

**TE KOOP**

# Professor Kochstraat 3

Hilversum



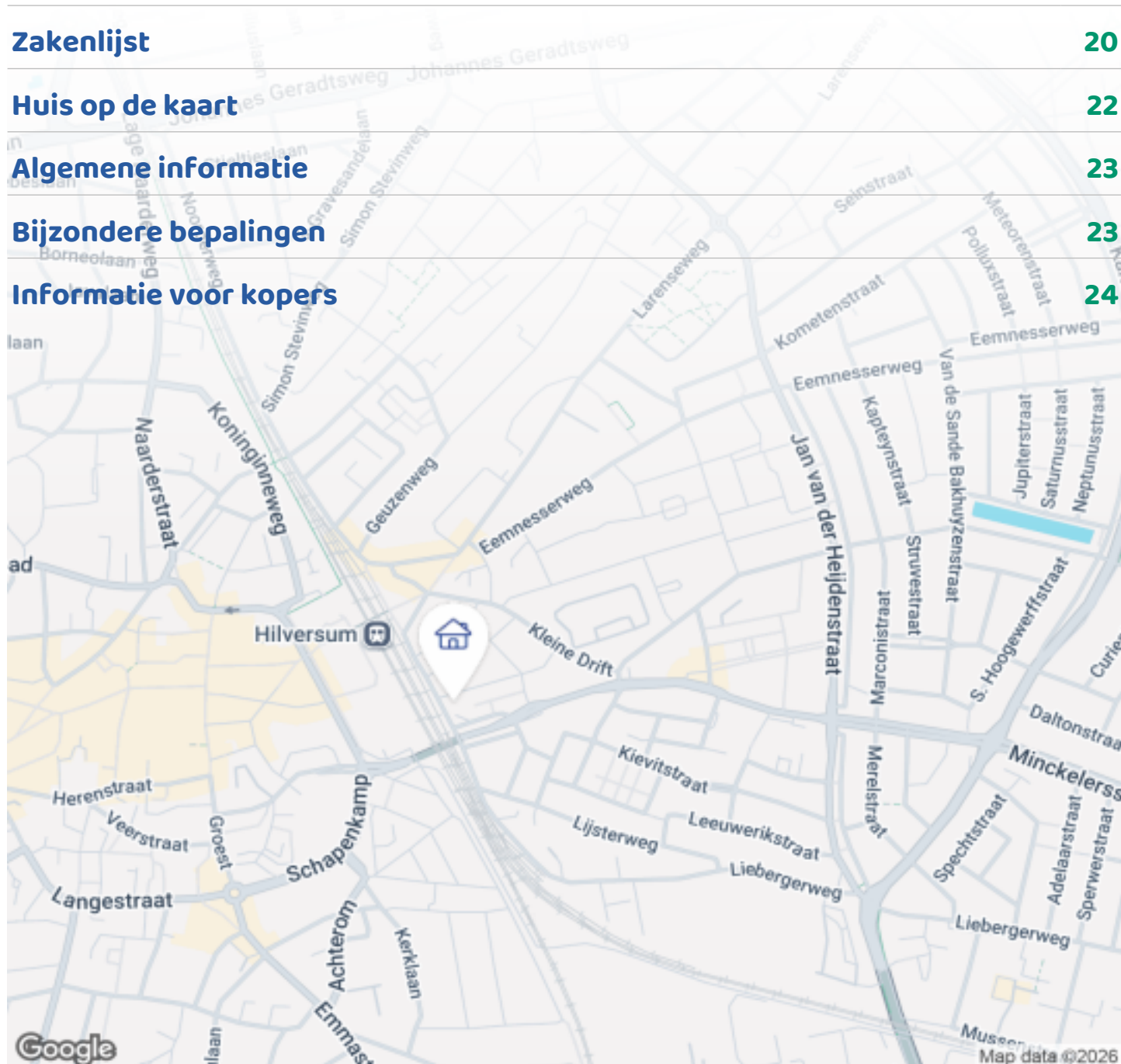
Vraagprijs

€ 537.500

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	14
Plattegronden	15
Plattegronden	16
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Professor Kochstraat 3, Hilversum

