



*Gooiland*  
makelaardij



**Curiestraat 28, 1223 JX Hilversum**

Vraagprijs € 625.000,00 kosten koper



## Omschrijving

**Curiestraat 28, 1223 JX Hilversum**

ENGLISH TEXT BELOW:

Energie label A: Duurzaam karakteristiek jaren 40 huis op fijne locatie, met groot perceel 234m<sup>2</sup>, lage energie kosten, eigen oprit. En een diepe zonnige achtertuin op het westen!

Uitgebouwde en gemoderniseerde hoekwoning gelegen op ruim perceel met een diepe, zonnige achtertuin met grote schuur (formaat garage) met een elektrische deur. Het woonhuis is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een ruime en lichte leefruimte is ontstaan met een open keuken en openslaande deuren naar de tuin. De achtertuin is gelegen op de middag- en avondzon. Aan de zijkant is een overkapping voor een aanhanger/fietsen of kleinere auto en parkeren kan op eigen terrein.

Het woonhuis is gelegen in een rustige, kindvriendelijke wijk, op loopafstand van natuurgebied Anna's Hoeve met alleen bestemmingsverkeer. Er is veel privacy bij de woning door de vele bomen rondom het huis. Recreatiegebied Anna's Hoeve en natuurgebied Laarder Waschmeer op 5 minuten loopafstand, winkelcentrum Seinhorst op 5 minuten fietsen. Diverse basisscholen dichtbij.

Bouwjaar 1940. Woonoppervlak 100 m<sup>2</sup>. Perceelgrootte 234 m<sup>2</sup>.

Indeling:

Hal, toilet, kelder, sfeervolle, lichte en royale uitgebouwde woon-/eetkamer voorzien van openslaande deuren naar de tuin en zijraam voor extra lichtinval. Over de gehele breedte van de uitbouw is een elektrisch knikarm zonnenscherm. De woning heeft een open keuken aan de voorkant met een kunststof kantelraam met hor en uitgerust met een vaatwasser, 5-pits gasfornuis met dubbele oven en afzuigkap. In de woonkamer ligt een massieve eiken houten vloer.

1e Verdieping: lichte overloop met zijraam, moderne badkamer voorzien van vloerverwarming, douche, vrij hangend toilet en wastafelmeubel, slaapkamer aan de voorzijde, inloopkast bereikbaar vanuit de overloop (mogelijkheid om aan slaapkamer aan voorzijde toe te voegen) en een ruime en lichte slaapkamer aan de achterzijde.

Op deze verdieping zijn de ramen voorzien van kunststof kozijnen met houtlook en kantel-kiepramen, horren en elektrische zonwering.

2e verdieping: via vaste trap naar tweede verdieping met overloop met Velux-dakraam, opstelling c.v., wasmachine en wastafelmeubel, ruime slaapkamer met dakkapel aan voor- en achterzijde. Ingebouwde knieschotten t.b.v. extra bergruimte, elektrische geïntegreerde rolluiken. De kunststof dakkappen zijn



voorzien van kantel-kiepramen, horren en elektrische zonwering.

Bijzonderheden:

- Gehele woning is voorzien van HR++ beglazing (achterpui en zijraam benedenverdieping dubbel glas)
- 7 zonnepanelen, capaciteit 2835wp (2023)
- Dakrenovatie, dakpannen en isolatiefolie 2022
- Toiletrenovatie 2024
- Meterkast compleet vv 2020 incl. inductie voorbereiding
- Zonwering 1e verdieping
- Rollluiken 2e verdieping
- Zolder verbouwd en twee dakkapellen geplaatst in 2018
- Cv ketel geplaatst in 2019 Remeha Avanta
- Bodem isolatie (korrels) en spouwmuurisolatie 2017
- 2012 is de uitbouw gerealiseerd.
- De stenen schuur heeft een elektronische garagedeur en is bekleed met hout voor een mooie uitstraling, mogelijk om te bouwen tot werkruimte.
- Veel opbergruimte; Zij-overkapping, grote garage/schuur, kelder en inloopkast op de 1e verdieping.
- Ook zit de International Primary School (IPS) op slechts 5 minuten fietsen.

Een heel fijn gezinshuis met 3 slaapkamers en grote, zonnige tuin!

=====

Energy label A: low energy costs comparable to new construction in a characteristic 1940s house!

