

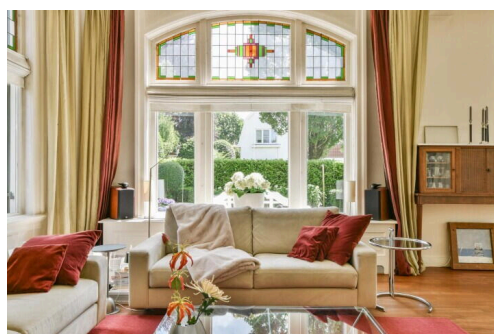
# Bussum

Nieuwe Hilversumseweg 15 | Vraagprijs € 2.450.000 k.k.



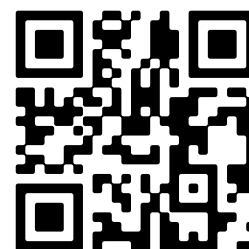
## BESCHIKBAAR

[WWW.NIEUWEHILVERSUMSEWEG15.NL](http://WWW.NIEUWEHILVERSUMSEWEG15.NL)



- Type object:** Villa, vrijstaande woning
- Bouwjaar:** 1905
- Woonoppervlakte:** 384 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte:** 832 m<sup>2</sup>
- Inhoud:** 1893 m<sup>3</sup>
- Aantal kamers:** 14 kamers (7 slaapkamers)
- Website:** [www.nieuwehilversumseweg15.nl](http://www.nieuwehilversumseweg15.nl)

**TEL  
KROP**  
MAKELAARS



# Omschrijving

## Nieuwe Hilversumseweg 15, 1406 TB Bussum

\* This property is listed by a MVA Certified Expat Broker\*

Please find English version below.

Vrijstaande Spiegelvilla "Spiegelhoek" op royaal perceel met prachtige tuin, dubbele grote garage met ruime oprit.

### OMSCHRIJVING:

Een unieke kans: na meer dan dertig jaar komt deze bekende historische, charmante en karakteristieke villa weer op de markt! Deze luxe vrijstaande gezinsvilla "Spiegelhoek" bezit nog vele originele details en is voorzien van een grote dubbele garage, een veranda, een professionele cinema en een geklimatiseerde wijnkelder. Op loopafstand van het Centrum van Bussum nabij uitvalswegen en natuur.

Het ruime perceel heeft een zonnige tuin op het zuiden, waar de hele dag zon schijnt en waar je in alle privacy ook lekker in de schaduw kunt zitten. Tevens nog een ruim bijgebouw met garage (4 auto's mogelijk) met zeer ruime oprit, wat uniek is in deze woonwijk.

Villa 'Spiegelhoek' dateert van 1905 en is destijds voor 2 broers onder architectuur gebouwd, tegelijkertijd met het buurhuis. Bijna alles van de originele stijl is in diverse verbouwingen teruggebracht in dit huis. Er is een eigen huisstijl die terugkomt in ornamenten als de architraven, het hang- en sluitwerk, de fraaie deuren, klossen onder de overstekken, de luiken, de rabatdelen, de knip-gevoegde en gestucte muren en de zonnetjes in de windveren. En niet te vergeten het prachtige glas in lood.

Deze gezinsvilla is goed onderhouden en verbouwd. Met royale afmetingen telt het huis 5 slaapkamers, twee badkamers, een kleedkamer, een eetkeuken, een speel/werkkamer en een bijgebouw met een kantoor en een bioscoop. De tuin is voorzien van automatische sproeisystemen, een maairobot en een zeer hoge (in Bussum bekende) haag. Op de gehele begane grond is eind 2023 HR++ glas geplaatst. De overige beglazing is grotendeels isolatieglas en de begane grondvloer is geïsoleerd.

## LIGGING EN BEREIKBAARHEID:

De woning staat in Bussum, ook wel de 'Garden of Amsterdam' genoemd en ligt in 'het Spiegel', één van de oudste, zeer groene en meest gewilde woonwijken van Nederland. Het centrum met winkels, supermarkten en horeca is op loopafstand gelegen. Er zijn twee treinstations op korte afstand, waarvandaan je met de trein in ongeveer een half uur op Amsterdam Centraal, Utrecht Centraal of op Airport Schiphol bent.

Bussum heeft veel kinderopvang mogelijkheden en telt zeven basis- en middelbare scholen op loop- of fietsafstand. Er zijn diverse voetbal-, tennis-, hockey-, rugby-, padel-, kickbox- en fitnessclubs. Ook is er een overdekt zwembad op loopafstand. Ook bos en hei zijn op loopafstand en het Naardermeer op fietsafstand. Het leefcomfort is heel hoog in deze gezellige wijk.

## INDELING

### BEGANE GROND

Voorhal met garderobe en ruime wc met Philippe Starck sanitair en kranen. Er zijn originele glas-in-lood ramen en een marmeren Carrara-vloer met vloerverwarming die doorloopt in de hal en de keuken.

De hal geeft toegang tot alle ruimtes zoals de meterkast, de woonkamer, de keuken en de speel/werkkamer en heeft een fraaie trapopgang naar de eerste verdieping, maar tevens ook de toegang naar het souterrain.

Vanuit de hal betreedt u de zeer ruime en lichte woonkamer, met ingebouwde servieskast, een serre, een prachtige boog met glas-in-lood en een antieke marmeren openhaard. Hier ligt Afzelia parket.

Vanuit de hal komt u in de Siematic woonkeuken met Bosch apparatuur zoals inductiekookplaat, koel/vriescombinatie, vaatwasser en twee combi-magnetronovens.

Vanuit de keuken kunt u via de openslaande deuren naar de zeer ruime veranda, met leistenen vloer en verlichting. Hier is het goed toeven, zelfs ook als het regent.

Terug in huis komt u via de hal in een speel/werkkamer. Heel fijn op de begane grond gelegen, zodat er altijd (oog)contact kan zijn met de kinderen.

### SOUTERRAIN

Het souterrain is op volledige stahoogte (2,43 m) gerealiseerd en de vloer is ook hier in stijl van Carrara marmer en verwarmd door middel van vloerverwarming. Deze verdieping herbergt een technische ruimte met twee HR ketels en werkbank, een wasruimte met veel bergruimte en een spoelgelegenheid, een whiskybar, een geklimatiseerde wijnkelder voor 1.100 flessen en een state-of-the-art cinema met aparte technische ruimte en de meterkast van het gehele bijgebouw.

De cinema is een klasse apart. Kosten nog moeite zijn hier gespaard voor een echte film-, tv- of concertbeleving. De ruimte is volledig professioneel ingericht door een gecertificeerde akoesticus en een gecertificeerde bioscoopbouwer, die onder andere voor Disney bouwt. De geluidsinstallatie is door diverse internationale vakbladen uitgeroepen tot de beste wereldwijd. De bioscoop is zo geïsoleerd, dat daar buiten niemand last heeft van het geluid. Het beeld (3 meter diagonaal) wordt door een Runco projector op een Screen Reseach geweven en geluid doorlatend scherm geprojecteerd. Ook is er een Kaleidescape geïnstalleerd met meer dan 800 films (het is mogelijk om deze films ook elders in de woning te bekijken). Tevens is het mogelijk om 'gewoon' televisie te kijken en onder andere Apple TV te streamen. Een overweldigende ervaring die u kunt ondergaan bij een bezoek aan dit bijzondere huis.

