Leidsestraatweg 40

Harmelen

Rien Treur Makelaardij



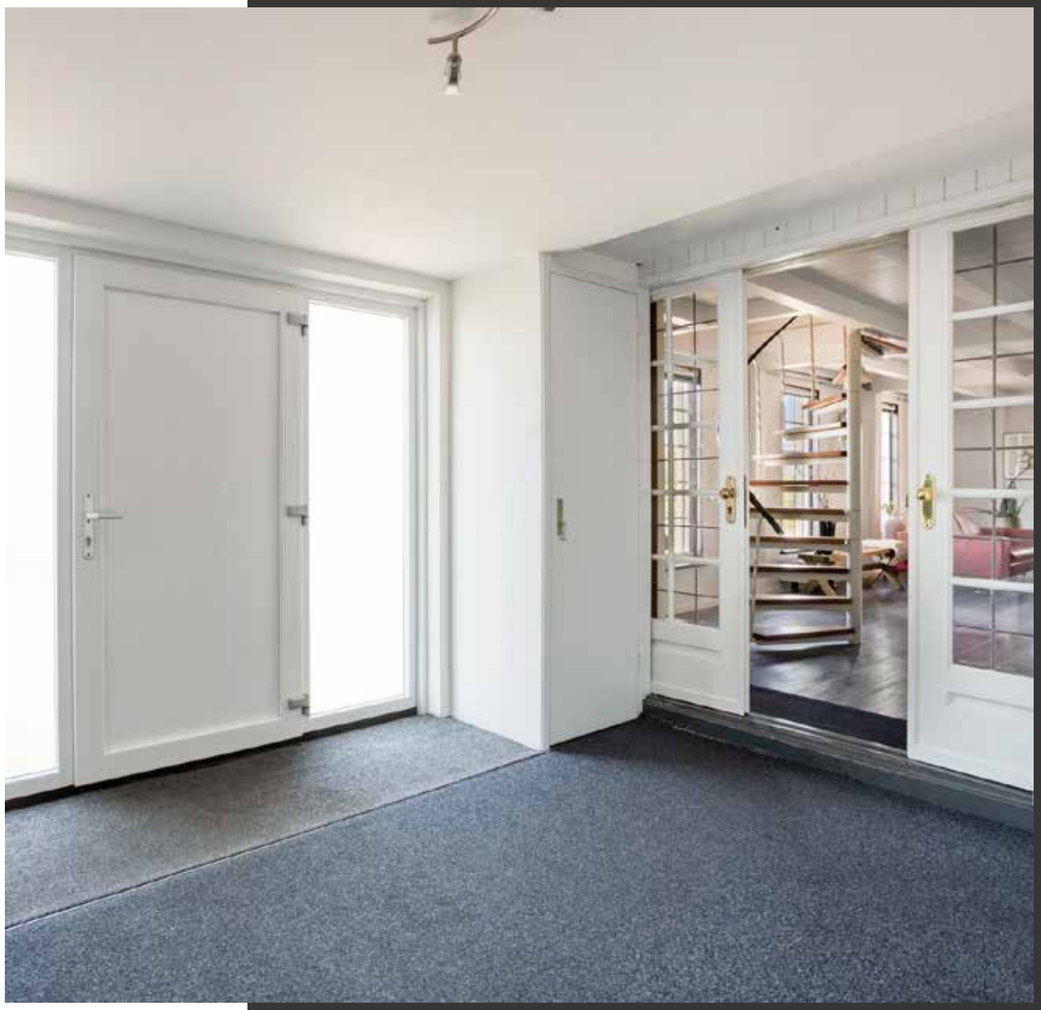
Karakteristieke vrijstaande bedrijfswoning met bedrijfsgedeelte en volop mogelijkheden aan de Leidsestraatweg!

Ben je op zoek naar een unieke combinatie van comfortabel wonen en ondernemen op één locatie? Deze verrassend ingedeelde bedrijfswoning biedt een mooie balans tussen een fijn woonhuis en een volwaardig bedrijfsgedeelte. Het pand bestaat aan de linkerzijde uit een tweelaags woonhuis met een ruime woonkamer, open keuken, slaapkamer, badkamer en toilet. Aan de rechterzijde bevindt zich het bedrijfsgedeelte, bestaande uit een grote multifunctionele kantoorruimte met een bovengelegen bergzolder. Een ideale combinatie voor wie wonen en werken op één locatie wil samenbrengen.

Het pand is gunstig gelegen aan de doorgaande weg tussen Harmelen en Woerden, met een uitstekende zichtlocatie en een goede bereikbaarheid voor zowel jou als je klanten. Op korte afstand bevindt zich de gezellige dorpskern van Harmelen, waar je terechtkunt voor alle dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkten, ambachtelijke winkels, basisscholen, kinderopvang, horeca en diverse sportverenigingen. Ook een bushalte ligt op loopafstand. Binnen enkele autominuten bereik je het NS-station van Woerden en de snelweg A12, waarmee steden als Utrecht, Amsterdam en Rotterdam goed bereikbaar zijn.

