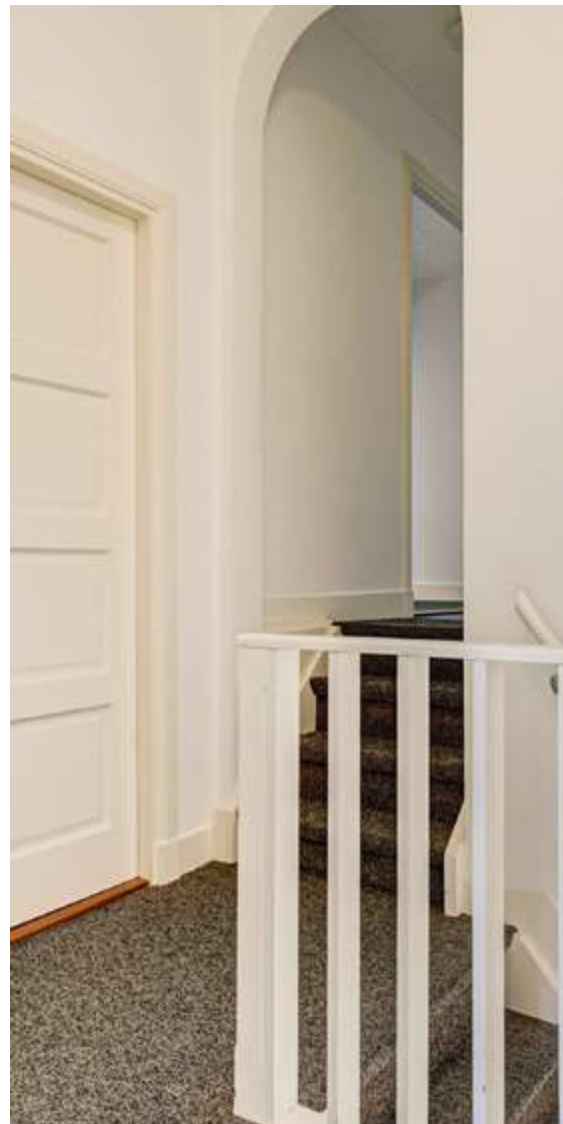


Te koop op erfpacht via online inschrijving

Koetshuis, Soestdijkerstraatweg 153 en 155 te Hilversum

Unieke kans om werken en wonen te combineren. In het Goois Natuurreservaat kunt u uw maatschappelijke bestemmingsdromen verwezenlijken.





Het dubbel koetshuis, gelegen op het terrein van landgoed Monnikenberg, in beheer bij het Goois Natuurreservaat, wordt verkocht op basis van erfpacht van de ondergrond via een online inschrijving.
Bieden vanaf € 600.000,- k.k.

Werkt en woont u graag in de natuur en bent u gesteld op rust en privacy? Dan wacht u hier een ware idylle. In dit unieke natuurgebied staat een royaal koetshuis met 2 inpandige garages en tuin rondom, omzoomd door bomen. Elke dag opnieuw wordt u uitgenodigd voor een verkwikkende wandeling door de natuur.

Verwerven op erfpachtbasis

De percelen zijn eigendom van Stichting Goois Natuurreservaat. Het betreft een in 1901 gebouwd dubbel koetshuis, onderdeel van het landgoed De Monnikenberg. Het is aangewezen als een gemeentelijk monument.

U kunt een perceel met dubbel koetshuis en tuin verwerven op erfpachtbasis met erfpachtafhankelijk recht van opstal. Bloot-eigenaar: Stichting Goois Natuurreservaat (St. GNR).

Het twee-onder-een-kap koetshuis staat op twee eigen percelen van 599 m² en 573 m² midden in het Goois Natuurreservaat en is ontsloten via het laatste deel van een (verharde) doodlopende zijweg van de Soestdijkerstraatweg (N415) tussen Hilversum en Baarn. De A27 is snel te bereiken en loopt aan de oostzijde van het perceel.

Soestdijkerstraatweg 153

Het perceel heeft een oppervlakte van 599 m². Het gebouw heeft een inhoud van circa 765 m³, een gebruiksoppervlakte van circa 149 m², diverse bergruimten en een inpandige garage.

