

Breudijk 17

Harmelen

Rien Treur Makelaardij



Gezocht: een handige- doe-het-zelver of -klusser die van deze hoekwoning zijn/haar droomwoning wenst te maken.

In het buitengebied van Harmelen met vrij uitzicht over de weilanden bieden wij u de kans om van deze woning uw droomwoning te maken! De woning dient gemoderniseerd te worden en is daardoor naar eigen wensen en smaak in te delen, in te richten en aan te passen. Deze woning is gelegen op een perceel van circa 330 m2 groot en voorzien van een vrijstaande atelier, eenvoudige badkamer, een woonkamer, een gesloten keuken en twee slaapkamers.

De woning is op een zeer bijzondere locatie gelegen aan de rand van het bedrijventerrein de Putkop in Harmelen.

U wordt mede-eigenaar van het mandelig terrein. Via dit mandelig terrein wordt het komen en gaan naar en van de woningen gelegen op nr. 13, 15 en 17 en de mogelijkheid tot parkeren bij deze woningen geregeld.

Op korte fiets- en loopafstand van de woning ligt het gezellige dorp Harmelen, waar zich diverse winkels, horecagelegenheden, basisscholen, sportfaciliteiten en het Koningspark bevinden. Vanuit Harmelen kunt u met de bus richting Woerden en Utrecht. Wanneer u met de auto op pad gaat, bent u in vijf minuten bij een op-/afrit van de A12, vanwaar u richting Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en/of Den Haag kunt rijden.

Bijzonderheden

- Woning dient gemoderniseerd te worden
- U dient uw eigen nutsaansluitingen voor elektra en gas aan te vragen en een meterskast te realiseren
- U dient zelf een trap aan de begane grond naar de verdieping te realiseren
- Woning met mogelijkheden
- 'Tijdelijke' mantelzorgwoning mogelijk in het bijgebouw
- U wordt voor 1/3 aandeel mede-eigenaar van het mandelig terrein
- Oplevering per 1 juli 2024
- Notaris an overdracht Westdam Netwerk Notarissen
- Energielabel E



ENTREE

Vanaf de Breudijk rijdt u de oprit op aan de zijkant van de woning en parkeert u uw auto achter de garage op het mandelig terrein. Vanaf de oprit loopt u naar de zijkant van het woonhuis, waar u via de voordeur binnenkomt in de hal. Vanuit de hal heeft u toegang tot het toilet, de keuken, een badkamer en de woonkamer.

WOONKAMER

De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en heeft via het grote raam uitzicht op de Breudijk.



KEUKEN EN BADKAMER

De gesloten eenvoudige keuken is aan de achterzijde van de woning gesitueerd en voorzien van diverse apparatuur. Vanuit het keukenraam heeft u uitzicht op de achtertuin.

In de uitbouw treft u de eerste badkamer. De badkamer is voorzien van een wastafel, douche, wasmachine aansluiting en de opstelling van de cv-ketel.



EERSTE VERDIEPING

Deze woning is momenteel één geheel met de naastgelegen woning op nummer 15. Het geheel wordt gesplitst in twee woningen, waardoor er geen trap van de begane grond naar de eerste verdieping aanwezig is in de hoekwoning gelegen op nummer 17. Deze moet nog gerealiseerd worden.

Als de trap gerealiseerd is, komt u op de overloop van de eerste verdieping. Vanaf de overloop heeft u toegang tot een tweetal slaapkamers. De eerste slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en is voorzien van vaste kasten. De tweede slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en is voorzien van een wastafel. Alle twee de slaapkamers zijn voorzien van een raam in de kopgevel.





TUIN EN BIJGEBOUW

De keurig ingericht voortuin is gelegen op het zuiden. Op de erfrens tussen het perceel en de openbare weg is een haag gelegen. De voortuin is verder voorzien van diverse planten. Aan de achterzijde van de woning krijgt u een ruime tuin van ca. 160 m², die u naar eigen inzicht mag en kan inrichten.

Hier moet u denken aan een gesloten tuin of een open tuin met vrij uitzicht over de weilanden. Er is eigenlijk van alles mogelijk.

