



Oude Amersfoortseweg 69, 1213 AC Hilversum

Vraagprijs € 1.450.000,00 kosten koper



Omschrijving

Oude Amersfoortseweg 69, 1213 AC Hilversum

Karaktervolle vrijstaande villa uit 1901 met uitzonderlijk royale tuin, eigen oprit en tuinkantoor op een van de mooiste locaties van Hilversum. Sommige huizen bieden ruimte. Andere bieden karakter. Slechts heel af en toe komt er een woning op de markt die beide in uitzonderlijke mate combineert.

Op een rustige en groene locatie, op slechts enkele minuten wandelen van het centrum van Hilversum, station Sportpark en uitgestrekte natuurgebieden, staat deze schitterende vrijstaande villa uit 1901. Achter de karakteristieke, gemeentelijk monumentale gevel gaat een verrassend royaal familiehuys schuil met circa 194 m² woonoppervlakte, een eigen oprit en een zonnige achtertuin van maar liefst 350 m².

Waar veel woningen nabij het centrum compromissen vragen op het gebied van ruimte, privacy of groen, biedt deze villa juist het beste van al die werelden. Hier woont u rustig en beschut, omringd door volwassen groen, terwijl winkels, horeca, scholen, openbaar vervoer, bos en heide zich allemaal binnen handbereik bevinden.

De villa ademt nog altijd de grandeur van begin vorige eeuw. Authentieke details zoals ornamentenplafonds, glas-in-loodramen, paneeldeuren en originele marmeren schouwen zijn met zorg behouden gebleven. Tegelijkertijd is de woning stijlvol gemoderniseerd, waardoor historische charme en hedendaags wooncomfort moeiteloos samengaan. Het resultaat is een bijzonder sfeervol gezinshuis met een warme uitstraling, royale leefruimtes en een indeling die perfect aansluit bij de wensen van deze tijd.

Indeling :

Begane grond; de entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De brede, lichte gang vormt de centrale as van het huis en geeft toegang tot de verschillende vertrekken. Hier valt direct de combinatie van ruimte, licht en karakter op. Aan de voorzijde bevindt zich een sfeervolle woonkamer en suite. De eerste kamer is ingericht als comfortabele tv- en zitkamer. Aansluitend een tweede kamer met een fraaie zwart marmeren schouw en open haard. De originele glas-in-lood schuifdeuren maken het mogelijk beide ruimtes van elkaar te scheiden, terwijl de verbinding behouden blijft. De prachtig gerestaureerde ornamentenplafonds en de eiken visgraat parketvloer versterken de elegante uitstraling van deze vertrekken. Aan de achterzijde van de woning opent het huis zich naar de tuin. Hier bevinden zich de royale eetkamer en de woonkeuken, die samen het kloppende hart van het dagelijks gezinsleven vormen. Dankzij de vrijwel volledig glazen achtergevel met grote raampartijen en openslaande deuren ontstaat een prachtige verbinding tussen binnen en buiten. Op zonnige dagen voelt het terras als een vanzelfsprekend verlengstuk van de woonruimte. De moderne woonkeuken is uitgevoerd in een tijdloze kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Via zowel de zij-entree als de tuin is de keuken eveneens direct bereikbaar.

Verder beschikt de begane grond over een royale woon-, werk- of studeerkamer met aangrenzende serre.



Door de ligging op het zuiden geniet deze ruimte een bijzonder prettige lichtinval. Tussen de keuken en de studeerkamer bevindt zich een praktische hal met toilet. Onder de keuken bevindt zich bovendien een ruime provisiekelder, ideaal voor opslag en bergruimte.

Eerste verdieping; Ook op de eerste verdieping zet de combinatie van sfeer en comfort zich voort. De fraaie eiken visgraatvloer loopt hier door en verbindt de verschillende vertrekken op stijlvolle wijze. De verdieping beschikt over drie goed bemeeten slaapkamers. De ouderslaapkamer aan de voorzijde heeft directe toegang tot het dakterras boven de serre, terwijl een slaapkamer aan de achterzijde toegang biedt tot een royaal terras boven de uitbouw.

