



De Koning & Partners
Dé makelaar voor vrijstaand wonen



Appellaan 19, Harmelen

De Koning & Partners Makelaar voor landelijk en vrijstaand wonen

Rust, ruimte en vrijheid. Voor De Koning & Partners, dé makelaar voor vrijstaand wonen, zijn dit geen losse kreten maar aspecten die ons aanbod kenmerken. De afgelopen ruim 63 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 & Partners.

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 & Partners



Fraaie vrijstaande woning aan de rand van Harmelen

Op zoek naar ca. 243 m² woonoppervlakte? Bij deze woning is dit haalbaar!

Als u namelijk aan de elders in deze brochure vermelde voorwaarden voldoet mag de hoogwaardige aangebouwde garage meegerekend worden als gebruiksoppervlakte wonen (GO wonen). Aan veel van deze voorwaarden is nu al voldaan.

Deze riante en perfect onderhouden vrijstaande woning met hoogwaardige aangebouwde garage zijn in 2005 volledig nieuw gebouwd in een fraaie landelijke stijl. De aangebouwde serre, luxe en grote garage en vrijstaande stenen schuur maken het geheel meer dan compleet. De woning beschikt over 5 royale slaapkamers. En met energielabel A en 20 zonnepanelen biedt deze woning een duurzame en comfortabele leefomgeving.

Het geheel wordt omgeven door een fraai aangelegde en keurig onderhouden landelijke tuin met veel groen. Met een kaveloppervlakte van ca. 1.653 m² heeft u in en rond de woning veel ruimte en verrassend veel privacy, met daarnaast ruime parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

De ligging aan de Appellaan is bijzonder fraai en weids, met prachtig uitzicht over groen en weilanden. Hier woont u op een hele fijne plek in het buitengebied van Harmelen, maar waar alle benodigde voorzieningen binnen handbereik zijn.





Harmelen
Woonplaats



187 m²
Gebruiksoppervlakte wonen



Vrijstaand
Type woning



7
Aantal kamers



2005
Bouwjaar



Ca. 1.653 m²
Perceeloppervlakte

SITUERING

Het geheel is gelegen aan de rand van het pittoreske Harmelen, in het 'Groene Hart' tussen Utrecht en Woerden, uitstekend gesitueerd ten opzichte van een diversiteit aan voorzieningen. Op fietsafstand tref je bijvoorbeeld het populaire winkelcentrum Vleuterweide (ca. 5 km) maar ook in het dorp Harmelen zelf (ca. 2 km) tref je een groot aantal voorzieningen zoals: diverse winkels, basisscholen, busverbindingen, meerdere kinderdagverblijven en sportvoorzieningen.

De verbindingswegen A2 en A12 zijn snel bereikbaar, vanwaar u zo richting Amsterdam, Utrecht, Woerden, Rotterdam en/of Den Haag kunt rijden.

In de directe omgeving zijn veel recreatiemogelijkheden, zoals wandel- en fietsroutes door het prachtige polderlandschap. In de omgeving treft u verder het bekende kasteel De Haar in Haarzuilens.



ALGEMEEN

De woning, gebouwd in 2005, is traditioneel gebouwd en opgetrokken uit stenen muren, voorzien van een pannen dak en betonnen vloeren. De woning is volledig geïsoleerd tijdens de bouw, wat niet alleen het comfort verhoogt, maar ook de energieprestaties optimaliseert (energielabel A). Verder is de woning uitgerust met 20 zonnepanelen. Op de gehele begane grond (behalve de garage) is vloerverwarming aanwezig. De woning beschikt zoals gezegd over een hoogwaardig uitgevoerde aangebouwde garage met verdieping.

De woning heeft een woonoppervlakte van ca. 187 m². Zoals gezegd is dit zonder de hoogwaardige aangebouwde garage, welke een 'gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte' heeft van nog eens ca. 57 m²! U hoeft volgens de NEN 2580 alleen maar aan de volgende voorwaarden te voldoen om deze ca. 57 m² bij de woonoppervlakte op te mogen tellen:

1. Gebruik: de ruimte mag geen garagefunctie meer hebben (geen garagedeur of stalling).
2. Toegang: de ruimte moet inpandig bereikbaar zijn vanuit de woning.
3. Bouwkundig niveau: isolatie, vaste verwarming, voldoende daglicht en ventilatie – vergelijkbaar met de rest van de woning.
4. Afwerking: wanden, vloer en plafond moeten woonwaardig zijn afgewerkt.
5. Hoogte: alleen delen met een vrije hoogte van minimaal 1,50 meter tellen mee.
6. Uitsluitingen: trapgaten, vides > 4 m² of niet-toegankelijke delen worden niet meegerekend.

