

# Prachtig vrijstaand landhuis in 't Spiegel



ellen mouthaan

MAKELAARDIJ

Nieuwe Hilversumseweg 28  
Bussum  
[www.nieuwehilversumseweg28.n](http://www.nieuwehilversumseweg28.n)





ellen mouthaan

MAKELAARDIJ









## Algemeen

Perceeloppervlakte:	1105 m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	1919
Aanvaarding:	in overleg

## Bijzonderheden

✓ Soort woning	eengezinswoning
✓ Type woning	vrijstaande woning
✓ Woonoppervlakte	272 m <sup>2</sup>
✓ Inhoud	1254 m <sup>3</sup>
✓ Aantal kamers	9
✓ Aantal slaapkamers	4
✓ Onderhoud binnen	redelijk
✓ Onderhoud buiten	redelijk
✓ Bouwkundige keuring	aanwezig
✓ Isolatie	gedeeltelijk dubbelglas
✓ Verwarming	CV-ketel, open haard

✓ CV merk	Remeha
✓ CV bouwjaar	2013
✓ CV brandstof	gas
✓ Energieklasse	G
✓ Warm water	CV-ketel, geiser, boiler
✓ Tuin oppervlakte	ca. 879m <sup>2</sup>
✓ Tuin kwaliteit	normaal



**'De Hazelaer', een prachtig vrijstaand landhuis uit 1919, met een ruime tuin rondom en gelegen aan de rand van 't Spiegel. Statig en authentiek, met een groot woonoppervlakte, in pandige garage en de mogelijkheid tot 5/6 slaapkamers! De kans om een bijzonder huis naar eigen smaak te moderniseren.**





Dit bijzondere huis is gelegen aan de rand van het charmante Spiegel; een prachtige groene wijk van Bussum en om de hoek van een van de gezelligste straatjes van Bussum: de Spiegelstraat, met vele boetieks, cafe's en restaurants. De dorpskern van Bussum met nog veel meer winkels en gezelligheid ligt ook op loopafstand. Het huis zelf kijkt uit op een schattig geitenweijtje!

#### Ligging

De NS stations Naarden/Bussum en Bussum-Zuid liggen op enkele minutenminuten en vandaar vertrekken doorgaans meerderemere per uur naar zowel Amsterdam als Utrecht. Voor iedereen die goede verbindingen op prijs stelt is Bussum sowieso een perfecte plek om te wonen. De op- en afrit van de A1 zijn dan ook op enkele minuten rijafstand gelegen. Hierdoor zijn de verbindingen met Amsterdam en Almere alsmede Amersfoort en Utrecht zeer goed te noemen. En voor wie liever via de provinciale weg naar Amsterdam rijdt, ook die route ligt in de buurt.

#### Wonen met kinderen

In de nabije omgeving liggen verschillende basisscholen en kinderdagverblijven. Voor kinderen op middelbare

schoolleeftijd is een ruime keuze aan middelbare scholen te vinden in zowel Bussum als Naarden. Sportverenigingen zijn er in overvloed en binnen 5 minuten fietsen staan de kids op de hockey-, voetbalvelden of de tennisbaan. Per fiets zijn ook andere sportclubs goed bereikbaar zoals de rugbyvereniging, zeil- en balletschool etc. En voor de kleintjes is Speelpark Oud Valkeveen iedere keer weer een feest!

#### Boodschappen

De dichtstbijzijnde supermarkt is een grote AH in het centrum van Bussum, waar zich ook HEMA en verschillende delicatessen winkels, slagers, groentewinkels en bakkers bevinden.

#### Vrije tijd

Voor liefhebbers van natuur: de Bussumse heide ligt op loopafstand!

Een avondje uit? Een ruime keuze aan restaurants zijn te vinden in zowel Bussum als Naarden-Vesting.

Een avondje cultuur snuiven? Ook dat kan in Bussum in 't Spant of in Naarden Vesting in het intieme theater "De Mess". Ook heeft Bussum een zeer populair Filmhuis.

Of even naar Amsterdam? Je bent er zo!





ellen mouthaan

MAKELAARDIJ









## Hal en woonkamer

De voordeur komt uit in een statige hal met bordestrap en glas-in-loodramen, meterkast, wc en toegang tot de (wijn)kelder. Aan de linkerzijde van de hal ligt de gezellige woonkamer, met een imposante schouw met houtaard, een erker, openstaande deuren naar de tuin, 2 vaste kasten en een stoeren balken plafond. Een ideale familiekamer voor lange avonden met uw gezin of vrienden!



