



HARMELEN

# Batestein 40

VRAAGPRIJS

**€ 379.000,- k.k.**



# Hallo!

**Even snel voorstellen voordat je door onze brochure bladert. Wij zijn Sijmons-Dolata, aangenaam!**

Makelaardij, hypotheek en verzekeringen, de drie-eenheid waarvoor je bij ons terecht kan. Kortom we kunnen het hele traject voor je ver-zorgen.

Natuurlijk kun je ook kiezen voor één van de drie. Van a tot z nemen we je bij de hand. Op die manier kunnen we je adviseren en begeleiden tijdens het hele traject. en dit doen we met al onze ervaring, kennis en liefde voor het vak. We ont-nemen zoveel mogelijk de stress en zorgen dat het allemaal goed geregeld wordt.

En zo kan jij onbezorgd je thuis creëren

En dat is ...

**thuiskomen op z'n **sijmons****

**Heb je interesse of vragen?**

Gewoon even bellen met 0348 44 2004



HARMELEN

# Batestein 40

Leuk gelegen tussenwoning met 3 slaapkamers en een ruime tuin van bijna 23 meter diep. De begane grond heeft een doorzon woon-/eetkamer met aan de achterzijde de keuken. Tevens is op de begane grond een bijkeuken en berging aangebouwd. In de bijkeuken bevinden zich de wasmachine en droger. In 2005 is er centrale verwarming in de woning aangelegd en in 2021 is de c.v. combiketel vernieuwd.

De tuin is voorzien van diverse terrassen, extra stenen berging en er is een kweekkas aanwezig. Er zijn 8 zonnepanelen aanwezig en het energielabel is C. Het geheel is gelegen op loopafstand van het centrum van Harmelen.

De woning heeft een inhoud van 351 m<sup>3</sup>, gebruiksoppervlakte wonen ca. 90 m<sup>2</sup> en is gelegen op 228 m<sup>2</sup> eigen grond.

OPPERVLAKTE

90 m<sup>2</sup>

ENERGIELABEL

C-label

PERCEELOPPERVLAKTE

228 m<sup>2</sup>



**Heeft u interesse of vragen?**

Bel jouw makelaar op 0348 44 2004



# Indeling

begane grond

Entree, hal met garderobe, meterkast en toilet. Het toilet is staand en het geheel is tot ca. 1 meter betegeld.

Woon-/eetkamer met aan de achterzijde de keuken.

De woon-/eetkamer heeft een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

De keuken is in een L-opstelling geplaatst en is voorzien van 4-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, vaatwasmachine en koelkast. In een aanbouw is de bijkeuken, deze heeft een plavuizen vloer en tegelwerk. In de bijkeuken is de opstelplaats voor de wasmachine en/of droger.

Achter bijkeuken is een aangebouwde berging aanwezig.

woonkamer incl. keuken  
ca. 30 m<sup>2</sup>

bijkeuken  
2.78 m x 2.41 m

aangebouwde berging  
2.84 m x 1.85 m









# Indeling

## 1e verdieping

Middels een vaste trap vanuit de hal komt men op de eerste verdieping. Hier bevinden zich 3 slaapkamers en een badkamer.

De slaapkamers zijn voorzien van schilderwerk wanden en hebben een laminaatvloer.

De badkamer is voorzien van een douche, toilet (sanibroyeur) en wastafel. Het geheel is tot aan het plafond betegeld.

Vanuit de overloop is de vliering te bereiken. Op de vliering bevindt zich de c.v. combiketel.

slaapkamer  
3.79 m x 2.92 m

slaapkamer  
3.56 m x 2.76 m

slaapkamer  
2.97 m x 2.53 m

badkamer  
1.94 m x 1.98 m / 1.15 m





# aan de voorzijde gelegen hoofdslaapkamer





# slaapkamer & badkamer





# Indeling

## tuin

De voor- en achtertuin zijn netjes aangelegd en doordat de tuin een diepte heeft van ca. 23 meter is er ondanks de noorden ligging altijd zon of schaduw in de tuin.

