

Haanwijk 7

Harmelen

Rien Treur Makelaardij



Vrijstaand wonen met volop ruimte en mogelijkheden

Op een prachtige landelijke locatie, net buiten de bebouwde kom van Harmelen, staat deze vrijstaande woning met een royale indeling. Het geheel is gelegen op een perceel van circa 3.830 m² grond. Dankzij de aanwezigheid van meerdere woonvertrekken, keukens en badkamers is de woning uitermate geschikt voor inwoning, mantelzorg of kangoeroe wonen, zodat u comfortabel samen kunt leven met ouders, (volwassen) kinderen of mantelzorgers, mét behoud van privacy. Tegelijkertijd bieden de verbonden vertrekken de mogelijkheid om het huis te gebruiken als één grote, samenhangende woonruimte, ideaal voor een groot samengesteld gezin of voor wie ruime gezamenlijke leefruimtes wil creëren.

Naast de woonmogelijkheden biedt dit huis volop ruimte voor dierenliefhebbers. Het perceel is ruim opgezet en beschikt over een paardenbak, paardenschuur, schapenweide en een karakteristieke open hooiberg, die momenteel in gebruik is als garage. Het vrije uitzicht en de landelijke ligging zorgen voor een gevoel van rust en ruimte, terwijl u toch nabij alle voorzieningen woont.

De woning bevindt zich op korte afstand van het centrum van Harmelen, met winkels, scholen en sportverenigingen binnen handbereik. Ook het bruisende centrum van Woerden is snel bereikbaar, net als de oprit richting de A12 en A2, waardoor steden als Utrecht, Amsterdam en Rotterdam uitstekend te bereiken zijn. Een ideale combinatie van landelijk wonen en centrale ligging.

Bijzonderheden

- Twee woongedeeltes, ideaal voor groot gezin, mantelzorg of kangoeroe wonen
- Mogelijkheid om alle vertrekken samen te voegen tot één royale woonruimte
- Ruim perceel met paardenbak, paardenschuur, schapenweide en open hooiberg
- Landelijk gelegen met vrij uitzicht en veel privacy, maar toch dichtbij Harmelen en Woerden
- Grote, lichte woonruimtes met sfeervolle schouwen en haarden
- Diverse plekken in de tuin om te ontspannen en te genieten van rust en natuur
- Bijgebouwen en schuren voor hobby, opslag of dierenverblijven
- Centrale ligging met snelle aansluiting op A12 en A2 richting Utrecht, Amsterdam en Rotterdam



ENTREE HOOFDWONING

Vanaf de Haanwijk rijdt u de ruime oprit op, waar u uw auto naast of achter de woning kunt parkeren. Vervolgens loopt u naar de voordeur aan de zijkant van de woning, waar u de woning betreedt en binnenkomt in de ruime hal. Deze hal biedt toegang tot de meterkast, de vaste trap naar de verdieping, de woonkamer en de keuken. Via een toeg in de muur bereikt u een tussenhal met garderobe en toegang tot het toilet met fontein.



WOONKAMER & KEUKEN

Aan de voorzijde strekt de woonkamer zich over de volledige breedte van de woning uit. Grote ramen aan voor- en zijkant laten het daglicht overvloedig binnenvallen en creëren een warme, uitnodigende sfeer. In het hart van de kamer staat een sfeervolle schouw met haard, perfect voor gezellige avonden. De ruimte is royaal genoeg om zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek te plaatsen, en vanuit de eethoek loopt u moeiteloos door naar de keuken.

KEUKEN

De gesloten keuken is bereikbaar vanuit de hal, de woonkamer en de bijkeuken en is voorzien van twee rechte aanrechtbladen, ruime kastruimte en apparatuur, waaronder een fornuis, afzuigkap, dubbele spoelbak, oven, koelkast en vaatwasser. Een trapkast biedt extra bergruimte, en een stijlvol binnen raam met roeden geeft zicht op de bijkeuken, waardoor er een prettige verbinding tussen de ruimtes ontstaat.

