



HARMELEN

Uitweg 25

VRAAGPRIJS

€ 495.000,- 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

Uitweg 25

In het centrum van Harmelen, aan een rustige en groene woonstraat, staat deze verzorgde hoekwoning met een vrij uitzicht richting de Oude Rijn. De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1957 en in de loop der jaren aan de achterzijde uitgebreid, waardoor er een extra ruime woonkamer is ontstaan. Daarnaast is er een aangebouwde bijkeuken gerealiseerd. Op de eerste verdieping bevinden zich momenteel twee slaapkamers. Indien gewenst is de oorspronkelijke indeling met drie slaapkamers eenvoudig weer te realiseren. De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden. Achter in de tuin bevindt zich een berging met een aangrenzende overkapping. Via de bijkeuken is bovendien een achterom aanwezig. In 2012 is de bovenverdieping voorzien van nieuwe ramen met dubbel glas. Op de tweede verdieping bevindt zich aan de achterzijde een dakkapel. De huidige indeling is compact en de hoogte is hier beperkt. Er is op dit moment geen vaste trap aanwezig. Juist met het aanbrengen van een vaste trap ontstaat er echter een interessante extra verdieping, waarmee de woning in één keer aanzienlijk meer ruimte kan krijgen en er volop mogelijkheden ontstaan voor bijvoorbeeld een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Kortom een fijne woonplek in het centrum van het dorp Harmelen, met voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer op korte afstand. De woning heeft een inhoud van 387 m³, gebruiksoppervlakte wonen van 86 m² en is gelegen op een perceel van 239 m²

OPPERVLAKTE

86 m²

ENERGIELABEL

E-label

PERCEELOPPERVLAKTE

239 m²

Heeft u interesse of vragen?

Bel jouw makelaar op 0348 44 2004

Indeling

Begane grond.

Je komt binnen in de hal met meterkast, garderoberuimte en een keurig toilet. In de kelder (kast) bevindt zich een waterontharder. Het toilet is in 2017 vernieuwd en uitgevoerd met een vrijhangend closet, strak gestuukte wanden en plafond en er is vloerverwarming aanwezig.

De woon-/eetkamer is in 1993 aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor er een verrassend ruime leefruimte is ontstaan van circa 44 m². De ruimte voelt licht en prettig aan, met een parketvloer en wanden afgewerkt met spachtelputz. Aan de voorzijde zorgt de sfeervolle haard voor een warme en gezellige zithoek.

De keuken is geplaatst in een L-opstelling en uitgerust met een 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap en koelkast. Aansluitend bevindt zich aan de achterzijde de bijkeuken. Deze ruimte is voorzien van een stenen vloer en biedt extra gebruiksgemak in het dagelijks leven.

Via de bijkeuken is tevens een achterom gerealiseerd.

De bijkeuken heeft een oppervlakte van circa 14 m² en valt niet onder het gebruiksoppervlakte wonen, maar is juist een praktische toevoeging aan de woning. Tevens is hier de aansluiting voor de wasmachine, droger en vaatwasmachine aanwezig.

Tuin

De achtertuin is gunstig op het zuiden gelegen, waardoor je hier de hele dag van de zon kunt genieten. Achterin de tuin vind je een houten berging en een overkapping.

Aan de voorzijde van de woning beschik je over parkeergelegenheid op eigen terrein.



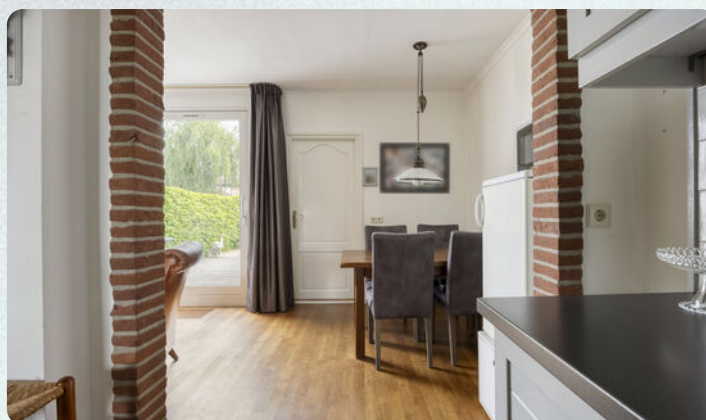
FOTOS

Woon-/eetkamer inclusief keuken ca. 44 m²



UITWEG 25 • HARMELLEN





FOTOS

Ruime bijkeuken



UITWEG 25 • HARMELLEN







Indeling

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich momenteel twee slaapkamers en een compacte badkamer.

