



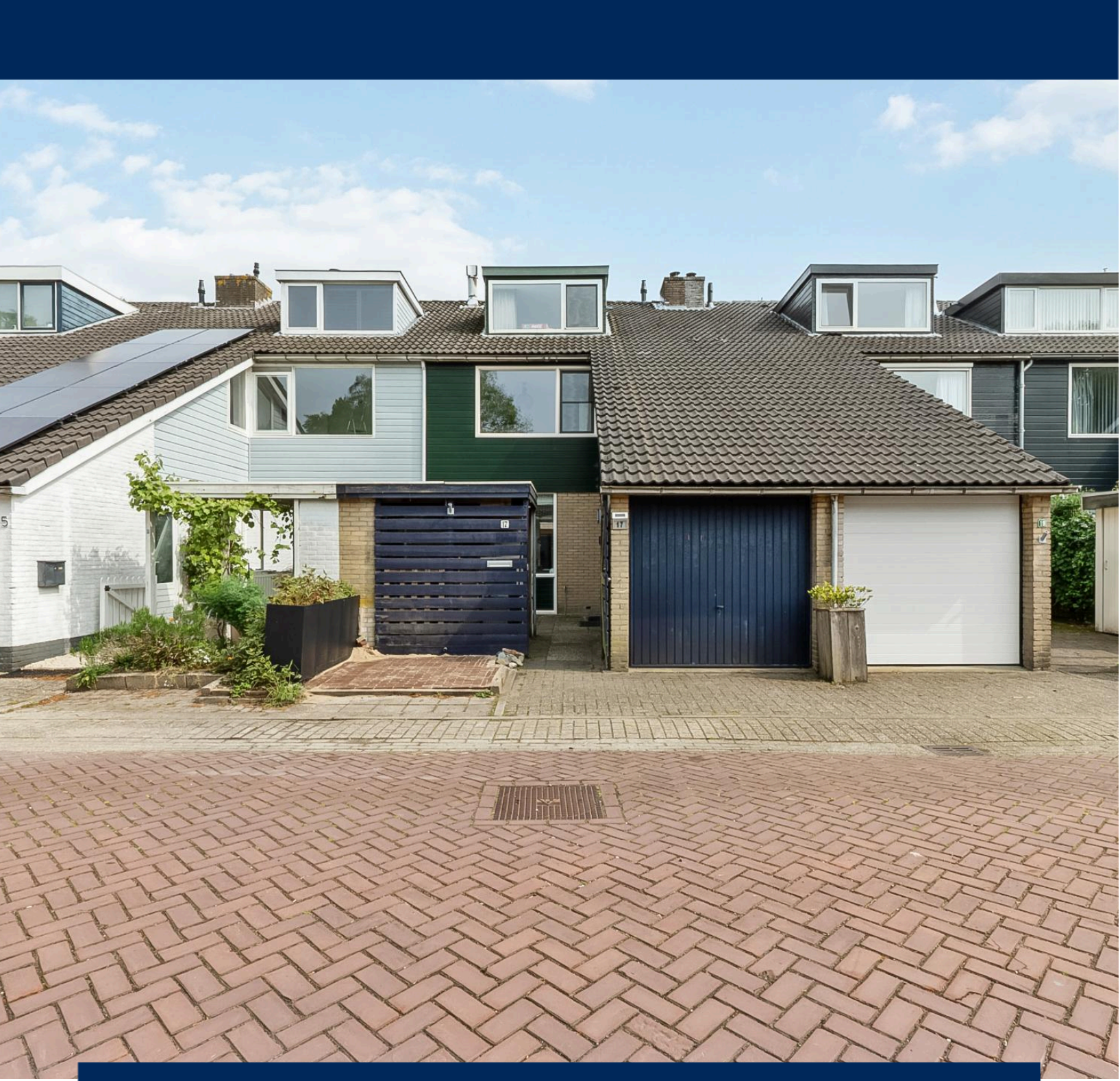
HILVERSUM

Varenmeent 17

Vraagprijs: € 600.000 k.k.

www.varenmeent17.nl





WELKOM AAN DE
Varenmeent 17



VRAAGPRIJS

€ 600.000 k.k.



WOONOPPERVLAKTE

135 m²



PERCELOPPERVLAKTE

175 m²



AANTAL KAMERS

5 (4 slaapkamers)



BOUWJAAR

1974



ENERGIELABEL

C

Varenmeent 17, Hilversum – Uitgebouwde gezinswoning met garage.

