



HARMELEN

# Dorpsstraat 13

VRAAGPRIJS

**€ 998.000,- 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 verzorgen.

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. Dit doen we met al onze ervaring, kennis en liefde voor het vak. We ontnemen 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

# Dorpsstraat 13

Deze vrijstaande woning is fraai gelegen aan de rand van de dorpskern van Harmelen op loopafstand van winkels, supermarkt en restaurants. De voorzijde heeft uitzicht over water en weilanden. Aan de achterzijde is een multifunctionele ruimte van ca. 172 m<sup>2</sup> groot. Ideaal als hobbyruimte, kantoor aan huis, gastenverblijf of mantelzorgwoning.

Op de begane grond is een lichte en ruime woonkamer van ca. 52 m<sup>2</sup> en slaapkamer met eigen badkamer. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers (oorspronkelijk 4 kamers) en een 2e badkamer.

In het kader van de duurzaamheid is de woning ten tijden van de bouw in de jaren '90 voorzien van extra dikke isolatiematerialen en er is een zonneboiler aanwezig. Hierdoor is er een energielabel B. Parkeren kan op eigen terrein of in de ruime multifunctionele ruimte achter de woning.

Inhoud van de woning is 683 m<sup>3</sup>, gebruiksoppervlakte wonen 186 m<sup>2</sup>, multifunctionele ruimte 172 m<sup>2</sup> en de woning is gelegen op een kavel van 825 m<sup>2</sup>.

OPPERVLAKTE

186 m<sup>2</sup>

ENERGIELABEL

B-label

PERCELOPPERVLAKTE

825 m<sup>2</sup>



**Heeft u interesse of vragen?**

Bel jouw makelaar op 0348 44 2004

# Indeling

begane grond

Entree, ruime hal met garderobe, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Het toilet is staand en voorzien van een fontein. Het geheel is tot aan het plafond betegeld.

De woon-/eetkamer heeft een stenen vloer met vloerverwarming en schilderwerk wanden. Aan de achterzijde bevindt zich een schuifpui naar de achtertuin.

De keuken is in een hoekopstelling geplaatst en heeft een 4-pits keramische kookplaat, combi-magnetron, afzuigkap, koelkast (recent vernieuwd) en vaatwasmachine. Naastgelegen is de bijkeuken.

Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Tevens is hier de c.v. combiketel geplaatst. Vanuit de bijkeuken kan men via een deur naar de tuin.

woonkamer  
51 m<sup>2</sup>

keuken  
11 m<sup>2</sup>



FOTOS

# woonkamer 52 m<sup>2</sup>



DORPSSTRAAT 13 • HARMELLEN

FOTOS

# keuken 11 m<sup>2</sup>



# Indeling

begane grond, slaapgedeelte

Vanuit de centrale hal aan de voorzijde van de woning is een slaapkamer met naastgelegen badkamer gelegen.

De slaapkamer heeft vloerbedekking, een geschuurd plafond en er is een inbouw kastenwand aanwezig. Tevens is er een airco geplaatst.

De badkamer is voorzien van wastafelmeubel, ligbad, douche en toilet. Het geheel is tot aan het plafond betegeld.

slaapkamer met inbouwkast

4.44 m x 3.48 m

badkamer

2.59 m x 2.10 m



# fraaie entree





# Indeling

## 1e verdieping

Via een vaste trap bereikt men de eerste verdieping. Hier bevinden zich 3 slaapkamers (oorspronkelijk 4 kamers), berging en een badkamer. De slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking en schilderwerk wanden.

De slaapkamer aan de voorzijde heeft fraai uitzicht over water en weilanden.

