



SINCE 1919
NIENABER
MAKELAARS

WELKOM

IRISSTRAAT 11 TE BUSSUM



Royale en sfeervolle dertiger-jaren gezinswoning van ca. 171 m² met diepe voor- en achtertuin

Met uitgebouwde woon-/eetkeuken, 4 slaapkamers, 2 werkkamers en 2 badkamers

Gelegen in een groene, rustige en kindvriendelijke wijk in Bussum

SERVICE, SNELHEID, KWALITEIT





WELKOM BIJ

Nienaber Makelaars



UW SPECIALIST **EWOUD REHE**

Directeur - Register makelaar
Register taxateur

035 694 56 74
ewoud@nienaber.nl

De makelaardij zit in mijn bloed. Ik ben geboren en getogen in het Gooi en ken de omgeving dan ook als mijn broekzak. Geen wijk is onbekend terrein voor mij. Ik ben de 4e generatie binnen mijn familie in dit mooie vak. Naast kennis van zaken is het elke dag met veel passie en een vleugje humor bezig zijn met onze opdrachtgevers de sleutel tot ons succes. Het blij maken van mijn klanten met een nieuw (t)huis is voor mij het mooiste dat er is.



WELKOM

Aan een rustige en kindvriendelijke laan in Bussum ligt deze royale middenvilla uit de jaren '30. Het huis is de afgelopen jaren van onder tot boven gerenoveerd en uitgebreid, met oog voor sfeer, licht en comfort. Met vier ruime slaapkamers, twee badkamers, twee werkkamers en een voor- en achtertuin biedt deze woning volop ruimte voor een gezin. De achtertuin ligt op het oosten en beschikt over een tuinhuis met vliering, ideaal voor buitenleven en opslag.

Ligging

De woning ligt in een groene, kindvriendelijke wijk met een prettige sfeer. Scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten, winkels, natuur en uitvalswegen zijn op korte afstand bereikbaar, waardoor het leefcomfort optimaal is.





KENMERKEN

Soort object	villa	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Type object	tussenwoning	Achtertuint	108 m ²
Bouwworm	Bestaande bouw	Ligging Achtertuint	oost
Bouwjaar	1934	Energieklasse	B
Woonoppervlakte	171 m ²	Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Inhoud	687 m ³	Verwarming	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
Perceel	252 m ²		
Aantal kamers	7		
Aantal slaapkamers	5		

VRAAGPRIJS: € 990.000,- k.k.

INDELING

Begane grond

De diepe voortuin biedt privacy en ruimte aan een overdekte fietsenstalling en trampoline.

Via het tochtportaal met meterkast en sfeervolle glas-in-loodramen kom je in de hal met tegelvloer, modern toilet met fontein en handige vaste kast.

De woonkamer heeft een houtgestookte haard, parketvloer en staat via dubbele openslaande deuren in verbinding met de achtertuin. De achterzijde van de woning is uitgebouwd en voorzien van een dakkoepel, wat extra licht en ruimte creëert.

De open keuken is voorzien van een eiland en hoogwaardige apparatuur, waaronder stoomoven, combioven, Quooker, vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat, mechanische afzuiging en aparte koel-/vrieskast. Vanuit de keuken is de achtertuin direct bereikbaar. Voorzien van convectorputten aan voor- en achterzijde voor aangename warmte.

Eerste verdieping

De eerste verdieping heeft een laminaatvloer. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt over inbouwkasten. De ruime badkamer is vergroot door het balkon bij te trekken en is voorzien van ligbad, inloopregendouche, dubbele wastafel, toilet, handdoekradiator en inbouwspotjes. Tevens zijn hier de aansluitingen voor wasmachine en droger aanwezig.

Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers met inbouwkasten, waarvan één ideaal als kinder- of werkkamer.

