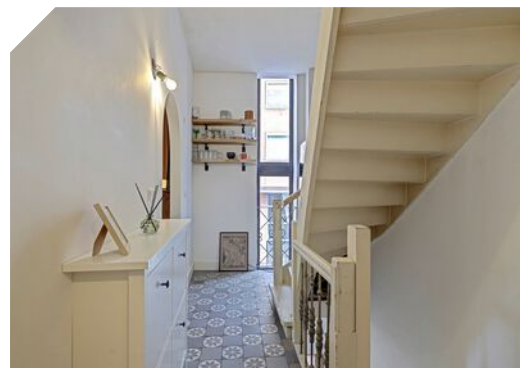


HERENSTRAAT 81 HILVERSUM



Ontdek de woning

newcurbTM
MAKELAARS

035-2340052
wonen@newcurb.nl
newcurbmakelaars.nl

OMSCHRIJVING

Midden in het historische centrum van Hilversum ligt dit karakteristieke maisonnette-appartement met een eigen entree en een verrassend ruime indeling, verdeeld over meerdere woonlagen. De woning is het afgelopen jaar op diverse plekken opgeknapt, waarbij authentieke details op fraaie wijze zijn behouden.

Met circa 73 m² woonoppervlakte, aangevuld met circa 25 m² extra zolderruimte, biedt de woning onder meer een sfeervolle woonkamer met karakteristieke elementen, twee slaapkamers en een badkamer. Hier woont u op loopafstand van winkels, horeca, het NS-station en alle voorzieningen die de binnenstad te bieden heeft. Een ideale woning voor starters en stellen die op zoek zijn naar een karaktervolle woning met alle gemakken van het stadsleven binnen handbereik.

K E N M E R K E N

- Karakteristiek maisonnette-appartement met circa 73 m² woonoppervlakte (NEN2580)
- Circa 25 m² extra zolderruimte (overige in pandige ruimte)
- Eigen entree
- Twee slaapkamers en één badkamer
- Klassieke elementen, waaronder een massieve visgraat parketvloer, ornamentenplafond en karakteristieke schouw
- Praktische keuken voorzien van

diverse apparatuur

- Verwarming en warm water middels Remeha Tzerra HR-combiketel (onderhouden in juli 2026)
- Kleinschalige en actieve VvE met twee appartementsrechten
- Maandelijkse VvE-bijdrage € 167,09
- Parkeren middels vergunning
- Gelegen in het historische centrum van Hilversum, op loopafstand van winkels, horeca en NS-station
- Goede bereikbaarheid richting Amsterdam, Utrecht en Amersfoort
- Energielabel E (geldig tot 6 juni 2032)
- Bouwjaar 1923
- Gemeentelijk monument

C O N D I T I E S

- Vraagprijs: € 339.000 k.k.
- Overdracht: in overleg
- Notaris: keuze koper (mits gevestigd binnen 15 kilometer van Hilversum)
- Clausules: ouderdomsclausule | asbestclausule | NEN2580-clausule

I N D E L I N G

Indeling

Begane grond

Eigen entree vanaf de straat met meterkast en trapopgang naar de woonverdieping.

Eerste verdieping

Ruime overloop met

karakteristieke antieke Franse stijl vloertegels en toegang tot de woonkamer en de keuken. De sfeervolle woonkamer kenmerkt zich door een plafondhoogte van circa 2,92 meter, grote raampartijen, een fraaie massieve visgraat parketvloer, een rijk gedecoreerd ornamentenplafond en een karakteristieke schouw in Louis XV-stijl. De separate keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse apparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie.

Tweede verdieping

De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De royale hoofdslaapkamer strekt zich uit over de voor- én achterzijde van de woning en beschikt aan de voorzijde over een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is ideaal te gebruiken als kinder- of werkkamer. De badkamer is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van een inloopdouche, wastafel en zwevend toilet.

Derde verdieping

Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping. Hier bevindt zich een multifunctionele zolderruimte met lichtkoepel en een separate stookruimte met de opstelplaats van de cv-installatie en de aansluitingen voor de wasmachine. Deze verdieping is

uitermate geschikt voor opslag van seizoensspullen, als hobbyruimte of speelzolder.

WONEN IN HILVERSUM

Wonen aan de Herenstraat betekent wonen op een van de meest karakteristieke locaties van Hilversum. Deze sfeervolle straat ligt midden in het historische centrum, direct grenzend aan het voetgangersgebied. Hier vindt u een gevarieerd aanbod aan boetieks, speciaalzaken, supermarkten en gezellige horecagelegenheden letterlijk om de hoek.

