

**TE KOOP**  
**€ 479.500 K.K.**



**Burgemeester Timmermanslaan 25**

**3481 BK Harmelen**



# Burgemeester Timmermanslaan 25, 3481 BK Harmelen

## Inleiding

---

Welkom in Harmelen. Op 5 minuten wandelen van de dorpskern, in een kindvriendelijke, rustige buurt, vindt u deze moderne, strak afgewerkte woning die direct in het oog springt. Dankzij de uitbouw en dakopbouw biedt dit huis verrassend veel ruimte waardoor het comfortabel wonen is. De royale woonkamer, nette afwerking en lichtinval zorgen voor een warm en stijlvol geheel. De woning beschikt over kunststof kozijnen met dubbele beglazing en 9 zonnepalen. De ruime, aparte schuur aan de voorzijde en de zonnige achtertuin maken deze instapklare woning compleet.

Via de entree komt u in de hal waar zich de meterkast bevindt, alsook de toiletruimte met toilet en fontein. Aansluitend heeft u gelijk toegang tot de keuken en de ruim uitgebouwde eet- en woonkamer. De moderne open keuken is voorzien van een vaatwasser, een 5 pits gasfornuis, afzuigkap, oven en koel-vries combinatie. De ruime woonkamer heeft grote ramen aan de achterzijde en via een schuifpui komt u in de achtertuin.

De open trap in de woonkamer biedt toegang tot de 1e verdieping. Daar bevinden zich 2 mooie slaapkamers en een moderne badkamer met ruime douche, wastafel en toilet. Ook is er op deze etage een separate ruimte voor de wasmachine en droger.



## Ligging en indeling

---

### Begane grond

Entree, hal, toiletruimte met toilet en fontein.

Ruim uitgebouwde woonkamer met toegang naar de tuin door middel van een schuifpui.

Moderne open keuken v.v. vaatwasser, 5 pits gasfornuis, afzuigkap, oven en koel-vriescombi.

Via een open trap in de woonkamer komt u op de 1e verdieping.

### Eerste verdieping

De overloop en 2 slaapkamers en vaste trap naar de 2e verdieping.

Een moderne badkamer met douche, wastafel en toilet.

Separate ruimte voor de wasmachine en droger.



## Ligging en indeling

---

Tweede verdieping

Overloop met opstelplaats voor de C.V. combiketel Remeha Calente (2024) en mechanische ventilatiebox.

Nog 2 ruime slaapkamers.



# Ligging en indeling

---

## Tuin

De voortuin is netjes bestraat en u heeft hier een ruime berging van ca. 13m<sup>2</sup>.  
De zonnige, goed onderhouden achtertuin ligt op het westen.

## Bijzonderheden

De gehele woning heeft dubbele beglazing met kunststof kozijnen.

Zonnige tuin op het westen

9 zonnepanelen 2021

Moderne badkamer en keuken.

Ruime schuur aan de voorzijde.

Gehele woning is goed en modern afgewerkt.

Elektrisch zonnescherm achterzijde.

Gevel opbouw in 2017 vervangen.

CV ketel Remeha Calente ACE 40C/CW5 (2024)

Dak aanbouw in 2025 vervangen

Kadastrale aanduiding: gemeente Woerden, sectie B, nr: 1333 en 1343

Oplevering in overleg.

# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs € 479.500,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1960

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie  
Dubbel glas  
Muurisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 111 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 114 m<sup>2</sup>

Inhoud 446 m<sup>3</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 13 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

Ligging Aan rustige weg  
In woonwijk  
Nabij openbaar vervoer  
Nabij school  
Nabij snelweg

