

Margrietlaan 9

Harmelen

Rien Treur Makelaardij



Ruime en verrassend ingedeelde tussenwoning met uitbouw, twee woningbrede dakkapellen, vier slaapkamers en een zonnige tuin op het oosten!

In een rustige en ruim opgezette woonstraat met voldoende openbare parkeergelegenheid staat deze goed onderhouden tussenwoning. De woning is door de jaren heen gemoderniseerd en vergroot, waardoor er een verrassend ruime en praktische gezinswoning is ontstaan. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde, de twee woningbrede dakkapellen en de goede isolatie geniet u hier van veel wooncomfort en ruimte.

De woning beschikt onder meer over een royale woon- en eetkamer, een moderne open keuken in de uitbouw, een praktische bijkeuken, vier slaapkamers en een badkamer. Daarnaast biedt de tweede verdieping volop mogelijkheden voor een thuiswerkplek, hobbyruimte of extra bergruimte.

De woning is gelegen in het gezellige dorp Harmelen, dat bekendstaat om zijn centrale ligging in het Groene Hart. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen zoals winkels, scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten en openbaar vervoer. Ook steden als Utrecht, Woerden en Gouda zijn uitstekend bereikbaar, evenals de uitvalswegen A12 en A2. Harmelen biedt daarbij een prettige combinatie van dorpse rust, een actief verenigingsleven en volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen in het omliggende polderlandschap. De achtertuin is gelegen op het oosten, waardoor u hier heerlijk kunt genieten van de ochtendzon en een groot deel van de middagzon.

Bijzonderheden

- De woning is volledig voorzien van onderhoudsarme kunststof kozijnen met horren in de openslaande ramen
- Uitgebouwde begane grond met royale woonruimte
- Moderne open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Vloerverwarming in de keuken
- Vier slaapkamers
- Twee woningbrede dakkapellen
- Rolluiken op de tweede verdieping en aan de achterzijde van de eerste verdieping
- 11 zonnepanelen
- Zonneboilersysteem met heatpipes en een 300-liter voorraadvat gekoppeld aan de cv-installatie
- Airconditioning aanwezig (momenteel defect)
- Vrijstaande berging met achterom
- Rustige ligging met voldoende (openbare) parkeergelegenheid voor de deur
- Gunstig gelegen nabij scholen, winkels en sportvoorzieningen



ENTREE

U parkeert uw auto op een van de openbare parkeerplaatsen direct voor de woning. Via de verzorgde voortuin bereikt u de voordeur. De hal biedt toegang tot het toilet met fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping, de praktische trapkast met meterkast en de woonkamer.



WOONKAMER & KEUKEN

De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een royale woon- en eetkamer is ontstaan. Aan de voorzijde is voldoende plaats voor een fijne zithoek met uitzicht op de straat. In het midden van de woning is volop ruimte voor een grote eettafel. Op de locatie van de voormalige keuken is extra leefruimte gecreëerd die uitstekend geschikt is als thuiswerkplek of een speelhoek.

In de uitbouw bevindt zich de moderne open keuken. Deze is uitgevoerd met een rechte opstelling en een spoeliland onder de lichtkoepel, wat zorgt voor veel daglicht en een ruimtelijk gevoel. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vijf pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, oven, vaatwasser en Quooker. Daarnaast beschikt de keuken over comfortabele vloerverwarming.

Dankzij het grote raam in de achtergevel heeft u vanuit de keuken en eetkamer een prettig uitzicht over de tuin.

Aangrenzend bevindt zich de praktische bijkeuken met een vaste kastenwand en een uitstortgootsteen met warm en koud water. Via de bijkeuken is de achtertuin bereikbaar.





EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap bereikt u de overloop, die toegang biedt tot drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, beide voorzien van kunststof kozijnen en rolluiken. De grootste van deze kamers beschikt over een praktische ingebouwde kastruimte.

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers. De grootste slaapkamer beschikt over een praktische ingebouwde kastruimte.





UITZICHT



TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Op de voorzolder is dankzij de woningbrede dakkapel een ruime en lichte verdieping ontstaan. Hier zijn momenteel de wasmachine en droger opgesteld en is een thuiswerkplek ingericht.

Vanaf de voorzolder heeft u toegang tot de technische ruimte met de opstelplaats van de cv-ketel en de zonneboilerinstallatie. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een vierde slaapkamer.

