

# Te koop op erfpacht

## 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.

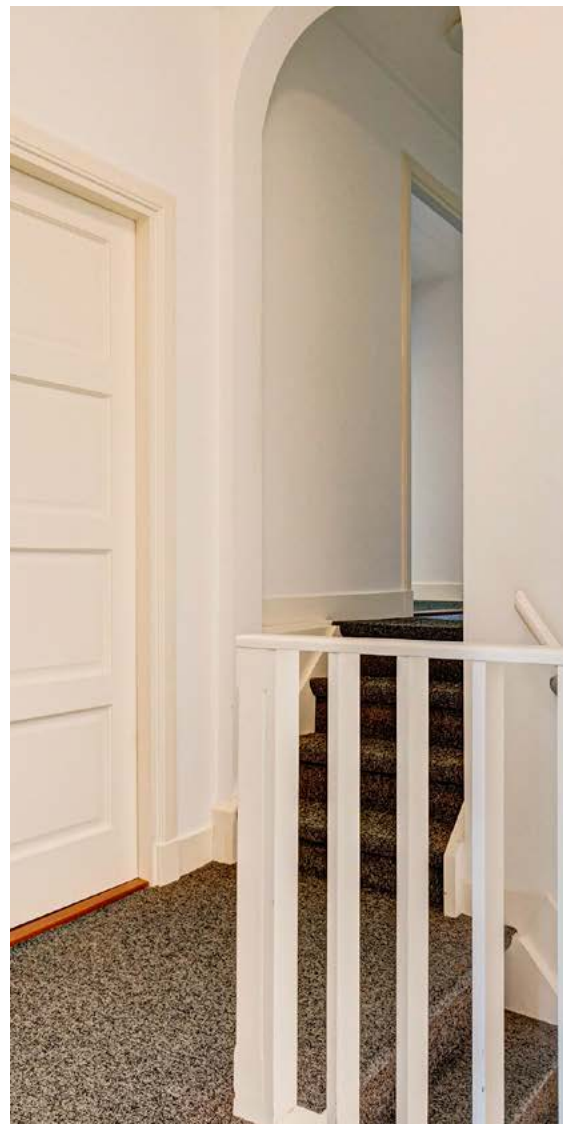


VLNN  Makelaars



Meer weten?  
Scan deze QR code





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. 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 m<sup>2</sup> en 573 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Het gebouw heeft een inhoud van circa 765 m<sup>3</sup>, een gebruiksoppervlakte van circa 149 m<sup>2</sup>, diverse bergruimten en een inpandige garage.

#### **Soestdijkerstraatweg 155**

Het perceel heeft een oppervlakte van 573 m<sup>2</sup>. Het gebouw heeft een inhoud van circa 608 m<sup>3</sup>, een gebruiksoppervlakte van circa 134 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
Eerste etage: circa 91,2 m<sup>2</sup>  
Totaal: circa 149 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte  
(b.g. incl. garage, vliering en kelder):  
circa 41,5 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte  
(luifel): circa 10,5 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: circa 0 m<sup>2</sup>

Totale bruto inhoud: circa 765 m<sup>3</sup>

### 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 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1901, verbouwd in de jaren 70 en 80

Bebouwing: gebouw met 2 verdiepingen, vliering 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 m<sup>2</sup>

Eerste etage: circa 73,4 m<sup>2</sup>

Totaal: circa 134 m<sup>2</sup>

Kelder: circa 9,44 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte  
(incl. garage en kelder): circa 33,4 m<sup>2</sup>

