

TE KOOP

Van Kretschmar van Veenlaan 58

Hilversum



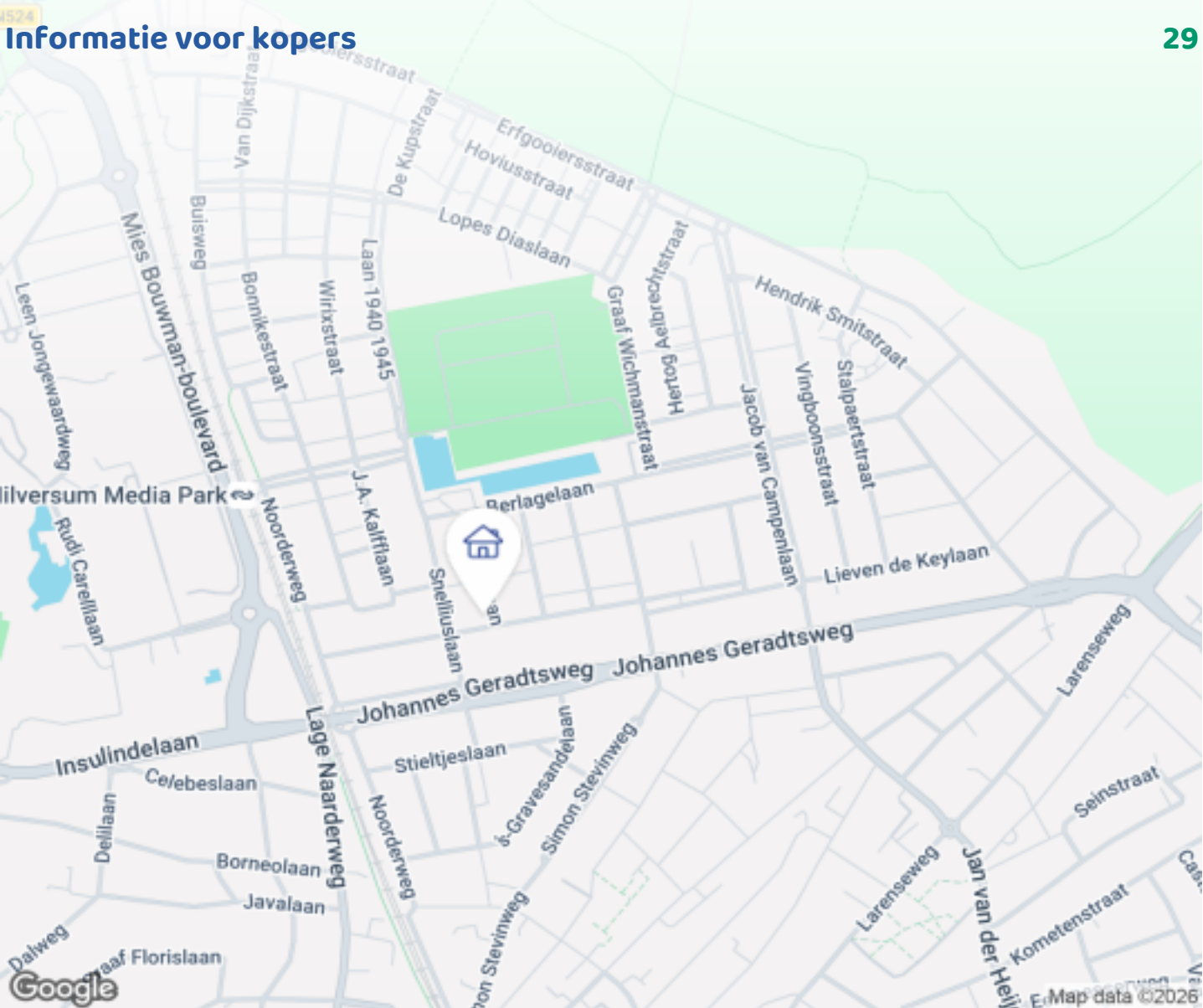
Vraagprijs

€ 675.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	18
Kenmerken	22
Zakenlijst	25
Huis op de kaart	27
Algemene informatie	28
Bijzondere bepalingen	28
Informatie voor kopers	29



