

## De Koning makelaars presenteren

Ruime tussenwoning met vier slaapkamers en een zonnige tuin op het westen!



Woondromen waarmaken

Claushof 4, Harmelen

Vraagprijs € 500.000 k.k.

De Koning makelaars



## Comfortabel wonen in het rustige Harmelen-Zuid

In een rustige straat in Harmelen-Zuid staat deze goed onderhouden tussenwoning uit 1980. Met 108 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, vier slaapkamers en een tuin op het westen biedt deze woning volop ruimte voor een gezin of thuiswerkers met behoefte aan extra kamers.

Bij binnenkomst tref je een nette entree met toegang tot de woonkamer, meterkast en het toilet met fonteintje. Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt de prettige lichtinval direct op. De woonkamer is ruim opgezet met voldoende plek voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel. De vloerverwarming in de woonkamer en keuken draagt bij aan een aangenaam wooncomfort.

De halfopen keuken in L-opstelling is praktisch ingericht en voorzien van een 4-pits gaskookplaat met oven en een afzuigkap. De open verbinding met de woonkamer maakt het een fijne plek om te koken, terwijl je betrokken blijft bij het gezinsleven of het bezoek aan tafel.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde van de woning. De kamers zijn netjes afgewerkt met een laminaatvloer en flexibel in te delen als slaap-, werk- of hobbyruimte.

De badkamer is in 2025 vernieuwd en modern uitgevoerd. Je beschikt hier over een inloopdouche, tweede toilet, wastafel met meubel, designradiator en mechanische ventilatie. Het is een eigentijdse ruimte voor dagelijks gebruik.

De tweede verdieping biedt een ruime zolderkamer, uitstekend geschikt als vierde slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Dankzij de twee grote Velux dakramen valt er veel daglicht naar binnen. Hier bevinden zich tevens de witgoedaansluitingen.

De woning is volledig voorzien van dubbelglas en HR++ beglazing en beschikt over energielabel C. Op de eerste verdieping zijn alle kozijnen uitgevoerd in onderhoudsarme kunststof kozijnen en op de begane grond gedeeltelijk.



De achtertuin is gelegen op het westen. Hier geniet je in de middag en vroege avond heerlijk van de zon. Op warme dagen biedt het zonnescherm schaduw. Achterin de tuin staat een stenen berging met elektra en via de achterom is de tuin eenvoudig bereikbaar.

De ligging in Harmelen-Zuid maakt het geheel compleet. Het centrum met diverse winkels ligt op loopafstand. Scholen, sportvoorzieningen, een zwembad en een natuurpark bevinden zich in de directe omgeving. Uitvalswegen zijn binnen enkele minuten bereikbaar en parkeren kan openbaar in de straat.

Een comfortabele gezinswoning op een plek waar alles dichtbij is.  
Maak een afspraak en ervaar zelf wat deze woning te bieden heeft!

Belangrijkste feiten op een rij:

- Tussenwoning uit 1980 met 108 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Energielabel C en volledig voorzien van dubbelglas en HR++ glas
- Eerste verdieping volledig voorzien van kunststof kozijnen en begane grond gedeeltelijk
- Vier slaapkamers verdeeld over twee woonlagen
- Badkamer vernieuwd in 2025
- Vloerverwarming in woonkamer en keuken
- Achtertuin op het westen met zonnescherm
- Stenen berging met elektra en achterom
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke straat in Harmelen-Zuid

Woondromen waarmaken





## Wonen & Koken

- Lichte woonkamer met ruimte voor een comfortabele zithoek en royale eettafel
- Halfopen keuken in praktische L-opstelling voorzien van 4-pits gaskookplaat met oven en afzuigkap
- Vloerverwarming in de woonkamer en keuken zorgt voor extra wooncomfort





## Slapen & Oprissen

- Drie slaapkamers op de eerste verdieping, netjes afgewerkt met een laminaatvloer
- Badkamer vernieuwd in 2025 en modern uitgevoerd met inloopdouche, tweede toilet en wastafelmeubel
- Ruime zolderkamer met twee grote Velux dakramen, geschikt als vierde slaapkamer of werkkruimte



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken





## Tuin & Omgeving

- Achtertuin met ligging op het westen
- Zonnescherm aanwezig voor schaduw op warme dagen
- Stenen berging met elektra en praktische achterom
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke straat in Harmelen-Zuid
- Centrum, scholen en sportvoorzieningen op korte afstand
- Openbare parkeergelegenheid in de straat en goede bereikbaarheid richting uitvalswegen



