



De Koning & Witzier
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Breudijk 19, Harmelen

De Koning & Witzier Makelaar voor landelijk en vrijstaand wonen

Rust, ruimte en vrijheid. Voor De Koning & Witzier, dé makelaar voor vrijstaand wonen, zijn dit geen losse kreten maar aspecten die ons aanbod kenmerken. De afgelopen ruim 60 jaar hebben wij een brede bekendheid opgebouwd met de aan- en verkoop van vrijstaand onroerend goed voor onze relaties in het Groene Hart van Nederland. Als geen ander weten we waar de grote pluspunten zitten van vrijstaand wonen. Zelf een vrijstaand huis of woonboerderij verkopen? Praat ook eens met een specialist van De Koning & Witzier.

Heeft u belangstelling voor het object dat in deze brochure is gepresenteerd, lees dan ook de algemene informatie achterin de brochure even door. Hierin staat praktische informatie over waar u zoal op moet letten als u een vrijstaand huis of woonboerderij wilt kopen.

Neem vervolgens gerust contact met ons op, wij zijn u graag van dienst, bijvoorbeeld met een vrijblijvende bezichtiging.

Graag tot ziens!

Het team van De Koning & Witzier



Woning met loods, schuur en ca. 800 m² verhard terrein

Landelijk, maar toch heel centraal in de Randstad gelegen goed onderhouden vrijstaande woning met loods/schuur en verhard terrein. De ligging is fraai en weids, met uitzicht over groen en weilanden.

Wilt u vrij wonen combineren met een bedrijf aan huis? Dan is dit uw kans. De totale perceeloppervlakte is 3.795 m² (eigen grond), met een brede uitrit op de openbare weg.





Harmelen
Woonplaats



169 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Vrijstaand
Type woning



3
Aantal kamers



1955
Bouwjaar



Perceeloppervlakte
3.795m²



SITUERING

In het buitengebied van Harmelen bieden wij u deze instapklare vrijstaande woning aan met diverse bijgebouwen. De woning is geheel onderkelderd en heeft de beschikking over een vrijstaande praktijkruimte en over een grote loods. Het geheel heeft een bedrijfsbestemming.

En dan is er ook nog eens de geliefde ligging van deze woning. Op korte fiets- en loopafstand van de woning ligt het gezellige dorp Harmelen, waar zich diverse winkels, horecagelegenheden, basisscholen, sportfaciliteiten en het Vijverbos bevinden. Vanuit Harmelen kunt u met de bus richting Woerden en Utrecht. Wanneer u met de auto op pad gaat, bent u in ongeveer acht minuten op de A12 en in ongeveer 13 minuten op de A2, vanwaar u zo richting Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en/of Den Haag kunt rijden.

Algemeen

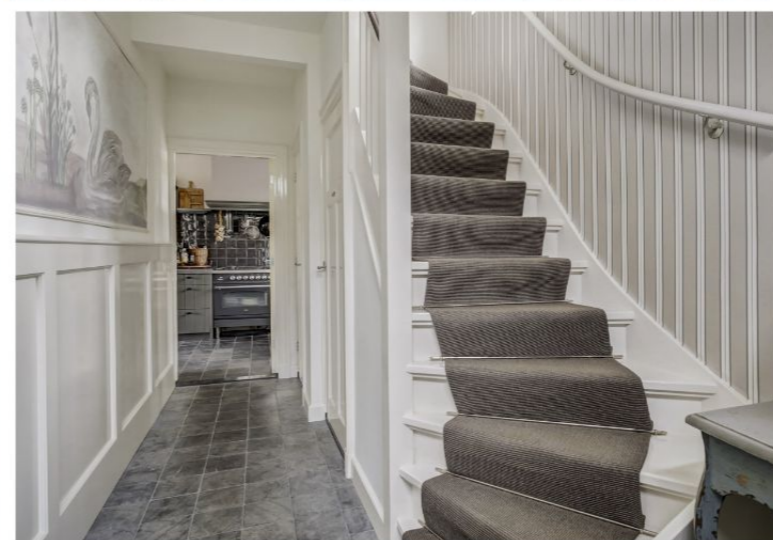
De woning is traditioneel gebouwd omstreeks 1955 en heeft energielabel E. De gevels zijn vervaardigd van steen en het dak is met pannen gedekt. De kozijnen zijn van hout en voorzien van dubbele beglazing. Er is vloerverwarming in de keuken en in het toilet aanwezig en op de verdieping in de badkamer.