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



\*English translation below\*

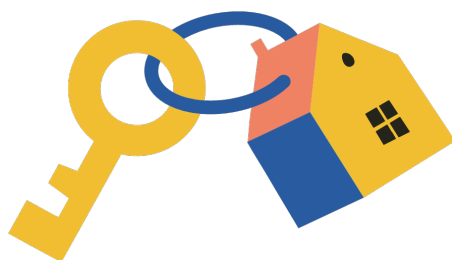
## SFEERVOLLE JAREN '30 WONING OP LOOPAFSTAND VAN HET CENTRUM EN NS-STATION

Ben je op zoek naar een karakteristieke woning met een fijne tuin, veel leefruimte en een centrale ligging? Dan is deze charmante jaren '30 woning aan de Professor Kochstraat 3 zeker een bezichtiging waard. De woning beschikt over een lichte woon-/eetkamer, drie slaapkamers, een recent geplaatste dakkapel en een gezellige achtertuin met achterom. Daarnaast woon je hier op loopafstand van het centrum van Hilversum en het NS-station, waardoor alle voorzieningen binnen handbereik zijn.

## HOOGTEPUNTEN

-KARAKTERISTIEKE JAREN '30 UITSTRALING: Deze woning ademt sfeer dankzij de karakteristieke bouwstijl en de fraaie houten vloer in de woon-/eetkamer.-

-LICHTE WOONKAMER MET TUINGERICHTE



**Woningbrochure: Professor Kochstraat 3, Hilversum**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

LEEFRUIMTE: De ruime woon-/eetkamer beschikt over openslaande deuren naar de achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

-DRIE SLAAPKAMERS EN EEN RECENTE DAKKAPEL; Met drie slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen biedt de woning voldoende ruimte voor gezinnen, thuiswerkers of logés. De nieuwe dakkapel zorgt voor extra ruimte en licht op zolder.

-FIJNE ACHTERTUIN MET ACHTEROM; De gezellige achtertuin biedt volop mogelijkheden om te ontspannen, te spelen of gezellig buiten te eten. Dankzij de achterom is de tuin bovendien praktisch bereikbaar.

-CENTRALE LIGGING NABIJ CENTRUM EN STATION; Op loopafstand van het NS-station en het bruisende centrum van Hilversum woon je hier op een uitstekende locatie met alle voorzieningen binnen handbereik.

## INDELING

Begane grond; Entree, hal, toilet en toegang tot de ruime woon-/eetkamer. De woonkamer is voorzien van een sfeervolle houten vloer en openslaande deuren naar de achtertuin. Aan de achterzijde bevindt zich de halfopen keuken met eveneens toegang tot de tuin. Eerste verdieping; Overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer, voorzien van een bad/douchecombinatie en wastafel.

Tweede verdieping; Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping met dakkapel. Hier bevindt zich de derde slaapkamer en de opstelling voor de cv-installatie en wasmachine/droger.

## OMGEVING

De woning is gelegen op een centrale locatie in Hilversum, op loopafstand van zowel het NS-station als het gezellige centrum. Hier vind je een ruim aanbod aan winkels, supermarkten, horecagelegenheden en andere dagelijkse voorzieningen. Ook winkelcentrum Seinhorst en de Lidl aan de Lorentzweg liggen nabij. Voor gezinnen zijn er diverse scholen, kinderopvanglocaties en sportvoorzieningen in de omgeving aanwezig. Daarnaast woon je hier dichtbij verschillende natuurgebieden, waar je heerlijk kunt wandelen, fietsen of recreëren.

De bereikbaarheid is uitstekend. Met het openbaar vervoer en de auto zijn steden als Amsterdam en Utrecht binnen circa 30 minuten bereikbaar. Hierdoor combineer je het beste van rustig wonen met de voordelen van een centrale ligging.

## GOED OM TE WETEN

-Bouwjaar 1929

-Woonoppervlak 108 m<sup>2</sup>

-Nieuwe dakkapel geplaatst

-CV installatie Nefit bouwjaar 2020

-Op loopafstand van het centrum en NS-station van Hilversum

-Voldoende parkeermogelijkheden

-Ouderdoms- en niet-bewoningsclausule van toepassing

-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 1930s HOME WITHIN WALKING DISTANCE OF THE TOWN CENTER AND TRAIN STATION

Are you looking for a characteristic home with a pleasant garden, plenty of living space, and a central location? Then this charming 1930s house on Professor Kochstraat 3 is definitely worth a viewing. The property features a bright living/dining room, three bedrooms, a recently added dormer window, and a cozy backyard with rear access. In addition, you live within walking distance of the center of Hilversum and the train station, meaning all amenities are close at hand.

