



HARMELEN

Koningshof 49

VRAAGPRIJS

€ 489.000,- 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

Koningshof 49

Heel graag attenderen wij u op deze fraaie lichte gezinswoning.

Deze fraaie moderne en lichte tussenwoning met 4 slaapkamers is gelegen in de wijk Hofwijk, een kindvriendelijke, ruim opgezette en groene buurt (1980) vlak bij de mooie oude kern van Harmelen. Scholen en openbaar vervoer zijn op loopafstand en de uitvalswegen dichtbij.

Er is parkeergelegenheid op eigen terrein, onder de carport of op de openbare parkeerplaatsen in de wijk.

De woning is goed onderhouden en voldoet aan vele duurzaamheidsvoorwaarden met energielabel B.

De woning heeft een inhoud van 428 m³, gebruiksoppervlakte wonen van 125 m² en is gelegen op 173 m² eigen grond.

OPPERVLAKTE

125 m²

ENERGIELABEL

B

PERCEELOPPERVLAKTE

173 m²



Heeft u interesse of vragen?

Bel jouw makelaar op 0348 44 2004

Indeling

Begane grond

Entree via de voortuin met carport en half vrijstaande stenen berging. Hal met meterkast, garderobe en modern toilet

De meterkast is in 2014 geheel vernieuwd.

Het toilet (2010) is voorzien van een vrijhangend toilet en een fontein. Het geheel is tot ca. 1.60 m betegeld.

Via de hal is de toegang tot de lichte en ruime L-vormige woon-/eetkamer met een fraaie en moderne semi-open-keuken.

De woon-/eetkamer heeft een laminaatvloer, schilderwerk- en deels behang wanden.

De keuken (2019) is in een U-opstelling geplaatst en voorzien van alle gemakken zoals een 4-pits inductie kookplaat, oven, geïntegreerde afzuigkap, vaatwasmachine en koelvriescombinatie.

Vanuit de keuken en eetkamer geeft de schuifpui toegang tot de riante, recent aangelegde zonnige tuin, gesitueerd op het westen.

De gehele begane grond is voorzien van HR++ glas. De kruipruimte is recent geïsoleerd (energielabel B).

woon-/eetkamer
ca. 44 m²



FOTOS

ruime zit & strakke keuken





Indeling

Eerste verdieping

Deze verdieping heeft 3 slaapkamers, een badkamer en separaat gelegen toilet.

De ruime slaapkamers op deze verdieping zijn allen voorzien van een kunststof zogenaamd kiep/kantelraam voorzien van HR ++ glas. De ingebouwde horren en het van binnenuit bedienaar rolluik biedt extra slaapcomfort in iedere slaapkamer. Een strakke laminaatvloer maakt deze slaapetage compleet.

De badkamer is in 2019 vernieuwd en is voorzien van een ruime inloofdouche (regendouche) en dubbel wastafelmeubel met fraaie zwarte kranen. Het geheel is tot aan het plafond betegeld.

Het toilet is in 2010 vernieuwd en is voorzien van een vrijhangend toilet en er is een fontein aanwezig. Het geheel is tot ca. 1 meter betegeld.





moderne badkamer vernieuwd in 2019



Indeling

Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een riante 4e slaapkamer, voorzien van karakteristieke balken (volledig geïsoleerd) plafond en met twee grote Velux dakramen die deze kamer bijzonder licht en prettig maken. Achter de knieschotten is heerlijk veel opbergruimte gecreëerd.

De voorzolder biedt op dit moment plaats voor een was/droogopstelling, voor de CV combiketel en doet het dienst als extra opbergruimte. Een Velux dakraam zorgt voor natuurlijk licht op de voorzolder.

De gehele verdieping is volledig geïsoleerd, voorzien van een laminaatvloer en schilderwerk wanden.

Door het plaatsen van een dakkapel aan de voor- en achterzijde van de woning is het mogelijk om meerdere slaap/werk/speelkamers te creëren.





fraaie achtertuin





voorzijde rustig aan hofje gelegen



KENMERKEN

Koningshof 49

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 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 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

