



HARMELEN

# Burg. Timmermanslaan 30

VRAAGPRIJS

**€ 425.000,- 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

## Burg. Timmermanslaan 30

Een in 2020 gemoderniseerde tussenwoning met 3 slaapkamers. De woning beschikt over een verrassend diepe en fraai aangelegde achtertuin van maar liefst circa 19 meter. De woning is voorzien van dubbel glas, een in 2020 vernieuwde cv-ketel en in 2026 zijn er 4 zonnepanelen geïnstalleerd. Tevens zijn de spouwmuren (voor- en achterzijde) volledig geïsoleerd met EPS HR++ parels. Dit resulteert in een energielabel C.

De tweede verdieping is momenteel bereikbaar via een vlizotrap en biedt interessante uitbreidingsmogelijkheden. Door het plaatsen van een vaste trap maak je van deze verdieping een volwaardige woonlaag. Met het toevoegen van twee dakkapellen over de volledige breedte van de woning kun je hier zelfs 1 of 2 extra slaapkamers realiseren. Houd er wel rekening mee dat de stahoogte op deze verdieping beperkt is, maar met de juiste aanpassingen ontstaat hier een waardevolle toevoeging aan de woning.

Kortom, een huis met volop potentie, een fijne tuin en mogelijkheden om het geheel naar eigen wens verder uit te bouwen.

De woning heeft een gebruiksoppervlakte wonen 66 m<sup>2</sup>, inhoud van 279 m<sup>3</sup> en is gelegen op een perceel van 199 m<sup>2</sup>.

OPPERVLAKTE

66 m<sup>2</sup>

ENERGIELABEL

C-label

PERCELOPPERVLAKTE

199 m<sup>2</sup>



**Heeft u interesse of vragen?**

Bel jouw makelaar op 0348 44 2004

# Indeling

## Begane grond

Je komt binnen in de hal met meterkast en toiletruimte. Het toilet is uitgevoerd met een staand closet en een fontein en is tot circa 1,40 meter hoogte netjes betegeld. Vanuit de hal stap je de lichte doorzon woon- en eetkamer binnen. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde profiteer je hier van een fijne lichtinval gedurende de hele dag. De ruimte is afgewerkt met een vinyl vloer en strak gestuukte wanden.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is opgesteld in een rechte opstelling. Deze is in 2013 vernieuwd en in 2020 geheel gerestyled en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, koelkast, vaatwasser en een combi-magnetron (2022). Een functionele en nette ruimte met uitzicht op de tuin.