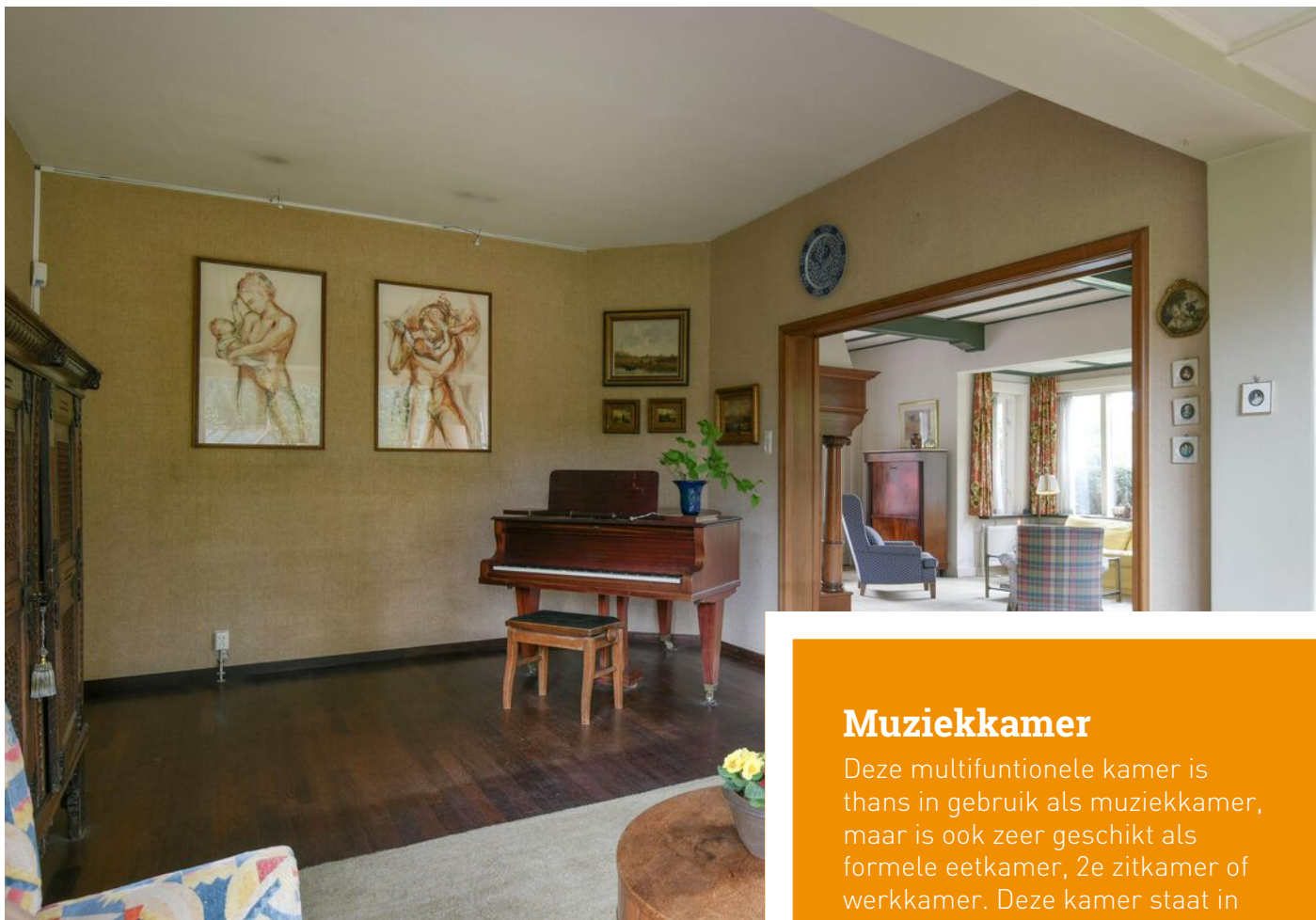




ellen mouthaan

MAKELAARDIJ





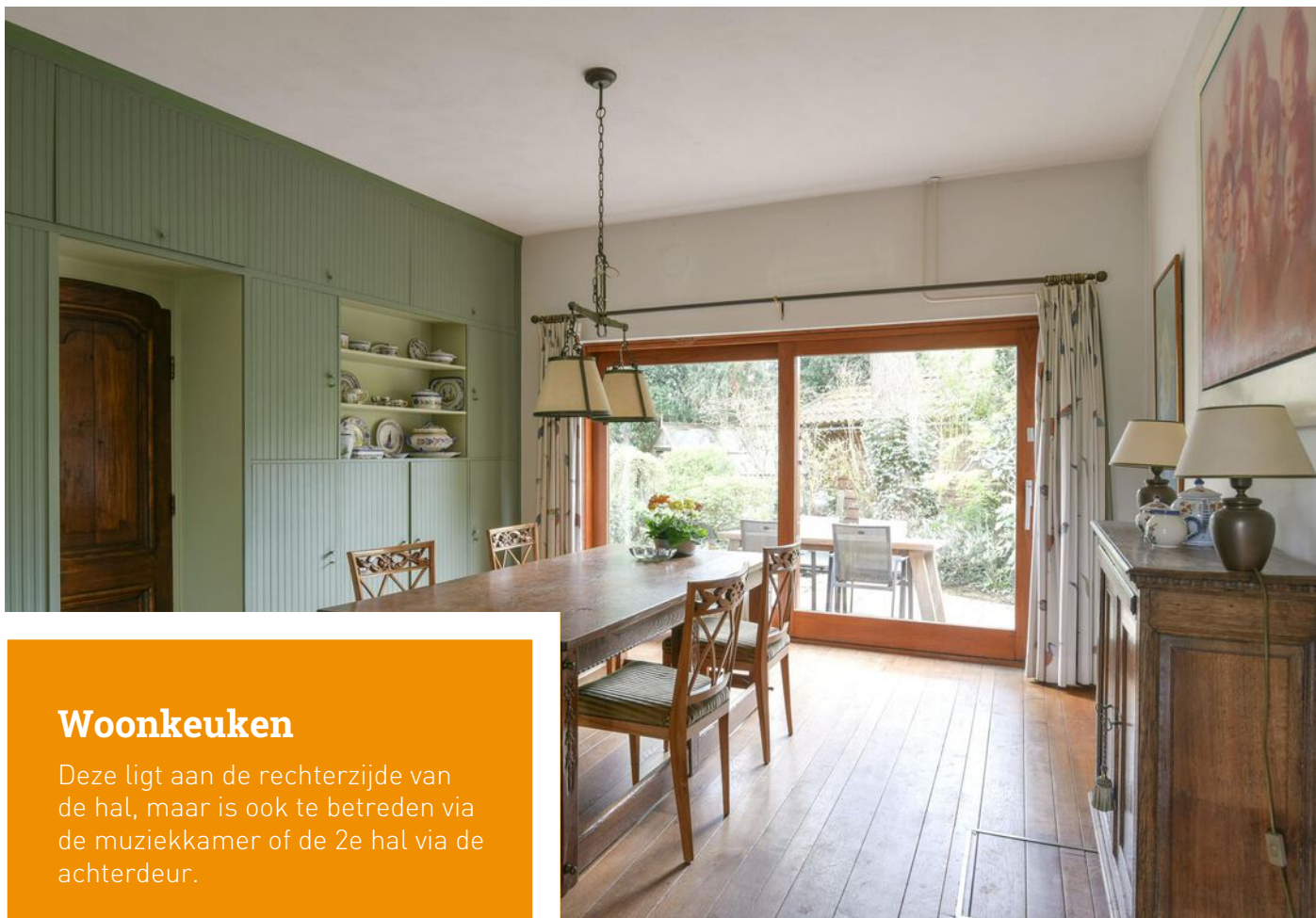
## Muziekkamer

Deze multifunctionele kamer is thans in gebruik als muziekkamer, maar is ook zeer geschikt als formele eetkamer, 2e zitkamer of werkkamer. Deze kamer staat in open verbinding met de woonkamer. Ook hier is een ruime erker aan de achterzijde en er is toegang tot de achtertuin.

Hier ligt een hardhouten parketvloer!







## Woonkeuken

Deze ligt aan de rechterzijde van de hal, maar is ook te betreden via de muziekkamer of de 2e hal via de achterdeur.

Een ruime eetkeuken, met ingebouwde (buffet)kast en een schuifpui naar de tuin. Met voldoende plek voor een grote eettafel, voor lange avonden en gezellige etentjes! De keuken is eenvoudig maar ruim, met een leuke ontbijt/borreltafel.







