



HARMELEN

Sophiehof 19

VRAAGPRIJS

€ 535.000,- k.k.

Hallo!

Even snel voorstellen voordat je door onze brochure bladert. Wij zijn Sijmons-Dolata, aangenaam!

Makelaardij, hypotheek en verzekeringen, de drie-eenheid waarvoor je bij ons terecht kan. Kortom we kunnen het hele traject voor je verzorgen.

Natuurlijk kun je ook kiezen voor één van de drie. Van a tot z nemen we je bij de hand. Op die manier kunnen we je adviseren en begeleiden tijdens het hele traject. Dit doen we met al onze ervaring, kennis en liefde voor het vak. We ontnemen zoveel mogelijk de stress en zorgen dat het allemaal goed geregeld wordt.

En zo kan jij onbezorgd je thuis creëren.

En dat is ...

thuiskomen op z'n **sijmons**

Heb je interesse of vragen?

Gewoon even bellen met 0348 44 2004

HARMELEN

Sophiehof 19

In een bijzonder fraai en modern wooncomplex uit 2020 ligt deze verrassend ruime tussenwoning met een speelse indeling, 3 ruime slaapkamers, 2 badkamers en een eigen overdekte parkeerplaats. De ligging is ideaal met aan de voorzijde vrij uitzicht richting het park en alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand. Wat deze woning extra bijzonder maakt is de leefverdieping op de eerste etage. Hier bevindt zich de ruime woon-/eetkamer met grote raampartijen en een fraai uitzicht over het groen. Aan de achterzijde is de moderne woonkeuken gesitueerd met kookeiland. Dankzij de indeling is deze woning ideaal voor gezinnen met oudere thuiswonende kinderen, gasten of werken aan huis. Op de begane grond bevinden zich namelijk twee ruime slaapkamers en een badkamer. De tweede verdieping is ingericht als hoofdslaapkamer met badkamer en suite. De woning is volledig voorbereid op de toekomst en bijzonder energiezuinig. Dankzij de uitstekende isolatie, 18 zonnepanelen en de warmtepomp die zowel kan verwarmen als koelen, beschikt de woning over energielabel A+++ . Hierdoor is het energieverbruik zeer laag. Ook de ligging is bijzonder aantrekkelijk. Op loopafstand bevinden zich onder andere de tennisbanen, het zwembad, de manege, een basisschool en de gezellige dorpskern van Harmelen met diverse winkels en terrasjes. Daarnaast woon je hier centraal in het Groene Hart met goede verbindingen richting Utrecht en Woerden.

OPPERVLAKTE

110 m²

ENERGIELABEL

A+++

PERCELOPPERVLAKTE

65 m²

Heeft u interesse of vragen?

Bel jouw makelaar op 0348 44 2004

Indeling

Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich de woon-/eetkamer en keuken met kookeiland. De ruimte kenmerkt zich door de grote raampartijen, waardoor er veel daglicht binnenvalt en een fijne, open sfeer ontstaat. Het kookeiland is aan de achterzijde gelegen. De wanden zijn geschilderd en op de vloer ligt een gietvloer.

De keuken is compleet uitgevoerd en voorzien van een 4-pits inductiekookplaat, koelkast, vriezer, combi-magnetron en vaatwasmachine. Het kookeiland beschikt daarnaast over een bar, ideaal voor een snel ontbijt of een gezellige avond met vrienden en familie.

Dakterras

Vanuit de keuken is er toegang tot het zonnige terras op het zuiden. Hier is een gezellige zitplek gecreëerd. Het dakterras is ca. 30 m² groot



FOTOS

woon-/eetkamer ca 38 m²



SOPHIEHOF 19 • HARMELEN



Op het zuiden gelegen dakterras



Indeling

Begane grond

De begane grond is praktisch en ruim ingedeeld met 2 slaapkamers, badkamer, separaat toilet en een berging. Ideaal voor gezinnen, gastenverblijf, werken aan huis of thuiswonende kinderen.

Aan de voorzijde bevindt zich de entree met tochtportaal en garderobe. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een deur naar de voortuin en heeft deels behang en deels schilderwerk wanden. De gehele verdieping is voorzien van een gietvloer.

