



HARMELEN

Dorpsstraat 176

VRAAGPRIJS

€ 1.125.000,- 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 176

Vrijstaande woning uit 1904 welke oorspronkelijk gebouwd is als onderwijzerswoning behorend bij de voormalige school en kenmerkt zich door de fraaie authentieke uitstraling en rijke historie. De woning ademt historie en sfeer, terwijl deze tegelijkertijd op stijlvolle wijze is gemoderniseerd. Authentieke details, klassieke elementen en hedendaags wooncomfort vormen hier een bijzonder geheel. Bij binnenkomst valt direct de indrukwekkende entree op, centraal gelegen tussen de woonkamer en de woonkeuken. De trap met authentiek houtsnijwerk, de klassieke tegelvloer en de paneeldeuren geven direct de sfeer van het huis weer. De ruime woonkamer van 42 m² kenmerkt zich door hoge plafonds met ornamenten, grote raampartijen met klassieke roedenverdeling en een warme, sfeervolle uitstraling. De royale woonkeuken van circa 30 m² biedt volop ruimte om uitgebreid te koken. Het geheel is de afgelopen jaren met veel zorg en oog voor detail gerenoveerd, waarbij het authentieke karakter behouden is gebleven. Hierdoor ontstaat een unieke combinatie van modern wooncomfort en de charme van begin vorige eeuw. Ook buiten is veel aandacht besteed aan sfeer en gebruiksgemak. In 2021 is de voortuin opnieuw aangelegd en voorzien van 2 parkeerplaatsen. Dankzij de omliggende beukenhaag geniet je hier van veel privacy. De achtertuin is in 2023 vernieuwd en beschikt over een veranda met verwarmde zithoek en buitenhaard.

OPPERVLAKTE

200 m²

ENERGIELABEL

C-label

PERCELOPPERVLAKTE

431 m²



Heeft u interesse of vragen?

Bel jouw makelaar op 0348 44 2004

Indeling

Woonkamer

De woonkamer is gesitueerd aan de rechterzijde van de woning en voelt dankzij de grote raampartijen heerlijk licht en ruim aan. De ruimte is strak afgewerkt met gestuukte wanden en plafonds, waarbij de authentieke sfeer mooi behouden is gebleven. Aan de voorzijde bevindt zich een karakteristieke schouw met vernieuwd rookkanaal. Deze haard is momenteel niet in gebruik.

Aan de achterzijde zorgen de openslaande deuren voor een fijne verbinding met de recent vernieuwde tuin. Deze deuren zijn met veel aandacht ontworpen in stijl van de oorspronkelijke woning, passend bij de originele profileringen en klassieke roedenverdeling.

Het fraaie ornamentenplafond op de begane grond is in 2021 zorgvuldig gerestaureerd en opnieuw geschilderd, waardoor de authentieke details extra tot hun recht komen. In 2025 is het kozijn volledig vernieuwd.

Grenzend aan de woning bevindt zich een multifunctionele aangebouwde ruimte, momenteel ingericht als garderobe en stallingsruimte voor fietsen. Uiteraard is deze ruimte ook geschikt voor andere doeleinden, zoals hobby- of bergruimte.





Indeling

Woonkeuken

Aan de andere zijde van de woning bevindt zich de ruime woonkeuken, een sfeervolle plek met volop ruimte voor een grote eettafel.

De keuken heeft een landelijke uitstraling en is uitgevoerd met een granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasmachine, 5-pits gaskookplaat met afzuigkap, oven, een Quooker en een losse koel-/vriescombinatie. Daarnaast beschikt de keuken over een praktische vaste kast met veel extra voorraad- en bergruimte.

Via de keuken is zowel de achtertuin als de naastgelegen hal bereikbaar. In deze hal bevinden zich het toilet en de toegang tot de kelder. Het vrijhangende toilet is netjes afgewerkt en betegeld tot circa één meter hoogte.

De kelder heeft een stahoogte van circa 1,59 meter en meet circa 3,81 x 3,36 meter, ideaal als provisie- of opslagruimte.











FOTOS

multifunctionele aangebouwde ruimte



Indeling

Eerste verdieping

De overloop op deze verdieping is echt indrukwekkend door de nokhoogte van circa 4,57 meter.

De verdieping biedt drie ruime slaapkamers, die stuk voor stuk prettig in te delen zijn. De hoofdslaapkamer is voorzien van een luxe dubbel wastafelmeubel en beschikt over toegang tot een extra kamer. Hierdoor ontstaat een flexibele indeling met diverse gebruiksmogelijkheden. Indien gewenst kan hier met het plaatsen van een dakkapel zelfs een zelfstandige ruimte worden gecreëerd.

De badkamer is in 2009 vernieuwd en uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, vrijhangend toilet en een wastafelmeubel.