### 1ste VERDIEPING

De ruime overloop geeft toegang tot vier vertrekken. Drie zeer royale slaapkamers en tevens een zeer ruime kleedkamer met tien ingebouwde garderobekasten in de stijl van het huis. Er is een grote slaapkamer die gezien kan worden als master bedroom. Daarnaast is een slaapkamer met openslaande deuren naar het royale balkon met fraai uitzicht over de gehele tuin. Via deze slaapkamer is ook toegang tot een badkamer met douche, toilet, een elektrisch verwarmde marmeren vloer, voorzien van sanitair en kranen van Philippe Starck. De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Ook de tweede badkamer is weer voorzien van hetzelfde sanitair (met douche, ligbad en wc) en marmer met vloerverwarming.

### 2de VERDIEPING

Via een vaste trap, komt u op de ruime zolder met een slaapkamer met dakkapel, aan de voorkant van het huis gelegen. Hier is ook extra bergruimte. Aan de achterzijde is nog een kleine slaapkamer, die thans gebruikt wordt als kleedkamer. Ook hier is water en afvoer, waardoor deze mogelijk om te bouwen is tot een derde badkamer.

### GARAGE

Via een ruime oprit met elektrisch hek, is de dubbele garage met twee elektrisch bedienbare Hörmann-deuren te betreden. In deze grote garage is plaats voor vier auto's of twee auto's en veel bergruimte. Er is een aansluiting voor koud- en warm stromend water en een afvoer, zodat deze ruimte eventueel omgebouwd kan worden tot een guesthouse. Via de garage is er toegang tot een zeer ruim kantoor op de verdieping.

Dit bijgebouw is geheel geïsoleerd, zowel het glas, de muren als het dak. Via de garage van het bijgebouw is er ook toegang tot de veranda. Zo kunt u droog over, vanuit de auto naar het woonhuis.

## TUIN

De villa is gunstig gelegen op een ruim perceel met een tuin om te genieten van zonnige dagen op de diverse terrassen of in de schaduw op de ruime veranda. Er is verlichting, drie sproeisystemen en een robotmaaier.

In de tuin staat ook een uniek tuinhuisje dat ooit onderdeel was van de vroegere Majellakliniek die aan de overkant van het huis lag en thans gebruikt wordt voor de opslag van tuinspullen. De tuin is volledig omsloten door groene hagen, waardoor u in alle privacy van de eigen tuin en de woning kunt genieten.

Kortom, een bijzondere droomvilla voor jonge gezinnen, gelegen in één van de mooiste groene woonwijken van ons land.

## BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte 438 m<sup>2</sup>, perceelgrootte: 882 m<sup>2</sup>, inhoud 1893 m<sup>3</sup>!
- Eigen royale oprit met toegang naar garage met dubbele toegang.
- Totaal 10 kamers, waarvan 5 slaapkamers.
- Fraaie onder architectuur aangelegde tuin rondom.
- Unieke cinema met high end beeld- en geluidskwaliteit.

## OPLEVERING:

Aanvaarding in huidige staat, leeg en ontruimd. De oplevering zal in nader overleg plaatsvinden.

## NOTARIS EN OPLEVERING:

Het opstellen van de koopakte dient plaats te vinden binnen 5 werkdagen na mondelinge/schriftelijke overeenstemming.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn conform de Meetinstructie.

## Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Overdracht

Vraagprijs:	€ 2.450.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Villa, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1905
Soort dak:	Samengesteld dak bedekt met pannen


## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	384 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	832 m <sup>2</sup>
Inhoud:	1893 m <sup>3</sup>
Overige inpandige ruimte:	90 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	5 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	62 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers:	14 kamers (7 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, wastafelmeubel toilet, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen:	4 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, alarminstallatie, tv-kabel, buitenzonwering, rookkanaal

## Energie

Energielabel:	
Isolatie:	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, hr glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Combiketel gas gestookt (eigendom)

## **Buitenruimte**

Ligging:	In woonwijk
Balkon dakterras:	Balkon
Tuin:	Tuin rondom
Ligging tuin:	En bereikbaar via achterom

## **Bergruimte**

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein, op afgesloten terrein

## **Garage**

Soort garage:	Vrijstaand steen
Capaciteit garage:	4 auto's
Voorzieningen garage:	Verwarming, elektra, stromend water, vliering, elektrische deur
Isolatie garage:	Volledig geïsoleerd

