



## **Godelindeweg 2, 1217 HR Hilversum**

Vraagprijs € 950.000,00 kosten koper



## Omschrijving

### Godelindeweg 2, 1217 HR Hilversum

Vrijstaande villa met bijhuis, renovatieobject met veel potentie en reeds vergunde uitbouwmogelijkheden in villawijk Trompenberg

Deze woning biedt een unieke kans voor kopers die hun droomhuis willen realiseren. Hoewel modernisering en renovatie gewenst zijn, beschikt het object over een uitstekende basis, een royale indeling én veel potentie voor een fijn familiehuus. Een groot voordeel is dat de vergunning voor een uitbouw (+28m<sup>2</sup>) reeds is verleend. Bovendien zijn de architecttekeningen beschikbaar en ligt er een uitgewerkte offerte van een aannemer klaar, waardoor een toekomstige verbouwing direct kan worden opgepakt.

De begane grond beschikt over een royale woonkamer met serre en biedt ruimte voor een grote woonkeuken in de geplande uitbouw aan de achterzijde. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om op de begane grond een slaapkamer met badkamer te realiseren, ideaal voor levensloopbestendig wonen of een extra werkkamer op de begane grond.

Op de verdieping bevinden zich momenteel drie slaapkamers en een badkamer.

#### GERENOVEERD BIJHUIS

Een bijzonder pluspunt is het volledig verbouwde en geïsoleerde bijgebouw. De voormalige garage is getransformeerd tot een modern en zelfstandig gastenverblijf of kantoor aan huis, voorzien van een woonkamer, keuken, badkamer, een vide met slaapruijnte, vloerverwarming en een serre aan de voorzijde. Deze extra woonruimte biedt tal van gebruiksmogelijkheden, zoals mantelzorg, praktijk aan huis, au-pairverblijf of gastenverblijf.

#### NAAR BUITEN

De royale tuin rondom het huis biedt de hele dag zon en privacy en vormt een prachtig decor voor het realiseren van een exclusieve woonomgeving. De woning ligt midden op het perceel, hoge groene hagen en bomen langs de erfafscheiding zorgen voor een optimale privacy. Aan de voorzijde is er een diepe tuin en oprit voor meerdere auto's.

**KORTOM:** Een zeldzame kans in de geliefde villawijk Trompenberg: een vrijstaande woning op een ruim perceel, met reeds vergunde uitbreidingsmogelijkheden, een multifunctioneel bijgebouw en alle ingrediënten om hier een droomhuis van te creëren.



#### BIJZONDERHEDEN:

- Vrijstaande woning op een royaal perceel van 955 m<sup>2</sup> eigen grond
- Gelegen in de gewilde villawijk Trompenberg, beschermd stads- en dorpsgezicht
- Grote, beschutte achtertuin, diepe voortuin met oprit, afgeschermd van de weg
- Volledige privacy: woning ligt centraal op het perceel en is met groen omgeven
- Mogelijkheid tot realiseren van een ruime woonkeuken in uitbouw
- Vergunning voor uitbouw reeds verleend
- Beschikbare architect tekeningen en uitgewerkte aannemersofferte aanwezig
- Begane grond met extra slaap- of werkkamer (levensloopbestendig wonen)
- Verdieping met 3 slaapkamers en badkamer
- Multifunctioneel bijgebouw 16m<sup>2</sup> (gastenverblijf, kantoor, mantelzorg of praktijk aan huis) met badkamer, keuken, slaapvide en woonkamer.

Vraagprijs € 920.000,00 kosten koper

=====

Detached villa with guest house, a renovation project with great potential and already approved expansion options in the Trompenberg residential neighborhood

This home offers a unique opportunity for buyers looking to realize their dream home. Although modernization and renovation are needed, the property has an excellent foundation, a spacious layout, and plenty of potential to become a wonderful family home. A major advantage is that the permit for an addition (+28 m<sup>2</sup>) has already been granted. Furthermore, the architectural drawings are available and a detailed quote from a contractor is ready, allowing future renovations to begin immediately.

The ground floor features a spacious living room with a sunroom and provides space for a large kitchen-diner in the planned rear addition. There is also the option to create a bedroom with a bathroom on the ground floor, ideal for age-friendly living or as an additional home office.

The first floor currently has three bedrooms and a bathroom.

#### RENOVATED OUTBUILDING

A particular highlight is the fully renovated and insulated outbuilding. The former garage has been transformed into a modern, self-contained guesthouse or home office, featuring a living room, kitchen, bathroom, a loft with sleeping quarters, radiant floor heating, and a sunroom at the front. This additional living space offers numerous possibilities, such as providing informal care, a home-based practice, au pair accommodation, or a guesthouse.



