



Gooiland
makelaardij



Roeltjesweg 12, 1217 TD Hilversum

Vraagprijs € 825.000,00 kosten koper



Omschrijving

Roeltjesweg 12, 1217 TD Hilversum

Karaktervolle jaren '30 hoekwoning met garage, royale leefruimtes en volop mogelijkheden op een toplocatie in het Boomborgkwartier.

Op een van de mooiste locaties van Hilversum, in het geliefde Boomborgkwartier, staat deze markante en uitstekend onderhouden hoekwoning met aangebouwde garage, kelder, zonnige tuin en maar liefst circa 167 m² woonoppervlakte. Een huis dat generaties lang met veel zorg is bewoond en waar de authentieke sfeer nog volop aanwezig is.

Binnen wordt u direct verrast door de royale maatvoering. De woning beschikt over een sfeervolle woonkamer met karakteristieke glas-in-loodramen en fraaie parketvloer, een separate eetkamer met ensuite schuifdeuren en originele betimmeringen en een dichte keuken met toegang tot de tuin. Vrijwel alle originele stijlelementen zijn behouden gebleven, waardoor de woning een warme en authentieke uitstraling heeft.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een badkamer. De grootste slaapkamer beschikt over openslaande deuren naar het balkon. De tweede verdieping biedt nog twee slaapkamers, beide voorzien van een eigen wastafel, en een ruime overloop. Daarnaast zijn er een praktische vliering en een kelder aanwezig.

Hoewel de woning keurig is onderhouden, biedt zij de nieuwe eigenaar volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren. De uitstekende basis, royale afmetingen en fraaie ligging maken dit een bijzonder aantrekkelijk familiehuis voor de lange termijn.

De zonnige tuin rondom de woning biedt veel privacy en groen. De aangebouwde garage is zowel binnendoor als vanaf de oprit bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Entree, ruime hal met toilet, sfeervolle woonkamer met erker, separate eetkamer met ensuite schuifdeuren, dichte keuken met toegang tot de tuin, kelder en aangebouwde garage.

Eerste verdieping

Overloop, drie ruime slaapkamers, badkamer met douche en wastafel, separaat toilet en balkon.

Tweede verdieping

Ruime overloop, twee slaapkamers met vaste kasten en wastafel, bergruimte en vliering.



Bijzonderheden

Gelegen in het geliefde Boomburgkwartier;

Karakteristieke jaren '30 hoekwoning;

Woonoppervlakte ca. 167 m²;

Inhoud ca. 742 m³;

Garage ca. 22 m²;

Kelder en vliering aanwezig;

Balkon op de eerste verdieping;

Authentieke details zoals glas-in-lood, ensuite deuren en fraaie houtafwerking;

Veel originele elementen behouden gebleven;

Royale tuin met veel privacy;

Eigen oprit;

Op korte afstand van het centrum van Hilversum, NS-stations, scholen, natuurgebieden en uitvalswegen;

Een woning met uitzonderlijk veel potentie om geheel naar eigen smaak te moderniseren.

Clausules welke in de NVM koopovereenkomst zullen worden opgenomen:

Ouderdomsclausule

De woning is gebouwd omstreeks de jaren '30. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Afwijkingen in de bouwkundige kwaliteit kunnen derhalve niet als tekortkoming worden aangemerkt.

Asbestclausule

Gezien het bouwjaar van de woning is het mogelijk dat in de woning asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Verkoper heeft geen onderzoek laten uitvoeren naar de eventuele aanwezigheid hiervan. Eventuele aanwezigheid van asbest komt voor rekening en risico van koper.

Niet-zelfbewoningsclausule

Verkoper heeft de woning niet zelf bewoond en is daarom niet in staat koper te informeren over eigenschappen en eventuele gebreken waarvan een eigenaar-bewoner op de hoogte zou kunnen zijn. In afwijking van artikel 6.3 van de koopovereenkomst komen partijen overeen dat dergelijke onbekende feiten en omstandigheden voor rekening en risico van koper komen.

Vraagprijs € 825.000,00 kosten koper



Description

Roeltjesweg 12, 1217 TD Hilversum

Characterful 1930s corner house with garage, spacious living areas and exceptional potential in one of Hilversum's most desirable neighbourhoods.

