



HARMELEN

Leidsestraatweg 15

VRAAGPRIJS

€ 749.000,- 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

Leidsestraatweg 15

Je woont hier op een plek die je zelden tegenkomt: direct aan het water, grenzend aan het jaagpad en met vrij uitzicht over groen. Deze in 2022 compleet verbouwde twee-onder-één-kapwoning combineert het karakter van een woning uit 1920 met het comfort en de luxe van nu. Binnen ervaar je direct rust en kwaliteit. De woonkamer heeft aan de voorzijde de keuken. Wat meteen in het oog springt, is het ruime Dekton keukenblad en het grote fornuis. Dankzij de vele raampartijen kijk je vanuit de woonkamer prachtig uit op de tuin en het water. Voor een fijne balans tussen licht en privacy zijn op deze verdieping shutters geplaatst. De woning beschikt over een bijzonder luxe slaapkamer met badkamer en-suite. Hier slaap je onder een opengewerkt balkenplafond, met een ligbad dat pal voor het raam staat en uitkijkt over de de tuin en het water. Een unieke plek om tot rust te komen. De slaapkamer is verder voorzien van een inbouw kledingkast en een dubbele wastafel. Op de eerste verdieping vind je nog twee slaapkamers en aan de achterzijde een ruime werkplek. Deze ruimte is desgewenst eenvoudig te gebruiken als derde slaapkamer. Daarnaast is er een tweede badkamer aanwezig. Buiten wordt het pas écht bijzonder. De tuin ligt direct aan het jaagpad en het water en biedt het hele jaar door een prachtig, vrij uitzicht over het groen. De ruime veranda is volledig afsluitbaar, waardoor je hier in elk seizoen kunt genieten van de unieke ligging en het steeds veranderende uitzicht.

OPPERVLAKTE

123 m²

ENERGIELABEL

C-label

PERCEELOPPERVLAKTE

230 m²

Heeft u interesse of vragen?

Bel jouw makelaar op 0348 44 2004

Indeling

Begane grond, woongedeelte

Je komt binnen via een klassieke voordeur met een hardstenen onderdorpel. De zijgevel heeft zwarte rabbatdelen en is afgewerkt met een hardstenen lambrisering die doorloopt aan de voorzijde van de woning. Dit geeft een karaktervolle en verzorgde uitstraling. In de hal ervaar je meteen het comfort van nu. De stenen vloer is voorzien van vloerverwarming en combineert mooi met de strak gestuukte wanden en het plafond. Hier vind je naast de garderobe het toilet. Het toilet is vrijhangend en uitgevoerd met een fontein, geheel in dezelfde verzorgde stijl als de rest van de woning. De woon- en eetkamer ademt sfeer en ruimte. Het originele balkenplafond geeft karakter, terwijl de gestuukte wanden zorgen voor een rustige, moderne basis. Aan de voorzijde is de open keuken in een U-opstelling geplaatst. Deze keuken is een echte blikvanger en voorzien van een 4-pits inductiekookplaat met schouw en afzuigkap, vaatwasmachine, 1¼ spoelbak, groot formaat koel- en vrieskast, oven en een combimagnetron. Zowel de woonkamer als de keuken zijn voorzien van een airco. Aan de achterzijde zorgen de vele raampartijen voor een prachtige lichtinval en een directe verbinding met buiten. Via de deur stap je zo de tuin in, waar de veranda, het water en het groen meteen de hoofdrol spelen.



FOTOS



LEIDES TRAAATWEG 15 • HARMELLEN

Fraaie living met open keuken van ca. 48 m²



Indeling

Begane grond, slaapkamer & sanitair

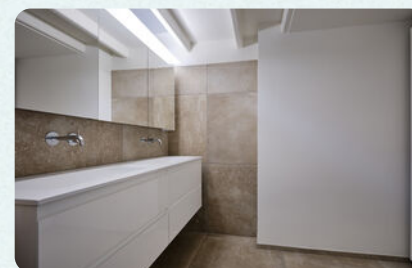
Vanuit de living loop je zo de slaapkamer binnen, die aanvoelt als een luxe hotelsuite. Het vrijstaande bad, het opengewerkte plafond en de zichtbare balken geven de ruimte een bijzondere, karaktervolle sfeer.

De verdiepingsvloer is verwijderd, waardoor een open en luchtige uitstraling is ontstaan.