Op loopafstand bevinden zich onder andere winkelcentrum Hilvertshof, De Gooische Brink, Vue Cinema en Foodhall MOUT, waar u terecht kunt voor een lunch, diner of een gezellige borrel. Daarnaast vindt u in de directe omgeving tal van terrassen, cafés en restaurants, waardoor er altijd iets te beleven is.

Hilversum staat bekend als de mediastad van Nederland en behoort al jarenlang tot de populairste woonplaatsen van het Gooi. De stad combineert een levendig centrum met een uitgebreid aanbod aan winkels, cultuur, horeca en sportvoorzieningen, terwijl de omliggende natuur altijd dichtbij is.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Het NS-station Hilversum ligt op slechts enkele minuten lopen en biedt directe treinverbindingen naar onder meer Amsterdam, Utrecht en Amersfoort. Met de auto zijn de A1 en A27 eveneens snel bereikbaar.

Wie de rust wil opzoeken, fietst binnen enkele minuten naar de Hoorneboegse Heide, de Westerheide of de Zuiderheide. Hier kunt u eindeloos wandelen, hardlopen of fietsen door de karakteristieke heidevelden en bossen waar het Gooi zo geliefd om is.

VERENIGING VAN EIGENAARS

Vereniging van Eigenaars
Herenstraat 81 en 83 te
Hilversum

De woning maakt deel uit van een kleinschalige Vereniging van Eigenaars bestaande uit twee appartementsrechten. De VvE is actief, er wordt jaarlijks vergaderd (recent opgestart) en er wordt jaarlijks gereserveerd voor toekomstig onderhoud conform de wettelijke reserveringsnorm van 0,5% van de herbouwwaarde. Daarnaast beschikt de VvE over een collectieve opstal-, glas- en aansprakelijkheidsverzekering.

- KvK-nummer: 90282841
- VvE bestaat uit 2 appartementsrechten
- Breukdeel appartement: 66/100e aandeel
- Maandelijkse VvE-bijdrage: € 167,09
- Reservefonds aanwezig (stand per 7 juli 2026: € 1.013,78)

I N T E R E S S E

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

PERCEELOPPERVLAKTE

INHOUD

BOUWJAAR

ENERGIELABEL

73M²

338M³

1923

E



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 339.000,- k.k.
Servicekosten	€ 167,09
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, maisonnette
Woonlaag	1e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1923
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Mansardedak

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	73 m ²
Inhoud	338 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	25 m ²

Indeling

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

Locatie

Ligging	In centrum
---------	------------

Energieverbruik

Energielabel	E
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha Tzerra HR-combiketel
Warmtebron	Gas

KENMERKEN

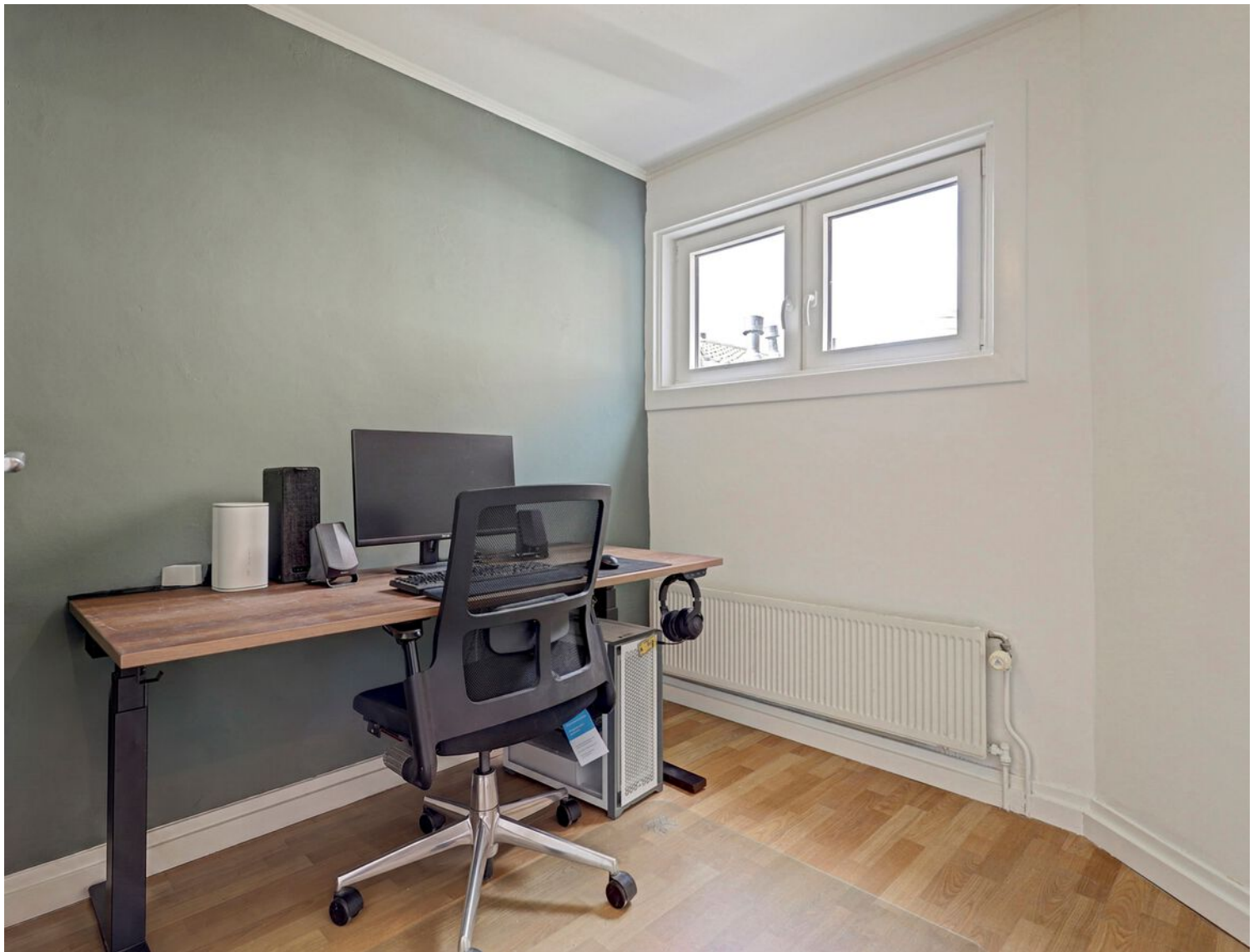
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard
Heeft een open haard	Ja
Heeft een jacuzzi	Ja
Vereniging van Eigenaren	
Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Onderhoudsverwachting	Ja
Opstal verzekering	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond













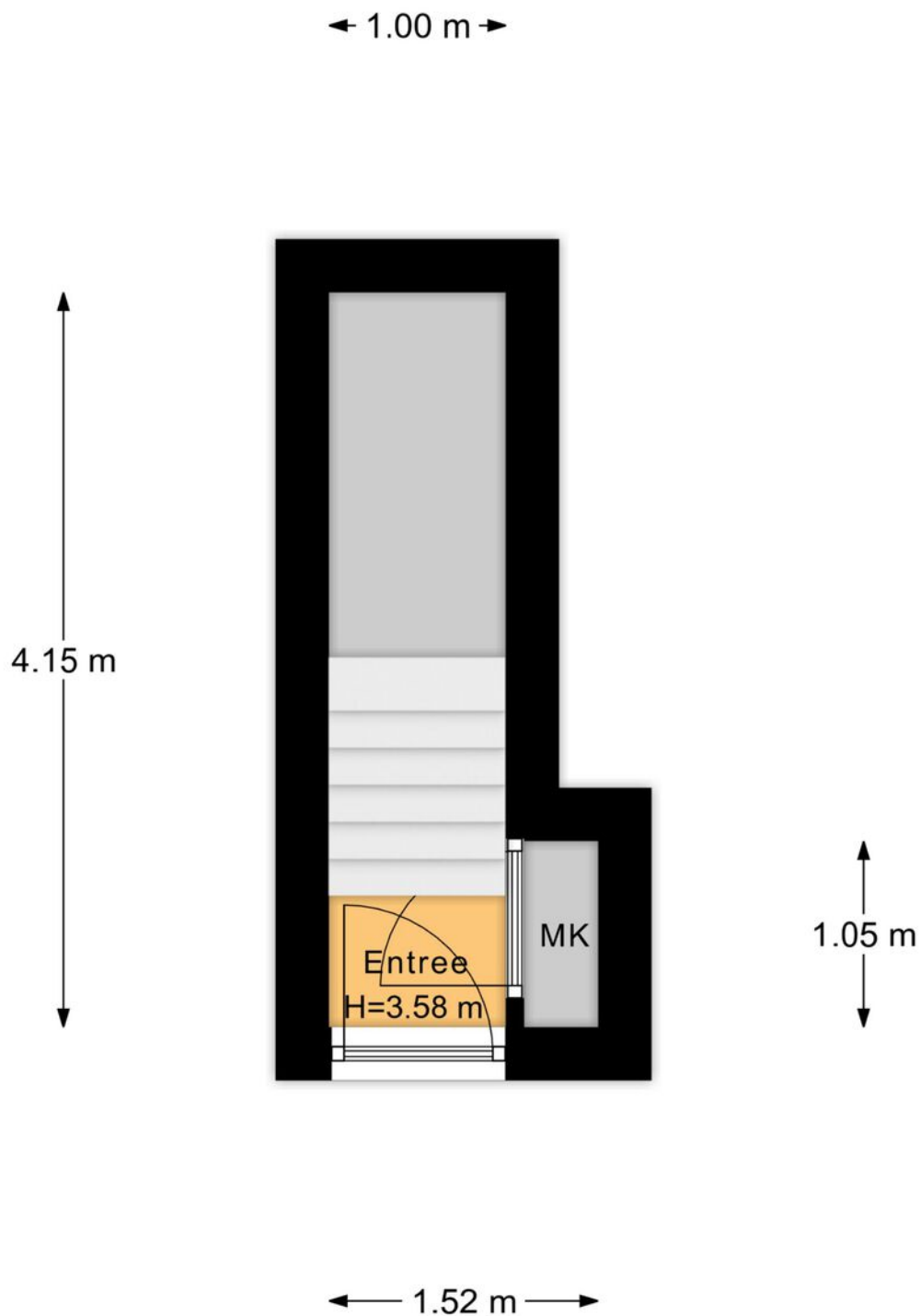






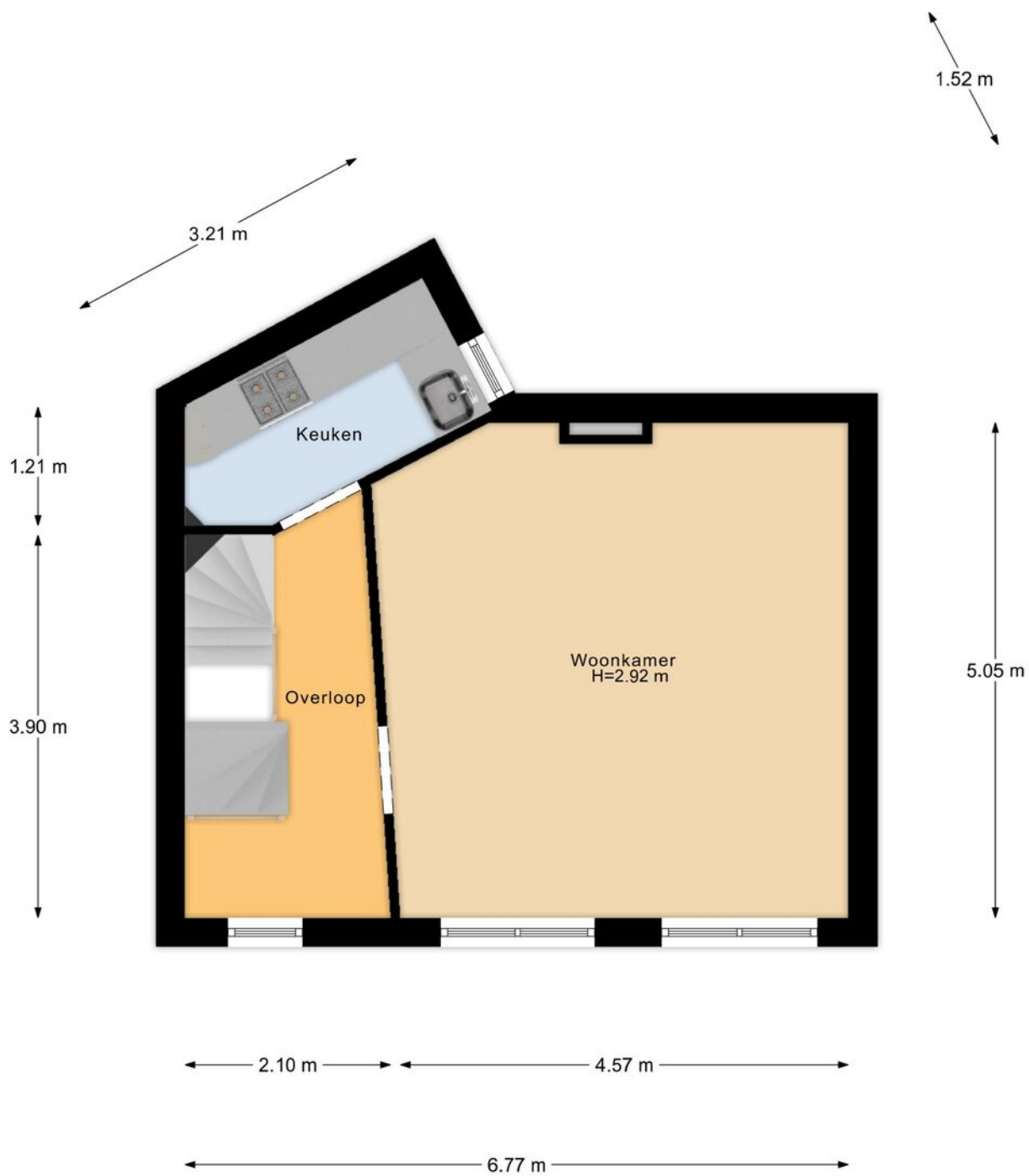


