VTH MAKELAARDIJ



DEZE WONING WACHT OP JOU.

OOSTERPAD 1B

1402 NA BUSSUM

€ 675.000,- k.k.

Vastgoed Ned.

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



ONTDEK DEZE WONING

Kenmerken

Omgeving en bereikbaarheid

Het verhaal van jouw nieuwe thuis

Impressie

Plattegrond

Jouw aankoopmakelaar

Over VTH Makelaardij

WAAR MODERN WOONCOMFORT EN EEN WARME SFEER SAMENKOMEN

Het Oosterpad 1B is een sfeervolle twee-onder-een-kapwoning die in 2026 volledig is gemoderniseerd en uitgebouwd. Licht, ruimte en een hoogwaardig afwerkingsniveau komen hier op een prachtige manier samen.

Met de royale woonkeuken als hart van het huis, vier slaapkamers, twee badkamers en een veelzijdig souterrain biedt deze woning alle ruimte voor comfortabel gezinsleven.

Ik laat de woning heel graag aan je zien.



Marcel van Tetering

+31(0)6 435 822 75
info@vthmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	Twee-onder-één-kap woning
Woonoppervlakte	123 m2
Bouwjaar	1927
Buitenruimte	Achtertuin (noordwesten)

Verwarming	HR-combiketel Intergas CW36 (2017)
Warm water	HR-combiketel Intergas CW36 (2017)
Energielabel	A, geldig tot 23-03-2036

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID



Ligging

De woning ligt op een perceel van 162 m2 in de rustige en brede, verkeersluwe zijstraat van de Laarderweg en aan de andere zijde de Sint Janslaan. Een gewilde, centrale en kindvriendelijke woonomgeving dichtbij de vele voorzieningen die Bussum te bieden heeft.

Bussum ligt centraal in het Gooi en heeft twee treinstations en goede busverbindingen. 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.

Voor de deur is voldoende openbare parkeergelegenheid gereguleerd door een parkeervergunning waarvan de kosten ca. €50,- op jaarbasis bedragen.

OMSCHRIJVING

Aan het Oosterpad 1B ligt deze wel heel fraai in 2026 volledig gemoderniseerde en uitgebouwde 2-1 kap woning uit de jaren dertig van de vorige eeuw. Veel licht en ruimte, een heerlijke nieuwe moderne woonkeuken, twee nieuwe badkamers, nieuw sanitair, vier slaapkamers en een souterrain (5e slaapkamer), zolder met mogelijkheden tot extra kamer, maar ook de typische jaren 30 stijlkenmerken en een zeer zonnige tuin; het komt hier allemaal samen.

Met de royale woonkeuken als hart van het huis, vier slaapkamers, twee badkamers en een veelzijdig souterrain (als eventuele 5e slaapkamer) biedt deze woning alle ruimte voor een comfortabel gezinsleven. Met relatief eenvoudige aanpassingen is het totale woonoppervlak (inclusief het souterrain en bijvoorbeeld een dakkapel op zolder) zelfs uit te breiden naar ca. 150m2 en door de tweede voordeur is dubbele bewoning (bijvoorbeeld voor een studerend kind) of mantelzorg ook mogelijk.

Het afwerkingsniveau van deze levensloopbestendige woning is bijzonder hoog, bijna overbodig om te zeggen dat het energielabel (A) ook dik in orde is.

Het Oosterpad is één van de leukste en breedste zijstraatjes van de Laarderweg en gelegen op maximaal 5 minuten fietsen van het gezellige centrum van Bussum. De straat is een verkeersluwe éénrichtingstraat met gezellig speelpleintje voor kleine kinderen en kenmerkt zich door een diversiteit aan huizen. De buurt heeft goed onderling contact en de kinderen spelen lekker op straat.

