

TE KOOP

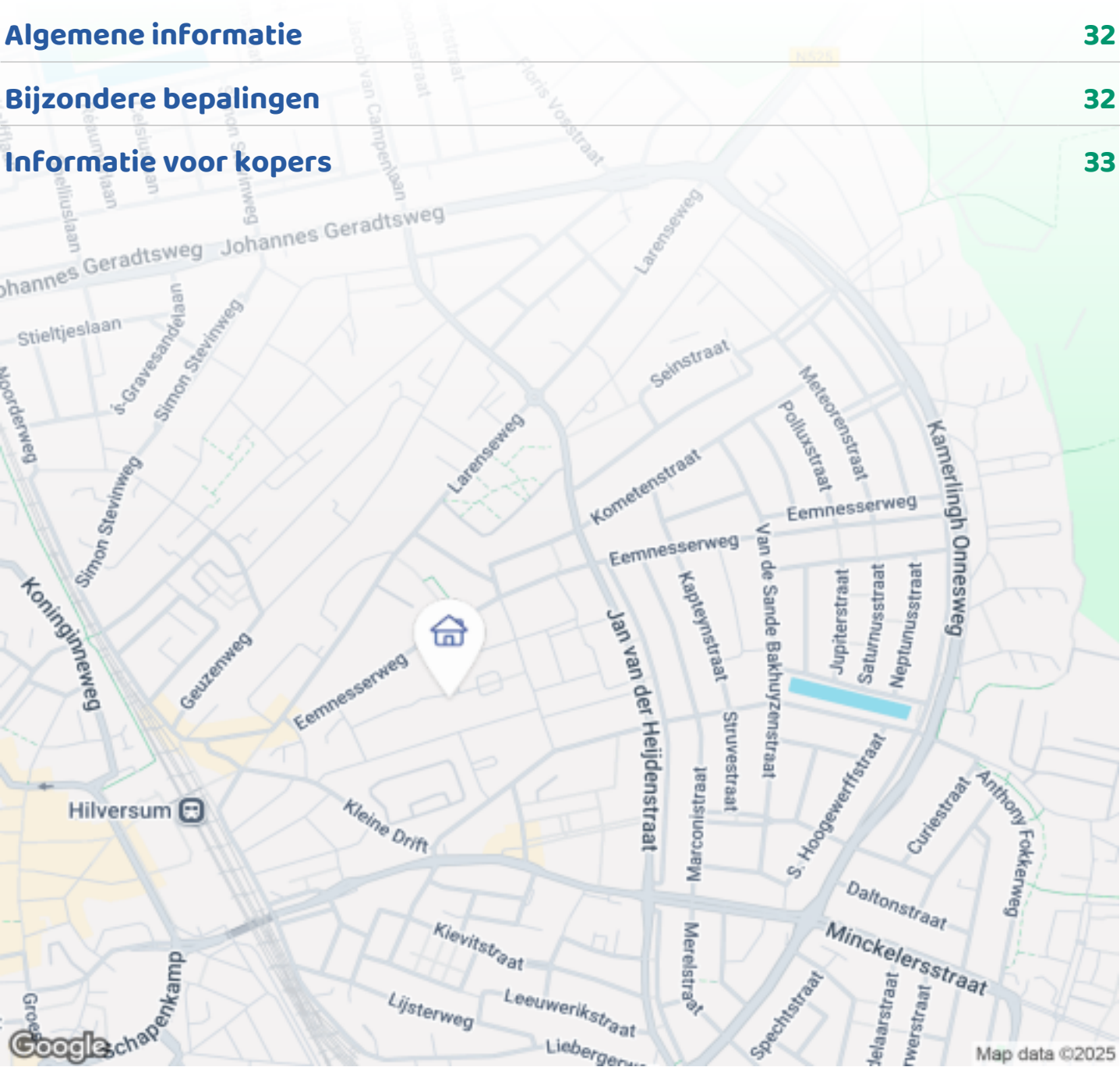
Edisonstraat 50

Hilversum



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	20
Kenmerken	26
Zakenlijst	30
Huis op de kaart	31
Algemene informatie	32
Bijzondere bepalingen	32
Informatie voor kopers	33



Woningbrochure: Edisonstraat 50, Hilversum

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Een Unieke Hoekwoning in het Groene Hart van Hilversum.

