

# Dorpsstraat 184

## Harmelen

---

Rien Treur Makelaardij



## Karaktervolle jaren '20 twee-onder-een-kapwoning met authentieke details, diepe tuin en volop privacy.

Droom je van wonen in een karakteristieke woning met een rijke historie, authentieke details en een verrassend diepe tuin? Dan voel je je direct thuis in deze charmante twee-onder-een-kapwoning uit 1920 in het geliefde Harmelen. De woning ademt sfeer dankzij originele elementen zoals de kamer-en-suite deuren, de decoratieve tegelvloer in jaren '30-stijl, de authentieke plafondrozetten, de houten balken op de verdieping en de karakteristieke trapopgang met klassieke loper en traproeden.

Tegelijkertijd geniet je hier van het comfort van nu. De woning beschikt over een gezellige woonkamer met houtkachel, een ruime eetkamer met airconditioning, een gesloten keuken, drie slaapkamers, een badkamer, een wasruimte, een kelder en diverse bergingen. Buiten wacht een circa 30 meter diepe achtertuin met meerdere terrassen, veel groen en een uitstekende mate van privacy. De geïsoleerde hobby-/werkschuur met bergzolder maakt het geheel compleet.

Gelegen in het rustige en charmante dorp Harmelen profiteer je van een landelijke woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Dankzij de gunstige ligging nabij de A12 bereik je bovendien snel Utrecht, Den Haag en andere omliggende steden. Hier woon je rustig en ruim, met alle gemakken van de stad dichtbij.

### Bijzonderheden

- Karaktervolle twee-onder-een-kapwoning met authentieke details
- In de voor- en achterkamer en de keuken is vloerverwarming aanwezig
- De badkamer beschikt over vloerverwarming, echter deze is niet aangesloten
- Kamer-en-suite deuren met vaste kasten
- Sfeervolle houtkachel in de woonkamer
- Decoratieve tegelvloer in jaren '30-stijl in de hal
- Karakteristieke trapopgang met loper en traproeden
- Drie slaapkamers en een separate wasruimte
- Airconditioning aanwezig in de eetkamer
- Kelder aanwezig
- Circa 30 meter diepe achtertuin met veel privacy
- Diverse terrassen en meerdere bergingen
- Geïsoleerde hobby-/werkschuur met bergzolder
- Begane grondvloer vernieuwd in 2023
- Wanden en gevels gedeeltelijk geïsoleerd
- Platte daken geïsoleerd
- HR++ beglazing aanwezig
- Vloerisolatie aanwezig (met uitzondering van de gangvloer)
- Funderingslabel D, inclusief beschikbare nulmeting
- Gelegen in een rustige en geliefde woonomgeving nabij voorzieningen en uitvalswegen.

Hier woon je in een sfeervolle woning waar karakter, ruimte en comfort samenkomen, met een prachtige diepe tuin als absolute blikvanger.



## ENTREE

Je parkeert je auto aan de openbare weg en loopt via het sierhek de verzorgde voortuin binnen. De voortuin is volledig afsluitbaar en bestaat uit een combinatie van bestrating, een grindpad, leibomen en een fraaie plantenborder. Dankzij de leibomen geniet je hier van extra privacy en schaduw tijdens zonnige dagen.

Via het grindpad langs de woning bereik je eenvoudig de achtertuin. De voordeur geeft toegang tot de sfeervolle hal met meterkast, trapopgang naar de verdieping en toegang tot zowel de zitkamer als de eetkamer. De decoratieve tegelvloer en authentieke uitstraling zorgen direct voor een warm welkom.



