



Eikbosserweg 165, 1213 RW Hilversum

Vraagprijs € 1.295.000,00 kosten koper





SFEERVOLLE JAREN '30 HELFT VAN DUBBELE VILLA MET SOUTERRAIN, ROYALE TUIN EN VRIJSTAAND BIJGEBOUW

****SEE FOR ENGLISH BELOW****

Aan de geliefde zuidrand van Hilversum, op korte loopafstand van bos en heide, bevindt zich deze sfeervolle en goed onderhouden helft van een karakteristieke jaren '30 dubbele villa. De woning combineert authentieke details en een prettige, ruime indeling met verrassend veel leefruimte, waaronder een souterrain over de gehele lengte van de woning met openslaande deuren naar de grote tuin en een gezellige zolderverdieping.

De woning staat op een royaal perceel met een fraai aangelegde tuin en veel privacy, verschillende terrassen en sfeervolle zitjes.

Daarnaast beschikt het geheel over een modern, vrijstaand bijgebouw (2006) van circa 29 m². Dit bijgebouw is voorzien van sanitair, een houtkachel en elektrische verwarming.

De populaire Gijsbrecht van Amstelstraat ligt op circa 5 minuten fietsafstand en ook de uitgestrekte natuur van Hilversum-Zuid is snel te bereiken; het bos begint een paar huizen verderop. Een heerlijke plek voor wie ruimte, groen en een centrale ligging wil combineren.

INDELING

BEGANE GROND

Via de entree aan de zijgevel komt u in de centrale hal, die toegang biedt tot het toilet, de woonkamer en het souterrain.

De royale L-vormige woon-/eetkamer beslaat aan de voorzijde de volle breedte van de woning en beschikt over een sfeervolle open haard. De woonkamer staat in directe verbinding met de keuken aan de achterzijde. Vanuit de keuken is er toegang tot het balkon, met een mooi uitzicht over de tuin.

Aan de achterzijde beschikt het eetgedeelte over openslaande deuren en een loopdeur naar het terras. Vanaf het terras leidt een trap rechtstreeks naar de tuin. Vanuit de woonkamer is eveneens toegang tot het souterrain.

SOUTERRAIN

Het souterrain is een bijzonder pluspunt van de woning en biedt verrassend veel extra leefruimte. De ruime slaap-/werkkamer van ruim 30 m² is voorzien van vloerverwarming en beschikt over openslaande deuren naar de achtertuin. Hierdoor is deze ruimte uitstekend geschikt als slaapkamer, werkkamer, woonkeuken, speelruimte of hobbyruimte.

Daarnaast bevinden zich in het souterrain een tussenhal, een afzonderlijke hobbyruimte met eigen deur naar de tuin en een berging. De combinatie van ruimte, veel daglicht en directe toegang tot de tuin maakt deze verdieping zeer veelzijdig inzetbaar.

EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot de verschillende vertrekken op deze verdieping. Aan de voorzijde is een goede slaapkamer met een grote dakkapel en een kleinere slaapkamer met dakkapel en zijraam. De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt over openslaande deuren naar het balkon en praktische inbouwkasten. De recent vernieuwde badkamer (2019) is modern uitgevoerd en voorzien van een ligbad, een inloopdouche, toilet en een wastafelmeubel met een dubbele kraan.

ZOLDERVERDIEPING

Via een vaste trap is de recent verbouwde zolderverdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een gezellige zolderkamer, met grote dakkapel, dakraam en dakisolatie. De zolder biedt daarmee een fijne extra ruimte die bijvoorbeeld kan worden gebruikt als slaap-, werk- of hobbykamer. Daarnaast is er een separate stookruimte.

VRIJSTAAND BIJGEBOUW

Achter in de tuin staat een modern en sfeervol bijgebouw (gerealiseerd in 2006) van circa 29 m².

Het bijgebouw beschikt over een toilet, douche, wastafelmeubel, elektrische verwarming en een houtkachel. Dankzij de grote glazen pui met openslaande deuren staat de ruimte in directe verbinding met het terras en heeft men fraai zicht op het huis. Het bijgebouw leent zich uitstekend atelier.

TUIN EN PERCEEL

De woning beschikt over een royale en sfeervolle tuin met meerdere terrassen en verschillende zitjes en veel privacy. Door de diverse plekken in de tuin is er op ieder moment van de dag een prettige plek om van de buitenruimte te genieten.

Op dit moment maken de huidige bewoners op persoonlijke titel gebruik van een naastgelegen perceel, dat visueel verbonden is met de tuin. Hier is ook de oprit met laadpaal. Dit stuk grond

maakt nadrukkelijk geen onderdeel uit van het verkochte en wordt niet meegeleverd en is ook niet meegerekend in het perceeloppervlakte. Voor het gebruik van dit perceel is een bruikleenovereenkomst afgesloten; de nieuwe eigenaren dienen deze bruikleenovereenkomst zelf ook weer aan te vragen en af te sluiten.

BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke en sfeervolle helft van een dubbele jaren '30 villa
- Goed onderhouden en grotendeels voorzien van de originele indeling
- Royale woon-/eetkamer met open haard
- Volledig souterrain met multifunctionele leefruimte van ruim 30 m²
- In totaal vier slaapkamers op de verdiepingen
- Tevens een slaap-/werkkamer in het souterrain
- Recent gerenoveerde zolderverdieping (2025)
- Recent vernieuwde badkamer (2019)
- Vrijstaand bijgebouw van circa 29 m² met eigen sanitair (geen woonbestemming).
- Bijgebouw voorzien van elektrische verwarming en een houtkachel, wc, wastafelmeubel en douche
- Royale tuin met meerdere terrassen en zitjes en veel privacy
- Vloerisolatie, dakisolatie, muurisolatie, HR++ beglazing
- Energielabel C
- Onderhoud schilderwerk door de jaren heen continu uitgevoerd, meest recent alle dakkappen in 2026
- Nieuwe cv-ketel, geplaatst in 2026, Remeha Calenta Ace Matic 40C CW5
- Het naastgelegen perceel dat momenteel op persoonlijke titel in bruikleen is, maakt nadrukkelijk geen onderdeel uit van de verkoop. Een nieuwe eigenaar dient hiervoor zelf opnieuw een bruikleenovereenkomst te sluiten.

BEWONERS AAN HET WOORD

“De ruimte van het huis, de gezellige keuken, het tuinhuis, de grote tuin, het souterrain, de hei om de hoek... We hebben genoten van alles wat dit huis en de omgeving te bieden hadden. Nu is het tijd voor ons om aan een nieuw avontuur te beginnen, maar we laten dit huis met pijn in ons hart achter. We zijn ervan overtuigd dat de volgende bewoners er net zoveel van gaan genieten als wij gedaan hebben”.

****ENGLISH****

ATTRACTIVE 1930s SEMI-DETACHED VILLA WITH BASEMENT, SPACIOUS GARDEN AND DETACHED OUTBUILDING

At the popular southern edge of Hilversum, within walking distance of woods and heathland, this attractive and well-maintained semi-detached 1930s villa combines authentic period features with a comfortable and spacious layout. The property offers a surprising amount of living space, including a full-length basement with French doors opening onto the large garden and a cosy attic floor.

The house occupies a generous plot with a beautifully landscaped garden offering plenty of privacy, several terraces and attractive seating areas.

In addition, the property features a modern detached outbuilding, built in 2006, measuring approximately 29 m². The outbuilding is equipped with sanitary facilities, a wood-burning stove and electric heating.

The popular Gijsbrecht van Amstelstraat is approximately a five-minute cycle ride away, while the extensive nature areas of Hilversum-Zuid are also within easy reach. The woodland starts just a few houses away. An ideal location for those looking to combine space, greenery and a convenient central location.