De woning heeft een inhoud van 1.046 m³, een gebruiksoppervlakte wonen van ca. 169 m² en is zoals gezegd gelegen op circa 3.795 m² eigen grond.

Dit is een unieke gelegenheid om te genieten van het beste van twee werelden – de rust, ruimte en privacy, gecombineerd met werken aan huis, in de nabijheid van alle voorzieningen.

Dit perceel biedt alles wat u nodig heeft: ruimte, privacy en een unieke woonsfeer. Neem snel contact met ons op en wie weet maakt u van deze plek uw ideale woon-/werklocatie.





Indeling

Begane grond: entree, hal, trapopgang, toegang tot de (wijn)kelder, toiletruimte; keuken in hoekopstelling met 5 pits gasfornuis, oven, vaatwasser, koelkast en vriezer. Woonkamer is riant en licht, mede door de vele raampartijen rondom. De open slaande deuren geven toegang tot het terras aan de zijkant van de woning. De schouw met elektrische haard maken het een sfeer vol geheel, aan de achterzijde is er een frans balkon; beneden badkamer voorzien van: bad, douche, toilet, wastafelmeubel en design radiator; bijkeuken met witgoed aansluitingen, garderobe en loopdeur naar het erf.

Verdieping: overloop met toegang tot 2 riante slaapkamers (met mogelijkheid om 1 van de slaapkamers te splitsen zodat er 3 slaapkamers op de verdieping ontstaan).

De masterbedroom bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over een badkamer ensuite welke voorzien is van vloerverwarming, een hoekbad, inloopdouche, toilet, dubbele wastafelmeubel en design radiator. De openslaande deuren geven toegang tot het heerlijke dakterras met weids uitzicht.



Bijgebouwen

Vrijstaande schuur: afmeting ca. 9,16 x 8,66 meter, gesitueerd aan de zijkant van de woning, voorzien van gevulderde vloer en geïsoleerd dak. Er zijn houten openslaande deuren aan de voorzijde en de zijkant, er is een elektrische roldeur. Op dit moment is de ruimte deels in gebruik als fraai verbouwde praktijkruimte en deels als garage voor het stallen van een auto of fietsen, of om te klussen of spullen in op te bergen. Ook ideaal als bijvoorbeeld mantelzorgwoning (onder voorbehoud toestemming gemeente).