Woondromen waarmaken



## Kenmerken

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 500.000 k.k.  
in overleg

### Bouw

Type object  
Bouwjaar  
Isolatievormen  
Energielabel

Bestaande bouw  
1980  
dubbel glas, dakisolatie, muurisolatie  
C

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte  
Gebruiksoppervlakte wonen  
Inhoud  
Oppervlakte externe bergruimte

143 m<sup>2</sup>  
108 m<sup>2</sup>  
372 m<sup>3</sup>  
8 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen  
Aantal kamers

3  
5

### Energieverbruik

Warm water  
Verwarmingssysteem  
Type  
Bouwjaar  
Eigendom

c.v.-ketel  
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk  
Intergas 28/24 + Tsk/rgk A Kk Hre Cw4 043367  
2024  
ja

### Tuin

Type  
Ligging tuin  
Achterom  
Soort berging  
Voorzieningen berging

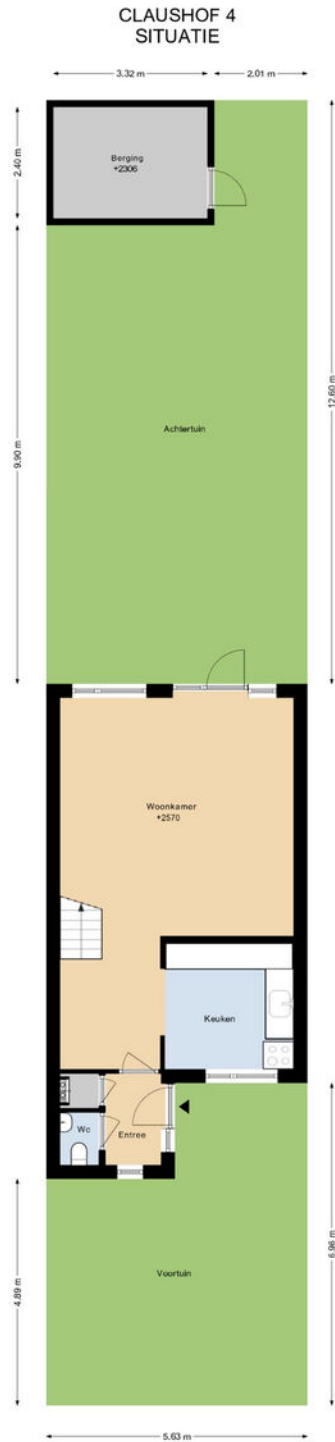
achtertuin  
west  
ja  
vrijstaand steen  
voorzien van elektra

