

Burg. Timmermanslaan 39

Harmelen

Rien Treur Makelaardij



Ruime eengezinswoning met vier slaapkamers, twee badkamers en zonnige, extra brede achtertuin

Ben je op zoek naar een ruime en goed onderhouden gezinswoning met volop leefruimte binnen én meerdere zonnige terrassen buiten? Dan voel je je hier direct thuis. Deze extra brede tussenwoning beschikt over vier slaapkamers, twee badkamers en een uitgebouwde begane grond, waardoor je profiteert van verrassend veel woonruimte. De lichte, tuingerichte woonkamer en de gesloten L-vormige keuken met diverse inbouwapparatuur vormen samen een fijne basis voor het dagelijks leven. Dankzij de hybride warmtepomp, elektrische screens en het zonnescherm woon je hier bovendien comfortabel én energiezuinig.

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke straat nabij het centrum van Harmelen. Parkeren is hier eenvoudig: je kunt terecht op de openbare parkeerplaatsen in de straat of op je eigen oprit voor de berging.

Je woont hier centraal in het Groene Hart, op korte afstand van Woerden. Met de gunstige ligging nabij de A12 en A2 ben je met de auto snel op weg naar omliggende steden zoals Utrecht, Amsterdam, Rotterdam en Den Haag in circa 30 minuten.

Ook met het openbaar vervoer ben je hier goed verbonden. Diverse buslijnen stoppen op loopafstand van de woning en brengen je rechtstreeks naar onder meer Woerden en Utrecht. Vanaf Woerden Station kun je vervolgens profiteren van landelijke treinverbindingen richting grote steden.

In Harmelen zelf vind je alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, basisscholen, kinderdagverblijven en sportvoorzieningen, ideaal voor gezinnen die graag dorps wonen met alles in de buurt.

Bijzonderheden

- Achterzijde eetkamer uitgebouwd
- Mogelijkheid tot realiseren tweede verdieping (mits vergunning)
- Vier slaapkamers en twee badkamers
- Vijfde slaapkamer realiseerbaar door splitsing van de kamer boven de berging
- Gehele eerste verdieping voorzien van uniform laminaat
- Hybride warmtepomp en cv-ketel (2024)
- Vaatwasser vernieuwd in 2025
- Elektrisch zonnescherm achtergevel
- Elektrische screens in keuken en masterbedroom
- Nieuwe schutting geplaatst
- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke straat nabij het centrum



ENTREE

Je bereikt de woning via de verzorgde voortuin of via de deur naar de berging. Parkeren kan aan de openbare weg of op je eigen oprit.

Via de voordeur kom je binnen in de hal. Hier heb je toegang tot de meterkast, de badkamer op de begane grond, de woonkamer en de keuken.



KEUKEN

De gesloten keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is opgesteld in een praktische L-vorm. Dankzij het raam aan de voorzijde geniet je hier van prettig daglicht.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven-/magnetroncombinatie, koelkast, vriezer en een vaatwasser (vernieuwd in 2025). Een fijne plek om uitgebreid te koken met uitzicht op de voortuin.

WOONKAMER

De uitgebouwde, tuingerichte woonkamer is verdeeld in een comfortabele zithoek en een ruime eethoek. Wanneer je vanuit de hal binnenkomt, tref je eerst de zithoek met een grote raampartij die zorgt voor veel natuurlijk licht.

In de uitbouw achter de berging bevindt zich de eethoek met directe toegang tot de achtertuin. Vanuit hier bereik je ook de inpandige berging. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische inbouwkast voor extra bergruimte.

BADKAMER

De volledig betegelde badkamer op de begane grond is praktisch ingericht en voorzien van een wastafel met spiegelkast, een hoekbad, toilet en designradiator. Hier vind je ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Boven deze opstelling is een werkblad met extra kastruimte gerealiseerd, waardoor alles netjes en overzichtelijk blijft.





EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap bereik je de overloop met toegang tot vier slaapkamers en de tweede badkamer.

Aan de voorzijde ligt de royale masterbedroom met een brede raampartij over de gehele breedte van de woning. Hierdoor geniet je van een prachtige lichtinval. De kamer beschikt over twee praktische nissen en elektrische screens.

De tweede slaapkamer is speels gesitueerd boven de berging en uitbouw en heeft zowel aan de voor- als achterzijde ramen. Dit maakt de kamer heerlijk licht en ideaal als slaap-, werk- of studeerkamer. Daarnaast biedt deze ruimte de mogelijkheid om te worden opgedeeld in twee volwaardige slaapkamers, waardoor er in totaal vijf kamers op de verdieping kunnen worden gecreëerd.

De derde en vierde slaapkamer liggen aan de achterzijde van de woning en hebben een gelijkwaardige afmeting, perfect als kinder-, logeer- of hobbykamer.

