



HARMELEN

Burgemeester Timmermanslaan 16

VRAAGPRIJS

€ 609.500,- 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

Burg. Timmermanslaan 16

Op loopafstand van het centrum vind je deze sfeervol uitgebouwde hoekwoning met garage, diepe tuin en parkeer-gelegenheid op eigen terrein. De woning is de afgelopen jaren op belangrijke punten verbeterd. Zo zijn in 2022 acht zonnepanelen geplaatst, zijn de kozijnen vernieuwd en voorzien van HR+ + glas, en zijn zowel de gevels als de vloer geïsoleerd (2022). Na de plaatsing van de dakkapellen in 2011 is ook het dak geïsoleerd. Dankzij deze energiebesparende maatregelen beschikt de woning over energielabel B. In 2007 is de eerste verdieping uitgebouwd. Dit zorgt voor een verrassend ruimtelijk geheel. Op de eerste verdieping vind je 3 goed bemeten slaapkamers, een ruime badkamer (2007) en een separaat toilet. De begane grond is voorzien van een PVC-vloer en volledig geïsoleerd. In 2019 is de achterpui met openslaande deuren aangebracht. De open keuken (2006) vormt een fijne verbinding met de woonkamer en is praktisch ingericht. Direct naast de keuken ligt een ruime bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger. De achtertuin is bijna 19 meter diep en biedt volop ruimte, in combinatie met de uitgebouwde garage ontstaat hier een unieke setting. De garage beschikt over een ruime begane grond en een vliering, waar momenteel een eigen plek voor de kinderen is gecreëerd. De woning heeft een inhoud van 391 m³, gebruiksoppervlakte wonen 104 m² + overig inpandig zijnde de 2e verdieping 18 m² is totaal 122 m² en is gelegen op een perceel van 293 m²

OPPERVLAKTE

104 m²

ENERGIELABEL

B-label

PERCEELOPPERVLAKTE

293 m²



Heeft u interesse of vragen?

Bel jouw makelaar op 0348 44 2004

Indeling

Begane grond

Je komt binnen in een nette hal met garderobe en een modern toilet. Het vrijhangende toilet is tot aan het plafond betegeld.

Vanuit de hal stap je de uitgebouwde woon-/eetkamer in. Een heerlijke, lichte leefruimte waar je met gemak een comfortabele zithoek én een ruime eettafel plaatst. De woon-/eetkamer is voorzien van een geïsoleerde PVC-vloer met vloerverwarming, spachtelputz wanden, een strak gestuukt plafond en de binnendeuren zijn fraaie paneeldeuren.

Aan de achterzijde vind je de keuken, uitgevoerd in een L-opstelling. De Bruynzeel keuken is afgewerkt in hoogglans wit en voorzien van een granieten aanrechtblad. Je beschikt hier over een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasmachine, koelkast en een combi-magnetron. Via de openslaande deuren loop je zo de achtertuin in, ideaal op mooie dagen wanneer binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen.

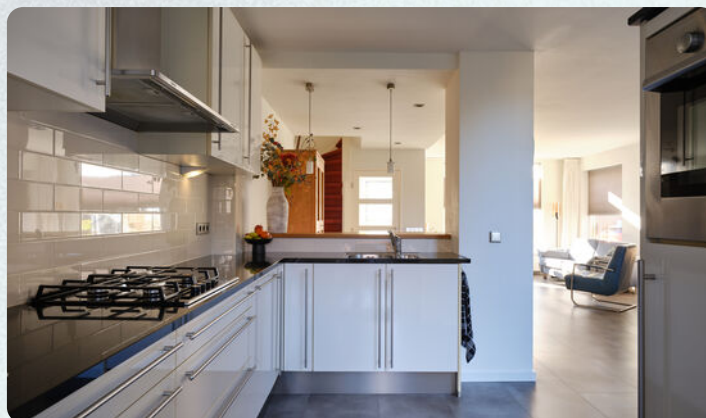
Aansluitend aan de keuken vind je de aangebouwde bijkeuken; een praktische en lichte ruimte die je dagelijks veel gemak biedt. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Dankzij het plafond met lichtkoepel valt er prettig daglicht naar binnen. De bijkeuken beschikt over een plavuizen vloer.

Daarnaast is de bijkeuken uitgerust met een extra koelkast en vriezer én een handige kastenwand. Via een aparte deur stap je zo de tuin in.



