



HARMELEN

Claushof 10

VRAAGPRIJS

€ 510.000,- 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

Claushof 10

Ruime en uitstekend verbouwde tussenwoning met 5 slaapkamers. De woning is in de afgelopen jaren grondig verbouwd en is geschikt voor een gezin dat op zoek is naar ruimte. Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers en dankzij de dakkapellen, die zich aan de voor- en achterzijde bevinden, zijn er op de 2e verdieping nog 2 ruime slaapkamers en een praktische waskamer.

Op de begane grond bevindt zich de sfeervolle woonkamer die uitkijkt op de achtertuin. De begane grond en de verdiepingsvloer zijn in 2016 voorzien van nieuwe verhoogde binnendeuren en kozijnen. De luxe en moderne keuken (2016) is van alle gemakken voorzien.

De achtertuin is gelegen op het westen, wat betekent dat je kunt genieten van de middag- en avondzon. In 2024 is er aan de achterzijde van de tuin een extra stuk grond bijgekocht (ca. 1,20 meter diep), wat de mogelijkheid biedt om de bestaande berging te vergroten voor bijvoorbeeld een hobbyruimte.

De begane grond vloer is in 2016 voorzien van vloerverwarming en een pvc-vloer. In 2020 is deze vloer extra geïsoleerd en zijn er 12 zonnepanelen geïnstalleerd. Door deze energiebesparende maatregelen is het energielabel een label-A geworden. Het buitenschilderwerk is in 2022 geheel uitgevoerd en in 2024 bijgewerkt.

De woning heeft een inhoud van 466 m³, gebruiksoppervlak wonen 132 m² en is gelegen op een perceel van 148 m²

OPPERVLAKTE

132 m²

ENERGIELABEL

A-label

PERCELOPPERVLAKTE

148 m²



Heeft u interesse of vragen?

Bel jouw makelaar op 0348 44 2004

Indeling

Begane grond

Entree met hal, toilet, meterkast en garderobe.
Het toilet is vrijhangend en heeft een fontein.
Het geheel is tot aan het plafond betegeld.

De woon-/eetkamer is op de achtertuin gericht en heeft dubbele deuren naar de achtertuin.

De wanden en het plafond zijn gestuukt en op de vloer ligt een pvc vloer met vloerverwarming. De in 2016 vernieuwde stompe binnendeuren hebben een strakke afwerking.

De keuken (2016) is voorzien van een 5-pits gasfornuis, rvs afzuigkap, combi-oven met magnetron functie, vaatwasmachine, koel-vriescombinatie, quooker en plint boiler. Tevens is er in 2020 in de trapkast een waterontharder geplaatst.

Tuin

De op het westen gelegen achtertuin heeft groenborders en een kunstgras mat. Ideaal voor kinderen om buiten te spelen. De stenen berging is aan de achterzijde gelegen en achter de berging is het extra stuk tuin van ca. 1.20 m diep. De berging kan worden vergroot en de huidige berging vergt enig onderhoud.



FOTOS

Lichte woonkamer, incl. keuken ca. 40 m² groot



CLAUSHOF 10 • HARMELEEN



Moderne keuken in L-opstelling





Indeling

Eerste verdieping

Vanuit de hal is de eerste verdieping te bereiken. Hier bevinden zich 3 slaapkamers en een badkamer.

De slaapkamers zijn voorzien van een pvc-vloer, deels behang en deels schilderwerk wanden. Alle kamers beschikken tevens over verduisterende top-down-bottom up-plisségordijnen.

In 2016 zijn de raamkozijnen op de eerste verdieping vernieuwd (hout), aan de voorzijde is er HR++ glas geplaatst, aan de achterzijde is er zonwerend HR++ glas geplaatst en zijn de kozijnen voorzien van elektrische screens (2024). Tevens zijn alle binnenkozijnen en deuren in 2016 verhoogd en vernieuwd.

De badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine, dubbel wastafelmeubel en vrijhangend toilet. Het geheel is tot aan het plafond betegeld.







Indeling

Tweede verdieping

Geweldig verbouwde 2e verdieping met 2 slaapkamers en een waskamer. Fraai detail is de hoogte van de dakkapellen, hierdoor is er veel lichtinval. De gehele verdieping heeft gestuukte wanden, gestuukte plafonds en op de vloer ligt een pvc-vloer.

De dakkapellen hebben kunststof kozijnen, zonwerend HR ++ glas en achter de knieschotten is bergruimte gecreëerd. Ook vanuit de overloop is middels een vlizotrap een bergruimte te bereiken.

