



JAN VAN DER HEIJDENSTRAAT 19, HILVERSUM

€ 309.000 k.k.

www.janvanderheijdenstraat19.nl

Jan van der Heijdenstraat 19, Hilversum

Op loopafstand van winkels, stations en centrum gelegen ruim middenhuis, gebouwd rond 1925, met voor- en grote vrije achtertuin en onderkelderde schuur.

- 3 slaapkamers (mog. voor 4e)
- woonoppervlak 107 m²
- inhoud 365 m³
- perceeloppervlak 1.48 are

Indeling: entree, gang, toilet, trapkast, ruime woonkamer met praktische plavuizenvloer, houthaard en deur naar veranda en de achtertuin, dichte keuken met diverse inbouwapparatuur, vaste trap naar de kelder en deur naar de tuin.

1e Verdieping: overloop, ouderslaapkamer met vaste kasten, 2e slaapkamer met vaste kasten, 3e slaapkamer met wastafel, eenvoudige badkamer met douche en wastafel

2e Verdieping: via vaste trap naar ruime, geïsoleerde zolderverdieping met mogelijkheid voor dakkapel en 4e slaapkamer. Opstelling c.v.-ketel en aansluiting voor de wasmachine. Bergruimte.

Winkelcentrum Seinhorst en de Jumbo op loopafstand. Treinstation Centraal ligt op 1 km, dat is 10 minuten lopen en Mediapark op fietsafstand.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 309.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1925
Soort dak	Mansarde dak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	107 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	24 m ²
Externe Bergruimte	18 m ²
Overige inpandige ruimte	7 m ²
Perceeloppervlakte	148 m ²
Inhoud	365 m ³

Indeling

Aantal kamers	5 (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 douche en 1 wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een kelder

Energie

Definitief energielabel	
Isolatie	Dakisolatie en dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel en houtkachel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Intergas HR combiketel gas gestookt uit 2014, eigendom

Kadastrale gegevens

Hilversum C 4318	
Oppervlakte	148 m ²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint en voortuin
Achtertuint	69 m ² (12m diep en 5.75m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordoosten

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaande stenen berging (1)
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Jan van der Heijdenstraat 19, Hilversum