Soestdijkerstraatweg 155

Het perceel heeft een oppervlakte van 573 m². Het gebouw heeft een inhoud van circa 608 m³, een gebruiksoppervlakte van circa 134 m², diverse bergruimten en een inpandige garage (toegang vanuit gebouw momenteel niet in gebruik).

De inpandige garages zijn vrij eenvoudig samen te voegen.

Gaat u het dubbel koetshuis opknappen en er dan heerlijk werken en wonen?

Goois Natuurreservaat: ruim 2.900 ha prachtige natuur in de directe omgeving

Heidevelden, zandverstuivingen, bossen en graslanden om eindeloos in te wandelen. Het Goois Natuurreservaat beheert en beschermt kwetsbare natuur in de dichtbevolkte randstad. Zoveel gevarieerde natuur zo dichtbij huis is uniek in Nederland. Ontdek de bossen, de hei of het veelzijdige Goois landschap dankzij het goed onderhouden wandel- en fietspadennetwerk.

In de Randstad met Hilversum binnen handbereik

Het koetshuis ligt ten oosten van Hilversum, op de grens van de provincie Noord-Holland met Utrecht. Hilversum heeft alle voorzieningen en faciliteiten (scholen, sportverenigingen, winkels e.d.) en is een zeer geliefde mediastad.

Uw paradijsje in het bos

Vanuit het koetshuis heeft u een onbelemmerd zicht op de prachtige natuur rond het gebouw. Gelegen aan het eind van een verharde weg, even voorbij het voormalige landhuis en kloostergebouw. Het is er heerlijk in alle jaargetijden.



Parkeren is alleen op eigen erf toegestaan.
Bij uitzondering daarbuiten, mits de weg te allen tijde vrij is. St. GNR stelt ca. 80 m² extra aan de voorzijde ter beschikking.

De lantaarnpaal is afgekoppeld. St. GNR zal, indien gewenst, meewerken aan een aansluiting op het koetshuis, voor kosten erfpachter.



Soestdijkerstraatweg 153

Algemene locatiegegevens

Adres: Soestdijkerstraatweg 153 te 1213 VZ Hilversum
Kadastrale aanduiding: Gemeente Hilversum, sectie C, nummer 10013
Oppervlakte perceel: 599 m²
Bouwjaar: 1901, gerenoveerd in 2010-2011

Bebouwing: gebouw met 2 verdiepingen, vliering en kelder, inpandige garage met ondergrondse werkruimte (smeerput)
Terreinverharding: geen, alleen verharde oprit



Gebruiksoppervlakte

Begane grond: circa 58,1 m²

Eerste etage: circa 91,2 m²

Totaal: circa 149 m²

Overige inpandige ruimte
(b.g. incl. garage, vliering en kelder):
circa 41,5 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
(luifel): circa 10,5 m²

Externe bergruimte: circa 0 m²

Totale bruto inhoud: circa 765 m³

Energie label D

Onderhoud: goed onderhouden,
geïsoleerd dak, deels enkelglas deels
dubbelglas, gevelisolatie middels
voorzetwanden, afzonderlijke meterkast,
€ 3.800,- begroot voor dakkapellen

Indeling

- entree aan achterzijde
- hal met toilet en vaste kast (met toegang tot kelder), toegang naar de keuken en kamer
- knusse keuken met inbouwapparatuur, toegang tot wasruimte/berging met daarachter de inpandige garage
- wasruimte/berging met Daalderop close-in boiler
- inpandige garage aan voorzijde, met opslaan deuren en luifel met dakpannen
- L-vormige kamer met zij-ingang en trap-opgang, luiken aan voorzijde



Eerste verdieping

Indeling

- overloop en gang met toegang naar badkamer en 2 kamers
- badkamer met wastafel, douche en toilet
- kamer aan achterzijde met vaste kast en dakraam
- kamer aan voorzijde met vaste kast en dakraam
- paar treden omhoog, gang met toegang tot 3 kamers
- kamer aan voorzijde met vaste kast
- 2 kamers aan achterzijde, beide met vaste kast

Vliering

- bereikbaar via een driedelige houten vlizotrap, geringe hoogte, geen daglicht
- Nefit cv-ketel (bj. 2011) en mechanische ventilatie box



Kelder/kruipruimte

- geventileerd middels muurroosters.
- niet waterdicht bij hoge waterstand.