Vanuit de tuin is de tweede stenen berging te bereiken. Deze berging heeft elektra aansluiting.

Achter in de tuin, bij het 2e terras, bevindt zich een elektrapunt. Tevens is er een kweekkas aanwezig.

## schuur

2.93 m x 1.99 m





FOTOS

# 23 meter diepe tuin



BATESTEN 40 • HARMELEEN



# én een kweekkas









## KENMERKEN

# Batestein 40

## Wat u als koper moet weten

- Alle maten zijn plus-minus-maten. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- Mocht u interesse hebben om dit pand te bezichtigen, dan kunt u voor het maken van een afspraak contact opnemen met Sijmons · Dolata, telefoon 0348 · 44 2004.
- Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.
- Op onze website [sijmons-dolata.nl](http://sijmons-dolata.nl) kunt u naast foto's ook een filmpje bekijken, waarin u een rondleiding krijgt door dit pand, met een gesproken toelichting.
- Via aanmelding op [sijmons-dolata.nl](http://sijmons-dolata.nl) blijft u automatisch op de hoogte van ons actuele woning-aanbod.

## Heeft u belangstelling voor deze woning?

- Zo ja, dan kunt u een bod uitbrengen op de woning, vergezeld van al uw voorwaarden.
- Zo nee, dan stellen wij het op prijs als u ons laat weten dat u geen interesse heeft, zodat wij de verkoper(s) hierover kunnen inlichten.

## Kenmerken van deze woning

<b>SOORT</b>	eengezinswoning
<b>TYPE</b>	tussenwoning
<b>AANTAL KAMERS</b>	4
<b>AANTAL</b>	3
<b>SLAAPKAMERS</b>	

<b>BOUWJAAR</b>	1952
<b>INHOUD</b>	351 m <sup>3</sup>
<b>PERCEEL</b>	228 m <sup>2</sup>
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	90 m <sup>2</sup>

**OPP. WOONKAMER  
INCL. KEUKEN**

<b>LIGGING</b>	in woonwijk
----------------	-------------

<b>ONDERHOUD BUITEN</b>	goed
<b>ONDERHOUD BINNEN</b>	goed

<b>ISOLATIE</b>	gedeeltelijk dubbel glas
<b>ENERGIELABEL</b>	C
<b>VERWARMING</b>	c.v.-ketel
<b>TYPE</b>	Remeha
<b>BOUWJAAR</b>	2021
<b>GAS/OLIE</b>	gas

<b>TUIN</b>	achtertuin, voortuin
<b>LIGGING</b>	noord
<b>GARAGE</b>	geen garage
<b>SCHUUR/BERGING</b>	aangebouwd steen