LAYOUT

GROUND FLOOR

The entrance on the side of the house leads into the central hallway, providing access to the cloakroom, living room and basement.

The spacious L-shaped living/dining room spans the full width of the house at the front and features an attractive fireplace. The living room connects directly to the kitchen at the rear. The kitchen provides access to the balcony, which overlooks the garden.

At the rear, the dining area has French doors as well as a separate door leading to the terrace. A staircase from the terrace leads directly down into the garden. The living room also provides access to the basement.

BASEMENT

The basement is a particular asset of the property and provides a surprising amount of additional living space.



The spacious bedroom/study of more than 30 m² features underfloor heating and French doors opening directly onto the rear garden. This room could be used as a bedroom, home office, kitchen/diner, playroom or hobby room.

The basement also comprises a connecting hallway, a separate hobby room with its own door to the garden, and a storage room. The combination of generous proportions, plenty of natural daylight and direct access to the garden makes this floor exceptionally useful.

FIRST FLOOR

The landing provides access to the various rooms on this floor. At the front is a good-sized bedroom with a large dormer window, as well as a smaller bedroom with a dormer window and side window.

The spacious main bedroom at the rear features French doors opening onto the balcony and practical built-in wardrobes.

The recently renovated bathroom (2019) is modern in design and features a bathtub, walk-in shower, toilet and vanity unit with twin taps.

ATTIC FLOOR

The recently renovated attic floor is accessible via a fixed staircase. It comprises a cosy attic room with a large dormer window, roof window and insulated roof. This provides a pleasant additional space that could be used as a bedroom, home office or hobby room.

There is also a separate boiler room.

DETACHED OUTBUILDING

At the rear of the garden is a modern and attractive detached outbuilding, built in 2006, measuring approximately 29 m².

The outbuilding has a toilet, shower, vanity unit, electric heating and a wood-burning stove. Its large glazed frontage with French doors creates a direct connection with the terrace and offers attractive views towards the house.

The outbuilding is ideally suited for use as a studio or atelier. It does not have a residential designation.

GARDEN AND PLOT

The property benefits from a spacious and attractive garden with several terraces, various seating areas and plenty of privacy. The different areas of the garden provide a pleasant place to enjoy the outdoors at any time of day. At present, the current owners personally make use of an adjoining plot of land, which is visually connected to the garden. The driveway and EV charging point are also located on this adjoining plot. This piece of land is expressly not part of the property being sold, will not be transferred with the property and is not included in the stated plot size. Use of this adjoining plot is currently governed by a loan-for-use agreement (bruikleenovereenkomst). The new owners will need to apply for and enter into a new loan-for-use agreement themselves.

KEY FEATURES

- Characteristic and attractive semi-detached 1930s villa
- Well maintained and largely retaining its original layout
- Spacious living/dining room with fireplace
- Full basement with multifunctional living space of more than 30 m²
- Four bedrooms across the upper floors
- Additional bedroom/study in the basement
- Recently renovated attic floor (2025)
- Recently renovated bathroom (2019)
- Detached outbuilding of approximately 29 m² with its own sanitary facilities (not designated for residential use)
- Outbuilding equipped with electric heating, wood-burning stove, toilet, vanity unit and shower
- Spacious garden with several terraces and seating areas, offering plenty of privacy
- Floor insulation, roof insulation, wall insulation and HR++ double glazing
- Energy label C
- Exterior painting and maintenance carried out regularly over the years; most recently, all dormer windows were painted in 2026
- New central heating boiler installed in 2026: Remeha Calenta Ace Matic 40C CW5
- The adjoining plot currently used under a personal loan-for-use agreement is expressly not part of the sale. A new owner will need to enter into a new loan-for-use agreement themselves.

THE CURRENT OWNERS SAY

“We have loved everything this house and its surroundings have to offer: the spacious rooms, the cosy kitchen, the garden house, the large garden, the basement and the heathland just around the corner. We have thoroughly enjoyed living here. Now it is time for us to embark on a new adventure, but we are leaving this house with a heavy heart. We are convinced that the next owners will enjoy it just as much as we have.”

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1933

Maten object	
Aantal kamers	8 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	384 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	169 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Zonnepanelen
Schuur / berging	Inpandig
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

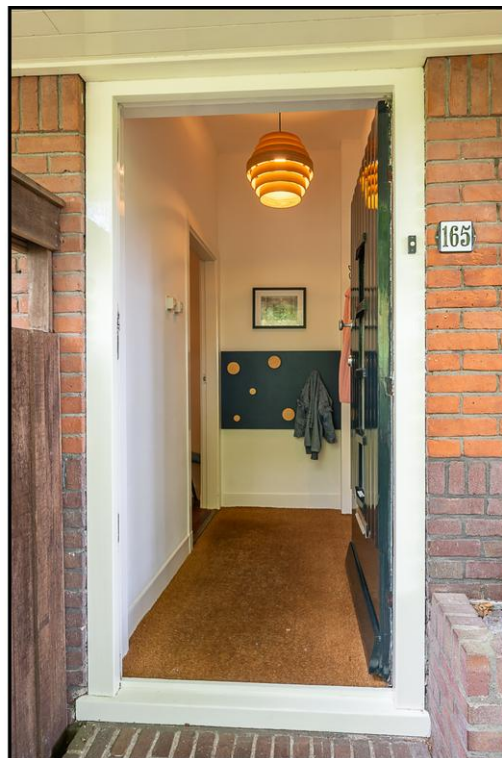
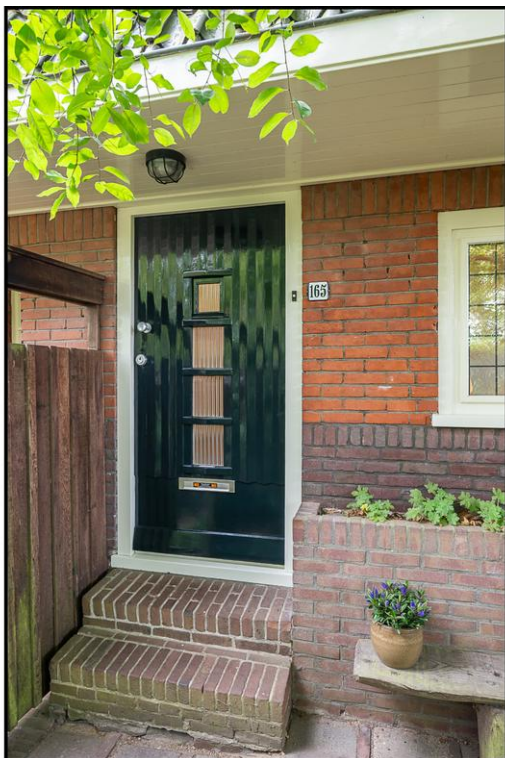
Energie	
Energie label	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-ketel
C.V.-ketel	Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2026, eigendom)

