HARMELEN

Breudijk 34

VRAAGPRIJS

€ 475.000,- 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

Breudijk 34

Buiten wonen, volop ruimte en toch dichtbij het dorp! Aan de landelijke Breudijk, in het buitengebied van Harmelen, staat deze in 1978 volledig vernieuwde twee-onder-een-kapwoning. Een heerlijke plek voor wie graag groen woont: de natuur ligt letterlijk om de hoek, terwijl het centrum van Harmelen dichtbij ligt. De woning beschikt over een zonnige achtertuin op het zuiden en een ruime garage. Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een ruime badkamer. Ook technisch is de woning de afgelopen jaren op verschillende punten aangepakt. Zo is in 2025 de dubbele beglazing vernieuwd, liggen er 12 zonnepanelen en is het platte dak in 2023 opnieuw geïsoleerd en voorzien van nieuwe dakbedekking. In zowel de woonkamer als de slaapkamer is een airco aanwezig. Een bijzonder pluspunt is de ligging. Vanuit de woning wandel je zo naar het Vijverbos, een prachtig natuurgebied met bos, waterpartijen, grasland en karakteristieke slingerpaden. Tegelijkertijd ligt het gezellige centrum van Harmelen op fietsafstand, met winkels, horeca en voorzieningen binnen handbereik. Zo combineert deze woning het beste van twee werelden: de rust en ruimte van het buitengebied, met het dorp en dagelijkse voorzieningen dichtbij. De woning heeft een inhoud van 262 m², gebruiksoppervlakte wonen 74 m² en is gelegen op een perceel van 176 m²

OPPERVLAKTE	ENERGIELABEL	PERCEELOPPERVLAKTE
74 m²	D-label	176 m²

Heeft u interesse of vragen?
Bel jouw makelaar op 0348 44 2004

Indeling

Begane grond

Je komt de woning binnen via de entree met hal. Vanuit de hal zijn de meterkast, het toilet en de woonkamer bereikbaar. Het toilet is uitgevoerd met een vrijhangend toilet en een fontein. Het geheel is tot ca. 1 meter betegeld.
De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en is sfeervol afgewerkt met een parketvloer, een gestuukt plafond en verzorgd schilderwerk. De open haard vormt een sfeervol middelpunt van de ruimte.
Aan de achterzijde bevindt zich de keuken. Deze is uitgerust met een ingebouwde koel-/vriescombinatie, 4-pits inductiekookplaat, vaatwasmachine en combi-magnetron. De keuken is voorzien van een natuurstenen aanrechtblad. Vanuit de keuken is er een verbinding met de achtertuin.

Tuin

De achtertuin is op het zuiden gelegen en biedt uitzicht over het water. Achter in de tuin staat een grote garage met parkeergelegenheid voor één auto. Tevens beschikt de garage over een vliering, waardoor er veel extra bergruimte aanwezig is. De oprit aan de rechterzijde van de woning heeft over en weer recht van overpad ten behoeve van de woningen met huisnummer 30 en 32. De doorgang moet vrij en toegankelijk zijn om met een auto naar deze woningen te komen.

FOTO'S

Woon-/eetkamer incl. keuken ca. 23 m²

Indeling

Eerste verdieping

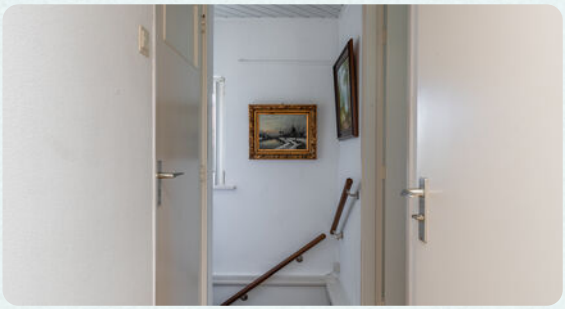
Via de trap vanuit de hal bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer. De overloop biedt toegang tot alle vertrekken.

Beide slaapkamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van een laminaatvloer. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en heeft een fraai uitzicht. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een eigen wastafelmeubel.

