



HARMELEN

Dorpsstraat 176

VRAAGPRIJS

€ 1.085.000,- 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 176

Moderne, stijlvolle en klassieke elementen komen samen in deze prachtige vrijstaande woning, die oorspronkelijk in 1904 als onderwijzerswoning werd gebouwd voor een inmiddels gesloopte school. De huidige bewoners hebben het pand met veel smaak gerenoveerd, waardoor het zijn unieke karakter heeft behouden. Op de begane grond vind je een ruime woonkamer van 42 m² en een woonkeuken van 30 m². De plafonds zijn versierd met ornamenten en de ramen hebben een klassieke roedenverdeling. Alle authentieke deuren zijn liefdevol gerestaureerd. De imposante entree, gelegen tussen de woonkamer en de woonkeuken, heeft een trap met prachtig houtsnijwerk en een mooie tegelvloer.

In 2021 is de voortuin volledig vernieuwd en zijn er twee privé-parkeerplaatsen aangelegd, omgeven door een beukenhaag die voor veel privacy zorgt.

In 2023 is ook de achtertuin opgeknapt, compleet met een nieuwe veranda. Deze veranda biedt een gezellige, verwarmde zithoek en een buitenhaard, perfect voor winterse dagen om van het buitenleven te genieten.

De woning is gelegen op 431 m² eigen grond, heeft een gebruiksoppervlakte wonen van 200 m² en heeft een inhoud van 820 m³

OPPERVLAKTE

200 m²

ENERGIELABEL

C-label

PERCELOPPERVLAKTE

431 m²



Heeft u interesse of vragen?

Bel jouw makelaar op 0348 44 2004

Indeling

Woonkamer

De woonkamer bevindt zich aan de rechterzijde en heeft prachtige lichtinval. De wanden en het plafond zijn gestuukt en aan de voorzijde is een klassieke schouw welke is voorzien van een nieuwe afvoer. De huidige bewoners hebben de openhaard niet in gebruik. Via de openslaande deuren stap je zo de nieuw aangelegde tuin in. De openslaande deuren zijn ontworpen en gemaakt op basis van de originele lijstwerken, deuren en roedeverdeling.

Het ornamenten plafond op de benedenverdieping is in 2021 gerestaureerd en opnieuw geschilderd.

De naastgelegen aangebouwde multifunctionele ruimte wordt nu gebruikt als garderobe en een plek voor de motor.





multifunctionele ruimte



Indeling

Woonkeuken

Aan de linkerkzijde bevindt zich de woonkeuken met voldoende ruimte voor een grote eettafel.

De keuken is van alle gemakken voorzien, met een vaatwasmachine, een vrijstaande koel-/vriescombinatie, een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap, een oven en een Quooker. Tevens is er nog een grote voorraad- of opbergkast aanwezig.

Met zijn landelijke uitstraling en het granieten aanrechtblad is het een sfeervolle plek om te koken.

Vanuit de keuken is de achtertuin te bereiken en de naastgelegen hal met toilet en toegang tot de kelder.

Het toilet is vrijhangend en het geheel is tot ca 1 meter betegeld.

De kelder is ca. 1.59 m hoog en heeft de afmeting 3.81 m x 3.36 m



modern, stijlvol en klassiek





Indeling

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn er drie ruime slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer toegang biedt tot een vierde slaapkamer. Met de toevoeging van een dakkapel kun je zelfs een aparte ingang creëren, wat extra mogelijkheden biedt.

De hoofdslaapkamer is uitgerust met een luxe dubbel wastafelmeubel

De badkamer is in 2009 gerenoveerd en beschikt over een stijlvol ligbad, een inloopdouche, een vrijhangend toilet en een wastafelmeubel.

De gehele verdieping heeft gestuukte wanden, zichtbare balken en een prachtige houten vloer.

De overloop heeft een indrukwekkende nokhoogte van ongeveer 4,57 meter en is voorzien van een kast met aansluitingen voor zowel de wasmachine als de droger.

