

GEUZENWEG 266 HILVERSUM



newcurbTM
M A K E L A A R S

Ervaar het zelf

035-2340052
wonen@newcurb.nl
newcurbmakelaars.nl

OMSCHRIJVING

Op een geliefde locatie in hartje Hilversum, op steenworp afstand van het Centraal Station, het bruisende stadscentrum én de prachtige Gooise natuur, ligt deze verrassend ruime en sfeervolle stadswoning uit 1904.

Met circa 104 m² woonoppervlakte, twee slaapkamers, een multifunctioneel souterrain, zonnige achtertuin op het zuidoosten en royaal dakterras biedt deze woning een unieke combinatie van karakter, ruimte en wooncomfort. Hier woont u midden in de stad, terwijl de uitgestrekte heidevelden, bossen en wandelroutes van onder meer de Hoorneboegse Heide zich op korte afstand bevinden.

KENMERKEN

- Karakteristieke eengezinswoning
- Woonoppervlakte circa 104 m² (NEN2580 gemeten)
- Twee slaapkamers en souterrain met diverse gebruiksmogelijkheden
- Sfeervolle woonkamer met open haard
- Verzorgde achtertuin van circa 51 m² op het zuidoosten met vrijstaande houten schuur
- Royaal dakterras van circa 13 m²
- Complete keuken en badkamer
- Praktische bergzolder én bijkeuken/wasruimte
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2026

- Verwarming en warm water Intergas HR-combiketel (2018), laatste onderhoud april 2026
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Energielabel D, geldig tot mei 2036
- Gelegen aan het rustige gedeelte van de Geuzenweg
- Op loopafstand van station en centrum Hilversum, (internationale) scholen en natuurgebied
- Goede bereikbaarheid richting Amsterdam, Utrecht en Amersfoort

I N D E L I N G

Begane grond

Entree, hal met meterkast en toegang tot de woonkamer.

Sfeervolle woonkamer met plavuizenvloer, open haard en veel daglicht. De woonkamer vormt het hart van de woning en ademt sfeer dankzij de authentieke uitstraling en diverse karakteristieke elementen. Het charmante raamwerk en de prettige lichtinval zorgen voor een aangename woonbeleving gedurende de dag.

De open keuken is voorzien van een combi-oven, vaatwasser, koelkast en vriezer en biedt directe toegang tot de achtertuin. Hierdoor staan binnen en buiten op natuurlijke wijze met elkaar in verbinding. Aangrenzend bevindt zich een praktische bijkeuken met wasmachineaansluiting en

toegang tot het toilet.

Souterrain

Multifunctionele ruimte geschikt als werkkamer, hobbyruimte, televisiekamer, fitnessruimte of logeerkamer.

Een bijzonder pluspunt van deze woning is de flexibiliteit die deze extra woonlaag biedt. Hierdoor beschikt de woning over gebruiksmogelijkheden die binnen het segment van karakteristieke stadswoningen zelden worden aangetroffen.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. Ruime slaapkamer aan de voorzijde met dubbele vaste kast. De tweede slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een wastafel en is uitstekend geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer.

Badkamer met ligbad, douche, wastafel, tweede toilet en toegang tot het heerlijke dakterras.

Dakterras

Vanuit de badkamer heeft u toegang tot het ruime dakterras van circa 13 m². Een heerlijke extra buitenruimte waar u in alle rust kunt genieten van een kop koffie in de ochtend, een goed boek of een ontspannen zomeravond. Een waardevolle

aanvulling op de woning.

Zolder

Via een vlizotrap bereikbare bergzolder met opstelling van de cv-ketel en praktische bergruimte. Ideaal voor het opbergen van seizoenspullen.

Tuin

Verzorgde achtertuin van circa 51 m², gelegen op het zuidoosten. Dankzij de gunstige ligging geniet u hier gedurende een groot deel van de dag van de zon. De tuin beschikt over een vrijstaande houten berging en een handige achterom.

De achtertuin biedt daarnaast veel privacy en vormt een heerlijke plek om te ontspannen, buiten te eten of gezellig met familie en vrienden te genieten van het buitenleven.

LOCATIE

De Geuzenweg is een geliefde straat op een centrale locatie in Hilversum. Het Centraal Station bevindt zich op korte loopafstand, waardoor steden als Amsterdam, Utrecht en Amersfoort uitstekend bereikbaar zijn.

In de directe omgeving vindt u diverse supermarkten, waaronder Albert Heijn, Lidl en Jumbo. De dichtstbijzijnde Jumbo bevindt zich op slechts circa één minuut

loopafstand en is zeven dagen per week geopend, ideaal voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast liggen winkelcentrum Seinhorst en verschillende speciaalzaken binnen handbereik.

Ook scholen, kinderopvang, sportverenigingen en speeltuinen bevinden zich in de nabijheid.

Voor een lunch, diner of gezellige borrel kunt u terecht in het levendige centrum van Hilversum, dat zich op slechts enkele minuten wandelen bevindt. Daarnaast zijn de uitgestrekte natuurgebieden rondom Hilversum eenvoudig bereikbaar. De Hoorneboegse Heide, onderdeel van het prachtige Goois Natuurreservaat, ligt op korte fietsafstand en biedt kilometers aan wandel-, fiets- en hardlooperoutes door een afwisselend landschap van heidevelden, bossen en zandverstuivingen. In augustus kleurt de heide hier prachtig paars, wat het gebied tot een van de mooiste natuurgebieden van het Gooi maakt. Ook de Zuiderheide en de Westerheide liggen binnen handbereik, waardoor natuurliefhebbers hier optimaal kunnen genieten van rust, ruimte en recreatie.

WONEN IN HILVERSUM

Hilversum staat bekend als de mediastad van Nederland en

behoort al jaren tot de meest geliefde woonplaatsen van het Gooi. De stad combineert een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca, cultuur en sportvoorzieningen met de rust en ruimte van de omliggende natuur.