Tweede verdieping

De tweede verdieping heeft een overloop met Velux-dakraam en laminaatvloer. De slaapkamer aan de achterzijde is vergroot met een dakkapel en voorzien van airco. De badkamer aan de achterzijde is eveneens uitgebreid met een dakkapel en heeft een inloopregendouche, toilet, vergrote wastafel en vloerverwarming. Aan de voorzijde bevindt zich de vierde slaapkamer met dakkapel en airco.

Derde verdieping / zolder

De zolder is bereikbaar via een vaste trap en voorzien van vloerbedekking, twee Velux-dakramen, mechanische ventilatiebox, cv-ketel en geïsoleerde kap. De ruimte kan gebruikt worden als extra werk-, opslag- of speelruimte.

Buitenruimte

De woning beschikt over een voor- en achtertuin. De achtertuin ligt op het oosten en is voorzien van een overkapping met vliering, ideaal voor opslag of buitenleven. De voortuin biedt privacy en ruimte voor fietsen en/of een trampoline.

Bijzonderheden

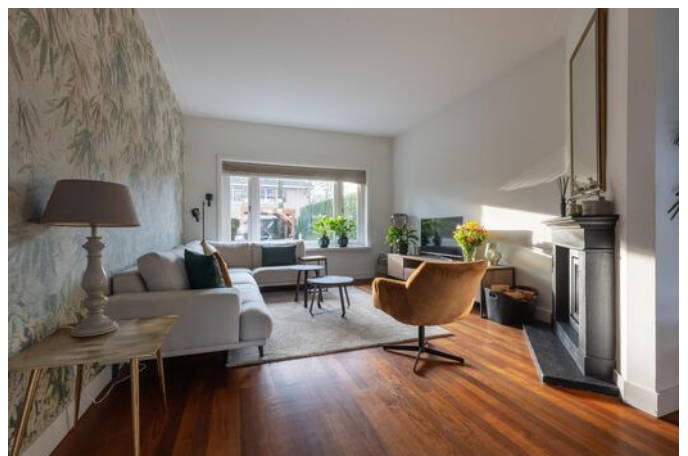
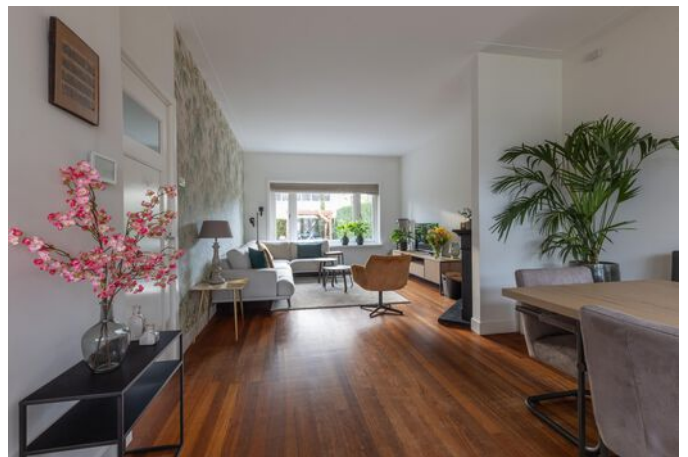
- Gelegen op eigen grond
- Ca. 171 m² woonoppervlak / ca. 252 m² perceel
- Bouwjaar 1934
- Gerenoveerd en uitgebouwd (keuken 2014, badkamer 2014, zolder 2023)
- 4 ruime slaapkamers, 2 werkkamers, 2 badkamers
- Houten vloeren begane grond, laminaat en vloerbedekking boven
- Airco op tweede verdieping die ook kan verwarmen
- 8 zonnepanelen aanwezig
- Balkon voor- en achterzijde dichtgebouwd
- Voorzien van convectorputten voor- en achterzijde
- Overkapping met vliering in achtertuin
- Tuinligging achtertuin: oost

Kortom

Een sfeervol, royaal en volledig gerenoveerd dertiger-jaren gezinshuis met ruimte, licht, comfort en een uitstekende ligging in Bussum. Deze woning combineert authentieke details met moderne luxe en biedt alles wat een gezin zich kan wensen.











