



DEZE WONING WACHT OP **JOU.**

WALTHERLAAN 16

1402XL BUSSUM

€ 925.000,- k.k.



KENMERKEN

Type woning	Half vrijstaande woning
Woonoppervlakte	143 m2
Bouwjaar	1929
Aantal slaapkamers	4

Verwarming	CV-combiketel Itho combiketel Aqua-max (2016)
Warm water	CV-combiketel Itho combiketel Aqua-max (2016)
Energie label	In aanvraag



OMSCHRIJVING

Met veel plezier presenteren wij de Waltherlaan16. Deze charmante en karakteristieke, heerlijk lichte en sfeervolle jaren '30 half vrijstaande villa heeft 3 goede slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping, een royale zolder met een ruime 4e slaap-/werkkamer en een voorzolder met riante werkplek en een grote bergvliering. De voor-, zij- en achtertuin (zuidwesten) zijn onderhoudsvriendelijk en verzekerd van zon.

Deze woning is gelegen in een zeer gewilde en (kind)vriendelijk buurt met alle faciliteiten in de directe nabijheid, zoals winkelstraat de Huizerweg, wandelpark 't Mouwtje, kinderopvang, scholen, theater 't Spant, sportaccommodaties en het Goois Natuurreservaat met uitgebreide bos- en heidegebieden. Het gezellige centrum van Bussum is op korte fietsafstand bereikbaar.

De Waltherlaan is een rustige straat, de buurt heeft goed onderling contact en de kinderen kunnen nog op straat spelen.

Liefhebber van details? Deze jaren-30 twee-onder-één-kap woning herbergt nog veel van de originele en karakteristieke details, zoals en-suite deuren, glas in lood ramen en geknipte voegen. Ook verkeert de woning in goede staat van onderhoud en is aan goede isolatie gedacht. Zo is het schilderwerk aan de buitenzijde van 2025, zijn de spouwmuuren en de vloer in 2022 geïsoleerd en heeft de woning nagenoeg overal dubbelglas. Dit resulteert in een energievriendelijk huis met label C.

Indeling

De overdekte entree geeft toegang tot de vestibule en gang met de trapopgang naar de eerste verdieping, de toiletruimte en toegang tot de lichte woonkamer en de dichte keuken.

De woonkamer wordt door de originele en-suite deuren met glas in lood gesplitst in een fijne zitkamer, met open haard, voorzien van een nagenoeg kamerbreed voorraam en een zijraam wat zorgt voor een heerlijke lichtinval. De eetkamer is aan de achterzijde, is voorzien van een praktische inbouwkast en heeft openslaande deuren naar de achtertuin. De lamelparketvloer van de woonkamer loopt drempelloos door naar de gang. De wanden zijn gestuukt, evenals de hoge plafonds.

De dichte keuken heeft natuurlijke lichtinval door drie ramen naar de zijtuin, is voorzien van een granieten werkblad, de gangbare inbouwapparatuur waaronder ook twee ovens en een Quooker, met voldoende lades en bergruimte voor uw keukengerei. De praktische kelderkast is ideaal voor bijvoorbeeld opslag maar kan ook prima dienstdoen als wijnkelder. Indien gewenst, kan de muur tussen de keuken en de eetkamer relatief eenvoudig worden doorbroken, waardoor een royale woonkeuken kan worden gerealiseerd. Vanuit de keuken geeft een enkele deur toegang tot de tuin.



Eerste verdieping

De brede overloop van de eerste verdieping, met ook hier een fijne lichtinval, geeft toegang tot drie in grootte variërende slaapkamers, een goede badkamer en vaste trap naar de 2e verdieping. De grote ouderslaapkamer (ruim 18m²) en de slaapkamer aan de voorzijde zijn beiden voorzien van een praktische inbouwkast en brede raampartijen. De slaapkamer aan de voorzijde is nog voorzien van een extra zijraam. De derde slaapkamer heeft eveneens veel lichtinval en heeft een op maat gemaakte kast met ingebouwde wastafel.

De volledig betegelde badkamer met ligbad inclusief douche, 2e toilet en vaste wastafel met spiegelkast is voorzien van een openslaand raam.