Woningbrochure: Van Kretschmar van Veenlaan 58, Hilversum

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

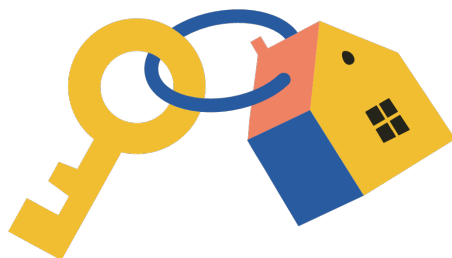


English translation below

RUIME EN ENERGIEZUINIGE DOORZONWONING MET VIJF SLAAPKAMERS, TWEE BADKAMERS EN EEN FIJNE TUIN

Veel ruimte, volop comfort én energielabel A: welkom aan de Van Kretschmar van Veenlaan 58 in Hilversum! Op zoek naar een ruime doorzonwoning waar iedereen zijn eigen plek heeft? Deze sfeervolle tussenwoning uit 1952 combineert verrassend veel leefruimte met modern wooncomfort en een uitstekende energiezuinigheid. Verdeeld over drie woonlagen en een kelder beschikt de woning over circa 122 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers en twee badkamers. Daarmee is er volop ruimte voor een gezin, thuiswerken, logees én hobby's.

De woning is ongeveer tien jaar geleden grondig verbouwd en sindsdien goed onderhouden en verder verbeterd. Zo zijn beide badkamers twee jaar geleden vernieuwd, is de woning voorzien van twee nieuwe



Woningbrochure: Van Kretschmar van Veenlaan 58, Hilversum

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

dakkapellen, vloer-, spouwmuur- en dakisolatie, dubbel en HR++ glas, zeven zonnepanelen en is de zolder opgeknapt. Een comfortabel huis met energielabel A, waar je met een gerust hart de toekomst tegemoet kunt.

Ook buiten is het prettig wonen. Aan de voorzijde ligt een voortuin van ongeveer 36 m² en aan de achterzijde bevindt zich een achtertuin van ongeveer 50 m² groot. Een fijne plek om buiten te zitten, te spelen of na een drukke dag in alle rust te ontspannen.

DE PLUSPUNTEN OP EEN RIJ

- Ruimte voor iedereen: ongeveer 122 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, drie woonlagen én een kelder.
- Twee badkamers: ideaal voor een druk gezin of comfortabel voor logees.
- Modern en goed onderhouden: in 2016 verbouwd, in 2018 dakkapellen geplaatst en de badkamers in 2024 vernieuwd en geplaatst. Ook is de zolder recent opgeknapt.
- Energietabel A: voorzien van vloer-, spouwmuur- en dakisolatie, dubbel/HR++ glas en zeven zonnepanelen.
- Heerlijke buitenruimte: een fijne voor- en achtertuin.
- Rustige en groene woonomgeving: gelegen in de wijk Noordoost, met allerlei voorzieningen zoals scholen, openbaar vervoer, centrum, bos en hei binnen handbereik.
- Veel praktische bergruimte: naast de kelder beschikt ook de zolder over volop bergruimte.

EEN FIJNE BASIS

Via de vestibule kom je binnen in de hal, waar zich het toilet, de toegang tot de kelder en de trap naar de verdiepingen bevinden. De woon- en eetkamer vormt het gezellige hart van de woning. De visgraat pvc-vloer geeft de ruimte een warme uitstraling en via de achterzijde loop je zo via de openslaande deuren de tuin in.

De semi-open keuken, geplaatst in 2016, sluit mooi aan op de leefruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Hier bereid je moeiteloos een snelle doordeweekse maaltijd of een uitgebreid diner

met vrienden en familie.

DRIE SLAAPKAMERS OP DE EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst drie slaapkamers. Of je nu een ruime slaapkamer, kinderkamer, een werkkamer of hobbyruimte nodig hebt: de mogelijkheden zijn volop aanwezig.

De badkamer is voorzien van vloerverwarming, een douche, wastafelmeubel en toilet. De verdieping is praktisch ingedeeld.