KEUKEN

De open keuken is voorzien van een eiland en hoogwaardige apparatuur, waaronder stoomoven, combioven, Quooker, vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat, mechanische afzuiging en aparte koel-/vrieskast. Vanuit de keuken is de achtertuin direct bereikbaar. Voorzien van convectorputten aan voor- en achterzijde voor aangename warmte.

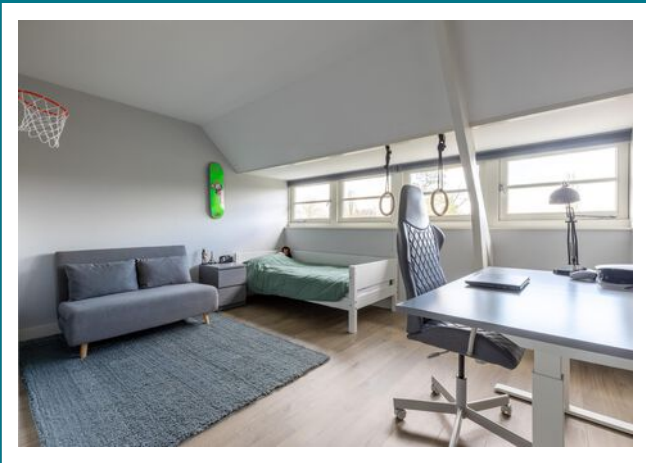
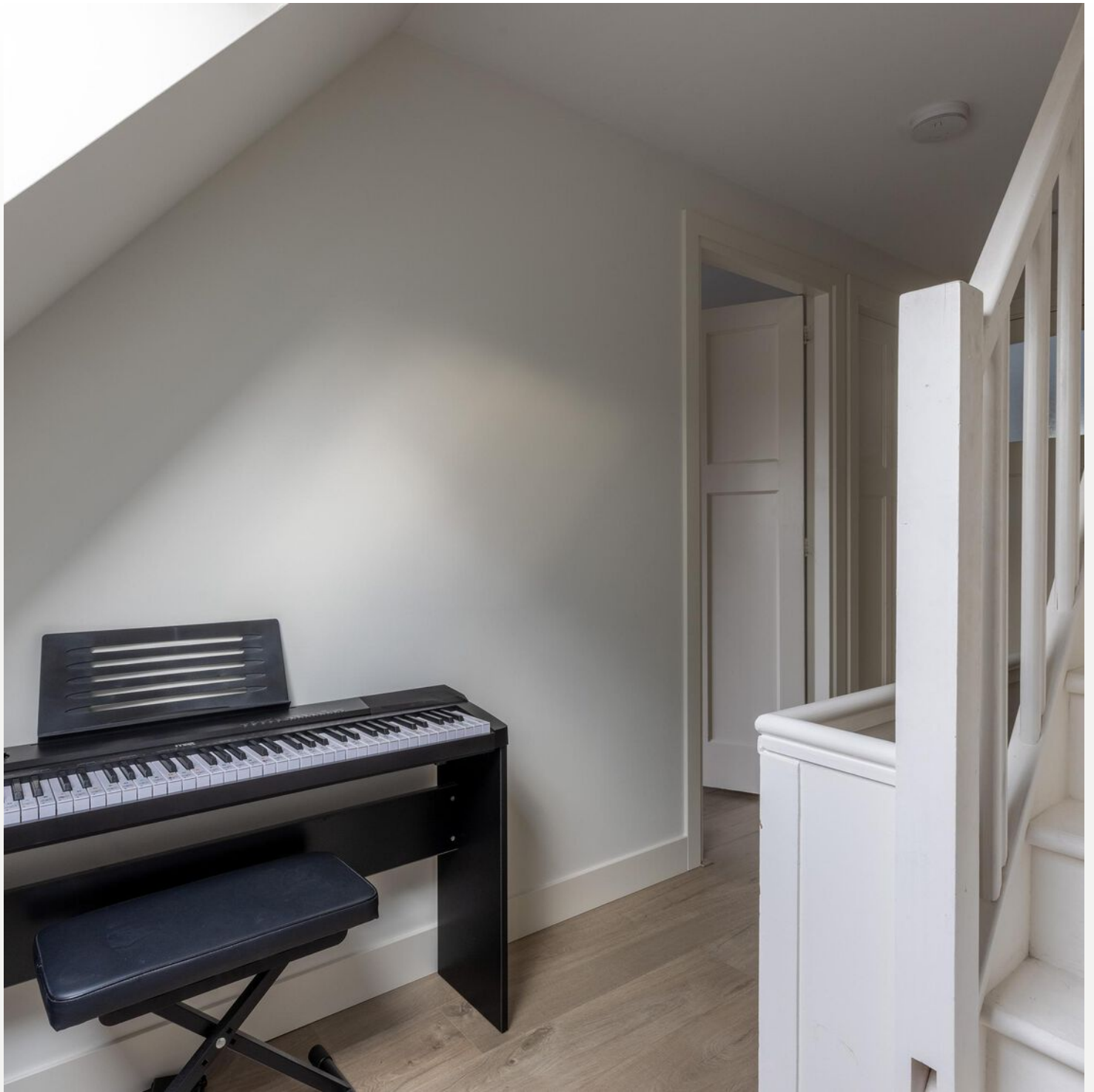