Zolderverdieping

Via een vaste trap is er toegang tot de ruime en hoge L- vormige zolderverdieping. Mede als gevolg van de kapconstructie is de bruto vloeroppervlakte maar liefst ruim 46 m², wat merkbaar meer ruimte biedt dan het netto oppervlak van de zolder (30 m²) doet vermoeden. Vanuit de voorzolder, die momenteel in gebruik is als werkkamer, is er toegang tot een volwaardige slaap-/ werkkamer. Via een vlizotrap is er nog een geïsoleerde ruime bergvliering bereikbaar onder de nok van het huis. Met relatief eenvoudige ingrepen is deze grote zolderruimte ook eenvoudig anders in te delen, bijvoorbeeld voor het creëren van nog een extra slaap- en/of badkamer.

Tuin

De onderhoudsvriendelijke aangelegde, besloten voortuin zorgt voor veel privacy vanaf de openbare weg. De zijtuin met afsluitbare achterom is functioneel voor het even stallen van fietsen, de kliko's, de houtopslag voor de haard etc.

De zonnige op het zuidwesten gelegen achtertuin is naast bestrating met de bij de stijl van het huis horende "oude" klinkers voorzien van een klein kunstgras gazon met speelhuis, een zonneterras en biedt eveneens een ruime mate van privacy. Vanzelfsprekend biedt een vrijstaande stenen berging mogelijkheden voor bijvoorbeeld de opslag van tuingereedschap, tuinmeubelen de fiets(en) en dergelijke. Door de goede ligging is er op ieder moment van de dag wel een plekje in de zon of juist de schaduw te vinden.

Installaties en bijzonderheden

- Een charmante eengezins jaren "30" half vrijstaande villa in een gewilde omgeving.
- Ingemeten conform NEN 2580, totale gebruiksoppervlakte 143 m², desgewenst relatief eenvoudig uit te breiden;
- Originele jaren 30 details goed onderhouden en bewaard gebleven;
- Goed onderhouden: pannendak in 2015 vernieuwd, platte dak in 2023 vernieuwd, buitenschilderwerk volledig in 2025 uitgevoerd;
- Leuke woonomgeving, met winkelstraat, sportfaciliteiten en park "om de hoek";
- Goed gesitueerde voor- zij- en achtertuin met stenen berging en afsluitbare achterom;
- Vloer, dak en spouwmuren zijn geïsoleerd, Houten kozijnen met nagenoeg overal (twee kleine raampjes niet) dubbel glas;
- Energielabel C geldig tot 29-04-2026;
- Elektrische installatie met moderne 3 fasen meterkast; -glasvezel aanwezig;
- Verwarming en warm water d.m.v. HR combiketel (2016), laatstelijk in 2026 onderhouden;
- Vergunningvrij parkeren aan de openbare weg.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID



Ligging

De woning ligt op een perceel van 203 m² in de zeer gewilde en om de (kind)vriendelijkheid bekend staande Godelindebuurt. Voor de natuur en sportliefhebber ligt alles bijna letterlijk om de hoek. Het fraai aangelegde park 't Mouwtje, diverse sportverenigingen maar ook de gangbare basisvoorzieningen als winkels, kinderopvang, bushalte zijn op loopafstand aanwezig.

Het centrum van Bussum met de wekelijkse markt, restaurantjes en overige horeca is binnen 5 minuten fietsafstand bereikbaar, Bussum heeft twee treinstations. Parkeren kan kosteloos aan de openbare weg of op eigen terrein. De uitvalswegen naar de snelwegen A1 en A27 zijn prima verzorgd. Binnen no-time zijn de steden als Amsterdam, Amersfoort en Utrecht bereikbaar.































