

TE KOOP

Leeghwaterstraat 70

Hilversum



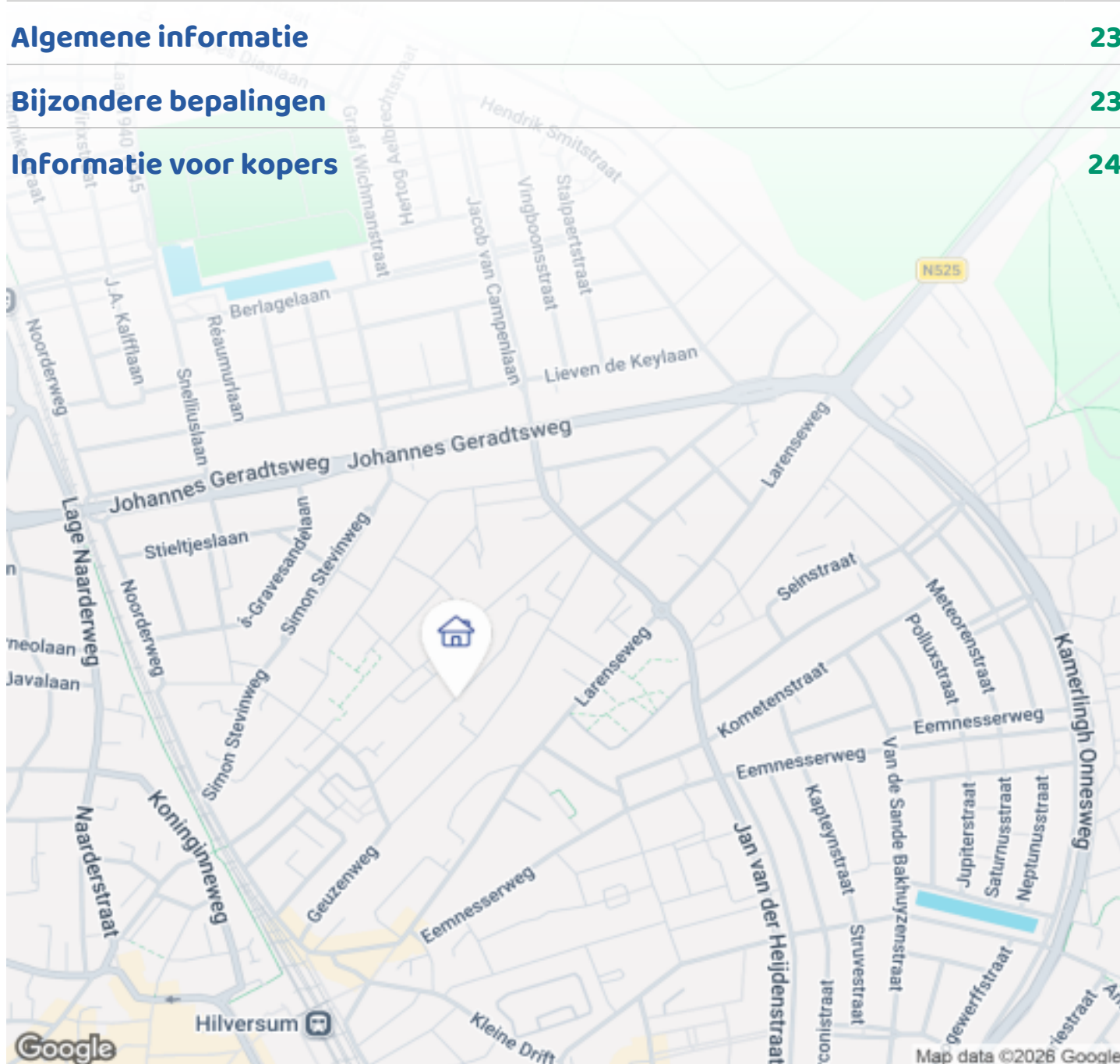
Vraagprijs

€ 475.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	12
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Leegwaterstraat 70, Hilversum

