



HARMELEN

# Dorpsstraat 194

VRAAGPRIJS

**€ 845.000,- 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 194

Deze vrijstaande woning met ruime mantelzorgmogelijkheden is gelegen in het centrum van Harmelen. Dicht bij alle voorzieningen, supermarkt en winkels.

De woning is gebouwd in 1920, heeft 4 slaapkamers (waarvan 1 op de begane grond), een vrijstaande garage en werkplaats.

Kenmerk van deze woning zijn het balkenplafond in de woonkamer, glas in lood ramen (welke in het dubbel glas zijn geplaatst), de mansarde kap en de luiken aan de gevel. De woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd en aan de achterzijde bevindt zich de woonkeuken. Links en rechts van de woning is een oprit hierdoor kan men parkeren met 4 auto's op eigen terrein.

De garage aan de linker zijde is voorzien van een elektrische deur en beloopbare verdieping. Nagenoeg de gehele woning is voorzien van dubbel glas en er zijn 32 zonnepanelen geplaatst.

OPPERVLAKTE

128 m<sup>2</sup>

ENERGIELABEL

C-label

PERCELOPPERVLAKTE

622 m<sup>2</sup>



**Heeft u interesse of vragen?**

Bel jouw makelaar op 0348 44 2004

# Indeling

begane grond

Entree, ruime hal met stenen vloer met vloerverwarming. Vanuit de hal is het toilet en een slaapkamer te bereiken. Het toilet is vrijhangend en voorzien van een fontein. Het geheel is tot aan het plafond betegeld. De woonkamer heeft een stenen vloer met vloerverwarming, gashaard en er is een balken plafond aanwezig. De ramen zijn in dubbel glas en zijn voorzien van glas-in-lood.

Aan de achterzijde is de woonkeuken gelegen.

De keuken is in een L-opstelling geplaatst en is voorzien van een 4-pits inductie kookplaat (2020), afzuigkap (2021), combi magnetron, vaatwasmachine (2020) en koelkast (2018). Middels de erker is er veel lichtinval en fraai uitzicht op de achtertuin. Naast de woonkeuken is een 2e hal welke toegang geeft tot de badkamer en er bevinden zich 2 ruime inbouwkasten.

De badkamer heeft een douche, wastafel en in een inbouwkast is de wasmachine-/drogeraansluiting en c.v. combiketel geplaatst.

woonkamer  
ca. 38 m<sup>2</sup>

woonkeuken  
ca. 13 m<sup>2</sup>



## woonkamer met haard





FOTO'S

# ruime woonkeuken



DORPSSTRAAT 194 • HARMELLEN



## slaapkamer begane grond





# badkamer met ruime douche





# Indeling

## 1e verdieping

Middels de vaste trap in de woonkamer komt men op de eerste verdieping. Hier bevinden zich 3 slaapkamers, een balkon en een ruim dakterras. De slaapkamers zijn voorzien van schilderwerk wanden. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een tussen gedeelte met wastafelmeubel. Momenteel is de slaapkamer aan de achterzijde in gebruik als kastenkamer. Vanuit deze ruimte is het balkon en het aan de zijkant gelegen dakterras te bereiken. Op de gehele verdieping ligt een laminaatvloer.

### slaapkamer

3.00 m x 2.31 m

### slaapkamer

2.79 m x 2.97 m

### tussenkamer

2.18 m x 3.78 m

### kastenkamer

1.73 m x 3.78 m



## 3 slaapkamers en kastenkamer











## tuin en energieverbruik

De tuin is voorzien van een veranda en een vijver. Door de ligging en de diepte van het perceel is er altijd een zon of een schaduw plek te vinden. Een ideale plek voor iemand met hobby en/of werk aan huis.

Kortom een karakteristieke woning met een gas verbruik van slechts 1650 m<sup>3</sup> en stroomverbruik 2870 Kwh met de teruglevering via de zonnepanelen van 3730 Kwh levert dit een voordeel van 860 Kwh.

Het energielabel voor dit type woning is dus een keurige C. Huidige bewoners betalen per maand slechts € 150,- voor gas en elektra samen.