Indeling:

1. Kelder met vaste trap bereikbaar
2. Benedenverdieping, 67 m², hal en woonkamer met houtkachel, duurzaam lariks houten vloer, mooie authentieke keuken met apparatuur, bijkeuken, toilet met fonteintje.
3. 1e Verdieping, Overloop naar drie slaapkamers en badkamer met bad en 2e toilet.
4. 2e Verdieping, extra slaapkamer met ruimte voor 2 persoons bed, bureau en kasten bereikbaar via vaste trap.
5. Ruime achtertuin met zeer veel privacy, blokhut en veel groen, schuur met daktuin.

Welkom in deze prachtige hoekwoning, gebouwd in 1923 onder de beroemde architectuur van Dudok. Deze monumentale woning combineert historische charme met modern comfort en is gelegen in een van de meest gewilde groene wijken van Hilversum. De



Woningbrochure: Edisonstraat 50, Hilversum

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

woonoppervlakte is, anders dan bij de NEN2580, volgens WOZ-waardeloket 107 m², omdat de gemeente Hilversum de zolderkamer met dakkapel wél heeft meegerekend. Dat blijkt ook uit de woninginhoud van 399 m³.

Een Ideale Locatie:

Stelt u zich eens voor, u woont in een rustige, groene straat (geen doorgangsweg) met alle gemakken binnen handbereik. Hoewel het parkeren betaald is, kost een vergunning voor uw eerste auto slechts € 40 per jaar, waarmee u vrij kunt parkeren in de gehele buurt. Op slechts een steenworp afstand vindt u supermarkten zoals Lidl, Jumbo, AH, en Hoogvliet. Daarnaast bent u binnen enkele minuten wandelen bij het station en het bruisende centrum van Hilversum.

Voor de natuurliefhebbers: binnen vijf minuten fietsen bereikt u de schitterende heide en bossen richting Bussum, Laren en Soest. En voor de reizigers onder ons, de A1 en A27 zijn binnen vijf minuten bereikbaar met de auto.

Een Woning met Karakter:

Deze bijzondere hoekwoning, met haar unieke kapconstructie, is in 2010 grondig en vrijwel geheel gerenoveerd. Het dak is vernieuwd én 20 cm verhoogd én volledig geïsoleerd en er zijn nieuwe hardhouten deuren, ramen en kozijnen geplaatst, wat niet alleen bijdraagt aan het comfort maar ook aan de energie-efficiëntie.

Ruime en Sfeervolle Binnenruimtes:

De benedenverdieping is verrassend ruim met een woonoppervlak van 67 m², mede dankzij de brede voorgevel en de gedeeltelijke uitbouwen aan de achterzijde. De woonkamer van 40 m² is het hart van het huis, waar u kunt genieten van de warmte van de houtkachel. Dankzij deze kachel is het energieverbruik al jarenlang bijzonder laag. Besloten ruime en groene tuin:

Via een glazen schuifdeur stapt u de ruime achtertuin in, waar u onder meer een deels overdekt terras van authentieke eeuwenoude klinkertjes vindt en een geïsoleerde houten Alpenhut, perfect als logeer- of fitnessruimte. Door de vele bomen en de

kapconstructie biedt de achtertuin veel privacy, inkijk is niet mogelijk, terwijl de ligging toch heel zonnig is. De diepte van de tuin is 9,55 meter en de maximale breedte is 8,20 meter. Achter de Alpenhut is er ook een gemetselde schuur die via de gang naast de achtertuin bereikbaar is. De schuur is voorzien van een betonnen dak met daarop een daktuin. Door de 1,8 meter brede brandgang is de schuur ook toegankelijk voor een motor.