BIJKEUKEN

De bijkeuken, direct verbonden met de keuken, is een praktische en royale ruimte. Hier vindt u toegang tot de zijtuin, het achterliggende tweede woonvertrek en een bergruimte met aansluiting voor de wasmachine. Een klein stalraam biedt zicht op de tussenhall en zorgt voor een speels, licht effect.





EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap bereikt u de overloop, die toegang geeft tot drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de zolder. De grote slaapkamer aan de linkerzijde biedt toegang tot het platte dak en beschikt over een ruime kastenwand. Aan de rechterzijde liggen nog twee slaapkamers, beide met vaste kasten, waarvan één voorzien van een wastafel.

De geheel betegelde badkamer is ingericht met een ligbad inclusief jacuzzi, douchecabine, wastafel, designradiator en toilet.

TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping biedt ruimte voor de cv-ketel en voldoende opslagmogelijkheden.





TWEEDE WOONGEDEELTE

Het tweede woonvertrek is bereikbaar via de achterzijde van de woning. Bij binnenkomst komt u in een hal met toegang tot de vaste trap naar de verdieping, het toilet met fontein, twee vaste kasten, de keuken en de badkamer.

KEUKEN & WOONKAMER

De royale keuken in L-opstelling is van alle gemakken voorzien: kookplaat met afzuigkap, vaatwasser, spoelbak en voldoende kastruimte. Er is genoeg plek voor een grote eettafel, waardoor dit een centrale ontmoetingsplek wordt. Openslaande deuren verbinden de keuken met het achtererf, terwijl ook de woonkamer via openslaande deuren toegankelijk is.

De vierkante woonkamer is licht en ruim, met een centrale schouw en houtkachel die direct warmte en sfeer toevoegen. Hier is alle ruimte voor een gezellige zithoek en een ontspannen leefomgeving.

BADKAMER

Op de begane grond bevindt zich de badkamer met wastafelmeubel, ligbad, designradiator en aansluitingen voor wasmachine en droger, aangevuld met praktische kastruimte.





EERSTE VERDIEPING

De verdieping biedt drie slaapkamers en een berging. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde, met eigen wastafel en uitzicht op het achtererf. Aan de voorzijde liggen twee vergelijkbare slaapkamers, waarvan één voorzien van wastafel. Door het plaatsen van een Velux dakraam kan de berging eenvoudig worden omgebouwd tot een vierde slaapkamer





TUIN

De voortuin is royaal en verzorgt een frisse eerste indruk, met een gazon, kleurrijke plantenborders en een buxushaag voor de woning. De brede oprit ligt aan de rechterzijde van de woning en wordt geflankeerd door een grasstrook en een rij volwassen bomen, terwijl de zijkant van het perceel langs het water loopt.

Aan de linkerzijde van de woning strekt de ruime tuin zich uit, deels bestraat en deels begroeid met gras, bomen en struiken. Achterin bevindt zich een veranda met directe toegang tot één van de bijgebouwen. De tuin grenst aan een schapenweide met dubbele berging en een paardenbak. Dankzij de diversiteit aan plekjes in de tuin is er altijd wel een heerlijk plekje te vinden om te genieten van de rust, de natuur en het landelijke uitzicht.





BIJGEBOUWEN

Op het achtererf staan meerdere bijgebouwen:

