



DEZE WONING WACHT OP **JOU.**

JOHANNES GERADTSWEG 89
1222 PN HILVERSUM

€ 1.100.000,- k.k.



035 691 11 16
info@vthmakelaardij.nl
www.vthmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	Half vrijstaande villa
Woonoppervlakte	196 m2
Bouwjaar	1931
Aantal slaapkamers	5
Buitenruimte	Voor-, zij- en achtertuin
Verwarming	HR-combiketel Remeha Calenta (2018)
Warm water	Elektrische boiler Bosch 150L (2023)
Energielabel	In aanvraag



OMSCHRIJVING

Gelegen op een centrale ligging nabij Mediapark, NS-station, scholen, winkels, natuurgebied en uitvalswegen richting Amsterdam en Amersfoort, bieden wij deze bijzonder charmante, karaktervolle en gerenoveerde royale helft van een dubbel 30-er jaren villa aan.

De totale woonoppervlakte bedraagt 196 m² verdeeld over drie woonlagen, met o.a. vijf slaapkamers, twee badkamers, een stahoge bergzolder van ca. 6 m² en een provisiekelder van ca. 7 m². Deze woning ligt op een perceel van 389 m² met een vrijstaande stenen garage met bergvliering en de prettige bijkomstigheid dat je op eigen terrein goede parkeergelegenheid hebt voor minimaal 2 auto's. Een opvallend detail aan de buitenzijde is het fraaie, speelse metselwerk van deze woning en de in 2020 fraai aangelegde tuin. Samengevat een fantastisch ruim gezinshuis, gelegen op een goede centrale locatie.

Interesse? Plan een afspraak; wij nemen graag alle tijd om u deze woning te laten zien.

Indeling

Begane grond

Overdekte entree, vestibule met granitovloer, ruime hal, modern toilet met fontein, L-vormige woon- /eetkamer met een kenmerkende erker, grote open haard, openslaande deuren naar de zonnige achtertuin en openslaande deuren naar een knus zitje in de zijtuin.

Een robuuste houten vloer, glad gestuukte wanden en de hoge plafonds zijn van glad stucwerk en sierlijsten voorzien.

De eetkamer loop naadloos door naar de halfopen keuken met de gangbare (inbouw) apparatuur. Vanuit de keuken is de -uiterst praktische- stahoge kelder met meterkast bereikbaar.

De bouwstijl van deze woning "ademt" jaren 30 uit, de details die voor een 30-er jaren villa kenmerkend zijn zoals glas-in-lood ramen, een erker, paneeldeuren en bijbehorende sfeer zijn aanwezig.

Eerste verdieping

Een fijne brede overloop met veel daglicht middels een sfeervol glas-in-loodraam, de ouderslaapkamer ligt aan de achterzijde met vaste kastenwand en openslaande deuren naar het balkon (zuiden) met een zeer ruime "badkamer en suite" eveneens met openslaande deuren naar het balkon, voorzien van ligbad, separate douche, toilet en dubbele vaste wastafel.

De tweede zeer ruim bemeten slaapkamer ligt aan de voorzijde en derde (kleinere) slaapkamer eveneens aan de voorzijde met vaste kast.



Tweede verdieping

Via een vaste trap naar de overloop met toegang een vierde ruime slaapkamer met dakkapel, tweede badkamer met dakkapel, douchecabine, toilet en wasmachine- drogeraansluiting en de vijfde slaapkamer van eveneens goed formaat. Er is tevens een afgesloten technische-/ bergruimte met gasgestookte CV-opstelling en een extra elektrische boiler (150 liter). Middels een vlizotrap is toegang tot een stahoge bergvliering.