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



English translation below

Charmant en goed onderhouden karakteristiek middenhuis uit het begin van de twintigste eeuw, met een voortuin en een beschutte achtertuin met gunstige zonligging (zuidoost). De woning combineert sfeer en karakter met praktisch wooncomfort en ligt op een centrale plek in Hilversum. Ideaal voor stellen of kleine gezinnen die fijn willen wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

HOOGTEPUNTEN

- Sfeervolle karakteristieke middenwoning uit ca. 1910 met authentieke details en veel charme
- Lichte en ruime woonkamer met houten vloer, strakke afwerking en openslaande deuren naar de tuin
- Moderne keuken met diverse inbouwapparatuur en directe toegang tot praktische bijkeuken en kelder
- Drie goed bemeten slaapkamers en een moderne badkamer op de eerste verdieping
- Beschutte achtertuin met veel privacy en een prettige



Woningbrochure: Leegwaterstraat 70, Hilversum

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

zonligging op het zuidoosten

-Op loopafstand van station Hilversum, het gezellige centrum en winkelcentrum Seinhorst, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik

INDELING

Via de entree kom je in de hal met toegang tot de lichte woon-/eetkamer. De woonkamer voelt ruim en sfeervol aan dankzij de grote raampartijen, de open haard en de directe verbinding met de achtertuin. De keuken is in 2012 vernieuwd en voorzien van inbouwapparatuur. Aangrenzend bevindt zich een bijkeuken met toilet en toegang tot de kelder met cv-opstelling en extra bergruimte.

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig. De moderne badkamer uit 2015 is voorzien van een douche, toilet, wastafel en handdoekradiator. Via een vlizotrap is de bergvloering bereikbaar.

OMGEVING

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonstraat met een gevarieerde bebouwing en een prettige, gemoedelijke sfeer. Op loopafstand ligt winkelcentrum Seinhorst voor de dagelijkse boodschappen met onder andere supermarkten, speciaalzaken en andere voorzieningen.

Ook het gezellige centrum van Hilversum is snel bereikbaar met een breed aanbod aan winkels, horecagelegenheden, terrasjes, cultuur en uitgaansmogelijkheden zoals het Filmtheater en de Gooische gezelligheid op de Groest. Daarnaast zijn er in de directe omgeving diverse scholen, kinderopvang en sportverenigingen te vinden.

Voor ontspanning en natuur hoef je niet ver: binnen enkele minuten fiets je naar uitgestrekte bossen en heidegebieden van het Goois Natuurreservaat. Ook de Loosdrechtse Plassen liggen op korte afstand voor watersport en recreatie. De bereikbaarheid is uitstekend met station Hilversum in de buurt en snelle aansluiting op de A1 en A27 richting Amsterdam, Utrecht en Amersfoort.

GOED OM TE WETEN

- Bouwjaar circa 1910
- Woonoppervlakte ca. 88 m²
- Perceeloppervlakte 116 m²
- 10 zonnepanelen met micro omvormers, 2023 geplaatst, met nog 12 jaar fabrieksgarantie.
- Beschutte achtertuin met veel privacy en gunstige zonligging
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving
- Oplevering in overleg

Benieuwd naar deze woning? Plan snel een bezichtiging in!

Disclaimer: Deze beschrijving dient ter informatie en is niet bindend. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Charming and well-maintained characteristic mid-terrace house from the early twentieth century, featuring a front garden and a sheltered rear garden with a favourable south-east orientation. The property combines character and atmosphere with practical living comfort and is located in a central spot in Hilversum. Ideal for couples or small families looking for comfortable living with all amenities within easy reach.