FOTOS

Strakke hoogglans keuken



BURGEMEESTER TIMMERMANSLAAN 16 • HARMELLEN



Keurige hal met garderobe en vrijhangend toilet



Indeling

Eerste verdieping

Vanuit de woon-/eetkamer bereik je de eerste verdieping. Deze verdieping is in 2007 uitgebouwd, waardoor je hier profiteert van verrassend veel ruimte. Je beschikt over drie slaapkamers, een ruime badkamer én een separaat toilet dat is gerealiseerd in de voormalige badkamer.

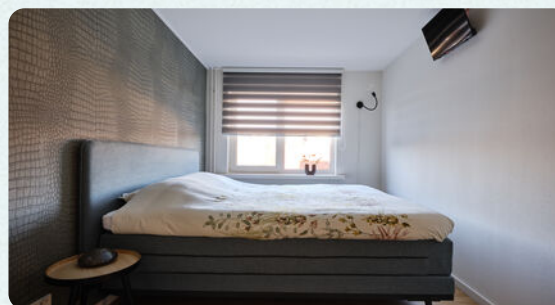
Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en een combinatie van gestuukte en behangen wanden. De hoofdslaapkamer is ruim van formaat en voorzien van een inbouwkastenwand. In het plafond zijn inbouwspots verwerkt. Ook in de tweede slaapkamer aan de achterzijde zijn deze spots aangebracht.

De badkamer is ruim opgezet en uitgevoerd met een dubbel wastafelmeubel en een ruime douche.

De betegeling loopt door tot aan het plafond..

Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig, uitgevoerd als staand model en eveneens volledig tot het plafond betegeld.









Ruime douche & separaat gelegen toiletruimte



Indeling

Tweede verdieping

In 2011 is deze verdieping volledig aangepakt en gemoderniseerd. Zowel aan de voor- als achterzijde zijn dakkapellen geplaatst, uitgevoerd in onderhoudsvriendelijk kunststof en voorzien van HR++ glas. Hierdoor is er niet alleen extra ruimte ontstaan, maar ook een prettige hoeveelheid daglicht.

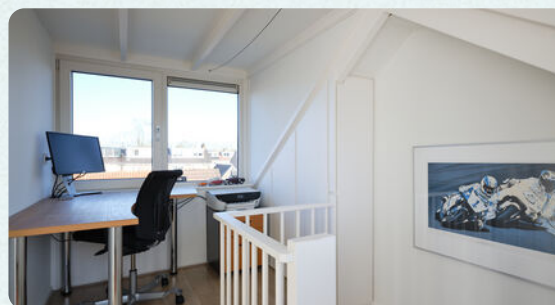
De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en schilderwerk op de wanden.

Op de overloop is, naast de opstelplaats van de c.v.-combiketel (2023), een werkplek gecreëerd. Ideaal als thuiswerkplek of studeerhoek.

De tweede verdieping heeft een hoogte net iets onder de 2 meter en wordt daarom niet meegerekend in de officiële gebruiksoppervlakte wonen. Deze ruimte valt onder de categorie "overige inpandige ruimte".

In totaal beschikt de woning over 104 m² gebruiksoppervlakte woonruimte. De tweede verdieping voegt daar nog eens 18 m² overige inpandige ruimte aan toe, wat het totaal op 122 m² brengt. Zo heb je een duidelijk overzicht van de beschikbare ruimte, inclusief de tweede verdieping.





Indeling

Tuin garage & ruimte voor de kinderen

De achtertuin is zonder twijfel de grote verrassing van deze woning. Met een perceeldiepte van circa 19 meter geniet je hier van een zee aan ruimte en volop privacy. Er zijn meerdere terrassen aangelegd, zodat je op ieder moment van de dag kunt kiezen voor een plek in de zon of juist in de schaduw.

Achter in de tuin is een tweede poortdeur, voor kinderen heel fijn om zo het gezellige speeltuintje in de straat te bereiken.

In 2012 is de garage aanzienlijk vergroot; de ruimte is zelfs meer dan verdubbeld. De garage is nu circa 11 meter lang en voorzien van een kap, waardoor er een verdieping is ontstaan. Op deze verdieping is een leuke speelplek voor de kinderen gecreëerd. Deze ruimte kan nog beter benut worden na het plaatsen van een vaste trap.