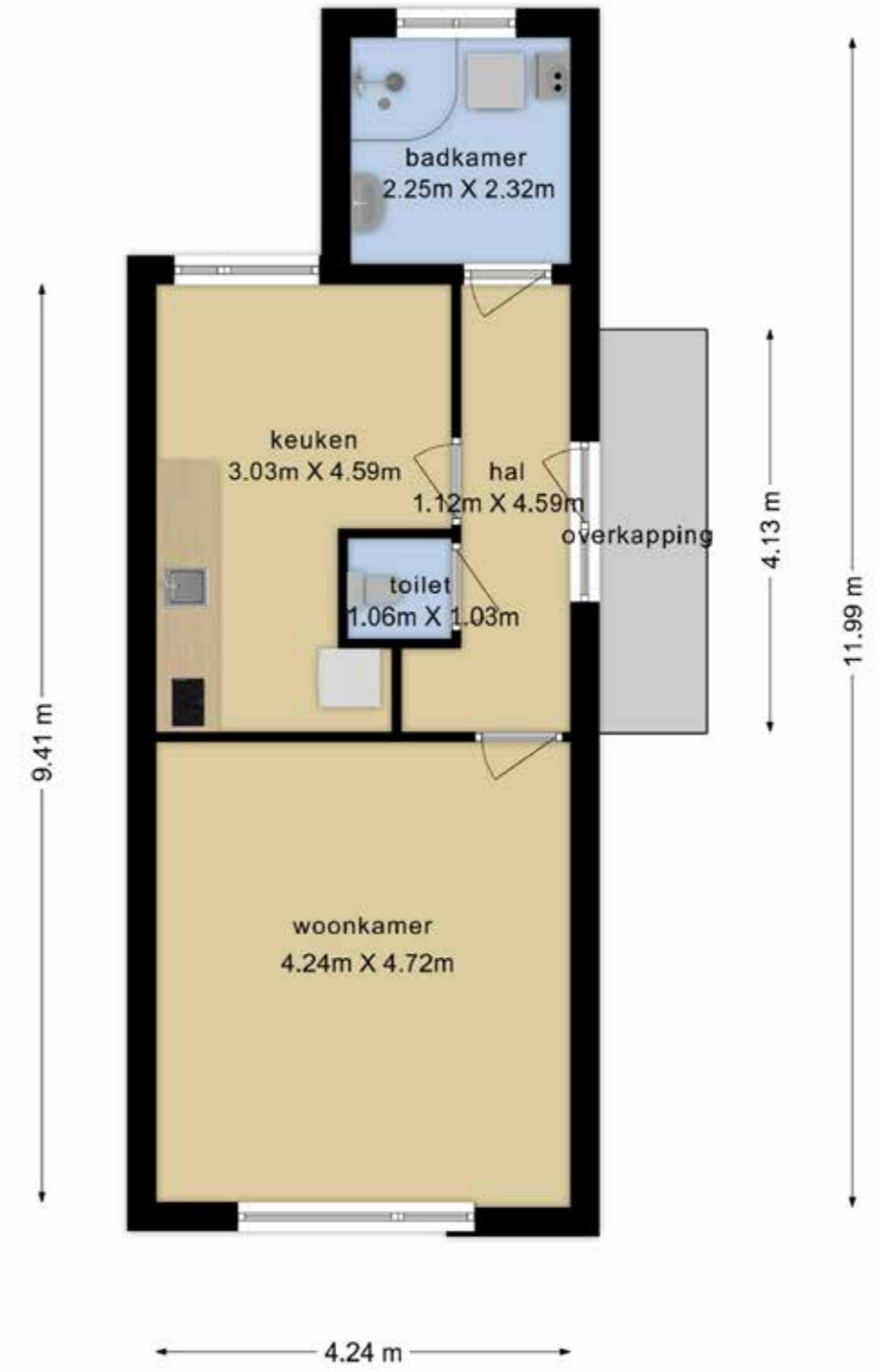
Achter in de tuin staat een vrijstaand bijgebouw ingericht als atelier van circa 21 m². In het bijgebouw zijn ramen, water en een verwarming gerealiseerd. Het is mogelijk om het bijgebouw om te bouwen tot een 'tijdelijke' mantelzorgwoning.



