

TE KOOP

Dassenlaan 22

Hilversum



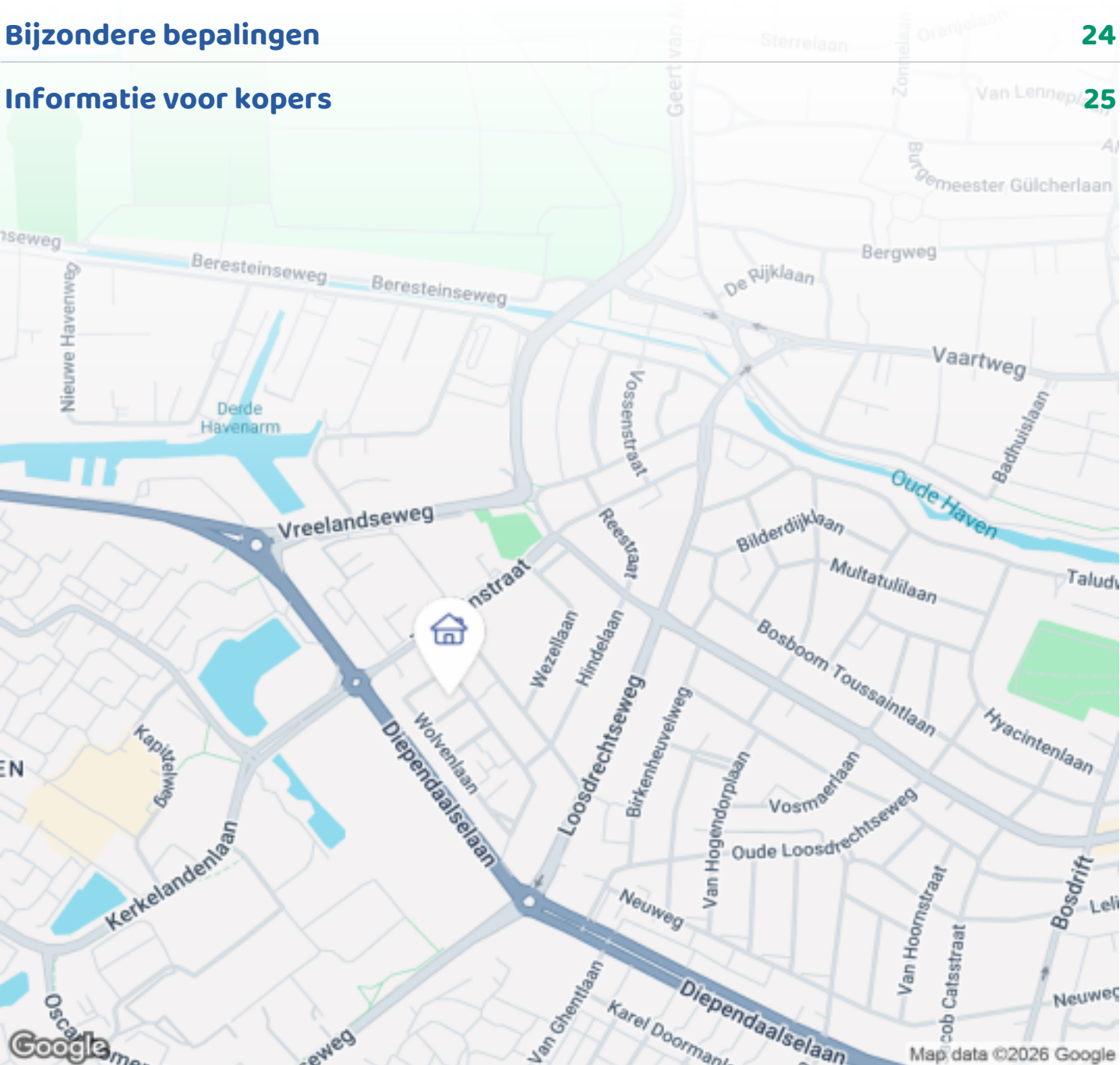
Vraagprijs

€ 375.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	8
Plattegronden	17
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Dassenlaan 22, Hilversum

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



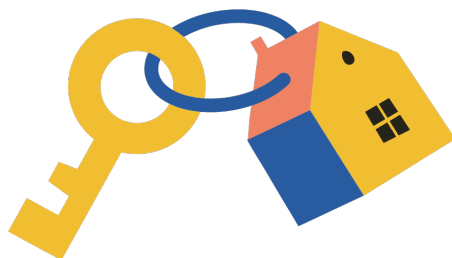
(English below)

Uniek aanbod, grondig gerenoveerd 3-kamer appartement van 66m² + luxe (was)kelder van 17 m². De woning is uitstekend onderhouden en heeft dankzij de goede isolatie energielabel A!