NÓG TWEE SLAAPKAMERS EN TWEEDE BADKAMER

De tweede verdieping biedt nóg meer ruimte. Op de voorzolder bevinden zich de wasruimte en praktische bergruimte. Daarnaast zijn hier twee slaapkamers aanwezig. Aan beide zijden van de woning is een dakkapel geplaatst, waardoor de kamers niet alleen veel licht ontvangen, maar ook prettig ruim aanvoelen.

Een tweede badkamer maakt deze verdieping extra comfortabel. Ideaal voor opgroeiende kinderen, logees of simpelweg voor een huishouden waarin iedereen 's ochtends tegelijk de deur uit moet.

RUSTIG WONEN, ALLES DICHTBIJ

De Van Kretschmar van Veenlaan ligt in de wijk Noordoost, een rustige en groene woonomgeving met veel gezinswoningen. De straat heeft een prettig en rustig karakter en biedt volop ruimte voor kinderen om buiten te spelen.

Voor de dagelijkse boodschappen zijn winkels en een supermarkt op korte afstand aanwezig. Ook scholen en kinderopvang bevinden zich in de directe omgeving. Het gezellige centrum van Hilversum is eenvoudig per fiets bereikbaar, met een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants en andere voorzieningen.

Liefhebbers van natuur zitten hier helemaal goed. De hei en het bos liggen dichtbij, waardoor je vanuit huis gemakkelijk de rust en ruimte van de natuur opzoekt. Zo combineer je het gemak van wonen in een stad met de ontspanning van het groen.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Ook met het openbaar vervoer is de woning gunstig gelegen. Zowel station Hilversum als station Hilversum Media Park ligt op ongeveer 900 meter afstand.

GOED OM TE WETEN

- Woonoppervlakte circa 122 m²
- Bouwjaar 1952
- Energie label A
- Vijf slaapkamers
- Twee badkamers, in 2024 vernieuwd/geplaatst
- 7 zonnepanelen
- Gratis openbaar parkeren
- Oplevering in overleg

EEN HUIS WAAR JE ZÓ IN KUNT GROEIEN

Een ruime doorzonwoning met vijf slaapkamers, twee badkamers, een fijne tuin, volop bergruimte én energielabel A: aan de Van Kretschmar van Veenlaan 58 komen veel woonwensen samen.

Benieuwd of dit jouw nieuwe thuis kan worden? Plan dan snel een bezichtiging in.

SPACIOUS AND ENERGY EFFICIENT FAMILY HOME WITH FIVE BEDROOMS, TWO BATHROOMS AND A LOVELY GARDEN

Plenty of space, comfort and an energy label A: welcome to Van Kretschmar van Veenlaan 58 in Hilversum!

Looking for a spacious home where everyone can have their own place? This charming terraced house, built in 1952, combines generous living space with modern comfort and excellent energy efficiency. Spread over three floors and a basement, the property offers approximately 122 m² of living space, five bedrooms and two bathrooms. There is plenty of room for a family, working from home, guests and hobbies.

The house was extensively renovated in 2016 and has been well maintained and further improved since then. Two dormer windows were added in 2018 and both bathrooms were renovated in 2024. The house also

benefits from floor, cavity wall and roof insulation, double and HR++ glazing and seven solar panels. The attic has also been refurbished. The result is a comfortable and energy efficient home with an A energy label.

The outdoor space is equally appealing. At the front there is a spacious front garden of approximately 36 m², while the rear garden measures approximately 50 m². A lovely place to sit outside, for children to play or simply to relax after a busy day.

HIGHLIGHTS

- Approximately 122 m² of living space, spread over three floors
- Five bedrooms and two bathrooms
- Extensively renovated in 2016 and well maintained since then
- Two dormer windows added in 2018
- Both bathrooms renovated in 2024
- Energy label A with floor, cavity wall and roof insulation
- Double and HR++ glazing and seven solar panels
- Spacious front and rear gardens
- Practical basement and additional storage space in the attic
- Quiet and green location in Hilversum Noordoost

COMFORTABLE LIVING ON THE GROUND FLOOR

You enter the house through the vestibule into the hallway. Here you will find the toilet, access to the basement and the staircase to the upper floors. The living and dining room forms the heart of the home. Thanks to the through layout, the room benefits from plenty of natural light and feels pleasantly spacious. The herringbone PVC flooring adds a warm and inviting atmosphere. At the rear, French doors provide direct access to the garden.

