

AVT | WONEN

Hermelijnlaan 2 Hilversum

WELKOM THUIS!



Vraagprijs
€ 1.049.000 k.k.



Benieuwd
naar deze
woning?
Kijk snel
verder!

avtmakelaars.nl

020 3144469 / 0294 752012
info@avtmakelaars.nl

AVT | MAKELAARS
VAN HUIS UIT GEDREVEN

KENMERKEN

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Kamers	7
Slaapkamers	4
Woonoppervlakte	175 m ²
Perceeloppervlakte	425 m ²
Inhoud	710 m ³
Bouwjaar	1938
Tuinoppervlakte	325 m ²
Energielabel	B
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Badkamer	2

DE VERKOPER VERTELT

Gebouwd rond 1939 op het laatste vrije stukje aan de Hermelijnlaan, die toen grensde aan de heide. Er is een boek met historische opnames uit Hilversum met een luchtfoto die genomen is tijdens de bouw van huizen in de straat (wordt ter beschikking gesteld aan de kopers). Uit een tekening van de gemeente van 2 jaar eerder blijkt dat men heeft zitten puzzelen hoe de woning in te passen tussen de rooilijnen van de Loosdrechtseweg en de Hermelijnlaan. Het resultaat is een fijne, lichte woning met een prima tuin. In 1993 is er een grote verbouwing geweest, toen is de garage omgevormd tot de huidige zitkeuken en berging erachter. In 2013 zijn de tuinshed aangelegd, en de dakkapel in de zolderkamer. Van meer recente datum is de dubbele POET bij de keuken. Door het wegnemen van de buitenste bloembak is een volwaardige dubbele POET in te richten, de huidige bewoners kozen voor groen op die plek tegen de schutting. Voor parkeervergunningen verwijzen we naar de info in Move.nl die is ingevuld. via de Hermelijnlaan bevindt zich op zoom het bekende "Bosje van Zeverijn" - een groene oase gevormd op de oorspronkelijke zandheuvels waarop de wijk is gebouwd en die de bewoners graag bewandelen voor beweging dicht bij huis. n 2022 zijn de gasleidingen in de straat vernieuwd

KIJK EENS BINNEN



INDELING

Bij binnenkomst valt direct de ruime, lichte entree op met karakteristieke glas-in-loodramen. De hal geeft toegang tot een garderobekast, toilet en kelder. De royale en sfeervolle woonkamer en suite heeft een houten vloer, erkers en glas-in-looddetails. Aan de linkerkant bevindt zich een ruime eet-/ multifunctionele kamer en een aparte keuken. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een badkamer. De tweede verdieping biedt een ruime slaapkamer met bergruimte, vaste kasten en een dakkapel en een tweede badkamer. De woning beschikt over een privacyvolle tuin rondom en een vrijstaande schuur met vliering voor extra opslag.



DE WOONKAMER





DE KEUKEN



De keuken is separaat gesitueerd en beschikt over diverse (inbouw)apparatuur, waaronder: een fraai 6-pits Boretti fornuis, vaatwasser, koel/vriescombinatie, en biedt directe toegang tot de tuin.

DE EERSTE VERDIEPING



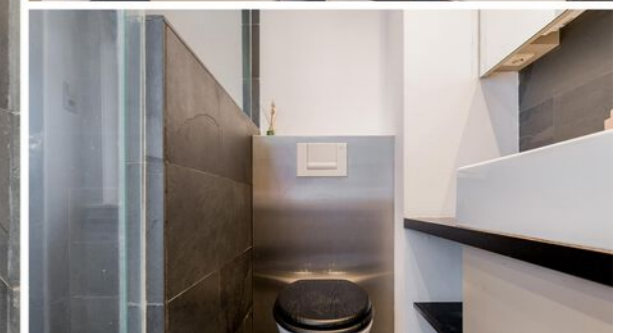
EERSTE VERDIEPING

Via de overloop bereik je op de eerste verdieping drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde bevinden zich twee kamers, waarvan één ruime slaapkamer met openslaande deuren naar het balkon en een inbouwkast. En één is een kinderkamer.

De master Bedroom bevindt zich aan de achترزijde en heeft veel lichtinval.