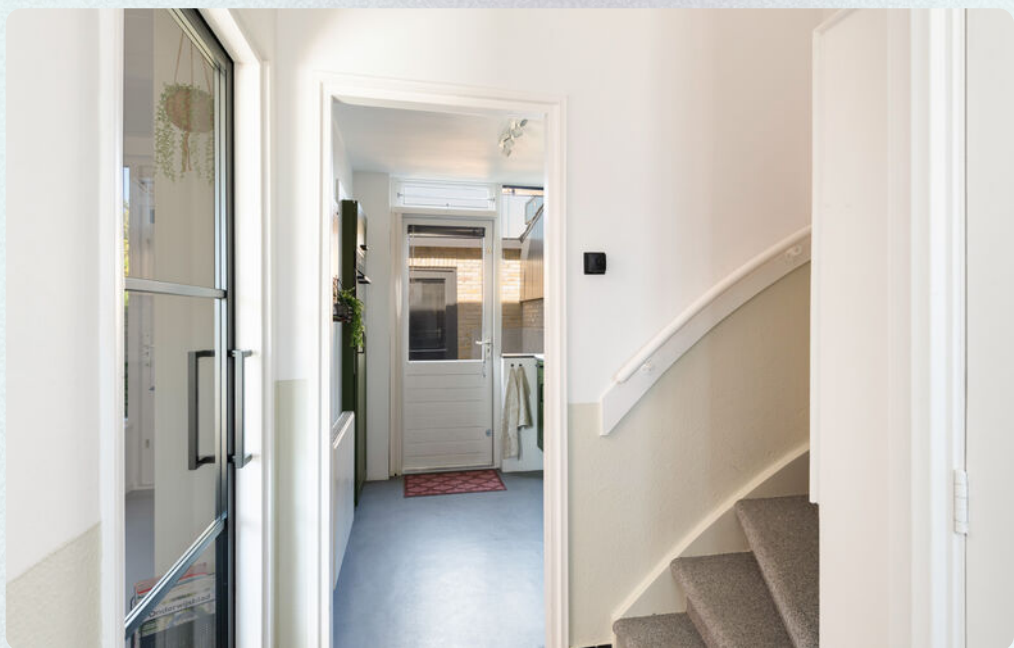
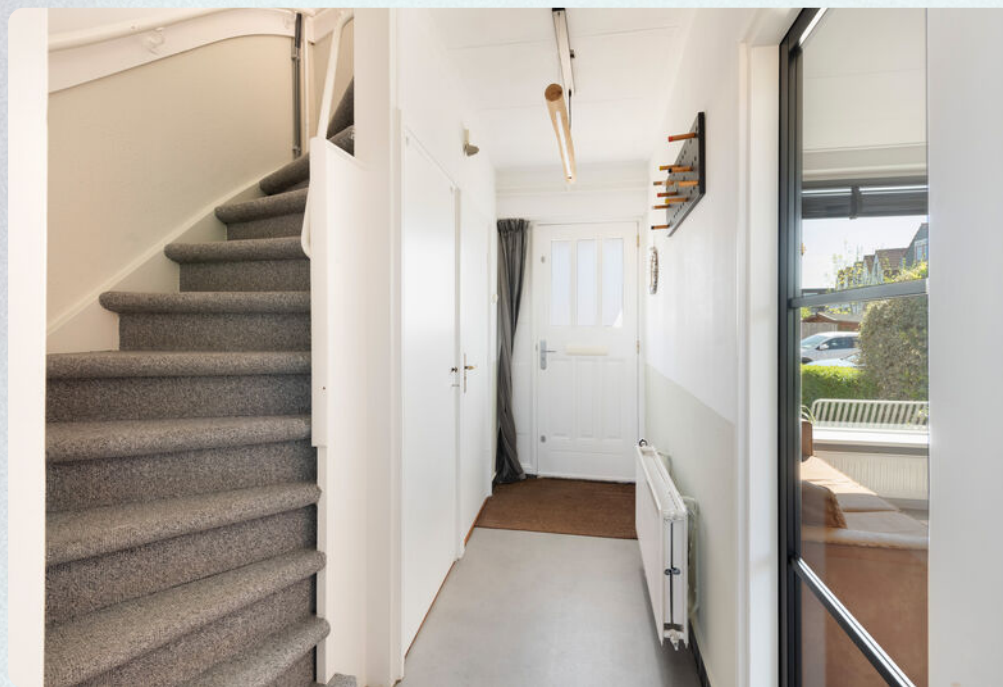
FOTOS

# Woonkamer ca. 21 m<sup>2</sup>











# Indeling

## Eerste verdieping

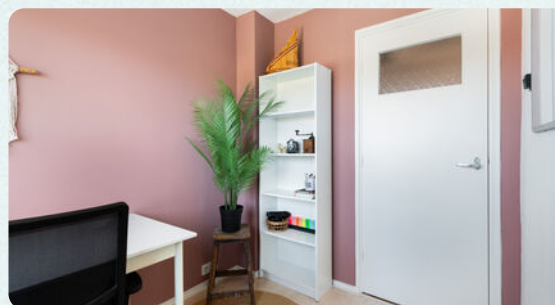
Via een vaste trap vanuit de hal bereik je de eerste verdieping. Hier vind je 3 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en dubbel glas. De slaapkamer aan de voorzijde heeft de opstelplaats voor de wasmachine en droger. In 2020 zijn de plafonds van de slaapkamers en overloop vernieuwd (het plafond van de overloop en voorste slaapkamer zijn geïsoleerd). De hoofdslaapkamer is aan de achterzijde gelegen en kijkt fraai uit over de tuin. Deze kamer en de kleinste slaapkamer zijn voorzien van inbouwkasten.

De badkamer is verzorgd uitgevoerd en voorzien van een wastafel en een douche. De wanden zijn tot aan het plafond betegeld.