The semi open kitchen was installed in 2016 and connects nicely with the living area. The kitchen is equipped with various built in appliances and offers everything you need, whether you are preparing a quick weekday meal or an elaborate dinner with

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

friends and family.

THREE BEDROOMS ON THE FIRST FLOOR

The first floor features three bedrooms. This floor can therefore be used flexibly, with space for bedrooms as well as a home office or hobby room. The bathroom features underfloor heating, a shower, washbasin unit and toilet. The layout is practical and offers plenty of space for a family.

TWO MORE BEDROOMS AND A SECOND BATHROOM

The second floor offers even more living space. The landing includes a laundry area and practical storage space. There are also two bedrooms on this floor. Dormer windows have been installed on both sides of the house, creating additional space and allowing plenty of natural light into the rooms.

The second bathroom adds extra comfort to this floor. Ideal for older children, guests or a family where everyone needs to use the bathroom at the same time in the morning.

QUIET LIVING WITH EVERYTHING CLOSE BY

Van Kretschmar van Veenlaan is located in the Noordoost neighbourhood, a quiet and green residential area with many family homes. The street has a pleasant atmosphere and offers plenty of space for children to play outside.

Shops and a supermarket are close by for everyday groceries. Schools and childcare facilities are also located nearby. Hilversum town centre is easily accessible by bicycle and offers a wide range of shops, restaurants and other amenities.

Nature lovers will also feel right at home here. The heathland and woods are close by, making it easy to enjoy the peace and space of nature from your doorstep.

For public transport, both Hilversum railway station and Hilversum Media Park station are approximately

900 metres away.

GOOD TO KNOW

- Living area approximately 122 m²
- Year of construction 1952
- Energy label A
- Five bedrooms
- Two bathrooms, renovated in 2024
- Seven solar panels
- Free public parking
- Transfer date in consultation

A HOME WITH SPACE AND PLENTY OF POSSIBILITIES

A spacious family home with five bedrooms, two bathrooms, a lovely garden, plenty of storage space and an A energy label. Van Kretschmar van Veenlaan 58 offers many of the things you are looking for in a comfortable family home, with plenty of space both inside and out.

Curious to see the space and possibilities this home has to offer? Schedule a viewing soon.