Een Keuken voor de Kookliefhebber:

De keuken is een meesterwerk op zich, geheel op maat gemaakt door een meubelmaker. Hier vindt u geen standaard fabriekskeuken maar een ruimte vol karakter. Met veel bergruimte en hoogwaardige apparatuur, zoals een Atag combi-oven/magnetron, een vijfspots gaskookplaat met wokbrander en ingebouwde afzuiging, een Miele vaatwasser en een dubbele spoelbak met Jan de Bouvrie mengkraan, biedt deze keuken alles wat een kookliefhebber zich kan wensen. Naast het keukenblok is een verdiepte (ter voorkoming van uitsteken vóór het keukenblok) inbouwruimte voor een Amerikaanse koelkast met kraan en afvoer. Het aanrechtblad strekt zich uit over meer dan 3 meter, ideaal voor uitgebreide kookavonden terwijl er ook ruimte is voor een eettafel met stoelen.

Extra Gemakken:

Naast de woonkamer bevindt zich de bijkeuken, toegankelijk via een glas-in-looddeur. Hier vindt u een spoelbak met warm en koud water. Er is ruimte voor een wasmachine en een droger alsmede veel bergruimte. Tevens is er een slimme doorvoer die de was vanaf de eerste etage rechtstreeks in een kast naast de wasmachine doet belanden.

Boven de bijkeuken vindt u een ruime bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap, waar de krachtige CW5 Atag Cv-ketel staat.

De kelder direct naast de keuken biedt in twee stalen wijnrekken ruimte voor 150 wijnflessen, een droom voor elke wijnliefhebber. Daarnaast zijn er stellingen en planken voor veel opslagruimte.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Comfortabele Slaapvertrekken:

Op de eerste etage bevinden zich drie slaapkamers voorzien van dakkapellen. De grootste slaapkamer biedt ruimte voor een kingsize bed en is voorzien van een ruime inbouwkast en brede nachtkastjes met schuifdeuren. De tweede slaapkamer doet momenteel dienst als kleedkamer, terwijl de derde momenteel ingericht is als bureauruimte met een werkblad van 3 meter lengte. De badkamer, eveneens met dakkapel, is uitgerust met een ligbad dat ook dienst doet als douche met een glazen douchewand, een tweede toilet en een wastafelmeubel.

Een Praktische Zolderverdieping:

Via een schuifdeur bereikt u de trap naar de zolderverdieping, voorzien van een dakkapel met ruim uitzicht. Hier stond tot voor kort een kingsize bed met diverse kastjes en een klein bureau. Deze kamer biedt volop bergruimte en is perfect als extra slaapkamer of hobbyruimte. Deze zolderkamer is niet meegerekend bij het woonoppervlak.

Mogelijkheden tot verduurzaming:

Het is nog een goede optie om zonnepanelen te installeren en door de goede isolatie is het ook mogelijk om het huis te verwarmen met behulp van een warmtepomp. Hiermee kan nog een stap worden gezet qua energielabel. Wegens het nu al heel lage energieverbruik is dat nog niet gebeurd. De huidige meterkast beschikt over 2 aardlekschakelaars en over 3 x 25 ampère aansluiting. Deze aansluiting is hierdoor ook geschikt om een laadpaal te installeren of inductie koken mogelijk te maken.