Altijd al willen ontwaken met een kopje koffie of thee in jouw tuin terwijl je geniet van de fluitende vogels om je heen? Dat kan nu, wij bieden te koop aan deze royale, uitgebouwde tussenwoning met garage. Gelegen op een centrale locatie in de gewilde, groene woonwijk "De Hilversumse Meent". De woning heeft een woonoppervlakte van 135 m² en een gunstige indeling met vier (mogelijk vijf) slaapkamers.

Duurzaamheid en Onderhoud

De woning is technisch in goede staat. Vrijwel alle kozijnen en de gevelpanelen zijn uitgevoerd in onderhoudsarm kunststof. In combinatie met de volledige toepassing van HR++ beglazing resulteert dit in een comfortabel binnenklimaat en een gereduceerd energieverbruik.

Indeling

Begane grond:

Entree, hal met meterkast en toilet. De woonkamer voorzien van laminaatvloer en houtkachel, is aan de achterzijde uitgebouwd, wat zorgt voor een aanzienlijke vergroting van het leefoppervlak en een optimale lichtinval via de schuifpui. De open keuken aan de achterzijde is functioneel ingericht. De garage aan de voorzijde van 12 m² is zowel in pandig als via de oprit bereikbaar.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers van variërend formaat waarvan één met toegang tot het balkon. De badkamer is ruim bemeten en voorzien van een ligbad, aparte douche, wastafelmeubel en 2e toilet.

Tweede verdieping:

Dankzij de plaatsing van twee dakkapellen is de zolderverdieping optimaal benut. De voorzolder biedt plaats aan de C.V.-opstelling en wasmachine/droger-aansluitingen. De zeer royale zolderkamer is door de dubbele dakkapellen eenvoudig te splitsen, waardoor een vijfde slaapkamer gerealiseerd kan worden.

Exterieur en Tuin

De achtertuin is gunstig gelegen ten opzichte van de zon en beschikt over een fraaie overkapping, waardoor het buitenverblijf gedurende het gehele seizoen wordt gefaciliteerd. De tuin is tevens bereikbaar via een achterom.

Specificaties en bijzonderheden:

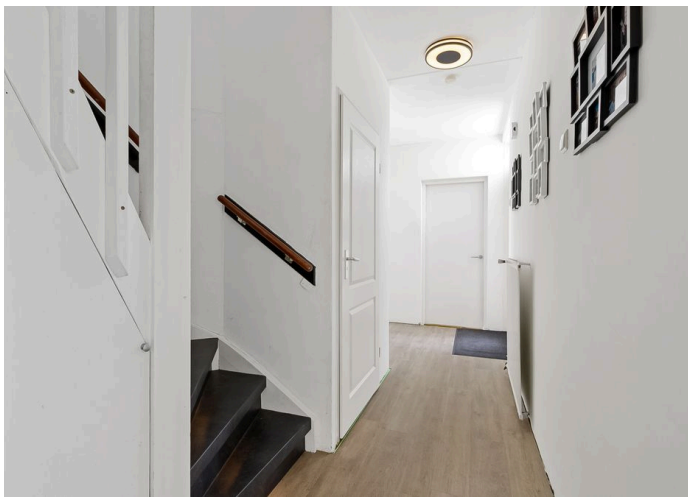
- Woonoppervlakte: 135 m² conform NEN2580;
- Garage circa 12 m²;
- Fraaie houtkachel
- Gevelpanelen en kozijnen vernieuwd (kunststof);
- Geheel voorzien van HR++ glas;
- Uitgebouwde begane grond en twee dakkapellen op zolder;
- Zonnige tuin, voorzien van overkapping en achterom.



