



HARMELEN

# Sophiehof 22

VRAAGPRIJS

**€ 345.000,- 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

# Sophiehof 22

Ontdek dit prachtige appartement, gebouwd in 2020, met 1 slaapkamer, badkamer, een eigen tuin en een parkeerplaats. Gelegen op de begane grond, biedt dit appartement een schitterend uitzicht en een overvloed aan natuurlijk licht.

De verzorgde afwerking en de moderne keuken in hoogglans wit maken het geheel compleet. Het gehele appartement heeft vloerverwarming en vloerkoeling.

Het kleinschalige complex beschikt over een gezamenlijke entree met trappenhuis, dat toegang biedt tot drie appartementen.

Ideaal gelegen op loop- en fietsafstand van diverse winkels, een bushalte en gezellige horecagelegenheden.

Met een energielabel van A+++ zijn de energiekosten voor elektra en water slechts ongeveer € 5,- per maand. De verkoper heeft afgelopen jaar € 500,- terug gekregen van de energieleveranciers.

Gebruiksoppervlakte wonen 55 m<sup>2</sup>, inhoud 180 m<sup>3</sup>, tuin ca. 45 m<sup>2</sup>.

De servicekosten bedragen circa € 118,- per maand voor het appartement en de eigen parkeerplaats.

OPPERVLAKTE

55 m<sup>2</sup>

ENERGIELABEL

A+++

TUIN

ca. 45 m<sup>2</sup>



**Heeft u interesse of vragen?**

Bel jouw makelaar op 0348 44 2004

# Indeling

## Begane grond

Afgesloten entree met brievenbussen en trapopgang.

## Appartement, woongedeelte

Bij binnenkomst kom je in de entree, hal, toilet, inpandige berging en meterkast.

Het toilet is vrijhangend en voorzien van een fontein, en is tot ongeveer 1 meter betegeld.

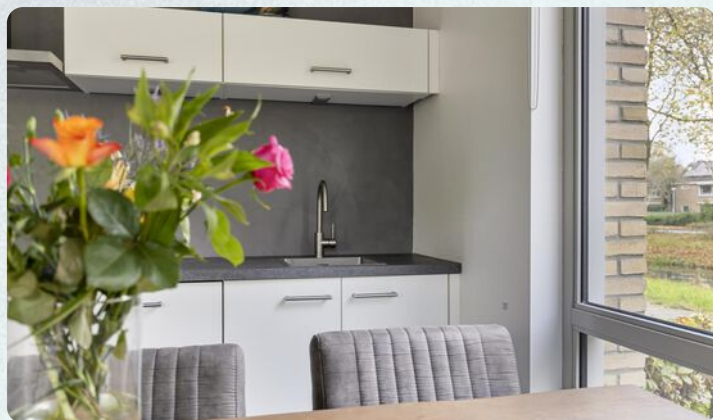
De woon-/eetkamer met open keuken heeft veel glazen puien, wat zorgt voor veel lichtinval.

De open keuken is in een rechte opstelling en is uitgerust met moderne apparatuur, waaronder een koel/vries combinatie, combi-oven, 4-pits inductiekookplaat, RVS afzuigkap en vaatwasmachine.

Het gehele appartement is afgewerkt met een PVC-vloer en beschikt over vloerverwarming én vloerkoeling en is voorzien van zonwerende rolgordijnen.

Vanuit de woon-/eetkamer en de slaapkamer heb je toegang tot het terras en de tuin.





# Indeling

## Appartement, slaapgedeelte en badkamer

Het appartement beschikt over een ruime slaapkamer welke is voorzien van een inbouw kastenwand met LED-verlichting. De badkamer is uitgerust met een ruime inloofdouche en een wastafelmeubel. De wanden zijn tot aan het plafond betegeld en er is een raam aanwezig. Daarnaast is er een in pandige berging, waarin een warmtepomp en de omvormer voor de 14 zonnepanelen zijn geplaatst. Ook vind je hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

## Energiekosten

Bij normaal gebruik geen energiekosten. De huidige eigenaar krijgt geld terug voor het elektra en de kosten voor het water bedragen ca. € 5,- per maand.