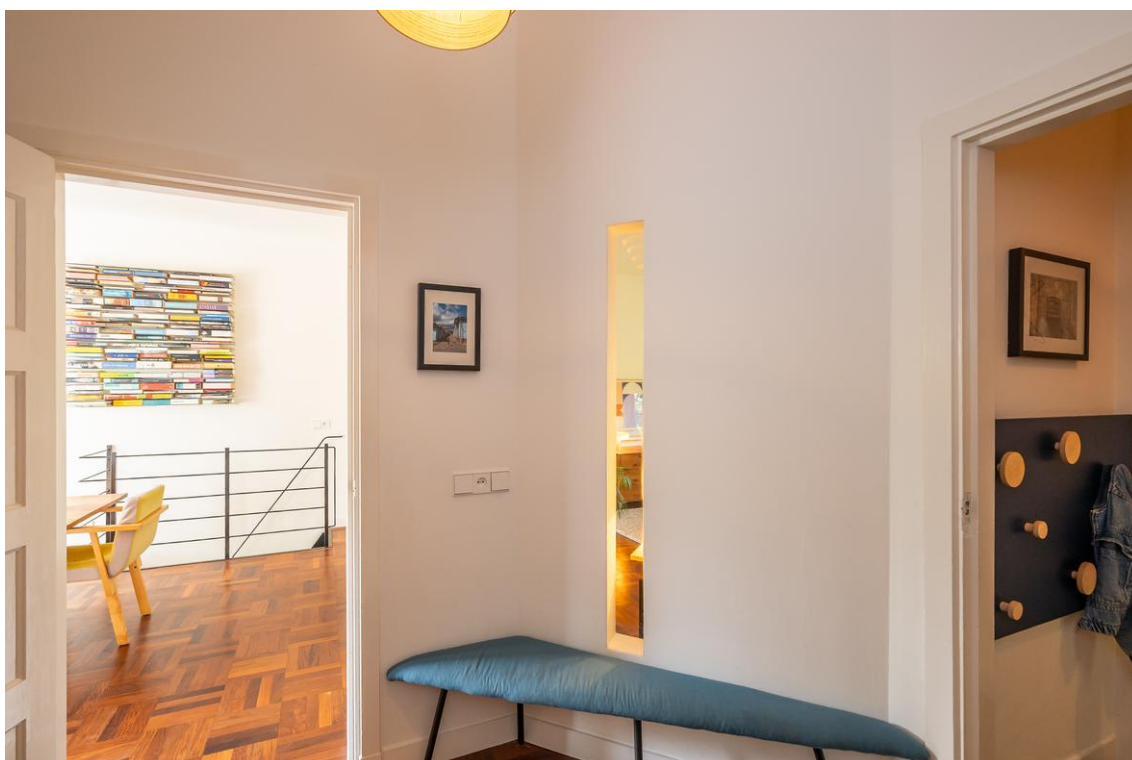
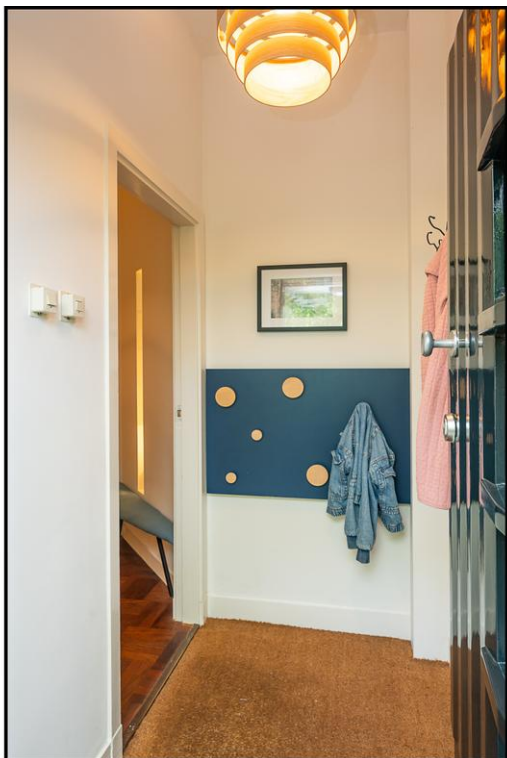
Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin, voortuin, zijtuin
Tuin diepte (cm)	1.600
Tuin breedte (cm)	850
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Oost
Kwaliteit	Fraai aangelegd