EERSTE VERDIEPING







TWEEDE BADKAMER



DERDE VERDIEPING



VOORTUIN

ACHTERTUIN









De plattegrond is een schets van een voorlopig ontwerp en kan wijzigingen ondergaan.

PLATTEGROND



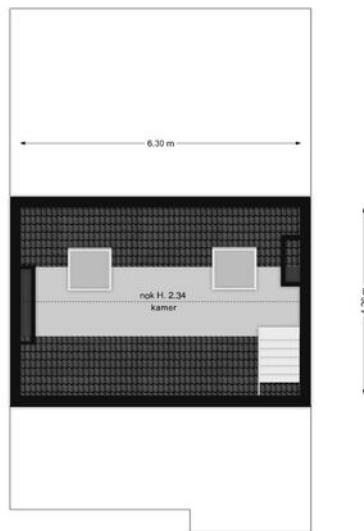
De plattegrond is een voorbeeld. Het is niet bedoeld om te worden gebruikt voor juridische of andere doeleinden.

PLATTEGROND



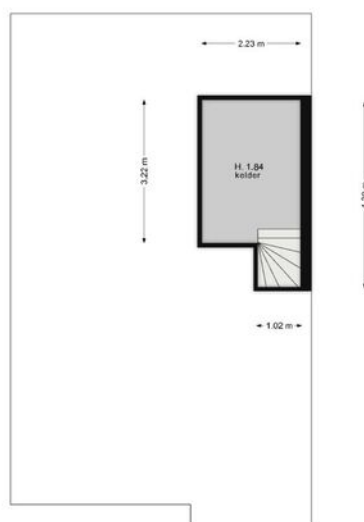
De plattegrond is een schaalmodel van de werkelijkheid. Het is niet mogelijk om alle details te weergeven. De afmetingen zijn afgerond op twee decimalen.

