VTH MAKELAARDIJ



DEZE WONING WACHT OP JOU.

SPOORLAAN 4

1406ST BUSSUM

€ 1.095.000,- k.k.

Vastgoed Ned.

035 691 11 16
info@vthmakelaardij.nl
www.vthmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	Half vrijstaande villa
Woonoppervlakte	174 m2
Bouwjaar	1911
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	2

Verwarming	- Nefit 9000i W Aquapower plus HRC 30/CW6 (2021) - Nefit smartline HR (2006)
Warm water	- Nefit 9000i W Aquapower plus HRC 30/CW6 (2021) - Nefit smartline HR (2006)
Energielabel	E, geldig tot 21-04-2036

OMSCHRIJVING

Statig, sfeervol en vol van karakter aan de rand van 't Spiegel, aan het eind van een charmant laantje waar kinderen nog op straat spelen, staat dit geweldige huis uit 1911. Uniek zoals het traditionele huis, vol warmte en sfeer, met de authentieke details zoals glas in lood ramen, hoge plafonds, paneeldeuren en gevels met knipvoegen zo fraai overloopt in een moderne maar toch uiterst sfeervolle riante woonkeuken, gebouwd in een strakke stijl met uitstekend daarbij passende bouwmaterialen. Een perfecte gezinswoning, met volop leefruimte en een riante fraai aangelegde tuin met eigen parkeerplaats en speelse indeling, gelegen op een perfecte locatie.

De totale woonoppervlakte bedraagt 174 m2, daarnaast is er nog een kelder van ca. 9m2 een ruim halfrond balkon aan de voorzijde, gelegen op een perceel van 320m2.

Deze woning wordt sinds 2001 door de huidige bewoners bewoond en is door de jaren heen grondig gerenoveerd en onderhouden. In 2006 is de aanbouw van de riante woonkeuken gerealiseerd en in 2008 is de zolder volledig opnieuw ingedeeld, voorzien van een dakkapel en nieuwe moderne badkamer. In 2013 is de badkamer op de eerste verdieping volledig vervangen en is de toiletruimte op de begane grond vernieuwd.

Met een en-suite woon/- eetkamer, de woonkeuken, vier ruime slaapkamers, eenvoudig uit te breiden naar 5, twee badkamers, veel bergruimte door een kelder en berging is dit een fantastisch gezinshuis.

De ruime, sfeervolle tuin "rondom" het huis met een eigen parkeerplaats, meerdere terrassen, veel groen en privacy is aangelegd in 2019. Gelegen aan de rand van de bekende wijk 'het Spiegel', een van de oudste villaparken in Nederland. De prachtige Bussummerheide ligt op loopafstand, het gezellige centrum van Bussum met winkels en horeca ligt op 5 minuten fietsafstand. In de nabije omgeving zijn diverse scholen, NS-stations sportverenigingen waaronder fitness, padel, hockey-, voetbal- en tennisvelden. De uitvalswegen naar de A1 zijn prima verzorgd waardoor steden als Amsterdam en bv. Amersfoort goed en snel bereikbaar zijn.

Wij nemen graag volop de tijd om u dit karaktervolle gezinshuis met veel leefruimte, ruime slaapkamers en een heerlijke tuin in een fantastische buurt te laten zien.

Indeling

Zodra je deze woning binnenkomt valt de stijlvolle, doordachte afwerking i.c.m. met de typische karakteristieken zoals hoge plafonds, glas-in-lood, paneeldeuren en hoge plinten je direct op. Uit de aanbouw blijkt dat modern en traditioneel prima samen kunnen gaan.

Begane grond

Een fraaie overdekte entree met klassieke voordeur waarachter de vestibule met nog de originele tegeltjes en de glas in lood deur naar de hal. In de ruime hal neemt de karakteristieke, bewust ongelakte trap een prominente plaats in. De lange hal met o.a. de meterkast en een bergkast toegang tot de kelder en het moderne toilet. De woonkamer met een erker heeft een visgraat parketvloer, gestucte wanden en een hoog gestuct plafond voorzien van sierlijsten. Naast convectorputten (dus geen radiatoren) zorgt de open haard voor een knusse warmte. Via openslaande deuren is de achtertuin bereikbaar vanuit de eetkamer.