Op de vloer ligt dezelfde tegelvloer als in de living en hal, compleet met vloerverwarming. De wanden zijn strak gestuukt, en de ruimte is voorzien van een dubbel wastafelmeubel en een inbouwkastenwand. Tevens is deze slaapkamer ook voorzien van een airco. De ramen zijn afgewerkt met shutters. Vanuit de slaapkamer is eveneens de tuin te bereiken.







Sfeervolle entree met garderobe & toilet



Indeling

Eerste verdieping

Vanuit de living bereik je de eerste verdieping.

Hier bevinden zich aan de voorzijde 2 slaapkamers, een 2e badkamer en aan de achterzijde een ruime werkruimte. Deze werkruimte is flexibel in te richten en kan bijvoorbeeld eenvoudig worden omgebouwd tot een derde slaapkamer.

In een handige kastenwand zijn de wasmachine en droger weggewerkt. Ook is er veel extra bergruimte aanwezig.

De gehele verdieping is voorzien van vloerbedekking en strak gestuukte wanden.

De tweede badkamer is praktisch ingericht met een granito vloer, een inloopdouche, een toilet en een wastafelmeubel.



FOTOS



LEIDES TRAAATWEG 15 • HARMELEN



FOTOS



LEIDES TRAAATWEG 15 • HARMELLEN



Indeling

Tuin & veranda

De op het zuidwesten gelegen tuin biedt volop privacy en heeft een unieke ligging direct aan het jaagpad en het water van de Oude Rijn. met aanlegmogelijkheid voor 1 of zelfs 2 boten. In 45 minuten vaar je naar het gezellige centrum van Woerden voor een ijsje of terrasje. Zin in een langer avontuur? Varen naar de Nieuwkoopse of Vinkeveense plassen of verder. Heel Nederland ligt open vanaf het jaagpad.

Vanuit de living of de slaapkamer stap je via de openslaande deuren zo de tuin in. Hier geniet je van het voorbijvaren van boten of van een rustig moment midden in de natuur.

Aan de linkerkant van de woning staat een ruime veranda van circa 33 m², groot genoeg voor een eettafel en een gezellige zithoek. Dankzij de glazen pui kan deze ruimte volledig worden afgesloten en met de allesbrander is het er ook in het vroege voorjaar of late najaar heerlijk warm.

De veranda is in dezelfde stijl van de woning en heeft zwart rabbat delen en hardstenen neuten onder de dragers.

Tevens liggen er 6 zonnepanelen op het dak.

Zo vormt de veranda een echt verlengstuk van de woning.

Voor de veranda en de tuin is een aparte meterkast in de veranda aanwezig met omvormer en bedrade wifi, zodat je ook in de tuin en de veranda altijd het beste bereik hebt.

Parkeren is mogelijk op de openbare weg aan de voorzijde van de woning, en aan de overzijde van de straat is extra openbare parkeergelegenheid aanwezig







De tuinkamer van ca. 33 m²







KENMERKEN

Leidsestraatweg 15

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

SOORT	eengezinswoning	ISOLATIE	dubbel glas, geïsoleerde kap
TYPE	2-onder-1-kapwoning	ENERGIELABEL	C
AANTAL KAMERS	4	VERWARMING	c.v.-ketel
AANTAL SLAAPKAMERS	3	TYPE	Nefit
		BOUWJAAR	2017
BOUWJAAR	1920 en 2022 complete renovatie	GAS/OLIE	gas
INHOUD	438 m ³	TUIN	achtertuin
PERCEEL	230 m ²	LIGGING	zuidwesten
WOONOPPERVLAKTE	123 m ²	AANVAARDING	in overleg
OPP. WOONKAMER	48 m ²	VRAAGPRIJS	€ 749.000,- k.k.
INCL. KEUKEN			
OPPERVLAKTE	33 m ²		
VERANDA			
LIGGING	aan water, vrij uitzicht		
ONDERHOUD BUITEN	goed tot uitstekend		
ONDERHOUD BINNEN	goed tot uitstekend		