Dankzij de centrale ligging in het land en de uitstekende trein- en wegverbindingen is Hilversum een populaire woonplaats voor zowel gezinnen als forenzen. Hier woont u in een groene omgeving met alle voorzieningen binnen handbereik.

CONDITIE S

- Vraagprijs: € 525.000 k.k.
- Overdracht: in overleg
- Notaris: keuze koper (mits gevestigd binnen 15 kilometer van Hilversum)
- Clausules: ouderdomsclausule | asbestclausule | NEN2580-clausule

INTERESSE

Bent u enthousiast geworden over deze woning? Voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor — wij plannen graag een bezichtiging voor u in.

WOONOPPERVLAKTE

104.40M²

PERCEELOPPERVLAKTE

128M²

INHOUD

396.50M³

BOUWJAAR

1904

ENERGIELABEL

D



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 525.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1904
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	128 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	104,4 m ²
Inhoud	396 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	9,2 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	13,3 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint
Oriëntering	Zuidoost

KENMERKEN

Staat	Goed onderhouden
CV ketel	
CV ketel	Intergas HRE A 28/24 HR-combiketel
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2018
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard
Heeft een open haard	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond











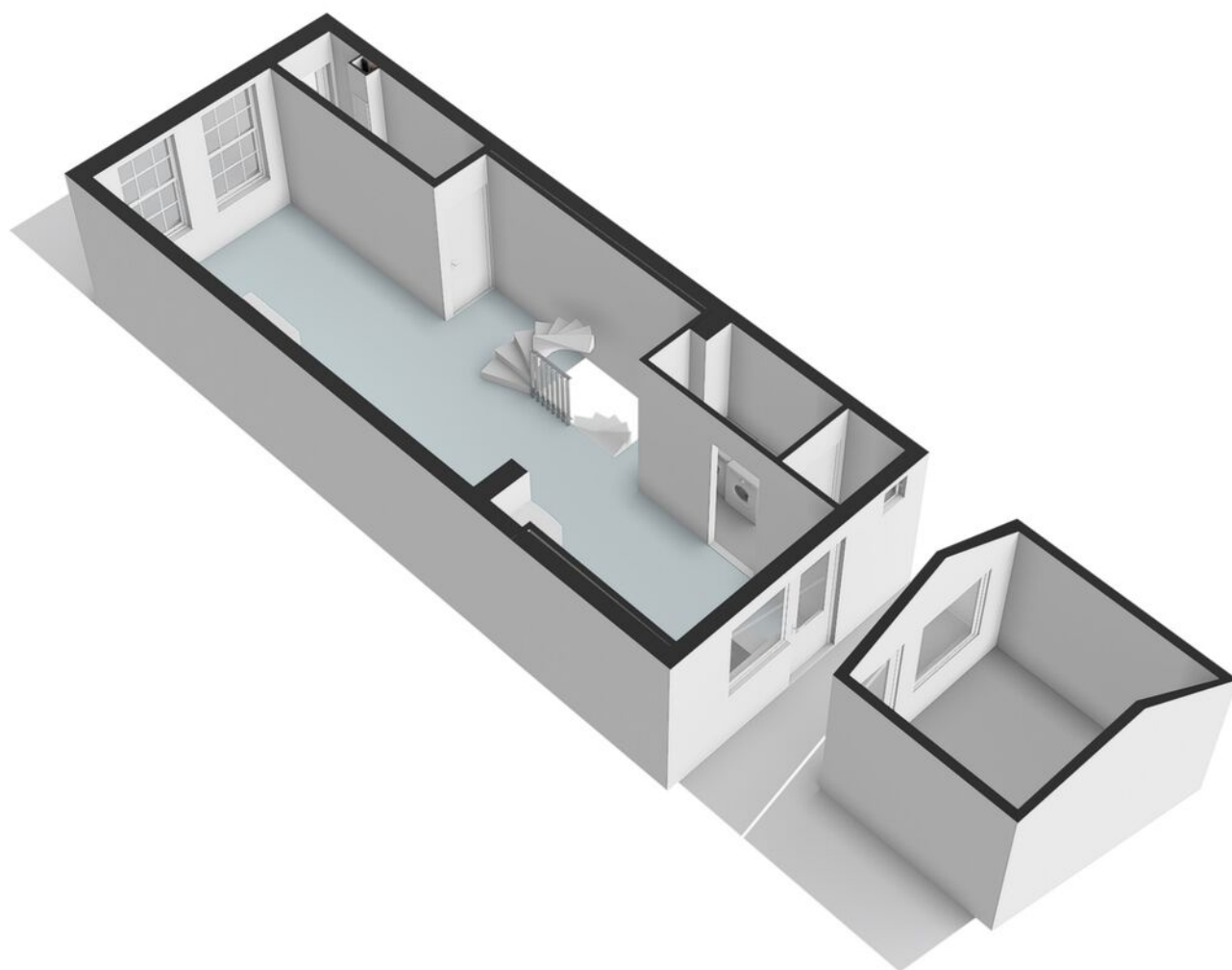






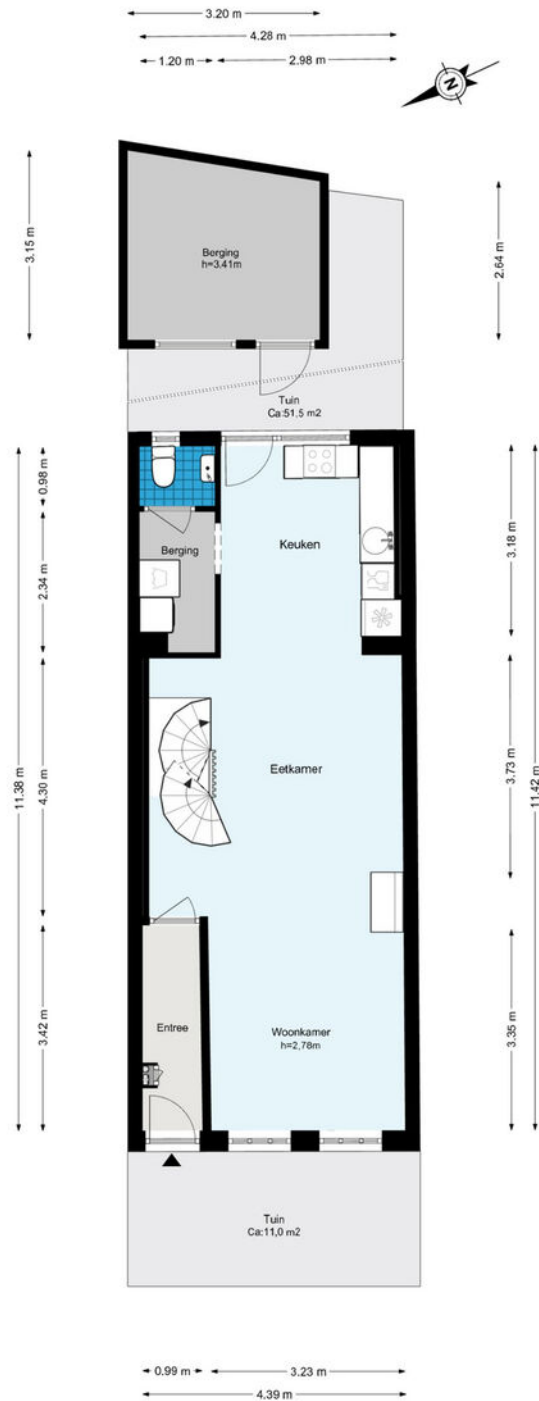


PLATTEGROND



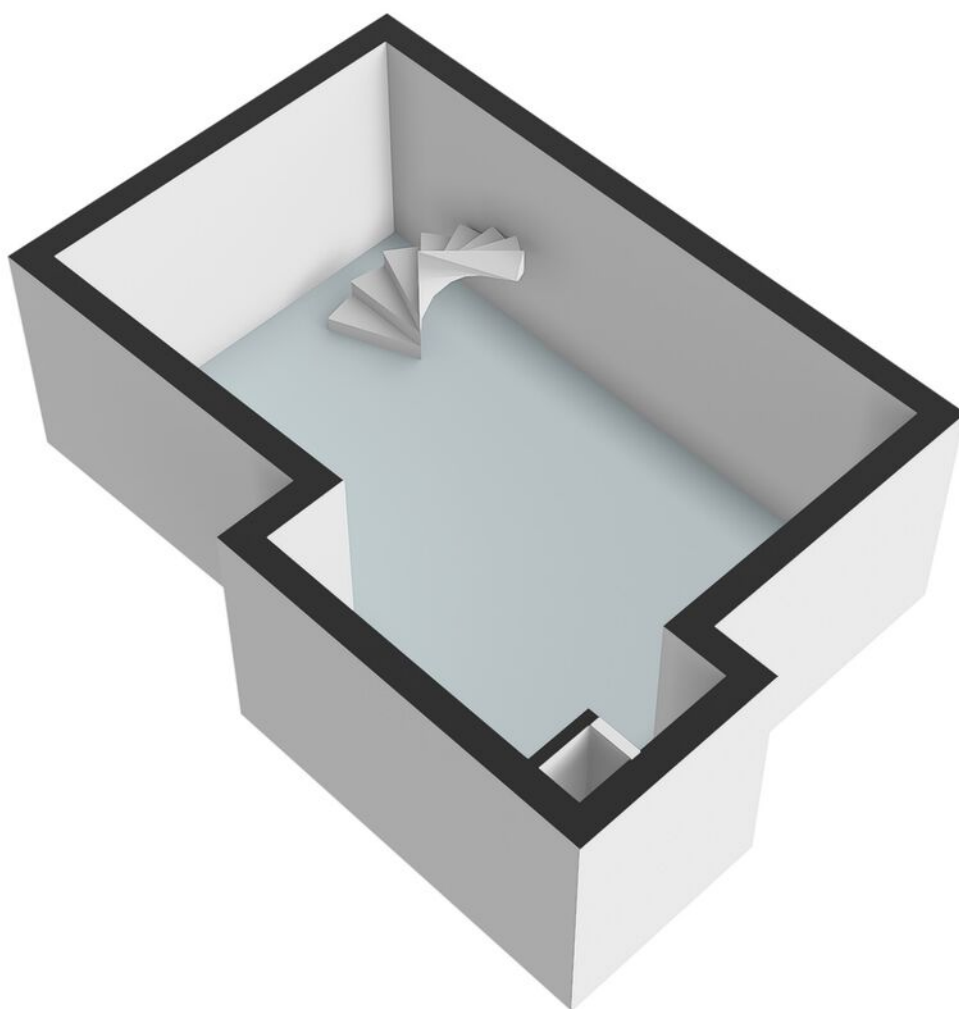
PLATTEGROND

Geuzenweg 266 - Hilversum Begane grond



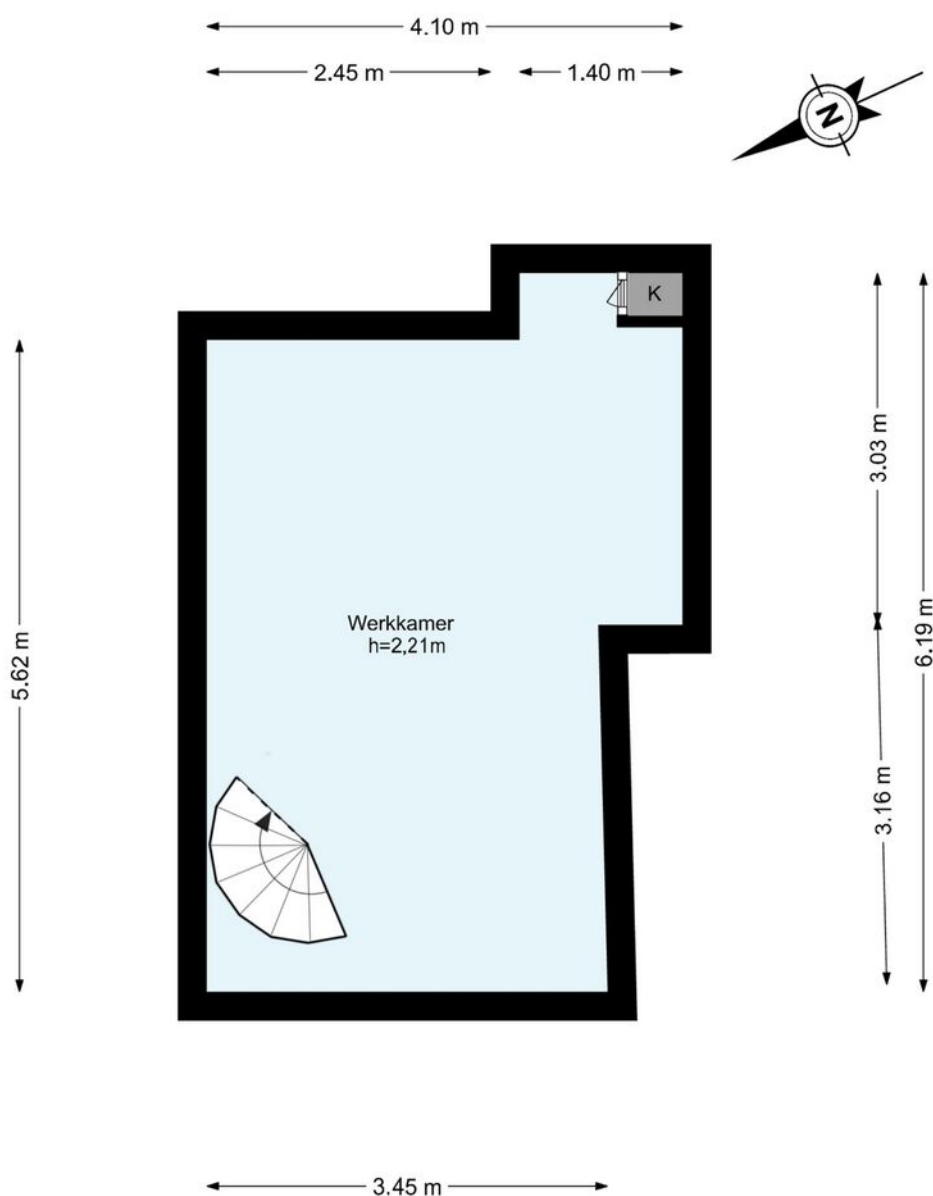
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

