



HARMELEN

# de Joncheerelaan 10

VRAAGPRIJS

**€ 645.000,- 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

# de Joncheerelaan 10

Deze ruim gebouwde split-level tussenwoning is gelegen aan de rand van de dorpskern met aan de achterzijde fantastisch uitzicht over weilanden en water. Er zijn 2 slaapkamers en er is in het souterrain een multifunctionele ruimte die ideaal gebruikt kan worden als kantoor aan huis of als hobby ruimte.

Aan de voorzijde is de ruime woonkeuken van ca. 23 m<sup>2</sup> gesitueerd, deze is in 2014 vernieuwd en kenmerkt zich door de fraaie hoogte.

De woonkamer van ca. 38 m<sup>2</sup> is aan de achterzijde op ca. 1.5 m boven het maaiveld gelegen. Aansluitend is er een terras aanwezig. Daarnaast zijn er in de tuin 2 terrassen die aan het water zijn gelegen. Door de diepte en de ligging van de tuin kan men nagenoeg de gehele dag genieten van de zon.

In 2023 is het toilet vernieuwd en in 2024 is de badkamer compleet gemoderniseerd. Er bevinden zich 12 zonnepanelen welke in 2023 geïnstalleerd zijn. Onder andere hierdoor heeft de woning een energielabel A. Parkeren kan in de garage of op de openbare weg aan de voorzijde van de garage.

De inhoud van de woning is 725 m<sup>3</sup>, gebruiksoppervlakte wonen 168 m<sup>2</sup> en is gelegen op 200 m<sup>2</sup> eigen grond.

OPPERVLAKTE

168 m<sup>2</sup>

ENERGIELABEL

A-label

PERCEELOPPERVLAKTE

200 m<sup>2</sup>



**Heeft u interesse of vragen?**

Bel jouw makelaar op 0348 44 2004

# Indeling

## Begane grond

Entree, garderobe, meterkast, toilet en doorgang naar de inpandige garage.

Het toilet is in 2023 vernieuwd en is voorzien van een vrijhangend toilet met een fontein. Het geheel is tot ca. 1 meter betegeld.

De garage heeft een geschilderde betonnen vloer, schilderwerk wanden en is voorzien van een elektrische deur.

## split-level verdieping

Vanuit het fraaie trappenhuis komt men aan de achterzijde bij de split-level verdieping waar zich de woonkamer bevindt. Deze verdieping ligt ongeveer 1.5 meter boven het maaiveld. De wanden zijn geschilderd en op de vloer ligt een laminaatvloer met vloerverwarming. Middels de schuifpui komt men op het aangesloten terras. Het terras is ca. 14 m<sup>2</sup> groot en geeft toegang tot de tuin.



FOTOS

## woonkamer met fantastisch uitzicht



DE JONCHEREELAAN 10 • HARMELLEN



# Indeling

## 1e verdieping

Aan de voorzijde van de woning is de eerste verdieping gelegen. Hier bevinden zich de woonkeuken en badkamer.

In 2014 is deze ruimte verbouwd tot woonkeuken en is de keuken geplaatst. Kenmerk is de hoogte en het lichtinval van het grote dakraam. Het dakraam is in 2018 vernieuwd, heeft tripple glas en is elektrisch bedienbaar.

De keuken is in een rechte opstelling geplaatst en is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, magnetron, combi-oven en koel-/vriescombinatie.

De wanden zijn geschilderd en op de vloer ligt een laminaatvloer.

De badkamer is in 2024 vernieuwd en is voorzien van een ligbad, wastafelmeubel, vrijhangend toilet en een ruime moderne inloopdouche. Het geheel is in een lichte kleurstelling.



# ruime woonkeuken van ca. 20 m<sup>2</sup>



FOTOS

## 2024 vernieuwde badkamer



DE JONCKHEERELAAN 10 • HARMELLEN







# Indeling

## 2e verdieping

Aan de achterzijde van de woning is de 2e verdieping gelegen. Hier bevinden zich 2 slaapkamers.

De hoofdslaapkamer heeft een vide die momenteel wordt gebruikt als leesruimte. Beide slaapkamers hebben fraai uitzicht over water, weilanden en het oude dorp. De gehele verdieping heeft vloerbedekking en schilderwerk wanden.

Op de overloop is een ruime bergkast aanwezig met de c.v. combiketel. Indien een koper wenst over te gaan op een hybride warmtesysteem dan is er voldoende ruimte in deze bergkast om dit uit te voeren.



