



SINDS 1919
NIENABER
MAKELAARS

WELKOM

AALTJE NOORDEWIERLAAN 22 TE BUSSUM



Moderne en uitgebouwde
tussenwoning (ca. 126m²)

In 2018 volledig verbouwd

Gelegen in geliefde
woonomgeving

SERVICE, SNELHEID, KWALITEIT





KENMERKEN

Soort object Type object	eengezinswoning tussenwoning	Ligging	in woonwijk
Bouwworm Bouwjaar	Bestaande bouw 1959	Achtertuint Voortuint	51 m ² 45 m ²
Woonoppervlakte Inhoud Perceel	126 m ² 444 m ³ 171 m ²	Ligging Voortuint Ligging Achtertuint	noord zuid
Aantal kamers Aantal slaapkamers	5 4	Energieklasse Isolatie	A dakisolatie, vloerisolatie
		Verwarming	c.v.-ketel

VRAAGPRIJS: € 669.000,- k.k.

INLEIDING

Aan de Aaltje Noordewierlaan staat deze ruime en in 2018 volledig verbouwde tussenwoning. De woning beschikt over ca. 126 m² woonoppervlakte en staat op een perceel van ca. 171 m². Tijdens de verbouwing is de woning aan de achterzijde maar liefst 4 meter uitgebreid, waardoor een royale en comfortabele leefruimte is ontstaan, met veel licht door de lichtstraat die is geplaatst. Een woning waar je zo in kunt trekken!

De woning is praktisch ingedeeld en beschikt over vier slaapkamers, een moderne leefkeuken, een ruime woonkamer en een zonnige achtertuin op het zuiden met achterom. De voortuin biedt, evenals de achtertuin, veel privacy met een groene haag, waarbij de containers aan het zicht onttrokken zijn. Ook is de voortuin voorzien van een automatisch irrigatiesysteem. Het huis is goed geïsoleerd, met overal HR++ glas en isolatie van dak en vloer. Daarnaast zijn in 2024 vijf zonnepanelen geplaatst en in 2026 is de woning voorzien van spouwmuurisolatie. Daarmee is ook op het gebied van verduurzaming een belangrijke stap gezet. De woning beschikt over een definitief energielabel A en is dus zeer energiezuinig te noemen.

Omgeving

De Aaltje Noordewierlaan ligt in een prettige en groene woonomgeving. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen, waaronder winkels, scholen, sportverenigingen, de heide en openbaar vervoer. Heidezicht en de Albert Heijn in winkelcentrum de Koekoeklaan zijn lopend in 2 minuten te bereiken, evenals de Bussumerheide. Ook het centrum van Bussum met zijn ruime aanbod aan winkels, restaurants en cafés is goed bereikbaar.

De ligging is bovendien gunstig ten opzichte van het NS-station Naarden-Bussum, Bussum-Zuid (beiden 5-10 minuten fietsen) en de uitvalswegen richting Amsterdam, Hilversum en Utrecht. Voor ontspanning en recreatie zijn de natuurgebieden rondom Bussum, Naarden en Laren eenvoudig per fiets bereikbaar. Parkeren kan voor de deur zonder parkeervergunning.





BEGANE GROND

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. De hal beschikt over de meterkast met 3-fase aansluiting en 18 groepen, het toilet met fontein en mechanische ventilatie, de trapgang en een praktische trapkast.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken. Deze is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat met afzuiging naar buiten, oven, grote koelkast, vaatwasser en een heet waterkraan met boiler.

De ruime woonkamer bevindt zich aan de achterzijde en profiteert dankzij de forse uitbouw van veel leefruimte en licht.



EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, waaronder de royale hoofdslaapkamer met inbouwkasten. Aan de voorzijde ligt een derde slaapkamer, eveneens voorzien van een inbouwkast. Alle kamers zijn voorzien van inbouwspots en aangesloten op de mechanische ventilatie.

De aan de voorzijde gelegen badkamer is iets vergroot en beschikt over een regendouche, toilet en wastafel. Daarnaast is de badkamer voorzien van vloerverwarming en zowel mechanische als natuurlijke ventilatie.