Zoals u ziet wordt aan diverse voorwaarden reeds voldaan. Is dit voor u van belang, dan licht onze makelaar u dit tijdens de bezichtiging graag toe.

De inhoud van woning en aangebouwde garage samen is ca. 888 m³. Met het energielabel A woont u hier in een woning die duurzaamheid hoog in het vaandel heeft staan.

Rondom de woning treft u verder een heerlijke, landelijke tuin met veel privacy, waar u in alle rust kunt genieten van de ruimte en het buitenleven dat het buitengebied van Harmelen te bieden heeft. De woning staat op een royaal perceel van ca. 1.653 m² en beschikt over ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. Zowel de garage als de schuur bieden overdekte ruimte voor één auto.





INDELING

Begane grond: Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de ruime hal waar zich de meterkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal loopt u door naar de royale woonkamer met sfeervolle gashaard. Dankzij de vele raampartijen geniet u hier van veel lichtinval, wat een aangename sfeer creëert in de woning.

Aan de achterzijde van de woning vindt u de landelijke woonkeuken met eethoek, ingericht met een keuken in U-opstelling, voorzien van een 6-pits gasfornuis, vaatwasser, 1,5 spoelbak, koelkast, dubbele oven en magnetron.

Vanuit de woonkeuken betreedt u de royale master bedroom met openslaande deuren naar de tuin en vaste kasten met tevens een badkamer en-suite, voorzien van een inloopdouche, Whirlpool, toilet en wastafelmeubel.

Vanuit de hal is tevens ook de praktische bijkeuken met pantry te bereiken welke is voorzien van witgoedaansluiting en waar zich de CV-opstelling bevindt. Vanuit hier betreedt u de aangebouwde garage, welke is uitgerust met een elektrische deur en welke ruimte biedt voor één auto.



INDELING

Verdieping: Op de verdieping bevinden zich een ruime overloop, een badkamer en 4 riante slaapkamers.
De nette badkamer is volledig betegeld en biedt een inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en handdoekenradiator.

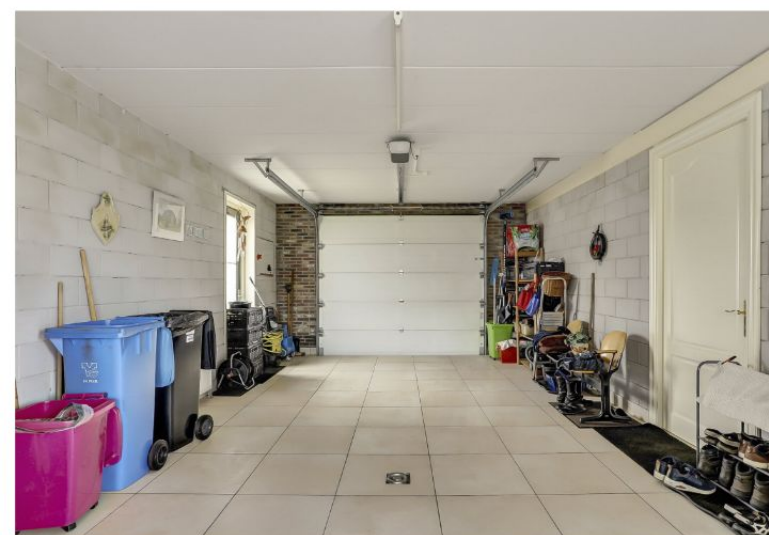
Fraai aangelegde en keurig onderhouden landelijke tuin



Tuin: Het perceel is bereikbaar via een inrit met elektrisch hekwerk en intercom. Rondom de woning ligt een fraai aangelegde en keurig onderhouden landelijke tuin met veel groen. De tuin is voorzien van vaste beplanting, een gazon en sierbestrating. Aan de achterzijde bevindt zich een royale moestuin waar u 's zomers heerlijk van kunt genieten. Rondom de woning zijn meerdere terrassen zodat er altijd wel een heerlijk plekje te vinden is om buiten te zitten. Onder de overkapping geniet u op zomerse dagen van een beschutte buitenruimte. De buitenhaard zorgt voor extra sfeer en comfort.