PLATTEGROND



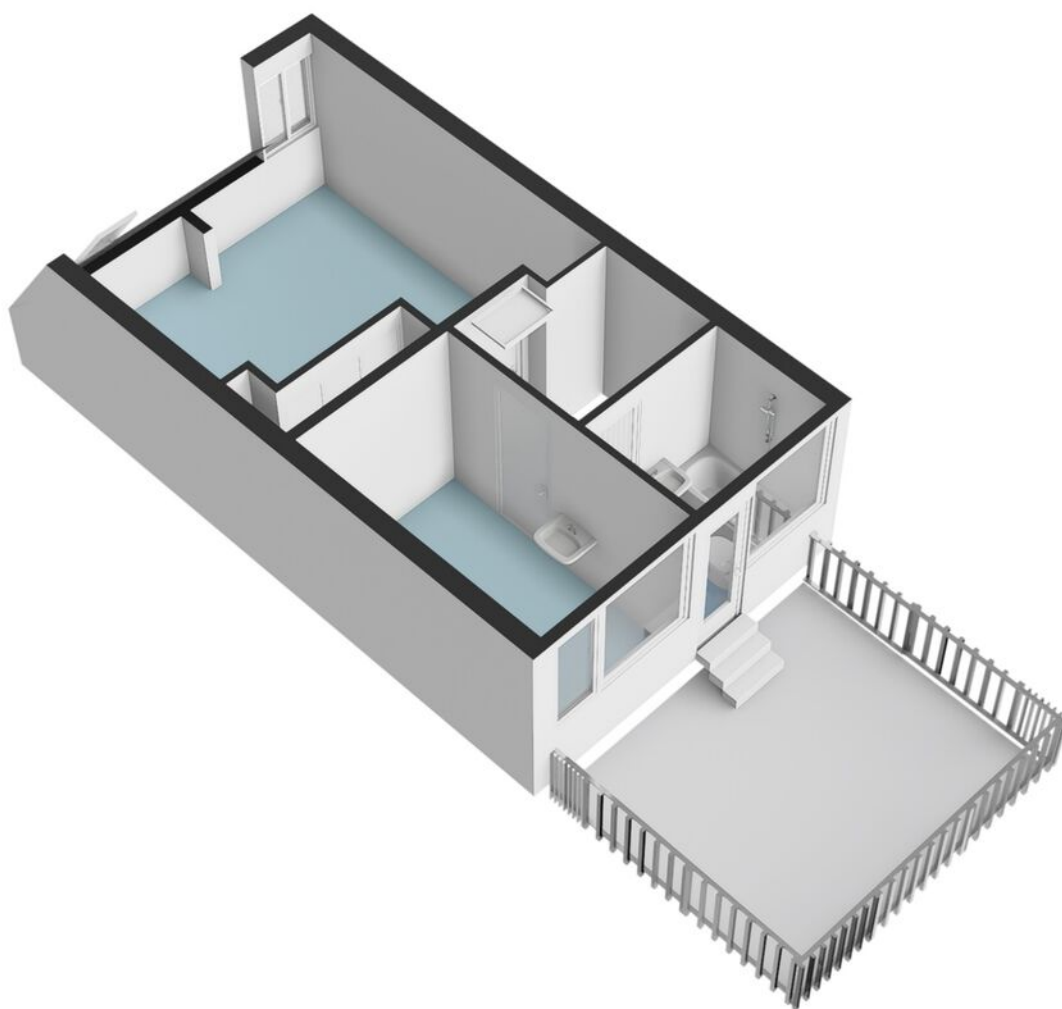
PLATTEGROND

Geuzenweg 266 - Hilversum Souterrain

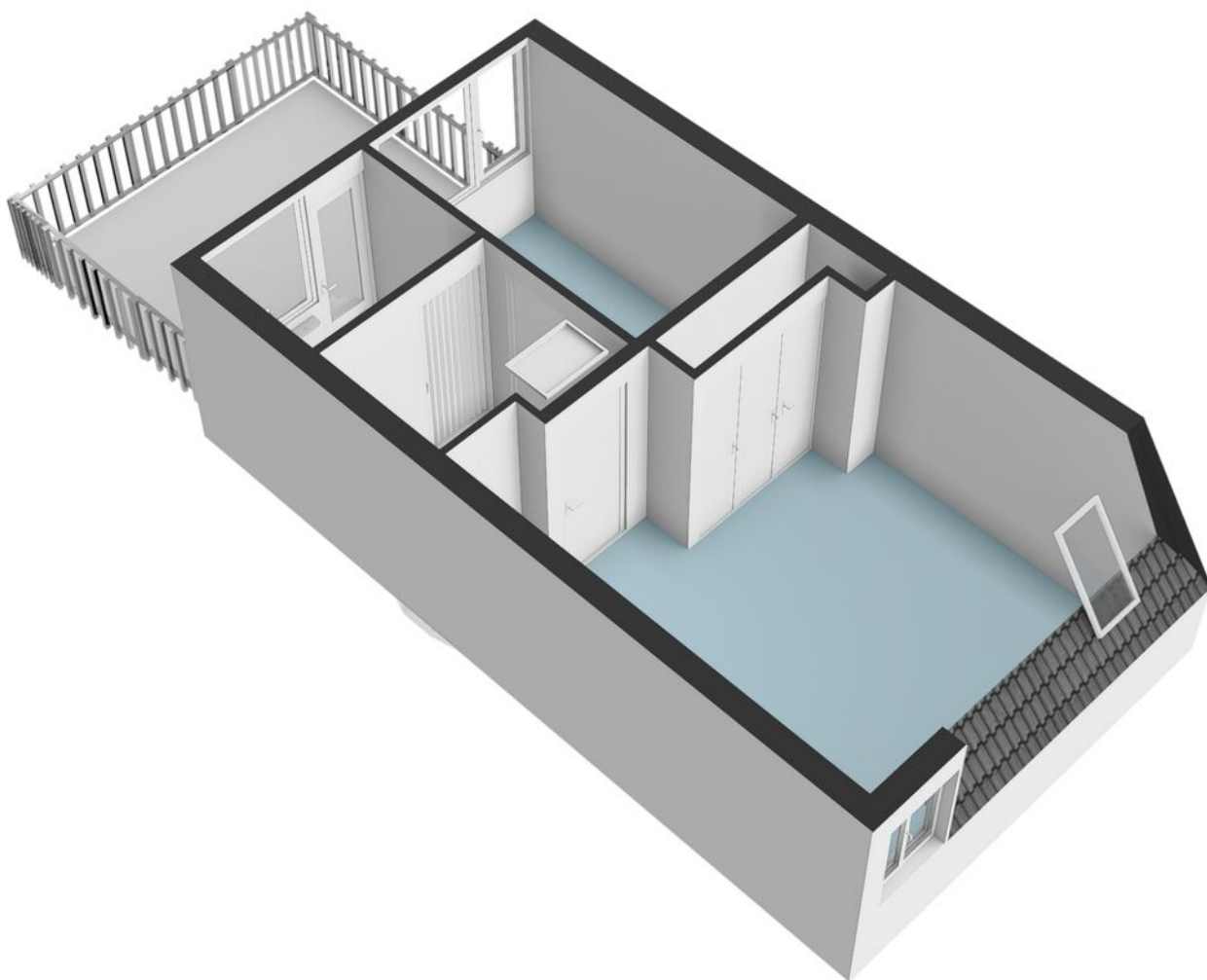


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

PLATTEGROND

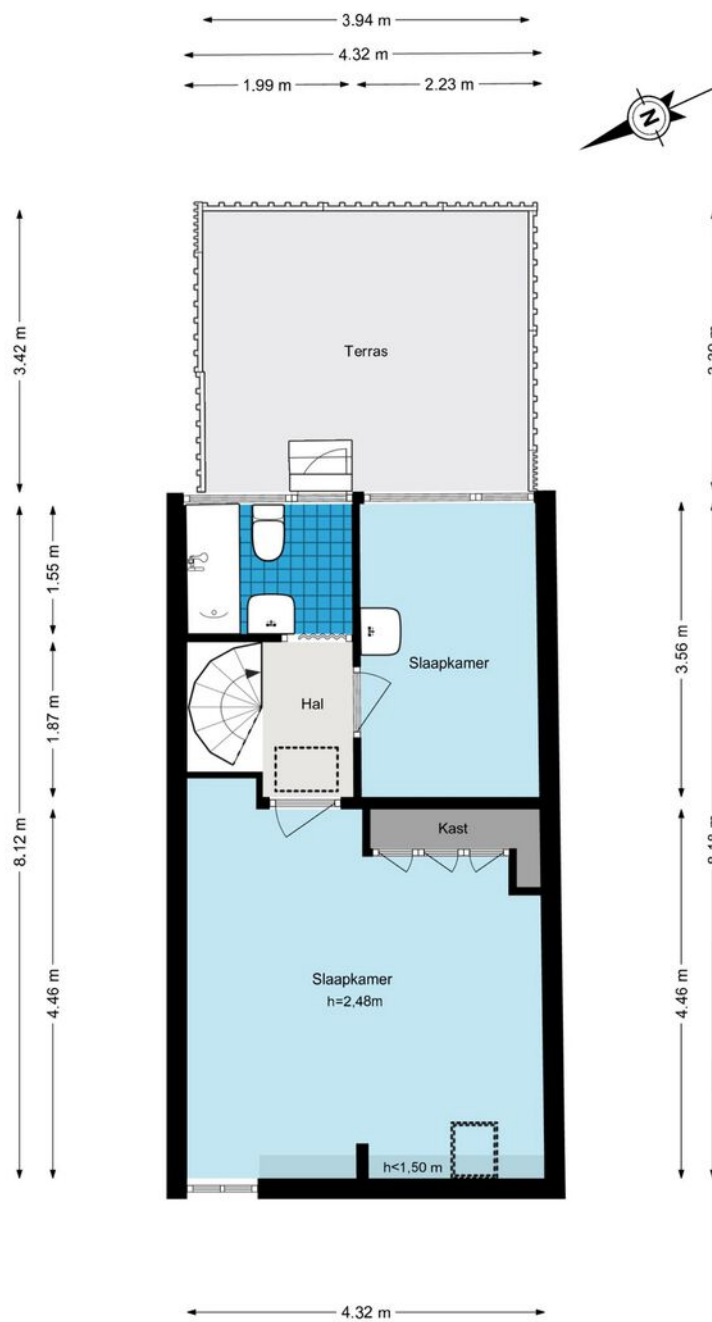