De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, vrijhangend toilet en een ruim ligbad. De wanden zijn volledig tot aan het plafond betegeld.

FOTO'S

Twee slaapkamers op de eerste verdieping



FOTO'S

FOTO'S

Tuin ligging op het zuiden

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

Omgeving van de woning vanuit de lucht

KENMERKEN

Breudijk 34

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	2-onder-1-kapwoning
AANTAL KAMERS	3
AANTAL SLAAPKAMERS	2
BOUWJAAR	1978
INHOUD	262 m³
PERCEEL	176 m²
WOONOPPERVLAKTE	74 m²
OPP. WOONKAMER INCL. KEUKEN	23 m²
LIGGING	aan water, buiten bebouwde kom
ONDERHOUD BUITEN	goed
ONDERHOUD BINNEN	goed
ISOLATIE	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
ENERGIELABEL	D-label
VERWARMING	c.v.-ketel
TYPE	Bosch
BOUWJAAR	2006
GAS/OLIE	gas
TUIN	achtertuin, voortuin, zijtuin
LIGGING	zuid
GARAGE	vrijstaand steen
AANVAARDING	in overleg
VRAAGPRIJS	€ 475.000,- k.k.

KADASTER

Kadastrale gegevens

GEMEENTE
Harmelen, Harmelen

SECTIE PERCEEL
259 &1649 L

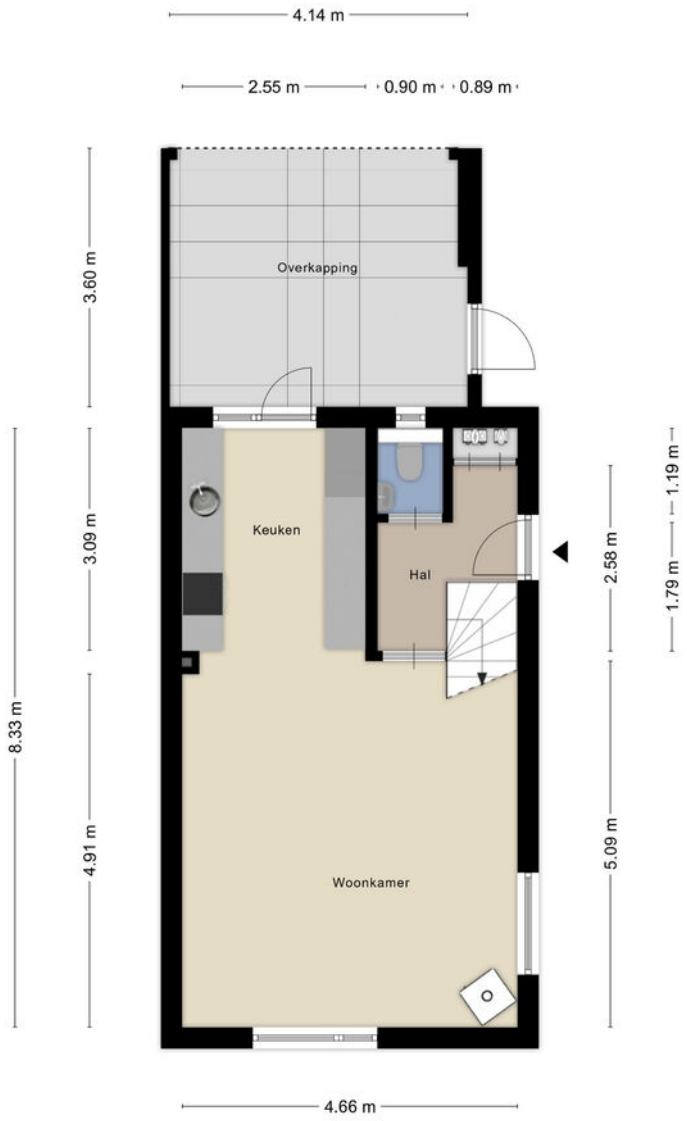
OPPERVLAKTE PERCEEL
176 m²

SOORT
Volle eigendom, 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

