



HARMELEN

# Walmolen 5

VRAAGPRIJS

**€ 445.000,- 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

# Walmolen 5

Deze tussenwoning met carport, 3 slaapkamers (oorspronkelijk 4-kamers) is gelegen in de kindvriendelijke Molenwijk. De woning heeft een woon-/eetkamer met openhaard en een open keuken van ca. 42 m<sup>2</sup>.

De eerste verdieping heeft 2 slaapkamers, door het plaatsen van een wand is dit eenvoudig terug te splitsen in de originele indeling met 3 slaapkamers.

De tweede verdieping heeft een slaapkamer en een inpandige berging.

De achtertuin is op het zuiden gelegen en in In de voortuin bevindt zich een stenen berging. In 2018 is de gevelbeplating vernieuwd en geïsoleerd.

De gehele woon-/eetkamer en slaapkamer aan de achterzijde hebben aluminium kozijnen met dubbel glas.

Op loop-/fietsafstand van de woning bevinden zich veel voorzieningen zoals scholen, sporthal, zwembad en diverse winkels.

De inhoud van de woning is 417 m<sup>3</sup>, gebruiksoppervlakte wonen van 118 m<sup>2</sup> en gelegen op 147 m<sup>2</sup> eigen grond.

OPPERVLAKTE

118 m<sup>2</sup>

ENERGIELABEL

B-label

PERCEELOPPERVLAKTE

147 m<sup>2</sup>



**Heeft u interesse of vragen?**

Bel jouw makelaar op 0348 44 2004

# Indeling

begane grond

Entree, hal met meterkast en toilet.

Het toilet is staand en voorzien van een fontein, het geheel is tot aan het plafond betegeld.

De woon-/eetkamer heeft aan de achterzijde de open keuken. De keuken is voorzien van een 4-pits inductie kookplaat, afzuigkap, oven, koel-/vries combinatie en een vaatwasmachine.

De woon-/eetkamer heeft een stenen vloer en schilderwerk wanden. Tevens is er een openhaard aanwezig.

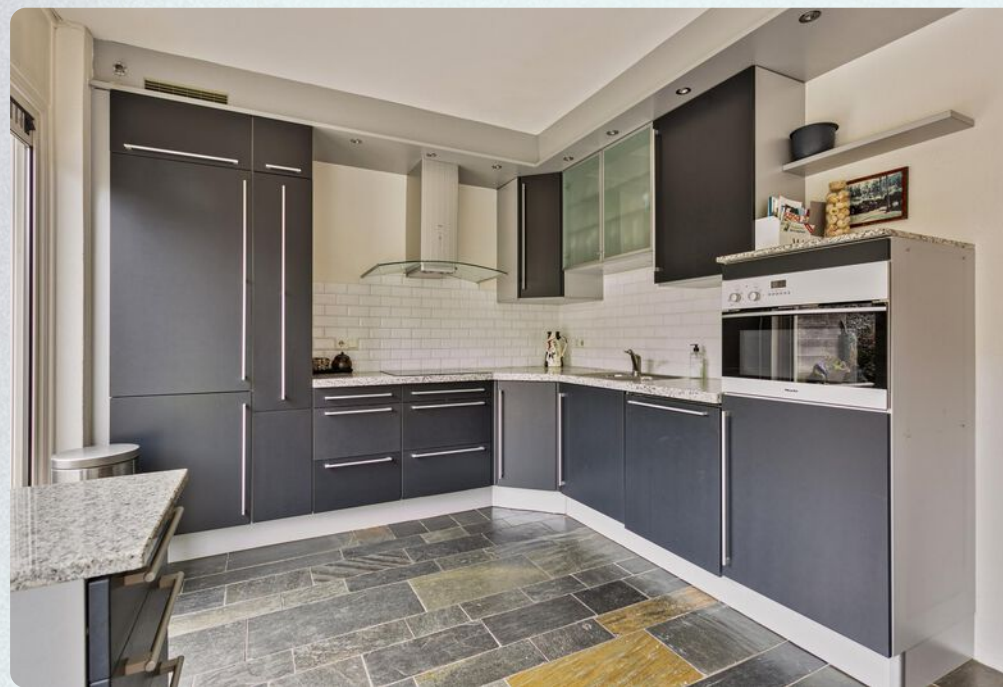
Via de schuifpui in de keuken komt men in de achtertuin. De tuin heeft een terras en groenborders. Aan de achtergevel is een elektrisch zonnescherm aanwezig.

De voortuin is compleet bestraat en heeft een stenen berging. Parkeren kan met de auto onder de carport of op de openbare parkeerplaatsen tegenover de woning.



FOTOS

## woon-/eetkamer incl. keuken ca. 42 m<sup>2</sup>



# Indeling

## Eerste verdieping

Via de trap in de woon-/eetkamer komt men op de eerste verdieping. Hier bevinden zich 2 slaapkamers en een badkamer.

