

Dorpsstraat 206

Harmelen

Rien Treur Makelaardij



Een huis vol potentie in het hart van Harmelen

Aan de levendige Dorpsstraat in Harmelen staat deze karaktervolle twee-onder-een-kapwoning met grote tuin, eigen oprit, garage, berging en een vlonder aan het water. Gebouwd in 1920 en voorzien van authentieke details zoals glas-in-loodramen, een granieten vloer in de hal en een sfeervolle erker, ademt deze woning de charme van de vroege 20e eeuw. Tegelijkertijd biedt het volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren en uw droomhuis te creëren.

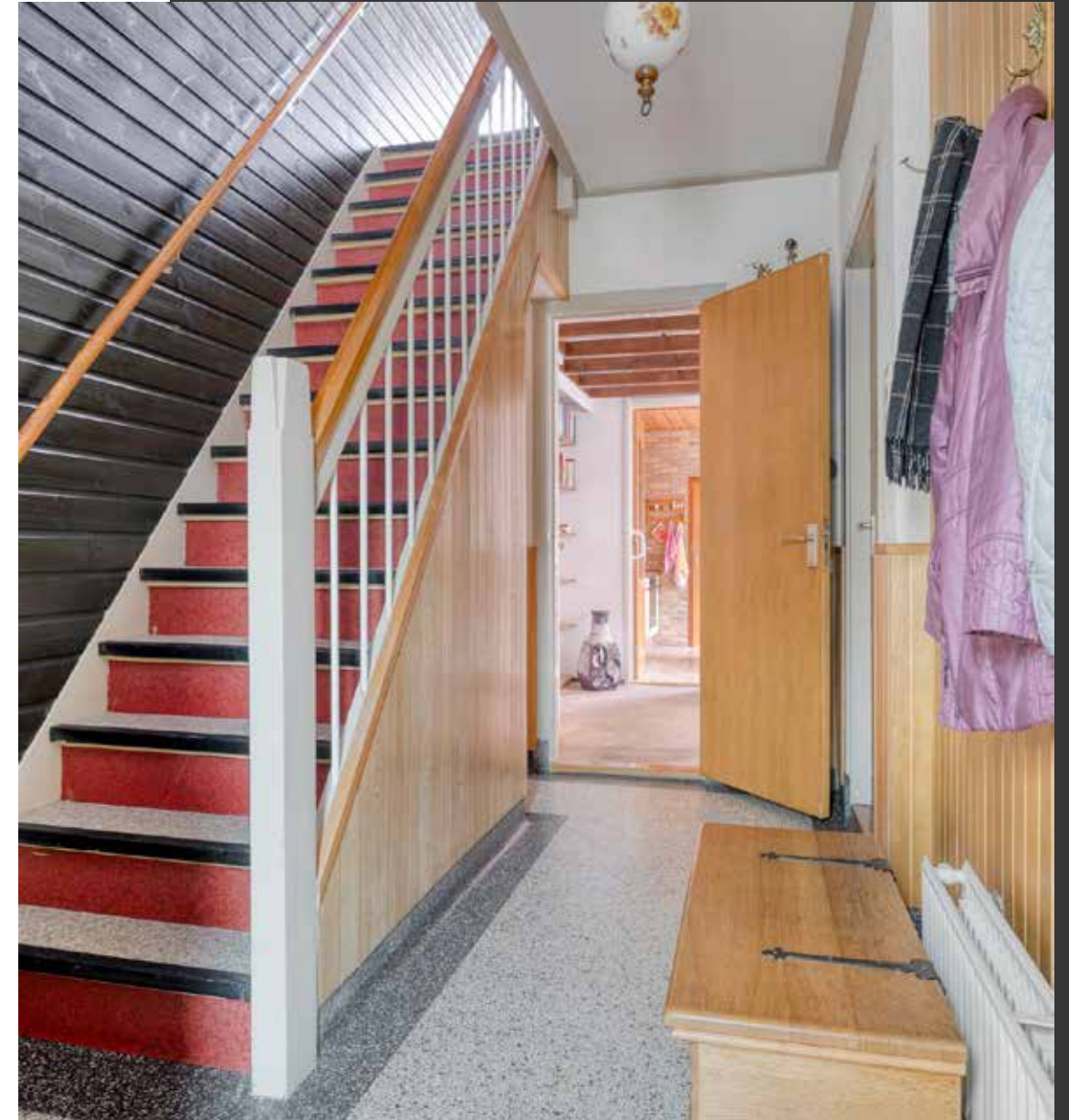
De woning beschikt over een royale oprit waar meerdere auto's geparkeerd kunnen worden en een achtergelegen garage en separate berging. Achter in de tuin geniet u op de vlonder aan het water van rust en privacy. Binnen vindt u onder andere een lichte woonkamer, gesloten keuken, bijkeuken, vier slaapkamers, een badkamer en volop bergruimte.

