

Leidsestraatweg 81

Harmelen

Rien Treur Makelaardij



Uniek wonen aan de Oude Rijn, rust, ruimte en mogelijkheden in het Groene Hart

Vrijstaande woning met inpandig gastenverblijf, schitterend gelegen net buiten Harmelen, tussen Harmelen en Woerden. Hier woont u omringd door groen en water, met volop privacy, rust en de vrijheid om dit pand naar wens te gebruiken: als woning met gastenverblijf, Bed & Breakfast, als mantelzorg- of aanleunwoning of juist als royale gezinswoning.

De hoofdwoning beschikt over een sfeervolle woonkamer, een gesloten keuken met bijkeuken, een werk-/slaapkamer op de begane grond en op de verdieping twee slaapkamers en een badkamer. Het inpandige gastenverblijf heeft een eigen entree en biedt een keuken, woonkamer, badkamer en slaapkamer met prachtig uitzicht over de Oude Rijn. Daarnaast zijn er een inpandige stenen berging en een aangebouwde houten berging aanwezig.

De ligging is ideaal: precies tussen Harmelen en Woerden. Beide plaatsen bieden een compleet pakket aan voorzieningen, zoals winkels, scholen, sportfaciliteiten en gezellige horeca. Harmelen kenmerkt zich door de dorpse gemoedelijkheid, terwijl Woerden een historische binnenstad en volop stadse voorzieningen biedt. Bovendien bent u in enkele minuten op de A12 of A2 en reist u vanaf station Woerden snel en rechtstreeks naar Utrecht, Amsterdam, Rotterdam of Den Haag.

Kortom: een unieke kans om landelijk te wonen aan het water, met stad en dorp altijd dichtbij.

Bijzonderheden

- Achterzijde van de hoofdwoning voorzien van twee dakkapellen (2013)
- Gevels en dak van de hoofdwoning volledig geïsoleerd (2013)
- Voorzetwanden met isolatie aangebracht (2013)
- Alle elektra vervangen, zowel in de hoofdwoning als in het gastenverblijf
- Woning in zijn geheel gerenoveerd
- 19 zonnepanelen aanwezig (huur)
- Twee cv-ketels aanwezig (huur)
- Meerdere parkeerplaatsen beschikbaar op de oprit
- Inpandige stenen berging met bergzolder en aangebouwde houten berging
- Royale tuin rondom met boomgaard, kas, speelgedeelte en aanlegplaats voor een boot aan de Oude Rijn
- Gelegen tussen Harmelen en Woerden: voorzieningen dichtbij en uitstekende bereikbaarheid richting Utrecht, Amsterdam, Rotterdam en Den Haag



HOOFDWONING ENTREE

U rijdt de oprit op en parkeert uw auto onder de carport of op de ruime oprit. Via de linkerzijde bereikt u de hoofdwoning. De voordeur opent naar het voorportaal, dat toegang geeft tot de centrale hal. Vanuit hier bereikt u de woonkamer, keuken en werkkamer en vindt u de vaste trap naar de verdieping, waar ook de meterkast is gesitueerd.



WOONKAMER & KEUKEN

Aan de voorzijde van de woning ligt de sfeervolle woonkamer. Dankzij de grote ramen aan de voor- en zijkant baadt de ruimte in natuurlijk daglicht. Op koude dagen zorgt de houtkachel voor behaaglijke warmte en een knusse sfeer, terwijl de inbouwspots in de avond een intieme ambiance creëren. Een fijne plek om te ontspannen of om samen met familie en vrienden te genieten.

De gesloten keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt eveneens over een houtkachel die bijdraagt aan de huiselijke sfeer. De inrichting bestaat uit twee rechte aanrechten en een losse kast in dezelfde stijl, met een spoelbak, inductiekookplaat, afzuigkap en oven. Ook is er volop kastruimte aanwezig. Dankzij de royale indeling is er ruimte genoeg voor een gezellige eethoek.

Vanuit de keuken komt u in de bijkeuken, waar u de opstelplaats van de cv-ketel vindt, evenals de wasmachine- en drogeraansluiting, een waterpunt met wasbak, een trapkast, een extra bergkast en een toilet met fontein. Vanuit de bijkeuken loopt u gemakkelijk de achtertuin in of bereikt u het gastenverblijf.

WERK-/SLAAPKAMER

Naast de woonkamer aan de voorzijde ligt een praktische kamer die naar wens in te richten is. Of u nu een rustige werkplek zoekt, een speelkamer of een extra slaapkamer, de mogelijkheden zijn hier volop aanwezig. Vanuit de kamer kijkt u uit over de oprit.