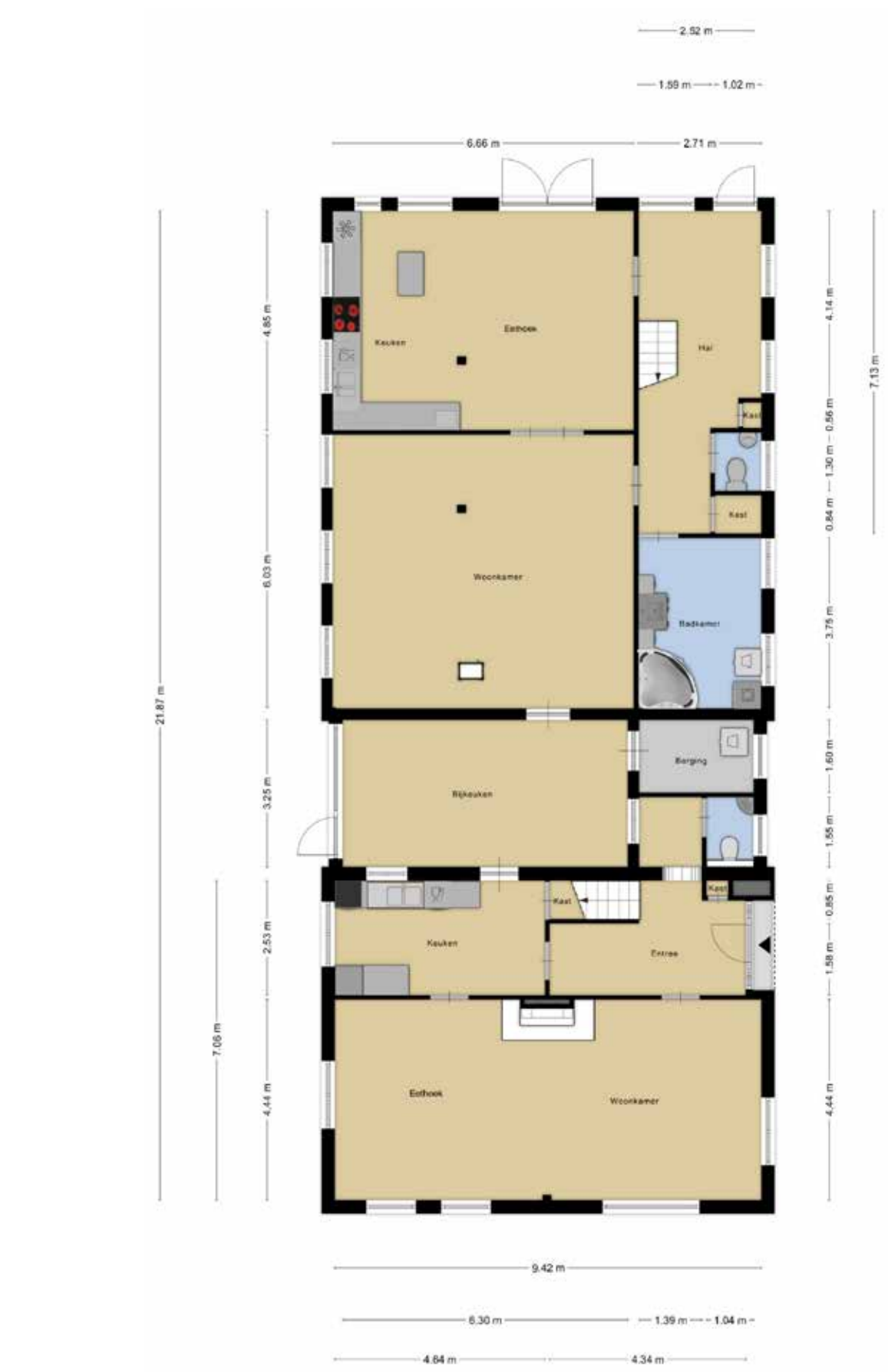
- Een open hooiberg, momenteel in gebruik als parkeerplaats voor auto's of fietsen.
- Een schuur met overkapping, bestaande uit twee grote ruimtes, een volière en een zolder.
- Een tweede schuur aan de achterkant van het erf, grotendeels ingericht als paardenboxen, met extra schuur, berging en overkapping.



