

TE KOOP



Ruitersweg 20

Hilversum

Vraagprijs

€ 250.000 k.k.

In een rustige straat, direct grenzend aan het gezellige centrum van Hilversum, ligt dit beneden-appartement. Het appartement beschikt over een eigen compacte patio/achtertuin met achterom en maakt onderdeel uit van een karakteristiek pand uit de jaren '30, bestaande uit in totaal drie appartementen.



Ruitersweg 20 Hilversum

Aan de rand van het centrum van Hilversum gelegen beneden-appartement met eigen patio/achtertuin en achterom.

In een rustige straat, direct grenzend aan het gezellige centrum van Hilversum, ligt dit beneden-appartement. Het appartement beschikt over een eigen compacte patio/achtertuin met achterom en maakt onderdeel uit van een karakteristiek pand uit de jaren '30, bestaande uit in totaal drie appartementen.

LOCATIE

Het appartement is gelegen in het bruisende centrum van Hilversum, op loopafstand van Hilversum Centraal met uitstekende intercityverbindingen richting onder andere Amsterdam en Utrecht (beide binnen circa 20 minuten bereikbaar). Winkels, restaurants, cafés, de markt en de bioscoop bevinden zich in de directe nabijheid. Daarnaast liggen bos- en heidegebieden op korte fietsafstand, waardoor

wonen in het centrum uitstekend te combineren is met natuur.

INDELING

Gemeenschappelijke voortuin en entree, hal met eigen toegang tot het appartement. Momenteel is het appartement in gebruik als één grote studio. Met een beperkte aanpassing is eenvoudig een separate (slaap)kamer te realiseren, waardoor het appartement kan worden ingedeeld als volwaardig 2-kamer appartement.

De ruimte beschikt over een woonkamer met karakteristieke erker en een open keuken. De open keuken is uitgevoerd in landelijke stijl en voorzien van diverse inbouwapparatuur en een kookeiland met bar. In de leefruimte bevinden zich twee vaste kasten, waarvan één is ingericht met de C.V.-opstelling.

Aan de achterzijde van het appartement bevindt zich een tussenhal met toegang tot de badkamer en de eigen patio/achtertuin met achterom. De badkamer is uitgevoerd in een combinatie van witte en grijze betegeling en beschikt over een toilet, wastafelmeubel met spiegel en een ruime inloopdouche met thermostaatkraan.

De afwerking is eenvoudig en deels gedateerd, waardoor dit appartement zich uitstekend leent voor kopers die op zoek zijn naar een klusappartement dat volledig naar eigen wens kan worden ingericht.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Het gebouw bestaat uit drie appartementen. De VvE is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en verkeert thans in oprichting. Iedere eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de eigen kozijnen. Het onderhoud van het dak en de fundering valt onder de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de VvE.

De elektra wordt op naam van de VvE gezet en per appartement afgerekend middels tussenmeters. Het appartement beschikt over een eigen gasmeter.

Bij activering van de VvE wordt uitgegaan van een verwachte maandelijkse bijdrage aan servicekosten van circa € 100 per appartement.

BIJZONDERHEDEN

- Beneden-appartement met tuin
- Thans ingericht als studio, eenvoudig aan te passen naar 2-kamer appartement
- Eigen compacte patio/achtertuin met achterom
- Rustige ligging direct nabij het centrum
- Woonoppervlakte circa 57 m²
- Eenvoudige staat van onderhoud
- Schilderwerk kozijnen verdient aandacht.
- Ideaal klusappartement met veel potentie
- Zowel enkel- als dubbel glas
- Energielabel D met verbeteringsmogelijkheden
- Remeha combiketel uit 2018 (eigendom)
- Betaald parkeren, parkeervergunningsgebied Zuid (Schil Centrum)

In de koopovereenkomst worden een "as is, where is"-clausule en een "nimmer bewoond door eigenaar"-clausule opgenomen

Overdracht bij notariskantoor De Vecht te Maarssen

Oplevering per direct

Voor het maken van een bezichtigingsafspraken kun je contact opnemen met ons kantoor. Je bent van harte welkom!



Vraagprijs

Kenmerken

€ 250.000 k.k.

