

**Graaf Wichmanlaan 7 A  
BUSSUM**

**€ 1.050.000,00 kosten koper**



**GRAAF WICHMANLAAN 7A 1405GV BUSSUM**

Aan een van de mooiste lanen middenin het geliefde groene beschermde stads- of dorpsgebied Het Spiegel, ligt deze authentieke, lichte, ruime helft van een gerenoveerde en verduurzaamde villa, met aangebouwde geïsoleerde garage, berging besloten voor en zonnige achtertuin. Bouwjaar 1906, woonoppervlakte 228 m<sup>2</sup> garage en berging circa 22 m<sup>2</sup> perceel 213 m<sup>2</sup> energielabel B.

**Omgeving**

Het dorpsgebied en de villawijk Het Spiegel behoren tot de oudste villawijken van Nederland en Bussum. Het heeft daarbij een heel gezellig centrum met diverse uitgaansgelegenheden en karakteristieke winkels, middelbare scholen, een ruim aanbod aan basisscholen, een schitterend zwembad en veel sportverenigingen. Dat maakt deze plaats de ideale plek voor gezinnen met opgroeiende kinderen. De twee, op loopafstand liggende NS stations en de nabijheid van de A1 garanderen een uitstekende bereikbaarheid van de uitvalswegen naar Amsterdam, Schiphol en Utrecht. Uitwaaien doe je op de heide, rond het Naardermeer of in de bossen, die op fietsafstand rondom het dorp liggen.

## INDELING

### Begane grond

Via antieke voordeur entree in vestibule in dubbel glas verwerkt glas-in-lood, meterkast en garderobe. Gang, gerenoveerde trapopgang naar de 1e verdieping, ruime trapkast, toilet met fonteintje, toegang tot kelder.

Royale woon-eetkamer en suite met glas-in-lood schuifdeuren, vitrinekasten en bergruimte, natuurstenen schouw gashaard, lichte erker met in dubbel glas verwerkte glas-in-loodramen. Een zonnige eetkamer met ornament plafond, en opslaande deuren naar de achtertuin. Open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur onder andere inbouwkoelkast, -vriezer, - inductiekookplaat, afzuigkap, close-in boiler en zeer uitgebreide hoge kastruimte.

### 1e Verdieping

Vaste gerenoveerde trapopgang naar verdieping, ruime overloop, toilet met fonteintje, wasmachineruimte aparte wasmachine- en droger-aansluiting, badkamer met vloerverwarming, bad, douche, badkamermeubel in Engelse stijl dubbele wastafel en spiegelkast 2023, 2 ruime (slaap)kamers, waarvan de voorste kamer een balkon met uitzicht op de voortuin en de bomenrijke Graaf Wichmanlaan, voormalige derde kamer is verbouwd tot garderobekamer.

### 2e Verdieping

Vast trap, ruime overloop, cv-ruimte ATAG cv HR++ verwarming (2019) en 2 mechanische ventilatie-units (2022), schuifdeurkast, wasgelegenheid voorzien van wastafel met w&k water, toilet en vloerverwarming, 2 ruime (slaap)kamers diverse inbouwkasten, uitpandige vluchtladder voor noodsituaties.

### Kelder

Ruime stahoge droge, betegelde, provisie- wijnkelder, koel-vriescombinatie en vaste voorraadrekken.

### Garage

Geïsoleerde garage, geschikt voor 1 auto, is toegankelijk via De Meentweg, voorzien van laadstation en zolderberging. Garage is eenvoudig te verbouwen tot werk-speelkamer.

### Berging

Aangebouwde verwarmde en geïsoleerde ruimte voor stalling van fietsen en ruimte voor werkbank/tafel.

### Tuin

Vrije aangelegde voortuin, voorzien van verlichting, prachtige bomen, beplanting, bestrating, waterornament en afsluitbare toegangspoort. Intieme achtertuin gelegen op het zuiden, verlichting, terras, borderbeplanting, 2 vijvers, toegang garage en achteringang Meentweg. Beide tuinen hebben een eigen beregeningsautomaat.

### Verduurzaming

De woning heeft een zeer goede staat van onderhoud en veel duurzaamheidsaanpassingen zoals volledige vloer-, muur- en dakisolatie, ramen

voorzien van HR++ glas met ventilatieroosters, HR++ CV- ketel, mechanische ventilatie, 14 zonnepanelen elk met eigen omvormer en een sedum dak.

Naast de woning een aangebouwde geïsoleerde garage met laadstation voor een elektrische auto en fietsenstalling. De elektrische installatie beschikt over een uitgebreide groepenkast met aparte groepen voor koken, wassen, vloerverwarming, zonnepanelen en laadstation. Het huis heeft een alarminstallatie, cameratoezicht die bedienbaar zijn via een smartphone app. Alle etages, de garage en de fietsenstalling hebben een aan de alarminstallatie gekoppelde rookmelder naast twee, eveneens gekoppelde CO-melders.

#### BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke familievilla, bouwjaar 1906
- 4 (slaap)kamers, woonoppervlakte 228 m<sup>2</sup>, 817m<sup>3</sup>
- Gerenoveerd en verduurzaamd, energielabel B
- Aangebouwde en geïsoleerd garage, berging, laadpaal, vliering
- In 2017 zijn de gevels volledig gereinigd en opnieuw voorzien van knipvoeg
- Prachtige stijlkenmerken zoals glas-in-lood ramen, vestibule, hoge ornament plafonds, kamer en suite
- Alle ramen behalve het keukenraam beschikken over een rolhor
- Centraal rustig gelegen, in kinderrijke omgeving, nabij voorzieningen, internationale scholen, winkels, natuurgebieden, sportfaciliteiten, uitvalswegen Amsterdam, Schiphol, Utrecht.

Sfeervol charmant authentiek family huis, met veel privacy op toplocatie in het Spiegel nabij scholen, openbaar vervoer, dichtbij natuurgebieden en heide.

Laat u verrassen, bel MARIËTTE KEMME voor afspraak.

-----

**MARIËTTE KEMME**

Koningslaan 39  
1405 GK Bussum  
Tel: 06 512 12 058  
E-mail: jet.kemme@gmail.com

**Adresgegevens**

Adres	<b>Graaf Wichmanlaan 7 A</b>
Postcode / plaats	<b>1405 GV Bussum</b>
Provincie	<b>Noord-Holland</b>

**Locatie gegevens****Object gegevens**

Soort woning	<b>Eengezinswoning</b>
Type woning	<b>2-onder-1-kapwoning</b>
Bouwjaar	<b>1906</b>
Bouwperiode	
Permanente bewoning	<b>Ja</b>
Huidig gebruik	<b>Woonruimte</b>
Huidige bestemming	<b>Woonruimte</b>

<b>Maten object</b>	
Aantal kamers	<b>6</b>
Aantal slaapkamers	<b>4</b>
Volume	<b>817 m<sup>3</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>213 m<sup>2</sup></b>
Woonoppervlakte	<b>228 m<sup>2</sup></b>

<b>Details</b>	
Ligging object	<b>Aan rustige weg, In centrum, In woonwijk, Beschutte ligging, In bosrijke omgeving</b>
Bijzonderheden	
Verwarming	<b>C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard</b>
Isolatie	<b>Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie</b>
Warmwater	<b>C.V.-Ketel</b>
Berging	<b>Aangebouwd steen</b>
Kabel	<b>Ja</b>
Alarm	<b>Ja</b>
Zonwering	<b>Nee</b>

<b>Tuin gegevens</b>	
Tuin	<b>achtertuintuin, voortuin</b>
Tuin diepte	<b>426 cm</b>
Tuin breedte	<b>618 cm</b>
Achtertuintuin	<b>26 m<sup>2</sup></b>
Ligging	<b>Zuid</b>
Kwaliteit	<b>verzorgd</b>

**MARIËTTE KEMME**

Koningslaan 39

1405 GK Bussum

Tel: 06 512 12 058

E-mail: jet.kemme@gmail.com



**Graaf Wichmanlaan 7 A 1405 GVBussum**

**MARIËTTE KEMME**

Koningslaan 39  
1405 GK Bussum  
Tel: 06 512 12 058  
E-mail: jet.kemme@gmail.com



