

TE KOOP



Vraagprijs

€ 395.000 k.k.

Berlagelaan 82

Hilversum

Ruime en lichte 4-kamer maisonnette met balkon op een rustige locatie in Hilversum



Berlagelaan 82 Hilversum

Ruime en lichte 4-kamer maisonnette met balkon op een rustige locatie in Hilversum

Op een prettige locatie in Hilversum ligt deze verrassend ruime 4-kamer maisonnette, verdeeld over twee woonlagen plus een ruime stahoge zolder. De woning beschikt over een lichte woonkamer, open keuken, drie slaapkamers en een balkon over de gehele breedte van de verdieping waar je heerlijk van de buitenlucht kunt genieten.

Er is een aparte berging op de begane grond achter de woning.

De ligging is bijzonder aantrekkelijk met aan de voor- en achterzijde groen uitzicht. Dankzij de praktische indeling en de gunstige ligging nabij winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen is dit een ideale woning voor starters, stellen of jonge gezinnen.

INDELING

Begane grond / entree

Via de eigen voordeur een hal met garderobe en de trap naar de eerste verdieping.

Eerste woonlaag

Hal/overloop met gekleurd glas-in-loodraam, modern toilet in beige/creme kleurstelling.

Vanuit de hal toegang tot de sfeervolle woonkamer aan de voorzijde van de woning. Door de grote raampartij is er veel lichtinval. De ombouw van de originele schouw is nog aanwezig!

De moderne, open keuken sluit aan op de hal.

De keuken is praktisch ingericht met diverse kastruimte en inbouwapparatuur en een opbergkast waarin ook de meterkast is verwerkt. Vanuit de keuken is tevens de wasruimte en het balkon bereikbaar, een fijne plek om buiten te zitten en te ontspannen.

Tweede woonlaag

Overloop met toilet met fontein. Toegang tot drie in grootte variërende slaapkamers met in elke kamer een vaste kast. De kamers zijn multifunctioneel te gebruiken, bijvoorbeeld als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Moderne badkamer in eveneens creme-/beige kleurstelling met inloopdouche, dubbele wastafel en toilet.

Zolder

Middels een vlizotrap is de stahoge zolderverdieping bereikbaar. Hier bevindt zich momenteel de opstelplaats voor de C.V.-ketel. Deze verdieping biedt de mogelijkheid tot het creëren van een 4e slaapkamer.

BUITENRUIMTE

De woning beschikt over een balkon dat bereikbaar is vanuit de woonkamer. Hier kun je heerlijk genieten van een kop koffie in de ochtend of ontspannen aan het einde van de dag.

OMGEVING

De woning ligt in een prettige woonomgeving in Hilversum met diverse voorzieningen in de buurt. Winkels, supermarkten, scholen en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand. Ook het centrum van Hilversum en het treinstation zijn goed bereikbaar. Daarnaast zijn er goede verbindingen naar steden zoals Amsterdam en Utrecht via zowel openbaar vervoer als uitvalswegen.

Een groot pluspunt is de ligging op loopafstand van de Westerheide, een prachtig natuurgebied waar je volop kunt wandelen, fietsen en recreëren. Ideaal voor wie graag buiten is en wil genieten van rust en natuur, terwijl alle stedelijke voorzieningen dichtbij blijven.

BIJZONDERHEDEN

- 4-kamer maisonnette verdeeld over 3 woonlagen;
- Momenteel 3 slaapkamers met een mogelijkheid voor een 4e slaapkamer op de stahoge zolder;
- Eigen CV-ketel;
- Bouwjaar 1951
- De servicekosten bedragen € 175,- per maand;
- Woonoppervlakte circa 93 m²
- Op loopafstand van de Westerheide
- Goede bereikbaarheid richting Amsterdam en Utrecht
- Hilversum: gratis parkeren
- Oplevering in overleg

Kortom: een ruime en praktisch ingedeelde maisonnette op een centrale locatie in Hilversum. Een ideale woning voor wie comfortabel wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