Woonoppervlakte	57 m ²
Inhoud	216 m ³
Bouwjaar	1930
Energie label	D

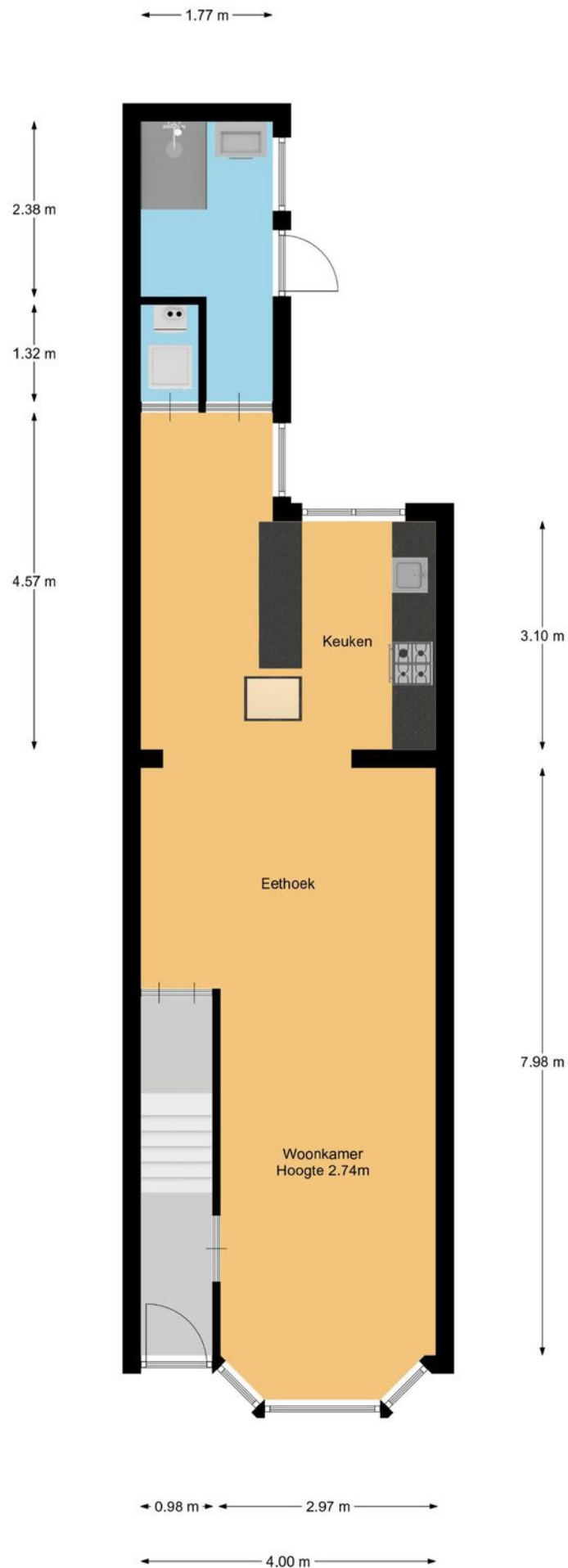












Plattegrond