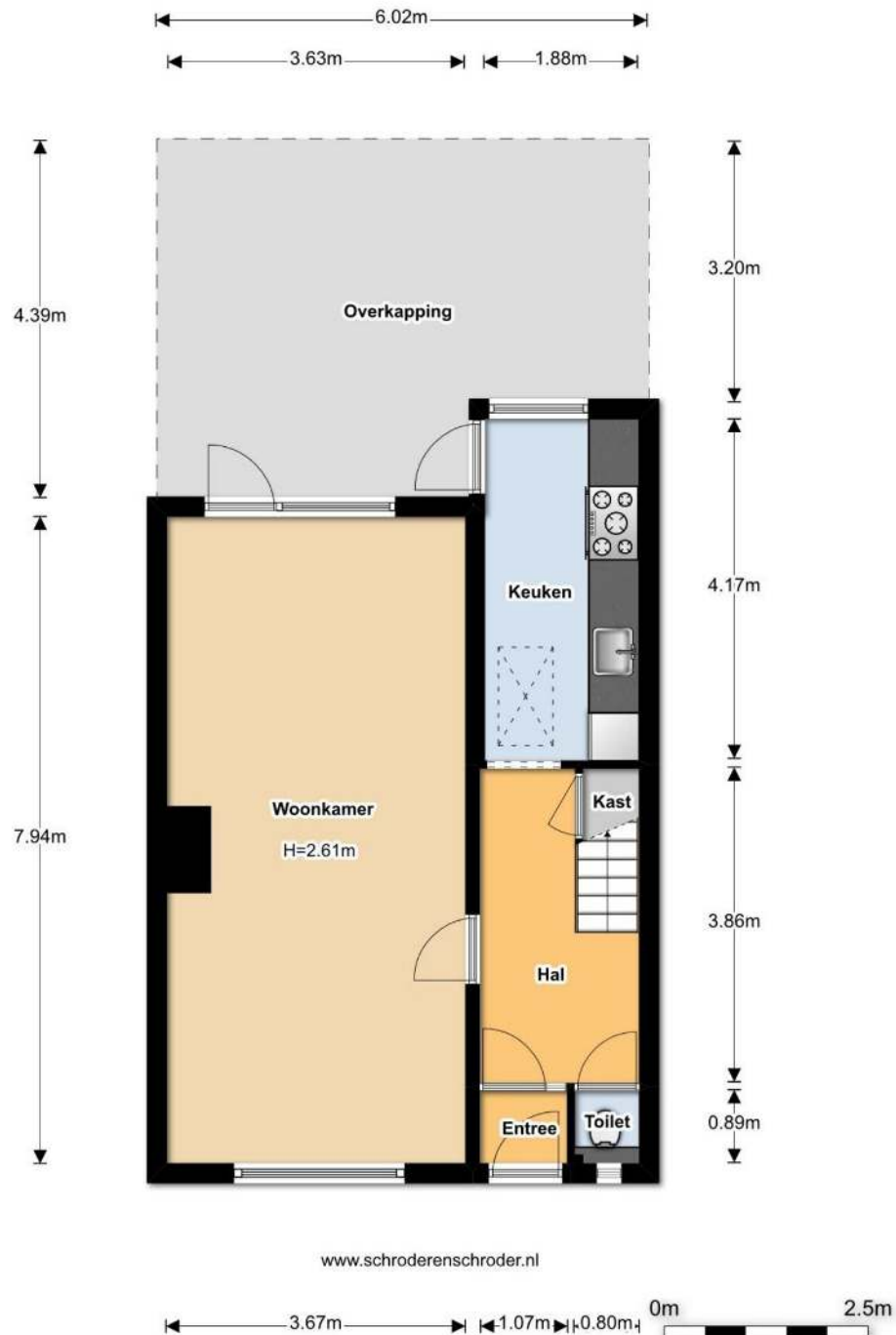


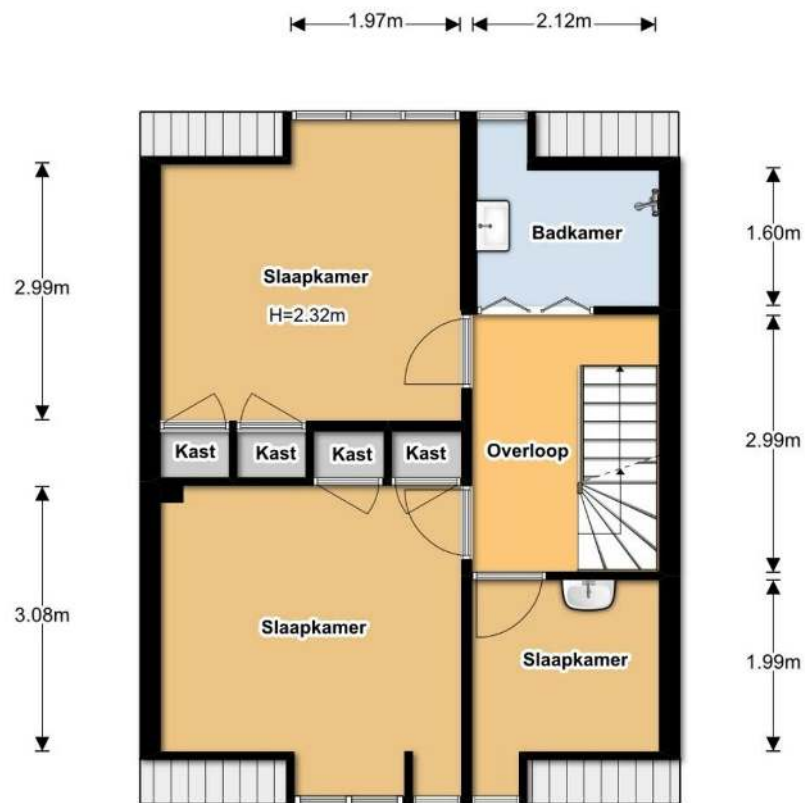






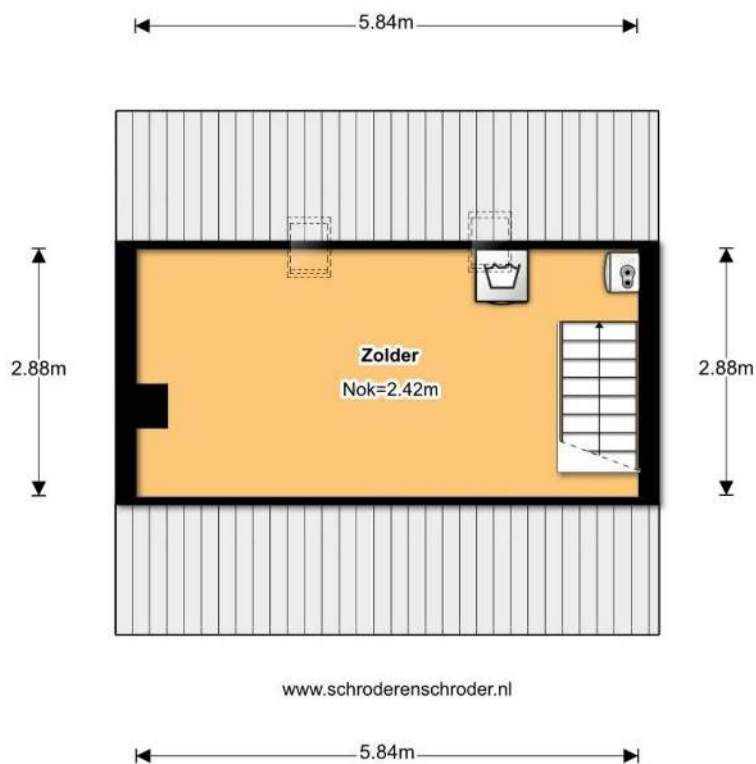
Plattegrond

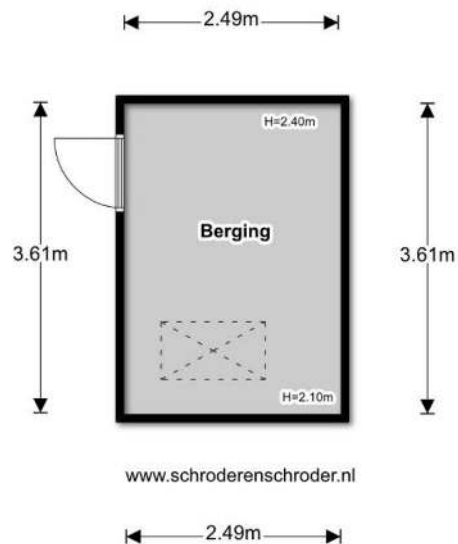


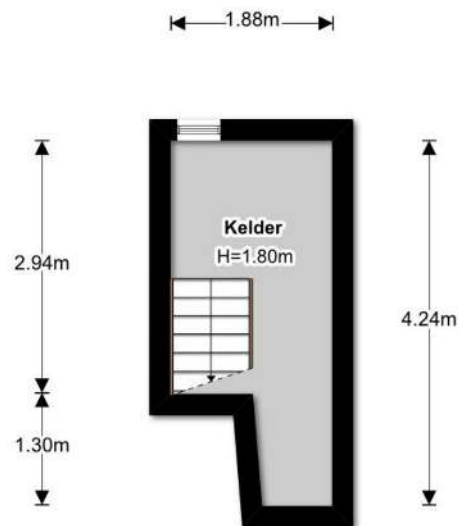


www.schroderenschroder.nl

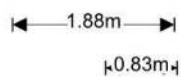
0m 2.5m

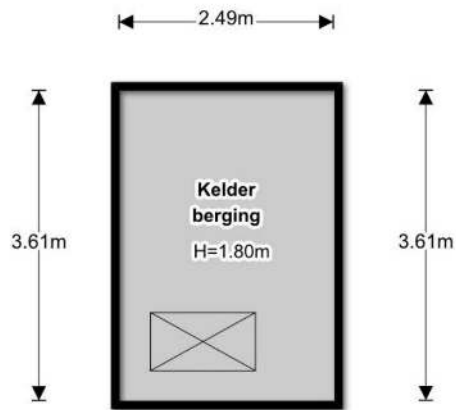






www.schroderenschroder.nl





www.schroderenschroder.nl

2.49m

0m 2.5m

Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: jvdh



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Hilversum
	Huisnummer	Sectie		C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		4318
	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.		
	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 november 2019				
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers				

Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN, J. van der Heijdenstraat 19