## Tuin

Type Voortuin

Oriëntering Oosten

Staat Goed onderhouden

Tuin 2 - Type Achtertuin

# Kenmerken

---

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| Tuin 2 - Oriëntering                 | West                |
| Tuin 2 - Staat                       | Goed onderhouden    |
| <b>Energieverbruik</b>               |                     |
| Energielabel                         | B                   |
| <b>CV ketel</b>                      |                     |
| CV ketel                             | Remeha              |
| Warmtebron                           | Gas                 |
| Bouwjaar                             | 2024                |
| Combiketel                           | Ja                  |
| Eigendom                             | Eigendom            |
| <b>Uitrusting</b>                    |                     |
| Warm water                           | CV-ketel            |
| Verwarmingssysteem                   | Centrale verwarming |
| Heeft kabel-tv                       | Ja                  |
| Glasvezelaansluiting aanwezig        | Ja                  |
| Tuin aanwezig                        | Ja                  |
| Telefoonaansluiting aanwezig         | Ja                  |
| Beschikt over een internetverbinding | Ja                  |
| Heeft een dakraam                    | Ja                  |
| Heeft ventilatie                     | Ja                  |
| <b>Kadastrale gegevens</b>           |                     |
| Eigendom                             | Eigen grond         |
| Eigendom                             | Eigen grond         |

# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



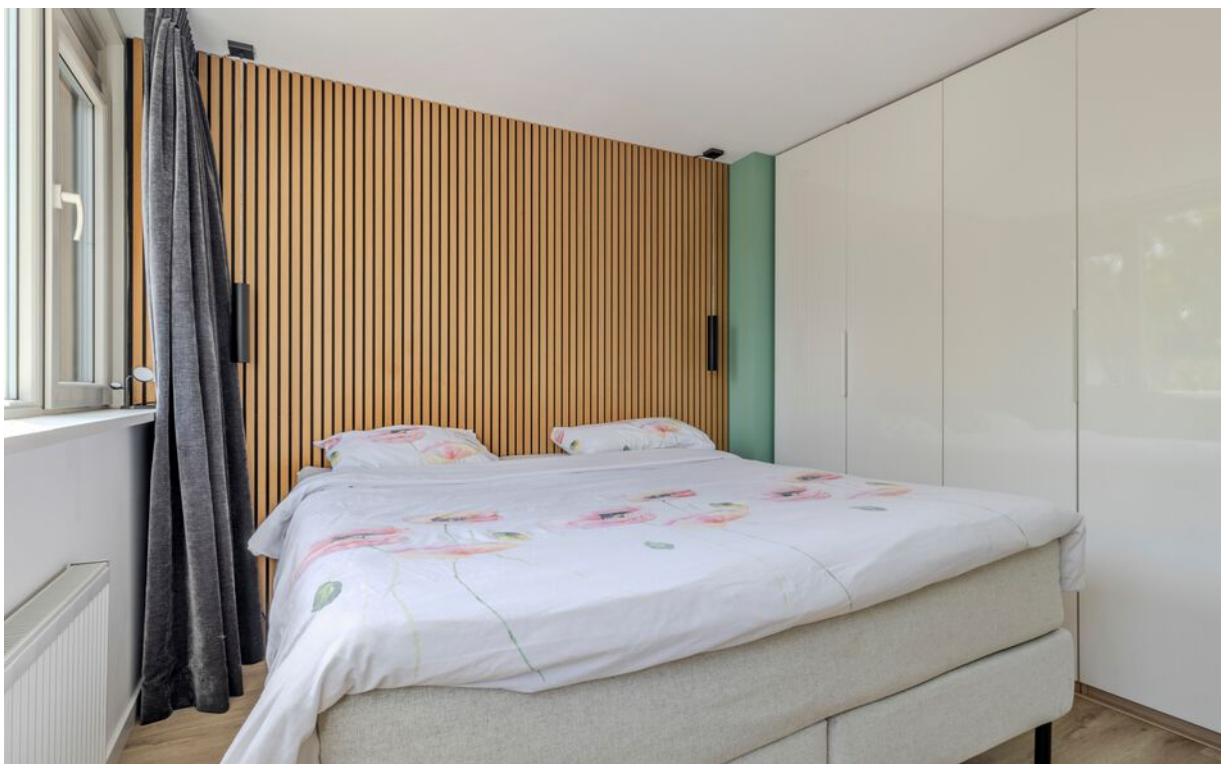
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