De ruime hoofdbadkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en derde toilet. Daarnaast is er een tweede badkamer aanwezig met douche en wastafel, ideaal voor kinderen, logés of een groter gezin.

De via een vlizotrap bereikbare zolder biedt volop praktische bergruimte.

Buitenleven; De tuin vormt zonder twijfel een van de meest bijzondere kenmerken van deze villa. Met een perceel van circa 619 m² beschikt deze woning over een buitenruimte die voor centrumbegrippen uitzonderlijk royaal is. De fraai aangelegde achtertuin biedt een zeldzame combinatie van rust, privacy en ruimte. Dankzij de volwassen beplanting, meerdere terrassen en de gunstige ligging is er op ieder moment van de dag een fijne plek te vinden om van de zon of juist de schaduw te genieten. Of het nu gaat om een ontspannen kop koffie in de ochtendzon, lange zomeravonden met vrienden of spelende kinderen op het gazon; deze tuin biedt alle ruimte om optimaal buiten te leven. De sfeervolle tuinoverkapping vormt daarbij een heerlijke plek om tot in de late uurtjes van het buitenleven te genieten.

Een bijzonder pluspunt is het vrijstaande bijgebouw achter in de tuin. Dankzij de aanwezige vloerverwarming en eigen groepenkast is dit een uitstekende plek voor een thuishkantoor, praktijkruimte, atelier of creatieve werkplek. Een rustige en inspirerende omgeving, op slechts enkele stappen van de woning.

Ook de voortuin draagt bij aan de charme van het geheel. Onder de imposante lindeboom bevindt zich een ruime fietsenberging. Zowel de voor- als achtertuin zijn voorzien van een druppelinstallatie en sproeisysteem.

Locatie; De ligging is zonder twijfel een van de grote onderscheidende kwaliteiten van deze villa. Waar de meeste royale villa's van Hilversum zich verder buiten het centrum bevinden, biedt deze woning juist de luxe van ruimte én een centrale ligging. Binnen enkele minuten wandelt u naar het centrum, station Sportpark, winkels, restaurants en diverse voorzieningen. Tegelijkertijd bevinden bos, heide en natuurgebieden zich vrijwel om de hoek. De straat zelf is rustig en geliefd, terwijl de uitstekende bereikbaarheid ervoor zorgt dat uitvalswegen en openbaar vervoer altijd dichtbij zijn.



Deze unieke combinatie van rust, ruimte, groen en stedelijke voorzieningen maakt dit een woonlocatie die zelden beschikbaar komt.

Kenmerken

Vrijstaande villa uit 1901 op een perceel van circa 619 m²;
Gemeentelijk monument (exterieur);
Circa 194 m² woonoppervlakte;
Vijf vertrekken op de begane grond;
Drie ruime slaapkamers;
Twee badkamers;
Royale woonkeuken;
Diverse authentieke stijlelementen behouden gebleven;
Vrijstaand bijgebouw met vloerverwarming en eigen groepenkast;
Zeer royale, zonnige en besloten achtertuin;
Eigen oprit en fietsenberging op eigen terrein;
Gelegen op loopafstand van centrum, station, bos en heide.

Wij adviseren geïnteresseerden om zich bij de aankoop van een woning te laten begeleiden door een eigen aankoopmakelaar. Een aankoopmakelaar behartigt uw belangen, ondersteunt u tijdens het aankoopproces en helpt u bij het maken van een weloverwogen beslissing.

Daarnaast wijzen wij u erop dat bij deze woning een ouderdomsclausule zal worden opgenomen in de koopovereenkomst. Dit houdt in dat de woning, vanwege het bouwjaar, mogelijk niet op alle gebieden voldoet aan de hedendaagse eisen en normen. Kopers dienen hiermee rekening te houden bij hun onderzoek naar de staat van de woning.

