

# TE KOOP



Vraagprijs

€ 445.000 k.k.

## 1e Oosterstraat 1 C

Hilversum

Moderne, ruime 4-kamer-maisonnette met uitzicht over de levendige Havenstraat!



## 1e Oosterstraat 1 C Hilversum

Op de eerste en tweede verdieping van een karakteristiek pand uit 1898 bevindt zich deze sfeervolle, gemoderniseerde maisonnette met een zeer ruim, zonnig terras van 50 m<sup>2</sup>!

Dankzij de hoogte en de grote raampartijen is de woonkamer een fijne plek met fraai zicht over de levendige Havenstraat met direct zicht op het pleintje met volwassen bomen. De kunststof kozijnen (2017) met HR++ glas zorgen niet alleen voor uitstekende isolatie, maar beperken ook het omgevingsgeluid, zodat je in alle rust kunt wonen in een bruisend stuk van Hilversum.

### LIGGING

Deze maisonnette ligt op een centrale en levendige plek, aan de rand van het centrum, op de hoek van de gezellige Havenstraat en de 1e Oosterstraat. Schuin aan de overkant vind je het sfeervolle stadspark Oude Haven. Op korte loopafstand bereik je de Kerkbrink met haar gezellige terrassen, diverse winkels, waaronder

winkelcentrum Hilvertshof, en een breed aanbod aan restaurants, een vernieuwde bioscoop en uitgaansgelegenheden. Ook het Centraal Station ligt op slechts circa 1,5 km afstand. Alles wat Hilversum te bieden heeft, is binnen handbereik!

### INDELING

Begane grond:  
Eigen voordeur op de begane grond met zeer ruime hal en trapkast.

Eerste verdieping:  
Rechte trap naar een rechte overloop met toegang tot de hal. Dichte keuken in L-opstelling aan de rechterzijde, voorzien van inbouwapparatuur. Deur naar het prachtige terras, waarvan de vloer recent is geschilderd en klaar is om leuk te worden gemeubileerd. Daarna kun je direct van de omgeving genieten. Via de hal naar het toilet met designcloset en fontein.

Doorloop naar de ruime woonkamer met hoge plafonds en inbouwkasten. De woonkamer biedt genoeg ruimte voor een fraaie living met ruime eethoek.

Tweede verdieping:

Vaste trap, ruime overloop met lichtkoepel. Ook deze verdieping is voorzien van hoge plafonds.

Ruime ouderslaapkamer aan de Havenstraatzijde, voorzien van HR++ glas in kunststof kozijnen en diverse kasten.

Via de overloop toegang tot de badkamer, welke is voorzien van een zwevend closet, dubbele wastafel met ladekast, designradiator en semi-inloopdouche met hand- en regendouchekoppen.

Door de ruime opzet van de overloop is hier voldoende plaats om de was- en droogmachine te plaatsen.

In een handige nis is de cv-ketel opgehangen.

Twee slaapkamers aan de achterzijde, voorzien van kunststof kozijnen.

#### VERENIGING VAN EIGENAREN

Het kleinschalige complex is recent kadastraal gesplitst in 3 eenheden. De VvE is daarbij recent opgericht, waarbij de eerste vergadering eind maart 2026 heeft plaatsgevonden. Gas, water en elektriciteit zijn op naam gezet van de VvE en worden onderling verrekend door middel van tussenmeters. De servicekosten bedragen ca. € 57,- per maand + een voorschot voor gas en elektriciteit van € 231,- per maand.

Op het platte dak van het gebouw zijn in circa 2022 maar liefst 28 zonnepanelen geplaatst, waarvan de opgewekte energie wordt gebruikt door de VvE. Hierdoor genieten alle gebruikers van lagere energiekosten!