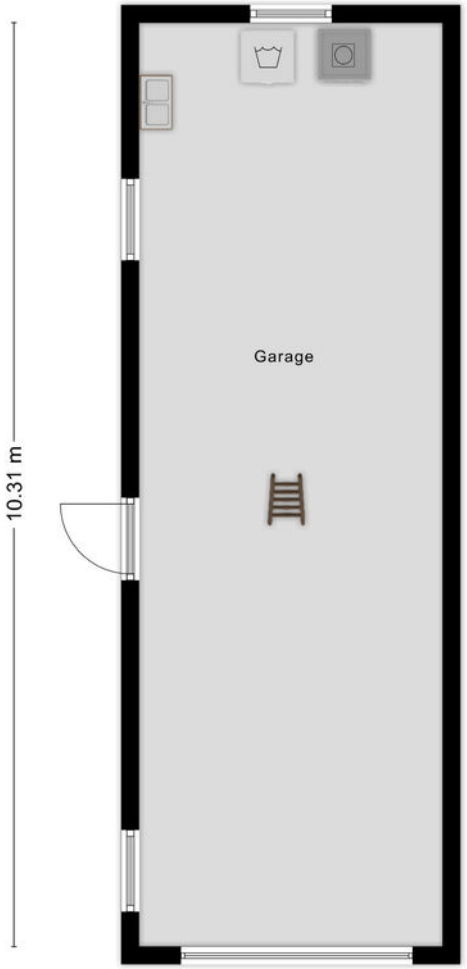
PLATTEGROND

Eerste verdieping

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

PLATTEGROND

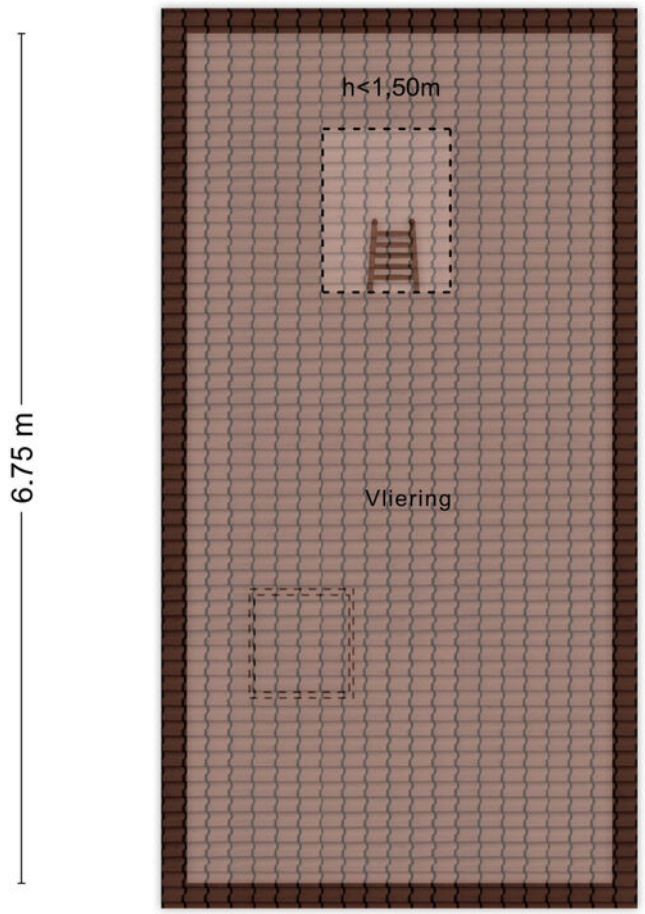
Garage



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

PLATTEGROND

Vliering garage



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

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- lampen toilet, gang + overloop	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast met spiegel slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Duo gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- snoerloze stofzuiger (Dyson)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Keukenaccessoires, te weten			
- Led strips	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
keukenblok + kasten in garage	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- zwarte plantenbak		X	
- tuinposter onder overkapping	X		

BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME

DIENSTEN

Hypotheken

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

Erkend Financieel Adviseur

NVM