De oprit is verhard en gedeeld met nummer 155. De tuin ligt naast en achter het gebouw en bestaat uit beplanting, gras en terras. Het achter- en naastliggende bosgebied is niet toegankelijk.

- Het gebouw verkeert bouwkundig in goede staat van onderhoud en is in 2010-2011 gemoderniseerd/gerenoveerd (bouwjaar 1901).
- Het huis is deels geïsoleerd en heeft energielabel D.
- Dakbedekking is uitgevoerd met keramische pannen, renovatie in 2010-2011.
- De cv-ketel in de vliering voorziet het gebouw van verwarming en warm water via combi-ketel en close-in boiler in de wasruimte.
- Geen zonnepanelen aanwezig.
- Het gebouw is aangesloten op aardgas, elektra, water en (pers)riolering (bij nr. 155). Glasvezel is niet aanwezig.



Soestdijkerstraatweg 155

Algemene locatiegegevens

Adres: Soestdijkerstraatweg 155 te 1213 VZ Hilversum

Kadastrale aanduiding: Gemeente Hilversum, sectie C, nummer 10318

Oppervlakte perceel: 573 m²

Bouwjaar: 1901, verbouwd in de jaren 70 en 80

Bebouwing: gebouw met 2 verdiepingen, vloering en kelder, inpandige garage (momenteel is de toegang vanuit het gebouw niet in gebruik)

Terreinverharding: geen, alleen verharde oprit

Gebruiksoppervlakte

Begane grond: circa 60,9 m²

Eerste etage: circa 73,4 m²

Totaal: circa 134 m²

Kelder: circa 9,44 m²

Overige inpandige ruimte

(incl. garage en kelder): circa 33,4 m²

Gebouwwebonden buitenruimte: (luifel) circa 10,5 m²

Externe bergruimte (tuinhuis): circa 14,1 m²

inmiddels afgebroken

Totale bruto inhoud: circa 608 m³

Energie label E

Onderhoud: redelijk onderhouden, enkelglas, oud dubbelglas en voorzetbeglazing, deels geïsoleerd, gasboiler, afzonderlijke meterkast, houtvernielers aanwezig, nieuwe drukrioolpomp (2023), asbestverdachte plaatjes in kelder muur/ kruipruimte, € 6.200,- begroot voor dakcapellen en schoorstenen



Indeling

- metalen bordestrap naar entree aan achterzijde met hal met toilet, vaste kast, trapopgang en toegang tot keuken, bijkeuken en kamer
- keuken met (verouderde) inbouwapparatuur en vaste kasten en doorgeefkast naar kamer
- bijkeuken met wastafel en Nefit cv-ketel (bj. 2018), luik naar kelder en kruipruimte
- kamer met kachel en vaste kasten, luiken aan de voorzijde
- inpandige garage (toegangsdeur naar gebouw momenteel niet in gebruik) aan voorzijde met meterkast, openslaande deuren en luifel met dakpannen, vloer ca. 1,3 m lager dan niveau van het gebouw



Eerste verdieping

Indeling

- overloop en gang met toegang tot 5 kamers en badkamer, 2 luiken naar vliering/zolder
- badkamer met wastafel, toilet en douche in ligbad
- kamer voorzijde met vaste kast en wastafel
- kamer voorzijde met vaste kast
- kamer achterzijde met wastafel en vaste kast
- kamer voorzijde met wastafel en vaste kast
- kleine kamer achterzijde met balken in de kamer



Kelder/kruipruimte

- centrale keldergedeelte toegankelijk met smalle trap via een luik vanuit de bijkeuken, met kruipruimte onder geheel nr. 155.

De oprit is verhard en gedeeld met nummer 153.