Extended and modernised corner house situated on a spacious plot with a deep, sunny back garden with a large shed (garage size) with an electric door. The house has been extended at the rear, creating a spacious and light living space with an open kitchen and French doors to the garden. The back garden enjoys afternoon and evening sun. On the side is a canopy for a trailer/bicycles or smaller car, and parking is available on site.

The house is located in a quiet, child-friendly neighbourhood, within walking distance of the Anna's Hoeve nature reserve, with local traffic only. The house offers a lot of privacy due to the many trees surrounding it. You can walk straight into the greenery, while all the amenities for daily life are close by.

Built in 1940. Living area 100 m2. Plot size 234 m2.

Layout:

Hallway, toilet, cellar, attractive and spacious extended living/dining room with French doors to the garden. There is an electric folding arm awning across the entire width of the extension. The property has an open kitchen at the front with a plastic tilt window with insect screen and equipped with a dishwasher,



5-burner gas stove with double oven and extractor hood. The living room has solid oak flooring.

First floor: landing, modern bathroom with underfloor heating, shower, free-hanging toilet and washbasin, bedroom at the front, walk-in wardrobe accessible from the landing (possibility to add to the bedroom at the front) and a spacious and bright bedroom at the rear.

On this floor, the windows have plastic frames with a wood look and tilt-and-turn windows, insect screens and electric blinds.

Second floor: fixed staircase to the second floor with landing with Velux skylight, central heating system, washing machine and washbasin, spacious bedroom with dormer windows at the front and rear. The plastic dormer windows are fitted with tilt-and-turn windows, insect screens and electric blinds.

Special features:

- Entire house has double glazing (floors and front door HR++)
- 7 solar panels, capacity 2835wp (2023)
- Roof renovation, roof tiles and insulation foil 2022
- Toilet renovation 2024
- Meter cupboard completely fitted 2020 incl. induction preparation
- Sun blinds 1st floor
- Roller shutters 2nd floor
- Attic converted and two dormer windows installed in 2018
- Central heating boiler installed in 2019 Remeha Avanta
- Floor insulation (granules) and cavity wall insulation 2017
- Extension completed in 2012.
- The stone barn has an electronic garage door and is clad in wood for a beautiful appearance, with the possibility of conversion into a workspace.
- Plenty of storage space; side canopy, large garage/barn, basement and walk-in wardrobe on the first floor.
- The International Primary School (IPS) is also only a 5-minute bike ride away.

A very nice family home with 3 bedrooms and a large, sunny garden!

Vraagprijs € 625.000,00 kosten koper



Gooiland  
makelaardij

## Kenmerken

Vraagprijs	€ 625.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Hoekwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 3slaapkamer(s)
Inhoud woning	350 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	234 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	100 m <sup>2</sup>
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1940
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint 88 m <sup>2</sup>
Garage	Geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

