



*Gooiland*  
makelaardij



## **Ceintuurbaan 5, 1217 HM Hilversum**

Vraagprijs € 1.775.000,00 kosten koper



## **Ceintuurbaan 5, 1217 HM Hilversum**

Bijzonder familiehuis met fenomenale tuin, garage en royale oprit

In de geliefde villawijk Trompenberg ligt deze bijzondere vrijstaande villa uit 1927, met een parkachtige tuin van ruim 40 meter diep. Een echt familiehuis met een woonoppervlak van ca. 250 m<sup>2</sup> en maar liefst 6 slaapkamers, dat al ruim 55 jaar met veel liefde wordt bewoond en met grote zorg is onderhouden.

De woning ligt iets verhoogd ten opzichte van de straat, wat zorgt voor een prettige mate van privacy en een vrij uitzicht op de groene omgeving.

### **TUIN**

De achtertuin is zonder twijfel één van de grootste pluspunten: een uitzonderlijk diepe, fraai aangelegde groene oase met volledige privacy dankzij hoge, groene erfafscheidingen. De tuin is rijk aangelegd met kleurrijke bloemenborders en een verzorgd gazon. Bovendien is er een stenen garage met pannendak, een plantenkas, een houten schuur en een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

### **ONDERHOUD EN DUURZAAMHEID**

Door de jaren heen is de woning met zorg onderhouden en op onderdelen verduurzaamd, met onder andere HR++ glas, vloerisolatie, dakisolatie en spouwmuurisolatie. Dit zorgt voor extra wooncomfort en een energiezuiniger binnenklimaat, met behoud van de authentieke jaren '30 uitstraling.

### **INDELING**

De indeling is royaal en praktisch. Via de entree met toegang tot de kelder komt u in de ruime centrale hal met toiletruimte en doorgang naar de verschillende leefruimtes. De brede woonkamer beschikt over een open haard, grote erker, zijraam en en-suite deuren en staat in verbinding met de eetkamer en aangrenzende open serre. Aan de achterzijde bevindt zich de woonkeuken met grote glazen schuifpui naar de tuin, een praktische berging met CV-opstelling en een tweede zij-ingang. De kelder is koel en droog, ideaal voor wijn en voorraad.

Op de eerste verdieping geeft de ruime overloop toegang tot drie slaapkamers, waaronder een royale hoofdslaapkamer met openslaande deuren naar het dakterras aan de achterzijde, en aan de voorzijde twee slaapkamers met openslaande deuren naar het balkon. De ruime badkamer is bereikbaar via de overloop en via de hoofdslaapkamer.

De tweede verdieping biedt een grote overloop met vernieuwde dakkapel, ideaal als speel- of hobbyruimte, drie extra slaapkamers waarvan twee met inloopkast, en een bergvliering onder de hoge kap.



#### VILLAWIJK TROMPENBERG

De villa ligt in de gewilde villawijk Trompenberg, een beschermd stads- en dorpsgezicht dat bekendstaat om zijn statige, veelal vooroorlogse villa's en brede, groene lanen met volwassen beuken. De ligging is ideaal: rustig en groen, direct nabij het bos, de kinderboerderij en tennisvereniging Hoogerheide, maar ook op korte afstand van het centrum van Hilversum en het NS-station. Scholen en kinderopvang bevinden zich in de directe omgeving, en de uitvalswegen richting Amsterdam, Utrecht en Amersfoort zijn snel bereikbaar.

Kortom: een uniek en karaktervol familiehuis met prachtige tuin op een toplocatie.

#### GOED OM TE WETEN:

- Woonoppervlak ca. 250 m<sup>2</sup>, perceel 1.235 m<sup>2</sup>
- Karakteristieke details zoals en-suite deuren, plafond en paneeldeuren behouden
- Unieke achtertuin van ruim 40 meter diep, met optimale privacy
- Oprit voor meerdere auto's en stenen garage met pannendak
- Voorzien van HR++ glas, vloer-, dak- en spouwmuurisolatie
- 6 slaapkamers
- Buitenschilderwerk uitgevoerd en nagelopen in 2023/2024
- Zeer zorgvuldig onderhouden woning