**MARIËTTE KEMME**

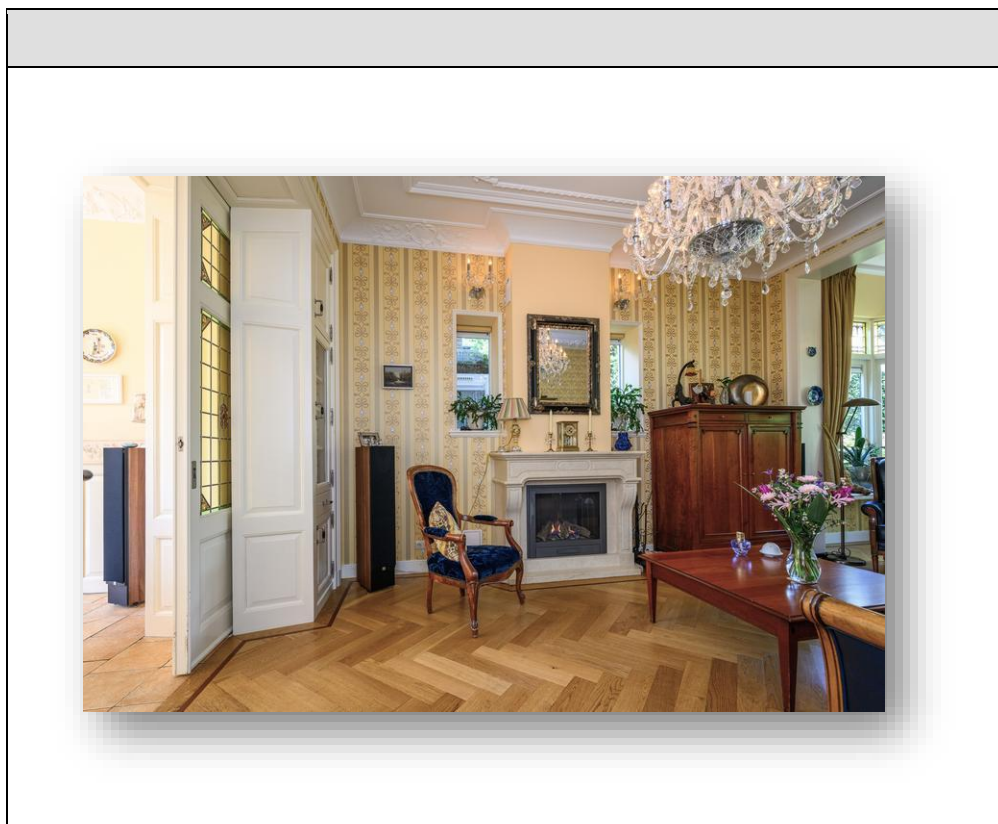
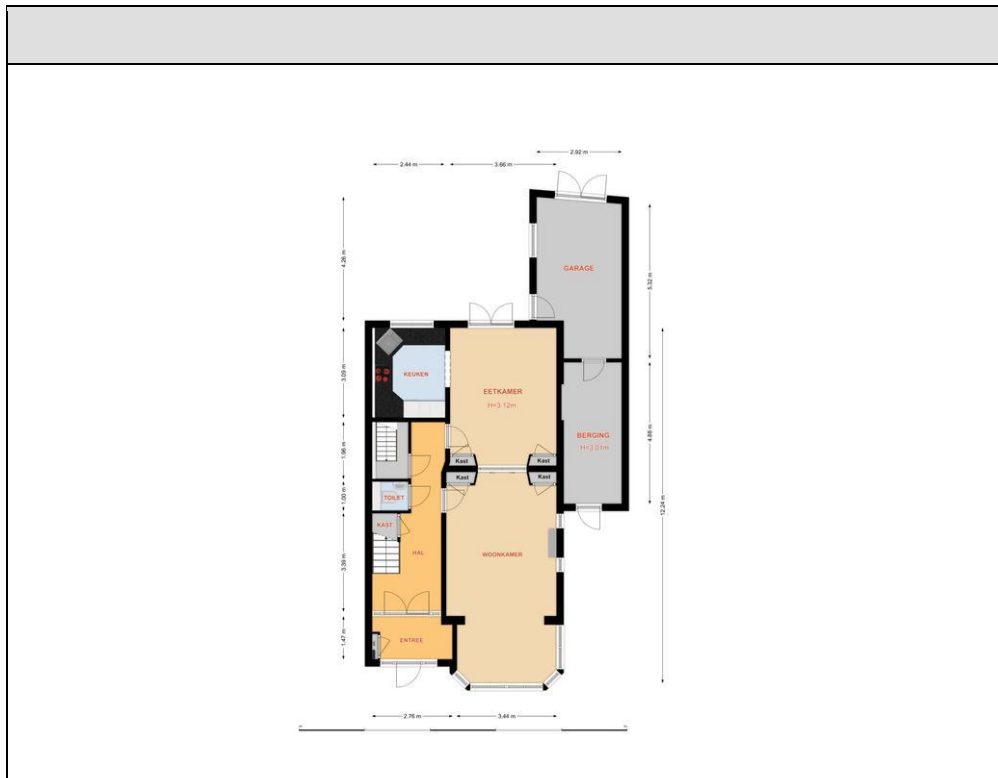
Koningslaan 39  
1405 GK Bussum  
Tel: 06 512 12 058  
E-mail: jet.kemme@gmail.com





**MARIËTTE KEMME**

Koningslaan 39  
1405 GK Bussum  
Tel: 06 512 12 058  
E-mail: jet.kemme@gmail.com



**MARIËTTE KEMME**

Koningslaan 39  
1405 GK Bussum  
Tel: 06 512 12 058  
E-mail: jet.kemme@gmail.com



**MARIËTTE KEMME**

Koningslaan 39  
1405 GK Bussum  
Tel: 06 512 12 058  
E-mail: jet.kemme@gmail.com



**MARIËTTE KEMME**

Koningslaan 39  
1405 GK Bussum  
Tel: 06 512 12 058  
E-mail: jet.kemme@gmail.com



