



*Gooiland*  
makelaardij



**Eemnesserweg 159, 1223 GE Hilversum**

€ 685.000,00 kosten koper



## **Eemnesserweg 159, 1223 GE Hilversum**

Karakteristieke jaren '30 hoekwoning, modern en instapklaar

Deze charmante jaren '30 hoekwoning heeft alles wat je zoekt: sfeer, ruimte én comfort. De woning is in de loop der jaren gemoderniseerd en uitstekend onderhouden. Met circa 132 m<sup>2</sup> woonoppervlak, vier slaapkamers, een beschutte achtertuin en een gezellig zitje aan de voorzijde is dit een ideaal gezinshuis. De brede erker aan de voorkant, entree in de zijgevel en het balkon geven de woning nét dat beetje extra karakter. En voor gezinnen met kinderen: de populaire buurtspeeltuin ligt om de hoek.

Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier goed. De woning is degelijk geïsoleerd (dak, vloer, gevel en HR-glas), wat zorgt voor een laag energieverbruik. De keuken en badkamer zijn vernieuwd in 2015 en het buitenschilderwerk is nog recent uitgevoerd in 2025.

### **WONEN EN KOKEN**

Via de entree aan de zijkant stap je binnen in de hal met toilet en trapopgang. De woonkamer is heerlijk licht en ruim, met dank aan de brede erker en het extra zijraam. Een fijne leefruimte waar je direct een goed gevoel bij krijgt. De halfopen keuken sluit hier naadloos op aan en is praktisch ingericht. Aansluitend vind je de bijkeuken, ideaal voor extra opslag en het dagelijkse gemak.

### **SLAPEN EN BADEN**

Op de eerste verdieping vind je een ruime overloop met separaat toilet. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is L-vormig (voorheen twee kamers), met vaste kast en geeft toegang tot het balkon. Aan de achterzijde ligt nog een ruime slaapkamer. De badkamer is modern en voorzien van een inloopdouche en een wastafelmeubel.

De zolderverdieping is verrassend ruim dankzij twee grote dakkapellen (2015 en 2023). Hierdoor zijn er twee volwaardige ruimtes ontstaan: een slaapkamer en een werkkamer. Via een vlizotrap is de bergvlieving bereikbaar.

### **NAAR BUITEN**

De achtertuin is heerlijk beschut en biedt veel privacy—een fijne plek om te ontspannen. Achterin staat een houten schuur voor extra bergruimte. Aan de voorzijde van de woning is bovendien een gezellig zitje gecreëerd waar je lekker van de zon kunt genieten.



Gooiland  
makelaardij

#### LOCATIE

De woning ligt in de geliefde en kindvriendelijke Astronomische buurt. Op een paar minuten fietsen vind je winkelcentrum Seinhorst voor de dagelijkse boodschappen. Het centrum van Hilversum bereik je in circa 10 minuten, met onder andere de markt, winkels, horeca, bioscoop en filmtheater. Voor natuur en ontspanning sta je binnen enkele minuten op de heide van het Goois Natuurreservaat. Scholen, sportverenigingen en ook (internationale) voorzieningen liggen in de directe omgeving. Het Centraal Station is snel bereikbaar en met de auto zit je zo op de A1 richting Amsterdam, Utrecht, Amersfoort en Almere.

**KORTOM:** Een sfeervol, ruim en goed onderhouden gezinshuis op een toplocatie!

#### GOED OM TE WETEN:

- Woonoppervlak ca. 132 m<sup>2</sup>
- Gemoderniseerd en uitstekend onderhouden
- Veel licht door erker en zijraam
- Balkon aan de voorzijde
- Goed geïsoleerd (dak, vloer, gevel, HR-glas)
- Keuken en badkamer vernieuwd (2015)
- Twee dakkapellen (2015 en 2023)
- Dakpannen vernieuwd (2015)
- Airconditioning op zolder
- Buitenschilderwerk uitgevoerd (2025)
- Beschutte achtertuin met houten schuur
- Gelegen in beschermd stads- en dorpsgezicht