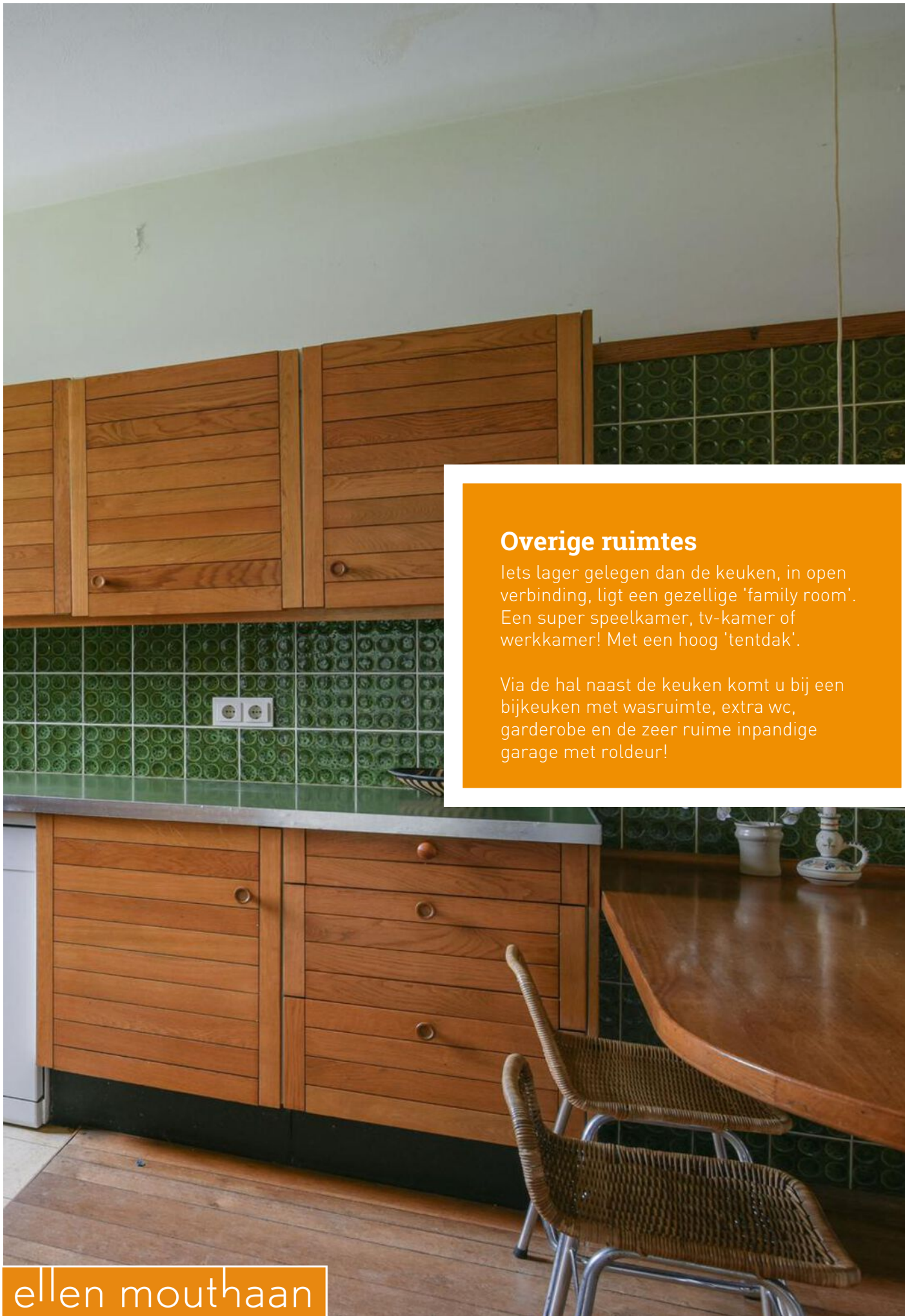
ellen mouthaan

MAKELAARDIJ









### Overige ruimtes

Iets lager gelegen dan de keuken, in open verbinding, ligt een gezellige 'family room'. Een super speelkamer, tv-kamer of werkkamer! Met een hoog 'tentdak'.