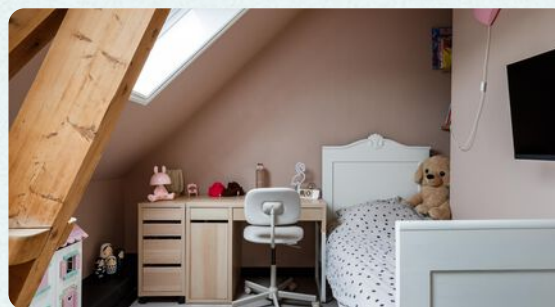
Het dak is van binnenuit volledig geïsoleerd met 10 cm dik isolatiemateriaal.

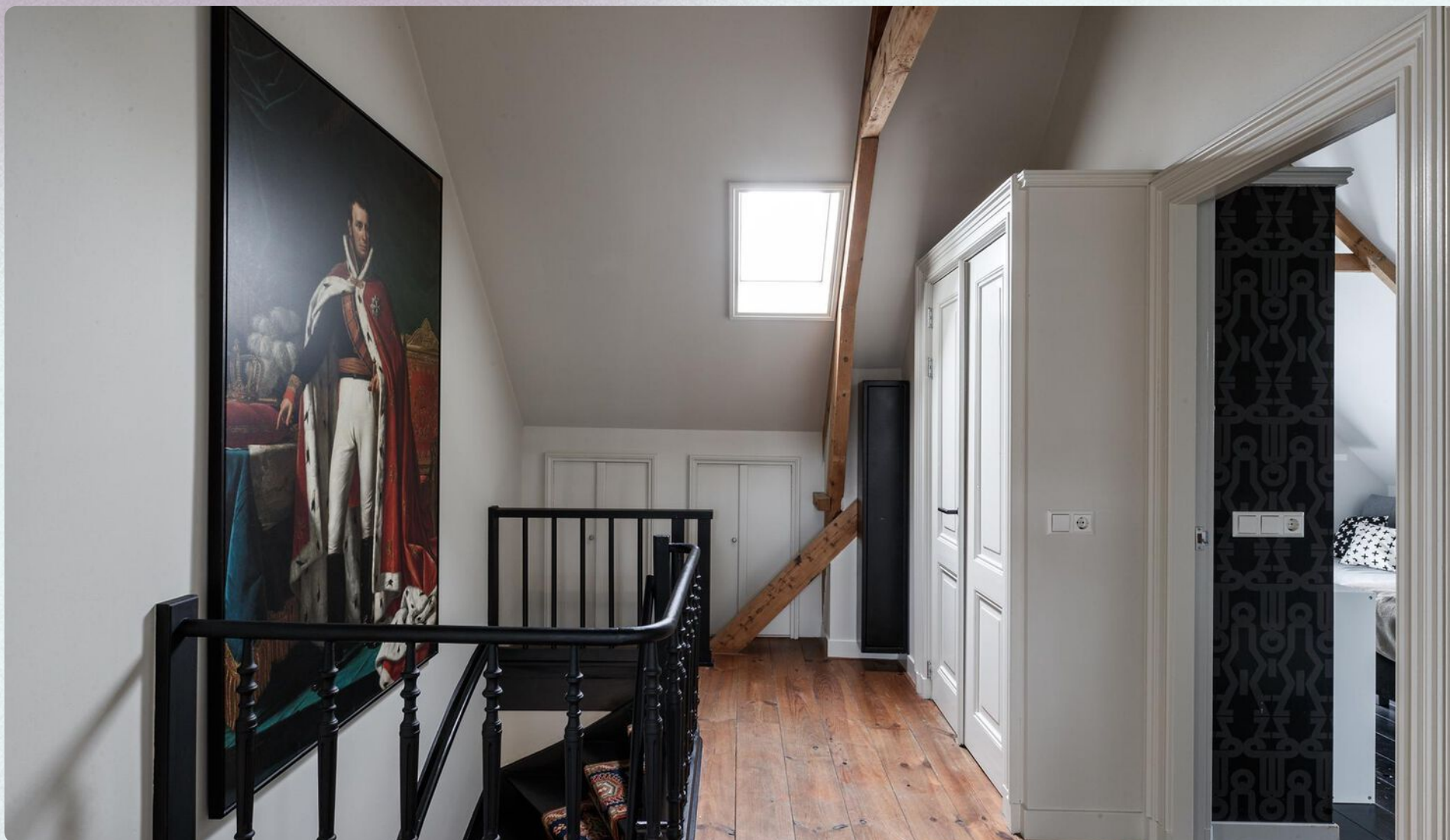




comfort & luxe gecombineerd







Indeling

tuin

De achtertuin is omringd door groen en beschikt over een achterom. Het terras biedt verschillende zitjes, en aan de achterzijde vind je een veranda die een echte blikvanger is.

