

# Couperusweg 11

## Hilversum



Gooi

Verscholen achter een lange oprit aan een zeer rustige straat staat deze ruime en karakteristieke villa Zeezicht.

De woning is in 2005 gerenoveerd en aangepast aan de huidige woonwensen waarbij de historische charme is behouden/ aangebracht is. Zoals hoge plafonds met fraaie ornamenten en fraai houtsnijwerk.

Het huis staat op een bijzonder vrij gelegen perceel en heeft een royale tuin met meerdere schuren en meerdere terrassen.

Parkeren op eigen terrein is ook geen probleem.

### **Indeling**

Begane grond: entree, tochtportaal, lange hal, ruime en lichte woonkamer met gezellige open haard en een speelse aanbouw met veel glas en openslaande deuren naar het terras, werkkamer, wc met wastafeltje, gezellige keuken met deur naar de achtergelegen patio, toegang tot de kelder, toegang tot de garage, royale eetkamer aan de voorzijde.

De woonkamer, eetkamer en werkkamer zijn voorzien van een fraaie visgraat parketvloer en prachtige hoge plafonds met ornamenten. De garage geeft toegang tot de patio achter en tot een kleine schuur/berging.

1<sup>e</sup> verdieping: aan de royale overloop liggen 4 slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde heeft openslaande deuren naar het dakterras. De 2 kamers achter zijn met elkaar verbonden middels een kleinere doorgang met wastafel en 2<sup>e</sup> wc. Hier kan eventueel een extra badkamer gemaakt worden. De badkamer is voorzien van ligbad, douche, wastafel en 3<sup>e</sup> wc.

2<sup>e</sup> verdieping: via een vaste trap komt u op de overloop met hieraan 2 ruime sfeervolle slaapkamers onder het schuine dak en de 2<sup>e</sup> badkamer welke voorzien is van douche, wastafel en de 4<sup>e</sup> wc.

De tuin: de zeer vrij gelegen tuin met optimale privacy heeft diverse terrassen, is zonnig, maar biedt indien gewenst ook schaduw met volgroeide bomen en heeft aan de voorzijde parkeer ruimte voor meerdere auto's. De oprit is afgesloten middels een elektrisch toegangshek met afstandsbediening.

De locatie zo midden, maar toch aan de rand van Hilversum is ideaal. Het centrum, stadspark "de oude haven", het Corversbos en winkels zijn allemaal lopend te bereiken en ook diverse lagere en middelbare scholen liggen op een steenworp afstand. Het (intercity) NS station op enkele minuten fietsen. Ook de A1, A2 en A27 zijn goed bereikbaar.

Kenmerken:

- De buurt maakt deel uit van het Noordwestelijk Villagegebied en is een beschermd stads- en dorpsgezicht.
- Het energielabel uit 2020 is E.
- In 2023 zijn 17 zonnepanelen aangebracht.
- Perceel 1080 m<sup>2</sup>
- De woning is voorzien van een alarm systeem.
- ouderdomsclausule van toepassing

Vraagprijs €1.595.000 k.k.

Onder voorbehoud gunning eigenaar.

Oplevering in overleg.

Bent u nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak zodat u de sfeer van dit fijne woonhuis zelf kunt proeven







