

# TE KOOP



**Ericastraat 9 A**

Hilversum

Op zoek naar een karakteristieke bovenwoning met dakterras, gelegen op een toplocatie in Hilversum? Dan is dit appartement precies wat je zoekt!

Vraagprijs

€ 245.000 k.k.



## Ericastraat 9 A Hilversum

Direct om de hoek van de geliefde Gijsbrecht van Amstelstraat die bekend staat om zijn gezellige winkels, ambachtelijke speciaalzaken en leuke boetieks, ligt deze bovenwoning met eigen terras!

Geniet van een vers croissantje van de Franse bakker, loop even binnen bij het Olijvenhuis of haal iets lekkers bij de HEMA – alles ligt letterlijk op loopafstand. Daarnaast liggen natuurgebieden zoals de Hoorneboegse Heide, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen richting Amsterdam en Utrecht dichtbij.

### INDELING

Via de gezamenlijke voortuin bereik je de voordeur naar een hal met toegang tot de bovenwoning.

Lichte woonkamer met hoge plafonds en een deur naar het eigen dakterras met mooie zichtlijn over het groen. Open keuken in rechte opstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur. Efficiënte eetbar met krukken om te werken of te tafelen.

Ruime slaapkamer aan de voorzijde en een complete badkamer met toilet, douche, wastafel, designradiator en aansluiting voor de wasmachine.

### BUITENRUIMTE

Gedeelde voortuin voor het stallen van fietsen en de klike's. Eigen balkon met leuk zicht op het groen van andere tuinen. Het balkon is rustig gelegen, terwijl de woning zich nabij de gezellige Gijsbrecht van Amstelstraat bevindt.

## BIJZONDERHEDEN

- Bovenwoning met eigen balkon!
- Om de hoek van de bruisende Gijsbrecht van Amstelstraat
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Beschermd dorpsgezicht "Hilversum-Zuid" sinds 2015
- Gedeelde voortuin, geschikt voor het plaatsen van fietsen
- Bouwjaar 1905
- Nieuwe, eigen cv-ketel uit 2026
- Woonoppervlakte circa 33 m<sup>2</sup>
- Inhoud woning circa 97 m<sup>3</sup>
- Hilversum: betaald parkeren en parkeervergunningengebied Zuid (Schil Centrum)
- Oplevering in overleg, kan spoedig

## VERKOOPVOORWAARDEN

- Diverse verkoopclausules van toepassing in verband met ex-huurwoning. Meer informatie beschikbaar bij de makelaar.
- De overdracht vindt plaats bij notariskantoor De Vecht te Maarssen.

## VERENIGING VAN EIGENAARS

De VvE is opgericht en bestaat uit 2 leden (beneden- en bovenappartement). 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 gunstig gelegen benedenwoning met diepe achtertuin kun je contact opnemen met ons kantoor.

Je bent van harte welkom!



Vraagprijs

€ 245.000 k.k.

## Kenmerken

Woonoppervlakte	33 m <sup>2</sup>
Inhoud	97 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1905
Energielabel	E