Alle tegels in de achtertuin zijn gevoegd waardoor er amper onderhoud nodig is.

Tevens is er een schuurtje voor de tuinspullen aanwezig en een kast waar de tuinkussens in opgeborgen kunnen worden. Ook bevindt zich in de tuin een deur die toegang geeft tot de multifunctionele ruimte.







KENMERKEN

Dorpsstraat 176

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 kan je naast foto's ook een filmpje bekijken, waarin je een rondleiding krijgt door dit pand.
- Via aanmelding op 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

SOORT	landhuis
TYPE	vrijstaande woning
AANTAL KAMERS	6
AANTAL	3
SLAAPKAMERS	

BOUWJAAR	1904
INHOUD	820 m ³
PERCEEL	431 m ²
WOONOPPERVLAKTE	200 m ²

OPP. WOONKAMER	42 m ²
OPP. WOONKEUKEN	30 m ²
LIGGING	in centrum

ONDERHOUD BUITEN	goed
ONDERHOUD BINNEN	goed tot uitstekend

ISOLATIE	dakisolatie, dubbel glas
ENERGIELABEL	C
VERWARMING	c.v.-ketel
TYPE	Remeha
BOUWJAAR	2007
GAS/OLIE	gas

TUIN	achtertuin, voortuin, zijtuin
LIGGING	noord
SCHUUR/BERGING	aangebouwd steen

AANVAARDING	in overleg
--------------------	------------

VRAAGPRIJS	€ 1.085.000,- k.k.
-------------------	--------------------

Geschiedenis

Dit pand werd gebouwd in 1904 als onderwijzerswoning voor de School met den Bijbel, in opdracht van het "Bestuur der Vereeniging tot Stichting en instandhouding van Scholen met den Bijbel te Harmelen"

Het ontwerp is van de hand van J.C. Krommenhoek.

De twee aan de rechterzijde gelegen klaslokalen werden in 1921 uitgebreid met nog eens twee lokalen door bouwkundige M.C. Krommenhoek. Het schoolgebouw is helaas in 1985 afgebroken. Oorspronkelijk was het huis voorzien van persiennes.

Het asymmetrische pand is in witte baksteen opgetrokken op een T-vormige plattegrond. Het hoofdvolume heeft een met kruispannen gedekt afgewolfd schilddak, de voor- en achterbouw zijn voorzien van een afgewolfd steekkap. De wolfeinden worden bekroond door pironen. De gevels zijn versierd met banden en strekken van rode baksteen terwijl de boogtrommels gedecoreerd zijn met tegeltjes.

De voorgevel bevat schuifvensters en de hoofdentree, waarin een moderne deur is gezet. De topgevel heeft een klein T-schuifvenster. De linkerzijgevel heeft een symmetrische indeling met twee T-schuifvensters in de eerste bouwlaag en een samengesteld venster in de top. Tegen de rechterzijgevel staat als aanbouw nog het voormalige tussenlid van de woning en de afgebroken klaslokalen.