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
Tuin:				
tuinaanleg/bestrating/beplanting	✓	☐	☐	☐
buitenverlichting	✓	☐	☐	☐
tijd-of schemerschakelaars/bewegingsmelder	☐	☐	☐	✓
tuinhuisje/buitenberging	☐	☐	☐	☐
kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☐
tuinmeubelen	☐	☐	☐	☐
Woning:				
vlaggenmast	☐	☐	☐	✓
schotel/antenne	☐	☐	☐	✓
brievenbus	☐	☐	☐	✓
(voordeur) bel	✓	☐	☐	☐
alarminstallatie	☐	☐	☐	✓
veiligheidssloten/inbraakpreventie	✓	☐	☐	☐
rookmelders	☐	☐	☐	✓
rolluiken/zonwering buiten	☐	☐	☐	✓
zonwering binnen	☐	☐	☐	✓
vliegenhorren	☐	☐	☐	✓
Kelder:				
rekken/planken	✓	☐	☐	☐
wijnrekken	☐	☐	☐	✓
Raamdecoratie:				
gordijnrails	☐	☐	✓	☐
gordijnen/vitrages	☐	☐	✓	☐
luxaflex/lamellen	☐	☐	✓	☐
Vloer:				
vloerbedekking	✓	☐	☐	☐
parketvloer/ laminaat	✓	☐	☐	☐
Overig:				
c.v. met toebehoren	✓	☐	☐	☐

mechanische ventilatie/ luchtbehandeling	☐	☐	☐	✓
airconditioning	☐	☐	☐	✓
Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
openhaard met toebehoren	✓	☐	☐	☐
allesbrander	☐	☐	☐	✓
kachels	✓	☐	☐	☐
radiatorombouw	✓	☐	☐	☐
schilderij ophangstels	✓	☐	☐	☐
Keuken:				
keukenblok met bovenkasten	✓	☐	☐	☐
keuken (inbouw) apparatuur, koelkast, (combi) oven etc.	✓	☐	☐	☐
Keukenaccessoires	☐	✓	☐	☐
Verlichting:				
plafonnière	✓	☐	☐	☐
hanglampen	✓	☐	☐	☐
opbouwverlichting	✓	☐	☐	☐
(losse) kasten, legplanken:				
kledingkast	✓	☐	☐	☐
vast bureau	☐	☐	☐	✓
spiegelwanden	☐	☐	☐	✓
Toilet:				
toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegels etc.)	✓	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
wastafelmeubel	✓	☐	☐	☐
spiegel	✓	☐	☐	☐
sauna met toebehoren	☐	☐	☐	✓
veiligheidsschakelaar wasautomaat	✓	☐	☐	☐
waterslot wasautomaat	✓	☐	☐	☐

Overig: zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, openhaarden, c.v. ketels, boilers, geisers)

Overige zaken, te weten:

Bijzondere opmerkingen:

Energie label



Rijksoverheid

Energie label woning

Jan van der Heijdenstraat 19

1222HP Hilversum

BAG-ID: 0402010001558244

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label C

Registratienummer 217260731
Datum van registratie 25-11-2019
Geldig tot 20-11-2029

Weinig besparingsmogelijkheden

De energieprestatie-indicator van dit energie label is gebaseerd op de energie index met registratienummer 217260731

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	vóór 1946
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de slaapruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	
HR++ glas in de woonruimte(s)	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Marcus A.G.T. Schröder
Examenummer 034
KvK nummer 52397939

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.

Bijlage bij het energielabel

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogenoemde Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met [isolatie aan de buitenzijde](#) of de [binnenzijde van de gevel](#) (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. [Meer Info](#)

HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruijnte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). [Meer Info](#)

Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. [Meer Info](#)

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m³ gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijsspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m³ gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. [Meer Info](#)

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelsysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijsspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:

- Vloerisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s) moet een isolatiewaarde hebben van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meer informatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl. In het overzicht staan alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

	Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
	Isoleren schuin dak, verwarmde zolder	€500	€4000	8 jaar	7%
	Zonneboiler	€80	€3000	Langer dan levensduur	1%
	Zonnepanelen (2700 Wattpiek, 15 m ²)	€470	€4400	9 jaar	6%
	Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€200	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
	Isoleren spouwmuur	€200	€800	4 jaar	10%
	Vervanging enkel glas door HR++ glas	€240	€3100	13 jaar	5%
	Isoleren begane grond vloer	€160	€1400	9 jaar	7%

De besparingen zijn berekend voor een drie persoons huishouden in een tussenwoning van gemiddelde afmeting in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kan de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel omdat die afhankelijk is van de mate van isolatie. Het genoemde rendement is vergelijkbaar met rente op een spaarrekening. (Bron: www.milieucentraal.nl)

Algemeen

Brochure:

De in deze brochure verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bieding.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper met een tegenvoorstel reageert op uw bod. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

Gedurende het biedingsproces mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen.