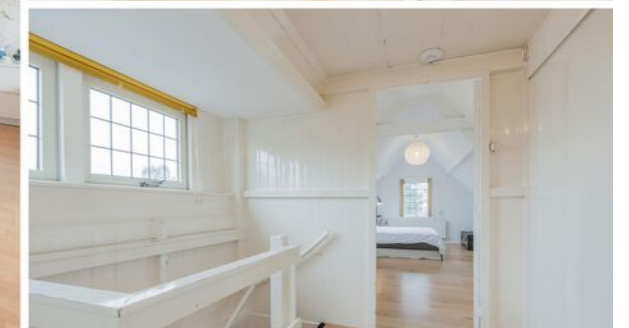
DE BADKAMER



OP DE EERSTE VERDIEPING

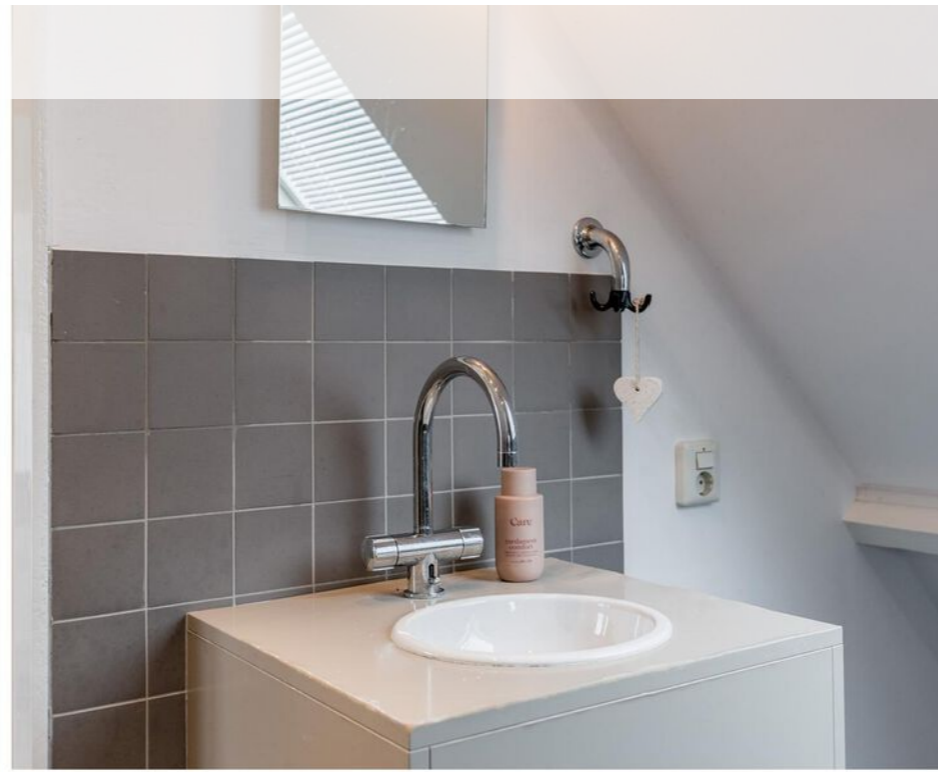
De eerste badkamer is verzorgd, voorzien van: Noorse leisteen, een inloopdouche, 2e toilet en dubbele wastafel.

DE TWEEDE VERDIEPING



Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime slaapkamer met bergruimte achter knieschotten, twee vaste kasten en een dakkapel.

DE BADKAMER



OP DE TWEEDE VERDIEPING

Daarnaast is er de luxe van een 2e badkamer aanwezig, uitgerust met elektrische vloerverwarming, een douche in bad, wastafelmeubel, handdoekradiator en 3e toilet.

DE TUIN





De voortuin aan de Hermelijnlaan is gericht op zuid/ zuid-west en bevat originele gemetselde borders ideaal voor planten en bloemen". Er zijn 3 buitenkranen en stroompunten voor tuinieren.

