



**Huygensstraat 34, 1222 TK Hilversum**

Vraagprijs € 725.000,00 kosten koper



## Omschrijving

**Huygensstraat 34, 1222 TK Hilversum**

**SFEERVOL EN INSTAPKLAAR 30-ER JAREN HOEKWONING MET OPRIT TUIN EN DAKTERRAS**

Op een leuk plekje in de wijk ligt deze karakteristieke jaren '30 hoekwoning (bj. 1932), in 2025 gerenoveerd en helemaal klaar voor nieuwe bewoners. Een ideaal huis voor stellen met kinderen: sfeervol, licht, praktisch ingedeeld en energiezuinig. Met een eigen oprit, een beschutte achtertuin en vrij uitzicht op speeltuintje is dit zo'n plek waar je je direct thuis voelt.

Tijdens de renovatie is het authentieke karakter zorgvuldig behouden – denk aan paneeldeuren, terwijl het wooncomfort volledig naar het niveau van nu is gebracht. Vloerverwarming op de begane grond, HR++ glas in het hele huis, goede isolatie en een nieuwe cv-ketel zorgen voor comfortabel en zorgeloos wonen.

### WONEN EN KOKEN

Via de entree kom je in de lichte en sfeervolle woonkamer, waar de hoge plafonds en grote raampartijen meteen in het oog springen. Dankzij de hoekligging en de extra ramen in de zijgevel is het huis heerlijk licht, de hele dag door.

De open keuken vormt het hart van de begane grond: een fijne plek om samen te koken, huiswerk te maken of gezellig aan te schuiven met vrienden. De vloerverwarming zorgt voor extra comfort en een strakke uitstraling.

### SLAPEN EN DOUCHEN

Op de eerste verdieping bevindt zich een royale hoofdslaapkamer met een leuke hoek voor een werkplek én een deur naar het dakterras – perfect voor een rustig koffiemoment in de ochtend. Daarnaast is er een tweede slaapkamer en een moderne badkamer met wastafelmeubel, toilet en inloopdouche.

De tweede verdieping is verrassend ruim en multifunctioneel. De overloop biedt ruimte voor een extra thuiswerkplek en de opstelling van de wasmachine. De derde grote slaapkamer beschikt over een grote dakkapel, wat zorgt voor veel licht en ruimte. Op deze verdieping bevindt zich bovendien een tweede badkamer met douche en toilet – ideaal voor een gezin of logees.

### BESCHUTTE ACHTERTUIN MET BERGING EN ACHTEROM

Achter de woning ligt een fijne, beschutte achtertuin waar je in alle rust kunt genieten. Direct achter het huis bevindt zich een zonnig terras, perfect voor lange zomeravonden, spelende kinderen of een barbecue met vrienden.

De tuin is netjes aangelegd, voorzien van een schutting voor privacy en beschikt over een stenen fietsenberging.



### DUURZAAM EN ZORGELOOS WONEN

Tijdens de renovatie is veel aandacht besteed aan comfort en energiezuinigheid. De woning is voorzien van dak- en spouwmuurisolatie en beschikt over HR++ beglazing, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat en lage energielasten. In 2025 is een efficiënte Intergas cv-ketel geplaatst en op de begane grond geniet je van comfortabele vloerverwarming. Daarnaast is het achterdakvlak volledig vernieuwd en voorzien van nieuwe dakpannen, waardoor de woning niet alleen comfortabel, maar ook toekomstbestendig is.

### FIJN WONEN MET ALLES IN DE BUURT

De woning ligt in een prettige wijk met voornamelijk jaren '30 gezinshuizen. Je kijkt vrij uit de straat in met aan de overkant een speeltuintje, wat het extra aantrekkelijk maakt voor jonge gezinnen.

Binnen 5 minuten lopen bereik je het NS-station en het gezellige marktplein, winkels voor de dagelijkse boodschappen liggen om de hoek en er zijn goede scholen in de directe omgeving. Ook de uitvalswegen richting de A27 zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

### PLUSPUNTEN OP EEN RIJ

- Gerenoveerde jaren '30 hoekwoning
- Sfeervolle originele details gecombineerd met modern comfort
- Eigen oprit, parkeren op eigen terrein
- Beschutte achtertuin met zonnig terras, stenen berging en achterom
- 3 ruime slaapkamers & 2 badkamers
- Dakterras aan hoofdslaapkamer
- Energielabel B: vloerverwarming bgg, HR++ glas, dak- en spouwmuur isolatie