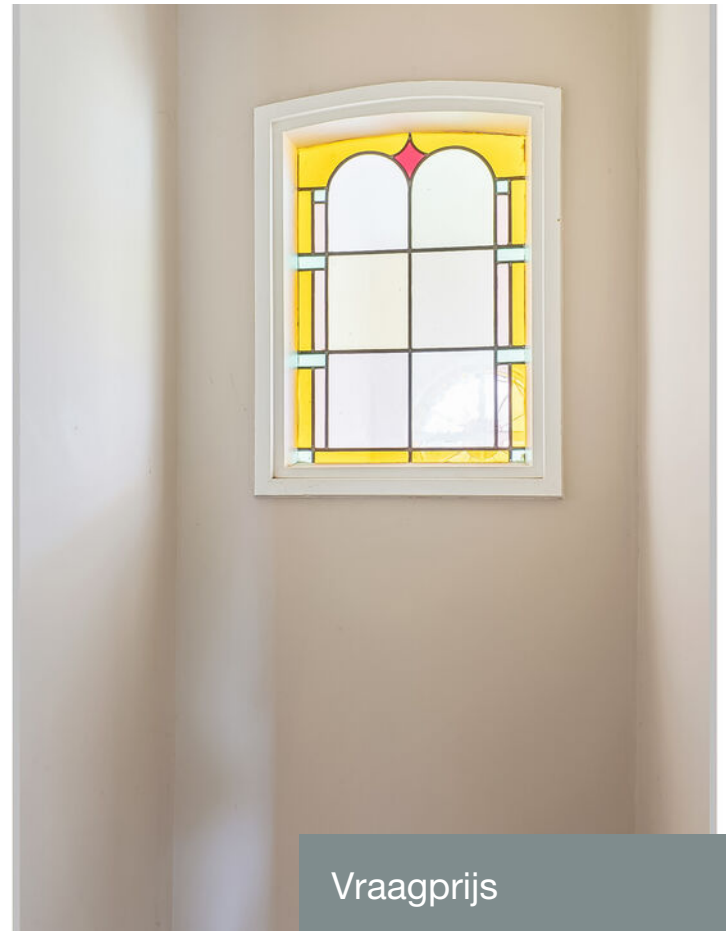
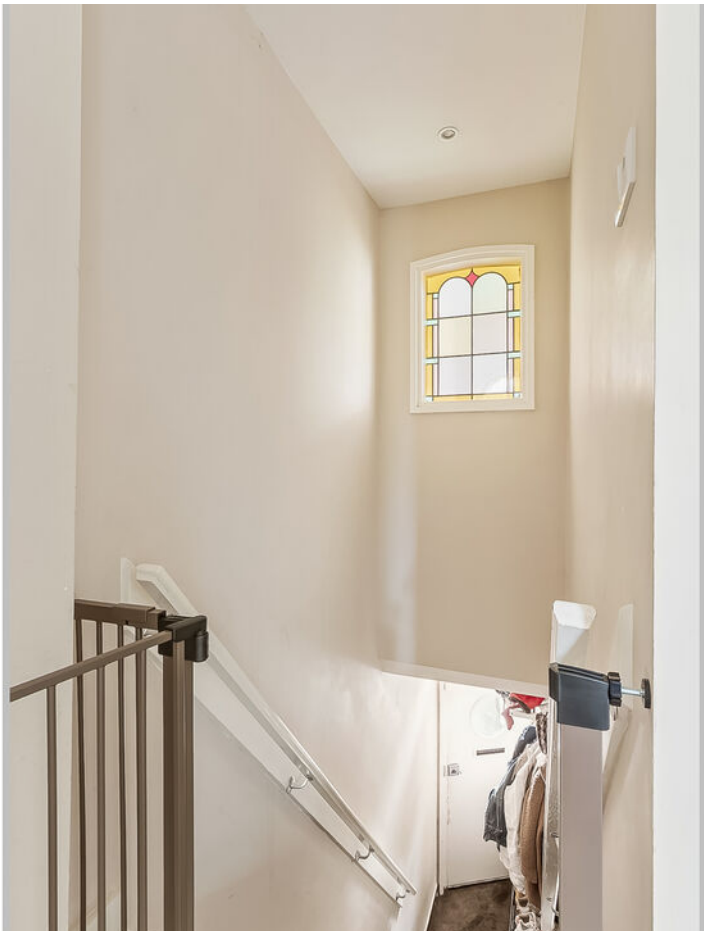
VERKOOP VOORWAARDEN

Diverse verkoopclausules van toepassing w.o. "niet zelf bewoningsclausule" en "ouderdomsclausule", derhalve wordt er geen Vragenlijst B noch Lijst van Zaken ingevuld. Bij verkoop heeft u de keuze tussen de volgende projectnotarissen: Van Hengstum & Stolp Notarissen, Davina en Partners of Notariaat Wijdemeren. Meer informatie beschikbaar bij makelaar.

