

VOORMA EN WALCH  
sinds 1936  
MAKELAARS IN HET GOOI

*het team*

Bussum  
Ruthardlaan 33

VOORMA EN WALCH  
sinds 1936  
MAKELAARS IN HET GOOI

*het team*

## Welkom!

Voorma en Walch Makelaars is al meer dan tachtig jaar dé makelaar in 't Gooi en heeft kantoren in Blaricum, Laren, Huizen, Bussum en Naarden Vesting. In onze kantoren werken ervaren en gecertificeerde makelaars die onze klanten altijd op de juiste manier begeleiden met de aankoop, (stille) verkoop, nieuwbouw, taxatie en verhuur van woningen, appartementen en bedrijven. Voorma en Walch Makelaars is aangesloten bij de NVM zodat je altijd weet dat je te maken hebt met een kwaliteitsmakelaar.

Voor vragen over deze woning kunt u terecht bij makelaar:



**Kleis Kooistra**

06 -22450587

035 - 760 75 55

# WELKOM

# Wordt dit uw droomwoning?

# DROOMWONING?

**Ruthardlaan 33**  
**Bussum**

Vraagprijs € 880.000 k.k.

Charmante royale 'middenvilla' gelegen in de geliefde wijk 't Spiegel

Aan een rustige laan aan de rand van het Spiegel staat deze perfect onderhouden royale zeer charmante middenvilla met besloten achtertuin, magnifieke lichte woonkamer met serre, keuken en luxe badkamer. De middenvilla heeft vele karakteristieke - en authentieke kenmerken.

## Kenmerken

- Soort woning: Eengezinswoning
- Bouwvorm: Bestaande bouw
- Aantal kamers: 5 (4 slaapkamers)
- Bouwjaar: 1909
  
- Woonoppervlakte: 129 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 522 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte: 135 m<sup>2</sup>
- Isolatie: Dakisolatie, dubbel glas
  
- Tuin: 36 m<sup>2</sup>

# Indeling

## Indeling:

entree, vestibule, hal met prachtig en statig trappenhuis, toilet, toegang tot kelder met meterkast. woonkamer met fraai lichtinval, lichte houten vloer, gashaard met zandstenen schouw, 3 meter hoge- en gestuukte- plafonds, ramen met roeden verdeling, openslaande deuren naar voor- en achtertuin en half open luxe Bulthaup keuken met diverse inbouwapparatuur.

## 1e Verdieping:

overloop, 3 in grootte variërende slaapkamers. De hoofdslaapkamer heeft een ca. 3 meter lange meubelmaatkast en openslaande deuren naar het terras. Luxe badkamer met inloop-/stortdouche, ligbad, 2e toilet en wastafelmeubel. De gehele verdieping is voorzien van een lichte houten vloer.

## 2e verdieping:

voorzolder met wasmachine opstelling, grote zolderkamer met dakkapel, deze kamer fungeert nu als kantoorruimte.



# Bijzonderheden

- lichte living met gashaard en open keuken
- rustige kindvriendelijke ligging in het Spiegel
- karakteristieke middenvilla
- veel authentieke stijlkenmerken en hoge plafonds
- 2019 buitenschilderwerk gedaan
- 2020 binnenschilderwerk gedaan
- 2022 gehele pannendak vernieuwd
- begane grond vloer geïsoleerd
- geheel voorzien van dubbel glas, nieuwe HR++ glas achtergevel geplaatst
- 4 goed formaat slaapkamers



