Vraagprijs € 1.775.000,00 kosten koper




Gooiland  
makelaardij

## Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.775.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	7 kamers waarvan 6slaapkamer(s)
Inhoud woning	971 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	1.235 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	250 m <sup>2</sup>
Soort woning	Villa
Bouwjaar	1927
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Tuin	Tuin rondom
Garage	Vrijstaand steen
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie

## Locatie

Adresgegevens	
Ceintuurbaan 5 1217 HM HILVERSUM	

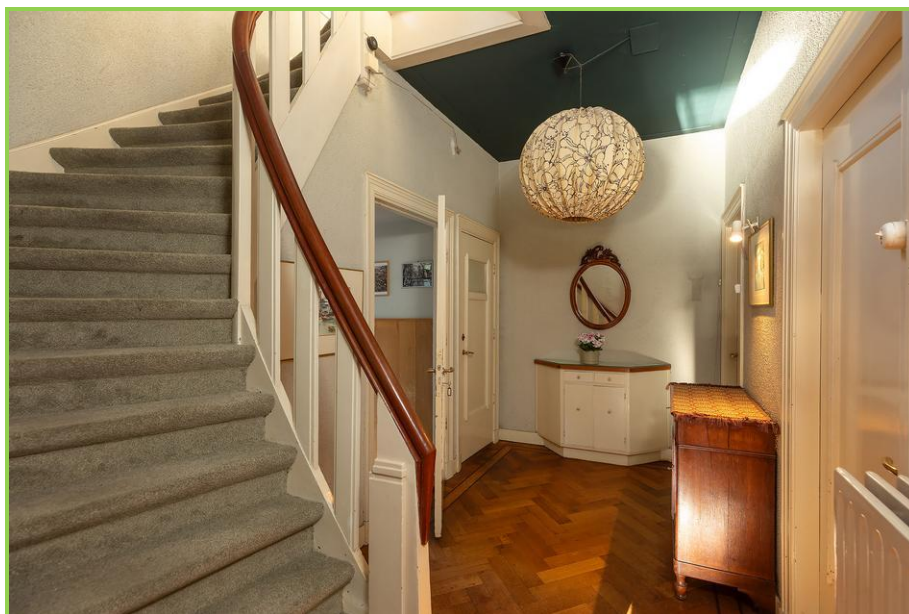


*Gooiland*  
makelaardij





*Gooiland*  
makelaardij





*Gooiland*  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij



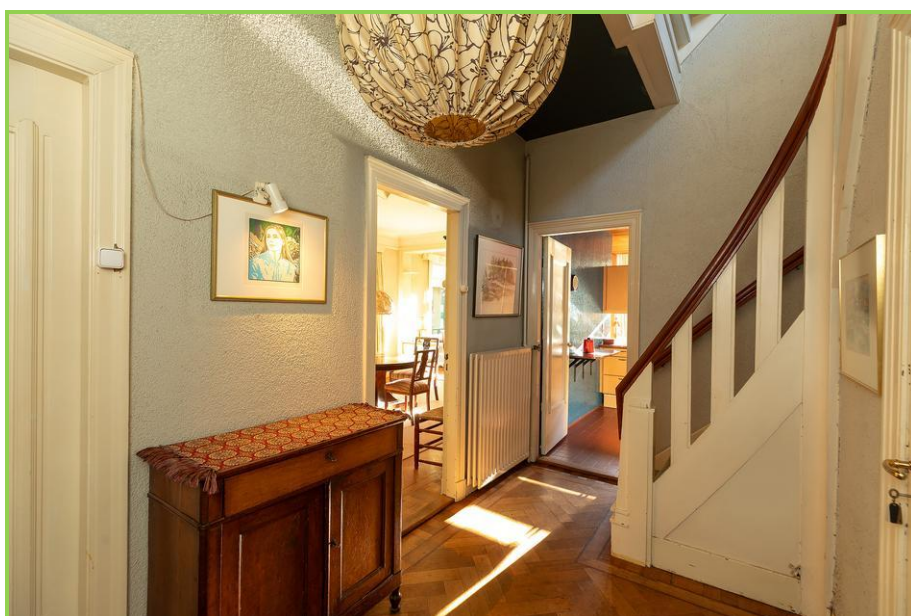


*Gooiland*  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij





*Gooiland*  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij



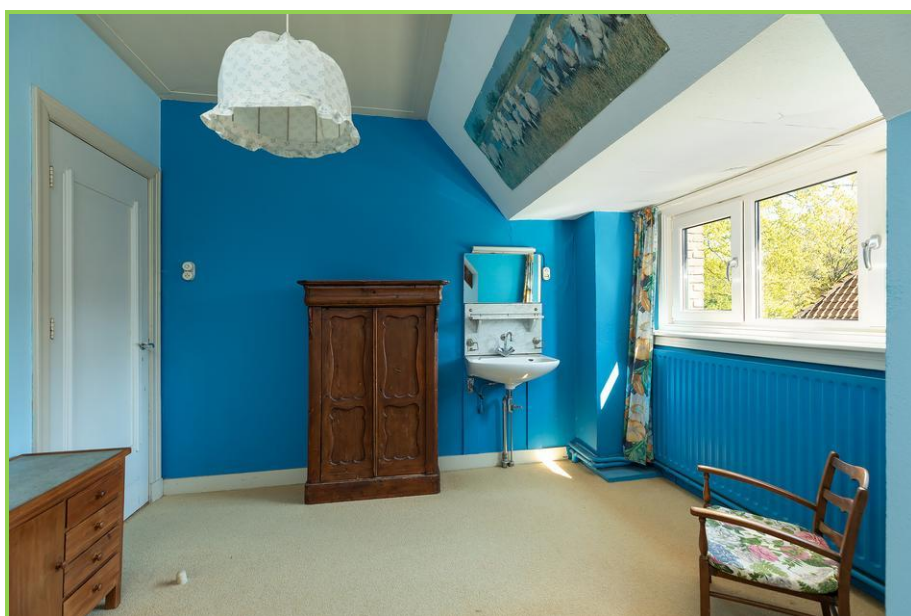


Gooiland  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij





*Gooiland*  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij





*Gooiland*  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij



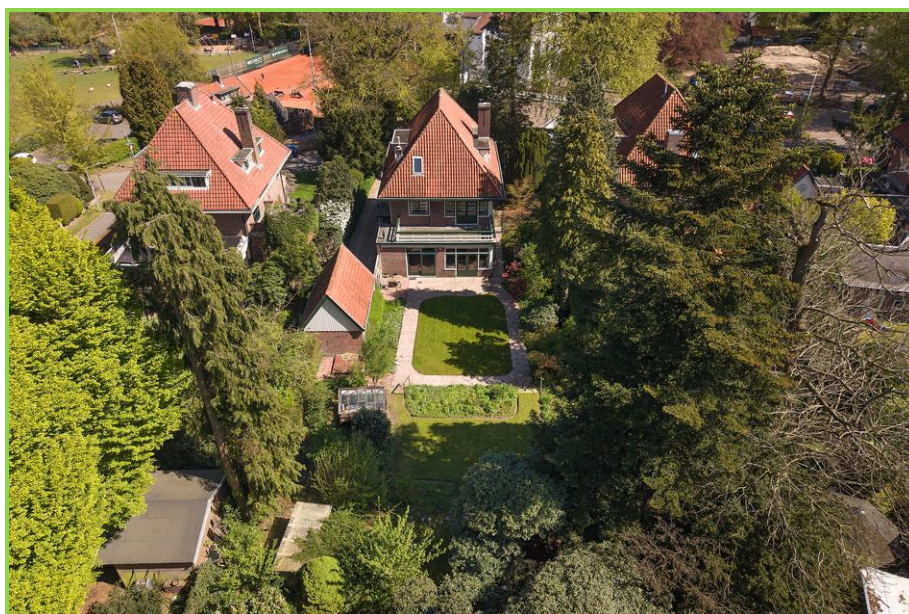


*Gooiland*  
makelaardij