#### BIJZONDERHEDEN:

- Zeer groot, gemoderniseerd terras van 50 m<sup>2</sup>;
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas (behoudens de hal op de begane grond);
- HR++ glas in kunststof kozijnen aan de voorzijde (Havenstraatzijde);
- Originele stijlkenmerken aanwezig, zoals hoge plafonds en een schouw met marmer;
- Volledig voorzien van laminaat met brede planken in lichte kleurstelling;
- Cv-ketel Remeha Avanta 28C HR-ketel uit 2016 (eigendom);
- Bouwjaar 1898;
- Energielabel C (geldig tot 18 juli 2032);
- De servicekosten bedragen ca. € 57,- per maand + een voorschot voor gas en elektriciteit van € 231,- per maand;
- Hilversum: betaald parkeren en parkeervergunningengebied "Zuid" (Schil centrum). Tarief vergunning per 1 juli 2026 € 20,- per jaar;
- Woonoppervlakte circa 125 m<sup>2</sup>;
- Oplevering in overleg, kan spoedig.

#### VERKOOPVOORWAARDEN:

Diverse verkoopclausules van toepassing, waaronder de "niet-zelfbewoningsclausule" en "ouderdomsclausule". Derhalve wordt er geen Vragenlijst B noch Lijst van Zaken ingevuld. De overdracht geschiedt exclusief meubilering. De was- en droogmachines blijven achter. De overdracht vindt plaats bij Notariaat De Vecht te Maarssen. 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 ruime maisonnette met fantastisch terras kunt u contact opnemen met ons kantoor.

U bent van harte welkom!



Vraagprijs

€ 445.000 k.k.

## Kenmerken

Woonoppervlakte	125 m <sup>2</sup>
Inhoud	437 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1898
Energie label	C