€ 685.000,00 kosten koper

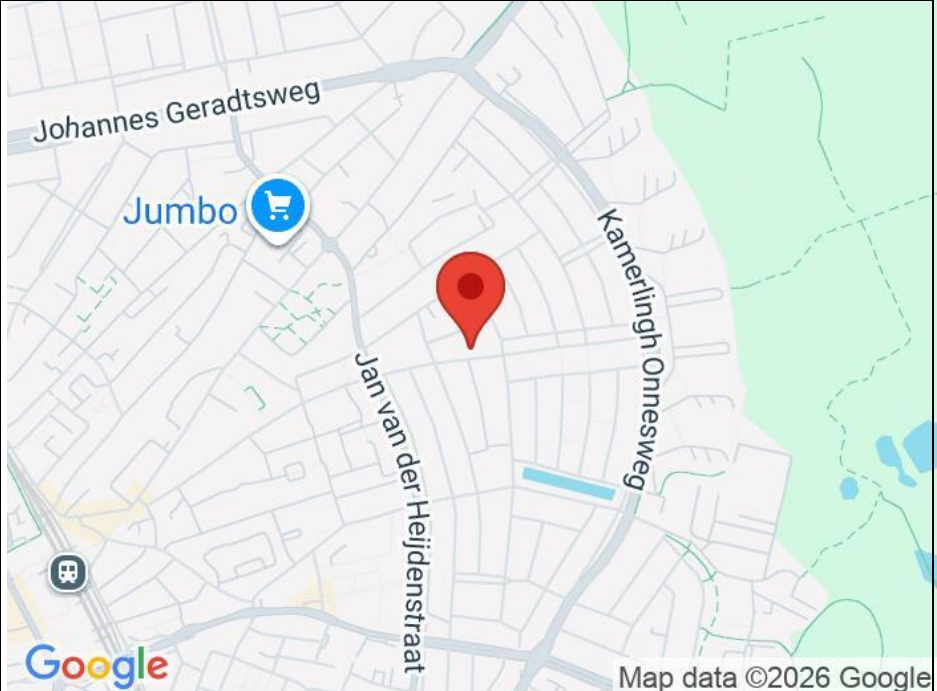


Gooiland  
makelaardij

## Kenmerken

	€ 685.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Hoekwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4slaapkamer(s)
Inhoud woning	551 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	120 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	132 m <sup>2</sup>
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1938
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuint, voortuin
Garage	Geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie

## Locatie

Adresgegevens	
Eemnesserweg 159 1223 GE HILVERSUM	

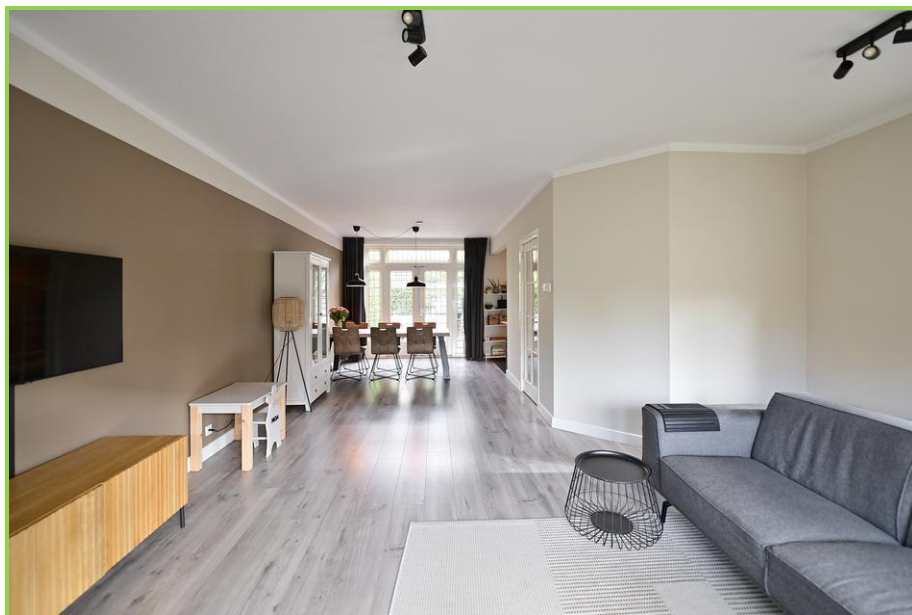


Gooiland  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij



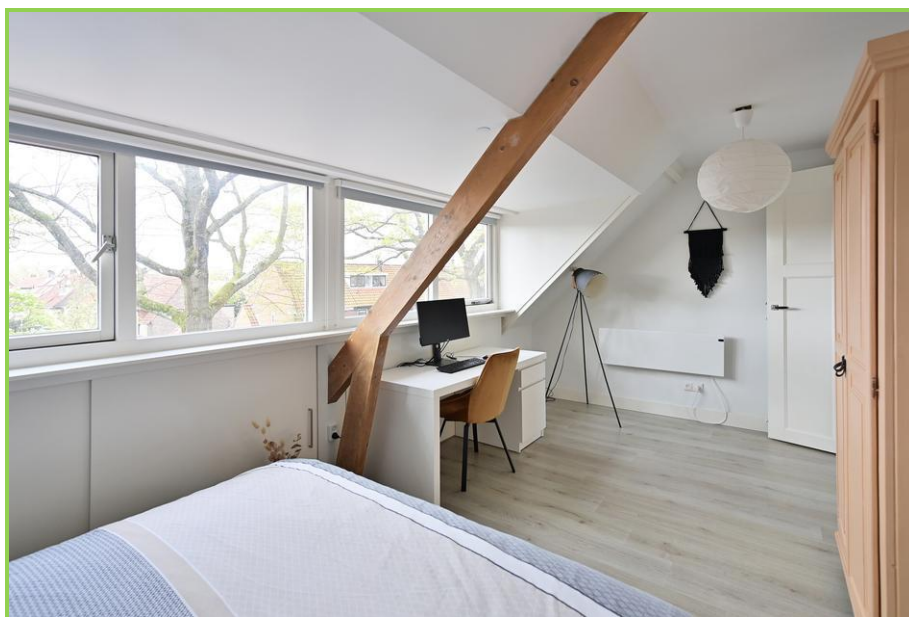
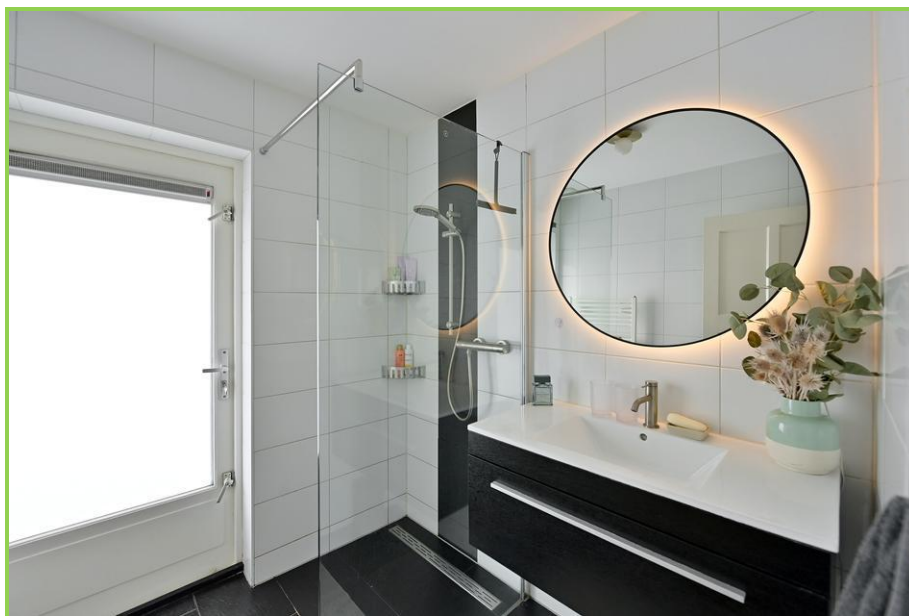