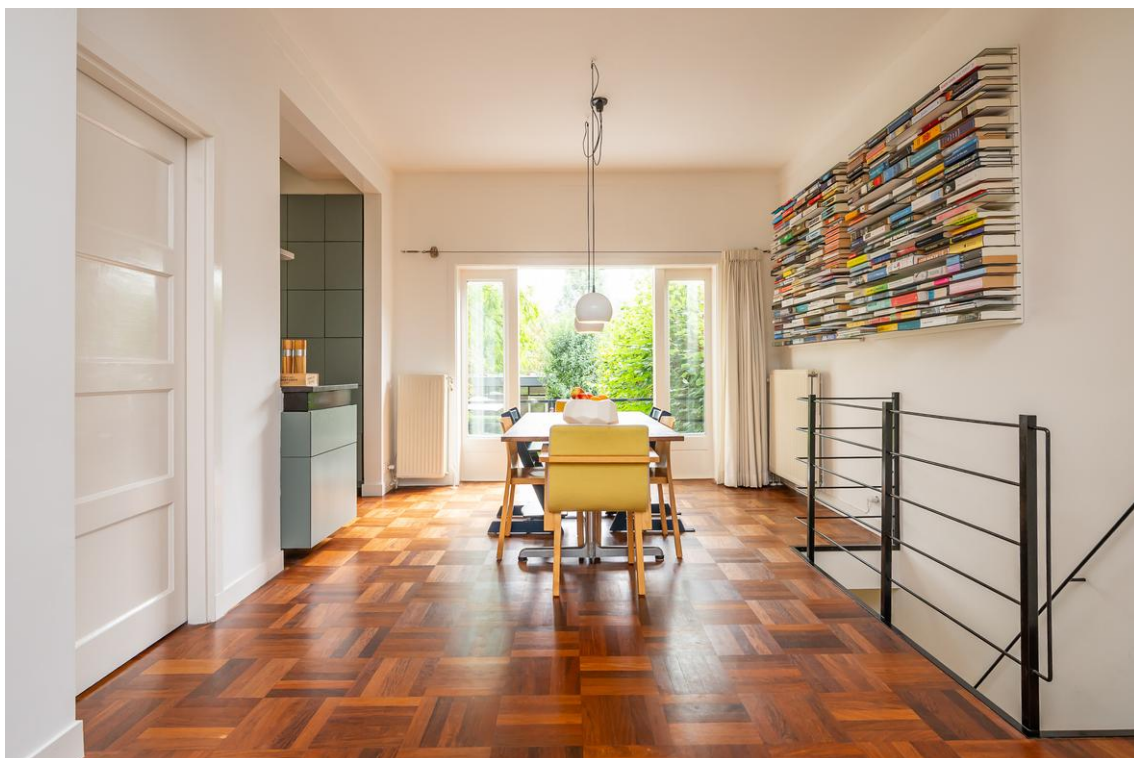


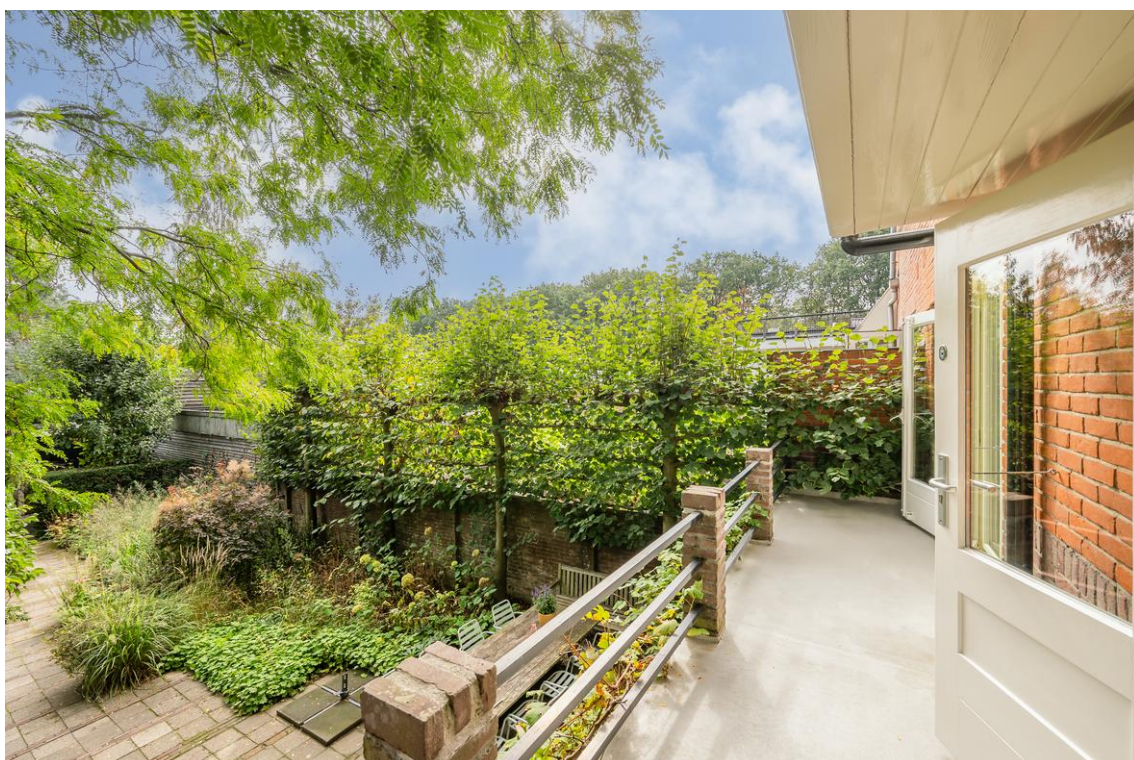








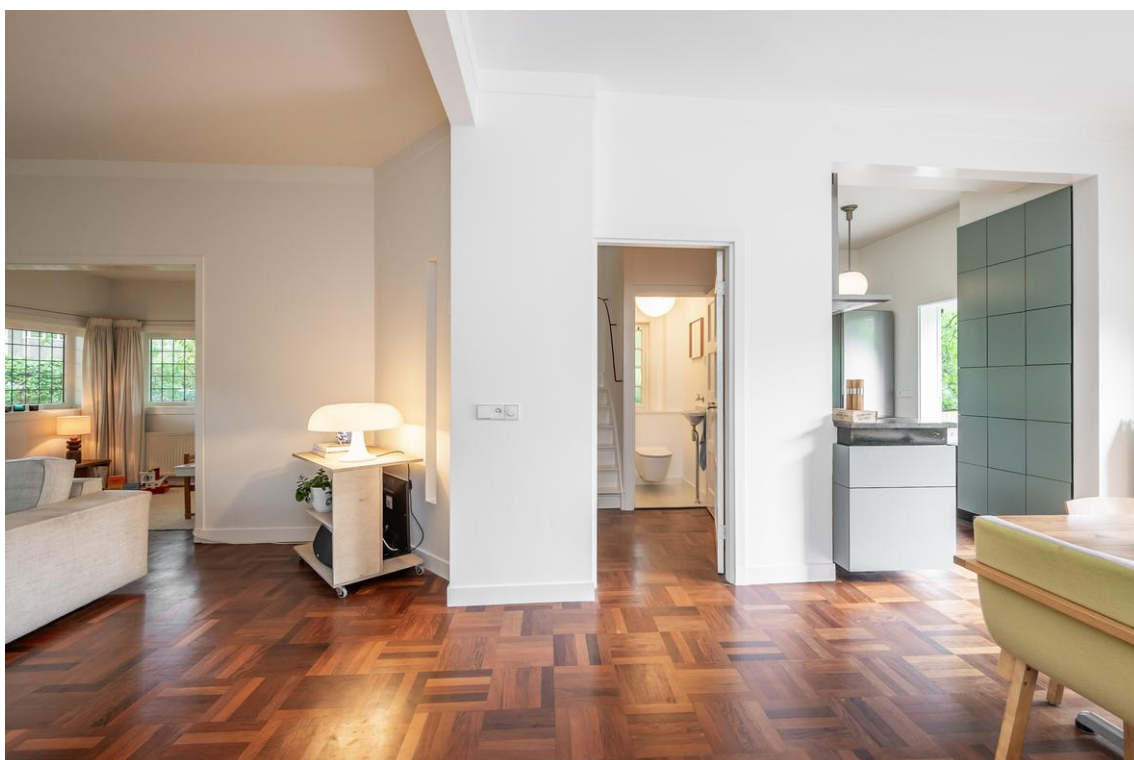
























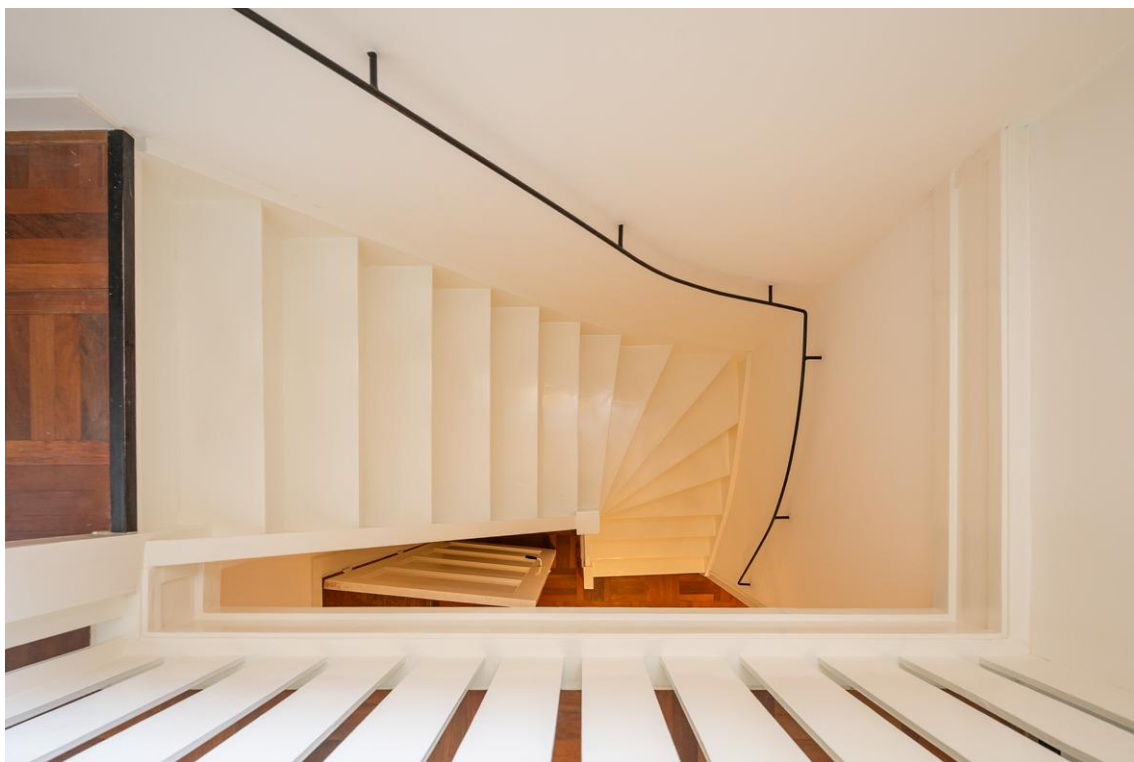