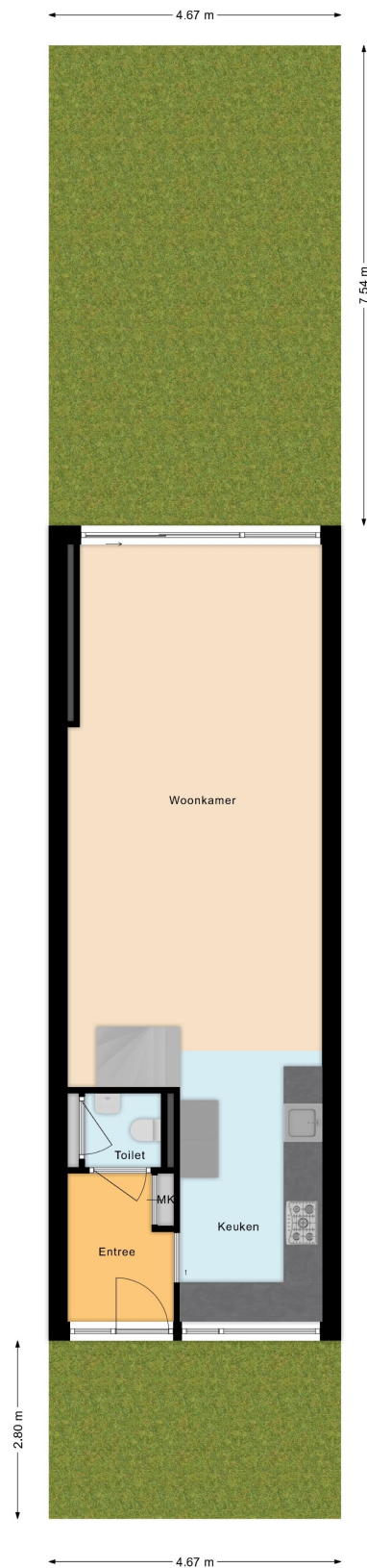
# Foto's

---



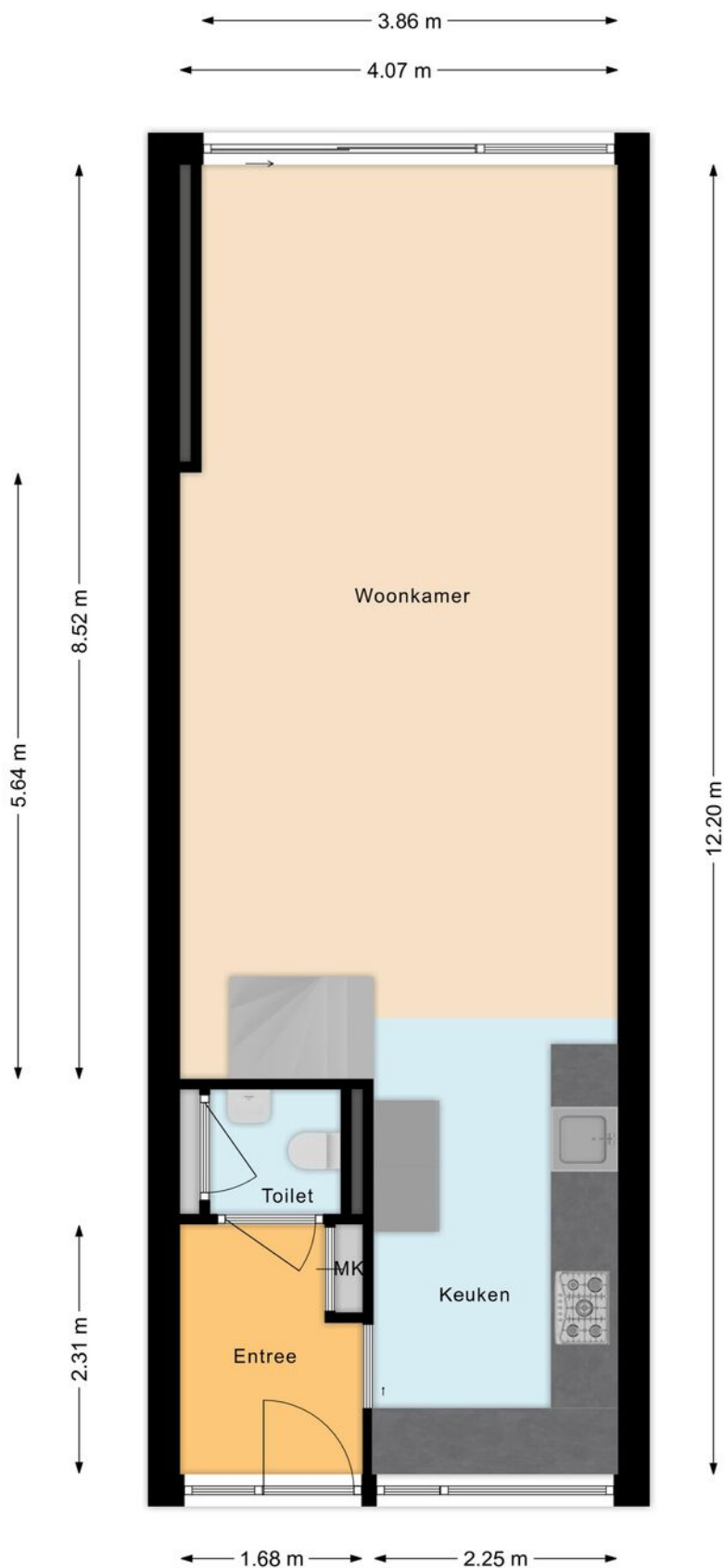
# Tekeningen

---

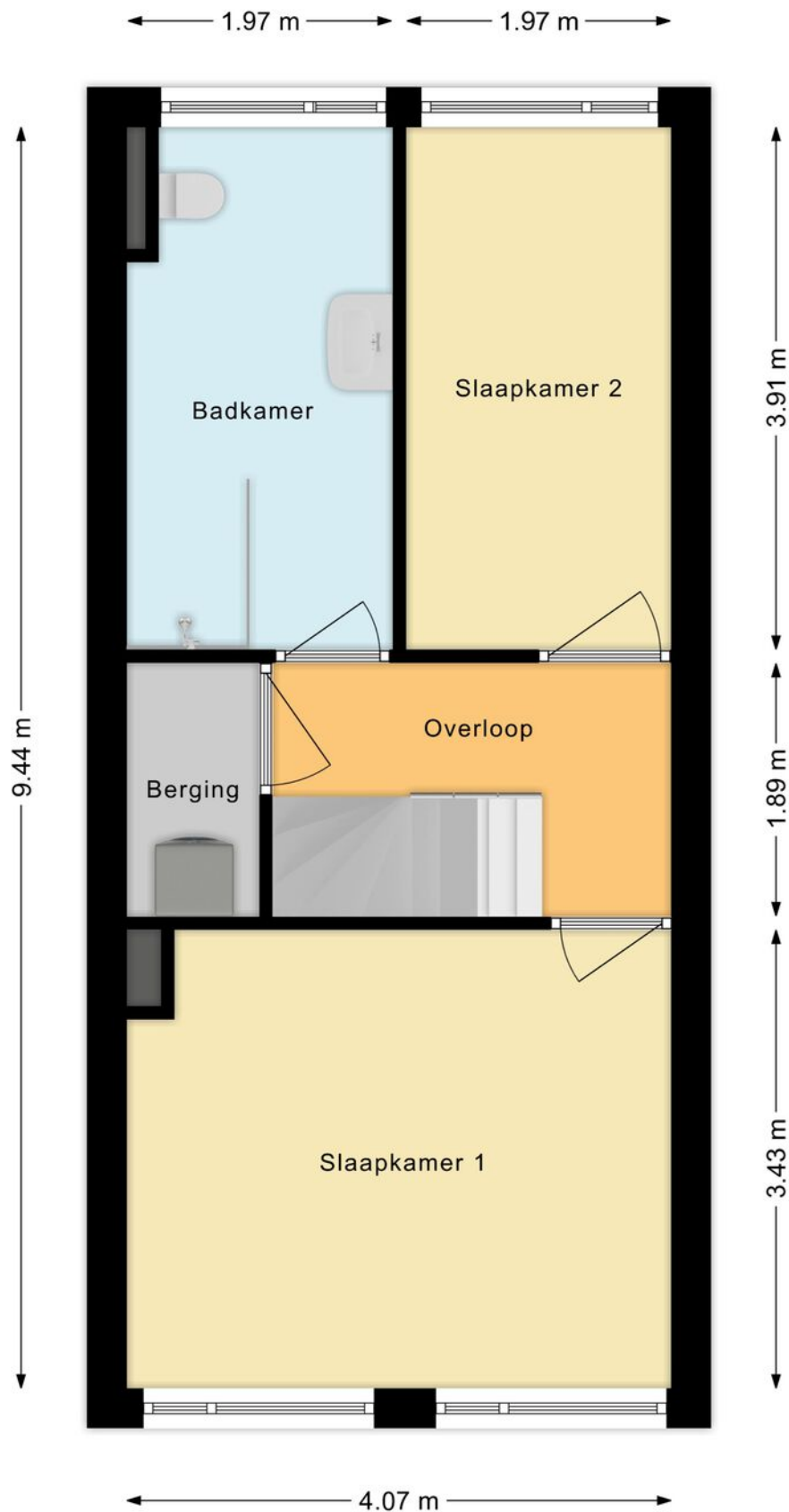


# Tekeningen

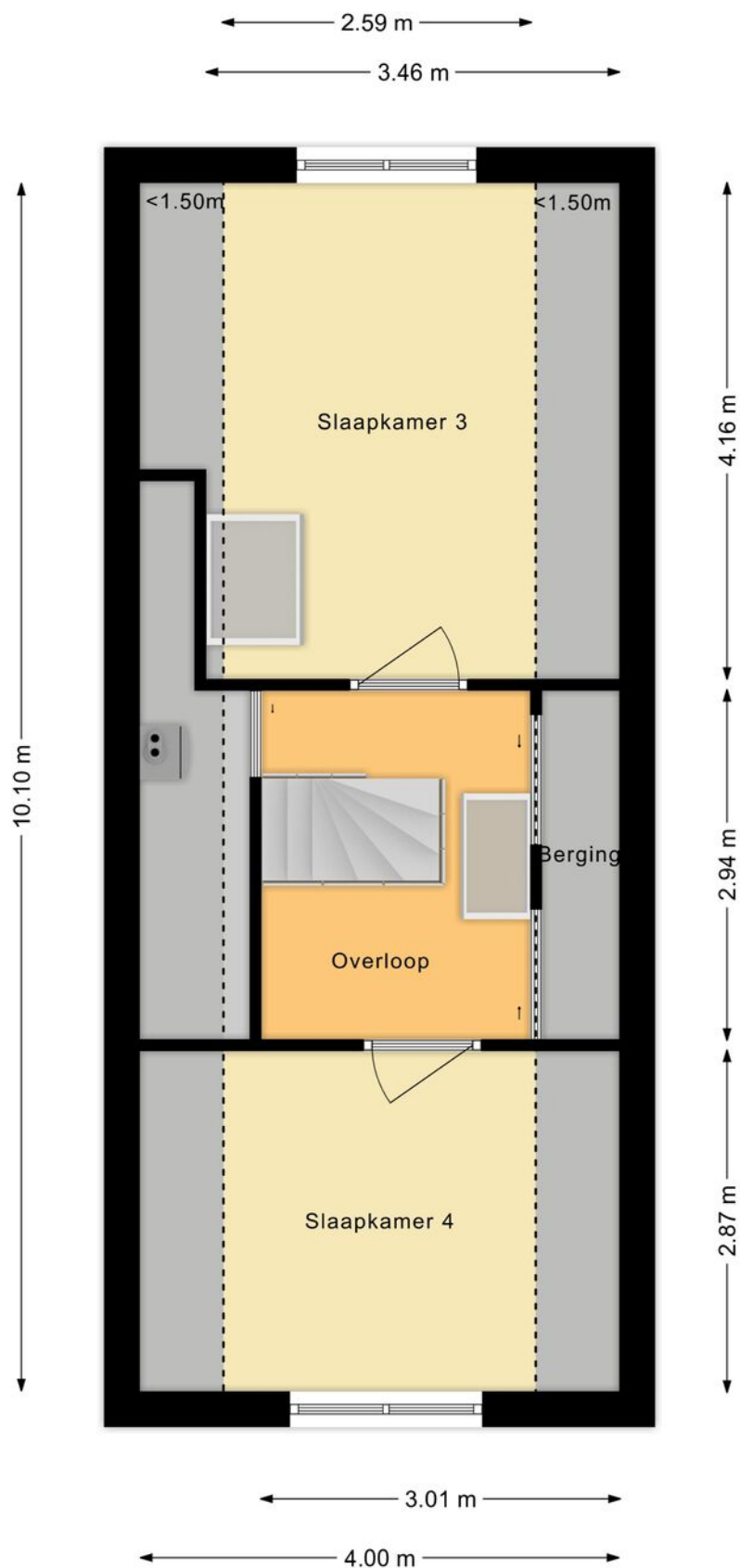
---



# Tekeningen

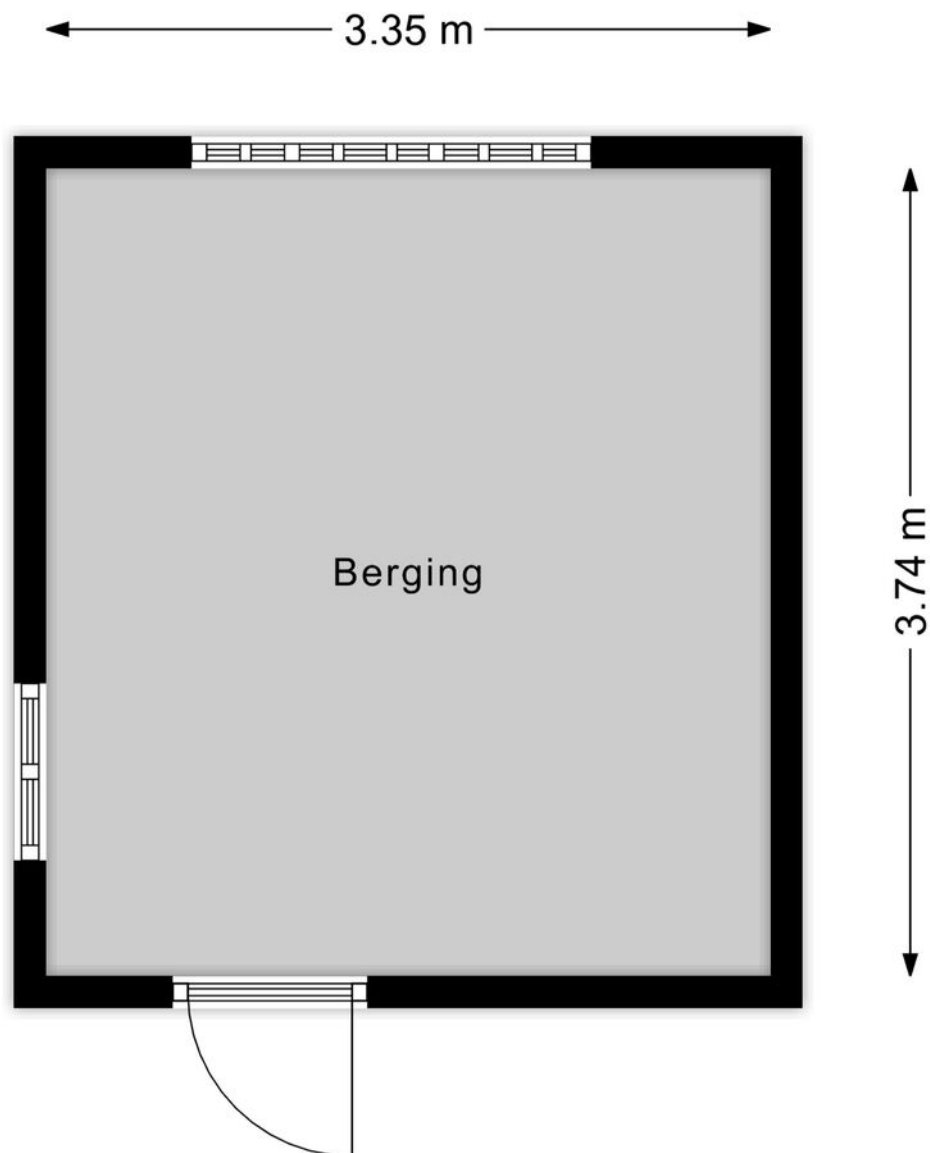


# Tekeningen



# Tekeningen

---



# Lijst van zaken

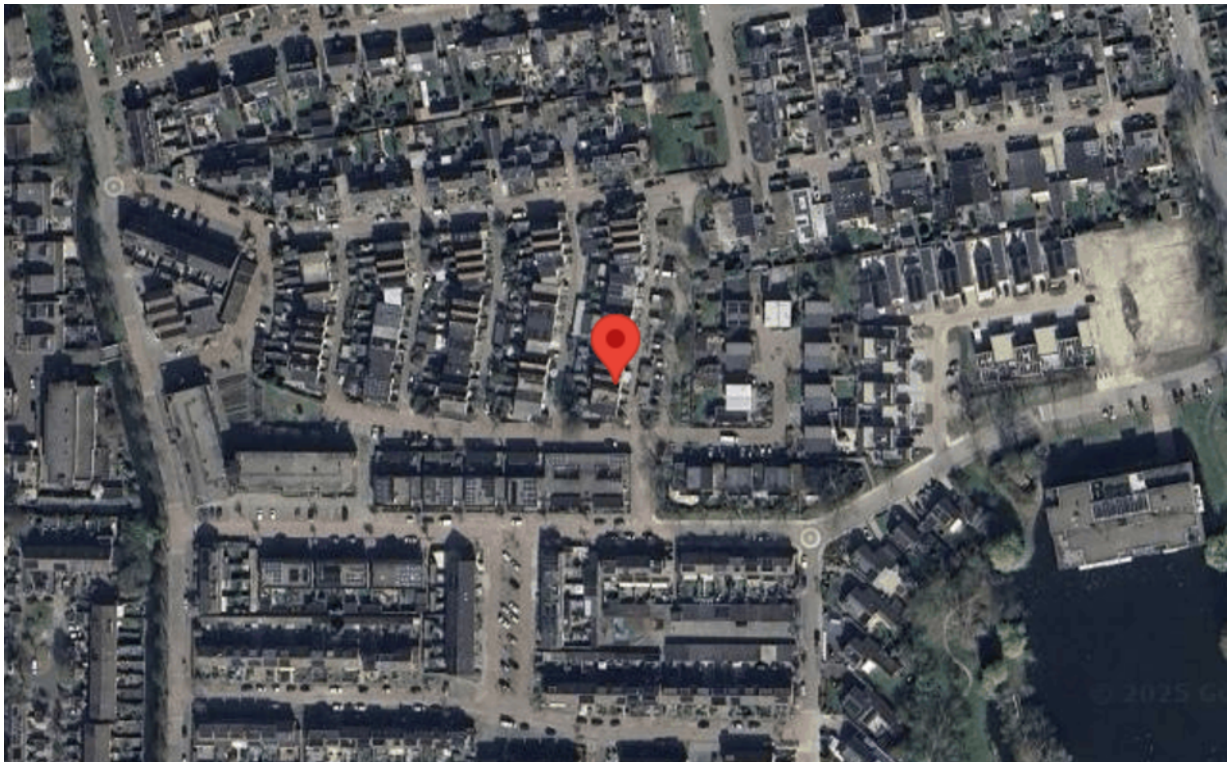
|                                               | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Kan worden<br>overgenomen | NVT |
|-----------------------------------------------|------------------|-------------|---------------------------|-----|
| <b>Buiten</b>                                 |                  |             |                           |     |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting              | X                |             |                           |     |