PLATTEGROND



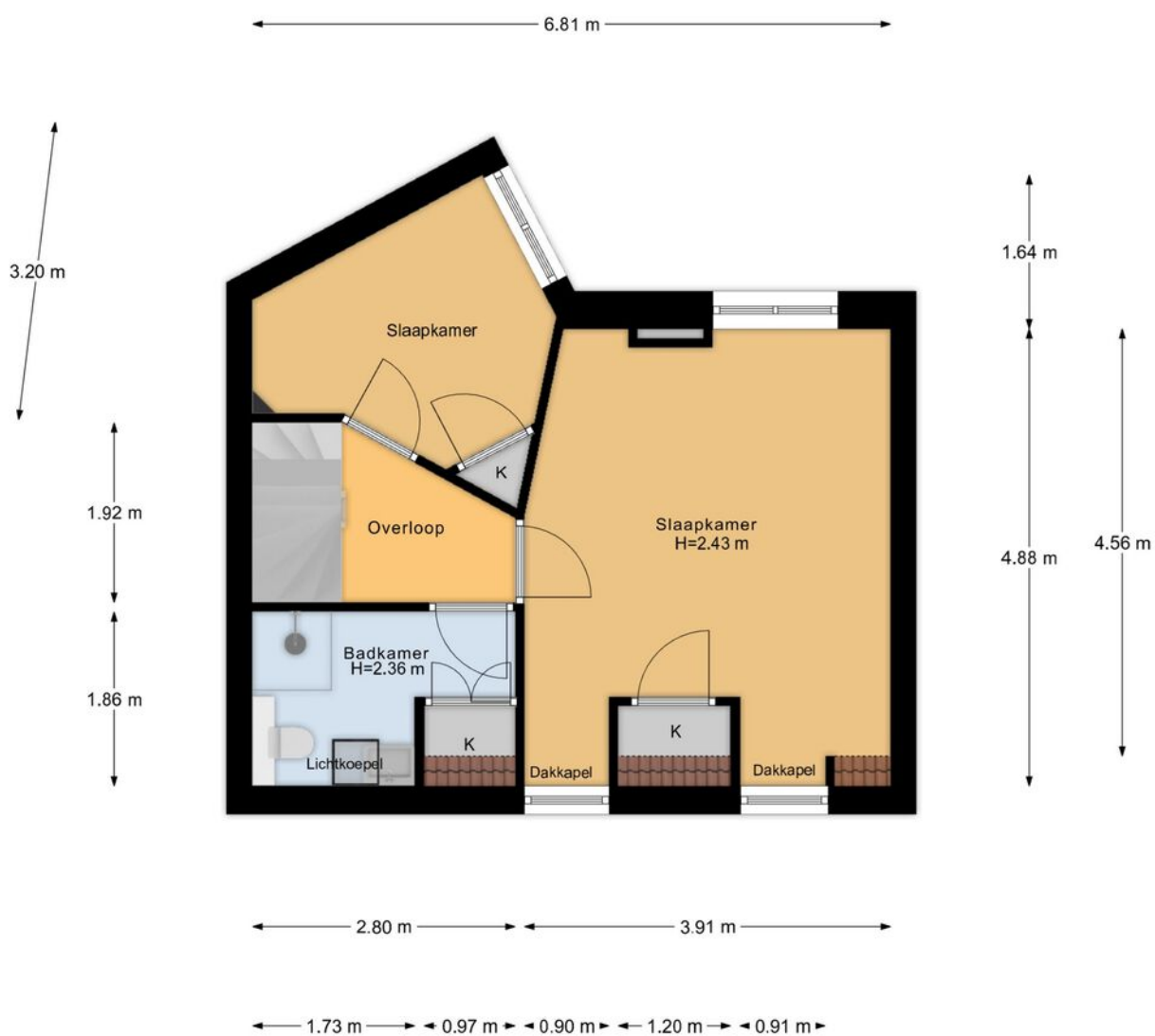
Begane Grond

PLATTEGROND