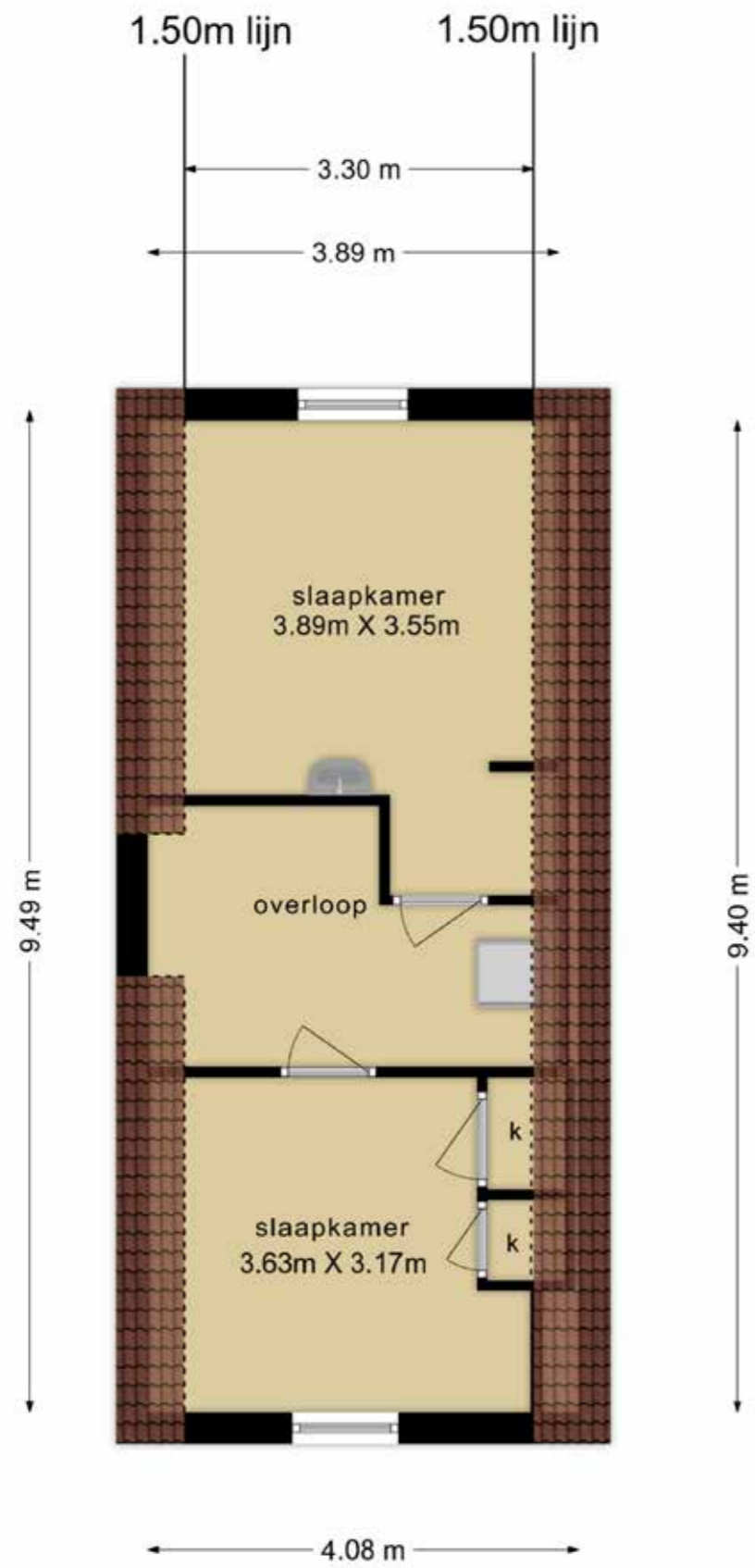
OVERZICHTSPLATTEGROND



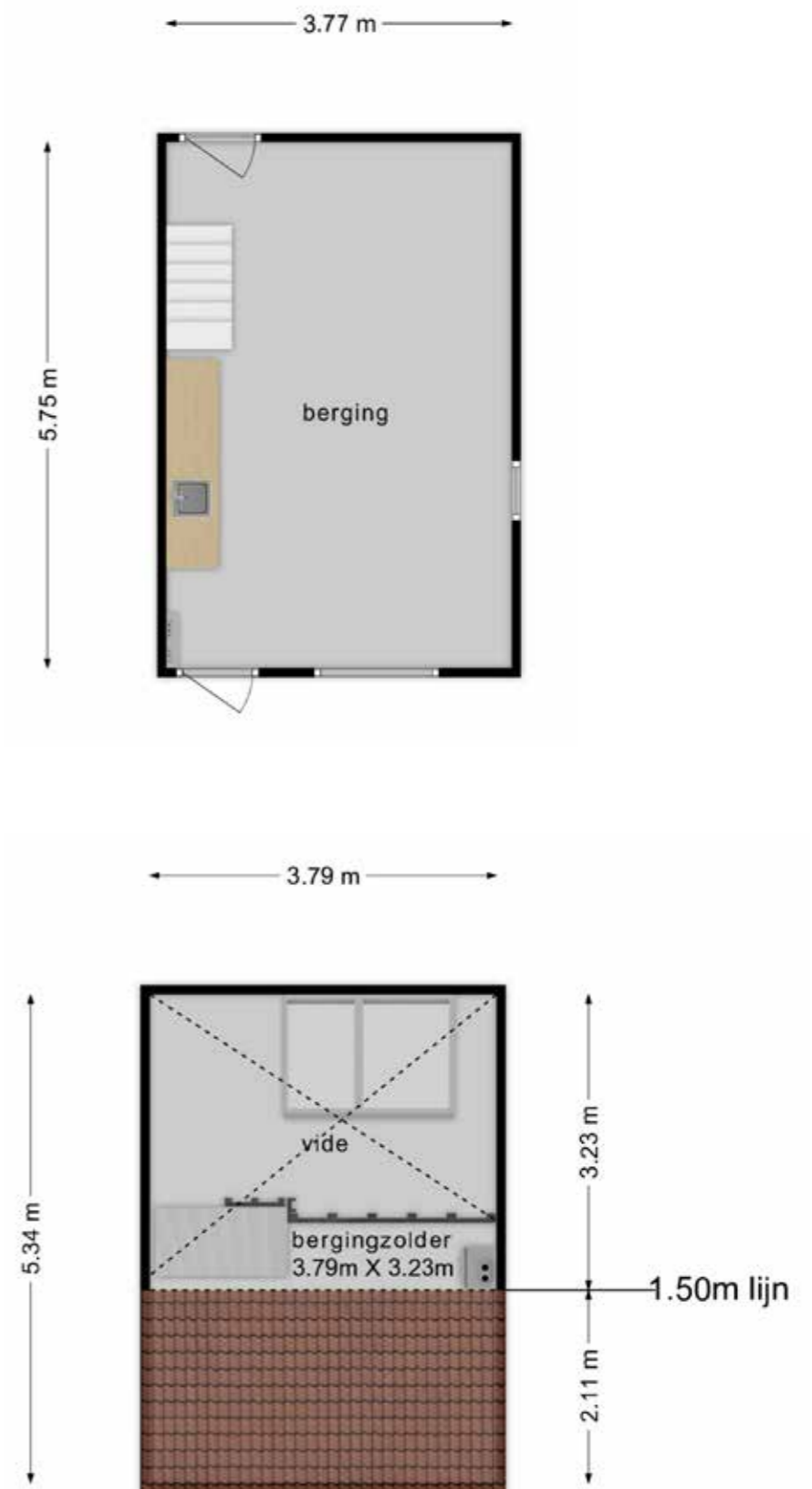
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND BIJGEBOUW



ERFDIENSTBAARHEDEN

Op het moment van de overdracht zullen de bestaande erfdienstbaarheden tussen nr. 13 en 17 doorgehaald worden. Wel zal er een erfdienstbaarheid van voetpad ten gunste van nr. 13 en ten lasten van nr. 17 gevestigd worden om vanaf het mandelig terrein te komen en gaan naar de achtertuin van nr. 13. over een strook van 1.20 meter breed ter hoogte van de bestaande garage & het atelier. De eigenaar en bezoekers van nr 13 mogen komen en gaan wandelend, met een fiets aan de hand, kinderwagen, kruiwagen en ander klein vervoer.

CLAUSULES VAN TOEPASSING BIJ VERKOOP BREUDIJK 17 TE HARMELEN

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verkochte meer dan 115 jaar oud is, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere objecten. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, muren, daken, de leidingen van elektriciteit en water, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het verkochte.

Artikel 20.2 asbestclausule

Verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar/gebruiker was op of in de onroerende zaak geen asbesthoudende stoffen zijn aangebracht. Verkoper sluit echter niet uit dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stof aanwezig kan zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Verkoper heeft niet in Registergoed gewoond

Verkoper heeft het registergoed nooit zelf bewoond. In afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 3 van deze overeenkomst en artikel 7:17 lid 1 en lid 2 BW, komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van het registergoed voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van het registergoed aan de overeenkomst, voor rekening en risico van koper.