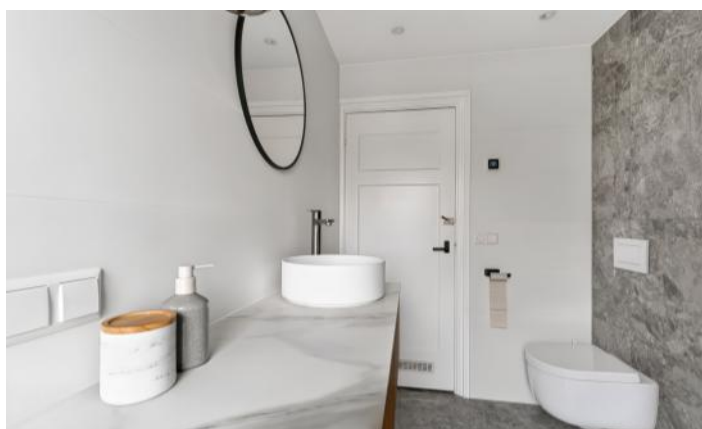


FOTO'S











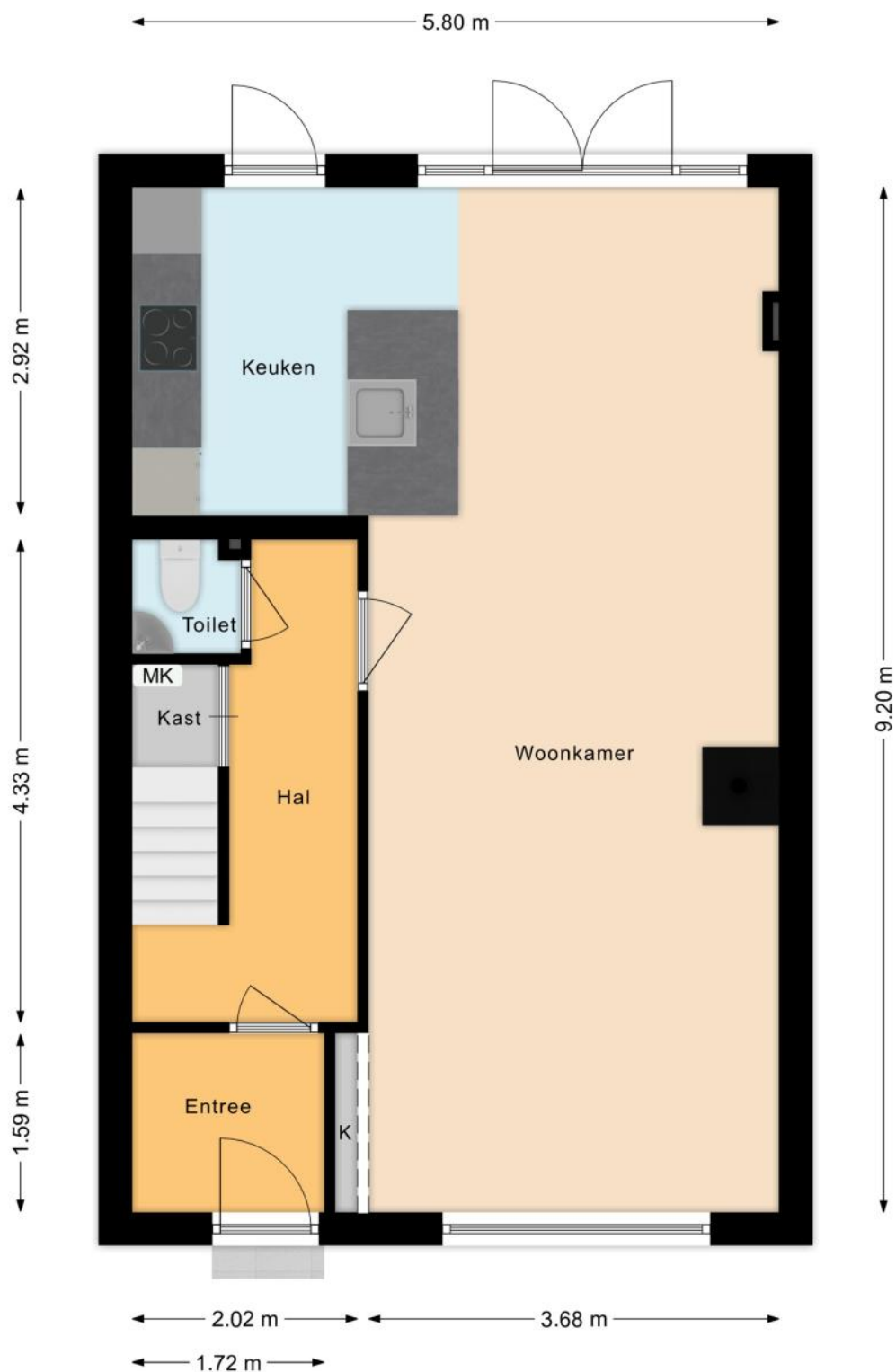




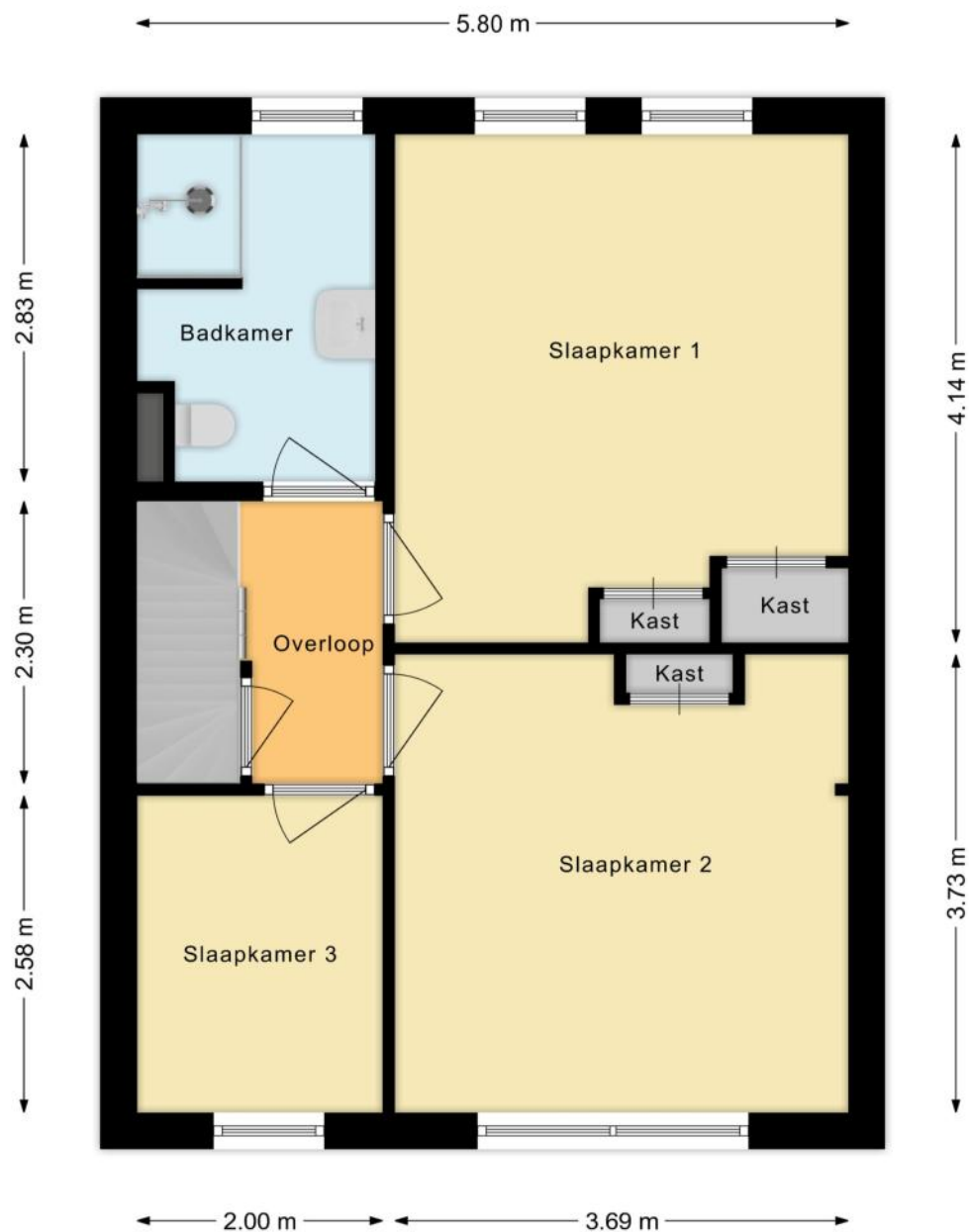




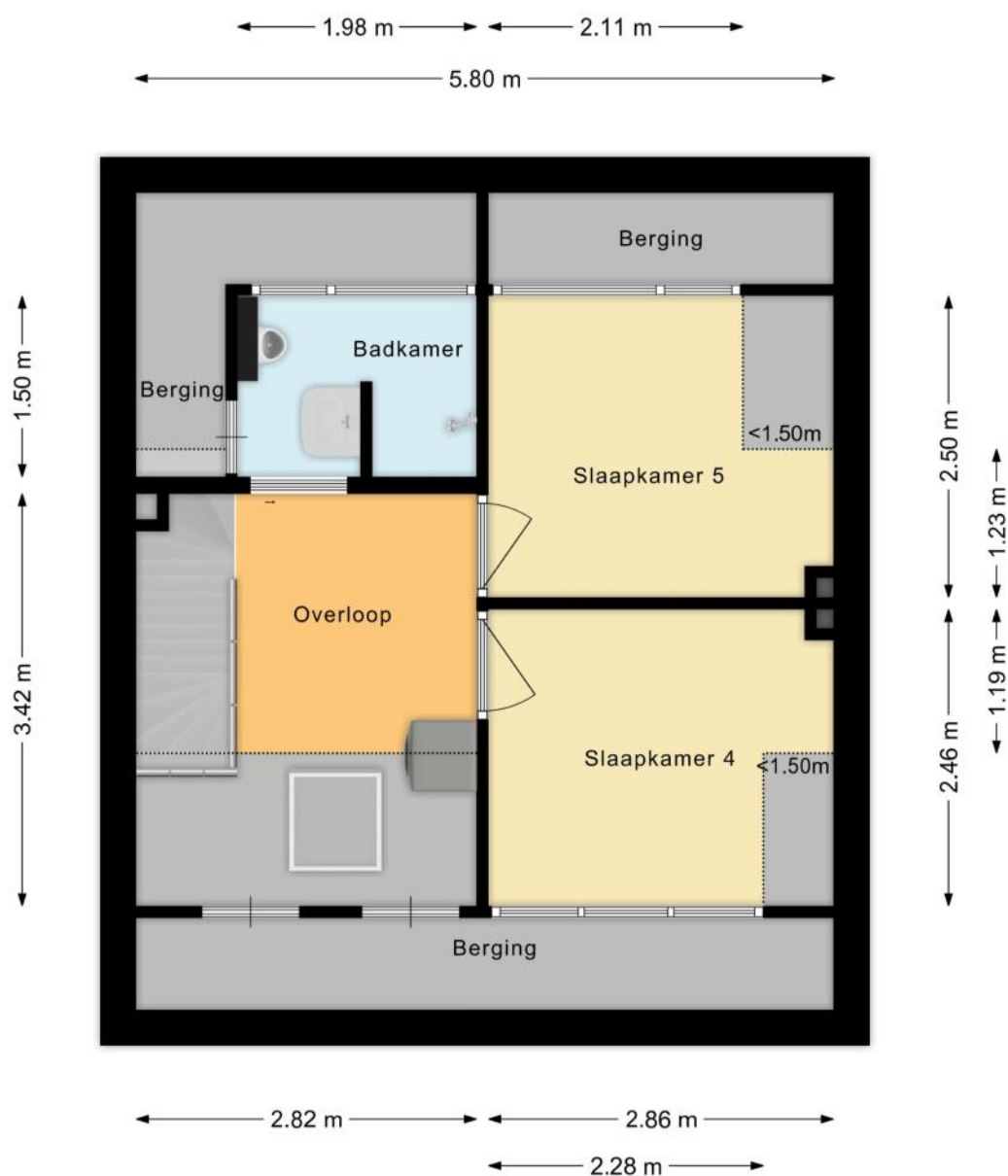
PLATTEGRONDEN



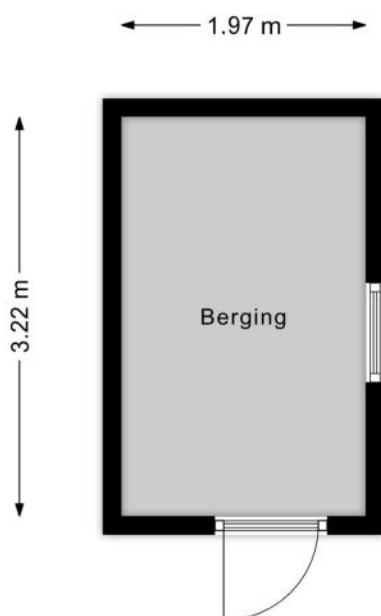
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1952
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	150 m ²
Inhoud	403 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	122 m ²
Externe bergruimte	6 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	6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, urinoir, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2010
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	50 m ² (10m diep en 5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
----------------	------------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Hilversum R 2888

