

**VAN VULPEN &  
ROOZENBURG  
MAKELAARS**



# **VAN VULPEN & ROOZENBURG**

## **MAKELAARS**

Seinstraat 108  
Winkelcentrum Seinhorst  
1223 DC Hilversum  
Tel. 035-6462288

[info@vanvulpenroozenburg.nl](mailto:info@vanvulpenroozenburg.nl)  
[www.vanvulpenroozenburg.nl](http://www.vanvulpenroozenburg.nl)

**Jan van der Heijdenstraat 255  
1223 BM Hilversum**

**Vraagprijs € 445.000,- k.k.**

Goed gemoderniseerde en ruim uitgebouwde sfeervolle gezinswoning met 4 slaapkamers, een goede voortuin en een gezellige achtertuin met veranda, berging en achterom. De woning is gelegen aan een rustige ventweg met groen en parkeergelegenheid voor de deur, gunstig ten opzichte van uitvalswegen, winkels, natuur, het station en centrum van Hilversum.



**Indeling:** entree, vestibule, ruime uitgebouwde en heerlijk lichte tuingerichte woon-/eetkamer met openslaande deuren naar de achtertuin, een fraaie houten vloer, trapkast en een complete op maat gemaakte open keuken met natuurstenen aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur aan de voorzijde van de woning, toegang tot tussen hal met trapopgang naar de verdieping en toilet met fontein.

**1e Verdieping:** overloop, wasmachineruimte met c.v.-ophanging, ruime slaapkamer aan de achterzijde, 2e slaapkamer en een slaap/werkkamer aan de voorzijde, centrale badkamer met douche en wastafel.

**2e Verdieping:** via vaste trap bereikbare ruime en geïsoleerde zolderverdieping in gebruik als hoofdslaapkamer met airconditioning, een vaste kast, bergruimte achter schotten en 2 dakramen.

#### **Bijzonderheden:**

- In 2002 uitgebouwd op de begane grond en beide verdiepingen.
- In 2009 gehele benedenverdieping gerenoveerd en geïsoleerd incl. aanbouw.
- Verwarming middels Itho/Daalderop HR combi 2011;
- Geheel voorzien van dubbele beglazing;
- Gevels achterzijde geïsoleerd;
- Voorzien van vloerisolatie;
- Energielabel C.

| Roerende zaken                                                                                                                                                                                       | blijft achter | gaat mee | ter overname |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Tuinbeplanting                                                                                                                                                                                       | X             |          |              |
| Buitenverlichting                                                                                                                                                                                    | X             |          |              |
| Alarminstallatie                                                                                                                                                                                     |               |          |              |
| Rolluiken / zonwering buiten                                                                                                                                                                         | X             |          |              |
| Gordijnrails                                                                                                                                                                                         | X             |          |              |
| Gordijnen                                                                                                                                                                                            | X             |          |              |
| Vitrages                                                                                                                                                                                             |               |          |              |
| Jaloeziën                                                                                                                                                                                            | X             |          |              |
| Rolgordijnen                                                                                                                                                                                         | X             |          |              |
| Vloerbedekking, te weten:                                                                                                                                                                            |               |          |              |
| - Houten vloerdelen                                                                                                                                                                                  | X             |          |              |
| - Plavuizen                                                                                                                                                                                          | X             |          |              |
| - Tapijt                                                                                                                                                                                             | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                                                                                                                                                       |               |          |              |
| - C.v.-ketel                                                                                                                                                                                         | X             |          |              |
| - Boiler/geiser                                                                                                                                                                                      |               |          |              |
| Open haard                                                                                                                                                                                           |               |          |              |
| -                                                                                                                                                                                                    |               |          |              |
| Keukenapparatuur, te weten:                                                                                                                                                                          |               |          |              |
| - Vaatwasser, koelkast, oven/magnetron                                                                                                                                                               | X             |          |              |
| - Gaskookplaat, Afzuigkap, Quooker                                                                                                                                                                   | X             |          |              |
| Inbouwverlichting / dimmers, te weten:                                                                                                                                                               |               |          |              |
| -                                                                                                                                                                                                    | X             |          |              |
| Opbouwverlichting, te weten:                                                                                                                                                                         |               |          |              |
| -                                                                                                                                                                                                    |               | X        |              |
| Losse kasten, boeken-, legplanken, te weten:                                                                                                                                                         |               | X        |              |
| - Bureau en kasten kantoor                                                                                                                                                                           |               |          | X            |
| Toiletaccessoires                                                                                                                                                                                    |               |          |              |
| - Toiletrolhouder, handdoek haakje, zeephouder                                                                                                                                                       | X             |          |              |
| Badkameraccessoires                                                                                                                                                                                  |               |          |              |
| Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers): |               |          |              |
|                                                                                                                                                                                                      |               |          |              |
| Overige zaken:                                                                                                                                                                                       |               |          |              |
| Houtkachel                                                                                                                                                                                           |               |          | X            |
| Kluis                                                                                                                                                                                                |               | X        |              |
| Rookmelders                                                                                                                                                                                          |               | X        |              |
| Airconditioning                                                                                                                                                                                      | X             |          |              |
| Bovenstaande zaken betreffen een selectie van de meest belangrijke roerende zaken. Een complete lijst van zaken is te verkrijgen via ons kantoor.                                                    |               |          |              |
|                                                                                                                                                                                                      |               |          |              |
|                                                                                                                                                                                                      |               |          |              |

