

Harmelerwaard I I

Harmelen

Rien Treur Makelaardij



Bedrijfswoning met gastenverblijf/kantoorruimte en ruime hal met Koikarper vijver.

In het buitengebied van Harmelen vindt u deze vrijstaande bedrijfswoning met riant gastenverblijf en een bedrijfsruimte op ca. 1.642 m² eigen grond. De woning is in 1950 gebouwd als tuinderswoning en dient gemoderniseerd te worden. Het gastenverblijf en de bedrijfsruimte zijn de laatste jaren gemoderniseerd en opgeknapt naar de huidige maatstaven.

In de woning krijgt u de beschikking over een drietal slaapkamers, een badkamer en een woonkamer met open keuken. De bedrijfswoning is gelegen in het bestemmingsplan Harmelerwaard en heeft de bestemming Bedrijf met de nadere aanduiding In- en Export van Koikarpers met een maximale oppervlakte gebouwen van 270 m² en een kas van 70 m² met de aanduiding VAB (vrijkomende agrarisch bebouwing).

De woning is landelijk gelegen en ligt aan een B-weg tussen het dorp Harmelen en het dorp De Meern. Op loopafstand vindt u een bushalte richting de steden Utrecht en Woerden. Daarnaast bent u binnen zes minuten fietsen in het dorp Harmelen, waar u diverse voorzieningen vindt zoals horecagelegenheden, supermarkten, winkels, sportvelden, een zwembad en basisscholen.

Bijzonderheden

- Bedrijfswoning met riante bijgebouwen
- Gelegen in het buitengebied aan een rustige doorgaande fietsroute tussen Harmelen en Utrecht
- Woning dient gemoderniseerd te worden
- Siertuin in Japanse stijl
- Gastenverblijf



ENTREE

U rijdt met u auto vanaf de Harmelerwaard de oprit van het terrein op via het elektrische bedienbare sierhek. Hier parkeert u uw auto naast de woning of achter bij de bedrijfsgebouwen. Vanaf hier loopt u via de zijkant, door de Japanse voortuin, naar de voordeur van de bedrijfswoning.

Via de voordeur komt u in een L-vormige hal met toegang tot de meterkast, toilet met fontein, een badkamer, een slaapkamer, de trapopgang naar de verdieping en de woonkamer.



WOONKAMER & KEUKEN

Vanuit de hal komt u in de woonkamer. De woonkamer is een voormalige doorzonkamer, waar tijdens een verbouwing de keuken is bijgetrokken. Hierdoor is er een riante L-vormige ruimte met veel daglicht ontstaan. In de woonkamer is aan de voorzijde de zithoek gesitueerd en aan de achterzijde de eettafel. Vanuit de eetkamer heeft u middels openslaande deuren toegang tot de zijtuin.

De keuken is in een L-opstelling gesitueerd en voorzien van diverse apparatuur zoals een koelkast, oven, 4-pits kookplaat en een vaatwasser. Via de keuken komt u in de bijkeuken met doorloop naar een berging.





BADKAMER & SLAAPKAMER

Vanuit de hal heeft u tevens toegang tot de badkamer en een slaapkamer.

De badkamer is voorzien van een wastafel, douchecabine en ligbad. Vanuit het ligbad heeft u prachtig uitzicht over de schitterend aangelegde Japanse tuin.

De slaapkamer is voorzien van twee inbouwkasten en uitzicht over de achtertuin.

VERDIEPING

Via de vaste trap in de hal komt u op de zolderverdieping met opstelplaats van de cv-ketel en toegang tot een tweetal slaapkamers. Hier heeft u de mogelijkheid om dakkapellen te realiseren, zodat u ruimere slaapkamers creëert.





GASTENVERBLIJF

Achter op het perceel staan een tweetal gebouwen waarvan de eerste is ingericht als gastenverblijf/kantoorruimte.

U komt via de voordeur binnen in een hal met garderoberuimte en toegang tot de woonkamer. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de keuken, een slaapvertrek, een badkamer met toilet, douchecabine en een wastafel en de wasmachine aansluitingen.

De ruime keuken is voorzien van aanrecht met een gaskookplaat, vaatwasser en diverse kastenruimte. Tevens heeft u via de openslaande deuren toegang tot de achtertuin. Via de keuken komt u in het kantoor waar u tevens openslaande deuren hebt richting de achtertuin en toegang hebt naar een afgesloten kelder met ingebouwde kluis.





HAL MET KAS

Achter het gastenverblijf/kantoorgebouw staat een riante hal met aangebouwde kas. In deze hal is een inpannige Koikarper vijver gemaakt. De hal is eenvoudig te gebruiken voor opslag van machines en/of werkplaats.



