

Reijerscop 10

Harmelen

Rien Treur Makelaardij



Landelijk wonen met een prachtig uitzicht en veel bijgebouwen? Dan is deze boerderij een bezichtiging waard.

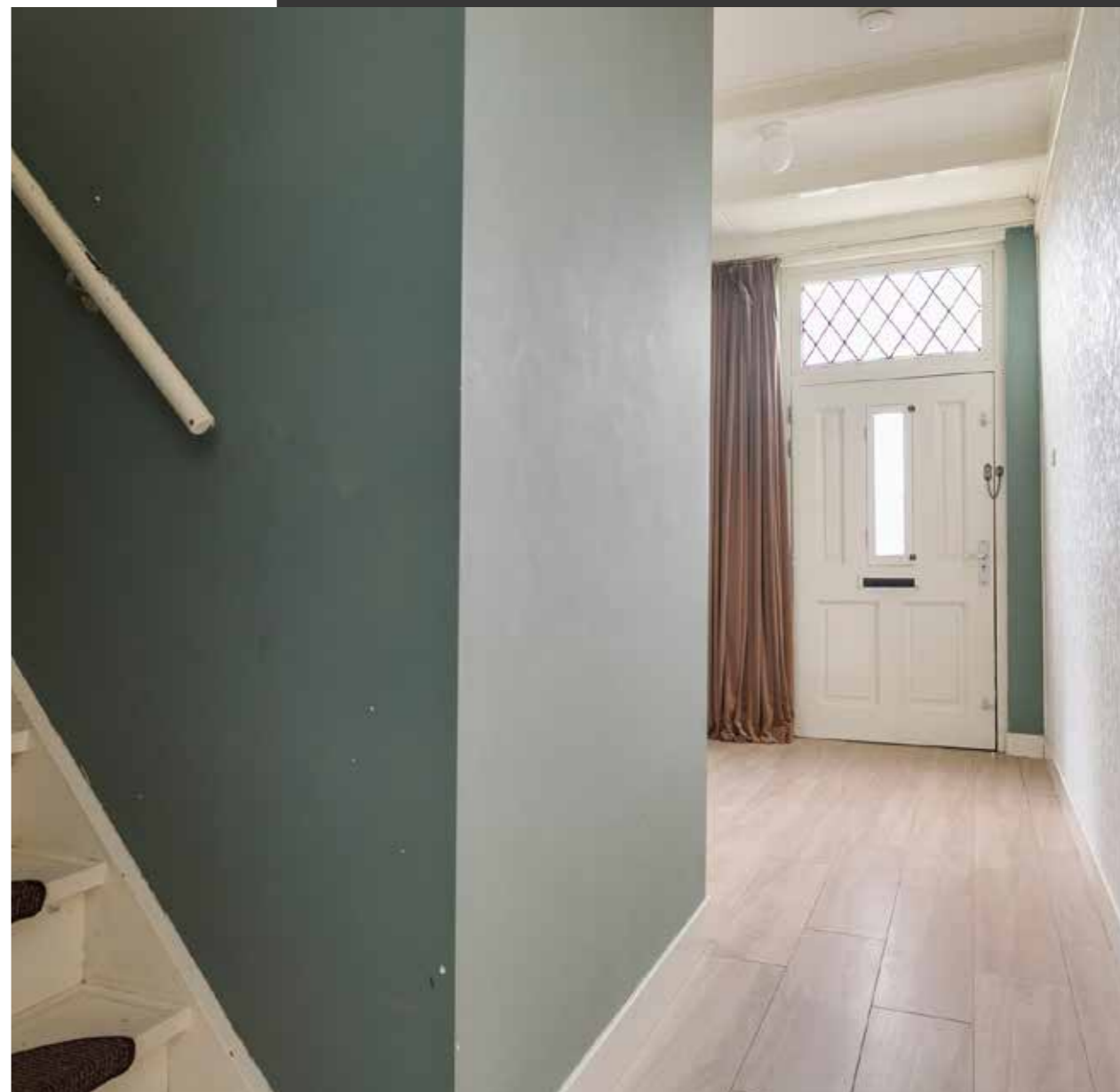
Welkom in deze prachtige verbouwde boerderij uit 1887 met een rijke historie. Deze charmante en karakteristieke VRIJSTAANDE woning heeft een woonoppervlakte van 175 m² en in totaal circa 568 m² aan bijgebouwen, inclusief een openwagendoors van ca. 84 m². Het geheel staat op een perceel van circa 13.560 m² in Harmelen. Modern comfort en authentiek wonen komen hier op een indrukwekkende manier samen. Voor gezinnen, stellen, doorstromers, hobbyisten, paardenliefhebbers en/of hobbyboeren is dit dé unieke kans om landelijk te wonen, maar toch dicht bij de grote steden.

