



HARMELEN

# Dammolen 72

VRAAGPRIJS

**€ 1.125.000,- 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

# Dammolen 72

Deze royale, vrijstaande woning is gelegen aan de rand van de gemeente Harmelen op een perceel van ca. 680 m<sup>2</sup>. De woning is ingedeeld in een woonkamer met vide, open keuken met inbouwapparatuur, werk-/studeerkamer, 4 ruime slaapkamers, 2 badkamers, inpandig zwembad en een finse sauna. De tuin biedt veel privacy, is gelegen aan het water en heeft diverse (onderheide) terrassen. De woning is gelegen in een groene woonomgeving en op korte afstand van winkels en scholen. Kortom een geweldig plekje om te wonen! Bouwjaar: ca. 1973, woonoppervlakte: ca. 204 m<sup>2</sup>, overige inpandige ruimte: ca. 84 m<sup>2</sup>, inhoud: ca. 1.037 m<sup>3</sup>, perceeloppervlakte: ca. 680 m<sup>2</sup>.

- Gelegen op een ruim perceel met vrij uitzicht
- Gelegen aan een natuurgebied
- Twee parkeerplaatsen op eigen terrein
- Inpandige garage met elektrische deur
- Souterrain/kelder onder de woning
- Inpandig zwembad
- Finse sauna
- Meerdere onderheide terrassen
- Oplevering in overleg

OPPERVLAKTE

204 m<sup>2</sup>

ENERGIELABEL

C-label

PERCELOPPERVLAKE

680 m<sup>2</sup>



**Heeft u interesse of vragen?**

Bel jouw makelaar op 0348 44 2004



# Indeling

## Begane grond

Royale hal met trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot het souterrain, zwembad en inpandige garage. De inpandige garage beschikt over een elektrische kanteur met loopdeur, gootsteen en aansluiting voor de wasapparatuur.

Tussenhal met toegang tot de slaapkamer, woonkamer en toiletruimte met closet en fonteintje.

Royale, tuingerichte woon-/eetkamer met vide, parketvloer, openhaard en een grote glazen schuifpui naar de tuin.

De open keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning van de woning. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een houten werkblad, in U-opstelling en voorzien van veel werk- en opbergruimte. U beschikt over diverse inbouwapparatuur waaronder:

- Inductie kookplaat
- Afzuigkap
- Vaatwasser
- Koelkast
- Inbouwoven









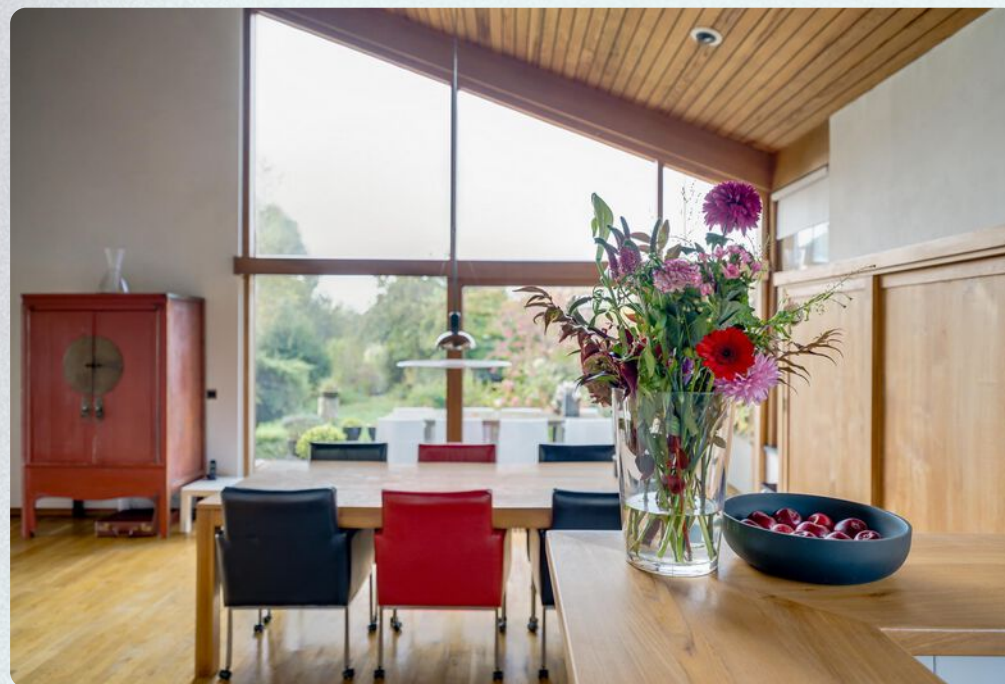
## de fraai glazen pui zorgt voor veel lichtinval