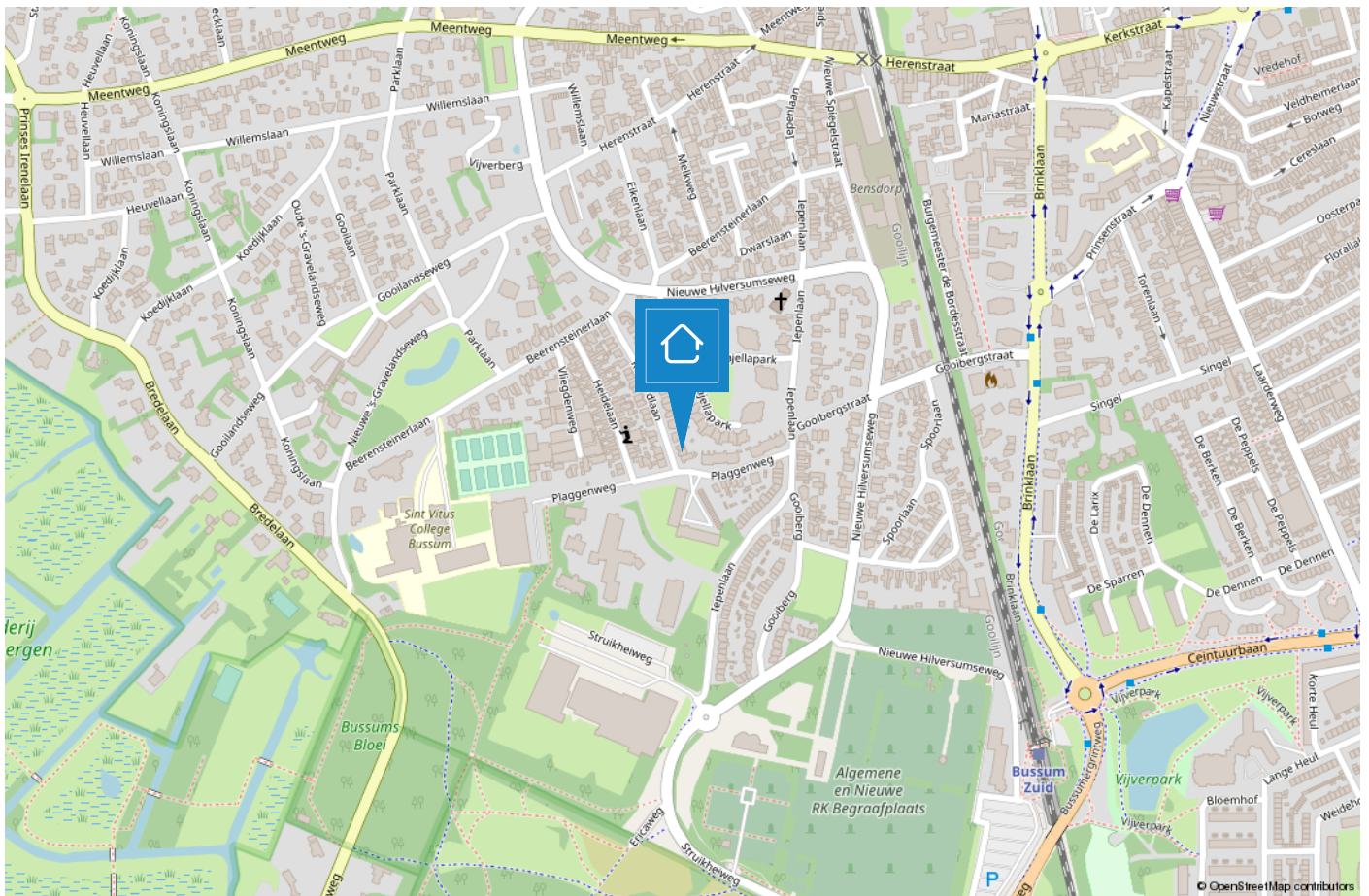




Door ligging en maatvoering is het een top familiehuis in een zeer gewilde woonomgeving. De woning ligt op loopafstand van scholen en in de directe nabijheid van sportvoorzieningen, zoals sporthal, tennisbanen en zwembad. Super locatie op loopafstand van het treinstation. De omringende natuurgebieden liggen op korte wandelafstand.

# LOCATIE

Woont u binnenkort op deze locatie?



