

# TE KOOP



**G. van Amstelstraat 248**

Hilversum

Aan de rand van de geliefde Gijsbrecht van Amstelstraat bevindt zich deze hoogwaardig gerenoveerde en instapklare karakterwoning. De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin.

Vraagprijs

€ 575.000 k.k.



## Gijsbrecht van Amstelstr. 248 Hilversum

Aan de rand van de geliefde Gijsbrecht van Amstelstraat bevindt zich deze hoogwaardig gerenoveerde en instapklare karakterwoning. De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin.

Deze instapklare woning is stijlvol gemoderniseerd en beschikt over 3 meter hoge plafonds op de begane grond met hoge binnendeuren. Op de verdieping zijn de plafonds maar liefst 2,85 m hoog. De stijlvolle modernisering maakt deze woning zeer compleet.

### LOCATIE

De woning ligt gunstig nabij de geliefde winkelstraat "de Gijsbrecht van Amstelstraat", met vele winkels, restaurants en speciaalzaken, (internationale) scholen en de uitvalswegen naar de A1 en A27.

Het NS-station Hilversum Centraal en het centrum van Hilversum liggen op fietsafstand. Voor de natuurliefhebber liggen het Corversbos en de Hoorneboegse Heide in de nabijheid.

## INDELING

### Begane grond

Via de voortuin bereikt u de eigen entree, hal, moderne nieuwe meterkast en lichte woonkamer met hoge plafonds en fraaie raampartijen voor veel lichtinval.

Eethoek aan de achterzijde en doorloop naar de semi-open keuken met kookeiland en inbouwapparatuur van "Neff": heteluchtoven, magnetron, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. Daarnaast bevindt zich op het kookeiland een inductiekookplaat van "Elica" met geïntegreerde afzuiging (filtersysteem). Vanuit de keuken is een berging bereikbaar met de opstelplaats voor de cv-ketel en de was-/droogmachines alsmede de kelder van circa. 8 m<sup>2</sup> groot.

De openslaande deuren geven toegang tot de achtertuin (patiotuin).

Via de spiltrap in de woonkamer is de eerste verdieping bereikbaar.

### Eerste verdieping

De verdieping beschikt momenteel over twee ruime slaapkamers, waarbij de royale hoofdslaapkamer eenvoudig kan worden opgesplitst om een derde slaapkamer te realiseren.

Prachtige badkamer voorzien van inloopdouche, ligbad, modern wastafelmeubel met 2 waskommen, een verwarmde spiegel met verlichting, een zwevend toilet, een designradiator en een inbouwkast in de tegelwand.

Deze verdieping is prachtig afgewerkt met sfeervolle sierelementen op de wanden.

Beide verdiepingen zijn voorzien van een houten parketvloer.

### Buitenruimte

De woning beschikt zowel over een ruime voortuin (zuid) als een achtertuin (patiotuin) aan de achterzijde.

- De woning is in 2020 grondig en hoogwaardig gerenoveerd, waarbij onder andere de elektra, meterkast, internetaansluiting, cv-installatie én alle water- en afvoerleidingen volledig zijn vernieuwd

- Hoge plafonds op beide woonlagen en hoge binnendeuren

- Zowel het sanitair als de keuken is uitgevoerd met hoogwaardige materialen van merken zoals "Neff", "Grohe" en "Villeroy & Boch"

- Diverse uitbreidingsmogelijkheden: dakterras, uitbouw op de 1e verdieping of het realiseren van een dakkapel voor meer woonruimte; de makelaar denkt graag met u mee

- Cv-ketel Remeha Tzerra uit 2020 (eigendom)

- Woonoppervlakte circa 102 m<sup>2</sup>, exclusief kelder van 8 m<sup>2</sup>

- Inhoud woning circa 412 m<sup>3</sup>

- Perceelgrootte 106 m<sup>2</sup> (eigen grond)

- Hilversum: betaald parkeren en parkeervergunningengebied Oude Haven (winkelstraat)

- Oplevering in overleg

Een ideale woning voor wie op zoek is naar een instapklare, sfeervolle en hoogwaardige afgewerkte woning op een toplocatie in Hilversum!