De makelaar mag tijdens een onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen en de lopende onderhandeling afbreken. De eventueel door de makelaar gedane toezeggingen dienen te worden nagekomen.

Het is aan elke andere geïnteresseerde toegestaan om tijdens een lopende bieding ook een bieding te doen.

Als u de vraagprijs biedt hoeft de verkoper niet aan u te verkopen. Het bieden van de vraagprijs wordt gezien als een normaal bod.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en eventuele ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte (Model NVM). Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend komt de overeenkomst tot stand. Aan een andere vorm van vastlegging van gemaakte afspraken of een mondeling akkoord kunnen koper en verkoper geen rechten ontleen. De wettelijke bedenktijd (3 (drie) werkdagen; zie onderstaande tabel) treedt voor de (particuliere) koper in werking op het moment dat aan hem/haar een kopie van de door beide partijen getekende koopakte ter hand wordt gesteld. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning.

Koopcontract ter hand gesteld op:	Bedenktijd start op:	Bedenktijd eindigt op:	Bedenktijd bedraagt:
Maandag	Dinsdag	Donderdag	Drie kalenderdagen
Dinsdag	Woensdag	Vrijdag	Drie kalenderdagen
Woensdag	Donderdag	Maandag	Vijf kalenderdagen
Donderdag	Vrijdag	Maandag	Vier kalenderdagen
Vrijdag	Zaterdag	Dinsdag	Vier kalenderdagen
Zaterdag	Zondag	Dinsdag	Drie kalenderdagen
Zondag	Maandag	Woensdag	Drie kalenderdagen

Koopsom is kosten koper:

Bijkomende kosten als notariskosten en overdrachtsbelasting komen voor rekening van de koper. De koper bepaalt welke notaris het transport van de woning regelt.

Additioneel kunnen hier nog financieringskosten bijkomen zoals: taxatiekosten, afsluitprovisie van de hypotheek, eventueel Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Alle kosten ten behoeve van de financiering zijn aftrekbaar van de belasting.

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning dan zal de koper de kosten van de betreffende makelaar moeten betalen.

Waarborgsom:

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt enige weken na het sluiten van de koopovereenkomst door de koper een waarborgsom van 10% van de koopsom gestort op een bank- of girorekening van de notaris.

In plaats van een waarborgsom te storten kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Datum transport:

De datum van de overdracht van de woning wordt tijdens de onderhandelingen bepaald. Deze datum wordt in de koopakte vermeld. Slechts indien beide partijen van de vastgestelde datum willen afwijken is dit mogelijk mits er overeenstemming bereikt wordt over de nieuwe datum.

Royementskosten:

Indien de kosten die door de notaris in rekening worden gebracht voor de aflossing en de doorhaling van de op het verkochte rustende hypothe(e)k(en) van de verkoper meer bedragen dan € 15,- per aflossing voor telefonische overboeking respectievelijk meer dan € 130,- per algehele en/of € 165,- per gedeeltelijke doorhaling (alle bedragen inclusief BTW en laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht), dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de nota van afrekening ter zake van de levering direct aan koper(s) doorbelasten.

Notariskantoor verder dan 20 km verwijderd van verkoopobject:

In beginsel kiest de koper de notaris waar de notariële overdracht zal plaatsvinden. In verband hiermee geldt bij Schuitema Makelaars de navolgende regeling: Indien het kantoor van de notaris waar de notariële overdracht zal plaatsvinden verder dan 20 km verwijderd is van de te verkopen onroerende zaak, komen de extra kosten die dit voor verkoper meebrengt voor rekening van koper. Te denken valt hierbij aan extra reiskosten of de kosten welke gemoeid zijn met het opmaken van een notariële volmacht.

NEN 2580:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580-normering. 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.

Tenslotte:

Een bezichtiging is voor zowel u als voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij zouden het daarom erg op prijs stellen als u uw bevindingen aan ons kenbaar wil maken. Hiervoor kunnen wij een paar dagen na de bezichtiging contact met u opnemen. Ook als u geen verdere interesse heeft in de woning, vernemen wij dat graag.

Schuitema

MAKELAARS