PLATTEGROND



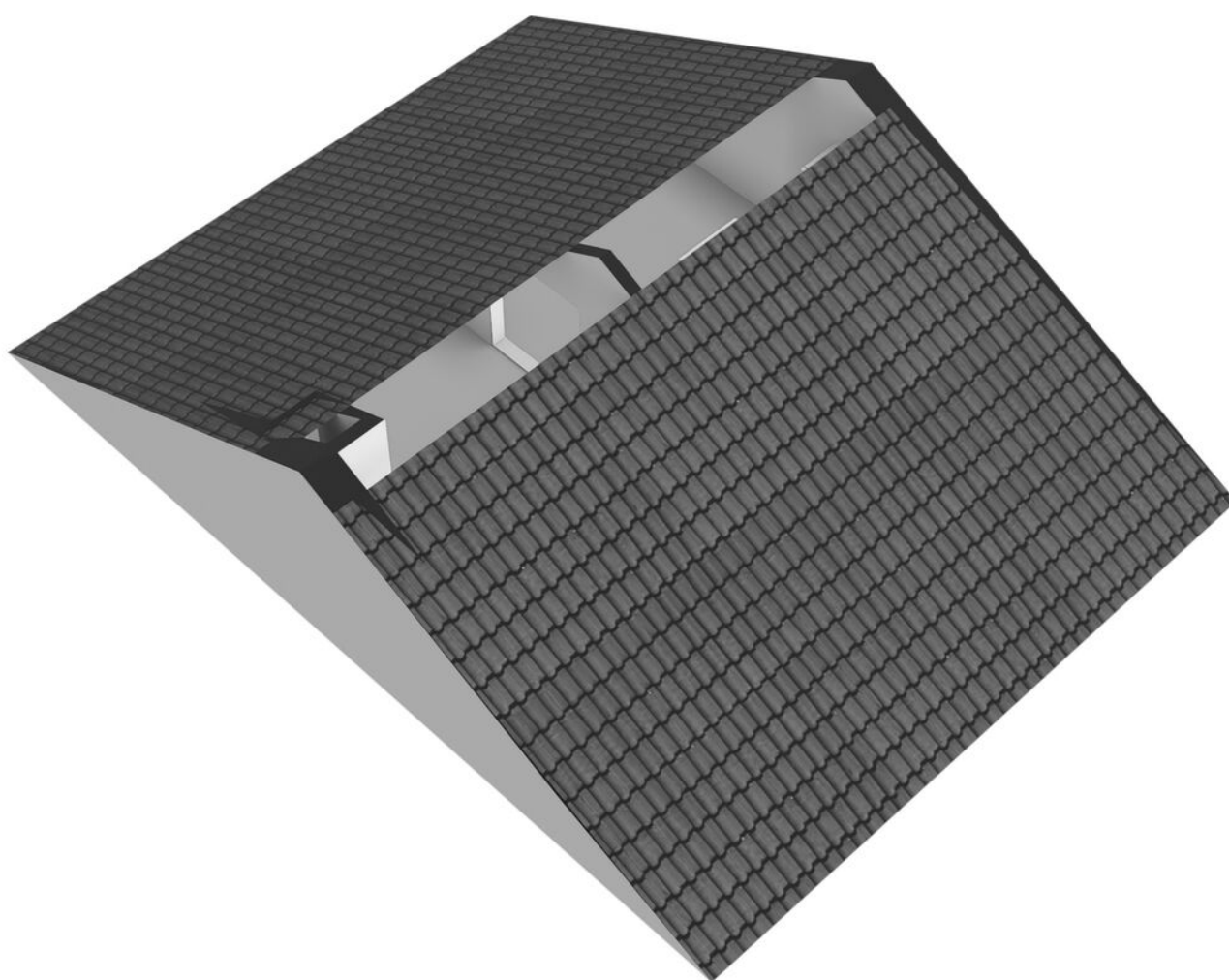
PLATTEGROND

Geuzenweg 266 - Hilversum Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

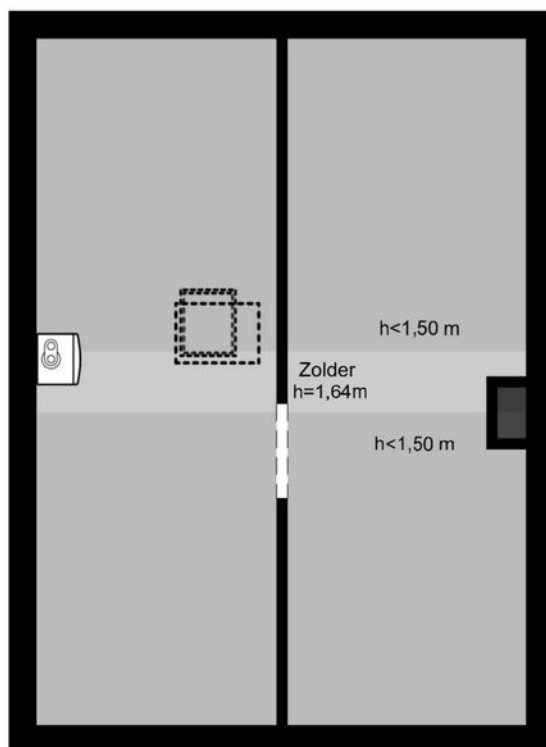
PLATTEGROND



PLATTEGROND

Geuzenweg 266 - Hilversum
Zolder

← 4.38 m →