Perfekte ligging dichtbij Amsterdam en Schiphol via de N201 maar ook Utrecht en Amersfoort zijn snel te bereiken.

De woning is goed bereikbaar met veel voorzieningen op loopafstand. De woning is gesitueerd op fietsafstand van het centrum van Hilversum en een treinstation.

U komt de woning binnen via een extra beveiligde deur met dubbel SKG2/3-slotenwerk. De volledige woning is voorzien van vloerverwarming, die wordt gebruikt als hoofdverwarming. Hierover ligt een fraaie keramische parketvloer. Deze tegelvloer is volledig doorgelegd door de gehele woning, inclusief badkamer en toilet.



Woningbrochure: Dassenlaan 22, Hilversum

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

U loopt de woonkamer binnen via een op maat gemaakte zwarte aluminium deur, waarna u een lichte woonkamer aantreft met een kwalitatieve sierhaard met strakke ombouw. De sierhaard, het absolute summum op de markt, kan volledig naar wens worden aangepast en worden ingezet als warmtebron. De woonkamer is voorzien van twee internetkabels die zijn weggewerkt achter de plinten. Alle stopcontacten in de woning zijn voorzien van twee ingebouwde USB-aansluitingen.

De volledige woning is glad gestuct en wit gespoten, wat een fris, modern en ruimtelijk gevoel geeft. In 2025 zijn beide balkons volledig geschilderd en is de elektrische zonwering vervangen.

U loopt door naar het luxe hangtoilet, dat volledig betegeld is tot aan het plafond. Alles, van top tot teen, is van Grohe.

De badkamer, die eveneens is voorzien van vloerverwarming en een USB-stopcontact, beschikt tevens over een dubbele wastafel en een spiegel met 360 graden verlichting inclusief spiegelverwarming. Ook hier zijn de wanden volledig betegeld tot aan het plafond en is alles van het merk Grohe.

U loopt vanuit de gang met gereviseerde deuren door naar de grote en de kleine slaapkamer, waarvan de kleine slaapkamer momenteel wordt gebruikt als inloopkast. Hierna loopt u door naar de moderne keuken uit 2021, die volledig is voorzien van Siemens-apparatuur (inductiekookplaat, koel-/vriescombinatie, combi-oven/magnetron, vaatwasser en afzuiging). De afzuiging is mooi weggewerkt in de bovenkastjes en de kokendwaterkraan van Grohe maakt het geheel af. De keuken is eveneens volledig betegeld tot aan het plafond.

Voor uw veiligheid is de woning voorzien van een Google Nest rook- en koolmonoxidemelder. De volledige woning, inclusief toilet en badkamer, is voorzien van Philips Hue-verlichting, waardoor u met de app de verlichting kunt aanpassen naar wens om de perfecte sfeer te creëren. Alsof dat nog niet genoeg slimme voorzieningen zijn, is de vaatwasser voorzien

van ingebouwde wifi en hangt er in de woonkamer een draadloze thermostaat van Tado, waarmee u de temperatuur op afstand kunt bedienen via de app.

De woning is zeer goed verzorgd en afgewerkt met mooi afgekitte plinten. De Nefit ProLine NXT cv-ketel komt uit 2014. Het laatste professionele onderhoud aan de cv-installatie is uitgevoerd in april 2026.

De meterkast is in 2021 voorzien van een nieuwe groepenkast met aparte inductiegroep. Omdat de eigenaar aanvrager was en daardoor kon kiezen, is dit appartement als enige van het complex voorzien van een 3-faseaansluiting (3x25A) in plaats van een 1x40A-aansluiting. Tijdens de verbouwing is er een krachtkabel vanaf de inductiekookplaat rechtstreeks aangesloten op de meterkast.