Bekijk ook de woningvideo en 360-gradenfoto's; de uitgebreide brochure is direct te downloaden via nienaber.nl en funda.nl.

Voor een bezichtiging van deze maisonnetwoning kunt u, contact opnemen met ons kantoor.

U bent van harte welkom!



Kenmerken

Woonoppervlakte	93 m ²
Inhoud	351 m ³
Bouwjaar	1951
Energie label	E

Vraagprijs

€ 395.000 k.k.











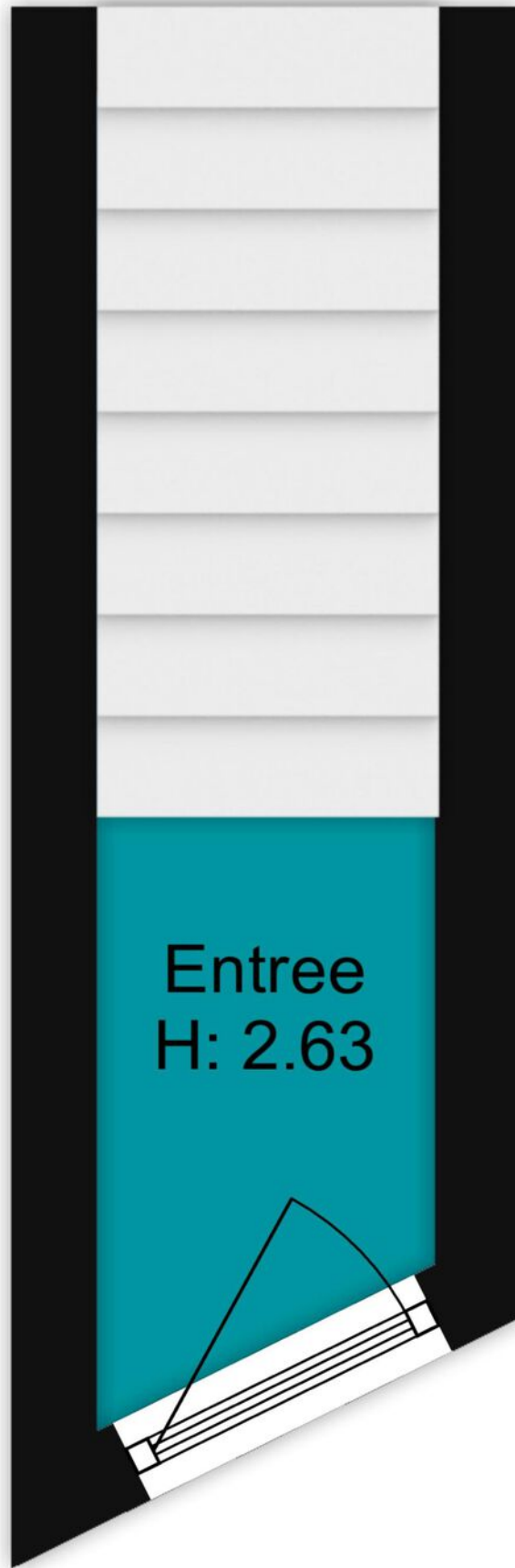








1.78 m

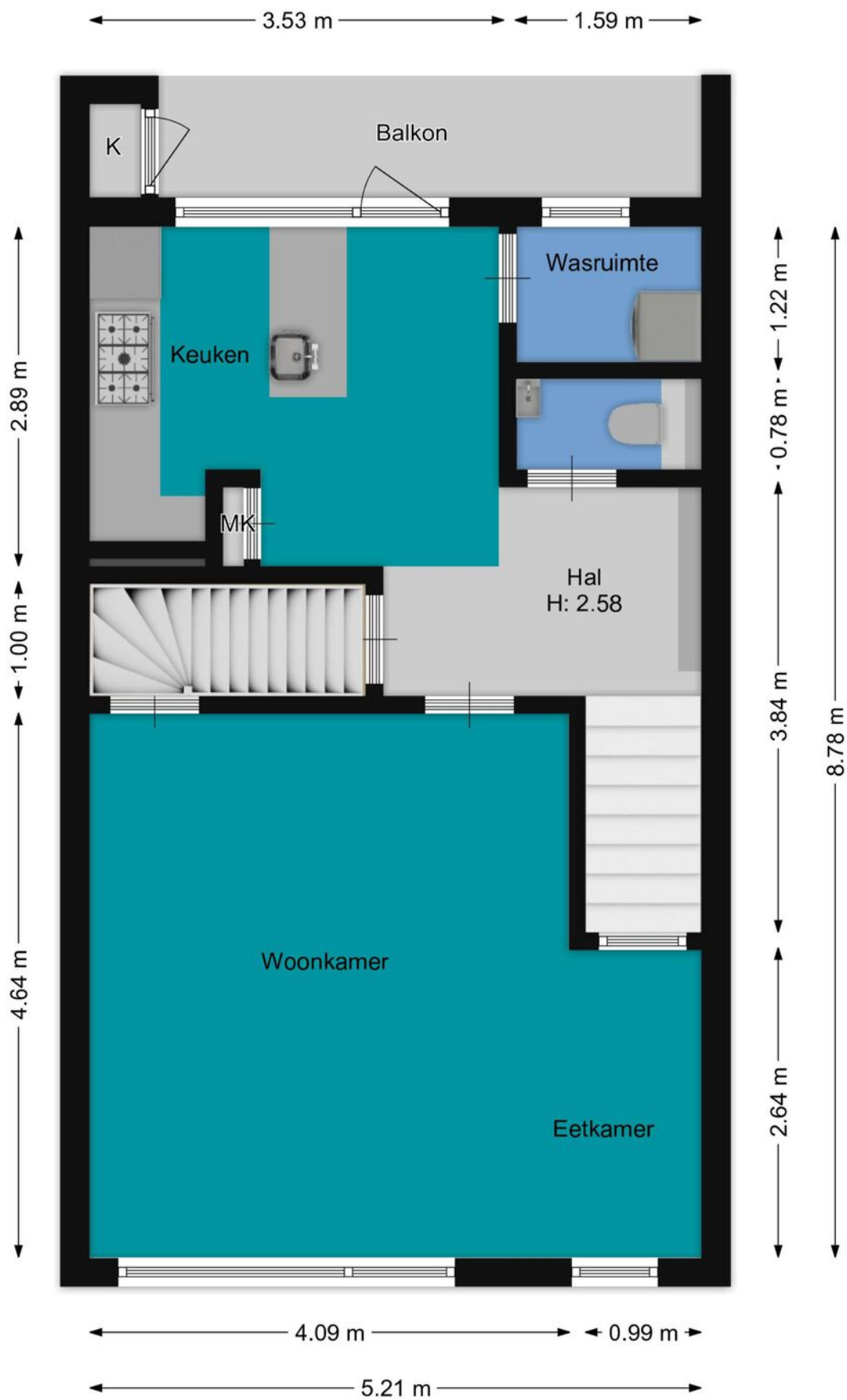


