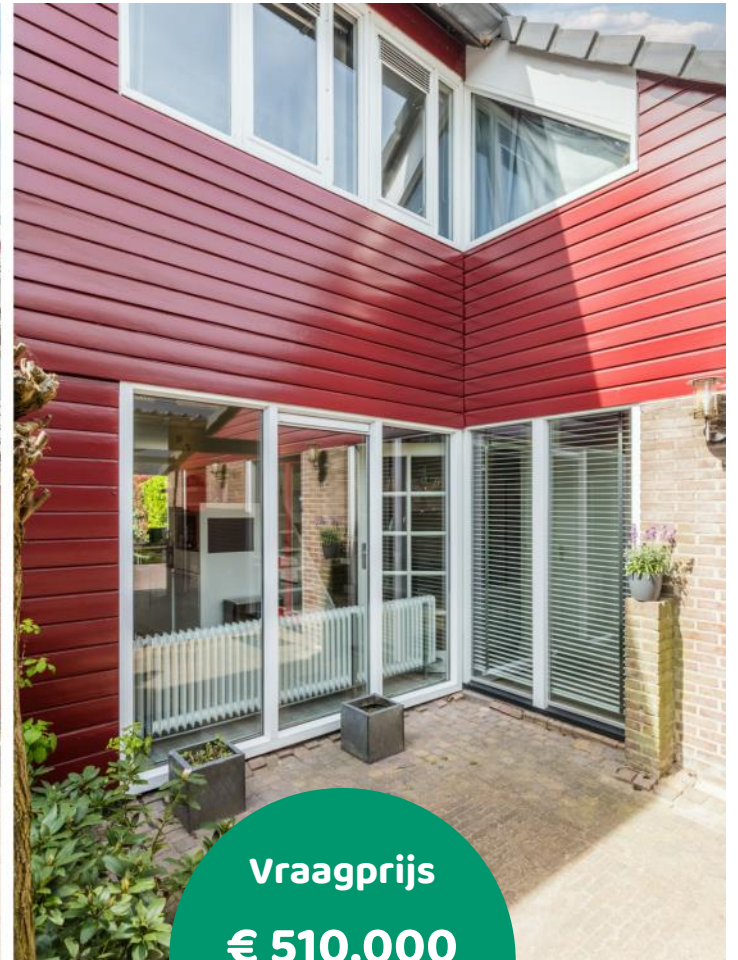


TE KOOP

Dammolen 130

Harmelen



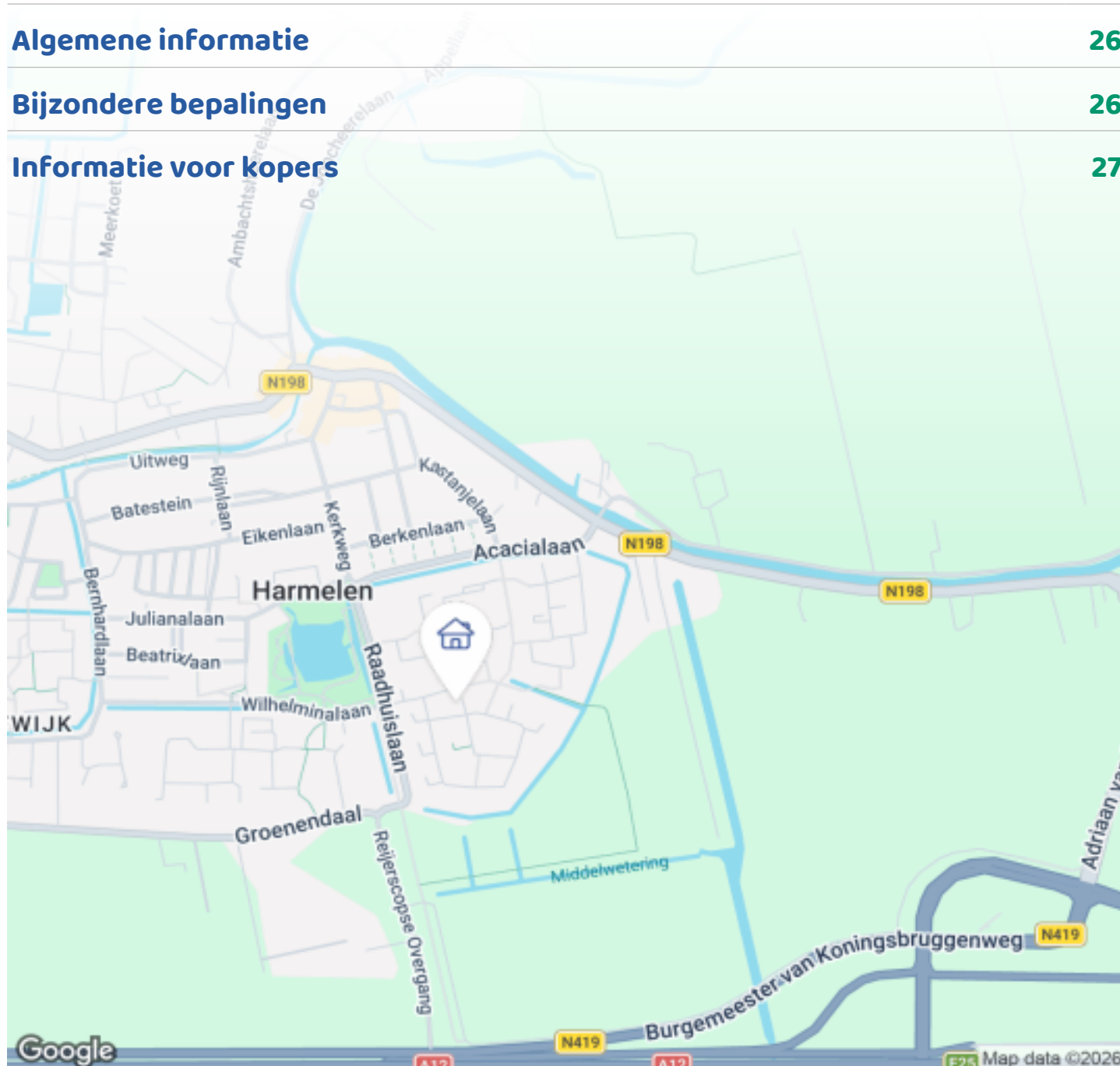
Vraagprijs

€ 510.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	15
Kenmerken	19
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27



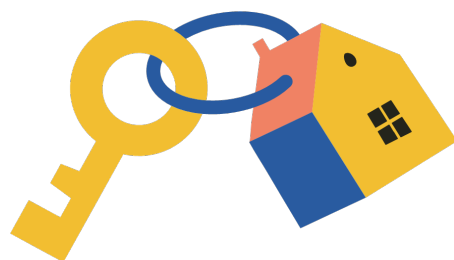
Woningbrochure: Dammolen 130, Harmelen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Op zoek naar een fijne, instapklare woning op een rustige en prettige locatie? Dan is deze moderne ruime tussenwoning, met 4 slaapkamers en zonnige ruime achtertuin op het zuiden-westen aan de Dammolen 130 in Harmelen absoluut de moeite waard! Deze aantrekkelijke gezinswoning is nu beschikbaar en biedt een perfecte combinatie van comfort, ruimte en een gunstige ligging. Het is mogelijk om een auto te parkeren op eigen terrein.

Via de entree komt u in de hal met meterkast en toiletruimte. De hal geeft toegang tot de bergruimte en de ruime woonkamer met open keuken. De woonruimte is licht en ruimtelijk. De grote raampartijen zorgen voor een aangename sfeer en veel daglicht. De open indeling maakt het een ideale plek om te ontspannen of gezellig samen te zijn met familie en vrienden. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waardoor koken hier een plezier wordt.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Via de vaste open trap in de woonkamer komt u op de 1e verdieping. Daar treft u de overloop aan met een badkamer en 3 slaapkamers. De grote slaapkamer is gelegen aan de achterzijde. De nette badkamer heeft een bad, douche, wastafel en toilet. Er is een vaste trap naar de 2e verdieping. Op de 2e verdieping bevindt zich een vierde slaapkamer/werkkamer en er is een opstelplaats voor de wasmachine en droger. Door de dakkapel is deze 2e verdieping ruim en licht.

De woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke buurt met alle voorzieningen binnen handbereik.

Winkels, scholen, parken, sportfaciliteiten en uitvalswegen zijn snel en gemakkelijk bereikbaar, wat zorgt voor optimaal wooncomfort.