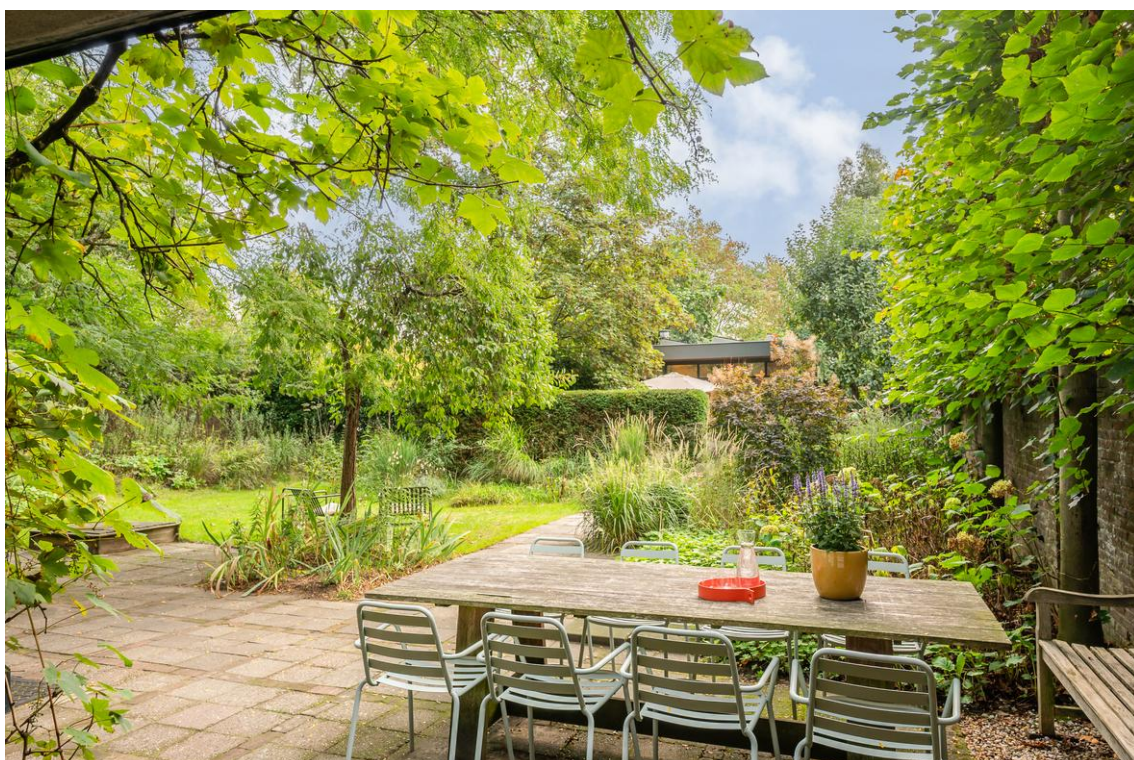


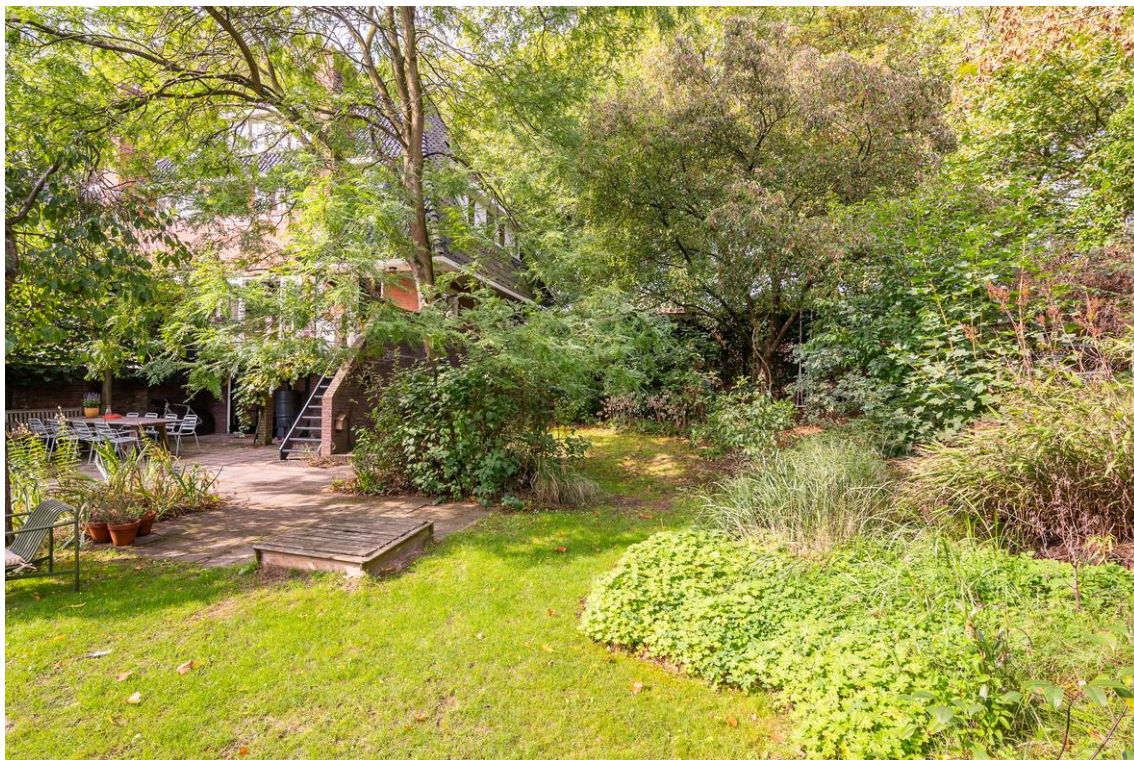


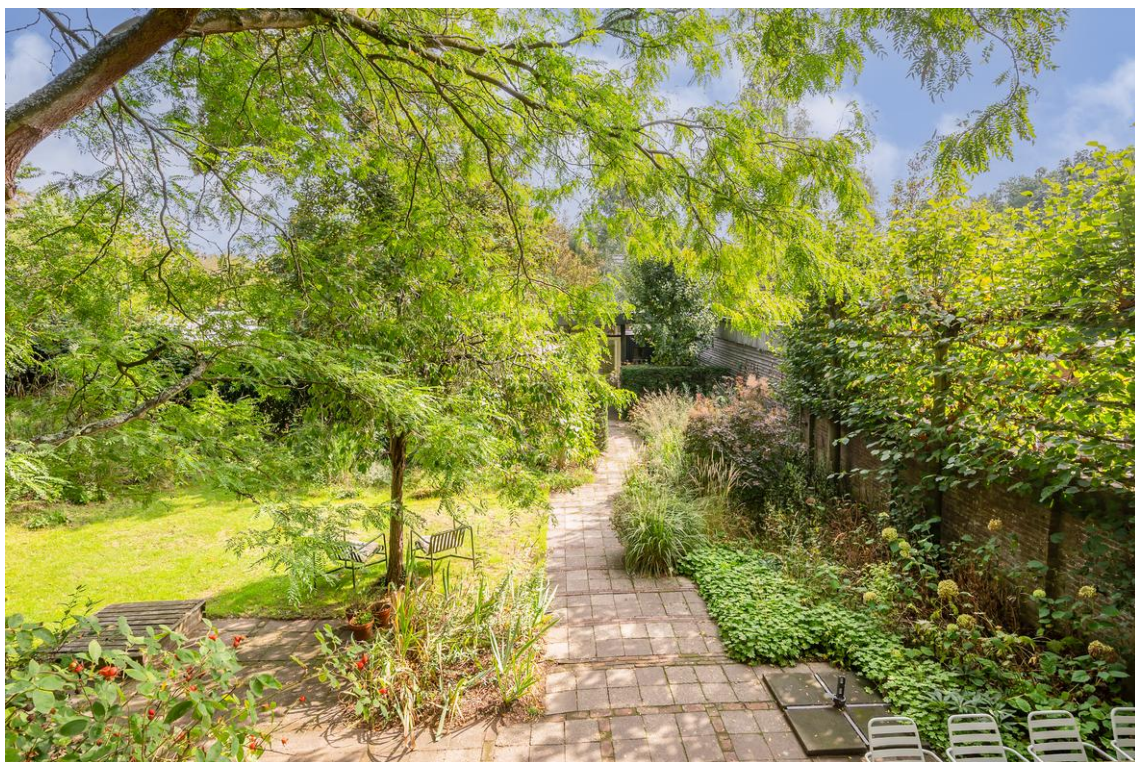










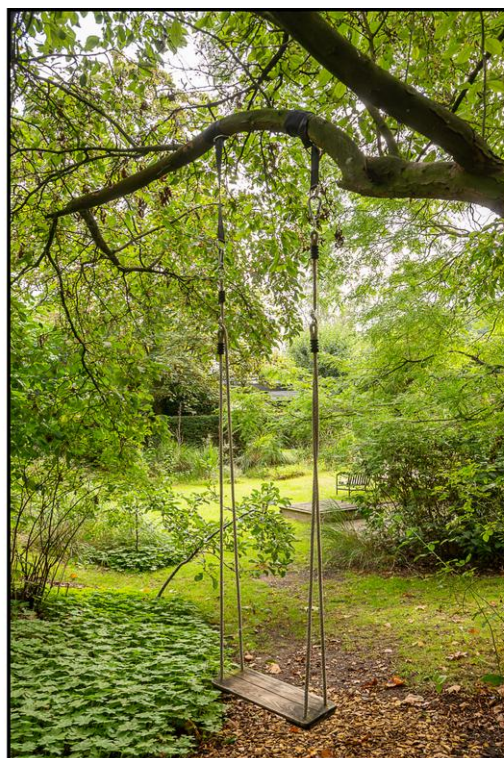