Situated in the highly sought-after Boomberg district, this distinctive 1930s corner house combines generous living space, original character and an outstanding location. Offering approximately 167 m² of living space, an attached garage, cellar, balcony and private garden, this is a wonderful family home with enormous potential.

Lovingly maintained by the same family for many years, the property still showcases many original architectural features, including beautiful stained-glass windows, elegant parquet flooring, original wood panelling and classic sliding ensuite doors. The warm atmosphere and authentic details make this a truly special home.

Upon entering, the generous proportions immediately stand out. The bright living room, with its charming bay window, flows into the separate dining room through original sliding doors. The closed kitchen provides direct access to the garden. Throughout the house, many original features have been carefully preserved, creating a timeless and inviting ambiance.

The first floor offers three spacious bedrooms and a bathroom. The principal bedroom has French doors opening onto the balcony overlooking the garden.

The second floor provides two additional bedrooms, both fitted with their own washbasin, a spacious landing and access to the attic storage. There is also a practical cellar.

Although the property has been carefully maintained over the years, it offers an excellent opportunity for a new owner to modernise and renovate it according to their own taste while preserving its authentic charm. Its generous dimensions, solid construction and prime location make it an outstanding long-term family home.

The sunny garden surrounding the house offers a great deal of privacy and greenery. The attached garage is accessible both internally and via the private driveway.



Layout

Ground floor

Entrance hall, spacious hallway with guest toilet, attractive living room with bay window, separate dining room with original sliding ensuite doors, closed kitchen with access to the garden, cellar and attached garage.

First floor

Landing, three generously sized bedrooms, bathroom with shower and washbasin, separate toilet and balcony.

Second floor

Spacious landing, two bedrooms with built-in storage and washbasins, storage space and attic.

Features

Located in the highly desirable Boomburg neighbourhood;

Characterful 1930s corner house;

Approximately 167 m² of living space;

Volume approximately 742 m³;

Attached garage of approximately 22 m²;

Cellar and attic storage;

Balcony on the first floor;

Beautiful original features including stained-glass windows, ensuite doors and quality woodwork;

Many authentic details have been preserved;

Sunny private garden surrounding the property;

Private driveway;

Close to Hilversum town centre, railway stations, schools, nature reserves and major roads;

A wonderful family home with exceptional renovation potential.

Additional Clauses to be included in the NVM purchase agreement:

Age Clause

As the property was built in the 1930s, the Buyer acknowledges that the construction standards applicable at the time differ significantly from those of modern residential properties. Consequently, the Buyer accepts that the property may not meet current building standards and that age-related imperfections or defects cannot automatically be regarded as shortcomings of the Seller.

Asbestos Clause

Given the age of the property, asbestos-containing materials may be present. The Seller has not commissioned an asbestos survey and makes no representations regarding the presence or absence of asbestos. Any risks, investigations, remediation or removal costs relating to asbestos shall be entirely at the Buyer's expense and risk.



Non-Owner Occupancy Clause

The Seller has not personally occupied the property in recent years and is therefore unable to provide the Buyer with information regarding the property's condition or any defects that would normally be known to an owner-occupier. The Buyer acknowledges and accepts that any unknown defects or circumstances resulting from the Seller's non-occupancy shall be at the Buyer's own risk. The Seller gives no warranty as to the property's condition beyond the information that is actually known to the Seller.

This clause shall prevail insofar as matters are concerned that could not reasonably have been known to the Seller due to the fact that the Seller did not personally occupy the property.

Asking Price € 825.000,00 Costs for Buyer



Kenmerken

Vraagprijs	€ 825.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Hoekwoning
Aantal kamers	8 kamers waarvan 5slaapkamer(s)
Inhoud woning	742 m ³
Perceel oppervlakte	289 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	167 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1935
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin
Garage	Aangebouwd steen
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