Aan het eind van de lange hal is de aangebouwde woonkeuken bereikbaar. De keuken is letterlijk niet zomaar een “recht toe, recht aan” keuken maar is opvallend gebouwd. De buitengevel is bekleed met Cortenstaal, een uiterst duurzaam product met door de natuurlijke patinavorming van het staal een fraaie uitstraling. De uitbouw heeft aan de tuinzijde een schuin weglopende buitengevel waardoor er een leuke patio tussen het hoofdhuis en de keuken is ontstaan, bovendien is daardoor de afmeting van de tuin ruim gebleven. Aan de binnenzijde straalt de keuken ruimte en luxe uit. Gestucte wanden en plafonds, openslaande deuren aan beide zijden, Belgische hardstenen vloer met vloerverwarming. De keuken beslaat overigens zo’n 25 m2 en is aan de lange buitenwand voorzien van de gangbare apparatuur van een gerenommeerd merk: stoomoven met ook heteluchtfunctie, oven met pizza functie, koelkast, Quooker, 3 pits gasbrander met een wokbrander en een electrische grillplaat met 2 zones, dubbele geïntegreerde afzuigkap. Het aanrechtblad is gemaakt van caesarstone composiet.

Eerste verdieping

De brede overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers van verschillende grootte en een moderne badkamer.

Een ruime slaapkamer aan de voorzijde, met een leuk halfrond balkon gelegen op het oosten. De tweede slaapkamer ook aan de voorzijde gelegen beslaat ca. 8,50 meter, de derde slaapkamer aan de achterzijde is ca. 12m2, met zicht over tuinen. De badkamer met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel is volledig, in neutrale kleurstelling, betegeld en heeft vloerverwarming.

Tweede verdieping

de open zolderruimte met dakkapel aan de achterzijde herbergt een 2e luxe badkamer eveneens met inloopdouche, toilet, dubbele wastafel in een meubel en vloerverwarming. De open ruimte is middels een room divider gesplitst in een slaap- en een werkkamer. Desgewenst zijn hier relatief eenvoudig weer twee slaapkamers te realiseren.

Tuin

Fantastische tuin, met volop privacy, aangelegd in 2019. De achtertuin is een paradijs voor iemand met groene vingers, met meerdere terrassen, groene omheining, fraaie beplanting en de gunstige zonligging is dit een perfecte plek om ‘s avonds nog lang buiten te kunnen genieten. De patio in de zijtuin is ook zo’n typisch plekje voor een heerlijk beschut zitje. De voortuin tenslotte met een eigen parkeerplaats, toegang tot de berging is ook in de stijl passend bij het huis aangelegd en bied voldoende afstand en privacy vanaf de openbare weg.

Installaties en bijzonderheden

- Een karakteristieke, charmante half vrijstaande villa in een zeer gewilde buurt;
- Ingemeten conform NEN 2580 norm, totale gebruiksoppervlakte 174 m2 ; exclusief de kelder van ca. 9m2;
- Originele jaren 1900 details goed onderhouden en bewaard gebleven;
- Goed onderhouden: pannendak ca. 2001 vernieuwd, door de jaren heen gemoderniseerd, abonnement voor het buitenschilderwerk, aanbouw in 2006 gerealiseerd;
- Goed gesitueerde voor- zij- en achtertuin met aangebouwde berging;
- Dakisolatie, gevelisolatie aan de binnenzijde, grotendeels dubbel glas en/of HR++ glas; Vloerverwarming in de woonkeuken en de badkamers;
- Energielabel E, geldig tot 21-04-2036
- Elektrische installatie met moderne meterkast; -glasvezel aanwezig;
- Verwarming en warm water d.m.v. HR combiketels (bwjr. 2006 en 2021), beiden laatstelijk in 2026 onderhouden.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID



Ligging

De woning ligt op een perceel van 320 m2 gelegen aan de rand van de bekende wijk ‘het Spiegel’, een van de oudste villaparken in Nederland.

De prachtige Bussummerheide ligt op loopafstand, het gezellige centrum van Bussum met de wekelijkse markt, restaurantjes en overige horeca is binnen 5 minuten fietsafstand bereikbaar In de nabije omgeving zijn diverse scholen, NS-stations sportverenigingen waaronder fitness, padel, hockey-, voetbal- en tennisvelden.

De uitvalswegen naar de A1 zijn prima verzorgd waardoor steden als Amsterdam en Amersfoort goed en snel bereikbaar zijn. Parkeren kan op eigen terrein of met vergunning (€ 50,- per jaar) aan de openbare weg.