De badkamer is gelegen tussen de slaapkamers en is uitgevoerd met een douche en wastafelmeubel. Het geheel is betegeld tot aan het plafond. Het separaat gelegen toilet is voorzien van een vrijhangend toilet en fontein, waarbij de wand betegeling is doorgezet tot circa één meter hoogte.

De 2e slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en wordt momenteel gebruikt als sportruimte, maar is uiteraard ook uitstekend geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer.

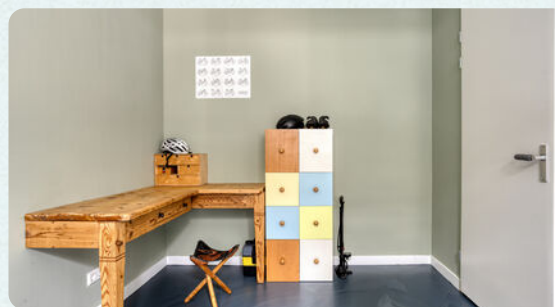
Aan de achterzijde bevindt zich een tweede entree met tochtportaal. Deze ingang is ideaal gesitueerd direct naast de eigen parkeerplaats, wat zorgt voor extra gemak in het dagelijks gebruik.

Berging & parkeren

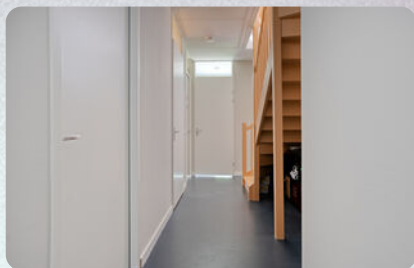
Daarnaast beschikt de woning over een separate berging, welke is gelegen naast de woning.

Parkeren kan op eigen terrein onder het dakterras.









Indeling

Tweede verdieping

Deze verdieping heeft de hoofdslaapkamer met badkamer en suite, berging en een vliering.

De slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en heeft een rustige uitstraling dankzij de schilderwerk wanden. De gehele verdieping is afgewerkt met een gietvloer en voorzien van vloerverwarming.

De badkamer en suite is compleet ingericht met een wastafelmeubel, ligbad, separate douche en een vrijhangend toilet. De moderne afwerking zorgt voor een luxe en verzorgde uitstraling.

Daarnaast is er een inpandige berging aanwezig, waar zich de warmtepomp bevindt en waar voldoende ruimte is voor de wasmachine en droger.

Via de hal bereik je met een vlizotrap de ruime vliering. Deze bergruimte strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en biedt volop plaats voor het opbergen van spullen.



Luxe en fraaie badkamer en suite









FOTOS

Park gelegen aan de voorzijde van de woning



KENMERKEN

Sophiehof 19

Wat je als koper moet weten

- Alle maten zijn plus-minus-maten. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- Mocht je interesse hebben om dit pand te bezichtigen, dan kan je voor het maken van een afspraak contact opnemen met Sijmons · Dolata, telefoon 0348 · 44 2004.
- Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.
- Op onze website [sijmons-dolata.nl](https://www.sijmons-dolata.nl) kan je naast foto's ook een filmpje bekijken, waarin je een rondleiding krijgt door dit pand.
- Via aanmelding op [sijmons-dolata.nl](https://www.sijmons-dolata.nl) blijf je automatisch op de hoogte van ons actuele woning-aanbod.

Heb je belangstelling voor deze woning?

- Zo ja, dan kan je een bod uitbrengen op de woning, vergezeld van al jouw voorwaarden.
- Zo nee, dan stellen wij het op prijs als je ons laat weten dat je geen interesse hebt, zodat wij de verkoper(s) hierover kunnen inlichten.