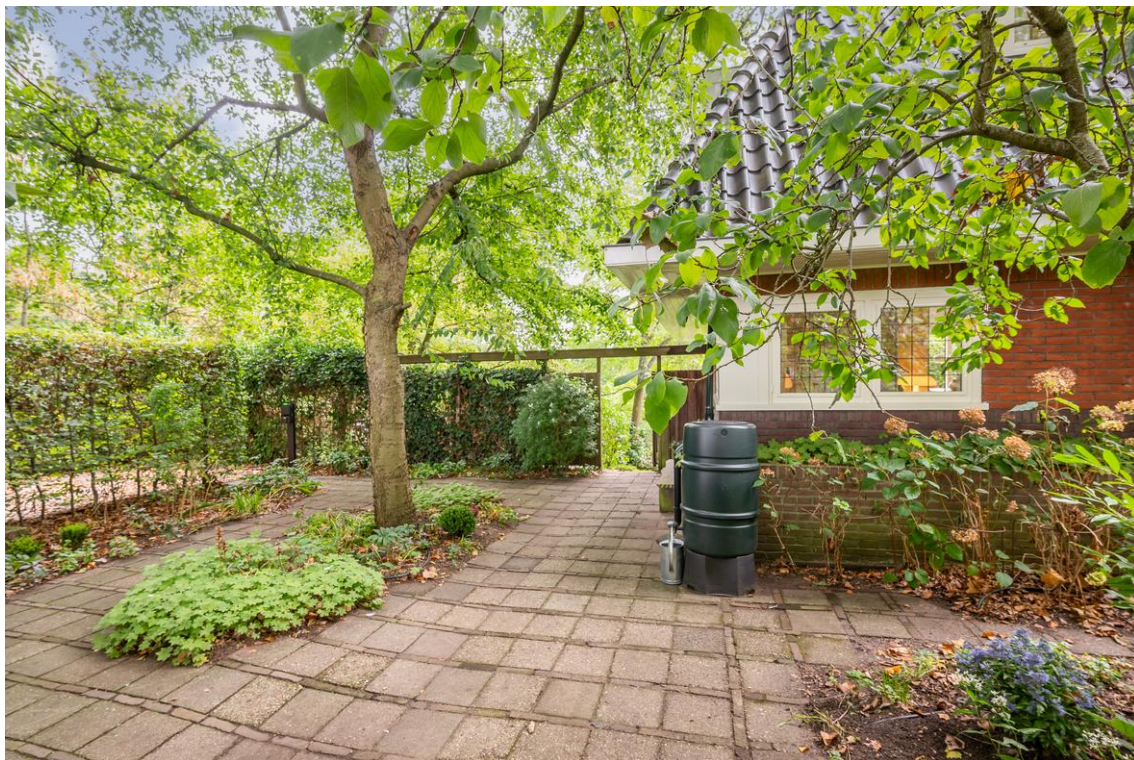


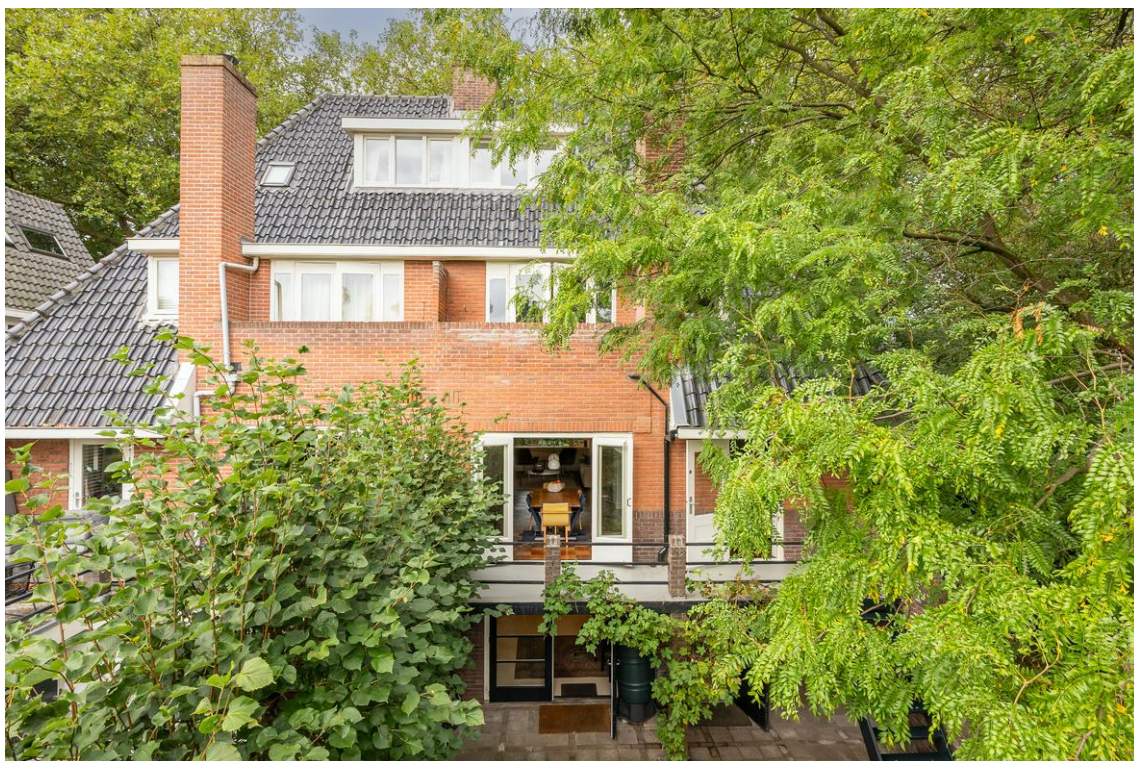






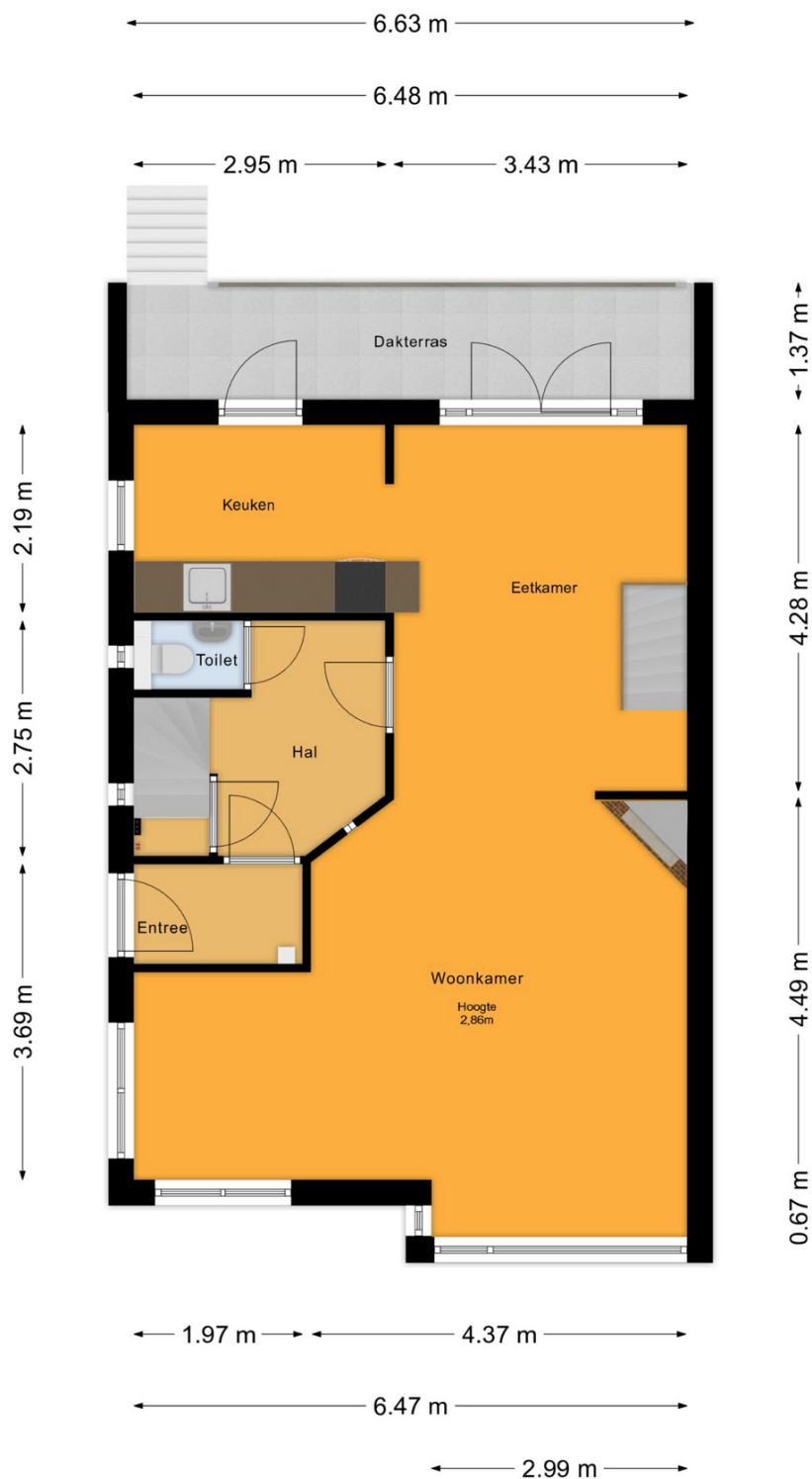




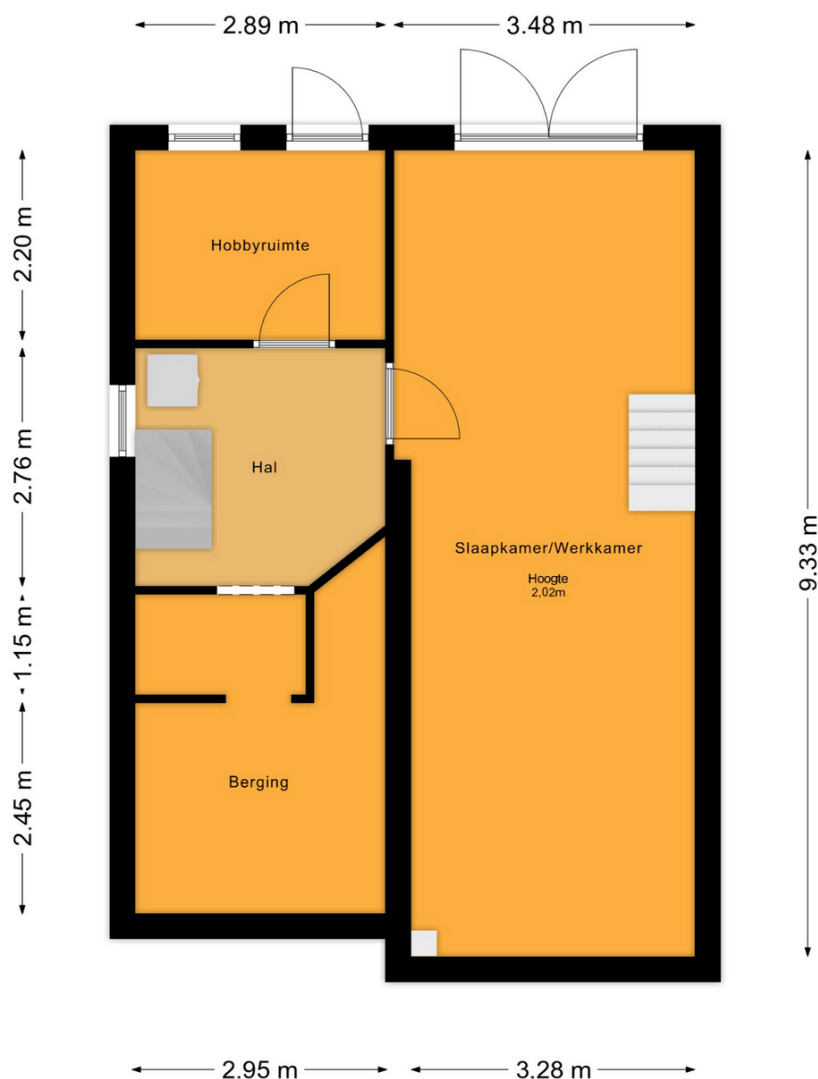