**MARIËTTE KEMME**

Koningslaan 39  
1405 GK Bussum  
Tel: 06 512 12 058  
E-mail: jet.kemme@gmail.com



**MARIËTTE KEMME**

Koningslaan 39  
1405 GK Bussum  
Tel: 06 512 12 058  
E-mail: jet.kemme@gmail.com

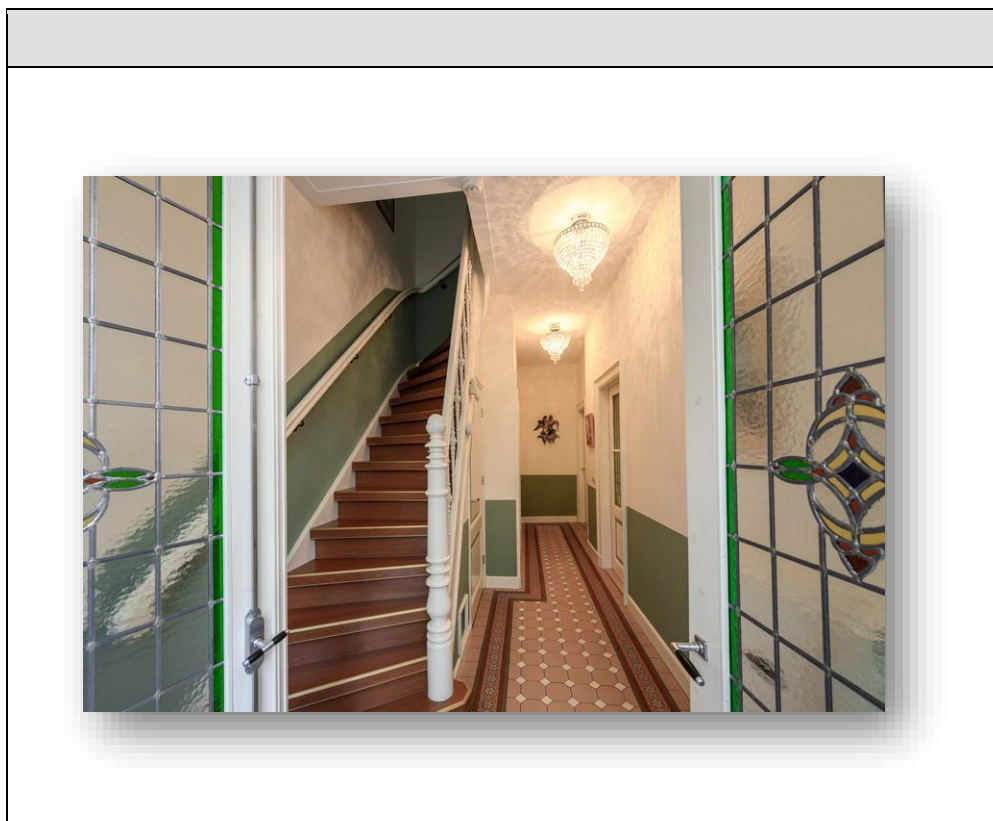
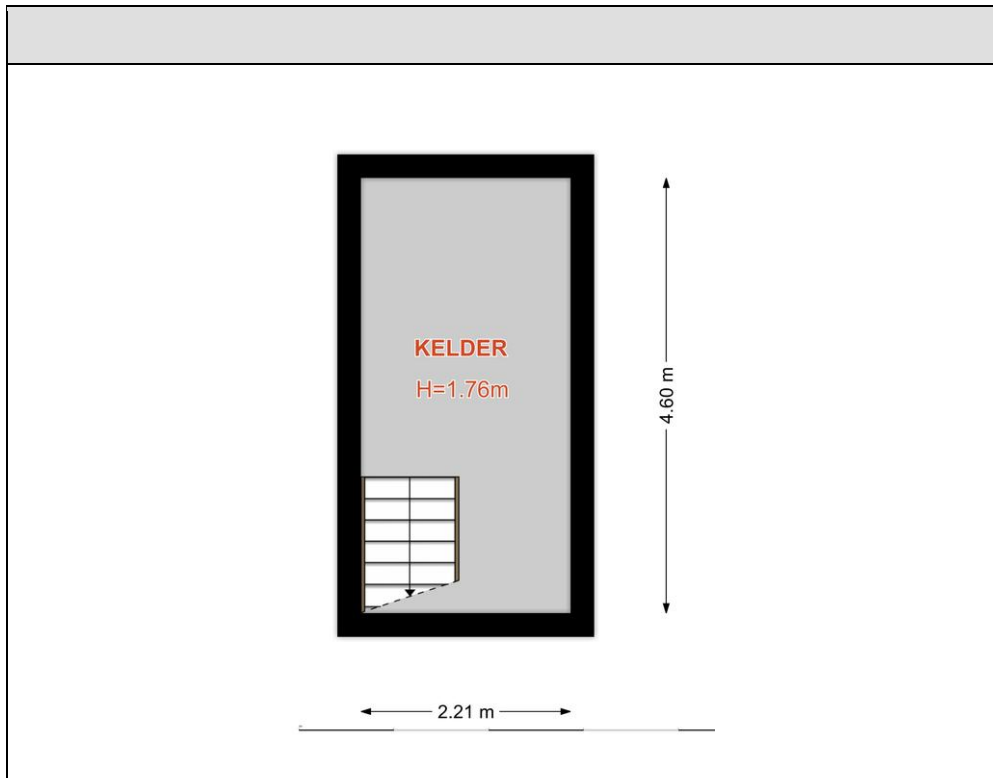