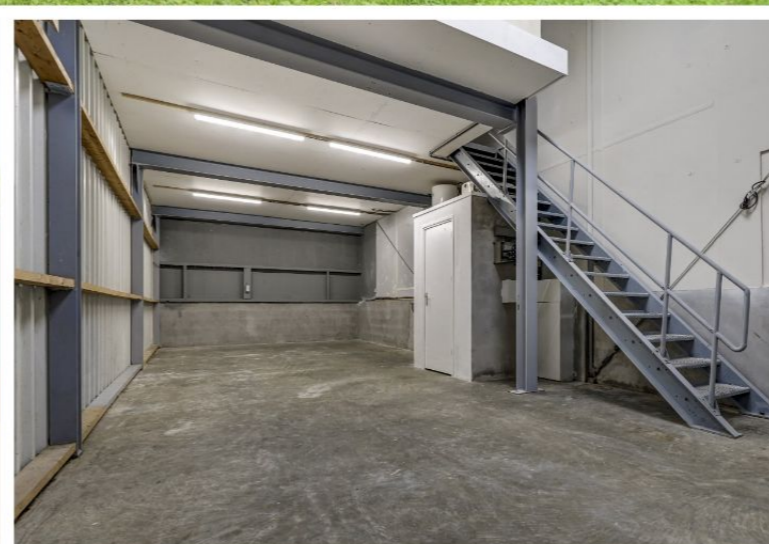
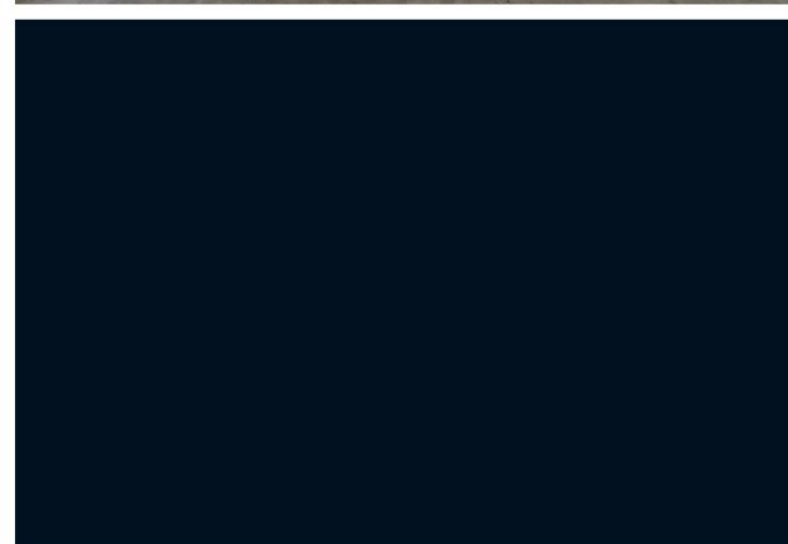
Loods: afmeting ca. 24,4 x 11,81 meter, gesplitst in drie afzonderlijke ruimtes, allen voorzien van inrijdeuren van ca. 4,05 meter hoog en ca. 4 meter breed! Het achterste gedeelte is voorzien van een verdieping met een toilet. Aan het einde van de loods is er nog een afdak van ca. 6,10 x 10,25 meter.

Tuin: rondom de woning treft u een landelijke en keurig onderhouden tuin met een oase aan rust en groen. Aan de zijkant van de woning treft u terras waar het heerlijk vertoeven is en vanwaar u uitzicht heeft over het achterliggende polderlandschap. Tevens is er op het erf meer dan voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

