



Fabrieksstraat 28  
Hilversum

# Kenmerken

|                    |                                       |
|--------------------|---------------------------------------|
| Adres              | <b>Fabrikeursstraat 28, Hilversum</b> |
| Woonoppervlakte    | <b>53 m<sup>2</sup></b>               |
| Inhoud             | <b>166 m<sup>3</sup></b>              |
| Bouwjaar           | <b>1989</b>                           |
| Aantal kamers      | <b>2</b>                              |
| Aantal slaapkamers | <b>1</b>                              |
| Energie label      | <b>C</b>                              |
| Ligging tuin       | <b>oost</b>                           |



# Omschrijving

Wonen in het hart van Hilversum, mét de luxe van een tuin én eigen parkeerplek

Zoek je de dynamiek van de stad, maar hecht je minstens zoveel waarde rust, privacy en buitenruimte? Bij deze verzorgde en verrassend lichte benedenwoning hoef je geen concessies te doen. Midden in het centrum van Hilversum beschik je hier over een heerlijke zonovergoten privétuin én een eigen parkeerplaats in de ondergrondse parkeerkelder. Het complex uit 1988 wordt uitstekend onderhouden door een actieve en gezonde VvE, wat garant staat voor zorgeloos woongenot.

Stadse levendigheid binnen handbereik  
De locatie is absoluut een van de grootste pluspunten. Wandel vanuit je voordeur direct naar de gezellige terrassen op het Weversplein, pak een film bij de bioscoop, doe je boodschappen op de weekmarkt of strijk neer in Foodhall Mout. Ook sportscholen, yogastudios en NS-station Hilversum Centraal liggen op een steenworp afstand. Wil je de natuur in? Binnen no-time wandel of fiets je door het Corversbos of over de Hoorneboegse Heide.

## Indeling:

Je komt binnen in de ontvangsthall met garderobe, meterkast en een praktische berging/wasruimte met de cv-opstelling (Bosch, 2014). Daarnaast geeft de hal toegang tot het separate toilet met fontein en de badkamer, voorzien van een douche, wastafel en wasmachineaansluiting.

Dankzij de hoekligging en de royale raampartijen is er in de woonkamer enorm veel natuurlijk licht. De ruimte voelt fris en eigentijds aan door de strak gestucte wanden en de nieuwe eiken laminaatvloer (2026). De open hoekkeuken heeft een tijdloze witte afwerking met een grijs werkblad en is voorzien van de nodige inbouwapparatuur (o.a. een 4-pits gaskookplaat, vaatwasser en koelkast). Tot slot is er nog een fijne slaapkamer welke aan de rustige straatzijde ligt en ook hier is wederom groot raam.

## Het pronkstuk: Jouw eigen stadstuin

Via de grote schuifpui stap je zo de ruime privétuin op het oosten in. Een heerlijk beschutte plek met volop privacy en een prachtig, sfeervol zicht op de karakteristieke Sint-Vituskerk. Hier drink je 's ochtends je eerste kop koffie in de zon en geniet je 's avonds in alle rust na van een drukke werkdag.

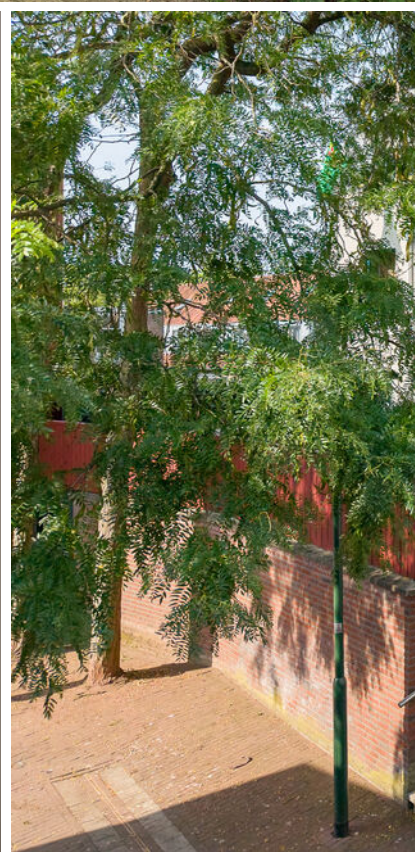
Of je nu zoekt naar een vliegende start op de woningmarkt of juist gelijkvloers wilt wonen zonder in te leveren op een tuin: deze woning heeft het allemaal.

Wil je de sfeer zelf komen ervaren? Neem snel contact op met De Ruiter Makelaarshuis voor een bezichtiging!