## VERKOOPVOORWAARDEN

Diverse verkoopclausules van toepassing, waaronder de "ouderdomsclausule". Meer informatie beschikbaar bij de makelaar.

Bekijk ook de woningvideo en 360-gradenfoto's; de uitgebreide brochure is direct te downloaden via [nienaber.nl](http://nienaber.nl) en [funda.nl](http://funda.nl).

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

U bent van harte welkom!

## BIJZONDERHEDEN



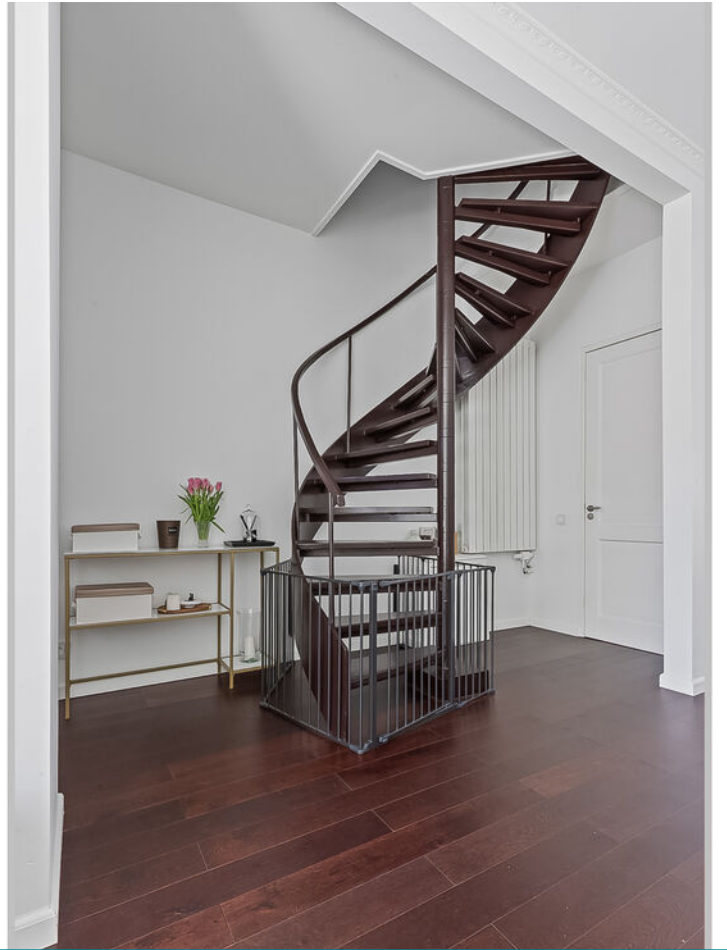
## Kenmerken

Woonoppervlakte	102 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	106 m <sup>2</sup>
Inhoud	412 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	-1906
Energie label	D

Vraagprijs

€ 575.000 k.k.