Zowel aan de voor- als achterzijde is de woning voorzien van een woningbrede dakkapel met rolluiken, wat zorgt voor veel extra leefruimte en lichtinval.



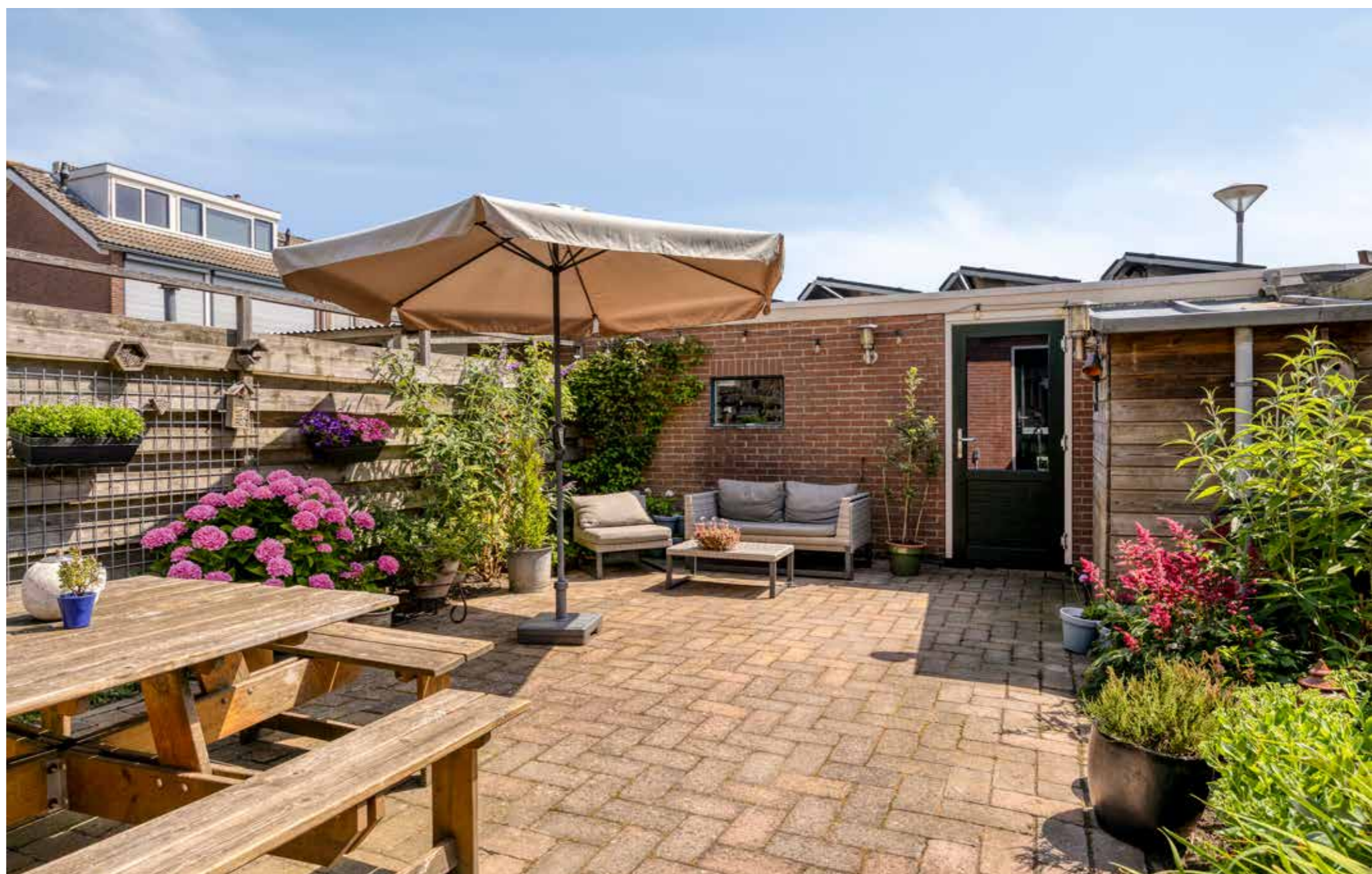


TUIN

De voortuin is grotendeels bestraat en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Aan de voorzijde zorgen plantenborders met diverse beplanting en struiken voor een groene uitstraling. Daarnaast is er voldoende ruimte om een tuinbankje te plaatsen en te genieten van een kop koffie in de avondzon.