FOTOS

# Drie slaapkamers



FOTOS



BURGEMEESTER TIMMERMANSLAAN 30 • HARMELLEN



# Indeling

## Tuin

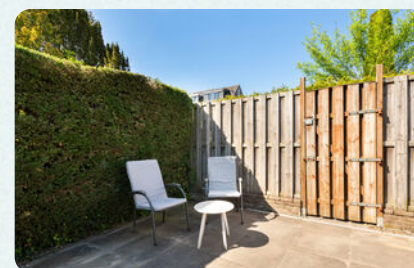
Middels de deur in de woonkamer en in de keuken is de achtertuin te bereiken. Deze tuin is gelegen op het noorden, maar dankzij de fraaie diepte van circa 19 meter vind je hier altijd wel een plek in de zon of juist in de schaduw.

In 2020 is de tuin volledig opnieuw aangelegd, met een speelse indeling van meerdere terrassen, een grasveld en diverse borders. Dit zorgt voor een verzorgde en sfeervolle uitstraling met volop mogelijkheden om verschillende zitplekken te creëren.

De tuin is netjes omsloten met een houten schutting, en beschikt daarnaast over een achterom.

Tevens is er een stenen berging aanwezig. Deze heeft een elektra aansluiting.









## KENMERKEN

# Burgemeester Timmermanslaan 30

## 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](http://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](http://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</b>	3
<b>SLAAPKAMERS</b>	

<b>BOUWJAAR</b>	1960
<b>INHOUD</b>	279 m <sup>3</sup>
<b>PERCEEL</b>	199 m <sup>2</sup>
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	66 m <sup>2</sup>

<b>OPP. WOONKAMER</b>	21 m <sup>2</sup>
<b>OPP. KEUKEN</b>	5 m <sup>2</sup>
<b>LIGGING</b>	In woonwijk

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

<b>ISOLATIE</b>	dubbel glas
<b>ENERGIELABEL</b>	C
<b>VERWARMING</b>	c.v.-ketel
<b>TYPE</b>	Intergas
<b>BOUWJAAR</b>	2020
<b>GAS/OLIE</b>	gas

<b>TUIN</b>	achtertuint, voortuint
<b>LIGGING</b>	noord
<b>SCHUUR/BERGING</b>	vrijstaand steen

<b>AANVAARDING</b>	begin september 2026
--------------------	----------------------