Deze woning ligt aan de Laarderweg-zijde, mooi centraal, dicht bij o.a. het NS-station Bussum-Zuid en voorzieningen zoals kinderopvang, scholen en winkels. Met een woonoppervlakte van 123 m² (overigens exclusief het 1,98 hoge, verwarmde souterrain van bijna 12 m2) is dit een ideale woning voor wie op zoek is naar een fijn gezinshuis op een super centrale plek.

Laat u verrassen, wij nemen graag ruim de tijd om u deze instapklare woning te laten zien.

Indeling

Zodra je deze woning binnenkomt valt gelijk de doordachte stijl van afwerking op. De hele woning is glad gestuukt en alle kamers zijn voorzien van dezelfde lichte pvc-vloer met hoge plinten. Door de moderne stijl met terugkerende neutrale kleurstelling en stijlelementen is er rust gecreëerd in de woning.

Achter de voordeur schuilt de hal met de meterkast, toiletruimte met zwevend toilet met fonteintje en de garderobe. De hal loopt door in een kleine overloop met toegang tot de zitkamer aan de voorzijde, de gesloten trap met praktische trapkast naar de eerste verdieping en de aan de achterzijde gelegen woonkeuken.

De woonkamer is door de grote en speelse raampartij met bovenlichten en extra openslaand raam heerlijk licht. De nieuwe drempelloze pvc-vloer met vloerverwarming, de glad gestukte wanden en plafond en de marmeren schouw (met schoorsteenkanaal) maken dit een heerlijke zitkamer.

Deze kamer loopt over in de royale moderne woonkeuken, uitgerust met een kookeiland met inductie kookplaat met geïntegreerde neerwaartse afzuiging en een fraaie eetbar. De lange wand herbergt de gangbare inbouwapparatuur zoals een stoomoven, Quooker, koelkast, vriezer en vaatwasser. Nagelnieuw en van een goed merk. Er zijn meer dan voldoende kastjes en lades voor het opbergen van de keukenspullen en het werkblad is van composiet. In het glad gestuukte plafond zijn inbouwspotjes geplaatst én een lichtkoepel voor daglichtinval.

In de woonkeuken is desgewenst nog een extra houtkachel te plaatsten, de aansluiting op het schoorsteenkanaal is al aanwezig. De nieuwe achterpui met openslaande deuren en hoge raampartijen geeft toegang tot de achtertuin.

Levensloopbestendig

Vanuit de keuken (maar ook via een tweede buitendeur) biedt de begane grond nog toegang tot een hal met garderobekast. Deze hal geeft toegang tot een slaapkamer van goed formaat met als eye-catcher een fraai plafond met een opengewerkte balkenstructuur. Ook de eerste badkamer, volledig betegeld en voorzien van vloerverwarming, inloopdouche, 2e toilet en wastafelmeubel met spiegel, is vanuit de hal bereikbaar.

Het souterrain is bereikbaar met een vaste trap. Deze verwarmde ruimte is ca. 12m2 en heeft een stahoogte van 1,98 meter, 2 centimeter te laag daardoor is deze ruimte niet meegerekend in de totale woonruimte. Het staat buiten kijf dat dit souterrain voor meerdere doeleinden gebruikt kan worden, denk aan een extra slaapkamer, hobby-/ werkruimte, speelkamer voor de kinderen, gastenruimte etcetera.

Vanwege de "eigen" toegangsdeur is dubbele bewoning (studerend kind) of mantelzorg van dit deel van de woning ook mogelijk.

Eerste vrdieping

De eerste verdieping is ook volledig voorzien van dezelfde pvc-vloer, glad gestukte wanden en plafonds. De drie goede slaapkamers zijn van wisselend formaat. Het platte dak van de aanbouw geeft mogelijkheden tot het maken van een ruim balkon of dakterras bij de achter slaapkamer. De tweede ruime badkamer is in dezelfde stijl opgebouwd als de badkamer op de begane grond: voorzien van vloerverwarming, geheel in neutrale stijl betegeld, een inloopdouche, ligbad en een dubbele wastafel in een meubel met spiegel en handdoekradiator.