SOORT	eengezinswoning
TYPE	tussenwoning
AANTAL KAMERS	5
AANTAL	4
SLAAPKAMERS	

BOUWJAAR	1980
INHOUD	428 m ³
PERCEEL	173 m ²
WOONOPPERVLAKTE	125 m ²

OPP. WOONKAMER	44 m ²
INCL. KEUKEN	

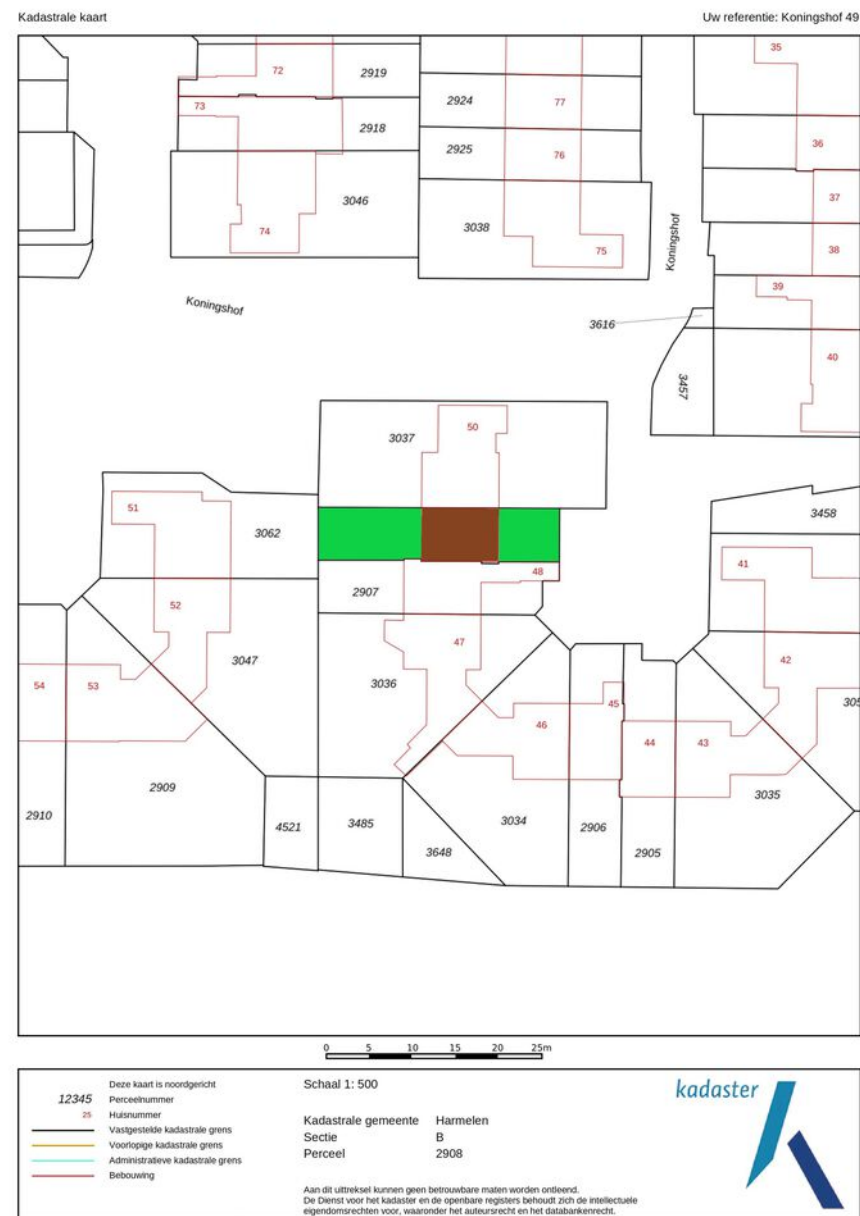
LIGGING	in woonwijk
----------------	-------------

ONDERHOUD BUITEN	goed
ONDERHOUD BINNEN	goed

ISOLATIE	HR++
ENERGIELABEL	B
VERWARMING	c.v.-ketel
TYPE	Nefit
BOUWJAAR	2014
GAS/OLIE	gas
TUIN	achtertuin, voortuin
LIGGING	west
GARAGE	carport
SCHUUR/BERGING	vrijstaand steen
AANVAARDING	in overleg
VRAAGPRIJS	€ 489.000,- k.k.