## Bijzonderheden

- Royale, beschutte stadstuin op het oosten met zicht op de Sint-Vituskerk
- Inclusief eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeerkelder
- Privé berging in de onderbouw
- Vrijwel volledig voorzien van HR++ isolatieglas
- Energielabel C
- Actieve, financieel gezonde VvE (servicekosten: € 220,- per maand)
- Oplevering in overleg, kan snel!





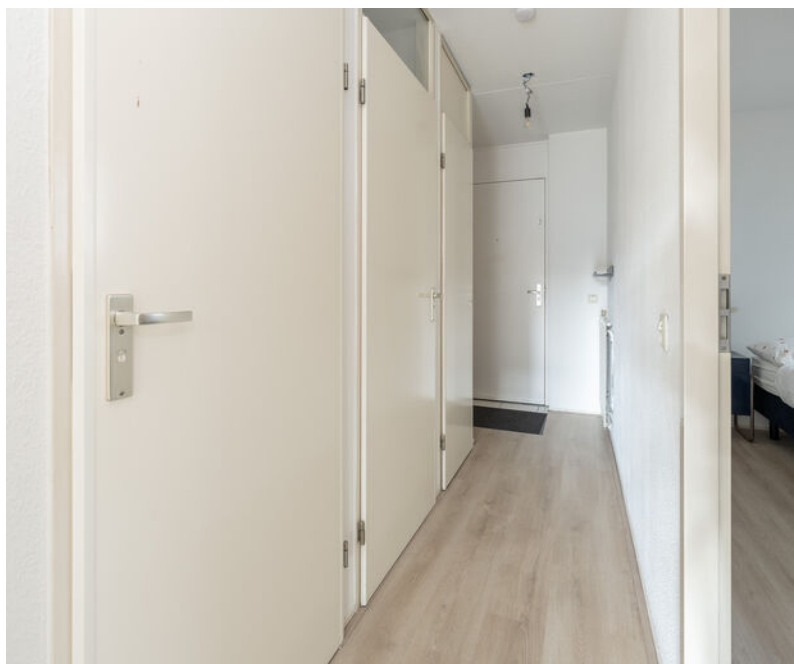




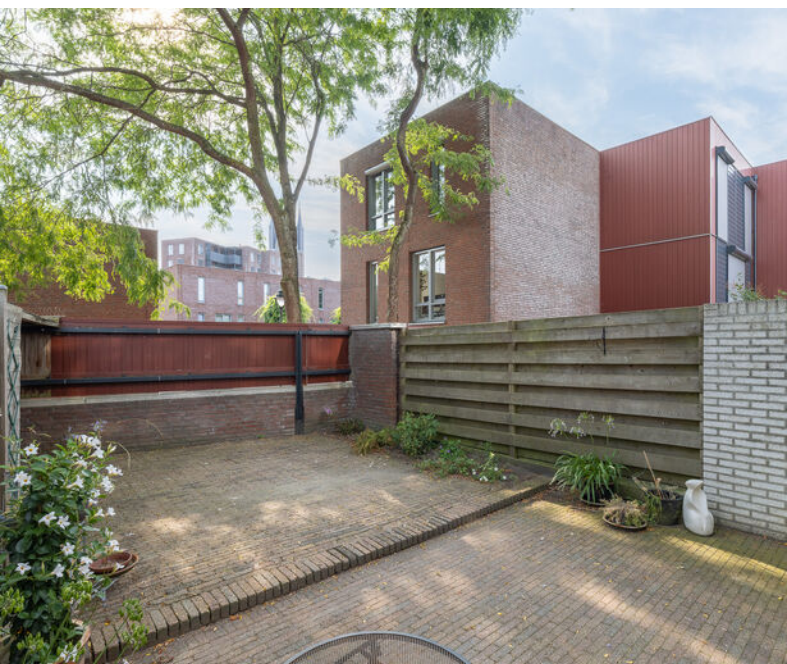




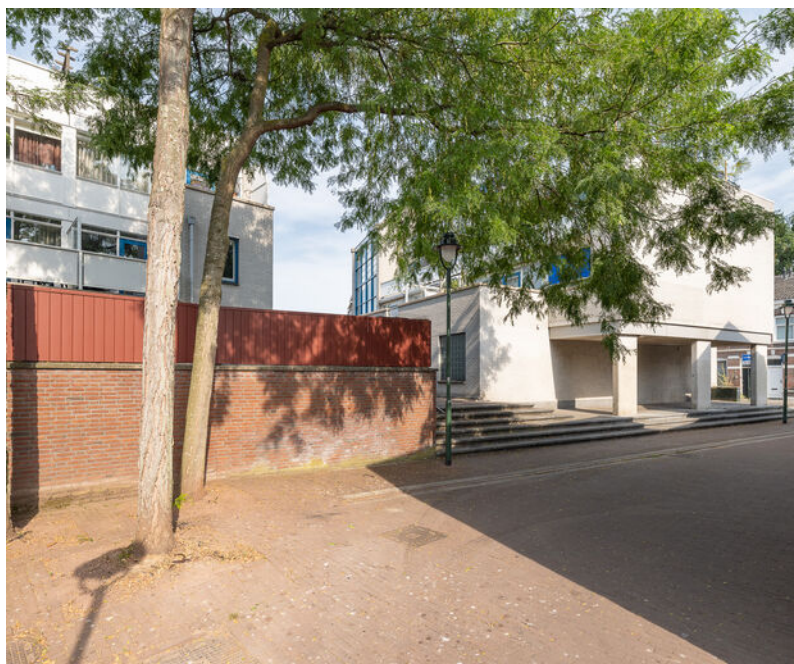