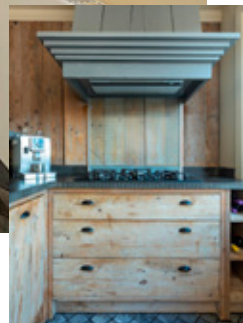






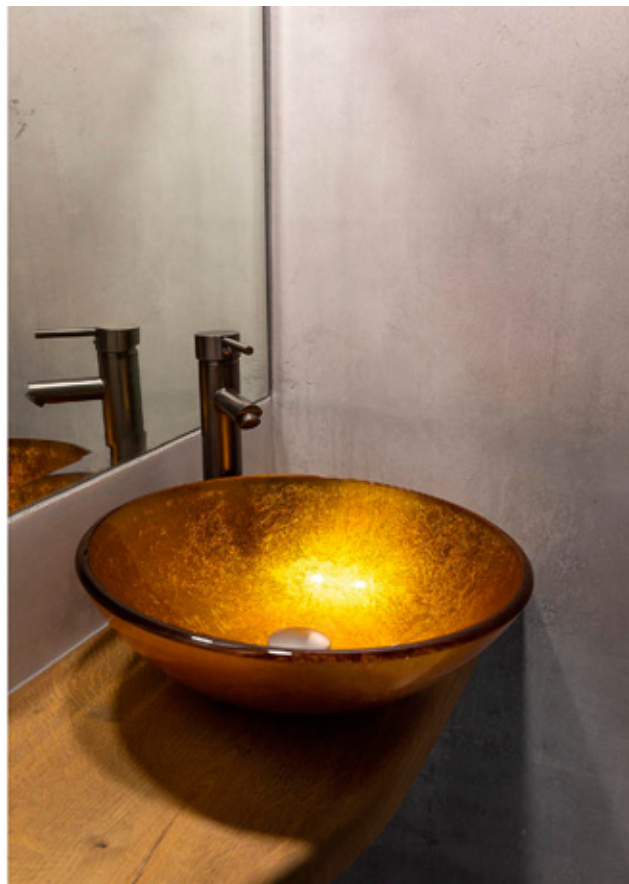


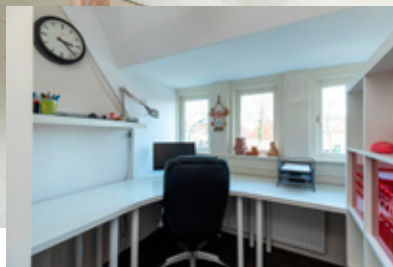












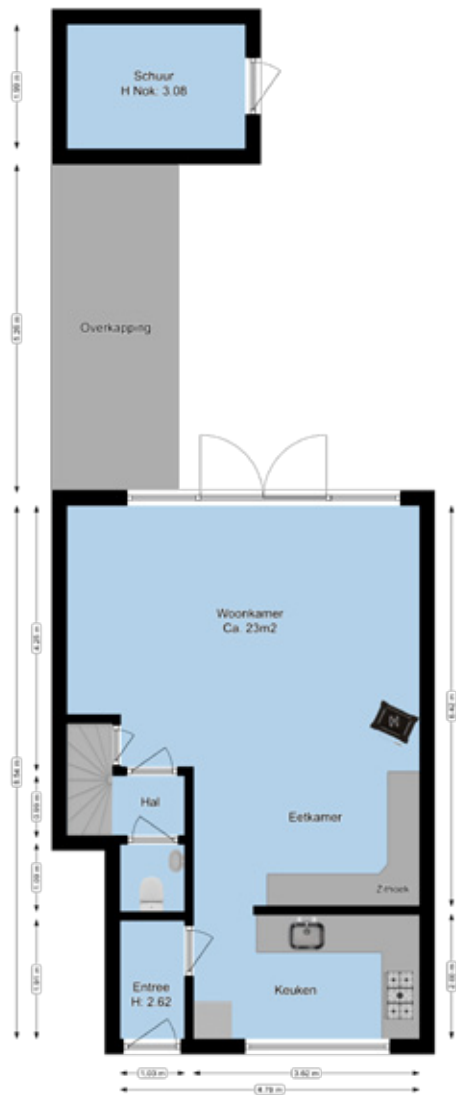


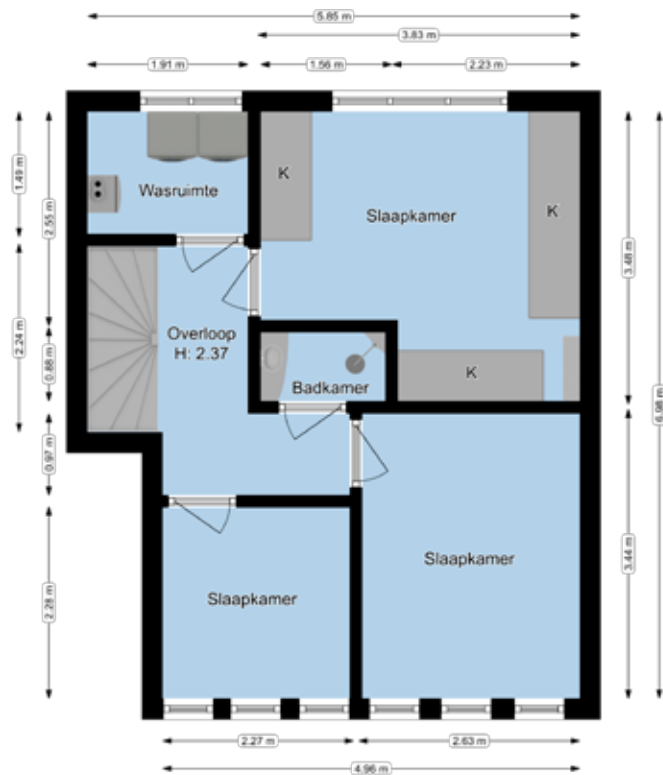
Bouwjaar: 1928  
Type woning: Middenwoning  
Oppervlakte: 102 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 123 m<sup>2</sup>



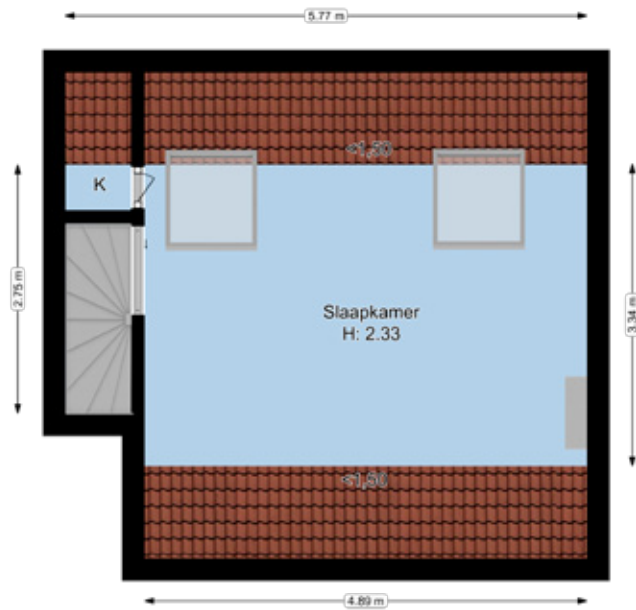














#### **Bijzondere bepalingen**

Als er bijzondere bepalingen voor de woning gelden, dan worden die aan de volgende eigenaar opgelegd. U vindt ze in het eigendomsbewijs, op te vragen via de makelaar.

#### **Koopakte**

Zonder nadere afspraken gelden de standaardregels (modelakte NVM, Consumentenbonden en Vereniging Eigen Huis). De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom. Eventuele voorbehouden (bijv. woonvergunning, hypotheek, Nationale Hypotheekgarantie) worden vermeld. Aanvullende clausules uit de brochure worden opgenomen in de koopakte.

#### **Gunning**

De verkoper heeft het recht het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