Via de hal naast de keuken komt u bij een bijkeuken met wasruimte, extra wc, garderobe en de zeer ruime inpandige garage met roldeur!





ellen mouthaan

MAKELAARDIJ





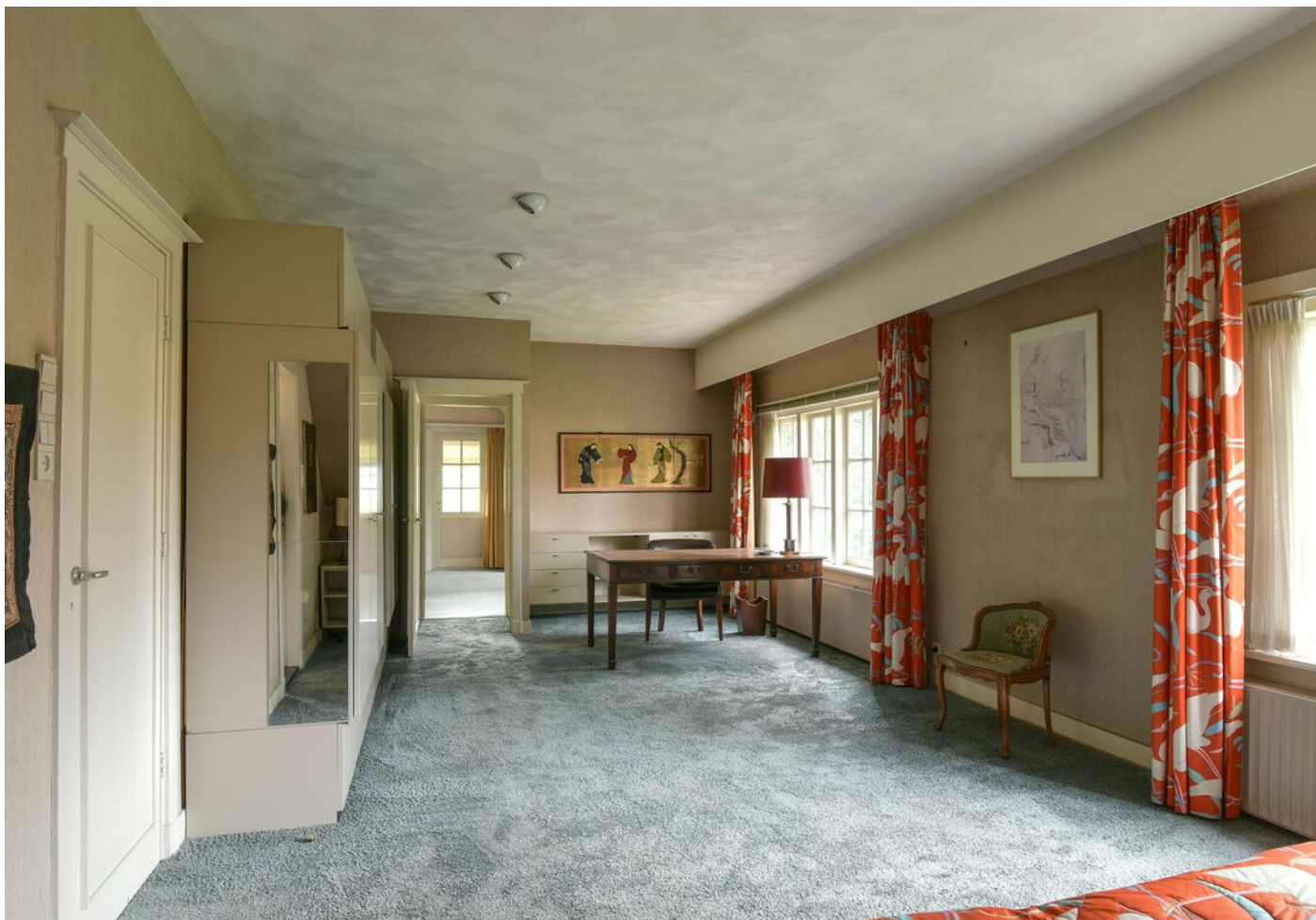
ellen mouthaan

MAKELAARDIJ





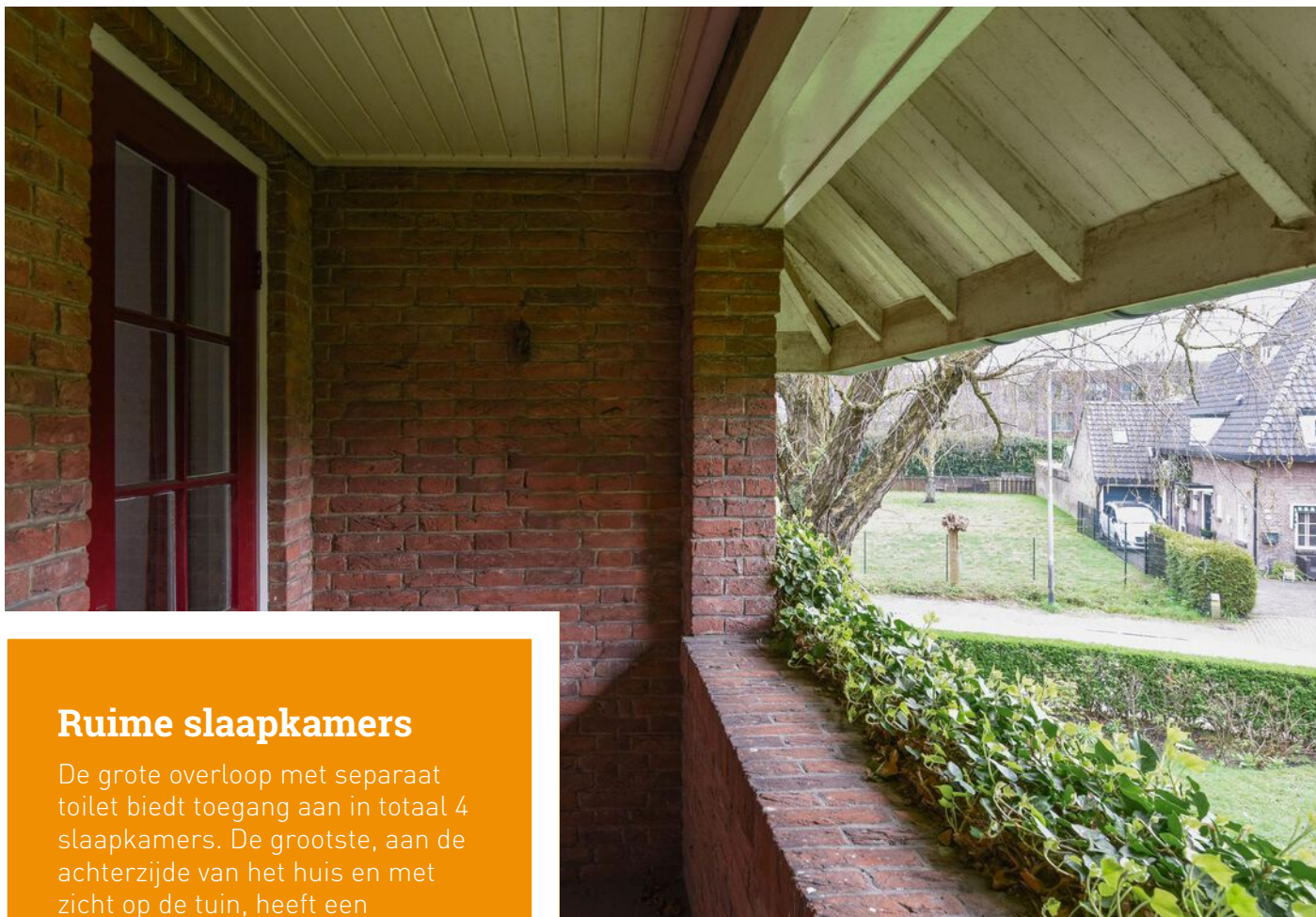




ellen mouthaan

MAKELAARDIJ



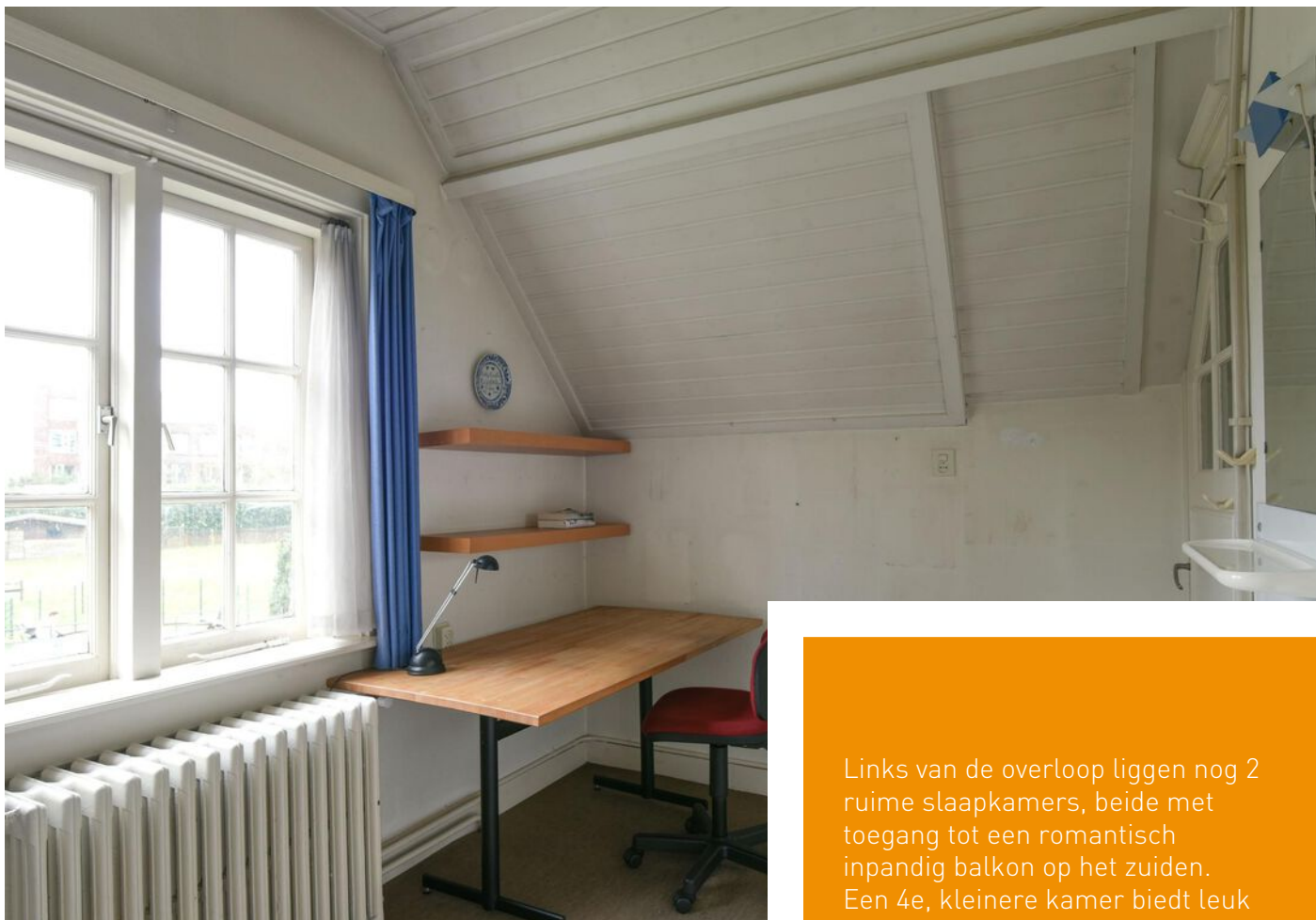


## Ruime slaapkamers

De grote overloop met separaat toilet biedt toegang aan in totaal 4 slaapkamers. De grootste, aan de achterzijde van het huis en met zicht op de tuin, heeft een