

TE KOOP

Karel Doormanlaan 424

Hilversum



Vraagprijs

€ 439.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	16
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Karel Doormanlaan 424, Hilversum

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Luxe, volledig gerenoveerde hoekmaisonnette met energielabel B, drie slaapkamers, zonnig balkon en hoogwaardige afwerking

Soms komt er een woning voorbij waarbij je direct ziet dat er met aandacht is gerenoveerd. Karel Doormanlaan 424 is zo'n woning. Deze ruime hoekmaisonnette van circa 95 m² is het afgelopen jaar volledig aangepakt, netjes afgewerkt en klaar voor nieuwe bewoners.

De woning heeft twee woonlagen, drie slaapkamers, een balkon op het zuidwesten en een extra zitplek aan de galerijzijde. Beneden vind je de woonruimte en keuken, boven de slaapkamers en badkamer. Daardoor voelt de woning ruim en praktisch ingedeeld aan.

Wonen en keuken

De woonkamer is licht, rustig afgewerkt en fijn ingedeeld. Door de aangepaste indeling is de trap uit het directe zicht van de woonkamer gehaald. Dat geeft



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

de leefruimte meer rust en maakt de kamer makkelijker in te richten.

De pvc visgraatvloer, vloerverwarming, stalen deur en cinewall zorgen voor een verzorgde en moderne uitstraling. De massief eikenhouten vensterbanken en trap voegen daar een warme, hoogwaardige afwerking aan toe. Ook de verlichting is volledig uitgevoerd met Philips Hue, waardoor de sfeer in huis eenvoudig aan elk moment van de dag kan worden aangepast. De keuken is volledig vernieuwd en voorzien van nieuwe inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Hierdoor blijft de ruimte mooi open en krijgt het geheel een rustige, moderne en luxe uitstraling. Het kookeiland maakt de keuken praktisch en gezellig tegelijk: een fijne plek om te koken, te ontbijten of samen aan te schuiven.

Badkamer en sanitair

Het pronkstuk van de woning is de volledig gerenoveerde, moderne badkamer. De ruimte is vergroot, compleet vernieuwd en slim ingedeeld, met onder andere vloerverwarming, een extra ingebouwd toilet en een ruime inloopdouche met nis. Ook aan comfort is gedacht, met nieuwe ventilatie, een spiegel met droogfunctie en een infrarood handdoekdroger. Daarnaast is er een nette inbouwkast gerealiseerd voor de wasmachine en droger. Zo zijn de apparaten mooi uit het zicht weggewerkt en blijft de badkamer rustig, strak en opgeruimd.

Bovenverdieping

Op de bovenverdieping bevinden zich, naast de badkamer, drie slaapkamers. De master bedroom is opvallend ruim en biedt daardoor veel mogelijkheden. Naast een groot bed is er eenvoudig ruimte voor een kastenwand, werkplek of extra inbouwkast. Met een kleine aanpassing is het bovendien mogelijk om hier een vierde slaapkamer te realiseren. Daarnaast zijn er twee ruime slaapkamers, beide voorzien van inbouwkasten. Deze kamers zijn ideaal als kinderkamer, maar ook uitstekend te gebruiken als werkruimte, logeerkamer of hobbykamer. De gehele bovenverdieping is voorzien van een nieuwe, doorgelegde brede laminaatvloer. Ook is er

een Monoblock airco geplaatst, waarmee de volledige verdieping zowel gekoeld als verwarmd kan worden. Dat zorgt het hele jaar door voor extra comfort.

Buitenruimte

Het balkon ligt op het zuidwesten. Hier kun je genieten van de middag en avondzon. Ook aan de galerijzijde kun je leuk zitten, waardoor je op verschillende momenten van de dag kunt kiezen tussen zon en schaduw.