FOTOS

# keuken in u-opstelling



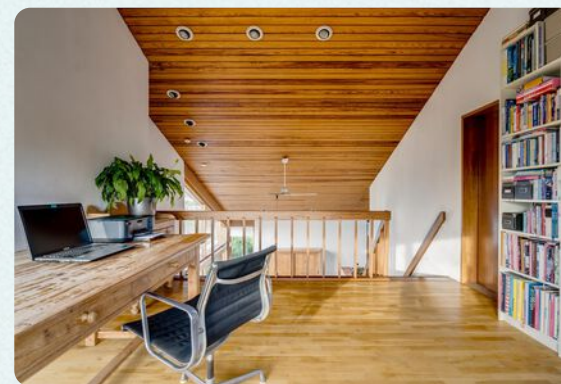
DAMMOLEN 72 • HARMELLEN





FOTOS

Royale vide, reeds in gebruik als werkruimte. De vide is voorzien van een parketvloer en heeft een trap naar de woonkamer.





# Indeling

## Begane grond

1e Slaapkamer aan de achterzijde van de woning met vaste kasten wand en openslaande deuren naar de tuin.

Vanuit de slaapkamer is de badkamer bereikbaar.

De moderne, volledig betegelde badkamer is voorzien van:

- Ligbad
- Inloopdouche met glazen wand
- Wastafelmeubel met dubbele wastafel
- Design radiator
- Mechanische ventilatie

Vanuit de badkamer is er een doorgang naar het zwembad.









# Indeling

## Privé binnenzwembad

Het verwarmde zwembad is voorzien van jetstreams en heeft een diepte van ca. 1.60 m.

Dit binnenzwembad is naast recreatief- en wellness gebruik bij uitstek geschikt voor fysio-, aqua- en hydrotherapie. Het biedt een ideale omgeving voor het verlichten van o.a ruggpijn en ondersteunt effectieve revalidatie.

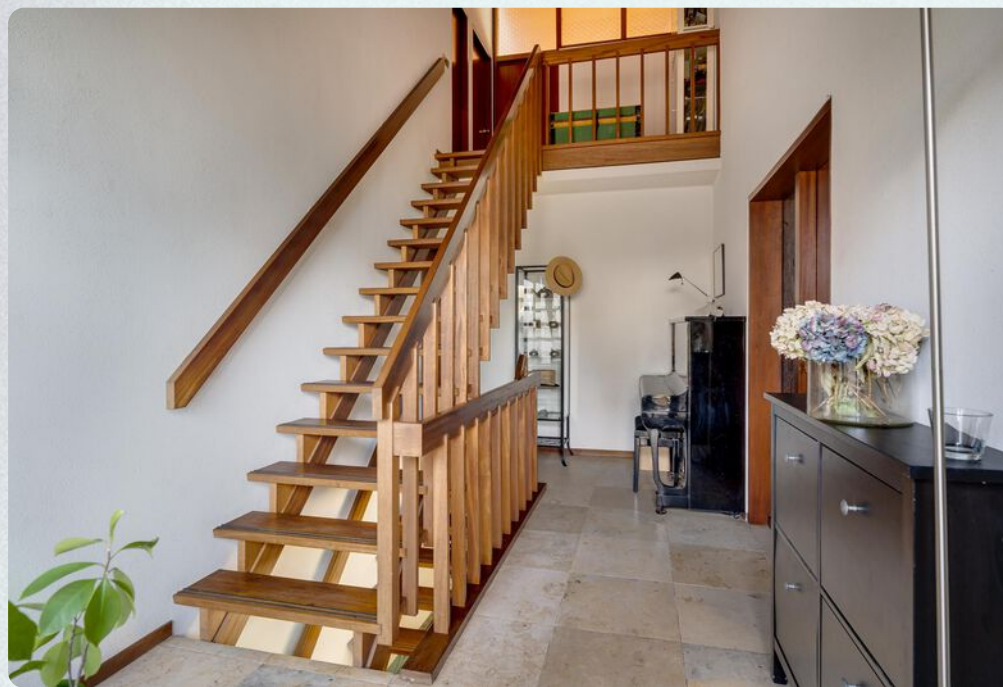
De Finse sauna wordt elektrisch verwarmd en heeft ligplaatsen voor 2 personen.  
Middels de schuifpui is de tuin te bereiken.