De hoofdslaapkamer beschikt over 2 inbouwkasten en is eenvoudig te splitsen in de oorspronkelijke indeling, waardoor er desgewenst weer drie slaapkamers gerealiseerd kunnen worden.

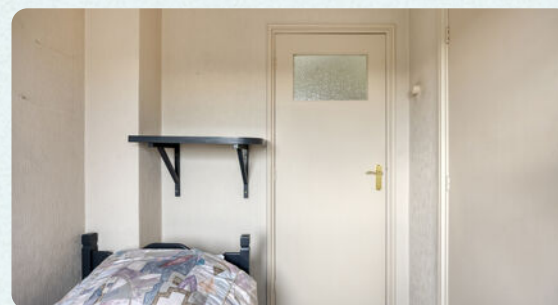
De 2e slaapkamer is daarnaast voorzien van een inbouwkast. In deze kast bevindt zich tevens een verankerde kluis.

De gehele verdieping is afgewerkt met vloerbedekking en wanden voorzien van behang.

De badkamer is compact maar functioneel ingericht en beschikt over een wastafel en douche. De ruimte is volledig tot aan het plafond betegeld.

Op de overloop bevindt zich een vlizotrap naar de tweede verdieping. Deze verdieping is nu nog beperkt in gebruik en hoogte, maar biedt na het plaatsen van een vaste trap juist veel potentie. Met de reeds aanwezige dakkapel aan de achterzijde kan hier eenvoudig een volwaardige slaap- of hobbyverdieping worden gerealiseerd. Van de dakkapel zijn in 2024 de ramen vervangen in dubbel glas.







FOTOS

Op het zuiden gelegen achtertuin



UITWEG 25 • HARMELLEN







Ligging aan de voorzijde met uitzicht op het water de Oude Rijn



KENMERKEN

Uitweg 25

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	hoekwoning
AANTAL KAMERS	3
AANTAL SLAAPKAMERS	2
BOUWJAAR	1957
INHOUD	387 m ³
PERCEEL	239 m ²
WOONOPPERVLAKTE	86 m ²
OPP. WOONKAMER INCL. KEUKEN	44 m ²
LIGGING	in centrum, vrij uitzicht
ONDERHOUD BUITEN	goed
ONDERHOUD BINNEN	goed

ISOLATIE	dubbel glas
ENERGIELABEL	E
VERWARMING	c.v.-ketel
TYPE	Vaillant
BOUWJAAR	2012
GAS/OLIE	gas
TUIN	achtertuin, voortuin
LIGGING	zuid
GARAGE	geen garage
SCHUUR/BERGING	vrijstaand hout
AANVAARDING	in overleg
VRAAGPRIJS	€ 495.000 k.k.