De inhoud van de woning is ca. 451 m<sup>3</sup>, gebruiksoppervlakte wonen 128 m<sup>2</sup>, garage 34 m<sup>2</sup>, verdieping 30 m<sup>2</sup>, werkplaats 81 m<sup>2</sup> en gelegen op 622 m<sup>2</sup> eigen grond.



links garage en rechts de  
hobbyruimte



## hobbyruimte & stenen garage

Aan de rechter zijde is een ruime hobbyruimte gelegen. Deze heeft een betonvloer, roldeur, eigen c.v. combiketel, een elektrische takel en beschikt over krachtstroom. Op het dak liggen 32 zonnepanelen. De werkplaats is ingedeeld in 2 ruimtes, indien gewenst kan deze tussenwand verwijderd worden.

De stenen garage met verdieping is aan de linker zijde gelegen. Deze garage is voorzien van elektrisch te openen deuren, heeft een betonvloer en er is een eigen meterkast aanwezig met o.a. krachtstroom. De eerste verdieping is middels een vaste trap te bereiken.

De tuin heeft aan de achterzijde een veranda met vijver.

werkplaats  
9.76 m x 7.34 m

garage links  
8.20 m x 4.17 m

verdieping garage  
8.20 m x 3.58 m (tot 1.50 m lijn gemeten)





## garage met verdieping



## achtergevel met balkon en dakterras



# tuin, veranda en vijver



# droneview perceel en opstallen





## KENMERKEN

# Dorpsstraat 194

## 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](https://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](https://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

|                         |                    |                       |                           |
|-------------------------|--------------------|-----------------------|---------------------------|
| <b>SOORT</b>            | eengezinswoning    | <b>ISOLATIE</b>       | muurisolatie, dubbel glas |
| <b>TYPE</b>             | vrijstaande woning | <b>ENERGIELABEL</b>   | C                         |
| <b>AANTAL KAMERS</b>    | 6                  | <b>VERWARMING</b>     | c.v.-ketel                |
| <b>AANTAL</b>           | 4                  | <b>TYPE</b>           | Vaillant                  |
| <b>SLAAPKAMERS</b>      |                    | <b>BOUWJAAR</b>       | 2017                      |
|                         |                    | <b>GAS/OLIE</b>       | gas                       |
| <b>BOUWJAAR</b>         | 1920               | <b>TUIN</b>           | tuin rondom               |
| <b>INHOUD</b>           | 451 m <sup>3</sup> | <b>LIGGING</b>        | in centrum                |
| <b>PERCEEL</b>          | 622 m <sup>2</sup> | <b>GARAGE</b>         | 2                         |
| <b>WOONOPPERVLAKTE</b>  | 128 m <sup>2</sup> | <b>SCHUUR/BERGING</b> | 1                         |
| <b>OPP. WOONKAMER</b>   | 38 m <sup>2</sup>  | <b>AANVAARDING</b>    | in overleg                |
| <b>OPP. WOONKEUKEN</b>  | 13 m <sup>2</sup>  | <b>VRAAGPRIJS</b>     | € 845.000 k.k.            |
| <b>LIGGING</b>          | in centrum         |                       |                           |
| <b>ONDERHOUD BUITEN</b> | goed               |                       |                           |
| <b>ONDERHOUD BINNEN</b> | goed               |                       |                           |