Vraagt u zich al af waar u kunt wassen? Dat kan in de luxe en ruime kelder van 17 m², die is voorzien van verlichting, elektra, een kiepraam en wateraan- en afvoer. De kelder is volledig glad gestuct, wit gespoten en voorzien van een fraaie tegelvloer, afgewerkt met mooi afgekitte plinten. Uw wasmachine en droger kunt u op werkhoogte plaatsen in de luxe wasombouw met kleine bijkeuken.

De VvE is professioneel en zeer actief. In 2025 is er door de VvE fors geïnvesteerd in de toekomst en is het volgende gerealiseerd: dakisolatie, halisolatie, spouwmuurisolatie, vloerisolatie, VIP-panelen, HR++-glas, buitenschilderwerk, het waxen van de kozijnen, kitwerk aan de buitenzijde van de kozijnen, betonherstel en is de gevel natuurvrij gemaakt, gereinigd, verstevigd, gehydrofobeerd, zijn sledes geplaatst tegen verzakking en zijn alle voegen nagekeken en waar nodig vervangen. In 2026 zijn de standleidingen gereinigd en nagekeken.

De hal in het complex is voorzien van LED verlichting, nieuwe brievenbussloten en gekoppelde rookmelders.

De VvE heeft een stevig meerjarenonderhoudsplan (MJOP), waarin u de komende jaren onder andere de volgende werkzaamheden mag verwachten:

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

vervanging van de intercom door een video-intercom, schilderwerk aan de binnenzijde van de hal (inclusief voordeuren, meterkastdeuren en kelderdeuren) en het coaten van de balkonvloeren.

Bijzonderheden:

- Volledig gerenoveerd
- 3-faseaansluiting + nieuwe groepenkast inclusief inductiegroep
- Energielabel A
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas
- Toilet en badkamer voorzien van Grohe
- Samsung apparatuur + Grohe kokendwaterkraan
- Vloerverwarming + tegelvloer
- Luxe sierhaard
- Ruime badkamer met dubbele wastafel
- Twee weggewerkte internetkabels aanwezig
- Elektrische zonwering
- Ruime en luxe kelder van 17 m²
- Twee balkons aan weerszijde
- Stopcontacten voorzien van USB
- Glasvezel
- Cv-ketel uit 2014, laatste onderhoud april 2026
- Op maat gemaakte gordijnen, Philips Hue-verlichting en Google Nest zijn inbegrepen.
- Servicekosten 265,73,- (Inclusief 124,34,- gezamenlijke VVE warmtefonds lening, deze is op elk moment afkoopbaar waardoor de servicekosten dalen naar 141,39,-) Servicekosten zijn o.a. inclusief: schoonmaker, tuinman, 3 verzekeringen en onbeperkt water.

ENGELS/ENGLISH:

Unique opportunity: a thoroughly renovated 66 m² two-bedroom apartment with a luxurious 17 m² laundry/storage basement.

The property has been meticulously maintained and boasts an Energy Label A thanks to its excellent insulation.

Ideally located near Amsterdam and Schiphol via the N201, with Utrecht and Amersfoort also easily accessible.

The apartment is conveniently located with many amenities within walking distance. Hilversum city centre and the train station are both within easy cycling distance.

You enter the apartment through an extra-secure front door fitted with double SKG2/3 certified locks. The entire apartment features underfloor heating, which serves as the primary heating system. A beautiful ceramic parquet-style tile floor has been installed throughout the entire property, including the bathroom and toilet.

The living room is accessed through a custom-made black aluminium door and offers a bright, spacious atmosphere with a premium decorative fireplace featuring a sleek surround. This high-end fireplace, one of the finest available on the market, can be fully customised to your preferences and can also be used as a heat source. Two internet cables have been neatly concealed behind the skirting boards, and every power outlet throughout the apartment is equipped with two built-in USB ports.

The entire apartment has smooth plastered walls finished with white spray paint, creating a fresh, modern and spacious appearance. In 2025, both balconies were completely repainted and the electric sun awning was replaced.

The luxurious wall-mounted toilet is fully tiled to the ceiling and fitted exclusively with Grohe sanitary ware. The bathroom, which also benefits from underfloor heating and a USB power outlet, features a double washbasin and a mirror with 360-degree LED lighting and integrated mirror heating. Like the toilet, the bathroom is fully tiled to the ceiling and fitted entirely with premium Grohe fixtures.