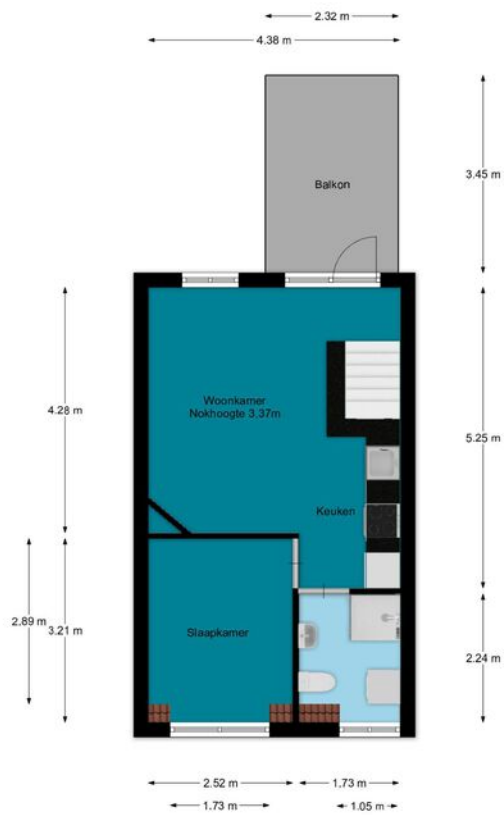




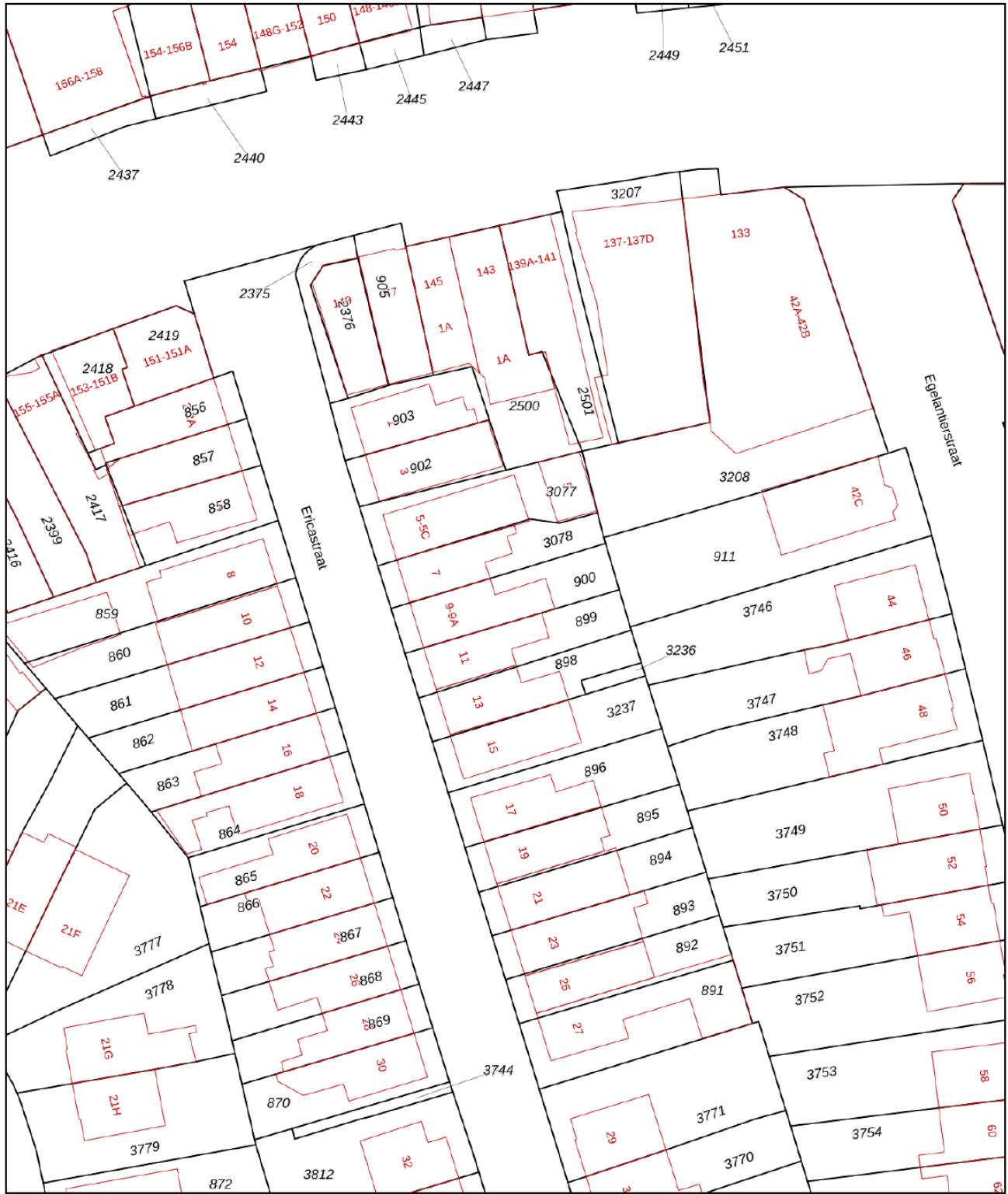







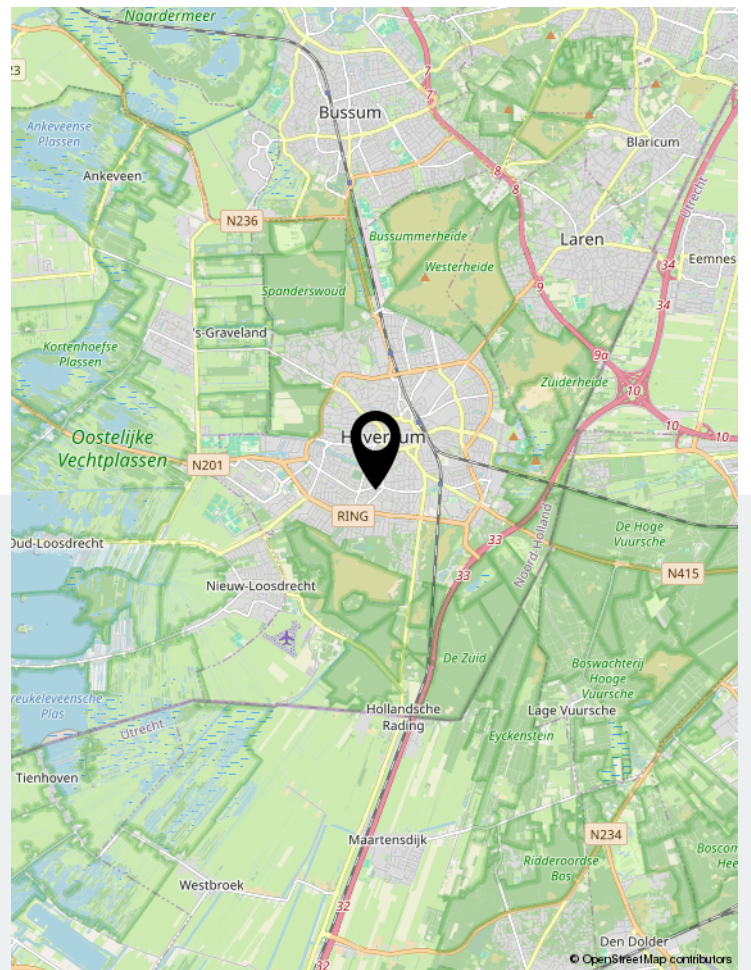
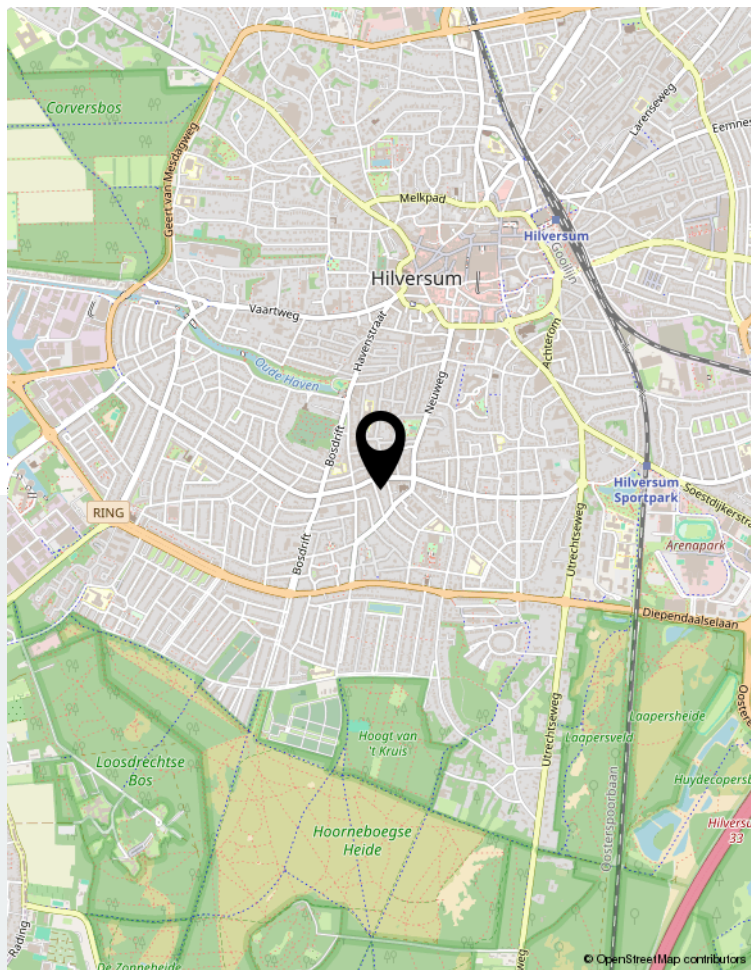