FOTOS

## 2 keurige slaapkamers



DE JONCHEREELAAN 10 • HARMELLEN

## entree met een in 2023 vernieuwd toilet



FOTOS

in pandige garage met aan de voorzijde  
parkeerplaats op de openbare weg



DE JONCHEREELAAN 10 • HARMIELEN

# Indeling

## Souterrain

Het souterrain is aan de achterzijde onder de woonkamer gelegen. Huidige eigenaar gebruikt de ruimte als opslag en er zijn aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig.

De ruimte kan ideaal gebruikt worden als kantoor aan huis of hobbyruimte. Op de vloer ligt vloerbedekking en de wanden zijn geschilderd.



# Indeling

## Tuin

De achterzijde heeft een prachtige ligging. Het terras die aan de woonkamer aangesloten zit ligt ruim boven het maaiveld. Het uitzicht over het water en groen is in alle jaartijden geweldig!

De tuin is met groen omsloten en heeft 2 terrassen en een steiger aan het water.

Het terras die aan de woonkamer grenst heeft aan de onderzijde een berging die vanuit de tuin te bereiken is.







FOTOS

## terras aan het water



DE JONCHEREELAAN 10 • HARMELLEN

# uitzicht op de oude dorpskern en het water de Oude Rijn



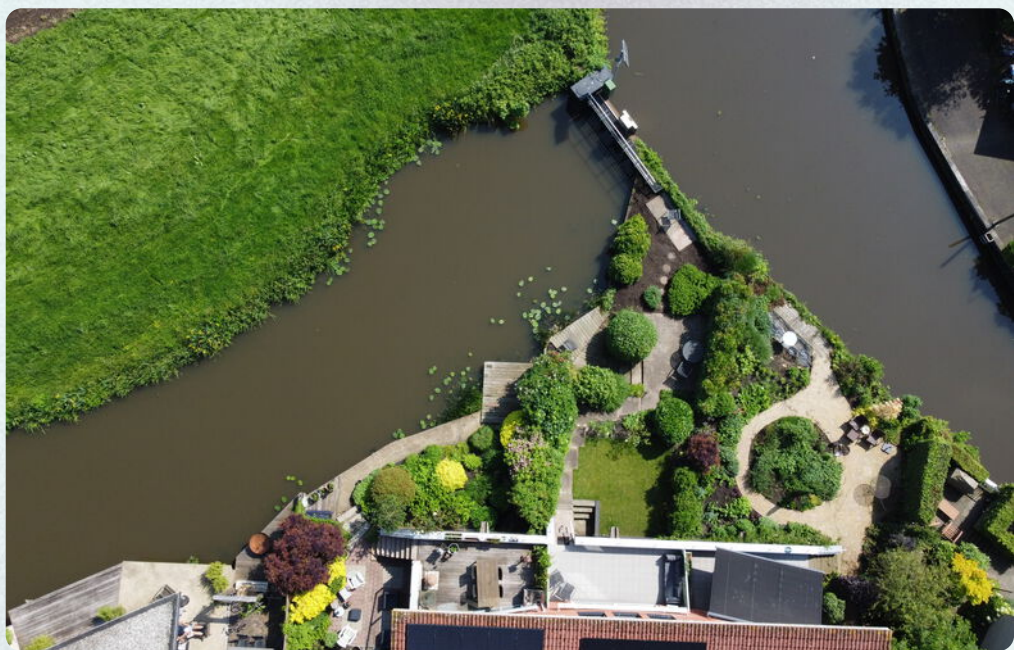


# uitzicht voorzijde



# jaargetijden vanuit de woning





## KENMERKEN

# De Joncheerelaan 10

## 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 SLAAPKAMERS</b>	2
<b>BOUWJAAR</b>	1995
<b>INHOUD</b>	724 m <sup>3</sup>
<b>PERCEEL</b>	200 m <sup>2</sup>
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	168 m <sup>2</sup>
<b>OPP. WOONKAMER</b>	38 m <sup>2</sup>
<b>OPP. WOONKEUKEN</b>	23 m <sup>2</sup>
<b>LIGGING</b>	aan water, in centrum, uitzicht
<b>ONDERHOUD BUITEN</b>	goed
<b>ONDERHOUD BINNEN</b>	goed

<b>ISOLATIE</b>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
<b>ENERGIELABEL</b>	A
<b>VERWARMING TYPE</b>	c.v.-ketel Intergas
<b>BOUWJAAR</b>	2014
<b>GAS/OLIE</b>	gas
<b>TUIN</b>	achtertuint
<b>LIGGING</b>	oost
<b>GARAGE</b>	inpandig
<b>SCHUUR/BERGING</b>	aangebouwd steen
<b>AANVAARDING</b>	in overleg
<b>VRAAGPRIJS</b>	€ 645.000 k.k.