KADASTER

Kadastrale gegevens

GEMEENTE
Harmelen

SECTIE PERCEEL
4447 B

OPPERVLAKTE PERCEEL
239 m²

SOORT
Volle eigendom



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2018 www.ubli.nl



UITWEG 25 • HARMELLEN

PLATTEGROND

Begane grond



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

PLATTEGROND

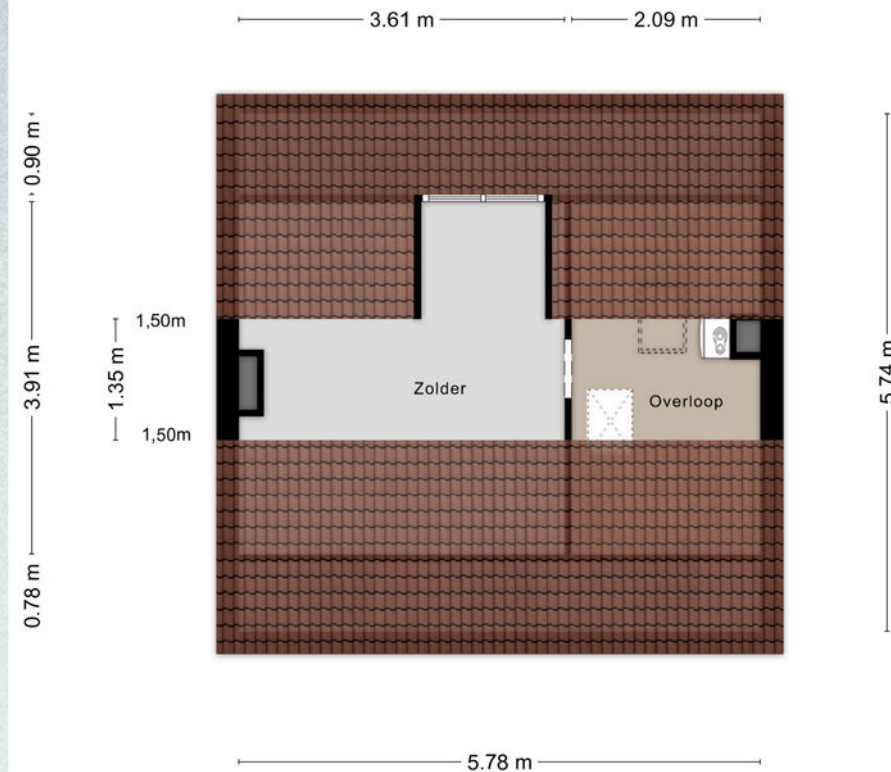
Eerste verdieping



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

PLATTEGROND

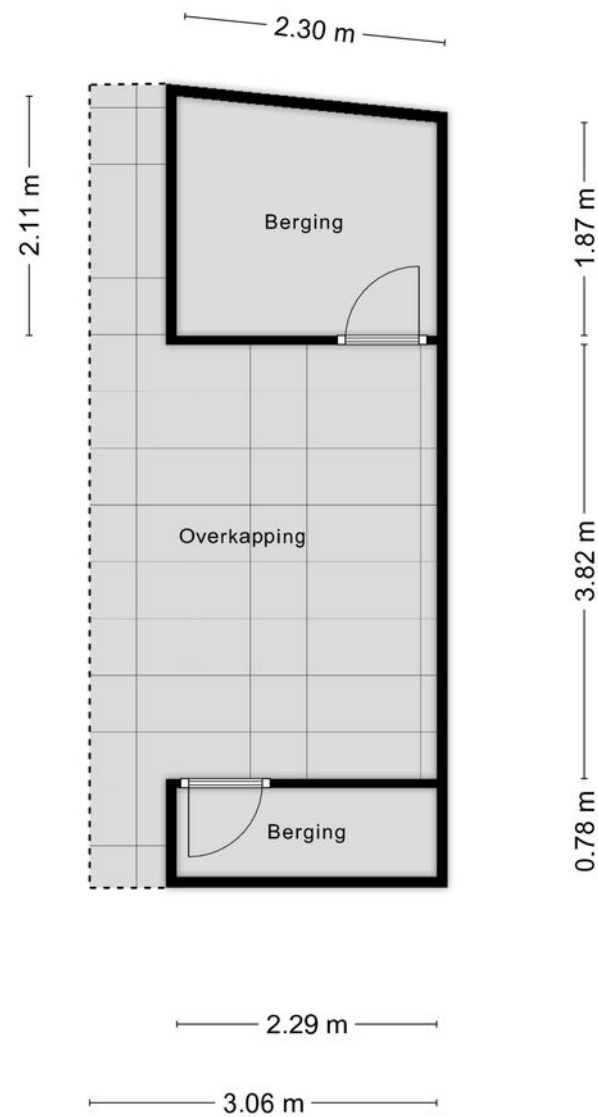
Vliering



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



Berging & overkapping



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

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur				- toiletborstel(houder)		X	
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
Verlichting, te weten				- douche (cabine/scherm)	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- planchet	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X						
- losse (hang)lampen			X	Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Kluis	X		
- losse kasten		X		(Voordeur)bel	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Rookmelders	X		
- gordijnrails	X			(Klok)thermostaat	X		
- gordijnen	X			Zonwering buiten			X
- overgordijnen			X	Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
- vitrages	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- rolgordijnen			X	- CV-installatie	X		
Vloerdecoratie, te weten				Tuin - Inrichting			
- vloerbedekking	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- parketvloer	X			Beplanting	X		
- plavuizen	X			Tuin - Verlichting/installaties			
Woning - Keuken				Buitenverlichting	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			Tuin - Bebouwing			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				Tuinhuis/buitenberging	X		
- kookplaat	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
- afzuigkap	X			Tuin - Overig			
- combi-oven/combimagnetron			X	Overige tuin, te weten			
- koelkast		X		- (sier)hek	X		
- vriezer			X	- vlaggenmast(houder)	X		
- vaatwasser			X				
- koffiezetapparaat		X					
Woning - Sanitair/sauna							
Toilet met de volgende toebehoren							
- toilet	X						
- toiletrolhouder	X						

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'.



UITWEG 25 • 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