From the hallway, fitted with refurbished doors, you enter the master bedroom and the second bedroom, which is currently used as a walk-in wardrobe. The modern kitchen, installed in 2021, is fully equipped with Samsung appliances, including an induction hob,

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

fridge/freezer combination, combi oven/microwave, dishwasher and extractor hood. The extractor hood has been neatly integrated into the upper cabinets, while the Grohe boiling water tap completes the kitchen. The kitchen is also fully tiled to the ceiling.

For your safety, the apartment is equipped with a Google Nest smoke and carbon monoxide detector. The entire apartment, including the toilet and bathroom, features Philips Hue smart lighting, allowing you to adjust the lighting to create the perfect atmosphere via the app. As if that weren't enough smart technology, the dishwasher includes built-in Wi-Fi, and the living room is fitted with a Tado wireless smart thermostat, allowing you to control the temperature remotely via the app.

The property has been exceptionally well maintained and finished with neatly sealed skirting boards. The Nefit ProLine NXT central heating boiler dates from 2014, with the most recent professional maintenance carried out in April 2026.

The electrical installation was completely upgraded in 2021 with a new distribution board including a dedicated induction cooking circuit. Because the current owner submitted the application and was therefore able to choose the connection type, this apartment is the only apartment in the complex equipped with a 3-phase electrical connection (3x25A) instead of the standard 1x40A connection. During the renovation, a dedicated power cable was installed directly from the induction hob to the electrical panel.

Wondering where you can do your laundry? The spacious and luxurious 17 m² basement is fully equipped with lighting, electricity, a tilt-and-turn window, and water supply and drainage. It has smooth plastered walls finished in white, a beautiful tiled floor and neatly sealed skirting boards throughout. The basement also includes a luxury laundry cabinet allowing the washing machine and dryer to be positioned at a comfortable working height, along with a small utility area.

The Homeowners' Association (VvE) is professionally managed and highly active. In 2025, substantial investments were made to future-proof the building, including roof insulation, hallway insulation, cavity wall insulation, floor insulation, VIP panels, HR++ double glazing, exterior painting, waxing of the window frames, exterior sealant replacement, concrete repairs, façade cleaning, strengthening and hydrophobic treatment, installation of anti-settlement supports, and inspection and replacement of all masonry joints where necessary. In 2026, the main drainage stacks were cleaned and inspected.

The communal entrance hall has been fitted with LED lighting, new mailbox locks and interconnected smoke detectors.

The Homeowners' Association also maintains a comprehensive long-term maintenance plan (MJOP). Planned future works include replacing the intercom system with a video intercom, repainting the interior of the communal hallway (including apartment entrance doors, meter cupboard doors and basement doors), and coating the balcony floor and renewing the balcony floor drains.

Features:

- Fully renovated
- 3-phase electrical connection with new distribution board including dedicated induction circuit
- Energy Label A
- Fully fitted with uPVC window frames and HR++ double glazing
- Grohe sanitary ware in the toilet and bathroom
- Samsung kitchen appliances with Grohe boiling water tap
- Underfloor heating throughout with ceramic tile flooring
- Premium decorative fireplace
- Spacious bathroom with double washbasin
- Two concealed internet cables
- Electric sun awnings
- Spacious and luxurious 17 m² basement
- Two balconies, one on each side of the apartment
- Power outlets with integrated USB ports

