

# Kastanjelaan 8

## Harmelen

---

Rien Treur Makelaardij



A++

**Welkom in deze prachtig gerenoveerde woning die van alle gemakken is voorzien en klaar is voor de toekomst.**

Het gaat hier om een uitgebouwde tussenwoning gelegen in een kindvriendelijke straat, nabij het centrum van Harmelen. De woning is in 2023 geheel vernieuwd en voorzien van vloer-, dak- en muurisolatie. Deze duurzame woning heeft energielabel A++ en is klaar om direct te betrekken. Achterin de tuin staat een ruime berging met achterom.

De woning beschikt op de begane grond over een ruime open keuken met aangebouwde erker en een ruime uitgebouwde woonkamer met vierseizoenenpui. Op de verdieping beschikt de woning over twee ruime slaapkamers, een waskamer en een luxe badkamer.

Harmelen ligt in het Groene Hart nabij Woerden en nabij de uitvalswegen naar de A12 en A2, welke zich op korte afstand bevinden. Ook de steden zoals Utrecht, Amsterdam, Rotterdam en Den Haag zijn met de auto in circa 30 minuten bereikbaar. Het dorp Harmelen is rustig en centraal gelegen. In het dorp zijn een groot aantal voorzieningen aanwezig zoals: diverse winkels, basisscholen, busverbindingen, bibliotheek, kerken en meerdere kinderdagverblijven en sportvoorzieningen.

### **Bijzonderheden**

- 15 zonnepanelen aanwezig (waarvan 7 ter overname)
- Gehele woning voorzien van HR ++ glas
- Gehele woning in 2023 vernieuwd en voorzien van vloer-, dak- en muurisolatie
- Uitgebouwd aan achterzijde en voorzien van vier seizoenen pui
- Erker aan de voorzijde
- Nieuwe berging gebouwd in 2023
- Vanaf de woning lopen er mantelbuizen om elektra, water of verwarming naar de berging te brengen.
- Keuken, toilet en badkamer vernieuwd in 2023
- Meterkast geheel vernieuwd
- Vloerverwarming aanwezig op de begane grond en in de badkamer
- Strak afgewerkte woning
- Mogelijkheid tot het realiseren van een tweede verdieping (mits vergunning)
- 2 nieuwe zonneschermen, boven en beneden (ter overname)
- In de voortuin is een mantelbuis gelegen ten behoeve van een eventuele elektrische aansluiting van een auto



## **ENTREE**

U parkeert uw auto aan de openbare weg en loopt via het voetpad door de keurig en strak aangelegde tuin naar de voordeur. Bij de voordeur staat u altijd droog onder de overkapping. U betreedt de woning en komt binnen in de hal. In de hal heeft u toegang tot het toilet met fontein, de meterkast, de trapopgang en de keuken.



## KEUKEN & WOONKAMER

Via de openslaande stalen deuren met glas komt u direct in de keuken aan de voorzijde van de woning. Deze moderne keuken beschikt over een riant kookeiland met inductiekookplaat en geïntegreerd afzuigsysteem (Bora), een spoelbak met Quooker en veel kastruimte. Tegen de muur staat de vaste kastenwand met ingebouwde vaatwasser, koel-vriescombinatie, oven en magnetron.

Aan het uiteinde van het kookeiland kunt u heerlijk zitten aan de bar. De woning is aan de voorzijde uitgebouwd met een erker. De erker is voorzien van grote ramen en van inbouwspots, wat zowel overdag als 's avonds voor een gezellige sfeer zorgt.

Vanuit de keuken loopt u door naar de achterzijde van de woning, waar de ruime woonkamer is gesitueerd. De achterzijde is net als de voorzijde uitgebouwd, waardoor er een extra ruime woonkamer is gecreëerd. Er is voldoende ruimte om een eettafel en een zithoek te plaatsen. Vanaf de zithoek heeft u via het vierseizoenenpui prachtig uitzicht op de tuin. De woonkamer is ook voorzien van inbouwspots.