**Op de kaart**

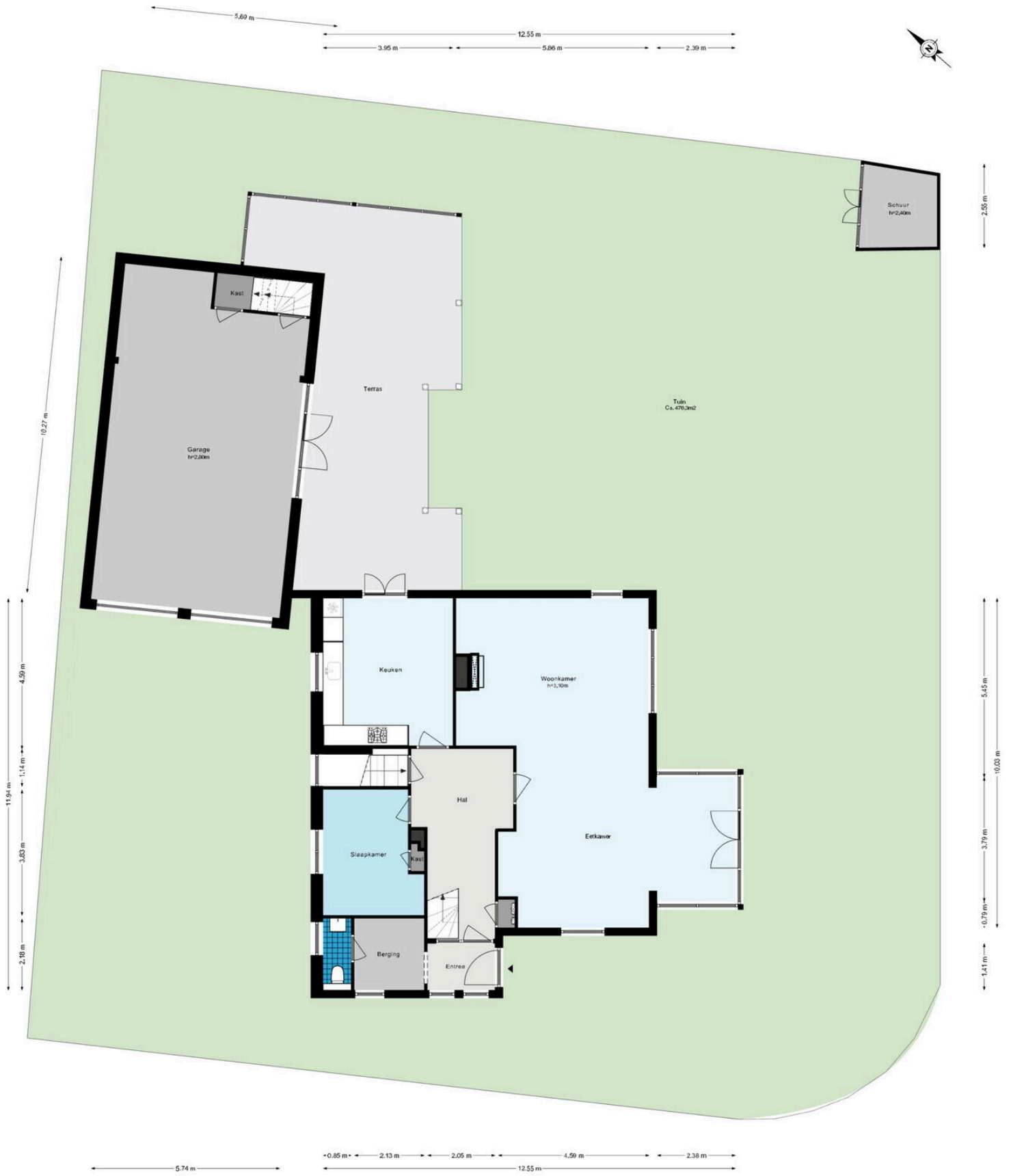


## Op de kaart





Nieuwe Hilversumseweg 15 - Bussum  
Begane grond



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













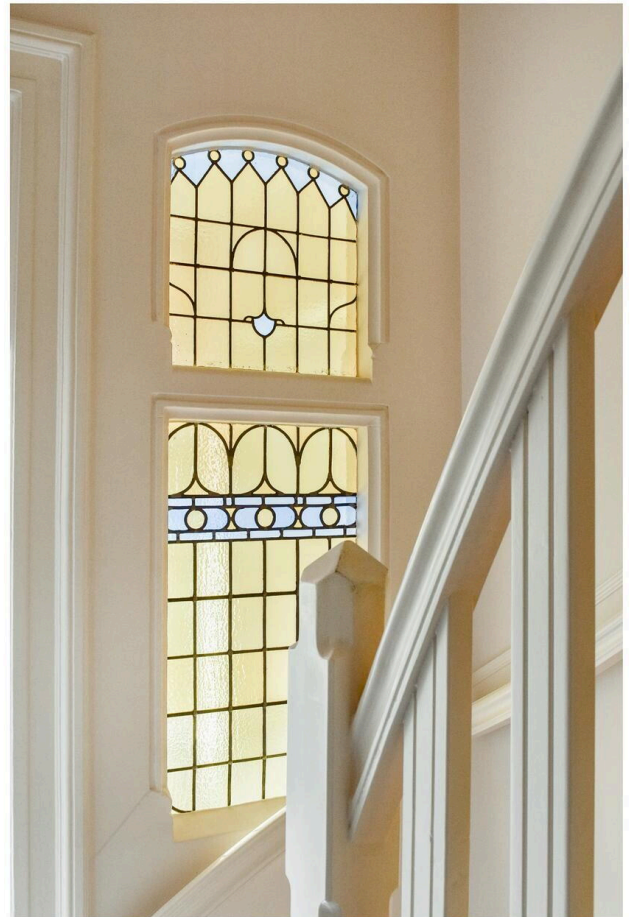












Nieuwe Hilversumseweg 15 - Bussum  
Eerste verdieping



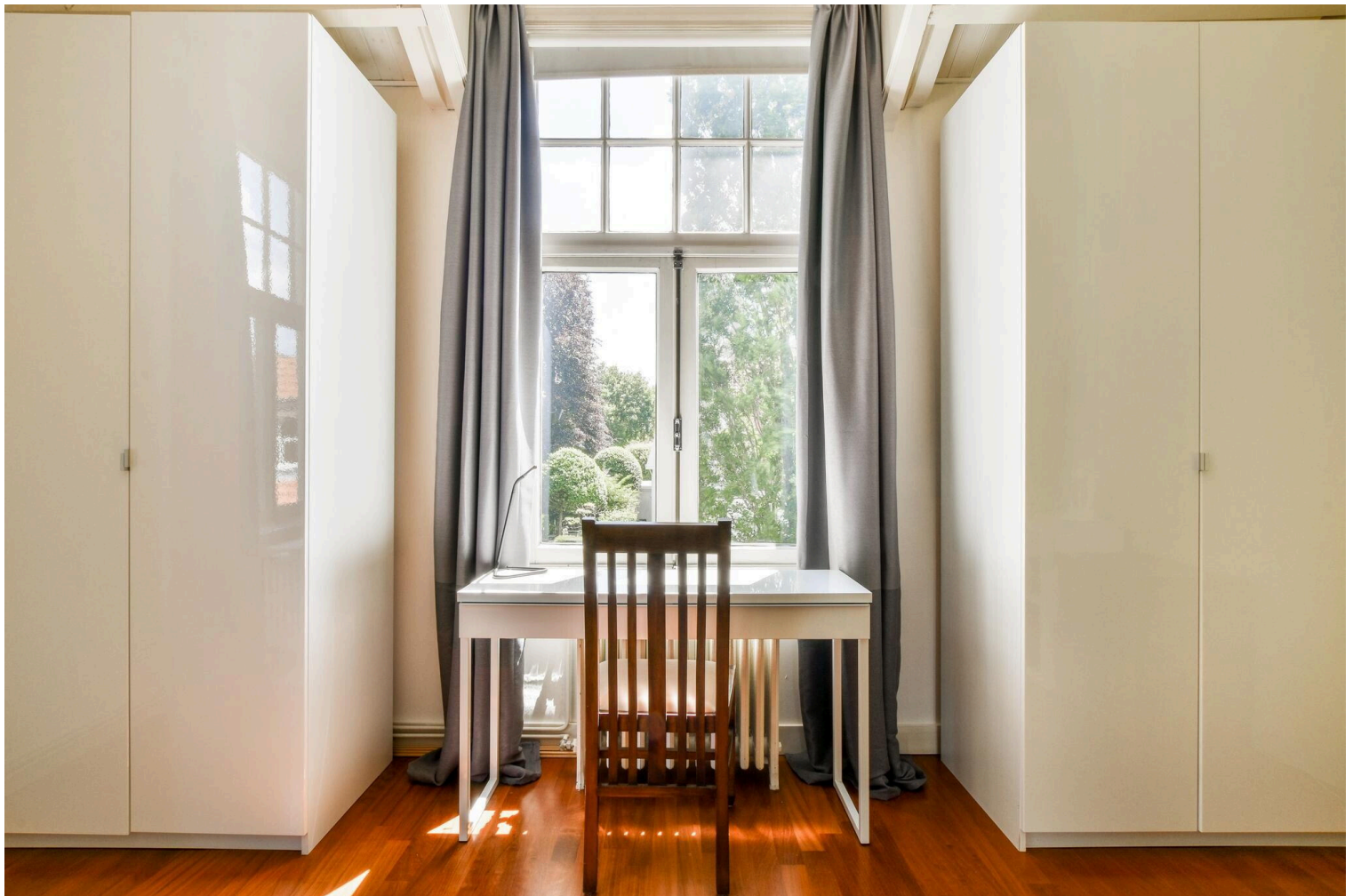
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

