



**Slob**  
makelaardij

**TE KOOP**  
**€ 989.500 K.K.**



**Breudijk 1**

3481 LM Harmelen





Breudijk 1

3481 LM Harmelen

## Inleiding

---

Mooie royale, onder architectuur gebouwde, vrijstaande bedrijfswoning (semi-bungalow) met aangrenzend een ruime bedrijfshal, die ook binnendoor bereikbaar is. Dit alles op een perceel van ruim 1000 m<sup>2</sup>, waarop al een bedrijfsbestemming rust en is gelegen in het gewilde Groene Hart, op ca 1 km van het gezellige dorp Harmelen. Zowel Utrecht alsook de leuke stad Woerden zijn dichtbij en met het openbaar vervoer goed bereikbaar (bushaltes op 2 min lopen). Maar met de auto bent u ook zo op de A12.

### De bedrijfswoning

Via de entree aan de voorzijde, komt u in de hal met vide, die direct een welkom gevoel geeft. Deze hal geeft toegang tot de woonkamer, met de trap tot de 1e verdieping en tot een extra kamer op de begane grond. Deze is nu ingericht als werkkamer, maar er kan prima een extra slaapkamer beneden mee gerealiseerd worden. Deze kamer geeft op haar beurt weer toegang tot een ruimte met groot kantelraam (thans ingericht als bijkeuken met douchegelegenheid), waar u dan een 2e badkamer kunt realiseren.





## Inleiding

---

De grote L-vormige woonkamer heeft veel glas aan drie kanten, waardoor er veel lichtinval is en aldus een heerlijk lichte ruimte is ontstaan, die ruim plaats biedt aan een zithoek bij de sfeervolle open haard, een 2e zithoek bij de openslaande deuren naar de achtertuin, alsook de eethoek. Deze laatste loopt 'naadloos' door in de luxe moderne keuken, voorzien van diverse apparatuur. De niet alledaagse indeling, met verhoogd werkeiland en de verlichte kasten boven het aanrechtblad, zorgen voor een sfeervolle aanblik.

Via de keuken heeft u direct toegang tot de achtertuin en naar een halletje met vaste kasten, die leidt naar een grote multifunctionele kamer, die nu is ingericht als hobbykamer, maar ook prima dienst kan doen als werkkamer of wellicht kantoor. Vanuit deze kamer heeft u directe toegang tot de ruime bedrijfsruimte.

Via de open trap in de hal komt u op de overloop van de 1e verdieping. Daar heeft u mooi zicht op de centrale hal beneden en trap, waardoor een zeer ruimtelijk effect is gecreëerd. Op deze verdieping vindt u 3 slaapkamers, een separaat 2e toilet en een badkamer met veel bergruimte. Een van de slaapkamers, met sfeerful balkon, is een samenvoeging van oorspronkelijk 2 kleinere slaapkamers. Uiteraard is deze kamer desgewenst weer te splitsen.





## Inleiding

---

### De bedrijfshal

De ruime bedrijfshal biedt met een oppervlakte van ca 93m<sup>2</sup>, koud en warm water en elektra (waaronder krachtstroom) volop ruimte voor divers gebruik, zoals opslag of een werkplaats.

Op de verdieping is nog eens veel extra opslagruimte, alsook een afsluitbare ruimte, die desgewenst als kantoor kan worden gebruikt. De bedrijfshal heeft aan de erf-kant (straatkant) een elektrische roldeur. Naast de directe toegang tot de multifunctionele ruimte in de woning, zijn er in de hal ook nog deuren naar respectievelijk de erf-kant en de achtertuin.

### De tuin

Rondom de woning ligt een prachtige, ruime en goed onderhouden tuin, die o.a. een scala aan vaste planten herbergt en veel privacy biedt. In de tuin zijn naast enkele borders ook diverse terrassen gerealiseerd. Daar kunt u heerlijk genieten van een drankje, een maaltijd (ideale BBQ plaats), alsook een diversiteit aan vogels. 's-Avonds zorgt de buitenverlichting, onder andere met spots, voor een sfeervolle aanblik. Kortom, een ideaal object, voor een bedrijf, waar u wonen en werken kan combineren op een mooie plek in het groen.