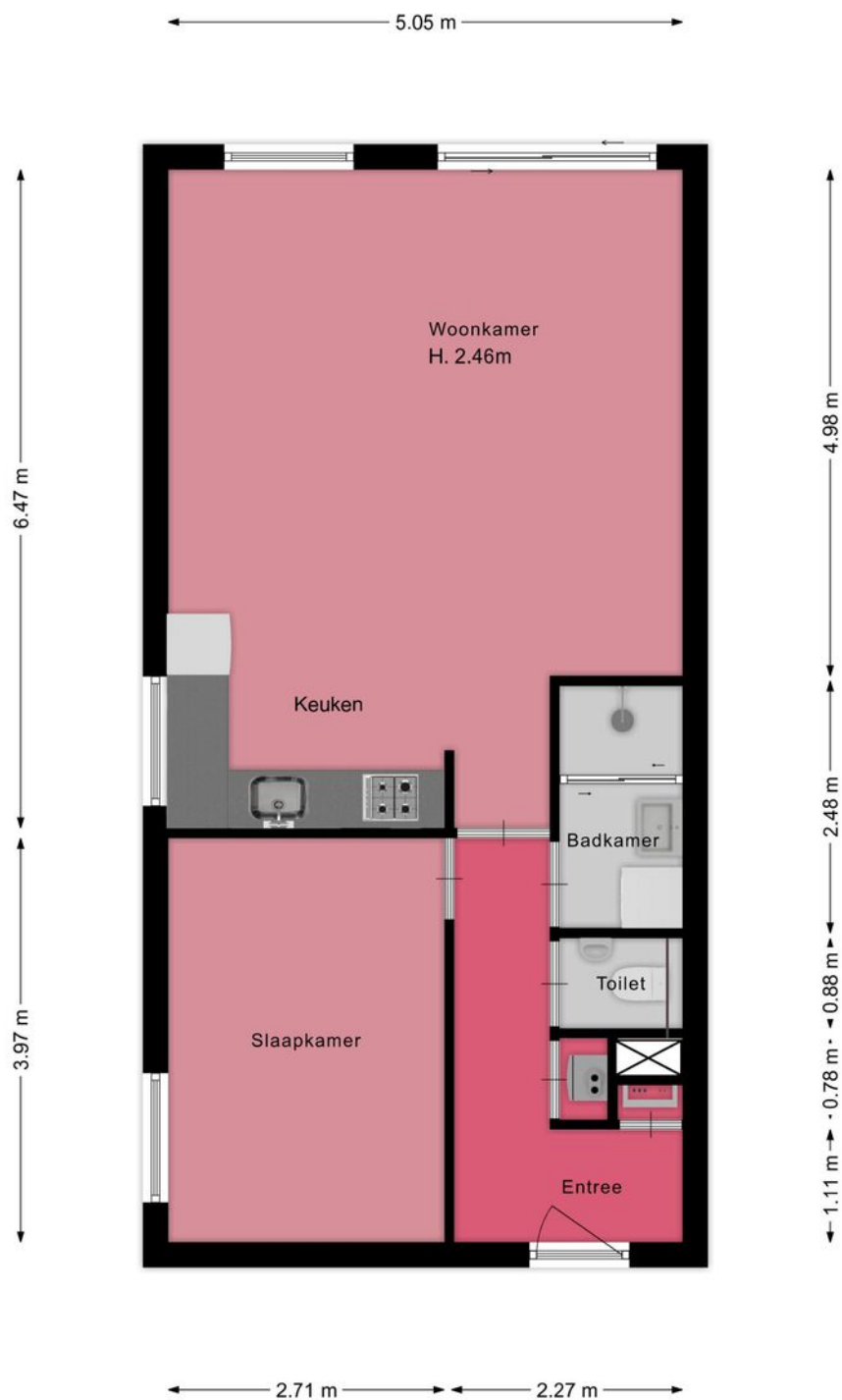




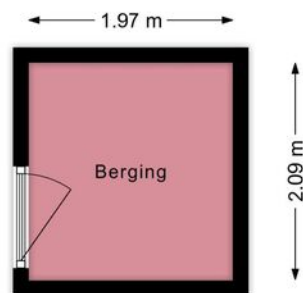
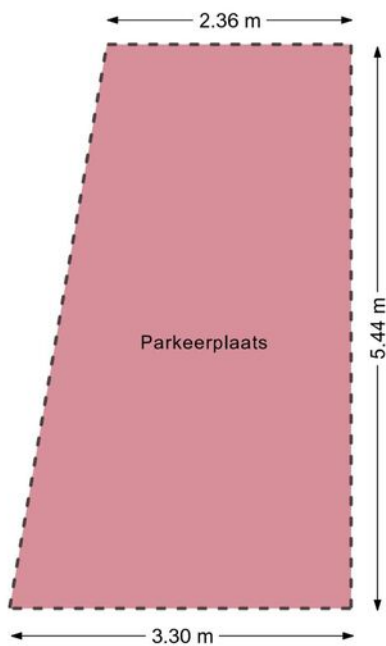




# Plattegrond



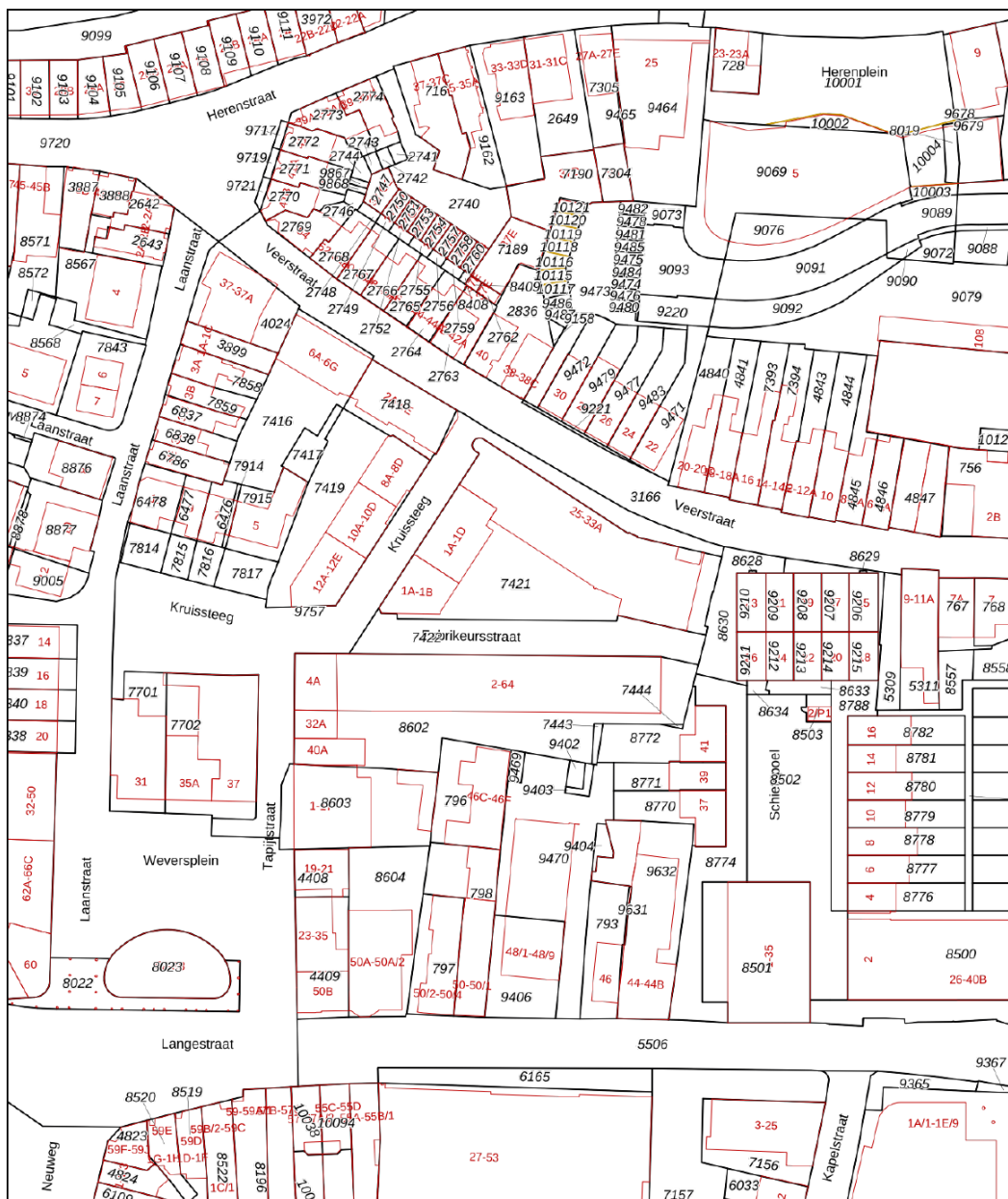
# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Fabrieksstraat 28