badkamer ensuite. Deze heeft een typische jaren '70 stijl dus zal waarschijnlijk vervangen worden. De grote kamer is gemakkelijk op te splitsen in 2 kamers, zodat een 5e kamer gecreeerd kan worden. Oorspronkelijk waren dit ook 2 kamers.







Links van de overloop liggen nog 2 ruime slaapkamers, beide met toegang tot een romantisch inpandig balkon op het zuiden. Een 4e, kleinere kamer biedt leuk zicht over het geitenweitje. Een extra douchekamer met douche en wastafel zit vast aan de grotere badkamer, van deze 2 ruimtes kan 1 familie badkamer gemaakt worden. De grote zolder is te bereiken middels een vaste trap en is geweldig als chill-ruimte. Hier is ook voldoende bergruimte te vinden.







ellen mouthaan

MAKELAARDIJ





ellen mouthaan

MAKELAARDIJ









ellen mouthaan

MAKELAARDIJ





## Tuin rondom

Niet alleen het huis is ruim, de tuin ook! Met een prachtig gazon aan de voorzijde en een goede oprit met plek voor 2 auto's aan de zijkant van het huis, waar ook de inpandige garage is. In de (achter)tuin zijn meerdere terrassen en zitplekken om heerlijk te genieten van de zon.