De badkamer is voorzien van een wastafel, toilet en douche. Het geheel is tot aan het plafond betegeld. Naast de badkamer is een inpandige berging aanwezig. Hier bevindt zich de unit voor het centrale afzuigstelsel tbv de stofzuiger.

slaapkamer  
5.94 m x 4.43 m / 3.26 m

slaapkamer  
2.87 m x 3.81 m

slaapkamer  
4.87 m x 2.89 m (tot 1.50 m lijn)

badkamer  
2.55 m x 1.94 m / 1.09 m



FOTOS

# ruime slaapkamers



# Indeling

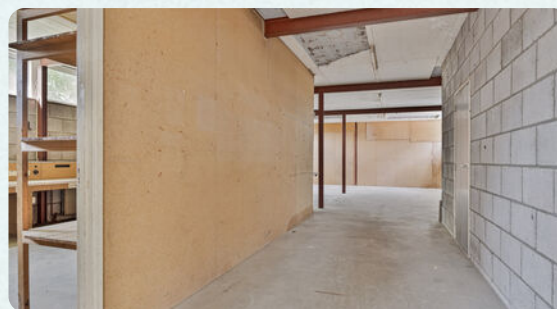
schuur in achtertuin

Aan de achterzijde is in de achtertuin een multifunctionele ruimte van ca. 172 m<sup>2</sup> groot. Deze ruimte is ca 2.87 m hoog en heeft een beton vloer en kunststof kozijnen met dubbel glas. Aan de voorzijde is een elektrische segmentdeur geplaatst en er zijn dubbele openslaande deuren. Deze ruimte is voorzien van een eenvoudig toilet. Het dak van deze ruimte is in ca. 2015 vernieuwd.

schuur

20.69 m x 8.29 m





# achtertuin op het zuiden gelegen





# uitzicht op water en weilanden



## KENMERKEN

# Dorpsstraat 13

## 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>	vrijstaande woning
<b>AANTAL KAMERS</b>	5
<b>AANTAL</b>	4
<b>SLAAPKAMERS</b>	
<b>BOUWJAAR</b>	1991
<b>INHOUD</b>	683 m <sup>3</sup>
<b>PERCEEL</b>	825 m <sup>2</sup>
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	186 m <sup>2</sup>
<b>OPP. WOONKAMER</b>	51 m <sup>2</sup>
<b>OPP. KEUKEN</b>	11 m <sup>2</sup>
<b>LIGGING</b>	in centrum, vrij uitzicht
<b>ONDERHOUD BUITEN</b>	goed
<b>ONDERHOUD BINNEN</b>	goed

<b>ISOLATIE</b>	volledig geïsoleerd
<b>ENERGIELABEL</b>	B
<b>VERWARMING</b>	c.v.-ketel
<b>TYPE</b>	Nefit
<b>BOUWJAAR</b>	-
<b>GAS/OLIE</b>	gas
<b>TUIN</b>	tuin rondom
<b>LIGGING</b>	zuid
<b>GARAGE</b>	vrijstaand steen
<b>AANVAARDING</b>	in overleg
<b>VRAAGPRIJS</b>	€ 998.000 k.k.



