



*Gooiland*  
makelaardij



**Spoorlaan 47, 3739 KB Hollandsche Rading**

Vraagprijs € 849.000,00 kosten koper



## Omschrijving

### Spoorlaan 47, 3739 KB Hollandsche Rading

Op ruim vijf minuten rijden van Hilversum, in het dorpje Hollandsche Rading, ligt deze twee-onder-een kap woning met oprit, garage en grote tuin.

Deze ruime gezinswoning (bouwjaar 1935) is aan de achterzijde voorzien van een uitbouw en meet 161 m<sup>2</sup> woonoppervlak. De karakteristieke woning ligt op een ruim perceel van 437 m<sup>2</sup> en heeft een keurig verzorgde voor-, en achtertuin. Met 4/5 slaapkamers is de woning uitstekend geschikt voor een gezin waarbij ook nog plek overblijft voor thuiswerkers.

De Spoorlaan is een rustige, brede laan in het dorpje Hollandsche Rading (1.900 inwoners) en ligt 4 kilometer ten zuiden van Hilversum. Het dorp heeft een treinstation, er is een basisschool, een tennisvereniging en er zijn een aantal restaurants in de omgeving. Het dorp is vooral populair vanwege de rustige ligging middenin de natuur; tussen de uitgestrekte weilanden en bossen van het Goois Natuur Reservaat en het Utrechts Landschap. Vanaf dit huis loop je in 5 minuten het bos in. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht in het nabijgelegen Maartensdijk, Loosdrecht of natuurlijk Hilversum.

Indeling; entree, hal met trapkast en toilet. Ruime, L-vorige woonkamer met zit-/tv-hoek aan de voorzijde, open haard en eetkamer aan de achterzijde. De keuken is halfopen en verbonden met de uitbouw die over de hele breedte van de woning is gerealiseerd. De tuin is via de schuifdeuren in de uitbouw bereikbaar. Op de eerste verdieping bevinden zich 2 volwaardige slaapkamers, waarvan een met een balkon en een studeerkamer. De badkamer is voorzien van inloopdouche, wastafel en tweede toilet. De zolderverdieping biedt nog ruimte aan een 4e en 5e slaapkamer, heeft een dakkapel aan de achterzijde en heeft uiteraard de nodige bergruimte te bieden. Het realiseren van een 2e badkamer behoort hier tot de opties.

De woning ligt op een kavel van 437 m<sup>2</sup> en dat geeft een heerlijk ruimtelijk gevoel in de achtertuin. De tuin is keurig onderhouden en het terras aan de achterzijde van woning grenst direct aan de uitbouw aan de achterzijde. In de garage is uiteraard plaats voor de stalling van een auto, maar ook voor fietsen en gereedschap is voldoende plaats. De garage is bovendien nog voorzien van een zolder voor extra bergruimte. Op de oprit is plaats voor meerdere auto's.

De woning is in de jaren '80 grondig gerenoveerd en verkeert in nette staat van onderhoud. De basis van de woning is solide, maar verdient een eigentijdse update op het gebied van comfort, afwerking en duurzaamheid.



*Gooiland*  
makelaardij

#### Bijzonderheden

- Net buiten Hilversum, middenin natuur
- Mooie 2/1 kap villa met robuuste uitstraling;
- Woonoppervlakte 161 m<sup>2</sup>, perceeloppervlakte 437 m<sup>2</sup>;
- Veel woonruimte op begane grond vanwege de uitbouw aan de achterzijde;
- Royale tuin op het Oosten;
- Zonnepanelen
- Dient te worden gemoderniseerd en aangepast aan de huidige woonwensen.

Vraagprijs € 849.000,00 kosten koper



## Description

### Spoorlaan 47, 3739 KB Hollandsche Rading

Just over a five-minute drive from Hilversum, in the village of Hollandsche Rading, lies this semi-detached house with a driveway, garage and large garden.

This spacious family home (built in 1936) features an extension at the rear and offers 161 m<sup>2</sup> of living space. The characterful house sits on a spacious plot of 437 m<sup>2</sup> and has a well-maintained front and back garden. With 4–5 bedrooms, the house is ideal for a family, with plenty of space left over for those working from home.

De Spoorlaan is a quiet, wide avenue in the village of Hollandsche Rading (population 1,900) and is situated 4 kilometres south of Hilversum. The village has a railway station, a primary school, a tennis club and a number of restaurants in the vicinity. The village is particularly popular due to its peaceful location surrounded by nature, nestled between the vast meadows and woods of the Goois Nature Reserve and the Utrechts Landschap. From this house, you can walk into the woods in just 5 minutes. For your daily shopping, you can visit nearby Maartensdijk, Loosdrecht or, of course, Hilversum.

