HARMELEN

# Burgemeester Timmermanslaan 14

VRAAGPRIJS

**€ 538.000,- 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 14

Uitgebouwde woning met 3 slaapkamers, een ruime achtertuin van circa 18 meter diep en volop mogelijkheden. De woning heeft een totale gebruiksoppervlakte van circa 108 m², waarvan 91 m² gebruiksoppervlakte wonen en 17 m² overig inpandige ruimte. Deze extra ruimte bevindt zich op de 2e verdieping, waar de hoogte net geen 2 meter bedraagt.

Een bijzonder pluspunt is de vrijstaande stenen berging in de achtertuin. Deze is volledig geïsoleerd en daardoor uitstekend te gebruiken als hobbyruimte, werkplek of extra bergruimte. De achtertuin is prachtig aangelegd en voorzien van diverse fruitbomen, waardoor je hier volop van het groen en de buitenruimte kunt genieten. In 2023 is de woning aan de binnenzijde en buitenzijde geheel geschilderd. In 2024 is de bitumen van de dakbedekking vernieuwd.

De woning ligt in een rustige woonomgeving, op korte afstand van het centrum van Harmelen. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn dichtbij. Ook Woerden en Utrecht zijn vanuit Harmelen goed bereikbaar.

| OPPERVLAKTE | ENERGIELABEL | PERCEELOPPERVLAKTE |
|---|---|---|
| 91 m² | B-label | 209 m² |

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

# Indeling

**Begane grond**

Via de entree kom je in de hal met garderobe, meterkast en toilet. Het toilet is voorzien van een staand toilet en is tot circa 1 meter hoog betegeld.

De uitgebouwde begane grond biedt een fijne woon-/eetkamer met openslaande deuren naar de achtertuin. De stenen vloer is voorzien van vloerverwarming en de wanden en het plafond zijn geschilderd.
De L-keuken is aan de achterzijde geplaatst en is uitgerust met een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast, oven, combi-magnetron en vaatwasmachine.

Aansluitend naast de keuken ligt de bijkeuken.
Deze is voorzien van een aanrechtblad, kastenwand en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

FOTO'S

# Woon-/eetkamer incl. keuken ca. 43 m²

FOTO'S

FOTO'S

# Keuken & bijkeuken

FOTO'S

# Indeling

**Eerste verdieping**

Op de eerste verdieping bevinden zich 2 slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers zijn voorzien van dubbele beglazing, geschilderde wanden en op de gehele verdieping ligt een laminaatvloer. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde heeft een ingebouwde kastenwand.

In de voormalige 3e slaapkamer is de badkamer geplaatst. Deze badkamer  beschikt over een douche en wastafelmeubel en het geheel is tot circa 1,80 meter betegeld.

De voormalige badkamer is gewijzigd in een separate toiletruimte met een toilet (Sanibroyeur) en wastafel.

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

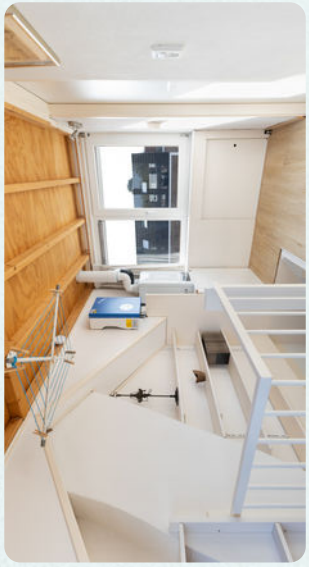
# Separaat gelegen toiletruimte

# Indeling

**Tweede verdieping**

De tweede verdieping beschikt dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde over een ruime 3e slaapkamer. De hoogte van deze verdieping is net geen 2 meter waardoor deze ruimte omschreven staat als overige inpandige ruimte.

Daarnaast is er een overloop waar een fijne werkplek gecreëerd kan worden.
De gehele verdieping heeft een laminaatvloer en dubbele beglazing. Tevens beschikt de woning over 8 zonnepanelen.



FOTO'S

# Indeling

**Tuin en berging**

De groene achtertuin is circa 18 meter diep en sfeervol aangelegd met diverse bomen en planten, waaronder een appelboom, druivenplanten en een walnootboom. Verspreid over de tuin bevinden zich verschillende terrassen, zodat er op meerdere plekken van de buitenruimte kan worden genoten. Tevens kan men direct achter de woning onder een overkapping buiten zitten.

Achter in de tuin staat een ruime, volledig geïsoleerde stenen berging met zolder. Deze ruimte is uitstekend geschikt als hobby- of werkplek. In 2026 zijn de schutting aan de rechterzijde en de pergola vernieuwd, waar de druivenplanten inmiddels mooi tegenaan groeien.