Oppervlakte	150 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting		●	
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonnepanelen			●
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Close-in boiler		●	
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers		●	
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Houtkachel ter overname

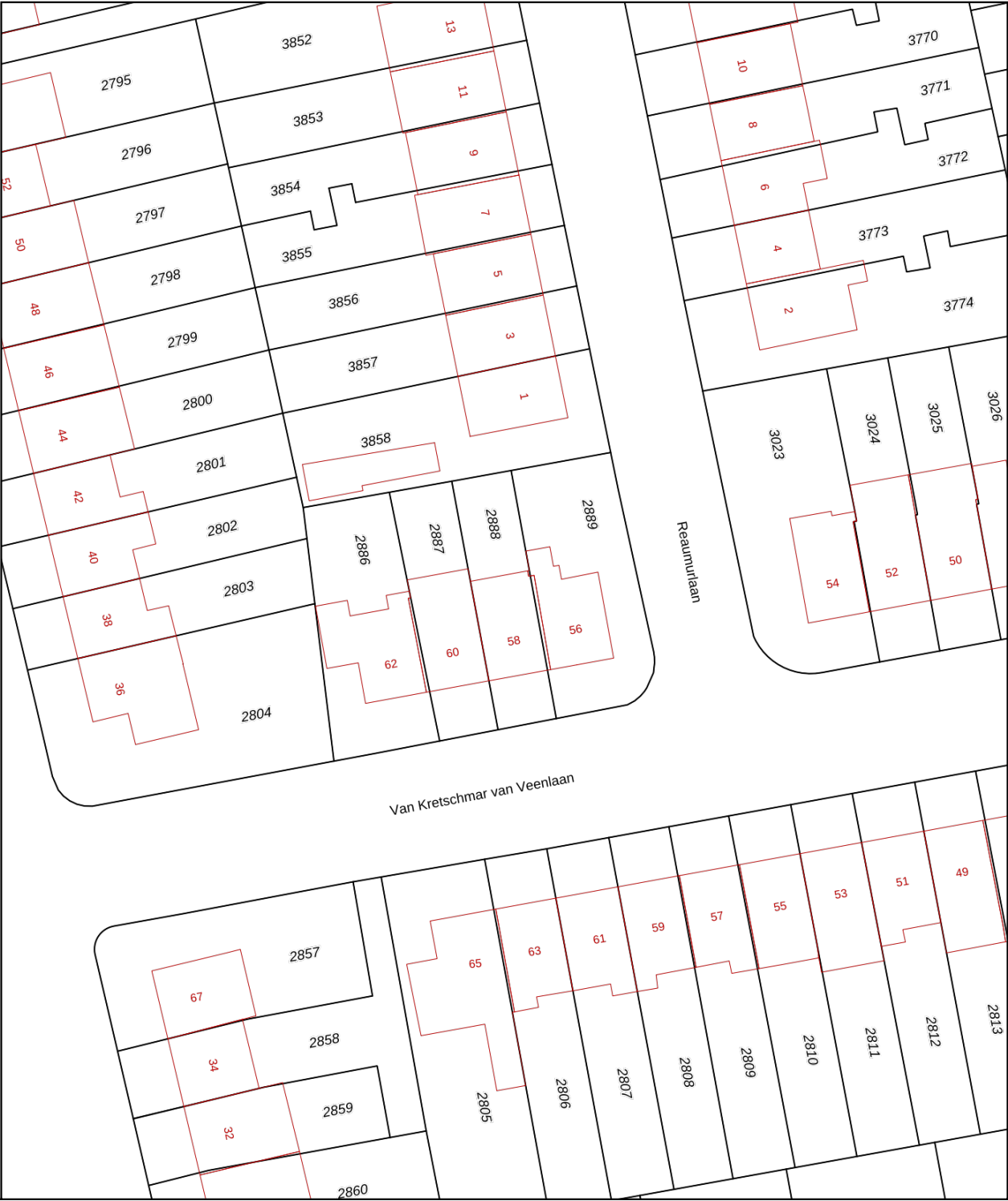


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hilversum

Sectie R

Perceel 2888

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.

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.