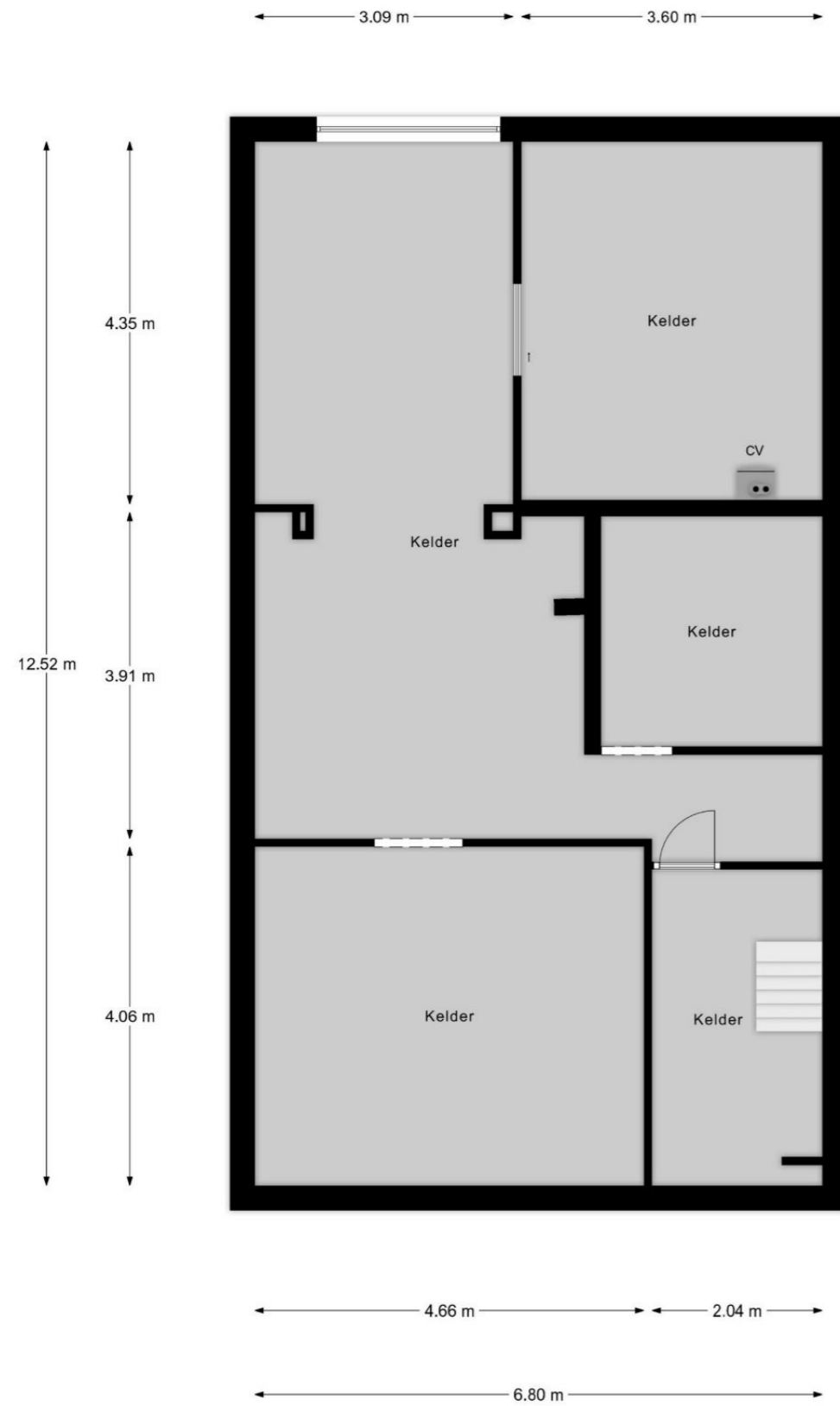




**Instapklare woning
met bijgebouwen**



Plattegrond



Kelder



Plattegrond