De achtertuin is gelegen op het oosten en is grotendeels bestraat, gecombineerd met twee plantenborders langs de zijanten. Dankzij de gunstige ligging kunt u hier genieten van de ochtend- en middagzon.

Achter in de tuin bevindt zich een over de volledige breedte geplaatste berging met wateraansluiting en een praktische overkapping voor het stallen van fietsen, tuinmeubilair of gereedschap. Via de berging heeft u tevens toegang tot het achtergelegen plein met kinderspeelplaats.



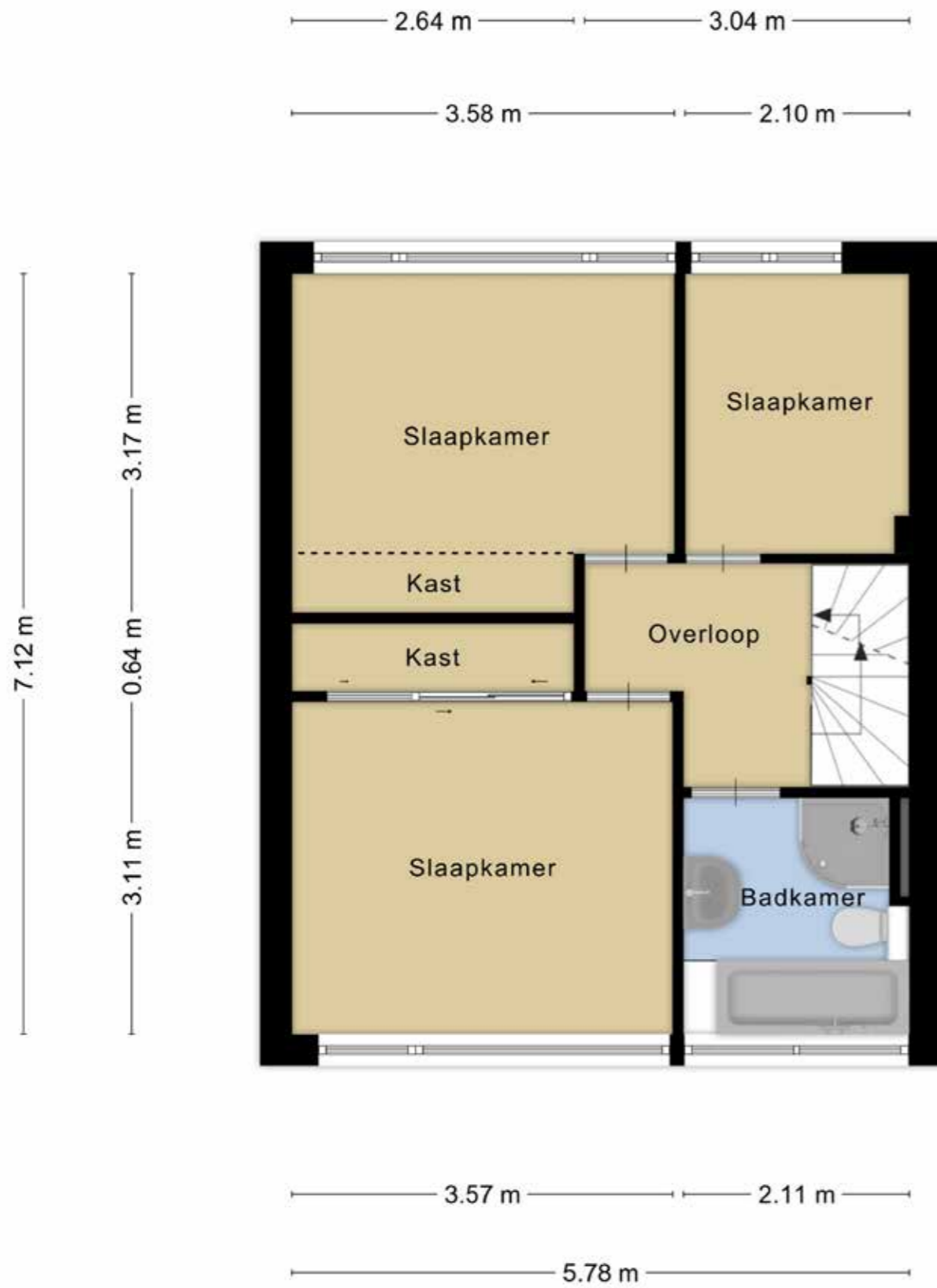