Vanuit de overloop is via een vaste, dichte trap de grote zolderverdieping bereikbaar. De opstelling van de Intergas CW 5 C.V.-ketel (meer capaciteit dan gangbaar) is hier gerealiseerd. De zolder is momenteel een bergzolder maar desgewenst is hier bijvoorbeeld nog een dakkapel te plaatsen waardoor er een ruime extra (slaap)kamer/ werkplek te realiseren is.

Tuin

De achtertuin is gesitueerd op het noordwesten maar door de gunstige ligging zeker zonnig. De tuin is eenvoudig en onderhoudsvriendelijk aangelegd maar voor de mensen met groene vingers nog voldoende mogelijkheden om leuk te beplanten. De begrenzing van het perceel met houten schuttingen en een poort naar de entree aan de zijkant maakt dat de privacy optimaal gewaarborgd is.

Momenteel is er geen berging aanwezig, dit is bijvoorbeeld d.m.v. het plaatsen van een tuinhuisje eenvoudig zelf te realiseren. Tussen de entreedeur en de tweede entree is eventueel een kleine overkapping te realiseren. Nog meer buitenruimte gewenst? Wellicht is een lekker zitje / balkon c.q. dakterras op de uitbouw realiseren!

Bijzonderheden

- Een heerlijke, in 2026 volledig gemoderniseerde woning gelegen in een zeer gewilde omgeving;
- Ingemeten conform NEN 2580, totale woonoppervlakte 123 m2 over 3 woonlagen waarbij en het souterrain en de zolder niet zijn meegeteld in de woonoppervlakte;
- Onderhoudsvriendelijke aangelegde achtertuin gelegen op het noordwesten met eigen achterom;
- Energielabel A, geldig tot 23-03-2036:
- Kunststof kozijnen met combinatie van dubbel glas en HR++ glas, dakisolatie en na-isolatie van de gevels; alle plafonds vervangen en voorzien van isolatie;
- Verwarming en warm water d.m.v. HR combiketel (2017); vloerverwarming van betonnen vloer op de begane grond, badkamers ook voorzien van vloerverwarming, veelal nieuwe radiatoren geplaatst, glasvezelaansluiting aanwezig, moderne meterkast en nieuwe bedrading (16 groepen);
- Parkeren op basis van vergunning à € 50,- op jaarbasis.