Of u nu droomt van een modern, strak interieur of juist de klassieke sfeer van de jaren '20 wilt behouden: deze woning vormt de ideale basis. Bovendien is er de mogelijkheid om aan de voorzijde een dakkapel te plaatsen (vergunningsplichtig), wat de ruimte en lichtinval op de tweede verdieping nog verder kan vergroten.

Harmelen is een gezellig en levendig dorp met een rijk verenigingsleven en een gunstige ligging. Het centrum met winkels, scholen, sportvoorzieningen en horeca ligt op loopafstand. Met de auto bent u binnen enkele minuten op de A12 of A2, waardoor steden als Utrecht, Amsterdam, Den Haag en Rotterdam uitstekend bereikbaar zijn. Ook station Woerden, met snelle treinverbindingen naar de Randstad, ligt op korte afstand.

Bijzonderheden

- Royale oprit met meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein
- Garage met elektrische kanteldeur en loopdeur
- Berging aanwezig
- Afsluitbaar sierhekwerk in de voortuin
- Vlonder aan het water, beschut en zonnig gelegen
- Woning grotendeels voorzien van dubbel glas
- Woning deels voorzien van glas-in-loodramen
- Hand bedienbare rolluiken op de begane grond
- Authentieke details, waaronder een granieten vloer in de hal
- Mogelijkheid voor een dakkapel aan de voorzijde (vergunningsplichtig)
- Centraal gelegen nabij het dorpscentrum van Harmelen



ENTREE

U rijdt de ruime oprit op, waar voldoende plaats is voor meerdere auto's. Ook is er de mogelijkheid om een auto in de achtergelegen garage te parkeren. Via de voortuin bereikt u de voordeur aan de voorzijde van de woning. U komt binnen in een ruime hal met toilet, meterkast, trapopgang, een verdiepte trapkast (kelder) en toegang tot de woon-/eetkamer via twee deuren. De hal is voorzien van een granieten vloer.



WOONKAMER & KEUKEN

De L-vormige woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Hier is voldoende ruimte voor een gezellige zithoek met uitzicht op de Dorpsstraat en de naastgelegen tuin. De speelse erker aan de voorzijde is momenteel voorzien van een lage kast met brede vensterbank, en de ramen aan de voor-, zij- en achterzijde zorgen voor veel natuurlijk licht. Aan de achterzijde is volop ruimte voor een eethoek, met directe toegang tot de gesloten keuken.

De keuken is eenvoudig ingericht in een rechte opstelling en voorzien van een vierpits kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, vaatwasser, dubbele spoelbak en kastruimte. Ook is er genoeg plek voor een eettafel. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de achtertuin en de bijkeuken. In de bijkeuken vindt u de wasmachine-aansluiting en de cv-ketel. Hier is bovendien de mogelijkheid om een doorgang te maken naar de achtergelegen berging, zodat deze ook van binnenuit bereikbaar is.





EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap bereikt u de overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer en een vaste kast.

Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer met wastafel en vaste kast en daarnaast een kleinere slaapkamer. Aan de achterzijde bevindt zich een tweede ruime slaapkamer. De volledig betegelde badkamer, eveneens aan de achterzijde, is voorzien van een douche en wastafel. Vanuit een deur naast de badkamer heeft u toegang tot het platte dak.

TWEEDE VERDIEPING

De vaste trap leidt naar de voorzolder, met bergruimte achter de knieschotten aan beide zijden en een dakraam voor daglicht. Vanuit hier is er toegang tot de vierde slaapkamer, die aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel voor extra licht en ruimte. Deze kamer beschikt over een vaste kast. Het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde (vergunningsplichtig) kan de ruimte en het lichtinval op deze verdieping aanzienlijk vergroten.





TUIN

De voortuin, gelegen op het zuiden, is keurig aangelegd en voorzien van een sierhekwerk dat volledig afsluitbaar is, zodat u volop privacy en veiligheid ervaart. De voortuin is ingericht met grind en een plantenborder voor een verzorgde uitstraling. De oprit naast de woning is betegeld en loopt door tot achter in de tuin. De zijtuin is voorzien van een plantenborder met bloemen, struiken en groen, wat zorgt voor een gezellige en natuurlijke sfeer.

Achter in de tuin vindt u aan de linkerkzijde een berging en aan de rechterzijde een garage met elektrische kanteldeur en loopdeur. Tussen de berging en de garage is een verlaagde vlonder aan het water gecreëerd: een heerlijke, beschutte plek om te ontspannen en te genieten van het uitzicht.



