

**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)

**Lijsterweg 44**  
**1221 JL Hilversum**

**Vraagprijs € 489.000,- k.k.**

In rustige straat, aan de rand van het centrum, staat deze netjes onderhouden uitgebouwde hoekwoning met ruime voortuin en zeer diepe achtertuin.



Indeling: entree, hal met garderobe, sfeervolle woon-/eetkamer met houten vloerdelen, gashaard, erker en glas-in-lood ramen.

Middels en-suite deuren is de aangebouwde moderne keuken bereikbaar, welke o.a. is voorzien van een kookeiland (inductie), koelkast, vriezer, stoomoven, inbouw koffiemachine en afwasmachine. Modern toilet en achterdeur naar de zonnige achtertuin.

In de achtertuin staat een ruime houten overkapping met houtkachel waar je heerlijk tot in de late uurtjes in de tuin kan zitten. Tevens is er een sauna aanwezig.

1e verdieping: overloop, ruime slaapkamer aan de achterzijde, 2 kleinere slaapkamers, moderne badkamer met wastafelmeubel, inloopdouche en toilet.

De bergruimte is bereikbaar middels een vlizotrap.

Naast de woning is een oprit welke toegang biedt tot een ruim pakhuis. Deze ruimte is op dit moment in gebruik als hobby-/werkruimte.

De afmetingen zijn circa 42,5 m<sup>2</sup> op de begane grond en circa 42,5 m<sup>2</sup> op de verdieping.

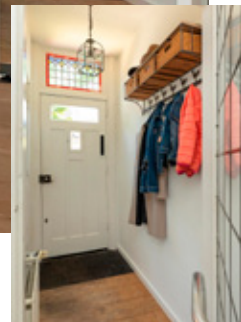
Deze extra ruimte is (het liefst gelijktijdig met de woning) te koop voor een bedrag vanaf € 150.000,-- k.k.

Deze woning ligt op loopafstand van het trein-/busstation, de gezellige markt, supermarkten, bioscoop, winkels, restaurants en het uitgaansgelegenheden. Hilversum zelf ligt centraal ten opzichte van onder andere Amsterdam, Amersfoort, Almere, Utrecht en de resterende dorpen van het Gooi.

### Bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte woning ca. 98 m<sup>2</sup>;
- Oppervlakte pakhuis ca. 85 m<sup>2</sup>
- Nagenoeg geheel v.v. dubbele beglazing;

Roerende zaken	blijft achter	gaat mee	ter overname
Tuinbeplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Alarminstallatie			
Rookmelders		X	
Rolluiken / zonwering buiten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Vitrages	X		
Luxaflex			X
Vloerbedekking, te weten:			
- Parketvloer	X		
- Laminaatvloer			
- Tapijt			
Warmwatervoorziening, te weten			
- C.v.-ketel	X		
- Boiler	X		
Gaskachel	X		
Keukenapparatuur, te weten:			
Afzuigkap	X		
Koel-/vriescombinatie	X		
Koffiemachine	X		
Combi stoomoven	X		
Vaatwasser	X		
Inductie kookplaat (met barst, wel functioneel)	X		
Inbouwspots	X		
Opbouwspots		X	
Losse (hang)lampen		X	
Losse kasten		X	
Toiletaccessoires			
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:			
Sauna tuinkamer	X		
Waterslot wasautomaat		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>			