1.25 m

0.99 m

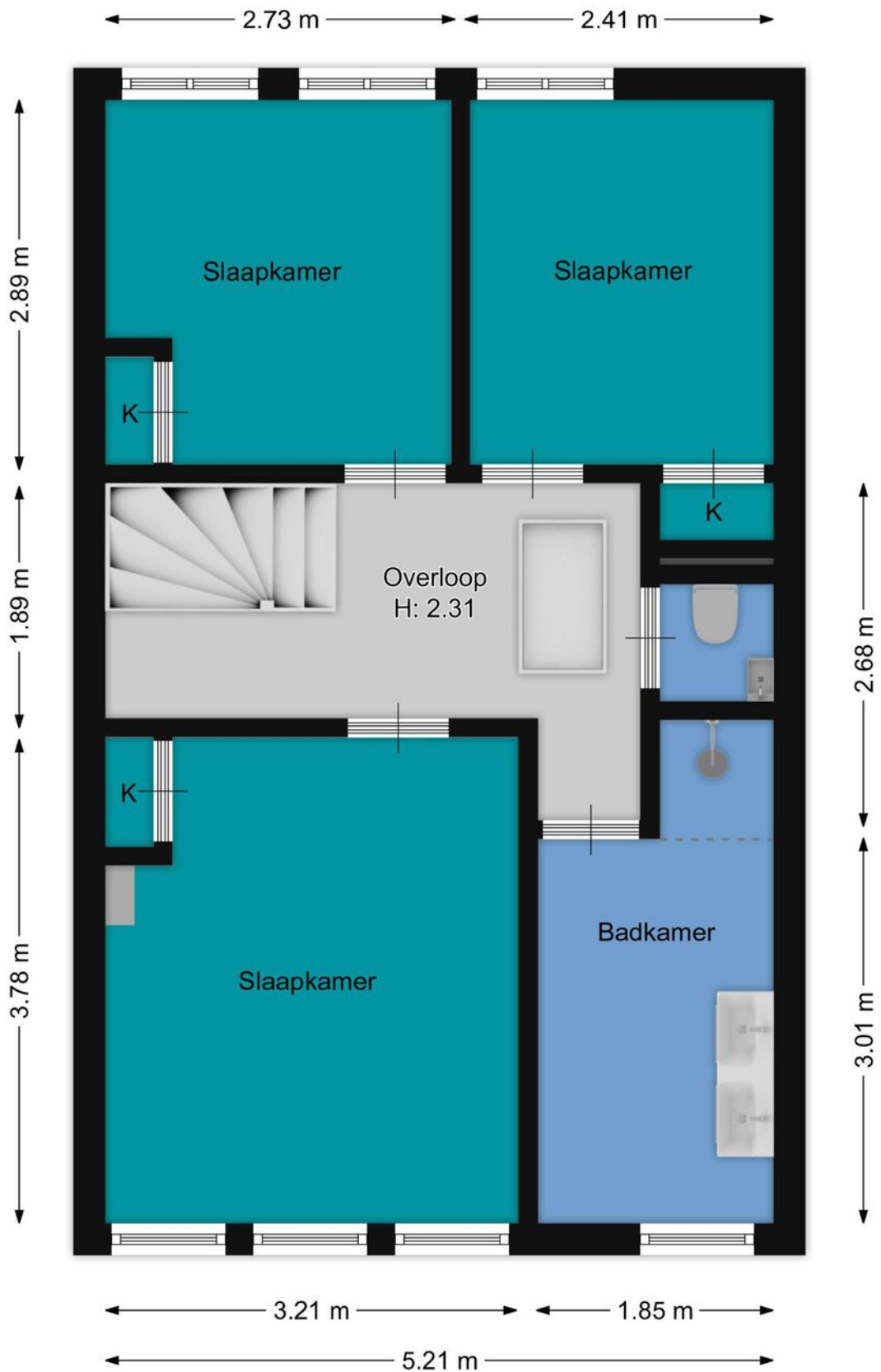
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



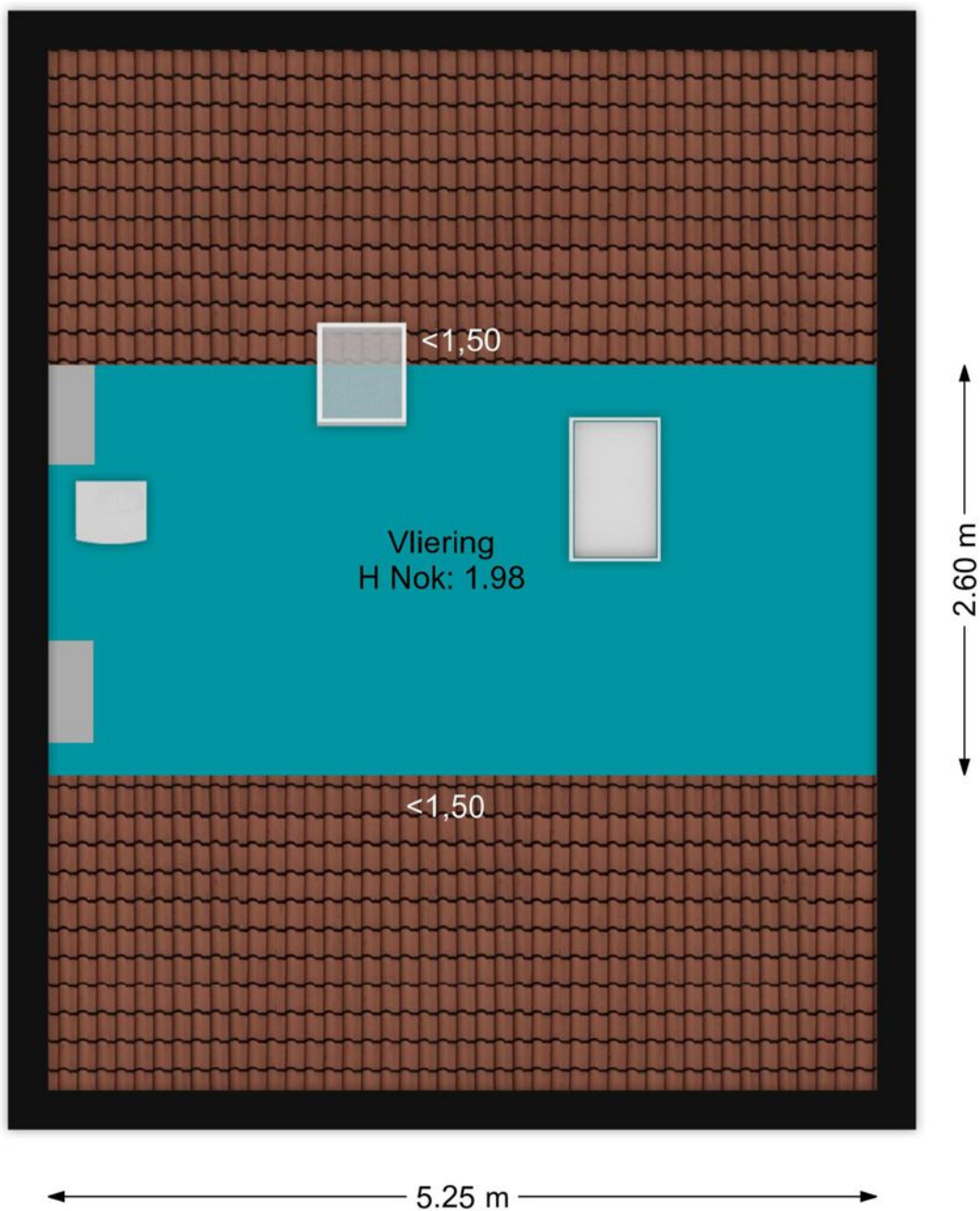
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