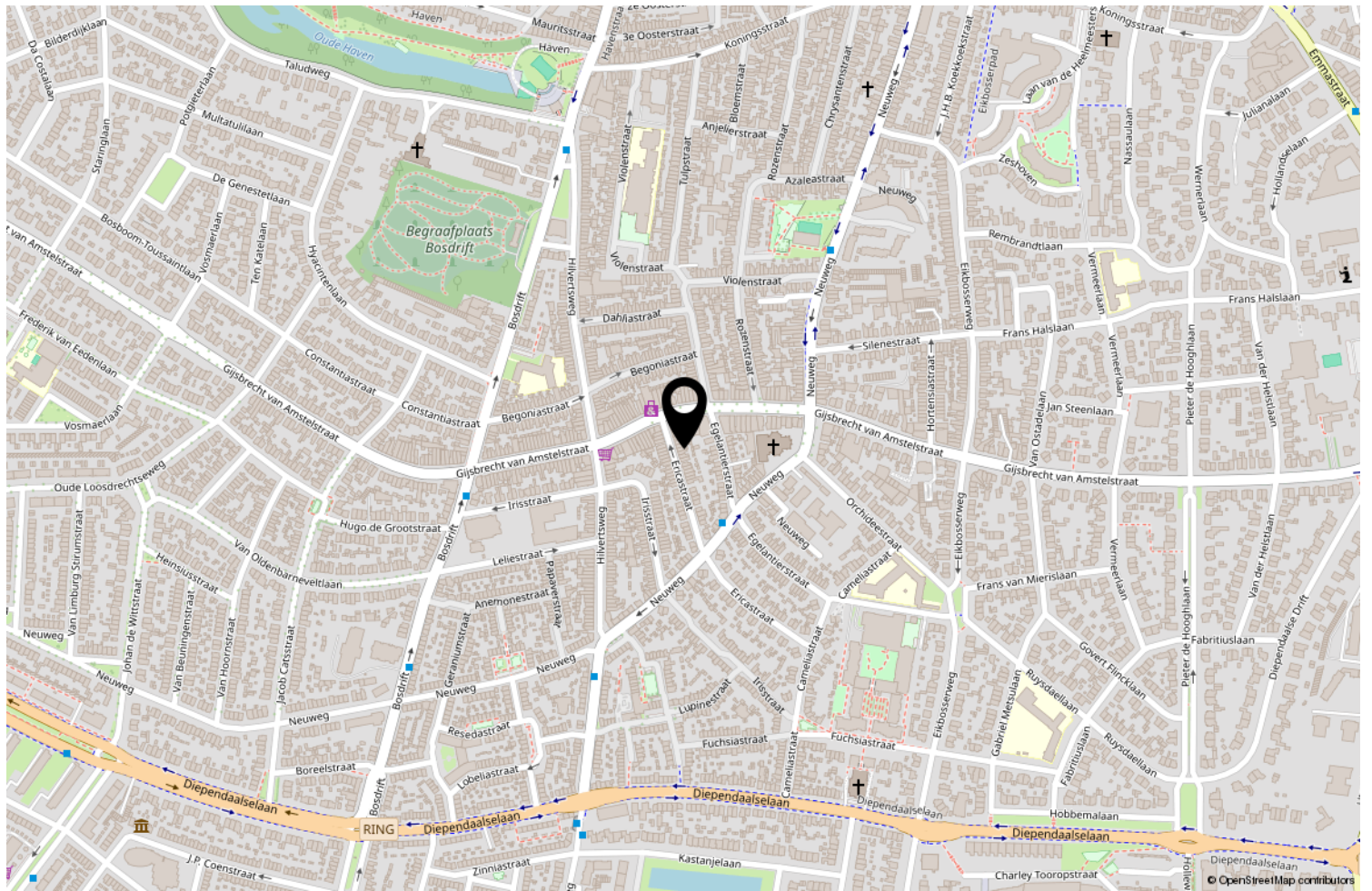


# Plattegrond



<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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hilversum</p> <p> Sectie L</p> <p> Perceel 900</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>	
--	--	---

# Kadastrale kaart



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 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)