De tweede badkamer is centraal op de verdieping gelegen en voorzien van een wastafel met spiegelkast, een douche en een vrijhangend toilet.

De gehele verdieping is afgewerkt met hetzelfde laminaat, wat zorgt voor een rustige en uniforme uitstraling.



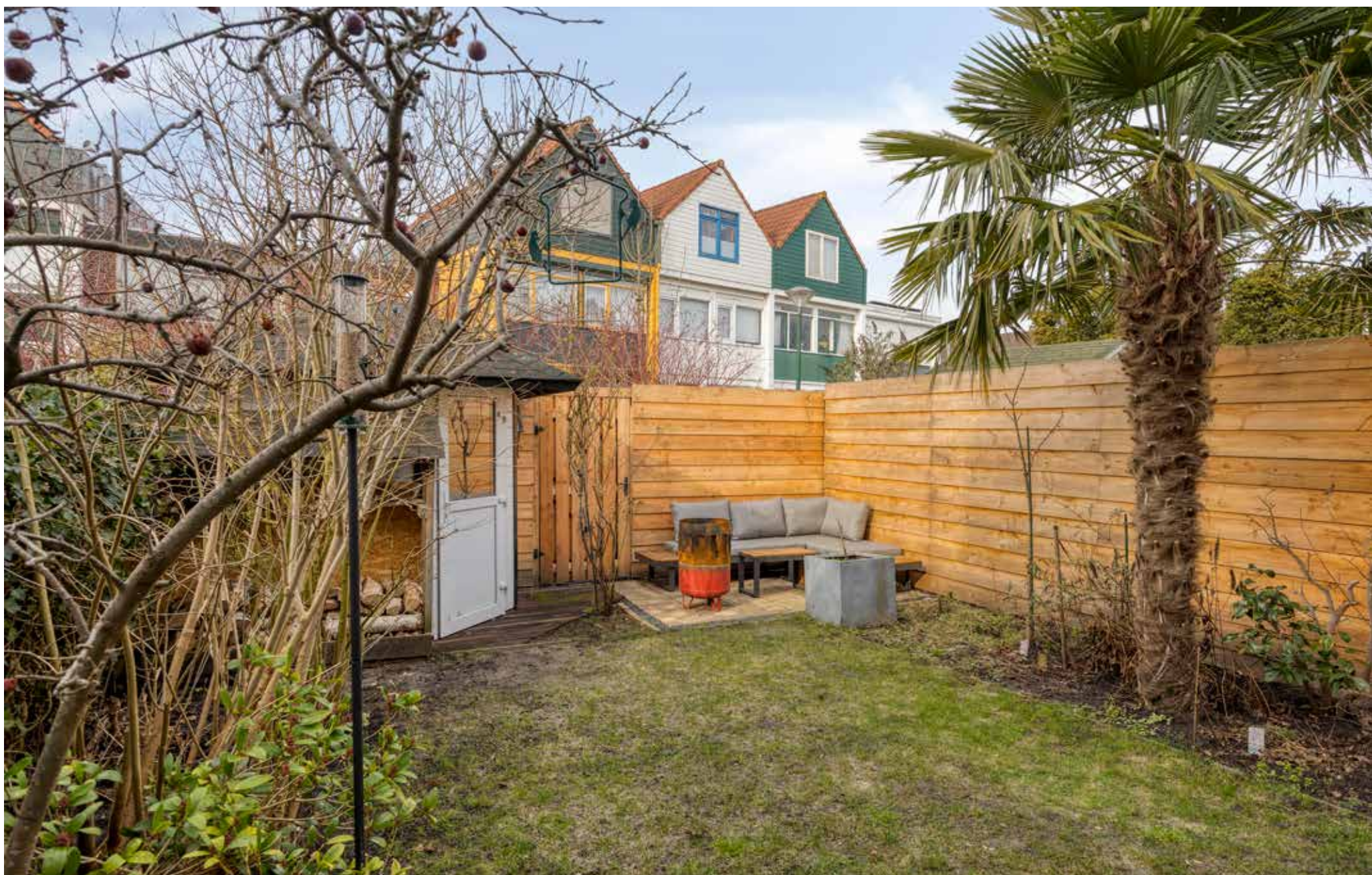


TUIN

De voortuin ligt op het oosten en is verzorgd aangelegd. Deze is grotendeels bestraat en voorzien van een plantenborder met sierhekwerk, beplanting en een boompje. Dit zorgt voor extra privacy in de keuken. Naast de voortuin bevindt zich de oprit met toegang tot de berging, die zowel van buitenaf als vanuit de eetkamer bereikbaar is.

De achtertuin is een absoluut pluspunt van deze woning. Deze ligt op het westen en is opvallend breder dan bij vergelijkbare woningen in de straat. Hierdoor geniet je van extra buitenruimte en meerdere zonplekken gedurende de dag.