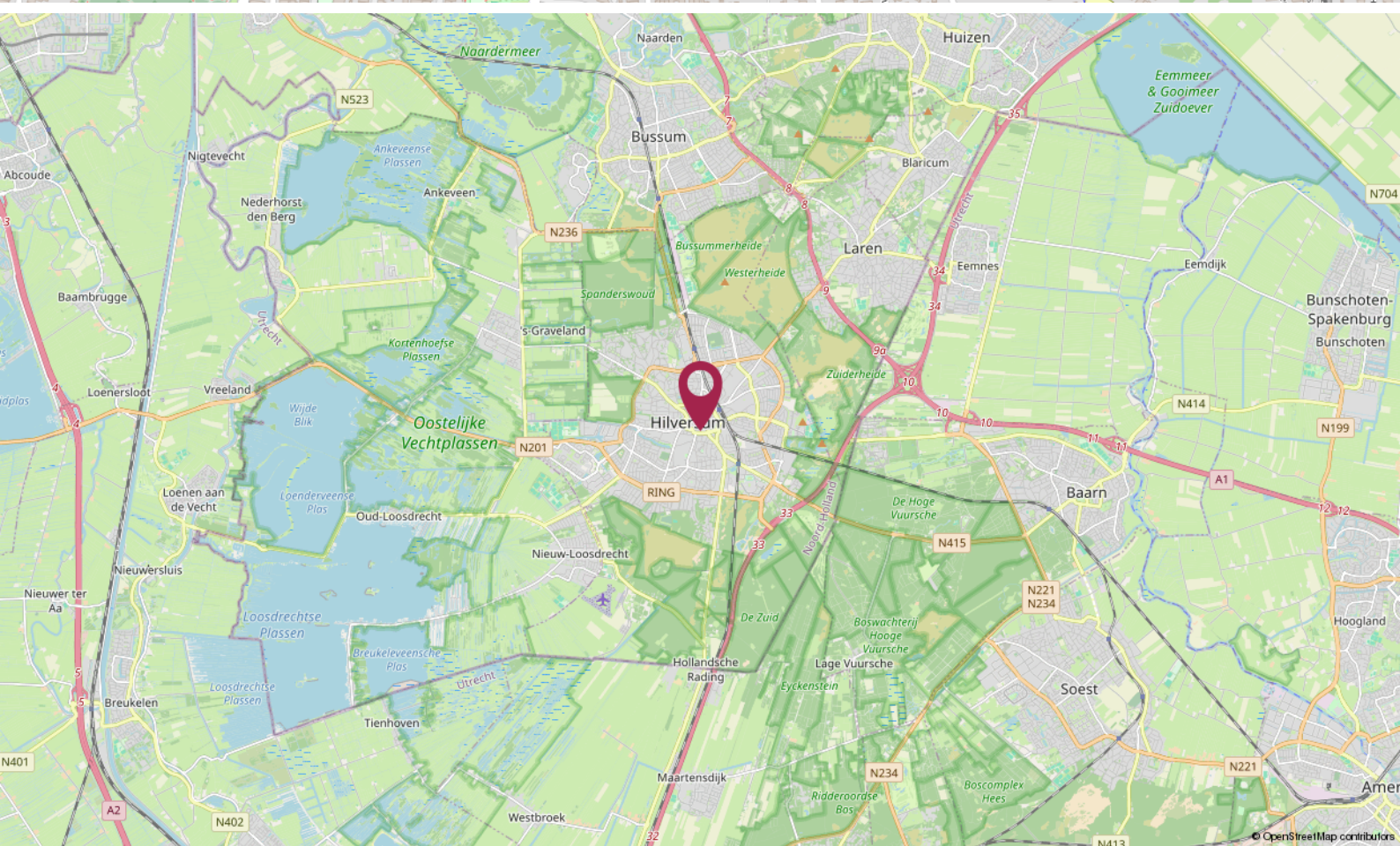
