

Schouten Makelaars

Sinds 1927

035-6915715
info@schoutenmakelaars.nl
www.schoutenmakelaars.nl

**WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER**

1

CLAUDIAGAARDE

BUSSUM

WOONOPPERVLAKTE	166 M²
INHOUD	560 M³
PERCEELOPPERVLAKTE	374 M²
KAMERS	6
SLAAPKAMERS	5
ENERGIELABEL	A
VRAAGPRIJS	€ 895.000,-

OMSCHRIJVING

Fraai uitgebouwde hoekwoning met energielabel A (Gasloos), extra grote garage en zonnige tuin nabij de Bussumerheide

In een rustige en kindvriendelijke woonomgeving, op steenworp afstand van de Bussumerheide, ligt deze verrassend ruime hoekwoning met garage, stahoge kelder en een prachtig groen perceel van maar liefst 374 m². De woning is door de jaren heen zorgvuldig gemoderniseerd, verduurzaamd en onder architectuur uitgebouwd, waardoor een comfortabele gezinswoning is ontstaan met een woonoppervlakte van 166 m².

De woning beschikt over een royale woonkamer van circa 53 m² op de begane grond, vijf slaapkamers, een garage van 28 m² en een fraai aangelegde tuin met veel privacy. Dankzij de uitbouw aan de achter- en zijkant, voorzien van lichtstraat, profiteert de woning van een bijzonder prettige lichtinval.

De ligging is ideaal: op loopafstand van winkelpassage Koekoeklaan, scholen, kinderopvang, sportverenigingen en speeltuin Heidezicht. Ook NS-stations Naarden-Bussum en Bussum-Zuid en de A1 zijn snel bereikbaar.

Indeling

Entree, tochtportaal, hal met toilet, trapkast en toegang tot de stahoge kelder. De ruime woonkamer is voorzien van een sfeervolle Stüv houtkachel en openslaande deuren naar de tuin. Dankzij de uitbouwen en lichtstraten voelt de leefruimte bijzonder licht en ruim aan.

De moderne open Bulthaup keuken beschikt over een kookschiereiland en diverse inbouwapparatuur. Ook vanuit de keuken is de tuin bereikbaar.

Eerste verdieping

Overloop met separaat toilet. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met een breed balkon. Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers, waarvan één beschikt over een aangrenzende extra kamer die uitstekend dienst kan doen als inloopkast of werkplek.

De badkamer is voorzien van een ligbad, douche en wastafel.

Tweede verdieping

Overloop met wasmachine- en drogeropstelling. Op deze verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een grote dakkapel, waarvan één over vrijwel de gehele breedte van de woning.

Tuin

De tuin vormt één van de absolute pluspunten van deze woning. Door de royale afmetingen en het vele groen voelt het perceel bijzonder beschermd aan en biedt het volop privacy. Verspreid over de tuin bevinden zich meerdere zitplekken, van een terras voor de eettafel tot een sfeervol prieeltje met ruime loungehoek. Hierdoor is op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw te vinden.

Bijzonderheden

- Gelegen op loopafstand van de Bussumerheide
- Fraai uitgebouwd aan de zij- en achterzijde
- Woonoppervlakte 166 m², Perceeloppervlakte 374 m², Garage van 28 m²
- Energielabel A, gasloos en elektra verbruik is circa € 108,- per maand
- Voorzien van 10 zonnepanelen
- Aerowatt full electric warmtepomp (2025)
- Groepenkast vernieuwd in 2025
- Domoticsysteem aanwezig met Watts Vision slimme thermostaten
- Muur-, vloer- en dakisolatie, Grotendeels voorzien van HR++ beglazing
- Bouwjaar 1964

Een uitstekend onderhouden en duurzame gezinswoning met veel leefruimte, een prachtige tuin en een unieke ligging





































OVER ONS

Schouten Makelaars is sinds 1927 een begrip in het Gooi. Ons kantoor is gevestigd in Bussum, in het hart van de regio. Wij kennen de lokale markt al generaties lang en werken op basis van persoonlijk advies. Ons team staat bekend om onze ethlousiaste, gerichte en nuchtere aanpak. Uw doel en belangen staan op de eerste plaats.