Layout: entrance hall with stair cupboard and toilet. Spacious, L-shaped living room with a sitting/TV area at the front, a fireplace and a dining area at the rear. The kitchen is semi-open and connected to the extension, which spans the entire width of the property. The garden is accessible via the sliding doors in the extension.

On the first floor are two full-sized bedrooms, one of which has a balcony, and a study. The bathroom features a walk-in shower, washbasin and second toilet. The attic floor offers space for a fourth and fifth bedroom, has a dormer window at the rear and, of course, provides ample storage space. The addition of a second bathroom is one of the options here.

The property sits on a plot of 437 m<sup>2</sup>, which creates a wonderfully spacious feel in the back garden. The garden is neatly maintained and the terrace at the rear of the house adjoins the rear extension directly. The garage naturally has space for parking a car, but there is also ample room for bicycles and tools. The garage also features an attic for additional storage space. The driveway has space for several cars.

The property was thoroughly renovated in the 1980s and is in a good state of repair. The structure of the house is solid, but it would benefit from a modern update in terms of comfort, finish and sustainability.



*Gooiland*  
makelaardij

#### Key features

- Just outside Hilversum, surrounded by nature
- Beautiful semi-detached villa with a robust appearance;
- Living area 161 m<sup>2</sup>, plot area 437 m<sup>2</sup>;
- Plenty of living space on the ground floor thanks to the rear extension;
- Spacious east-facing garden;
- Solar panels
- Needs to be modernised and adapted to current living requirements.

Asking price € 849.000,00 Costs to Buyer



Gooiland  
makelaardij

## Kenmerken

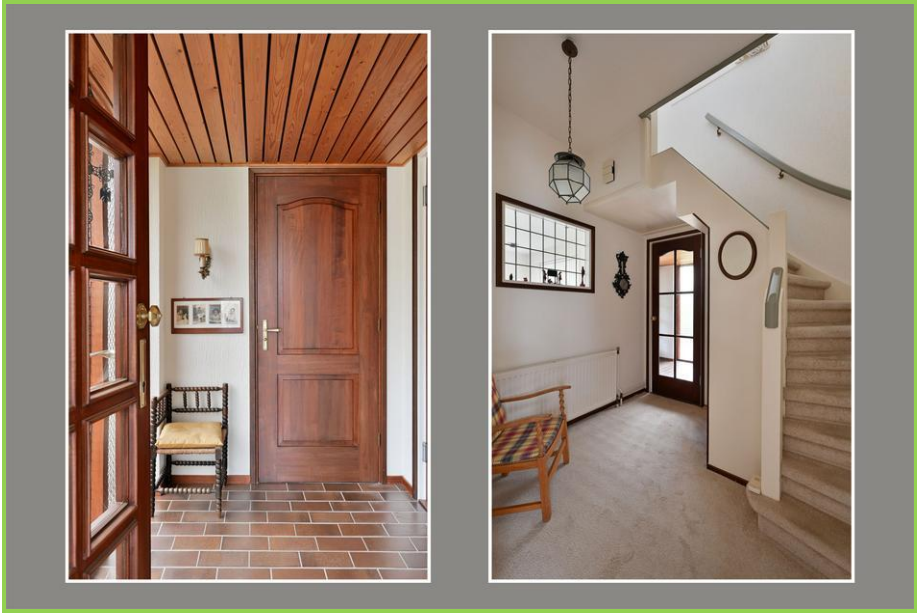
Vraagprijs	€ 849.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 4slaapkamer(s)
Inhoud woning	660 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	437 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	161 m <sup>2</sup>
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1936
Ligging	Aan rustige weg
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint 180 m <sup>2</sup>
Garage	Aangebouwd steen 25 m <sup>2</sup> (7 bij 4 cm)
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard
Isolatie	Vloerisolatie, Dubbel glas