NADERE AFSPRAKEN DIE CONTRACTUEEL VASTGELEGD WORDEN:

Bestaande erfdienstbaarheden

Verkoper en koper zijn overeengekomen dat koper mee zal werken om op de dag van de overdracht de bestaande erfdienstbaarheden tussen nr. 13 en 17 door te halen. Op hetzelfde moment zal er een erfdienstbaarheid van voetpad ten gunste van nr. 13 en 15 en ten lasten van nr. 17 en 15 gevestigd worden om vanaf het mandelig terrein te komen en gaan naar de achtertuin van nr. 13 en 15 over een strook van 1.20 meter breed ter hoogte van de bestaande garage & het atelier. De eigenaar en bezoekers van nr 13 en 15 mogen komen en gaan wandelend, met een fiets aan de hand, kinderwagen, kruiwagen en ander klein vervoer, nader uit te werken door de notaris in de akte van levering. Tevens wordt gevestigd over en weer het recht op het hebben en onderhouden van leidingen, riolering, van afvoer van regenwater en regendrup, het recht om ramen en deuren te hebben binnen twee meter van de erfgrans en over en weer het recht van inankering en in balking. Dit alles op de voor partijen minst bezwarende wijze.

Afspraken scheidingsmuur

Koper en verkoper zijn overeengekomen dat in de openingen tussen het pand nr 15 en 17 een woning scheidende muur wordt geplaatst volgens de eisen van de vergunning van de gemeente Woerden. De kosten van deze muur is voor beide partijen 50% en koper zal in overleg treden met de koper van Breudijk 15 te Harmelen om dit te bewerkstelligen.

Nutsaansluitingen, elektra en gas

Koper en verkoper zijn overeengekomen dat de bestaande nutsaansluitingen elektra en gas behoren bij huisnummer 15, aangezien huisnummer 17 geen eigen aansluitingen heeft mag hij/zij middels tussenmeters elektra en gas krijgen van huisnummer 15 totdat hij/zij via de nutsbedrijven zijn eigen aansluitingen heeft geregeld. Wel dient de koper/eigenaar van Breudijk 17 per 1 juli 2024 direct een aansluiting aan te vragen via mijn.aansluitingen.nl en koper van nr 15 op de hoogte te houden van de procedure. Doet hij/zij dit niet dan mag de koper van Breudijk 15 per 1 juli 2025 de nutsafsluitingen loskoppelen. De kosten voor dit gebruik worden tussen de eigenaren verrekend voor het vastrecht, belastingen en andere kosten 50% en daarnaast de gebruikte KWH en kuub prijzen die de nutsbedrijven bij Breudijk 15 in rekening brengt. De wateraansluiting zit in Breudijk 17 en daarom dient Breudijk 15 zijn eigen watermeter aan te vragen. Totdat dit geregeld is krijgt nr. 15 een tussenmeter via nummer 17 waarbij de koper van nr. 15 verplicht is direct na overdracht een eigen watermeter aan te vragen. Ook de gebruikte kuub wordt tussen kopers verrekend naar 50% vastrecht, belastingen en andere kosten en de kuub op basis van het werkelijk verbruik. Partijen dienen zelf de benodigde tussenmeters te plaatsen. De kosten voor de tussenmeter voor het water door de eigenaar van nummer 15 en de kosten voor de tussenmeter voor de levering van elektra en gas voor rekening van nummer 17 dienen ook zelf en gezamenlijk geregeld te worden.

Opening schuur aan achterzijde

Verkoper en koper zijn overeengekomen dat de eigenaren van de Breudijk 13, 15 en 17 alle drie een loopdeur/overheaddeur of kanteldeur mogen plaatsen aan de achterzijde van de schuur met direct toegang tot het mandelige terrein. De kosten voor het plaatsen van een deur zijn voor de kopers van nummer 13, 15 en 17 ieder voor haar en/of zijn eigen deel. De parkeerplaats die direct achter de garage van het betreffende huisnummer is gelegen, is alleen te gebruiken voor dat betreffende woonhuis.

Mandelig terrein

Nummer 13, 15 en 17 worden ieder voor 1/3 aandeel van het mandelig terrein. Het mandelig terrein mag gebruikt worden als toegangsweg van en naar de openbare weg en de garages en de woningen zoals ter plaatse blijkt. Tevens mag op het mandelig terrein worden geparkeerd door de eigenaren zelf en haar en/of zijn bezoekers. Op die wijze dat de doorgang naar en van de garages en de openbare weg niet mag worden belemmerd. Het is verboden het mandelig terrein te gebruiken voor opslag, anders dan vervoersmiddelen voor eigen gebruik of bezoekers. De mandelige zaak wordt op kosten van de deelgenoten voor 1/3 aandeel onderhouden, hersteld en gereinigd.