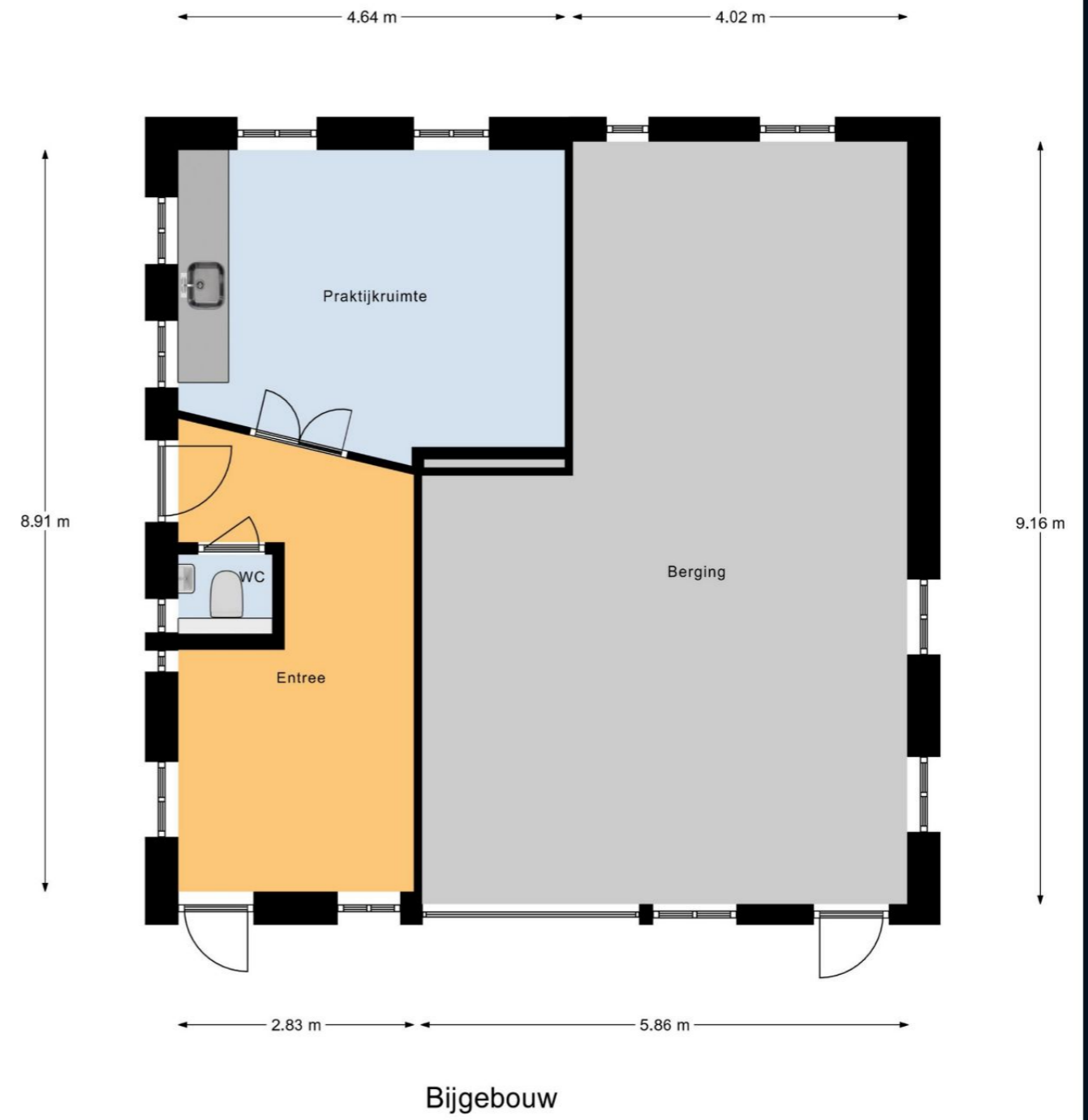
Begane Grond



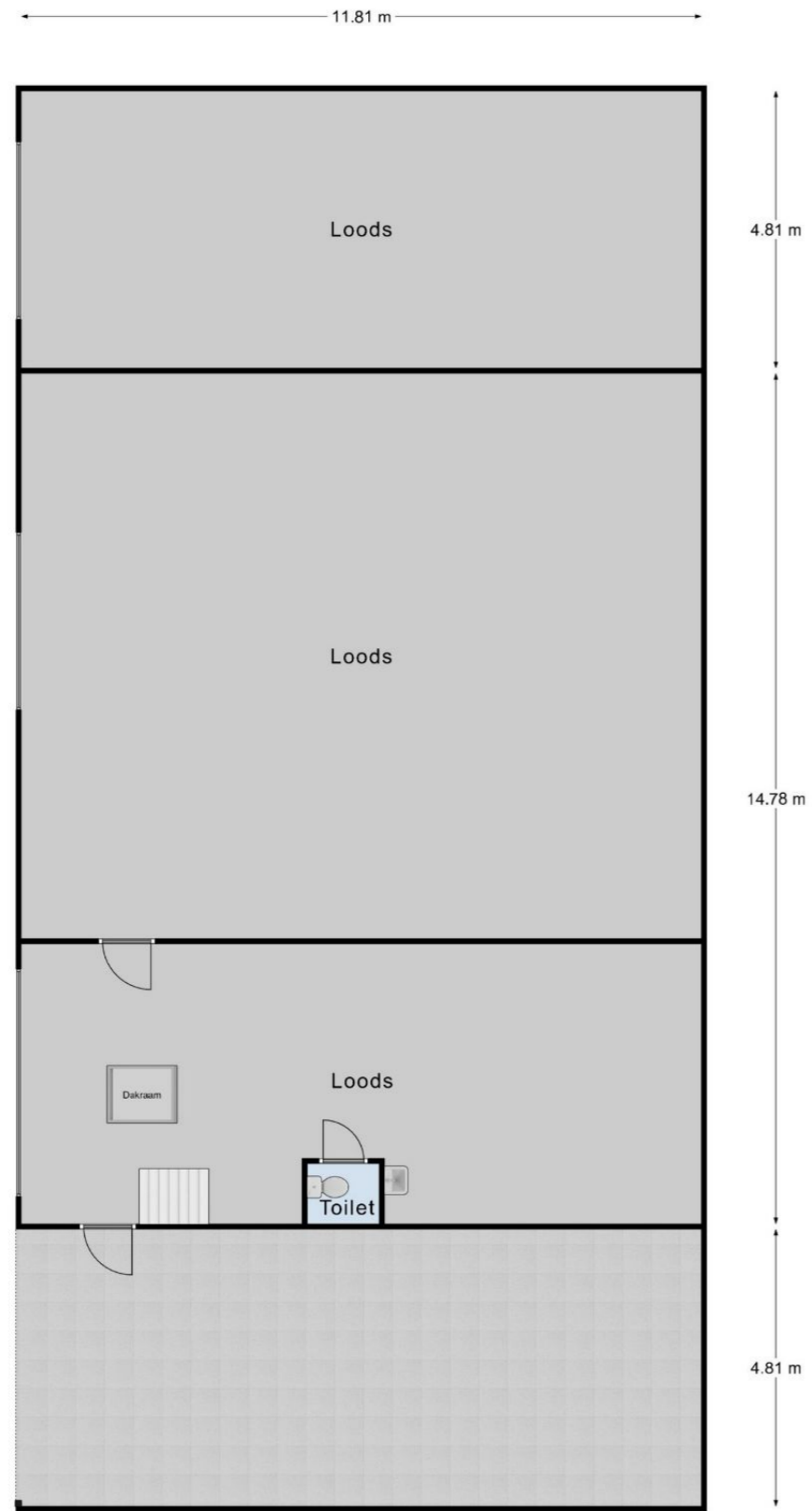
Plattegrond