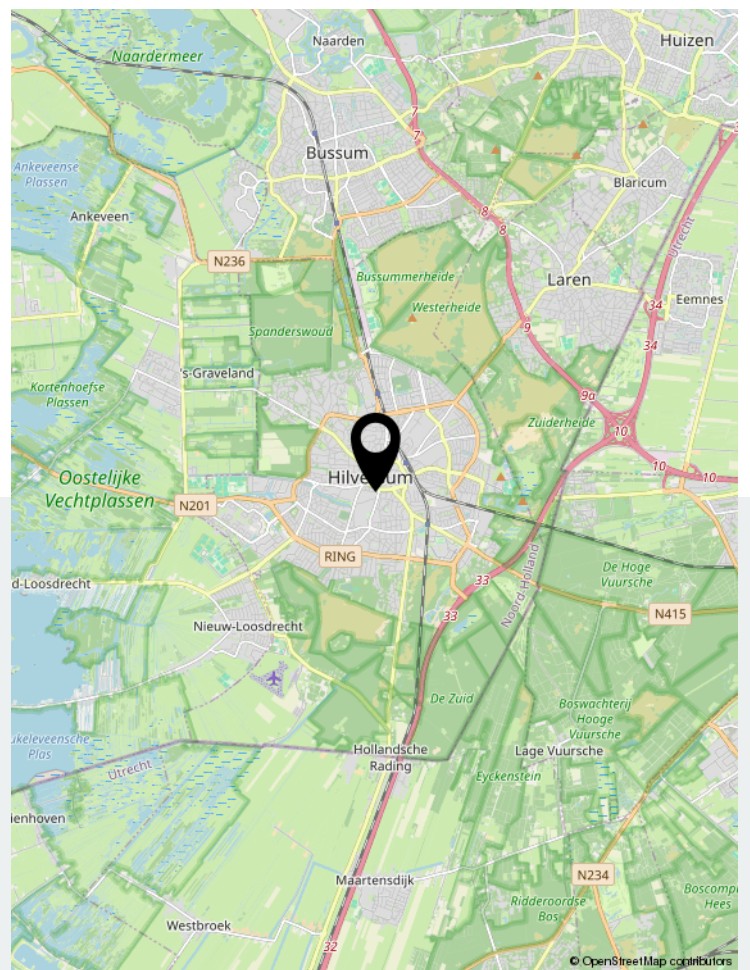
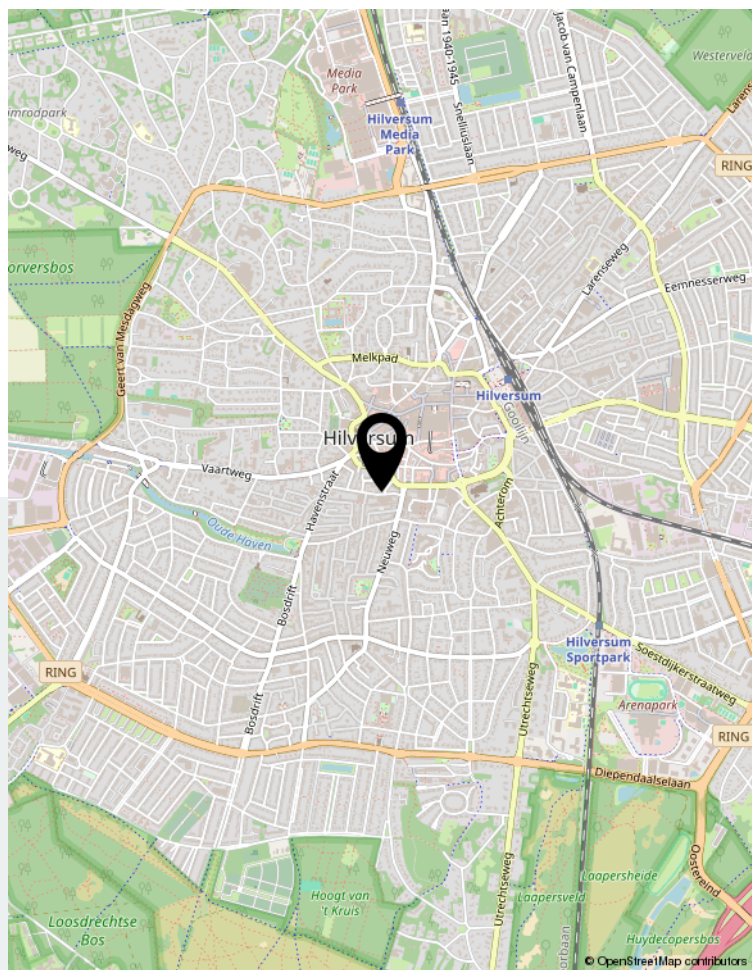
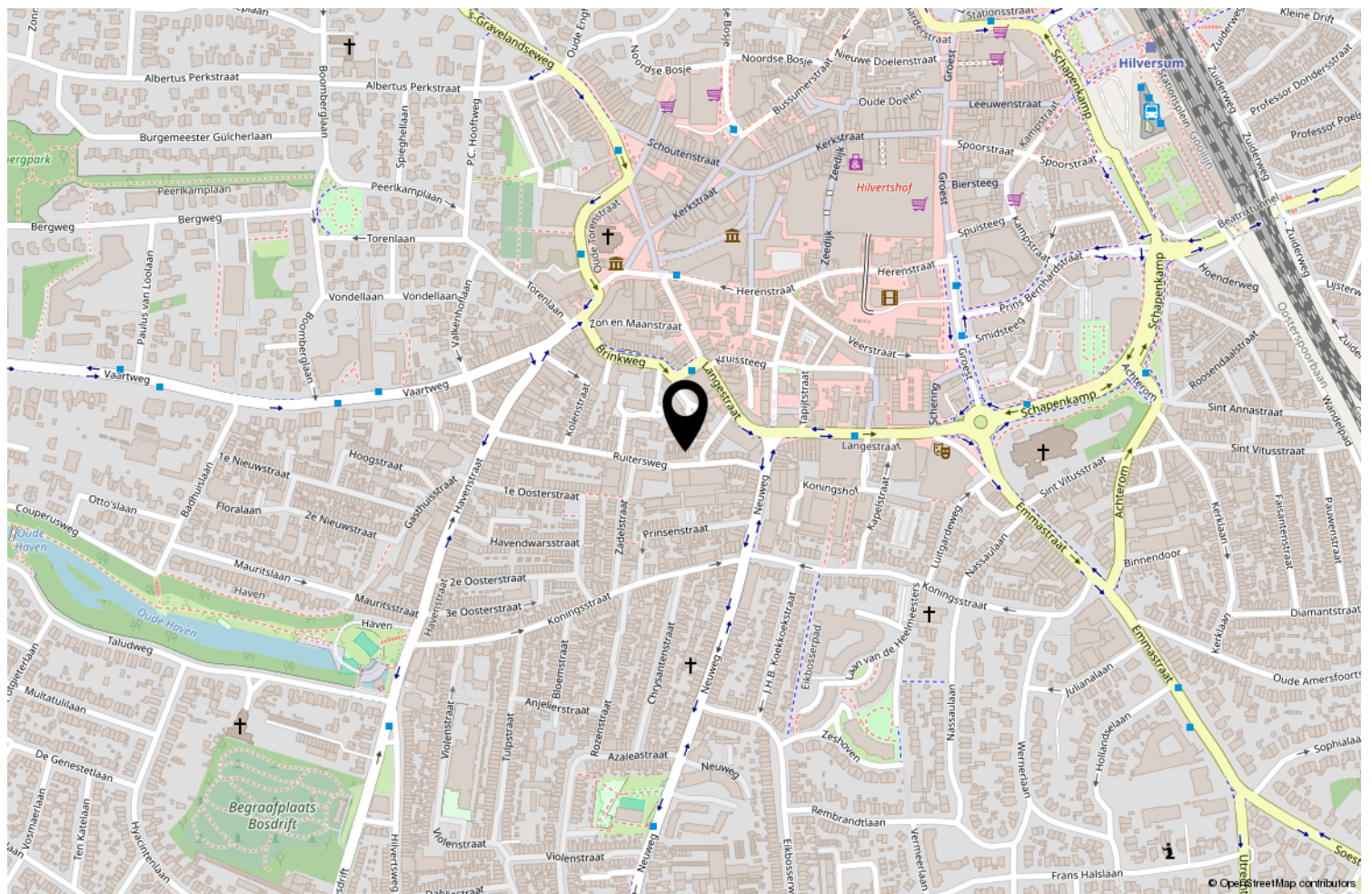