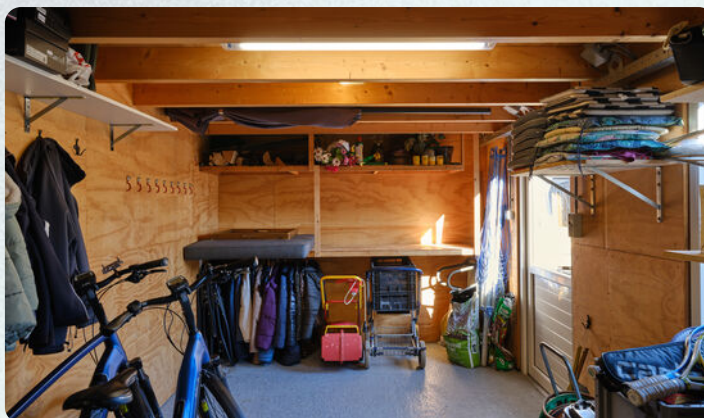
De garage zelf is in 2 delen gesplitst, een voorzijde voor het parkeren van de auto en de achterzijde als hobby/werkruimte. Tot slot is in 2025 de schutting volledig vernieuwd,





FOTOS

Ruime garage met multifunctionele verdieping



BURGEMEESTER TIMMERMANSLAAN 16 • HARMELLEN



KENMERKEN

Burgemeester Timmermanslaan 16

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	hoekwoning
AANTAL KAMERS	5
AANTAL	4
SLAAPKAMERS	

BOUWJAAR	1960
INHOUD	391 m ³
PERCEEL	293 m ²
WOONOPPERVLAKTE	104 m ²

OVERIG INPANDIG (2E VERD)	18 m ²
GARAGE	32 m ²
OPP. WOONKAMER	44 m ²
INCL. KEUKEN	

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

ONDERHOUD BUITEN	goed
ONDERHOUD BINNEN	goed tot uitstekend

ISOLATIE	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
ENERGIELABEL	B
VERWARMING	c.v.-ketel
TYPE	Remeha
BOUWJAAR	2023
GAS/OLIE	gas

TUIN	achtertuin, voortuin
LIGGING	noord
GARAGE	vrijstaand steen
SCHUUR/BERGING	32 m ²

