



# DEZE WONING WACHT OP **JOU.**

**ZWALUWLAAN 95**

**1403BH BUSSUM**

€ 520.000,- k.k.



## KENMERKEN

<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Woonoppervlakte</b>	121 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1961
<b>Aantal slaapkamers</b>	4

<b>Verwarming</b>	HR-combiketel Remeha Tzerra Ace-Matic 35c (2023)
<b>Warm water</b>	HR-combiketel Remeha Tzerra Ace-Matic 35c (2023)
<b>Energie label</b>	D, geldig tot 26-05-2036



## OMSCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een huis waar je jouw eigen droomwoning kunt creëren? Dan is dit een unieke kans. Deze woning vraagt om modernisering aan de binnenzijde, maar biedt enorm veel potentie voor wie verder kijkt dan de huidige staat.

Met een woonoppervlakte van 121 m<sup>2</sup> is er nu al volop ruimte aanwezig. Daarnaast zijn er diverse mogelijkheden om de woning verder uit te breiden. Denk aan een aanbouw aan de achterzijde voor een royale woonkeuken, een bredere dakkapel aan de achterzijde en een extra dakkapel aan de voorzijde. Zo ontstaat er nog meer woonruimte en comfort, volledig afgestemd op jouw wensen.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is dat de basis van de woning al goed op orde is. De gevel, kozijnen, dakpannen en dakgoten verkeren in een nette staat. Het huidige energielabel is D, maar de woning biedt goede mogelijkheden om relatief eenvoudig verder te verduurzamen.

De ligging maakt het plaatje compleet. Op korte afstand vind je de Bussummerheide, station, uitvalswegen, winkels, scholen en sportverenigingen. Een heerlijke plek om te wonen, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Een huis met aandacht, maar vooral een huis met toekomst – voor kopers die de kans willen grijpen om een woning volledig naar eigen wens te moderniseren.

### Indeling

Via de ruime voortuin bereik je de overdekte entree. De hal geeft toegang tot de woonkamer, keuken, het toilet, de trapkast en de vaste trap naar de eerste verdieping.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij het grote raam aan de voorzijde en de openslaande deuren naar de achtertuin. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de keuken. Door de tussenmuur te verwijderen kan hier relatief eenvoudig een moderne open leefruimte met keuken worden gerealiseerd. Uiteraard behoort een aanbouw ook tot de mogelijkheden.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een charmant Frans balkon. Op de overloop is praktische kastruimte aanwezig met mogelijkheden voor een wasmachineopstelling. Ook de badkamer bevindt zich op deze verdieping. Desgewenst kan deze worden verplaatst naar de kleinere slaapkamer.

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. Met het plaatsen van een bredere dakkapel kan hier eenvoudig extra woonruimte worden gecreëerd, bijvoorbeeld voor een royale slaapkamer (met badkamer of enkel ligbad), werkkamer of hobbyruimte.