## HIGHLIGHTS

-CHARACTERISTIC 1930s APPEARANCE: This home radiates atmosphere thanks to its classic architectural

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

style and beautiful wooden floor in the living/dining room.

**-BRIGHT LIVING ROOM WITH GARDEN-ORIENTED**

**LIVING SPACE:** The spacious living/dining room features French doors to the backyard, creating a seamless flow between indoor and outdoor living.

**-THREE BEDROOMS AND A RECENT DORMER WINDOW:**

With three bedrooms spread over two floors, the home offers plenty of space for families, home workers, or guests. The new dormer adds extra space and natural light on the attic floor.

**-PLEASANT BACKYARD WITH REAR ACCESS:** The cozy backyard offers plenty of opportunities to relax, play, or enjoy outdoor dining. The rear access also makes the garden easily accessible.

**-CENTRAL LOCATION NEAR TOWN CENTER AND**

**STATION:** Within walking distance of the train station and the vibrant center of Hilversum, you live in an excellent location with all amenities nearby.

## LAYOUT

Ground floor: Entrance, hallway, toilet, and access to the spacious living/dining room. The living room features an attractive wooden floor and French doors to the backyard. At the rear is the semi-open kitchen, which also provides access to the garden.

First floor: Landing with access to two spacious bedrooms and the bathroom, fitted with a bath/shower combination and washbasin.

Second floor: A fixed staircase leads to the attic floor with dormer window. Here you will find the third bedroom and space for the central heating system and washer/dryer setup.

## SURROUNDINGS

The property is located in a central area of Hilversum, within walking distance of both the train station and the lively town center. Here you will find a wide range of shops, supermarkets, restaurants, and other daily amenities. Shopping center Seinhorst and the Lidl on Lorentzweg are also nearby. For families, there are several schools, childcare facilities, and sports amenities in the area. In addition, you live close to various nature areas, perfect for walking, cycling, and recreation.

Accessibility is excellent. By public transport and car, cities such as Amsterdam and Utrecht can be reached in approximately 30 minutes. This offers the best of both worlds: peaceful living with a central location.

## GOOD TO KNOW

-Built in 1929

-Living area: 108 m<sup>2</sup>

-New dormer window installed

-Central heating system: Nefit (built in 2020)

-Within walking distance of Hilversum town center and train station

-Sufficient parking options

-Age and non-occupancy clauses apply

-Delivery in consultation

Interested in this property? Schedule a viewing soon!

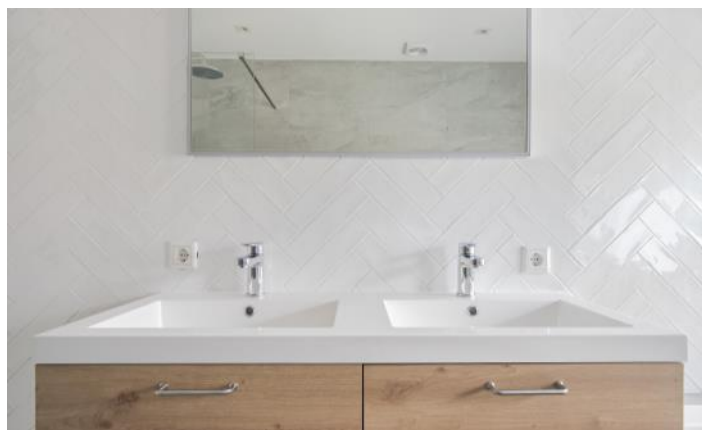
Disclaimer: This description is for informational purposes only and is not legally binding. No rights can be derived from the information provided.