Aangebouwde garage: Afmeting van ca. 9,36 x 4,38 meter, biedt plaats aan 1 auto en is voorzien van een elektrische deur, elektra, water en een inloepdouche. De garage is volledig geïsoleerd en voorzien van dubbel glas. De garage is volledig bezolderd met zelfs een betonnen (!) verdiepingsvloer. Als u aan de eerder genoemde voorwaarden voldoet, mag de oppervlakte van deze garage bij de woonoppervlakte worden opgeteld en heeft u de beschikking over een pand met ca. 243 m² woonoppervlakte!



Schuur: Ca. 6,43 x 3,52 meter, gebouwd van steen en voorzien van een plat dak met bitumen. De schuur is geïsoleerd, uitgerust met dubbelglas en voorzien van elektra. In de schuur is ruimte voor 1 auto, maar de schuur leent zich natuurlijk ook uitstekend als werkplaats of opslagruimte.

PLATTEGROND



Begane Grond



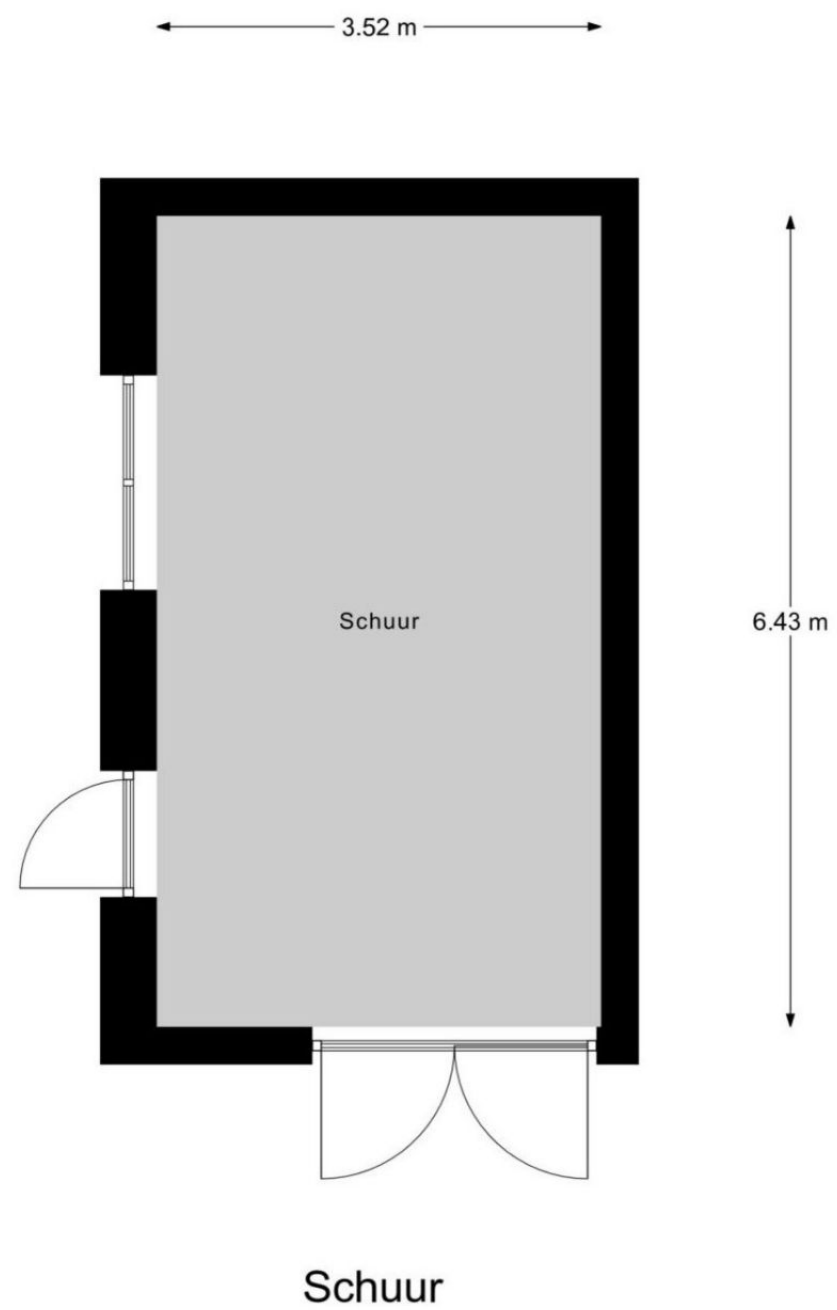
PLATTEGROND



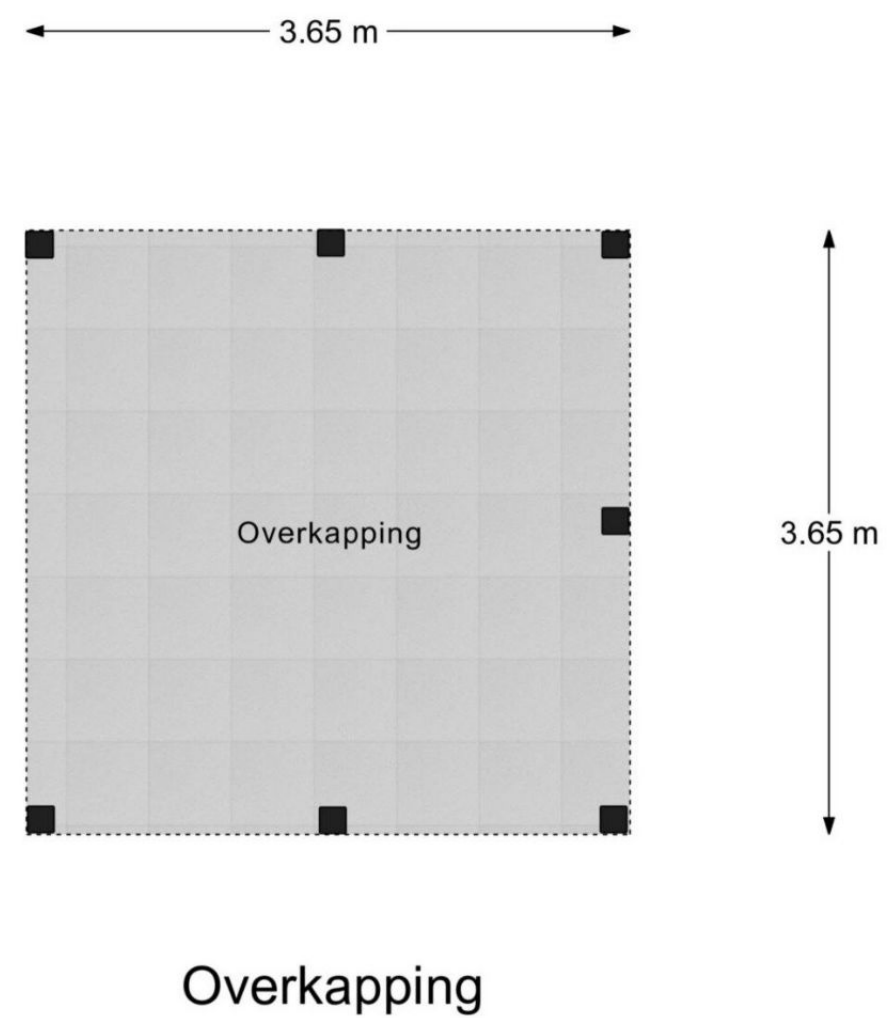
1e Verdieping



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

1. **Wat fijn dat u interesse heeft in één van de bij ons te koop staande vrijstaande woningen. U bent waarschijnlijk aan het rekenen of de aankoop haalbaar is. De netto verkoopopbrengst van uw huidige woning speelt daarbij een belangrijke rol. Wij kunnen u snel inzicht geven in de waarde van uw huidige woning. Of dit nu een vrijstaande woning of niet-vrijstaande woning is, uw huis een reguliere woonbestemming heeft of juist een bedrijfsmatige of agrarische bestemming; wij hebben de expertise in huis en kunnen snel informeren over de verwachte verkoopopbrengst.**
2. 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!
3. Wij kunnen u in contact brengen met een hypotheek adviseur die thuis is op het gebied van hypotheken bij vrijstaande woningen en woonboerderijen. Een eerste gesprek (max. 2 uur) is kosteloos.
4. 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.
5. 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.
7. Het komt soms voor dat er (ver)bouwactiviteiten hebben plaats-gevonden 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 financieringsvoorbehoud kan verkoper nadere bewijsstukken eisen waaronder de gedane aanvraag voor de geldlening.
8. 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 ouder-domsclausule 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 grond-watervcontreiniging met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper is (ongeacht of er al dan niet bodemonderzoek heeft plaats-gevonden), 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 koop-overeenkomst 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.



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

Peter van Rossem
Telefoon: 0653 327 382
E-mail: p.vanrossem@koningp.nl



Heeft u naar aanleiding van deze algemene informatie nog vragen? Bel of mail ons gerust, het team van De Koning & Partners, Dé makelaars voor vrijstaand wonen, is u graag van dienst.



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 & Partners

Dé makelaar voor vrijstaand wonen

De Koning & Partners
Oosteinde 32
3466 LB Waarder

Telefoon:
E-mail:
Website:

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