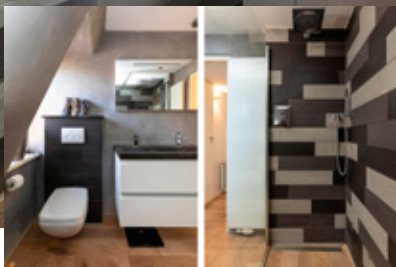


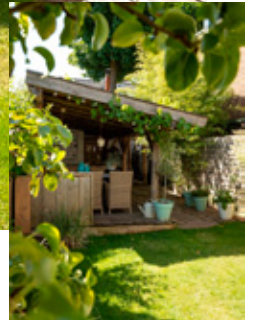


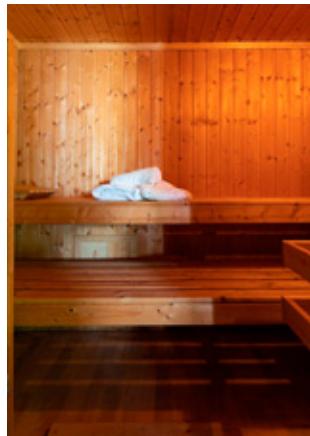








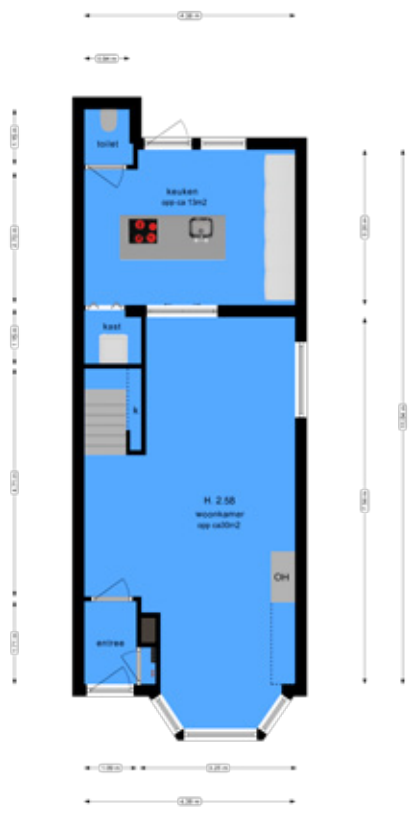


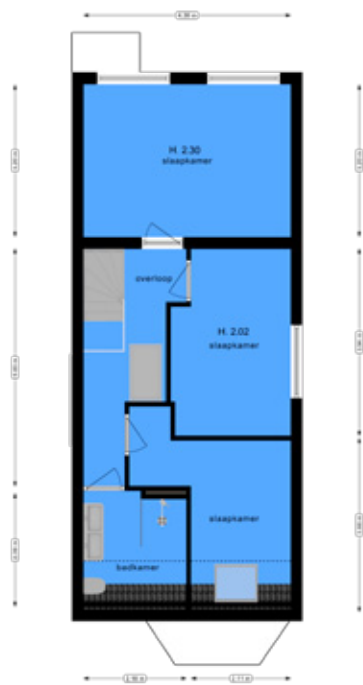




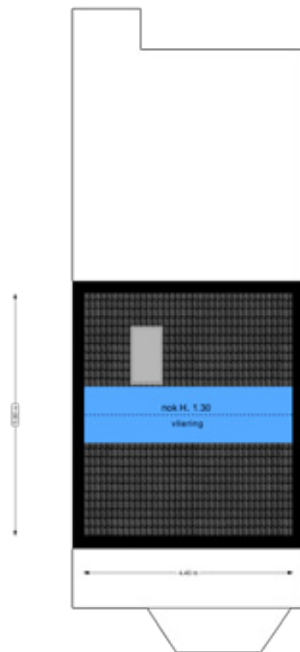


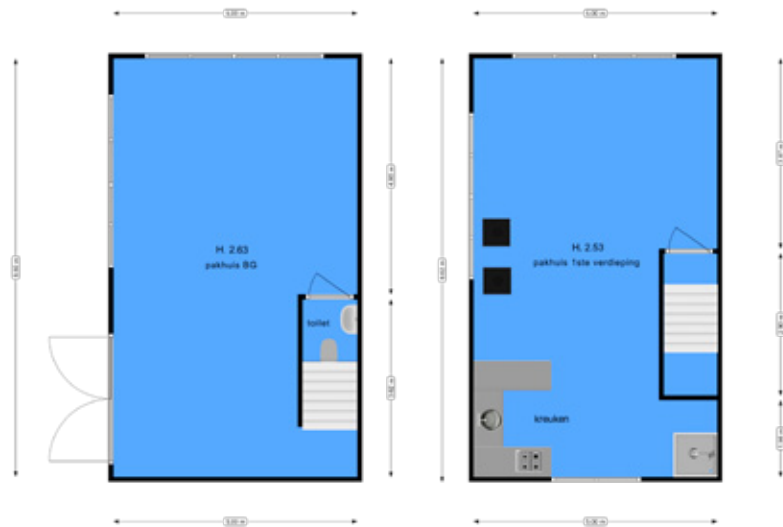






De plattegrond(en) kunnen naar gelang de situatie afwijken van de werkelijkheid. Het is niet mogelijk om de afmetingen te garanderen.









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

Seinstraat 108  
Winkelcentrum Seinhorst  
1223 DC Hilversum  
035 646 22 88