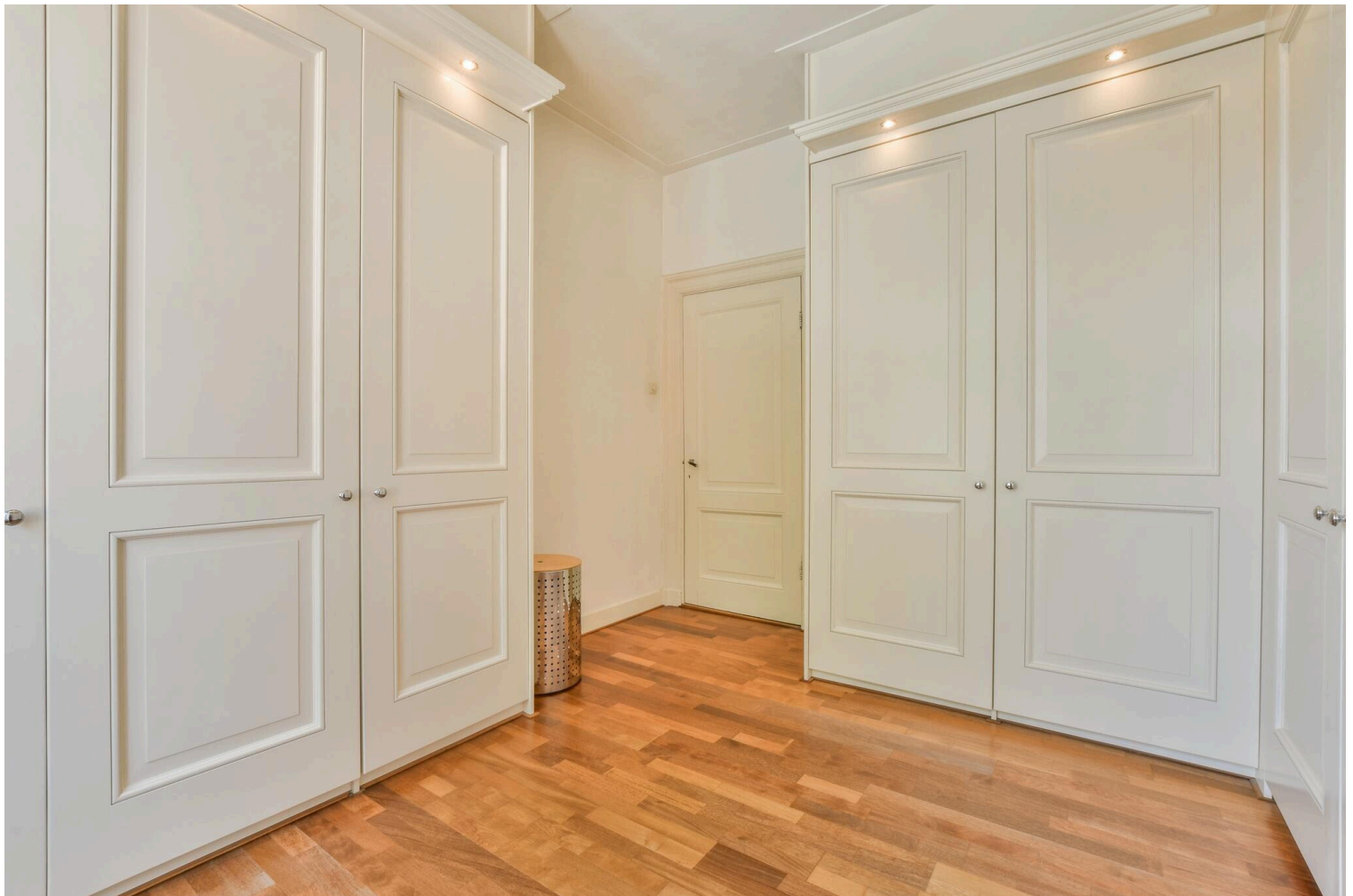






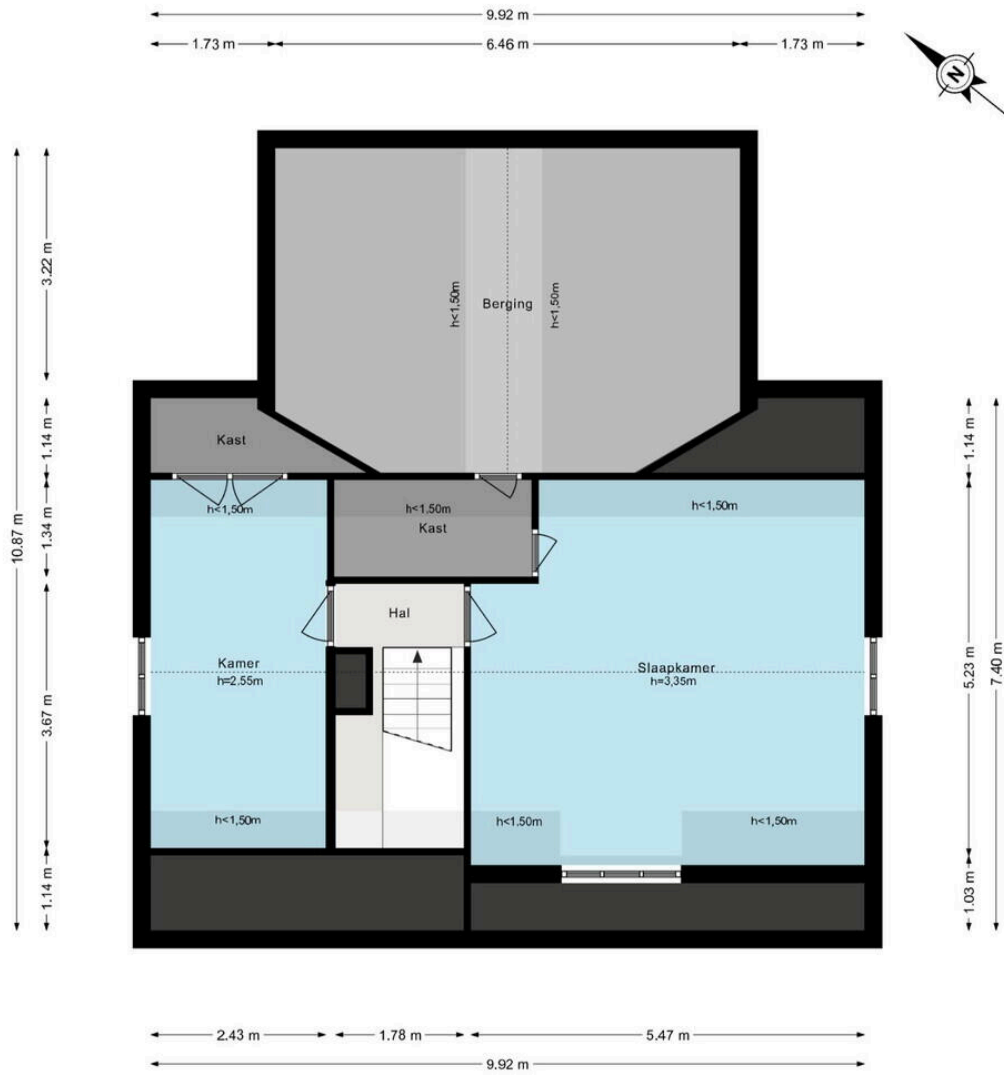








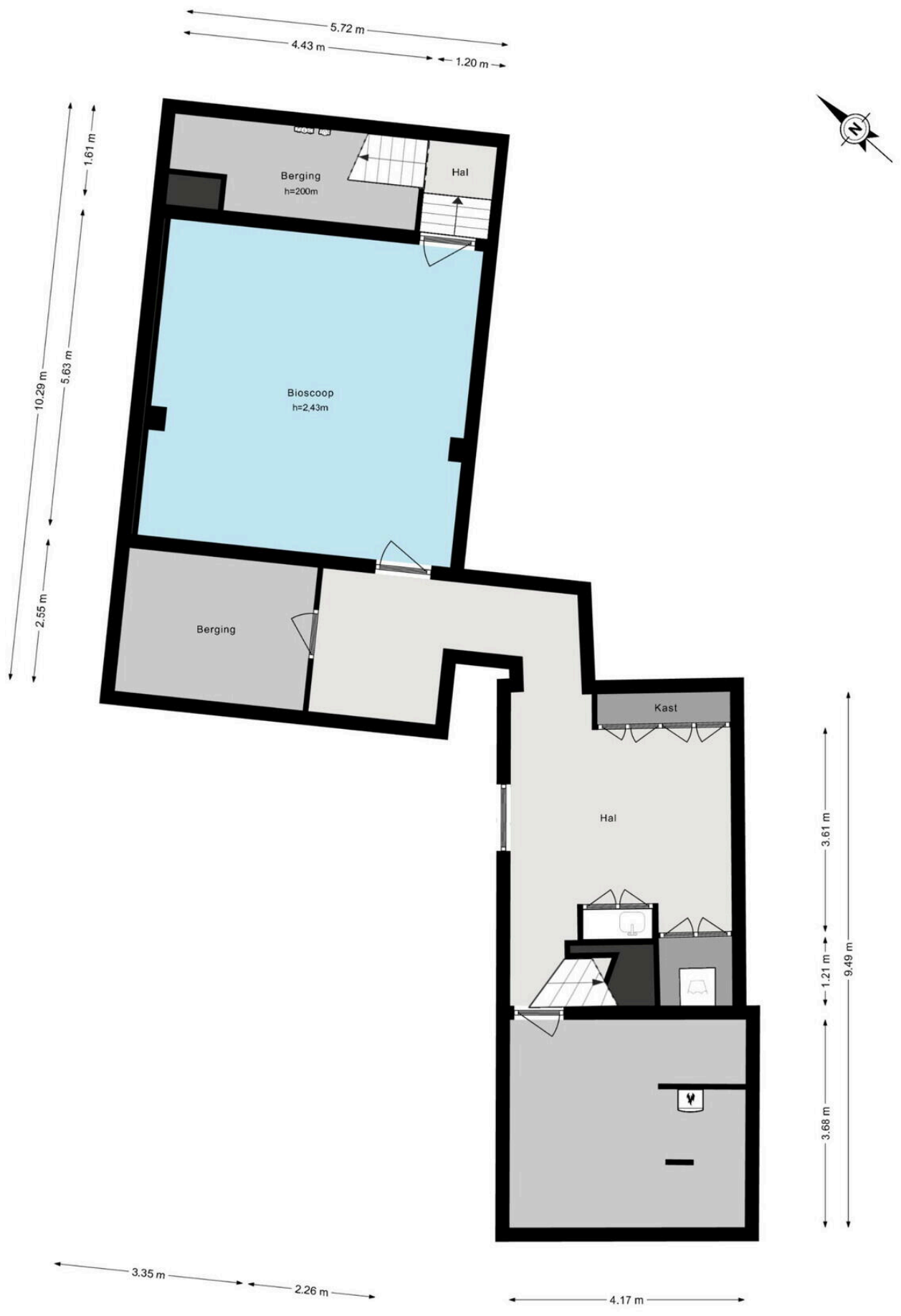
Nieuwe Hilversumseweg 15 - Bussum  
Tweede verdieping