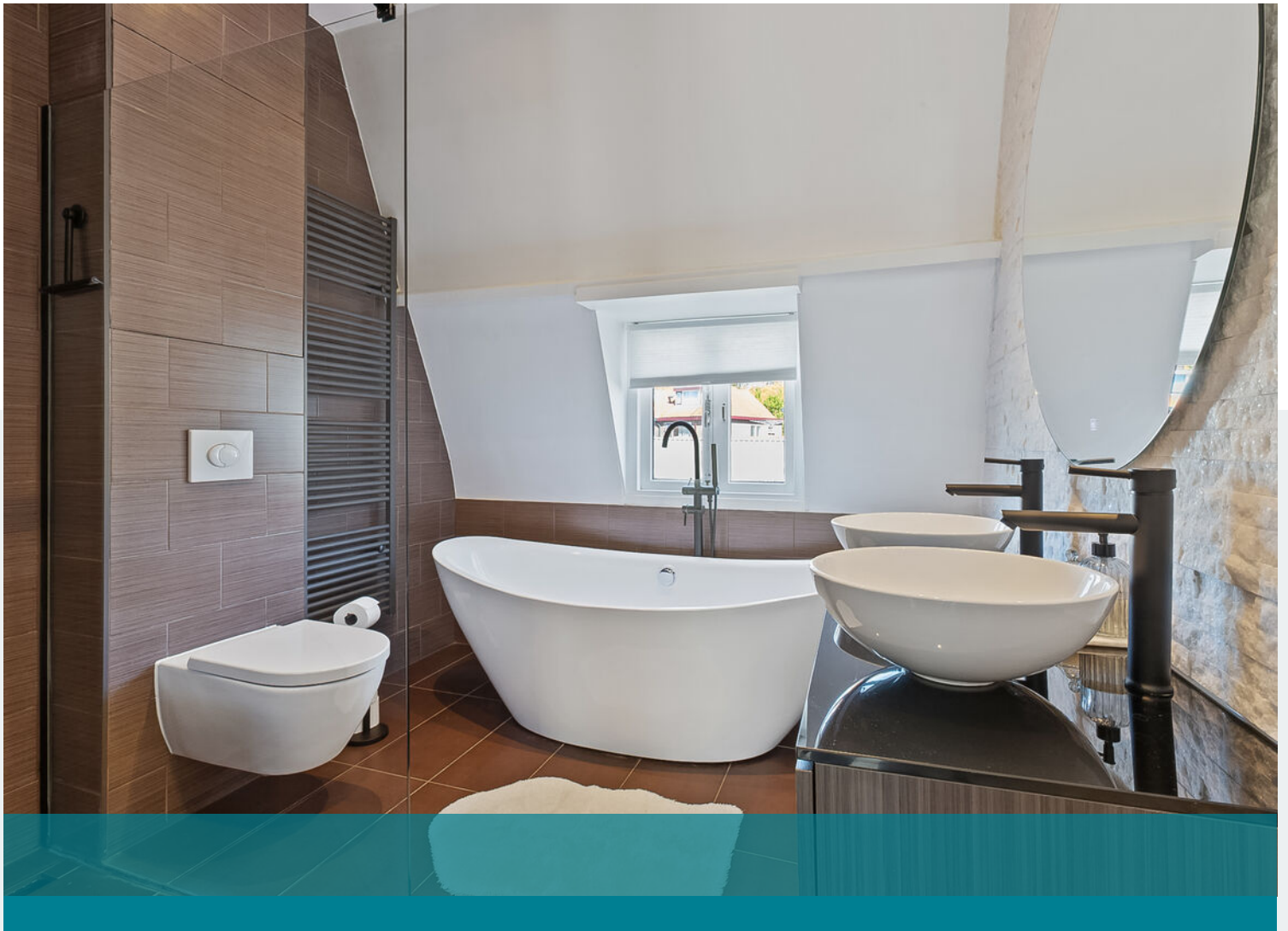




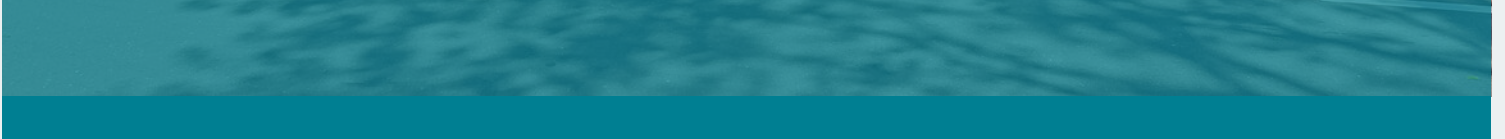








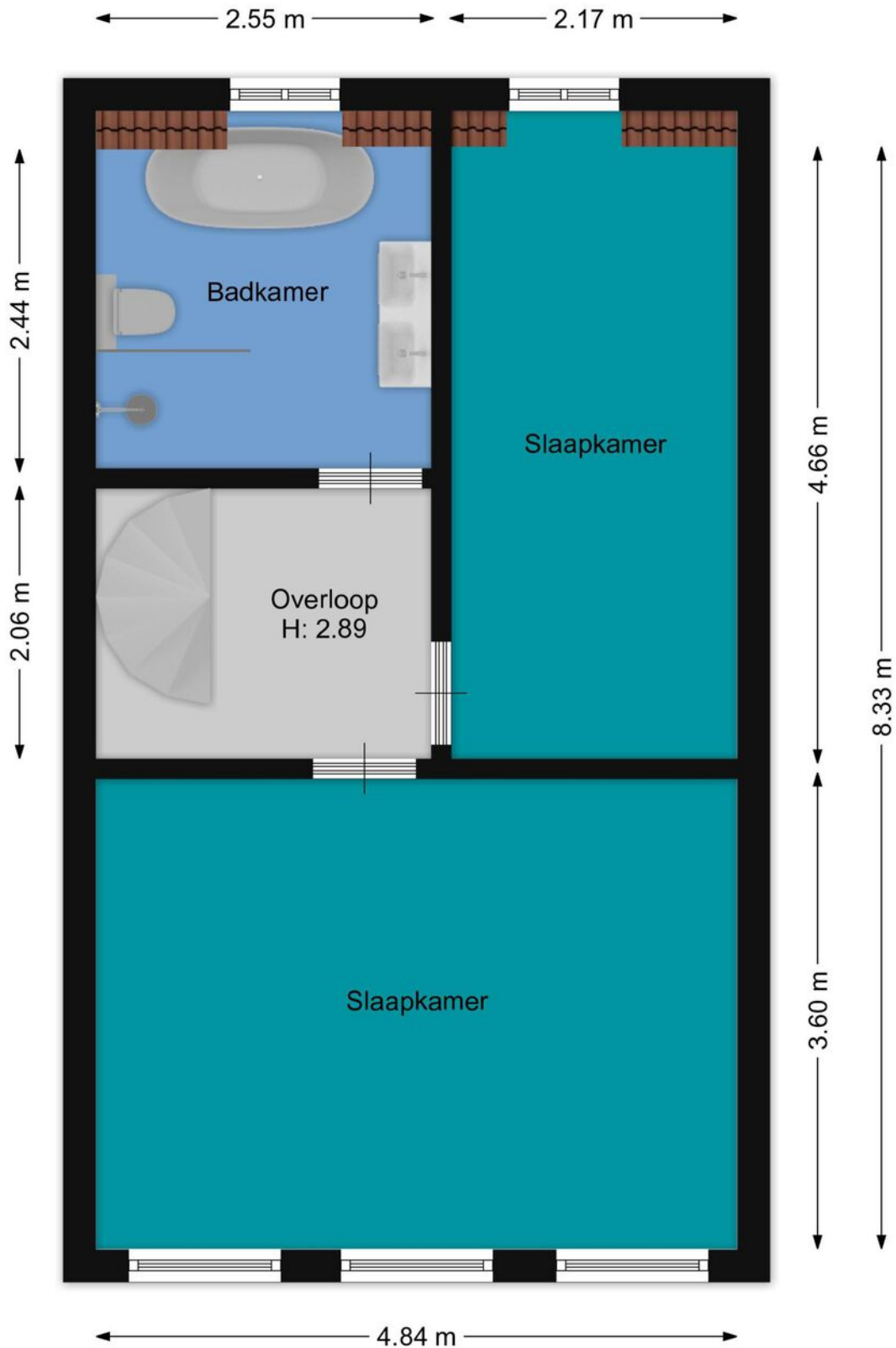






De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

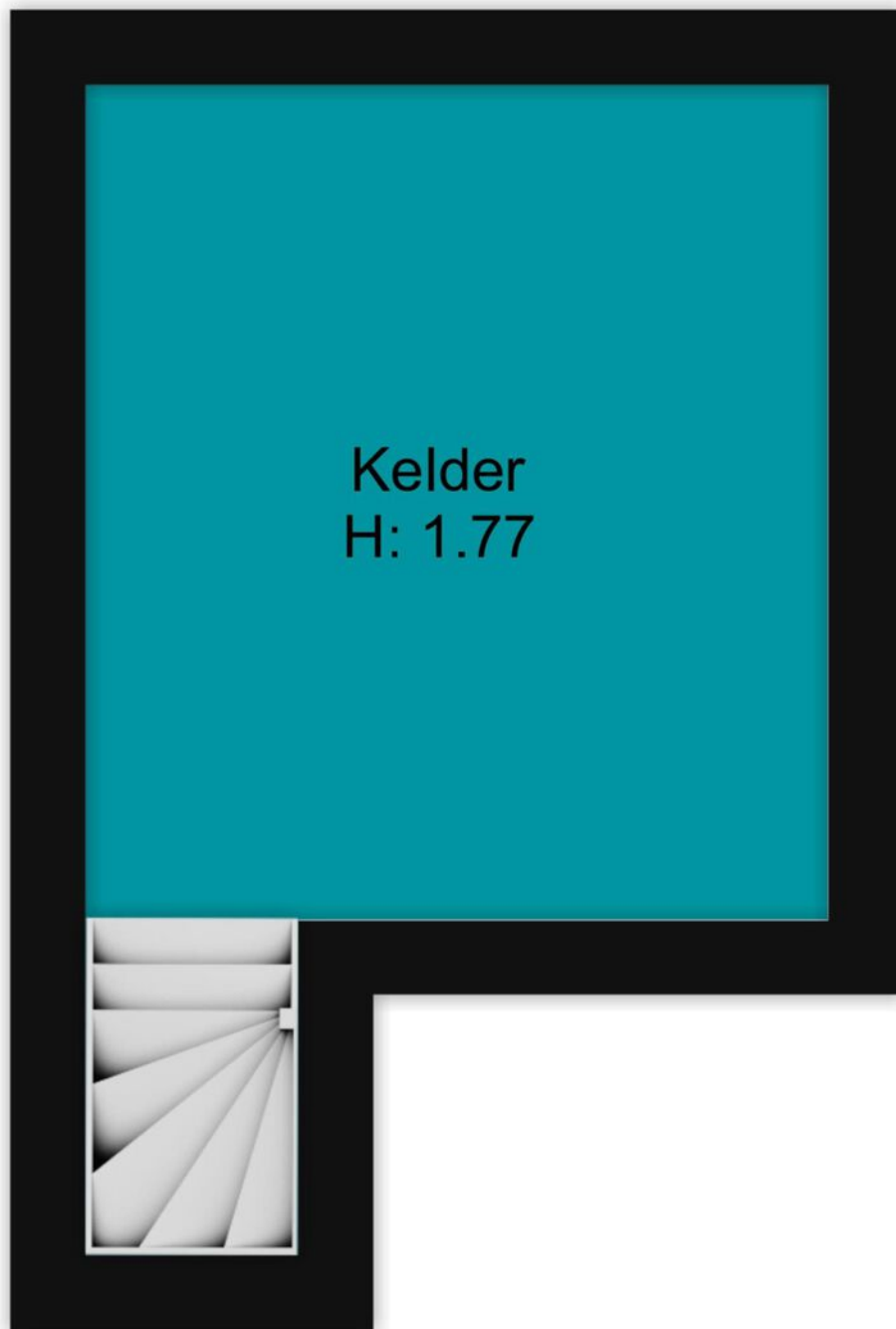
# Plattegrond



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