De tuin ligt naast en achter het gebouw en bestaat uit enkele solitaire bomen.

- Het gebouw verkeert bouwkundig in een redelijke staat van onderhoud, maar dient gemoderniseerd/ gerenoveerd te worden (bouwjaar 1901, gerenoveerd in de jaren 70 en 80).
- Het gebouw is deels geïsoleerd en heeft energielabel E.
- Dakbedekking is uitgevoerd met keramische pannen, renovatie in 2010-2011.
- De cv-ketel in de bijkeuken voorziet het gebouw van verwarming en warm water (combi-ketel). Gasboiler.
- Geen zonnepanelen aanwezig.
- Het gebouw is aangesloten op aardgas, elektra, water en (pers)riolering (ook voor nr. 153). Glasvezel is niet aanwezig.



Verbouwingen en aanpassingen

U mag de gebouwen alleen verbouwen of aanpassen binnen de grenzen van het bestemmingsplan en ná toestemming van Stichting Goois Natuurreservaat. Het koetshuis is aangemerkt als gemeentelijk monument.

Goed bereikbaar per auto

Het koetshuis is bereikbaar per auto, bus en fiets via een openbare verharde weg. Goede ontsluiting naar de N415 en A27.

Verkoop op basis van erfpacht

U verwerft een tijdelijk recht van erfpacht op de kavel, met een erfpachtafhankelijk recht van opstal. Dat wil zeggen: u mag de grond gebruiken, maar de kavel blijft eigendom van de huidige eigenaar. Voor het gebruik betaalt u een jaarlijkse vergoeding. Deze 'canon' wordt jaarlijks geïndexeerd en wordt na 15 jaar herzien. Voor de gebouwen en in pandige garages verwerft u het recht van opstal. Op het perceel rust een maatschappelijke bestemming.

Het object wordt tegen een vergoeding (koopsom) overgedragen aan u als erfpachter. U doet een bod op de opstallen met bijbehorend erfpachtcontract en opstalrecht.

Bieden vanaf € 600.000,- k.k.

Voor het gebruik van de grond en het opstalrecht betaalt u een aanvangscanon van € 24.000,- per jaar. Deze canon wordt geïndexeerd en wordt na 15 jaar herzien. De te sluiten erfpachtovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden kunt u downloaden.

Hieronder de belangrijkste informatie uit de te sluiten erfpachtovereenkomst:

- Duur: 30 jaar.
- Jaarlijkse (aanvangs)canon: € 24.000,- per jaar.
- Indexatie: jaarlijks aan de hand van de CPI-index.
- Herziening: na 15 jaar wordt de canon herzien. Om grote fluctuaties te voorkomen, is er een dempingsregeling van toepassing.



Omgevingsplan (bestemming)

Voor het object geldt binnen 'Omgevingsplan Hilversum' bestemmingsplan 'Monnikenberg', geheel onherroepelijk in werking, vastgesteld 12-06-2013, NL.IMRO.0402.18bpoomonnikenberg-va01

- Maatschappelijk - 3 (artikel 7)
- Waarde - Aardkundig (artikel 16)
- Waarde - Archeologie - Middelhoog (artikel 18)
- Waarde - Cultuurhistorie - (artikel 19)
- Functieaanduiding: cultuurhistorische waarden

Stichting Goois Natuurreservaat verkoopt het koetshuis met de huidige bestemming. In het bestemmingsplan heeft het koetshuis de bestemming 'Maatschappelijk - 3'. Van de bijbehorende lijst denkt St. GNR bijvoorbeeld aan een hospice. St. GNR sluit o.a. een creche/kinderdagverblijf uit als gebruik.

Verhuur is niet mogelijk/toegestaan.



Beheer en onderhoud toegangspad vanaf hier (blauwe ster) tot koetshuis voor erfpachter.



Kijkdagen

Er worden 3 kijkdagen georganiseerd, waarvoor u zich dient op te geven via de website vlenn.nl. U bent welkom op vrijdag 21 en 28 maart en 4 april tussen 13.00 en 16.00 uur. Aanmelden verplicht.