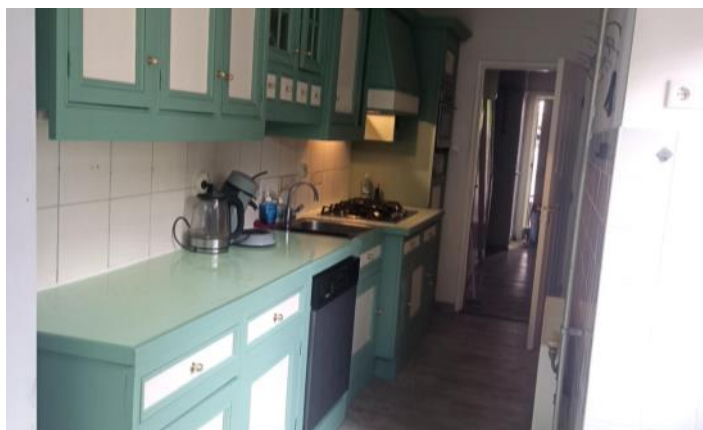
Direct Beschikbaar:

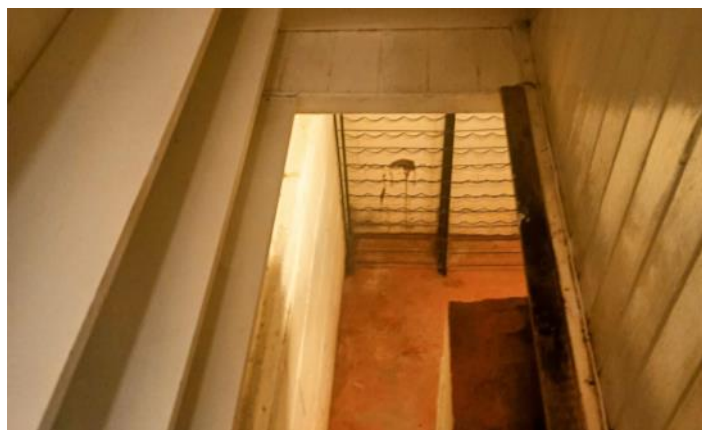
De woning kan in overleg vrijwel direct worden opgeleverd. Tot op heden was er sprake van eeuwigdurende afgekochte erfpacht. Het perceel wordt echter in volle eigendom aan de koper overgedragen. Dit gebeurt via een ABC-contract, waarbij Dudok Wonen het perceel in volle eigendom overdraagt aan verkoper en verkoper levert in ditzelfde contract het volle eigendom aan koper. Het voorkeursrecht bij een nieuwe verkoop wordt behouden door Dudok Wonen. Dit houdt in dat zij het

eerste recht van koop heeft tegen een prijs die vastgesteld wordt door drie onafhankelijke makelaars. Tot op heden heeft Dudok Wonen nimmer gebruik gemaakt van dit voorkeursrecht. Het notariskantoor Van Hengstum & Stolp Netwerk notarissen in Hilversum zal deze ABC-transactie afhandelen.

Neem de tijd om deze unieke woning te ontdekken, waar historie en modern gemak samenkomen in het hart van Hilversum.

