



HARMELEN

Uitweg 85

VRAAGPRIJS

€ 549.500,- 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

Uitweg 85

Wonen in een instapklaar en verrassend ruim en licht familiehuis? Deze sfeervolle woning biedt een hoogwaardige afwerking, vier volwaardige slaapkamers en twee badkamers én energielabel A. Met de recente renovaties (2023), praktische indeling en fijne lichtinval is dit een huis waar comfort en stijl geweldig samenkomen, een heerlijke gezinswoning. Bij binnenkomst valt direct de naar voren uitgebouwde entree op, waar een hal met garderobe en toiletruimte is gerealiseerd. Dit zorgt voor een prettige en ruime ontvangst van de woning. De woon-/eetkamer is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een royale leefruimte is ontstaan van circa 41 m². Dankzij de grote raampartijen over de volledige achterzijde geniet je hier van veel licht en een fijne verbinding met de tuin. Aan de voorzijde is er juist een vrij en groen uitzicht, dit geeft een prettige balans tussen binnen en buiten. De tweede verdieping is omgevormd tot een stijlvolle hoofdslaapkamer met badkamer en suite. Daarnaast is hier een extra kamer gerealiseerd, perfect te gebruiken als werkplek of hobbyruimte. Een moderne en zeer complete woning die direct te betrekken is en uitblinkt in ruimte, comfort en afwerking.

De woning heeft een inhoud van 440 m³, gebruiksoppervlakte wonen 124 m² en is gelegen op 117 m² perceel.

OPPERVLAKTE

124 m²

ENERGIELABEL

A-label

PERCELOPPERVLAKTE

117 m²



Heeft u interesse of vragen?

Bel jouw makelaar op 0348 44 2004

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je binnen in een stijlvolle hal met garderobe, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. De hal is een echte blikvanger dankzij de ruimte, de lichtinval, de fraaie tegelvloer en de klassieke lambrisering. De toiletruimte met vrijhangend toilet en fontein is strak afgewerkt en volledig betegeld tot aan het plafond. De zeer lichte en frisse woonkamer is aan de achterzijde van de woning gesitueerd. De wanden en het plafond zijn gestuukt en voorzien van inbouwspots. Die bevinden zich in de keuken, de uitbouw en in de hal. De woon-eetkamer en keuken beschikken over vloerverwarming, en zijn afgewerkt met een PVC-vloer. De keuken (optisch) gerenoveerd in 2026 bevindt zich aan de voorzijde en is uitgevoerd in een ruime U-opstelling. Deze is compleet uitgerust met een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, oven en magnetron. De ramen aan de voorzijde zijn voorzien van stijlvolle op maat gemaakte houten shutters. Via de dubbele deuren is er direct toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten prettig in elkaar overlopen.

Tuin

De achtertuin is voorzien van een terras en is met groen omsloten. Er is aan elektrisch zonnescherm aanwezig en een stenen berging met achterom.



















Indeling

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een moderne badkamer. De gehele verdieping is afgewerkt met een PVC-vloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond. De hoofdslaapkamer wordt momenteel gebruikt als privé gym en is voorzien van een sportvloer, met daaronder de oorspronkelijke PVC-vloer.

Twee slaapkamers zijn voorzien van op maat gemaakte houten shutters en alle drie de slaapkamers hebben een chique op maat gemaakte radiator ombouw. De beide kinderkamers zijn tevens voorzien van solar rolluiken.

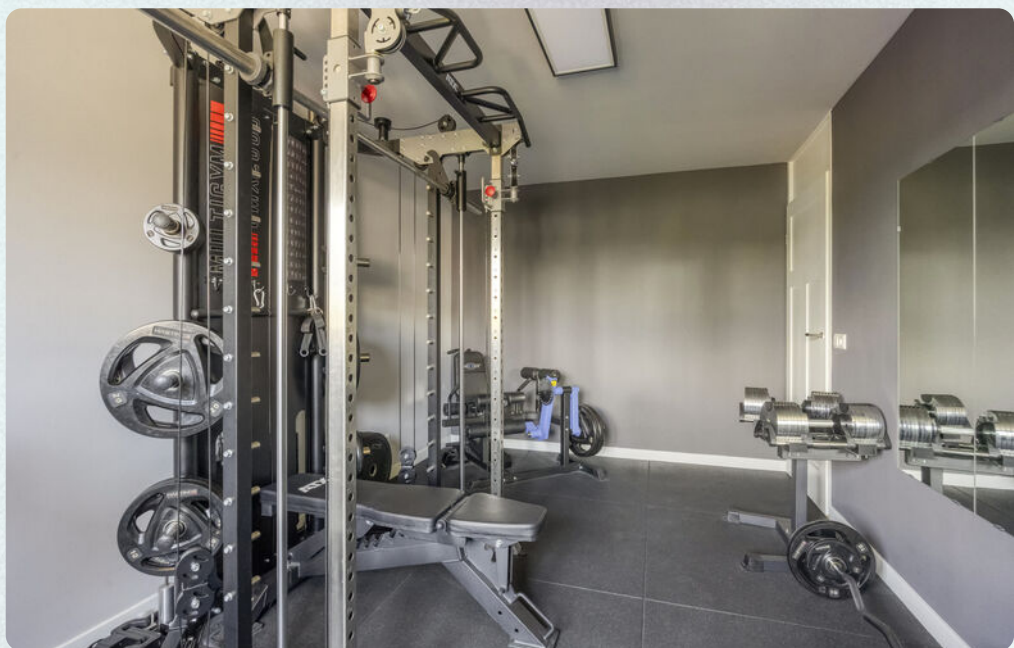
De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een ruime inloopdouche, vrijhangend toilet en een wastafelmeubel. De ruimte is volledig betegeld tot aan het plafond.