# Plattegrond

← 2.48 m →

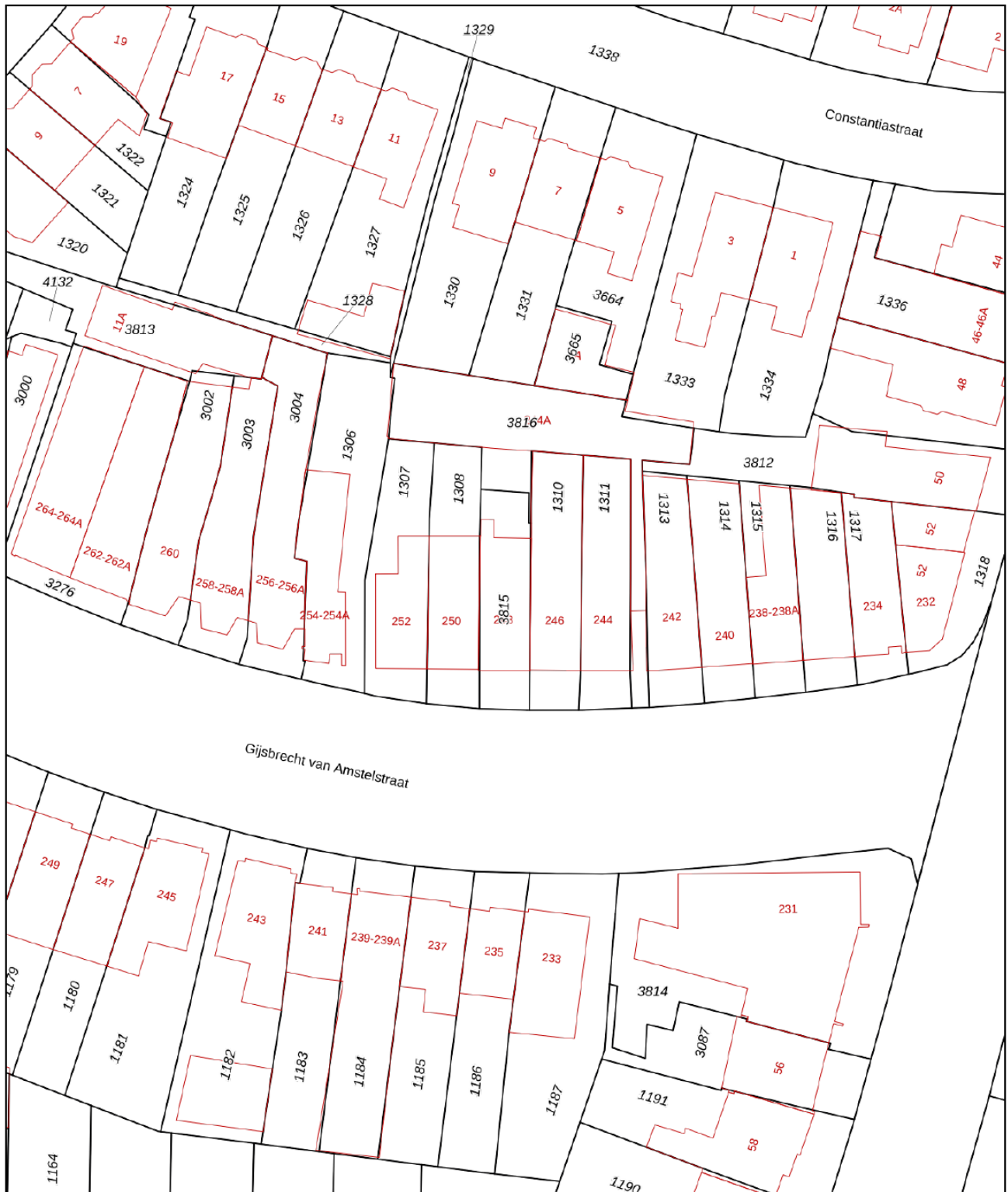



Kelder  
H: 1.77

↑ 2.79 m ↓

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

# Plattegrond

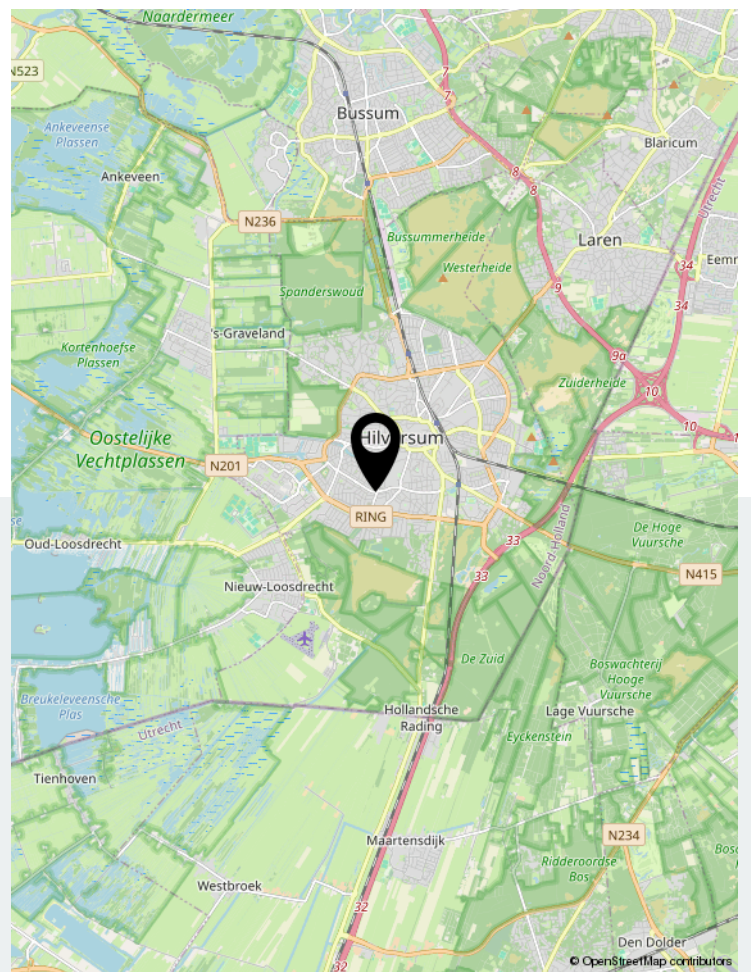
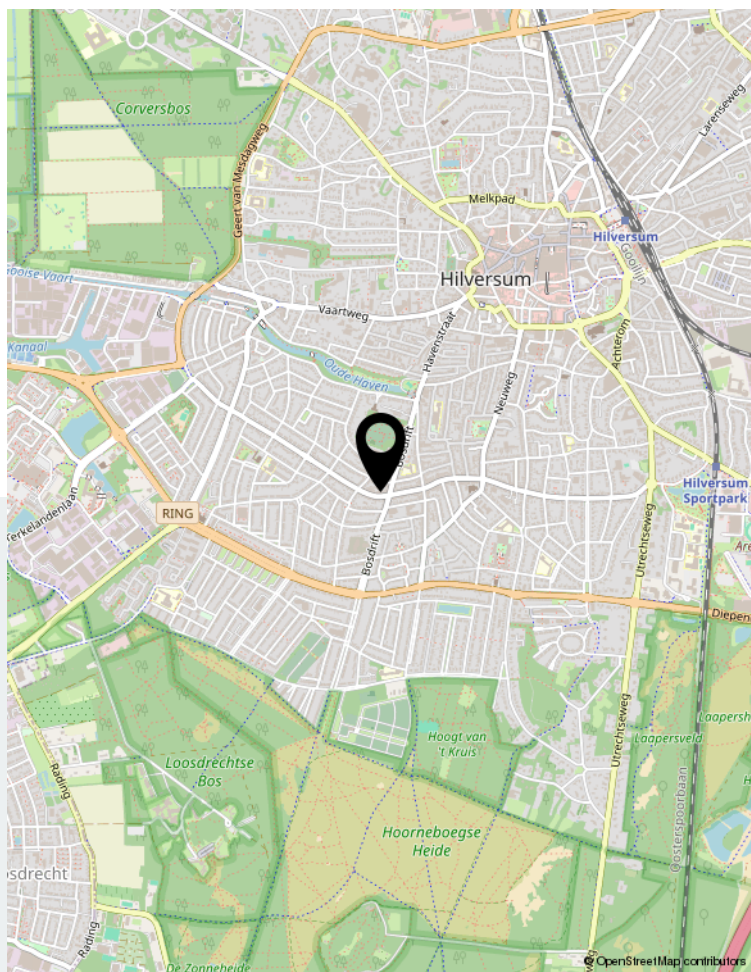