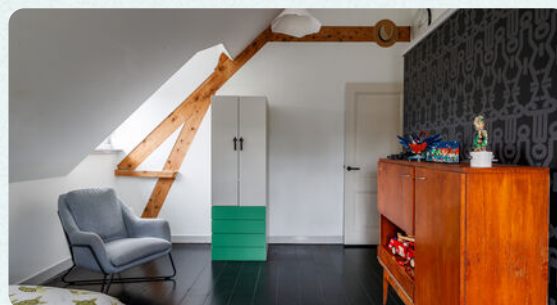
De gehele verdieping is verzorgd afgewerkt met gestuukte wanden, een houten vloer en zichtbare balken, wat zorgt voor een warme en karaktervolle uitstraling.

Op de overloop bevindt zich ook een inbouwkast met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Het dak is aan de binnenzijde volledig geïsoleerd met 10 cm isolatiemateriaal en in 2025 zijn de dakpannen deels vernieuwd en de nokvorsten volledig vernieuwd/gerenoveerd.







Luxe en complete badkamer





Sfeervolle overloop met fraaie hoogte



Indeling

Tuin & parkeren

De achtertuin is fraai aangelegd en wordt omgeven door veel groen, wat zorgt voor een fijne mate van privacy. Dankzij het ruime terras zijn er meerdere plekken te creëren om zowel van de zon als van de schaduw te genieten. Eyecatcher van de tuin is de stijlvolle veranda aan de achterzijde, een heerlijke plek om het hele jaar door buiten te zitten.

De tuin is bovendien praktisch ingericht; de bestrating is gevoegd waardoor het onderhoud tot een minimum beperkt blijft. Verder beschikt de tuin over een berging voor het opbergen van tuinspullen en een aparte kast voor de tuinkussens.

Daarnaast bevindt zich in de tuin een deur naar de multifunctionele aangebouwde ruimte.

De voortuin biedt eveneens een prettige zitplek, beschermd gelegen achter de beukenhaag. Aan de voorzijde is daarnaast ruimte om twee auto's op eigen terrein te parkeren. De woning is in 2025 voorzien van nieuwe windveren en in 2025/2026 is de gehele buitenzijde geschilderd. Het buitenhoutwerk is allemaal gerestaureerd.









KENMERKEN

Dorpsstraat 176

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	landhuis
TYPE	vrijstaande woning
AANTAL KAMERS	6
AANTAL	3
SLAAPKAMERS	

BOUWJAAR	1904
INHOUD	820 m ³
PERCEEL	431 m ²
WOONOPPERVLAKTE	200 m ²

OPP. WOONKAMER	42 m ²
OPP. KEUKEN	30 m ²
LIGGING	in centrum

ONDERHOUD BUITEN	goed
ONDERHOUD BINNEN	goed tot uitstekend

ISOLATIE	dakisolatie, dubbel glas
ENERGIELABEL	C
VERWARMING	c.v.-ketel
TYPE	Nefit
BOUWJAAR	2025
GAS/OLIE	gas

TUIN	achtertuin, voortuin, zijtuin
LIGGING	noord
SCHUUR/BERGING	aangebouwd steen

AANVAARDING	in overleg
--------------------	------------

VRAAGPRIJS	€ 1.125.000,- k.k.
-------------------	--------------------

Geschiedenis

Dit pand werd gebouwd in 1904 als onderwijzerswoning voor de School met den Bijbel, in opdracht van het "Bestuur der Vereeniging tot Stichting en instandhouding van Scholen met den Bijbel te Harmelen"

Het ontwerp is van de hand van J.C. Krommenhoek.

De twee aan de rechterzijde gelegen klaslokalen werden in 1921 uitgebreid met nog eens twee lokalen door bouwkundige M.C. Krommenhoek. Het schoolgebouw is helaas in 1985 afgebroken. Oorspronkelijk was het huis voorzien van persiennes.

Het asymmetrische pand is in witte baksteen opgetrokken op een T-vormige plattegrond. Het hoofdvolume heeft een met kruispannen gedekt afgewolfd schilddak, de voor- en achterbouw zijn voorzien van een afgewolfd steekkap. De wolfeinden worden bekroond door pironen. De gevels zijn versierd met banden en strekken van rode baksteen terwijl de boogtrommels gedecoreerd zijn met tegeltjes.

De voorgevel bevat schuifvensters en de hoofdentree, waarin een moderne deur is gezet. De topgevel heeft een klein T-schuifvenster. De linkerzijgevel heeft een symmetrische indeling met twee T-schuifvensters in de eerste bouwlaag en een samengesteld venster in de top. Tegen de rechterzijgevel staat als aanbouw nog het voormalige tussenlid van de woning en de afgebroken klaslokalen.