### GOED OM TE WETEN

- Transport via notariskantoor Van Hengstum & Stolp notarissen in Hilversum
- In de NVM koopovereenkomst wordt de niet zelfbewoond clause, asbest- en ouderdoms clause opgenomen
- Oplevering kan snel

Vraagprijs € 725.000,00 kosten koper

### CHARACTERFUL AND READY TO MOVE INTO 1930S CORNER HOUSE WITH DRIVEWAY, GARDEN AND ROOF TERRACE

This characteristic 1930s corner house (built in 1932) is located in a pleasant neighbourhood. It was renovated in 2025 and is completely ready for new residents. An ideal home for couples with children: charming, light, practically laid out and energy efficient. With its own driveway, sheltered back garden and unobstructed view of the playground, this is the kind of place where you immediately feel at home. During the renovation, the authentic character was carefully preserved – think panelled doors – while the living comfort was brought up to today's standards. Underfloor heating on the ground floor, HR++ glass



throughout the house, good insulation and a new central heating boiler ensure comfortable and carefree living.

#### LIVING AND COOKING

The entrance leads into the bright and cosy living room, where the high ceilings and large windows immediately catch the eye. Thanks to its corner location and the extra windows in the side wall, the house is wonderfully light throughout the day.

The open kitchen forms the heart of the ground floor: a great place to cook together, do homework or enjoy a meal with friends. The underfloor heating provides extra comfort and a sleek look.

#### SLEEPING AND SHOWERING

On the first floor, there is a spacious master bedroom with a nice corner for a workspace and a door to the roof terrace – perfect for a quiet coffee moment in the morning. There is also a second bedroom and a modern bathroom with a washbasin, toilet and walk-in shower.

The second floor is surprisingly spacious and multifunctional. The landing offers space for an extra home office and the washing machine. The third large bedroom has a large dormer window, which provides plenty of light and space. This floor also has a second bathroom with shower and toilet – ideal for a family or guests.

#### SHELTERED BACK GARDEN WITH STORAGE SHED AND BACK ENTRANCE

Behind the house is a lovely, sheltered back garden where you can relax in peace. Directly behind the house is a sunny terrace, perfect for long summer evenings, children playing or a barbecue with friends. The garden is neatly landscaped, has a fence for privacy and features a stone bicycle shed.

#### SUSTAINABLE AND CARE-FREE LIVING

During the renovation, a great deal of attention was paid to comfort and energy efficiency. The house has roof and cavity wall insulation and HR++ glazing, which ensures a pleasant indoor climate and low energy costs. In 2025, an efficient Intergas central heating boiler was installed and you can enjoy comfortable underfloor heating on the ground floor. In addition, the rear roof surface has been completely renovated and fitted with new roof tiles, making the house not only comfortable but also future-proof.

#### PLEASANT LIVING WITH EVERYTHING NEARBY

The house is located in a pleasant neighbourhood with mainly 1930s family homes. You have an unobstructed view from the street with a playground across the street, which makes it extra attractive for young families.

Within a 5-minute walk, you can reach the railway station and the lively market square, shops for daily groceries are around the corner, and there are good schools in the immediate vicinity. The roads to the A27 motorway are also quick and easy to reach.



#### ADVANTAGES AT A GLANCE

- Renovated 1930s corner house
- Attractive original details combined with modern comfort
- Private driveway, parking on own property
- Sheltered back garden with sunny terrace, stone shed and back entrance
- 3 spacious bedrooms & 2 bathrooms
- Roof terrace off the master bedroom
- Energy label B: underfloor heating on the ground floor, HR++ glass, roof and cavity wall insulation

#### GOOD TO KNOW

- Transport via Van Hengstum & Stolp solicitors in Hilversum
- The NVM purchase agreement includes the non-owner-occupied clause, asbestos clause and age clause
- Completion can take place quickly

Asking price: € 725.000,- Costs to buyer



## Kenmerken

|                                 |                                                 |
|---------------------------------|-------------------------------------------------|
| Vraagprijs                      | € 725.000,00                                    |
| Soort                           | Woonhuis                                        |
| Type woning                     | Hoekwoning                                      |
| Aantal kamers                   | 4 kamers waarvan 3slaapkamer(s)                 |
| Inhoud woning                   | 417 m <sup>3</sup>                              |
| Perceel oppervlakte             | 159 m <sup>2</sup>                              |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 112 m <sup>2</sup>                              |
| Soort woning                    | Eengezinswoning                                 |
| Bouwjaar                        | 1932                                            |
| Ligging                         | Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging |
| Tuin                            | Achtertuin, voortuin, zijtuin 54 m <sup>2</sup> |
| Garage                          | Geen garage                                     |
| Verwarming                      | C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk        |
| Isolatie                        | Dakisolatie, Muurisolatie                       |