VTH
MAKELAARDIJ





VTH MAKELAARDIJ





VTH MAKELAARDIJ





VTH
MAKELAARDIJ





VTH
MAKELAARDIJ

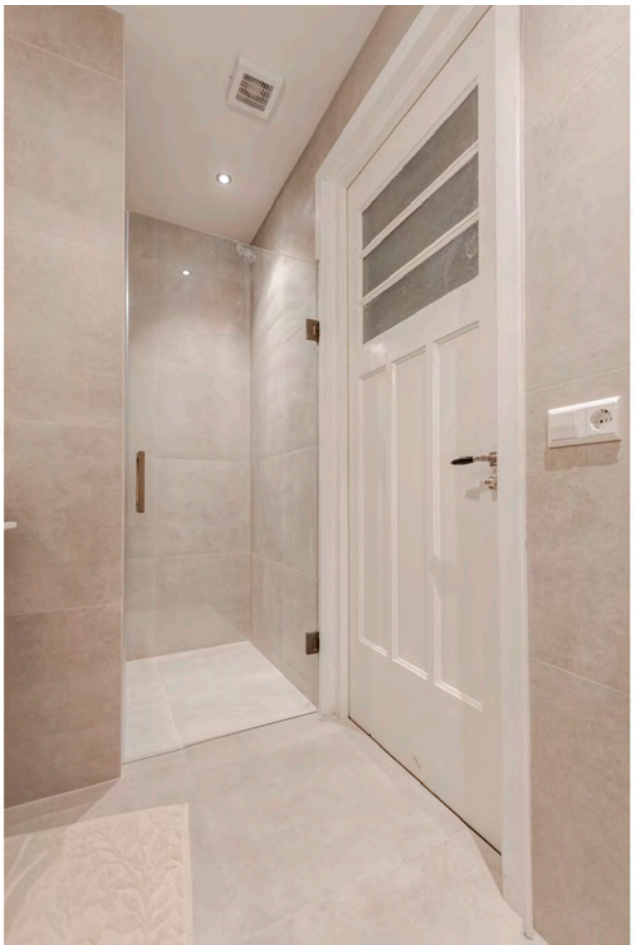




VTH
MAKELAARDIJ





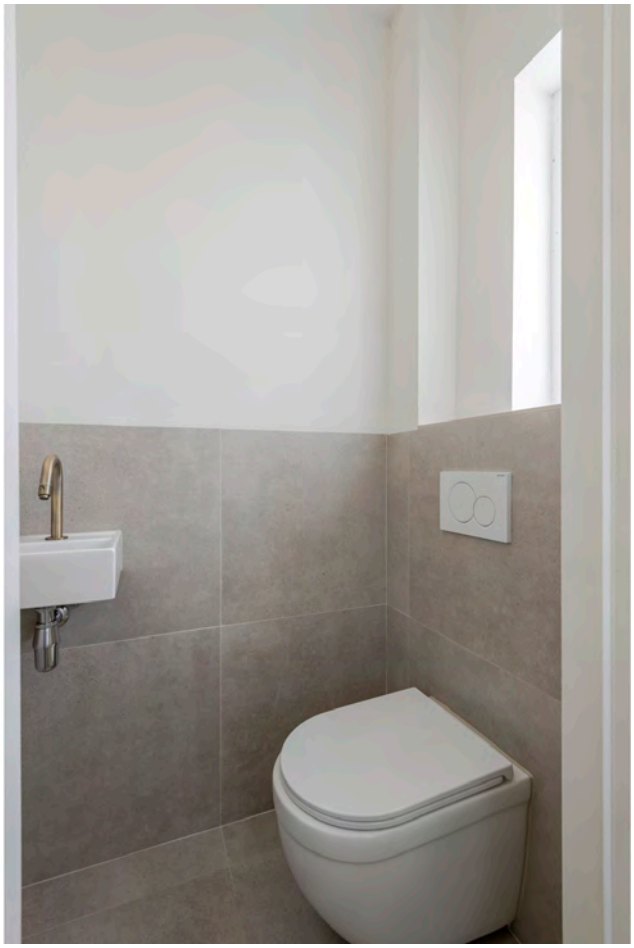


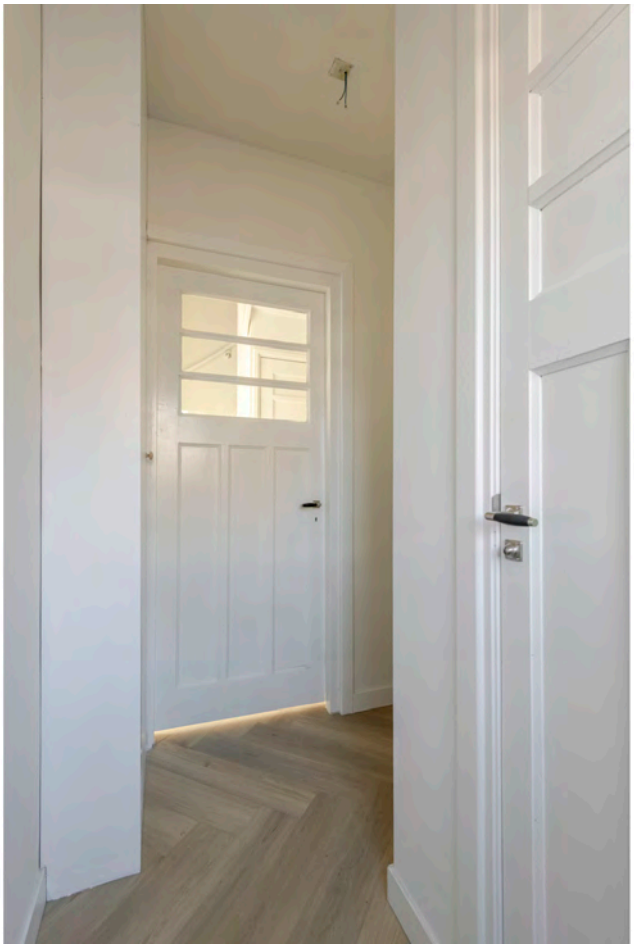
VTH MAKELAARDIJ



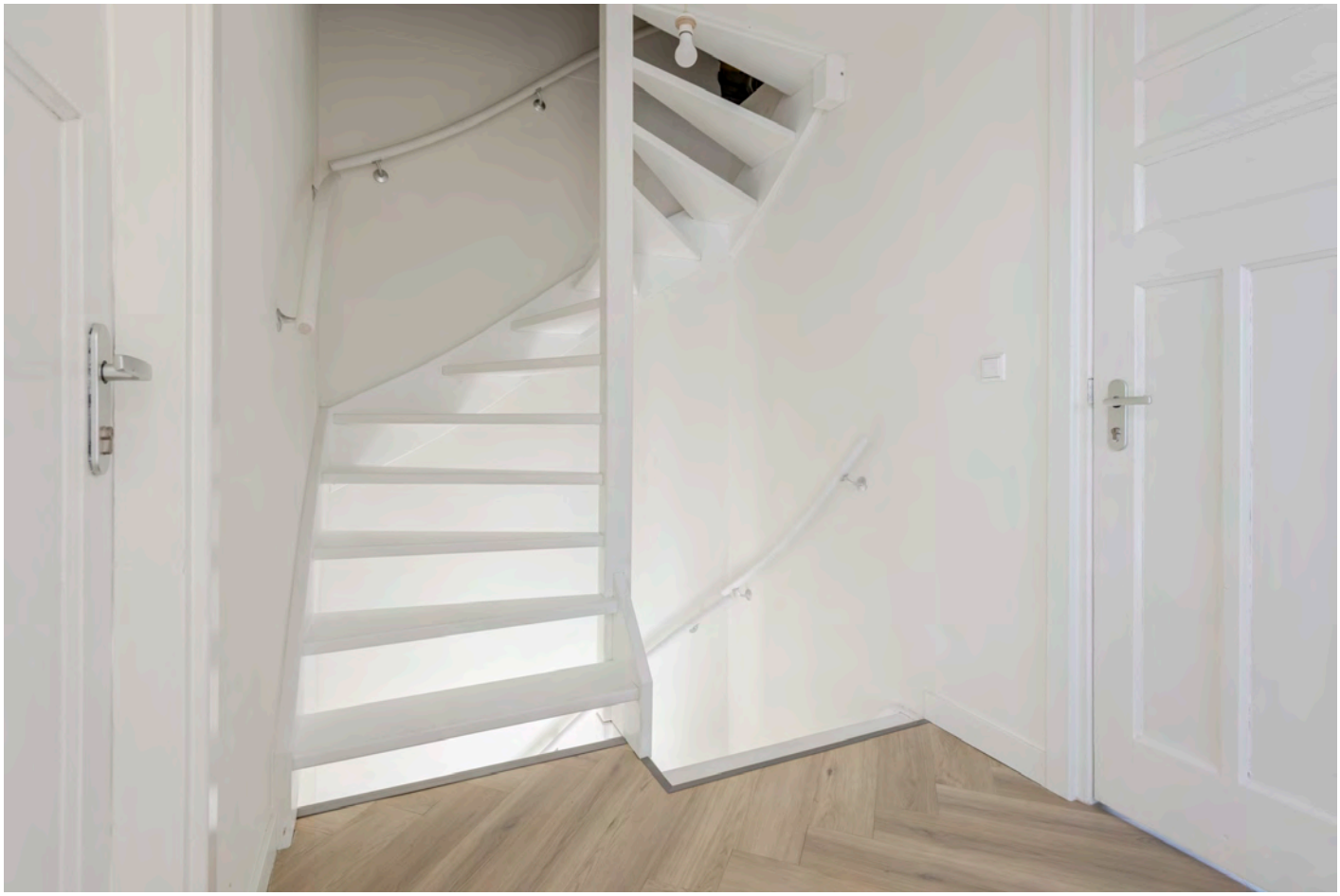








VTH
MAKELAARDIJ



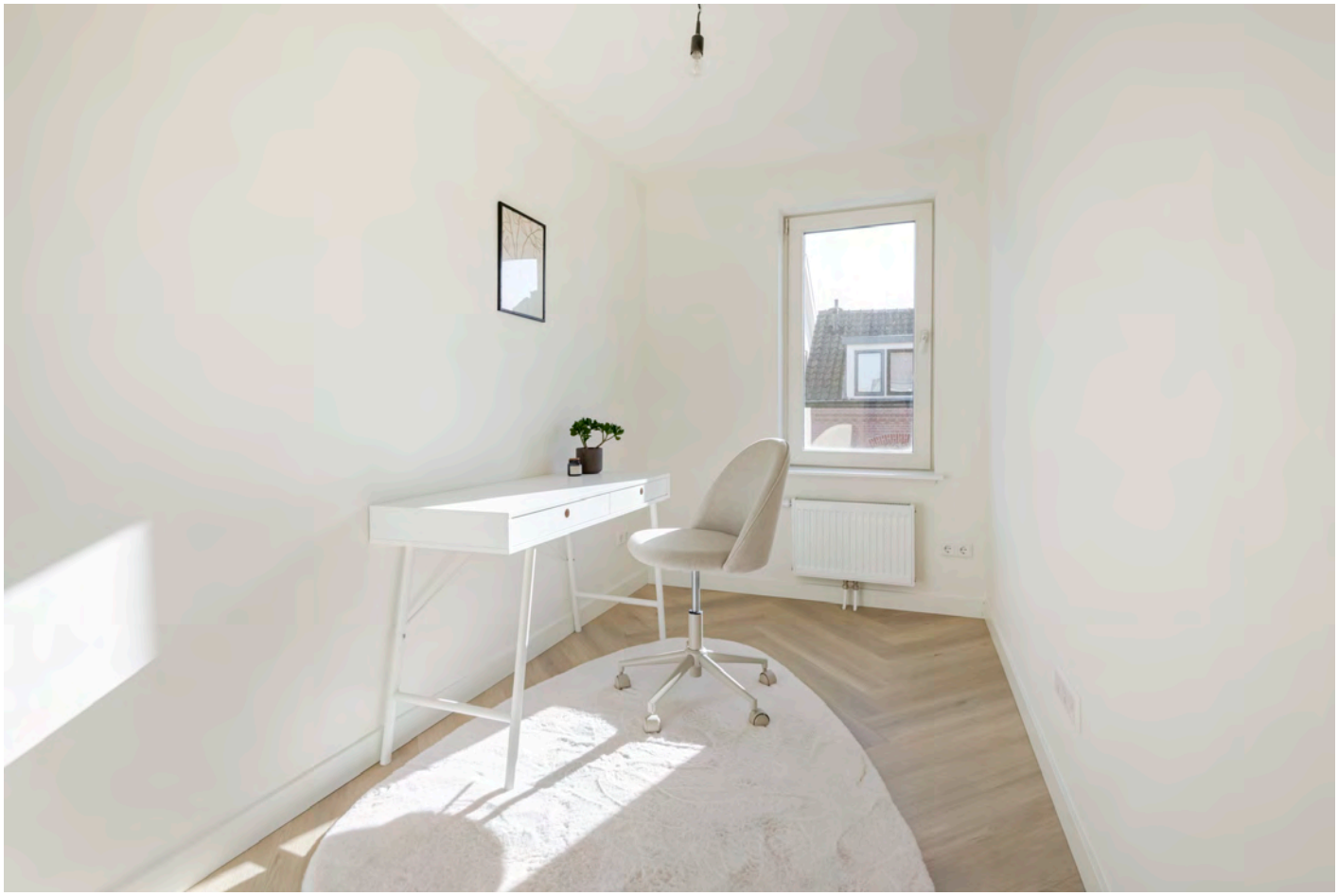