Direct aan de woning ligt een terras op het westen met elektrisch zonnescherm. Achterin de tuin is een tweede zitgedeelte gecreëerd, gunstig georiënteerd op het zuiden. In het midden bevindt zich een gazon met aan weerszijden groene borders met diverse planten, struiken en bomen. In de linkerhoek staat een houten berging en via de achterom is de tuin eveneens bereikbaar.



OVERZICHTSPLATTEGROND



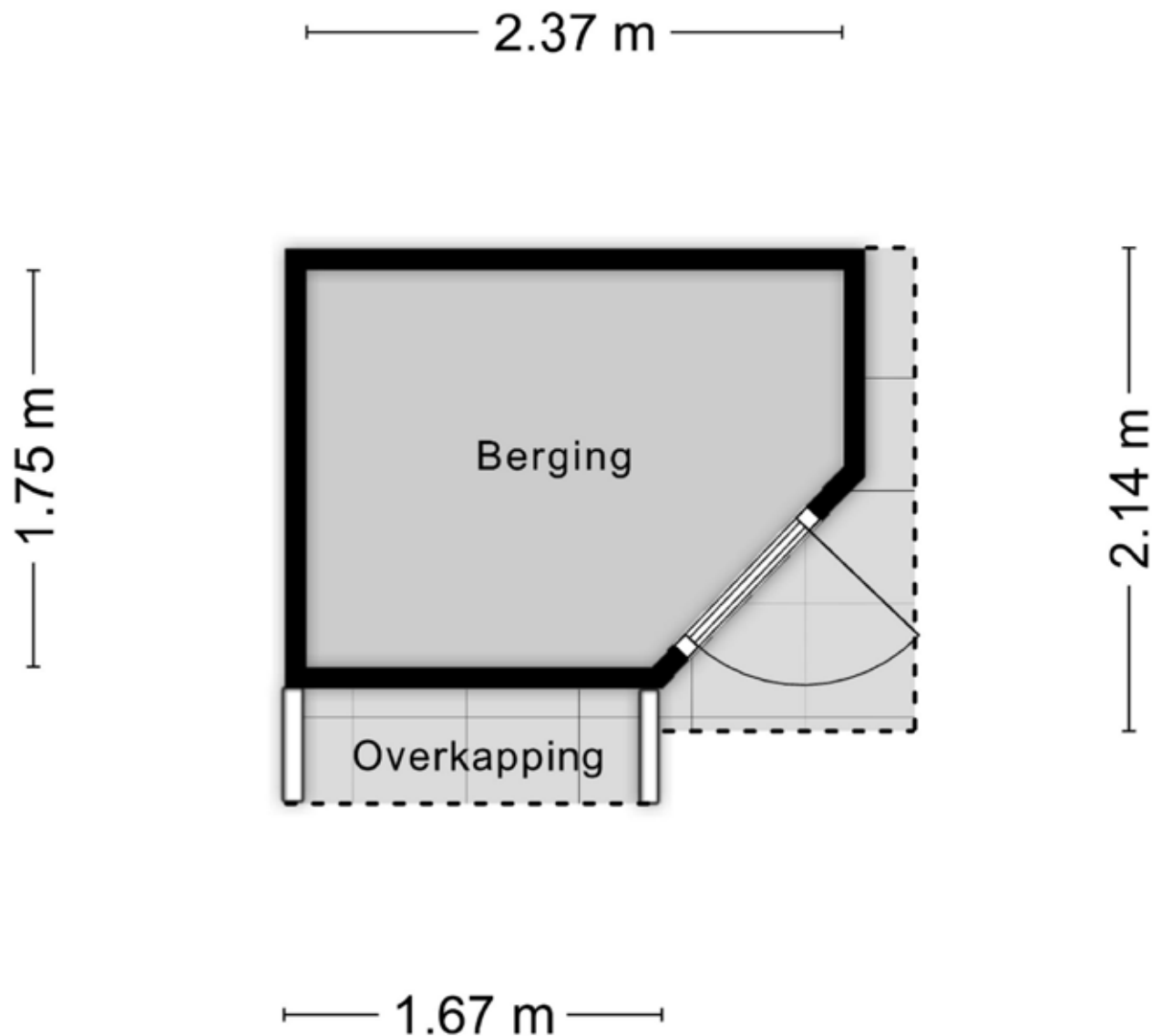
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND BERGING



SLAAPKAMER OPBOUW



OMGEVING



ALGEMENE INFORMATIE

Burg. Timmermanslaan 39 te Harmelen



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	105 m ²
Overige inpandige ruimte	9 m ²
Externe bergruimte	4 m ²
Inhoud woning	404 m ³
Bouwjaar	1960
Energie label	A

Indeling woning

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Harmelen
Sectie	B
Nummer	1303
Groot	1 are en 58 centiare (158 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