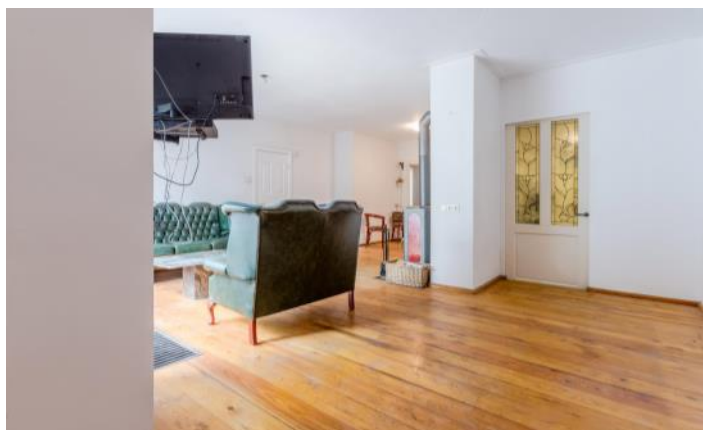


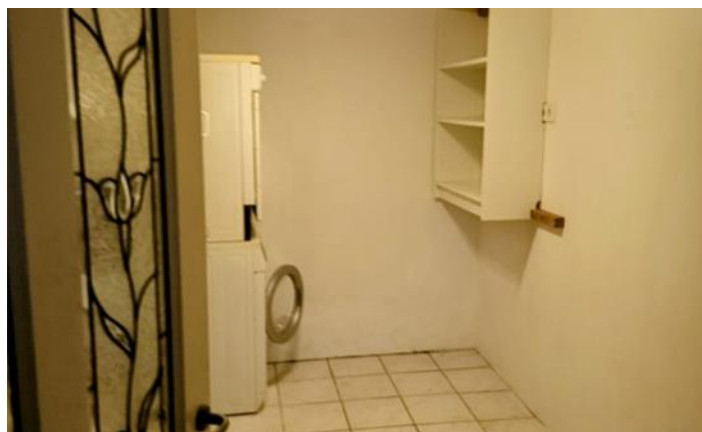
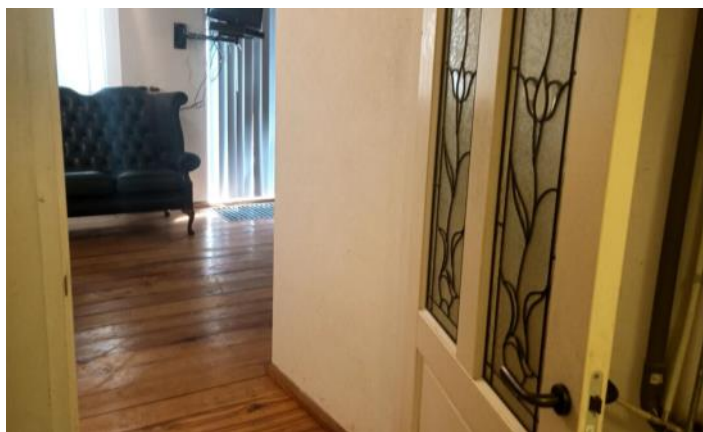


