



Gooiland
makelaardij



Ruysdaellaan 47, 1213 ES Hilversum

Vraagprijs € 1.145.000,00 kosten koper



Ruysdaellaan 47, 1213 ES Hilversum

Uitstekend gerenoveerde gezinswoning in het populaire Schilderskwartier in Hilversum-Zuid

Deze half vrijstaande woning is in 2022 van top tot teen hoogwaardig gerenoveerd, uitgebouwd en met veel gevoel voor stijl, comfort en duurzaamheid vernieuwd. Het resultaat is een sfeervol familiehuis met energielabel A, waarin karakteristieke jaren '30 details op harmonieuze wijze zijn gecombineerd met modern wooncomfort.

WONEN EN ETEN

De begane grond is volledig voorzien van een nieuwe betonvloer en comfortabele vloerverwarming via een warmtepomp. De uitgebouwde woonkeuken vormt het hart van het huis: een heerlijke lichte leefruimte waar koken, tafelen en wonen moeiteloos in elkaar overlopen. De open keuken sluit naadloos aan op de tuin en de living.

De vernieuwde kamer-en-suite deuren zorgen voor een prettige indeling van de woonruimte. Door het gehele huis ligt een luxe eikenhouten vloer met vloerverwarming en alle wanden en plafonds zijn glad gestukt. De nieuwe plafonds zijn voorzien van stijlvolle verdiepte inbouwspots. Het gedetailleerde houtwerk is zorgvuldig strak in de lak gezet, wat de woning een rustige en hoogwaardige uitstraling geeft.

SLAPEN EN BADEN

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers, eveneens voorzien van vloerverwarming en een luxe eikenhouten vloer. De royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde beschikt over een ingebouwde garderobekast. De tweede slaapkamer heeft openslaande deuren naar een charmant Frans balkon. Daarnaast is er een derde slaapkamer, ideaal als baby- of werkkamer.

De moderne badkamer is stijlvol uitgevoerd en voorzien van een ruime douche en een fraai wastafelmeubel. Op de overloop bevindt zich een separaat toilet — een bijzonder praktisch detail voor een gezin.

Via het vernieuwde trappenhuis, uitgevoerd in passende jaren '30 stijl, bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich nog twee volwaardige slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel, waardoor de ruimtes heerlijk licht en ruim aanvoelen. Daarnaast is er een royale overloop en een praktische waskamer.

DUURZAAMHEID EN COMFORT

Bij de renovatie is niet alleen aandacht besteed aan uitstraling en comfort, maar nadrukkelijk ook aan kwaliteit en verduurzaming. Zo is er dak-, vloer- en spouwmuur isolatie. Een hybride systeem waarbij de warmtepomp zorgt voor de vloerverwarming en de warmwatervoorziening wordt verzorgd door een cv-ketel. Daarnaast zijn er 10 zonnepanelen aanwezig. Grotendeels nieuwe kozijnen met HR++ glas en een geïsoleerd pannendak met nieuwe dakpannen dragen bij aan het hoge wooncomfort en de energiezuinigheid van de woning. Dit alles resulteert in lage maandelijkse energielasten en een energielabel A.



NAAR BUITEN

Ook buiten biedt deze woning alles wat een gezin zich kan wensen. De charmante straat ademt de geliefde sfeer van Hilversum-Zuid en de woning beschikt een oprit met plaats voor meerdere auto's en een gerenoveerde garage.

De fraai aangelegde voortuin is voorzien van bloemenborders, gazon en een sproei installatie door de gehele tuin. De achtertuin biedt optimale privacy en is eveneens stijlvol aangelegd — een heerlijke plek om in alle rust te genieten van lange zomeravonden.

OMGEVING

Het geliefde Schilderskwartier in Hilversum-Zuid is een buurt waar gezinnen vaak jarenlang met veel plezier wonen. De wijk staat bekend om haar rustige, groene karakter, brede lanen en jaren'30 woningen. Uitstekende basis- en middelbare scholen bevinden zich op korte afstand, evenals natuurgebieden, sportvoorzieningen en de gezellige Gijsbrecht van Amstelstraat met haar speciaalzaken, horeca en dagelijkse voorzieningen.

