

**VAN VULPEN &
ROOZENBURG
MAKELAARS**



VAN VULPEN & ROOZENBURG MAKELAARS

Hilvertsweg 74
Hoek Gijsbrecht van Amstelstraat
1214 JJ Hilversum
035-6252070

info@vanvulpenroozenburg.nl
www.vanvulpenroozenburg.nl

**J.H.B. Koekkoekstraat 22
1214 AD Hilversum**

Vraagprijs € 935.000,- k.k.

In deze karakteristieke straat met fraaie hoge herenhuizen uit het begin van de vorige eeuw bieden wij aan deze in 1901 gebouwde helft van dubbele villa (186 m²) met uitgebouwd gastenverblijf/kantoor, terrasoverkapping en heerlijke zonnige tuin op het westen (middag- en avondzon!!).



Het sfeervolle woonhuis is door de huidige eigenaren in 2019 op fraaie wijze gerenoveerd waarbij veel rekening is gehouden met de oorspronkelijke stijlelementen.

De J.H.B. Koekkoekstraat kenmerkt zich door z'n unieke karakter en centrale ligging.

Op loopafstand vindt u niet alleen het gezellige en veelzijdige centrum van Hilversum maar ook voorzieningen als supermarkt, scholen (zowel basis, middelbaar als internationaal), station en de uitvalswegen naar Utrecht en Amsterdam.

In 20 minuten bent u op Amsterdam Centraal. De zeer sfeervolle straat ligt vlakbij de hei en de winkelstraat 'de Gijsbrecht'.

Deze warme buurt is kindvriendelijk en rustig, en heeft ook de levendigheid, de markt, het filmtheater en restaurants op loopafstand.

Dit huis is werkelijk een ideaal gezinshuis. In 2019 is de woning gerenoveerd, gemoderniseerd en uitgebouwd. Ook is er een nieuwe cv-ketel geplaatst en zijn het dak en de goten in 2021 volledig vernieuwd.

Indeling

Begane grond: entree, vestibule met ornamenten plafonds en marmeren vloer, hal met fraaie trapopgang naar 1e verdieping, modern toilet met fontein, ruime woonkamer en suite (gescheiden door stalen deuren) met hoge (ornamenten) plafonds, open haard in originele schouw en eiken parketvloer welke in 'Hongaarse punt' is gelegd.

De gehele benedenverdieping heeft vloerverwarming en is voorzien van dubbelglas (2022). De moderne open keuken heeft een kookeiland, diverse inbouw-apparatuur, daklichten en openslaande deuren naar de tuin, met aansluitend een bijkeuken met daklichten en trap naar de provisiekelder.

De ruime bijkeuken geeft toegang tot de hal met wasruimte, het gastenverblijf met badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel, en de slaap-/werkkamer met openslaande deuren naar de fraai aangelegde tuin.

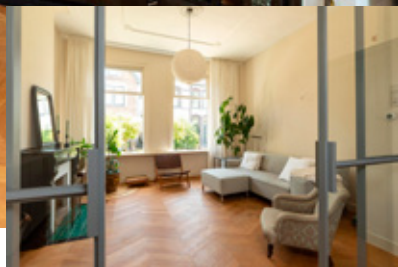
1e verdieping: lichte overloop, toilet, 2 grote, hoge slaapkamers met inbouwkasten en eiken vloerdelen, badkamer met bad, toilet, wastafel en kast met c.v.-opstelling.

De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van unieke, originele ornamenten en heeft openslaande deuren. Ook hier is al het glas in 2022 vervangen door dubbel glas.

2e verdieping: een vaste trap naar zolder(slaap)verdieping leidt naar een overloop met toilet met wastafel, bergruimte en twee gezellige slaapkamers met dakkapel.