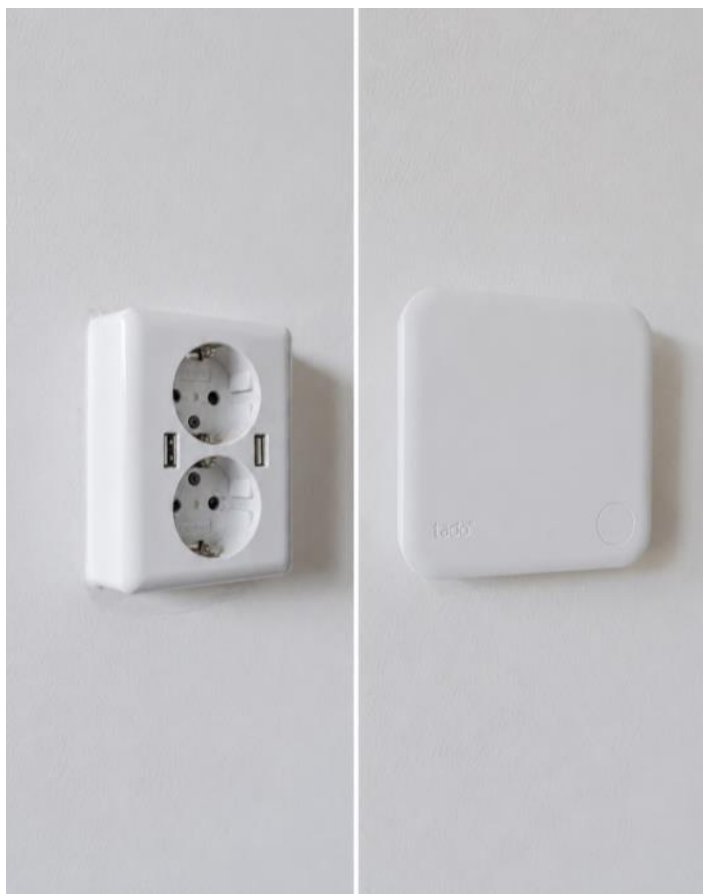
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Fiber optic
- Nefit ProLine NXT boiler (2014), professionally serviced in April 2026
- Custom-made curtains, Philips Hue lighting and Google Nest are included
- Monthly service charges: €265.73, including €124,34 towards the communal VVE loan. This loan can be repaid at any time, reducing the monthly service charges to €141,39.









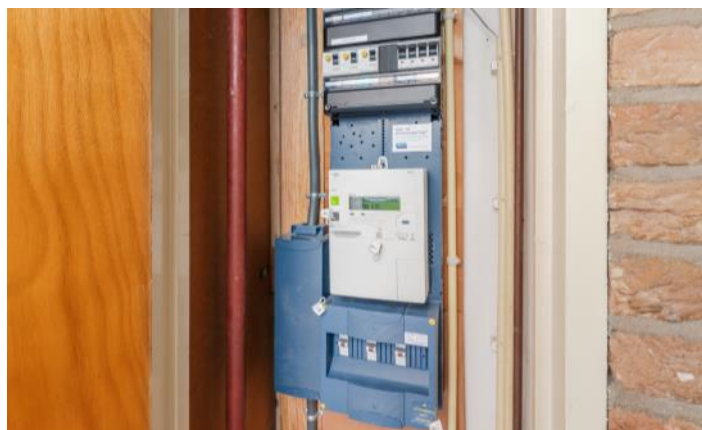








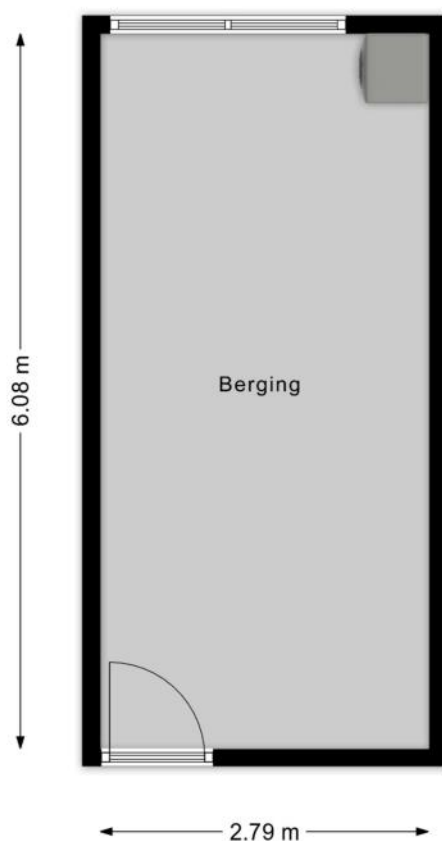




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1959
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	218 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	66 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²
Externe bergruimte	17 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	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming geheel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2014
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Box
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 265 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Hilversum O 1368 17

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

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

Blijft ook achter:

- Google Nest rook/koolmonoxide melder.
- Uitklapbare balkonbank
- Alle plantenbakken + nepplanten
- Complete woning(excl eetkamer) voorzien van Philips Hue, blijft allen achter.
- Draadloze Tado thermostaat met app bediening en Tado wifi module bij cv.
- Dubbele wasombouw t.b.v. wasmachine/droger + bijkeuken zonder blad(af te maken naar eigen wens met of zonder wastafel)



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.