Vraagprijs € 1.450.000,00 kosten koper



A charming detached villa built in 1901 with an exceptionally spacious garden, a private driveway, and a garden office, situated in one of Hilversum's most beautiful locations. Some homes offer space. Others offer character. Only very rarely does a home come on the market that combines both to such an exceptional degree.

Set in a quiet and green location, just a few minutes' walk from downtown Hilversum, the Sportpark train station, and expansive nature reserves, stands this magnificent detached villa built in 1901. Behind the distinctive, municipally designated historic facade lies a surprisingly spacious family home with approximately 194 m² of living space, a private driveway, and a sunny backyard spanning no less than 350 m².

While many homes near the city center require compromises in terms of space, privacy, or green space, this villa offers the best of all those worlds. Here, you'll enjoy a peaceful and secluded lifestyle, surrounded by mature greenery, while shops, restaurants, schools, public transportation, forests, and heathland are all within easy reach.

The villa still exudes the grandeur of the early 20th century. Authentic details such as ornate ceilings, stained-glass windows, paneled doors, and original marble fireplaces have been carefully preserved. At the same time, the home has been stylishly modernized, allowing its historic charm and contemporary living comfort to blend seamlessly. The result is a particularly charming family home with a warm atmosphere, spacious living areas, and a layout that perfectly meets today's needs.

Layout:

Ground floor: The entrance is located at the front of the home. The wide, bright hallway forms the central axis of the house and provides access to the various rooms. The combination of space, light, and character is immediately apparent here. At the front is a cozy living room en suite. The first room is furnished as a comfortable TV and sitting room. Adjacent to it is a second room featuring a beautiful black marble mantelpiece and fireplace. The original stained-glass sliding doors allow both spaces to be separated while maintaining a sense of connection. The beautifully restored ornate ceilings and the oak herringbone parquet flooring enhance the elegant ambiance of these rooms. At the rear of the house, the home opens onto the garden. Here you'll find the spacious dining room and the kitchen-diner, which together form the beating heart of daily family life.

Thanks to the nearly entirely glass rear facade with large windows and French doors, a beautiful connection is created between the interior and exterior. On sunny days, the patio feels like a natural extension of the living space. The modern kitchen-diner features a timeless color scheme and is equipped with various built-in appliances. The kitchen is also directly accessible via both the side entrance and the garden.

The ground floor also features a spacious living room, home office, or study with an adjoining sunroom. Thanks to its south-facing orientation, this space enjoys exceptionally pleasant natural light. Between the kitchen and the study is a practical hallway with a half-bath. Beneath the kitchen is a spacious pantry, ideal



for storage.

The spacious main bathroom features a bathtub, walk-in shower, double sink, and a third toilet. There is also a second bathroom with a shower and sink, ideal for children, guests, or a larger family.

The attic, accessible via a loft ladder, offers plenty of practical storage space.

Outdoor living: The garden is undoubtedly one of the most distinctive features of this villa. With a lot size of approximately 619 m², this home boasts an outdoor space that is exceptionally spacious by downtown standards. The beautifully landscaped backyard offers a rare combination of tranquility, privacy, and space. Thanks to the mature landscaping, multiple patios, and the favorable location, you can always find a pleasant spot to enjoy the sun or, conversely, the shade at any time of day. Whether it's a relaxing cup of coffee in the morning sun, long summer evenings with friends, or children playing on the lawn, this garden offers plenty of space to make the most of outdoor living. The charming garden pavilion provides a delightful spot to enjoy the outdoors well into the late hours.

A special bonus is the detached outbuilding at the back of the garden. Thanks to its underfloor heating and dedicated electrical panel, this is an excellent space for a home office, practice room, studio, or creative workspace—a quiet and inspiring environment, just a few steps from the house.