Roerende zaken	blijft achter	gaat mee	ter overname
Tuinbeplanting	X		
Buitenverlichting		X	
Alarminstallatie			
Rolluiken / zonwering buiten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen			X
Vitrages			
Luxaflex			
Rolgordijnen			
Vloerbedekking, te weten:			
- Parketvloer	X		
- Laminaatvloer			
Warmwatervoorziening, te weten			
- C.v.-ketel	X		
- Boiler en geiser	X		
Houtkachel		X	
Keukenapparatuur, te weten:			
(stoom)oven	X		
oven/magnetron	X		
quooker	X		
bora afzuiger	X		
inbouwkoelkast en inbouwvriezer	X		
wijnkoelkast	X		
ECM koffiezetapparaat en bonenmaler		X	
Keukenmachine en blender		X	
Inbouwspots	X		
-			
Opbouwspots		X	
Losse (hang)lampen		X	
Hangkasten werkkamer en woonkamer		X	
Garderobekast slaapkamer		X	
Kledingkasten slaapkamers zolder			X
Toiletaccessoires			
Badkameraccessoires: badkamerkastjes	X		
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:			
Rookmelders		X	
Kasten/werkbank in tuinhuis		X	
Bovenstaande zaken betreffen een selectie van de meest belangrijke roerende zaken. Een complete lijst van zaken is te verkrijgen via ons kantoor.			