### Parkeergelegenheid

Soort parkeren

openbaar parkeren

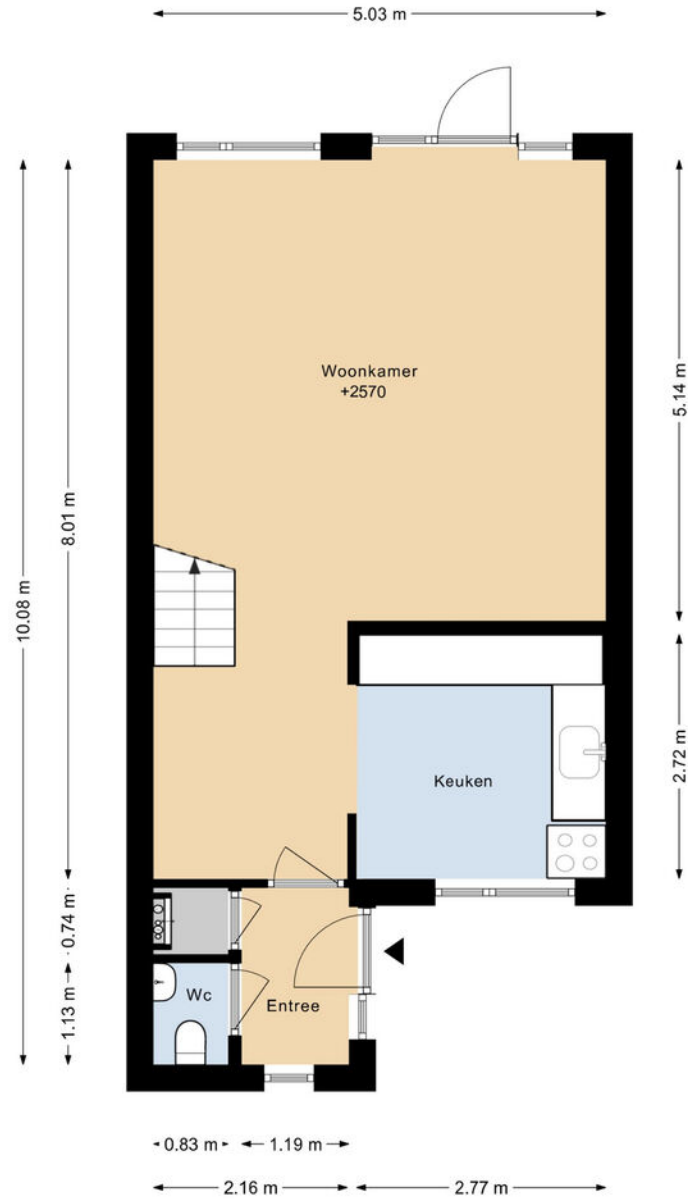
# Plattegrond situatietekening



DEZE PLATTEGROND IS ALMET DE GROEITEIJD  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDRACHT  
ERKUNNEN GEEN RECHTEN AAN WONDING ONTLEEND.  
© WWW.GROEIM-18360.NL

# Plattegrond begane grond

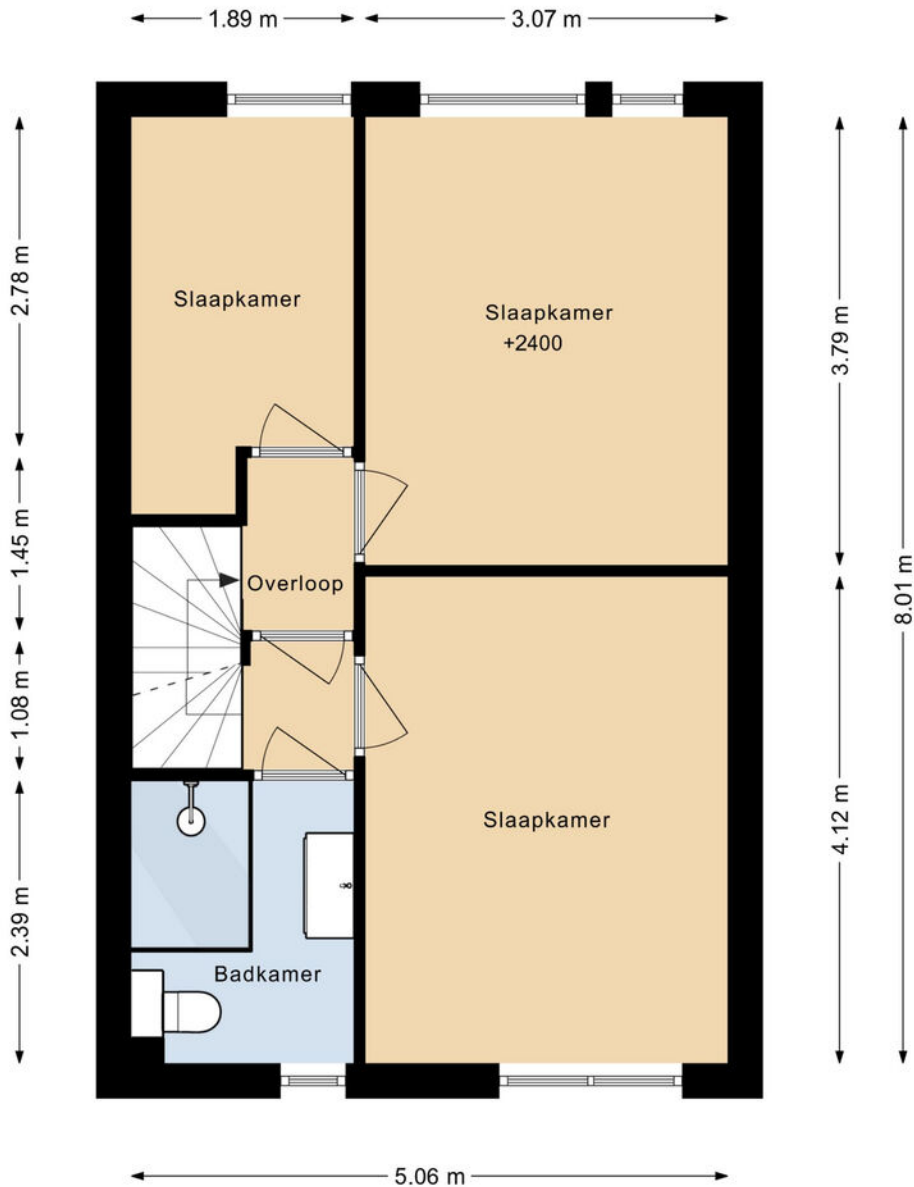
## CLAUSHOF 4 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

