Dorpsstraat 251 en 251a

Harmelen

Rien Treur Makelaardij



Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning met vijf slaapkamers, levensloopbestendige optie, vrijstaand multifunctioneel bijgebouw en tuin aan het Jaagpad met uitzicht op de Oude Rijn!

Ben je op zoek naar een verrassend ruime eengezinswoning met talloze mogelijkheden voor wonen, werken aan huis of levensloopbestendig wonen? Deze woning aan de Dorpsstraat 251 in Harmelen biedt het allemaal! Met een speelse indeling op de begane grond, vier ruime slaapkamers op de verdiepingen én een veelzijdige extra (slaap)kamer met badkamer op de begane grond, pas je deze woning moeiteloos aan jouw levensfase aan. Zo is de woning uitstekend geschikt voor gelijkvloers/ levensloopbestendig wonen, maar leent deze ruimte zich net zo goed als een rustige thuiswerkplek, hobbyruimte en speelkamer. Tel daar het royale, vrijstaande multifunctionele bijgebouw bij op en je hebt een unieke plek waar al jouw woon- en werkwensen samenkomen.

De diepe, groenrijke achtertuin strekt zich uit tot aan het sfeervolle Jaagpad en biedt via een charmant loopbruggetje direct zicht én toegang tot de “Oude Rijn”. Hier geniet je van optimale privacy, rust en het buitenleven. Daarnaast is er ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

De woning is prettig gelegen aan de rand van de dorpskern van Harmelen. In het gezellige dorp vind je alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand, zoals winkels, supermarkten, basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en horecagelegenheden. Voor natuurliefhebbers en wandelaars is de ligging aan het Jaagpad en de Oude Rijn werkelijk ideaal; je loopt vanuit de tuin direct het polder- en waterlandschap in.

Harmelen heeft een centrale ligging in het Groene Hart met uitstekende verbindingen. De dichtstbijzijnde uitvalswegen richting de A12 en A2 zijn snel en makkelijk bereikbaar, waardoor steden als Utrecht, Woerden en Amsterdam uitstekend aan te rijden zijn. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld, met busverbindingen richting het nabijgelegen NS-station Woerden of Utrecht Centraal.

Bijzonderheden

- Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning met een riant multifunctioneel vrijstaand bijgebouw
- In totaal 5 (slaap)kamers in het woonhuis, waarvan 1 op de begane grond met aangrenzende badkamer
- Uitstekende mogelijkheden voor levensloopbestendig wonen of werken aan huis
- Royale woonkamer met uitgebouwde erker aan de zijkant
- Hoofdslaapkamer voorzien van inloopkast
- Tweede verdieping voorzien van dakkapel met kunststof kozijnen en dakraam
- Diepe en sfeervolle achtertuin op het zuiden, direct grenzend aan het Jaagpad met uitzicht op de “Oude Rijn”
- Vrijstaande houten berging aanwezig
- Twee huisnummers
- Twee bestemmingen wonen en maatschappelijk
- Ruime parkeergelegenheid op de eigen oprit voor meerdere auto’s
- Gunstig gelegen nabij het dorpscentrum van Harmelen

Kortom: een verrassend veelzijdige twee-onder-een-kapwoning met unieke extra’s zoals de vijf slaapkamers, gelijkvloerse voorzieningen, het vrijstaande bijgebouw en de prachtige ligging aan de Oude Rijn. Of je nu droomt van een riant familiehuis, wonen en werken wilt combineren of zoekt naar levensloopbestendig comfort; deze woning biedt het jou allemaal.



ENTREE

Aan de voorzijde bereik je via de royale oprit de verzorgde voortuin en de voordeur met daarnaast een sfeervol glas-in-loodraam. Bij binnenkomst stap je in een ruime, lichte hal met de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.







WOONKAMER & KEUKEN

Vanuit de hal betreed je de royale en lichte woonkamer. Aan de voorzijde is er voldoende mogelijkheid om een gezellige zithoek te creëren. Een blikvanger in de woonkamer is de aangebouwde erker aan de zijkant, die zorgt voor een fijne daglichtinval en een prettig uitzicht op de oprit. In de erker is ruimte om een eettafel te plaatsen. Opbergruimte vind je in de aanwezige trapkast.

Via een sfeervolle toog wandel je door naar de halfopen keuken. De keuken is opgesteld in een U-vorm met een mooi uitzicht op de zijzijde/ oprit. Hier beschik je over de nodige inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, heteluchtoven, koelkast, vriezer en een vaatwasser.

Aansluitend op de keuken bevindt zich de bijkeuken. Deze ruimte is uitgerust met de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelplaats voor de cv-ketel. Ook heb je vanuit de bijkeuken toegang tot een toilet met fonteintje en een directe loopdeur naar het zijterrein en de tuin.