## Ligging en indeling

---

### BEGANE GROND:

- Entree, hal, garderobe, meterkast, open trap naar de 1e verdieping met vide.
- Toiletruimte met vrijdragend toilet en fonteintje.
- Multifunctionele kamer met aangrenzend ruimte, thans ingericht als bijkeuken met douchegelegenheid. Ideaal om een slaapkamer met aangrenzende badkamer te realiseren.
- Lichte en sfeervolle L-vormige woonkamer, met vloerverwarming, die zorgt voor een comfortabele temperatuur.
- Luxe en moderne keuken voorzien van hoge koel-vriescombinatie, 5 pits inductie kookplaat, oven, magnetron grill met warmhoudlade, vaatwasser en afzuigkap.
- 2e halletje met vaste kasten, die leidt naar nog een multifunctionele ruimte van ca 18 m<sup>2</sup>, waar desgewenst een kantoorruimte kan worden gerealiseerd. Deze ruimte geeft ook toegang tot een aparte CV/wasruimte, met aansluiting voor zowel wasmachine als droger.
- Toegang tot de bedrijfsruimte (vanuit deze 2e multifunctionele ruimte).



# Ligging en indeling

---

## 1e VERDIEPING:

- De overloop en 3 slaapkamers.
- Badkamer met douche en dubbele wastafel.
- Separaat toilet

## BEDRIJFSRUIMTE:

- Ruim 93 m<sup>2</sup> vloeroppervlak op de begane grond.
- Wastafel met warm en koud stromend water.
- Nieuwe groepenkast, met tevens krachtstroom-aansluiting.
- Data logger van de zonnepanelen.
- Stalen open trap naar de verdieping.
- Verdieping van ca 40 m<sup>2</sup> voor opslag en een aparte kantoorruimte.





## Ligging en indeling

---

### BIJZONDERHEDEN:

- Object met legio mogelijkheden; ideaal voor wonen en werken op één locatie. Royale semi-bungalow, ruime bedrijfshal en mogelijkheden voor kantoor, met rondom een grote, fraai aangelegde en goed onderhouden tuin met meerdere terrassen.
- Bouwjaar 1978.
- Zowel de woning als het bedrijfsgebouw zijn onderheid.
- De gehele woning heeft dubbele beglazing.
- Vloerverwarming in de woonkamer.
- Moderne en luxe, goed ingerichte keuken (november 2021)
- De 3e slaapkamer heeft airconditioning.
- De woning is voorzien van bliksembeveiliging
- Op het bedrijfsgebouw liggen 12 zonnepalen, pal op het zuiden.
- Nieuwe beschoeiing aan de slootkant (2022).
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein (minimaal voor 4 personen auto's)
- Kadastrale aanduiding: Gemeente Harmelen, Sectie L, nr: 721
- Op dit perceel rust de bestemming bedrijventerrein
- Oplevering in overleg

# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 989.500,- k.k.
Gas	€ 375,-
Water	€ 23,-
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning, bedrijfsdienstwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1978
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1.055 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	196 m <sup>2</sup>
Inhoud	1.241 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	133,5 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	5 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	4 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2
Aantal balkons	1

## Locatie

Ligging	Bedrijventerrein Industrieterrein Nabij openbaar vervoer
---------	--

## Tuin

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Ja



# Kenmerken

---

Oriëntering	West
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

## Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	Vaillant eco tec plus VHR
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2016
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft airco	Ja
Heeft een balkon	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vlaggenmast	X			
zonnepanelen	X			
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens	X			
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Zonwering binnen	X			
Vliegenhorren	X			
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen	X			
Vitrages	X			
Jaloezieën/lamellen	X			
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Vloerbedekking/linoleum	X			
Parketvloer/laminaat	X			
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Airconditioning	X			
Kokend waterkraan	X			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
<b>Open haard, houtkachel</b>				
(Voorzet) open haard	X			
Allesbrander in garage nooit gebruikt	X			
Kachels				X
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast in de keuken	X			
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		
<b>Verlichting, te weten</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting				X
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken		X		
Werkbank in schuur/garage				X
Vast bureau				X
Spiegelwanden	X			
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires				
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires rolhouders	X			
Waterslot wasautomaat	X			
<b>Telefoon toestel/-installatie</b>				
Telefoon toestellen		X		



# Lijst van zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>				
Radiatorafwerking				X
Isolatievoorzieningen	X			
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Schilderijophangstelsysteem	X			
Robot maaier			X	
5-delige louncheset + bewaarbox			X	