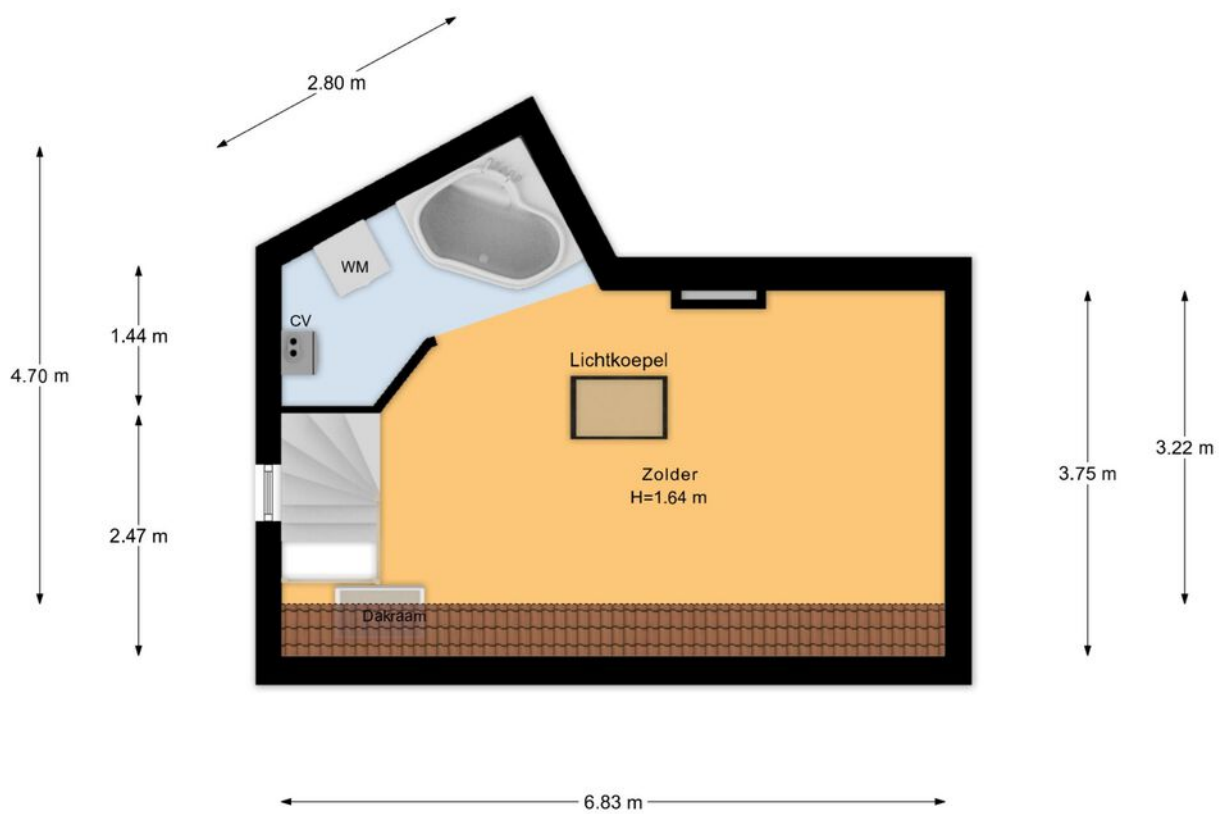
1e Verdieping

PLATTEGROND



2e Verdieping

PLATTEGROND




