



## GRAAF FLORISLAAN 1, 1217 KE HILVERSUM

### **MARIËTTE KEMME**

Koningslaan 39  
1405 GK, BUSSUM

Tel:

E-mail: [jet.kemme@gmail.com](mailto:jet.kemme@gmail.com)

[www.mariettekemme.nl](http://www.mariettekemme.nl)



## Omschrijving

RUIME TWEE-ONDER-EEN-KAP VILLA MET STUDIO IN HET GEWILDE 'RAADHUISKWARTIER'

Ontdek de perfecte combinatie van ruimte en veelzijdigheid in deze prachtige villa aan de Graaf Florislaan 1, gelegen aan één van de fraaiste, lommerrijke en verkeersluwe lanen van het populaire 'Raadhuiskwartier'. Ook wel de Gouden Bocht van Hilversum genoemd, een bijzondere laan met een interessante historie. De Laan kent thans een leuke ongedwongen sfeer, met straatdiners,- borrels en is kinderrijk. Kinderen kunnen er bovendien op straat spelen omdat de Graaf Florislaan geen doorgaande weg is waardoor er voornamelijk bestemmingsverkeer is.

Bouwjaar 1934, woonoppervlakte, ca .252m<sup>2</sup>, studio ca. 62m<sup>2</sup>, buitenruimten 36m<sup>2</sup>, inhoud ca. 864m<sup>3</sup>, perceel 527m<sup>2</sup> zuidwest.

Gelegen in het geliefde, kindvriendelijke en beschermde 'Raadhuiskwartier', geniet u hier van de bruisende sfeer van Hilversum met zijn winkels, restaurants en het Filmtheater, terwijl ook de rust van de natuur, bos, heide en de Loosdrechtse plassen binnen handbereik zijn. Scholen, basis, middelbaar en internationaal, sportfaciliteiten, op loopafstand van het NS-station en Mediapark. Kortom de ideale locatie voor gezinnen en professionals.

Deze woning beschikt over een multifunctionele studio van circa 62m<sup>2</sup>, momenteel in gebruik als kantoor. Deze ruime studio is perfect aan te passen tot een gastenverblijf of atelier. De comfortabele woning voelt als een heerlijk thuis maar voorziet ook in een duurzame levensstijl met 18 zonnepanelen. Buiten kunt u genieten van de prachtig aangelegde tuin met meerdere terrassen, ideaal geïmponeerd op het zuidwesten voor maximale zonuren. Parkeren is geen probleem dankzij de oprit voor meerdere auto's en een carport met laadpaal. Voor fietsen en opslag van tuinspullen zijn er ruime aangebouwde bergingen.

Indeling:

Begane grond:

Entree hal, modern toilet met fonteintje, toegang stahoge provisie -en afgesloten wijnkelder, trapopgang naar eerste verdieping. L-vormige woon-eetkamer, erker aan de voorzijde, openslaande deuren naar de ruime voortuin, gas open haard, massief parket, dubbele openslaande deuren naar achtertuin met veel privacy. Moderne, ruime uitgebouwde woon-eetkeuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, kastenwand met koel-vriescombinatie en veel opbergmogelijkheden. De keuken is tevens voorzien van vloerverwarming.

### MARIËTTE KEMME

Koningslaan 39  
1405 GK, BUSSUM

Tel:

E-mail: [jet.kemme@gmail.com](mailto:jet.kemme@gmail.com)

[www.mariettekemme.nl](http://www.mariettekemme.nl)



**Eerste verdieping:**

Vaste trap ruime lichte overloop met separaat modern toilet, vaste trap naar zolderverdieping. Achterzijde ruime ouderslaapkamer met dubbele openslaande deuren naar balkon, inbouwkasten. Voorzijde twee (slaap)kamers vaste kasten, moderne luxe badkamer, dubbele inloopdouche, ligbad, wastafel met meubel, voorzien van vloerverwarming.

**Tweede Verdieping**

Vaste trap overloop, slaapkamer voorzijde met luik naar berging/ vliering, ruime zolderkamer achterzijde heeft mogelijkheid er twee kamers en/of badkamer van te maken, inloopkast met veel bergruimte.

**Kelder:**

Stahoge provisie- en afgesloten wijnkelder.

**Studio-Guesthouse:**

Entree, toilet met fonteintje, twee (werk)kamers, vaste inbouwkasten, afgesloten berging.

**Tuin:**

Oprit voor meerdere auto's, carport met laadpaal, twee bergingen. Aangelegde tuin met meerdere terrassen, tuinverlichting, water, zuidwest gelegen.

**BIJZONDERHEDEN**

- Woonoppervlakte ca. 252m<sup>2</sup>, studio ca. 62 m<sup>2</sup>, buitenruimten ca. 36m<sup>2</sup>, zonnig gelegen perceel 527m<sup>2</sup> zuidwest
- L vormige woon-eetkamer, massief eiken parket, gashaard.
- Luxe moderne woon-eetkeuken, diverse inbouwapparatuur, vloerverwarming.
- 3 Woonlagen, 5(slaap)kamers, mogelijkheden voor 7 kamers.
- Moderne badkamer met o.a. dubbele inloopdouche, vloerverwarming.
- Oprit voor meerdere auto's, carport met laadpaal, 18 zonnepanelen, energielabel C
- Villawijk 'Raadhuiskwartier' op loopafstand van het door W.M. Dudok ontworpen raadhuis, centrum van Hilversum, Loosdrechtse plassen, bos, heide, Mediapark, uitvalswegen en 3 NS- stations.
- Kortom een echt familiehuis op toplocatie.