HIGHLIGHTS

Atmospheric characteristic mid-terrace house from around 1910 with authentic details and plenty of charm
Bright and spacious living room with wooden flooring, sleek finishes, and French doors opening to the garden
Modern kitchen with various built-in appliances and direct access to a practical utility room and cellar
Three well-sized bedrooms and a modern bathroom on the first floor
Sheltered rear garden with plenty of privacy and a pleasant south-east orientation
Within walking distance of Hilversum station, the lively town centre, and Seinhorst shopping centre, with all

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

daily amenities nearby

LAYOUT

Through the entrance you enter the hallway with access to the bright living/dining room. The living room feels spacious and inviting thanks to the large windows and the direct connection to the rear garden. The kitchen was renovated in 2012 and is equipped with built-in appliances. Adjacent is a utility room with toilet and access to the cellar, which houses the central heating system and offers additional storage space.

On the first floor there are three bedrooms. The modern bathroom, renovated in 2015, features a shower, toilet, washbasin, and towel radiator. A loft hatch provides access to the attic storage space.

SURROUNDINGS

The property is located on a quiet, child-friendly residential street with varied architecture and a pleasant, relaxed atmosphere. Within walking distance is the Seinhorst shopping centre for daily groceries, including supermarkets, specialty shops, and other amenities.

Hilversum's lively town centre is also easily reachable, offering a wide range of shops, restaurants, terraces, cultural venues, and entertainment such as the Film Theatre and the vibrant Groest area. In the immediate surroundings you will also find several schools, childcare facilities, and sports clubs.

For relaxation and nature, you are only minutes away from extensive forests and heathlands of the Goois Nature Reserve. The Loosdrecht Lakes are also nearby for water sports and recreation. Accessibility is excellent, with Hilversum station close by and fast connections to the A1 and A27 towards Amsterdam, Utrecht, and Amersfoort.

GOOD TO KNOW

Built around 1910
Living area approx. 88 m²
Plot size 116 m²

Equipped with 10 solar panels with micro inverters, installed in 2023, with 12 years factory warranty remaining

Sheltered rear garden with plenty of privacy and favourable sun orientation

Located in a quiet, child-friendly residential environment

Delivery in consultation

Curious about this property? Schedule a viewing today!

Disclaimer: This description is for informational purposes only and is not binding. No rights can be derived from the information provided.