## Plattegrond eerste verdieping

### CLAUSHOF 4 1E VERDIEPING

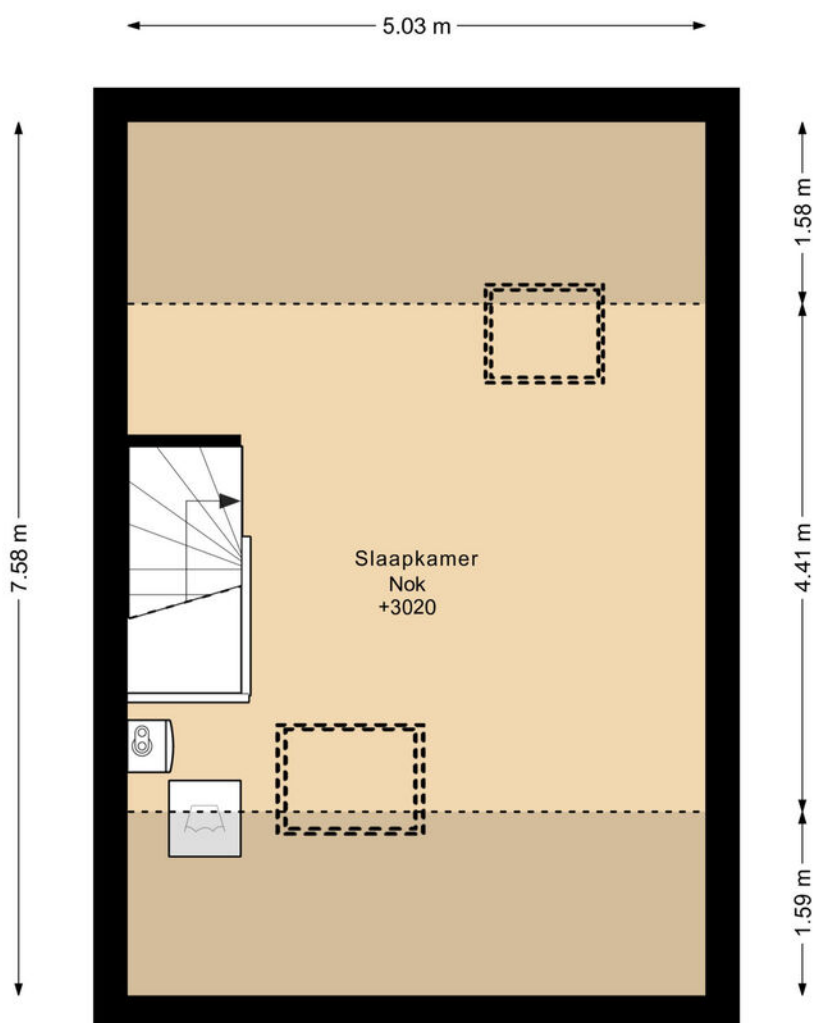


Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

## Plattegrond tweede verdieping

### CLAUSHOF 4 2E VERDIEPING



Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

## Plattegrond berging

# CLAUSHOF 4 BERGING

3.32 m



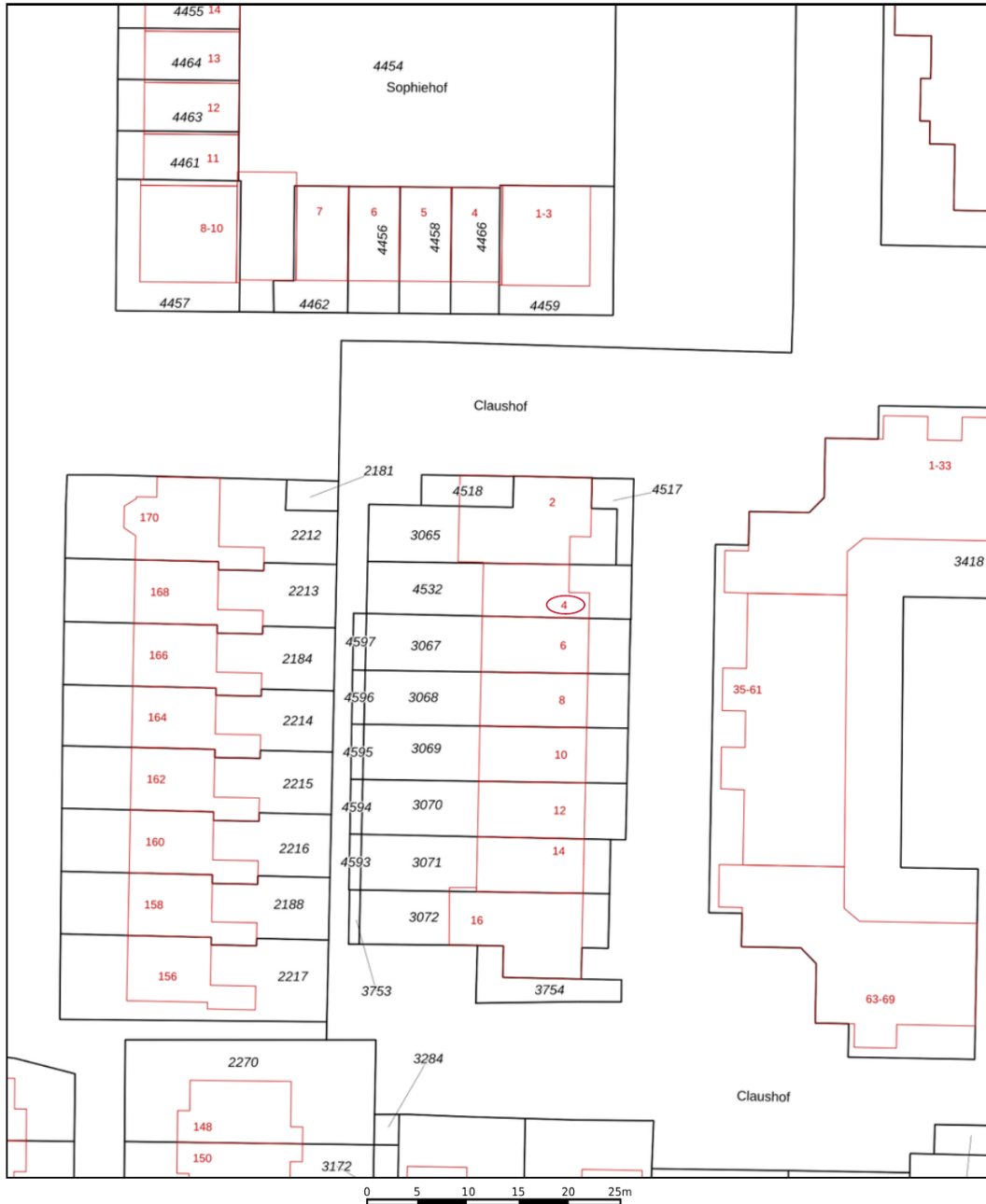
Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Woondromen waarmaken

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Harmelen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4532</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 december 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- overgordijnen		X		
- rolgordijnen	X			
- jaloezieën	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- close-in boiler	X			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
(Voordeur)bel	X			
(Klok)thermostaat	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		



## Welkom in gemeente Woerden!

### Woerden: een stad met dorpse gezelligheid

Woerden is het bruisend hart van het Groene Hart. Door haar sfeervolle uitstraling en uitstekende bereikbaarheid is het een geliefde plek voor bewoners en bezoekers.

Met haar 52.000 inwoners is het een krachtige en tegelijkertijd persoonlijke gemeente. De stad kent dorpse allures en alle faciliteiten die horen bij een stad. Winkelen doet u in het stadshart, waar het uiteenlopende aanbod van winkels voor ieder wat wils biedt. Met uw nieuwe aankopen op zak, neemt u plaats op een van de zonnige terrassen, of lekker warm binnen in een van de vele horecagelegenheden die Woerden te bieden heeft.

Woerden stamt uit de Romeinse tijd. In het oude stadsdeel van Woerden zijn diverse historische en culturele elementen bewaard gebleven. De watertoren en het oude stadhuis aan de Westdam zijn gebouwd op een ravelijn en ook molen De Windhond staat nog op het oorspronkelijke bastion. Bij de bouw van Hoochwoert in het centrum van Woerden zijn diverse opgravingen gedaan, waaronder enkele romeinse schepen. Een replica van een van deze schepen wordt nu voor rondvaarten gebruikt.