Kenmerken van deze woning

SOORT	eengezinswoning
TYPE	tussenwoning
AANTAL KAMERS	4
AANTAL	3
SLAAPKAMERS	

BOUWJAAR	2020
INHOUD	390 m ³
PERCEEL	65 m ²
WOONOPPERVLAKTE	110 m ²

OPP. WOONKAMER INCL. KEUKEN	38 m ²
------------------------------------	-------------------

LIGGING	in woonwijk, vrij uitzicht
----------------	----------------------------

ONDERHOUD BUITEN	goed
ONDERHOUD BINNEN	goed

ISOLATIE	volledig geïsoleerd
ENERGIELABEL	A+++
VERWARMING	vloerverwarming geheel, warmtepomp
TYPE	Coldstone
BOUWJAAR	2020

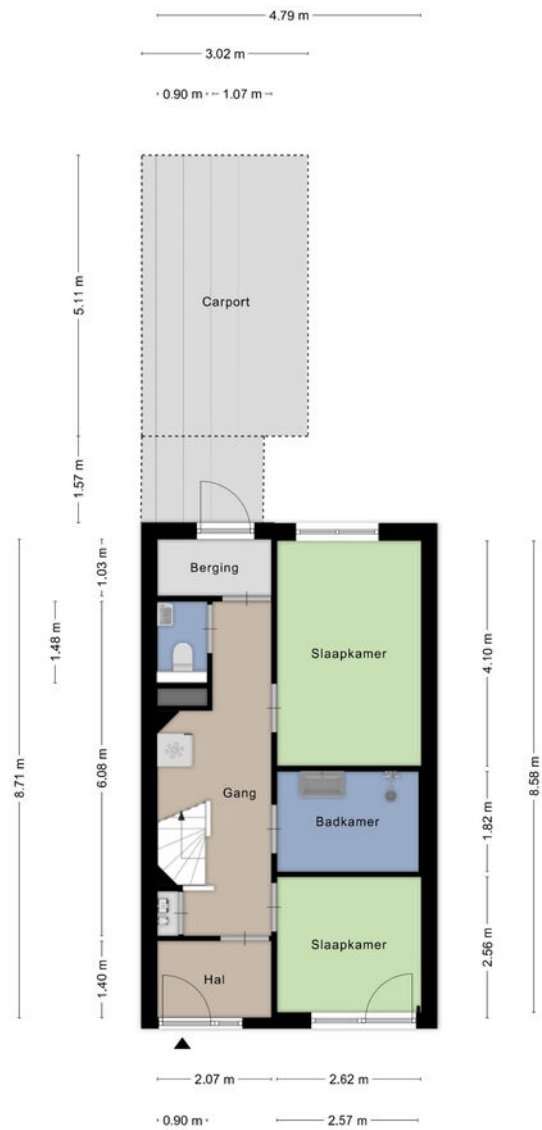
TUIN	zonneterras
LIGGING	zuid
GARAGE	parkeerplaats
SCHUUR/BERGING	