Voor uw auto's heeft u bij de woning voldoende parkeergelegenheid. Bovendien geniet u in deze landelijke omgeving van een uitgebreid perceel met verschillende aspecten, waaronder een tweetal zijtuinen, zodat u de gehele dag of de schaduw of de zon kunt opzoeken. Ook hoort er bijna één hectare weiland bij de boerderij, waar u uw hobbydieren, paarden of koeien kunt laten grazen en/of uw moestuin kunt realiseren.

De woning is gelegen in een rustige en landelijke omgeving, met directe toegang tot de A12 via nabijgelegen op- en afritten. De locatie biedt een ideale mix van natuur en bereikbaarheid, doordat zowel het dorp Harmelen als het dorp De Meern en omliggende steden zoals Utrecht goed bereikbaar zijn. In zowel Harmelen als De Meern vindt men diverse voorzieningen zoals supermarkten, winkels, scholen en horecagelegenheden. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld, met een treinstation op korte afstand, waardoor zowel Utrecht als Rotterdam snel bereikbaar zijn.

Bijzonderheden

- Vloerverwarming aanwezig in de hal, badkamer, keuken en bijkeuken
- Riant perceel van ca. 13.560 m²
- Riante bijgebouwen met diverse mogelijkheden
- Woning voorzien van rietenkap
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen grond
- Nabij op- en afrit A12 richting de steden Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Rotterdam
- Vrij uitzicht over weilanden



ENTREE

U rijdt de oprit op aan de zijkant van de woning, waar u zowel aan de zijkant als aan de achterzijde van het terrein voldoende parkeergelegenheid heeft. Vervolgens loopt u naar de voordeur, aan de voorzijde van de woning, waar u binnenkomt in de ruime hal. In de hal heeft u de beschikking over een garderobe, een vaste trap naar de verdieping en een toilet met fontein. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer, de keuken en de badkamer.



WOONKAMER & KEUKEN

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de boerderij en biedt een prachtig uitzicht over de voorgelegen weilanden, dankzij de raampartijen aan zowel de voor- als zijkant van de woning. Er is voldoende ruimte om een gezellige zithoek te creëren. Vanuit de woonkamer loopt u door naar de achterzijde, die is ingericht als eetkamer. Hier is genoeg ruimte voor een eethoek, en deze ruimte staat in open verbinding met de woonkamer. De keuken is via een opening in de muur goed bereikbaar, waardoor de eetkamer ook in verbinding staat met de keuken. In de eetkamer is een schouw aanwezig, waar een houtkachel geplaatst kan worden voor extra warmte en een gezellige sfeer.

De woonkeuken is bereikbaar vanuit de hal, de eetkamer en de bijkeuken. Deze ruime keuken van circa 17 m² biedt veel gemak en comfort. De keuken is in een L-opstelling geplaatst en is uitgerust met diverse apparatuur, zoals een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, een combimagnetron, vaatwasser, koel-vriescombinatie, spoelbak en veel kastruimte.





SLAAPKAMER & BADKAMER

Vanuit de keuken en de zijtuin heeft u toegang tot de bijkeuken. In de bijkeuken treft u de meterkast en een garderobe. U heeft hier tevens toegang tot een toilet met fontein en tot een slaapkamer.

De slaapkamer, gelegen op de begane grond, is voorzien van inbouwspots en heeft uitzicht op de zijtuin en de omliggende landerijen.

De geheel betegelde badkamer, ook op de begane grond, is bereikbaar vanuit de hal bij de entree. De badkamer heeft inbouwspots en daglichttoetreding via het raam aan de voorzijde. Deze ruimte is uitgerust met een ligbad, een wastafelmeubel met dubbele kraan en spiegel, een inloopdouche, een toiletkast, een designradiator, wasmachineaansluiting en vloerverwarming.