<b>AANVAARDING</b>	in overleg
--------------------	------------

<b>VRAAGPRIJS</b>	€ 379.000 k.k.
-------------------	----------------



KADASTER

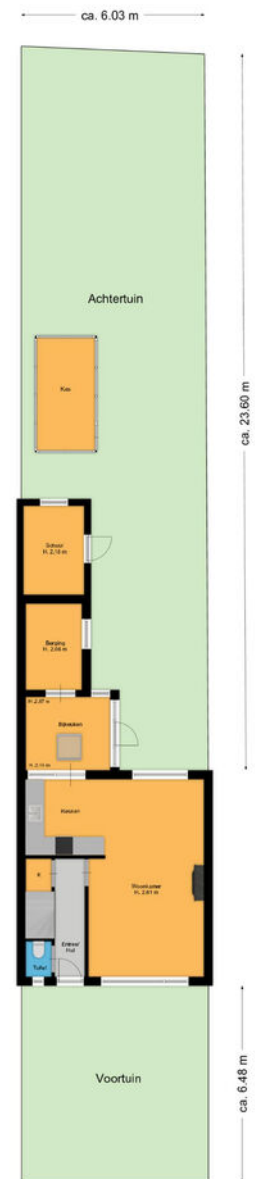
# Kadastrale gegevens

GEMEENTE  
Harmelen

SECTIE PERCEEL  
3525 B

OPPERVLAKTE PERCEEL  
228 m<sup>2</sup>

SOORT  
Volle eigendom



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





PLATTEGROND



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



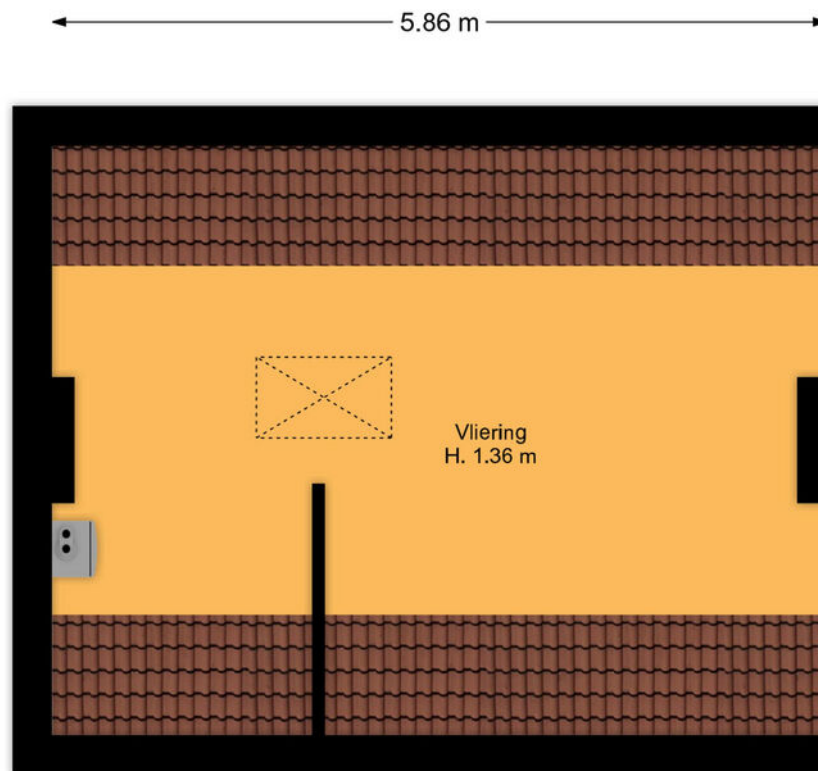
PLATTEGROND



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



PLATTEGROND



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



# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>				- CV-installatie	X		
Verlichting, te weten				<b>Tuin - Inrichting</b>			
- losse (hang)lampen		X		Tuinaanleg/bestrating		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Beplanting		X	
- gordijnrails		X		kweekkas		X	
- gordijnen		X		<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
- vitrages		X		Buitenverlichting		X	
Vloerdecoratie, te weten				<b>Tuin - Bebouwing</b>			
- laminaat		X		Tuinhuis/buitenberging		X	
<b>Woning - Keuken</b>							
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten							
- kookplaat		X					
- afzuigkap		X					
- koelkast		X					
- vaatwasser		X					
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>							
Toilet met de volgende toebehoren							
- toilet		X					
- toiletrolhouder		X					
- toiletborstel(houder)		X					
Badkamer met de volgende toebehoren							
- wastafel		X					
- toiletrolhouder		X					
- toiletborstel(houder)		X					
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>							
Brievenbus		X					
(Voordeur)bel		X					
Zonwering buiten		X					
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X					
Zonnepanelen		X					
Warmwatervoorziening, te weten							



DIENSTEN

# Hypotheeken

## Weet je al hoeveel je kunt lenen?

Heb je geen idee? Geen zorgen!