AANVAARDING	in overleg
--------------------	------------

VRAAGPRIJS	€ 535.000 k.k.
-------------------	----------------

PLATTEGROND

Begane grond

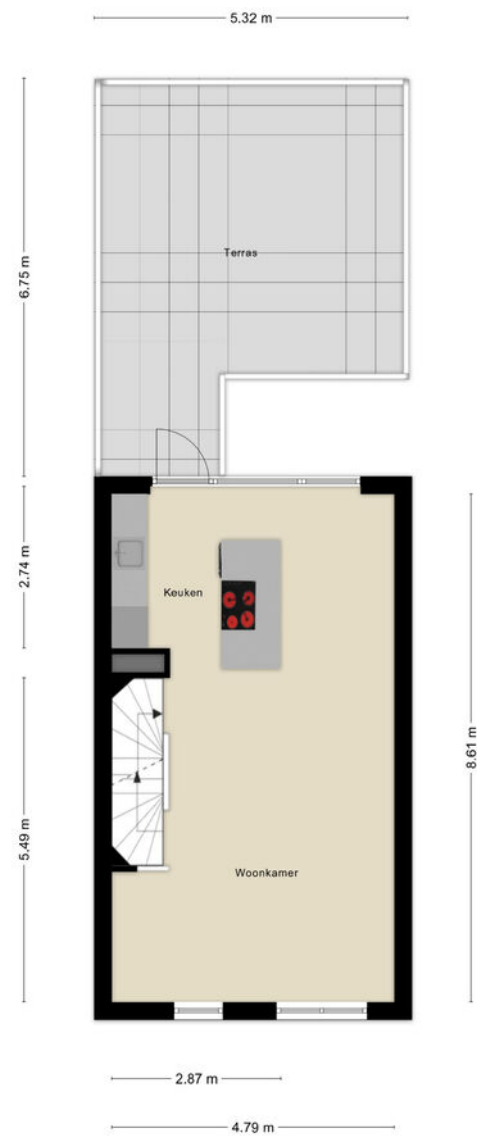


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



PLATTEGROND

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



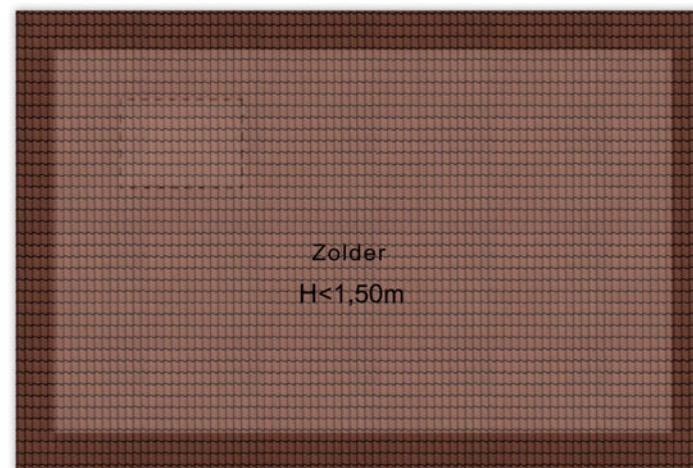
PLATTEGROND

Tweede verdieping



PLATTEGROND

Vliering



Zolder
H<1,50m

2.98 m

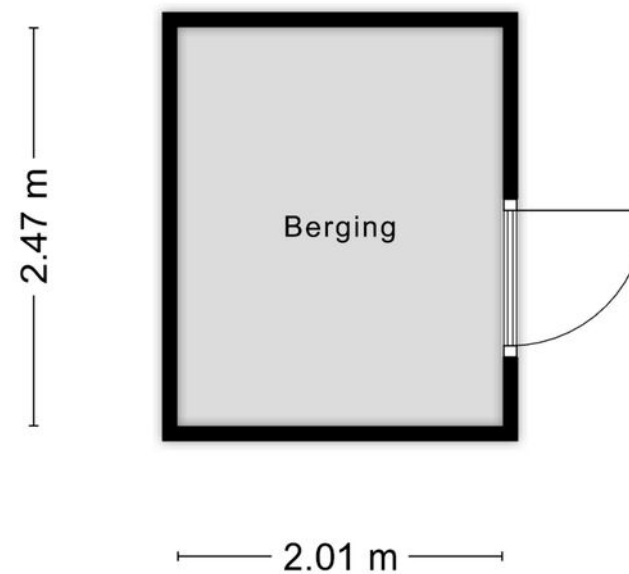
4.79 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



PLATTEGROND

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

BESCHRIJVING				BESCHRIJVING			
	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur				Badkamer met de volgende toebehoren			
Verlichting, te weten				- ligbad	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- douche (cabine/scherm)	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- wastafelmeubel	X		
- losse (hang)lampen		X		- toilet	X		
				- toiletborstel(houder)		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- Groene kast		X	
- gordijnrails		X		Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
- gordijnen		X		Brievenbus	X		
- overgordijnen		X		(Voordeur)bel	X		
- rolgordijnen	X			Rookmelders	X		
				(Klok)thermostaat	X		
Vloerdecoratie, te weten				Zonnepanelen	X		
- Gietvloer	X			Warmwatervoorziening, te weten			
				- Alle apparaten voor vloerverwarming, vloerkoeling, zonnepanelen, warmtepomp etc blijft achter	X		
Overig, te weten				Tuin - Inrichting			
- spiegelwanden	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
				Beplanting	X		
Woning - Keuken				Dakterras wordt leeggehaald, voortuin zal wat groen achterblijven.		X	
Keukenblok (met bovenkasten)	X			Tuin - Verlichting/installaties			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				Buitenverlichting		X	
- kookplaat	X						
- afzuigkap	X			Tuin - Bebouwing			
- combi-oven/combimagnetron	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
- koel-vriescombinatie	X						
- vaatwasser	X						
- koffiezetapparaat		X					
Keukenaccessoires, te weten							
- Plank met spotjes		X					
Woning - Sanitair/sauna							
Toilet met de volgende toebehoren							
- toilet	X						
- toiletborstel(houder)		X					
- fontein	X						



DIENSTEN

Hypotheeken

Weet je al hoeveel je kunt lenen?