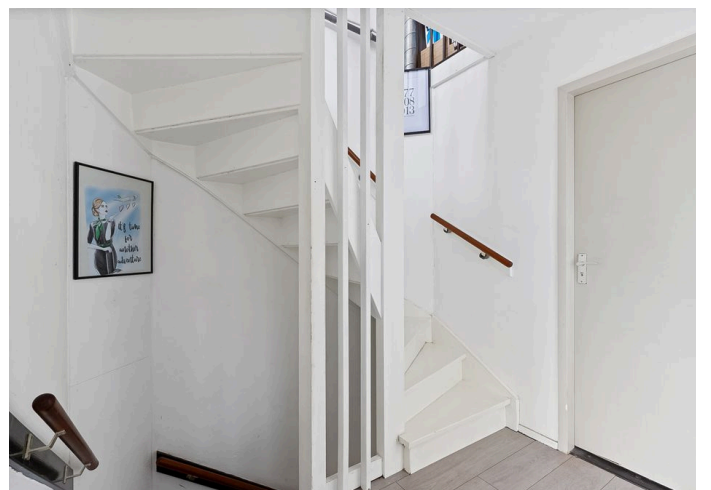
Locatie:

De Hilversumse Meent is een kindvriendelijke wijk met een eigen winkelcentrum, diverse scholen en veel groenvoorzieningen op loopafstand. De woning is strategisch gelegen ten opzichte van uitvalswegen naar Amsterdam, Utrecht en Amersfoort, evenals de NS-stations van Bussum.

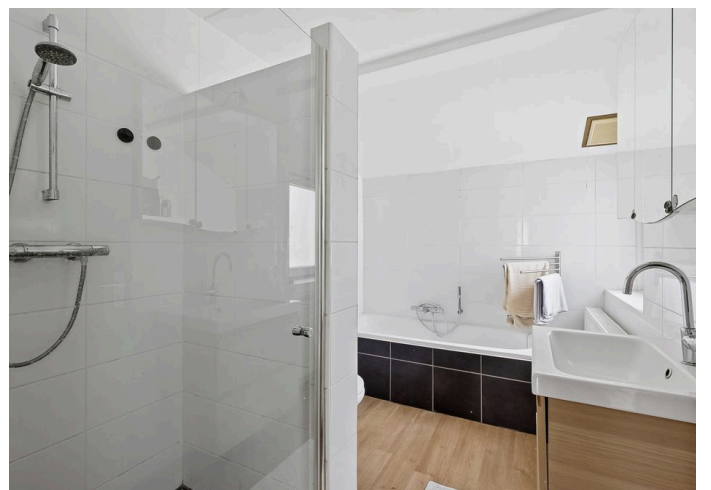






















Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en **NIET** te gebruiken als teken plattegronden kunnen geen rechtstreeks omgevend verkeer. 5.93 m