# Begane grond



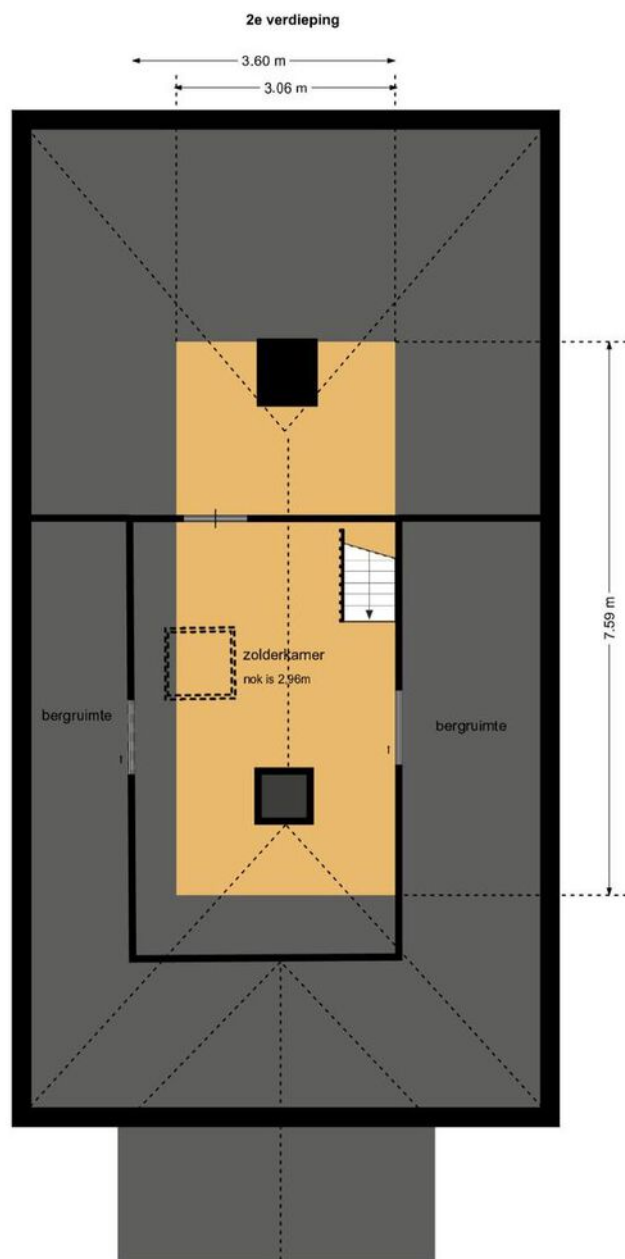


# Eerste verdieping





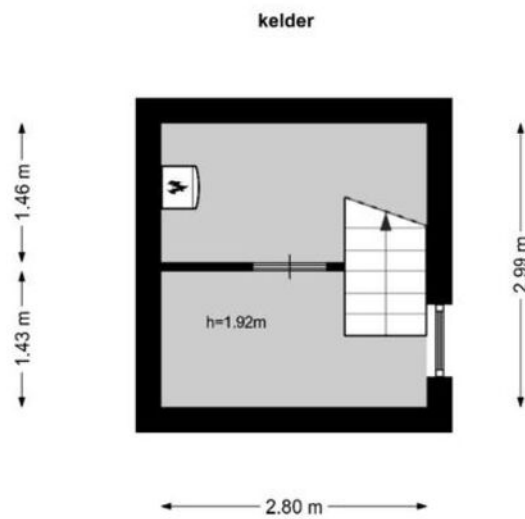
# Zolder





# Kelder

---






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nw Hilversumseweg



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <table border="0"><tr><td>Kadastrale gemeente</td><td>Bussum</td></tr><tr><td>Sectie</td><td>E</td></tr><tr><td>Perceel</td><td>1058</td></tr></table> <p>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.</p>	Kadastrale gemeente	Bussum	Sectie	E	Perceel	1058	<p><b>kadaster</b></p> 
Kadastrale gemeente	Bussum								
Sectie	E								
Perceel	1058								



## Nieuwe Hilversumseweg 28 interessant? Wij vertellen u graag meer!



**Eduard van Ieperen**

NVM Makelaar RM/RT  
eduard@mouthaan.nl



**Ellen Mouthaan - van Schaijk**

NVM Makelaar RM/RT  
ellen@mouthaan.nl



**Juliette Hoijtink**

Assistent-Makelaar  
juliette@mouthaan.nl

[www.nieuwehilversumseweg28.nl](http://www.nieuwehilversumseweg28.nl)

Website



Facebook

Instagram







ellen mouthaan

M A K E L A A R D I J

Marktstraat 15 1411CX Naarden | Telefoon 035-6942757 | WhatsApp 06-19 19 50 60  
info@mouthaan.nl | www.mouthaan.nl | www.facebook.nl/mouthaan