Ligging en indeling:

Begane grond

Via de overdekte carport betreedt u de woning. De hal biedt toegang tot een eenvoudige berging, toilet met fontein, de meterkast en de woonkamer. De berging heeft een eigen buitendeur, wat gemakkelijk is voor fietsen e.d.

De woonkamer staat in verbinding met een open keuken die van alle gemakken is voorzien, zoals een koel-vriescombinatie, vaatwasser, 6-pitsgasfornuis met afzuiging en vaste bergruimten en lades. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de zonnige achtertuin die veel privacy biedt en gedeeltelijk is bestraat. Er is een elektrisch bedienbaar zonnescerm aan achterzijde van de woning. Via een open trap is de eerste verdieping bereikbaar.

Eerste verdieping

Deze etage beschikt over 3 slaapkamers. De ouderslaapkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning, beslaat de gehele breedte van de woning. De badkamer heeft een bad, douche, wastafel met spiegel en enkele kraan en een vrijdragend (2e) toilet. Tevens is er een handdoek- radiator. Via een vaste trap is er toegang tot de 2e verdieping.

Tweede verdieping

Hier bevindt zich de 4e slaap/werkkamer en de Nefit combiketel. Tevens is er een opstelplaats voor een wasmachine en droger. Deze verdieping beschikt over een eenvoudige wastafel met enkele kraan en is voorzien van een dakkapel en een viertal kanteldakramen. Deze zolderetage biedt veel extra vaste bergruimten.

Algemeen

Het bouwjaar van de woning is 1974. Het dak en de dakpannen zijn in 2020 vernieuwd, is de dakkapel vervangen en is er een kunststof kozijn aan de voorzijde geplaatst. In 2024 is de schoorsteen opnieuw gevoegd. De woning is goed onderhouden, het schilderwerk buiten is gedaan in 2026, de achtergevel is in 2026 voorzien van kunststof rabatdelen en de gehele woning heeft dubbele beglazing. De woning heeft energielabel C.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



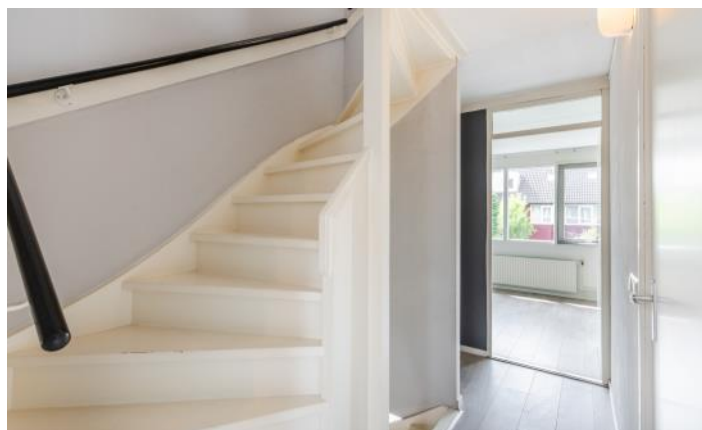
Woningbrochure: Dammolen 130, Harmelen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