Plattegrond



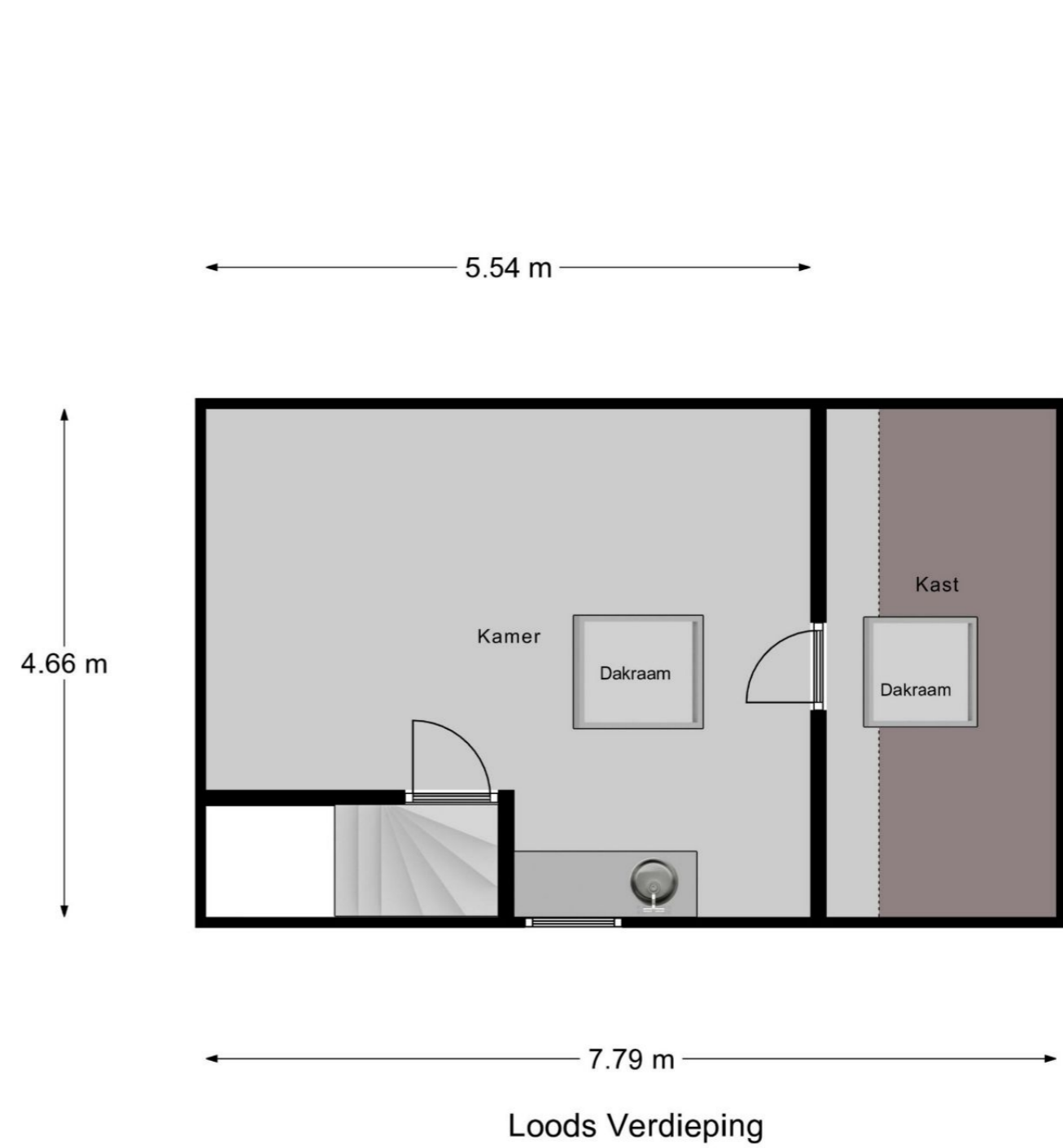
Plattegrond



Loods Begane Grond



Plattegrond



Loods Verdieping