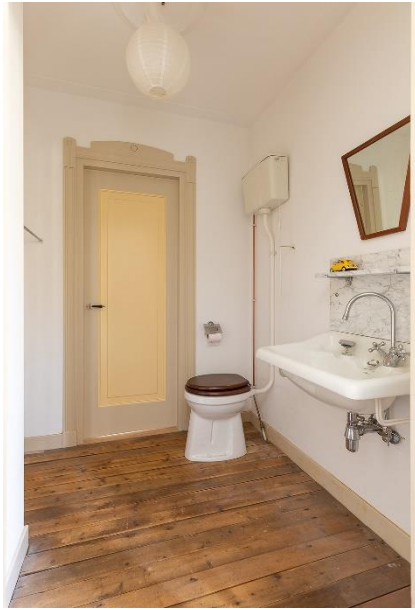






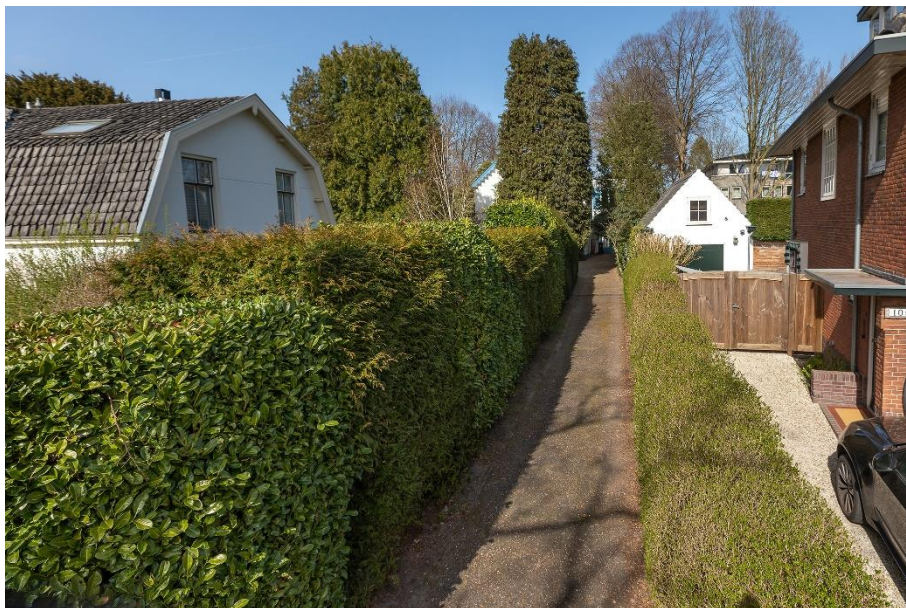