FOTO'S







FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



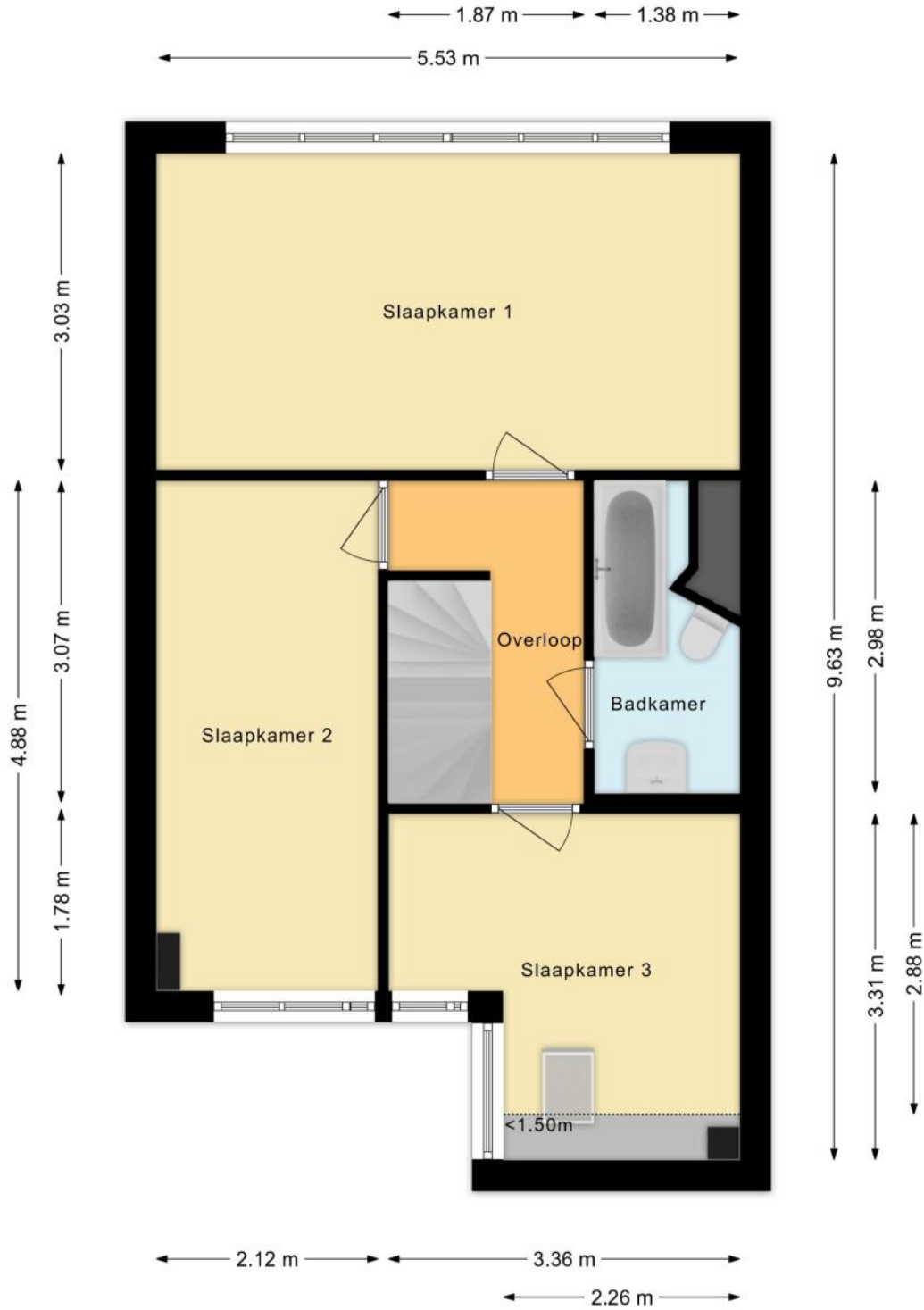
FOTO'S



PLATTEGROND

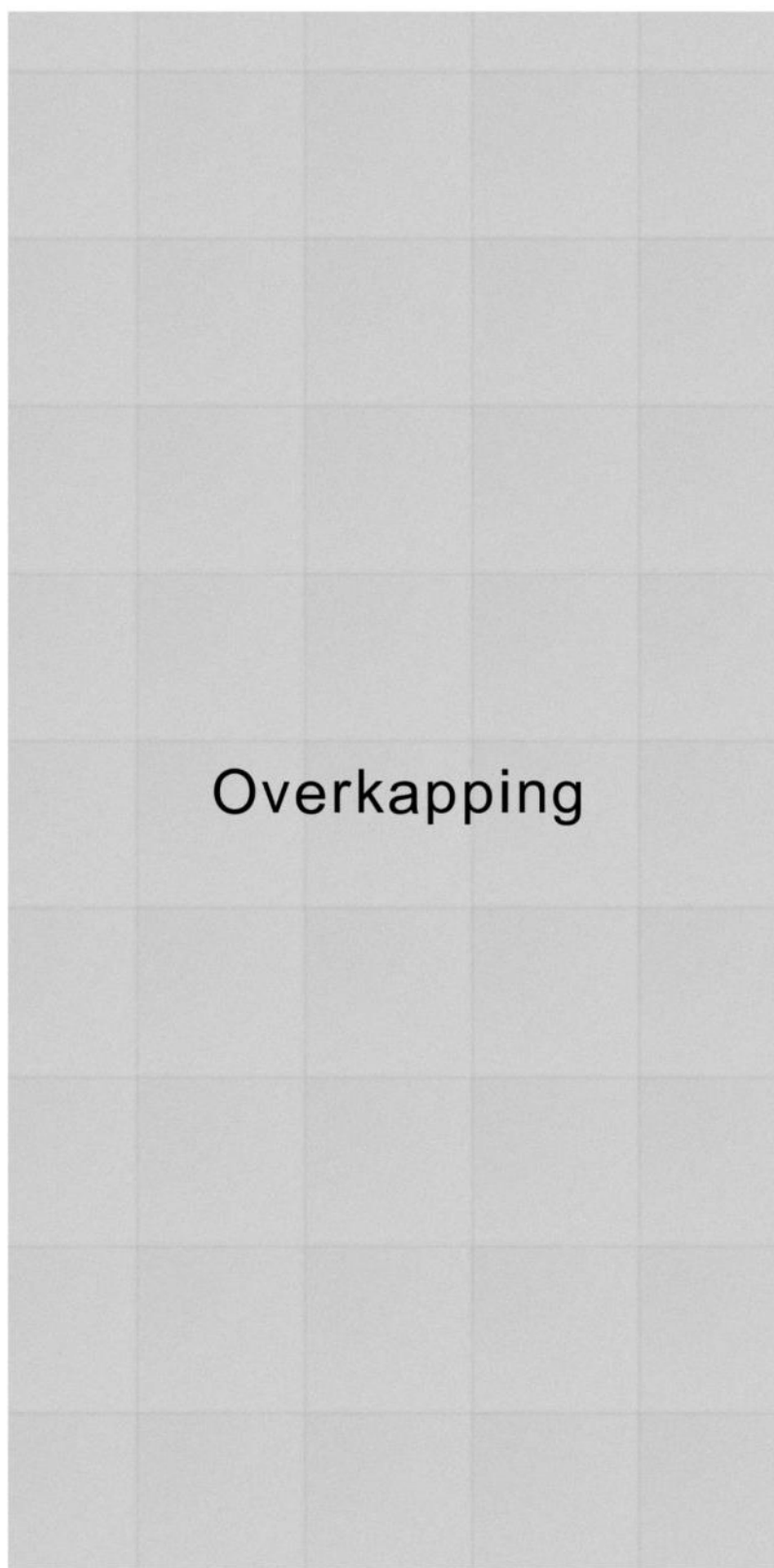


PLATTEGROND



PLATTEGROND

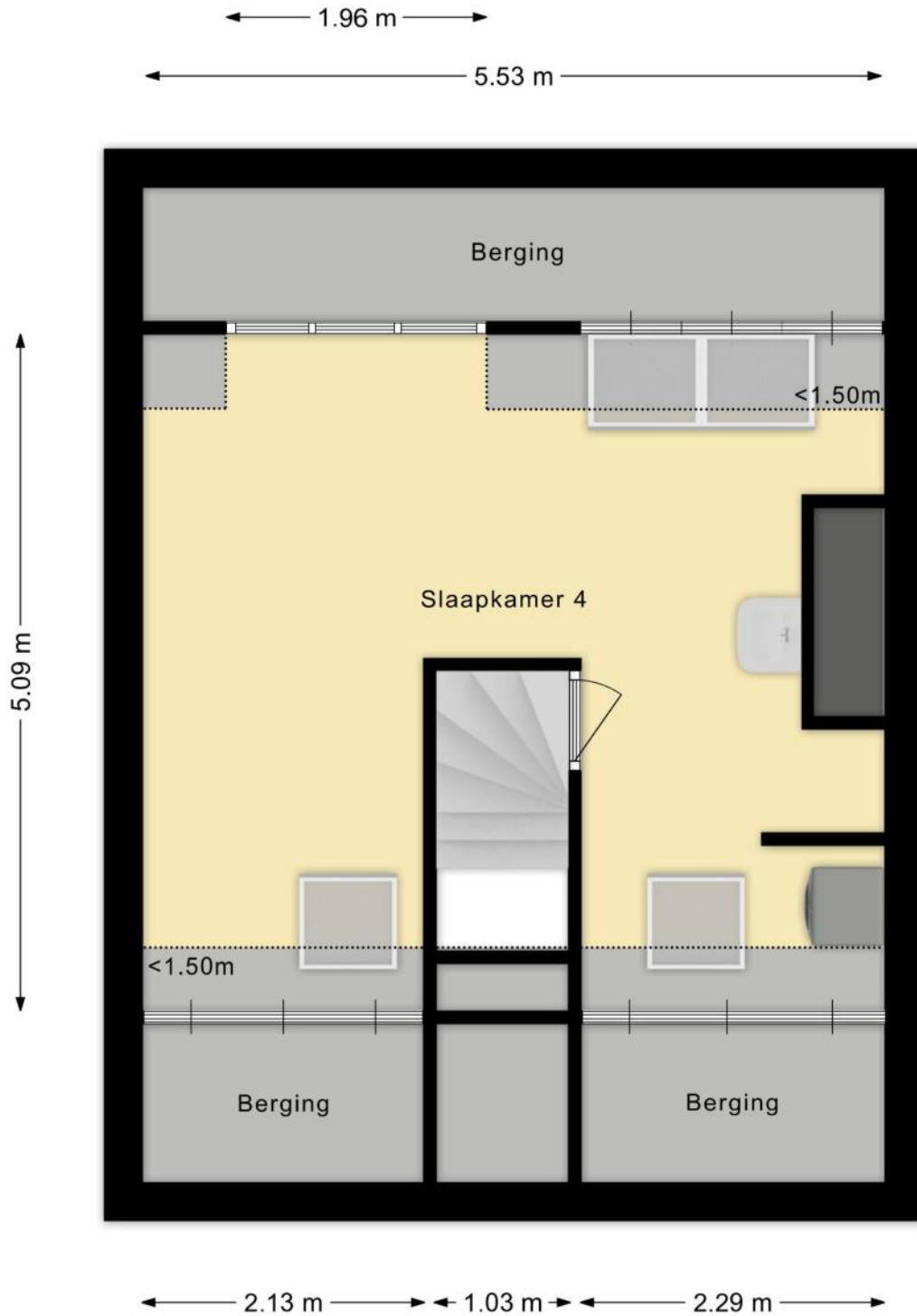
4.65 m



Overkapping

2.31 m

PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1974
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	154 m ²
Inhoud	468 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	125 m ²
Overige inpandige ruimte	6 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Vaillant
Bouwjaar cv-ketel	2008
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	57 m² (10,5m diep en 5,4m breed)
Ligging tuint	Gelegen op het westen

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Inpandig

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Op eigen terrein

Kadastrale gegevens

Harmelen B 2428

Oppervlakte

154 m²

Eigendomssituatie

Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn (ver)huurverplichtingen.

> De woning is verhuurd. De afspraak is in principe dat de woning per 01 juni 2026 leeg wordt opgeleverd.