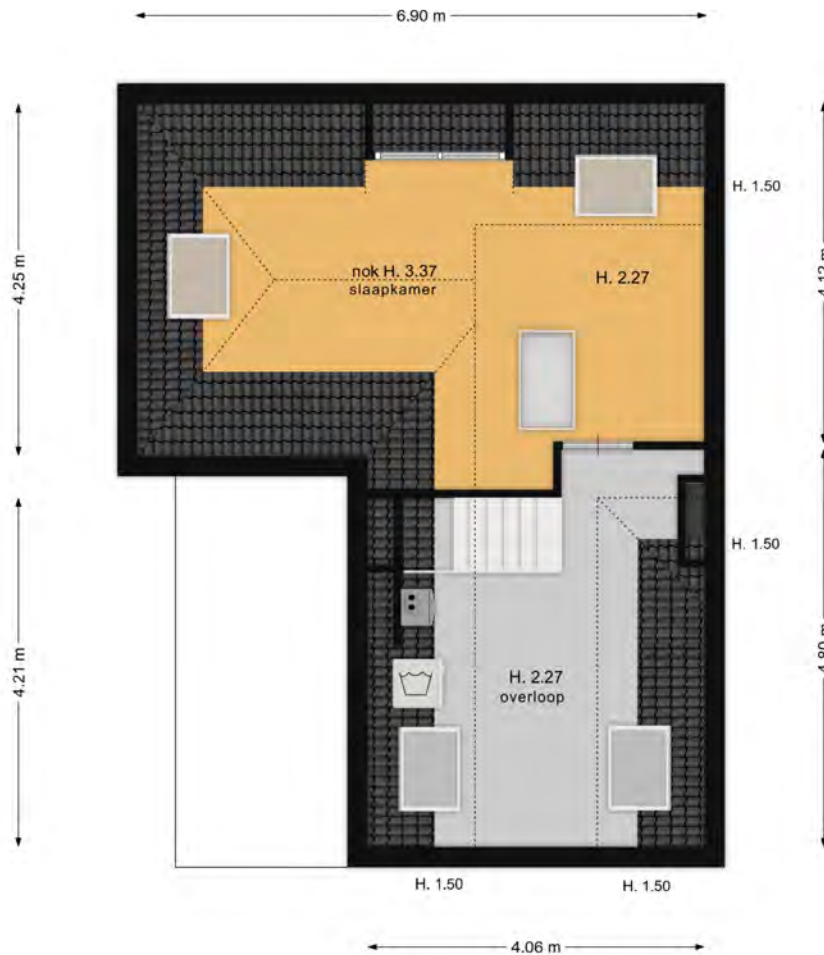
PLATTEGROND - BEGANE GROND



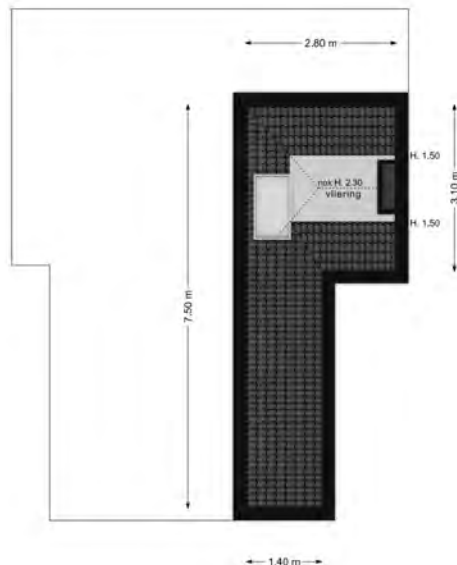
PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND - TWEEDE VERDIEPING



PLATTEGROND - SCHUUR EN VLIERING



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: VTH Makelaardij



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Bussum
	Vaastgestelde kadastrale grens	Sectie	G
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	337
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.





WIE ZIJN WIJ?

Wij zijn een klein team met grote resultaten.

Met ruim 20 jaar ervaring vinden vader Marcel en zoon Kaj het vooral leuk om samen op te trekken. We hebben geen duur kantoor en geen overig personeel, waardoor we de kosten voor onze klanten altijd laag kunnen houden.

Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via
035 - 691 11 16 of 06 - 43 58 22 75
(whatsapp).



Scan deze QR-code
en blijf op de hoogte
van o.a. het nieuwste
woningaanbod



Nachtegaallaan 38, Bussum



06 - 43 58 22 75
06 - 21 28 38 66



035 - 691 11 16



info@vthmakelaardij.nl



@vthmakelaardij



Deze brochure werd met de grootste zorg opgesteld.
Mochten er in onze mededelingen toch fouten of vergissingen voorkomen, dan kunnen wij
hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden.
Neem altijd persoonlijk contact met ons op, zodat wij volledig informatie en begeleidend
advies kunnen verschaffen over het object waarvoor u interesse heeft.



VTH Makelaardij is aangesloten bij de brancheorganisatie **Vastgoed Nederland** en is gecertificeerd in het landelijk erkende **MMCEPI** en **NRVT** kwaliteitsregister.



www.vthmakelaardij.nl