#### **Nauwkeurigheid**

De beschikbare gegevens (bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn zo nauwkeurig mogelijk bepaald, maar soms verkregen door mondelinge informatie of uit het geheugen opgediept. De koper heeft onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan u verwijzen naar de desbetreffende instanties.

#### **Informatie**

De documenten liggen bij de makelaar ter inzage en kunnen naar u verzonden worden. De informatie wordt aan meer personen verstrekt. Aan de gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Naar aanleiding van deze aanbieding kunt u een bod uitbrengen op dit object.

**Van Vulpen & Roozenburg is de nummer 1 makelaar van Hilversum. In bestaande bouw én in nieuwbouw. We kennen werkelijk elke straat, weten wat er gebeurd is en wat er nog te gebeuren staat. We staan aan de voet van nieuwe projecten.**

**En van die voorkennis profiteert u als klant. Omdat we oprecht adviseren, stevig voor u onderhandelen en alles voor u regelen waar u niet aan dacht of wilde denken.**

**Bel ons gerust, of stap binnen bij ons op de Gijsbrecht of op Seinhorst.**

Hilvertsweg 74  
Hoek Gijsbrecht van Amstelstraat  
1214 JJ Hilversum  
035 625 20 70



|||/NWWI

info@vanvulpenroozenburg.nl  
www.vanvulpenroozenburg.nl

Seinstraat 108  
Winkelcentrum Seinhorst  
1223 DC Hilversum  
035 646 22 88