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Hilversum
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	N
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	5927
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



Locatie op de kaart

GOED OM TE WETEN

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVMmakelaar moet dit wel duidelijk melden.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er meerdere belangstellenden die een bieding uitbrengen en dan kan het moeilijk zijn om te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure of een eenmalig eindvoorstel door alle partijen. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan, als ik de eerste ben die belt voor een bezichting of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren.

“kosten koper”?

Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van het nieuwe eigendomsbewijs/akte van levering en de kosten voor het inschrijven daarvan bij het Kadaster. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de notariskosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor de verkopende partij. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u, als koper.

Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Onderzoeksplicht koper versus mededelingsplicht:

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige (bouwkundige keurder van woningen) in te schakelen.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar en zal ook aan de koopovereenkomst worden toegevoegd.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, Vastgoedpro, VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 mondeling overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Asbestclausule

In onroerende zaken welke zijn gebouwd voor 1993 kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van koper.

Niet zelf/niet recent bewoond

Als verkoper het verkochte nooit/niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt, heeft hij koper derhalve niet kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader wordt overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen.

Drie dagen bedenktijd

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Notariskeuze

Indien koper kiest voor een notaris met een afstand van meer dan 15 kilometer vanaf het gekochte, en verkoper wenst niet aanwezig te zijn bij het passeren van deze akte van levering, dan dient verkoper een notariële volmacht te geven. De kosten voor deze volmacht worden in rekening gebracht bij koper. Koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Dit komt voort uit het feit dat de kosten van de overdracht door de koper worden gedragen. Er zijn echter notarissen die weliswaar een scherp tarief aan de koper bieden, maar tegelijkertijd aanzienlijke kosten bij de verkoper in rekening brengen. Daarom wordt bij akte bepaald dat de door de notaris in rekening te brengen kosten voor de aflossing en doorhaling van de hypothe(e)k(en) van verkoper op het verkochte rust(en), niet meer bedragen dan € 260,- per doorhaling all-in (inclusief btw en kadastraal recht). De aan verkoper berekende meerkosten zal koper voor zijn rekening nemen. De extra kosten zal de notaris op de afrekening terzake van de levering direct doorberekenen aan koper.

Alle verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en ons inziens uit betrouwbare bron afkomstig.

Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Uw makelaar

Bel ons voor het maken van een afspraak. U bent van harte welkom!

Team Nienaber Makelaars Hilversum,
Jeroen Meijer - Vincent Mikkers - Linda Honderd - Petra Niehaus



SINCE 1919
NIENABER
MAKELAARS

Gijsbrecht van Amstelstraat 31 | 1213 CH Hilversum
035-6242266 | hilversum@nienaber.nl | www.nienaber.nl