VERDIEPING

Via de vaste trap komt u op de ruime overloop van de verdieping, die toegang biedt tot drie ruime slaapkamers. De overloop heeft aan een zijde een dakraam, en aan beide zijden bevindt zich bergruimte achter de knieschotten. Op de overloop staat een wastafel met meubel en spiegel.

De slaapkamer aan de voorzijde is over de gehele breedte van de woning gelegen en voorzien van een walk-in-closet. De andere twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning. De verdieping is ruim van opzet en biedt daardoor flexibiliteit voor een andere indeling.





TUIN EN BIJGEBOUWEN

De voortuin is grotendeels voorzien van grind en afgesloten met een laag sierhek. Aan de rechterzijde van de boerderij kunt u via een grindpad langs de woning lopen. Daarnaast ligt een grasveld aan een kleine watergang. Aan de andere zijde van de boerderij is ook een strook gras aanwezig. Verder is de zijtuin grotendeels bestraat, waardoor u aan beide zijden een zitje kunt creëren om heerlijk buiten een kopje koffie te drinken.

Direct achter de woning staat de voormalige veestal, die is omgebouwd tot drie garages/hobbyruimtes, ieder bereikbaar via een eigen ingang. Het achterste gedeelte van de veestal wordt momenteel gebruikt als koeienstal, waar de koeien in de winter verblijven. Boven de gehele veestal is een voormalige hooizolder, die via een vaste trap bereikbaar is.

Een tweede schuur is via een overkapping tussen de veestal en deze schuur aan elkaar verbonden. Deze schuur is verdeeld over vier ruimtes. De voorste ruimte, bereikbaar via de hal aan de zijkant, is een berging die ook gebruikt kan worden als opslagruimte of hobbyschuur. Vanuit de overkapping heeft u toegang tot de 'man cave', de garage en een aparte ruimte met pantry. De achterste ruimte is ingericht met twee paardenboxen en een zadelkamer.

Het achterterrein is grotendeels betegeld en hier staat een open wagenloods, die in 2023 is gebouwd.

Rondom het woonperceel ligt aan de oost- en zuidzijde een perceel met de bestemming 'Agrarisch met Waarden', dat is ingericht als grasland.