De slaapkamer aan de achterzijde heeft een inbouw kastenwand.

De gehele verdieping is voorzien van een vloerbedekking en schilderwerk wanden.

De badkamer is aan de voorzijde gesitueerd en voorzien van een wastafelmeubel, douchecabine en toilet. Het geheel is tot aan het plafond betegeld.



## badkamer met douche, wastafelmeubel en vrijhangend toilet



# Indeling

## Tweede verdieping

Middels een vaste trap komt men op de 2e verdieping. Hier bevinden zich een overloop, slaapkamer en een inpandige berging.

De slaapkamer heeft aan de achterzijde een dakraam. De wanden zijn geschilderd en op de vloer ligt vloerbedekking.

Het is mogelijk om aan de voor- en achterzijde een dakkapel te plaatsen (voorzijde vergunning plichtig) waardoor men meerdere slaapkamers kan creëren.

In de inpandige berging is de c.v. combiketel geplaatst.

Op de overloop is ruimte voor de wasmachine en droger.





# op het zuiden gelegen tuin



## KENMERKEN

# Walmolen 5

## 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://www.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://www.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>               | tussenwoning     |
| <b>AANTAL KAMERS</b>      | 4                |
| <b>AANTAL SLAAPKAMERS</b> | 3, meer mogelijk |

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| <b>BOUWJAAR</b>        | 1975               |
| <b>INHOUD</b>          | 417 m <sup>3</sup> |
| <b>PERCEEL</b>         | 147 m <sup>2</sup> |
| <b>WOONOPPERVLAKTE</b> | 118 m <sup>2</sup> |

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>OPP. WOONKAMER INCL. KEUKEN</b> | 42 m <sup>2</sup> |
|------------------------------------|-------------------|

|                |             |
|----------------|-------------|
| <b>LIGGING</b> | in woonwijk |
|----------------|-------------|

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

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| <b>ISOLATIE</b>     | grotendeels dubbel glas |
| <b>ENERGIELABEL</b> | B                       |
| <b>VERWARMING</b>   | c.v.-ketel              |
| <b>TYPE</b>         | Vaillant                |
| <b>BOUWJAAR</b>     | 2013                    |
| <b>GAS/OLIE</b>     | gas                     |

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| <b>TUIN</b>           | achtertuin, voortuin |
| <b>LIGGING</b>        | zuid                 |
| <b>GARAGE</b>         | carport              |
| <b>SCHUUR/BERGING</b> | vrijstaand steen     |

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

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| <b>VRAAGPRIJS</b> | € 445.000 k.k. |
|-------------------|----------------|

KADASTER

# Kadastrale gegevens

GEMEENTE  
Harmelen

SECTIE PERCEEL  
2310 B

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

SOORT  
Volle eigendom



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



WALMOELEN 5 • HARMELEN

PLATTEGROND

# begane grond



# eerste verdieping



PLATTEGROND

## tweede verdieping



# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING                                                       | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | BESCHRIJVING                           | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|----------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |               |          |              | (Klok)thermostaat                      | X             |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren                                 | X             |          |              | Warmwatervoorziening, te weten         |               |          |              |
| Verlichting, te weten                                              |               |          |              | - CV-installatie                       | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                             | X             |          |              | <b>Tuin - Inrichting</b>               |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                           |               |          |              | Tuinaanleg/bestrating                  | X             |          |              |
| - gordijnrails                                                     | X             |          |              | Beplanting                             | X             |          |              |
| - gordijnen                                                        | X             |          |              | <b>Tuin - Verlichting/installaties</b> |               |          |              |
| - vitrages                                                         | X             |          |              | Buitenverlichting                      | X             |          |              |
| - rolgordijnen                                                     | X             |          |              | <b>Tuin - Bebouwing</b>                |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                                           |               |          |              | Tuinhuis/buitenberging                 | X             |          |              |
| - vloerbedekking                                                   | X             |          |              |                                        |               |          |              |
| - plavuizen                                                        | X             |          |              |                                        |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |               |          |              |                                        |               |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                |               |          |              |                                        |               |          |              |
| - kookplaat                                                        | X             |          |              |                                        |               |          |              |
| - afzuigkap                                                        | X             |          |              |                                        |               |          |              |
| - koel-vriescombinatie                                             | X             |          |              |                                        |               |          |              |
| - vaatwasser                                                       | X             |          |              |                                        |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |                                        |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |                                        |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |                                        |               |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |                                        |               |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |                                        |               |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |                                        |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |                                        |               |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                                           | X             |          |              |                                        |               |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |                                        |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |                                        |               |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |                                        |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |                                        |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |                                        |               |          |              |



# 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'.



# 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