## VERDIEPING

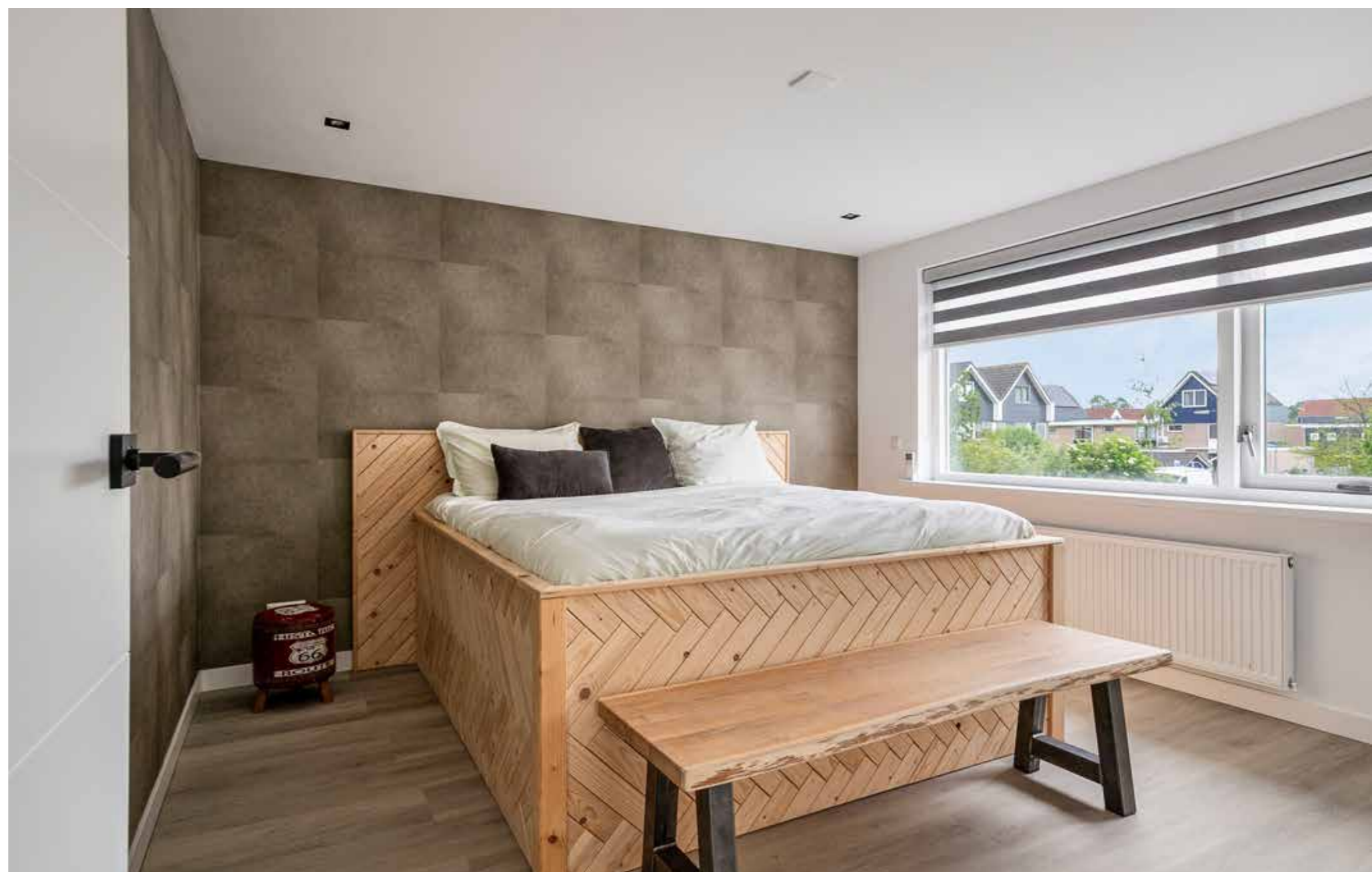
Op de eerste verdieping bereikt u via de vaste trap de overloop met toegang tot twee slaapkamers, een wasruimte en de badkamer.

Een slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en de andere aan de achterzijde. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een airco.

De badkamer is volledig vernieuwd in 2023 en voorzien van een inloopdouche, wastafel met meubel en toilet.

In een voormalige derde slaapkamer aan de achterzijde van de woning is de wasruimte gesitueerd. Deze ruimte is voorzien van een vaste kast en cv-ketelopstelling. Ook zijn hier de wasmachine- en droger opstelling aanwezig.

Boven de trap zorgt een Velux dakraam voor extra licht en ventilatie.





## TUIN

Zowel de voor- als de achtertuin zijn keurig en strak aangelegd.

De voortuin is grotendeels betegeld met antraciet klinkers. Aan de zijkanten en de voorkant is de tuin voorzien van een border met diverse planten. Via een klein opstapje komt u bij de overkapping, waar u bij regenachtig weer droog staat onder de overkapping.

De achtertuin is in het midden grotendeels betegeld en aan de zijkanten is de tuin voorzien van plantenborders met beplanting. Beide zijkanten zijn afgeschermd middels een schutting.