## Bergingen begane grond in algemene hal

Twee bergingen zijn in gebruik door de huidige eigenaar. Dit is afgesproken met de VvE. Conform de splitsing behoren deze bergingen niet toe tot een eigen ruimte, maar vallen deze onder de algemene ruimte.

## Algemene fietsenberging & parkeerplaats

Het appartement beschikt over 2 plekken voor de fietsen in de algemene berging en er is een prive parkeerplaats aanwezig.











FOTOS

# Deels overdekte tuin



SOPHIEHOF 22 • HARMELEN

FOTOS

# Met een beukenhaag omsloten



SOPHIEHOF 22 • HARMELEN

## KENMERKEN

# Sophiehof 22

## Wat je als koper moet weten

- Alle maten zijn plus-minus-maten. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- Mocht je interesse hebben om dit pand te bezichtigen, dan kan je 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](https://www.sijmons-dolata.nl) kan je naast foto's ook een filmpje bekijken, waarin je een rondleiding krijgt door dit pand.
- Via aanmelding op [sijmons-dolata.nl](https://www.sijmons-dolata.nl) blijf je automatisch op de hoogte van ons actuele woning-aanbod.

## Heb je belangstelling voor deze woning?

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

## Kenmerken van deze woning

<b>SOORT</b>	portiekflat
<b>TYPE</b>	appartement
<b>AANTAL KAMERS</b>	2
<b>AANTAL</b>	1
<b>SLAAPKAMERS</b>	

<b>BOUWJAAR</b>	2020
<b>INHOUD</b>	180 m <sup>3</sup>
<b>OPP. WOONKAMER</b>	23 m <sup>3</sup>
<b>INCL. KEUKEN</b>	

<b>LIGGING</b>	aan rustige weg, in woonwijk
----------------	------------------------------

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

<b>ISOLATIE</b>	volledig geïsoleerd
<b>ENERGIELABEL</b>	A+++
<b>VERWARMING</b>	vloerverwarming en vloerkoeling
<b>BOUWJAAR</b>	2020

<b>TUIN</b>	zijtuin
<b>LIGGING</b>	oost
<b>GARAGE</b>	parkeerplaats
<b>SCHUUR/BERGING</b>	in pandig

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

<b>VRAAGPRIJS</b>	€ 345.000,- k.k.
-------------------	------------------

PLATTEGROND



KADASTER

# Kadastrale gegevens

GEMEENTE  
Harmelen

SECTIE PERCEEL  
4468, 4471 B

index  
A-1 & A-22



# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>				Brievenbus	X		
Verlichting, te weten				(Voordeur)bel	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		Rookmelders	X		
- losse (hang)lampen		X		(Klok)thermostaat	X		
- LED verlichting keuken	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
- LED spots kast slaapkamer	X			Zonnepanelen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Warmwatervoorziening, te weten			
- Kast slaapkamer	X			- Warmtepomp	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				<b>Tuin - Inrichting</b>			
- rolgordijnen	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
Vloerdecoratie, te weten				Beplanting	X		
- vloerbedekking	X			<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
<b>Woning - Keuken</b>				Buitenverlichting	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten							
- kookplaat	X						
- afzuigkap	X						
- combi-oven/combimagnetron	X						
- koel-vriescombinatie	X						
- vaatwasser	X						
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>							
Toilet met de volgende toebehoren							
- toilet	X						
- toiletrolhouder	X						
- toiletborstel(houder)		X					
- fontein	X						
Badkamer met de volgende toebehoren							
- douche (cabine/scherm)	X						
- wastafel	X						
- wastafelmeubel	X						
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>							

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'.



SOPHIEHOF 22 • HARMELEEN

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