3e Verdieping

KADASTRALE KAART

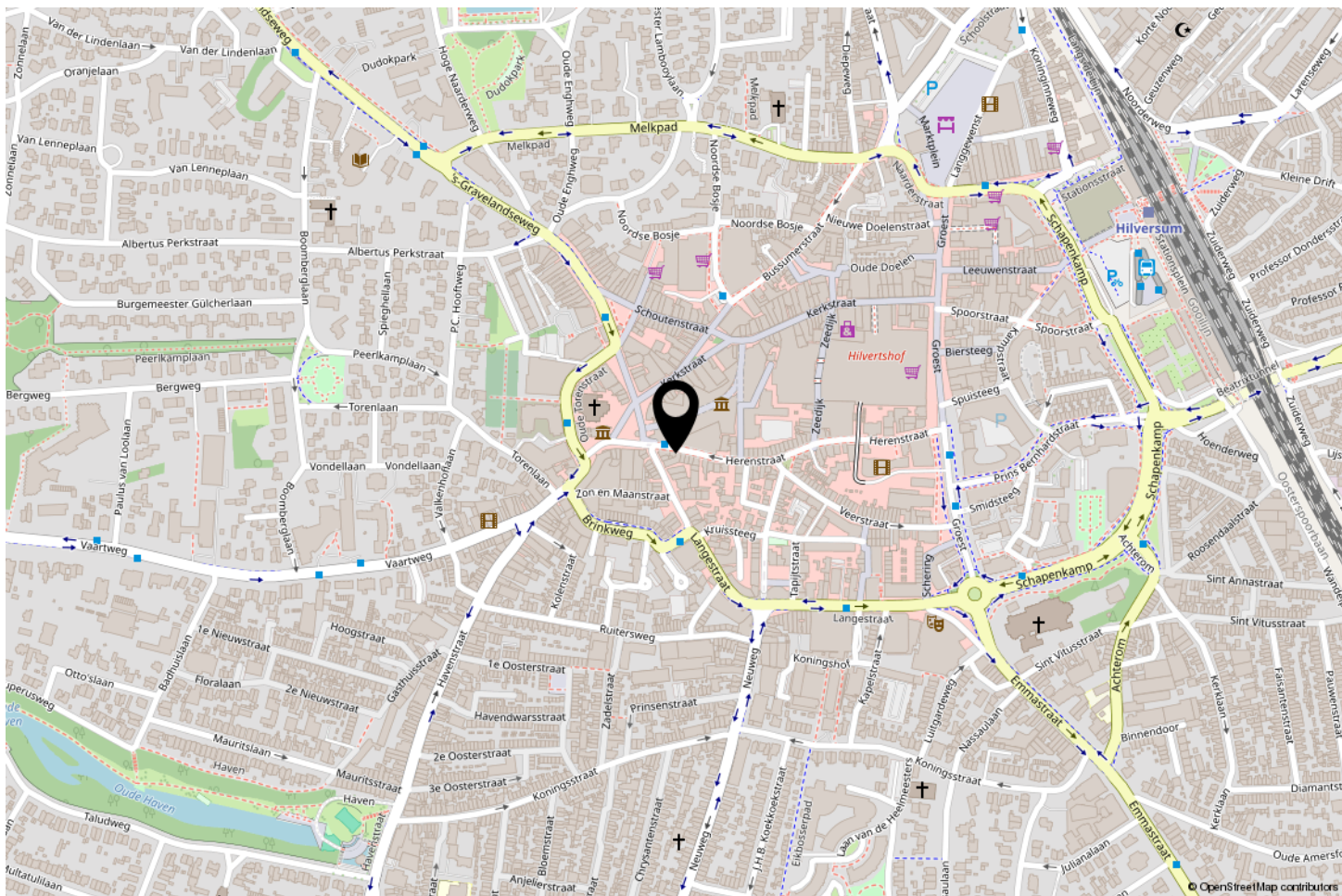
