



Jan van der Heijdenstraat 46, 1221 EJ Hilversum



Vraagprijs € 625.000,- kosten koper

Jan van der Heijdenstraat 46, 1221 EJ Hilversum

KARAKTERISTIEKE JAREN-'30 WONING TOT IN DE PUNTJES VERBOUWD EN VERDUURZAAMD, MET CA. 130 M² WOONOPPERVLAK MET EEN VOLWAARDIG SOUTERRAIN.

****SEE FOR ENGLISH BELOW****

Aan rustige, doorgaande weg gelegen, volledig gemoderniseerde en uitgebouwde jaren-'30 middenwoning met souterrain, zonnige achtertuin op het zuidwesten en achterom, op loopafstand van het centrum van Hilversum, winkelcentrum Seinhorst en nabij uitvalswegen.

Deze instapklare woning is de afgelopen jaren grondig verbouwd, uitgebouwd en verduurzaamd en beschikt over een woonoppervlakte van ca. 130 m², verdeeld over meerdere volwaardige woonlagen inclusief een hoogwaardig afgewerkt souterrain. Dit ruime gezinshuis combineert karakteristieke jaren-'30 elementen met het comfort en afwerkingsniveau van nu.

INDELING

BEGANE GROND

Entree via karakteristieke ronde voordeur, hal met toegang tot het souterrain en tot de ruime, uitgebouwde en lichte woon-/eetkamer. De woonkamer is voorzien van vloerverwarming, een inbouwairstrook en biedt dankzij de uitbouw aan de achterzijde een royale lichte leefruimte met openslaande deuren naar de zonnige achtertuin op het zuidwesten.

De prachtige, moderne keuken bevindt zich aan de achterzijde in de uitbouw en is slim opgesteld aan beide zijden van de ruimte. Aan de ene zijde een volledige kastenwand tot aan het plafond, voor veel bergruimte en voorzien van diverse apparatuur (grote koelkast, vriezer, oven en combimagnetron). De andere zijde is ingericht met mooi groot werkblad inclusief kookplaat, spoelbak met Quooker en vaatwasmachine.

EERSTE VERDIEPING

De verdieping beschikt over twee royale slaapkamers en een ruime walk-in closet. Beide slaapkamers zijn voorzien van airconditioning. Daarnaast is er een luxe badkamer met vloerverwarming, een dubbele wastafel met meubel, inloopdouche, vrijstaand ligbad en een zwevend toilet. Deze verdieping combineert comfort, functionaliteit en een hoogwaardige afwerking.

TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereikbare tweede verdieping, bestaande uit een overloop met stookruimte en een royale slaapkamer met dakkapel. De ruimte is licht, praktisch ingedeeld, biedt volop mogelijkheden voor extra opbergruimte of een werkplek en is tevens voorzien van airconditioning.

SOUTERRAIN

Volwaardig en in 2021-2022 gerealiseerd souterrain, thans in gebruik als multifunctionele ruimte (bijvoorbeeld werk-, logeer- of hobbyruimte). Het souterrain is voorzien van vloerverwarming, een doucheruimte, wasruimte en beschikt over daglichttoetreding. Dankzij de goede afwerking en voorzieningen is dit een volwaardige extra woonlaag.

BIJZONDERHEDEN

- Volledig gemoderniseerd en uitgebouwd
- Woonoppervlakte ca. 130 m² excl. zolder
- Souterrain gerealiseerd in 2021/2022 voorzien van douche en wasmachineopstelling
- Vloerverwarming op begane grond en souterrain
- Uitbouw achterzijde begane grond en eerste verdieping (ca. 3 jaar oud)
- Energielabel A
- Hybride warmtepomp (2024)
- Airconditioning op begane grond en verdiepingen (4 units, geplaatst in 2022 en 2023)
- Zonnepanelen aanwezig (9 stuks)
- Elektrische installatie volledig vernieuwd
- Moderne badkamer met vloerverwarming (2023)
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten met achterom
- Fijne ligging nabij winkels, scholen natuur, OV en uitvalswegen richting Amsterdam en Utrecht

****ENGLISH****

CHARACTERISTIC 1930s HOME, FULLY RENOVATED AND MADE SUSTAINABLE TO PERFECTION, WITH APPROX. 130 M² OF LIVING SPACE INCLUDING A FULL BASEMENT LEVEL

Located on a quiet through road, this fully modernized and extended 1930s mid-terrace house with a basement, sunny southwest-facing backyard, and rear access is within walking distance of the center of Hilversum, the Seinhorst shopping center, and conveniently close to major roads. This move-in-ready home has been thoroughly renovated, extended, and made more sustainable in recent years. It offers approximately 130 m² of living space, spread over multiple full floors, including a high-quality finished basement. This spacious family home combines characteristic 1930s elements with modern comfort and a high level of finish.