Voor aankoop, verkoop, verkoopstyling, waardebepaling en taxatie kunt u bij ons terecht. Uw wensen zijn ons uitgangspunt. Of wij nu full service, op basis van prestatiebeloning of met een deeldienst voor u aan de slag zijn. Het resultaat telt.

VERKOOPSTYLING, OMDAT EEN GOEDE PRESENTATIE HET HALVE WERK IS

Schouten makelaras heeft met makelaar Daniëlle Göttgens-Kaljee een professionele verkoopstyliste in huis. Zij is aangesloten bij het Landelijk Netwerk Verkoopstylisten (LNV). Een eerste indruk kun je maar één keer maken en door middel van verkoopstyling zorgt u voor de beste indruk. Zo halen we het maximale uit de verkoop van uw woning en daar draait het om.

ONTSPANNEN EN GOED GEINFORMEERD EEN HUIS KOPEN?

Bij het kopen van een woning komt zoveel meer kijken dan een wensenlijstje. Bovendien kan het ook als koper lastig zijn het hoofd koel te houden. Dat weten we maar al te goed. Daarom kunt u bij onsons als NVM makelaarmakelaar altijd rekenen op objectief en deskundig advies, van zoekopdracht tot overdracht. Wij weten precies wat het actuele aanbod is en hoe de vraagprijzen zich verhouden tot de werkelijke waarde van de aangeboden woningen. Met onze heldere adviezen ten aanzien van financiële, bouwkundige en juridische aspecten blijft u bij ons koersvast voor de aankoop.

GRATIS WAARDEBEPALING

Een vraag die ook bij u leeft! Al is het maar uit nieuwsgierigheid. Misschien heeft u al wel eens aan de burens gevraagd of op internet gekeken wat de huizen in uw buurt 'doen'. Maar dat geeft niet meer dan een globale indruk. Wij komen graag voor een geheel vrijblijvende waardebepaling bij u langs. U weet dan precies waar u aan toe bent.

ONS TEAM IS ER VOOR U

Kiezen voor Schouten Makelaars betekent deskundig en klantgerichte hulp, van een eigentijds familiebedrijf. Ons team staat voor u klaar om het beste uit de opdracht te halen. Praktisch, zonder onnodige kosten. Schouten Makelaars blijft opkomen voor uw belang.

Wij zijn een klein team, waardoor wij aandacht kunnen schenken aan u. U bent geen nummer. Schouten Makelaars werkt al drie generaties in het Gooi en heeft daarmee een grote staat van dienst opgebouwd.

Nieuwsgierig naar de ervaring van onze klanten? Bekijk de reviews op onze website of funda.

Is uw interesse gewekt, bel of stuur ons een e-mail. Dan komt één van onze makelaars graag bij u langs.



PLATTEGROND

Claudiagaarde 1, Bussum Begane Grond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© het MeetLoket

