

# Zwaan 3

## Harmelen

---

Rien Treur Makelaardij



## Rustig gelegen tussenwoning met dubbele dakkapel en zonnige tuin op het westen

Bent u op zoek naar een ruime gezinswoning op een rustige en groene locatie? Dan is deze verzorgde tussenwoning in Harmelen zeker een bezichtiging waard. De woning beschikt over een lichte woonkamer, open keuken, drie slaapkamers, een ruime zolderverdieping met woningbrede dakkapel en een fraai aangelegde achtertuin op het westen met een berging.

Dankzij de aanwezige dakkapellen biedt de woning verrassend veel leefruimte. Bovendien bestaat de mogelijkheid om op de tweede verdieping aan de achterzijde een extra dakkapel te plaatsen, waardoor eenvoudig nog meer woonoppervlakte kan worden gerealiseerd.

De woning is gelegen aan een wandelpad met uitzicht op groen en een watergang. Hierdoor geniet u van een rustige woonomgeving met veel privacy, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen.

Harmelen staat bekend om zijn dorpse karakter, centrale ligging en groene omgeving. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en horecagelegenheden bevinden zich op korte afstand en steden als Utrecht, Woerden en Gouda zijn uitstekend bereikbaar. Kortom: een fijne gezinswoning op een aantrekkelijke locatie met volop mogelijkheden voor de toekomst.

### Bijzonderheden

- Verzorgde tussenwoning op een rustige en groene locatie
- Gelegen aan een wandelpad met vrij uitzicht op groen en water
- Achtertuin op het westen
- Ruime en lichte woonkamer met praktische trapkast
- Open keuken in U-opstelling
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Grote tweede verdieping met mogelijkheid voor een vierde slaapkamer
- Woningbrede dakkapel aan de voorzijde van de tweede verdieping
- Dubbele dakkapel op de eerste verdieping met kunststof kozijnen
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een extra dakkapel aan de achterzijde van de tweede verdieping
- Cv-installatie en mechanische ventilatie aanwezig
- Houten dekvloer op de begane grond
- Voorzien van vloerisolatie
- Dubbele beglazing aanwezig, met uitzondering van de voordeur
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Berging en achterom aanwezig
- Achtergelegen buurpad in gebruik als gezamenlijke achterom voor diverse woningen
- Snelle oplevering mogelijk



## ENTREE

De woning is gelegen aan een wandelpad met daarnaast een brede groenstrook langs een watergang. Hierdoor geniet u aan de voorzijde van een vrij, groen en ruimtelijk uitzicht. De voortuin is verzorgd aangelegd met hogere beplanting, wat zorgt voor extra privacy in de keuken.

Via het wandelpad bereikt u de voortuin en de entree van de woning. De hal biedt toegang tot het toilet met vrijhangend toilet en fonteintje, de meterkast, de trapopgang naar de verdiepingen en de woonkamer.



## WOONKAMER & KEUKEN

De woonkamer is tuingericht en biedt voldoende ruimte voor een royale zithoek aan de achterzijde en een ruime eethoek centraal in de woning. De vaste trapkast zorgt voor extra bergruimte.

Via de grote raampartij kijkt u uit op de achtertuin en middels een loopdeur heeft u direct toegang tot het terras.

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is opgesteld in een U-vorm. Door de groene inrichting van de voortuin geniet u hier van veel privacy. De keuken is voorzien van een koelkast, vriezer, oven-/magnetroncombinatie, vierpits gaskookplaat, afzuigkap en diverse boven- en onderkasten voor voldoende opbergruimte.





## EERSTE VERDIEPING

Vanaf de overloop heeft u toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De hoofdslaapkamer en de tweede slaapkamer bevinden zich beide aan de achterzijde van de woning en profiteren van een ruime dakkapel met kunststof kozijnen. Hierdoor beschikken de kamers over extra ruimte en een prettige lichtinval. Daarnaast bieden beide slaapkamers een fraai uitzicht over de achtertuin.

Aan de voorzijde bevinden zich de derde slaapkamer en de badkamer. De badkamer is uitgevoerd met een douchecabine, wastafel met spiegelkast, vrijhangend toilet en een designradiator.

## TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereikt u de ruime tweede verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich een woningbrede dakkapel, waardoor een verrassend ruime verdieping is ontstaan. Aan de achterzijde zorgen twee dakramen voor extra daglichttoetreding.

Op deze verdieping bevinden zich tevens de opstelplaats van de cv-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Dankzij de royale afmetingen is deze verdieping uitstekend geschikt om in te richten als vierde slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Tevens bestaat de mogelijkheid om aan de achterzijde een extra dakkapel te realiseren, waardoor nog meer woonoppervlakte kan worden gecreëerd.





## TUIN

Via de achterdeur bereikt u de fraai aangelegde achtertuin, gelegen op het westen. Hierdoor kunt u gedurende een groot deel van de dag en avond genieten van de zon.

Direct achter de woning bevindt zich een ruim terras met zonnenscherm. In het midden van de tuin ligt een verzorgd gazon met een speels aangelegd looppad. Langs beide zijden zorgen onderhoudsarme borders met diverse struiken, planten en bomen voor een groene en sfeervolle uitstraling.

Achter in de tuin bevindt zich de vrijstaande houten berging en de toegang tot de achtergelegen poort. De tuin vormt een heerlijke plek om te ontspannen of gezellig buiten te zitten met familie en vrienden.