AANVAARDING	in overleg, bij voorkeur september 2026
-------------	---

VRAAGPRIJS	€ 609.500,- k.k.
------------	------------------

KADASTER

Kadastrale gegevens

GEMEENTE

Harmelen

SECTIE PERCEEL

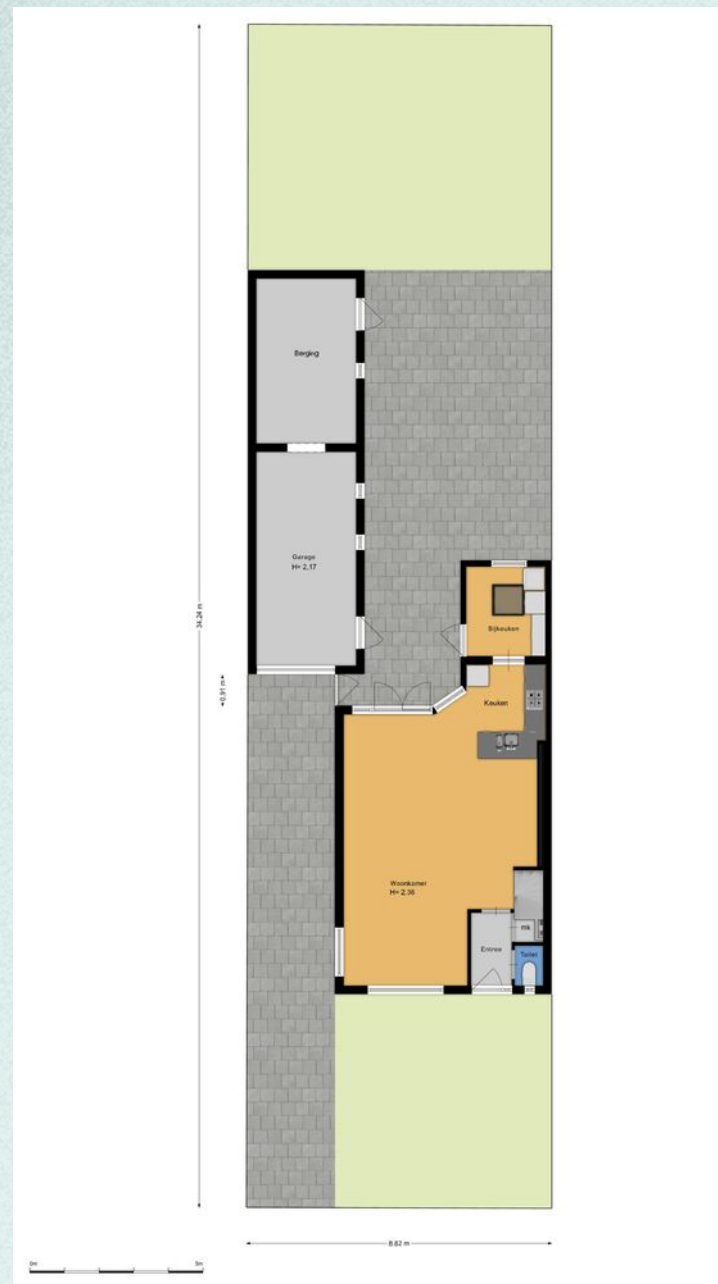
1239 B

OPPERVLAKTE PERCEEL

293 m²

SOORT

Volle eigendom



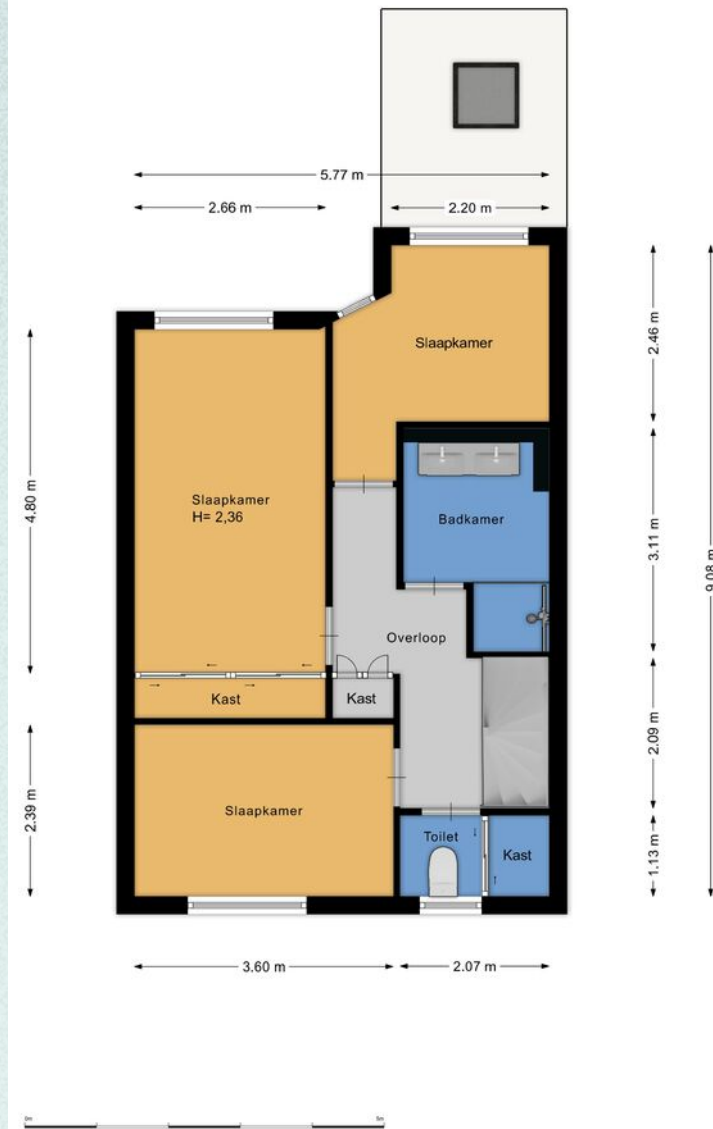
BURGEMEESTER TIMMERMANSLAAN 16 • HARMELLEN