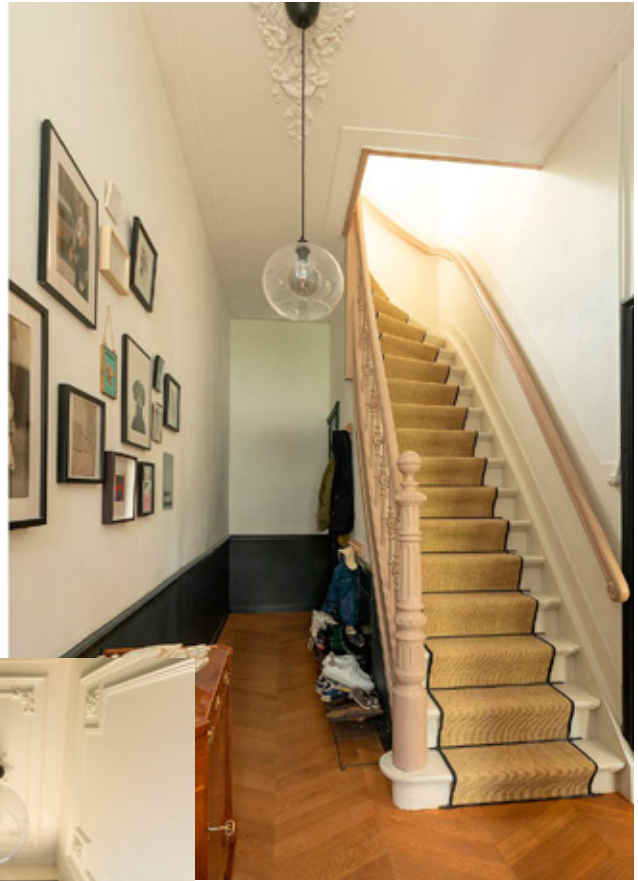




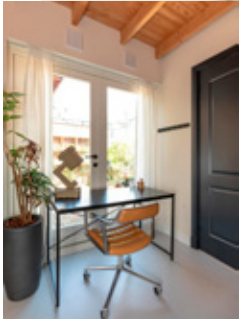




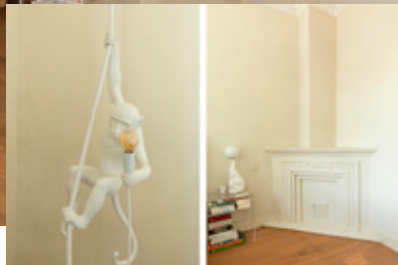






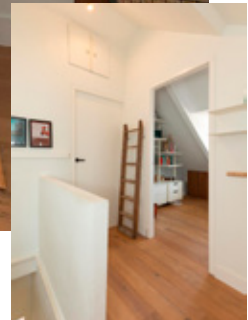




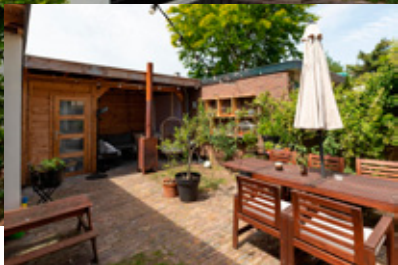


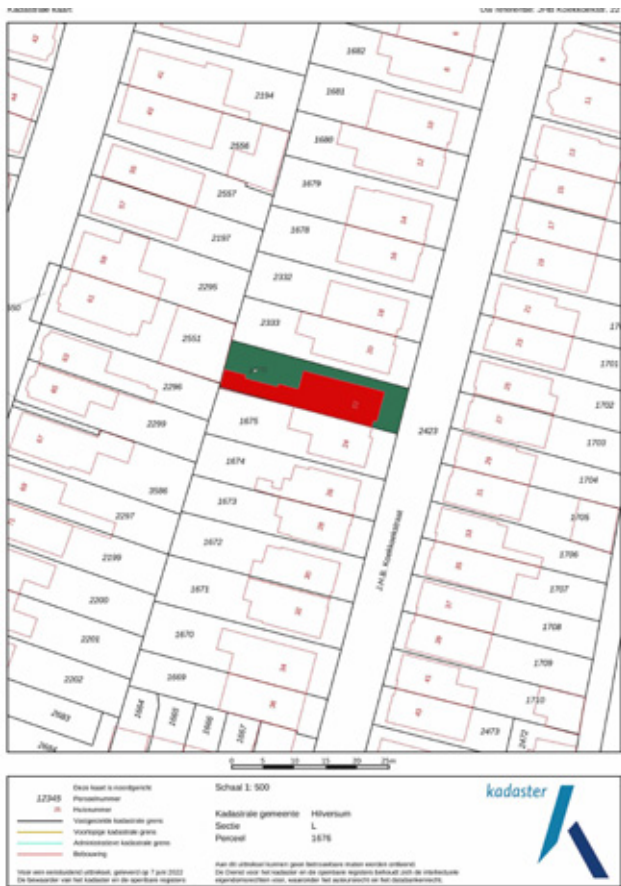






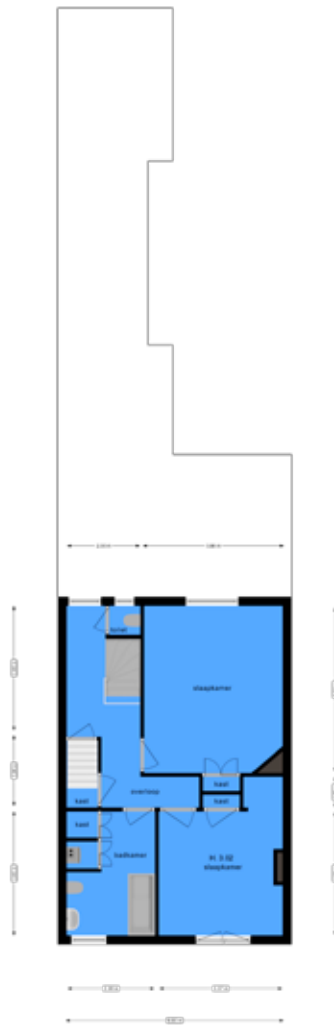


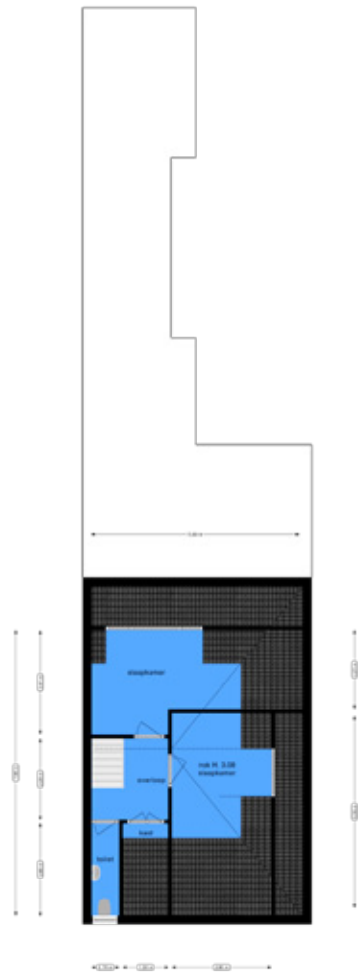




Bouwjaar: 1901
Type woning: Helft van dubbele villa
Woonoppervlakte: 186 m²
Perceeloppervlakte: 228 m²
Energie label C











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



 **vastgoedcert**
gecertificeerd

 **NWWI**

info@vanvulpenroozenburg.nl
www.vanvulpenroozenburg.nl

Seinstraat 108
Winkelcentrum Seinhorst
1223 DC Hilversum
035 646 22 88