PLATTEGROND

# begane grond & split-level achterzijde



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



PLATTEGROND

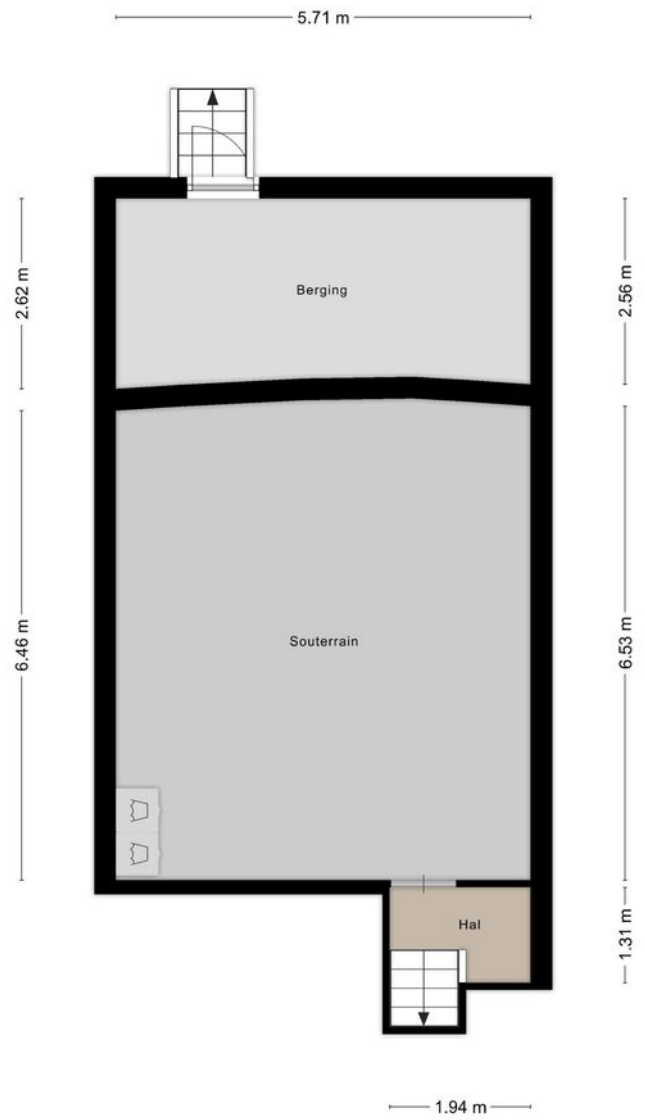
# 1e verd. voorzijde & 2e verd. achterzijde



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

PLATTEGROND

# souterrain & berging tuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Lijst van zaken

BESCHRIJVING						
	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>						
Designradiator(en)	X		- ligbad	X		
Verlichting, te weten			- douche (cabine/scherm)	X		
- inbouwspots/dimmers	X		- wastafel	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		- wastafelmeubel	X		
			- toilet	X		
			- toiletrolhouder	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten						
- Kledingkast slaapkamer	X		<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
			Brievenbus	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			(Voordeur)bel		X	
- gordijnrails	X		Rookmelders		X	
- gordijnen	X		(Klok)thermostaat	X		
- jaloezieën	X		Zonwering buiten	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
			Zonnepanelen	X		
Vloerdecoratie, te weten			afstandsbediening dakraam (display defect)	X		
- vloerbedekking	X		Glasvezel aanwezig	X		
- laminaat	X		Telefoonkabel aanwezig (Ziggo)	X		
			Warmwatervoorziening, te weten			
<b>Woning - Keuken</b>			- CV-installatie	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X					
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			<b>Tuin - Inrichting</b>			
- kookplaat	X		Tuinaanleg/bestrating	X		
- (gas)fornuis	X		Beplanting	X		
- afzuigkap	X		Buitenstroom & tuinwif aansluitpunt + kabel	X		
- magnetron	X					
- combi-oven/combimagnetron	X		<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
- koel-vriescombinatie	X		Warmtetraller terras	X		
- vaatwasser	X					
- koffiezetapparaat		X	<b>Tuin - Bebouwing</b>			
			Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Toilet met de volgende toebehoren						
- toilet	X					
- toiletrolhouder	X					
Badkamer met de volgende toebehoren						

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 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