**Graaf Wichmanlaan 7 A 1405 GVBussum**

**MARIËTTE KEMME**

Koningslaan 39  
1405 GK Bussum  
Tel: 06 512 12 058  
E-mail: jet.kemme@gmail.com

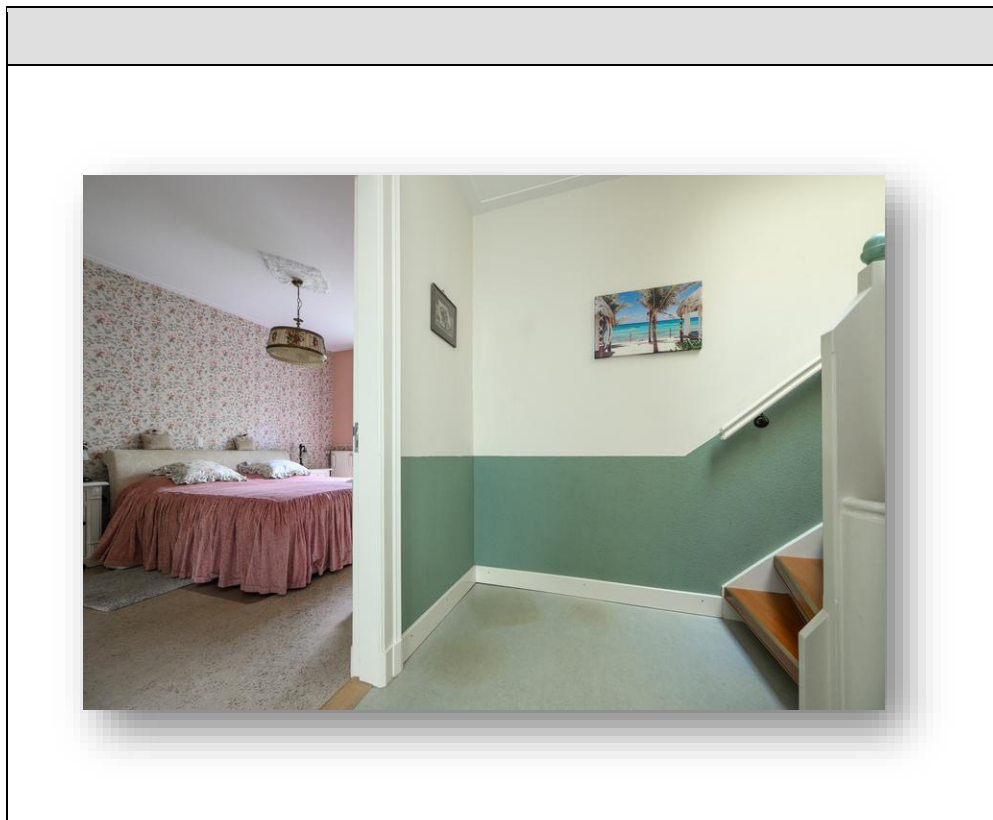
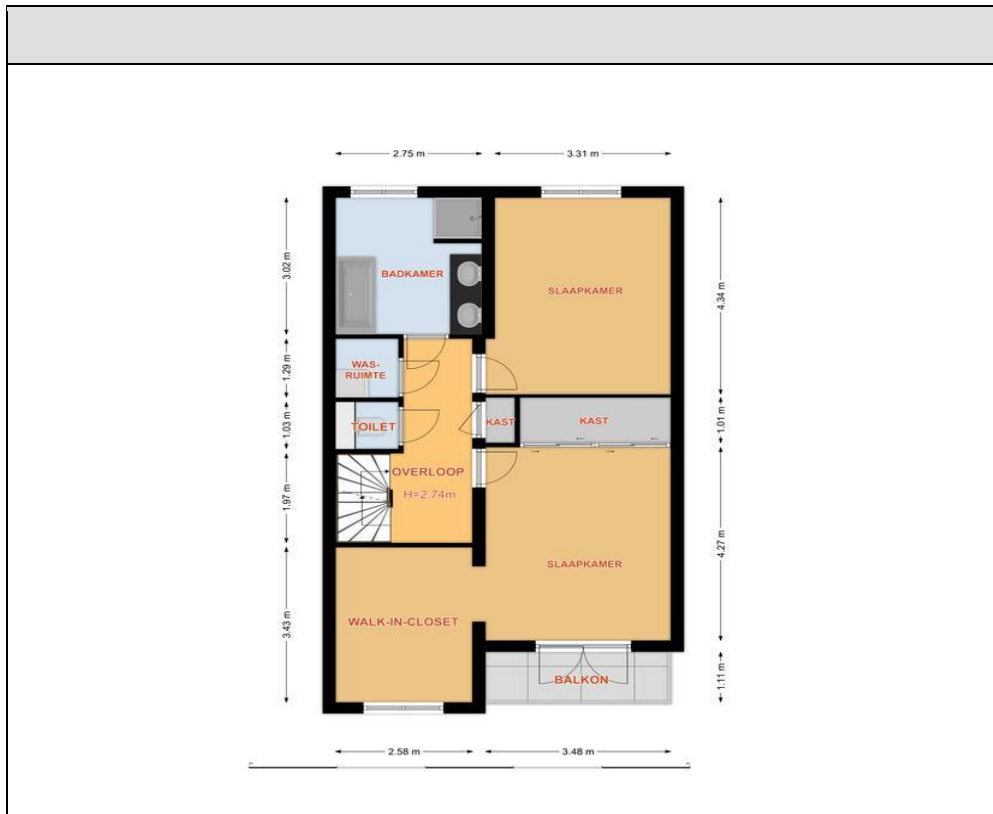