Energie en comfort

De woning beschikt na volledige renovatie en verduurzaming over energielabel B. In het afgelopen jaar zijn veel belangrijke onderdelen vernieuwd of verbeterd, waaronder de technische basis, keuken, badkamer, vloeren, wanden, plafonds, binnendeuren, verlichting en raambekleding. Daarnaast zijn de gevels en spouwmuuren geïsoleerd en is er vloerverwarming aangelegd op zowel de woonverdieping als in de badkamer. De vernieuwde voordeur met HR++ isolatieglas en tochtvaldorpel draagt bovendien bij aan extra comfort en minder warmteverlies. Ook aan het complex zelf is de afgelopen jaren veel aandacht besteed. Er is groot onderhoud uitgevoerd aan zowel de voorzijde als de achterzijde van het gebouw, waardoor het geheel een verzorgde en nette uitstraling heeft.

Ligging

De woning ligt in Hilversum Zuid, een fijne en praktische woonomgeving met voorzieningen in de buurt. Winkels, scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer, het centrum van Hilversum en de uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

Bijzonderheden

- Grondig gerenoveerde hoekmaisonnette van circa 95 m²
- Energielabel B
- Twee woonlagen
- Drie slaapkamers
- Zeer ruime master bedroom met mogelijkheid voor werkplek, extra inbouwkast of andere indeling
- Twee ruime kamers met inbouwkasten

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

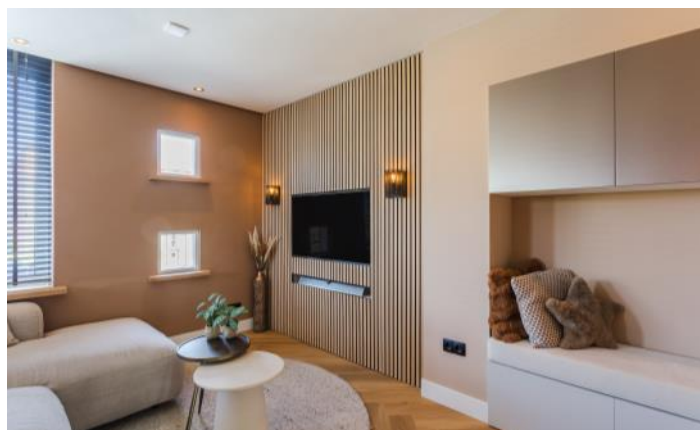
- Balkon op het zuidwesten
- Extra zitplek aan de galerijzijde
- Nieuwe keuken met kookeiland
- Vergrote en volledig vernieuwde badkamer met inloopdouche, nis, vloerverwarming en een inbouwkast voor wasmachine en droger
- Extra inbouwtoilet boven
- Vloerverwarming op de woonverdieping en in de badkamer
- Nieuwe cv ketel, elektra, leidingen en meterkast
- Gevels en spouwmuren geïsoleerd
- Nieuwe voordeur met HR++ isolatieglas en tochtvaldorpel
- Monoblock airco voor verwarmen en koelen van de bovenverdieping
- Massief eikenhouten vensterbanken en trap
- Volledige woning voorzien van Philips Hue verlichting
- Nieuwe vloeren, binnendeuren, plinten en raambekleding
- Netjes afgewerkt en instapklaar
- VvE bijdrage €317 per maand