Eikbosserweg 165, Hilversum
Begane Grond



Eikbosserweg 165, Hilversum
Souterrain



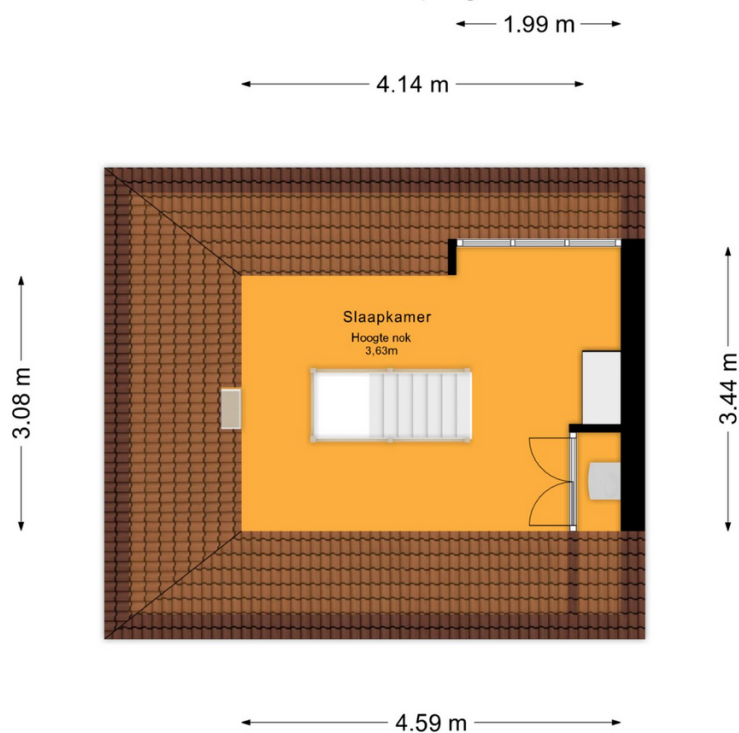
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© het MeetLoket