# FOTO'S



# FOTO'S



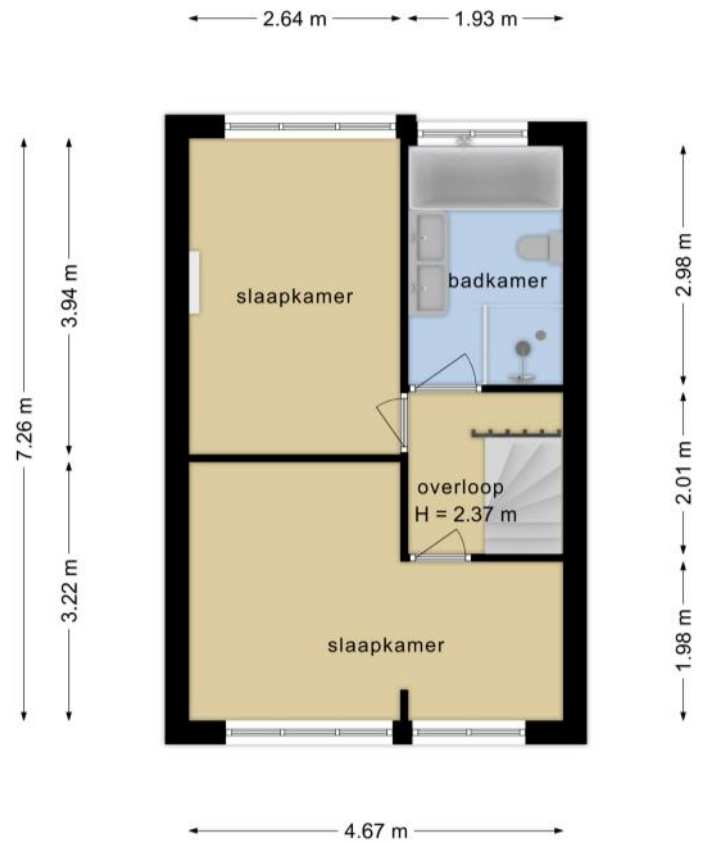
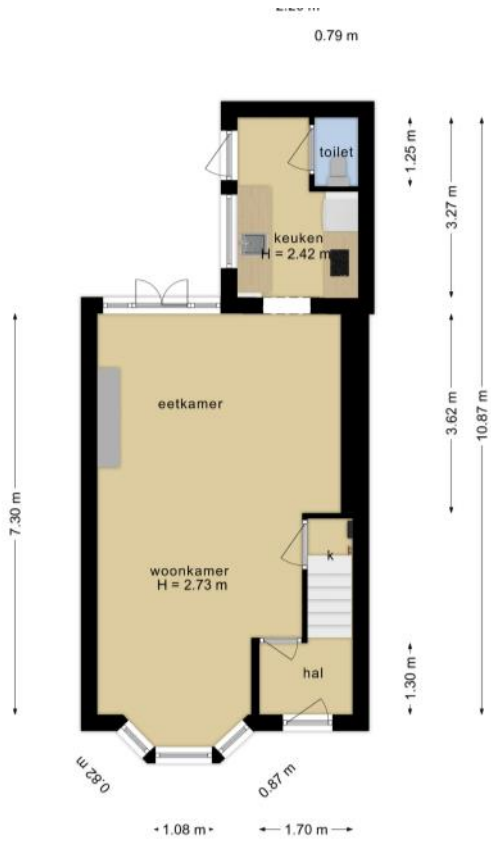