KORTOM

Een karaktervolle en duurzaam gerenoveerde gezinswoning op een toplocatie in Hilversum-Zuid, waar luxe, sfeer en comfortabel gezinsleven perfect in balans zijn.

ALLES OP EEN RIJTJE:

- In 2022 gerenoveerd en gemoderniseerd familiehuis
- Energielabel A – lage energiekosten
- Hybride systeem met warmtepomp voor vloerverwarming en CV installatie als warmwater voorziening
- Gehele huis voorzien van eikenhouten vloeren met vloerverwarming
- 10 zonnepanelen
- Trappenhuis vernieuwd
- Pannendak vernieuwd en geïsoleerd
- Grotendeels nieuwe ramen met HR++ glas
- Keuken uitgebouwd en vernieuwd, badkamer vernieuwd
- Garage met vernieuwd dak, raam en deuren

Vraagprijs € 1.145.000,00 kosten koper




Gooiland
makelaardij

Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.145.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Halfvrijstaande woning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 5slaapkamer(s)
Inhoud woning	574 m ³
Perceel oppervlakte	296 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	155 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1927
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuin 74 m ²
Garage	Vrijstaand steen
Verwarming	Warmtepomp
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie

Locatie

Adresgegevens	
Ruysdaellaan 47 1213 ES HILVERSUM	



Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij



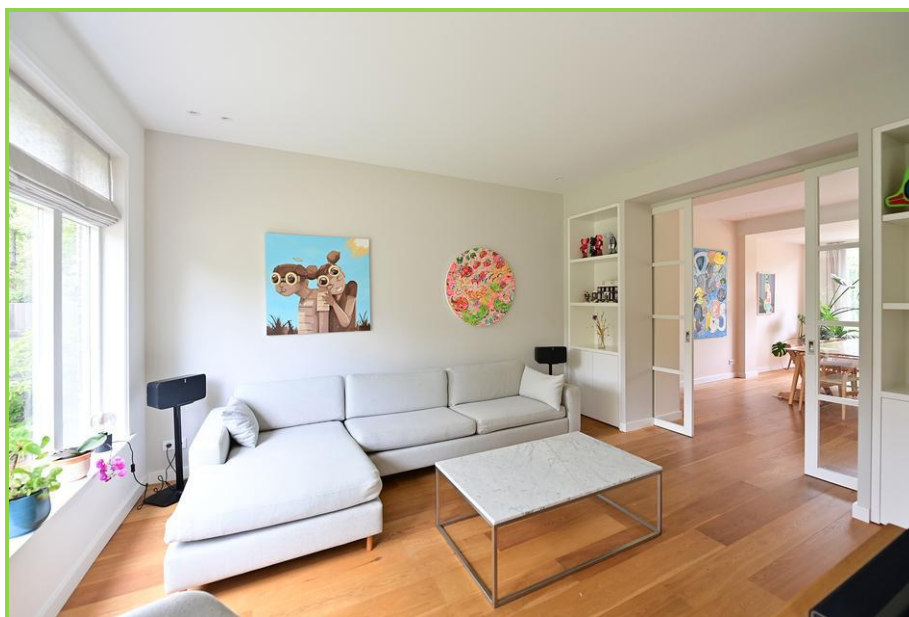
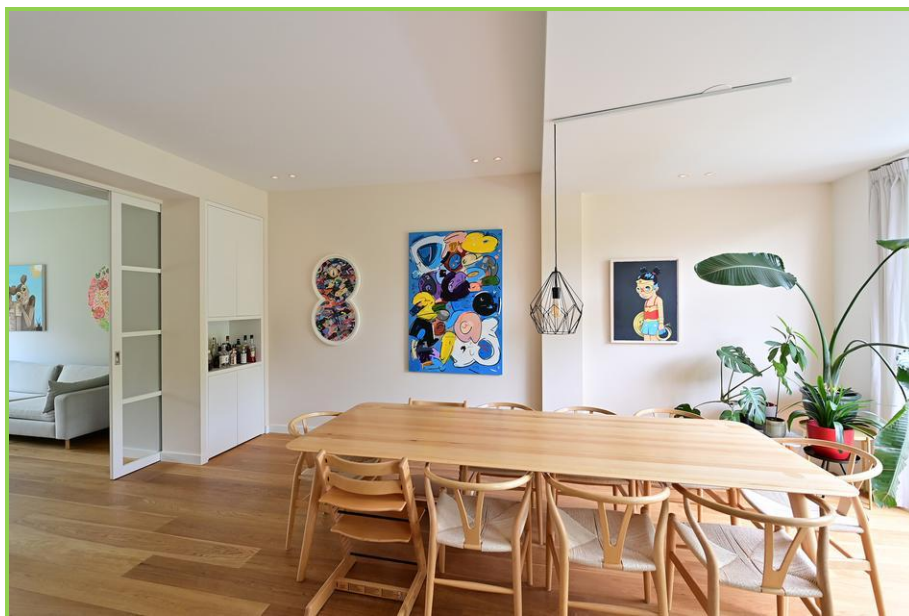


Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij



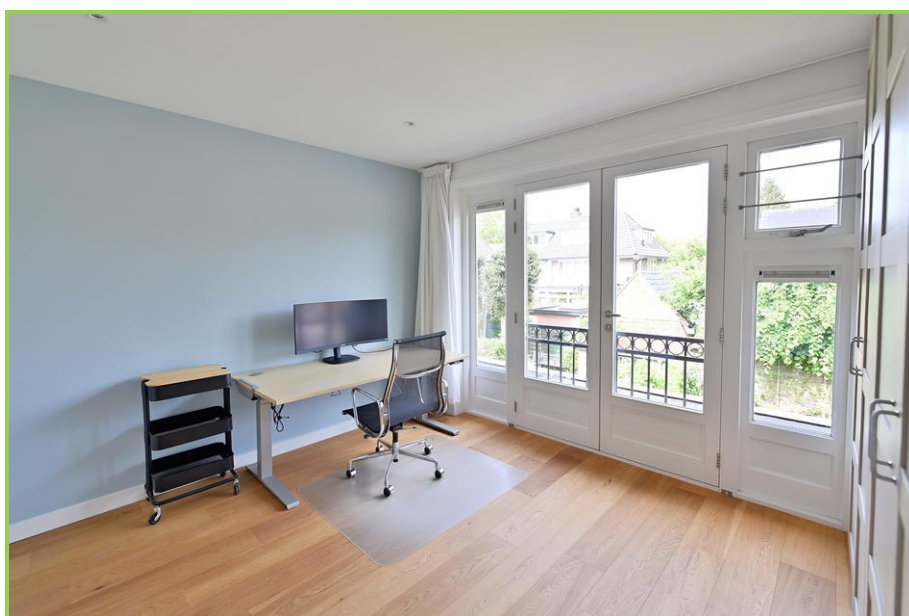


Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij



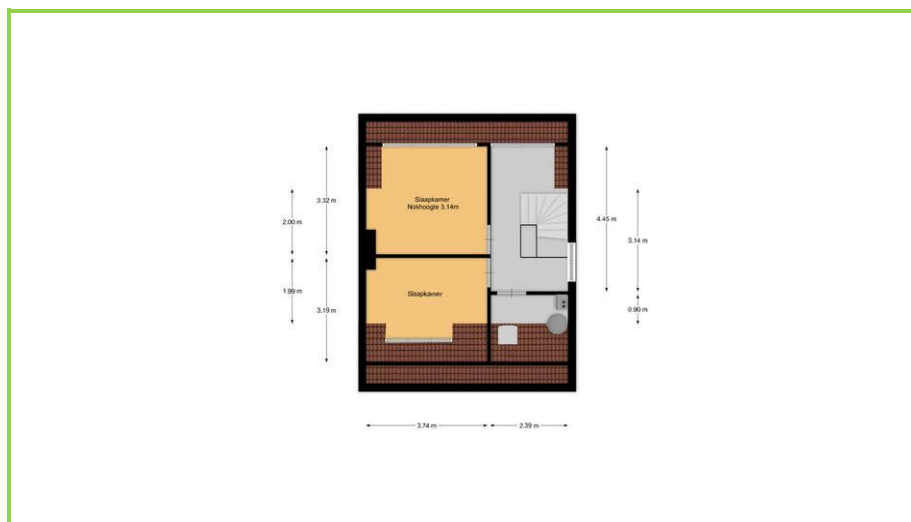


Gooiland
makelaardij



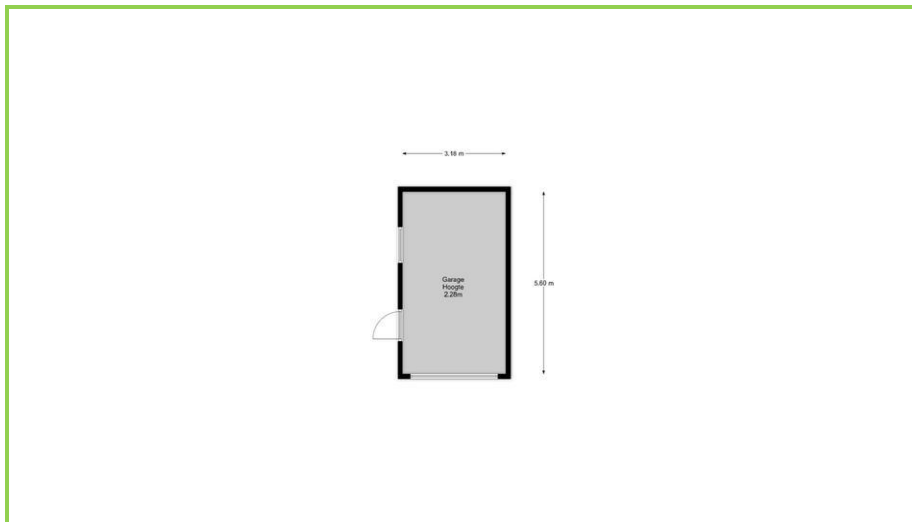
