

**VAN VULPEN &  
ROOZENBURG  
MAKELAARS**



**VAN VULPEN & ROOZENBURG**  
**MAKELAARS**

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

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

**Graaf Florislaan 22**  
**1217 KL Hilversum**

**Vraagprijs € 1.550.000,- k.k.**

**GEHEEL GERENOVEERDE STADSVILLA OM  
DIRECT TE BETREKKEN!!**

Aan één van de fraaiste, lommerrijke lanen van het populaire 'Raadhuiskwartier' bieden wij aan deze zeer ruim opgezette (253 m2!) helft van dubbele villa met oprit voor meerdere auto's, zeer vrij gelegen zonnige tuin met zwembad en aangebouwde berging.



Het in 1900 gebouwde woonhuis is in 2019/2020 op fraaie wijze geheel gerenoveerd (waarbij tevens diverse duurzaamheidsmaatregelen zijn getroffen) en is zodoende direct te betrekken.

De Graaf Florislaan kenmerkt zich door z'n centrale ligging op loopafstand van het gezellige centrum van Hilversum met een gevarieerd winkelaanbod en vele leuke horecagelegenheden.

Daarnaast vindt u in de directe nabijheid natuur (Spanderswoud), openbaar vervoer (station Hilversum), diverse scholen (basis, middelbaar en internationaal) en de uitvalswegen naar Amsterdam en Utrecht.

**Indeling:**

**Begane grond:**

entree, vestibule, hal met toegang tot de provisie- en wijnkelder, modern toilet met fontein, bergkast, sfeervolle lichte woonkamer en suite met open haard, zeer hoge ornamentenplafond, in visgraat gelegde eiken parketvloer en aangebouwde serre, moderne zeer ruime woonkeuken met eiland, diverse inbouw-apparatuur, vloerverwarming en openslaande deuren naar de privacy biedende achtertuin met zwembad.

Via een tussen-halletje met deur naar de oprit bereikt u de bijkeuken met pantry, vloerverwarming en opstelling voor wasmachine en droger, achter de bijkeuken bevinden zich twee kamers waarvan één met openslaande deuren naar de tuin en de ander in gebruik als TV-kamer/chillroom.

Er zijn voorbereidingen getroffen om hier een badkamer te creëren.

### 1e verdieping:

overloop, twee goed bemeten slaapkamers, de voor-kamer heeft openslaande deuren, de kamer aan de achterzijde heeft twee inbouwkasten, moderne bad-kamer met bad, inloofdouche, dubbel wastafelmeubel en vloerverwarming, separaat toilet.

De gehele eerste verdieping is voorzien van een fraaie in visgraat gelegde eiken parketvloer.

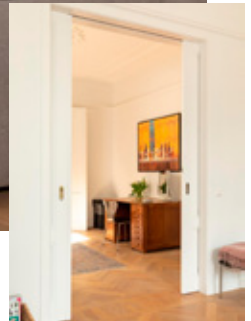
### 2e verdieping:

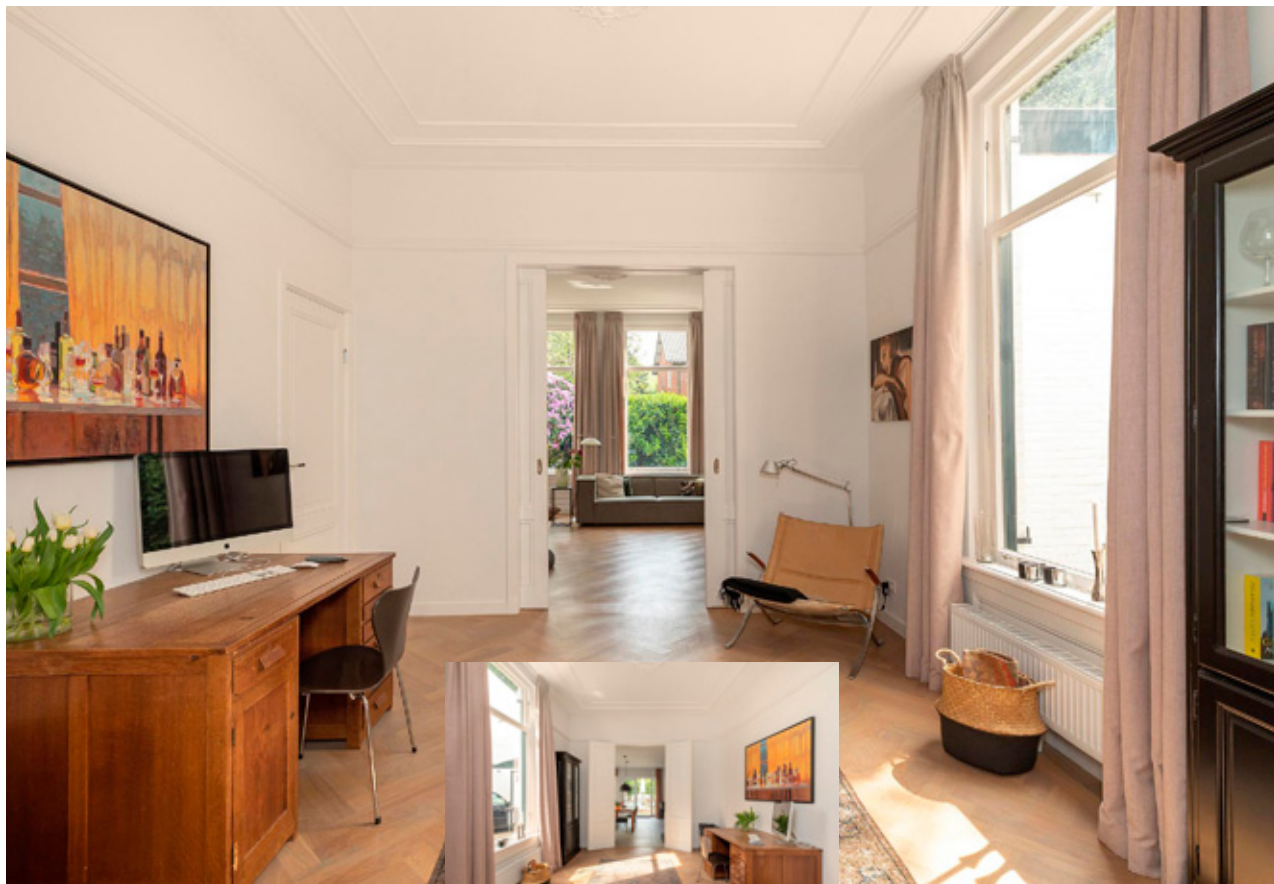
via vaste trap bereikbare royale zolderverdieping met drie(!) gezellige, lichte slaapkamers voorzien van laminaatvloer, tweede moderne badkamer met inloofdouche, wastafelmeubel en toilet, op de overloop bevinden zich kasten met veel bergruimte.

Kortom een heerlijk, ruim opgezet gezinshuis met prettige indeling en karakteristieke bouwstijl in een fantastische woonomgeving!

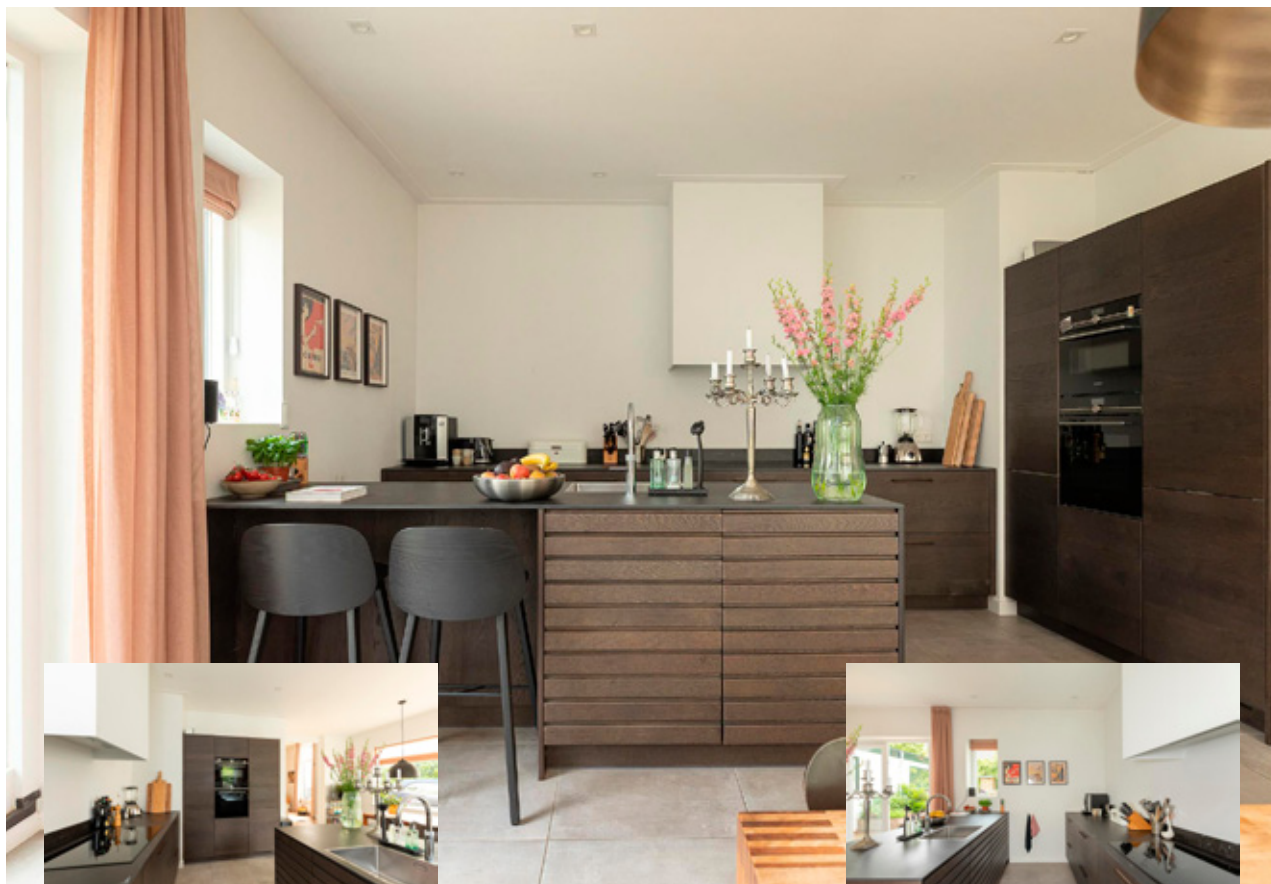
U bent van harte welkom voor een bezichtiging.