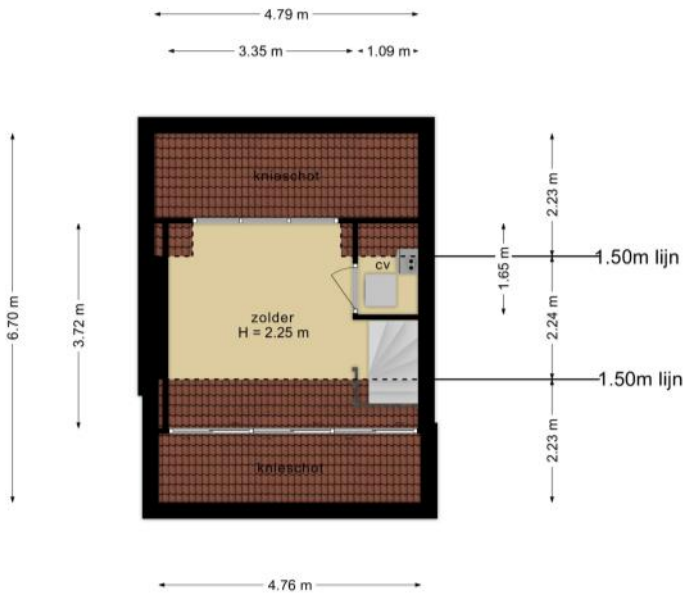


# FOTO'S





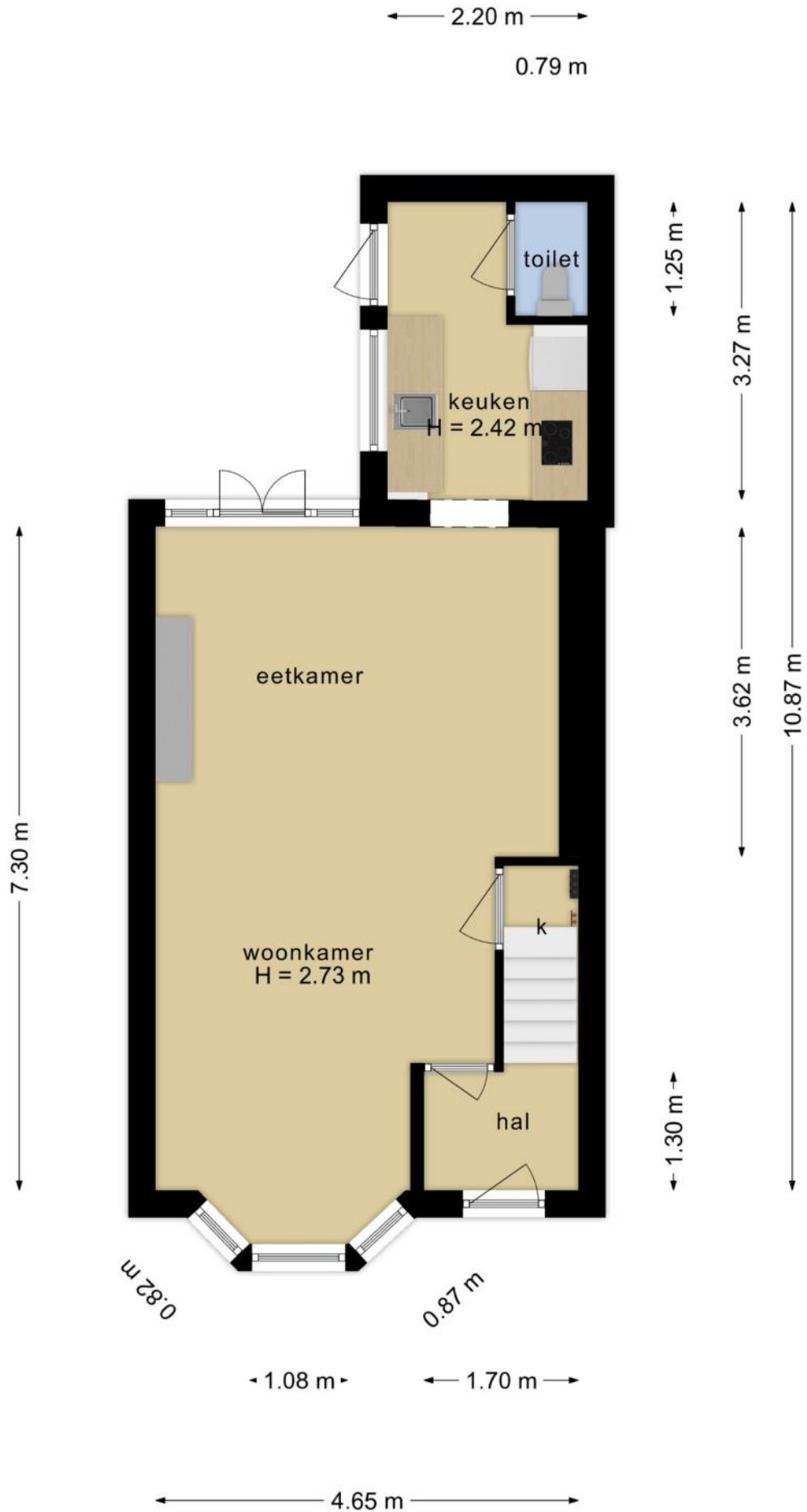