**MARIËTTE KEMME**

Koningslaan 39  
1405 GK Bussum  
Tel: 06 512 12 058  
E-mail: jet.kemme@gmail.com



**MARIËTTE KEMME**

Koningslaan 39  
1405 GK Bussum  
Tel: 06 512 12 058  
E-mail: jet.kemme@gmail.com



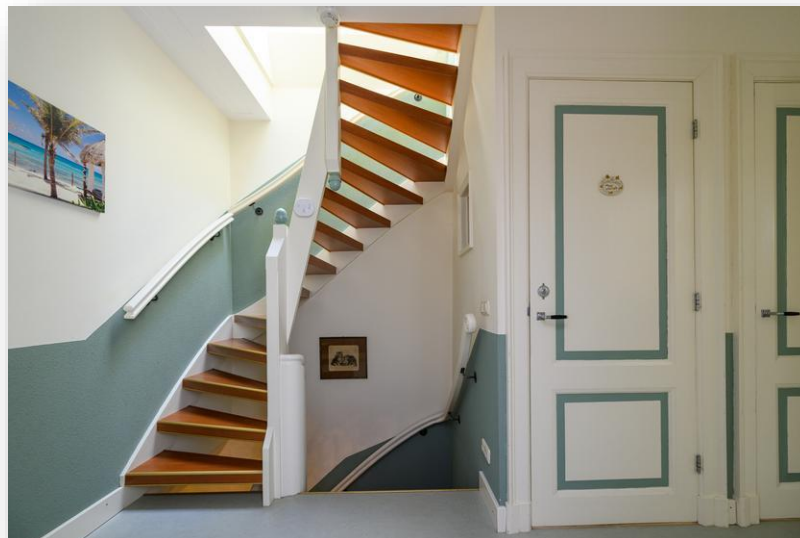
**MARIËTTE KEMME**

Koningslaan 39  
1405 GK Bussum  
Tel: 06 512 12 058  
E-mail: jet.kemme@gmail.com