*Gooiland*  
makelaardij



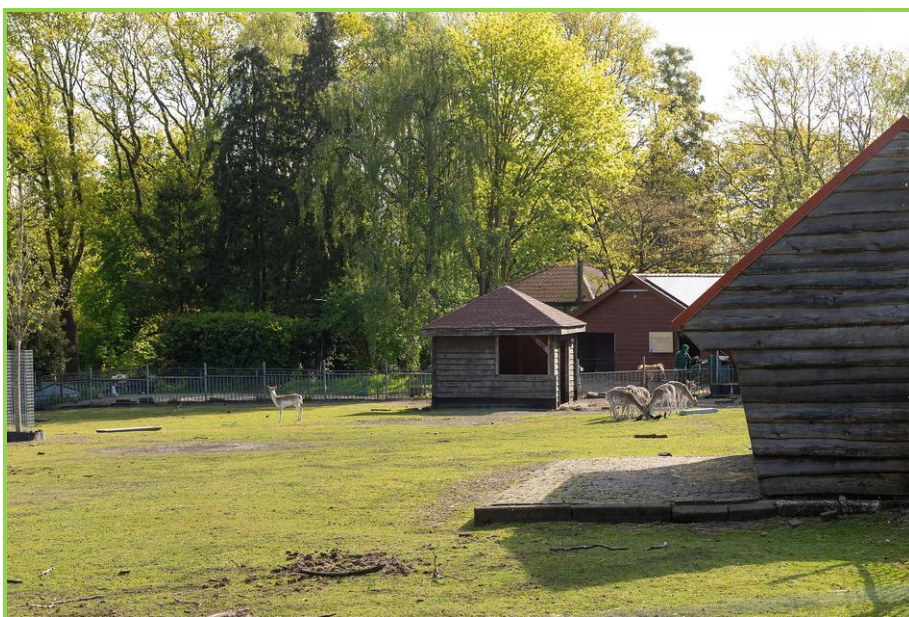


*Gooiland*  
makelaardij





*Gooiland*  
makelaardij



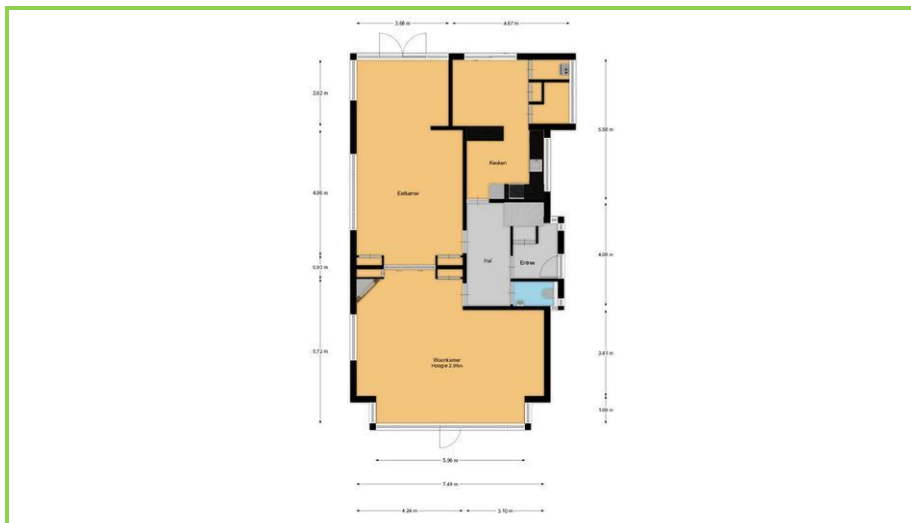


Gooiland  
makelaardij



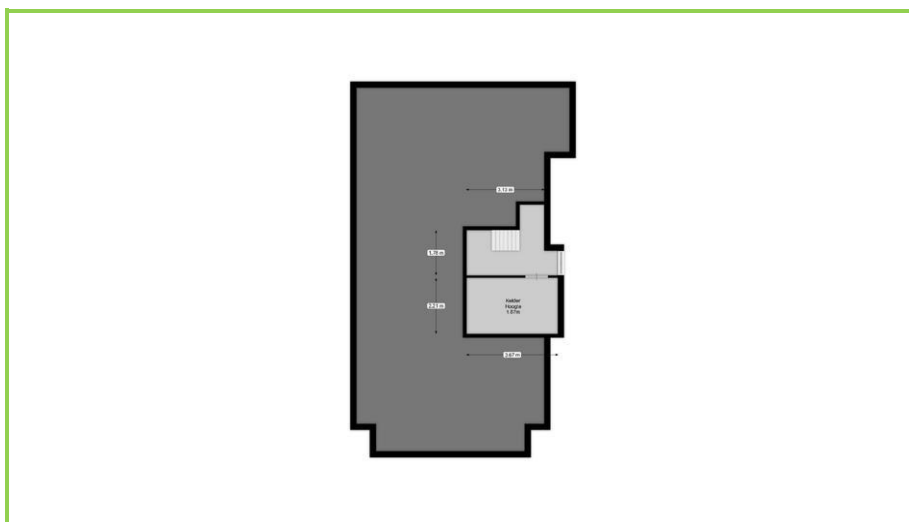
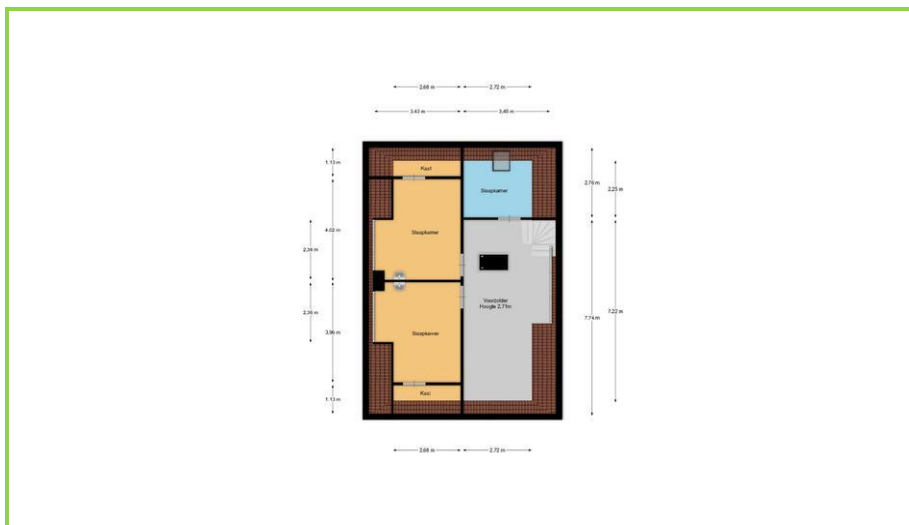


Gooiland  
makelaardij



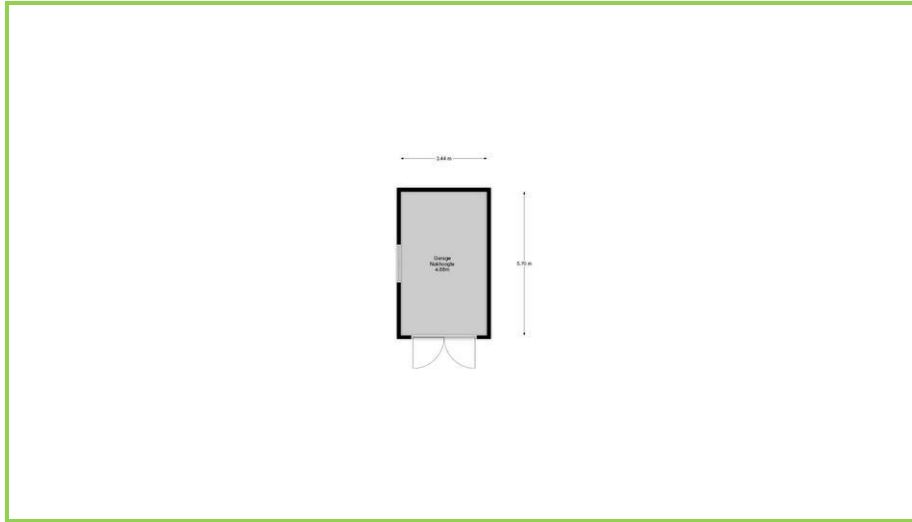


# Gooiland makelaardij





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.