# FOTO'S



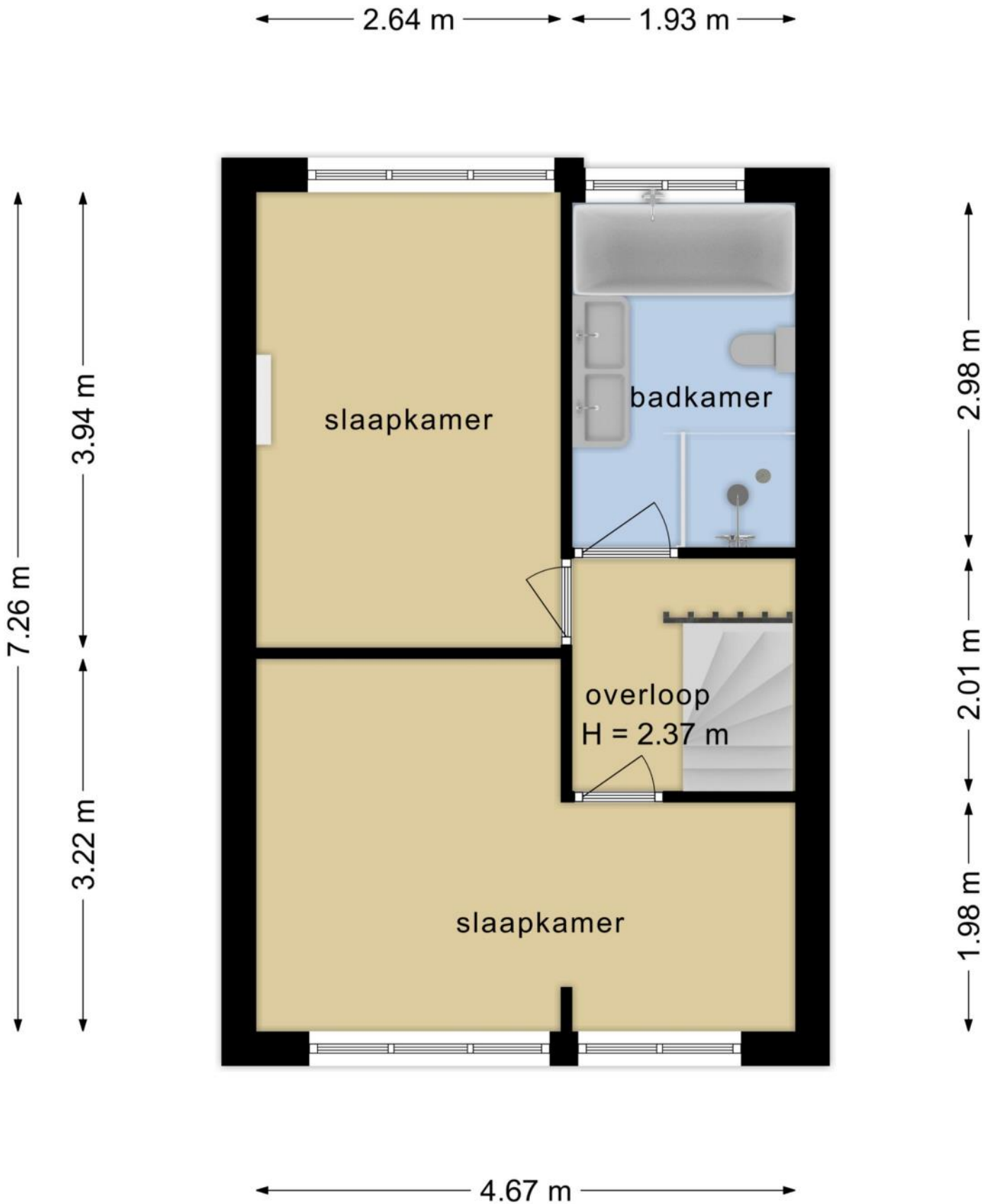
Woningbrochure: Professor Kochstraat 3, Hilversum