Heb je geen idee? Geen zorgen!

Onze hypotheekadviseur staat voor je klaar om dat voor je uit te zoeken. Het kost je helemaal niks en je zit nergens aan vast. Hoe fijn is dat?

En als je al een idee hebt, dan kun je nog steeds bij ons terecht voor een gratis 'second opinion'. We hebben connecties met veel verschillende hypotheekverstrekkers en kunnen een onafhankelijke vergelijking voor je maken.

Wil je meer informatie over hoe je een hypotheek afsluit? Vraag dan onze brochure aan: 'in 7 stappen een hypotheek regelen'.

Benieuwd naar meer of wil je liever ook iemand even persoonlijk spreken? Laat het ons weten!



DIENSTEN

Aankoop- begeleiding

Op zoek naar een huis?

Wij staan klaar om je gedurende het hele aankoopproces te begeleiden! Van oriënteren en selecteren tot het kopen van je nieuwe huis en overdracht bij de notaris..

Daarnaast houden we je ook op de hoogte van nieuwe panden die op de markt komen.

Wil je meer weten over hoe het kopen van een huis werkt? Vraag dan onze brochure aan: 'een huis kopen in 7 stappen'.



SOPHIEHOF 19 • HARMELEEN

DIENSTEN

Verzekeringen

**Wist je dat het verplicht is om je nieuwe woning te verzekeren en heb je die (nog) niet?
Geen zorgen...**

Wij van Sijmons · Dolata kunnen dat voor je regelen. We brengen al je verzekeringen onder één dak, één contactpersoon en bieden een goede dekking voor een scherpe prijs.

Als je al wel verzekerd bent, is het slim om je pakket eens te laten bekijken. Nieuwe regelgeving of veranderingen in je leven, zoals het kopen van een huis, kunnen invloed hebben op je huidige verzekeringen.

Misschien ben je over- of onderverzekerd, of betaal je te veel premie. Onze verzekeringsadviseur houdt de markt goed in de gaten en kan je gratis een betrouwbaar en onafhankelijk advies geven.

Altijd handig om het vrijblijvend te laten checken!



INFORMATIE

Belangrijke informatie

Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht voor de aflossing en/of doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) die op het verkochte rust (en), meer dan € 250,- per hypotheek (bedrag is inclusief btw en inclusief kadastraal recht) bedragen en de kosten voor telefonische overboeking van meer dan € 25,- (bedrag is inclusief btw) bedragen dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen.

Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper. Deze bovenmatige kosten zal de notaris bij de passering van de akte direct doorberekenen aan de koper. Als de koper een notaris kiest met een standplaats die meer dan 15 kilometer van het eventuele aangekochte perceel is verwijderd, dan behoudt verkoper zich het recht voor om eventuele volmachtskosten en/of legalisatiekosten in rekening te brengen bij de koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

Asbestclausule

In de onroerende zaak 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 de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak ouder is. Koper is bekend met de dienovereenkomstige lagere eisen die aan de bouwkwaliteit van de onroerende zaak gesteld mogen worden. Koper aanvaardt alle in verband met die lagere bouwkwaliteit voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van de onroerende zaak, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, leidingen, lozingen, daken en eventuele installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering voor het normaal gebruik van de zaak zouden kunnen zijn. Koper aanvaardt alle risico's hiervan en vrijwaart verkoper en diens makelaar van aanspraken in deze nu en in de toekomst. De koper heeft de onroerende zaak wel/niet bouwkundig laten keuren en verklaart dat de onroerende zaak de eigenschappen bezit die de koper op grond van de gesloten overeenkomst mag verwachten.

Sijmons-Dolata • Dorpsstraat 34 • 3481 EL Harmelen • 0348 442 004 • thuis@sijmons-dolata.nl • sijmons-dolata.nl

KVK 30192957 • IBAN NL14 INGB 0000 5850 66 • IBAN NL23 RABO 03675 114 95