FOTO'S

# Compleet geïsoleerde berging met vliering

FOTO'S

# Circa 18 meter diepe achtertuin

FOTO'S

FOTO'S

KENMERKEN

# Burgemeester Timmermanslaan 14

## 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** | tussenwoning |
| **AANTAL KAMERS** | 4 |
| **AANTAL SLAAPKAMERS** | 3 |
| **BOUWJAAR** | 1960 |
| **INHOUD** | 375 m³ |
| **PERCEEL** | 209 m² |
| **WOONOPPERVLAKTE** | 91 m² |
| **OPPERVLAKTE 2e VERDIEPING** | 17 m² |
| **OPP. WOONKAMER INCL. KEUKEN** | 43 m² |
| **LIGGING** | in woonwijk |
| **ONDERHOUD BUITEN** | goed |
| **ONDERHOUD BINNEN** | goed |

| | |
|---|---|
| **ISOLATIE** | dakisolatie, dubbel glas |
| **ENERGIELABEL** | B |
| **VERWARMING** | c.v.-ketel |
| **TYPE** | Nefti Proline |
| **BOUWJAAR** | 2020 |
| **GAS/OLIE** | gas |
| **TUIN** | achtertuin, voortuin |
| **LIGGING** | noord |
| **GARAGE** | geen garage |
| **SCHUUR/BERGING** | vrijstaand steen |
| **AANVAARDING** | in overleg |
| **VRAAGPRIJS** | € 538.000,- k.k. |