## Locatie

| Adresgegevens                         |  |
|---------------------------------------|--|
| Huygensstraat 34<br>1222 TK HILVERSUM |  |



Gooiland  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij



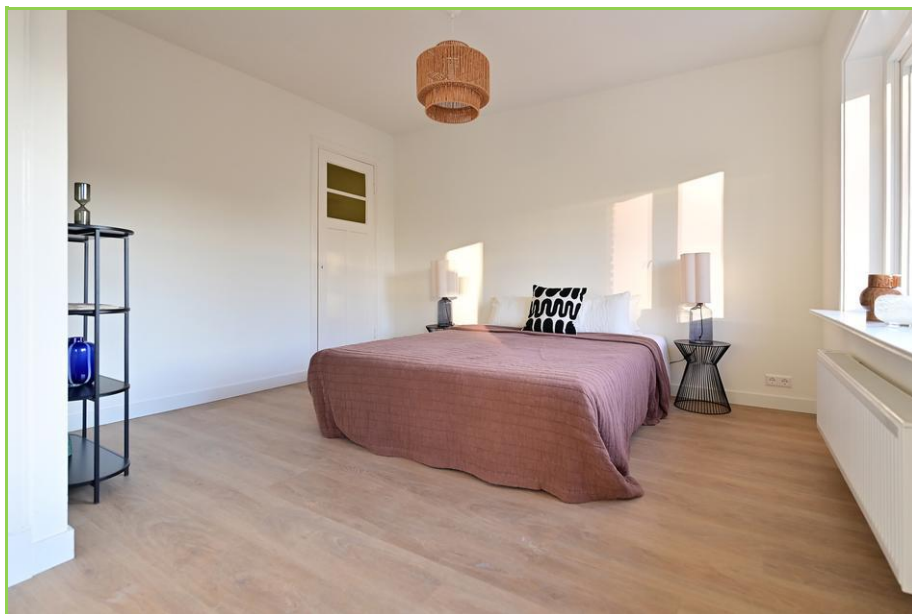


Gooiland  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij



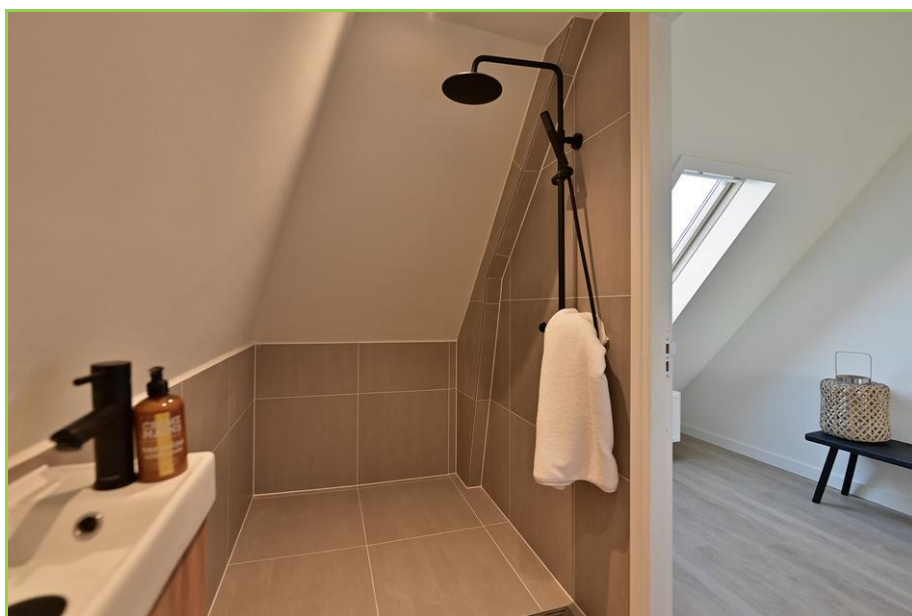


Gooiland  
makelaardij



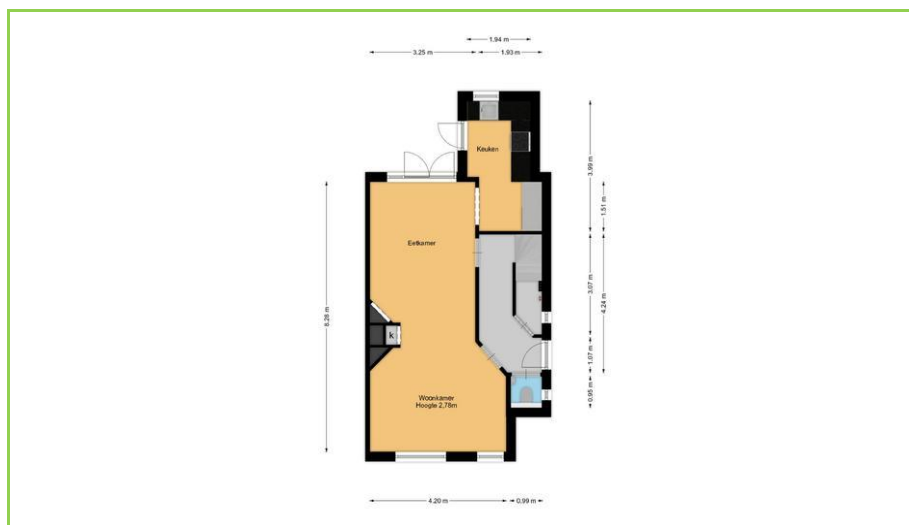


Gooiland  
makelaardij



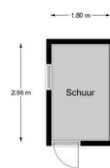


Gooiland  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij





### **Algemene informatie**

U heeft zojuist een woning bezichtigd waarbij Gooiland Makelaardij optreedt als verkopend makelaar. Wanneer u interesse heeft om tot het kopen van deze woning over te gaan, informeren wij u graag over het verloop van de aankoopprocedure. Nog verstandiger is het om een eigen NVM-makelaar mee te nemen die u kan begeleiden bij het aankooptraject. De in deze brochure opgenomen informatie is vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als een uitnodiging tot nader overleg c.q. het uitbrengen van een bod.

### **Kosten koper**

Achter de vraagprijs wordt k.k. oftewel kosten koper vermeld. Houdt u hierbij rekening met circa 5% kosten gerekend over de koopsom.

### **Biedingen en onderhandelingen**

Een bieding bestaat uit het bedrag dat u biedt, vervolgens de gewenste opleverdatum, en tenslotte de eventuele voorwaarden. Uw bod wordt aan de verkopers overgebracht en daarop kan een tegenvoorstel volgen. De verkoper kan het bod ook afwijzen of direct accepteren. Een verkoper is niet verplicht u een tegenvoorstel te doen. U bent pas in onderhandeling als de verkoper middels een tegenbod reageert. Het staat partijen te allen tijde vrij de onderhandeling af te breken. Tijdens een onderhandeling mogen bezichtigingen doorgaan.

