

# Tiendweg 26

Harmelen

---

Rien Treur Makelaardij



## Wonen in het groen met ruimte, rust en eindeloze mogelijkheden

Aan de rand van het geliefde en landelijke Harmelen staat deze royale vrijstaande woning op een uitzonderlijk ruim perceel. Hier woon je in alle rust, omringd door groen, water en vrijheid, terwijl voorzieningen, uitvalswegen en steden als Utrecht binnen handbereik liggen. De voortuin is volledig bestraat, biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein en kan desgewenst worden afgesloten met een sierhek, wat zorgt voor een verzorgde en statige entree. Centraal in de voortuin geeft een rond plantenperk met cipres de woning extra uitstraling en karakter.

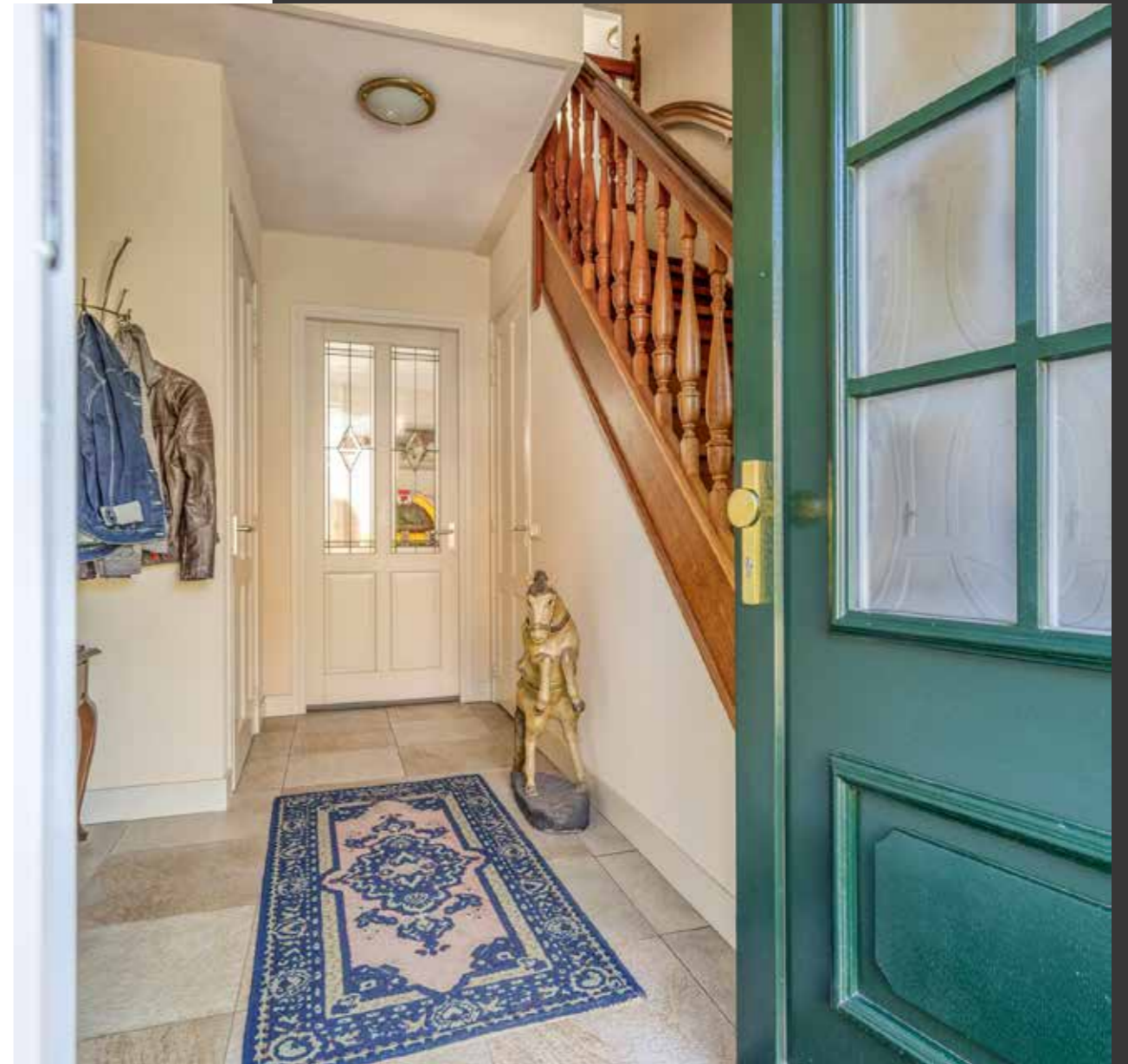
De woning is ruim van opzet en beschikt over een keuken, een royale woonkamer met grote serre, drie slaapkamers, een badkamer en een bergzolder. Daarnaast is er een zeer ruime garage met meerdere afgesloten bergruimtes, een sfeervol "bruincafé" en een pantry. Buiten wacht een indrukwekkende tuin met diverse bijgebouwen, ideaal voor wie wonen wil combineren met werken, opslag of hobby's.