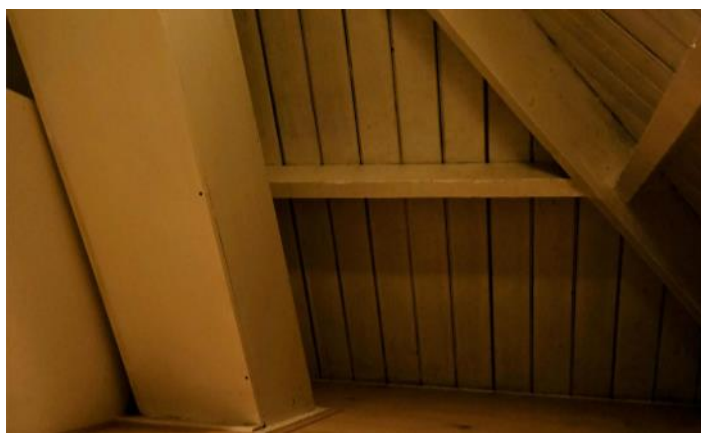




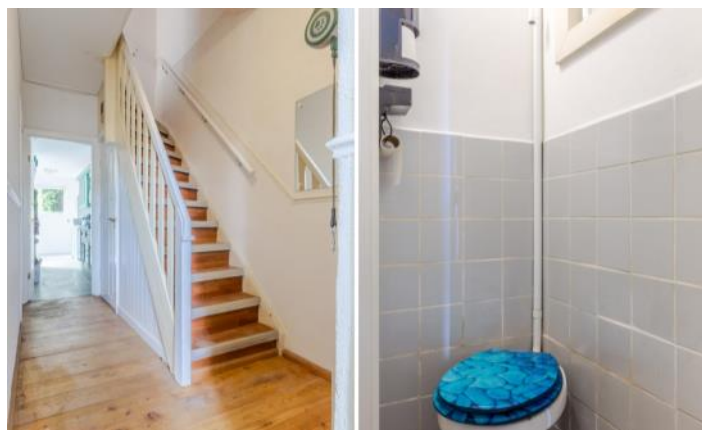






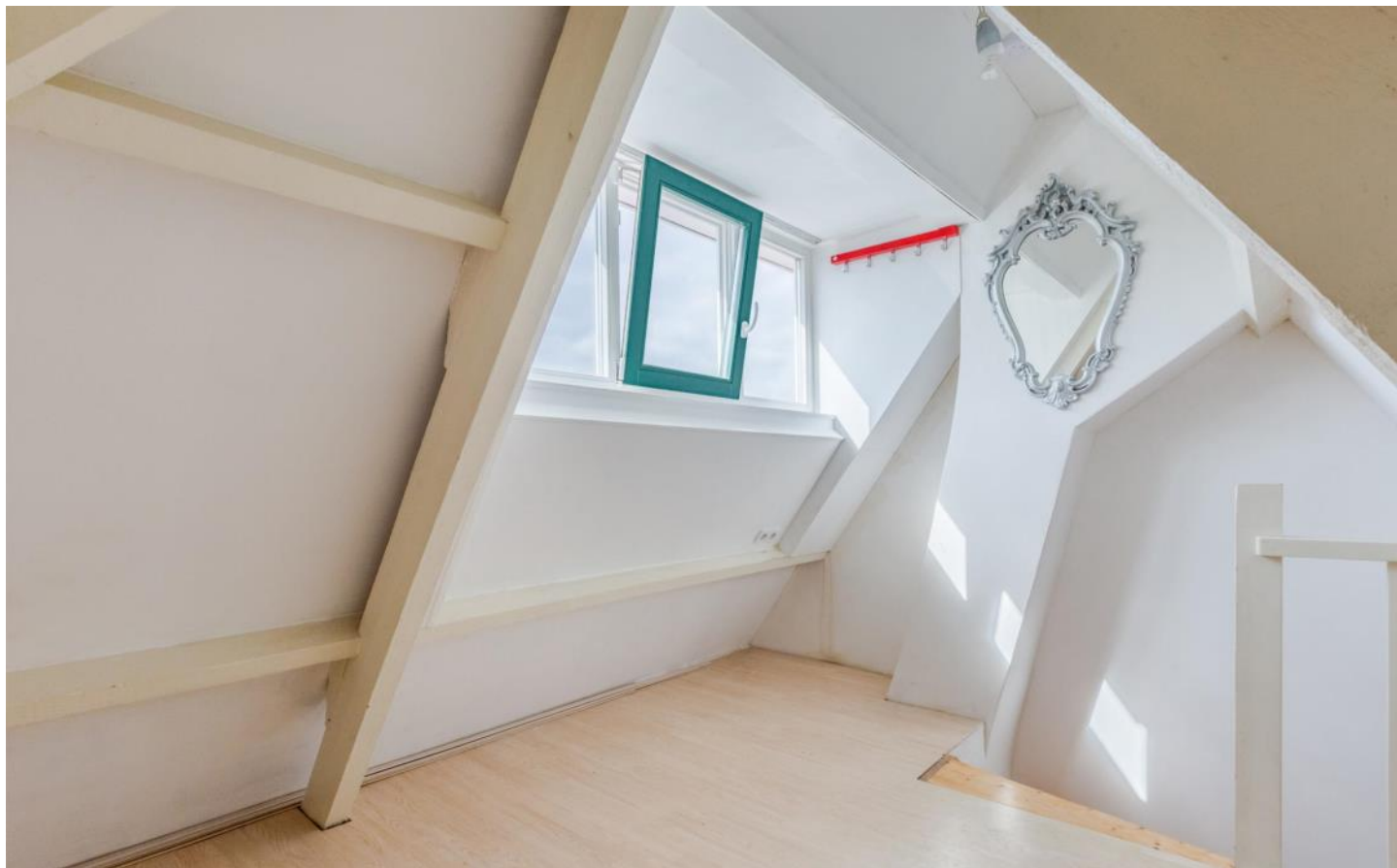








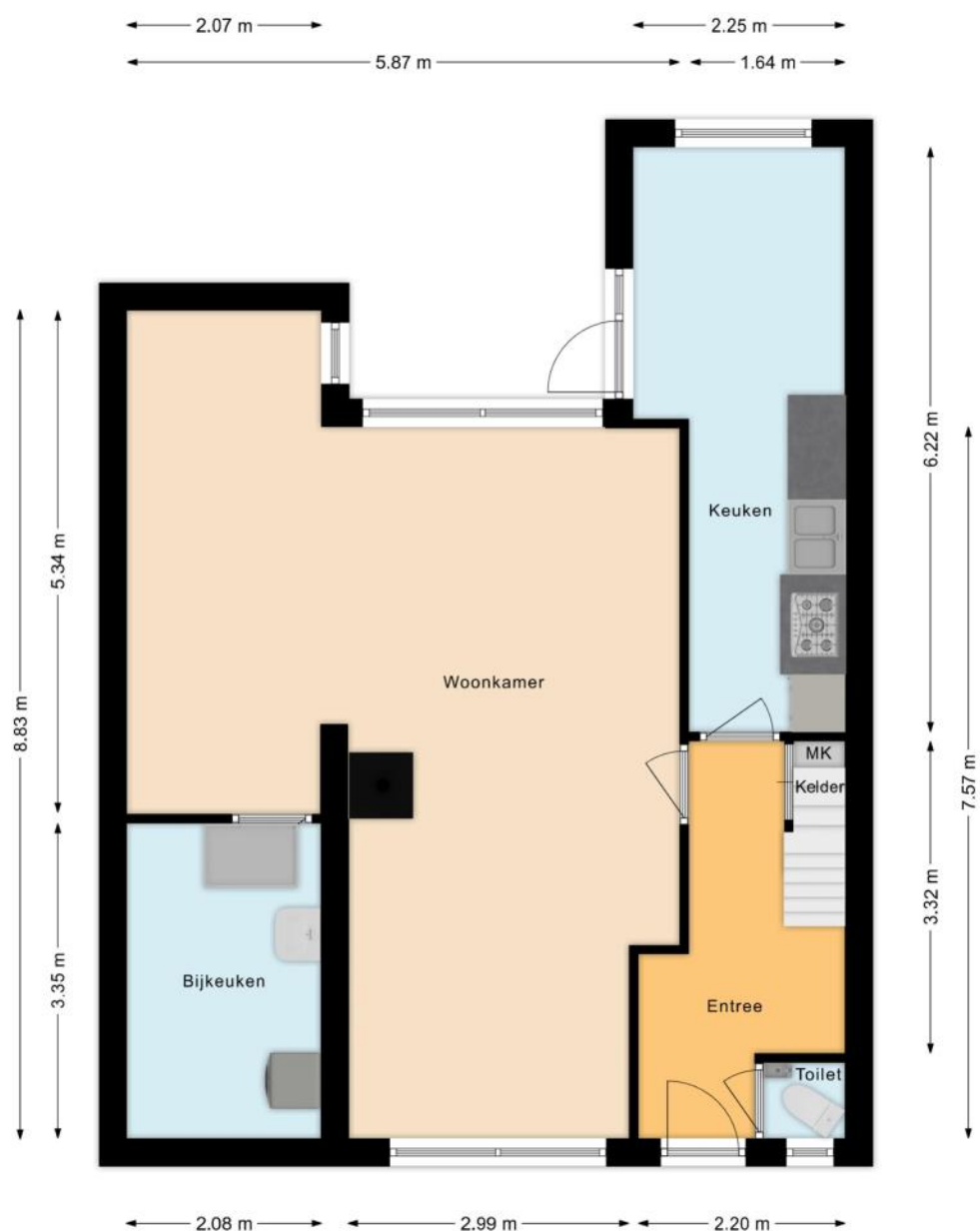








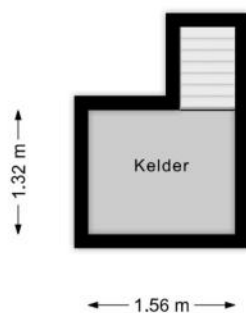
PLATTEGROND



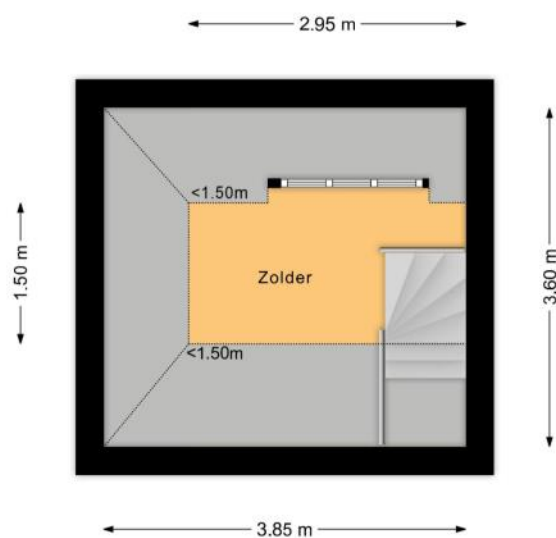
PLATTEGROND



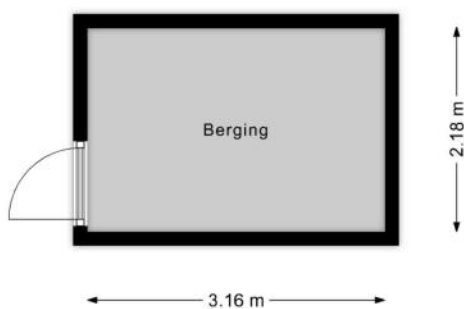
PLATTEGROND



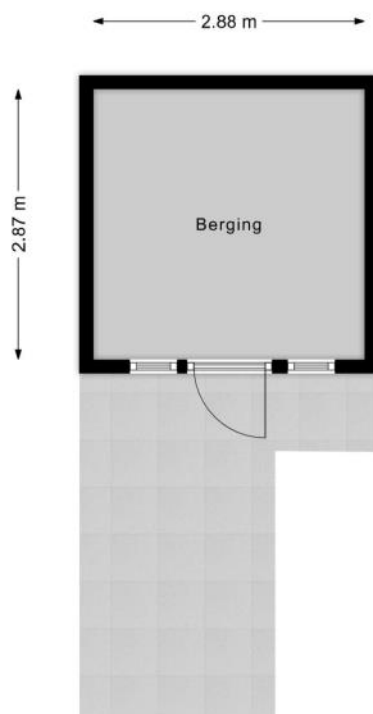
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1923
Specifiek	Gemeentelijk monument
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	234 m ²
Inhoud	399 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	97 m ²
Overige inpandige ruimte	9 m ²
Externe bergruimte	15 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Atag
Bouwjaar cv-ketel	2014
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Voortuin	19 m ² (2,4m diep en 8,2m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Hilversum R 7227

Oppervlakte	234 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

> Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)

Is ontleend aan object met BAG identificatie: 0402100001525738

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Hilversum

Datum in werking 02-02-2010

Afkomstig uit stuk Hyp4 79723/91 Ingeschreven op 18-11-2020 om 14:31

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)

Is ontleend aan object met BAG identificatie: 0402100001525738

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Hilversum

Datum in werking 02-02-2010

Afkomstig uit stuk Hyp4 79723/91 Ingeschreven op 18-11-2020 om 14:31

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Kachels			●
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hilversum
Sectie R
Perceel 7227

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.