LAYOUT

GROUND FLOOR

Entrance via a characteristic round front door, hallway with access to the basement and the spacious, extended, and bright living/dining room. The living room features underfloor heating and built-in air conditioning. Thanks to the rear extension, it offers a generous and bright living space with French doors opening onto the sunny southwest-facing backyard. The beautiful, modern kitchen is located at the rear within the extension and is smartly arranged on both sides of the space. On one side, a full-height cabinet wall provides ample storage and includes various appliances (large refrigerator, freezer, oven, and combination microwave). The other side features a large countertop with a cooktop, sink with Quooker tap, and dishwasher.

FIRST FLOOR

This floor offers two spacious bedrooms and a large walk-in closet. Both bedrooms are equipped with air conditioning. There is also a luxurious bathroom with underfloor heating, a double sink with vanity unit, walk-in shower, freestanding bathtub, and a wall-mounted toilet. This floor combines comfort, functionality, and high-quality finishes.

SECOND FLOOR

Accessible via a fixed staircase, this floor consists of a landing with a utility/boiler room and a spacious bedroom with a dormer window. The space is bright, practically laid out, offers plenty of storage options or room for a workspace, and is also equipped with air conditioning.

BASEMENT

A full-fledged basement realized in 2021–2022, currently used as a multifunctional space (e.g., office, guest room, or hobby room). The basement features underfloor heating, a shower room, laundry area, and natural daylight. Thanks to its high-quality finish and amenities, this is a fully functional additional living level.

SPECIAL FEATURES

- Fully modernized and extended
- Living area approx. 130 m² (excluding attic)
- Basement realized in 2021/2022 with shower and laundry setup
- Underfloor heating on ground floor and basement
- Rear extension on ground and first floor (approx. 3 years old)
- Energy label A
- Hybrid heat pump (2024)
- Air conditioning on ground and upper floors (4 units, installed in 2022 and 2023)
- Solar panels (9 units)
- Electrical system completely renewed
- Modern bathroom with underfloor heating (2023)
- Sunny southwest-facing backyard with rear access
- Convenient location near shops, schools, nature, public transport, and main roads to Amsterdam and Utrecht

Kenmerken

| Object gegevens | |
|-----------------|-----------------|
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Type woning | Tussenwoning |
| Bouwjaar | 1928 |

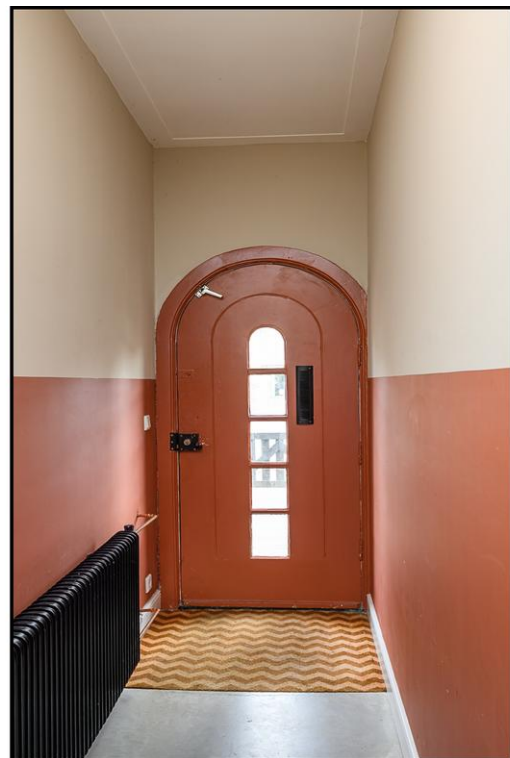
| Maten object | |
|---------------------------------|--------------------|
| Aantal kamers | 5 kamers |
| Aantal slaapkamers | 4 slaapkamer(s) |
| Inhoud woning | 485 m ³ |
| Perceel oppervlakte | 114 m ² |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 130 m ² |