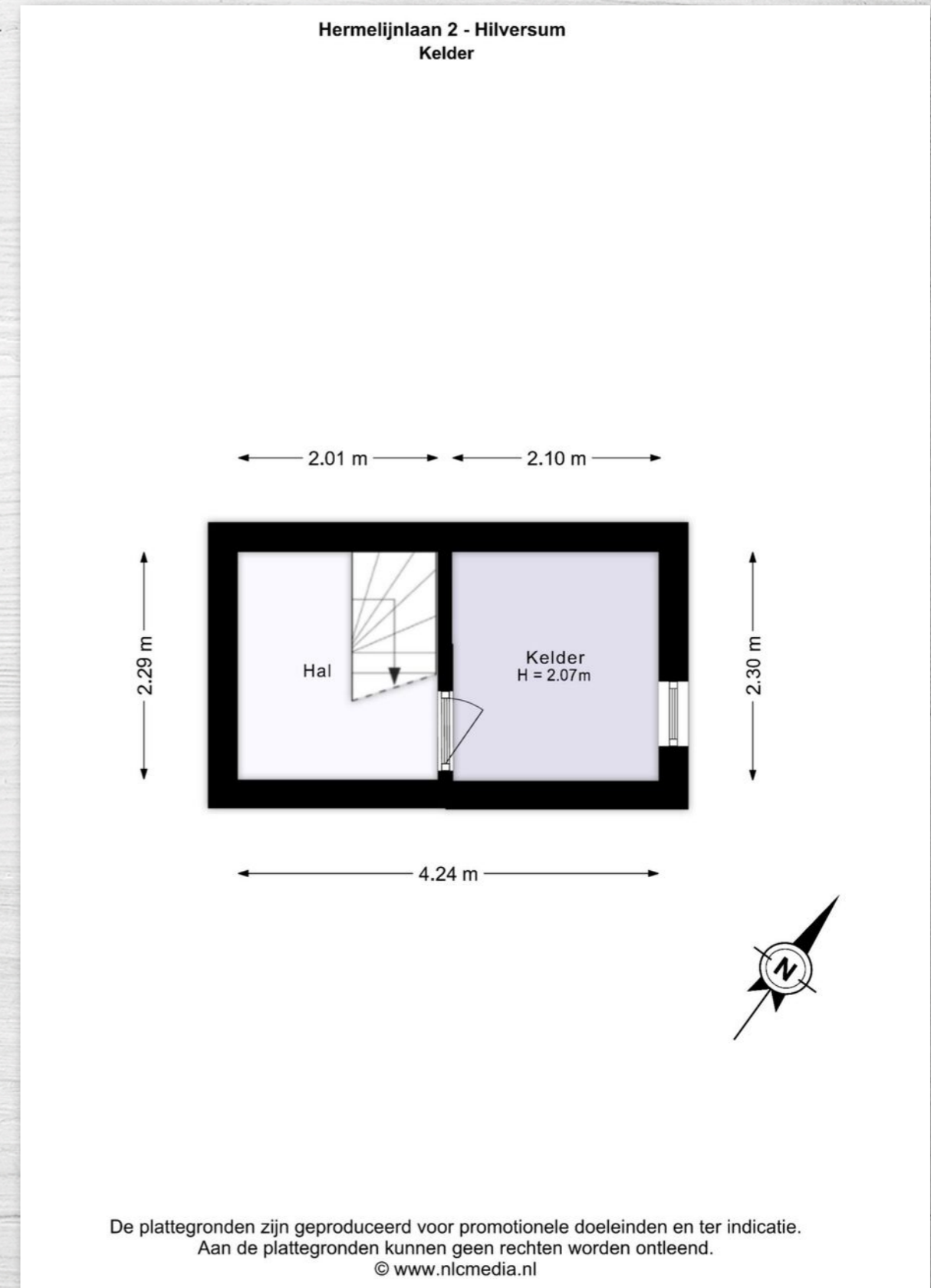
PLATTEGROND

PLATTEGROND



PLATTEGROND

PLATTEGROND



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Losse kasten muv in opslagruimte achterkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- Vouwgordijnen keuken		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Handdoekhaak wc beneden		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne		X	
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

LIJST VAN ZAKEN

Hermelijnaan 2 Hilversum

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
--------------	---------------	----------	--------------

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Planten in potten		X	

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

Vrijstaand wonen met karakter, ruimte en een heerlijke riante tuin rondom waar je in alle rust kunt genieten, dit is zo'n woning die je direct een goed gevoel geeft zodra je binnenkomt.

Deze charmante vrijstaande villa uit eind jaren '30 met maar liefst 6 kamers en 2 badkamers, combineert ruimte karakter en comfort op een geliefde locatie in Hilversum-Zuid. Met circa 175 m² woonoppervlakte, een perceel van 425 m² en een fijne tuin rondom is dit een ideale woning voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte en sfeer.

De woning beschikt over parkeergelegenheid op eigen terrein voor twee auto's en heeft dankzij de aandacht voor duurzaamheid een energielabel B. Door onder andere: spouwmuurisolatie, 14 zonnepanelen en een moderne cv-ketel uit 2020 is een comfortabel en energiezuinig geheel ontstaan.