Nieuwe Hilversumseweg 15 - Bussum  
Souterrain







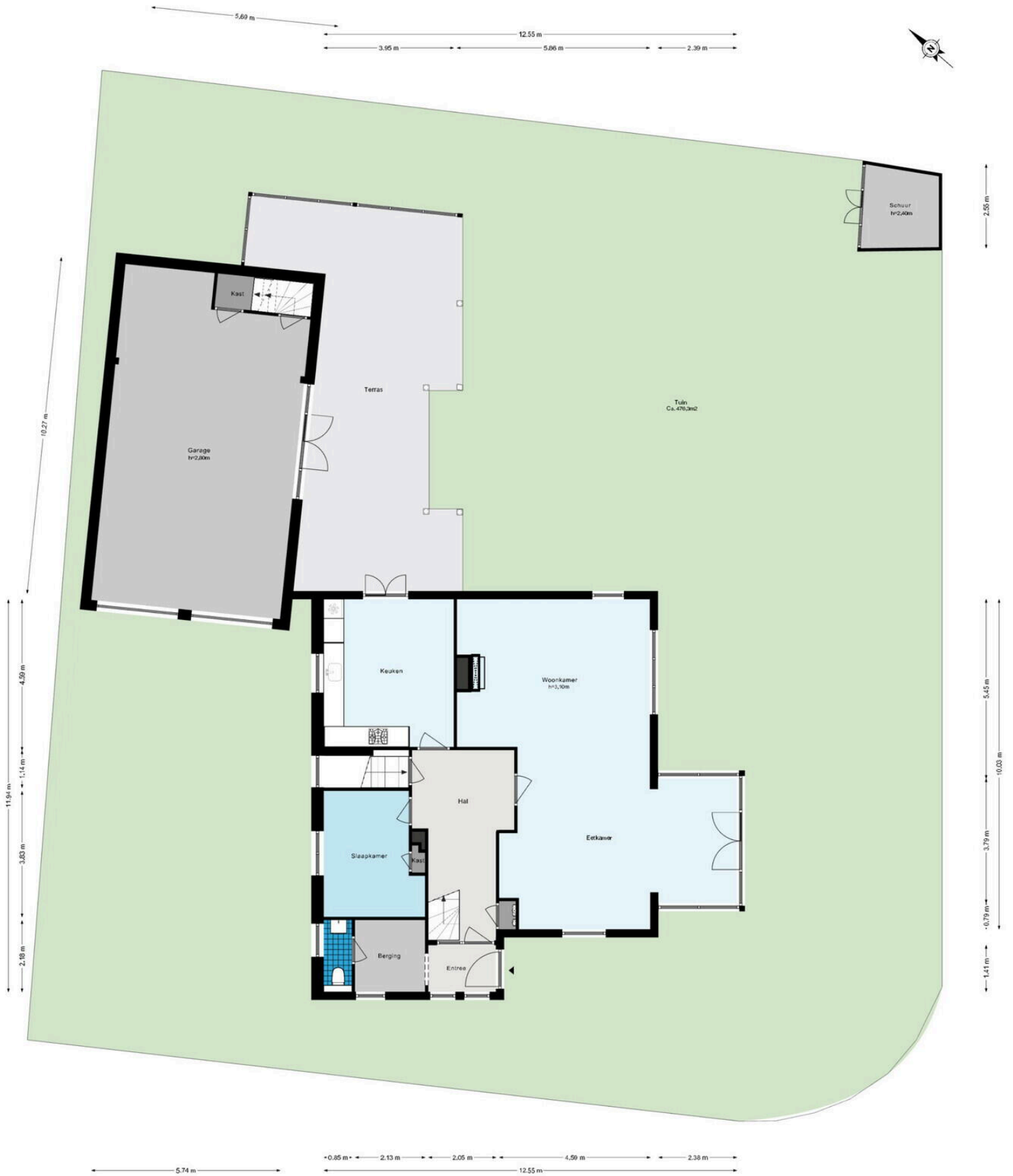








Nieuwe Hilversumseweg 15 - Bussum  
Begane grond



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

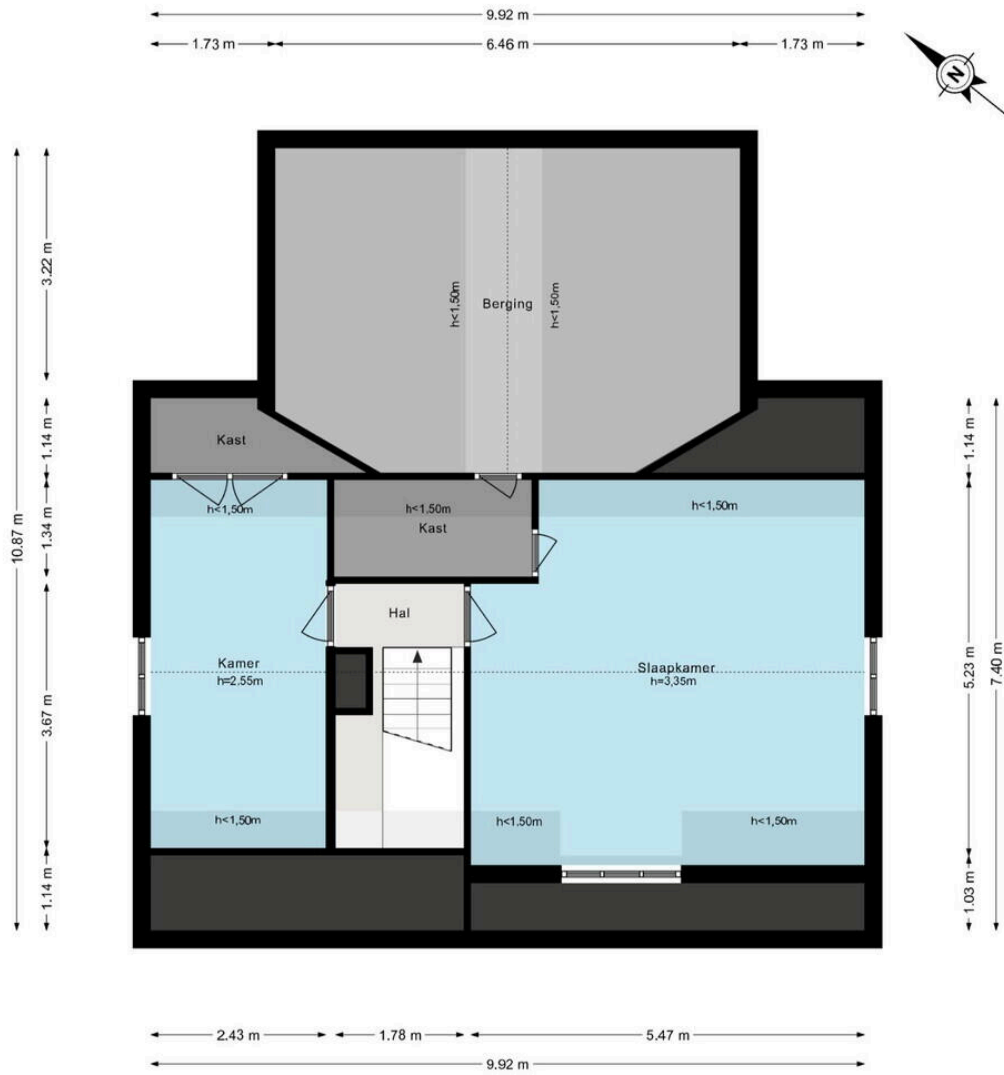