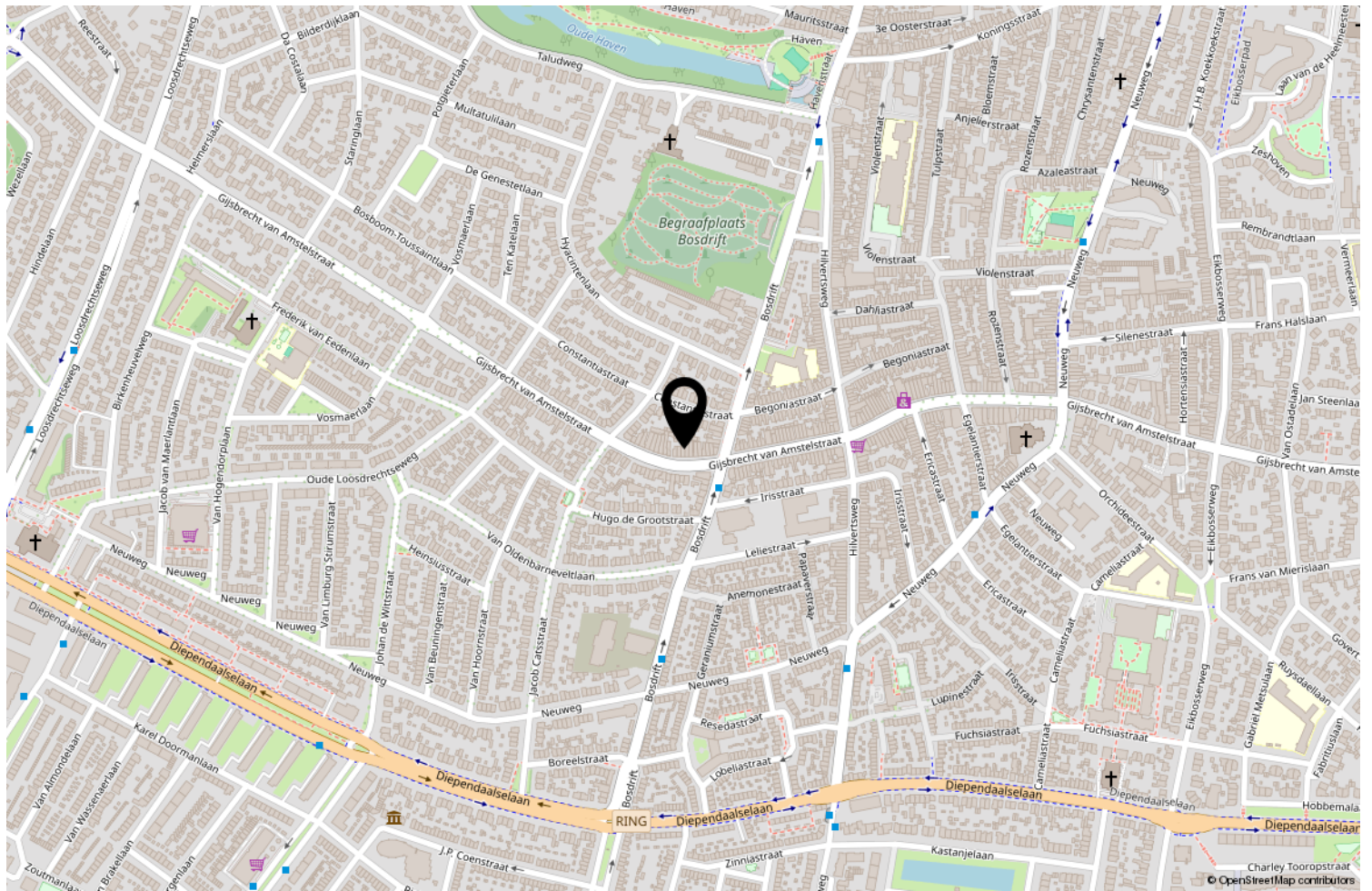


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hilversum</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 3815</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 oktober 2025  
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



Locatie op de kaart

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren		X		
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages			X	
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel			X	
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting				X
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting			X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X

# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

NVT

-

X

-

X

**Overig - Contracten**

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

# 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 bezichtiging 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.**



# Uw makelaar

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](mailto:hilversum@nienaber.nl) | [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)