| Details | |
|-----------------|--|
| Voorzieningen | Mechanische ventilatie, Rollluiken, TV kabel, Airconditioning, Rookkanaal, Glasvezel kabel, Zonnepanelen |
| Kabel | Ja |
| Buitenzonwering | Nee |

| Energie | |
|--------------|--|
| Energielabel | A |
| Isolatie | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR++ glas |
| Verwarming | C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp |
| Warmwater | C.v.-ketel, HR ketel |

| Tuin gegevens | |
|-------------------|-----------------------|
| Tuin | Achtertuint, voortuin |
| Tuin diepte (cm) | 5.500 |
| Tuin breedte (cm) | 500 |
| Hoofdtuin | Achtertuint |
| Positie | Zuid, West |
| Kwaliteit | Verzorgd |

SCHOTSMAN MAKELAARDIJ



Schotsman Makelaardij
Gijsbrecht van Amstelstraat 153
1214 AX, HILVERSUM
Tel: +31 35 54 45 185
E-mail: info@schotsmanmakelaardij.nl
www.schotsmanmakelaardij.nl









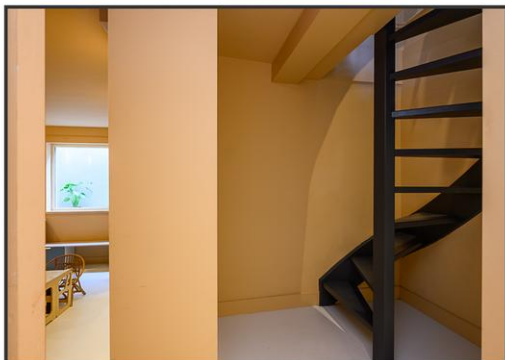








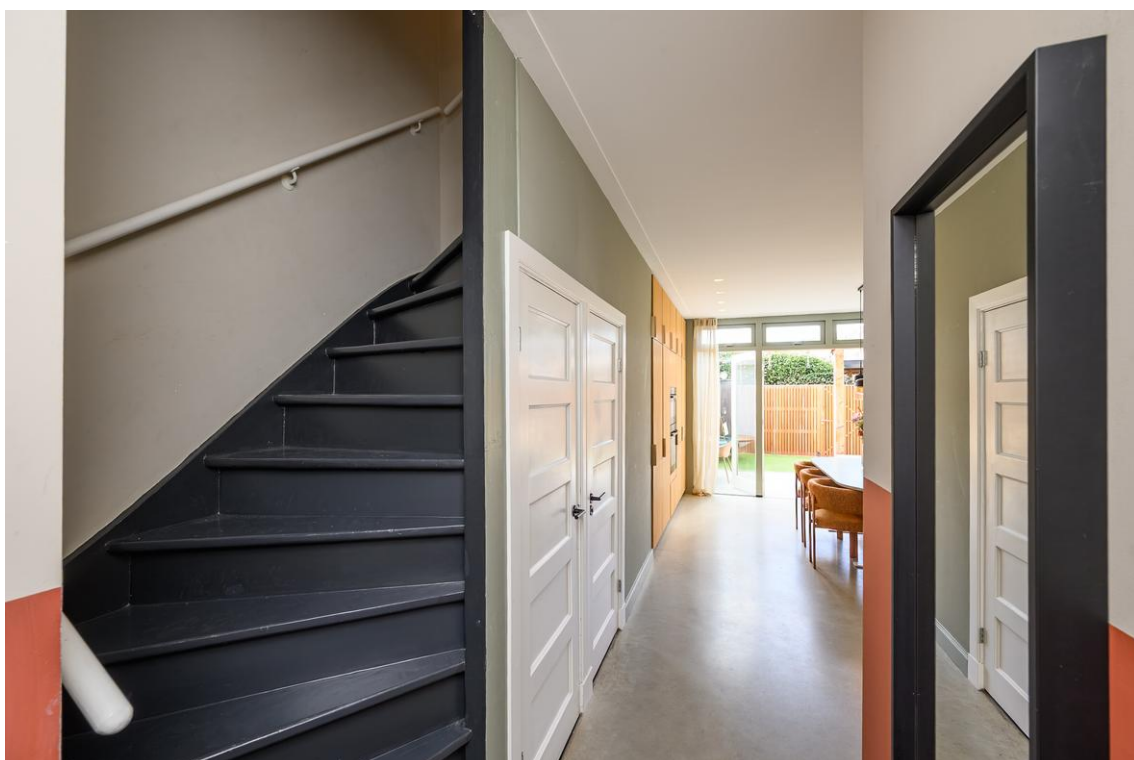
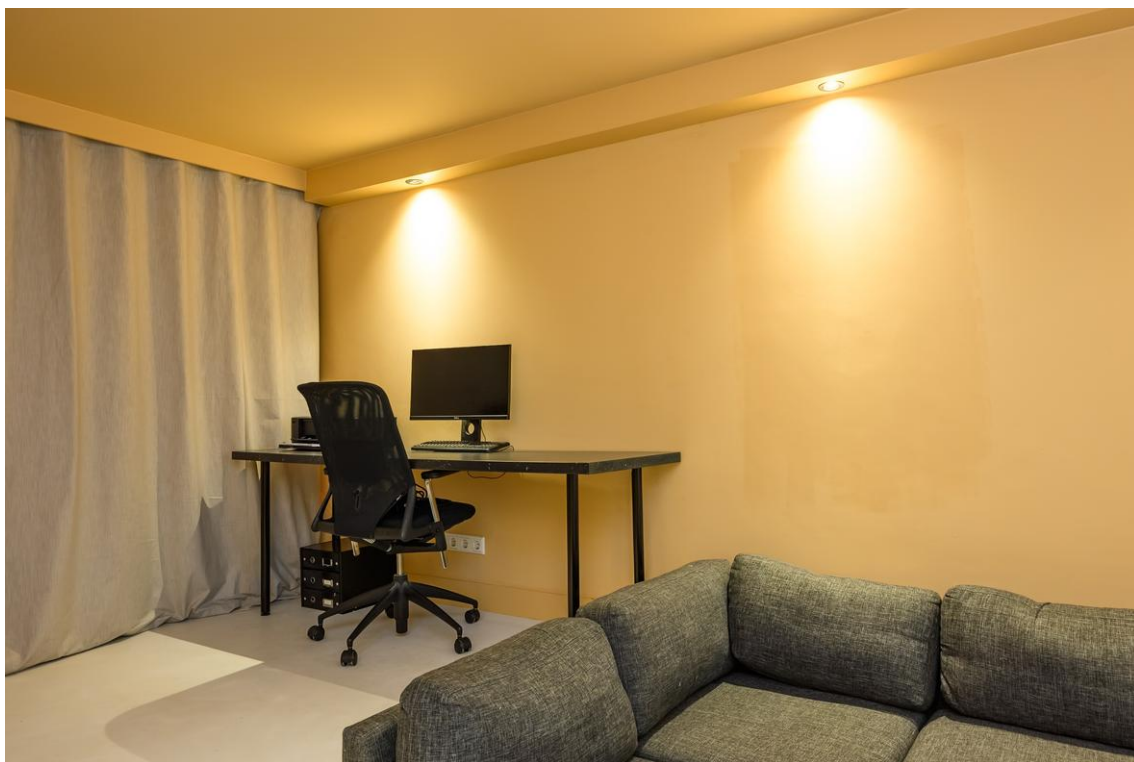
SCHOTSMAN MAKELAARDIJ



Schotsman Makelaardij
Gijsbrecht van Amstelstraat 153
1214 AX, HILVERSUM
Tel: +31 35 54 45 185
E-mail: info@schotsmanmakelaardij.nl
www.schotsmanmakelaardij.nl



















SCHOTSMAN MAKELAARDIJ



Schotsman Makelaardij
Gijsbrecht van Amstelstraat 153
1214 AX, HILVERSUM
Tel: +31 35 54 45 185
E-mail: info@schotsmanmakelaardij.nl
www.schotsmanmakelaardij.nl