Nieuwe Hilversumseweg 15 - Bussum  
Eerste verdieping

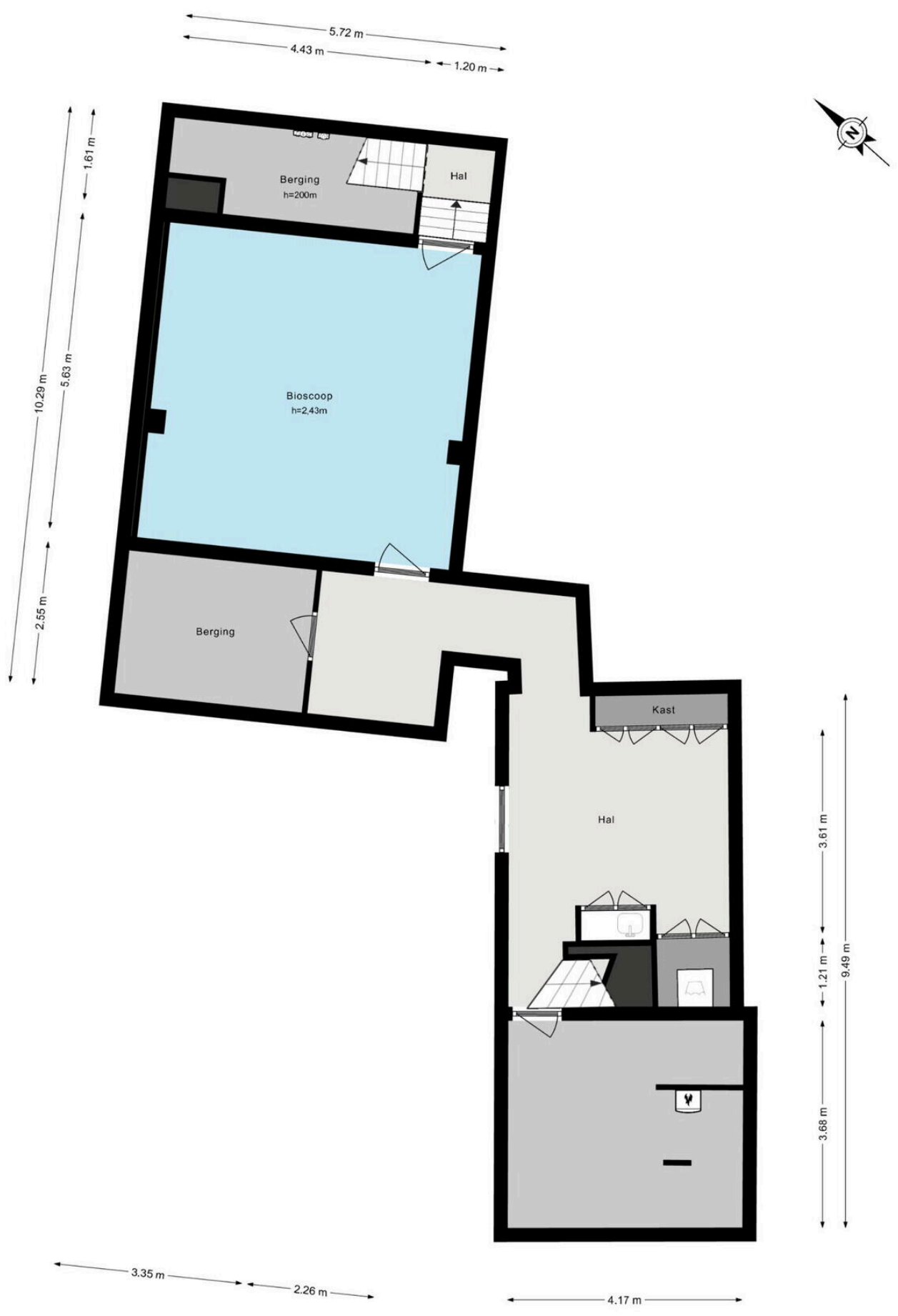


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

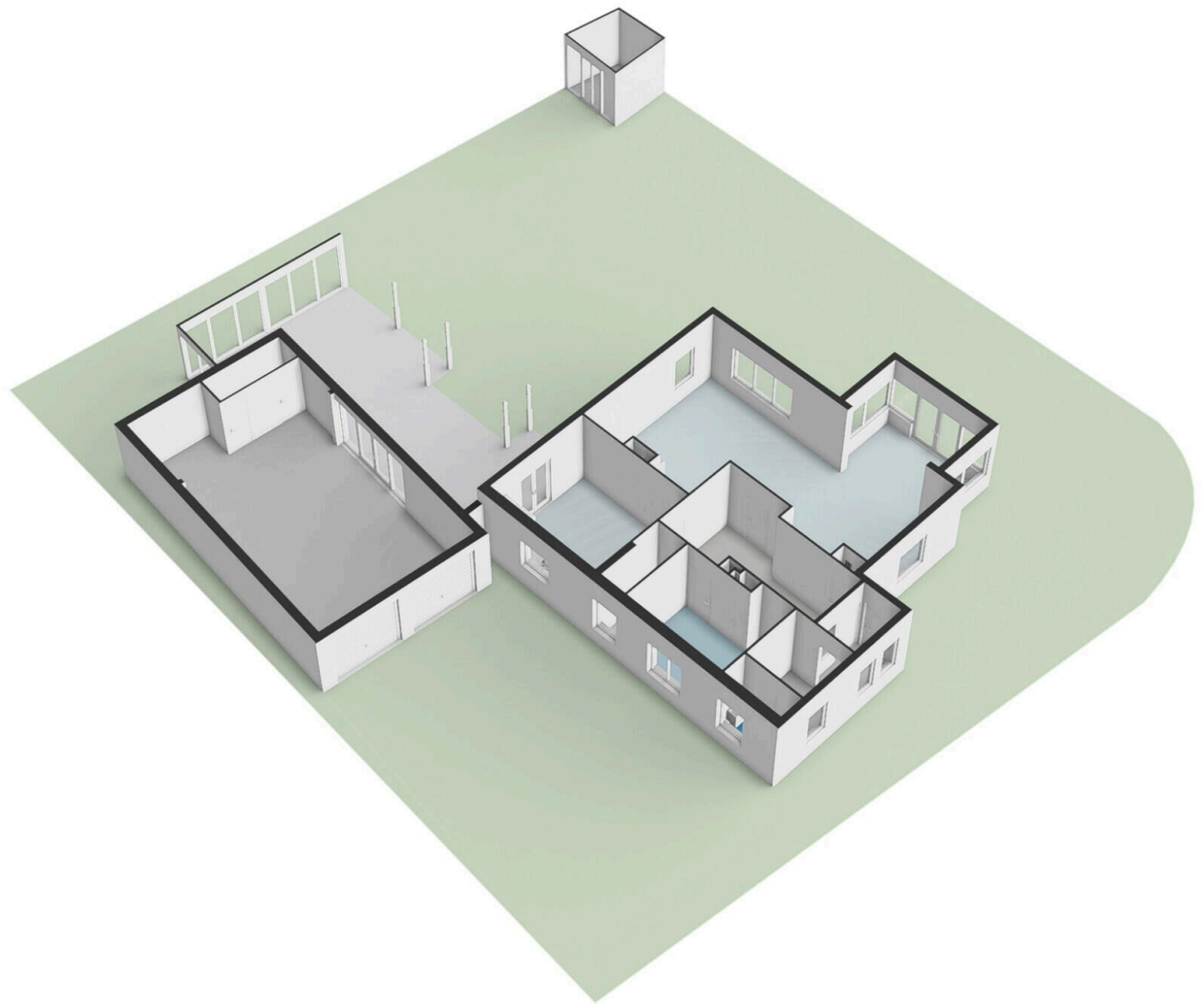
Nieuwe Hilversumseweg 15 - Bussum  
Tweede verdieping