The front yard also adds to the property's overall charm. There is a spacious bicycle storage area beneath the imposing linden tree. Both the front and back yards are equipped with a drip irrigation system and a sprinkler system.

Location: The location is undoubtedly one of the major distinguishing features of this villa. While most spacious villas in Hilversum are located further outside the city center, this home offers both the luxury of space and a central location. Within a few minutes' walk, you can reach the city center, Sportpark Station, shops, restaurants, and various amenities. At the same time, forests, heathland, and nature reserves are practically around the corner. The street itself is quiet and popular, while excellent accessibility ensures that major roads and public transportation are always nearby.

This unique combination of tranquility, space, greenery, and urban amenities makes this a residential location that rarely comes on the market.

Features

- Detached villa built in 1901 on a lot of approximately 619 m²;
- Municipal historic landmark (exterior);
- Approximately 194 m² of living space;
- Five rooms on the ground floor;
- Three spacious bedrooms;
- Two bathrooms;



Spacious kitchen-diner;
Various authentic stylistic elements have been preserved;
Detached outbuilding with underfloor heating and its own electrical panel;
Very spacious, sunny, and secluded backyard;
Private driveway and bicycle storage on the property;
Located within walking distance of the town center, train station, forest, and heathland.

We advise prospective buyers to seek the assistance of their own buyer's agent when purchasing a home. A buyer's agent represents your interests, supports you throughout the purchasing process, and helps you make an informed decision.

In addition, please note that an age clause will be included in the purchase agreement for this property. This means that, due to its year of construction, the property may not meet current requirements and standards in all areas. Buyers should take this into account when assessing the condition of the property.

Asking price: € 1.450.000,- Costs to buyer



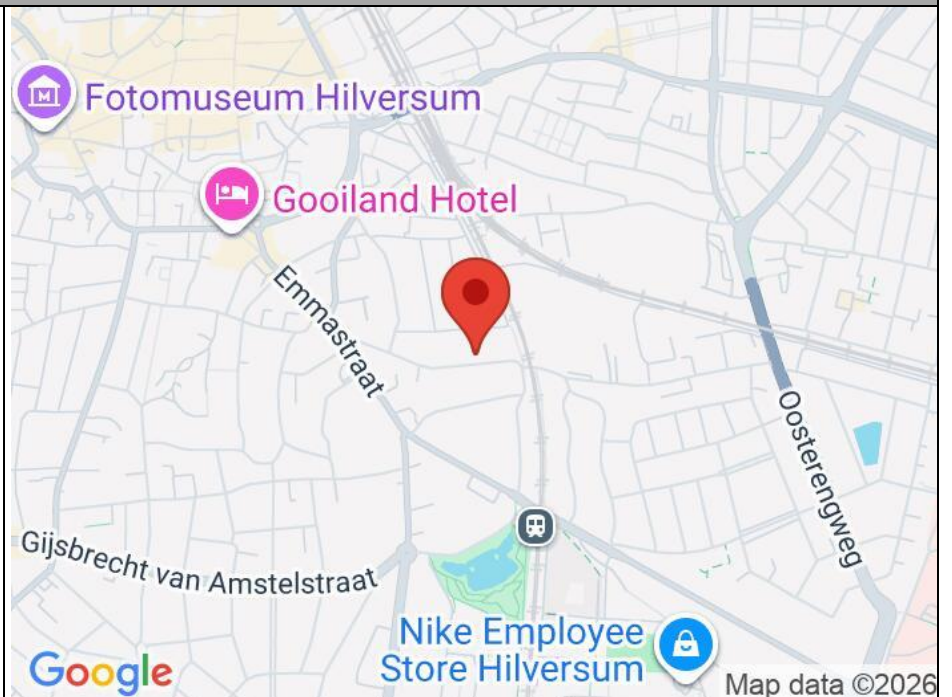
Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.450.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	7 kamers waarvan 3slaapkamer(s)
Inhoud woning	819 m ³
Perceel oppervlakte	619 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	194 m ²
Soort woning	Villa
Bouwjaar	1901
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Tuin	Achtertuin, voortuin, zijtuin 299 m ²
Garage	Geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