## WOONKAMER & KEUKEN

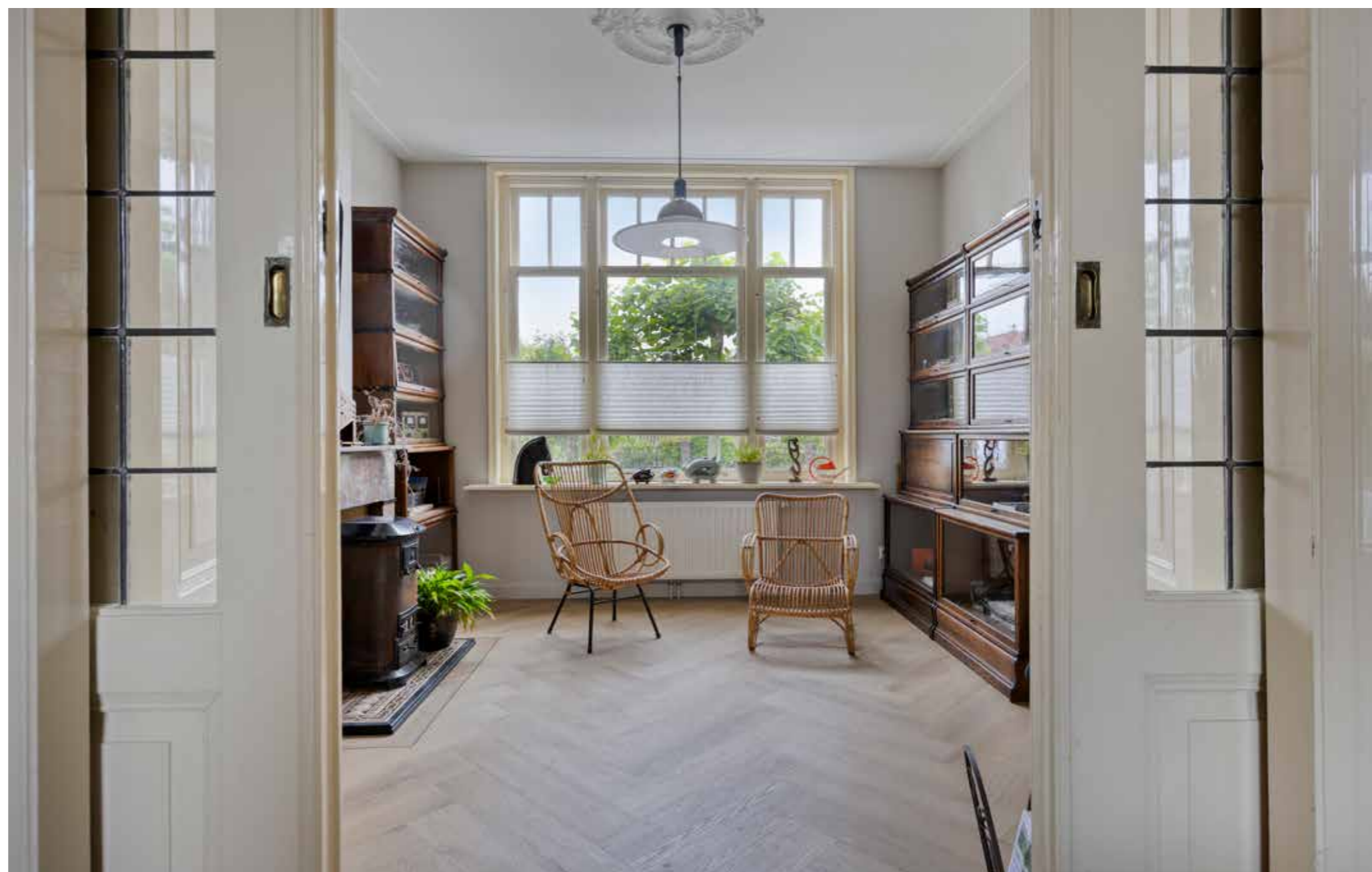
De zit- en eetkamer vormen samen het hart van de woning en zijn middels karakteristieke kamer-en-suite deuren met elkaar verbonden. Aan de zijde van de zitkamer bevinden zich aan weerszijden van deze deuren twee praktische vaste kasten, geheel passend bij de stijl en het karakter van de woning.

De zitkamer is gelegen aan de voorzijde en biedt een prachtig uitzicht op de fraai aangelegde voortuin. Centraal in de ruimte staat een sfeervolle houtkachel, waar je tijdens de koudere maanden heerlijk kunt genieten van warmte en gezelligheid.

De ruime eetkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en profiteert van veel daglicht dankzij het grote raam met uitzicht op de achtertuin. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel waar je gezellig kunt tafelen met familie en vrienden. Daarnaast is de eetkamer voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme zomerdagen.

De gesloten keuken beschikt aan één zijde over een houten werkblad met keramische kookplaat, afzuigkap en bovenkasten. Aan de andere zijde bevinden zich de spoelbak en extra kastruimte. Vanuit het keukenraam kijk je uit over de achtertuin.