Roerende zaken	blijft achter	gaat mee	ter overname
Tuinaanleg/bestrating/beplanting/(sier)hek	X		
Buitenverlichting / brievenbus / rookmelders	X		
(Klok)thermostaat / telefoon/internet aansluiting	X		
Voordeurbel/sloten/inbraakpreventie camera (Nest)			X
Wifi-versterkers (incl. splitter), Hue & Sonos systeem			X
Gordijnrails			X
Gordijnen			X
Luxaflex badkamer 1e verdieping			X
Rolgordijnen			X
Vloerbedekking, te weten:			
- vloerbedekking (trap)	X		
- Parketvloer / laminaat / plavuizen	X		
- Losse kleden		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- C.v.-installatie	X		
- Boiler	X		
(Voorzet) open haard	X		
Designradiator(en)	X		
Keuken compleet	X		
- barkrukken			X
Inbouwverlichting / dimmers, te weten:			
- inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwverlichting, te weten:			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Opbouwspot(Hue)badkamer zolder			X
- Lamp (Hue) badkamer 1e verdieping			X
Losse kasten, boeken-, legplanken, te weten:			
- planken bijkeuken/kelder (planken&kasten)	X		
- kast slaapkamer 1e verdieping (voorkant)			X
- overige (losse) kasten		X	
Toiletaccessoires	X		
Badkameraccessoires incl. spiegel(s)	X		
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen			
Overige zaken:			
- Losse spiegels, wijnrek kelder		X	
- wasrek bijgebouw	X		
- kapstok lange aanbouw			X
- zwembadpomp & accessoires	X		
- tuinhuis / buitenberging	X		
<b>Bovenstaande zaken betreffen een selectie van de meest belangrijke roerende zaken. Een complete lijst van zaken is te verkrijgen via ons kantoor.</b>			