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

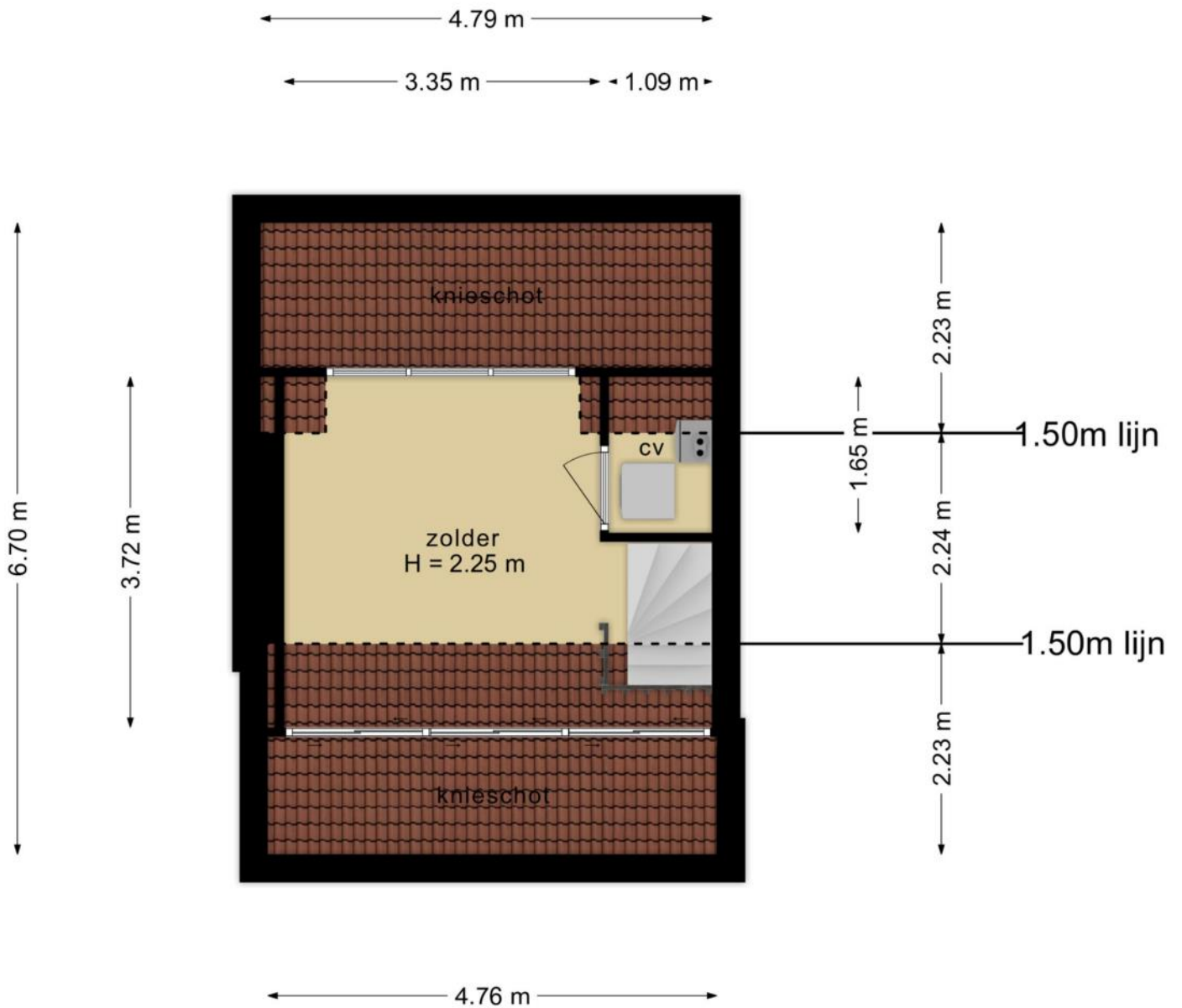
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1929
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	85 m <sup>2</sup>
Inhoud	324 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	109 m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------

#### \* 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	<b>4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel</b>
Aantal woonlagen	<b>3 woonlagen</b>
Voorzieningen	<b>TV kabel, Rookkanaal, Natuurlijke ventilatie</b>

## Energie

Energielabel	<b>D</b>
Isolatie	<b>Dakisolatie, Dubbel glas</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel</b>
Warm water	<b>Cv-ketel</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Nefit</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2020</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan rustige weg, In centrum, In woonwijk</b>
Tuin	<b>Achtertuint, Voortuin</b>
Achtertuint	<b>20 m<sup>2</sup> (4m diep en 5m breed)</b>
Ligging tuin	<b>Gelegen op het noordoosten, bereikbaar via achterom</b>