FOTOS

hal met trapopgang naar de 1e verd en toegang tot  
het souterrain, zwembad en inpandige garage





# Indeling

## 1e Verdieping

Overloop met separate toiletruimte. Tussenhal met toegang tot de doucheruimte en inbandige berging met dakraam.

- 2e Slaapkamer aan de achterzijde van de woning met vaste schuifkastenwand
- 3e Slaapkamer aan de achterzijde van de woning
- 4e Slaapkamer aan de achterzijde van de woning

Boven de garage is er een 5e slaap-/ werkkamer gerealiseerd met dakraam en bergruimte achter de knieschotten. Deze ruimte is te bereiken via de 2e inbandige berging





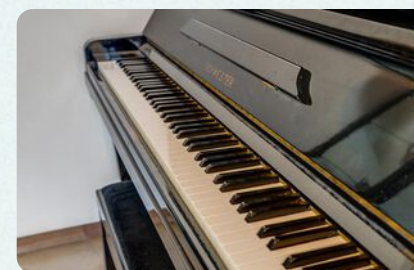
FOTOS

## eerste verdieping met 4 slaap-/werkkamers





# badkamer eerste verdieping





# Indeling

## Tuin

De oprit aan de voorzijde biedt plaats aan twee auto's en geeft toegang tot de garage en de voordeur.

De tuin biedt veel privacy en door de ligging, is er op elk moment van de dag zowel zon als schaduw te vinden. In deze ruime en groene tuin beschikt u over meerdere terrassen, borders, gazon en een buiten open haard. Het terras bij de keuken en het zwembad is onderheid.

## Verduurzaming

In 2023 zijn er 16 zonnepanelen geïnstalleerd (staan niet op de foto's). Tevens is in 2023 de gevel na-geïsoleerd en de begane grond vloer.

In de woonkamer is een airco geïnstalleerd. Deze kan verwarmen en koelen.









# perceel grenzend aan water en uitzicht op groen & weilanden









FOTOS

# artist impression met gestuukte wanden





## KENMERKEN

# Dammolen 72

## 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://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://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>	eengezinswoning
<b>TYPE</b>	C
<b>AANTAL KAMERS</b>	7
<b>AANTAL SLAAPKAMERS</b>	5, waarvan 1 op begane grond

<b>BOUWJAAR</b>	1973
<b>INHOUD</b>	1037 m <sup>3</sup>
<b>PERCEEL</b>	680 m <sup>2</sup>
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	204 m <sup>2</sup>

<b>OPP. WOONKAMER INCL. KEUKEN</b>	80 m <sup>2</sup>
------------------------------------	-------------------

<b>LIGGING</b>	aan water, vrij uitzicht
----------------	--------------------------

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

<b>ISOLATIE</b>	dubbel glas, vloer-, muur- en dak isolatie
<b>ENERGIELABEL</b>	C
<b>VERWARMING TYPE</b>	c.v.-ketel Nefit 2x
<b>BOUWJAAR</b>	2018
<b>GAS/OLIE</b>	gas

<b>ZONNEPANELEN AIRCO</b>	16 stuks 2023 in woonkamer voor koelen en verwarmen
<b>TUIN LIGGING GARAGE</b>	achtertuint, voortuint, zijtuin zuid in pandig