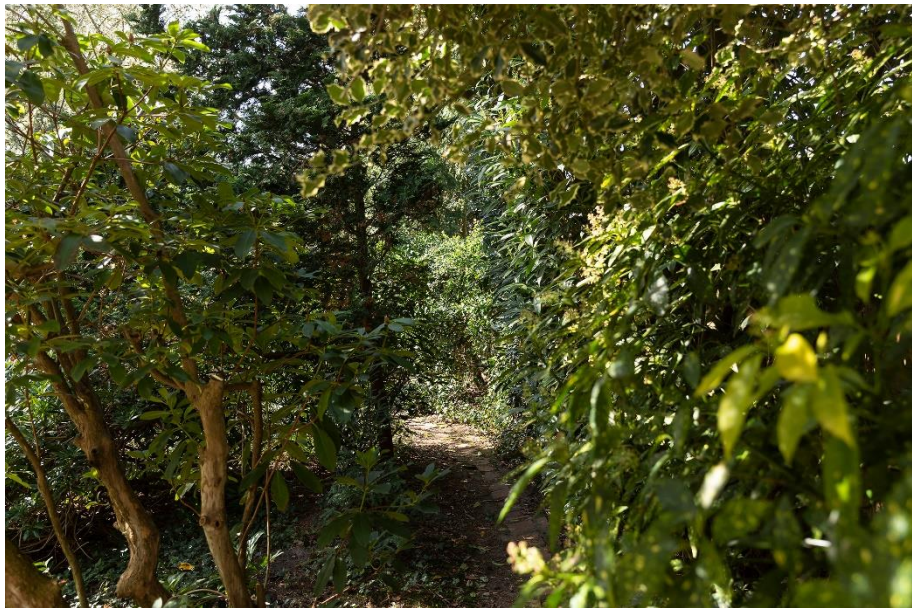








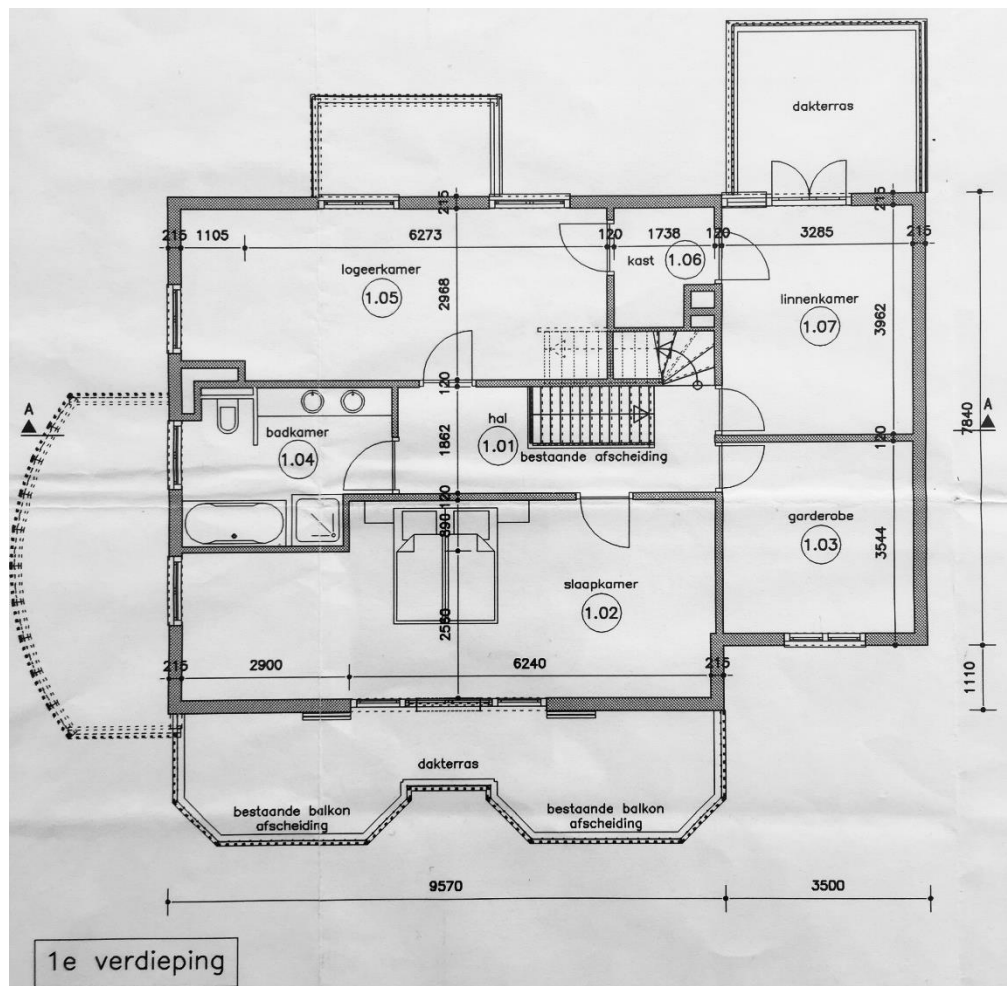
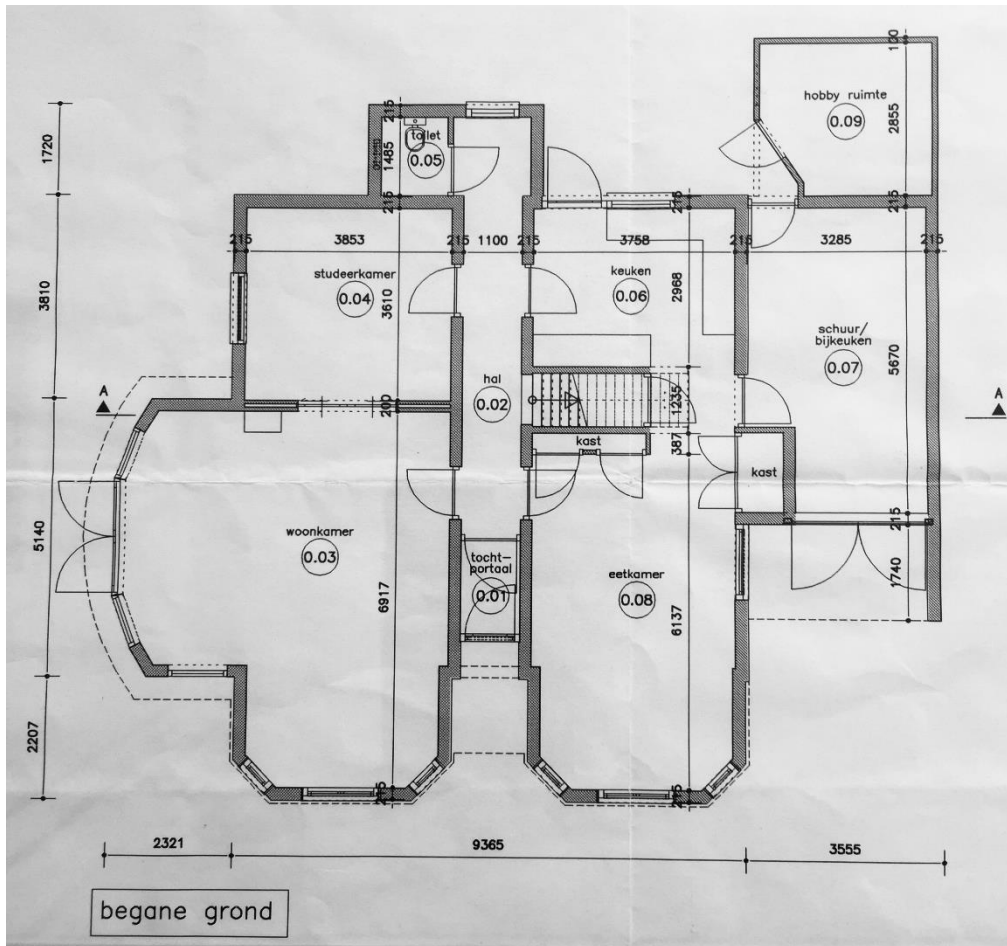