Kadastrale uitmeting

De verkoper zal op kosten van verkoper opdracht geven om de kadastrale grenzen te bepalen zoals aangegeven op bijgaande tekening. Indien de oppervlakte van het perceel meer dan minder is dan respectievelijk 330 m2 en voor het mandelig terrein respectievelijk 475 m2 en 55 m2 zullen verkoper en koper geen verrekening verlangen.

MANDELIG TERREIN

U wordt voor 33% eigenaar van het mandelig terrein. Dit mandelig terrein zal gebruikt worden als erf behorende bij de woningen van nr 13, 15 en 17. Achter de garage wordt een parkeergelegenheid gecreëerd voor de drie woningen.

De verkoper zal er voor zorgdragen dat het mandelig terrein uiterlijk binnen een maand na overdracht zal worden aangelegd, zoals omschreven in de bijlage 'mandelig terrein'.

Op de percelen staan drie woningen, plaatselijk bekend als Breudijk 13, 15 en 17. kadastraal bekend als gemeente Harmelen, sectie L, nummers (bekend na splitsing).

Het perceel kadastraal bekend als gemeente Harmelen, sectie L, nummer (volgt) is een mandelig erf waarbij de percelen Harmelen L nummer (volgt) ieder 1/3 aandeel wordt toegekend.

Reglement

De deelgenoten zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de mandelige zaak het volgende overeengekomen:

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van de eigendom van zijn kavel afhankelijk recht. Levering en bezwaring van de kavel treft op gelijke wijze het aandeel.
2. Eén aandeel kan niet afzonderlijk van de kavel worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten.
3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast of aan de overige deelgenoten.
4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake de mandelige zaak aan de gemeenschap of aan de beheerder verschuldigd is.
5. Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen

Gebruik en toegang

De mandelige zaak is bestemd voor de aanleg van een toegangsweg en een parkeerterrein met minimaal 2 plaatsen per woning.

1. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid om de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten.
2. Ieder van de deelgenoten moet aan de overige deelgenoten toegang tot de mandelige zaak geven.
3. Het is verboden om opslag op het mandelig terrein te doen anders dan vervoersmiddelen.

Onderhoud

1. De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten onderhouden, hersteld en gereinigd.
2. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten.

Herstel

1. Ingeval van schade aan de mandelige zaak, alsmede ingeval de bouwkundige toestand van de zaak zulks noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.
2. Verzekeringsuitkeringen dienden in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade
3. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten van vernieuwingen en de premies van de in artikel 7 lid 2 te vermelden verzekeringen.

Beheer

1. Het beheer geschiedt door de deelgenoten tezamen. Bij gezamenlijk besluit kunnen de deelgenoten één van hen of één of meer derden als beheerder voor de mandelige zaak aanwijzen. Een in de vorige zin bedoeld besluit dient tot stand te komen op de in artikel over "vergaderingen" bedoelde wijze. In dat besluit dient te worden aangegeven wat de taken en de bevoegdheden van de beheerder zijn. Een besluit tot ontslag van de beheerder wordt op dezelfde wijze als hiervoor in dit lid vermeld, genomen.
2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.
3. Handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder van de deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Een deelgenoot wordt bij de handelingen die hij zelfstandig verricht geacht de overige deelgenoten te vertegenwoordigen. Ieder van hen is bevoegd ten behoeve van de gemeenschap verjaring te stuiten.
4. In het geval er een beheerder is aangesteld is deze eveneens bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige deelgenoten. De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de voor omschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.
5. De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording, jegens de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.

Andere handelingen

1. Tot alle andere handelingen dan beheers handelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.
2. Indien een deelgenoot vordert dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's, dienen de overige deelgenoten daaraan mee te werken.