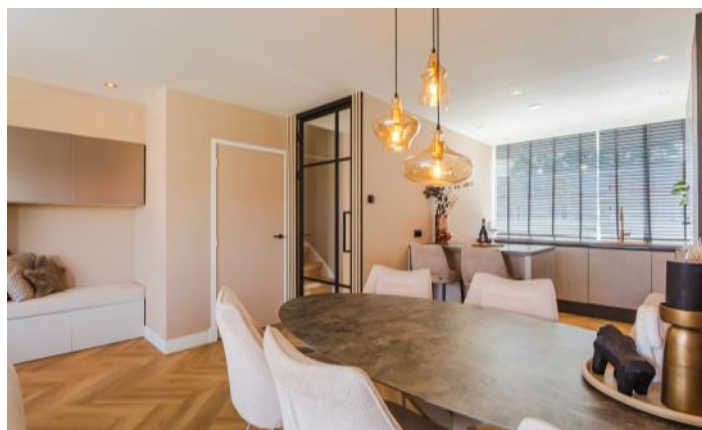
Afsluiting

Karel Doormanlaan 424 is een ruime en comfortabele hoekmaisonnette waar met veel aandacht en zorg aan is gewerkt. De woning voelt modern, fris en instapklaar aan, met drie slaapkamers, twee woonlagen, energielabel B, een vernieuwde keuken en een volledig vernieuwde badkamer. Het balkon op het zuidwesten, de fijne indeling en de praktische ligging in Hilversum Zuid maken dit een plek waar je direct prettig kunt wonen. Voor wie zoekt naar een instapklare woning met ruimte en comfort, is dit zeker een bezichtiging waard.