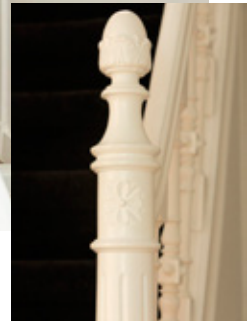






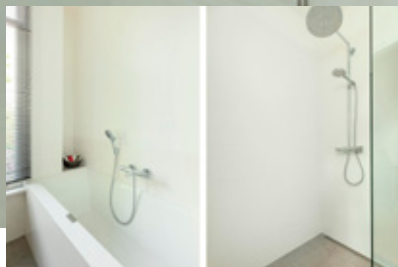












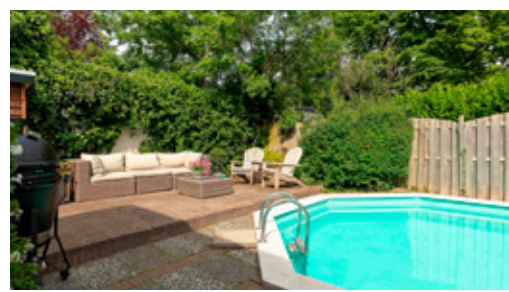






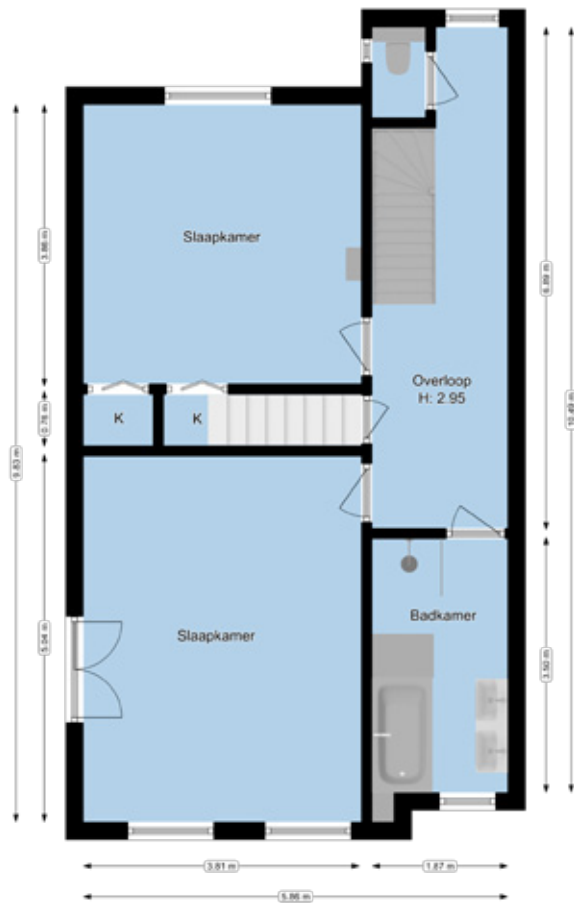


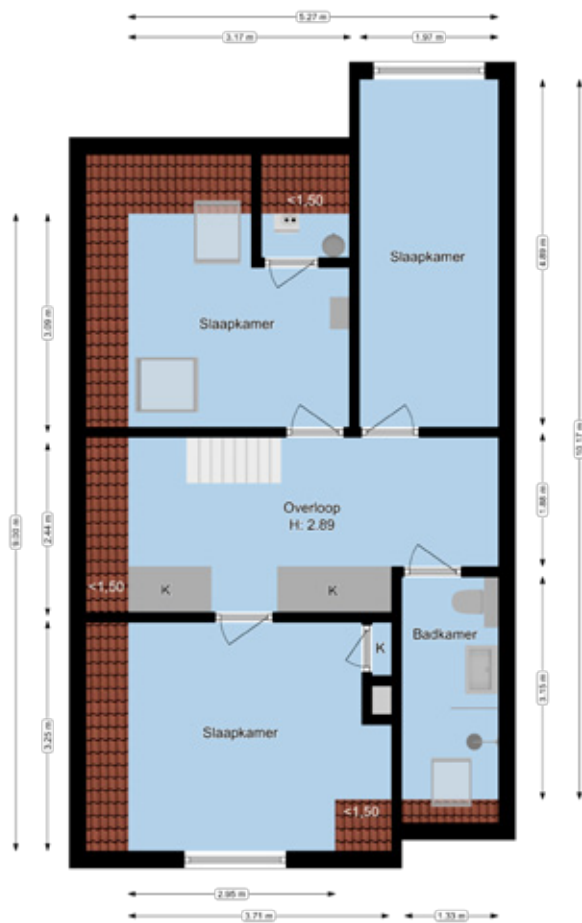


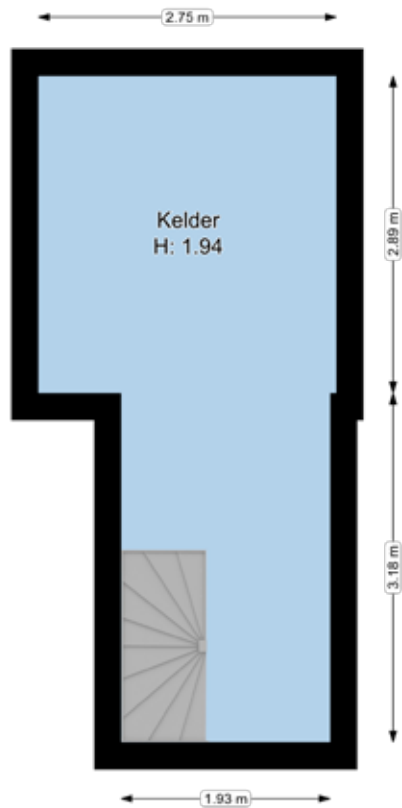


Bouwjaar: 1900  
 Type woning: Villa  
 Woonoppervlakte: 253 m<sup>2</sup>  
 Perceeloppervlakte: 480 m<sup>2</sup>  
 Energielabel G.











### **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.**