Deze vrijstaande woning biedt een zee aan ruimte en is verrassend veelzijdig ingedeeld. De combinatie van wooncomfort, praktische ruimtes en meerdere bijgebouwen maakt dit een uniek geheel.

Gelegen in het rustige en charmante dorp Harmelen geniet je hier van een landelijke sfeer met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen en sportfaciliteiten bevinden zich in de directe omgeving. Dankzij de gunstige ligging ben je bovendien binnen korte tijd op de A12 richting Utrecht, Den Haag, Rotterdam of Amsterdam. Ook met het openbaar vervoer is de woning goed bereikbaar, met bushaltes nabij en NS-stations in Woerden op korte afstand. Hier woon je vrij en ruim, met de stad altijd dichtbij maar nooit overheersend.

### Bijzonderheden

- Vrijstaande woning met meerdere bijgebouwen
- Uniek ruim perceel met parkachtige, groene tuin en vijver
- Geschikt voor werken aan huis, opslag of hobby's
- Volledig geïsoleerd
- HR++ glas en kunststof kozijnen
- Vloerverwarming op de begane grond
- 14 zonnepanelen
- Alarminstallatie aanwezig
- Rolluiken en buitenzonwering
- Meerdere garages en multifunctionele ruimtes
- Het achterste perceel heeft de bestemming Agrarisch
- Let op: op een deel van het perceel rust een recht van overpad
- Gelegen in het landelijke Harmelen met uitstekende bereikbaarheid



## ENTREE

Je rijdt vanaf de Tiendweg de oprit op en parkeert de auto voor de garage. Vanaf hier loop je via de oprit richting de statige zij-entree van de woning. Via enkele treden bereik je de voordeur, waar je binnenkomt in een ruime hal met vide. De entree maakt direct indruk door de royale lichtinval. In de hal bevinden zich de meterkast, een toilet met fontein, de trapopgang naar de verdieping en toegang tot zowel de kelder als de woon-/eetkamer.



## KEUKEN & WOONKAMER

De leefruimte is royaal en praktisch ingedeeld. Aan de voorzijde bevindt zich de L-vormige keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals koelkast, vriezer, oven, magnetron, vaatwasser, 5-pits gasfornuis en afzuigkap. Grote ramen aan de voor- en zijkant zorgen voor een prettige lichtinval en uitzicht op de omgeving.

Aangrenzend aan de keuken is ruimte voor een grote eettafel, met zicht op de voortuin en de Tiendweg.

Aan de achterzijde bevindt zich de woonkamer met een ruime zithoek en dubbele schuifdeuren naar de serre.

De serre is een lichte en aangename ruimte met veel glas en een warme sfeer dankzij de open haard. Vanuit de serre is er toegang tot de bijkeuken met cv-opstelling en wasmachineaansluiting, de garage en de achtertuin. De gehele begane grond is voorzien van een plavuizen vloer met vloerverwarming, wat zorgt voor comfort en gebruiksgemak.





## VERDIEPING

De vaste trap leidt naar een ruime overloop met vide, wat opnieuw zorgt voor een open en licht gevoel. Vanaf hier heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn beide voorzien van een dakkapel, waardoor ze extra ruim en licht aanvoelen.

De geheel betegelde badkamer is centraal gelegen en uitgerust met een ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel.

De masterbedroom ligt aan de achterzijde en beschikt over twee vaste kasten en een dubbele dakkapel. Vanuit deze kamer kijk je prachtig uit over de tuin en het groene achterland richting het vijverbos.

Via de overloop is tevens een vliering bereikbaar middels een vlizotrap, ideaal als extra opslagruimte.