KADASTER

# Kadastrale gegevens

**GEMEENTE**
Harmelen

**SECTIE PERCEEL**
1240 B

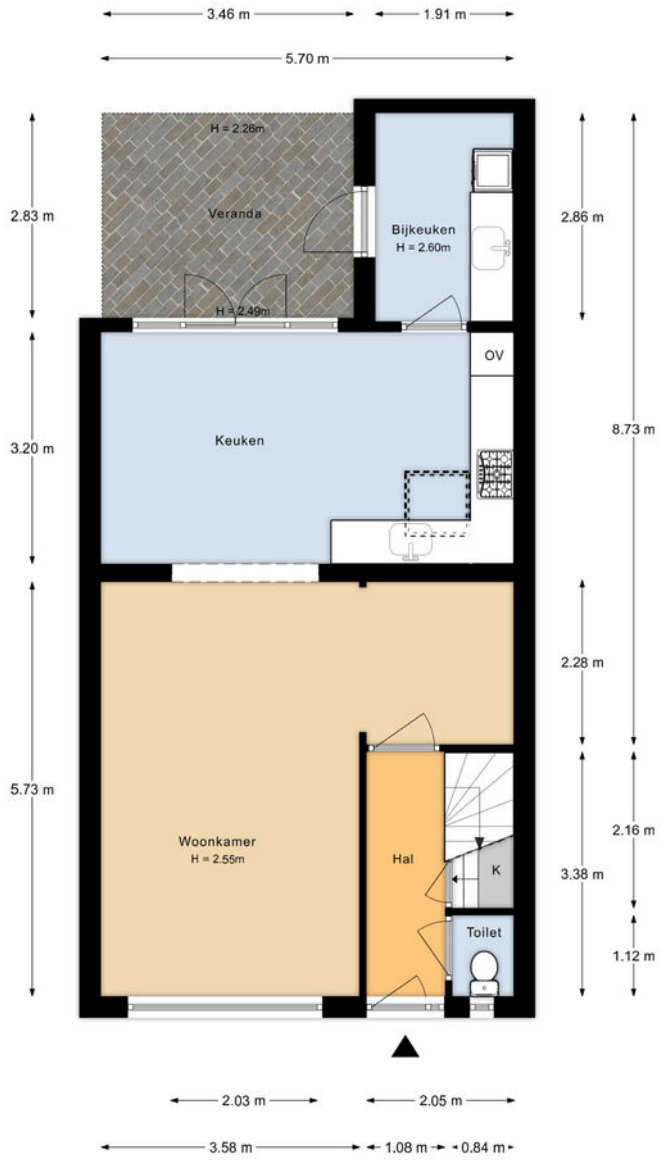
**OPPERVLAKTE PERCEEL**
209 m²

**SOORT**
Volle eigendom

De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

PLATTEGROND

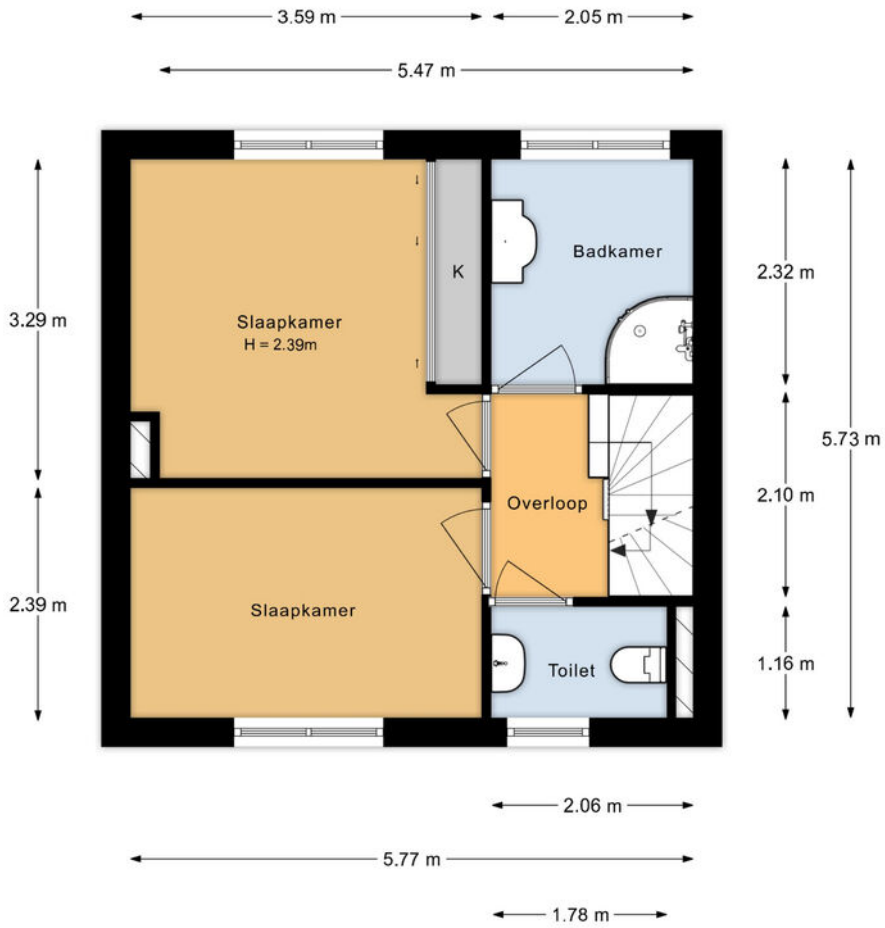
# Begane grond




De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

PLATTEGROND

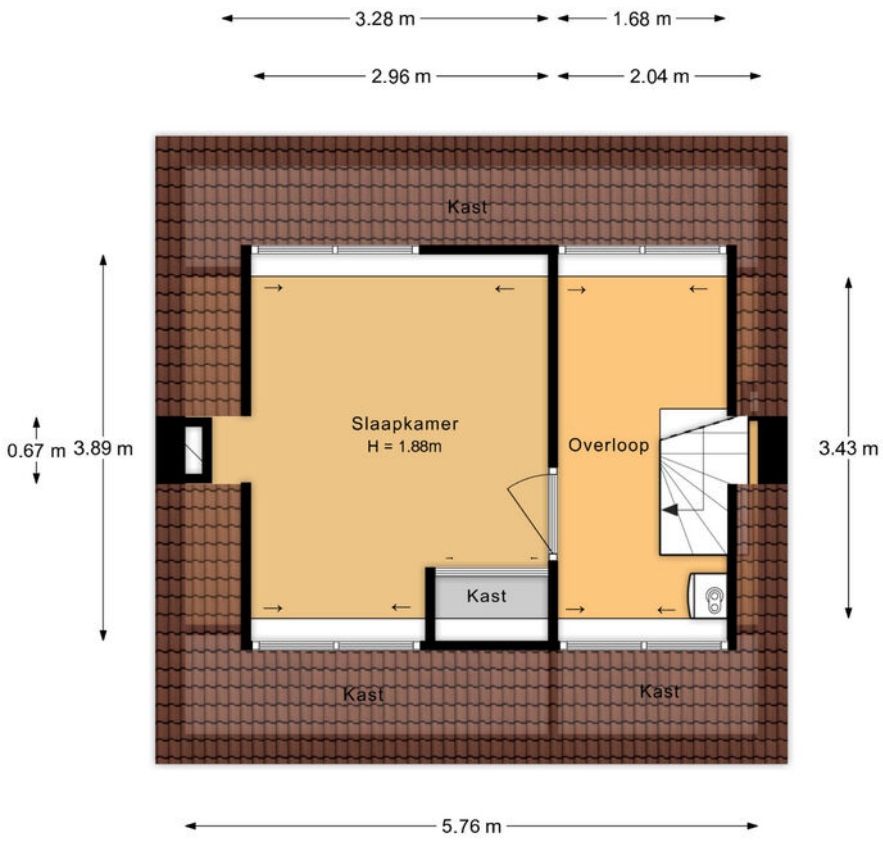
# Eerste verdieping




De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

PLATTEGROND

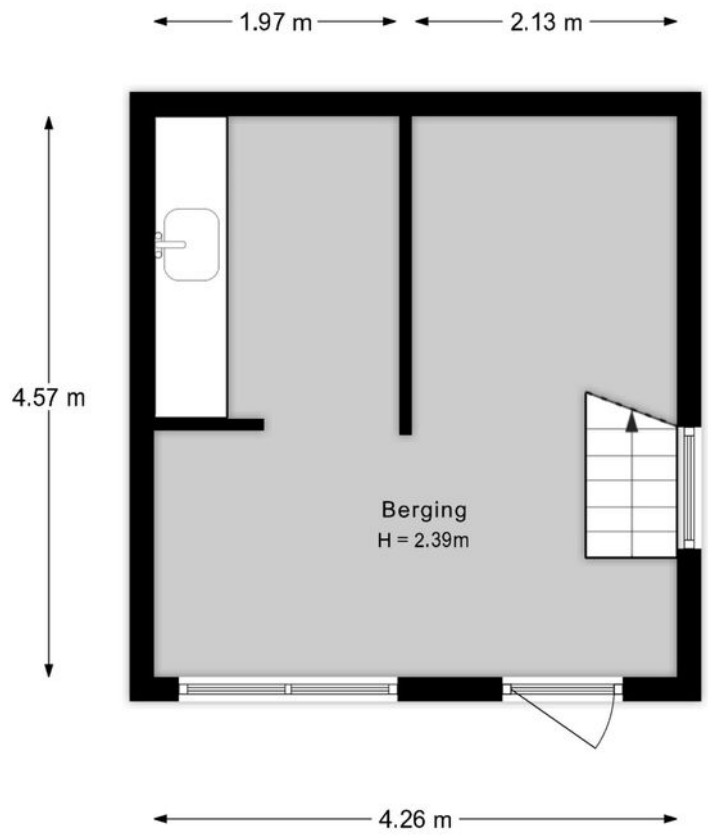
# Tweede verdieping




De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

PLATTEGROND

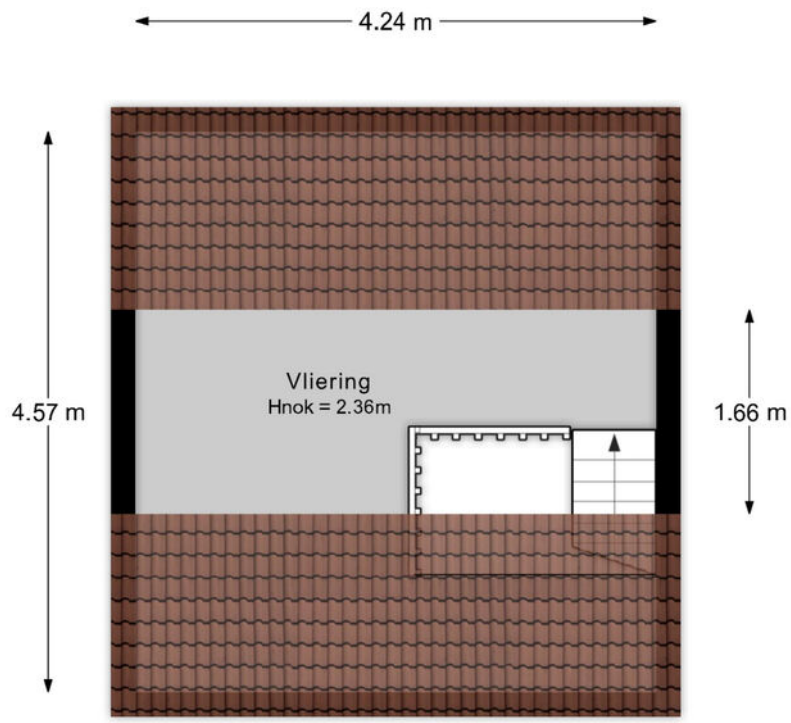
# Berging in achtertuin




De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

PLATTEGROND

# Vliering berging




De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Vaste slaapkamer kledingkast, Vaste kledingkast slaapkamer op zolder | X | | |
| - legplanken kelder, vaste wasmachinekast, legplanken zolder en voorzolder | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - overgordijnen | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - lamellen | X | | |
| - jaloezieën | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - laminaat | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| Overig, te weten | | | |
| - spiegelwanden | X | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - magnetron | X | | |
| - oven | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - vriezer | | X | |
| - vaatwasser | X | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toiletkast | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing** | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Screens | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - boiler | X | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | |
| Buitenverlichting | X | | |

# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|---|---|---|---|
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X | | |
| **Tuin - Bebouwing** | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | 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!

BURGEMEESTER TIMMERMANSLAAN 14 • HARMELEN

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'.

BURGEMEESTER TIMMERMANSLAAN 14 • HARMELEN

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!

BURGEMEESTER TIMMERMANSLAAN 14 • HARMELEN

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