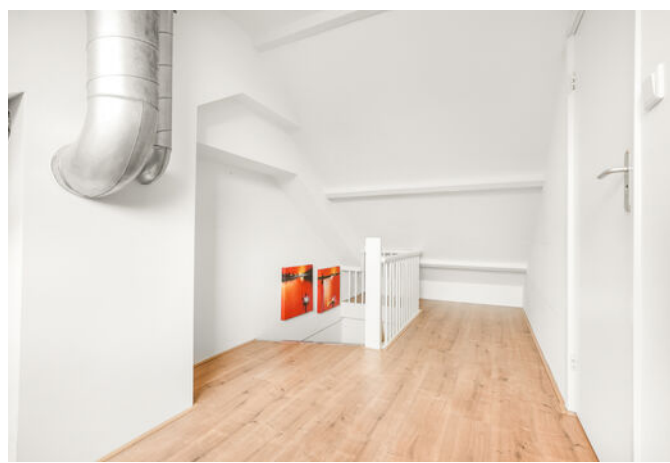
BADKAMER



TWEEDE VERDIEPING

De vaste trap brengt u naar de tweede verdieping. Op de overloop bevinden zich de cv-ketel en de mechanische ventilatie, beide geplaatst in 2018. Aansluitend ligt een ruime slaap-/werkkamer. Deze verdieping biedt daarmee een fijne extra ruimte voor bijvoorbeeld een vierde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

De woning beschikt op iedere verdieping over internet-/UTP-aansluitingen.





TUIN

De achtertuin is bereikbaar vanuit de woonkamer en beschikt over een achterom. Achter in de tuin staat een praktische schuur, voorzien van elektra. Het bitumen dak van de schuur is vernieuwd.

Aaltje Noordewierlaan 22 - Bussum
Begane Grond



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

PLATTEGROND

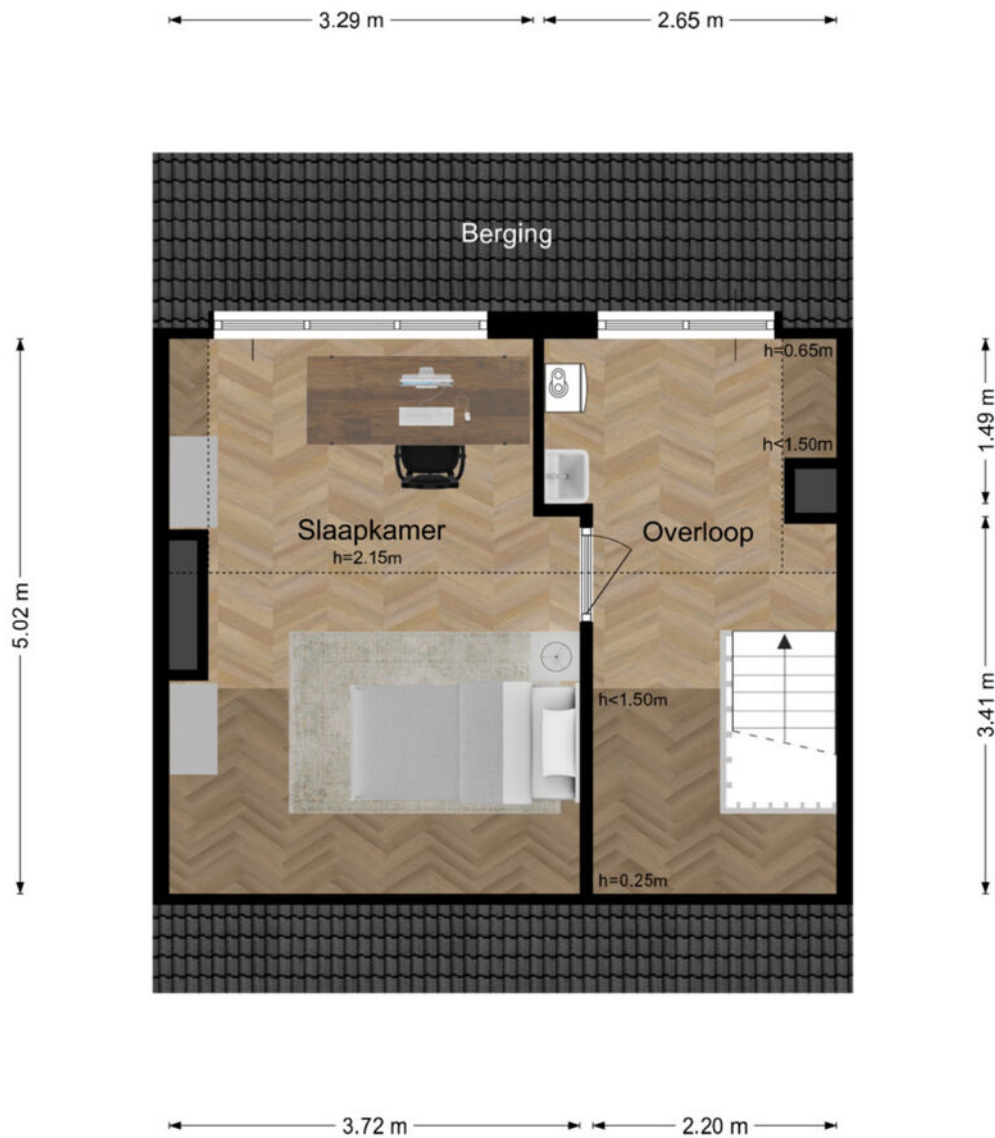
**Aaltje Noordewierlaan 22 - Bussum
Eerste Verdieping**