# Plattegrond

Ruthardlaan 33, Bussum  
Begane Grond



6.11 m

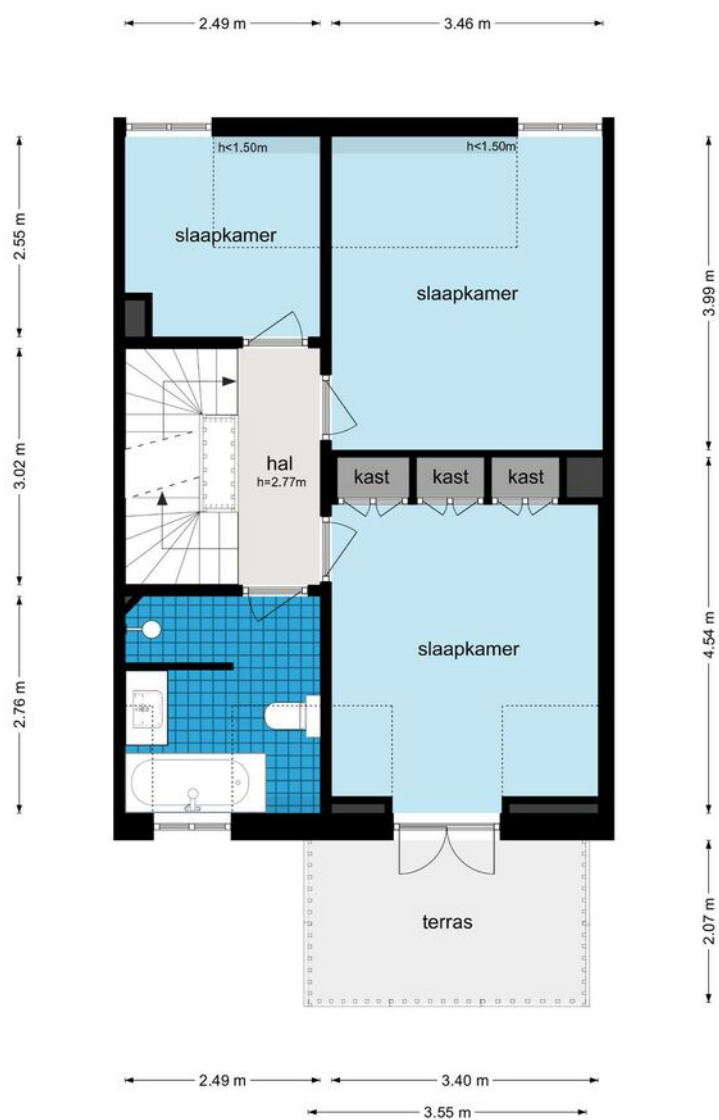


2.00 m 3.98 m

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

# Plattegrond

Ruthardlaan 33, Bussum  
Eerste Verdieping



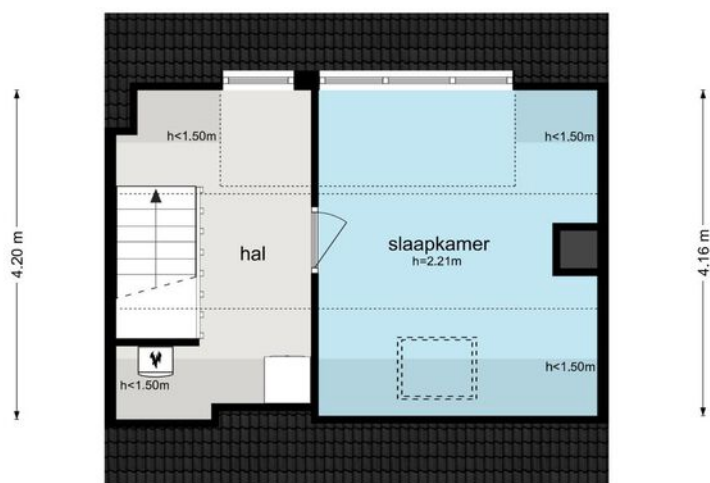
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

# Plattegrond

Ruthardlaan 33, Bussum  
Tweede Verdieping



2.48 m 3.55 m



2.48 m 3.55 m

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


# Ruthardlaan 33

## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ruthardlaan33



<p><b>12345</b>                  Deze kaart is noordgericht                  Perceelnummer                  25 Huisnummer                  Vastgestelde kadastrale grens                  Voorlopige kadastrale grens                  Administratieve kadastrale grens                  Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juni 2022                  De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bussum                  Sectie E                  Perceel 1006</p> <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>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

# NAARDEN/BUSSUM

## De groene dorpen nabij Amsterdam

De geschiedenis van Bussum gaat ver terug en wel naar 1306. Het was een buurtschap omgeven door heide en bossen en werd bewoond door boeren en schaapherders. De naam Bussum is afgeleid van Bos-hem wat "huis in het bos" betekent. In die tijd was Bussum het kleinste dorp van het Gooi. Na de komst van de spoorlijn Amsterdam-Amersfoort vertrokken veel rijke Amsterdammers naar het groene, rustige Bussum.



Naarden is een van de beste bewaarde vestingsteden in Europa. De vestingwallen nodigen uit om een heerlijke wandeling te maken, ook een rondvaart rond de vestingwallen is een aanrader. Jaarlijks vindt het landelijke fotogfestival hier plaats, tevens kunt u een bezoek brengen aan het Nederlands Vestingmuseum.

Zowel Naarden als Bussum zijn goed bereikbaar met het openbaar vervoer, waardoor Amsterdam, Hilversum en Utrecht binnen 25 minuten bereikbaar zijn. Naarden en Bussum hebben gezamenlijk 5 middelbare scholen te bieden van verschillende niveaus. Kortom Naarden en Bussum heeft voor ieder wat wils en beide dorpen zijn een genot om in te wonen!