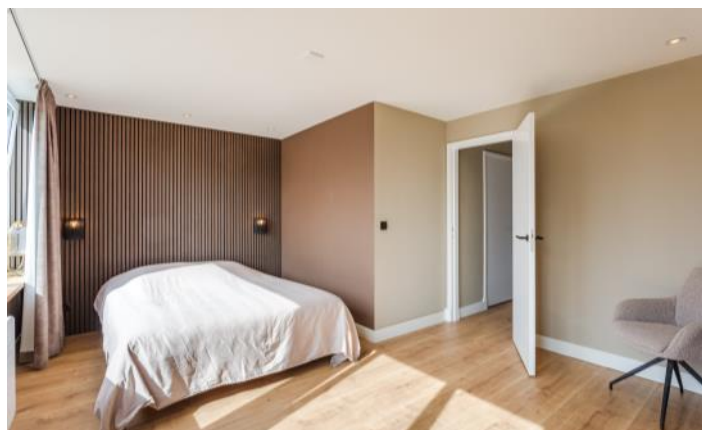






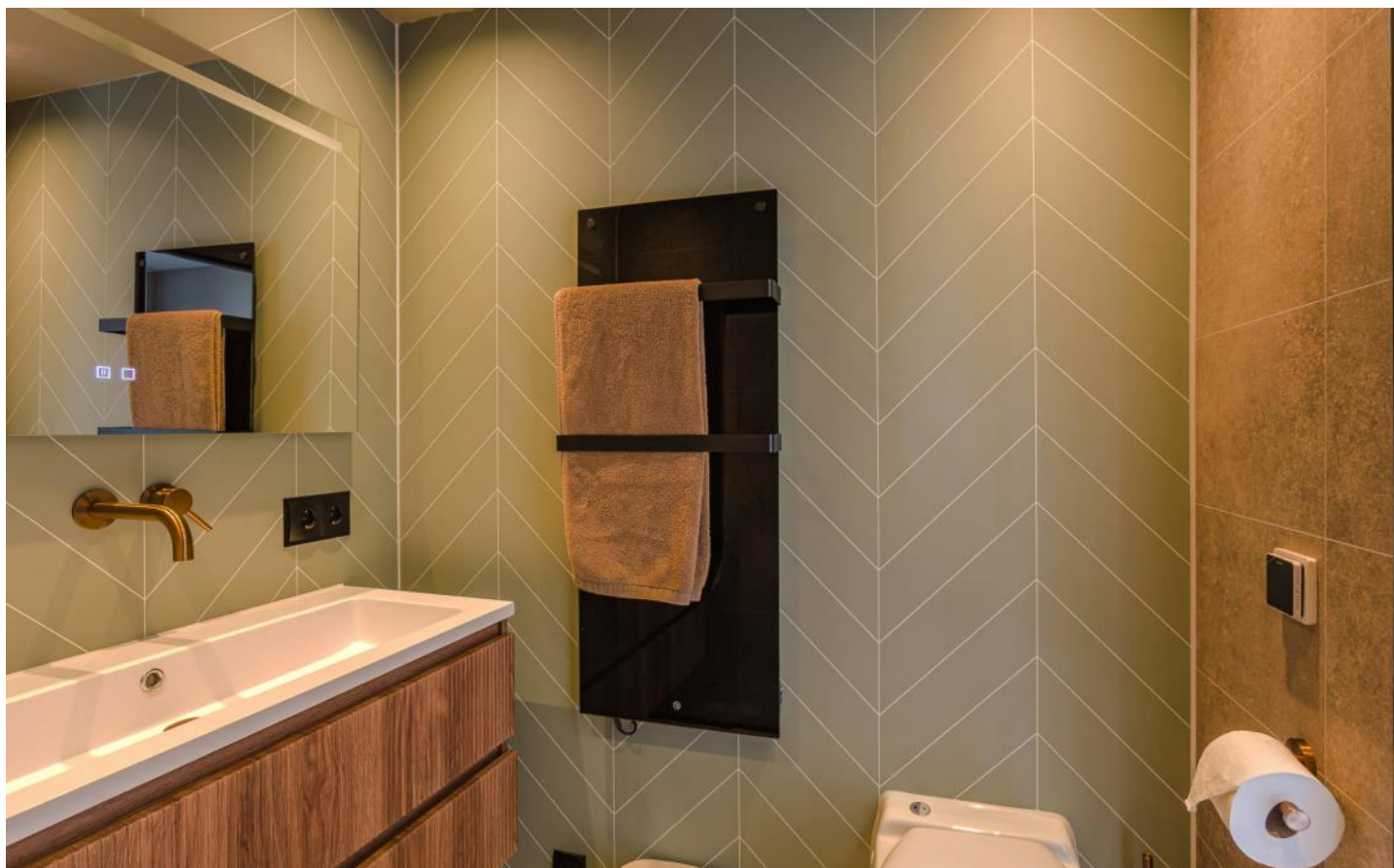


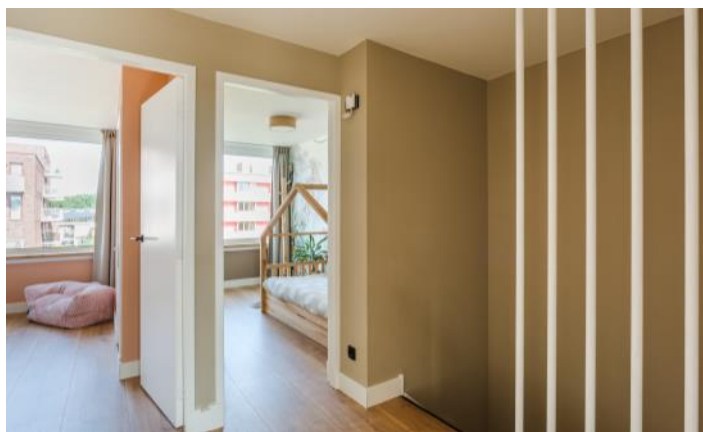






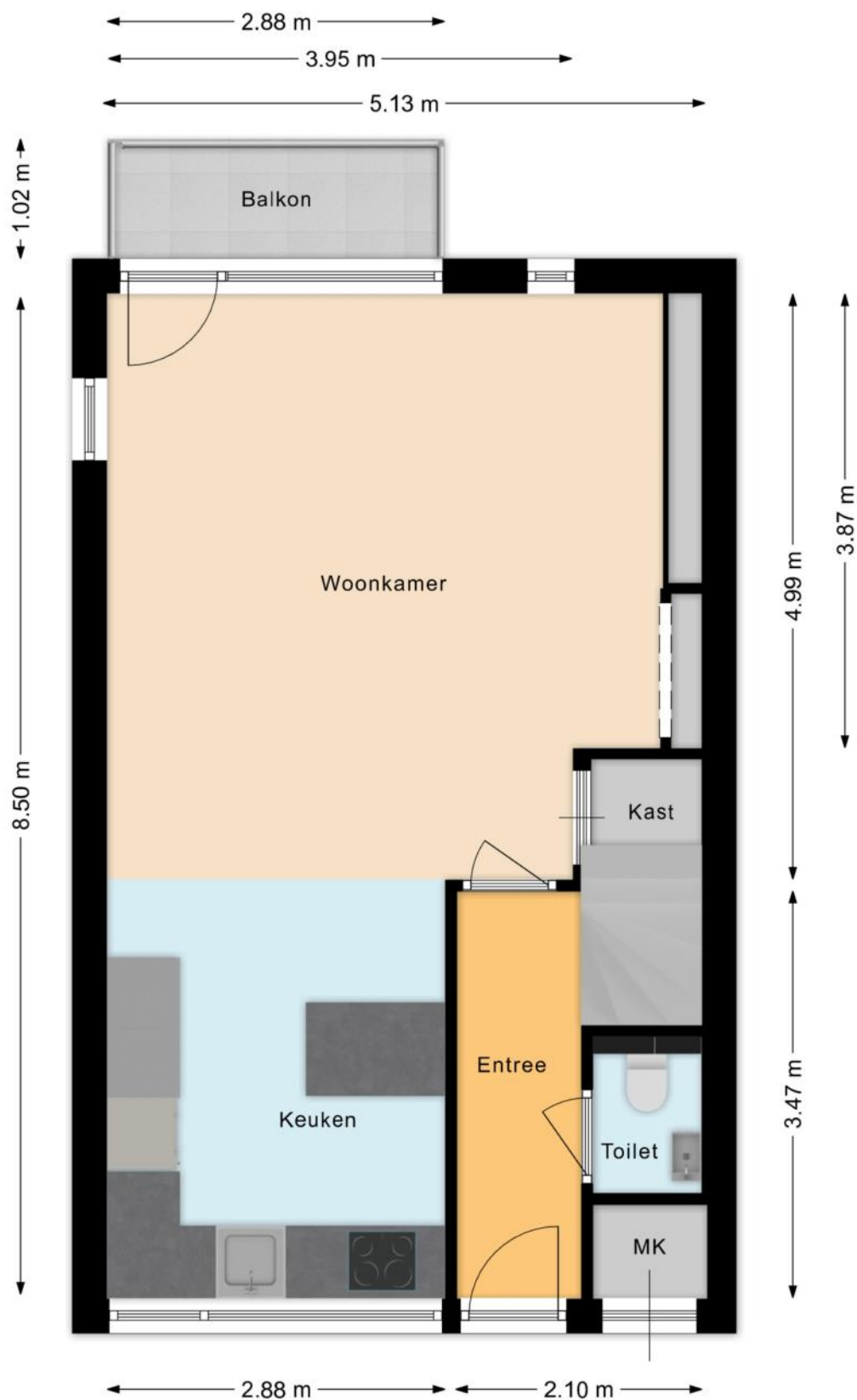




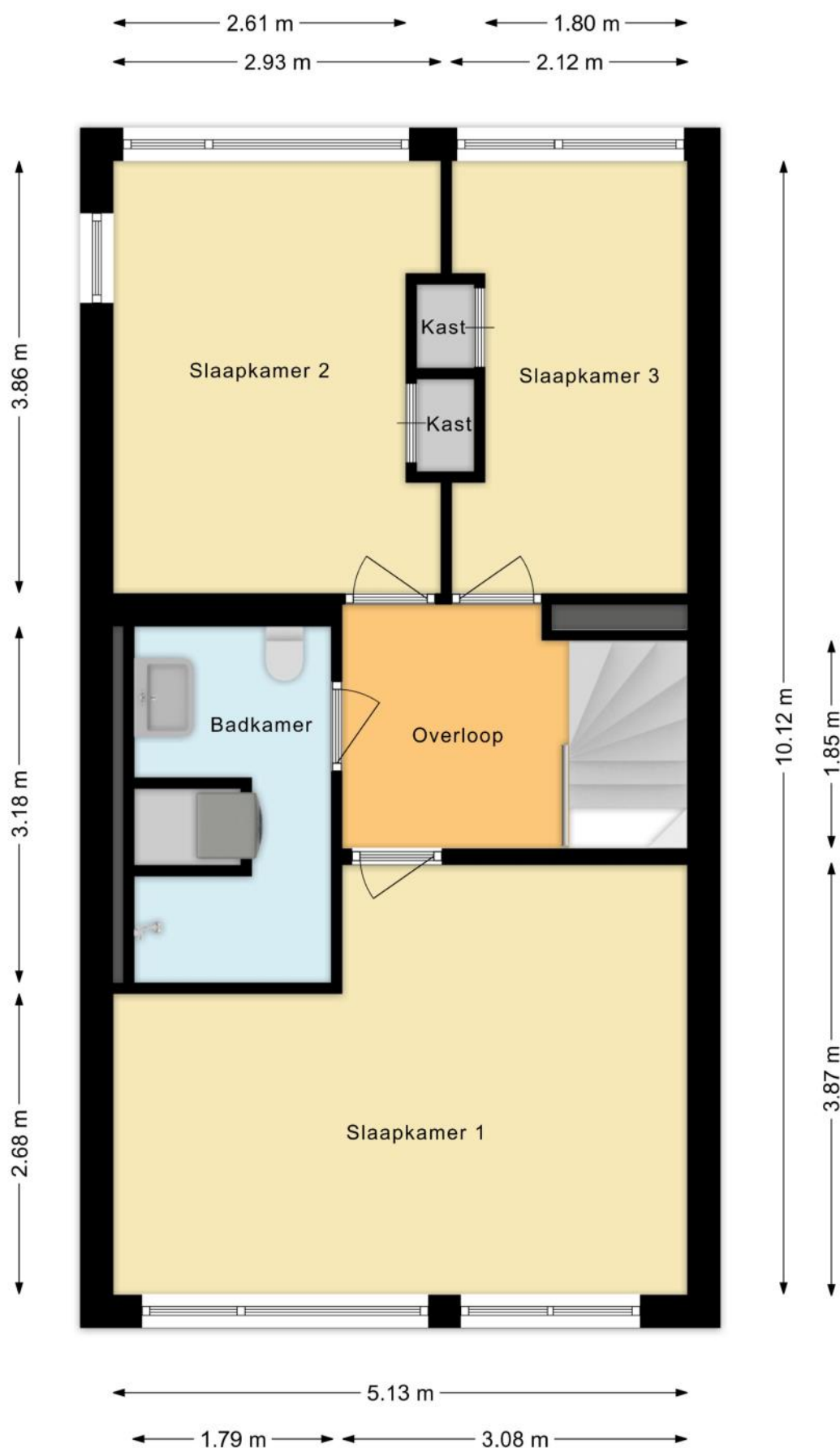




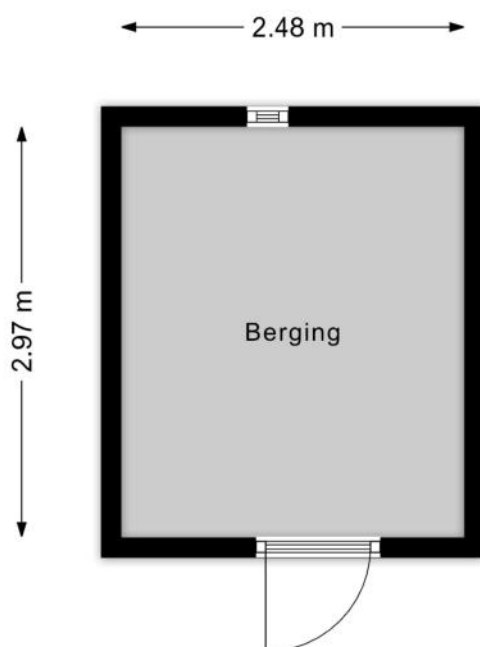
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Maisonnette, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1958
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	298 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	95 m ²
Overige inpandige ruimte	1 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m ²
Externe bergruimte	7 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	3
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Glasvezel kabel, Domotica, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Vaillant
Bouwjaar cv-ketel	2026
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 317 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Hilversum M 3126 30

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails			●
Gordijnen overig			●
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.