

Batestein 19

Harmelen

Rien Treur Makelaardij



In deze rustige straat, nabij het centrum van Harmelen, staat deze uitstekend onderhouden, karakteristieke 2-onder-1-kapwoning. De woning beschikt over een riante achtertuin op het zuiden en een bijgebouw met tuinkamer, werkkamer en berging.

De huidige bewoners werden in 2017 eigenaar van de woning en hebben deze de afgelopen zeven jaar volledig gemoderniseerd en geïsoleerd volgens de huidige maatstaven. Zowel op de begane grond als op de verdieping is de woning uitgebouwd, wat resulteert in drie ruime slaapkamers, een royale badkamer en een ruime woon-/eetkamer met open keuken en openslaande deuren naar de achtertuin.

Er is parkeergelegenheid op eigen terrein of in de directe omgeving. De woning ligt op loopafstand van het centrum van Harmelen.

Harmelen ligt in het Groene Hart, nabij Woerden, en heeft uitstekende verbindingen naar de A12 en A2, die op korte afstand van de woning liggen. Steden zoals Utrecht, Amsterdam, Rotterdam en Den Haag zijn met de auto in ongeveer 30 minuten bereikbaar. Het dorp Harmelen is rustig en centraal gelegen en biedt een breed scala aan voorzieningen, waaronder diverse winkels, basisscholen, busverbindingen, een bibliotheek, kerken, kinderdagverblijven en sportfaciliteiten.

Bijzonderheden

- Instapklare woning
- Woning voorzien van vloer en gevel isolatie
- Plafond tussen eerste verdieping en zolder geïsoleerd
- Tuinhuis/berging geplaatst in 2023
- Uitgebouwd begane grond 2017
- Uitgebouwd verdieping 2020
- Leidingwerk, riool, elektra vernieuwd 2017
- Tuin opnieuw aangelegd in 2023
- Schutting van voor naar achteren geplaatst in 2024



ENTREE

U parkeert uw auto op de oprit aan de zij- of voorkant van de woning, vanwaar u de woning aan de zijkant betreedt. Via de hal komt u in de woonkamer en heeft u toegang tot de garderobekast, de trapopgang en het toilet met fontein.



WOONKAMER & KEUKEN

De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en biedt voldoende ruimte voor een zithoek. Vanuit deze ruimte heeft u uitzicht op de voortuin.

Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer met open keuken. Deze ruimte biedt zowel ruimte, gezelligheid als verbinding. De keuken, vernieuwd in 2017, is voorzien van een kookeiland, een vaste kastenwand met Amerikaanse koelkast en een aanrecht met de natte groep. Verder is de keuken uitgerust met een SMEG 5-pits gasfornuis met oven, een afzuigkap en een vaatwasser. Inbouwspots zorgen voor een gezellige sfeer.

De eetkamer biedt ruimte voor een eettafel en is voorzien van een vaste inbouwkast met inbouwspots. Omdat de woning op de hoek ligt, beschikt de ruimte over veel ramen in de zij- en achtergevel, wat voor veel natuurlijk daglicht zorgt.

Vanuit de keuken heeft u toegang tot de verdiepte meter-/trapkast en via de openslaande deuren in de achtergevel komt u in de achtertuin.





EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap komt u op de overloop van de eerste verdieping, vanwaar u toegang heeft tot drie slaapkamers, de badkamer en een vaste kast met vlizotrap naar de bergzolder.

De geheel betegelde badkamer, gelegen aan de voorzijde, heeft een moderne, robuuste uitstraling. Deze is uitgerust met een dubbel wastafelmeubel met wastafel en spiegel, een inloopdouche, een toilet, de wasmachineaansluiting en vloerverwarming.

Eén slaapkamer ligt aan de voorzijde naast de badkamer en de andere twee slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen, waaronder de masterbedroom. Wanneer u de masterbedroom betreedt, komt u eerst langs de walk-in-closet voordat u de slaapkamer binnenloopt.

Via de vaste kast heeft u toegang tot de vlizotrap naar de bergzolder, waar de cv-ketel is opgesteld.





TUIN

De keurig en strak aangelegde voortuin is grotendeels voorzien van blauw grind (deels gemeente grond). Aan de zijkant, op de erfafscheiding met de burens, is een plantenborder aangelegd met beplanting en een leiboom. De oprit biedt ruimte om minimaal twee auto's te parkeren. De zij- en achtertuin zijn bereikbaar via een poortdeur in de voortuin.

De achtertuin, gelegen op het zuiden, is bereikbaar via de zijtuin of de keuken/eetkamer, middels openslaande deuren. De tuin is ruim van opzet en heeft een praktische, gezellige inrichting. Tegen de achtergevel is een terras aangelegd, waar u heerlijk kunt zitten onder het zonnenscherm en van de middagzon kunt genieten. Vanaf het terras leidt een looppad naar de achterzijde van de tuin. Aan de rechterzijde ligt een gazon, terwijl aan de linkerzijde een veranda is geplaatst. De veranda ligt op het westen, zodat u hier altijd droog en/of in de schaduw kunt zitten en van de avondzon kunt genieten. De tuin is verder voorzien van diverse beplanting en groen.