Vergaderingen

1. Iedere deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daaronder niet begrepen, de overige deelgenoten schriftelijk ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet de onderwerpen van de vergadering bevatten.
2. De vergadering wordt voorgezeten door een daartoe door de ter vergadering aanwezige deelgenoten aangewezen persoon.
3. Van het verhandelde in een vergadering worden op de door de voorzitter van de vergadering te bepalen wijze notulen gehouden, welke door de voorzitter met een door de vergadering bij haar aanvang aangewezen persoon worden vastgesteld en ondertekend.
4. Iedere deelgenoot brengt naar evenredigheid van zijn aandeel in de mandelige zaak stem uit in de vergadering.
5. Alle besluiten van de vergadering van deelgenoten worden genomen met een gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen ongeacht de aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten.
6. Ieder van de deelgenoten is bevoegd, hetzij in persoon hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, al dan niet een van de deelgenoten, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
7. Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.
8. Alle deelgenoten spreken af dat zij zich zullen inspannen om voor elke (recreatie)(burger) wooneenheid te bewerkstelligen dat elke eenheid een eigen (nieuwe) gas-, water- en elektra tussenmeter aansluiting krijgt. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten. (het is de bedoeling dat de nieuwe tussenmeters gekoppeld worden aan een computerprogramma om het gebruik van gas, water en elektra af te kunnen lezen en te kunnen verrekenen. In overleg wordt bepaald wat het maandelijks voorschot bedraagt.

Kettingbeding

1. Iedere deelgenoot is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van deelgenoten, die reeds genomen zijn of genomen zullen worden, alsmede om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.
2. Een deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn rechtsopvolger te bedingen, verbeurt dientengevolge een door de enkele overtreding direct opeisbare boete ten gunste van de overige gezamenlijke deelgenoten van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).

Einde mandeligheid

ARTIKEL 10

De mandeligheid eindigt:

1. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
2. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.

Inschrijving wijzigingen

ARTIKEL 11

De deelgenoten zijn verplicht en iedere deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers.

Erfdienstbaarheden

Alle deelgenoten geven de notaris opdracht om een erfdienstbaarheid te vestigen op het mandelig terrein inzake het hebben en onderhouden van leidingen, riolering, kabels, het hebben van ramen en deuren op de grens tussen de eigendommen en het mandelig terrein. Iedere deelgenoot draagt bij in haar eigen kosten ten aanzien voor de aanleg van leidingen, kabels en riolering voor haar eigen wooneenheid.

Inrichting van het terrein

1. De verkoper van de woningen zal zorg dragen voor de eerste aanleg van het mandelig terrein op de volgende wijze:
 - a. Er zal op de achtererf grens een sloot gegraven worden waarbij het hart van de sloot de erfgrens is.
 - b. Verder zal het terrein verhard worden en aangelegd met grind en diverse parkeervakken.
 - c. Aan de erfgrens aan de zijde van nr. 11 zal een deugdelijke erfafscheiding geplaatst worden in overleg met nr 11.
2. De boven genoemde punten zullen uitgevoerd worden na overdracht en nadat de aanleg klaar is, opgeleverd worden aan de eigenaren zal de verdere aanleg en onderhoud voor de eigenaren van de Breudijk 13, 15 en 17 zijn.

Boete clausule

Indien een van de leden van het mandelig erf zich niet houdt aan de hierboven genoemde regels, zal deze na schriftelijk ingebreke te zijn gesteld, een direct opeisbare boete verbeuren van € 100,- per dag zolang de overtreding duurt. Dit bedrag zal gestort worden in de kas van de leden van het mandelig erf.

ALGEMENE INFORMATIE

Breudijk 17, Harmelen



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	78 m ²
Externe bergruimte	21 m ²
Inhoud woning	285 m ³
Bouwjaar	1900
Energie label	E

Indeling woning

Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Harmelen
Sectie	L
Nummers	1560 en een gedeelte van 2379
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Groot ca.	3 are en 30 centiare (330 m ²)

DISCLAIMER

Voor onze koopakte gelden de standaard NVM-regels. In alle overeenkomsten bedraagt de waarborgsom/bankgarantie 10% van de koopsom en deze wordt voldaan aan de notaris.

Deze projectinformatie mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verkoper. Wij kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de door ons samengestelde gegevens. Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn alle vrijblijvend. Er is pas overeenstemming bereikt op het moment dat de door Rien Treur Makelaardij opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is beoordeeld en ondertekend. Tot dat moment hebben partijen het recht om af te zien van een transactie, zonder kostenvergoeding etc. Alle genoemde maten zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Rien Treur Makelaardij

Bezoekadres: Dorpsstraat 149, 3481 ED Harmelen
Telefoon: 0348 444146
Email: info@rientreur.nl
Website: www.rientreur.nl