KADASTER

# Kadastrale gegevens

GEMEENTE  
Harmelen

SECTIE PERCEEL  
2413 E

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

SOORT  
Volle eigendom



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



DORPSSTRAAT 194 • HARMELLEN

# PLATTEGROND

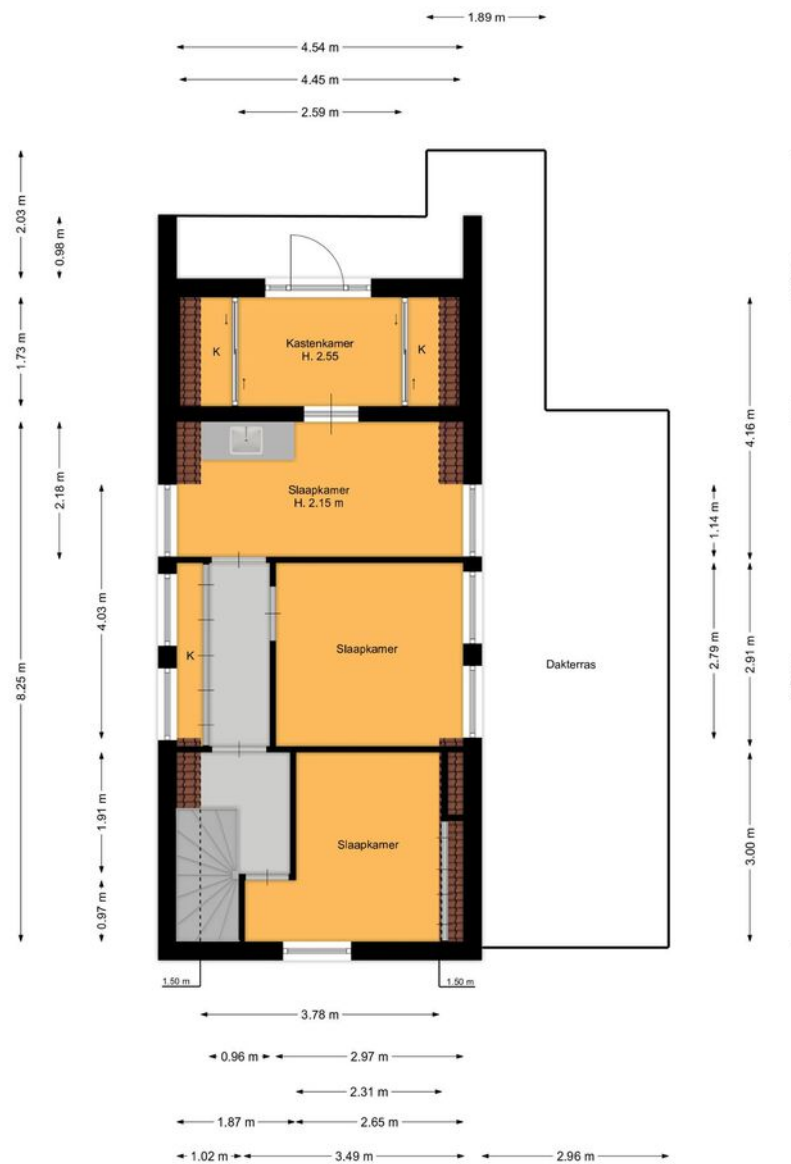
## begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

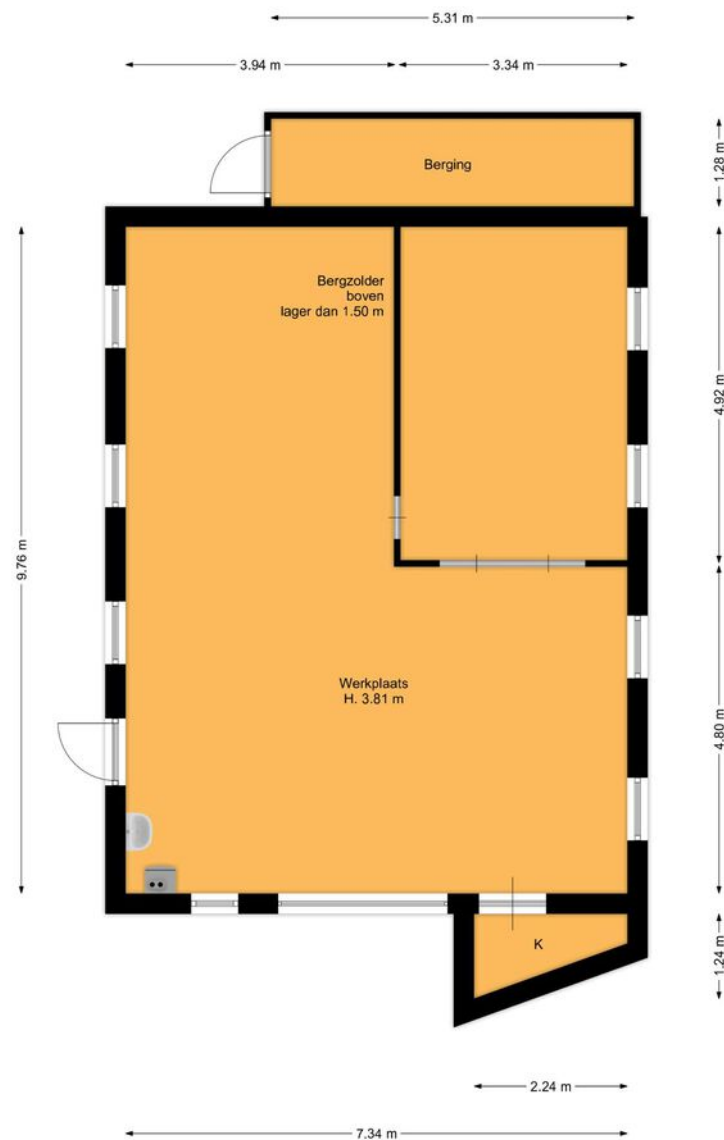
## eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## PLATTEGROND