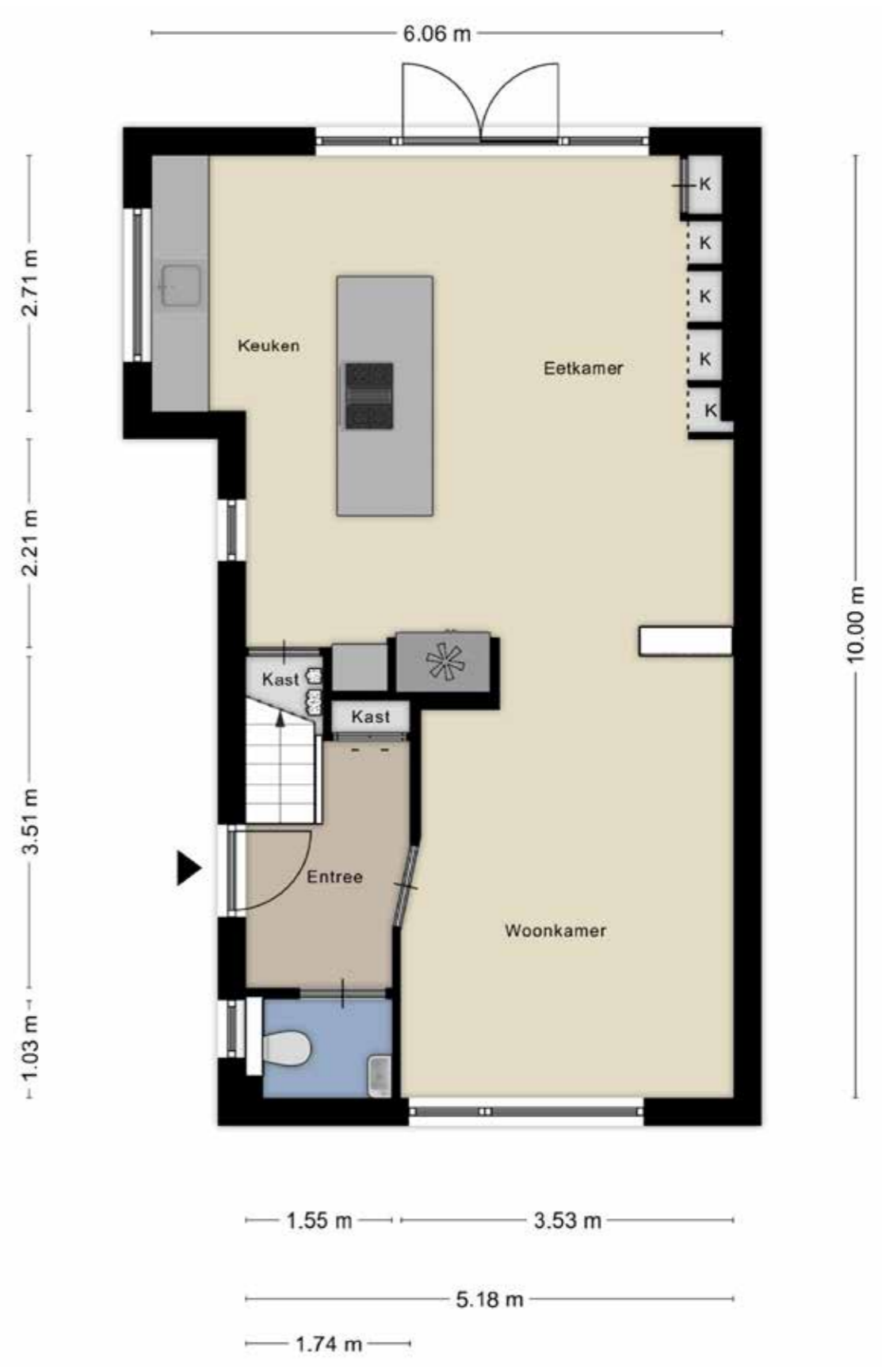
Aan de achterzijde van de tuin staat een bijgebouw, verdeeld in drie compartimenten. Aan de linkerzijde bevindt zich een tuinkamer met stroomvoorziening en een afsluitbaar schuifraam. In het midden is een werkkamer met pantry, koelkast en de mogelijkheid om een toilet te realiseren. Aan de rechterzijde is een berging, waar u bijvoorbeeld fietsen kunt stallen. In de berging is tevens een aansluiting voor de wasmachine aanwezig.