Onze hypotheekadviseur staat voor je klaar om dat voor je uit te zoeken. Het kost je helemaal niks en je zit nergens aan vast. Hoe fijn is dat?

En als je al een idee hebt, dan kun je nog steeds bij ons terecht voor een gratis 'second opinion'. We hebben connecties met veel verschillende hypotheekverstrekkers en kunnen een onafhankelijke vergelijking voor je maken.

Wil je meer informatie over hoe je een hypotheek afsluit? Vraag dan onze brochure aan: 'in 7 stappen een hypotheek regelen'.

Benieuwd naar meer of wil je liever ook iemand even persoonlijk spreken? Laat het ons weten!





DIENSTEN

# Aankoop- begeleiding

Op zoek naar een huis?

Wij staan klaar om je gedurende het hele aankoopproces te begeleiden! Van oriënteren en selecteren tot het kopen van je nieuwe huis en overdracht bij de notaris..

Daarnaast houden je ook op de hoogte van nieuwe panden die op de markt komen.

Wil je meer weten over hoe het kopen van een huis werkt? Vraag dan onze brochure aan: 'een huis kopen in 7 stappen'.





DIENSTEN

# Verzekeringen

**Wist je dat het verplicht is om je nieuwe woning te verzekeren en heb je die (nog) niet?  
Geen zorgen...**

Wij van Sijmons · Dolata kunnen dat voor je regelen. We brengen al je verzekeringen onder één dak, één contactpersoon en bieden een goede dekking voor een scherpe prijs.

Als je al wel verzekerd bent, is het slim om je pakket eens te laten bekijken. Nieuwe regelgeving of eranderingen in je leven, zoals het kopen van een huis, kunnen invloed hebben op je huidige verzekeringen.

Misschien ben je over- of onderverzekerd, of betaal je te veel premie. Onze verzekeringsadviseur houdt de markt goed in de gaten en kan je gratis een betrouwbaar en onafhankelijk advies geven.

Altijd handig om het vrijblijvend te laten checken!





## INFORMATIE

# Belangrijke informatie

## Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht voor de aflossing en/of doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) die op het verkochte rust (en), meer dan € 250,- per hypotheek (bedrag is inclusief btw en inclusief kadastraal recht) bedragen en de kosten voor telefonische overboeking van meer dan € 25,- (bedrag is inclusief btw) bedragen dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen.

Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper. Deze bovenmatige kosten zal de notaris bij de passering van de akte direct doorberekenen aan de koper. Als de koper een notaris kiest met een standplaats die meer dan 15 kilometer van het eventuele aangekochte perceel is verwijderd, dan behoudt verkoper zich het recht voor om eventuele volmachtskosten en/of legalisatiekosten in rekening te brengen bij de koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

## Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak ouder is. Koper is bekend met de dienovereenkomstige lagere eisen die aan de bouwkwaliteit van de onroerende zaak gesteld mogen worden. Koper aanvaardt alle in verband met die lagere bouwkwaliteit voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van de onroerende zaak, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, leidingen, lozingen, daken en eventuele installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering voor het normaal gebruik van de zaak zouden kunnen zijn. Koper aanvaardt alle risico's hiervan en vrijwaart verkoper en diens makelaar van aanspraken in deze nu en in de toekomst. De koper heeft de onroerende zaak wel/niet bouwkundig laten keuren en verklaart dat de onroerende zaak de eigenschappen bezit die de koper op grond van de gesloten overeenkomst mag verwachten.



**Sijmons-Dolata** • Dorpsstraat 34 • 3481 EL Harmelen • 0348 442 004 • [thuis@sijmons-dolata.nl](mailto:thuis@sijmons-dolata.nl) • [sijmons-dolata.nl](http://sijmons-dolata.nl)

KVK 30192957 • IBAN NL14 INGB 0000 5850 66 • IBAN NL23 RABO 03675 114 95