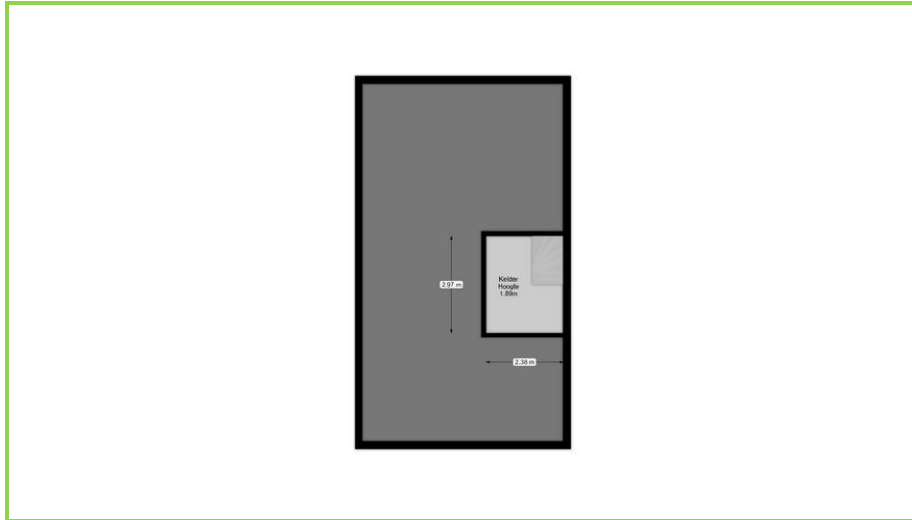


Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





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 onderhandelingsstraject. 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.