VTH MAKELAARDIJ









VTH MAKELAARDIJ





VTH MAKELAARDIJ





VTH MAKELAARDIJ





VTH
MAKELAARDIJ





VTH MAKELAARDIJ





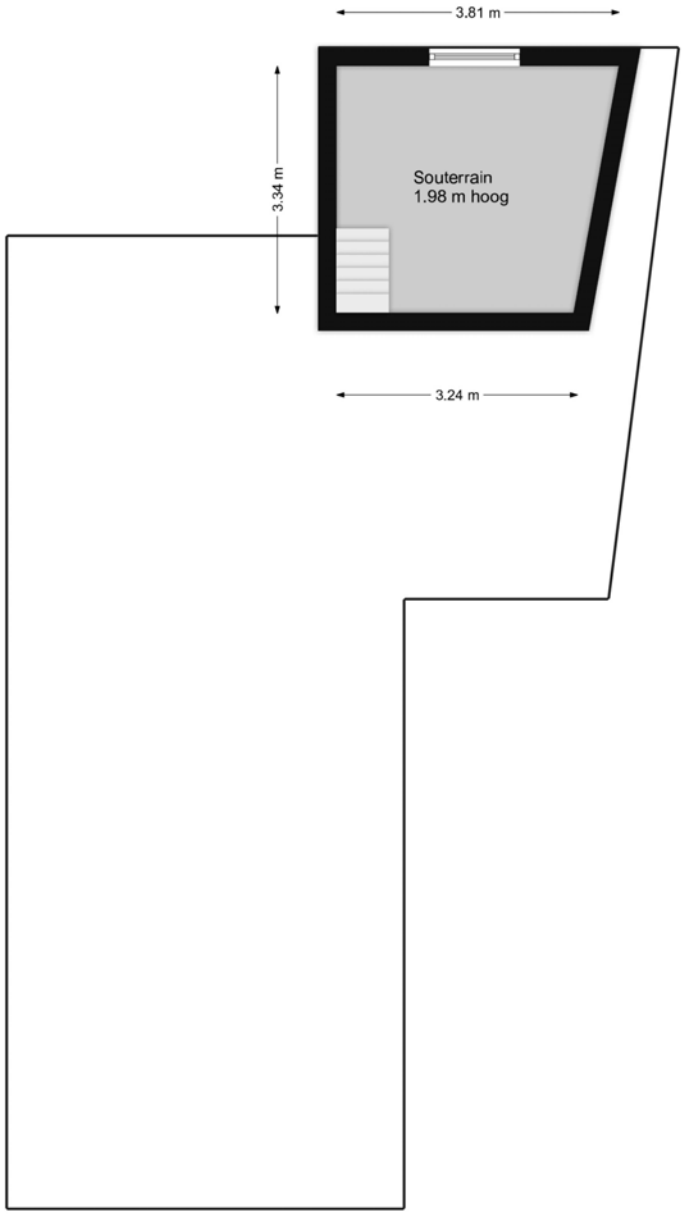
PLATTEGROND - BEGANE GROND



PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING

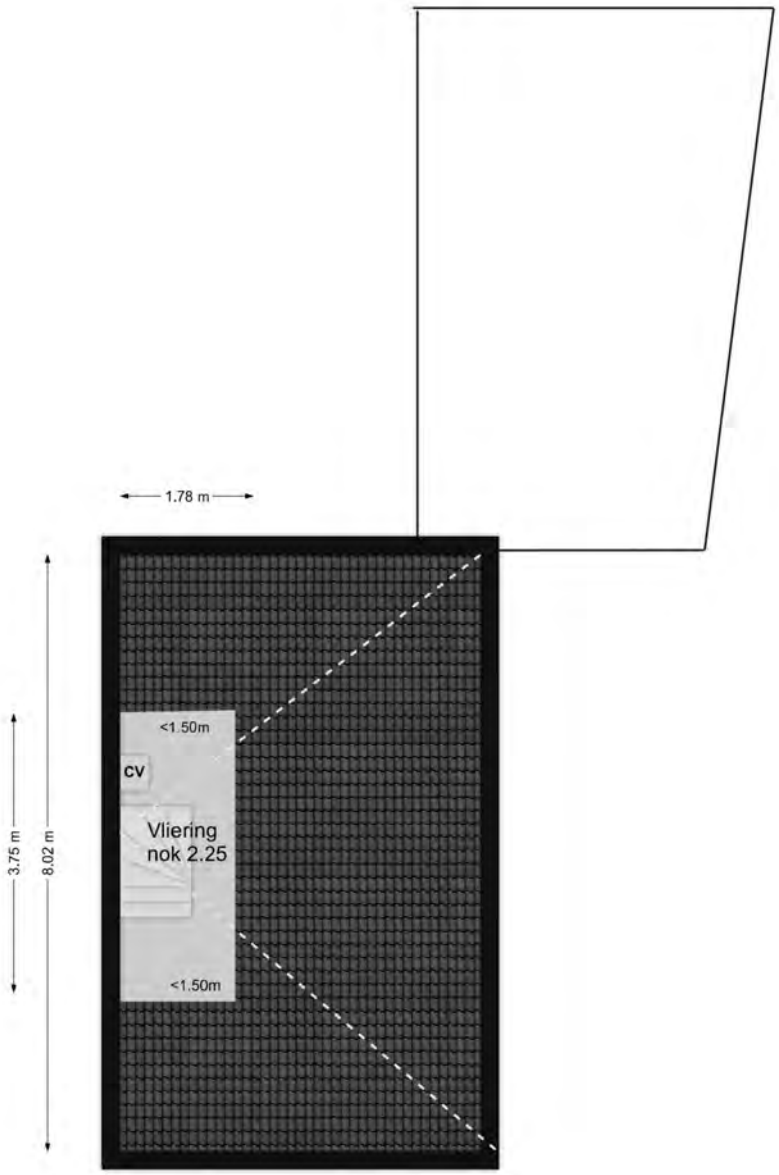


PLATTEGROND - SOUTERRAIN



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