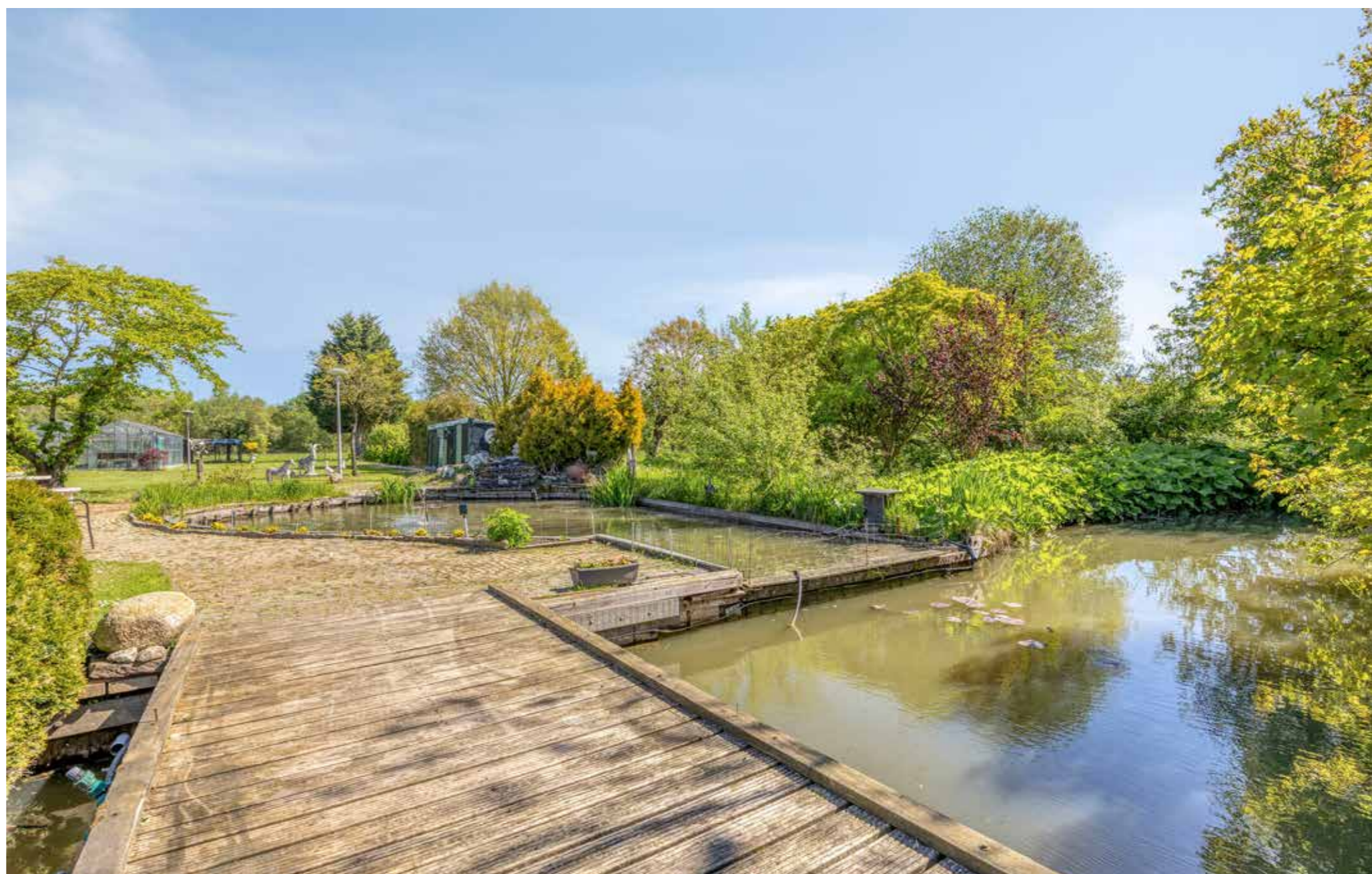
## TUIN

De voortuin is volledig bestraat en kan desgewenst worden afgesloten met een sierhek, wat zorgt voor extra privacy en een verzorgde entree. Centraal in de voortuin bevindt zich een rond plantenperk met een cipres, dat de woning een statige en representatieve uitstraling geeft en mooi aansluit bij het karakter van het geheel. Op eigen terrein is bovendien ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor meerdere auto's.

De tuin is zonder twijfel een van de absolute parels van deze woning. Direct grenzend aan het huis vind je een ruim bestraat gedeelte met meerdere zitplekken en toegang tot de diverse bijgebouwen.