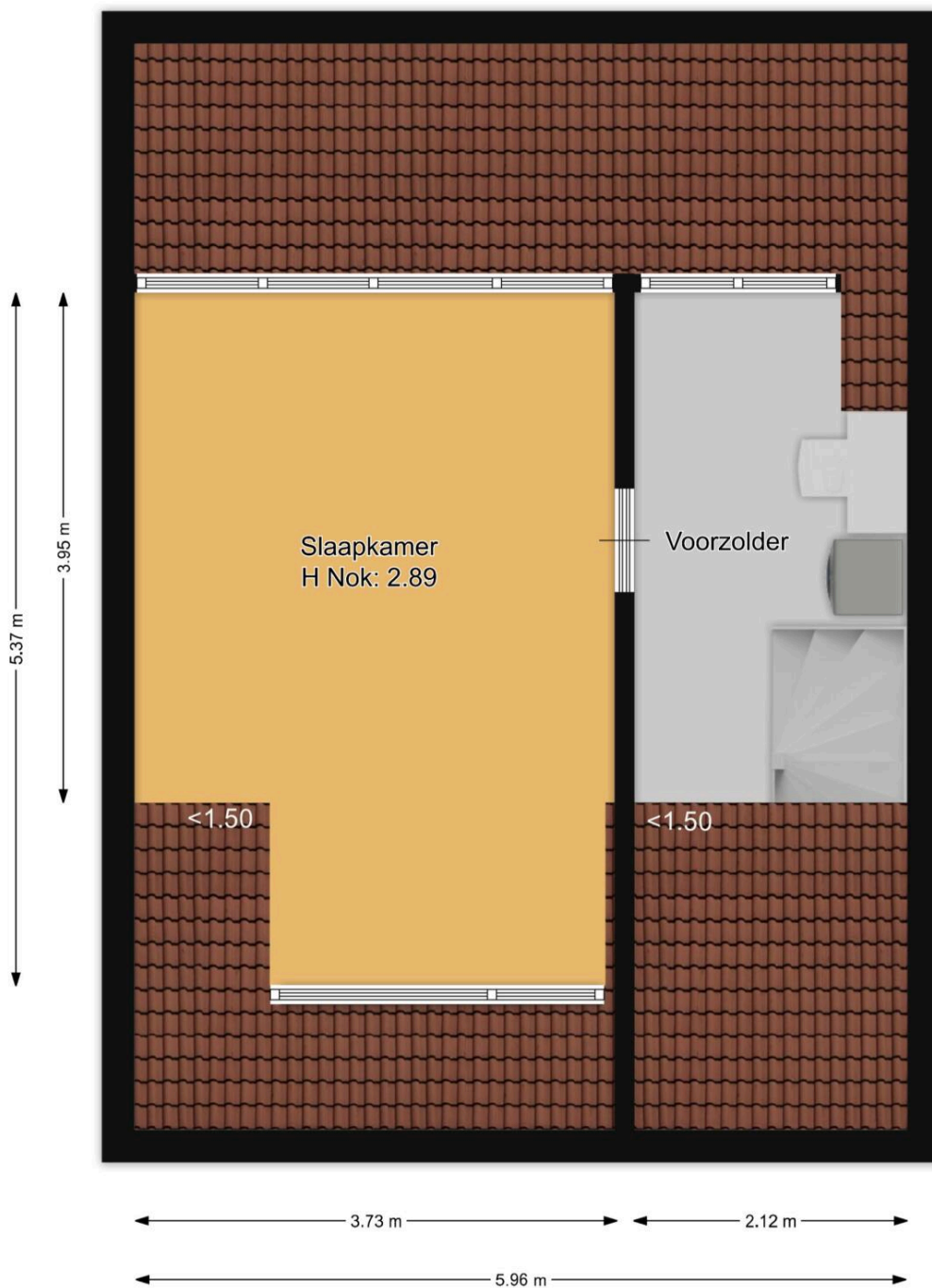


Plattegrond



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

Plattegrond

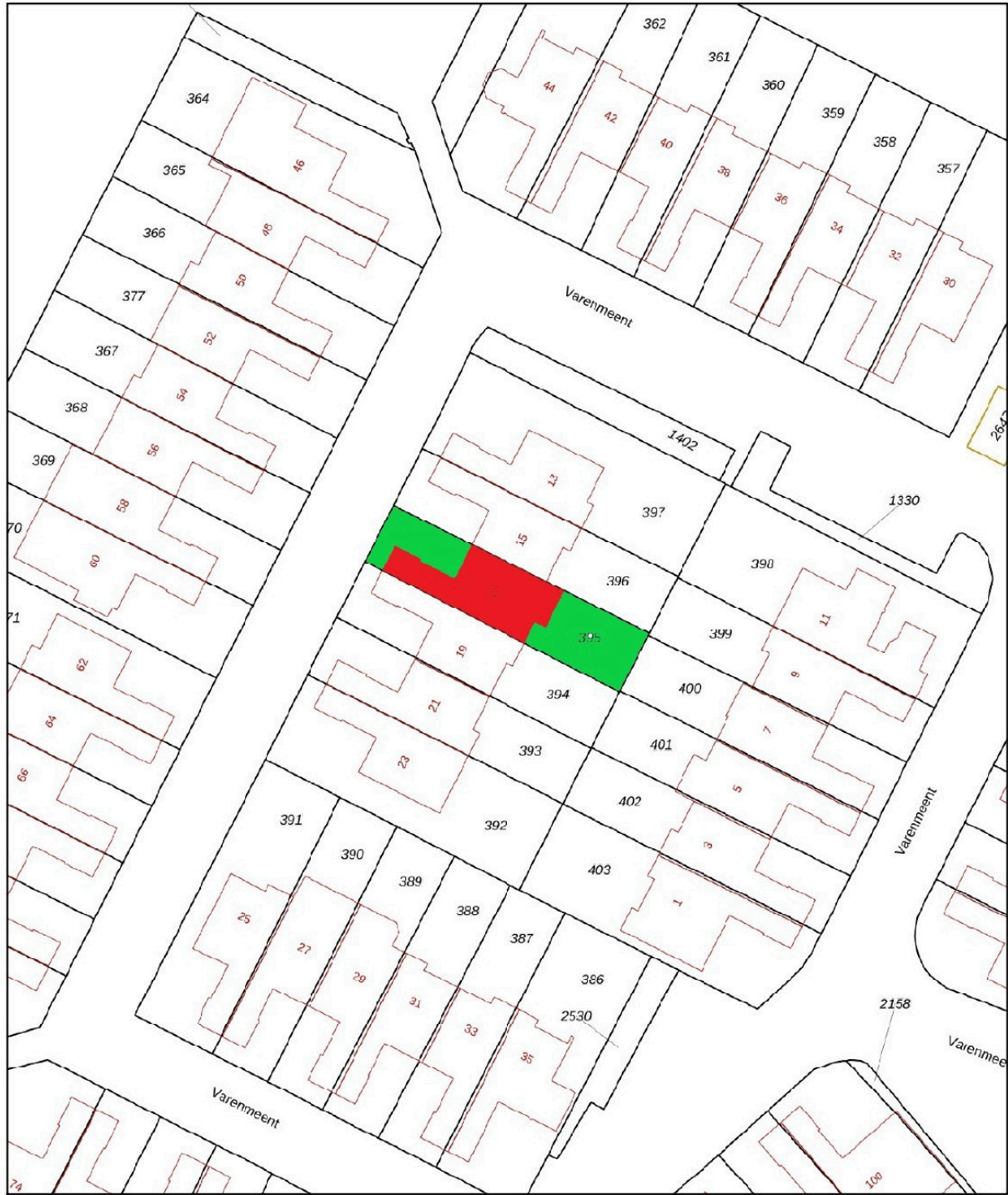



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Varenmeent 17 Hil



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>23 Huisnummer</p> <p>— Vas-gestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hilversum</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 395</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>	
--	--	---

Algemene verkoopvoorwaarden

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, 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.

Schriftelijkheidsvereiste

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 mondelinge 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 meer 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 grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor de rekening van de koper.

Bedenkijd

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van de consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

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 bouwkwaliteit 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.

De volgende clausules kunnen eventueel in de koopakte worden opgenomen:

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd, dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt 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 als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak (met bijgebouwen) meer dan *(voor bouwjaar zie aanmelding)* jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper is zich ervan bewust dat hij, gelet op het bepaalde in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) het verkochte in verband met de ouderdom daaraan dient aan te passen. Dit geldt met name ten aanzien van de staat van installaties, de vloeren, de leidingen voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de isolatie.

Niet zelf bewoond

Als verkoper het verkochte nooit 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.