Tuin

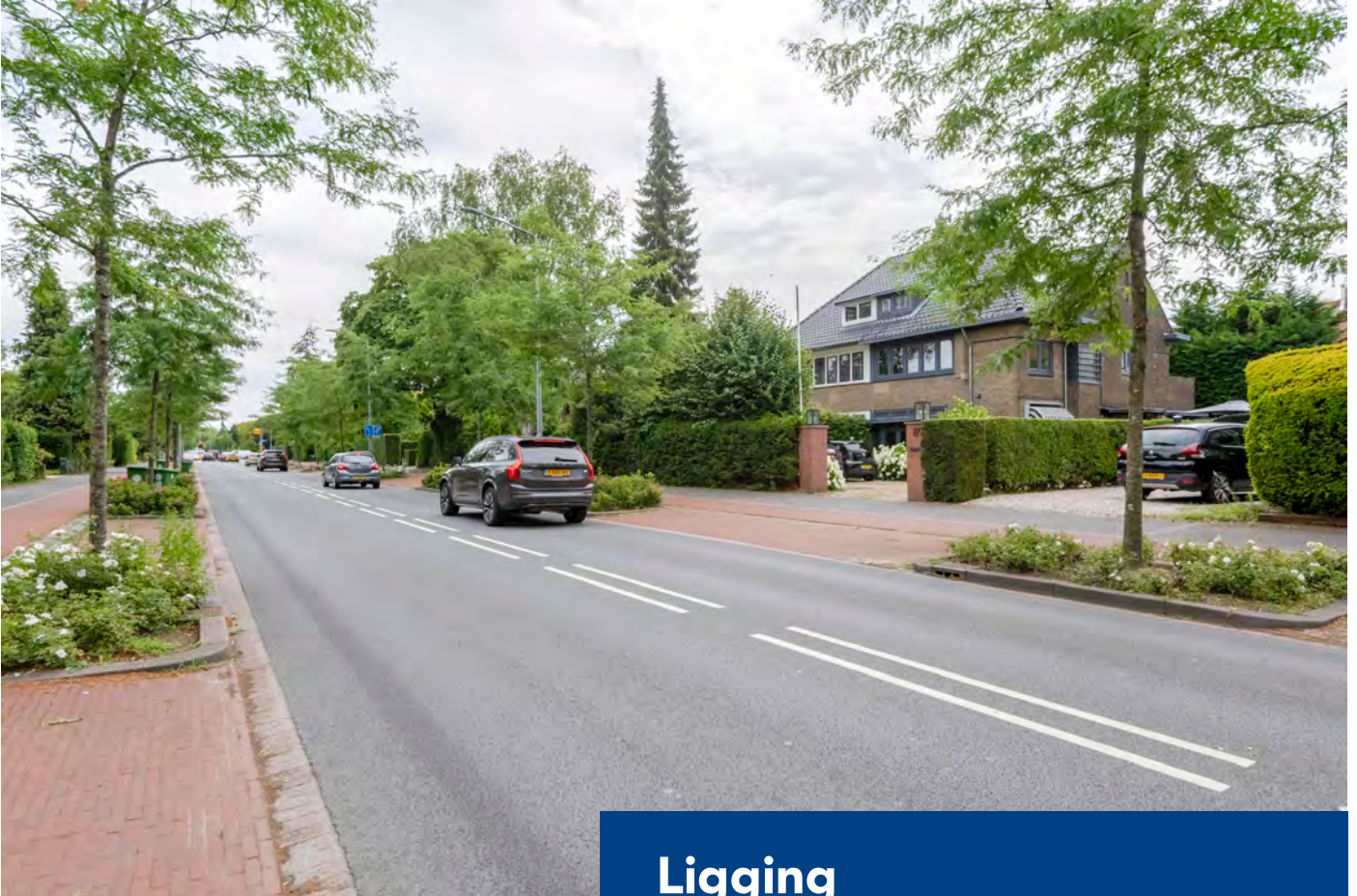
Heerlijke tuin, met volop privacy, aangelegd in 2020 passend bij de stijl van het huis en de woonomgeving.

De lange oprit wordt onderbroken door een afsluitbare poort. Hierachter schuilt een heerlijke tuin met vrijstaande garage. De achtertuin is praktisch aangelegd met een fraaie ruime overkapping met ruime zitgelegenheid met een buitenkeuken, een groene omheining. Door de gunstige zonligging is dit een perfecte plek om 's avonds nog lang buiten te kunnen genieten. De zijtuin biedt ook zo'n plekje voor een heerlijk beschut terrasje, direct bereikbaar vanuit de woonkamer. De voortuin tenslotte met twee eigen parkeerplaatsen is ook in de stijl passend bij het huis aangelegd en biedt voldoende afstand en privacy vanaf de openbare weg.

Installaties en bijzonderheden

- Een karakteristieke, charmante half vrijstaande villa in een zeer gewilde buurt;
- Ingemeten conform NEN 2580 norm, totale gebruiksoppervlakte 196 m² ; exclusief de kelder en vliering van tezamen ca. 12,5 m²;
- Originele jaren 30 details goed onderhouden en bewaard gebleven;
- Goed onderhouden schilderwerk buiten grotendeels in 2024 uitgevoerd, zink en lood vervangen;
- Goed gesitueerde voor- zij- en achtertuin met vrijstaande garage en twee parkeerplaatsen;
- Gevelisolatie, grotendeels dubbel glas en/of HR++ glas;
- Energielabel momenteel in aanvraag
- Elektrische installatie met moderne meterkast; -glasvezel aanwezig;
- Verwarming en warm water d.m.v. HR-combiketels en elektrische boiler (bwjr. 2018 en 2024), beiden laatstelijk in 2025 onderhouden.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID



Ligging

De woning ligt op een perceel van **389 m2**.