PLATTEGROND

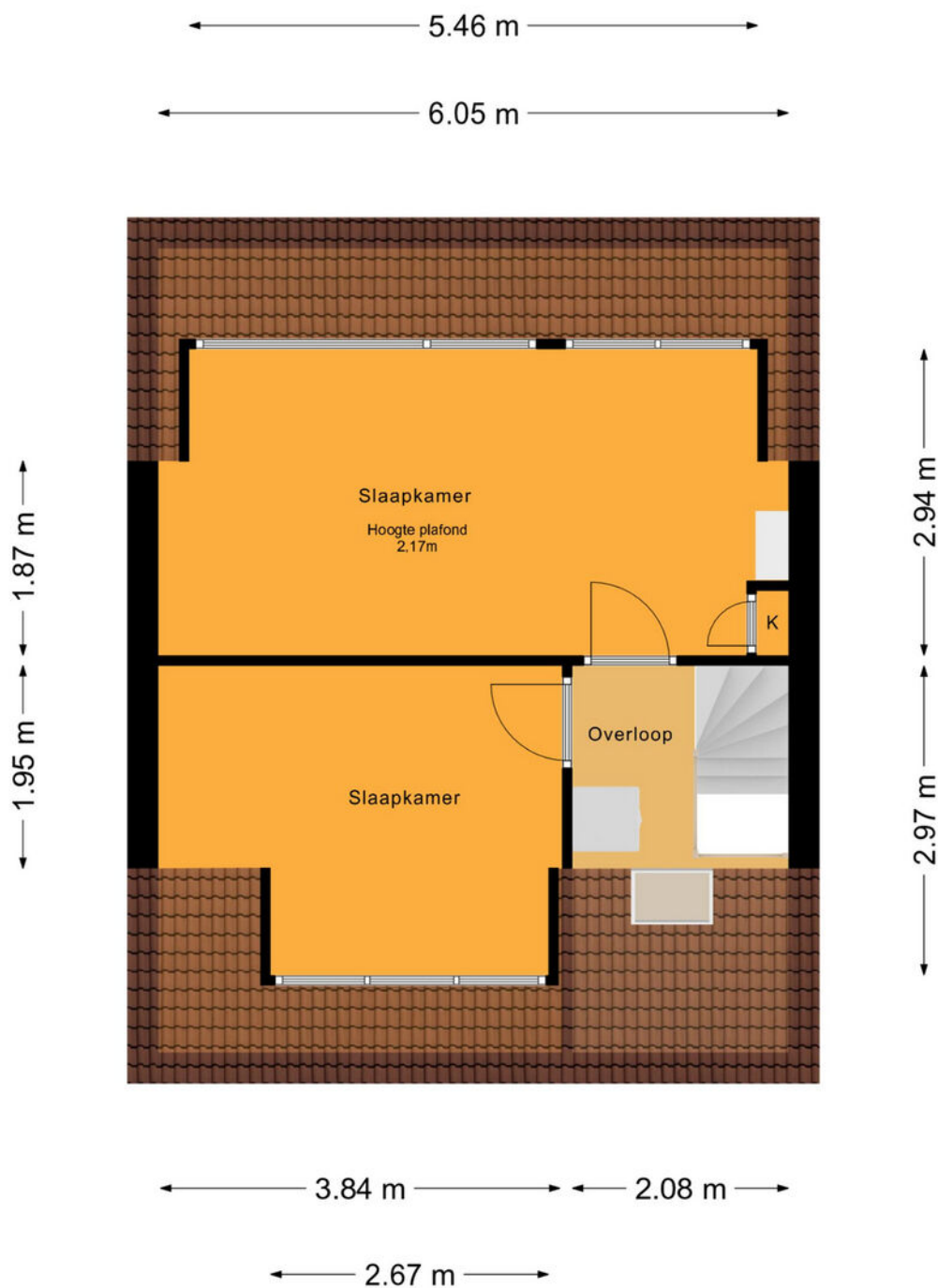
Claudiagaarde 1, Bussum 1e Verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© het MeetLoket

PLATTEGROND

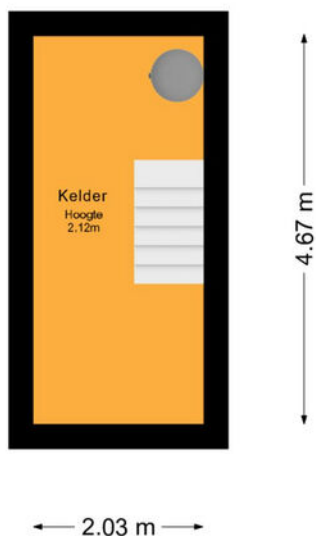
Claudiagaarde 1, Bussum 2e Verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© het MeetLoket