Vanuit de keuken heb je toegang tot de kelder en de bijkeuken. In de bijkeuken bevinden zich de cv-ketel, het toilet en de deur naar de achtertuin.





## EERSTE VERDIEPING

Via de karakteristieke trap bereik je de overloop, die toegang biedt tot drie slaapkamers, de badkamer en een separate wasruimte.

Aan de achterzijde bevindt zich de wasruimte met wasmachineaansluiting en wastafel. Direct daarnaast ligt een slaapkamer die momenteel is ingericht als werkkamer.

De tweede slaapkamer bevindt zich in het midden van de verdieping en is voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en lichtinval.

Aan de voorzijde ligt de grootste slaapkamer. Deze kamer beschikt over drie vaste kasten en biedt een vrij uitzicht over de voortuin.

De centraal gelegen badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douchecabine, wastafel, vrijhangend toilet, designradiator en inbouwspots. Dankzij de lichtkoepel profiteer je van aangenaam natuurlijk daglicht.





## TUIN

De voortuin is gunstig gelegen op het zuiden en verzorgd aangelegd met groenblijvende beplanting en leibomen die zorgen voor natuurlijke beschutting en schaduw.

Via het pad langs de rechterzijde van de woning bereik je de achtertuin. Direct achter de woning bevindt zich een eerste terras waar je heerlijk kunt zitten en genieten van de rust.

Verderop in de tuin passeer je de fietsenberging en diverse borders met groenblijvende beplanting. Achterin de tuin bevindt zich een tweede terras met toegang tot de karaktervolle hobby-/werkschuur. Deze schuur is voorzien van geïsoleerde gevels en beschikt over een praktische bergzolder, waardoor de ruimte geschikt is voor uiteenlopende doeleinden zoals hobbyruimte, atelier, werkplaats of opslag.

Achter de schuur bevindt zich nog een extra aangebouwde berging. De achtertuin heeft een indrukwekkende diepte van circa 30 meter en biedt dankzij de volwassen beplanting veel privacy, rust en verschillende plekken om zowel van de zon als van de schaduw te genieten. De schuur is bovendien uitgevoerd in een stijl die perfect aansluit bij de uitstraling van de woning, wat het geheel een bijzonder sfeer en idyllisch karakter geeft.