De ligging is ideaal: op slechts enkele fietsminuten van winkels, scholen, het Mediapark en de uitgestrekte Westerheide. Ook het bruisende centrum van Hilversum en Hilversum centraal station zijn dichtbij.

Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen zijn steden als Amsterdam en Utrecht uitstekend bereikbaar.





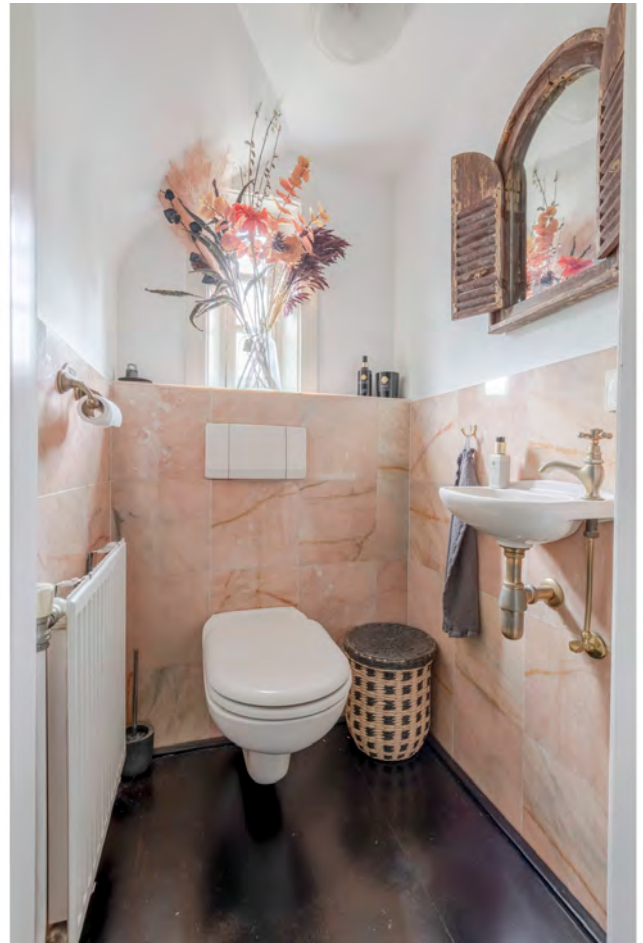




















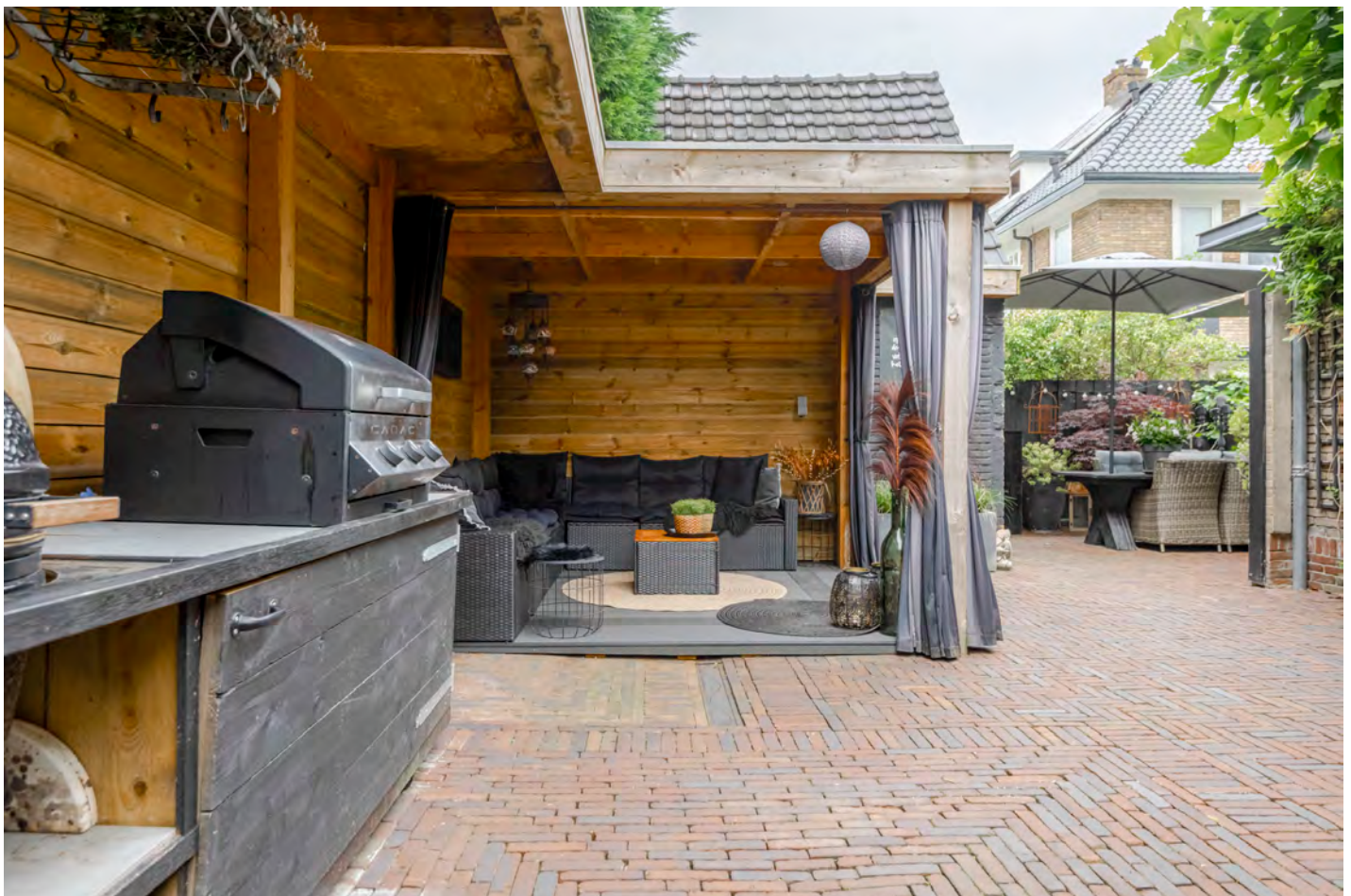


















PLATTEGROND - BEGANE GROND



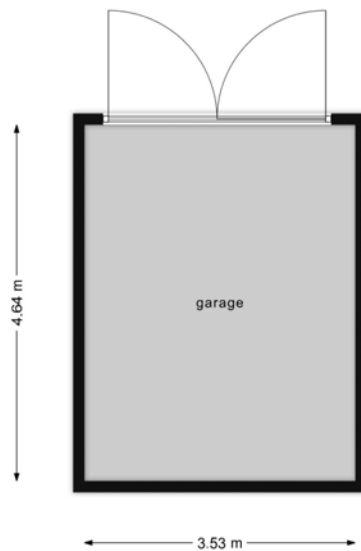
PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING



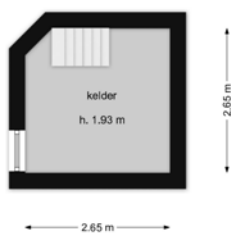
PLATTEGROND - TWEEDE VERDIEPING



PLATTEGROND - GARAGE

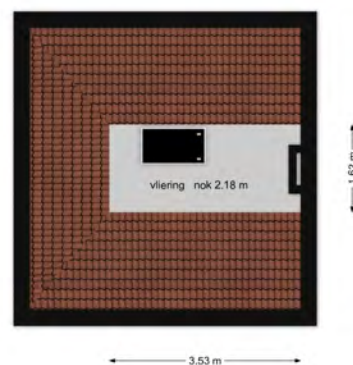


PLATTEGROND - KELDER EN VLIERING



0m 1m 2m

De plattegrond is tekenend naar schaalverhouding tekenen en te tekenen. Het is niet mogelijk om tekenen naar schaal te tekenen.



0m 1m 2m

De plattegrond is tekenend naar schaalverhouding tekenen en te tekenen. Het is niet mogelijk om tekenen naar schaal te tekenen.

KADASTRALE KAART





WIE ZIJN WIJ?

Wij zijn een klein team met grote resultaten.

Met ruim 20 jaar ervaring vinden vader Marcel en zoon Kaj het vooral leuk om samen op te trekken. We hebben geen duur kantoor en geen overig personeel, waardoor we de kosten voor onze klanten altijd laag kunnen houden.

Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via
035 - 691 11 16 of 06 - 43 58 22 75
(whatsapp).



Scan deze QR-code
en blijf op de hoogte
van o.a. het nieuwste
woningaanbod



Nachtegaallaan 38, Bussum



06 - 43 58 22 75
06 - 21 28 38 66



035 - 691 11 16



info@vthmakelaardij.nl



@vthmakelaardij



Deze brochure werd met de grootste zorg opgesteld.
Mochten er in onze mededelingen toch fouten of vergissingen voorkomen, dan kunnen wij
hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden.
Neem altijd persoonlijk contact met ons op, zodat wij volledig informatie en begeleidend
advies kunnen verschaffen over het object waarvoor u interesse heeft.



VTH Makelaardij is aangesloten bij de brancheorganisatie **Vastgoed Nederland** en is gecertificeerd in het landelijk erkende **MMCEPI** en **NRVT** kwaliteitsregister.



www.vthmakelaardij.nl