KADASTER

Kadastrale gegevens

GEMEENTE
Harmelen

SECTIE PERCEEL
1080 L

OPPERVLAKTE PERCEEL
230 m²

SOORT
Volle eigendom



PLATTEGROND

Begane grond



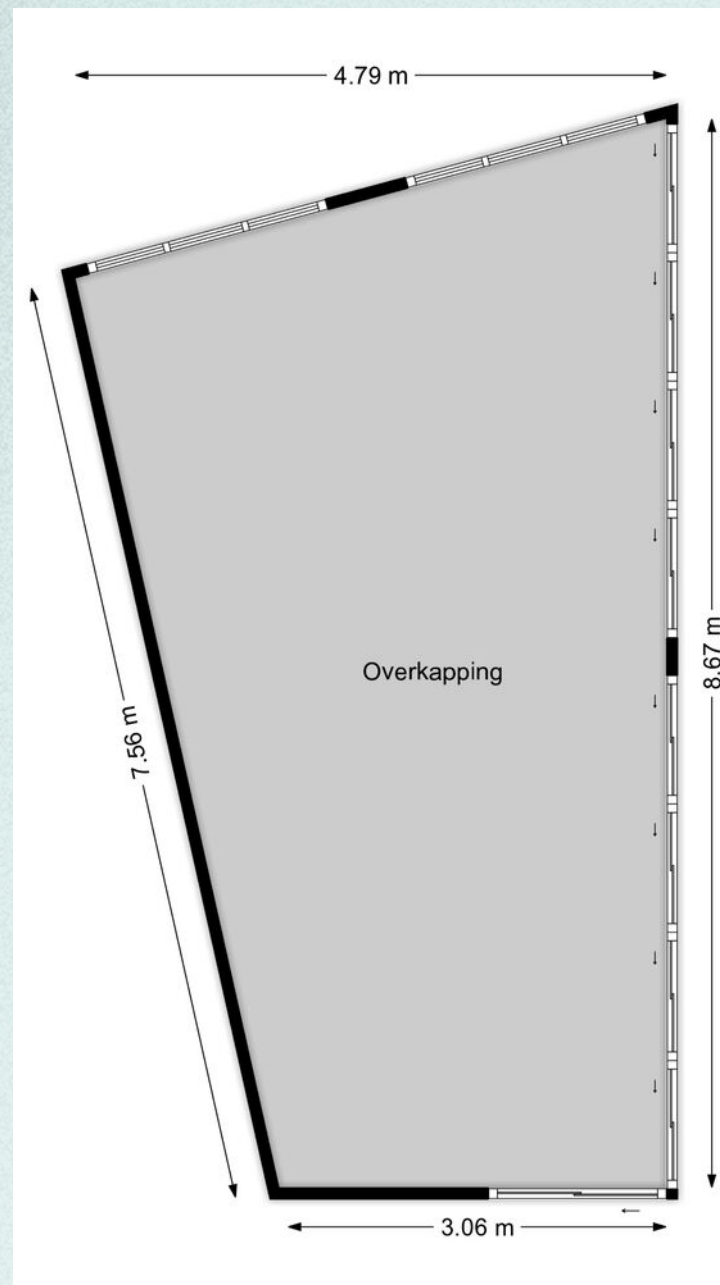
PLATTEGROND

Eerste verdieping



PLATTEGROND

Overkapping



Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur							
Houtkachel	X			Badkamer met de volgende toebehoren	X		
Verlichting, te weten				- ligbad	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- douche (cabine/scherf)	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- wastafel	X		
- losse (hang)lampen			X	- wastafelmeubel	X		
				- toiletkast	X		
				- toilet	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- toilethouder	X		
- gordijnrails	X			- toiletborstel(houder)	X		
- gordijnen	X						
- jaloezieën	X			Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
- (losse) horren/rolhorren	X			Brievenbus	X		
				(Voordeur)bel	X		
Vloerdecoratie, te weten				(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
- vloerbedekking	X			Rookmelders	X		
- plavuizen	X			(Klok)thermostaat	X		
				Airconditioning	X		
Woning - Keuken				Screens	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
- kookplaat	X			Zonnepanelen	X		
- afzuigkap	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- magnetron	X			- CV-installatie	X		
- oven	X			- boiler	X		
- combi-oven/combimagnetron	X						
- koelkast	X			Tuin - Inrichting			
- vriezer	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- vaatwasser	X			Beplanting	X		
- Quooker	X						
				Tuin - Verlichting/installaties			
Woning - Sanitair/sauna				Buitenverlichting	X		
Toilet met de volgende toebehoren				Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
- toilet	X						
- toilethouder	X			Tuin - Bebouwing			
- toilethouder	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
- fontein	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

Lijst van zaken

BESCHRIJVING

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten
- (sier)hek

BLIJFT ACHTER

GAAT MEE

TER OVERNAME

X

BLIJFT ACHTER

GAAT MEE

TER OVERNAME



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 we 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'.



LEIDESTRAATWEG 15 • 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 • sijmons-dolata.nl

KVK 30192957 • IBAN NL 14 INGB 0000 5850 66 • IBAN NL23 RABO 03675 114 95