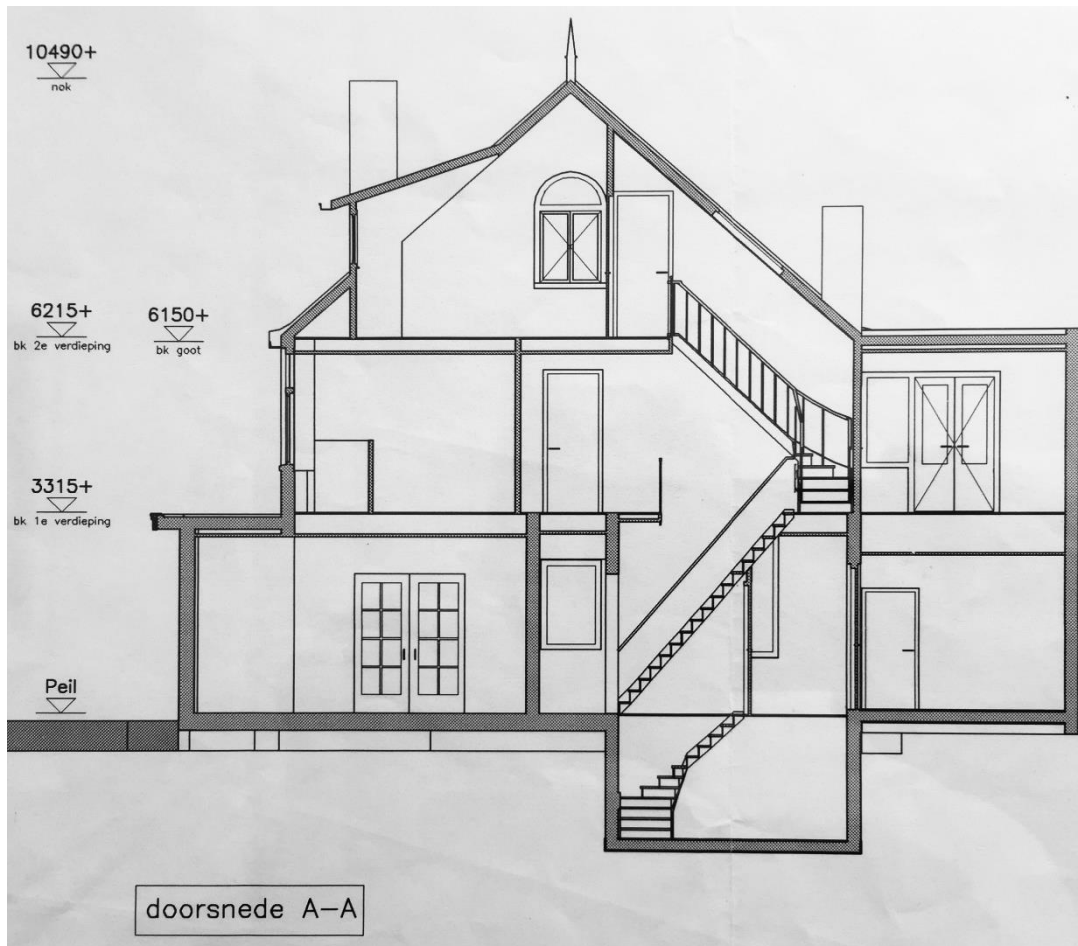