PLATTEGROND



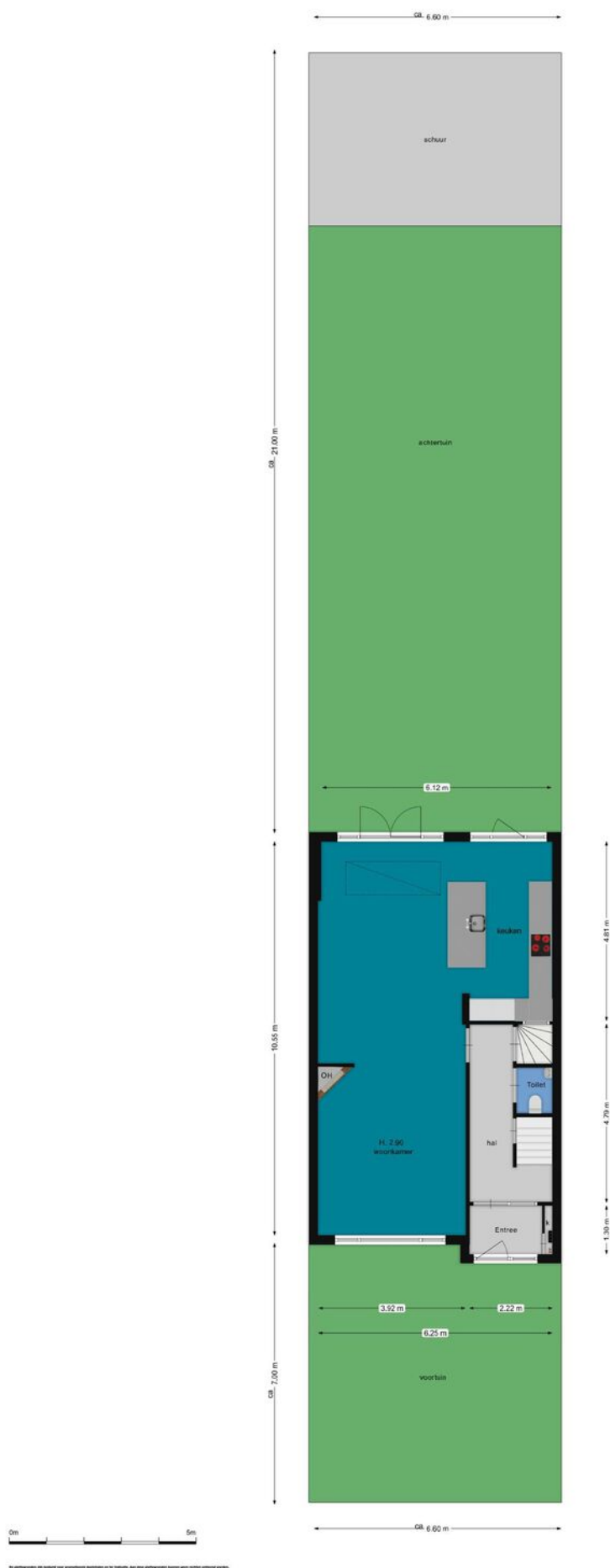
De plattegrond is niet schaalvast. De afmetingen zijn in meters. Het is niet mogelijk om de afmetingen in andere eenheden te geven.

PLATTEGROND

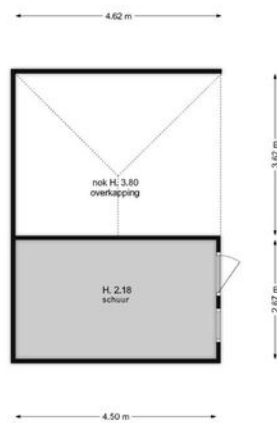


De plattegrond is niet bindend en kan verschillen van de werkelijkheid. Het is de verantwoordelijkheid van de gebruiker om de afmetingen te controleren.