# KENMERKEN

## Parkeergelegenheid

---

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

---

## Kadastrale gegevens

### Hilversum R 4196

---

Oppervlakte	85 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

---

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		

## Overige zaken

- Elektrische en verwarmde sierhaard
- TV Samsung 42 inch
- Wasmachine

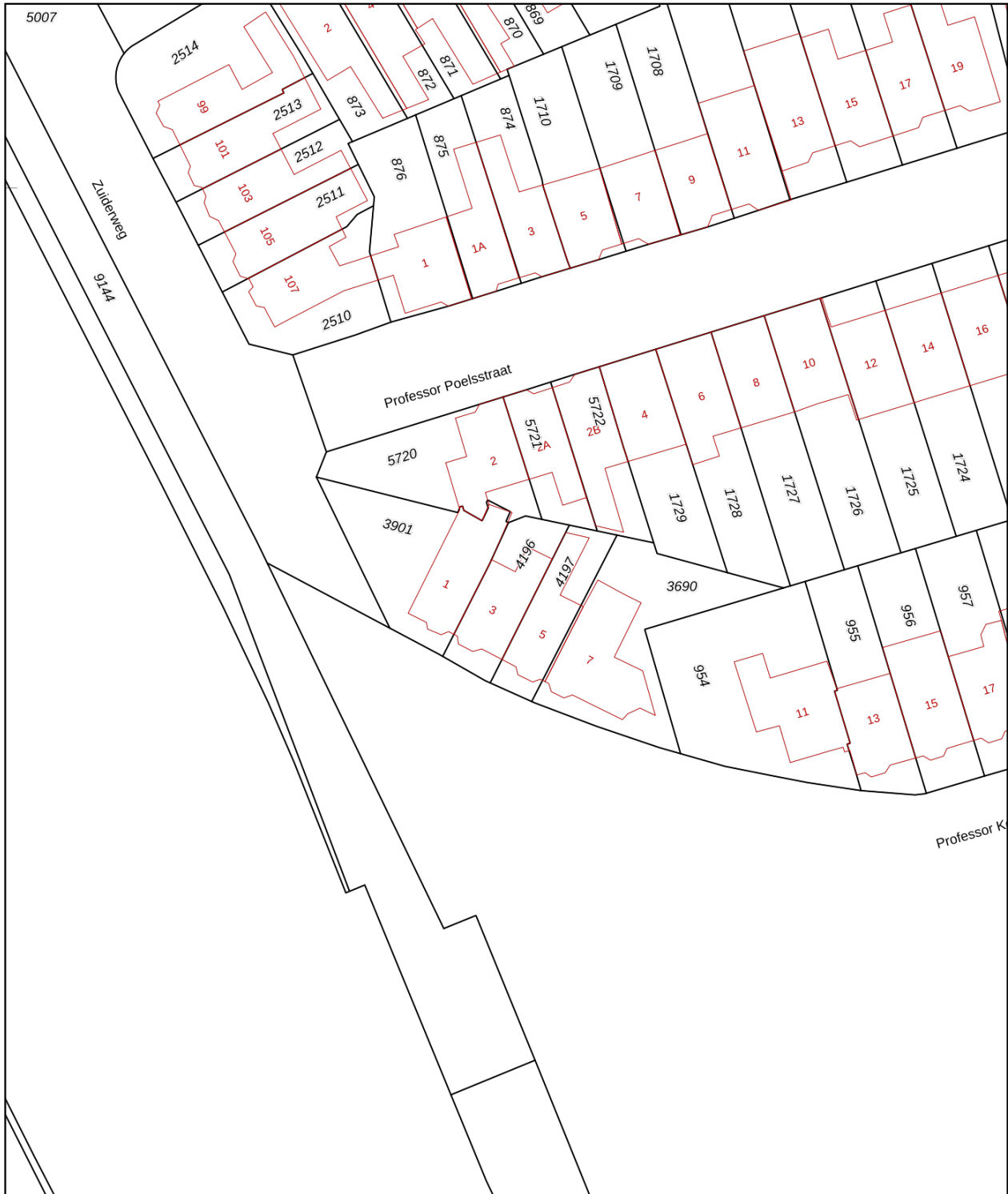



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hilversum	
	Huisnummer	Sectie R	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4196	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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](http://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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.