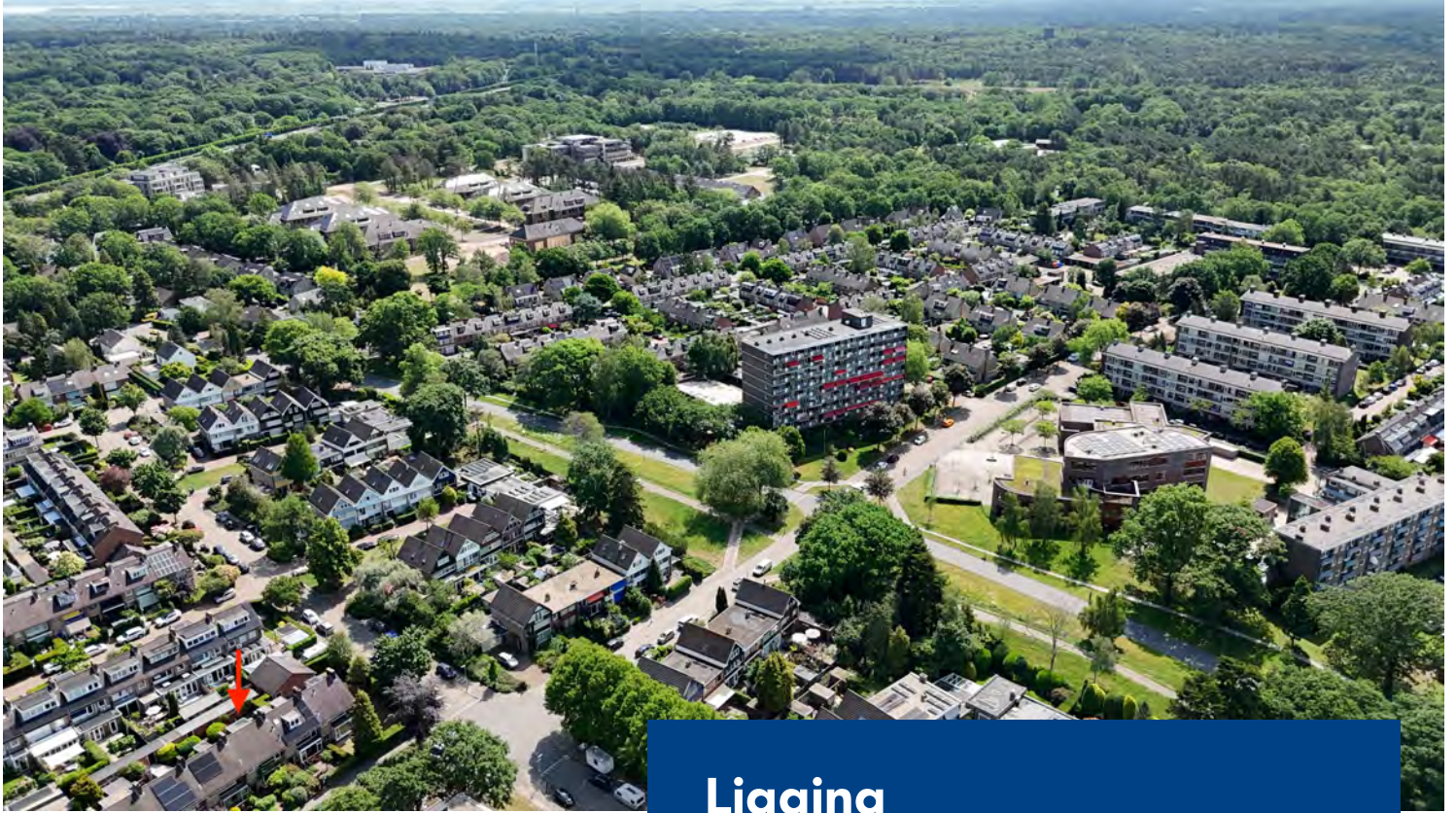
## Installaties en bijzonderheden

- Een lichte en ruime woning met veel mogelijkheden om de woning naar eigen wens te moderniseren en verder uit te breiden.
- Ruime voor- en achtertuin.
- Gebruiksoppervlakte wonen 72m<sup>2</sup> (NEN 2580) met een schuur van 6m<sup>2</sup>.
- Energielabel D, geldig tot 26-05-2036 en veel mogelijkheden om verder te verduurzamen.
- Verwarming en warm water via een CV-combiketel uit 2023 (Remeha Tzerra Ace-Matic 35c).
- Ligging op loopafstand van de Bussummerheide, winkels, scholen en sportverenigingen.
- Station en snelwegen om de hoek. Parkeren kan vergunningvrij voor de deur.
- Omdat verkopers niet zelf in de woning hebben gewoond, zullen de ouderdomsclausule, niet-zelfbewoningsclausule en asbestclausule in de koopovereenkomst van toepassing worden verklaard.

## Inspiratiefoto's en impressies

In de presentatie zijn enkele inspiratiefoto's opgenomen. Deze beelden zijn door AI gegenereerd en dienen uitsluitend ter inspiratie en sfeer; aan de getoonde inrichting, afwerking en indeling kunnen geen rechten worden ontleend. De woning wordt verkocht in de huidige staat.

## OMGEVING EN BEREIKBAARHEID



### Ligging

De Zwaluwlaan 95 is heerlijk gelegen op loopafstand van de Bussummerheide. Ook winkels, een supermarkt, basisscholen en sportverenigingen zijn om de hoek. Het NS-station Bussum Zuid bevindt zich op ca. 5 minuten fietsafstand.

Bussum ligt centraal in het Gooi en heeft de inwoners veel te bieden. Natuur, bos en heide maar ook een gezellig centrum met (o.a.) terrasjes en eetgelegenheden. Vanaf de Zwaluwlaan is het centrum binnen 10 minuten fietsen te bereiken.

Liever niet met het OV? Binnen no-time bent u met de auto op de A1, A6 of A27 en zijn steden als Amsterdam, Utrecht, en Amersfoort binnen een straal van 25 km bereikbaar. (Elektrisch) parkeren kan gratis en vergunningvrij voor de deur.