VERDIEPING

De vaste trap brengt u naar de overloop van de verdieping. Hier heeft u toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en bergruimte achter de knieschotten. De slaapkamer aan de linkerkant beschikt over een dakkapel, wat de kamer extra ruim en licht maakt, en biedt tevens praktische opbergruimte.

De badkamer is centraal gelegen, volledig betegeld en voorzien van een douche, wastafelmeubel met wastafel en toilet. Ook hier zorgt een kleine dakkapel voor extra licht.





GASTENVERBLIJF/B&B

ENTREE

Het gastenverblijf is zowel via een eigen entree aan de voorzijde, via de achtertuin als via de bijkeuken van de hoofdwooning te bereiken. U komt binnen in een hal met toegang tot een toilet, een vaste kast en de opstelling van de cv-ketel en de tussenmeterkast. Vanuit de hal loopt u door naar de keuken.

KEUKEN

De keuken van het gastenverblijf is praktisch en gezellig ingericht. Het rechte aanrechtblad is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en spoelbak, met daarboven en eronder voldoende kastruimte. Er is ruimte voor een eettafel, zodat gasten ook in de keuken kunnen genieten van hun maaltijden. Vanuit de keuken bereikt u de badkamer, uitgerust met een douche en wastafel.

WOON- EN SLAAPKAMER

De woonkamer is vanuit de keuken bereikbaar en, net als de slaapkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning. Hierdoor hebben beide kamers een prachtig uitzicht over de Oude Rijn. Een heerlijke plek waar gasten tot rust kunnen komen en zich één voelen met de natuur. De slaapkamer is bereikbaar via de woonkamer.