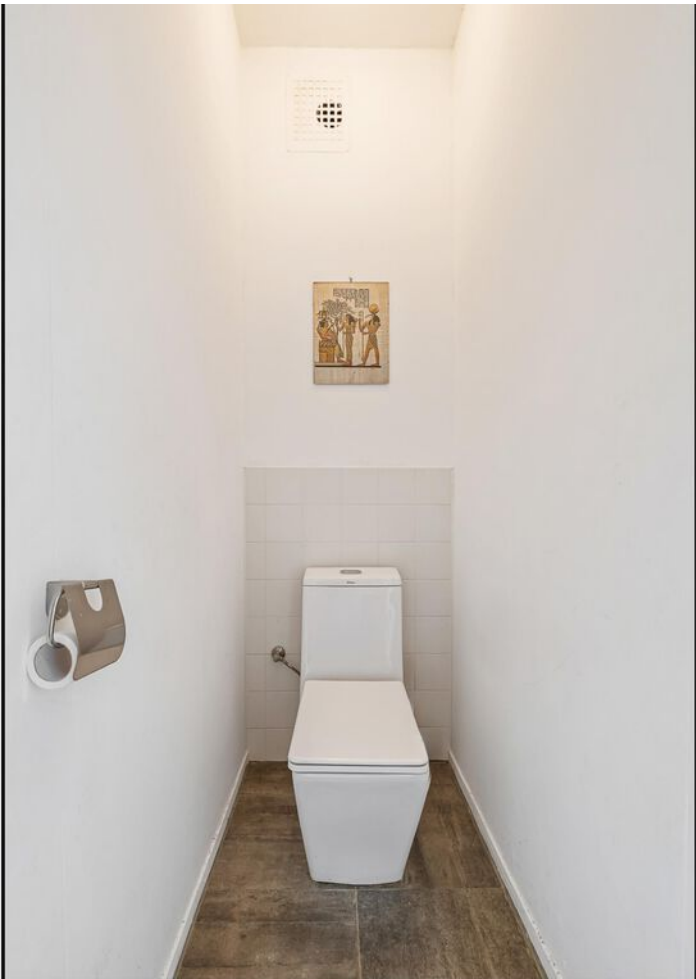














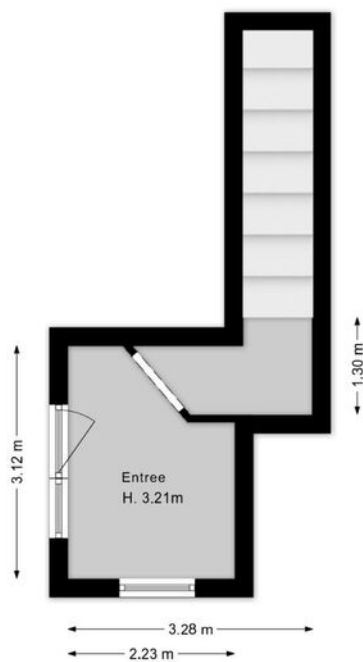




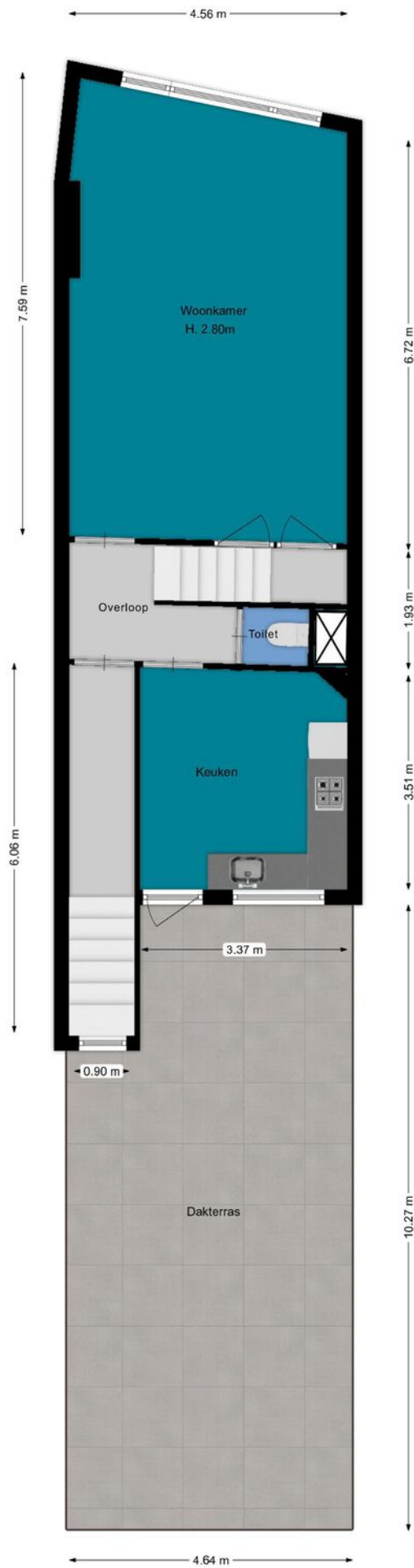