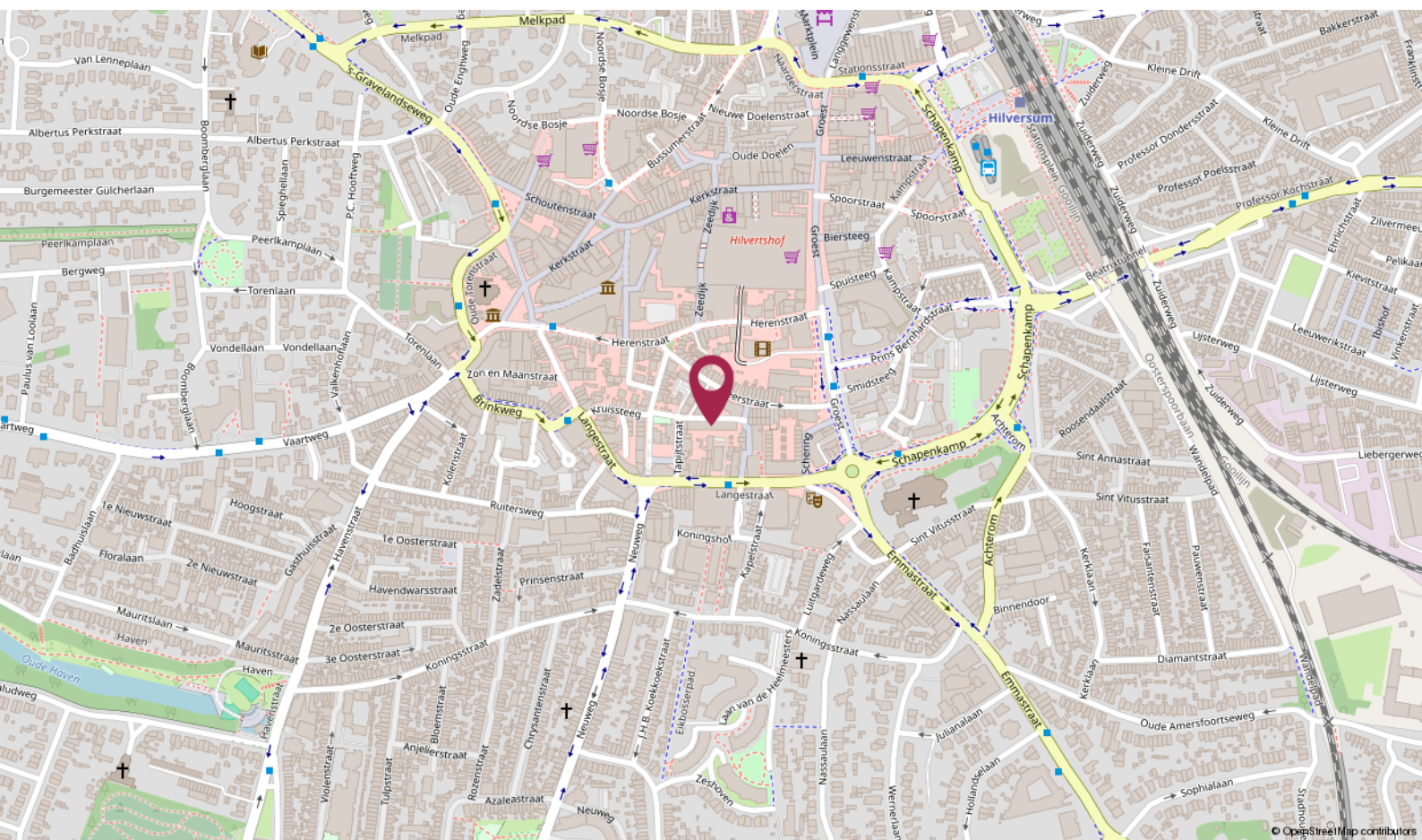