De woning kenmerkt zich door de mooie combinatie van originele stijlkenmerken zoals glas-in-loodramen en erkers, samen met hedendaags wooncomfort.

Indeling:

Begane grond:

Bij binnenkomst word je direct verrast door de ruime en lichte entree. Meteen springen de karakteristieke glas-in-loodramen in het oog, die zorgen voor sfeer en een mooie eerste indruk. Via de royale hal heb je toegang tot de garderobekast, het separate toilet met fonteintje en de kelder.

De woonkamer en suite is royaal en sfeerful, voorzien van een houten vloer, twee karakteristieke erkers en fraaie glas-in-looddetails. Dankzij de en suite indeling ontstaat er een prettige scheiding tussen woon- en zitgedeelte, waarbij de vaste kasten zorgen voor extra bergruimte.

Aan de linkerkant van de woning bevindt zich een ruime eetkamer/multifunctionele kamer. Deze ruimte is ontstaan door het betrekken van de voormalige garage bij de woning en is ideaal te gebruiken als eetkamer, werkkamer of speelruimte.

De keuken is separaat gesitueerd en beschikt over diverse (inbouw)apparatuur, waaronder: een fraai 6-pits Boretti fornuis, vaatwasser, koel/vriescombinatie, en biedt directe toegang tot de tuin.

De kelder is een volwaardige ruimte met een goede stahoogte en daarmee zeer geschikt als provisieruimte of voor opslag.

Eerste verdieping;

Overloop met toegang tot drie slaapkamers. Aan de voorzijde bevinden zich twee kamers, waarvan één ruime slaapkamer met openslaande deuren naar het balkon en een inbouwkast.

De badkamer is verzorgd, voorzien van: Noorse leisteen, een inloopdouche, 2e toilet en dubbele wastafel.

Tweede verdieping;

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime slaapkamer met bergruimte achter knieschotten, twee vaste kasten en een dakkapel.

Daarnaast is er de luxe van een 2e badkamer aanwezig, uitgerust met elektrische vloerverwarming, een douche in bad, wastafelmeubel, handdoekradiator en 3e toilet.

Op de overloop bevinden zich de aansluiting voor de wasmachine en extra bergruimte. Tevens bevindt zich op deze verdieping de HR cv combiketel opstelling.

Tuin;

De woning beschikt over een heerlijke tuin rondom met volop privacy, waar je op ieder moment van de dag kunt genieten van zon en rust. Dankzij de ruime opzet is er meer dan voldoende plek voor zowel ontspanning als spelende kinderen.

De tuin is voorzien van meerdere terrassen en een sfeervolle overkapping met loungegedeelte, waar je comfortabel kunt zitten en tot in de late uurtjes kunt genieten. Dit maakt het een ideale plek om vrienden en familie te ontvangen, maar ook om juist in alle rust te ontspannen.

Daarnaast is er een vrijstaande schuur met vliering aanwezig, ideaal voor extra opslag.

Hermelijnlaan 2 Hilversum

Daarnaast liggen natuurgebieden zoals het Corversbos, de heide en de Loosdrechtse Plassen op korte afstand, evenals sportfaciliteiten en tegelijkertijd nabij het stadscentrum en uitvalswegen richting Amsterdam en Utrecht.

Ligging;

De woning is gelegen in het geliefde Hilversum-Zuid, een groene en kindvriendelijke woonomgeving.

Op loopafstand bevinden zich diverse supermarkten en de gezellige Gijsbrecht van Amstelstraat met een gevarieerd winkelaanbod. Ook zijn er meerdere basis- en middelbare scholen in de directe omgeving, wat deze locatie bijzonder geschikt maakt voor gezinnen.

Bijzonderheden;

- Vrijstaande 6 kamer woning op een perceel van ca. 425 m²;
- Onder architectuur van Reeders gebouwd;
- Woonoppervlakte ca. 175 m²;
- 4 slaapkamers en 2 badkamers;
- Parkeren op eigen terrein (2 auto's);
- Energielabel B dankzij o.a. spouwmuurisolatie, zonnepanelen en moderne cv-ketel;
- 14 zonnepanelen (2023);
- HR cv-ketel vernieuwd in 2020;
- Veel originele stijkenmerken zoals glas-in-lood en erkers;
- Volwaardige kelder met stahoogte;
- Multifunctionele extra kamer (voormalige garage).

Kortom: een sfeervolle en ruime vrijstaande gezinswoning op een toplocatie in Hilversum, waar karakter, ruimte en comfort perfect samenkomen.