Bestemmingsplan

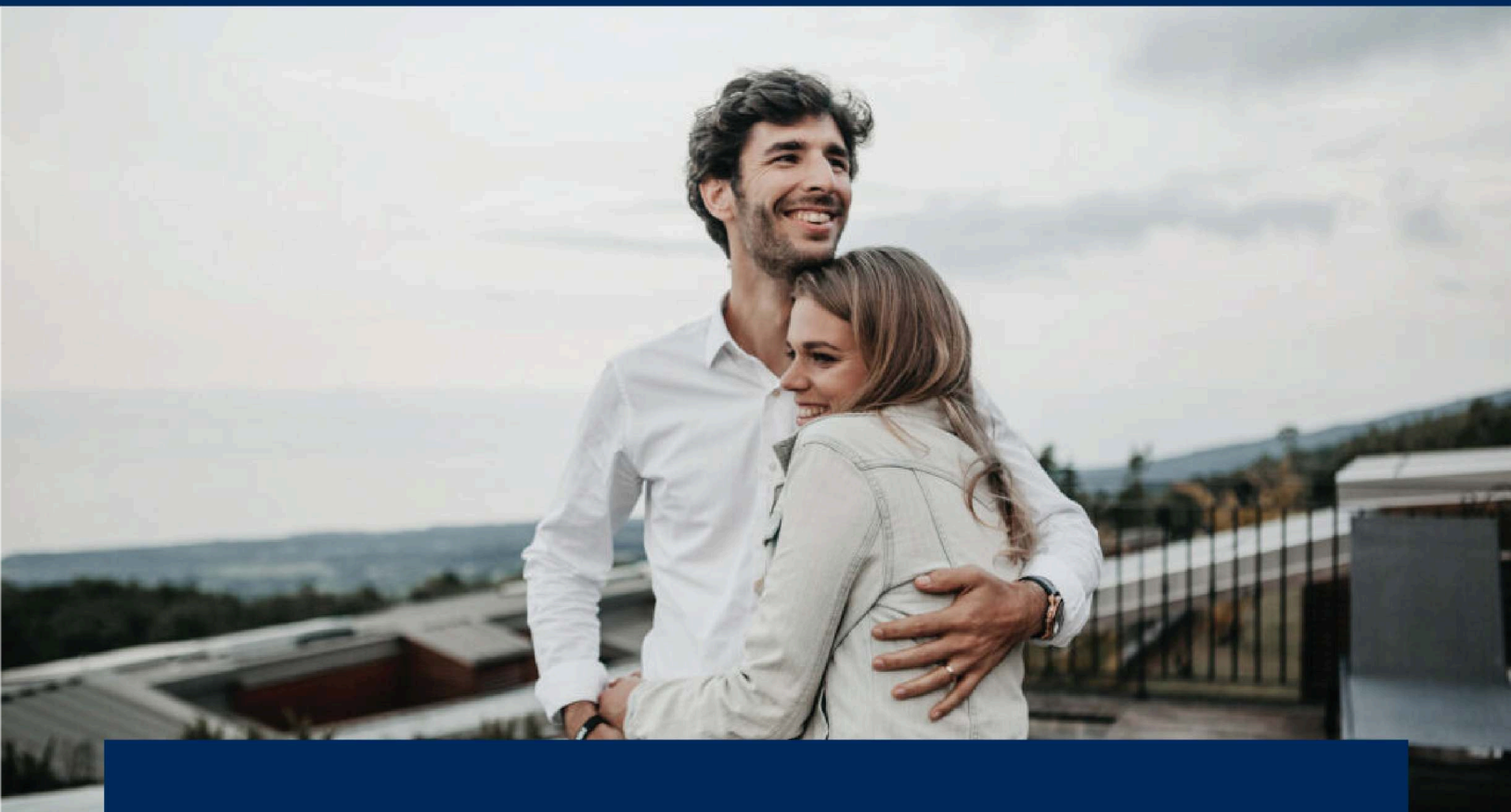
Koper is ermee bekend dat zij zelf een onderzoekplicht heeft bij de betreffende gemeentelijke instanties voor het eventueel aan- en verbouwen van het verkochte binnen het geldende bestemmingsplan.

NEN2580

Het verkochte is, in opdracht van de verkoper, ingemeten door een deskundige conform de Meetinstructie. De meetinstructie wordt sinds 2010 branchebreed gehanteerd door o.a. de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM en is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetmethode wordt zeer zorgvuldig uitgevoerd, echter kunnen (door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen etc), verschillen in meetuitkomsten nooit volledig worden uitgesloten. Verkoper stelt koper in de gelegenheid de maatvoering in de woning zelf op te meten en te controleren in de periode tot het verstrijken van de bedenktijd. Daarna kan geen beroep jegens verkoper of verkopende makelaar gedaan worden als het werkelijke oppervlak afwijkt van de verkoopinformatie.

Notariskosten

Indien de koper kiest voor een notaris op een afstand van meer dan 10 kilometer vanaf het gekochte pand en verkoper kan of wil niet bij het transport aanwezig zijn, dan dient verkoper een notariële volmacht te geven. De kosten voor deze volmacht worden in rekening gebracht bij koper.



Over Montana Makelaardij

Montana Makelaardij is sinds 2017 gevestigd op de huidige locatie in Bussum.

NVM Makelaar en directeur Petra Visch runt hier samen met haar collega Marina de Kleer het kantoor, dat vooral actief is in Bussum, Naarden-Bussum, Laren, Huizen en Muiden. Toen Petra zo'n 21 jaar geleden begon in de makelaardij, was dat niet geheel toeval. Haar vader was al vele jaren eerder begonnen met een eigen makelaarskantoor.

Montana richt zich voornamelijk op particuliere woningen, in alle prijsklassen. Behalve dat klanten zich direct thuis voelen bij Montana, zijn ze ook verzekerd van korte lijntjes, persoonlijk contact en veel expertise. "Als makelaar hoor je je klanten te kennen. Als mensen bij ons binnenlopen, moeten ze direct het gevoel hebben dat alles wordt geregeld. En dat is ook zo!"

Kamerlingh Onnesweg 41, 1402EC Bussum

035-6923016 | info@montanamakelaardij.nl



MONTANA MAKELAARDIJ