OVERZICHTSPLATTEGROND



PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND VERDIEPING



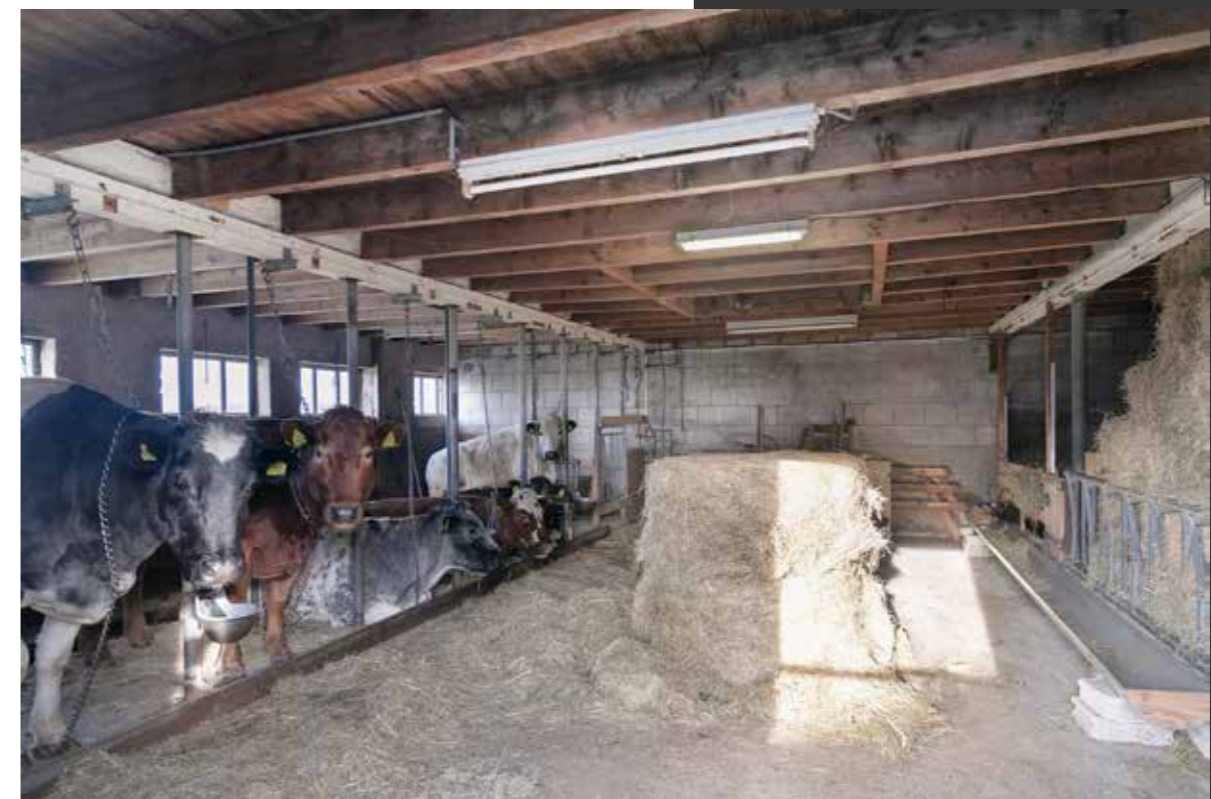
ZIJAANZICHT & UITZICHT



EETKAMER & SLAAPKAMER



SCHUUR



In het bestemmingsplan is het volgende vermeld:

Het woonhuis met weiland ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Harmelen' en heeft onder de gebouwen de bestemming Wonen-I met bouwaanduiding karakteristiek hoofdgebouw, de overige bijgebouwen, vrijkomende agrarische bebouwing en de overige gronden hebben de bestemming Agrarisch met Waarden:

Hierdoor is het toegestaan gebruik als volgt:

a. In gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw' is naast het bestaande gebruik in overeenstemming met de bestemming, ook ander gebruik en verbouw van de bestaande bebouwing toegestaan, namelijk voor:

1. hobbymatige agrarische activiteiten, zoals het stallen van vee;
 2. bewerking en opslag van agrarische producten;
 3. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten;
 4. paarden-houderij;
 5. hoveniersbedrijf;
 6. natuur- en landschapsbeheer;
 7. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet agrarische goederen die geen risico's voor de omgeving opleveren;
 8. logies in de woning;
- zorgboerderij met dagopvang

waarbij het cultuurhistorisch waardevolle gebouw de maximale maat is.

De activiteiten 1, 3 t/m 6 en 9 zijn aanvullend in de openlucht binnen het bouwvlak dan wel bestemmingsvlak toegestaan.

b. In de bestemmingsvlakken van voormalige agrarische bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - vrijkomende agrarische bebouwing', is ander gebruik van de bestaande bebouwing als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan, namelijk:

1. hobbymatige agrarische activiteiten, zoals stallen van vee,
2. bewerking en opslag van agrarische producten,
3. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²,
4. paarden-houderij,
5. hoveniersbedrijf,
6. natuur- en landschapsbeheer,
7. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-agrarische goederen die geen risico's voor de omgeving opleveren,
8. logies in de woning,
9. zorgboerderij met dagopvang.

Met dien verstande dat:

- voor de ondergeschikte activiteiten in lid 1 t/m 6 en 9 mag de oppervlakte van de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen herbouwd worden, met uitzondering van de oppervlakte voor opslag en stalling van niet agrarische goederen (lid 7) want dan is herbouw van maximaal de helft van de oppervlakte toegestaan
- de goothoogte en hoogte van bedrijfsgebouwen voor ondergeschikte nevenactiviteiten van lid 1 mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m, of niet meer dan de bestaande goothoogte en hoogte indien deze meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m,
- de ondergeschikte activiteiten 1, 3 t/m 6 en 9 aanvullend in de openlucht binnen het bestemmingsvlak zijn toegestaan

ALGEMENE INFORMATIE

Reijerscop 10 te Harmelen



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	175 m ²
Overige inpandige ruimte	397 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	26 m ²
Externe bergruimte	172 m ²
Open wagen loods	84 m ²
Inhoud woning	2.122 m ³
Bouwjaar	1887
Energie label	D

Indeling woning

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Harmelen
Sectie	H
Nummers	944 en 1050
Groot	I hectare, 35 are en 60 centiare (13.560 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