Inschrijven? Kijk op VLNN.nl voor alle details

Bent u geïnteresseerd? Neem dan snel contact op met VLNN-makelaar Ferry Pikavet: 0343-21 40 40, f.pikavet@vlenn.nl. Hij vertelt u graag meer over alle mogelijkheden en verzorgt ook kijkdagen op deze bijzondere locatie.

Alle informatie, inclusief voorwaarden, documenten en rapporten, kunt u downloaden. U kunt zich op de website aanmelden voor een van de kijkdagen.

Zo doet u een bod

Plaats uw bod op de website van VLNN. Voeg een motivatiebrief met o.a. het voorgenomen gebruik en een opgave van de vermoedelijke verkeersbewegingen per dag/per week toe. U kunt ook eventuele voorwaarden en/of ontbindingen aangeven. Tevens dient u een veilige kopie van uw legitimatiebewijs in pdf-formaat toe te voegen.

Op de website wordt op de startdatum een inschrijfformulier gepubliceerd (er verschijnt een biedknop). Om het formulier te openen, klikt u op de knop 'plaats een bod'. U vult de velden in en bevestigt uw bod. Zolang u in het scherm blijft hangen, is het (nog) niet gelukt. Controleer alle velden, vink alle checkboxen aan en upload uitsluitend pdf-bestanden. U dient de melding te zien dat uw bod is ontvangen (scroll omhoog).

Bij een succesvolle bieding ontvangt u een bevestigingsmail op uw opgegeven e-mailadres. Lees eerst de brochure en alle overige te downloaden documenten voordat u een bod doet.

Indien u biedt namens een ander of een bedrijf met meerdere eigenaren, dient u een volmacht (in pdf-formaat) te uploaden om aan te tonen dat u gemachtigd bent om een bod uit te brengen.

Het plaatsen van uw bod werkt het beste wanneer u de webbrowser Google Chrome gebruikt.

Wij raden u aan om uw bod tijdig uit te brengen.

Wij zijn niet aansprakelijk voor internetstoringen.

Bij het invullen van het bedrag dient u géén punten of komma's te gebruiken. U kunt alleen met hele euro's inschrijven.

U biedt op basis van kosten koper.

Maatschappelijke functies waarbij veel gemotoriseerde verkeersbewegingen noodzakelijk zijn, worden uitgesloten van gunning.



Procedure

De verkoper hanteert als selectie criterium de meest optimale bieding*. Bieden vanaf € 600.000,- k.k. Uw bod is niet zichtbaar voor ons en/of voor andere bidders. Het bod komt binnen op een beveiligde server die uitsluitend toegankelijk is voor de projectnotaris (Veldjesgraaf en Korlaar te Woudenberg). Na het sluiten van de biedingstermijn zal de projectnotaris de biedingen en het biedingsproces controleren. Onvolledige of foutieve biedingen zijn niet geldig en zal de notaris niet in behandeling nemen. De projectnotaris geeft bij een correct verloop van de procedure de biedingen vrij.

Selectie

Vervolgens vindt een selectie op basis van het selectie criterium plaats en stemt VLNN de biedingen af met de verkopende partij. Zodra een gunningsbesluit is genomen, worden de bidders op de hoogte gesteld. In het geval de winnende partij niet zijn medewerking verleent aan het tot stand komen van een erfpachtovereenkomst, dan behoudt VLNN zich het recht voor om de winnende partij uit te sluiten en zich daarna te wenden tot de opvolgende winnende inschrijving. De Stichting Goois Natuurreservaat houdt zich het recht van (niet) gunning voor.

VLNN zal de andere inschrijvers informeren over de uitkomst van deze aanbestedingsprocedure. Zij horen uitsluitend dat zij het niet geworden zijn, zonder uitgebreide motivering.