## OUTDOORS

The spacious garden surrounding the house offers sun and privacy all day long and provides a beautiful backdrop for creating an exclusive living environment. The house is situated in the center of the lot, with tall green hedges and trees along the property line ensuring optimal privacy. At the front, there is a deep garden and a driveway that can accommodate several cars.

IN SHORT: A rare opportunity in the popular Trompenberg neighborhood: a detached home on a spacious lot, with approved expansion plans, a multifunctional outbuilding, and everything you need to turn this into your dream home.

## SPECIAL FEATURES:

- Detached home on a spacious lot of 955 m<sup>2</sup> of private land
- Located in the sought-after Trompenberg residential neighborhood, a protected town and village landscape
- Large, sheltered backyard; deep front yard with driveway, shielded from the street
- Complete privacy: the home is centrally located on the lot and surrounded by greenery
- Potential to build a spacious kitchen-diner in an extension
- Permit for the extension already granted
- Architectural drawings and detailed contractor's quote available
- Ground floor with an additional bedroom or home office (age-friendly living)
- Upper floor with 3 bedrooms and a bathroom
- Multifunctional 16 m<sup>2</sup> annex (guest quarters, office, home care, or home-based practice) with a bathroom, kitchen, sleeping loft, and living room.
- The "as-is, where-is" clause, the asbestos clause, and the non-occupancy clause will be included in the NVM purchase agreement.



## Kenmerken

|                                 |                                                                      |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                      | € 950.000,00                                                         |
| Soort                           | Woonhuis                                                             |
| Type woning                     | Vrijstaande woning                                                   |
| Aantal kamers                   | 5 kamers waarvan 4slaapkamer(s)                                      |
| Inhoud woning                   | 568 m <sup>3</sup>                                                   |
| Perceel oppervlakte             | 955 m <sup>2</sup>                                                   |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 150 m <sup>2</sup>                                                   |
| Soort woning                    | Villa                                                                |
| Bouwjaar                        | 1958                                                                 |
| Ligging                         | Aan drukke weg, in woonwijk, beschutte ligging, in bosrijke omgeving |
| Tuin                            | Tuin rondom                                                          |
| Garage                          | Geen garage                                                          |
| Verwarming                      | C.V.-Ketel                                                           |
| Isolatie                        | Dakisolatie, Muurisolatie                                            |

## Locatie

| Adresgegevens                               |  |
|---------------------------------------------|--|
| <p>Godelindeweg 2<br/>1217 HR HILVERSUM</p> |  |





Gooiland  
makelaardij





Gooiland  
makelaardij





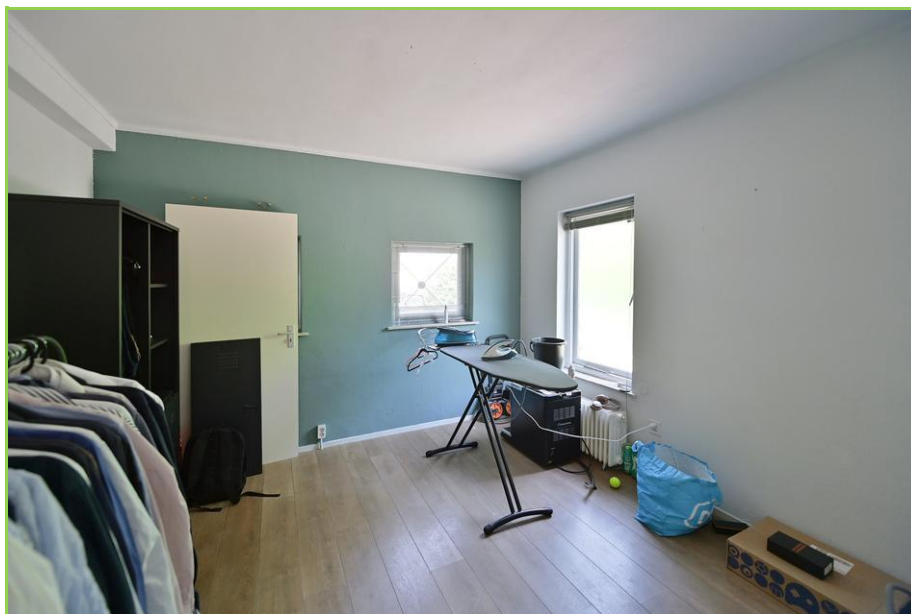
Gooiland  
makelaardij







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 gedeponereerd 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.