SLAAPKAMER & BADKAMER

Grenzend aan de bijkeuken bevindt zich een langwerpige slaap-/ werkkamer met een eigen aangrenzende badkamer. Deze badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douche, wastafel en toilet. Deze combinatie maakt gelijkvloers/levensloopbestendig wonen op de begane grond heel eenvoudig, maar biedt net zo goed een ideale basis voor wie een rustige thuiswerkplek of praktijk aan huis zoekt.









EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap in de hal bereik je de overloop van de eerste verdieping. Oorspronkelijk telde deze verdieping drie slaapkamers, maar deze is nu ingedeeld met twee zeer ruime kamers.

Aan de voorzijde ligt de royale hoofdslaapkamer. Deze kamer is via een fraaie toog verbonden met een royale inloopkast. Aan de achterzijde bevindt zich de tweede ruime slaapkamer op deze verdieping.

De badkamer op deze verdieping is geheel betegeld en uitgevoerd met een ligbad met douche, een wastafelmeubel, een toilet en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglicht.









TWEEDE VERDIEPING

Een tweede vaste trap brengt je naar de volwaardige tweede verdieping. Hier kom je op een overloop met een bergkast.

Op deze verdieping zijn nog eens twee volwaardige slaapkamers gerealiseerd. De slaapkamer aan de voorzijde kent veel extra ruimte dankzij een royale dakkapel met kunststof kozijnen. De andere slaapkamer beschikt over een groot dakraam. Beide ruimtes kenmerken zich door een prettige hoogte met een hoge nok in het midden.









MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW

Op het perceel, direct achter de woning geplaatst, staat een multifunctioneel, vrijstaand bijgebouw. Via een eigen ingang aan de zijkant betreed je een ruime hal met een eigen groepenkast. De ruimte is onderverdeeld in een grote multifunctionele ruimte en diverse afzonderlijke werk- of vergaderruimtes door middel van glazen wanden en afscheidingen. Ook zijn er een pantry, een toiletruimte en twee aparte archief-/opslagruimtes/magazijnen aanwezig. Dit maakt de ruimte uitermate geschikt voor een kinderdagverblijf of kinderopvang aan huis, een praktijk of een creatieve atelierruimte.

BESTEMMING

Het perceel is qua bestemming in het bestemmingsplan “Kern Harmelen” gelegen waarbij het onderhuis tot aan de voorgevel van het bijgebouw de bestemming “Wonen” heeft en het bijgebouw de bestemming “Maatschappelijk” hierdoor is het bestemmingsplanmatig toegestaan om in het bijgebouw de volgende bedrijfsvoering uit te voeren: overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen, ten behoeve van kinderdagverblijven en kinderopvang.

Zowel het woonhuis als het bijgebouw hebben een apart huisnummer waardoor u uw bedrijf op een extern adres kan inschrijven.









TUIN

De diepe achtertuin, hoofdzakelijk gesitueerd achter het bijgebouw, is gelegen op het zonnige zuiden en biedt een heerlijke combinatie van groen, rust en privacy. Aan het begin van de tuin vind je een vrijstaande houten berging, en direct achter de kantoorruimte ligt een fijn, bestraat terras met een zonnescherm waar je heerlijk in de zon kunt ontspannen. Vanuit de tuin heb je ook direct toegang tot de twee bergingen/ archiefruimtes van het kantoorgebouw.
Via een sierlijk slingerend tegelpad wandel je door het verzorgde gazon, omgeven door volwassen beplanting en groenblijvende struiken.

Als kers op de taart kom je achter in de tuin bij een idyllische, begroeide pergola met een houten loopbruggetje richting het Jaagpad. Vanuit de achtertuin geniet je van een prachtig vrij uitzicht over het water van de “Oude Rijn” en het polderlandschap. Ook is de tuin handig achterom toegankelijk via het Jaagpad.