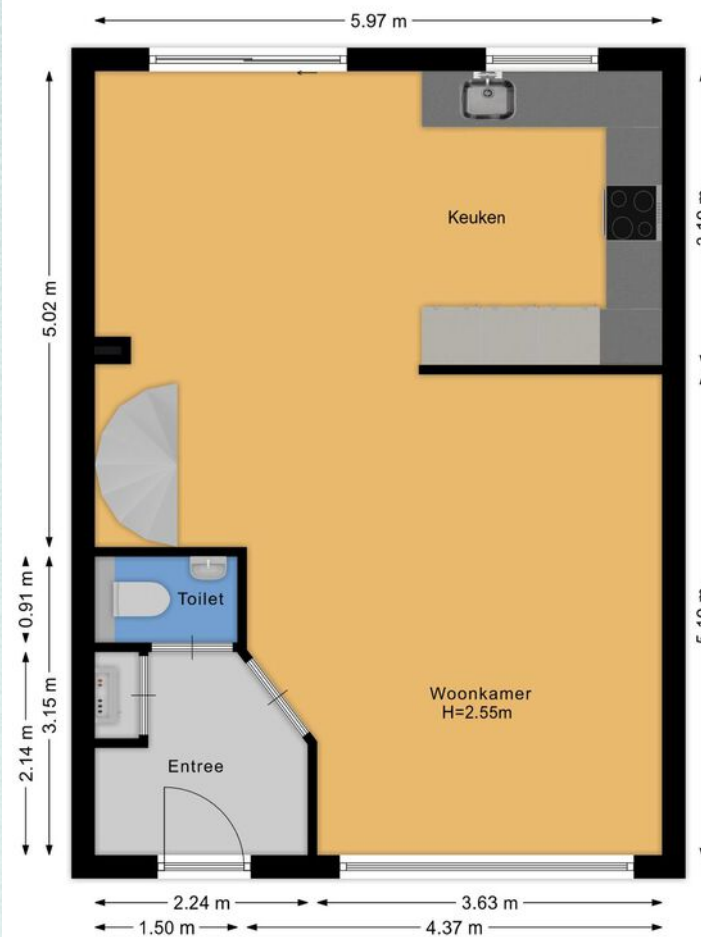
KADASTER

SOORT
Volle eigendom



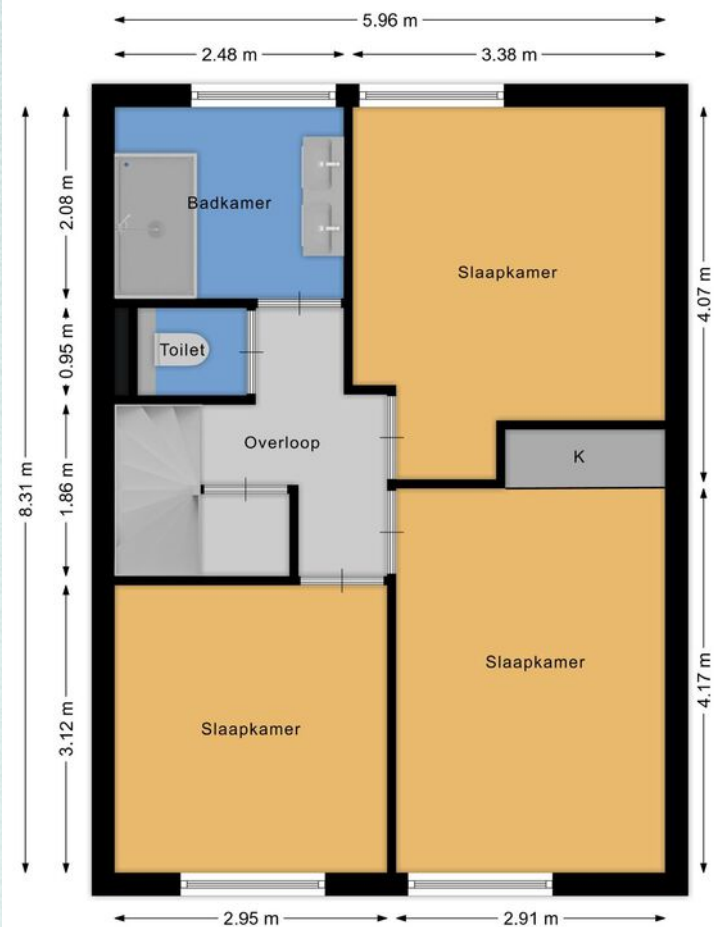
PLATTEGROND

begane grond



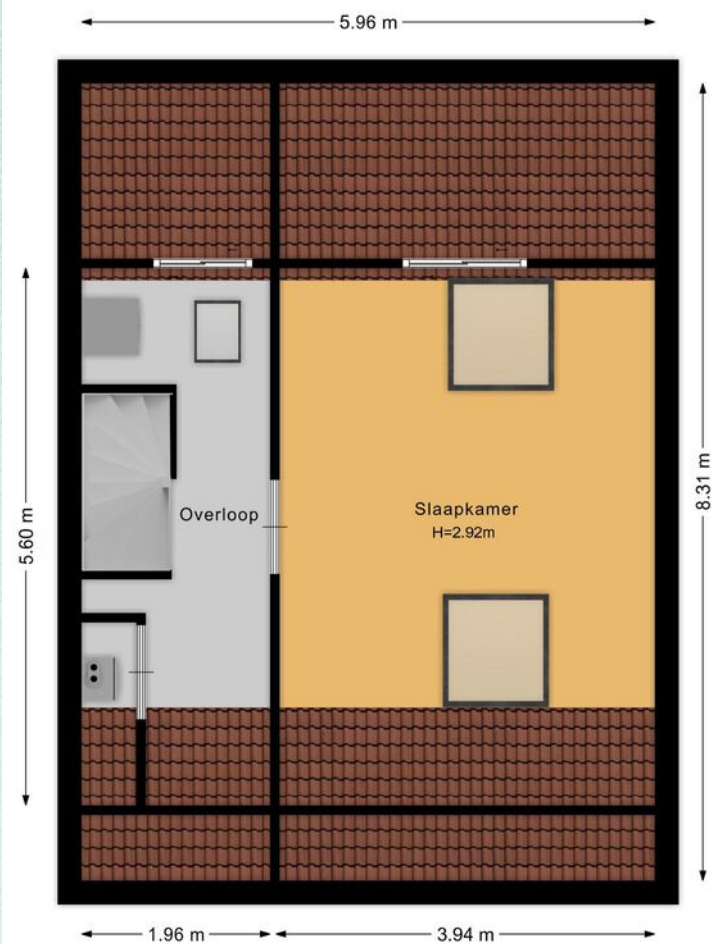
PLATTEGROND

eerste verdieping



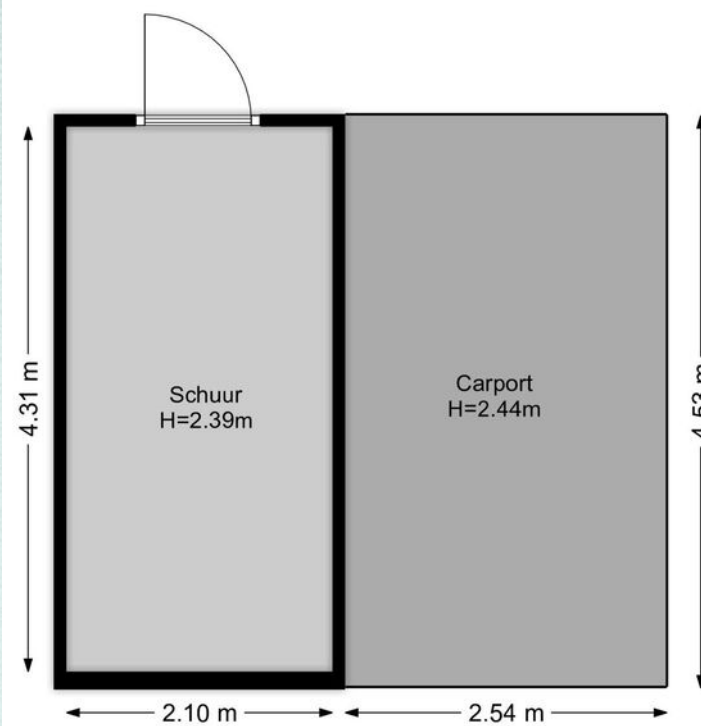
PLATTEGROND

tweete verdieping



PLATTEGROND

schuur & carport



Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur				- douche (cabine/schermbel)	X		
Designradiator(en)	X			- wastafel	X		
Verlichting, te weten				- wastafelmeubel	X		
- inbouwspots/dimmers	X						
- losse (hang)lampen		X		Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
				(Voordeur)bel	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Rookmelders	X		
-	X			(Klok)thermostaat	X		
				Rolluiken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Zonwering buiten	X		
- gordijnrails	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
- gordijnen	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- rolgordijnen	X			- CV-installatie	X		
- jaloezieën	X						
- (losse) horren/rolhorren	X			Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
				- Radiatorfolie	X		
Vloerdecoratie, te weten				Tuin - Inrichting			
- laminaat	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
Woning - Keuken				Beplanting	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			Olijfbompjes		X	
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten							
- kookplaat	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- afzuigkap	X			Buitenverlichting	X		
- magnetron		X					
- oven	X			Tuin - Bebouwing			
- koel-vriescombinatie	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
- vaatwasser	X						
Woning - Sanitair/sauna							
Toilet met de volgende toebehoren							
- toilet	X						
- toiletrolhouder	X						
- toiletborstel(houder)	X						
- fontein	X						
Badkamer met de volgende toebehoren							

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!



DIENTEN

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'.



KONINGSHOF 49 • HARMELEN

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 NL 14 INGB 0000 5850 66 • IBAN NL23 RABO 03675 114 95