PLATTEGROND

Begane grond

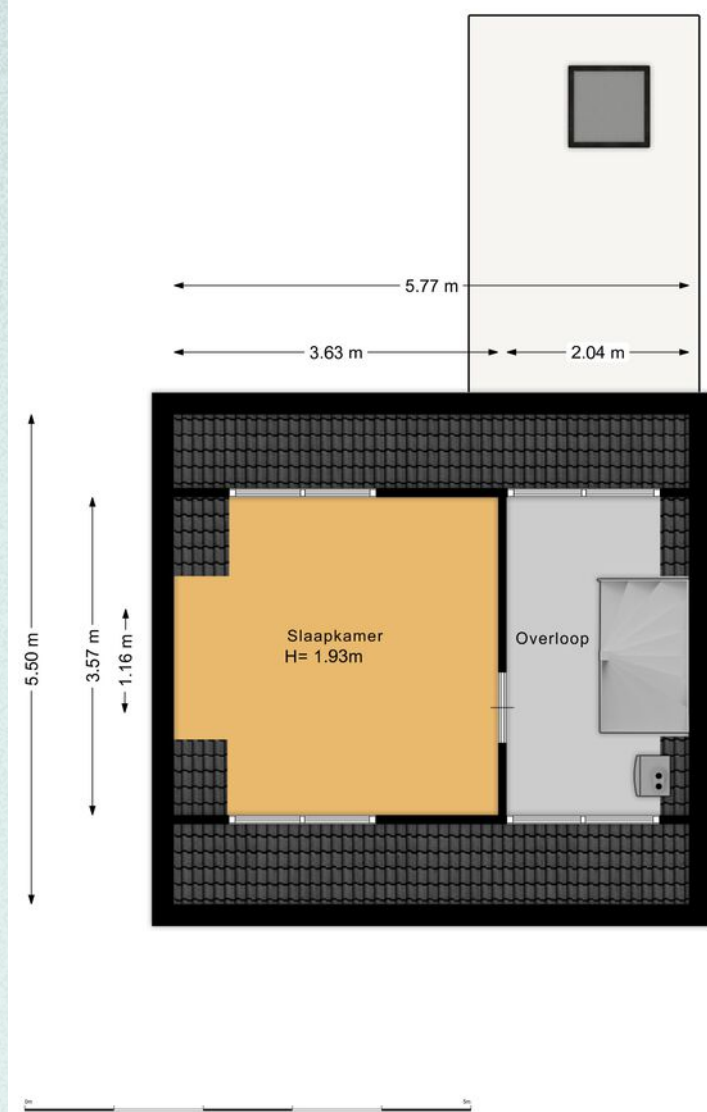


Eerste verdieping



PLATTEGROND

Tweede verdieping



PLATTEGROND

Garage met boven verdieping



Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur				- vaatwasser	X		
Designradiator(en)	X			- koffiezetapparaat		X	
Verlichting, te weten				- Koelkast bijkeuken	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- Boiler	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X						
- losse (hang)lampen		X		Woning - Sanitair/sauna			
- Armaturen slaapkamers en overloop 2e verdieping		X		Toilet met de volgende toebehoren			
				- toilet	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- toilethouder	X		
- Kast slaapkamer 1e verdieping voorkant	X			- toiletborstel(houder)		X	
- Kast zolderslaapkamer	X						
				Badkamer met de volgende toebehoren			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- douche (cabine/scherm)	X		
- gordijnrails	X			- wastafel	X		
- gordijnen	X			- wastafelmeubel	X		
- overgordijnen	X			- toilet	X		
- rolgordijnen	X			- toilethouder	X		
- jaloezieën	X			- toiletborstel(houder)		X	
- (losse) horren/rolhorren	X						
				Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Vloerdecoratie, te weten				Brievenbus	X		
- vloerbedekking	X			(Voordeur)bel	X		
- laminaat	X			(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
- PVC vloer	X			Rookmelders	X		
				(Klok)thermostaat	X		
Overig, te weten				Screens	X		
- spiegelwanden	X			Zonwering buiten	X		
- Bureau en ladekastje overloop 2e verdieping	X			Waterslot wasautomaat		X	
				Zonnepanelen	X		
Woning - Keuken				Warmwatervoorziening, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- CV-installatie	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten							
- (gas)fornuis	X			Tuin - Inrichting			
- afzuigkap	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- combi-oven/combimagnetron	X			Beplanting	X		
- koelkast	X						
- vriezer	X			Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

BESCHRIJVING

Buitenverlichting
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

BLIJFT ACHTER

X

GAAT MEE

X

TER OVERNAME

Tuin - Bebouwing

Wandplanken (deels) garage

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'.



BURGEMEESTER TIMMERMANSLAAN 16 • 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