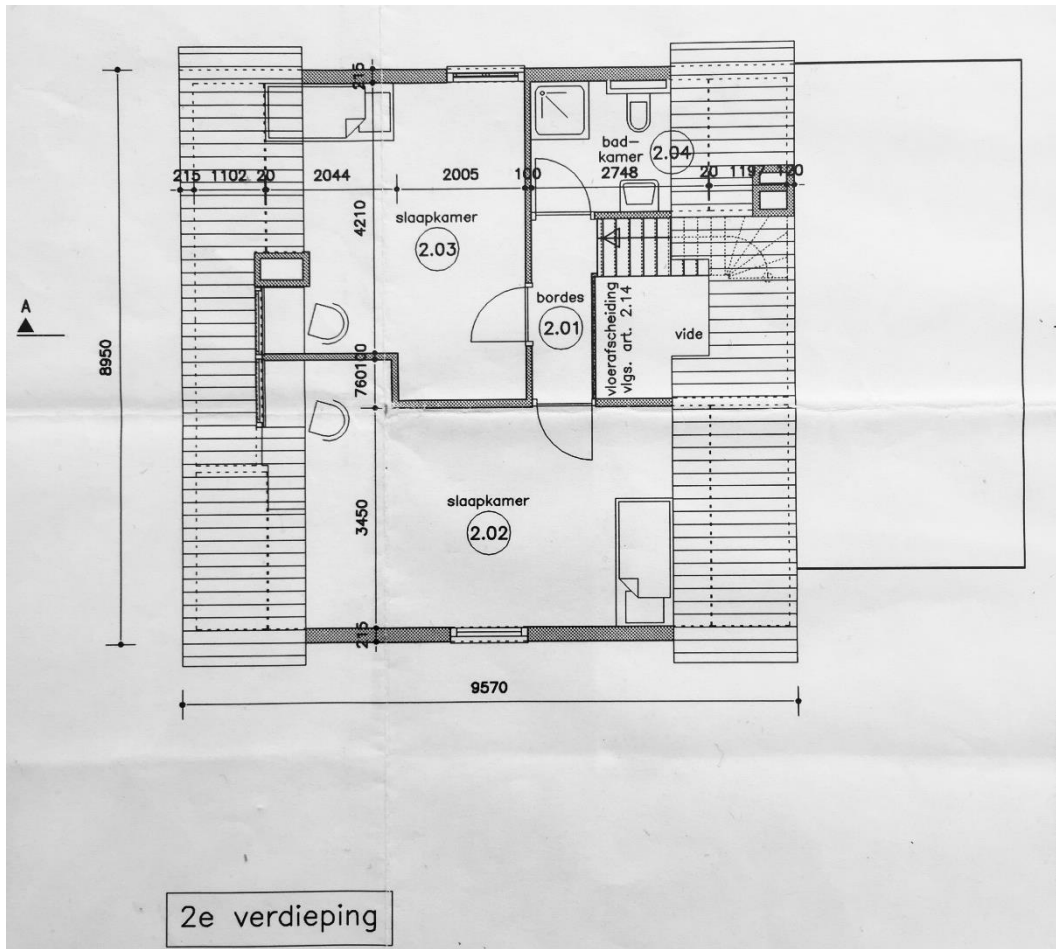