Bron: geschiedenis en architectuur Harmelen



KADASTER

Kadastrale gegevens

GEMEENTE
Harmelen

SECTIE PERCEEL
E, 2597, 2627, 2629, 2630

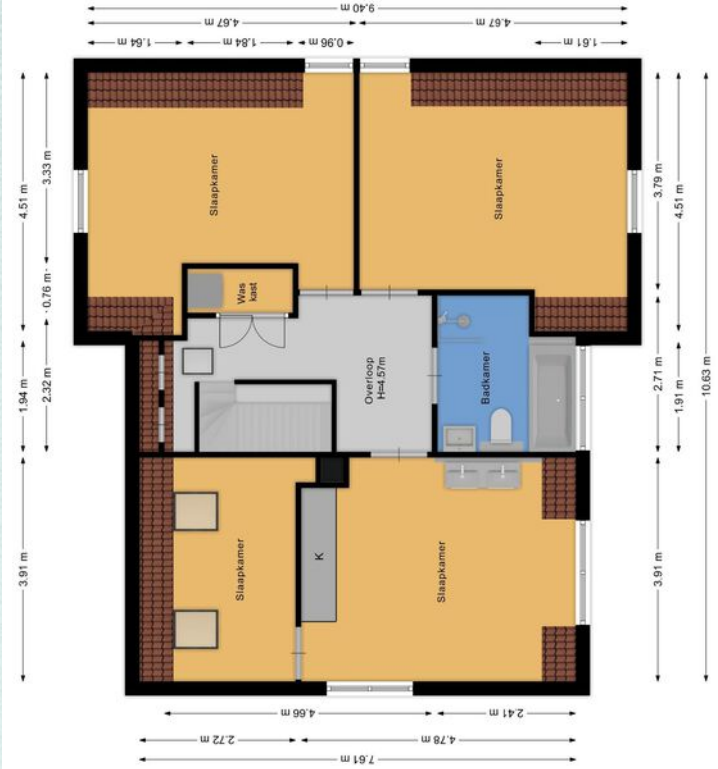
OPPERVLAKTE PERCEEL
431 m²

SOORT
Volle eigendom



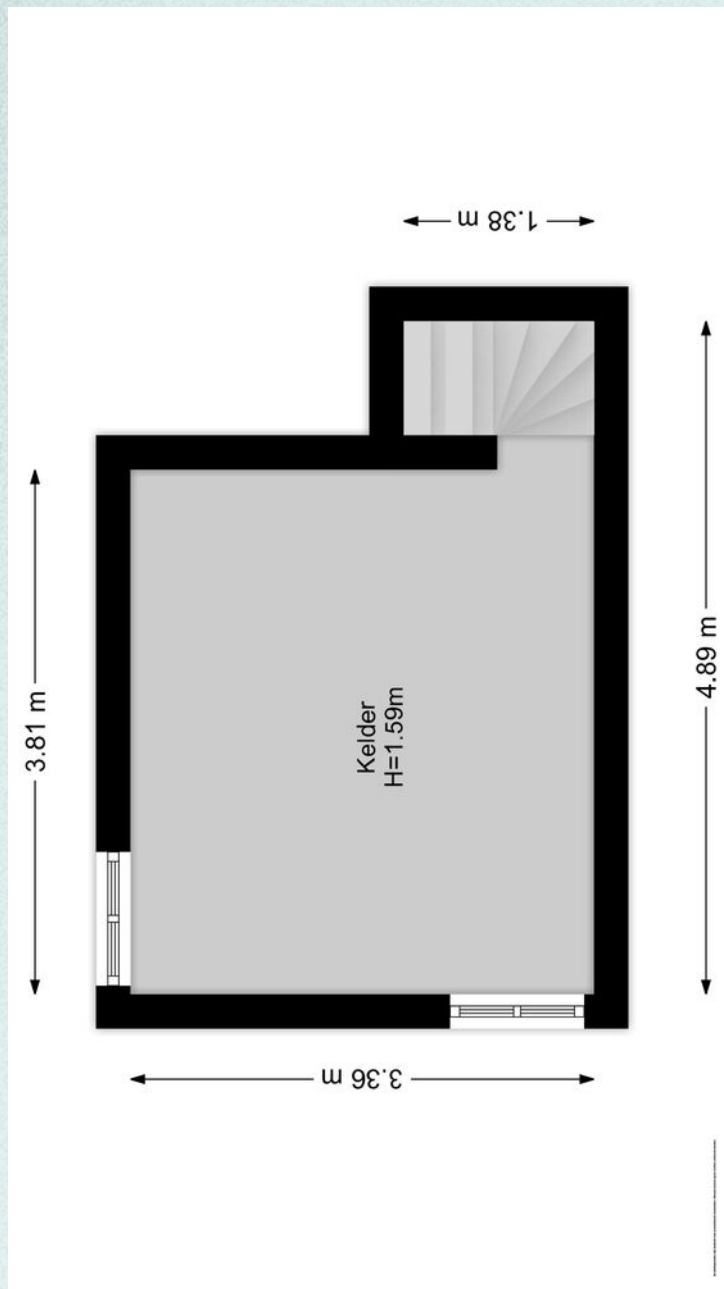
PLATTEGROND

Eerste verdieping



PLATTEGROND

Kelder



Lijst van zaken

BESCHRIJVING

Overige tuin, te weten

- (sier)hek
- vlaggenmast(houder)

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
	X		
	X		

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME



DIENSTEN

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!



DIENSTEN

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'.



DIENSTEN

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 NL14 INGB 0000 5850 66 • IBAN NL23 RABO 03675 114 95