# OVERZICHTSPLATTEGROND



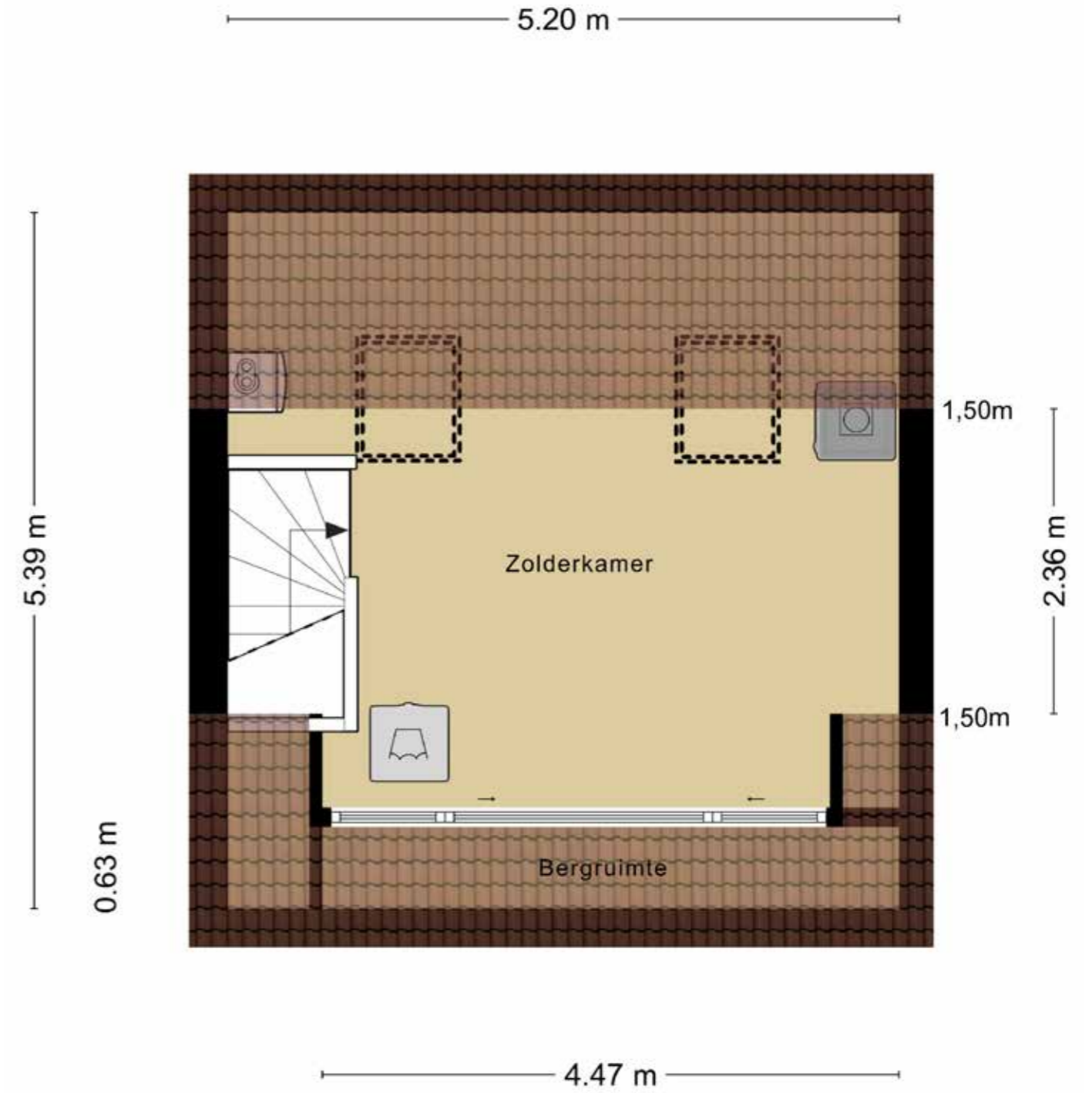
# PLATTEGROND BEGANE GROND



# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



# PLATTEGROND BEGANE GROND



## TWEEDE VERDIEPING

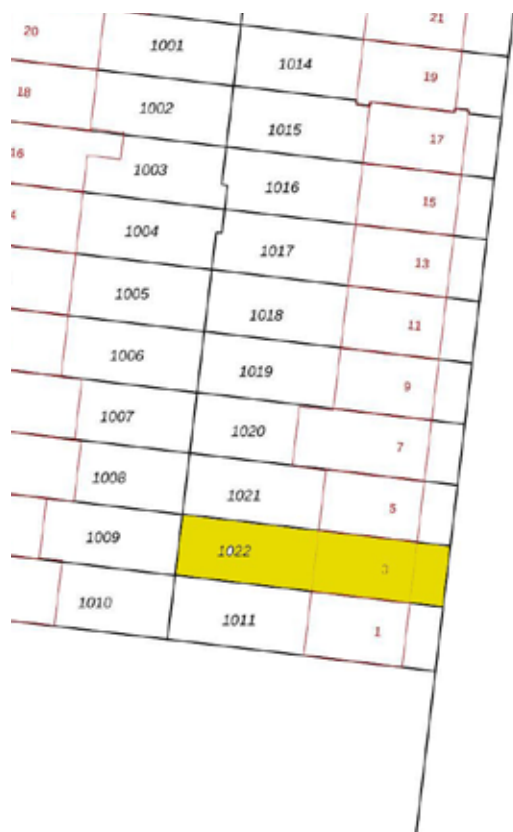


## OMGEVING



# ALGEMENE INFORMATIE

Zwaan 3 te Harmelen



## KENMERKEN

### Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	94 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	332 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1990
Energie label	B

### Indeling woning

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

### Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Harmelen
Sectie	L
Nummer	1022
Groot	1 are en 29 centiare (129 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)