OVERZICHTSPLATTEGROND



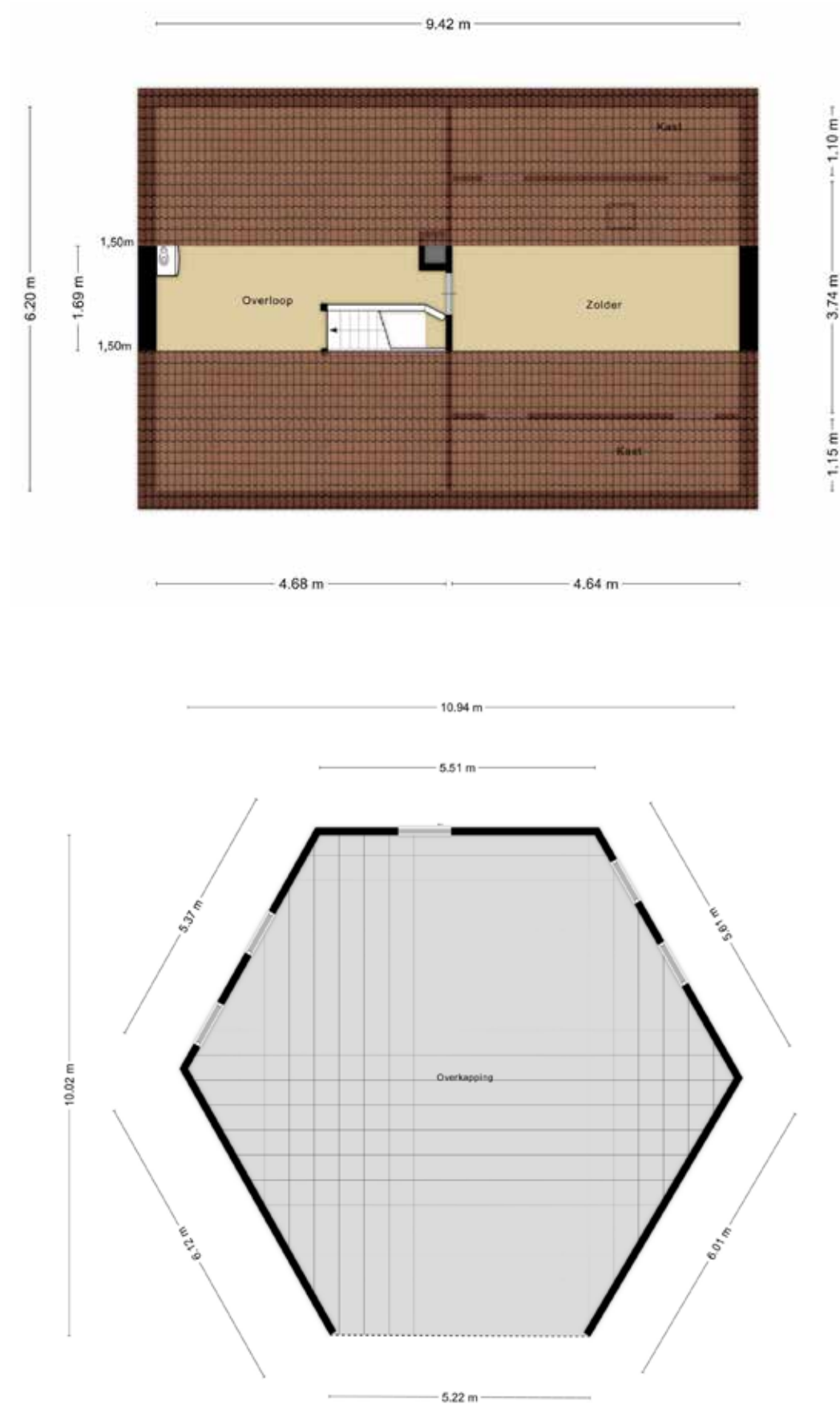
PLATTEGROND BEGANE GROND



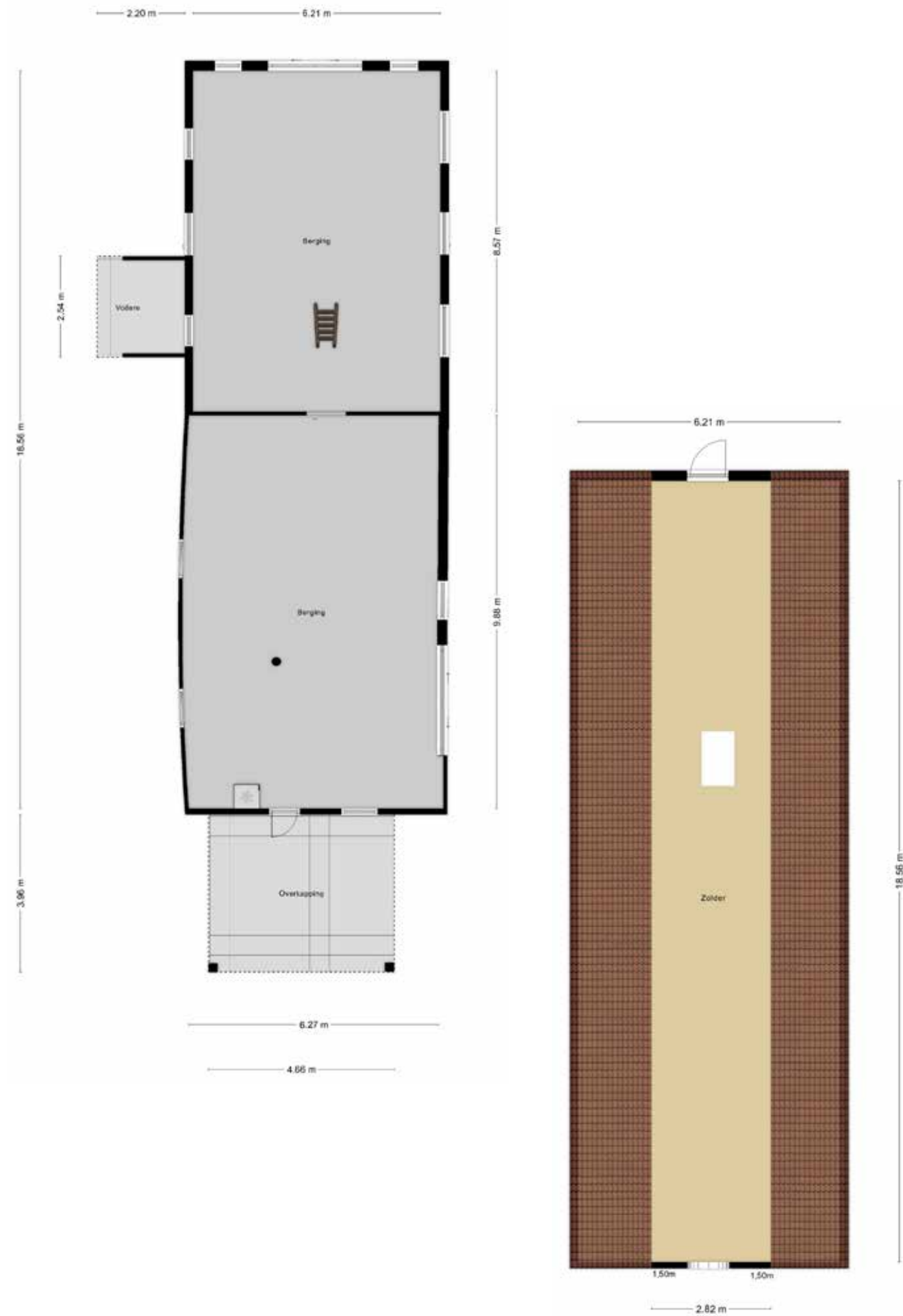
PLATTEGROND VERDIEPING



PLATTEGROND ZOLDER & HOOBERG



PLATTEGROND BIJGEBOUWEN



PLATTEGROND BIJGEBOUWEN



BESTEMMING

Het geheel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Harmelen, dit bestemmingsplan is vastgesteld op 25 juni 2015 en daarin heeft dit perceel deels de bestemming wonen en deels de bestemming ‘agrarisch met waarden’. Met de volgende bouwaanduidingen:

- Voor de woonboerderij de aanduiding karakteristiek hoofdgebouw;
- Voor de hooiberg cultuurhistorisch waardevol bijgebouw (midden);
- Voor de lange schuur cultuurhistorisch waardevol bijgebouw (laag);

Door dat het hoofdgebouw volgens het bestemmingsplan de aanduiding heeft ‘karakteristiek’ en de bijgebouwen de ‘cultuurhistorische waarde’ hebben zijn er diverse mogelijkheden om eventueel (mits vergunning) een tweede wooneenheid te realiseren.