## **Nadere informatie**

U heeft net een woning die te koop staat bij UP makelaars Gooi bekeken of gaat deze bekijken. Leuk om u te ontmoeten !

Graag ontvangen wij van u een reactie op de bezichtiging. Dit zodat wij de verkopers kunnen informeren naar uw bevindingen en wij dit zelf ook weten. Dit kan telefonisch (035 5339057) of per mail ([hp@upmakelaarsgooi.nl](mailto:hp@upmakelaarsgooi.nl)). Mochten wij geen reactie ontvangen hebben dan zullen wij na een aantal dagen zelf contact met u opnemen om uw reactie op deze woning te vernemen, voor ons is dit waardevolle informatie.

### ***Na de bezichtiging***

U heeft belangstelling voor deze woning:

- u neemt contact op met uw eigen (NVM) makelaar, of
- u neemt rechtstreeks contact op met UP makelaars Gooi

### ***Een bod uitbrengen***

Met het uitbrengen van een bod (een openingsvoorstel) geeft u aan de woning te willen kopen onder een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden dient u bij uw eerste bieding duidelijk te omschrijven.

Een bieding bestaat meestal uit de volgende drie elementen:

- 1) het bedrag dat u biedt,
- 2) de datum van eigendomsoverdracht en
- 3) eventuele (ontbindende) voorwaarden.

### ***Koopakte***

Nadat overeenstemming bereikt is over prijs en alle andere onderhandelde zaken, zal de koopakte worden opgemaakt door Ruhaak Makelaardij conform de modelakte van de NVM. In deze koopakte worden de afspraken zoals deze zijn gemaakt tussen de koper en de verkoper vastgelegd. Tevens worden hier de zogenaamde asbest clausule, de ouderdomsclausule en de clausule mbt de meetinstructie in opgenomen. Deze koopakte dient zo spoedig mogelijk na de mondelinge overeenstemming te worden getekend door de kopende en verkopende partij. Zolang beide partijen de koopovereenkomst nog niet ondertekend hebben is er officieel nog geen overeenkomst door het zogenaamde schriftelijkheid vereiste. Tijdens deze periode kan de verkoper alsnog aan een andere partij verkopen of intrekken. Bijvoorbeeld doordat een derde partij een beter aanbod doet !

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper dient uiterlijk 5 werkdagen nadat de eventuele voorbehouden uitgewerkt zijn, een waarborgsom van 10% van de overeengekomen koopsom gestort te worden bij de notaris. Deze waarborgsom kan later in mindering gebracht worden op de te betalen koopsom. De koper kan ook een bankgarantie laten stellen voor hetzelfde bedrag. De datum voor het storten van de waarborgsom, dan wel stellen van de bankgarantie wordt in de koopovereenkomst vastgelegd.

### ***Kosten Koper***

Onder de kosten koper vallen onder andere 2 % overdrachtsbelasting, de notariskosten, taxatiekosten en afsluitkosten voor de hypotheek.

### ***Onderzoeksplicht van de koper***

De verkoper heeft een mededelingsplicht, u ontvangt daarom van ons onder ander deze informatiebrochure en er zal tijdens de bezichtiging mondeling aanvullende informatie aan u gegeven worden. Verkoper en verkopend makelaar melden naar eer en geweten wat zij van de

woning (en de omgeving) weten, maar als koper vrijwaart dit u niet van uw onderzoek plicht. Indien u uw eigen makelaar meeneemt, zal deze namens u een aantal zaken nader kunnen (laten) onderzoeken. Als u zonder makelaar komt, zult u dat zelf moeten doen. Te denken valt aan het uit laten voeren van een bouwkundige keuring, het onderzoeken van erfdienstbaarheden, het uitzoeken van omgevingsfactoren, het bij de gemeente informeren over de mogelijkheden tot verbouwen, rooivergunningen voor bomen, etc.

### ***Aankoopbegeleiding***

Indien u geen eigen makelaar heeft en dit niet het door u gezochte droomhuis is, denkt u dan eens aan aankoopbegeleiding. Ik selecteer dagelijks het woningaanbod voor u, ga mee bezichtigen en beoordeel het huis op prijs, bouwkundige staat e.d. Vervolgens begeleid ik u tijdens het gehele aankoopproces inclusief de onderhandeling en de administratieve en organisatorische afhandeling. Ook is het mogelijk zelf naar uw droomhuis te zoeken en mij in te schakelen zodra u dit gevonden heeft waarna ik de onderhandeling voer en het resterende aankooptraject voor u regel. Ik vertel u graag over de mogelijkheden in een vrijblijvend gesprek.

### ***Toelichting NEN2580***

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een *indicatie* van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### ***Documentatie***

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij vaak in grote mate afhankelijk van derden. Wij kunnen dan ook geen aansprakelijkheid aanvaarden voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Wij wijzen de kandidaat koper nadrukkelijk op haar/zijn onderzoek plicht.

Met vriendelijk groet,

Hans-Pieter Ruhaak  
*Beedigd register makelaar en taxateur o.g.*