Ben je nieuwsgierig geworden naar deze prachtige vrijstaande villa op een geweldige locatie? We nodigen je uit om zelf de sfeer te komen proeven en de woning van binnen te ontdekken!

JRB HYPOTHEKEN & VERZEKERINGEN



Wil je deze mooie woning kopen en wil je daarvoor een hypotheek afsluiten? Onze erkend hypotheekadviseur John Bijlsma staat voor je klaar om je te helpen aan een persoonlijk hypotheekadvies. Dat is wel zo fijn, aangezien je soms snel moet beslissen of je de woning wilt en kunt kopen. JRB hypotheek & verzekeringen is al jaren financieel specialist en altijd onafhankelijk.

Met een advies van John krijg je dan ook gegarandeerd een realistisch inzicht in je huidige financiële situatie. Zo weet jij waar je aan toe bent en of het mogelijk is om je droomhuis te kopen. Na een (oriënterend) gesprek zet hij jouw wensen en mogelijkheden graag om in een passende hypotheekvorm. Dus wat jouw financiële situatie ook is, JRB weet er wel raad mee!

Hypotheekadvies inplannen? JRB helpt je graag!

Benieuwd wat JRB voor je kan betekenen?

Bel of mail ons of loop gewoon even binnen. De koffie staat klaar!

EXTRA INFORMATIE

De oppervlakte van deze woning is berekend conform de Branchebrede NVM cs meetinstructies op basis van de NEN 2580:2007 NL, de oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare objecten en/of oude referenties. Met uiterste zorg is de woonoppervlakte berekend en deze wordt zo veel mogelijk ondersteund door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Toch willen wij benadrukken dat aan enig verschil tussen de opgegeven en werkelijke grootte geen rechten kunnen worden ontleend.

De brochure is met zorg samengesteld, aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten. Een vraagprijs is enkel een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Biedingen dienen altijd schriftelijk gedaan te worden.

Uitbrengen van een bieding:

- Een verkoop komt niet eerder tot stand nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, ontbindende voorwaarden, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt.
- Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per e-mail) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper en/of diens makelaar antwoordt met een acceptatie, een ander voorstel uitbrengt of door afwijzing aan het door bieder uitgebrachte voorstel.
- Aan verkopend makelaar dient naar genoegen te worden aangetoond dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd.
- Verkoop geschiedt altijd onder voorbehoud gunning verkoper.

Mededelingsplicht verkoper/ onderzoeksplicht

- De verkoper en diens makelaar zal aan de bieder al hetgeen meedelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig en dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.

- Hoewel er gestreefd wordt naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet ervan worden uitgegaan dat deze slechts indicatief zijn. De gegevens (zoals bedragen, jaartallen, oppervlakten, omschrijvingen enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Notariskeuze

- De koopakte zal bij voorkeur worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris, kantoorhoudende in de Regio Amsterdam of binnen een straal van 10 km van het betreffende object.
- Valt de keuze op een notaris, kantoorhoudende meer dan 10 km van het aangeboden object dan behoudt verkoper en/of diens makelaar zich recht voor een nader vast te stellen kilometervergoeding in rekening te brengen.

Bedenkijd / schriftelijke vastlegging

- Op het moment dat de koper (zijnde een particulier) (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen gaat de wettelijke termijn van 3 dagen bedenkijd in.
- Indien de koper zich hierop wil beroepen dient hij dit schriftelijk kenbaar te maken aan de andere partij, notaris en makelaar verkoper.
- In tegenstelling tot de situatie voor 1 september 2003, is de koop van een woning pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koopovereenkomst.

Kosten koper

- Kosten koper (k.k) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen.
- Onder de kosten koper vallen o.a. de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor de hypotheekakte en eigendomsakte en de kadaster kosten.

Neem contact met ons op!

Vrijblijvende waardebeoordeling

De meeste woningen zijn in de afgelopen jaren enorm in waarde gestegen! Wat is jouw huis nu waard? **Wij komen graag bij je langs voor een vrijblijvende indicatie van je huidige woningwaarde.** Wil je verkopen? Wij helpen je hier graag bij. In een persoonlijk gesprek vertellen we waarmee AVT Makelaars jou van dienst kan zijn.

Wij houden van tevreden klanten! Onze klanten beoordelen ons gemiddeld met een **9,5**

funda

AVT Makelaars

Arent Krijtsstraat 19

1111 AG Diemen

020 3144469 / 0294 752012

info@avtmakelaars.nl