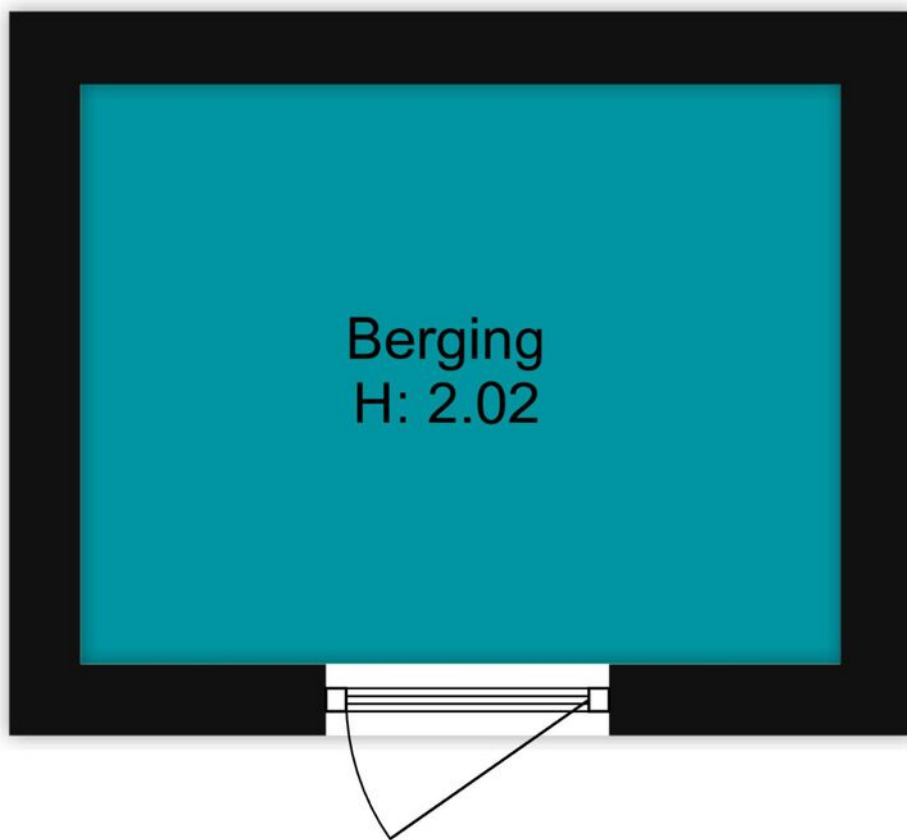
Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond

← 2.63 m →



↑ 2.01 m ↓

De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond

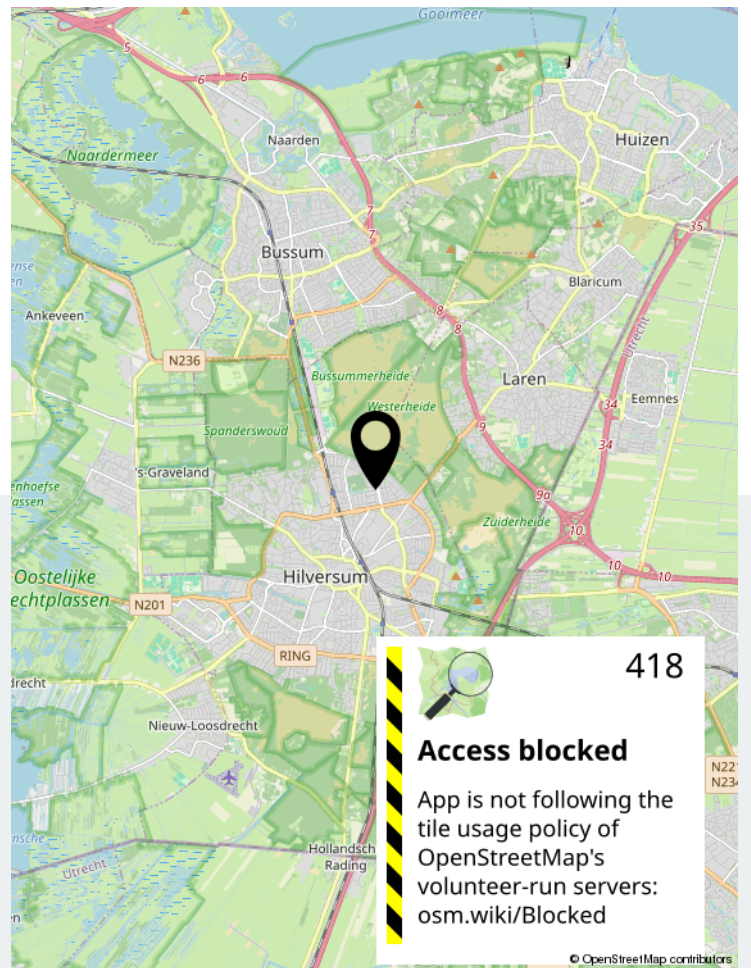
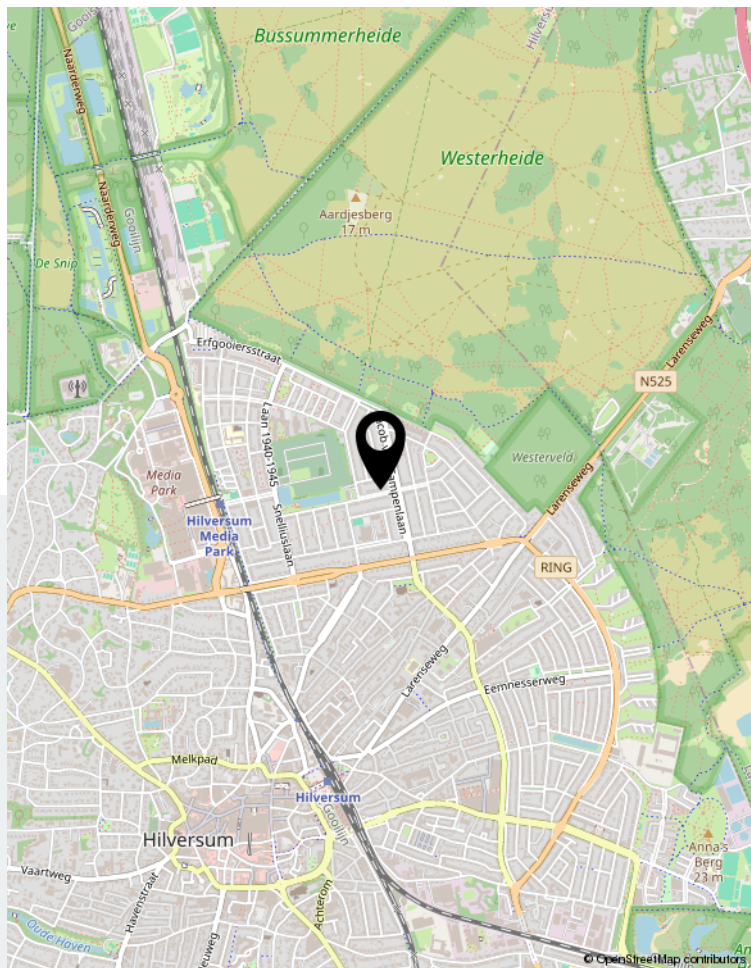
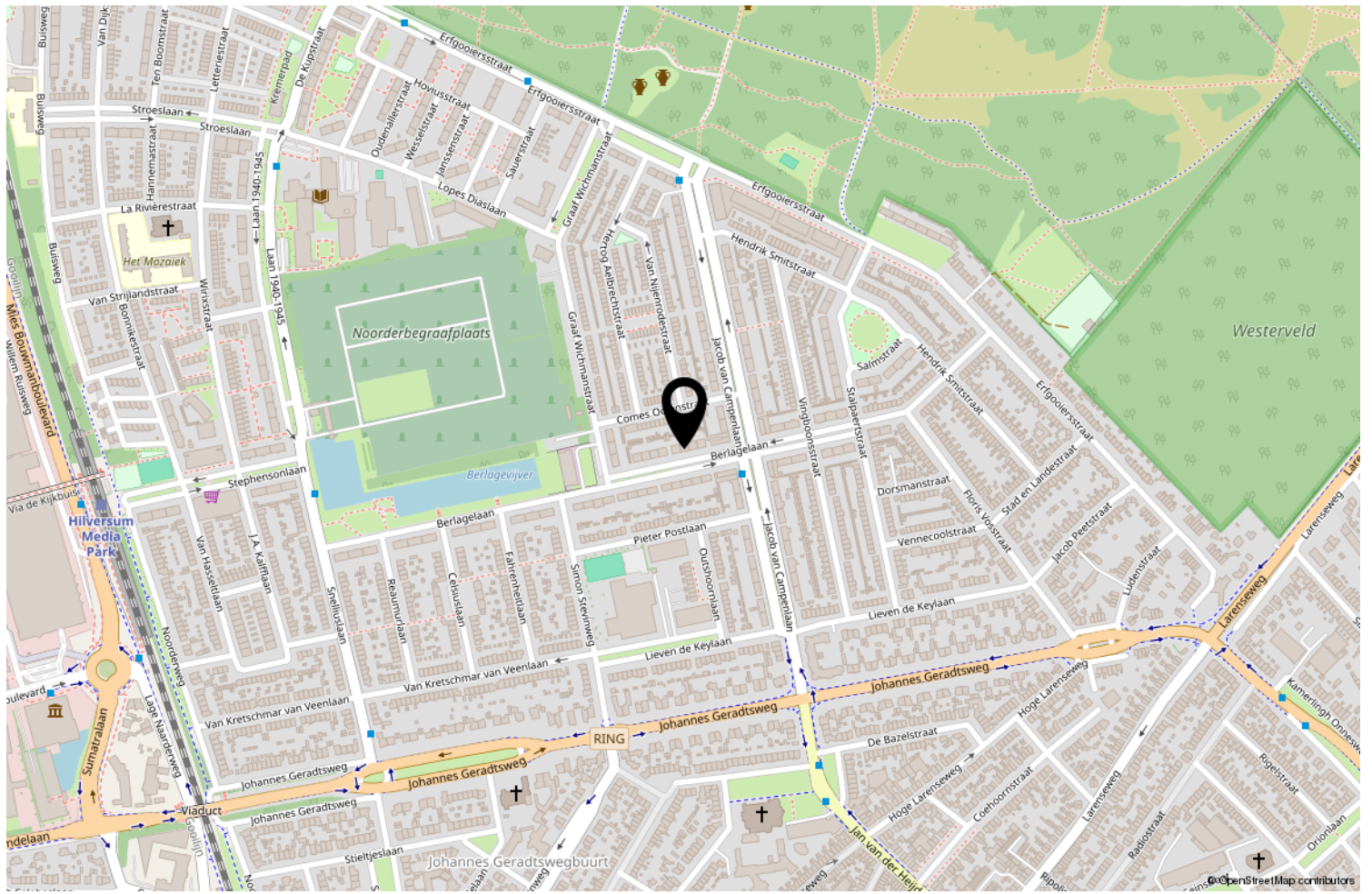


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hilversum</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 5425</p>	
---	---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 januari 2026
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.

Kadastrale kaart



418

 **Access blocked**

App is not following the tile usage policy of OpenStreetMap's volunteer-run servers: osm.wiki/Blocked

© OpenStreetMap contributors

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 bouwqualiteit 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 die 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.



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



SINDE 1919
NIENABER
MAKELAARS

's-Gravelandseweg 15 | 1211 BN Hilversum
035-6242266 | hilversum@nienaber.nl | www.nienaber.nl