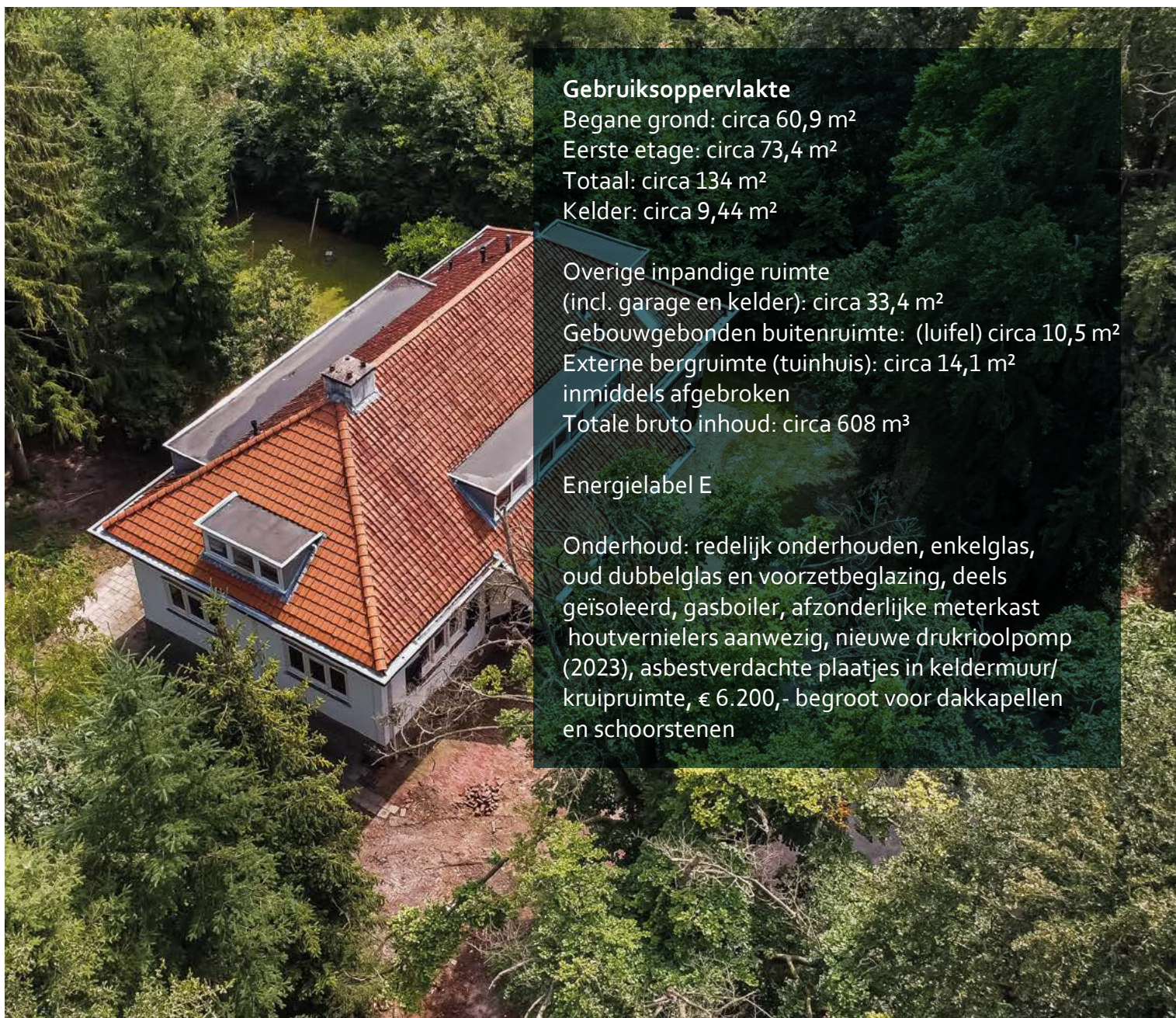
Gebouwgebonden buitenruimte: (luifel) circa 10,5 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte (tuinhuis): circa 14,1 m<sup>2</sup>  
inmiddels afgebroken

Totale bruto inhoud: circa 608 m<sup>3</sup>

## Energie label E

Onderhoud: redelijk onderhouden, enkelglas, oud dubbelglas en voorzetbeglazing, deels geïsoleerd, gasboiler, afzonderlijke meterkast, houtvernielers aanwezig, nieuwe drukrioolpomp (2023), asbestverdachte plaatjes in keldermuur/ 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. Het betreft 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