FOTOS

Eerste verdieping met 3 slaapkamers













Indeling

Tweede verdieping

Deze in 2023 volledig vernieuwde verdieping is strak en doordacht ingedeeld en luxe afgewerkt.

De hoofslaapkamer is ruim opgezet en heeft aan de achterzijde een dakkapel. Aan de voorzijde bevindt zich de badkamer en suite, waardoor deze verdieping een echt privéverblijf vormt. De gehele verdieping is afgewerkt met een PVC-vloer, gestuukte wanden en plafonds met inbouwspots. Daarnaast zijn er op maat gemaakte houten shutters aanwezig en is de ruimte voorzien van airconditioning.

De badkamer is modern uitgevoerd en beschikt over een ligbad, douche, wastafelmeubel en vrijhangend toilet.

Naast de hoofslaapkamer is er nog een kleinere kamer, ideaal te gebruiken als kantoor of logeerkamer.

Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit de hal is middels de vlizotrap de bergzolder te bereiken. Tevens is er een uitgebreide berging op de overloop die doorloopt tot achter de badkamer.



FOTOS



UITWEG 85 • HARMELLEN



In 2023 geplaatste badkamer

















FOTOS

Nabij gelegen speeltuin



UITWEG 85 • HARMELLEN

KENMERKEN

Uitweg 85

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 |
| TYPE | tussenwoning |
| AANTAL KAMERS | 6 |
| AANTAL | 5 |
| SLAAPKAMERS | |

| | |
|------------------------|--------------------|
| BOUWJAAR | 1988 |
| INHOUD | 440 m ³ |
| PERCEEL | 117 m ² |
| WOONOPPERVLAKTE | 124 m ² |

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| OPP. WOONKAMER INCL. KEUKEN | 41 m ² |
|------------------------------------|-------------------|

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

| | |
|-------------------------|---------------------|
| ONDERHOUD BUITEN | goed |
| ONDERHOUD BINNEN | goed tot uitstekend |

| | |
|---------------------|---------------------|
| ISOLATIE | volledig geïsoleerd |
| ENERGIELABEL | A |
| VERWARMING | c.v.-ketel |
| TYPE | Vaillant |
| BOUWJAAR | 2023 |
| GAS/OLIE | gas |

| | |
|-----------------------|----------------------|
| TUIN | achtertuin, voortuin |
| LIGGING | oost |
| GARAGE | geen garage |
| SCHUUR/BERGING | vrijstaand steen |