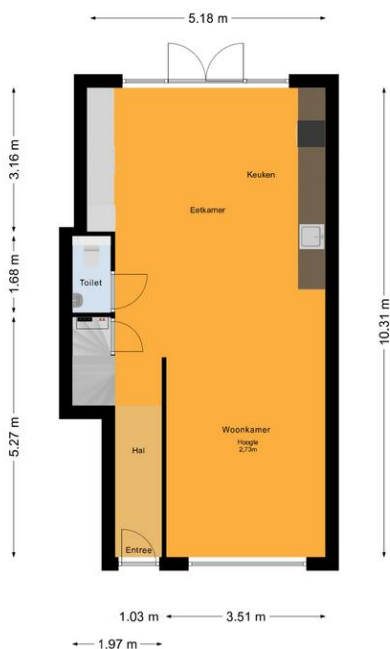
SCHOTSMAN MAKELAARDIJ



Schotsman Makelaardij
Gijsbrecht van Amstelstraat 153
1214 AX, HILVERSUM
Tel: +31 35 54 45 185
E-mail: info@schotsmanmakelaardij.nl
www.schotsmanmakelaardij.nl

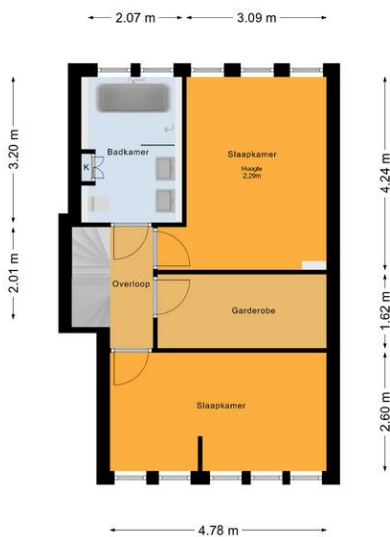


Jan van der Heijdenstraat 46, Hilversum Begane Grond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© het MeetLokaal

Jan van der Heijdenstraat 46, Hilversum 1e Verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© het MeetLokaal