Woerden: de hoofdstad van het Groene Hart! Meer informatie over het Groene Hart kunt u vinden op [www.groenehart.nl](http://www.groenehart.nl).

### Vijf redenen om te wonen in Woerden

- Woerden is uitstekend bereikbaar. Met de auto rijdt u zo de snelweg A12 op. Liever met de trein? Vanuit Woerden zijn er directe treinverbindingen naar Amsterdam, Utrecht, Leiden, Den Haag en Rotterdam
- Het hele jaar door worden er evenementen georganiseerd: de Woerdense vakantieweek, Graskaasdag en Nachtcultuur, Woerden heeft het!
- Er is een ruime keuze aan basisscholen en scholen voor voortgezet onderwijs, sportclubs en verenigingen.
- Woerden is het bruisend hart van het Groene Hart. Fietsen, wandelen, varen: alles kan in de nabije omgeving.
- Veel historische en culturele elementen in het oude stadscentrum zijn bewaard gebleven, dit maakt Woerden buitengewoon sfeervol.

## Gemeente Woerden!

### Wonen in de omgeving van Woerden

De stad Woerden wordt omringd door een drietal gezellige dorpen; Kamerik, Harmelen en Zegveld.

#### Kamerik

Ten noorden van Woerden ligt het gezellige dorp Kamerik. De prachtige omgeving rond het dorp leent zich perfect voor fiets- en wandeltochten. In Kamerik vindt u twee basisscholen, een bibliotheek, medische voorzieningen, cafés en restaurants en een aantal winkels. Vanaf de A2 en/of A12 heeft u een goede aanrijroute naar Kamerik. Met de auto bent u in een mum van tijd in Amsterdam of Utrecht en met de trein in Woerden of Breukelen doet u gemakkelijk Utrecht, Amsterdam of Schiphol aan.

#### Harmelen

Harmelen ligt aan de Oude Rijn tussen Utrecht en Woerden. Het gebied rondom Harmelen is uitermate geschikt voor fiets- en wandeltochten. De woonwijken in Harmelen zijn ruim opgezet en kennen veel groen. In het dorp zijn een groot aantal voorzieningen gecreëerd zoals basisscholen, het recreatiecentrum H2O met zwembad, diverse sportfaciliteiten, verscheidene winkels, supermarkten en horeca. Verder kent Harmelen een rijk verenigingsleven.

Door de goede ligging tussen Utrecht en Woerden is winkelen, een bezoek aan de bioscoop of genieten van een hapje en drankje op een van de gezellige terrassen snel geregeld. Met de auto op stap? Uitvalsweg A12 is dichtbij.

#### Zegveld

Zegveld is het kleinste dorp van de drie. Zegveld staat bekend om zijn schoonheid in de schilderachtige boerderijstrook langs De Meije. De Meije en de Nieuwkoopse plassen bieden prachtige fiets- en wandelroutes. Het dorp beschikt over voorzieningen als basisscholen, bibliotheek, medische voorzieningen, uitgaansgelegenheden en diverse winkels. Sportfaciliteiten als voetbal, tennis en fitness zijn in het dorp aanwezig.





## Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwkosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Haven 7, 3441 AS Woerden  
T. 0348 - 488 004  
[info@opmaatfinancieeladviseurs.nl](mailto:info@opmaatfinancieeladviseurs.nl)  
[www.opmaatfinancieeladviseurs.nl](http://www.opmaatfinancieeladviseurs.nl)

# Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat **financieel adviseurs**



## Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

### Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

### Vaak gestelde vragen:

#### **Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?**

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

#### **Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?**

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken.

Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

### **Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?**

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

### **Is bedenkijd en een waarborgsom altijd van toepassing?**

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenkijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

### **Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?**

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



## Meer informatie?

### Wij staan voor u klaar

**Jill Johnson, Bert den Adel, Renske Maas, Eva Vaneman, Noa Flux, Jacques de Koning, André de Koning, Jos Rijnveld en Petra van Dodewaard staan voor u klaar.**

Haven 7, 3441 AS Woerden

**T** 0348 - 488 000

**E** woerden@dekoningwonen.nl

**W** dekoningwonen.nl

**f** dekoningmakelaars

**@** dekoningmakelaarswoerden

Woondromen waarmaken

## De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart.

Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

© De Koning makelaars



**De Koning makelaars**