PLATTEGROND

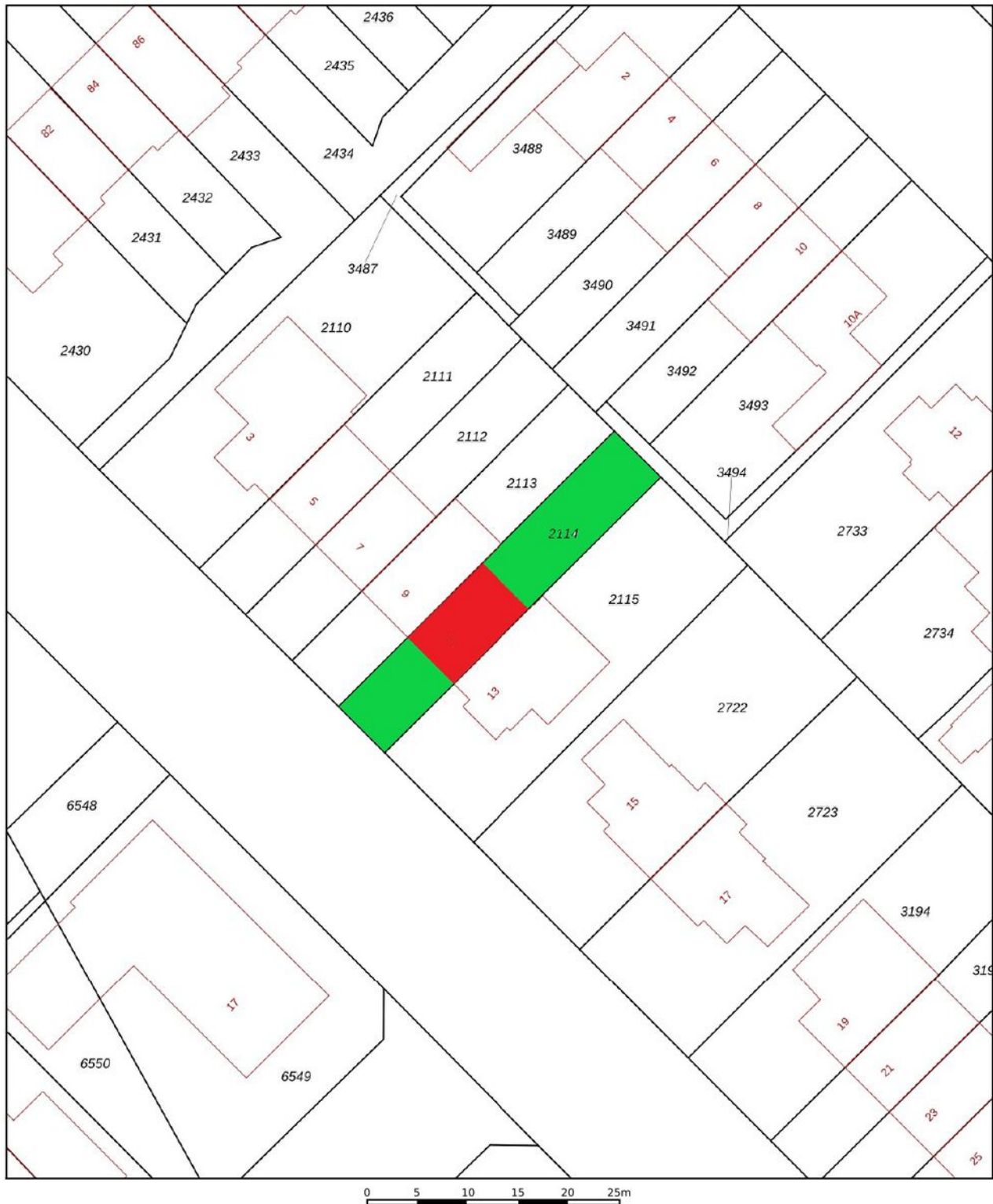


PLATTEGROND



De plattegrond is gebaseerd op de bestaande situatie en kan afwijken van de werkelijke situatie.

PLATTEGROND



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Bussum
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2114
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 januari 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 databankenrecht.			



BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Gooise Meren / Bloemenbuurt