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

PLATTEGROND

**Aaltje Noordewierlaan 22 - Bussum
Tweede Verdieping**



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



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Bussum
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	D
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	4013
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2026			
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 / Ooster Eng-Zuid

Leeftijd



0 - 14: 17% 15 - 24: 7% 25 - 44: 28%
45 - 64: 26% 65+: 22%

Koop / huur



Koop: 57% Huur: 43%

Huishoudens



Eenpersoons: 50% Zonder kinderen: 23%
Met kinderen: 28%



50%



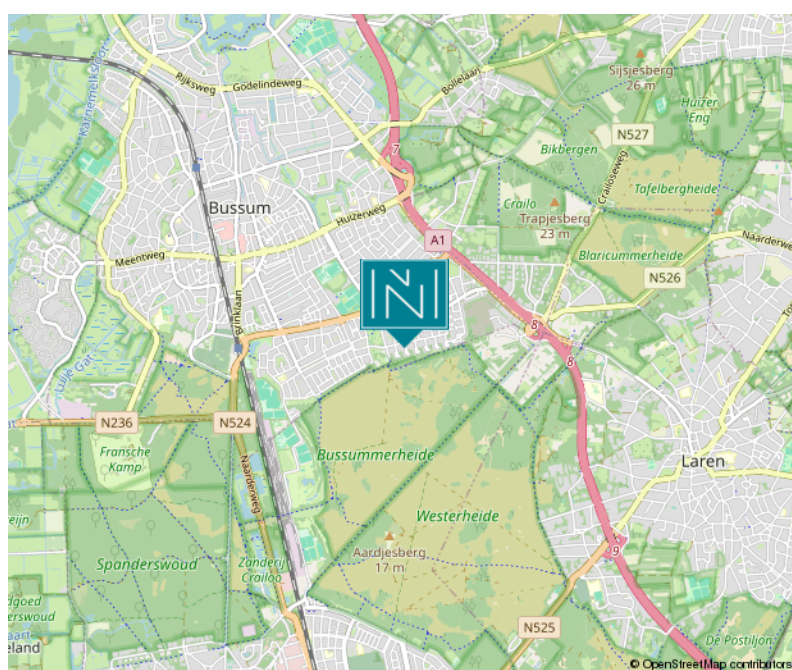
50%



1,0 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 bouwkwaliteit 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

JEROEN MEIJER

**Directeur -
Register Makelaar
Register Taxateur**



MICHIEL V.D. HARST

NVM Makelaar



ELLEN BRINKHUIS

NVM Makelaar i.o.



LISA FELTHUIS

**Assistent
Register Makelaar
Register Taxateur**



JACQUELINE VAN LOO

**Office
manager**



AMBER KOUDIJS

**Binnendienst
medewerker**





— 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.
's-Gravelandseweg 15
1211 BN 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!*