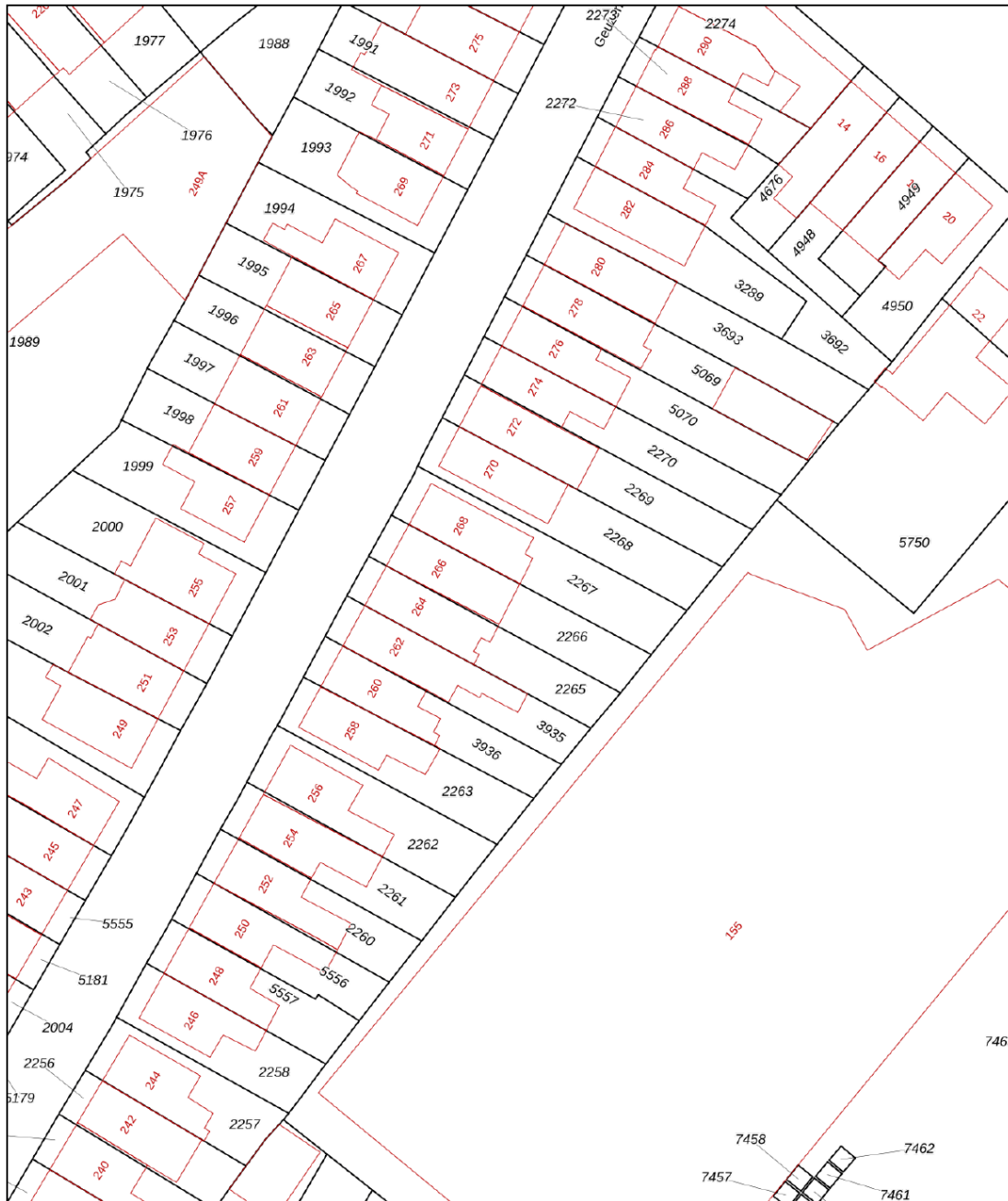
↑ 6.15 m ↓


← 2.15 m → ← 2.13 m →

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

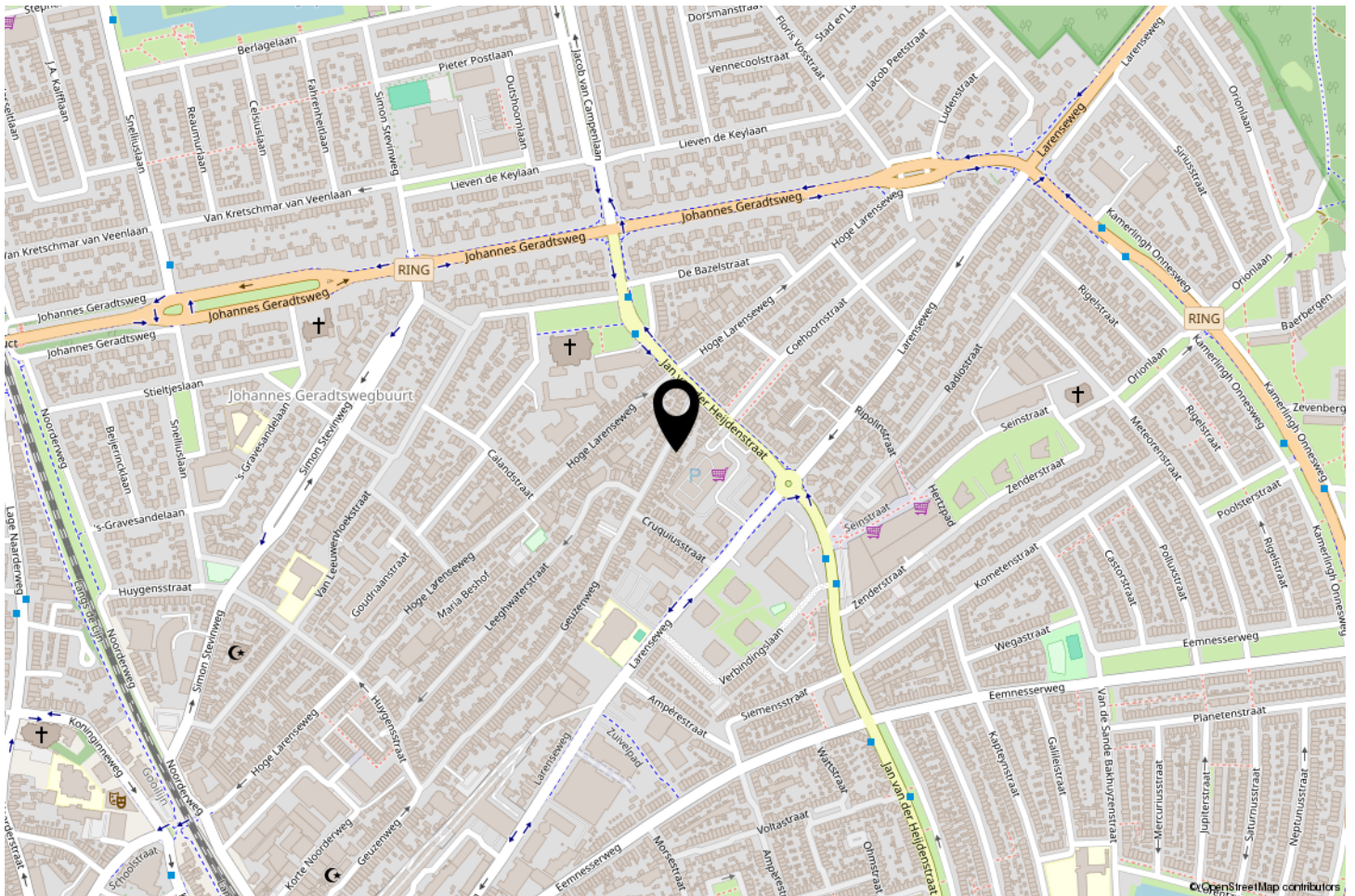
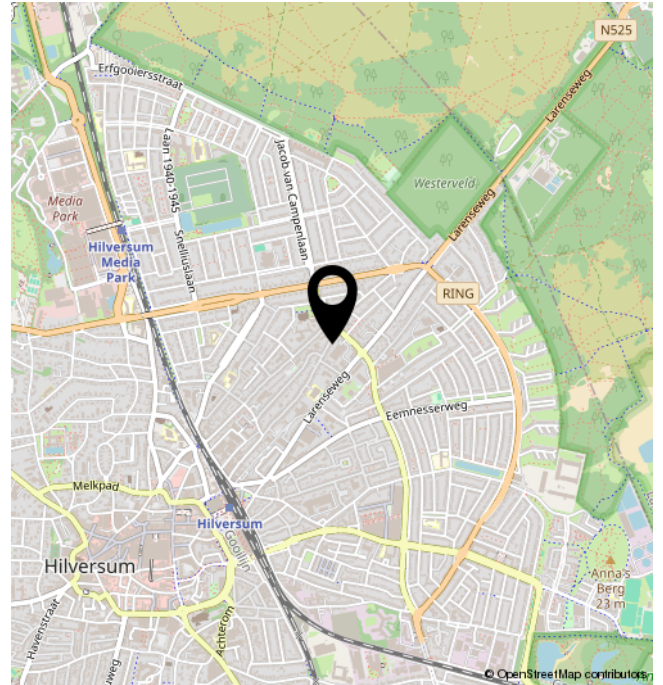
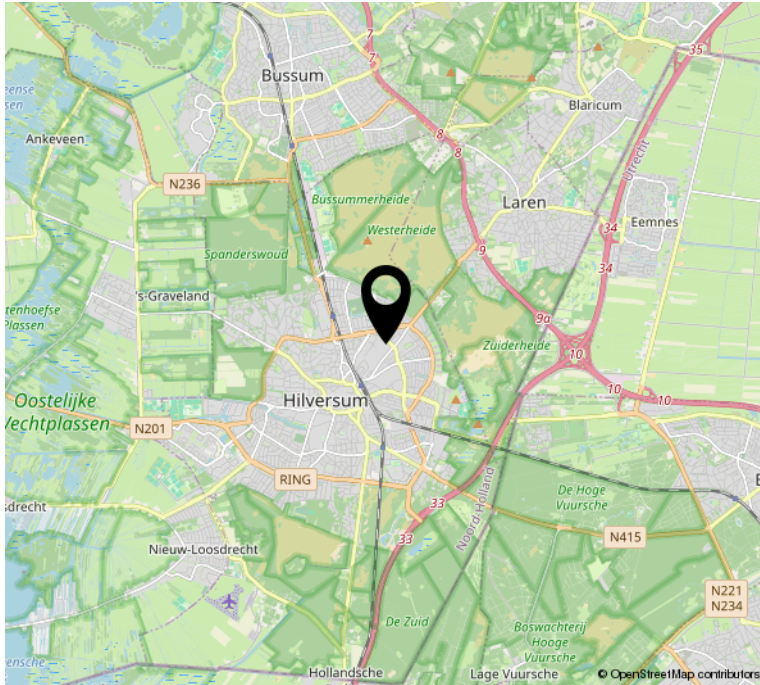
Uw referentie: Geuzenweg 266



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hilversum	
—	Huisnummer	Sectie R	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2266	
—	Voorlopige kadastrale grens	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.	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

geuzenweg266.nl



**SCAN DEZE CODE EN
BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!**



INTERESSE?

newcurbTM
M A K E L A A R S

Herenstraat 31
1211 BZ Hilversum

035-2340052
wonen@newcurb.nl
newcurbmakelaars.nl