* *Combinatie hoogte van bod, voorgenomen gebruik en eventueel gestelde voorwaarden/ontbindingen.*

Op de website kunt u de volgende stukken downloaden:

- brochure
- kadastrale stukken
- eigendomsbewijs
- plattegronden
- meetrapporten
- energielabels
- bouwkundige keuringen
- bestemming (omgevingsplan)
- te sluiten erfpachtovereenkomst
- algemene voorwaarden erfpacht en opstal

Activiteiten	Datum
Kijkmoment 1 (<i>aanmelden verplicht</i>)	Vrijdag 21 maart 2025 13.00 - 16.00 uur
Kijkmoment 2 (<i>aanmelden verplicht</i>)	Vrijdag 28 maart 2025 13.00 - 16.00 uur
Kijkmoment 3 (<i>aanmelden verplicht</i>)	Vrijdag 4 april 2025 13.00 - 16.00 uur
Start indienen online inschrijvingen	Maandag 7 april 2025
Sluiting indienen online inschrijvingen	Maandag 14 april 2025 om 15.00 uur
Voorlopig gunningsbesluit	Maandag 21 april 2025
Ondertekening koopovereenkomst (uiterlijk)	Maandag 28 april 2025
Notariële levering (uiterlijk)	Maandag 23 juni 2025

De Stichting Goois Natuurreservaat houdt zich het recht voor om deze planning te wijzigen.



In het kort

Aanbod	Dubbel koetshuis met (in pandige) garages aan de Soestdijkerstraatweg 153 en 155 te 1213 VZ Hilversum op erfpachtbasis met erfpachtafhankelijk recht van opstal.
Inschrijving	Bieden uitsluitend via online inschrijving.
Koopsom	Bieden vanaf € 600.000,- op basis van kosten koper.
Erfpacht	Duur 30 jaar.
Canon	Aanvangscanon € 24.000,- per jaar, jaarlijkse indexatie, herziening na 15 jaar.
Locatie/omgeving	In het natuurgebied van het Goois Natuurreservaat op landgoed De Monnikenberg, ten oosten van Hilversum, ten zuiden van Laren en ten westen van Baarn.
Perceeloppervlakte	Soestdijkerstraatweg 153: 599 m ² . Soestdijkerstraatweg 155: 573 m ² .
Bestemming	Maatschappelijk-3.
Natuurgebied Monnikenberg	De erfpachtzaak maakt onderdeel uit van het Landgoed Monnikenberg; wandelen op opengestelde paden is mogelijk. De achter- en naast het koetshuis liggende bosgebied is niet toegankelijk. De erfpachter is zich bewust van het rustgebied en zal de natuur op elke wijze respecteren.
Toegangsweg	De toegangsweg (met recht van overpad) is een verharde weg en is vrij toegankelijk, op basis van de toegangsbepalingen van de bloot-eigenaar, en dient mede als (nood)weg naar het omliggende natuurgebied. Deze toegangsweg zal te allen tijde vrij moeten blijven voor hulpdiensten en medewerkers GNR (i.v.m. bosonderhoud, toezicht of een enkele keer aan- en afvoer van materialen). Beheer en onderhoud van de verharde weg zijn voor rekening van erfpachter, zoals aangegeven op de tekening. St. GNR zal de weg in goede conditie opleveren. Beheer en onderhoud van het raster rondom de tuin zijn voor rekening van St. GNR. Er mogen geen doorgangen naar achteren gemaakt worden i.v.m. stiltegebied.
Parkeren	Parkeren is alleen toegestaan op het eigen terrein (kadastraal perceel 10013 en 10318) en niet op de weg/toegangspad.
Staat van onderhoud	Het gebouw gelegen op Soestdijkerstraatweg 153 verkeert in goede staat van onderhoud, in 2010-2011 gemoderniseerd/gerenoveerd. Het gebouw gelegen op Soestdijkerstraatweg 155 verkeert in redelijke staat van onderhoud en dient gemoderniseerd/gerenoveerd te worden.
Bereikbaarheid	Bereikbaar per auto via afslag 33 Hilversum van de A27 en ov (bushalte Hilversum Monnikenberg op 800 m lopen vanaf het koetshuis).
Verkoop en gunning	Online inschrijving via VLNN.nl. Gunning verkoper voorbehouden.



VLNN  Makelaars

Heidestein 2a
3971 ND Driebergen-Rijsenburg
0343 21 40 40
vlnn.nl