OVERZICHTSPLATTEGROND



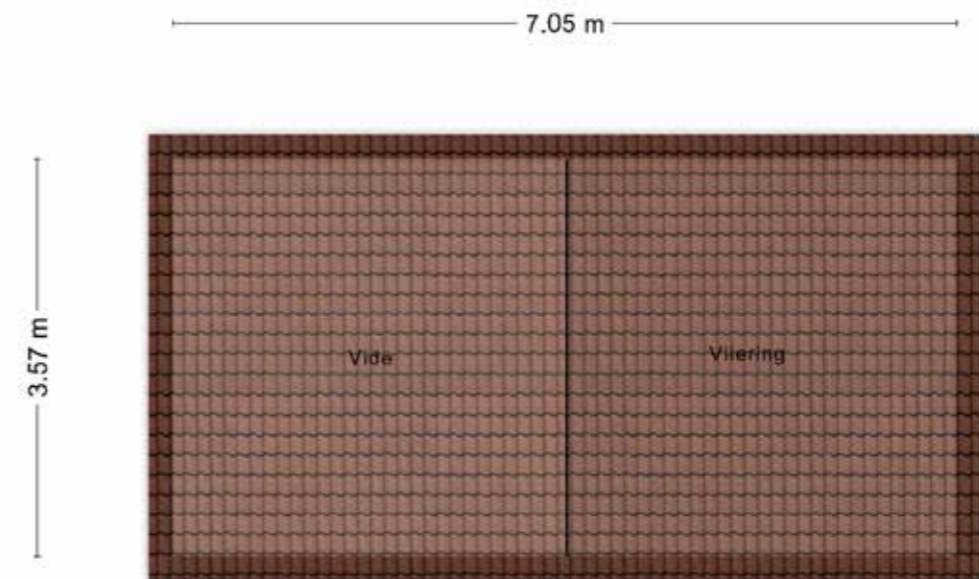
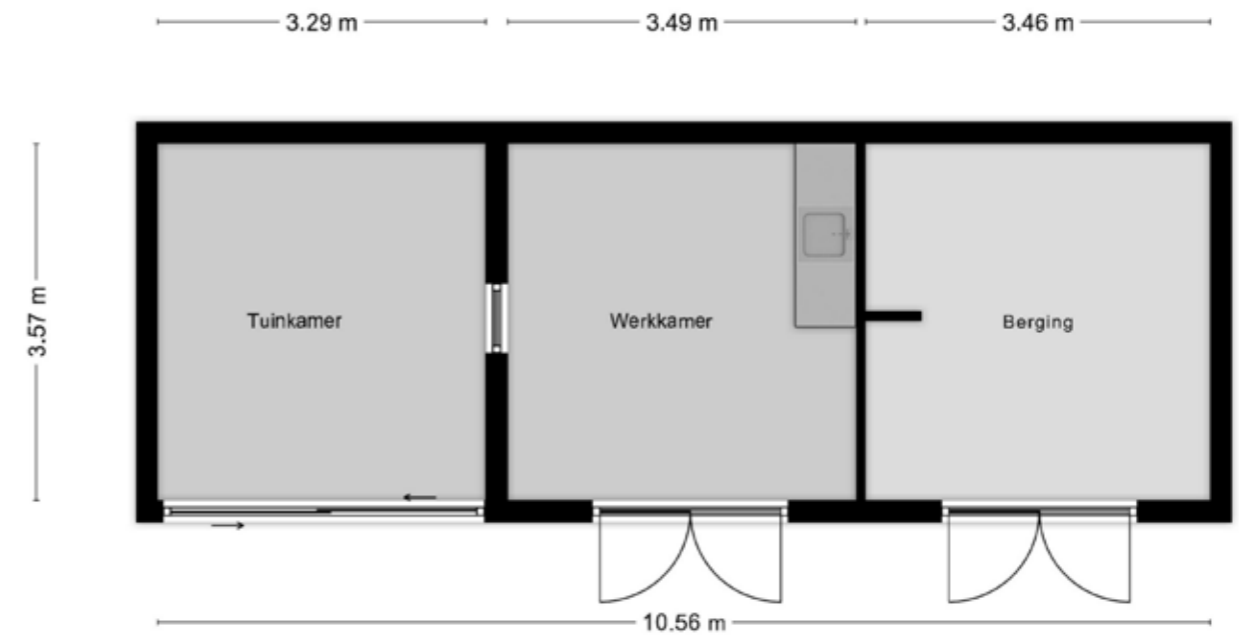
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND BIJGEBOUW



WALK-IN-CLOSET & WERKKAMER BIJGEBOUW



OMGEVING



ALGEMENE INFORMATIE

Batestein 19 te Harmelen



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	106 m ²
Externe bergruimte	38 m ²
Inhoud woning	379 m ³
Bouwjaar	1955
Energie label	C

Indeling woning

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Harmelen
Sectie	B
Nummers	1389
Tezamen groot	3 are en 17 centiare (317 m ²)
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
Website: www.rientreur.nl