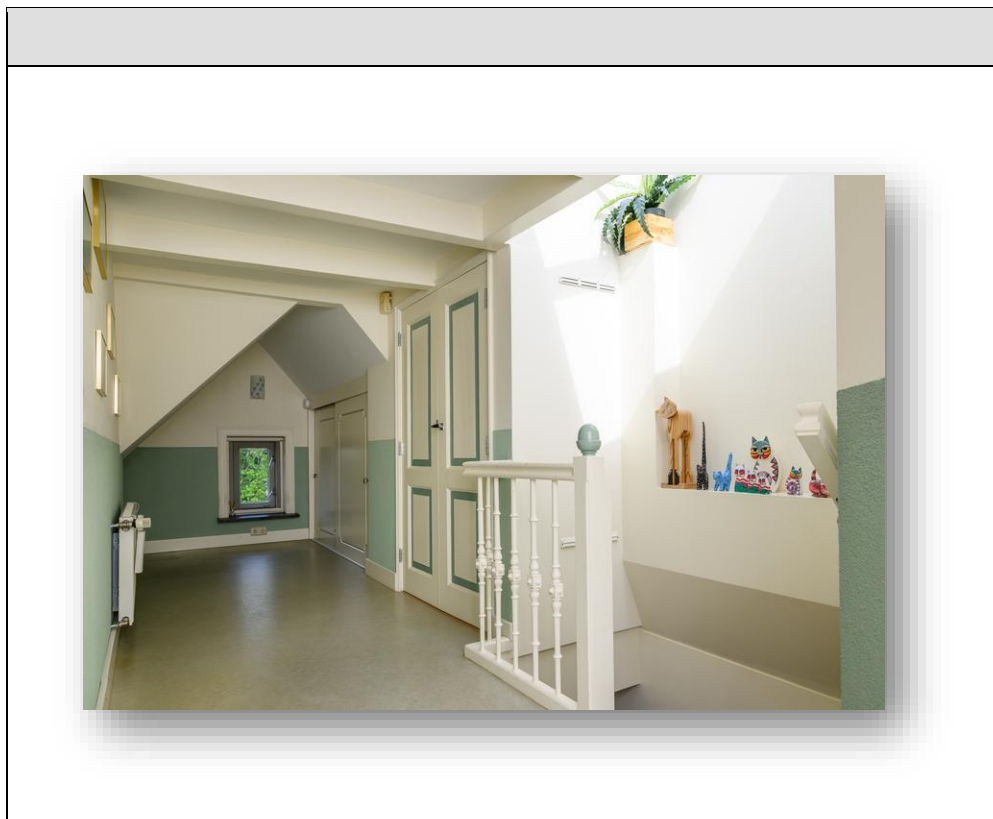
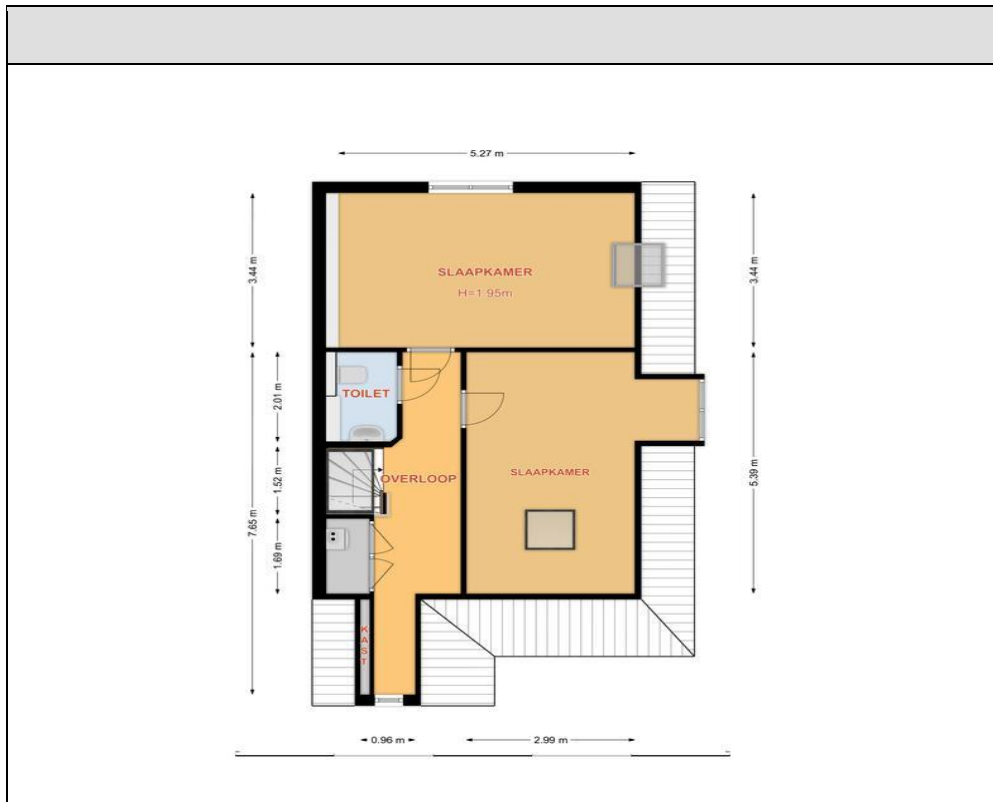
**MARIËTTE KEMME**

Koningslaan 39  
1405 GK Bussum  
Tel: 06 512 12 058  
E-mail: jet.kemme@gmail.com



**MARIËTTE KEMME**

Koningslaan 39  
1405 GK Bussum  
Tel: 06 512 12 058  
E-mail: jet.kemme@gmail.com



**MARIËTTE KEMME**

Koningslaan 39  
1405 GK Bussum  
Tel: 06 512 12 058  
E-mail: jet.kemme@gmail.com