OVERZICHTSPLATTEGROND



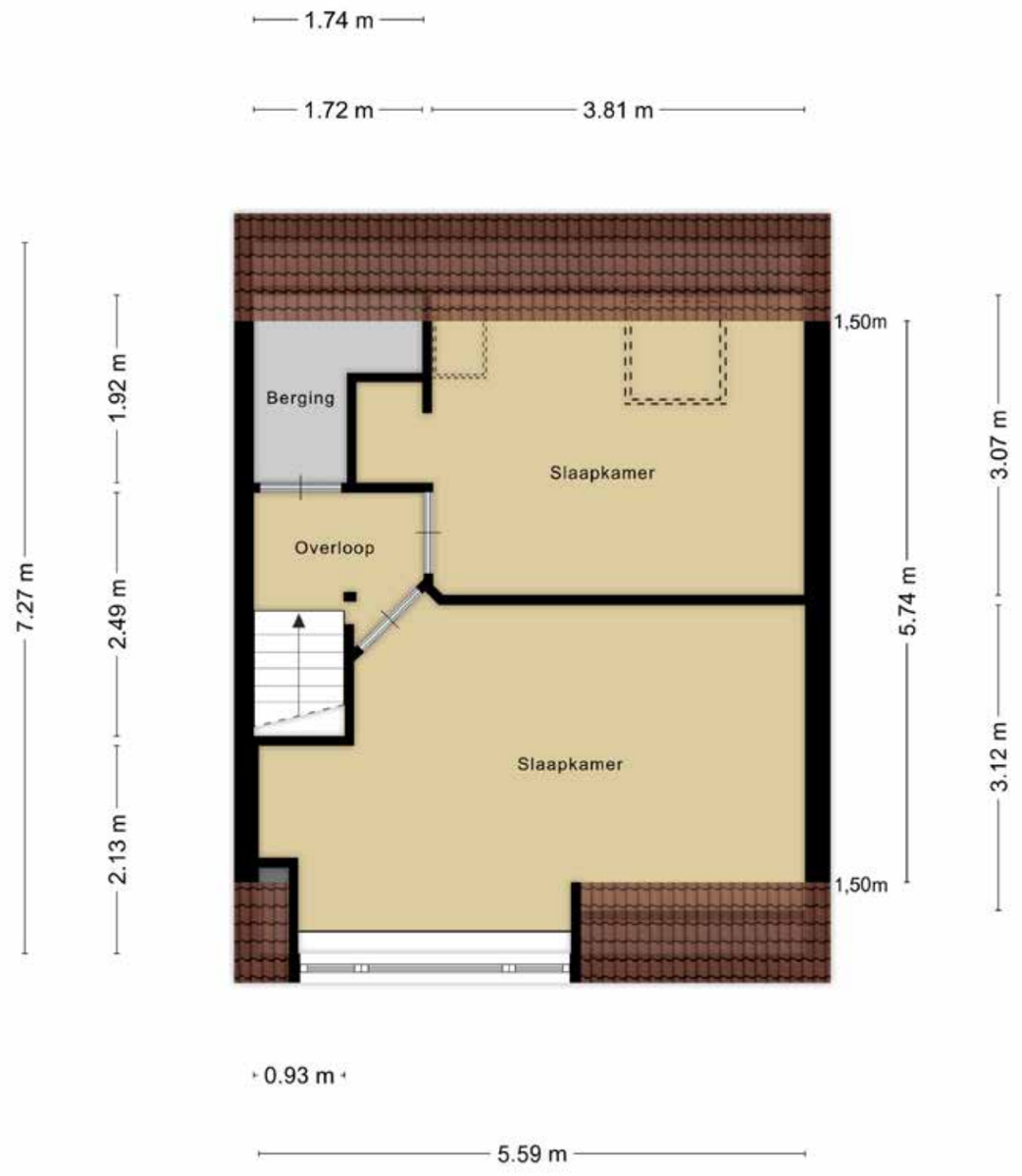
PLATTEGROND BEGANE GROND



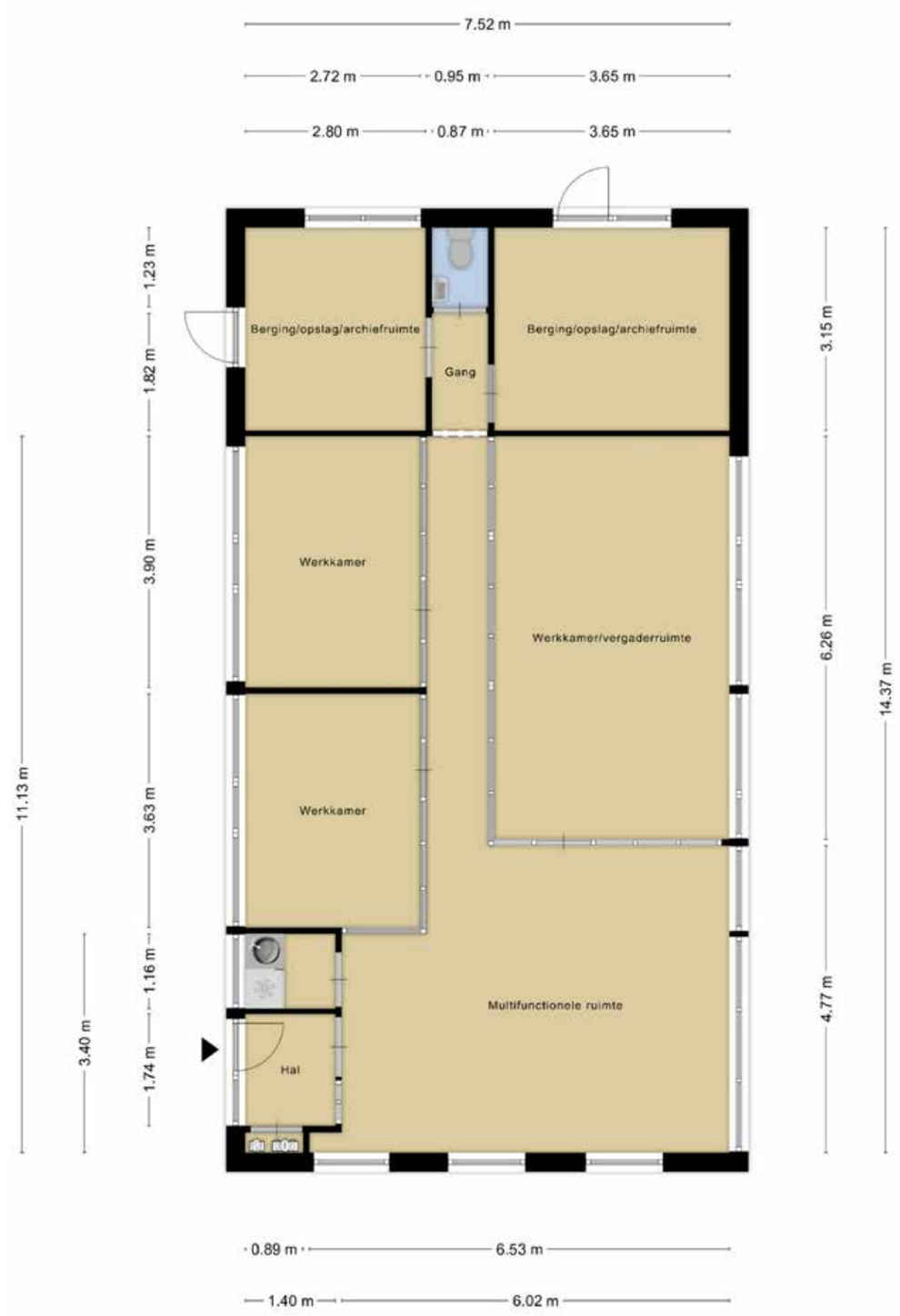
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



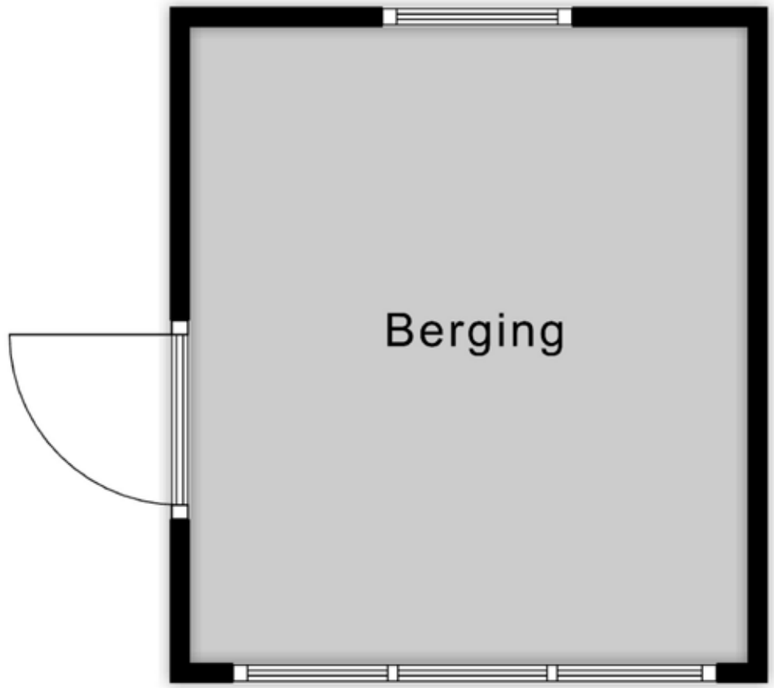
PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



PLATTEGROND KANTOORRUIMTE



PLATTEGROND BERGING



OPRIT & ACHTERZIJDE





UITZICHT ACHTERZIJDE





ALGEMENE INFORMATIE
Dorpsstraat 251 en 251a te Harmelen





KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	153 m²
Externe bergruimte	9 m²
Inhoud woning	541 m³
Bouwjaar woning	1920
Energielabel woning	D
Gebruiksoppervlak bijgebouw	108 m²
Bouwjaar kantoor	1931
Energielabel bijgebouw	G

Indeling woning

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	2

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Harmelen
Sectie	E
Nummer	2269
Groot	6 are en 70 centiare (670 m2)
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.

RIENTREUR makelaardij

Rien Treur Makelaardij
Bezoekadres: Dorpsstraat 149, 3481 ED Harmelen
Telefoon: 0348 444146
Email: info@rientreur.nl
Website: www.rientreur.nl

NVM