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> De gebruikelijke erfdienstbaarheden en verplichtingen zijn van toepassing. Zie ook de akte van levering.

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Is ontleend aan object met BAG

identificatie

1072

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Woerden

Datum in werking 01-07-2019

Afkomstig uit stuk Hyp4 79444/120

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 06-06-2019

Ingeschreven op 28-10-2020 om 12:00

Overig stuk Hyp4 83642/48

Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)

Datum kenbaarheid: 28-10-2020

Ingeschreven op 15-02-2022 om 14:21

Overig stuk Hyp4 83642/44

Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving)

Datum kenbaarheid: 01-01-2022

Ingeschreven op 15-02-2022 om 13:59

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Bij de ramen aan de achterzijde van woonkamer zijn onderdorpels aangetast door houtrot.

De gashaard in de woonkamer is ter decoratie en mag niet meer gebruikt worden in verband met CO2 uitstoot.

Kozijnen eerste verdieping moeten worden geschilderd,

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting		●	
Rookmelder		●	
Zonwering buiten achter		●	
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)		●	
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig		●	
Horren		●	
Vloerbedekking/Linoleum		●	
Laminaat		●	
(Klok)thermostaat		●	
(voorzet)Open haard met toebehoren		●	
Fornuis			●
Koelkast		●	
Oven		●	
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap		●	
Vriestkast		●	
Vaatwasser		●	
Overige inbouwapparatuur		●	
Dimmers		●	
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)		●	
Koel-vriescombinatie			●
Wastafelmeubel		●	
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		●	
CV met toebehoren		●	

Overige zaken

ter overname:

Televisiemeubel, woonkamer
Grote boekenkast, woonkamer
Bankstel, woonkamer
Tuinset, tuin
Linnenkast, slaapkamer
Bureau, slaapkamer
Staande klok, hal
Logeerbed, slaapkamer
Linnenkast slaapkamer
Wasmachine, zolder
Droogmachine, zolder
Allen ter overname




Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Harmelen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2428</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 3 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.