Bron: geschiedenis en architectuur Harmelen



KADASTER

Kadastrale gegevens

GEMEENTE
Harmelen

SECTIE PERCEEL
E 2597, 2627, 2629, 2630

OPPERVLAKTE PERCEEL
431 m²

SOORT
Volle eigendom



PLATTEGROND

begane grond



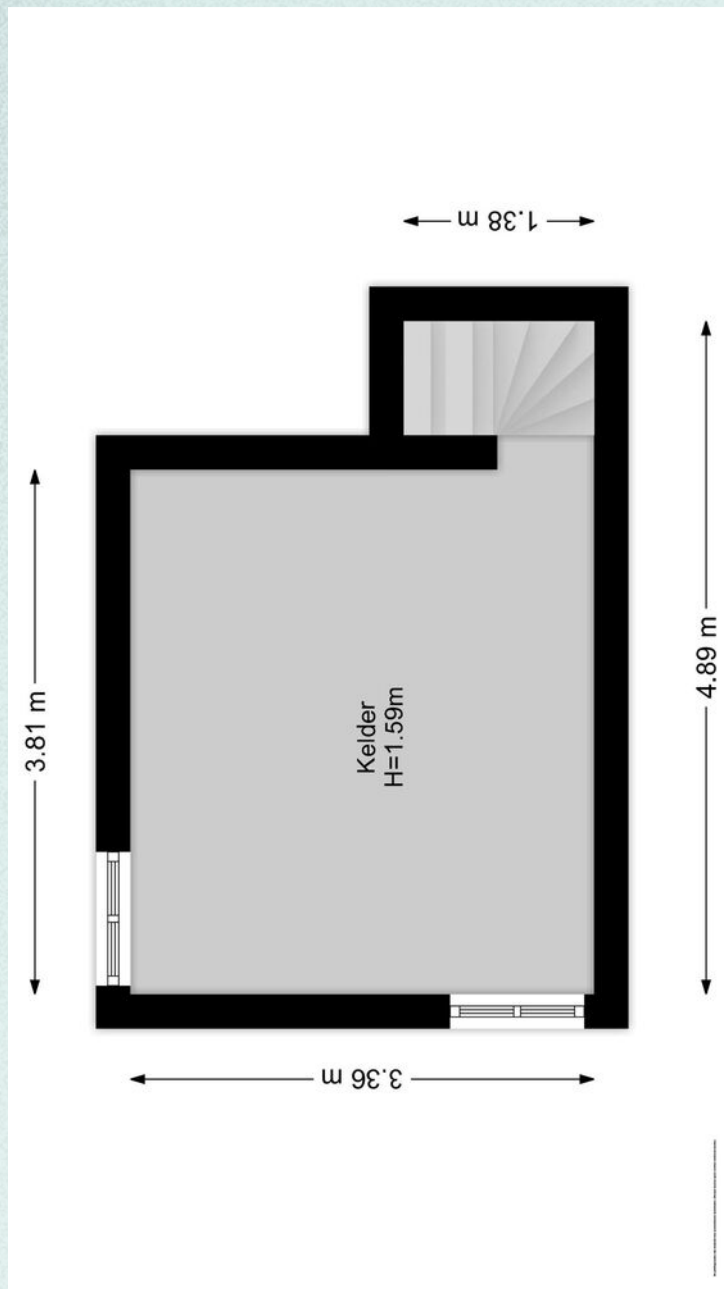
PLATTEGROND

eerste verdieping



PLATTEGROND

kelder



Lijst van zaken

BESCHRIJVING				BESCHRIJVING			
	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur				Woning - Sanitair/sauna			
Houtkachel			X	Toilet met de volgende toebehoren			
Designradiator(en)	X			- toilet	X		
Radiatorafwerking	X			- toilethouder	X		
Verlichting, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- ligbad	X		
- losse (hang)lampen		X		- douche (cabine/scherm)	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- wastafel	X		
- Wandplanken keuken	X			- wastafelmeubel	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- toilet	X		
- gordijnrails	X			- toilethouder	X		
- gordijnen		X		Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
- overgordijnen		X		Brievenbus	X		
- vitrages		X		Kluis		X	
- rolgordijnen			X	(Voordeur)bel			X
- jaloezieën			X	Alarminstallatie			X
Vloerdecoratie, te weten				(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X
- houten vloer(delen)	X			Rookmelders	X		
- plavuizen	X			(Klok)thermostaat	X		
Woning - Keuken				Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			Warmwatervoorziening, te weten			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- CV-installatie	X		
- kookplaat	X			Tuin - Inrichting			
- (gas)fornuis	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- afzuigkap	X			Beplanting	X		
- magnetron		X		Tuin - Verlichting/installaties			
- oven	X			Buitenverlichting	X		
- koelkast		X		Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
- vriezer		X		Tuin - Bebouwing			
- koel-vriescombinatie		X		Tuinhuis/buitenberging	X		
- vaatwasser	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
- Quooker	X						
- koffiezetapparaat		X					



Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Overig						
Overige tuin, te weten						
- (sier)hek	X					
- vlaggenmast(houder)	X					
Overig - Contracten						
Verisure alarmsysteem			Moet worden overgenomen			



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 176 • HARMEELEN

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 • sijmons-dolata.nl

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