Leeftijd



0 - 14: 22% 15 - 24: 10% 25 - 44: 18%
45 - 64: 27% 65+: 23%

Koop / huur



Koop: 76% Huur: 24%

Huishoudens



Eenpersoons: 26% Zonder kinderen: 26%
Met kinderen: 48%



49%



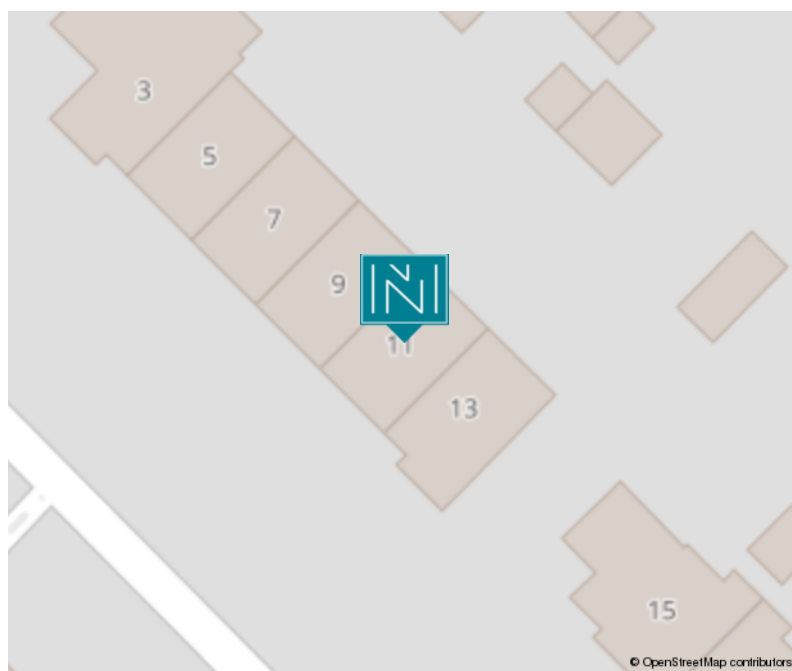
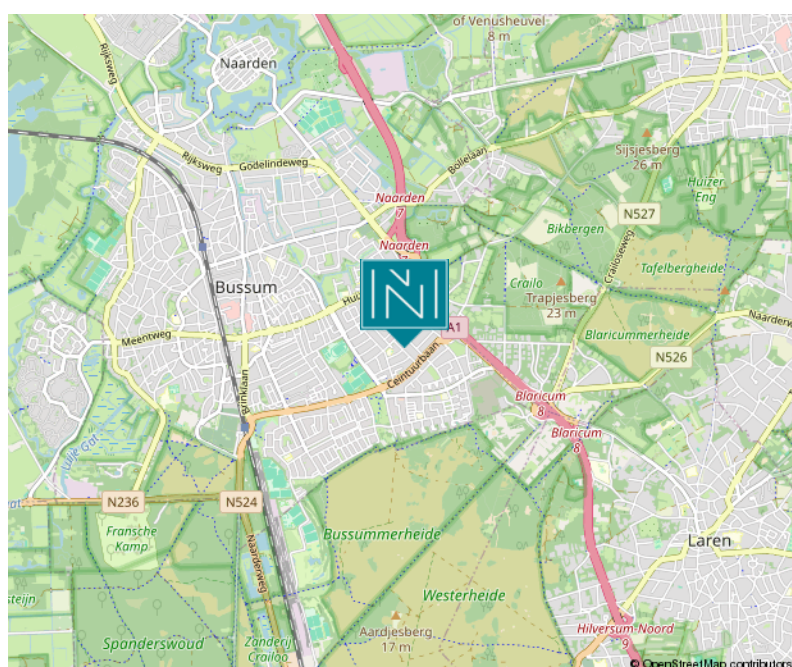
51%



1,2 per huishouden

LOCATIE

OP DE KAART





WONEN IN

BUSSUM & NAARDEN

In het hart van het Gooi, op slechts 20 minuten rijden van Amsterdam, vind je Naarden en Bussum. Twee plaatsen die voor veel mensen een enorme aantrekkingskracht hebben en bij jong en oud erg populair zijn als woonplaats! Dat is natuurlijk niet voor niets.

Je hebt hier namelijk alles wat je nodig hebt om heerlijk te kunnen wonen; op de Bussumer hei kun je heerlijk wandelen en sporten, in de altijd gezellige Kapelstraat zijn veel leuke restaurants en in het centrum van Bussum vind je allerlei originele kledingboetiekjes en andere leuke winkels.