Bijzonderheden

- Het perceel aan de voorzijde van het pand (Harmelen, sectie L, nummer 1083) is eigendom van de Staat en wordt door de eigenaar gebruikt als parkeerplaatsen
- Een gedeelte van het perceel achter het pand (Harmelen, sectie L, nummer 1885) is in gebruik bij de achterburen
- Voorzien van gevelisolatie, dakisolatie en isolerende beglazing
- Voorzien van vloerisolatie, met uitzondering van de vloer van de kantoorruimte
- De kantoorruimte is voorzien van airconditioning, waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden
- Krachtstroom aanwezig
- Geschikt voor gebruik als kantoorruimte of voor een combinatie van wonen en werken, afhankelijk van de geldende bestemming en gebruiksmogelijkheden
- Gunstige ligging nabij de dorpskern van Harmelen en op korte afstand van Woerden



ENTREE

Je parkeert de auto aan de voorzijde van het pand, op grond van de Staat, en loopt vervolgens naar de entree. Via de entree, centraal aan de voorzijde van het pand, kom je binnen in de centrale hal. Deze hal vormt de verbinding tussen het woonhuis en het bedrijfsgedeelte. Zowel de hal als het aangrenzende kantoorgedeelte is voorzien van een rieten dak, wat samen met de karakteristieke details zorgt voor een sfeervolle, boerderijachtige uitstraling. Vanuit de hal heb je toegang tot twee handige vaste kasten, een aparte bergruimte en de vertrekken aan weerszijden. Boven de hal bevindt zich bovendien een vliering, die bereikbaar is vanuit het kantoorgedeelte en extra bergruimte biedt.







WOONKAMER & KEUKEN

Wanneer je vanuit de hal door de sfeervolle kamer-en-suitedeuren het linkergedeelte binnenstapt, ervaar je direct de prettige indeling van de woonkamer. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Dankzij de raampartijen met charmante roeden aan de voor- en zijkant geniet je hier bovendien van een fijne lichtinval.

De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is uitgevoerd in een parallelle opstelling. Aan de rechterzijde bevindt zich het aanrecht met spoelbak, vaatwasser, 5-pits gasfornuis en rvs-afzuigkap. Aan de linkerzijde tref je een royale kastenwand waarin de overige apparatuur fraai is ingebouwd, waaronder een magnetron, koffiezetapparaat en koel-vriescombinatie. Tegenover de keuken bevindt zich de spiltrap naar de eerste verdieping.











EERSTE VERDIEPING

Via de spiltrap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Hier bevindt zich een slaapkamer die dankzij het dakraam en het raam in de kopgevel heerlijk licht is. Daarnaast vind je op deze verdieping de badkamer, voorzien van een douche, wastafel en designradiator. Ook is er een separate toiletruimte en een walk-in closet aanwezig.



HET BEDRIJFSGEDEELTE

Aan de rechterzijde van het pand bevindt zich het royale bedrijfsgedeelte. Dit bestaat uit een grote, L-vormige kantoorruimte met een bijzonder karakter. Het rieten dak en de karakteristieke stalraampjes geven deze ruimte een authentieke, boerderijachtige uitstraling. Dankzij de multifunctionele indeling is de ruimte uitstekend geschikt als kantoor, praktijkruimte of studio. Achterin de ruimte bereik je via een luik met vlizotrap de bovengelegen zolder, die praktische mogelijkheden biedt voor bijvoorbeeld archief- of opslagruimte. Aan de zijkant bevindt zich bovendien een eigen entree, waardoor het bedrijfsgedeelte ook afzonderlijk toegankelijk is.

Naast het bedrijfsgedeelte ligt tevens een perceel grond aan de rechterzijde van het pand. Deze buitenruimte biedt mogelijkheden om bij lekker weer even buiten te zitten en kan daarnaast worden gebruikt voor het parkeren van één auto. Houd er rekening mee dat op dit perceel een recht van overpad van toepassing is, zodat de naastgelegen buren toegang behouden tot hun eigen perceel.

BESTEMMING

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen Barwoutswaarder, Polanen en Putkop en heeft de bestemming ‘bedrijventerrein met de functieaanduiding bedrijfswoning’ en bedrijf tot en met categorie 3.1.

Hier mogen bedrijven zich vestigen tot en met categorie 3.1. voorkomend op de lijst behorend bij het bestemmingsplan.







PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



ALGEMENE INFORMATIE
Leidsestraatweg 40 te Harmelen





KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	107 m²
Inhoud woning	380 m³
VVO kantoorruimte	40 m²
Bouwjaar	1920
Energielabel	A+

Indeling

Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Aantal kantoorruimtes	1

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Harmelen
Sectie	L
Nummers	1084 en 1085
Groot	1 are en 57 centiare (157 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.

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