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

<b>VRAAGPRIJS</b>	€ 1.125.000 k.k.
-------------------	------------------



KADASTER

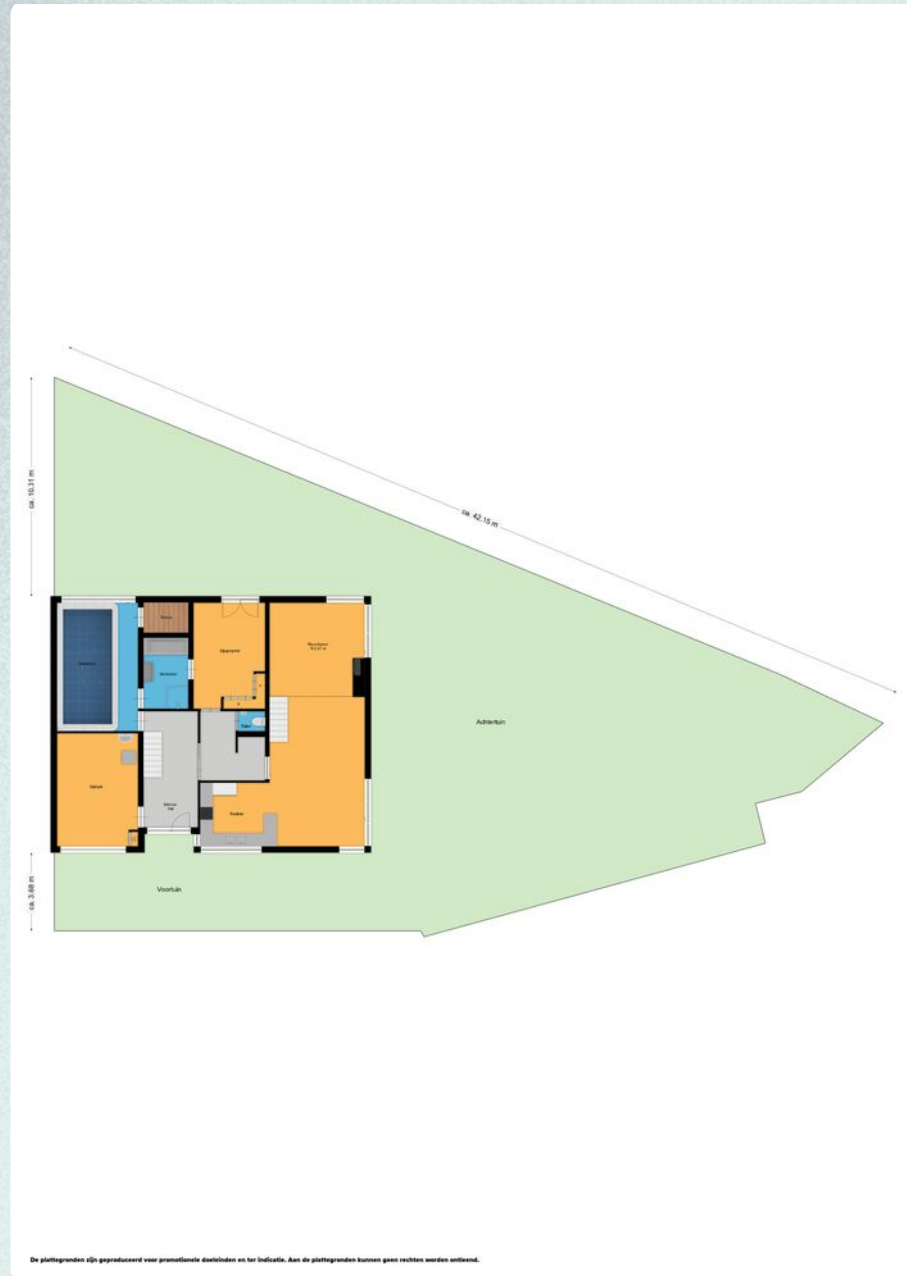
# Kadastrale gegevens

GEMEENTE  
Harmelen

SECTIE PERCEEL  
2444 B

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

SOORT  
Volle eigendom





PLATTEGROND

# begane grond



De plattegronden zijn geprojecteerd naar geometrische douchelinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



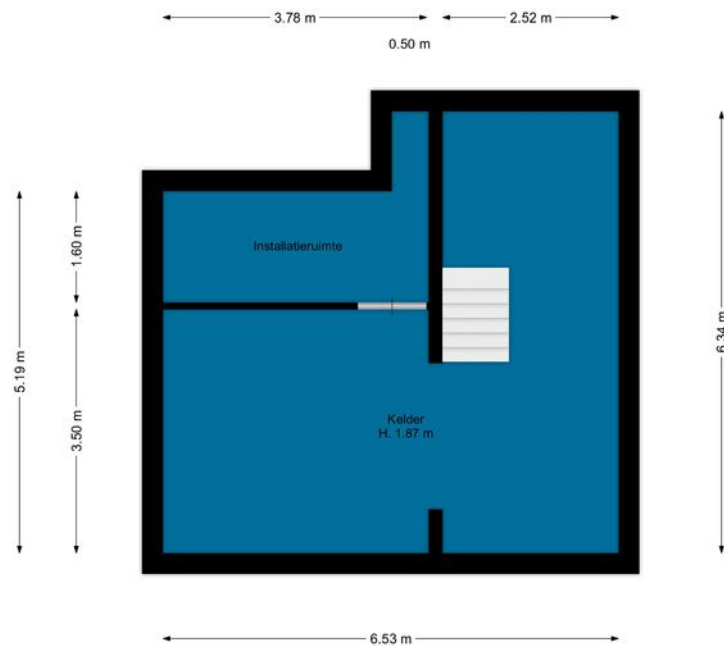






PLATTEGROND

# souterrain



De plattegronden zijn geprojecteerd naar geometrische dwarslinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





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