|       |                                  |                               |                                                                                       |
|-------|----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 1000                |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Hilversum |                                                                                       |
|       | Huisnummer                       | Sectie N                      |                                                                                       |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 7421                  |                                                                                       |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                               |                                                                                       |
|       | Administratieve kadastrale grens |                               |                                                                                       |
|       | Bebouwing                        |                               |                                                                                       |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 november 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Locatie



# Lijst van zaken

| Omschrijving                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |        |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       |               |          |              | X      |
| Allesbrander                             |               |          |              | X      |
| Houtkachel                               |               |          |              | X      |
| (Gas)kachels                             |               |          |              | X      |
| Designradiator(en)                       |               |          |              | X      |
| Radiatorafwerking                        |               |          |              | X      |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |        |
| - inbouwspots/dimmers                    |               |          |              | X      |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |        |
| - losse (hang)lampen                     |               |          |              | X      |
| -                                        |               |          |              | X      |
| -                                        |               |          |              | X      |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |        |
| -                                        |               |          |              | X      |
| -                                        |               |          |              | X      |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |        |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |        |
| - gordijnen                              | X             |          |              |        |
| - overgordijnen                          |               |          |              | X      |
| - vitrages                               |               |          |              | X      |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |        |
| - lamellen                               |               |          |              | X      |
| - jaloezieën                             |               |          |              | X      |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |        |
| -                                        |               |          |              | X      |
| -                                        |               |          |              | X      |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |        |

# Lijst van zaken

| Omschrijving                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| - vloerbedekking                    |               |          |              | X      |
| - parketvloer                       |               |          |              | X      |
| - houten vloer(delen)               |               |          |              | X      |
| - laminaat                          | X             |          |              |        |
| - plavuizen                         |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| Overig, te weten                    |               |          |              |        |
| - spiegelwanden                     |               |          |              | X      |
| - schilderij ophangstelsel          |               |          |              | X      |
| - Losse kasten                      | X             |          |              |        |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| <b>Woning - Keuken</b>              |               |          |              |        |
| Keukenblok (met bovenkasten)        | X             |          |              |        |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |               |          |              |        |
| - kookplaat                         | X             |          |              |        |
| - (gas)fornuis                      |               |          |              | X      |
| - afzuigkap                         | X             |          |              |        |
| - magnetron                         | X             |          |              |        |
| - oven                              |               |          |              | X      |
| - combi-oven/combimagnetron         |               |          |              | X      |
| - koelkast                          |               |          |              | X      |
| - vriezer                           |               |          |              | X      |
| - koel-vriescombinatie              | X             |          |              |        |
| - vaatwasser                        | X             |          |              |        |
| - Quooker                           |               |          |              | X      |
| - koffiezetapparaat                 |               |          |              | X      |

# Lijst van zaken

| Omschrijving                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| Keukenaccessoires, te weten         |               |          |              |        |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| Woning - Sanitair/sauna             |               |          |              |        |
| Sauna met toebehoren                |               |          |              | X      |
|                                     |               |          |              | X      |
|                                     |               |          |              | X      |
| Toilet met de volgende toebehoren   |               |          |              |        |
| - toilet                            | X             |          |              |        |
| - toiletrolhouder                   | X             |          |              |        |
| - toiletborstel(houder)             | X             |          |              |        |
| - fontein                           | X             |          |              |        |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| Badkamer met de volgende toebehoren |               |          |              |        |
| - ligbad                            |               |          |              | X      |
| - jacuzzi/whirlpool                 |               |          |              | X      |
| - douche (cabine/scherp)            | X             |          |              |        |
| - stoomdouche (cabine)              |               |          |              | X      |
| - wastafel                          | X             |          |              |        |

# Lijst van zaken

| Omschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |        |
| - planchet                                                         |               |          |              | X      |
| - toiletkast                                                       |               |          |              | X      |
| - toilet                                                           | X             |          |              |        |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |        |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |        |
| -                                                                  | X             |          |              |        |
| -                                                                  |               |          |              | X      |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |        |
| Schotel/antenne                                                    |               |          |              | X      |
| Brievenbus                                                         |               |          |              | X      |
| Kluis                                                              |               |          |              | X      |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |        |
| Alarminstallatie                                                   |               |          |              | X      |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    |               |          |              | X      |
| Rookmelders                                                        |               |          |              | X      |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |        |
| Airconditioning                                                    |               |          |              | X      |
| Screens                                                            |               |          |              | X      |
| Rolluiken                                                          |               |          |              | X      |
| Zonwering buiten                                                   |               |          |              | X      |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            |               |          |              | X      |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  |               |          |              | X      |
| Waterslot wasautomaat                                              |               |          |              | X      |
| Zonnepanelen                                                       |               |          |              | X      |
| Oplaadpunt elektrische auto                                        |               |          |              | X      |
|                                                                    |               |          |              | X      |
|                                                                    |               |          |              | X      |
|                                                                    |               |          |              | X      |