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

| | |
|-------------------|----------------|
| VRAAGPRIJS | € 549.500 k.k. |
|-------------------|----------------|

KADASTER

Kadastrale gegevens

GEMEENTE

Harmelen

SECTIE PERCEEL

3231 B

OPPERVLAKTE PERCEEL

117 m²

SOORT

Volle eigendom



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

Begane grond

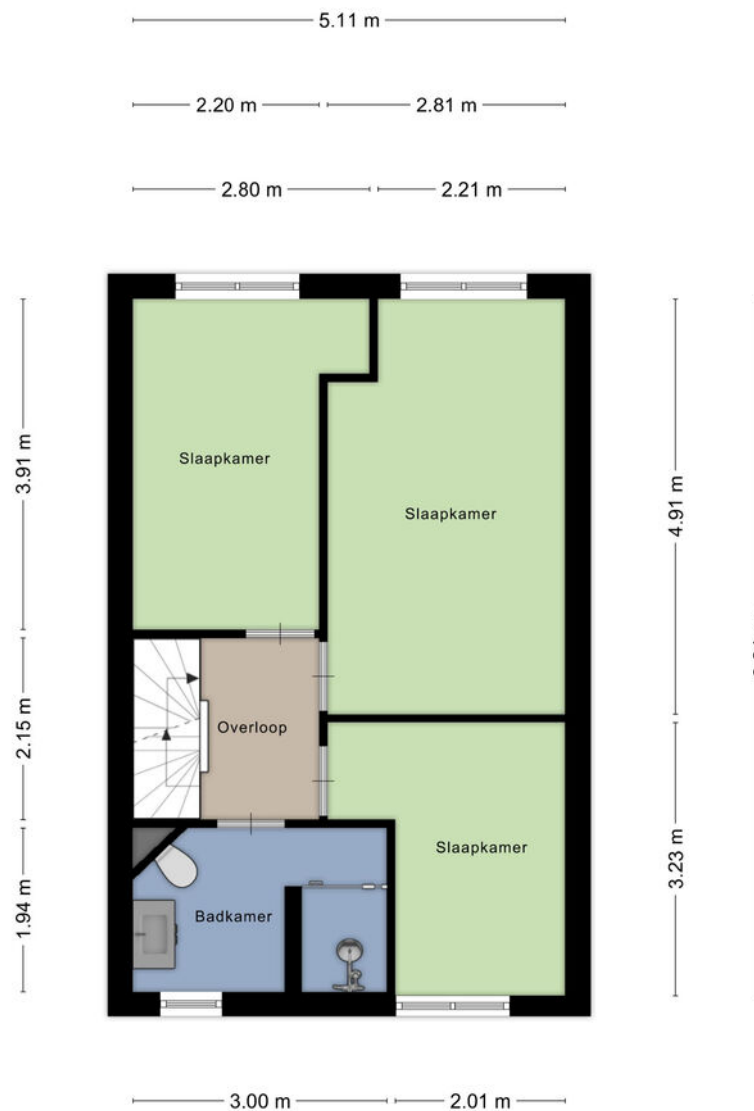


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



PLATTEGROND

Eerste verdieping



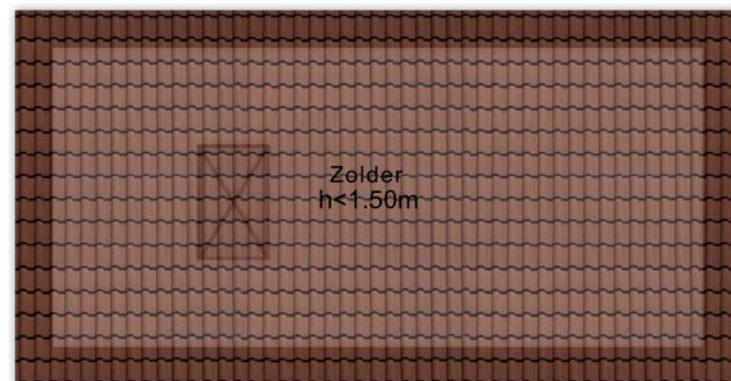
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



PLATTEGROND

Vliering

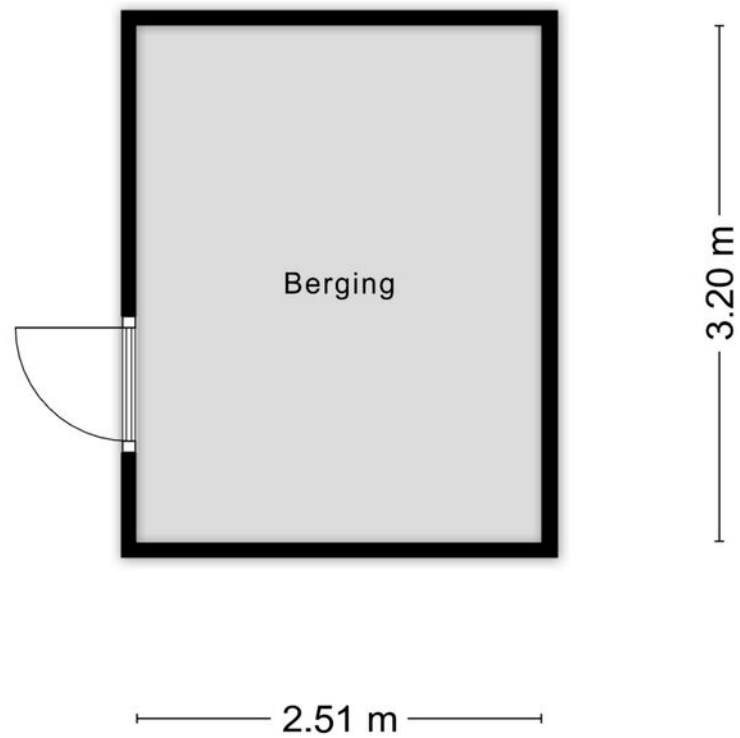


5.11 m

2.35 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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'.



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