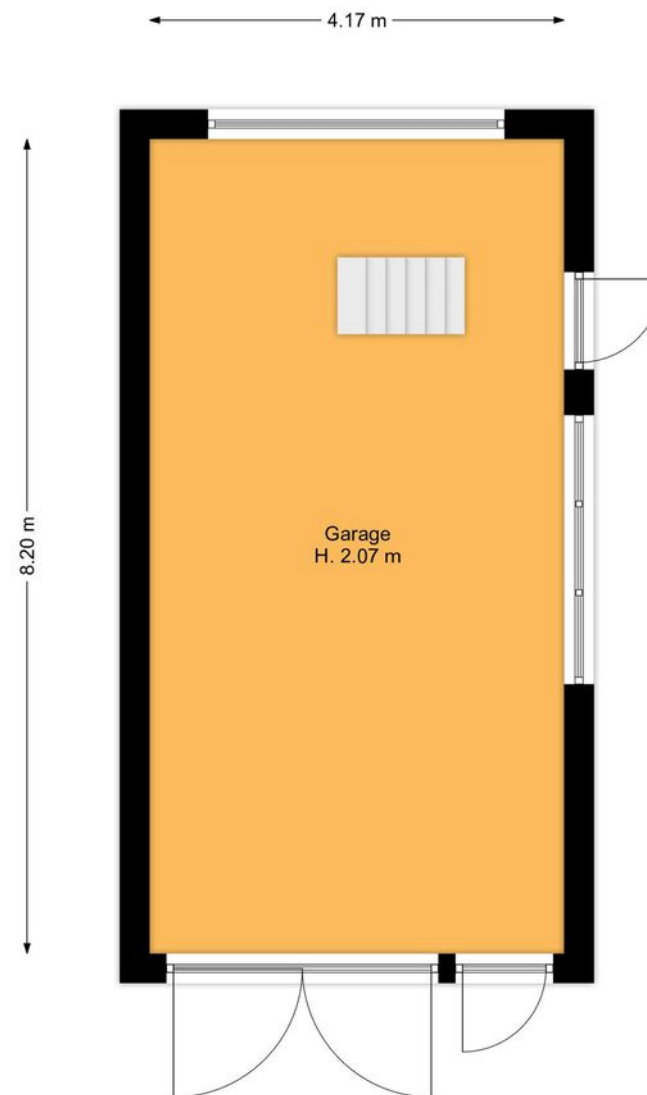
# werkplaats of mogelijke mantelzorgwoning