# Lijst van zaken

| Omschrijving                                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
|                                                                       |               |          |              | X      |
|                                                                       |               |          |              | X      |
| Warmwatervoorziening, te weten                                        |               |          |              |        |
| - CV-installatie                                                      | X             |          |              |        |
| - boiler                                                              |               |          |              | X      |
| - geiser                                                              |               |          |              | X      |
| -                                                                     |               |          |              | X      |
| -                                                                     |               |          |              | X      |
| -                                                                     |               |          |              | X      |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/<br>radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |        |
| -                                                                     |               |          |              | X      |
| -                                                                     |               |          |              | X      |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                              |               |          |              |        |
| Tuinaanleg/bestrating                                                 | X             |          |              |        |
| Beplanting                                                            | X             |          |              |        |
|                                                                       |               |          |              | X      |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                |               |          |              |        |
| Buitenverlichting                                                     | X             |          |              |        |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                            |               |          |              | X      |
|                                                                       |               |          |              | X      |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                               |               |          |              |        |
| Tuinhuis/buitenberging                                                |               |          |              | X      |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                   |               |          |              | X      |
| (Broei)kas                                                            |               |          |              | X      |
|                                                                       |               |          |              | X      |
|                                                                       |               |          |              | X      |

# Lijst van zaken

| Omschrijving               | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|----------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| <b>Tuin - Overig</b>       |               |          |              |        |
| Overige tuin, te weten     |               |          |              |        |
| - (sier)hek                |               |          |              | X      |
| - vlaggenmast(houder)      |               |          |              | X      |
| -                          |               |          |              | X      |
| -                          |               |          |              | X      |
| <b>Overig - Contracten</b> |               |          |              |        |
| CV: Nee                    |               |          |              |        |
| Boiler: Nee                |               |          |              |        |
| Zonnepanelen: Nee          |               |          |              |        |

# De Ruiter Makelaarshuis

## Persoonlijke begeleiding en hoge kwaliteit, dat is waar wij voor staan!

Stap voor stap doorlopen wij met u het hele proces en nemen we u zoveel mogelijk werk uit handen. Of het nu om aan- of verkoop gaat, bij ons bent u verzekerd van heldere communicatie, handige tips en een goed advies. Uiteraard kunt u ook van ons verwachten dat we volledig op de hoogte zijn van de laatste ontwikkelingen op de markt.

U kunt onze kantoren vinden in Hilversum, Utrecht en Amersfoort, een gouden driehoek! Met elkaar beschikken wij over een groot netwerk én plaatselijke kennis. Zo bent u in de hele regio altijd verzekerd van topkwaliteit.

*Uw makelaar* →



### Erik Trouw

Eigenaar Hilversum

Register Makelaar - Taxateur

☎ 06 - 31 01 11 79

✉ [hilversum@deruitermakelaarshuis.nl](mailto:hilversum@deruitermakelaarshuis.nl)



## Neem contact met ons op

Bent u benieuwd wat wij voor u kunnen betekenen voor de aan- of verkoop van een huis? Bel ons dan gerust of stuur ons een e-mail.

Wij helpen u graag!

**Roland de Ruiter**

- Eigenaar Amersfoort
- NVM Register Makelaar - Taxateur

**Hantzen de Jong**

- Eigenaar Utrecht
- NVM Register Makelaar - Taxateur

**Erik Trouw**

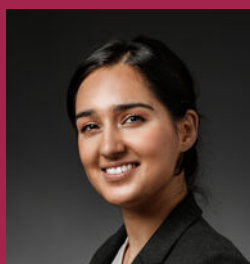
- Eigenaar Hilversum
- NVM Register Makelaar - Taxateur

**Elianne de Ruiter**

- Eigenaar Utrecht
- NVM Makelaar

**Marieke van Rossum**

- Amersfoort
- Commercieel medewerker binnendienst

**Rohina Alimardani**

- Utrecht
- Commercieel medewerker binnendienst

**Nino Visser**

- Amersfoort & Hilversum
- Assistent Makelaar

**Kim Flinkerbusch**

- Hilversum
- Commercieel medewerker binnendienst

## Dé makelaars van Hilversum, Utrecht en Amersfoort!

Meer informatie? Neem contact met ons op!

**Vestiging Amersfoort**

Kamp 6  
3811 AR Amersfoort  
033 - 470 27 00  
[info@deruitermakelaarshuis.nl](mailto:info@deruitermakelaarshuis.nl)

**Vestiging Utrecht**

Biltstraat 124  
3572 BK Utrecht  
030 - 273 61 70  
[utrecht@deruitermakelaarshuis.nl](mailto:utrecht@deruitermakelaarshuis.nl)

**Vestiging Hilversum**

Gijsbrecht van Amstelstraat 64  
1213 CL Hilversum  
035 - 744 01 64  
[hilversum@deruitermakelaarshuis.nl](mailto:hilversum@deruitermakelaarshuis.nl)

**Volg ons op  
social media**