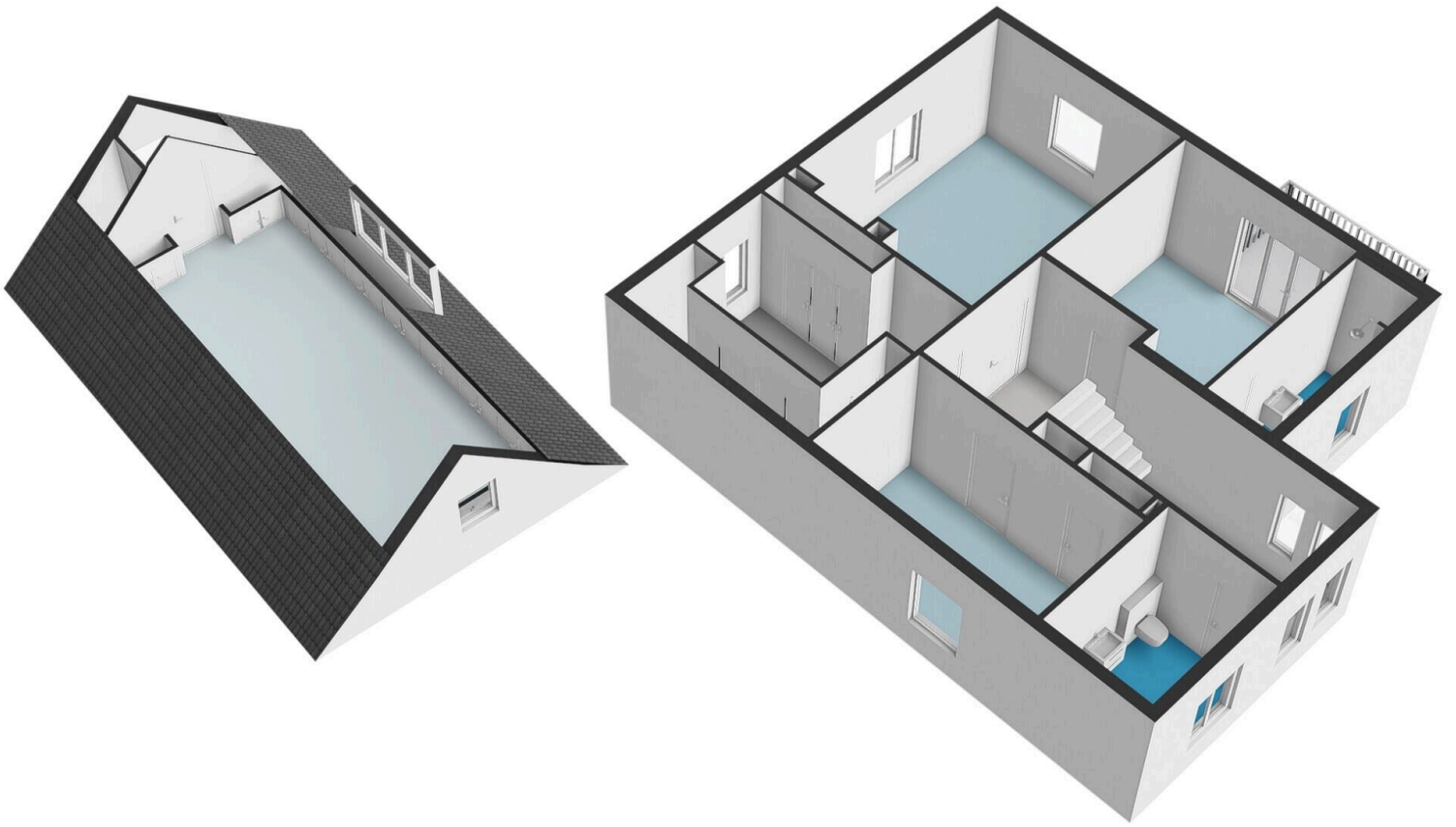


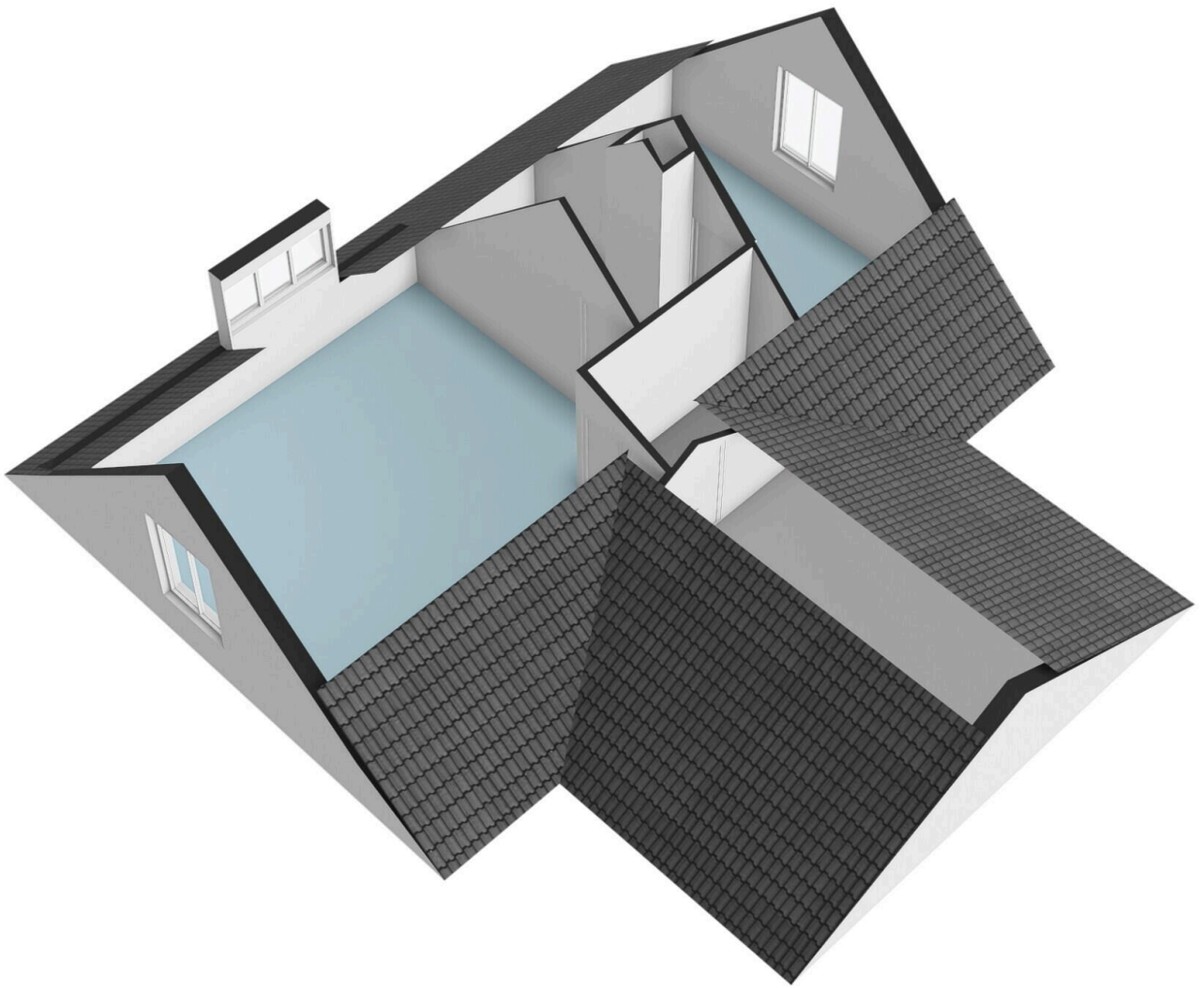
Nieuwe Hilversumseweg 15 - Bussum  
Souterrain

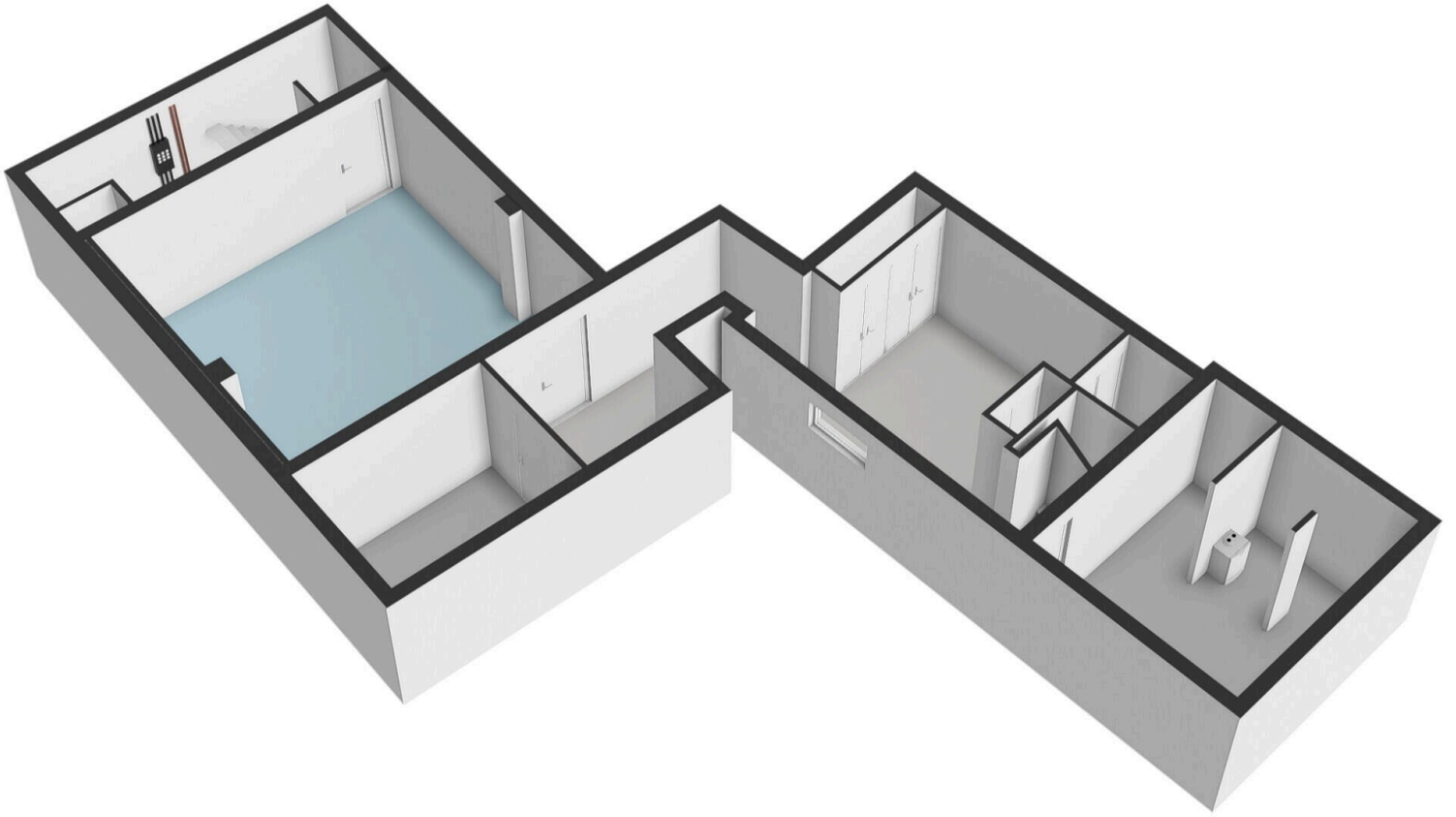














# Nieuwe Hilversumseweg 15

[www.nieuwehilversumseweg15.nl](http://www.nieuwehilversumseweg15.nl)

## Groter wonen?

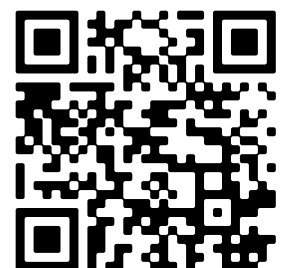


**GRATIS**  
waardebepaling  
van uw woning

## Tel Krop Makelaars

Buitenveldertselaan 101  
1082 VB, Amsterdam

[www.telkropmakelaars.nl](http://www.telkropmakelaars.nl)  
020 - 428 0801



Scan Mij!