Mis deze unieke kans niet om te wonen in deze prachtige ruime villa op een van de meest gewilde locaties in Hilversum! Neem vandaag nog contact met MARIËTTE KEMME op voor meer informatie of een bezichtiging.

VRAAGPRIJS € 1.295.000.kosten koper.

Oplevering in overleg.

**MARIËTTE KEMME**

Koningslaan 39  
1405 GK, BUSSUM

Tel:

E-mail: [jet.kemme@gmail.com](mailto:jet.kemme@gmail.com)

[www.mariettekemme.nl](http://www.mariettekemme.nl)



## KENMERKEN

Vraagprijs	: € 1.295.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 864 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 527 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 252 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1934
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin, zonneterras
Hoofdtuin	Zijtuin 300 m <sup>2</sup>
Garage	: Carport, parkeerplaats
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Vloerisolatie, Dubbel glas, Voorzetramen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie, Natuurlijke ventilatie



### MARIËTTE KEMME

Koningslaan 39  
1405 GK, BUSSUM  
Tel:  
E-mail: [jet.kemme@gmail.com](mailto:jet.kemme@gmail.com)  
[www.mariettekemme.nl](http://www.mariettekemme.nl)





# Foto's



## MARIËTTE KEMME

Koningslaan 39  
1405 GK, BUSSUM

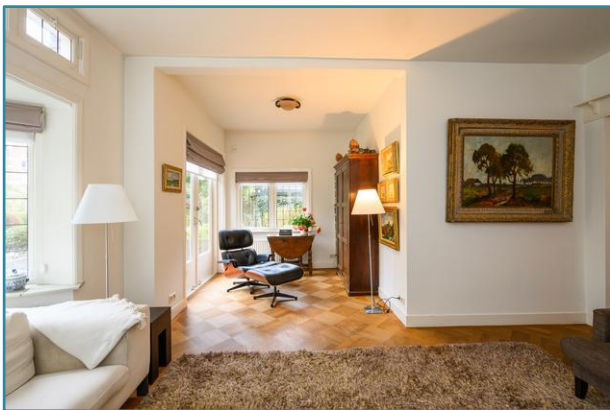
Tel:

E-mail: [jet.kemme@gmail.com](mailto:jet.kemme@gmail.com)

[www.mariettekemme.nl](http://www.mariettekemme.nl)



# Foto's



## MARIËTTE KEMME

Koningslaan 39  
1405 GK, BUSSUM

Tel:

E-mail: [jet.kemme@gmail.com](mailto:jet.kemme@gmail.com)

[www.mariettekemme.nl](http://www.mariettekemme.nl)





# Foto's



## MARIËTTE KEMME

Koningslaan 39  
1405 GK, BUSSUM

Tel:

E-mail: [jet.kemme@gmail.com](mailto:jet.kemme@gmail.com)

[www.mariettekemme.nl](http://www.mariettekemme.nl)



# Foto's



## MARIËTTE KEMME

Koningslaan 39  
1405 GK, BUSSUM

Tel:

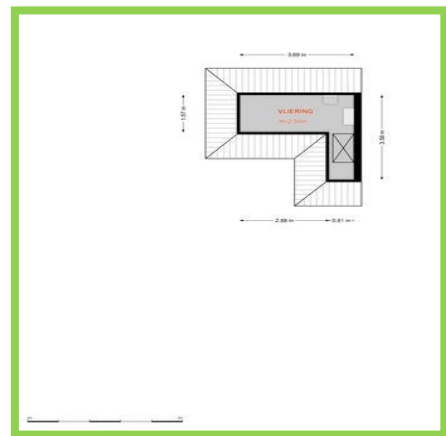
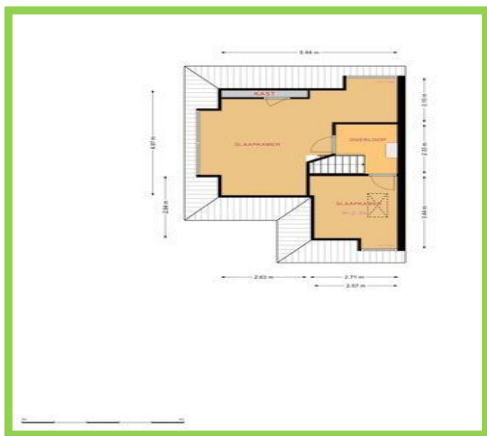
E-mail: [jet.kemme@gmail.com](mailto:jet.kemme@gmail.com)

[www.mariettekemme.nl](http://www.mariettekemme.nl)





# Foto's



## MARIËTTE KEMME

Koningslaan 39  
1405 GK, BUSSUM

Tel:

E-mail: [jet.kemme@gmail.com](mailto:jet.kemme@gmail.com)

[www.mariettekemme.nl](http://www.mariettekemme.nl)



# Foto's



## MARIËTTE KEMME

Koningslaan 39  
1405 GK, BUSSUM

Tel:

E-mail: [jet.kemme@gmail.com](mailto:jet.kemme@gmail.com)

[www.mariettekemme.nl](http://www.mariettekemme.nl)



# Foto's



## MARIËTTE KEMME

Koningslaan 39  
1405 GK, BUSSUM

Tel:

E-mail: [jet.kemme@gmail.com](mailto:jet.kemme@gmail.com)

[www.mariettekemme.nl](http://www.mariettekemme.nl)





# Foto's



## MARIËTTE KEMME

Koningslaan 39  
1405 GK, BUSSUM

Tel:

E-mail: [jet.kemme@gmail.com](mailto:jet.kemme@gmail.com)

[www.mariettekemme.nl](http://www.mariettekemme.nl)