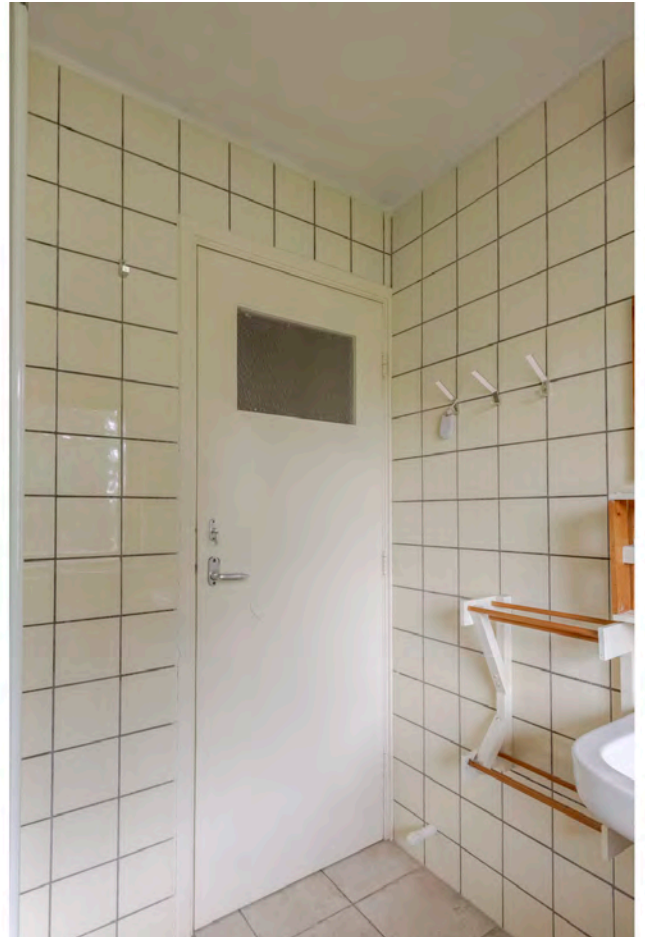






AI-impresie



















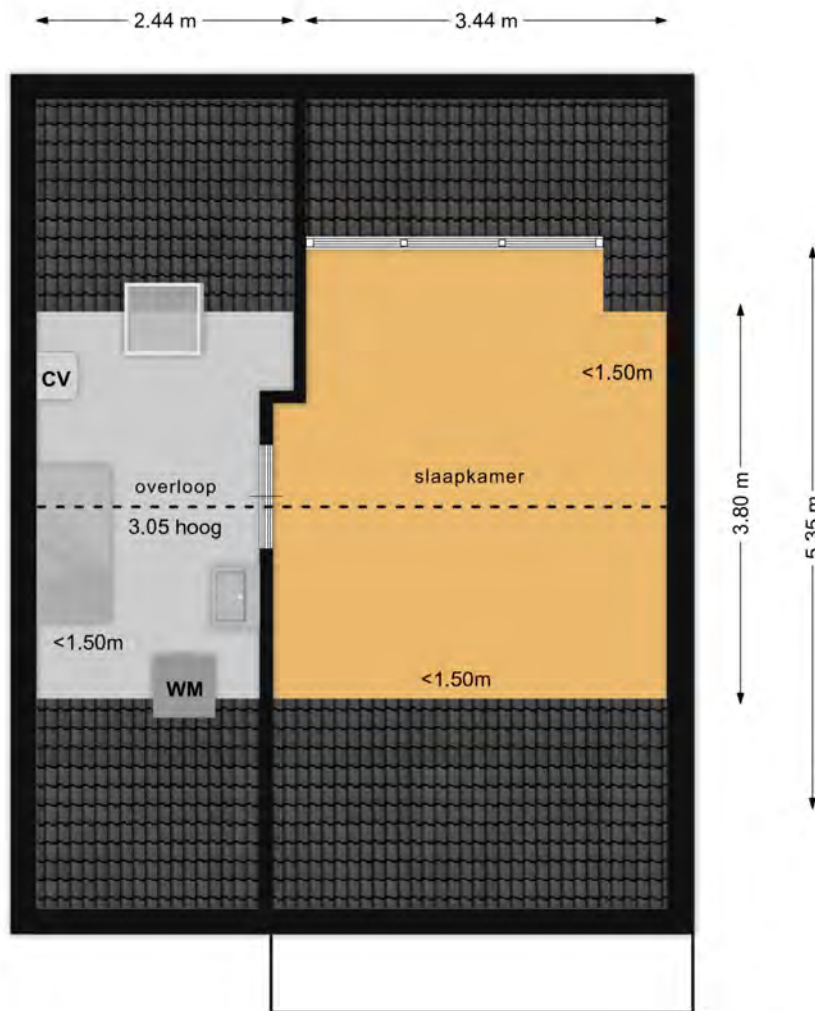
## PLATTEGROND - BEGANE GROND



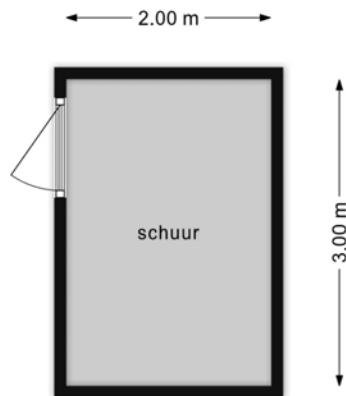
## PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING



## PLATTEGROND - TWEEDE VERDIEPING



# PLATTEGROND - SCHUUR



# KADASTRALE KAART





## 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](http://www.vthmakelaardij.nl)