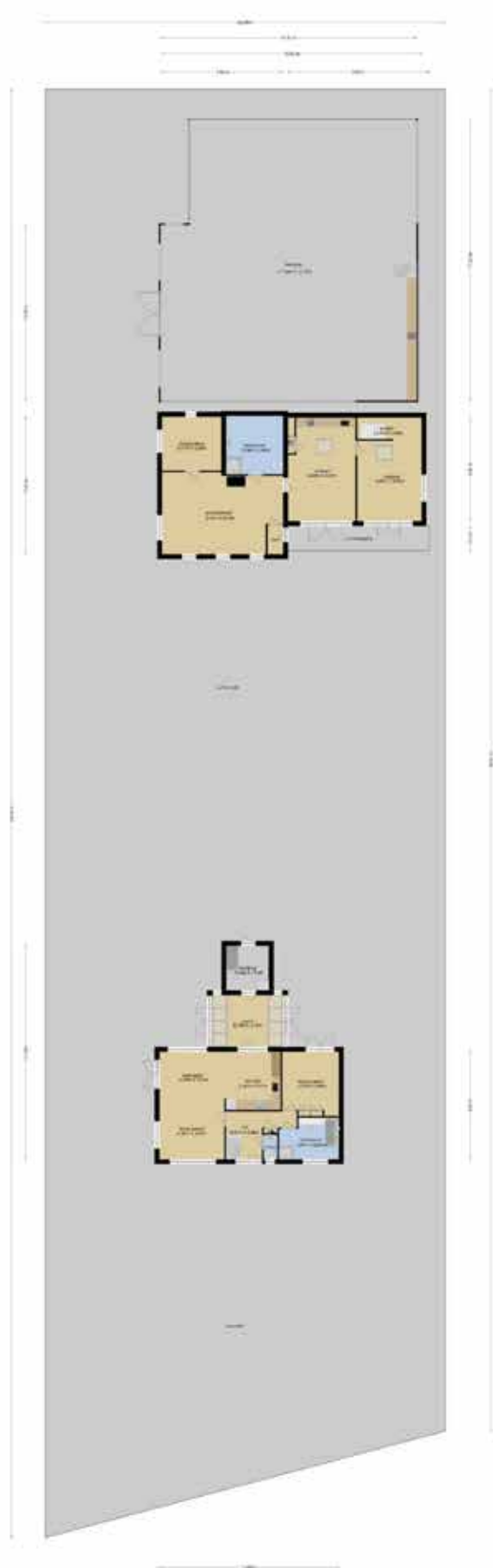


TUIN

Aan de voorzijde van de woning heeft de huidige eigenaar de tuin laten inrichten in Japanse stijl. De beplanting is in overleg tegen een vergoeding over te nemen. Tussen de woning en de bedrijfsgebouwen in, is een gazon neergelegd met een buitenvijver voor de Koikarpers. Deze buitenvijver is ook eventueel te gebruiken als zwembad.



OVERZICHTSPLATTEGROND



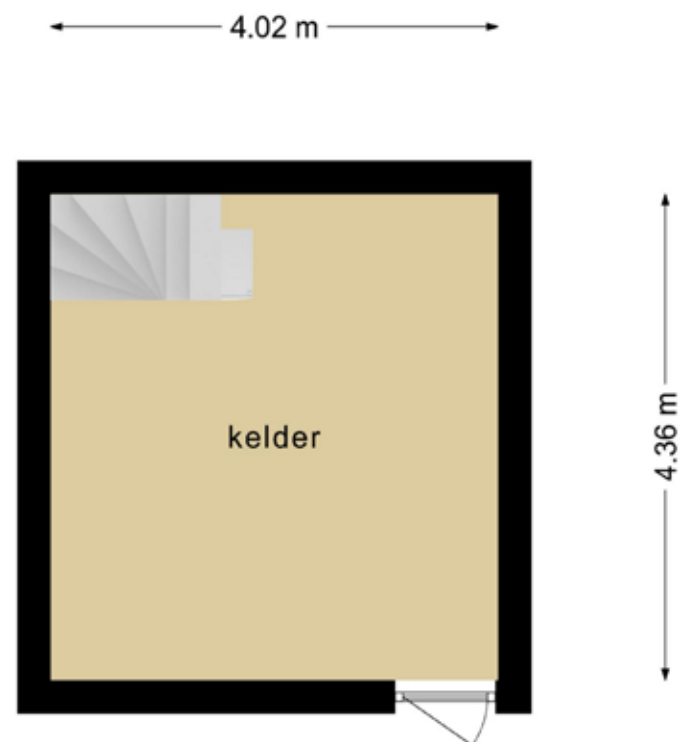
PLATTEGROND BEGANE GROND WONING



PLATTEGROND VERDIEPING WONING



PLATTEGROND KELDER BIJGEBOUW



PLATTEGROND BIJGEBOUW





In het bestemmingsplan is het volgende vermeld:

6.4.1 Afwijking ander soort bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 15, 16, 17, 18, 25, 26 en 27, een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 6.1, onder a ten behoeve van het per geval (be)bouwen en gebruiken van gronden en bouwwerken voor een ander soort bedrijf, dan het in dat lid bedoelde, met uitzondering van bedrijven met in de tabel in lid 6.1, onder a, in de kolom VAB de aanduiding 'ja', mits:

- a. het betreft een loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, foeragehandel, hovenier, sierviskwekerij, dierenartspraktijk, dierenasiel of -pension, hondenfokkerij, paardenhouderij, opslagbedrijf en/of caravan- en botenstalling, en overige beroeps- en bedrijfsactiviteiten, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage I Positieve lijst bedrijfsdoeleinden zijn vermeld;
- b. de toegestane oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van gebouwen ten opzichte van de bestaande situatie niet worden vergroot conform sublid 6.2.1 en sublid 6.2.2;
- c. het ander soort bedrijf geen opslag van goederen in de open lucht inhoudt of met zich meebrengt;
- d. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur;
- e. parkeren binnen het bestemmingsvlak op eigen terrein plaatsvindt.

ALGEMENE INFORMATIE

Harmelerwaard | Harmelen



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Woning

Gebruiksoppervlakte wonen	124 m ²
Overige inpandigte ruimte	7 m ²
Inhoud woning	487 m ³
Bouwjaar	1950
Energie label	F

Indeling woning

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

Gastenverblijf

Gebruiksoppervlakte wonen	134 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	13 m ²
Bedrijfsruimte (hal met kas)	284 m ²
Inhoud gastenverblijf	534 m ³

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Harmelen
Sectie	K
Nummers	208, 209 en 329
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Groot ca.	16 are en 42 centiare

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