<b>VRAAGPRIJS</b>	€ 425.000,- k.k.
-------------------	------------------

KADASTER

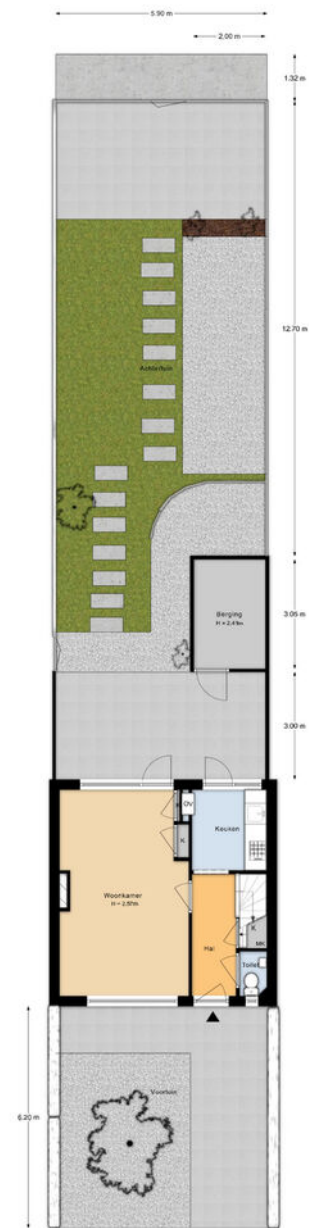
# Kadastrale gegevens

GEMEENTE  
Harmelen

SECTIE PERCEEL  
1232 B

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

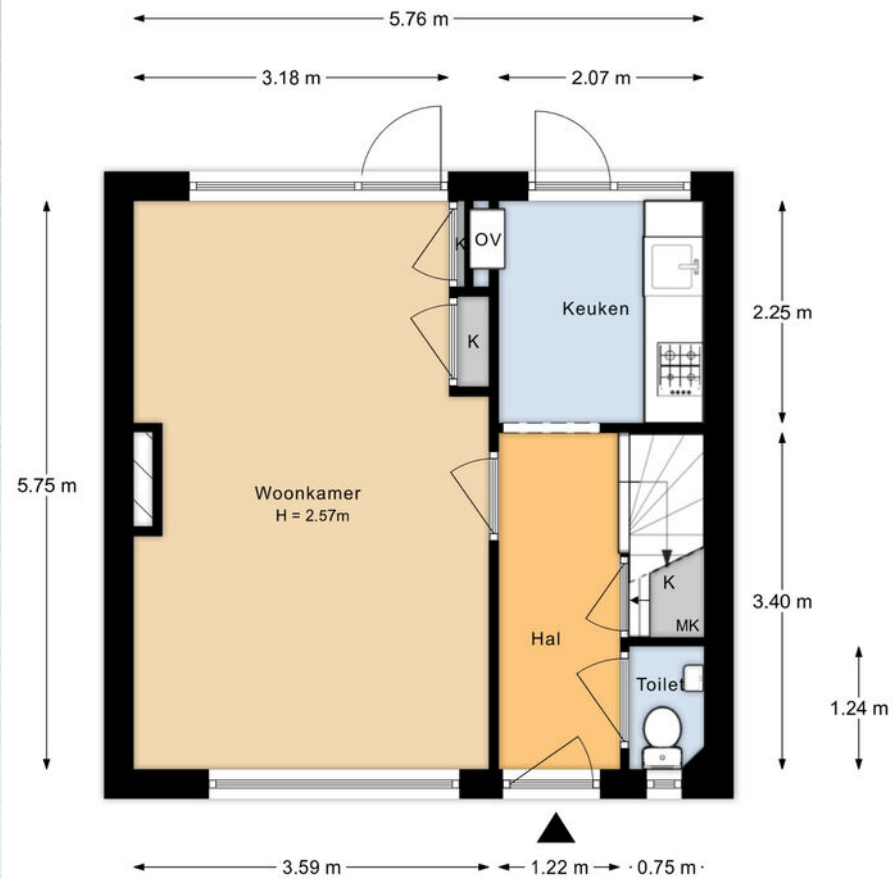
SOORT  
Volle eigendom



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

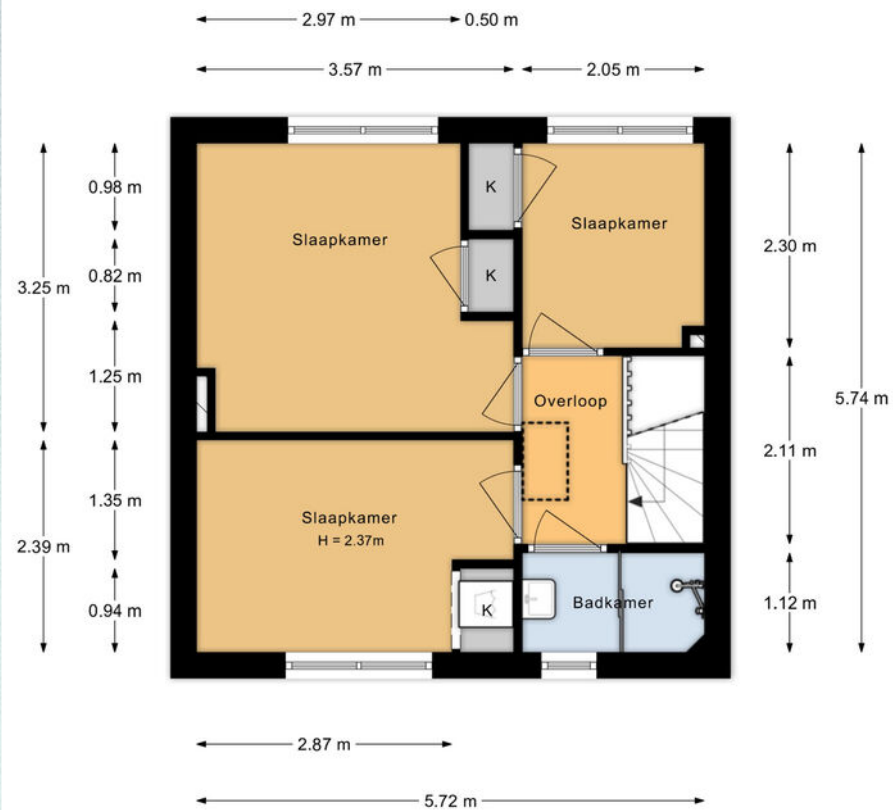


# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

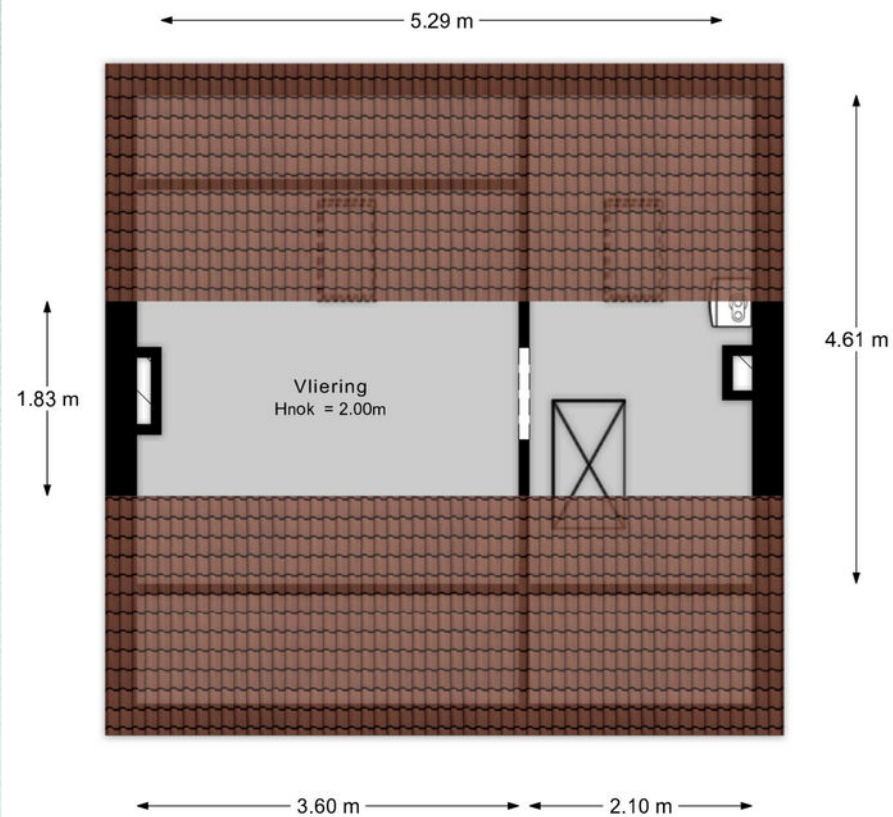
# Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

# Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING				BESCHRIJVING			
	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>				Badkamer met de volgende toebehoren			
Designradiator(en)	X			- douche (cabine/scherm)	X		
Verlichting, te weten				- wastafel	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- wastafelmeubel	X		
- losse (hang)lampen		X					
(Losse)kasten, legplanken, te weten				<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
- Wandmeubel woonkamer	X			Brievenbus	X		
- 3x Pax kasten met deuren (slaapkamer voorzijde)	X			(Voordeur)bel	X		
				(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Rookmelders	X		
- gordijnrails	X			(Klok)thermostaat	X		
- gordijnen		X		Zonwering buiten	X		
- rolgordijnen	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
- jaloezieën	X			Zonnepanelen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			Vlaggenstok	X		
				Spouwmuur isolatie (parels) (voor en achter, onder tot boven)	X		