**MARIËTTE KEMME**

Koningslaan 39  
1405 GK Bussum  
Tel: 06 512 12 058  
E-mail: jet.kemme@gmail.com



**MARIËTTE KEMME**

Koningslaan 39  
1405 GK Bussum  
Tel: 06 512 12 058  
E-mail: jet.kemme@gmail.com





**MARIËTTE KEMME**


Koningslaan 39  
1405 GK Bussum  
Tel: 06 512 12 058  
E-mail: jet.kemme@gmail.com



EnergieLabel Woningen

Registratienummer: 83084208 | Datum registratie: 06-09-2023 | Geldig tot: 25-08-2033 | Status: Definitief

### Deze woning heeft energielabel **B**



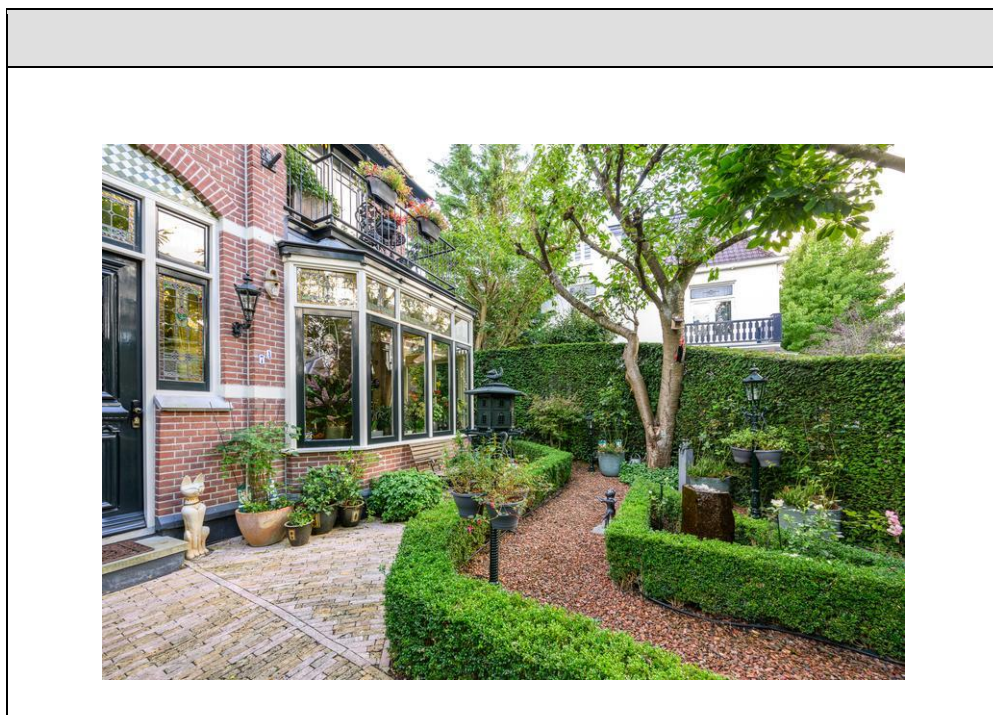

Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verlenging aanbrengen?
1. Gevels: 0,27	7. Verwarming: HR-107 ketel		<input type="checkbox"/>
2. Gevelbanden: n.v.t.	8. Warm water: Combiketel		<input type="checkbox"/>
3. Daken: 0,27	9. Zonnepanelen: Niet aanwezig		<input type="checkbox"/>
4. Vloeren: 0,27	10. Ventilatie: Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging		<input type="checkbox"/>
5. Ramen: 1,4	11. Koeling: Niet aanwezig		<input type="checkbox"/>
6. Buitendeuren: 0,27	12. Zonnepanelen: Aanwezig		<input checked="" type="checkbox"/>

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmebehoefte in de wintermaanden: Gemiddeld	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden: Hoog	Aandeel hernieuwbare energie: 12,4 %
--	--	--------------------------------------

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning	Opnamedetails
Adres: Graaf Wichmanlaan 7 A, 1405GV Bussum, tel: 06-512-12058	Naam: Neffen Zerst, Examennummer: 55131254
Detailaanduiding: Woningtype: Twee onder één kap	Certificatiehouder: Schödel & Schödel B.V., KVK-nummer: 52267939
Bouwjaar: 1907, Compactheid: 1,66, Vloeroppervlakte: 193 m²	Inschrijfnummer: 2110839, Certificerende installatie: DSBNA Certificatie B.V., Soort opname: Basisopname



**MARIËTTE KEMME**

Koningslaan 39  
1405 GK Bussum  
Tel: 06 512 12 058  
E-mail: jet.kemme@gmail.com



**MARIËTTE KEMME**

Koningslaan 39  
1405 GK Bussum  
Tel: 06 512 12 058  
E-mail: jet.kemme@gmail.com