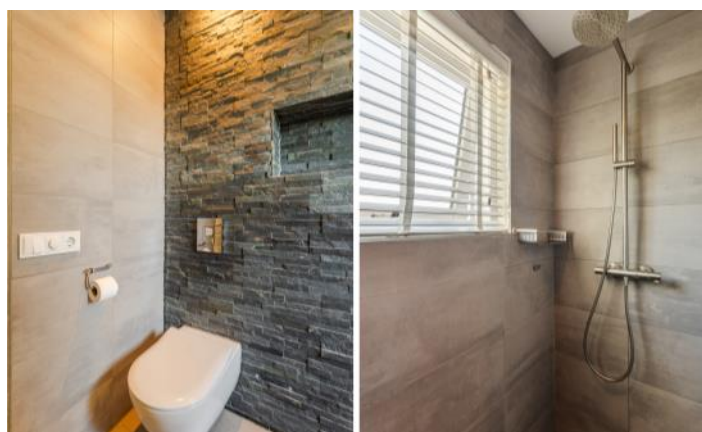




FOTO'S

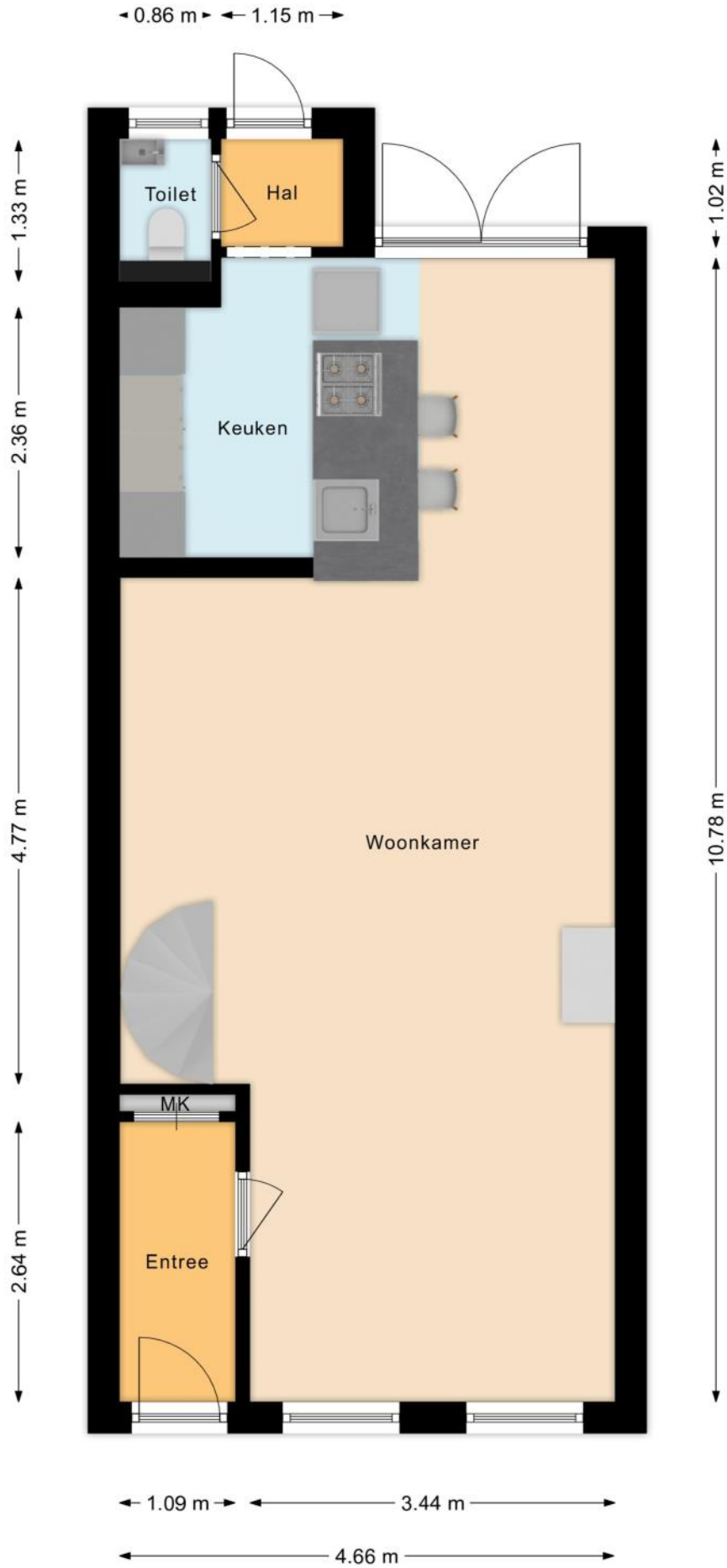


FOTO'S

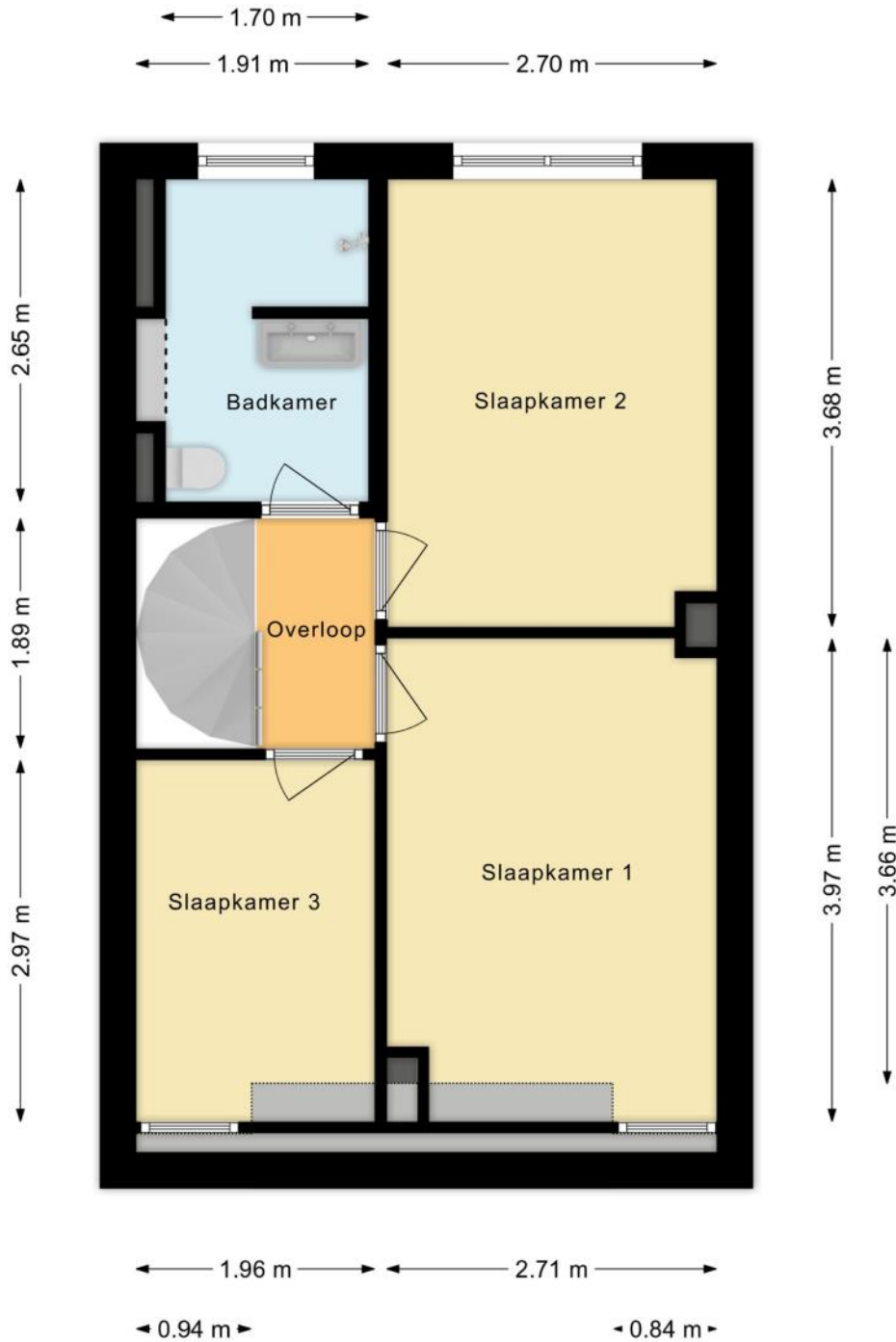




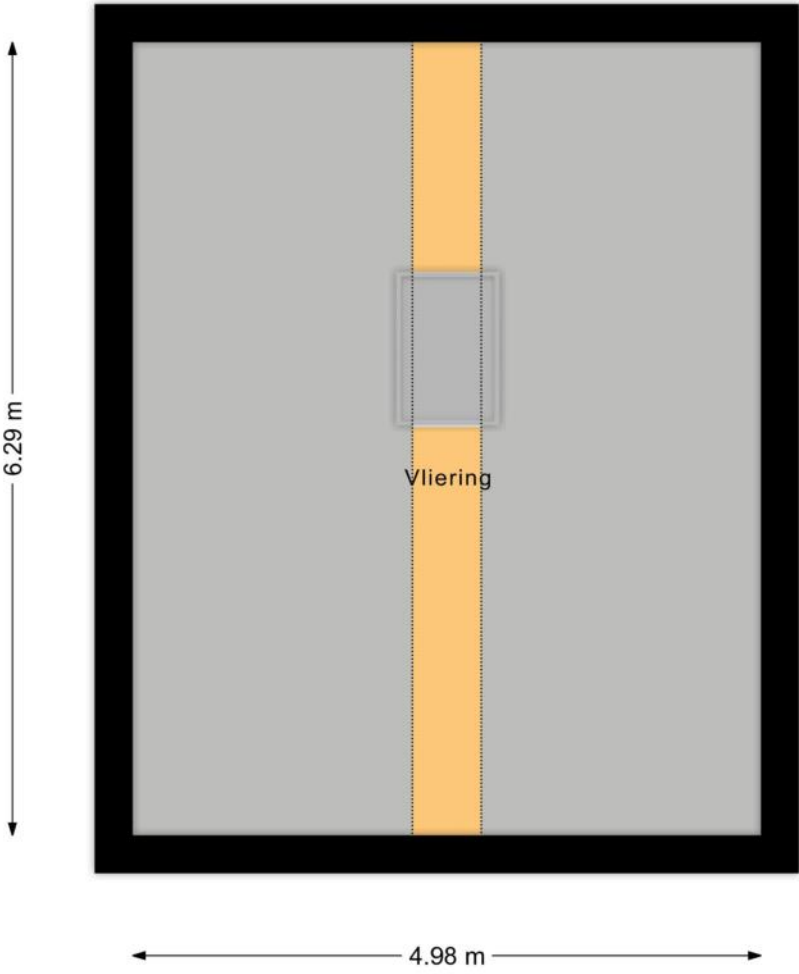
PLATTEGROND



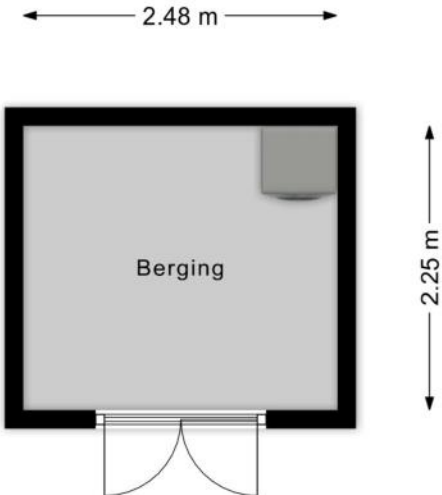
PLATTEGROND



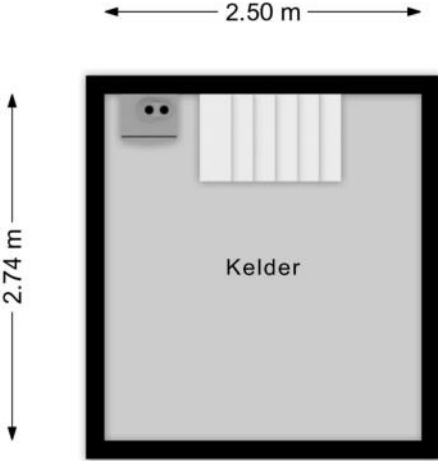
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1905
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	116 m ²
Inhoud	350 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	88 m ²
Overige inpandige ruimte	11 m ²
Externe bergruimte	6 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen, een kelder en een vliering
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Grotendeels dubbelglas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	50 m ² (10m diep en 5m breed)
Ligging tuint	Gelegen op het zuidoosten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Vrijstaand hout

Voorzieningen

Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Betaald parkeren, Parkeervergunningen

Kadastrale gegevens

Hilversum R 2047

Oppervlakte

116 m²

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires			●
Toiletaccessoires			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkameraccessoires			●
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			●
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