KADASTER

# Kadastrale gegevens

GEMEENTE

Harmelen

SECTIE PERCEEL

3295 & 3298

OPPERVLAKTE PERCEEL

825 m<sup>2</sup>

SOORT

Volle eigendom



PLATTEGROND

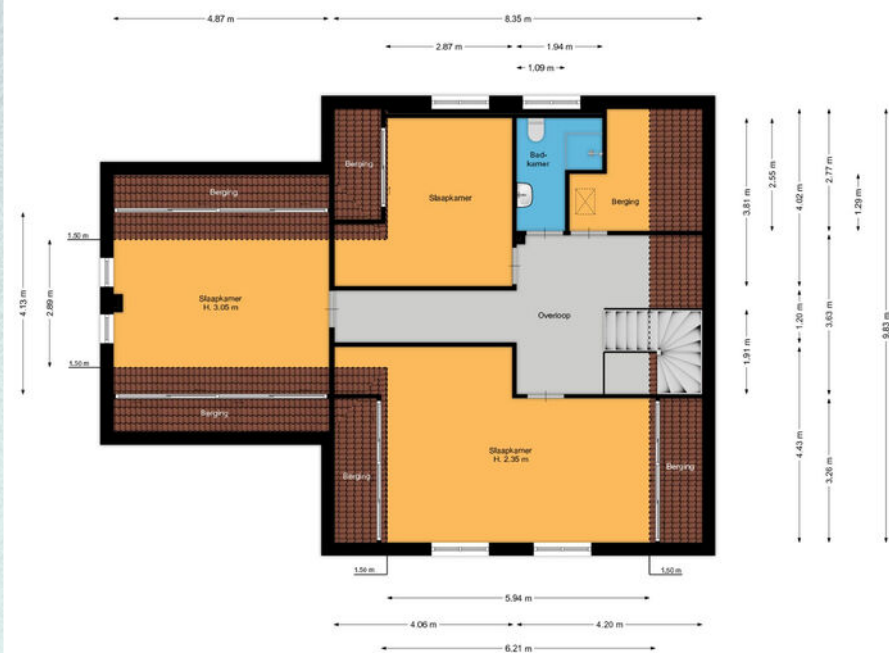
# begane grond



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

PLATTEGROND

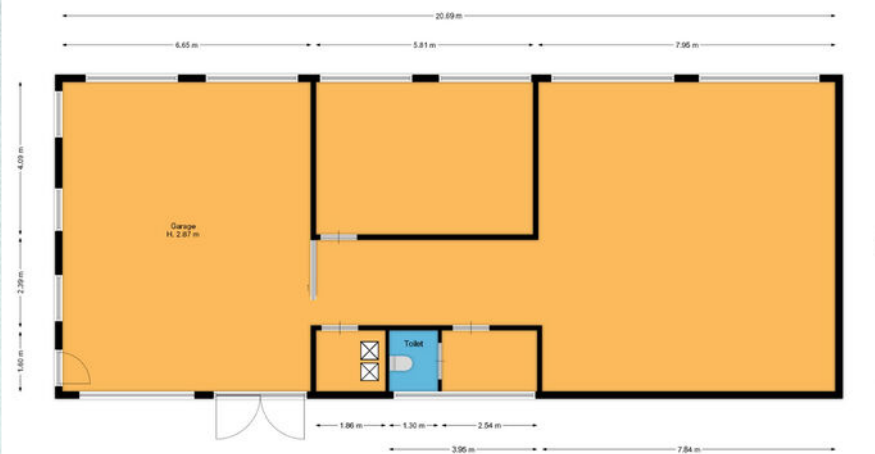
# eerste verdieping



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

PLATTEGROND

# Multifunctionele ruimte



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



# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	Woning - Interieur			Woning - Sanitair/sauna	Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing		
	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>				- vaatwasser	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			- Keukentafel met stoelen	X		
Designradiator(en)	X						
Radiatorafwerking	X			<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Verlichting, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- inbouwspots/dimmers	X			- toilet	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- toilethouder	X		
- losse (hang)lampen		X		- fontein	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
-			X	- ligbad	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- douche (cabine/scherm)	X		
- gordijnrails	X			- wastafel	X		
- gordijnen	X			- wastafelmeubel	X		
- overgordijnen	X			- toiletkast	X		
- vitrages	X			- toilet	X		
- rolgordijnen	X			<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
- (losse) horren/rolhorren	X			Brievenbus	X		
- Zonnescreen	X			Kluis	X		
Vloerdecoratie, te weten				(Voordeur)bel	X		
- vloerbedekking	X			Alarminstallatie	X		
- Marmeren vloer	X			(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Overig, te weten				Rookmelders	X		
- spiegelwanden	X			(Klok)thermostaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>				Airconditioning	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			Screens	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				Zonwering buiten	X		
- kookplaat	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
- afzuigkap	X			Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
- magnetron		X		Waterslot wasautomaat	X		
- oven	X			Zonnepanelen	X		
- koelkast	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- vriezer	X			- CV-installatie	X		
				- boiler	X		
				- Warm water vat zonnepanelen	X		
				- Stofzuigersysteem	X		



# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Tuin - Inrichting</b>						
Tuinaanleg/bestrating	X					
Beplanting	X					
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>						
Buitenverlichting	X					
<b>Tuin - Bebouwing</b>						
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X					
<b>Tuin - Overig</b>						
Overige tuin, te weten						
- (sier)hek	X					
- vlaggenmast(houder)	X					



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'.



DORPSSTRAAT 13 • HARMELLEN



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 veranderingen 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