Locatie

Adresgegevens

Oude Amersfoortseweg 69
1213 AC HILVERSUM





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij



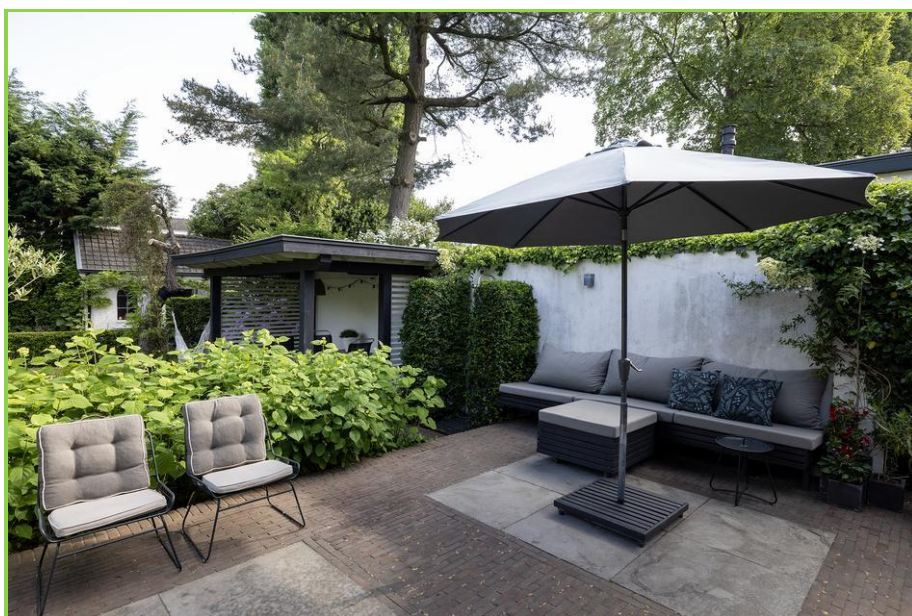
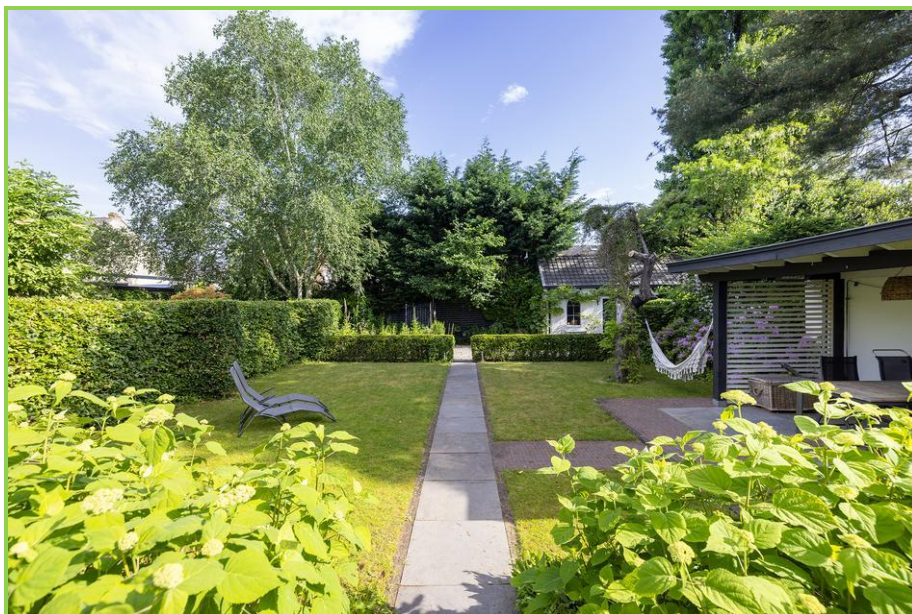


Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij



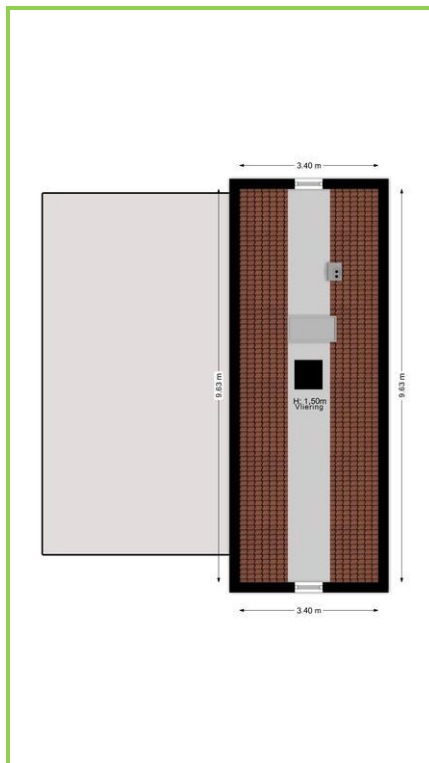


Gooiland
makelaardij



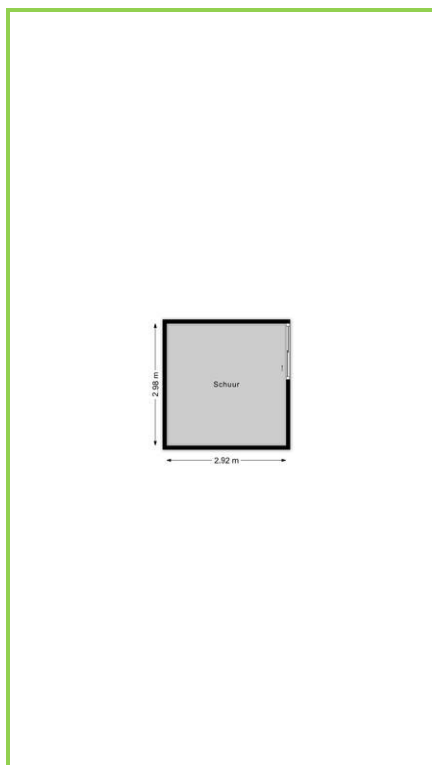
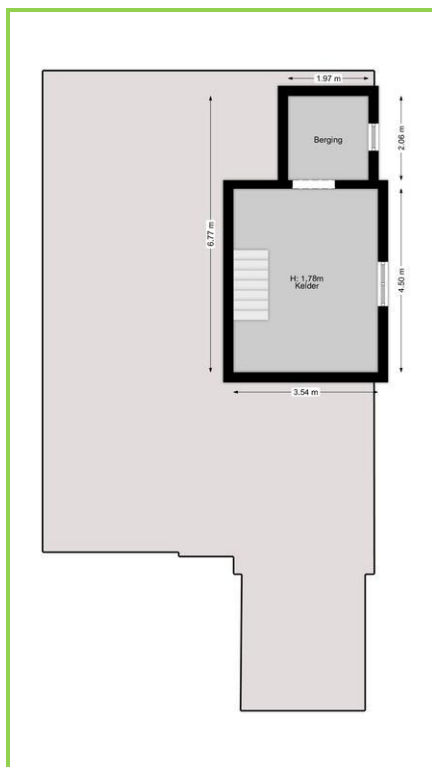


Gooiland
makelaardij



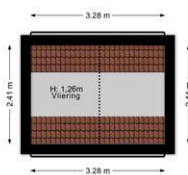
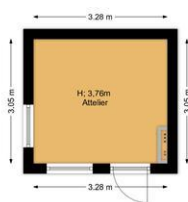


Gooiland
makelaardij





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 gedeponeerde 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.



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 onderhandelingstraject. 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.