| Buitenverlichting                             | X                |             |                           |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder    |                  |             |                           | X   |
| Tuinhuis/buitenberging                        | X                |             |                           |     |
| Zonnepanelen                                  | X                |             |                           |     |
| <b>Woning</b>                                 |                  |             |                           |     |
| Alarminstallatie                              |                  |             |                           | X   |
| Brievenbus                                    | X                |             |                           |     |
| (Voordeur)bel                                 |                  |             | X                         |     |
| Rookmelders                                   | X                |             |                           |     |
| Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie |                  |             |                           | X   |
| Screens                                       |                  |             |                           |     |
| Rolluiken/zonwering buiten                    | X                |             |                           |     |
| Zonwering binnen                              |                  |             |                           | X   |
| Vliegenhorren                                 | X                |             |                           |     |
| <b>Raamdecoratie, te weten</b>                |                  |             |                           |     |
| Gordijnrails                                  | X                |             |                           |     |
| Gordijnen                                     |                  |             | X                         |     |
| Vitrages                                      |                  |             |                           | X   |
| Jaloezieën/lamellen                           | X                |             |                           |     |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>               |                  |             |                           |     |
| Parketvloer/laminaat                          | X                |             |                           |     |
| <b>Warmwatervoorziening / CV</b>              |                  |             |                           |     |
| CV met toebehoren                             | X                |             |                           |     |
| Close-in boiler                               | X                |             |                           |     |
| Thermostaat                                   | X                |             |                           |     |
| Mechanische ventilatie/luchtbehandeling       | X                |             |                           |     |
| <b>Open haard, houtkachel</b>                 |                  |             |                           |     |
| (Voorzet) open haard                          |                  |             |                           | X   |