Via een bruggetje over het water bereik je het achtergelegen perceel: een weelderige, groene oase met gazon, vijver, beplanting, bomen en een bijna parkachtige uitstraling. Hier ervaar je volledige rust en privacy.

Het perceel is verder voorzien van een kas, duiventil, bergingen en een overkapping. Dankzij de royale opzet en de verschillende zones voelt de tuin als een privélandgoed.





## GARAGE & BIJGEBOUWEN

De woning beschikt over een zeer uitgebreide garage en meerdere bijgebouwen. De garage is zowel vanuit de woning als via de voortuin bereikbaar en voorzien van een overheaddeur en loopdeur. De ruimte bestaat uit meerdere compartimenten en biedt daardoor veel gebruiksmogelijkheden.

Achterin bevindt zich een sfeervol ingerichte ruimte met bar ("bruincafé") en een pantry met toilet, wat deze ruimte bijzonder maakt en extra gebruikskomfort biedt.

Daarnaast is er een vrijstaande schuur van circa 90 m<sup>2</sup> aanwezig, wat de mogelijkheden enorm vergroot. Deze ruimtes maken het geheel uitermate geschikt voor opslag, werk aan huis, hobby's, een werkplaats of het stallen van voertuigen en materieel.

Ook is er ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.



# OVERZICHTSPLATTEGROND



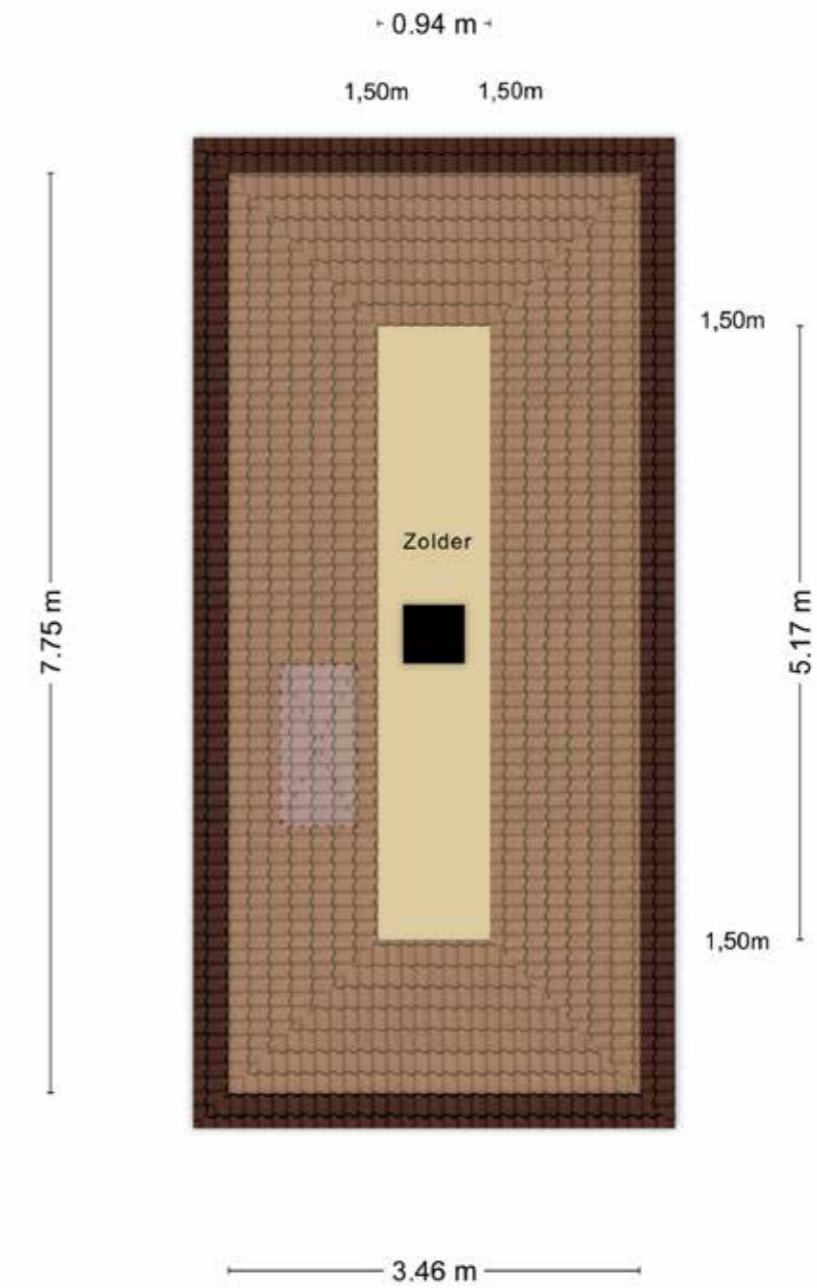
# PLATTEGROND BEGANE GROND & KELDER



# PLATTEGROND VERDIEPING

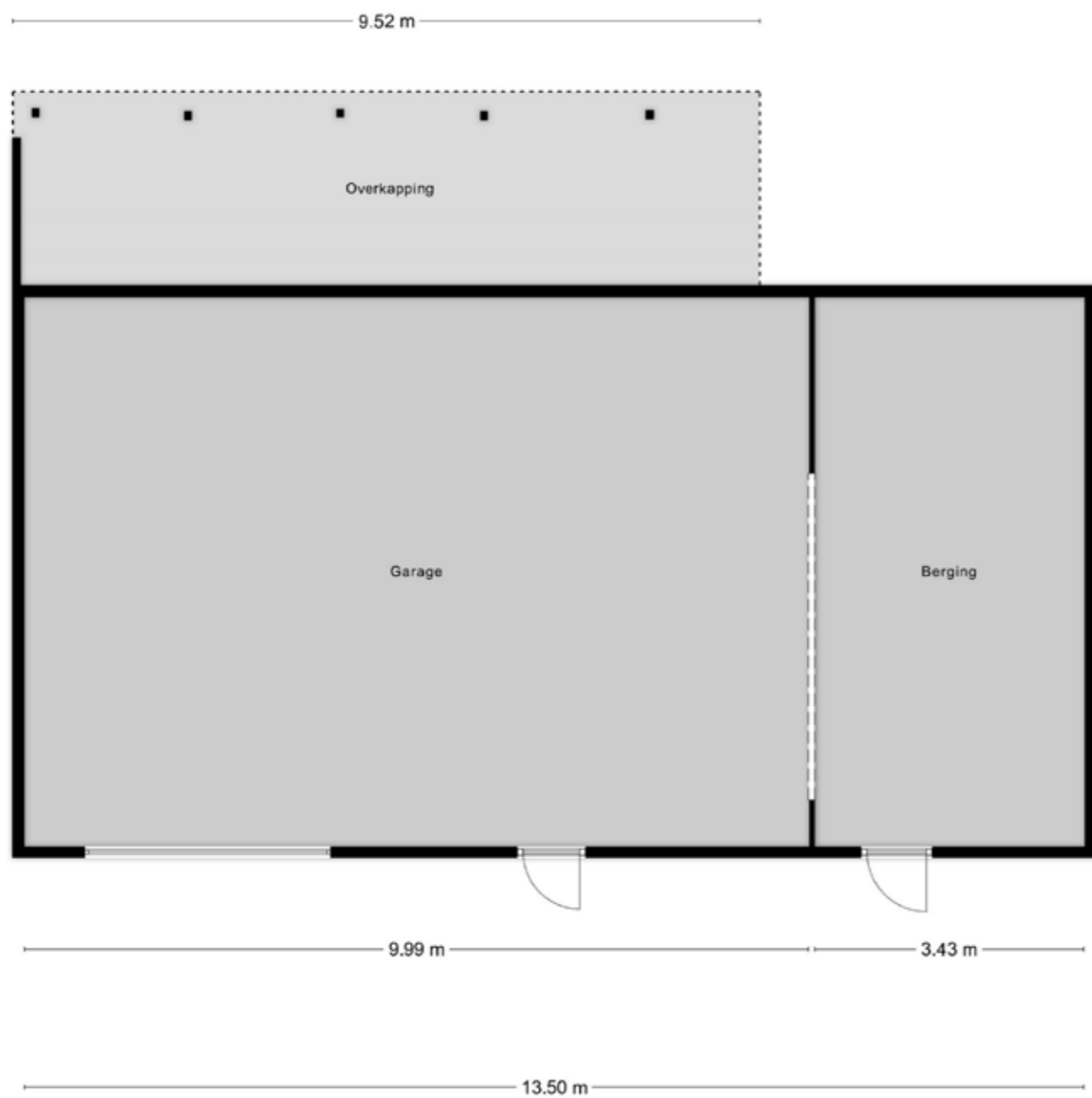