### **NVM Koopovereenkomst, bedenktijd, waarborgsom en voorwaarden**

De schriftelijke koopovereenkomst dient zo spoedig mogelijk na de mondelinge overeenstemming te worden ondertekend door de kopende en verkopende partij. Zodra een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, heeft de koper drie dagen bedenktijd. Er wordt gebruik gemaakt van de standaard NVM-koopakte. De waarborgsom (ofwel bankgarantie) bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden gedeponereerd bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het krijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie), worden alleen in de koopakte opgenomen indien deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

### **Onderzoeksplicht**

De koper heeft een onderzoeksplicht voor alle zaken die van belang kunnen zijn. Onder de onderzoeksplicht vallen zichtbare gebreken en openbare informatie (zoals verkeers-/bestemmingsplannen). De ouderdom van de woning of recente modernisering kunnen invloed hebben op de verwachtingen die u mag hebben. Indien u tijdens de onderhandeling de voorwaarde stelt dat de woning, na aankoop, nog bouwkundig gekeurd dient te worden is het verstandig om duidelijk af te spreken aan welke voorwaarden moet worden voldaan wilt u zich succesvol kunnen beroepen op deze ontbindende voorwaarde.



### **Aankoopbegeleiding**

Indien u nog geen eigen makelaar heeft en dit niet uw “droomhuis” was, denkt u dan eens aan aankoopbegeleiding. Wij kunnen het dagelijkse woningaanbod voor u selecteren en u begeleiden met de bezichtigingen. Ook is het mogelijk om zelf naar uw droomhuis te zoeken, maar u door ons te laten begeleiden in het onderhandelingstraject. Wij vertellen u er graag meer over in een vrijblijvend en persoonlijk gesprek. U kunt een afspraak maken met één van onze makelaars via 035 – 672 10 50.

### **Disclaimer**

Deze informatiebrochure is met de grootste zorg samengesteld. Daar deze informatie afkomstig is van onze opdrachtgever en/of derden kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.