# TEAM BUSSUM



**“Geluk zit ‘m in vele dingen en prettig wonen hoort daar bij.” Wonen kan bijdragen aan uw welbevinden. Of het nu een klein of een groot huis is, het moet passen, ook financieel.**

De aanschaf van een eigen huis is doorgaans de grootste uitgave van uw leven. Wonen is maatwerk en daarom willen wij u bij Voorma en Walch graag persoonlijk spreken vóór wij voor u aan de slag gaan. Wij denken en voelen graag met u mee. In plaats van telefonisch het lijstje met uw woonwensen door te nemen, willen wij echt weten wie u bent en welke woning bij u past. Bovendien hebben wij veel woningen in de ‘stille’ verkoop waarover wij u kunnen informeren. U bent van harte welkom bij ons op kantoor aan de Huizerweg 124 te Bussum om ons team te ontmoeten.

**“Wij denken en voelen graag met u mee.”**



## Kleis

Kantoor directeur Kleis Kooistra MScRE is sinds 2001 werkzaam als Register Makelaar Register Taxateur in het Gooi. Kleis is woonachtig in Bussum, zijn werkgebied is sinds vele jaren Bussum en omstreken waardoor hij een groot netwerk heeft en een lokale schat aan kennis.



## Garbrand

Garbrand Voorma en Jacques Walch hebben in 1983 dit prachtige bedrijf opgestart en uitgebouwd tot wat het nu is, een prachtig bedrijf met inmiddels 5 fillialen! Garbrand is onze rots in de branding als het gaat om taxaties. Garbrand taxeert al sinds jaar en dag met veel plezier en kennis de meest uiteenlopende objecten.



## Marie-Louise

Marie-Louise werkt al vele jaren met passie en veel enthousiasme als Register Makelaar / Register Taxateur. Ze staat voor professioneel advies, persoonlijke aanpak, integriteit en optimale service. Ze is getrouwd heeft 3 kids en woont al meer dan 20 jaar met veel plezier in "Het Gooi".



## Nicolette

Nicolette is sinds 2018 in dienst bij Voorma en Walch. Zij heeft haar ervaring opgedaan bij verschillende vestigingen binnen Voorma en Walch. Sinds eind 2020 is zij Office Manager van kantoor Bussum. Voor onze klanten is zij het eerste aanspreekpunt, daarnaast biedt zij ondersteuning aan het makelaarsteam en is de duizendpoot binnen onze vestiging.



# Voorma en Walch kan u ontzorgen tijdens het (aan)koopproces van een woning



## Stap 1: Bezichtigingen

Wij horen graag van u wat u van de bezichtiging vond.



## Stap 2: Bieden

Bij het uitbrengen van een schriftelijk bod kunt u de volgende zaken meenemen in het biedingsproces:

- Datum van transport / sleuteloverdracht
- Overname van roerende zaken
- Ontbindende voorwaarden (financiering, voorbehoud bouwkundige keuring, asbest clause, etc)



## Stap 3: Koopovereenkomst

- Notariskeuze is aan de koper (tenzij anders is vermeld)
- Na ondertekening van de koopovereenkomst heeft de koper 3 (werk)dagen bedenktijd
- De koopovereenkomst kan op verzoek van de koper worden ingeschreven in het Kadaster (voor rekening van de koper)
- Taxatie: eventueel benodigd voor de financiering van de woning
- Bouwkundige keuring: inplannen indien gewenst



## Stap 4: Oplevering woning

- Allereerst vindt er een inspectie in de woning plaats
- Daarna gaat u naar de notaris om de leveringsakte (en eventueel hypotheekakte) te tekenen. Daarna worden deze aktes door de notaris ingeschreven in het Kadaster
- Sleuteloverdacht
- U bent eigenaar van de woning

VOORMA EN WALCH  
sinds 1936  
MAKELAARS IN HET GOOI

*het team*

Bel of stuur een email voor een afspraak  
of kom langs bij een van onze vestigingen.

**Bussum**

Huizerweg 124, 1402 AK Bussum  
Tel: 035 - 760 75 55

**Huizen**

Ceintuurbaan 22, 1271 BJ Huizen  
Tel: 035 - 525 31 35

**Business**

Kooltjesbuurt 1, 1411 RZ Naarden  
Tel: 035 - 539 90 82

**Laren**

Brink 34, 1251 KW Laren  
Tel: 035 - 539 90 80

**Blaricum**

Torenlaan 12d, 1261 GD Blaricum  
Tel: 035 - 531 53 00

**Ibiza (ES)**

Landgoed Can Blaiet, San Rafael 22090 Ibiza  
Tel.: 06-53313602