*Gooiland*  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij





*Gooiland*  
makelaardij



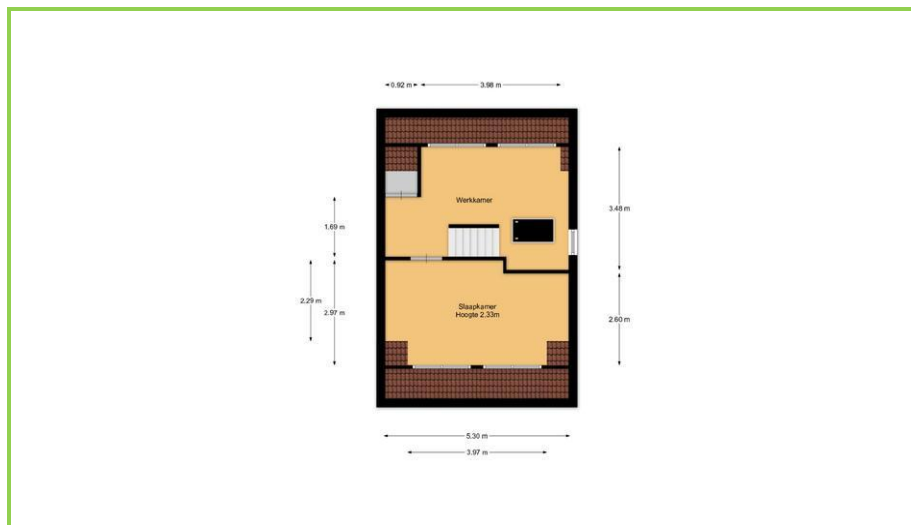


*Gooiland*  
makelaardij



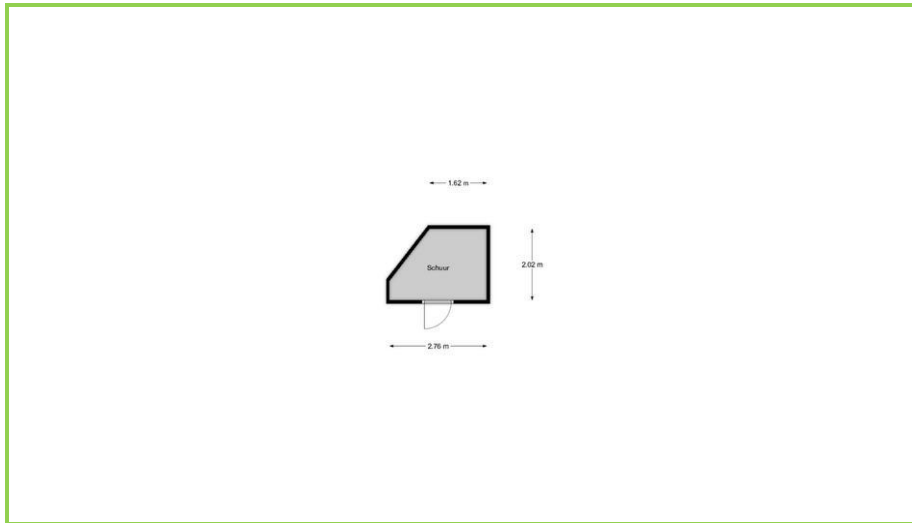
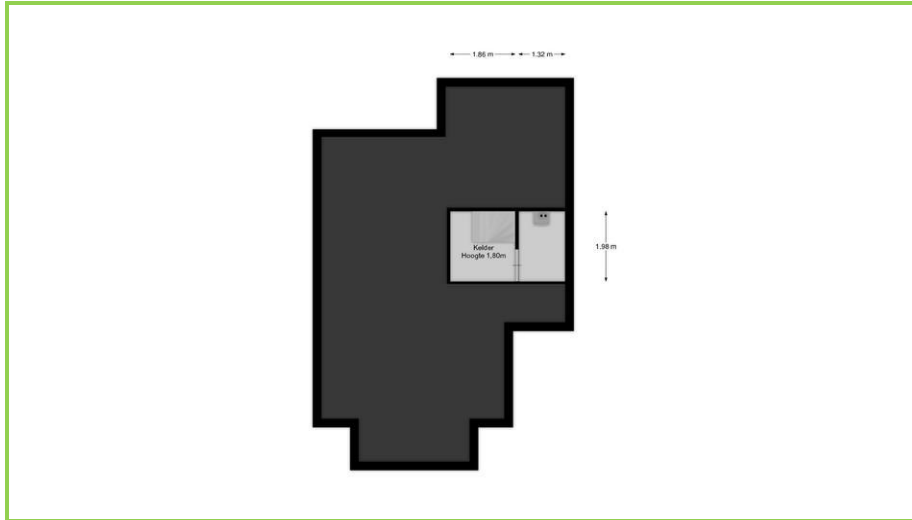


# Gooiland makelaardij





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.



*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.