PLATTEGROND

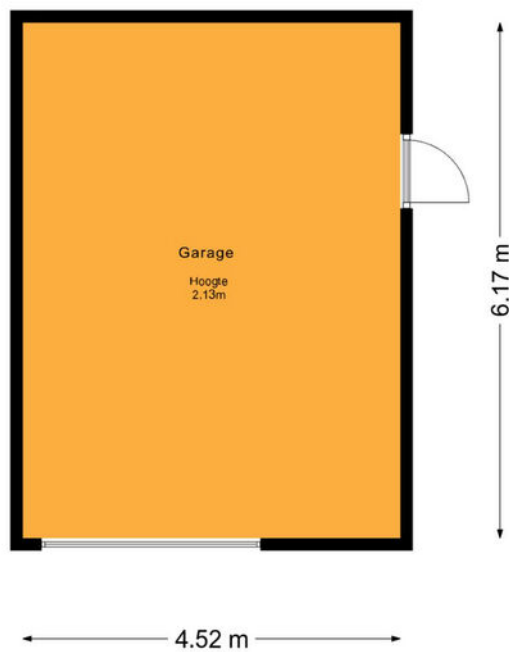
Claudiagaarde 1, Bussum
Kelder



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© het MeetLoket

PLATTEGROND

Claudiagaarde 1, Bussum Garage




De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© het MeetLoket

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lkenter

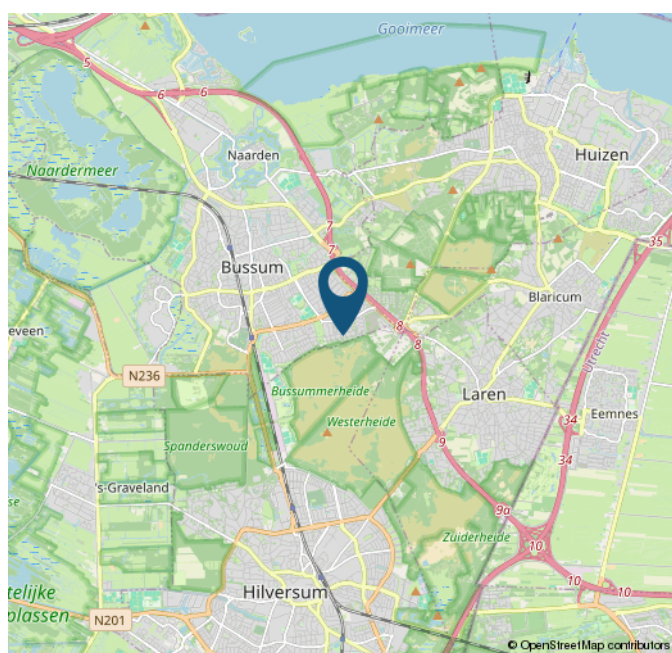
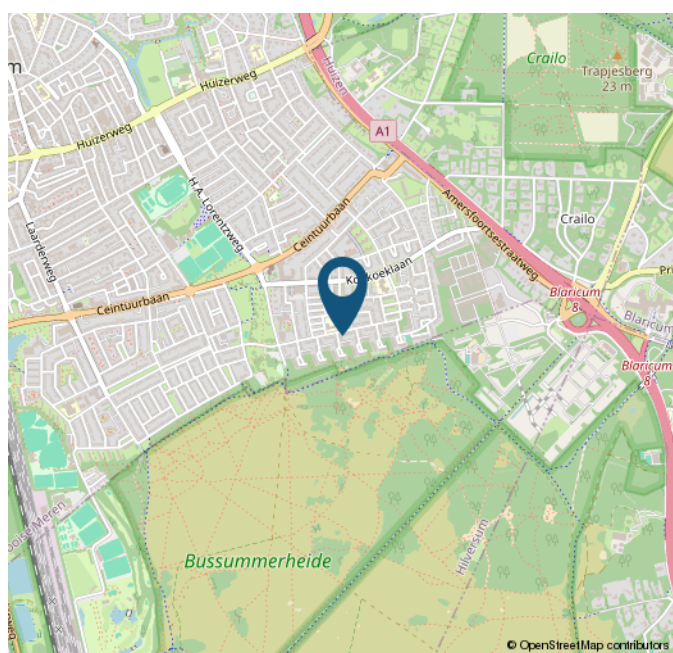
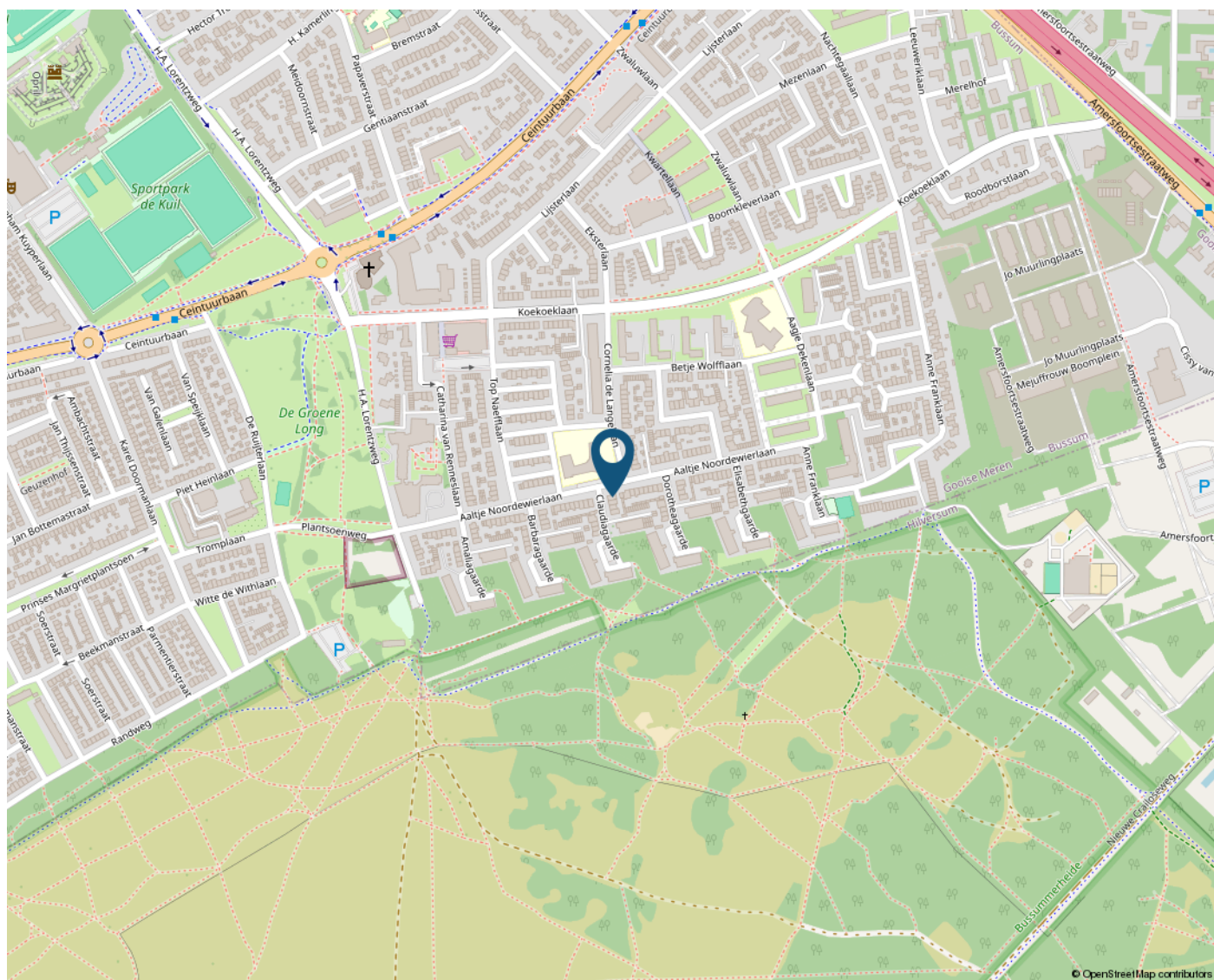


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bussum	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4836	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



STATISTIEKEN

BUURTINFORMATIE - GOOISE MEREN / OOSTER ENG-ZUID

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 7%

25 - 44: 28%

45 - 64: 26%

65+: 22%

Huishoudens



Eenpersoons: 50%

Zonder kinderen: 23%

Met kinderen: 28%

Koop / huur



Koop: 57%

Huur: 43%



50%



50%



1,0 per huishouden

Schouten Makelaars

Sinds 1927

VLIETLAAN 74

1404 CE BUSSUM

035-69 157 15

INFO@SCHOUTENMAKELAARS.NL

WWW.SCHOUTENMAKELAARS.NL