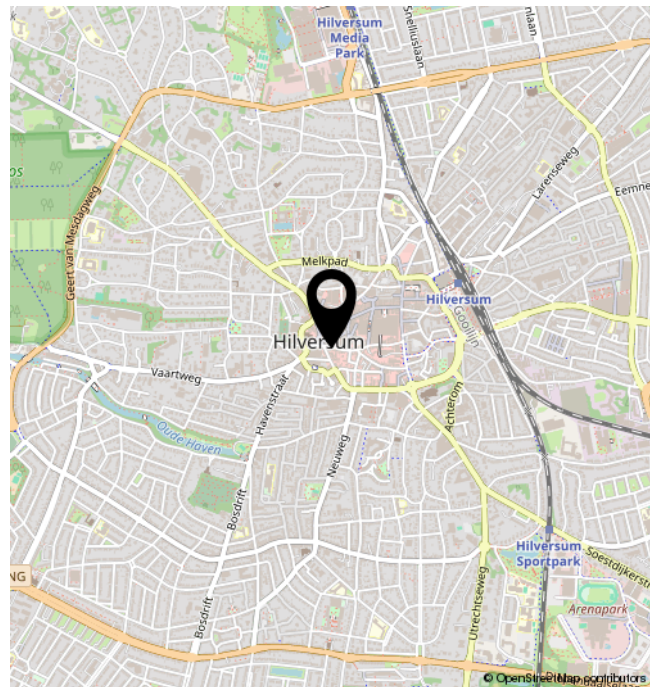
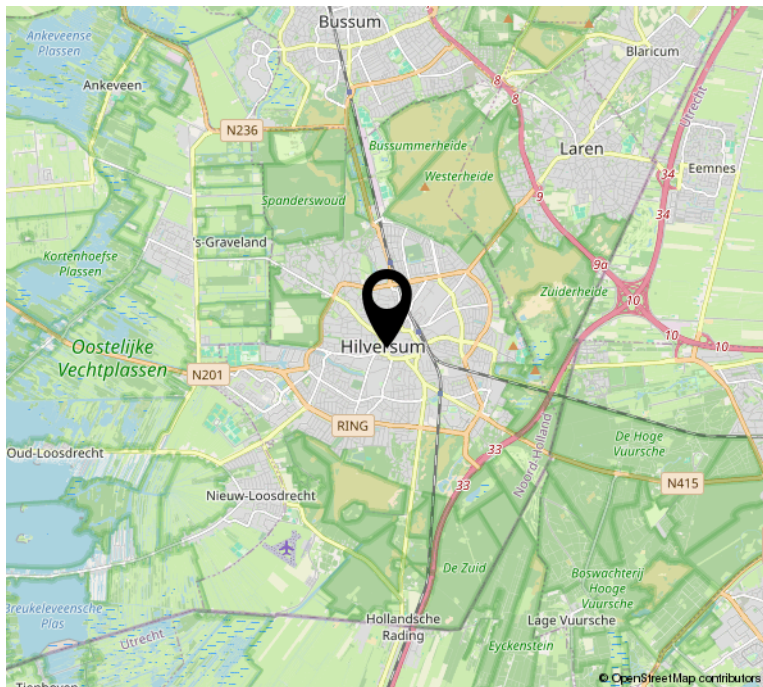
Kadastrale kaart