Aantal wooneenheden in karakteristiek of monumentaal hoofdgebouw
Het bestemmingsplan ten behoeve van het toestaan van meerdere wooneenheden binnen de aaneengesloten bestaande bebouwing, mits:

1. het een (bedrijfs)woning betreft ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw’ en ‘specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw’;
2. een en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de cultuurhistorische waarde van de betreffende bebouwing;
3. op geen van de gevels van de uitbreiding van de woning, bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse maximale toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder wordt overschreden;
4. de naburige agrarische bedrijfsvoering hierdoor niet belemmerd wordt;
5. de gezamenlijke oppervlakte van bij alle wooneenheden tezamen behorende erfbebouwing niet meer dan 50 m3 bedraagt;
6. het bevoegd gezag advies inwint bij een cultuurhistorische deskundige, zoals de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed;

met dien verstande dat deze afwijking voor extra inhoud van de woonruimte niet meer van toepassing is als het karakteristieke of monumentale pand wordt gesloopt, behoudens na een calamiteit.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Bij de verkoop van het achtergelegen perceel in 1996 is de volgende erfdienstbaarheid gevestigd
Ten behoeve van het verkochte en ten laste van het bij verkoper in eigendom blijvende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Harmelen sectie C nummer 323, wordt de erfdienstbaarheid verleend om te komen van en te gaan naar de openbare weg, zijnde de Haanwijk te Harmelen. Ten aanzien van deze erfdienstbaarheid zullen de navolgende bepalingen gelden:

1. De erfdienstbaarheid zal eerst worden uitgeoefend nadat het voortgezet gebruiksrecht, zoals bedoeld in artikel 4 lid 2 van deze overeenkomst, is beëindigd en wel over een op het dienend erf liggende strook grond ter breedte van 3 meter gelegen aan de noordoost zijde van het dienend erf, langs de kade. Koper is bij aanvang van het bouwrijp maken bevoegd om over bedoelde strook grond een pad aan te leggen.
2. De aanleg, het onderhoud, de vernieuwing en het verwijderen van het pad is voor rekening van het heersend erf.
3. De erfdienstbaarheid zal kunnen worden uitgeoefend door koper en zijn rechtsopvolger(s), waaronder mede begrepen na de realisatie van het door koper beoogde bouwplan, de bewoners, hun huisgenoten en bezoekers.
4. Koper zal zich in het kader van de projectontwikkeling inspannen om te bewerkstelligen dat het verkochte direct zal uitwegen op een openbare weg die direct zal aansluiten op het verkochte.
5. De erfdienstbaarheid zal worden gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat het verkochte: als gevolg van verwerving door koper van andere onroerende zaken, met deze onroerende zaken één perceel gaat vormen dat als één geheel kan worden beschouwd én deze andere percelen op enige wijze aansluiten op een openbare weg of als gevolg van erfdienstbaarheden op andere wijze recht van uitweg op de openbare weg hebben. met een directe aansluiting op de openbare weg zal uitwegen op de openbare weg.

De eigenaar van perceel 393 is thans ook eigenaar geworden van het buurperceel nummer 317 en heeft daarmee nu een eigen uitweg naar de openbare weg. Daarmee is de ontbindende voorwaarde in vervulling gegaan en is de erfdienstbaarheid geëindigd. In de akte van levering van Haanwijk 7 zou de erfdienstbaarheid nog aangehaald kunnen worden en kan na de aanhaling het eindigen van de erfdienstbaarheid vermeld worden. Het risico van enige discussie over deze erfdienstbaarheid en het beëindigen van de erfdienstbaarheid is voor rekening en risico van koper.

ALGEMENE INFORMATIE

Haanwijk 7 te Harmelen



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	329 m ²
Overige inpandige ruimte	16 m ²
Externe bergruimte	352 m ²
Inhoud woning	1.278 m ³
Bouwjaar	1950
Energie label	F

Indeling woning

Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	6

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Harmelen
Sectie	C
Nummer	392
Groot	38 are en 30 centiare (3.830 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