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

# garage

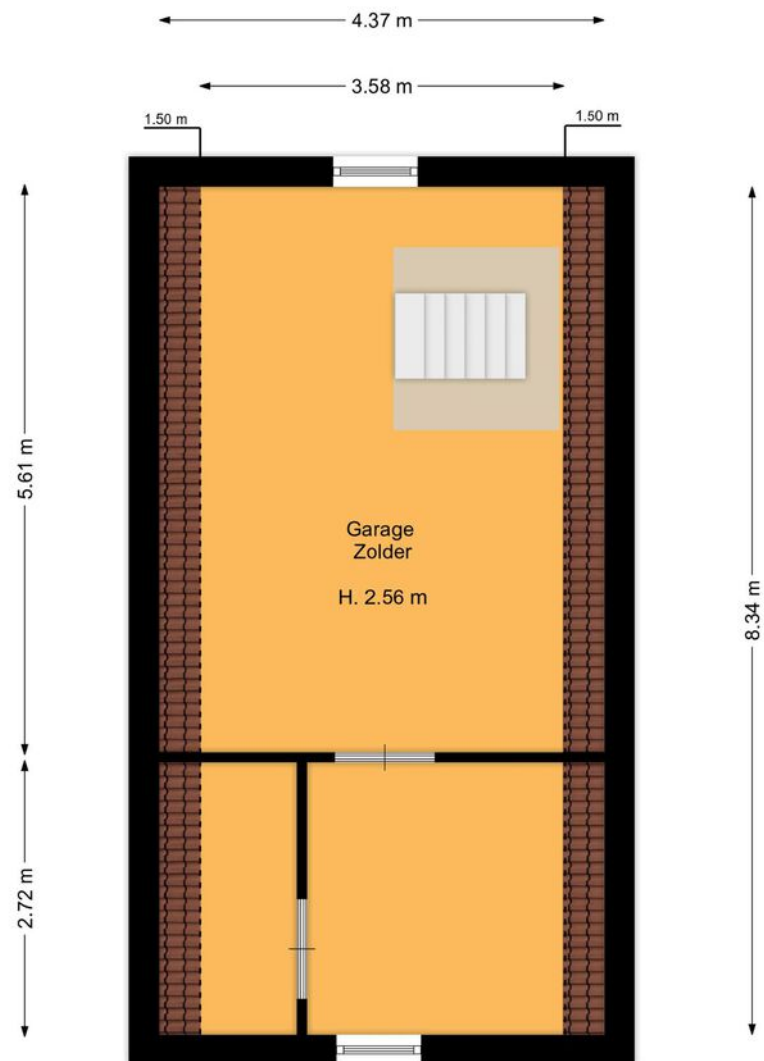


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



PLATTEGROND

# 1e verdieping garage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# hobbyruimte

Het is mogelijk om de hobbyruimte te verbouwen tot mantelzorg-, kangoeroewoning of kantoor aan huis.

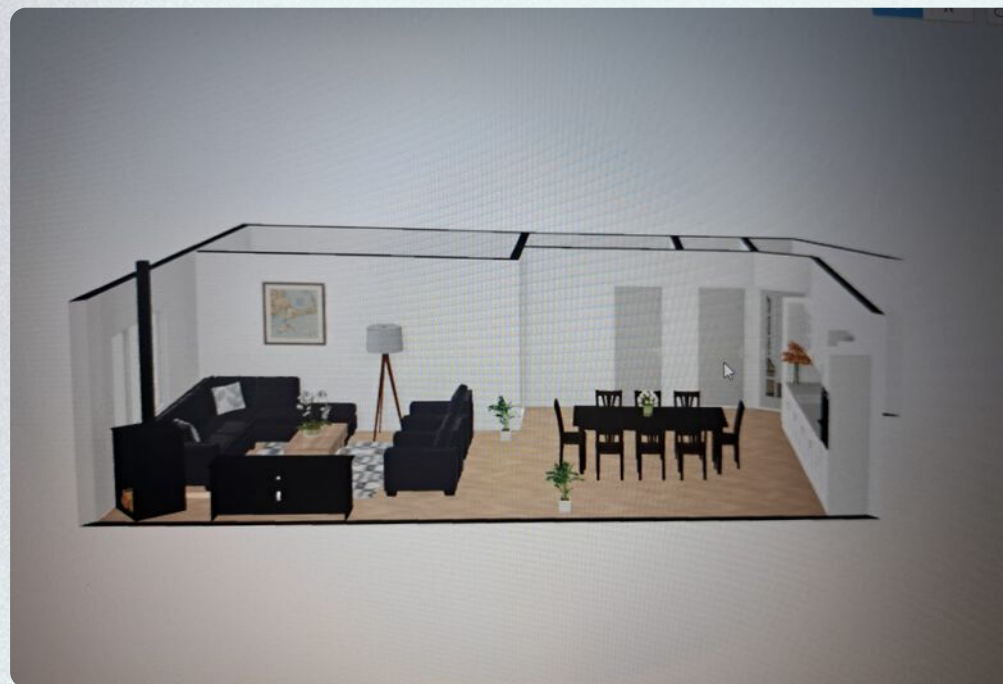
Maar natuurlijk is deze ruimte ook geschikt voor mensen die een ruimte nodig hebben voor een hobby of een werkplaats.