## Locatie

Adresgegevens	
Spoorlaan 47 3739 KB HOLLANDSCHE RADING	



*Gooiland*  
makelaardij





*Gooiland*  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij





*Gooiland*  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij





*Gooiland*  
makelaardij





*Gooiland*  
makelaardij





*Gooiland*  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij





*Gooiland*  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij





*Gooiland*  
makelaardij





*Gooiland*  
makelaardij





*Gooiland*  
makelaardij



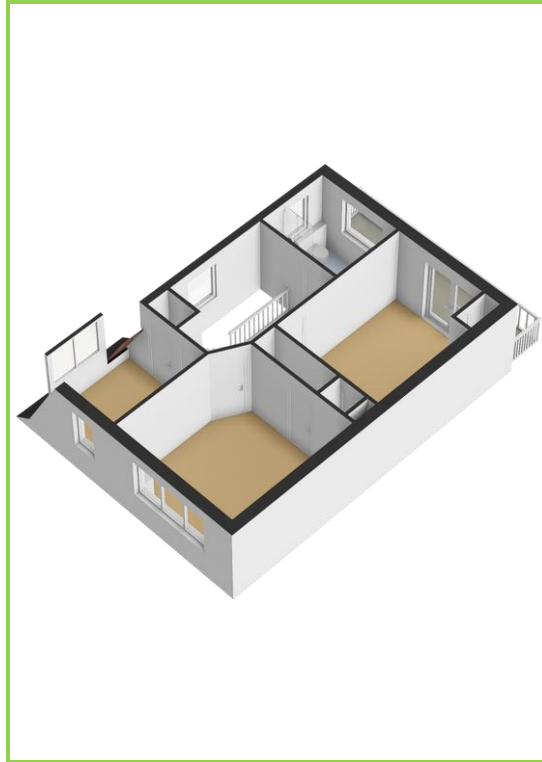


Gooiland  
makelaardij



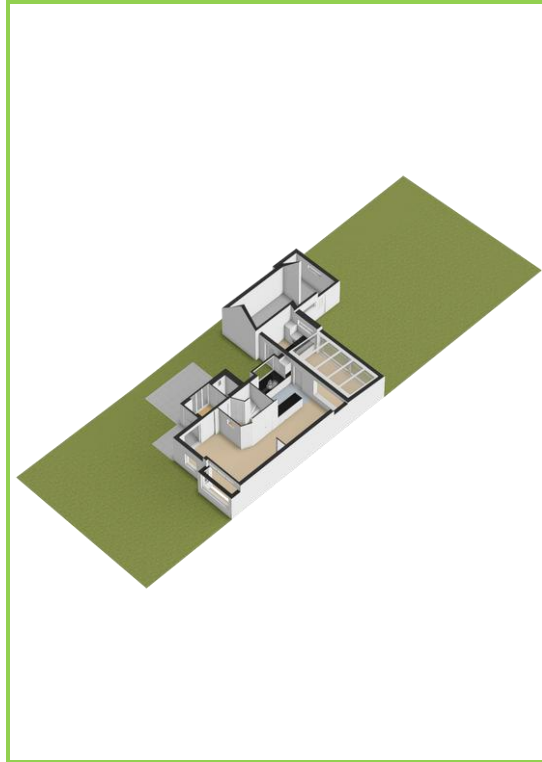


Gooiland  
makelaardij



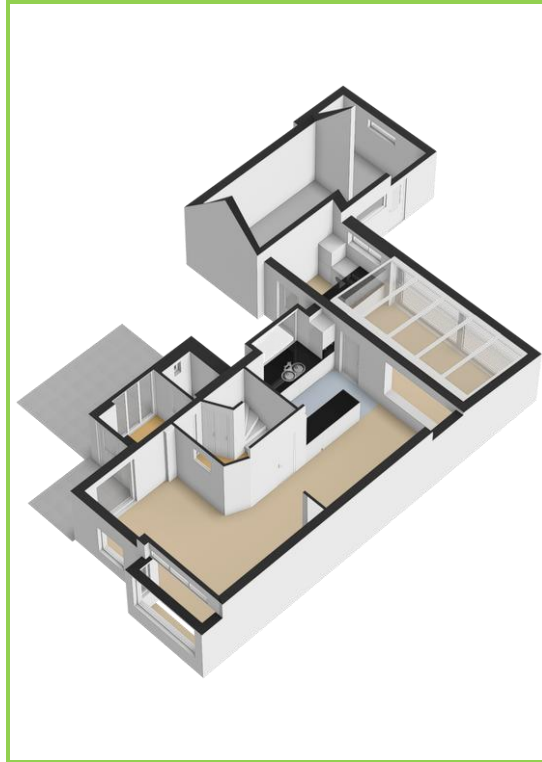


Gooiland  
makelaardij





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.