Uw referentie: Herenstraat 81



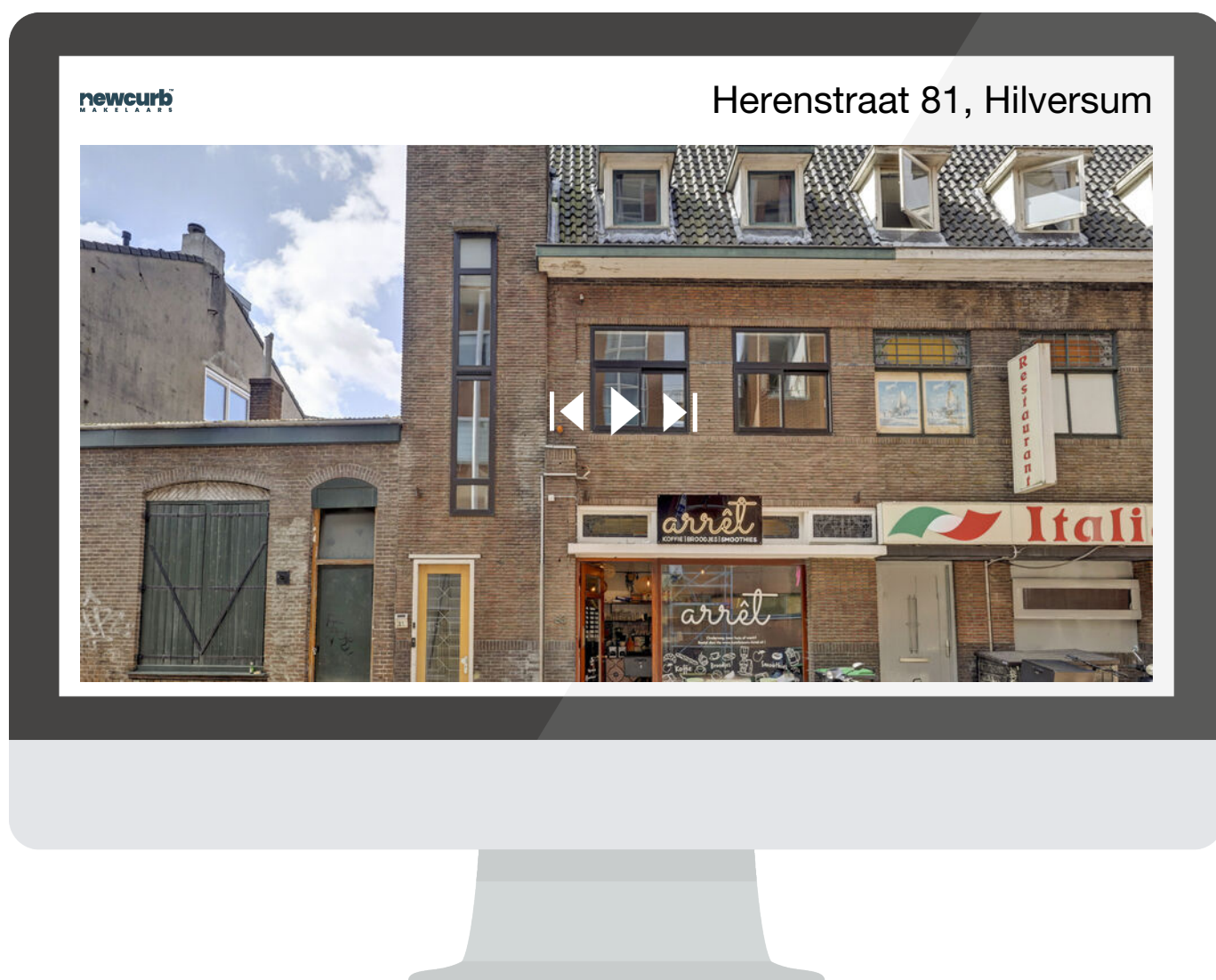
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hilversum</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 6211</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>	
---	--	---	---

LOCATIE OP DE KAART



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

herenstraat81.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