# PLATTEGROND BERGZOLDER

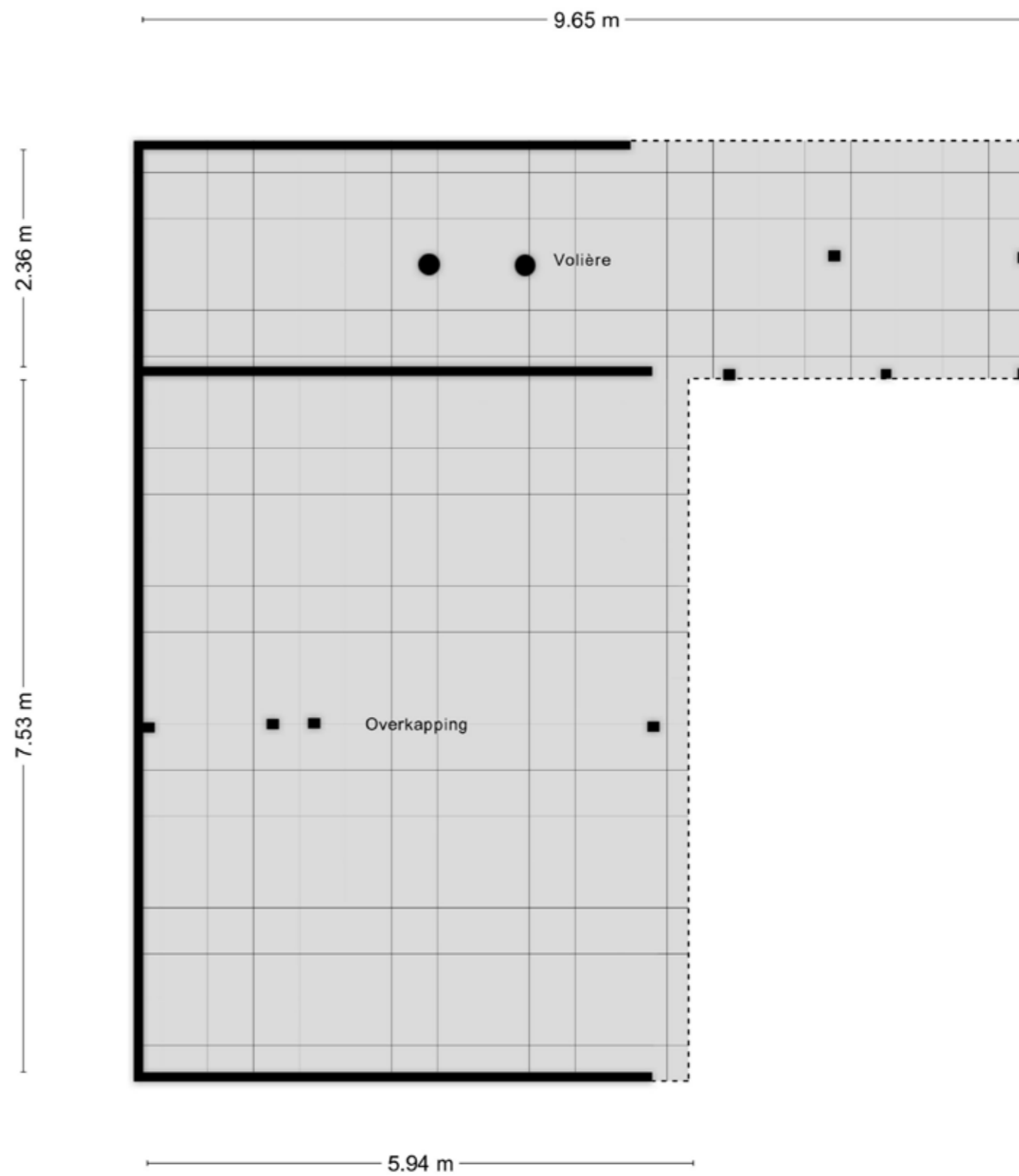




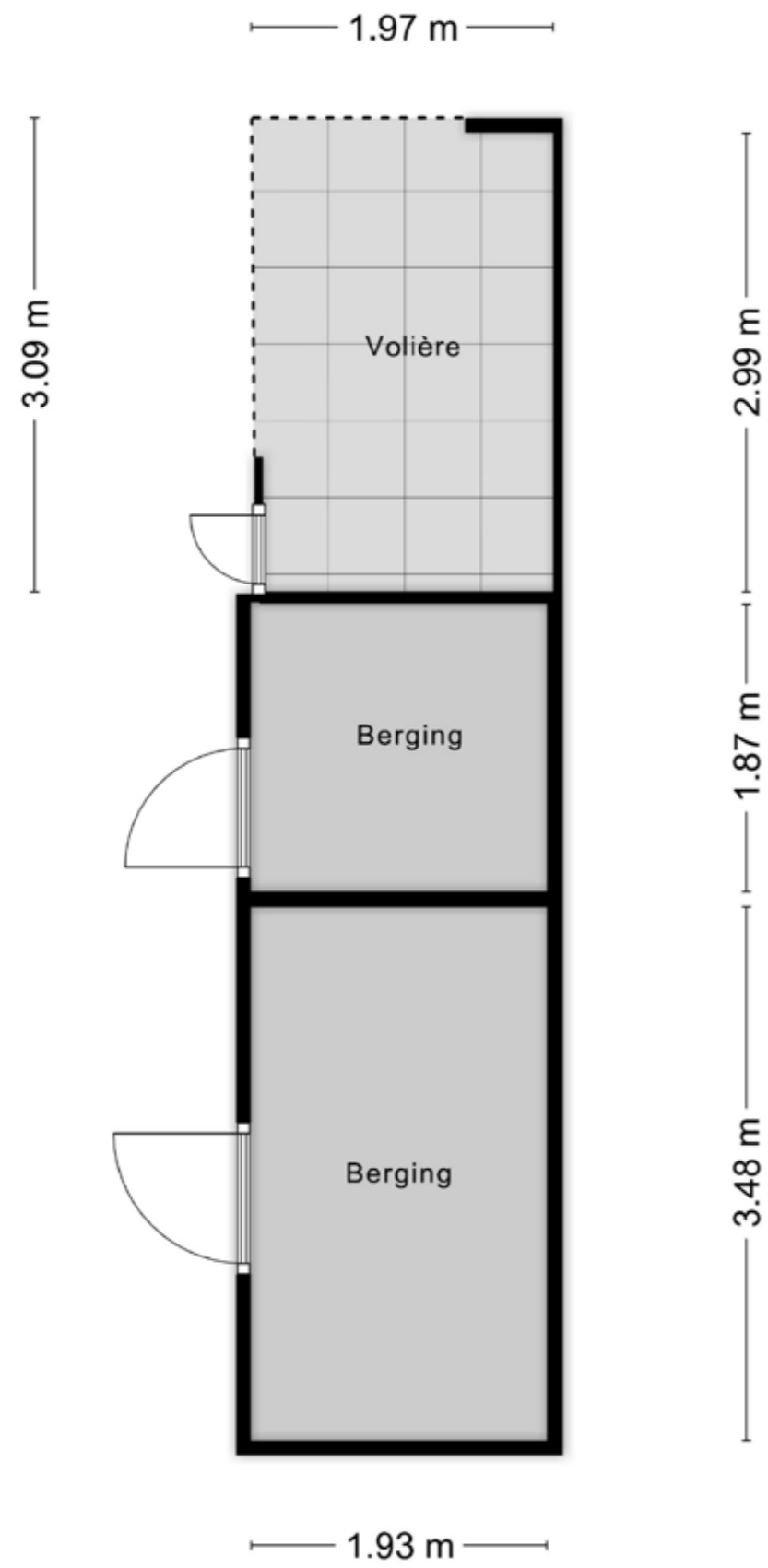
# PLATTEGROND BIJGEBOUWEN



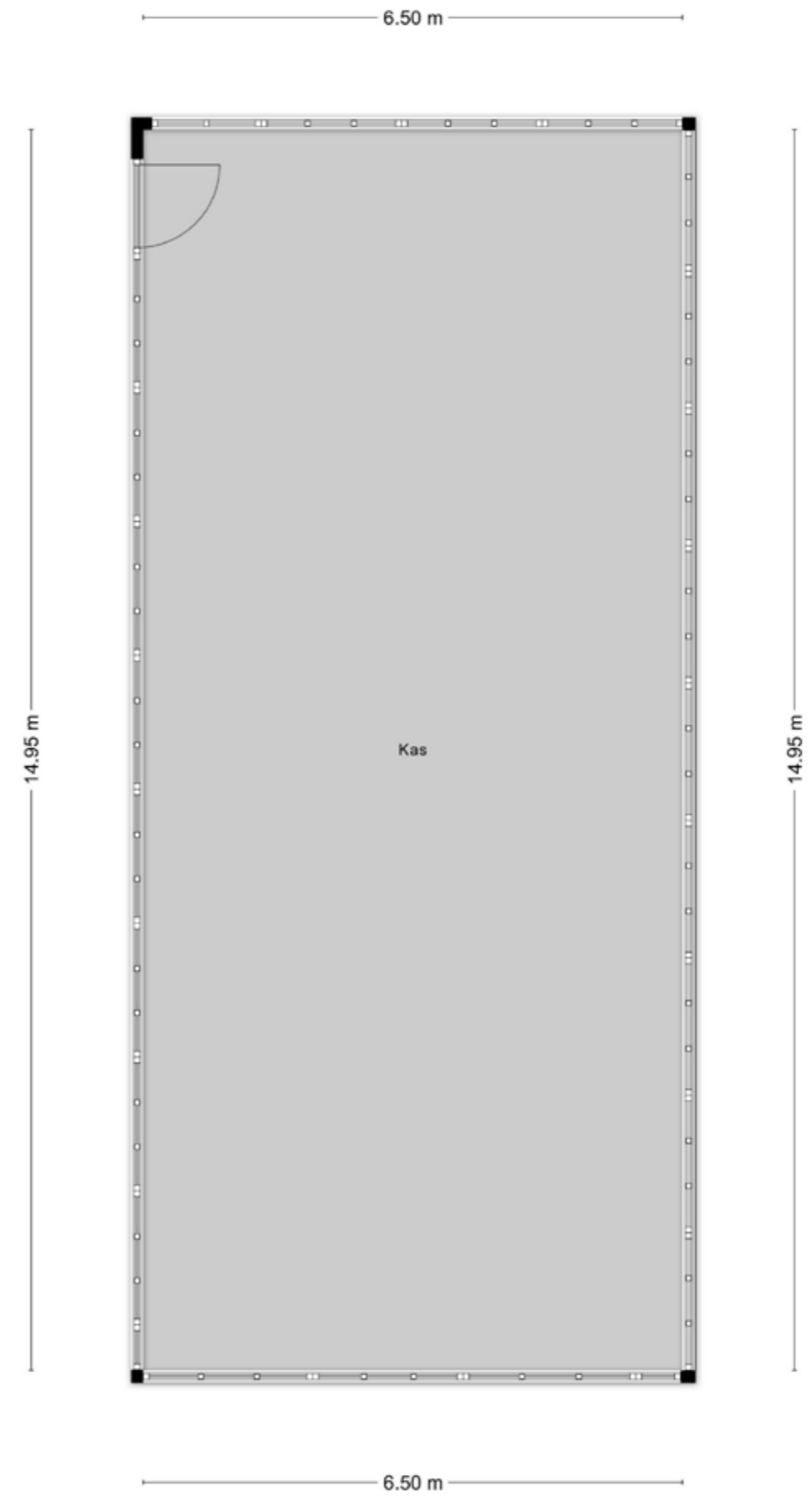
# PLATTEGROND BIJGEBOUWEN



# PLATTEGROND BIJGEBOUWEN



# PLATTEGROND BIJGEBOUWEN



BRUIN CAFÉ IN GARAGE



VOORZIJDE EN ACHTERTUIN



## BOVEN- EN ACHTERAANZICHT



## TUIN



# ALGEMENE INFORMATIE

## Tiendweg 26 te Harmelen



## KENMERKEN

### Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	176 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	257 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	105 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	1.606 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2004

### Indeling woning

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3

### Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Harmelen
Sectie	L
Nummers	776, 777 en 1294
Tezamen groot	30 are en 75 centiare (3.075 m <sup>2</sup> )
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## DISCLAIMER

Voor onze koopakte gelden de standaard NVM-regels. In alle overeenkomsten bedraagt de waarborgsom/bankgarantie 10% van de koopsom en deze wordt voldaan aan de notaris.

Deze projectinformatie mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verkoper. Wij kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de door ons samengestelde gegevens. Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn alle vrijblijvend. Er is pas overeenstemming bereikt op het moment dat de door Rien Treur Makelaardij opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is beoordeeld en ondertekend. Tot dat moment hebben partijen het recht om af te zien van een transactie, zonder kostenvergoeding etc. Alle genoemde maten zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



### Rien Treur Makelaardij

Bezoekadres: Dorpsstraat 149, 3481 ED Harmelen  
Telefoon: 0348 444146  
Email: [info@rientreur.nl](mailto:info@rientreur.nl)  
Website: [www.rientreur.nl](http://www.rientreur.nl)