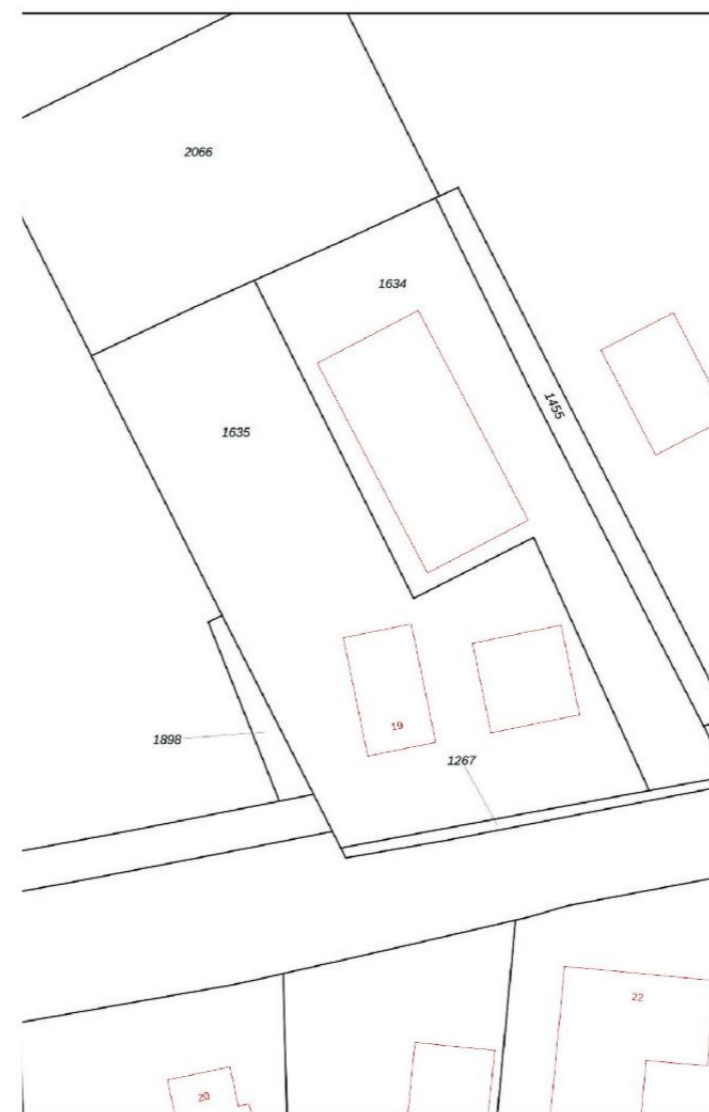


Waar moet u zoal op letten als u een vrijstaande woning of woonboerderij gaat kopen?