Jan van der Heijdenstraat 46, Hilversum
2e Verdieping

← 1.88 m → ← 3.45 m →

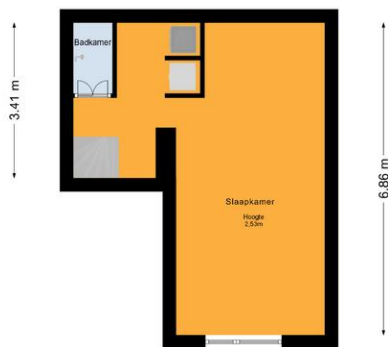


← 0.98 m → ← 3.77 m →

De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© het MeetLoket

Jan van der Heijdenstraat 46, Hilversum
Souterrain

← 5.55 m →

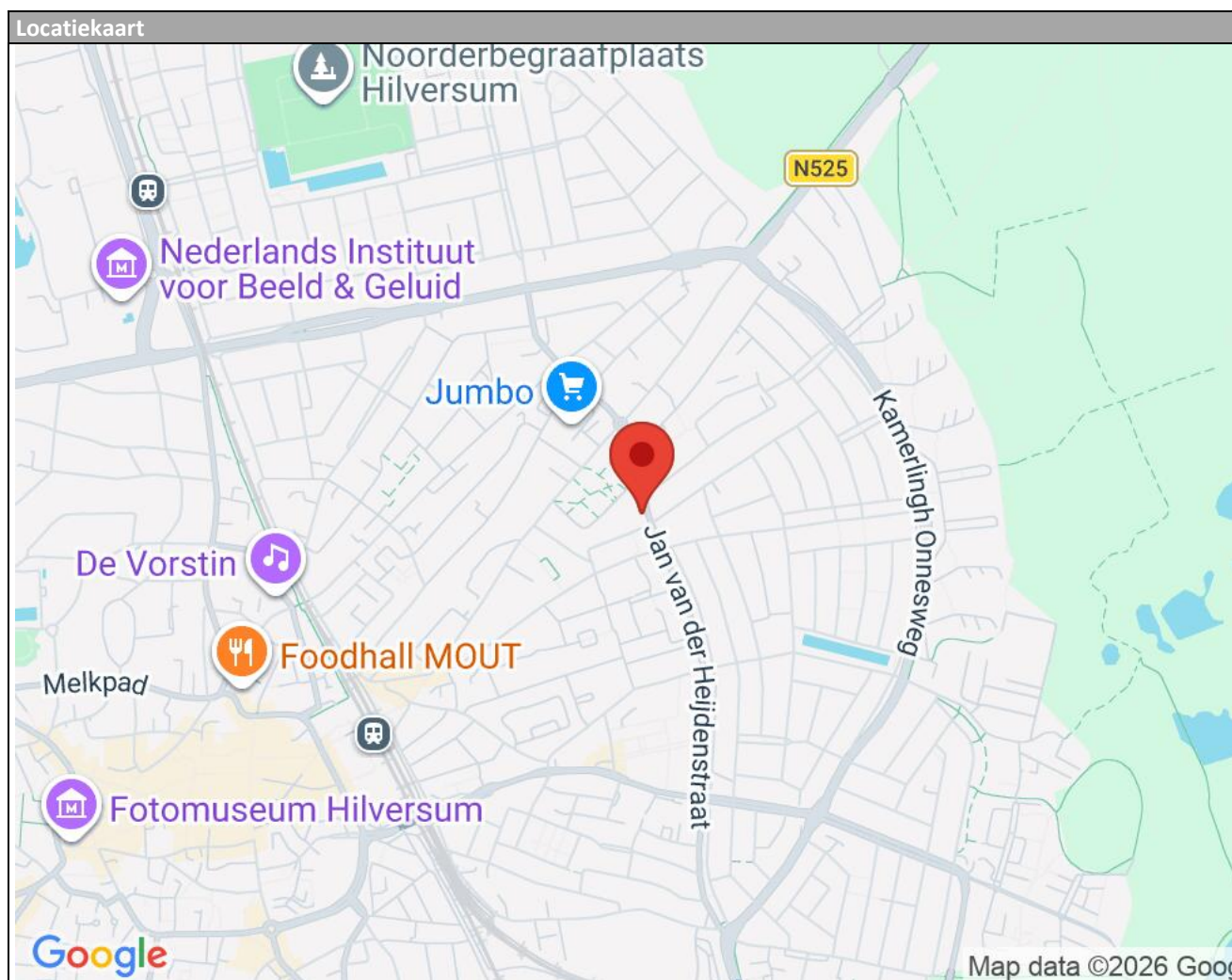


← 1.77 m → ← 3.28 m →

De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© het MeetLoket

Locatie

| Adres gegevens | |
|-------------------|------------------------------|
| Adres | Jan van der Heijdenstraat 46 |
| Postcode / plaats | 1221 EJ Hilversum |
| Provincie | Noord-Holland |





WIE ZIJN WIJ

Schotsman Makelaardij is een NVM kantoor wat staat voor waarborging van kwaliteit en kennis.

Wij zijn een professioneel en persoonlijk betrokken makelaarskantoor met een missie. Iedere klant is anders en heeft verschillende wensen, wij leveren maatwerk, nemen de tijd voor u en zijn sterk in het ontzorgen. Wij zijn een hardwerkend ambitieus team en u staat bij ons als klant centraal. Wij houden van ons werk en willen naast kwaliteit leveren ook dat een verkoop- of een aankoopproces plezierig verloopt.

Als tevreden klanten ons aanraden bij vrienden en familie en bekenden dan hebben wij ons werk goed gedaan!

Door jarenlange ervaring beschikken wij over de nodige marktkennis en hebben zowel persoonlijk als professioneel een groot netwerk. Door middel van permanente educatie houden wij onze vakkennis op kwalitatief hoog niveau. Ook kunnen wij voor gevalideerde taxatierapporten vervaardigen.

Het belangrijkste is echter onze ‘Passie’ voor het makelaars-vak en onze brede commerciële achtergrond. Bij veel belangstelling voor een huis is het een kunst ook om de juiste koper te selecteren uit een groep belangstellenden. Het hoogste bod hoeft niet altijd het beste te zijn; ook de ontbindende voorwaarden zijn van belang en de financiële achtergrond en huidige woonsituatie van de potentiële kopers spelen allemaal een rol. Wij doen dit met betrokkenheid op professionele wijze, doen wat we beloven en staan voor hoge kwaliteit, snelle follow-up en continue communicatie.

Dit is de sleutel voor een goede samenwerking!

ONS TEAM