De waskamer heeft de opstelplaats voor de wasmachine en droger. Deze zijn op hoogte in een kastenwand ingebouwd. Tevens is de c.v. combiketel (2016) en mechanische ventilatiebox (2016) in deze ruimte geplaatst.







FOTOS

Ligging aan een rustig wooneerf



CLAUSHOF 10 • HARMELLEN

KENMERKEN

Claushof 10

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	eengezinswoning
TYPE	tussenwoning
AANTAL KAMERS	6
AANTAL	5
SLAAPKAMERS	

BOUWJAAR	1981
INHOUD	466 m ³
PERCEEL	148 m ²
WOONOPPERVLAKTE	132 m ²

OPP. WOONKAMER INCL. KEUKEN	40 m ²
------------------------------------	-------------------

LIGGING	aan rustige weg, aan een woonerf
----------------	----------------------------------

ONDERHOUD BUITEN	goed
ONDERHOUD BINNEN	€ 510.000,- k.k.

ISOLATIE	volledig geïsoleerd
ENERGIELABEL	A
VERWARMING	c.v.-ketel
TYPE	Nefit
BOUWJAAR	2016
GAS/OLIE	gas

TUIN	achtertuin, voortuin
LIGGING	west, oost
GARAGE	geen garage
SCHUUR/BERGING	vrijstaand steen