Adresgegevens	
Roeltjesweg 12 1217 TD HILVERSUM	



Gooiland
makelaardij



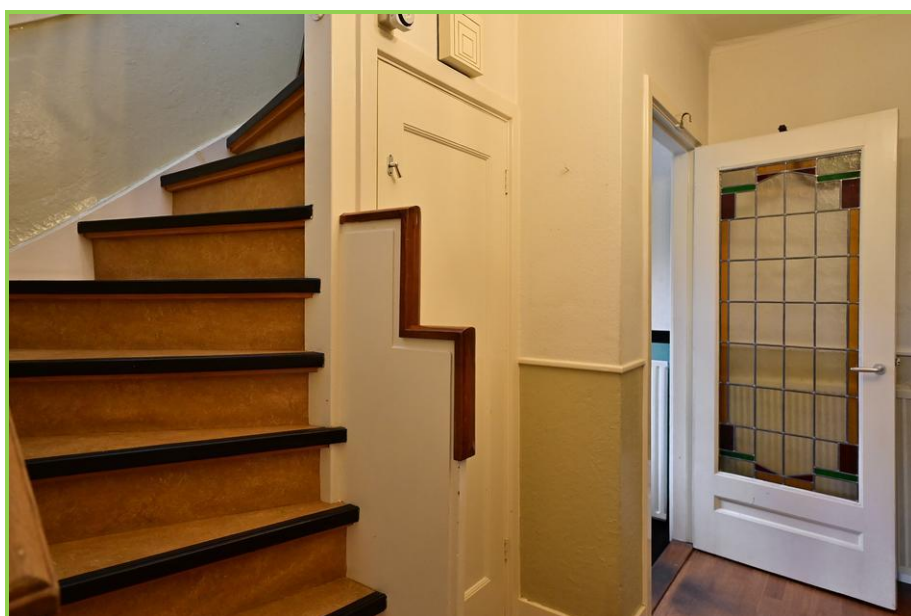


Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij



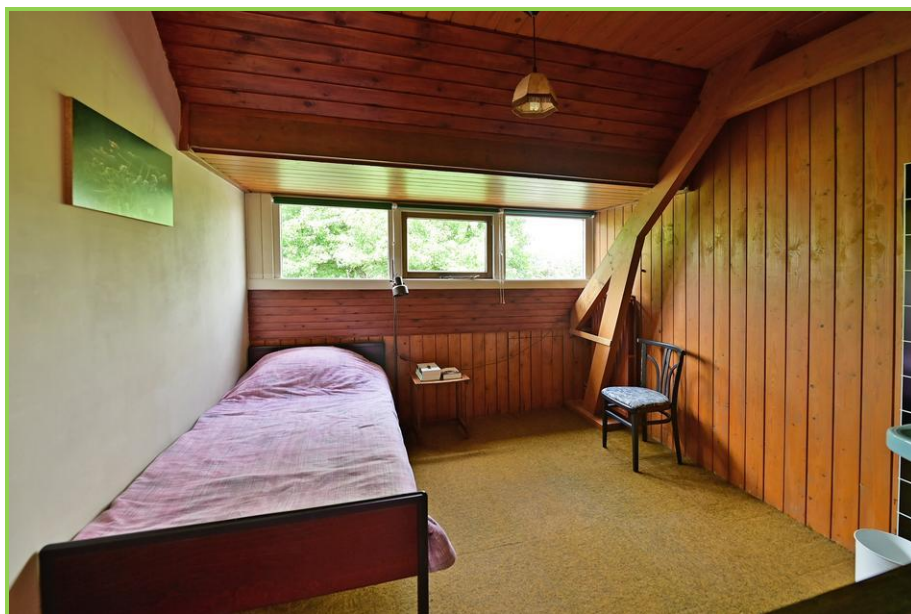


Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





Gooiland
makelaardij





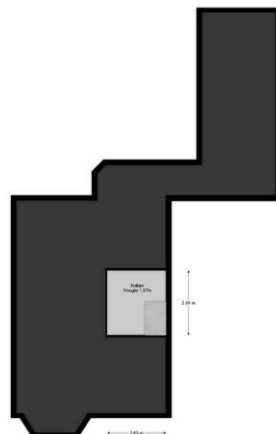
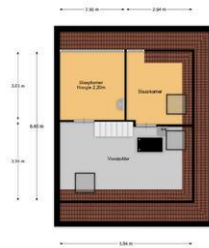
Gooiland
makelaardij





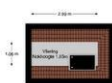


Gooiland
makelaardij





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 gedeponneerd 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.