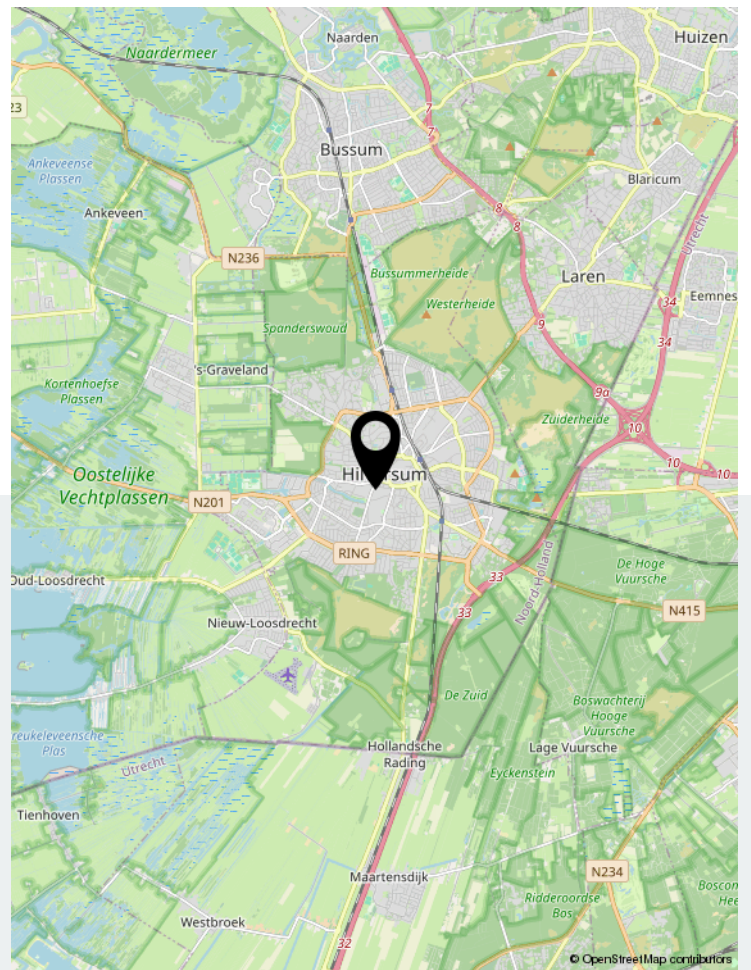
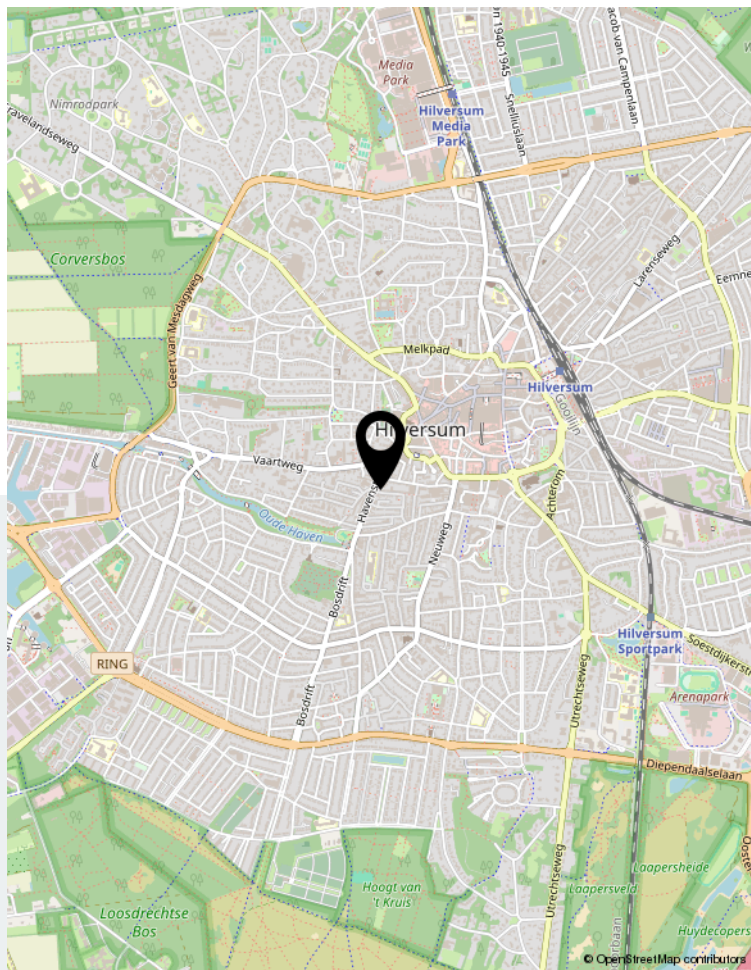
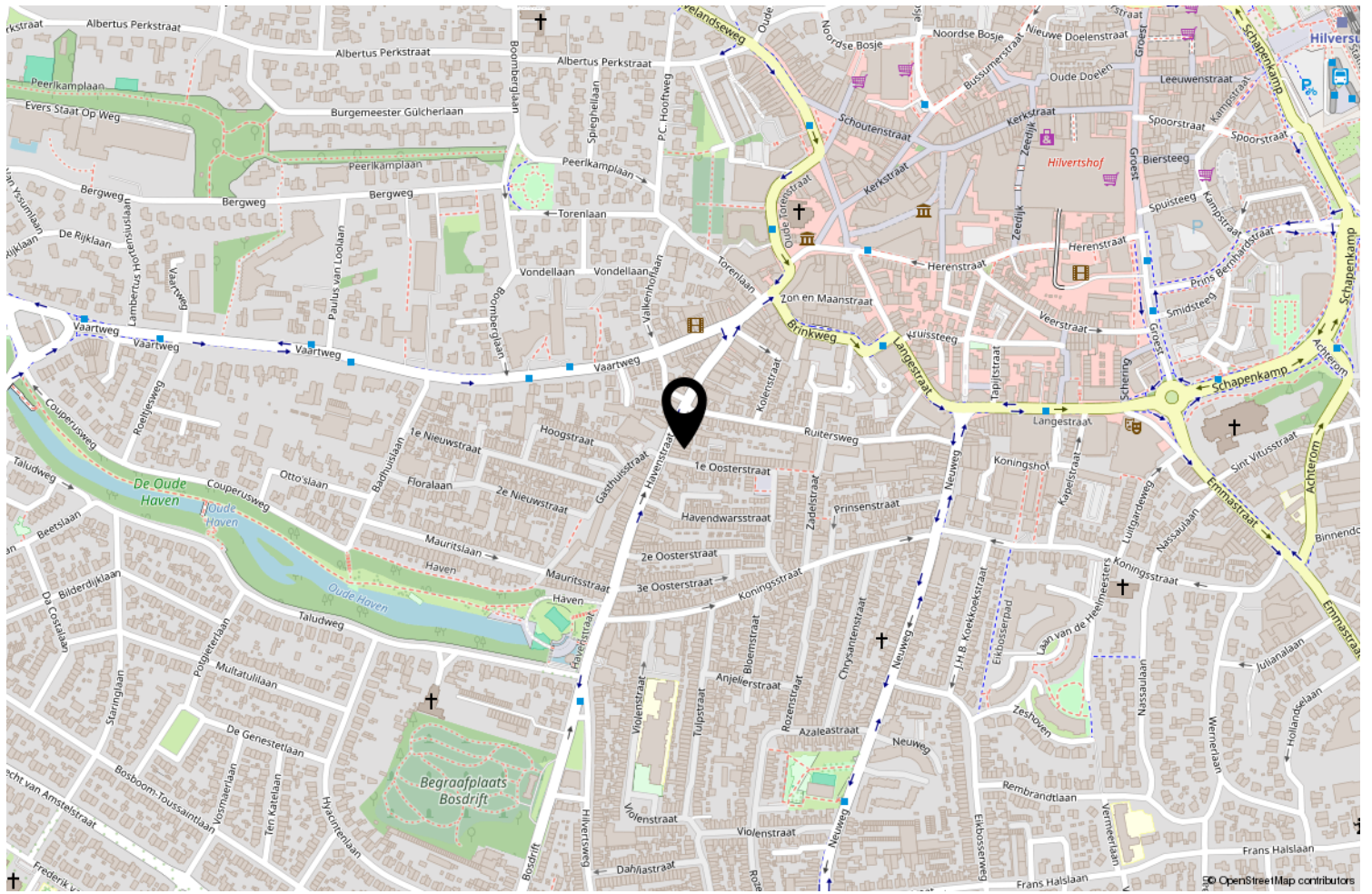
Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



Locatie op de kaart

# 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 bezichting 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)