OVERZICHTSPLATTEGROND



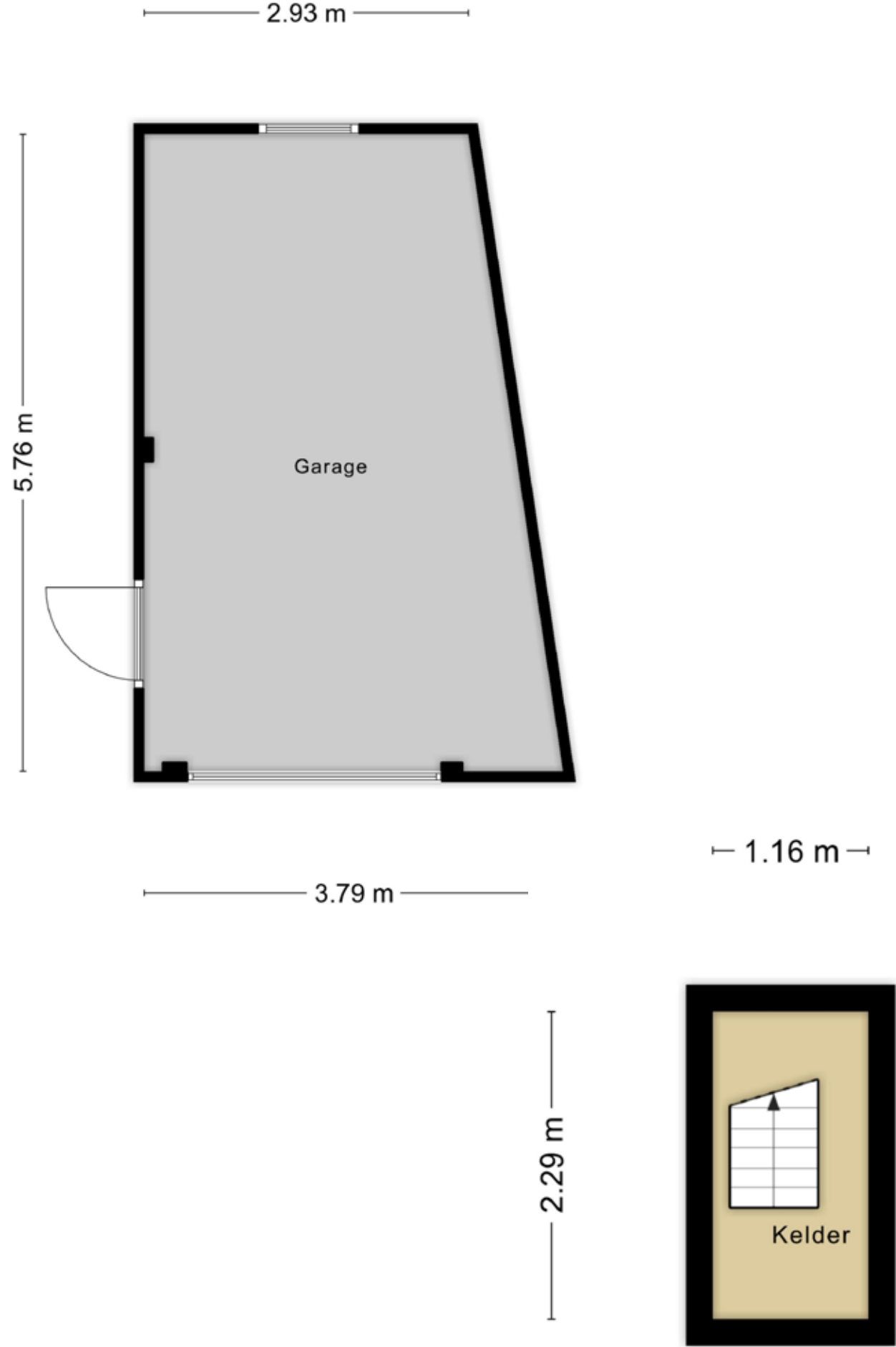
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND EERSTE EN TWEEDE VERDIEPING



PLATTEGROND GARAGE EN KELDER



GARAGE & OPRIT



GARAGE & BERGING



ALGEMENE INFORMATIE

Dorpsstraat 206 te Harmelen



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	122 m ²
Overige inpandige ruimte	14 m ²
Gebouw geb. buitenruimte	10 m ³
Externe bergruimte	19 m ²
Inhoud woning	482 m ³
Bouwjaar	1920
Energie label	D

Indeling woning

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Harmelen
Sectie	L
Nummers	281 en 282
Groot	3 are (300 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