Vloerdecoratie, te weten				Warmwatervoorziening, te weten			
- vloerbedekking	X			- CV-installatie	X		
- laminaat	X						
- Vloer begane grond	X			Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
				- Radiatorfolie	X		
<b>Woning - Keuken</b>				- CV-ketel folie	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X						
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				<b>Tuin - Inrichting</b>			
- (gas)fornuis	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- afzuigkap	X			Beplanting	X		
- combi-oven/combimagnetron	X			Afvoergoot achtertuin	X		
- koelkast	X						
- vaatwasser	X			<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
				Buitenverlichting	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				Solar grondspots (voor en achter)	X		
Toilet met de volgende toebehoren							
- toilet	X			<b>Tuin - Bebouwing</b>			
- toiletrolhouder	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
- fontein	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
				Koel-vries combinatie berging			X



# Lijst van zaken

## BESCHRIJVING

### Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder)
- Regenton + uitschuifladder met afstandshouder + kruiwagen
- Opbergbox + grasmaaier + snoeischaar

BLIJFT ACHTER  
GAAT MEE  
TER OVERNAME

X

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](mailto:thuis@sijmons-dolata.nl) • [sijmons-dolata.nl](http://sijmons-dolata.nl)

KVK 30192957 • IBAN NL14 INGB 0000 5850 66 • IBAN NL23 RABO 03675 114 95