VTH MAKELAARDIJ







VTH MAKELAARDIJ





VTH MAKELAARDIJ





VTH
MAKELAARDIJ





VTH MAKELAARDIJ

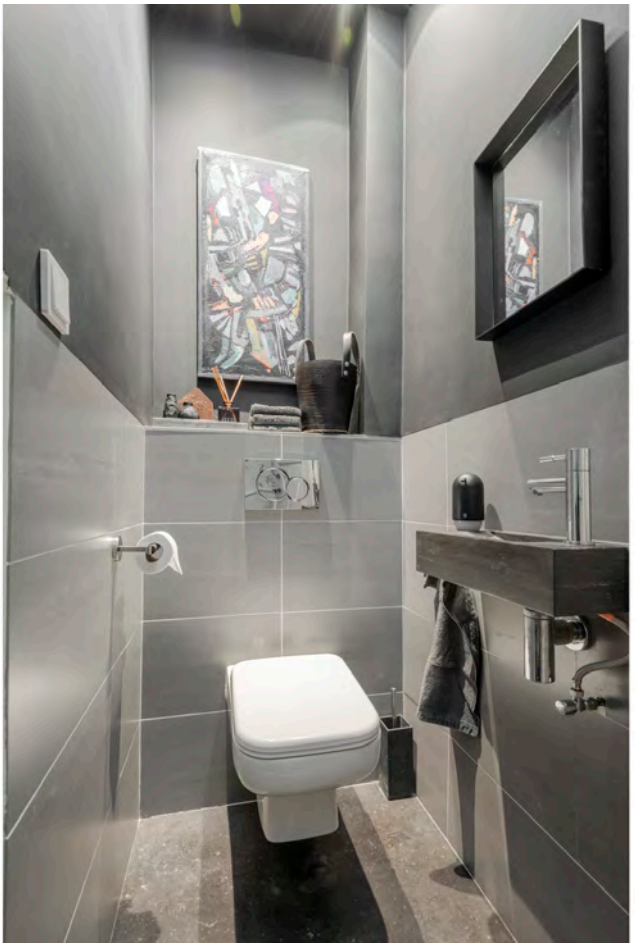




VTH MAKELAARDIJ







VTH MAKELAARDIJ





VTH MAKELAARDIJ





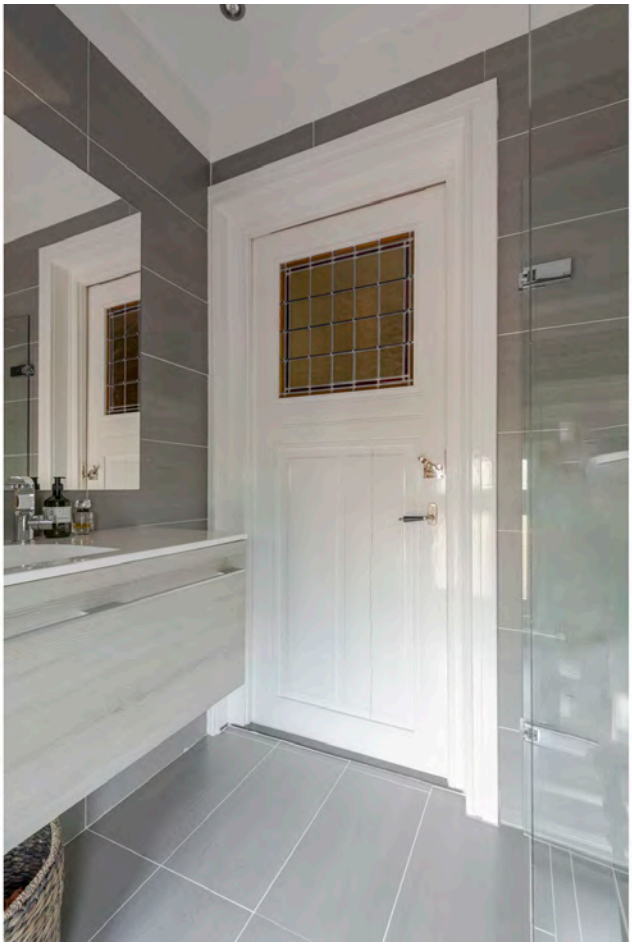
VTH
MAKELAARDIJ





VTH
MAKELAARDIJ







VTH MAKELAARDIJ





VTH
MAKELAARDIJ





VTH MAKELAARDIJ





VTH MAKELAARDIJ





VTH MAKELAARDIJ





VTH MAKELAARDIJ





VTH
MAKELAARDIJ



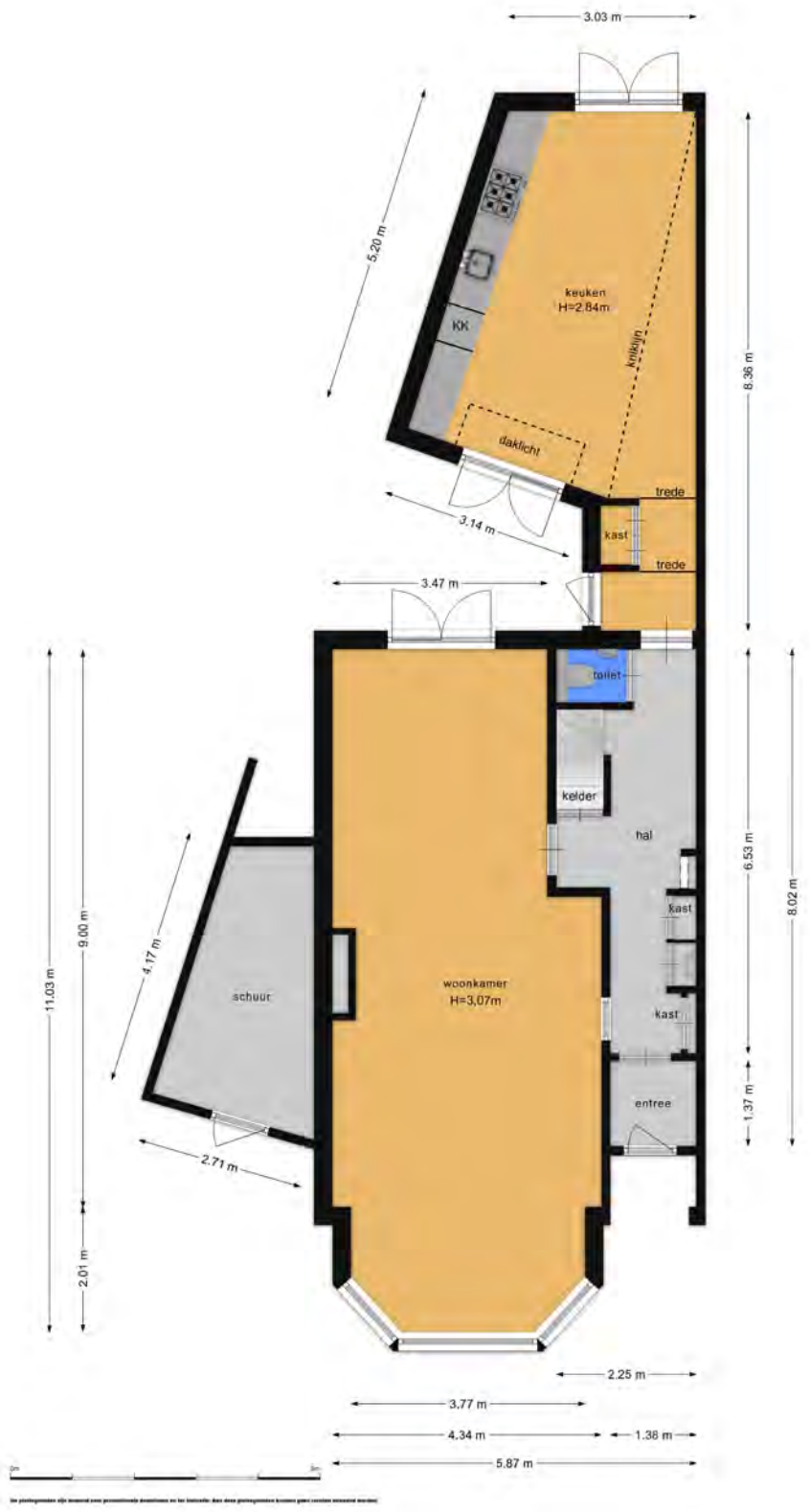


VTH MAKELAARDIJ





PLATTEGROND - BEGANE GROND



PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING

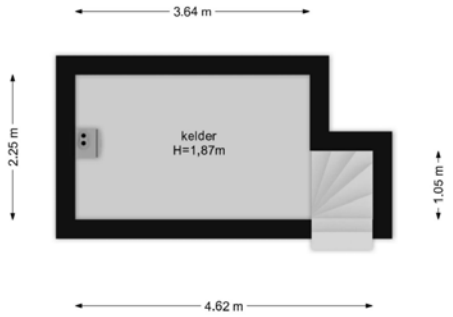


PLATTEGROND - TWEEDE VERDIEPING



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND - KELDER



0m 5m

De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

KADASTRALE KAART



VTH MAKELAARDIJ



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

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

www.vthmakelaardij.nl