# OVERZICHTSPLATTEGROND



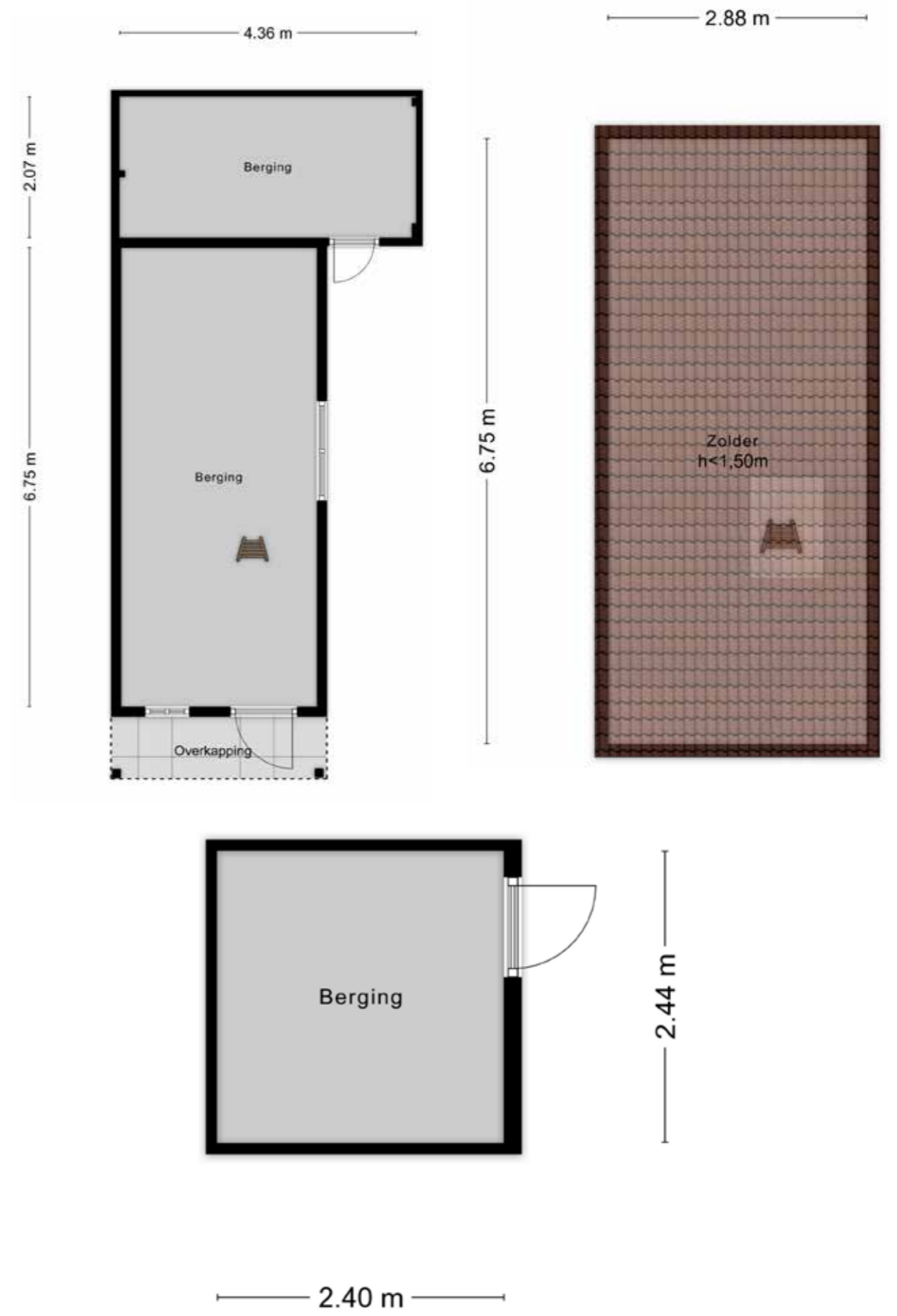
# PLATTEGROND BEGANE GROND



# PLATTEGROND VERDIEPING



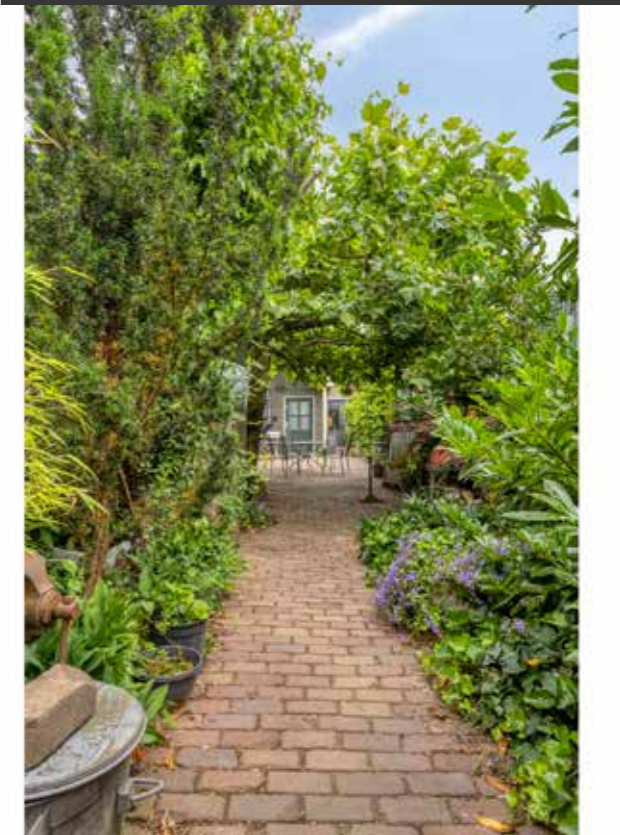
# PLATTEGROND SCHUUR & BERGING



# KEUKEN, BIJKEUKEN & TOILET



# TUIN



# ALGEMENE INFORMATIE

Dorpsstraat 184 te Harmelen



## KENMERKEN

### Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	93 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	35 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	328 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1920
Energielabel	D

### Indeling woning

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3

### Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Harmelen
Sectie	E
Nummer	2398
Groot	3 are (300 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)