OVERZICHTSPLATTEGROND



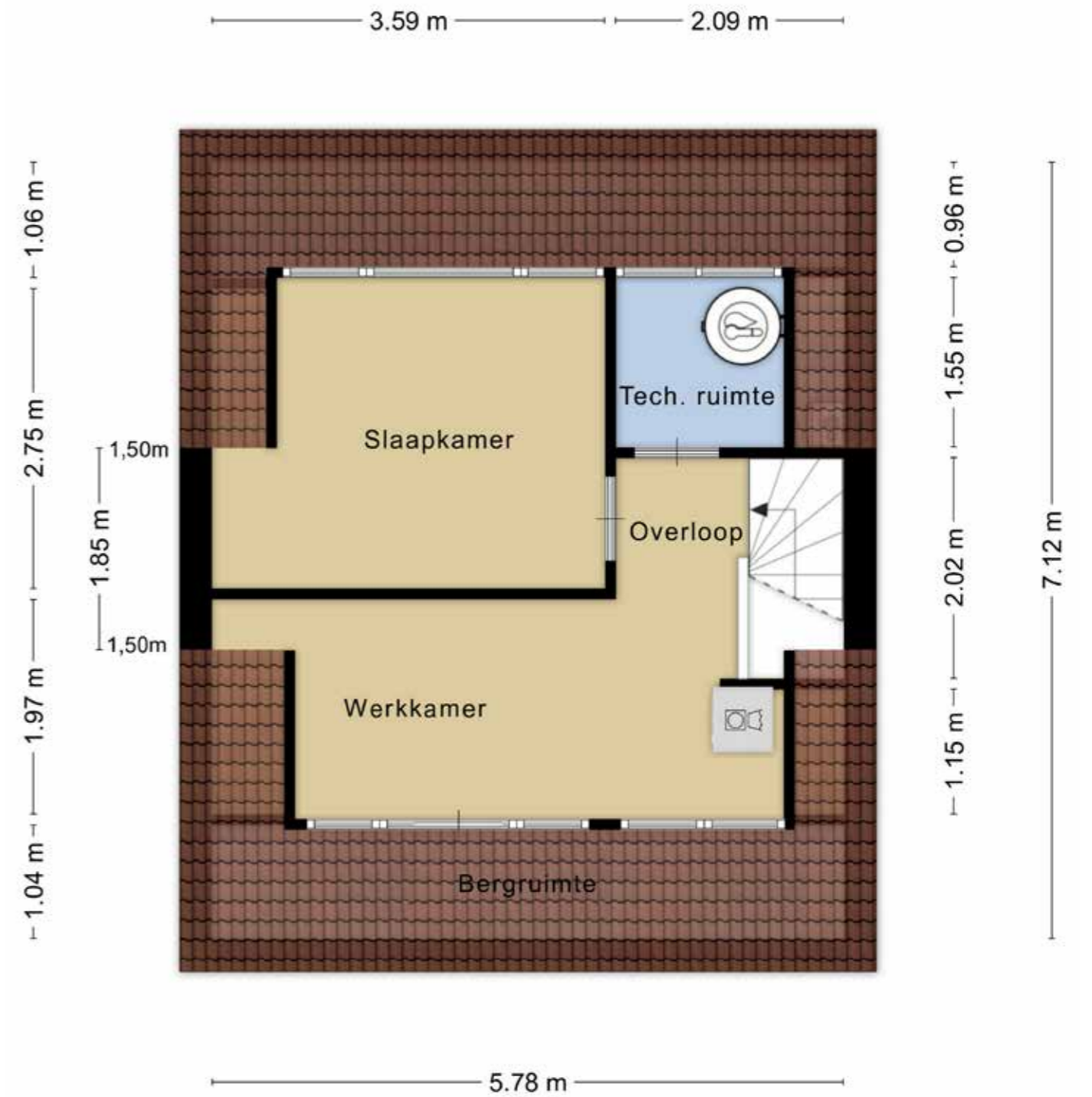
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



ALGEMENE INFORMATIE

Margrietlaan 9 te Harmelen



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	124 m ²
Externe bergruimte	14 m ²
Inhoud woning	441 m ³
Bouwjaar	1968
Energielabel	A

Indeling woning

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Harmelen
Sectie	B
Nummer	1831
Groot	1 are en 44 centiare (144 m ²)
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
Website: www.rientreur.nl