## Locatie

Adresgegevens	
Curiestraat 28 1223 JX HILVERSUM	



*Gooiland*  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij





*Gooiland*  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij



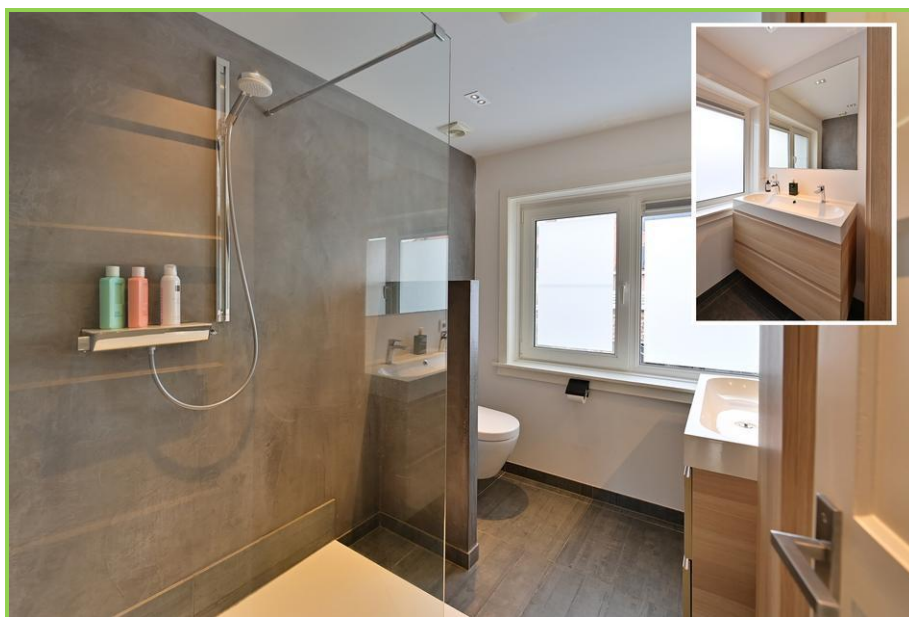


Gooiland  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij





*Gooiland*  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij



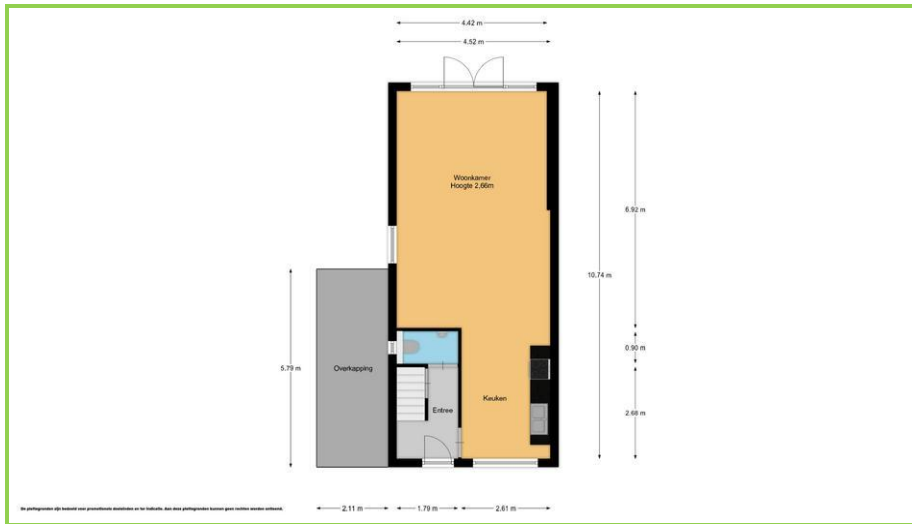


*Gooiland*  
makelaardij



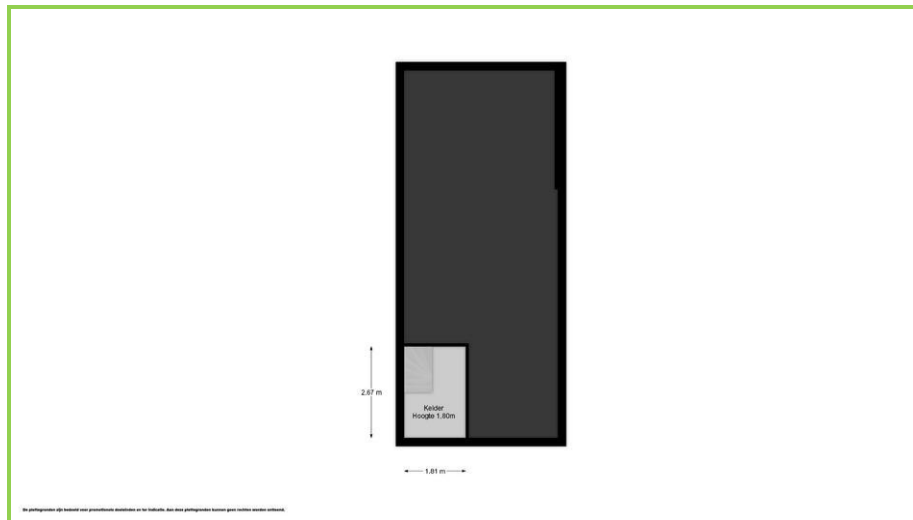


# Gooiland makelaardij



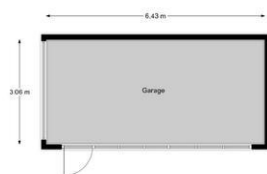


Gooiland  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij



In plattegrond zijn gebouwen niet getoond die buiten de perceelsgrenzen vallen. Het is niet mogelijk om gebouwen te plaatsen op deze locatie.



### **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.



*Gooiland*  
makelaardij

### **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 onderhandelingsproces. 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.