# Tekeningen

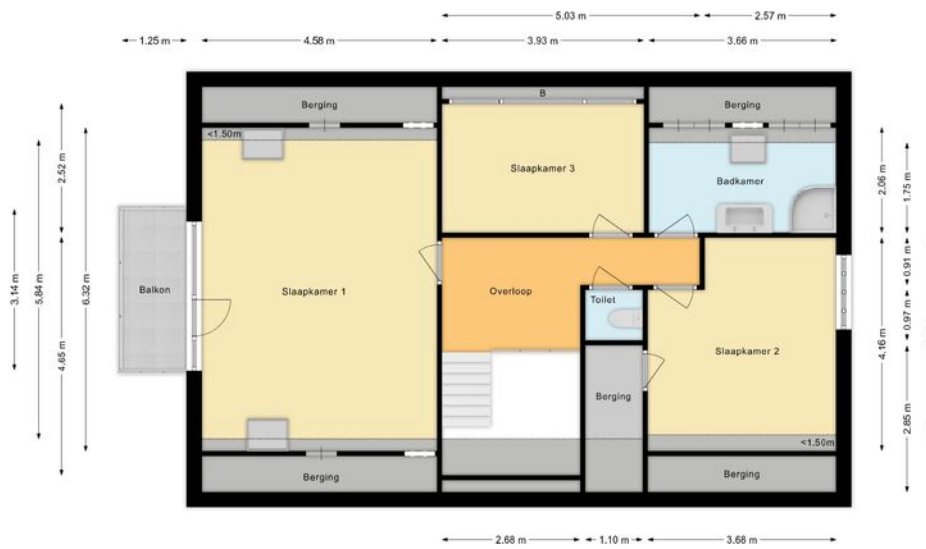
---





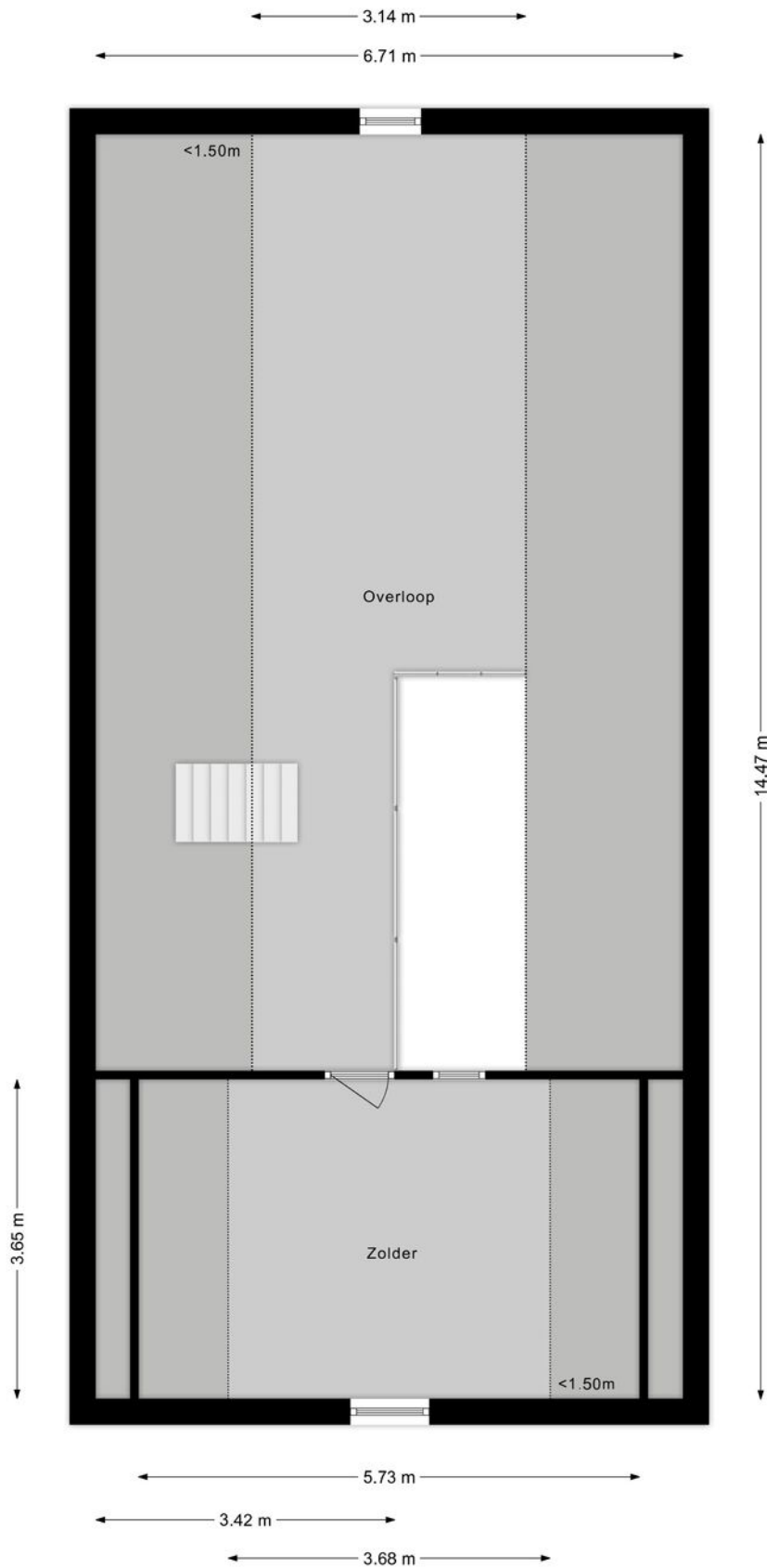
# Tekeningen

---



# Tekeningen

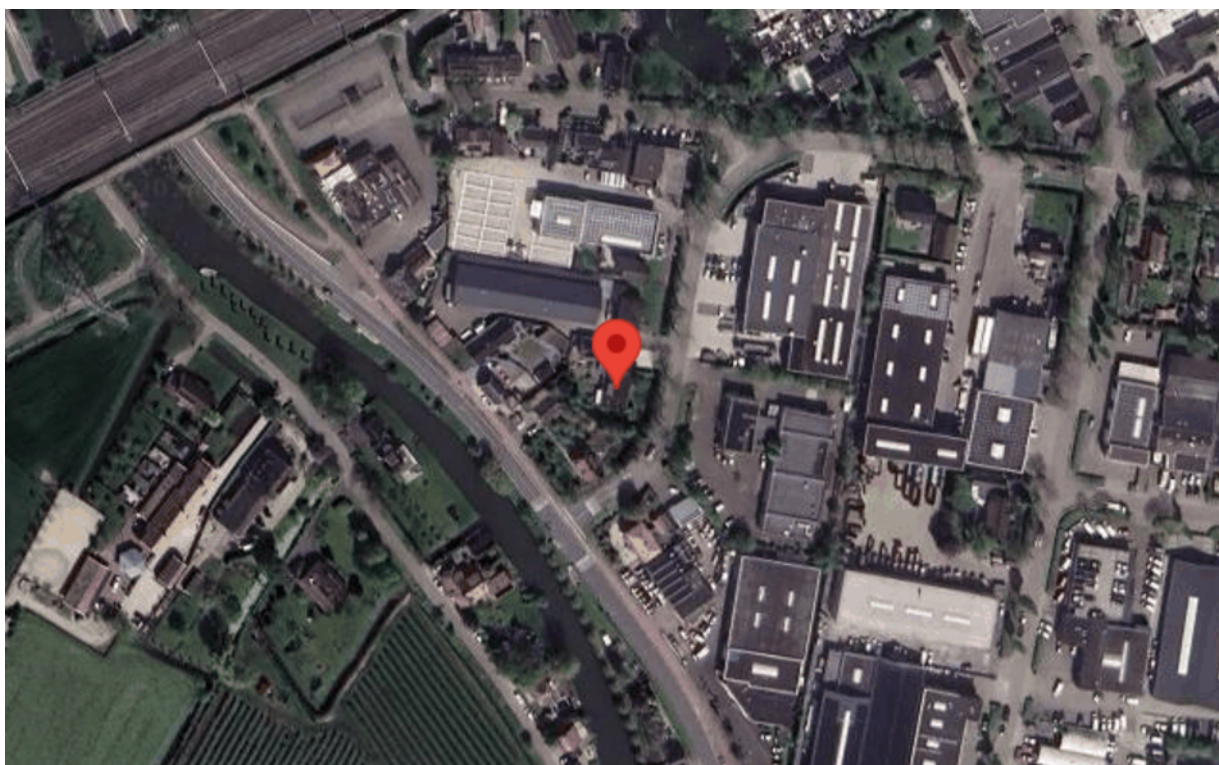
---





# Google maps

---





## **Slob makelaardij**

Stadhoudershof 42  
3481 HW Harmelen  
0348-446662  
[info@slobmakelaardij.nl](mailto:info@slobmakelaardij.nl)