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

VRAAGPRIJS	€ 10 k.k.
-------------------	-----------

KADASTER

Kadastrale gegevens

GEMEENTE

Harmelen, Harmelen

SECTIE PERCEEL

3069, 4595 B, B

OPPERVLAKTE PERCEEL

148 m²

SOORT

Volle eigendom, Volle eigendom



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zolber www.zolber.nl



CLAUSHOF 10 • HARMELLEN

PLATTEGROND

begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

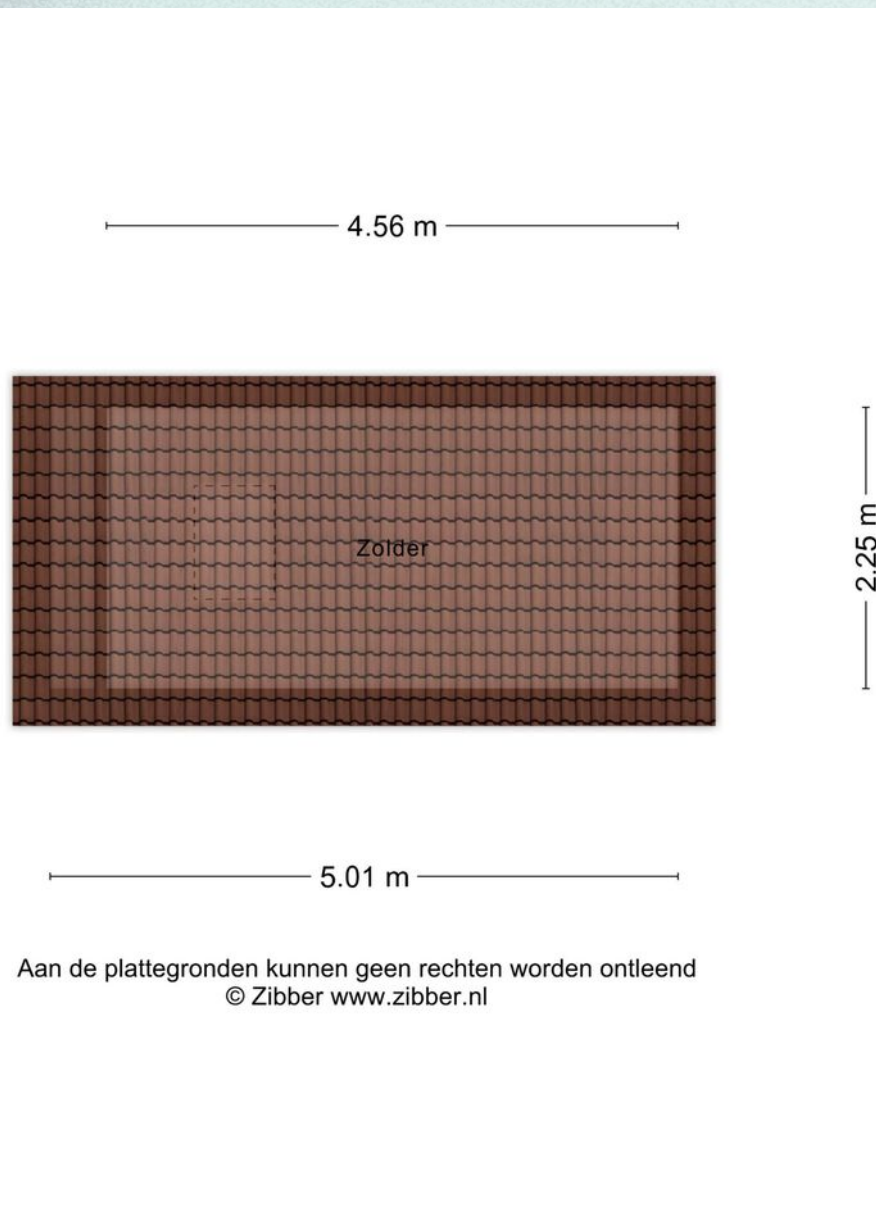
PLATTEGROND

tweede verdieping



PLATTEGROND

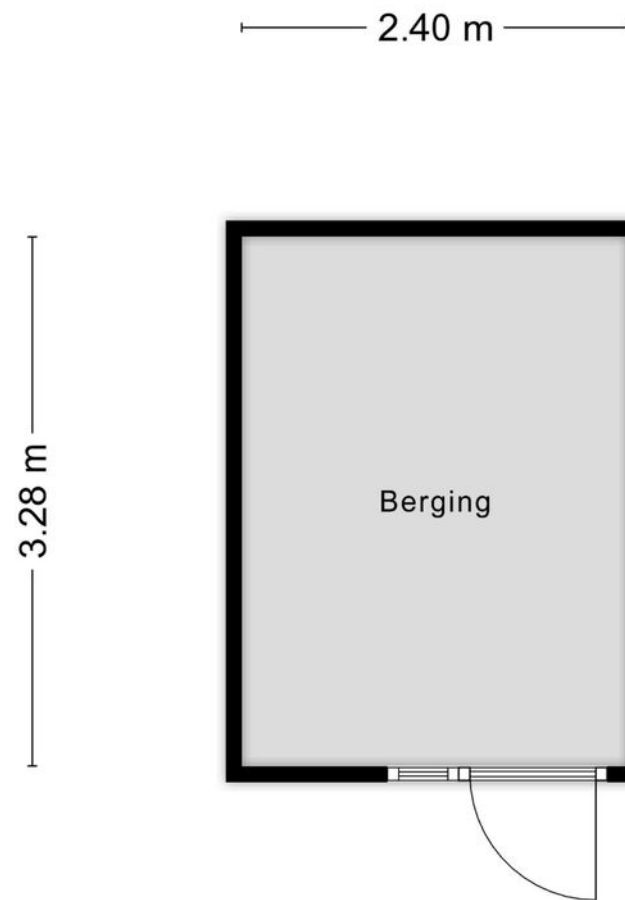
vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

BESCHRIJVING				BESCHRIJVING			
	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur				Woning - Sanitair/sauna			
Designradiator(en)	X			Toilet met de volgende toebehoren			
Verlichting, te weten				- toilet	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- toiletrolhouder	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- toiletborstel(houder)	X		
- losse (hang)lampen		X		- fontein	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- Hangkast in keuken en tv kast		X		- ligbad	X		
- Inbouwkast bij kamerdeur/trapkast	X			- douche (cabine/scherm)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- wastafel	X		
- gordijnrails		X		- wastafelmeubel	X		
- overgordijnen		X		- planchet	X		
- rolgordijnen	X			- toilet	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- toiletrolhouder		X	
- Plissé gordijnen 1e verdieping en zolder	X			- toiletborstel(houder)	X		
Vloerdecoratie, te weten				- Wc brillen, met ingebouwde kinderbril		X	
- Pvc vloer in het gehele huis	X			Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Overig, te weten				Brievenbus	X		
- Kapstok & schoenenkast gang		X		(Voordeur)bel	X		
Woning - Keuken				(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			Rookmelders	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				(Klok)thermostaat	X		
- kookplaat	X			Screens	X		
- (gas)fornuis	X			Zonwering buiten	X		
- afzuigkap	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
- combi-oven/combimagnetron	X			Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
- koel-vriescombinatie	X			Waterslot wasautomaat		X	
- vaatwasser	X			Zonnepanelen	X		
- Quooker	X			KlikAanKlikUit systeem		X	
- koffiezetapparaat		X		Warmwatervoorziening, te weten			
- Airfryer		X		- CV-installatie	X		
				- boiler	X		
				Tuin - Inrichting			
				Tuinaanleg/bestrating	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Beplanting	X					
Palmboom, perenboom en potten		X				
Tuin - Verlichting/installaties						
Buitenverlichting			X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X			
Buitenlamp voordeur	X					
Tuin - Overig						
Overige tuin, te weten						
- Bewateringssysteem			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'.



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