# Lijst van zaken

|                                                    | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Kan worden<br>overgenomen | NVT |
|----------------------------------------------------|------------------|-------------|---------------------------|-----|
| <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                                 | 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           |                           |     |
| Kledingkast master bedroom                         | X                |             |                           |     |
| Boeken/legplanken                                  | X                |             |                           |     |
|                                                    |                  |             |                           |     |
| <b>Sanitaire voorzieningen</b>                     |                  |             |                           |     |
| Badkameraccessoires                                |                  | X           |                           |     |
| Wastafel(s)                                        | X                |             |                           |     |
| Toiletaccessoires                                  | X                |             |                           |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                  |                  |             |                           | X   |
|                                                    |                  |             |                           |     |
| <b>Telefoontoestel/-installatie</b>                |                  |             |                           |     |
| Telefoon toestellen                                |                  |             |                           | X   |
|                                                    |                  |             |                           |     |
| <b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b> |                  |             |                           |     |
| Radiatorafwerking                                  | X                |             |                           |     |
| Isolatievoorzieningen                              | X                |             |                           |     |
|                                                    |                  |             |                           |     |
| <b>Overige zaken, te weten:</b>                    |                  |             |                           |     |
| Schilderijophangstelsysteem                        |                  |             |                           | X   |

# Google maps

---





## **Slob makelaardij**

Koningshof 43  
3481 HR Harmelen  
0348-446662  
[info@slobmakelaardij.nl](mailto:info@slobmakelaardij.nl)