1. **Heel belangrijk: rij om de ligging en omgeving te leren kennen eerst even langs de woning voordat u een afspraak maakt voor een bezichtiging: een blik vanaf de weg zegt meer dan 1.000 woorden!**
2. Wij kunnen u in contact brengen met een hypotheek adviseur die thuis is op het gebied van hypotheeken bij vrijstaande woningen en woonboerderijen. Een eerste gesprek (max. 2 uur) is kosteloos.
3. Is uw indruk positief? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. De makelaar noteert uw naw-gegevens inclusief uw telefoonnummer en mailadres en slaat deze op in zijn CRM-bestand. Vervolgens wordt een afspraak ingepland. Tip: het is verstandig alle betrokkenen bij de eerste bezichtiging te betrekken. Gaat het om een klus object? Schakel ook meteen uw aannemer of bouwkundige in. Heeft u interesse om tot aankoop over te gaan? Neem dan uw NVM aankoopmakelaar mee! Bij de aankoop van een vrijstaand object komt veel meer kijken dan u denkt.
6. Bij woningen of woonboerderijen in het buitengebied kan het jachtrecht en/of het visrecht verhuurd zijn. Het komt soms voor dat er (ver)bouwactiviteiten hebben plaatsgevonden zonder omgevingsvergunning. In de koopakte wordt opgenomen dat dit voor rekening en risico van de koper is. Een eventueel financieringsvoorbehoud geldt voor een periode van maximaal 4 weken ingeval van loondienst en voor maximaal 6 weken ingeval van zelfstandig ondernemerschap. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op basis van het

Heeft u nog vragen over deze informatie of wilt u meer informatie? Bel of mail ons gerust, het team van De Koning & Witzier, Dé makelaars voor vrijstaand wonen, is u graag van dienst.

8. bewijsstukken eisen waaronder de gedane aanvraag voor de geldlening. De meeste verkopers stellen u als koper in de gelegenheid een bouwkundige keuring uit te laten voeren (bouwkundig voorbehoud). Deze keuring vindt plaats voor het tekenen van de koopovereenkomst. In de koopovereenkomst wordt standaard de volgende ouderdomsclausule opgenomen, welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'Koper verklaart er mee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan .. jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken'.
9. Wat betreft eventuele bodemverontreiniging wordt in de koopakte de volgende clausule opgenomen, welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'In afwijking van het bepaalde in artikel 6.3 (van de koopakte) en artikel 7.17 lid 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek, geldt dat het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper is (ongeacht of er al dan niet bodemonderzoek heeft plaatsgevonden), met vrijwaring daarvan voor verkoper'.
10. Wat betreft (eventuele) aanwezigheid van asbesthoudende materialen wordt in de koopakte de volgende clausule opgenomen welke afhankelijk van de situatie door verkoper kan worden uitgebreid: 'Koper is zich ervan bewust dat in de onroerende zaak gezien de bouwperiode asbesthoudende stoffen aanwezig kunnen zijn waarvan partijen niet op de hoogte zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend en akkoord te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest dan wel een ander toegepast bouw materiaal kan voortvloeien'.
11. Let op: houdt u er rekening mee dat u er pas sprake is van een koopovereenkomst als de door ons op te stellen koopakte voor beide partijen akkoord is en door beide partijen is getekend. Tot die tijd hebben zowel u als de verkoper het recht om kosteloos af te zien van een transactie.



Kadastrale kaart (noordgericht) gemeente Harmelen

Huisnr. 19

Perceelnr. 1635

Sectie L

Voor nadere informatie en/of vragen kunt u contact opnemen met:

Peter van Rossem

Telefoon: 0653 327 382

E-mail: p.vanrossem@koningwitzier.nl



Vrijblijvende aanbieding:

Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door De Koning & Witzier Makelaars opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.





De Koning & Witzier

Dé makelaar voor vrijstaand wonen

De Koning & Witzier
Oosteinde 32
3466 LB Waarder

Telefoon:
E-mail:
Website:

0348 – 502 224
info@koningwitzier.nl
www.koningwitzier.nl