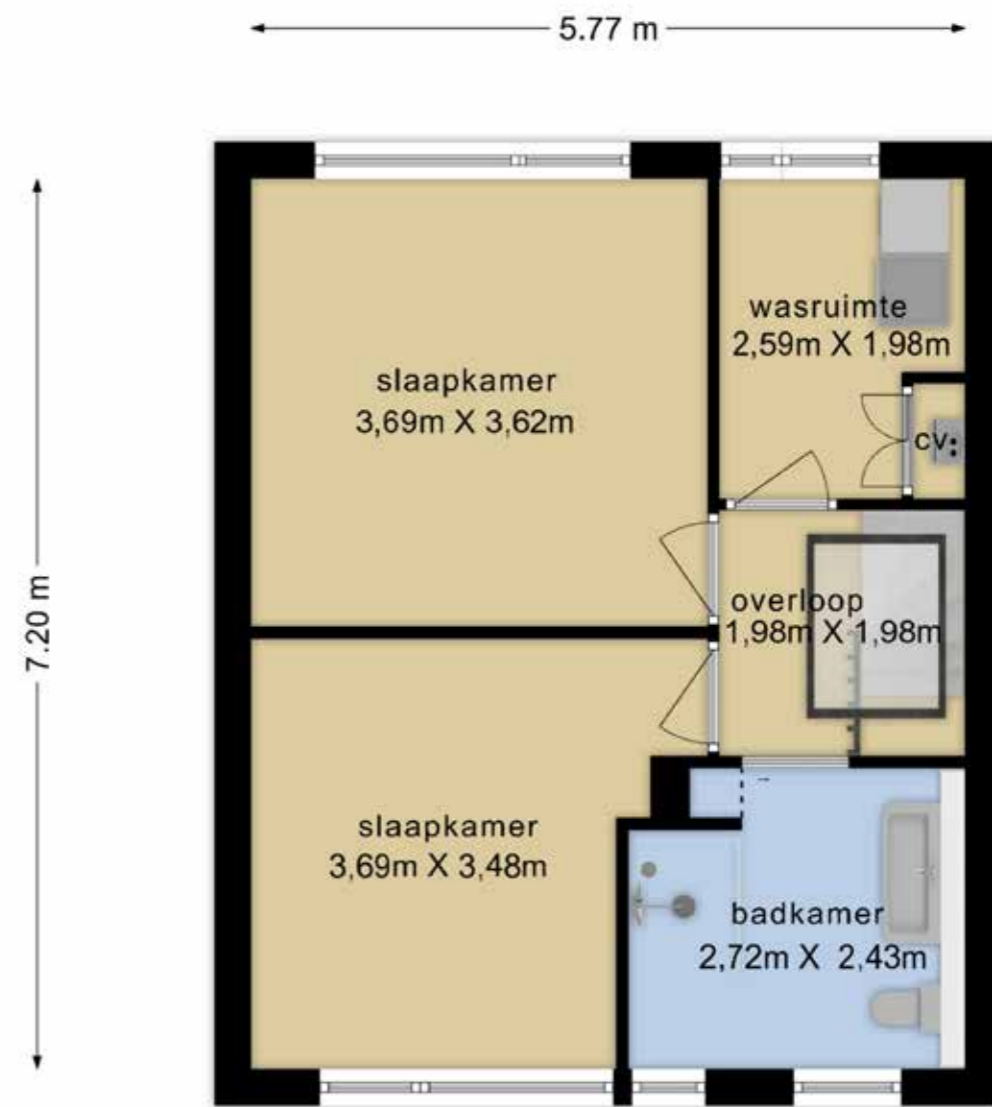
Achterin de tuin over de gehele breedte van de tuin staat een berging van circa 16,5 m<sup>2</sup> groot. Vanuit de berging komt u via een deur in de achtergelegen steeg. De berging is volledig geïsoleerd.



# OVERZICHTSPLATTEGROND

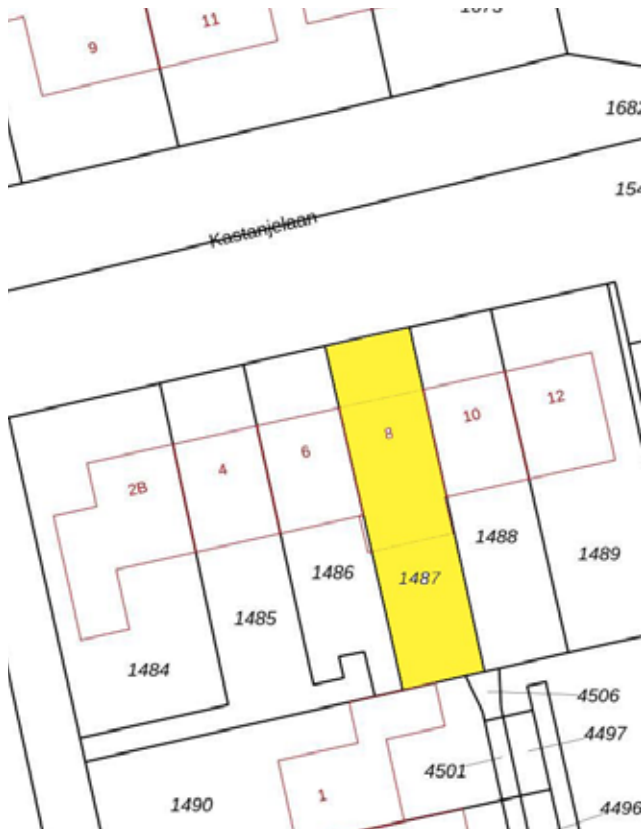


# PLATTEGROND VERDIEPING



# ALGEMENE INFORMATIE

## Kastanjelaan 8 te Harmelen



## KENMERKEN

### Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	100 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	2 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	17 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	356 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1960
Energie label	A++

### Indeling woning

Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2

### Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Harmelen
Sectie	B
Nummer	1487
Groot	1 are en 45 centiare (145 m <sup>2</sup> )
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## 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](mailto:info@rientreur.nl)  
Website: [www.rientreur.nl](http://www.rientreur.nl)