En natuurlijk ideaal voor ouders die met kinderen willen wonen of andersom (vergunningsplichtig)

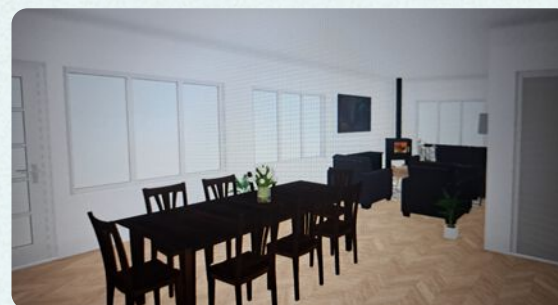
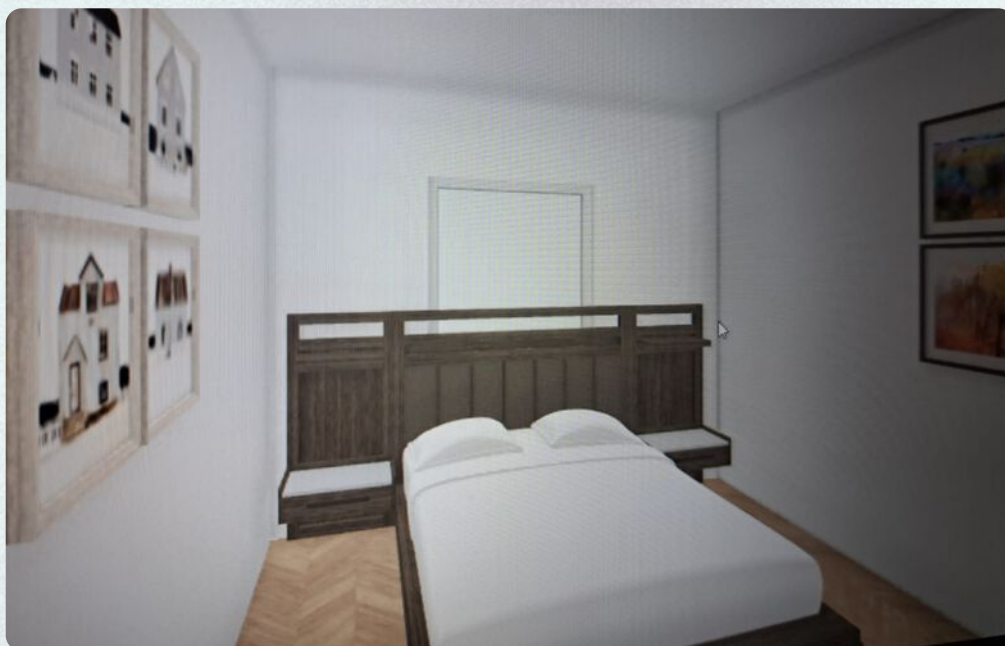


 Free SD export  
floorplanner

# mantelzorg- of kangoeroewoning



# mogelijke indeling



# 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'.



DORPSTRAAT 194 • HARMELLEN

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