HET HART VAN 'T GOOI

GOED OM TE WETEN

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er meerdere belangstellenden die een bieding uitbrengen en dan kan het moeilijk zijn om te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure of een eenmalig eindvoorstel door alle partijen. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan, als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren.

“kosten koper”?

Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van het nieuwe eigendomsbewijs/akte van levering en de kosten voor het inschrijven daarvan bij het Kadaster. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de notariskosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor de verkopende partij. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u, als koper.

Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Onderzoeksplicht koper versus mededelingsplicht:

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige (bouwkundige keurder van woningen) in te schakelen.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar en zal ook aan de koopovereenkomst worden toegevoegd.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, Vastgoedpro, VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

Een bevestiging van de mondeling overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Asbestclausule

In onroerende zaken welke zijn gebouwd voor 1993 kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen liggen de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van koper.

Niet zelf/niet recent bewoond

Als verkoper het verkochte nooit/niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt, heeft hij koper derhalve niet kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader wordt overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen.

Drie dagen bedenktijd

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Notariskeuze

Indien koper kiest voor een notaris met een afstand van meer dan 25 kilometer vanaf het gekochte, en verkoper wenst niet aanwezig te zijn bij het passeren van deze akte van levering, dan dient verkoper een notariële volmacht te geven. De kosten voor deze volmacht worden in rekening gebracht bij koper. Koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Dit komt voort uit het feit dat de kosten van de overdracht door de koper worden gedragen. Er zijn echter notarissen die weliswaar een scherp tarief aan de koper bieden, maar tegelijkertijd aanzienlijke kosten bij de verkoper in rekening brengen. Daarom wordt bij akte bepaald dat de door de notaris in rekening te brengen kosten voor de aflossing en doorhaling van de hypothe(e)k(en) van verkoper die op het verkochte rust(en), niet meer bedragen dan € 260,- per doorhaling all-in (inclusief btw en kadastraal recht). De aan verkoper berekende meerkosten zal koper voor zijn rekening nemen. De extra kosten zal de notaris op de afrekening terzake van de levering direct doorberekenen aan koper.

Alle verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en ons inziens uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

DIT ZIJN

ONZE SPECIALISTEN

EWOUDE REHE

**Directeur -
Register Makelaar
Register Taxateur**



JEROEN MEIJER

**Directeur -
Register Makelaar
Register Taxateur**



ELLEN BRINKHUIS

NVM Makelaar i.o.



MICHIEL V.D. HARST

NVM Makelaar



LISA FELTHUIS

**Assistent
Register Makelaar
Register Taxateur**



JACQUELINE VAN LOO

**Office
manager**





— SINDS 1919 —
NIENABER
MAKELAARS

Woningmakelaardij:

Vestiging Bussum

Nienaber Makelaars B.V.
Albrechtlaan 14 C
Postbus 44
1400 AA Bussum
T. 035 694 56 74
E. info@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Weesp

Nienaber Weesp B.V.
Herengracht 26
1382 AG Weesp
T. 0294 41 71 18
E. weesp@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Muiden

Nienaber Muiden B.V.
Herengracht 26
1382 AG Weesp
T. 0294 417 118
E. muiden@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Hilversum

Nienaber Makelaars Hilversum B.V.
Gijsbrecht van Amstelstraat 31
1213 CH Hilversum
T. 035 624 22 66
E. hilversum@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Bedrijfsmakelaardij:

Vestiging Bussum

Nienaber Bedrijfsmakelaars B.V.
Albrechtlaan 14 C
Postbus 44
1400 AA Bussum
T. 035 695 05 99
E. bog@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Almere

Nienaber Bedrijfsmakelaars Almere B.V.
Transistorstraat 31
1311 XX Almere
T. 036 548 50 00
E. bog@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Weesp

Van Lonkhuizen makelaars B.V.
Herengracht 26
1382 AG Weesp
T. 0294 48 03 55
E. info@vanlonkhuizen.nl
W. www.vanlonkhuizen.nl



*Scan de QR-code met de camera
van je telefoon en bekijk onze website!*