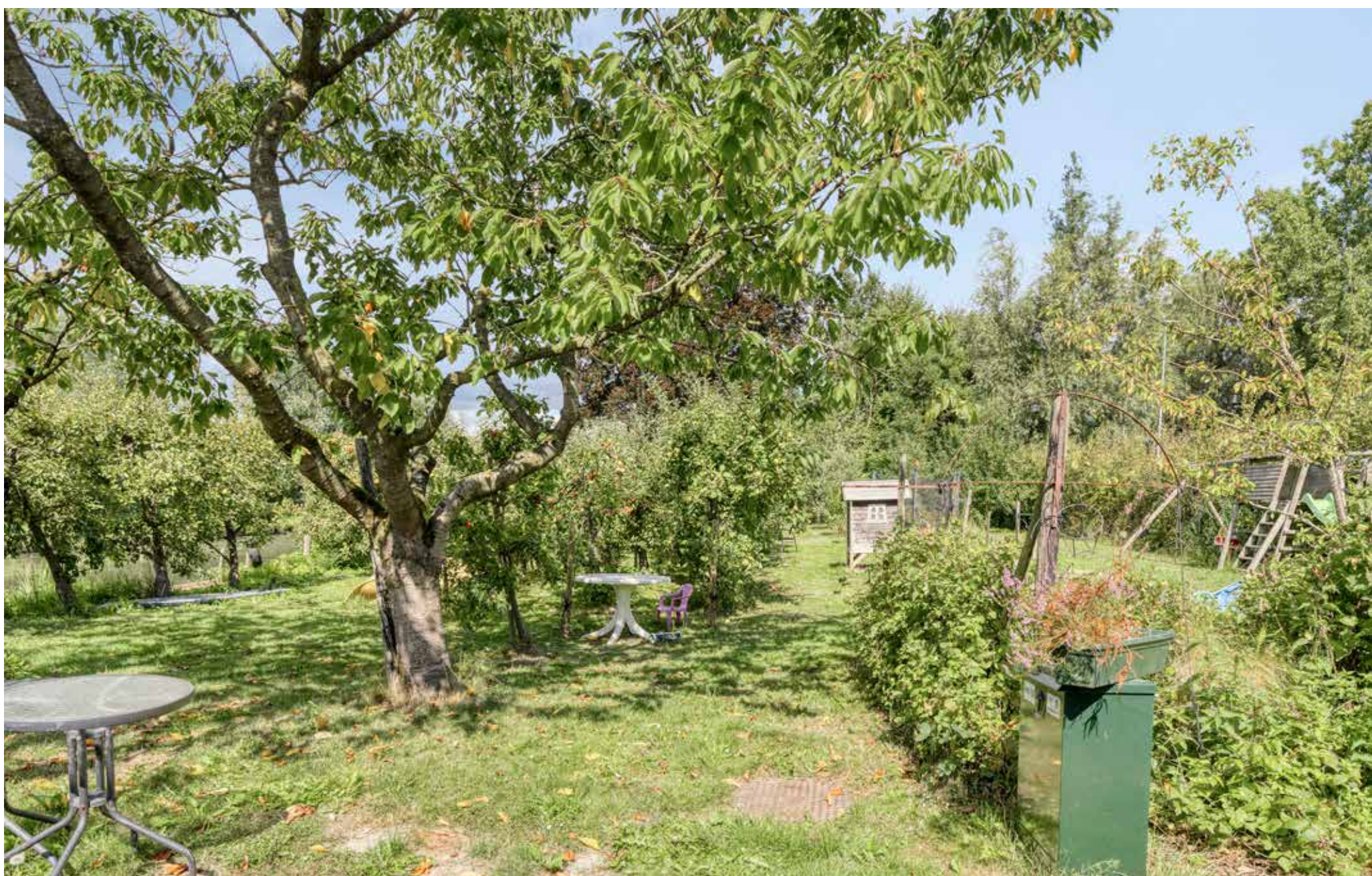
TUIN

De tuin rondom de woning en het gastenverblijf is een ware ontdekking. Aan de rechterzijde ligt een idyllische boomgaard, waar u tussen de fruitbomen kunt wandelen en kinderen onbezorgd kunnen spelen in hun eigen groene paradijs. Achter de woning strekt de tweede tuin zich uit tot aan de rivier de Oude Rijn, compleet met aanlegplaats voor een boot. Hier kunt u direct het water op en genieten van de omgeving. Dankzij de zuidwestelijke ligging is de achtertuin zonovergoten en vormt deze de ideale plek om te borrelen, te dineren of simpelweg te ontspannen.

Aan de linkerzijde van de woning ligt een ruim gazon met een steiger aan het water. Hier kunt u heerlijk zitten en genieten van het kabbelende water en het vrije uitzicht. Op dit deel van het perceel bevindt zich ook een kas, perfect voor liefhebbers van tuinieren en het kweken van eigen groenten en bloemen.

BIJGEBOUWEN

Aan de voorzijde van het gastenverblijf bevindt zich een in pandige berging van steen, voorzien van een bergzolder boven het gastenverblijf. Hier vindt u de opstelplaats van de boiler voor het gastenverblijf. Daarnaast is er nog een houten berging aangebouwd met golfplaten dak, die momenteel als opslagruimte in gebruik is.



OVERZICHTSPLATTEGROND



PLATTEGROND B.G. EN VERDIEPING

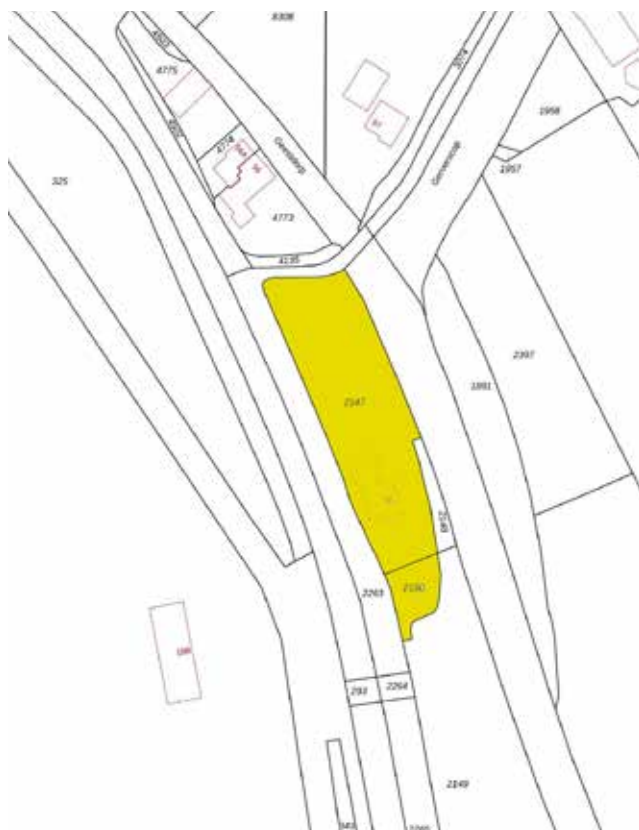


ACHTERAANZICHT



ALGEMENE INFORMATIE

Leidsestraatweg 81 te Harmelen



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	166 m ²
Overige inpandige ruimte	29 m ²
Externe bergruimte	28 m ²
Inhoud woning	726 m ³
Bouwjaar	1920
Energie label	D

Indeling woning

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Harmelen
Sectie	L
Nummers	2147 en 2150
Groot	22 are en 20 centiare (2.220 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