PLATTEGROND - VLIERING



KADASTRALE KAART



JOUW NIEUWE THUIS NOG NIET GEVONDEN?

De zoektocht naar een nieuwe woning is leuk, maar kan ook onzekerheid geven.

Wij helpen voorkomen dat jij teveel betaalt voor je nieuwe woning en verkleinen de bouwkundige en juridische risico's. Bij VTH Makelaardij zijn we betrouwbaar, deskundig en oprecht betrokken.

Waarom een woning aankopen met VTH Makelaardij?

- ✓ Betrouwbaar, deskundig en oprecht betrokken.
- ✓ Verregaande kennis van de woningmarkt in 't Gooi en Amsterdam.
- ✓ Bouwkundige en juridische controle.
- ✓ No cure, no pay.
- ✓ Beoordeeld met een 9,6 op Funda.

Volg ons 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

VTH MAKELAARDIJ



WIE ZIJN WIJ?

Bij VTH Makelaardij werken we met passie en plezier. Je kiest bewust voor een goede en betrouwbare dienstverlening met focus op de zaken die de aan- of verkoop écht bepalen.

- ✓ Betrouwbaar, deskundig en oprecht betrokken.
- ✓ Wij verkopen jouw woning voor de beste prijs.
- ✓ Verregaande kennis van de woningmarkt in 't Gooi en Amsterdam.

Volg ons 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