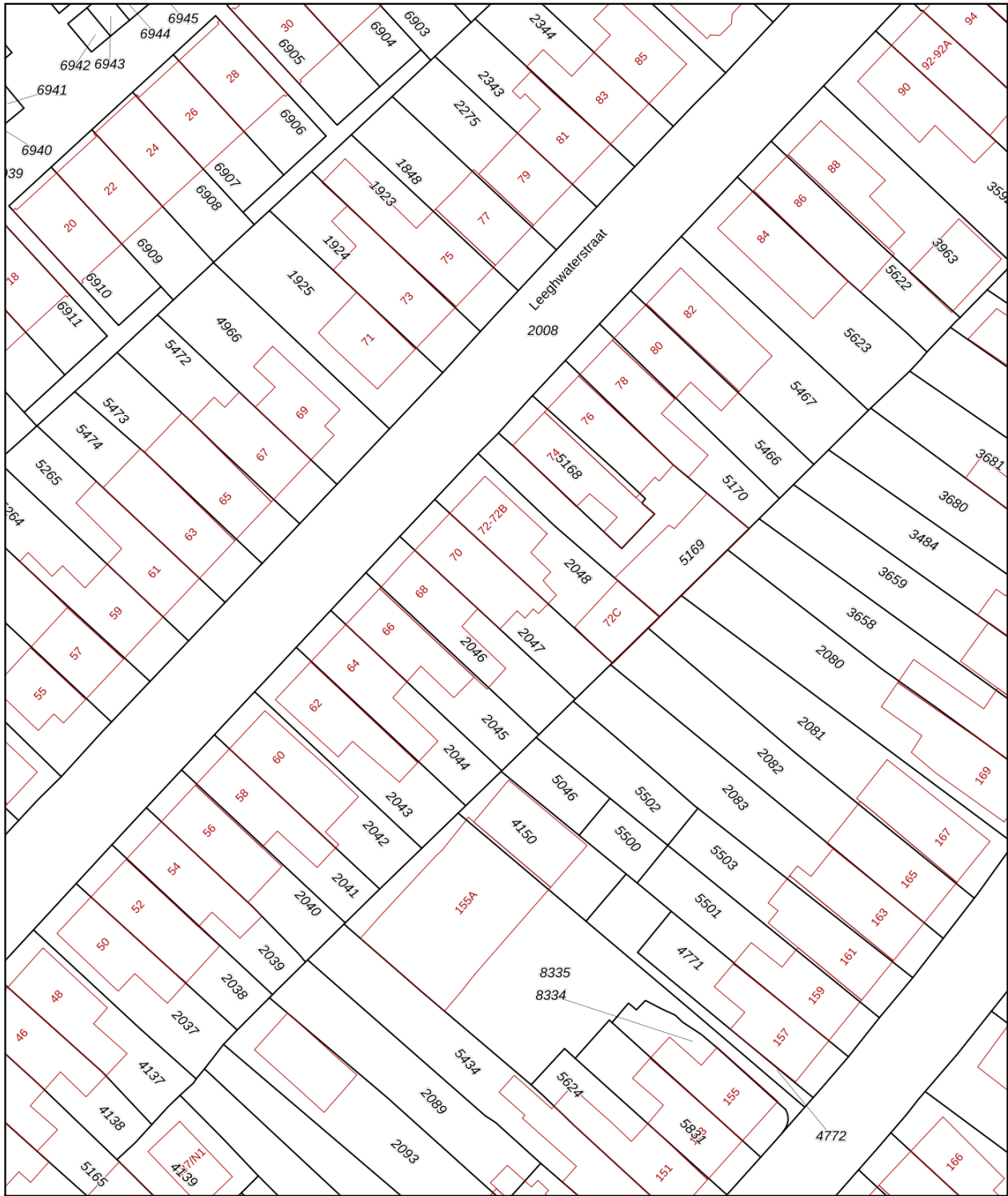


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hilversum</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 2047</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p>
--	--	-----------------

Woningbrochure: Leeghwaterstraat 70, Hilversum

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.