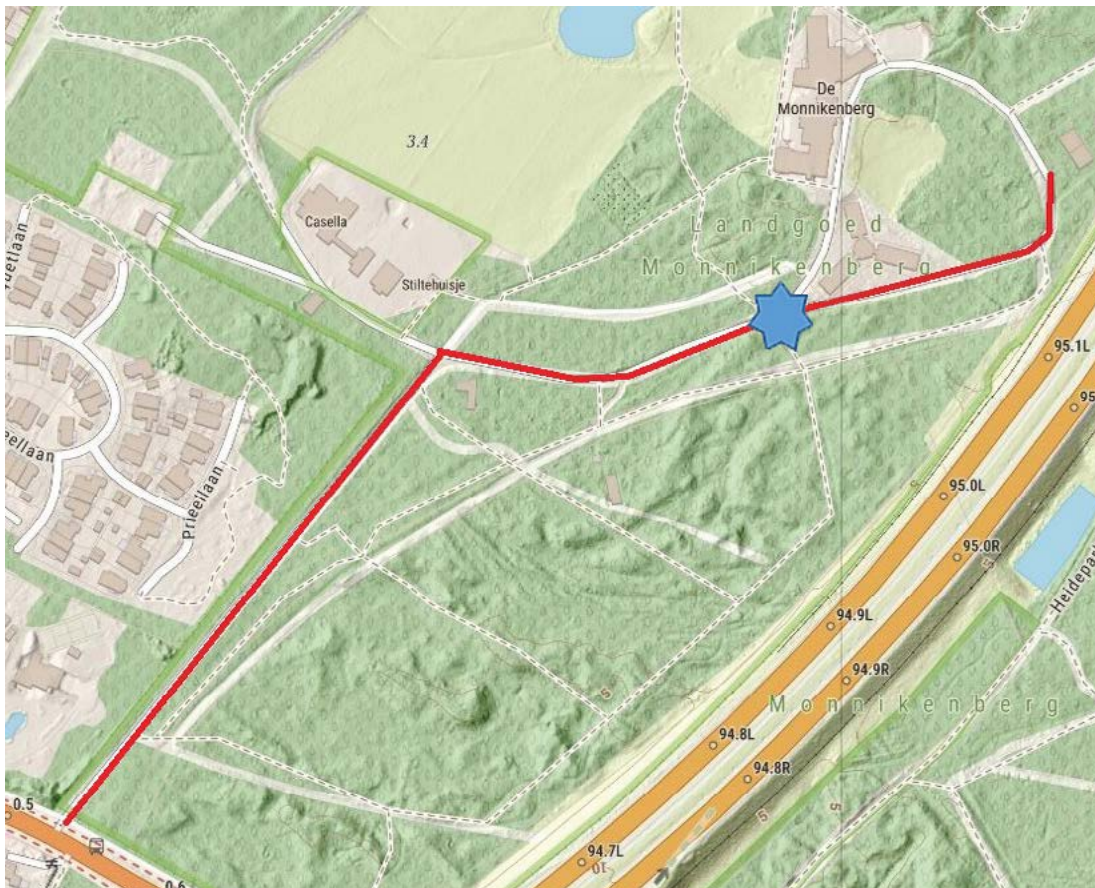
Stichting Goois Natuurreservaat verkoopt het koetshuis met de huidige bestemming. In het bestemmingsplan heeft het koetshuis de bestemming 'Maatschappelijk - 3'. Van de bijbehorende lijst denkt St. GNR bijvoorbeeld aan een hospice. St. GNR sluit o.a. een creche/kinderdagverblijf uit als gebruik.

Verhuur is niet mogelijk/toegestaan.





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





### **Open dagen**

Er worden 2 open dagen georganiseerd.

U bent welkom op vrijdag 13 juni en op vrijdag 4 juli tussen 13.00 en 16.00 uur.

### **Kijk op VLNN.nl voor alle details**

Wilt u meer weten? 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 open dagen op deze bijzondere locatie.

Alle informatie, inclusief voorwaarden, documenten en rapporten, kunt u downloaden.

### **Interesse/Biedingen**

Geïnteresseerd? We gaan graag met u in gesprek.

Of u kunt een bieding doen vanaf € 600.000,- k.k.

Graag het voorgenomen gebruik en eventueel gestelde voorwaarden/ontbindingen aangeven.

Gunning verkoper voorbehouden.

U biedt op basis van kosten koper.

Maatschappelijke functies waarbij veel gemotoriseerde verkeersbewegingen noodzakelijk zijn, worden niet geaccepteerd.





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

Open dag 1

#### Datum

Vrijdag 13 juni 2025

13.00 - 16.00 uur

Open dag 2

Vrijdag 4 juli 2025

13.00 - 16.00 uur

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





## In het kort

<b>Aanbod</b>	Dubbel koetshuis met (in pandige) garages aan de Soestdijkerstraatweg 153 en 155 te 1213 VZ Hilversum op erfpachtbasis met erfpachtafhankelijk recht van opstal.
<b>Koopsom</b>	Prijs vanaf € 600.000,- op basis van kosten koper.
<b>Erfpacht</b>	Duur 30 jaar.
<b>Canon</b>	Aanvangscanon € 24.000,- per jaar, jaarlijkse indexatie, herziening na 15 jaar.
<b>Locatie/omgeving</b>	In het natuurgebied van het Goois Natuurreservaat op landgoed De Monnikenberg, ten oosten van Hilversum, ten zuiden van Laren en ten westen van Baarn.
<b>Perceeloppervlakte</b>	Soestdijkerstraatweg 153: 599 m <sup>2</sup> . Soestdijkerstraatweg 155: 573 m <sup>2</sup> .
<b>Bestemming</b>	Maatschappelijk-3.
<b>Natuurgebied Monnikenberg</b>	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.
<b>Toegangsweg</b>	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.
<b>Parkeren</b>	Parkeren is alleen toegestaan op het eigen terrein (kadastraal perceel 10013 en 10318) en niet op de weg/toegangspad.
<b>Staat van onderhoud</b>	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.
<b>Bereikbaarheid</b>	Bereikbaar per auto via afslag 33 Hilversum van de A27 en ov (bushalte Hilversum Monnikenberg op 800 m lopen vanaf het koetshuis).
<b>Gunning</b>	Gunning verkoper voorbehouden.