Eikbosserweg 165, Hilversum
1e Verdieping



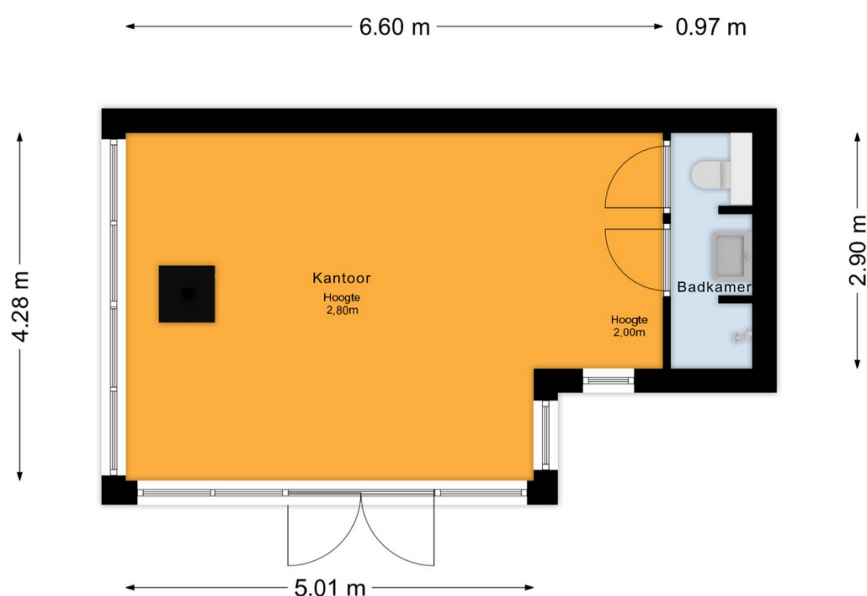
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© het MeetLoket

Eikbosserweg 165, Hilversum
2e Verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© het MeetLoket

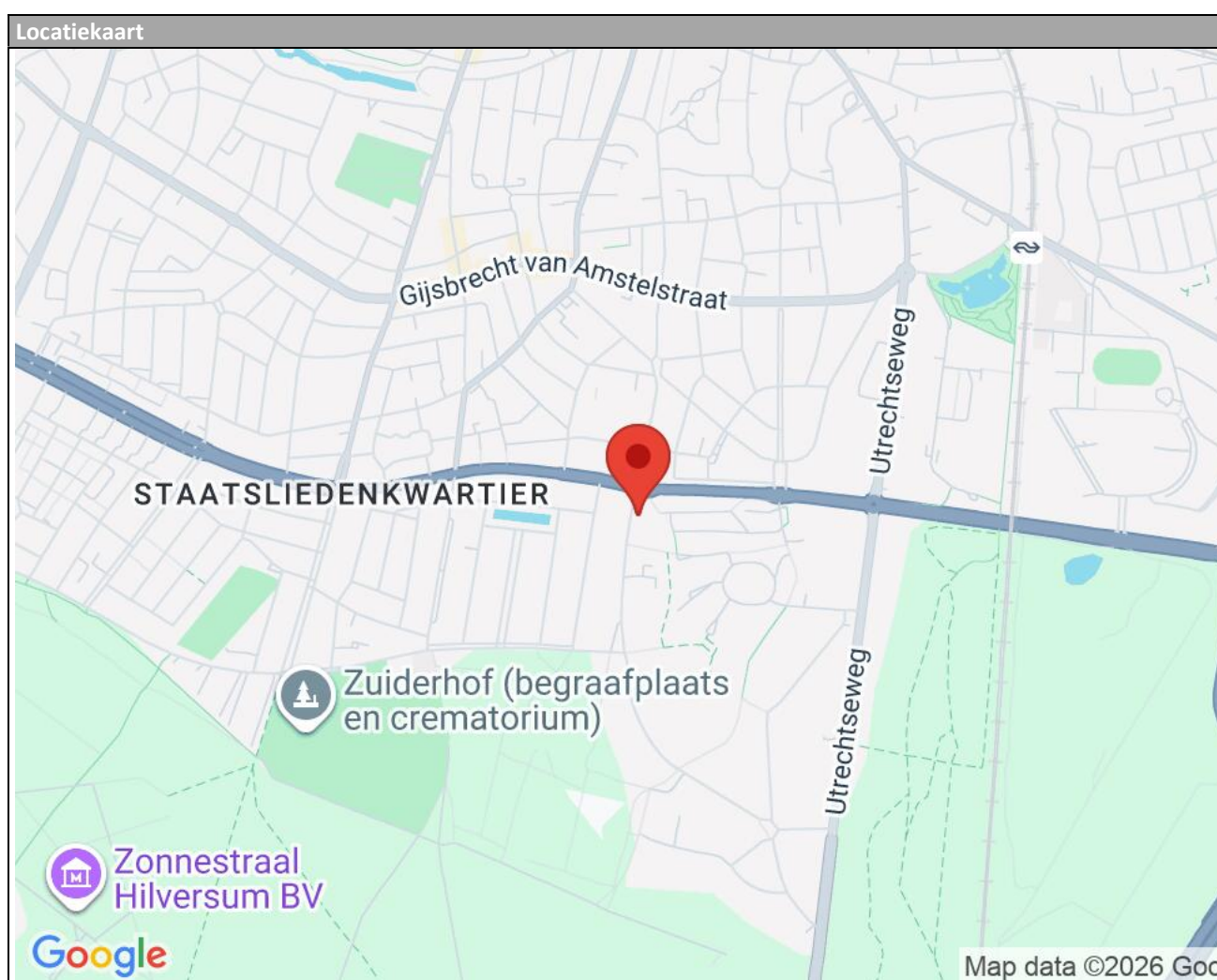
Eikbosserweg 165, Hilversum
Bijgebouw



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© het MeetLoket

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Eikbosserweg 165
Postcode / plaats	1213 RW Hilversum
Provincie	Noord-Holland





WIE ZIJN WIJ

Schotsman Makelaardij is een NVM kantoor wat staat voor waarborging van kwaliteit en kennis.

Wij zijn een professioneel en persoonlijk betrokken makelaarskantoor met een missie. Iedere klant is anders en heeft verschillende wensen, wij leveren maatwerk, nemen de tijd voor u en zijn sterk in het ontzorgen. Wij zijn een hardwerkend ambitieus team en u staat bij ons als klant centraal. Wij houden van ons werk en willen naast kwaliteit leveren ook dat een verkoop- of een aankoopproces plezierig verloopt.

Als tevreden klanten ons aanraden bij vrienden en familie en bekenden dan hebben wij ons werk goed gedaan!

Door jarenlange ervaring beschikken wij over de nodige marktkennis en hebben zowel persoonlijk als professioneel een groot netwerk. Door middel van permanente educatie houden wij onze vakkennis op kwalitatief hoog niveau. Ook kunnen wij voor gevalideerde taxatierapporten vervaardigen.

Het belangrijkste is echter onze ‘Passie’ voor het makelaars-vak en onze brede commerciële achtergrond. Bij veel belangstelling voor een huis is het een kunst ook om de juiste koper te selecteren uit een groep belangstellenden. Het hoogste bod hoeft niet altijd het beste te zijn; ook de ontbindende voorwaarden zijn van belang en de financiële achtergrond en huidige woonsituatie van de potentiële kopers spelen allemaal een rol.

Wij doen dit met betrokkenheid op professionele wijze, doen wat we beloven en staan voor hoge kwaliteit, snelle follow-up en continue communicatie.

Dit is de sleutel voor een goede samenwerking!

ONS TEAM

