

# Burg. Timmermanslaan 10

## Harmelen

---

Rien Treur Makelaardij





## Extra diepe achtertuin op een fijne locatie in Harmelen!

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning met volop mogelijkheden, een garage én een rustige ligging? Dan is deze hoekwoning precies wat je zoekt. De woning beschikt over een uitgebouwde doorzonwoonkamer, een gesloten keuken, maar liefst vier slaapkamers, een garage met aangrenzende berging en een verrassend diepe achtertuin. Dankzij de gunstige ligging in een rustige, kindvriendelijke woonstraat, dichtbij het centrum van Harmelen, woon je hier heerlijk rustig met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Parkeren is eenvoudig op de openbare parkeerplaatsen in de straat of op de eigen oprit voor de garage. Harmelen ligt centraal in het Groene Hart, op korte afstand van Woerden. Dankzij de gunstige ligging nabij de A12 en A2 bereik je steden als Utrecht, Amsterdam, Rotterdam en Den Haag binnen circa 30 minuten.

Ook met het openbaar vervoer is de woning uitstekend bereikbaar. Diverse buslijnen stoppen op loopafstand en bieden een directe verbinding naar onder andere Woerden en Utrecht. Vanaf station Woerden reis je eenvoudig verder naar de rest van het land.

In Harmelen vind je alle dagelijkse voorzieningen, waaronder winkels, basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en horecagelegenheden. Een ideale woonomgeving voor gezinnen die graag rustig wonen met alle voorzieningen dichtbij.

### Bijzonderheden

- Ruime hoekwoning met veel lichtinval
- Achterzijde van de woonkamer uitgebouwd
- Vier volwaardige slaapkamers
- Extra diepe en brede achtertuin
- Eigen oprit én stenen garage
- Aangrenzende houten berging
- Rustige en kindvriendelijke woonomgeving
- Gelegen nabij het centrum van Harmelen
- Winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer op korte afstand
- Gunstige ligging ten opzichte van de A12, A2 en station Woerden
- Veel mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te moderniseren
- In de koopovereenkomst wordt een niet-bewonersclausule opgenomen
- De vragenlijst is niet beschikbaar, aangezien de verkopers de woning niet zelf hebben bewoond



## ENTREE

Je parkeert je auto op de eigen oprit, in de garage of op één van de openbare parkeerplaatsen voor de deur. Via de ruime voortuin, die grotendeels is bestraat en is voorzien van plantenborders en groen, bereik je de voordeur.

Via de voordeur kom je in de hal met de meterkast, de toiletruimte, de trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot zowel de woonkamer als de keuken.





## WOONKAMER & KEUKEN

De uitgebouwde doorzonwoonkamer is een heerlijke leefruimte met veel lichtinval. Als hoekwoning beschikt de woning over extra zijramen, waardoor de woonkamer nog lichter en ruimtelijker aanvoelt. Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige zithoek, terwijl aan de achterzijde volop ruimte is voor een royale eethoek.

De achterzijde van de woonkamer is uitgebouwd, waardoor een ruime eetkamer is ontstaan. Via de schuifpui loop je direct de achtertuin in. Vanuit de woonkamer is tevens toegang tot de keuken.

De gesloten keuken is eenvoudig uitgevoerd, maar praktisch ingericht in een rechte opstelling met veel kastruimte. De keuken is voorzien van een vaatwasser, een vierpits gaskookplaat, afzuigkap en koelkast. Daarnaast bevinden zich hier de aansluiting voor de wasmachine en een lichtkoepel die zorgt voor extra daglicht. De opzet van de woning biedt bovendien de mogelijkheid om de keuken bij de woonkamer te betrekken, waardoor een royale open woonkeuken kan worden gerealiseerd (voor zover bouwkundig mogelijk). Vanuit de keuken bereik je vervolgens een tussenhal met toegang tot de achtertuin.







## EERSTE VERDIEPING

Via de gestoffeerde trap kom je op de overloop van de eerste verdieping, die toegang biedt tot drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is volledig betegeld. De ruimte is voorzien van een douche, wastafel en een kunststof kozijn met isolerende beglazing.

Aan de voorzijde ligt een slaapkamer met vaste kast. Aan de achterzijde bevinden zich de royale hoofdslaapkamer en een derde slaapkamer, eveneens voorzien van een vaste kast.

## TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de opstelplaats van de cv-ketel en een dakraam dat zorgt voor prettig daglicht.

Vanaf de voorzolder is de vierde slaapkamer bereikbaar. Deze kamer is voorzien van een dakkapel aan de achterzijde met kunststof kozijnen en isolerende beglazing. Dankzij de dakkapel is een ruime en lichte slaapkamer ontstaan met een fraai uitzicht over de diepe achtertuin. Achter de knieschotten is praktische bergruimte aanwezig.







## TUIN

De voortuin ligt op het zuiden en biedt voldoende ruimte om een bankje te plaatsen en heerlijk van de zon te genieten.

De achtertuin is een absoluut pluspunt van deze woning. Dankzij de extra diepte én de bredere opzet is er volop ruimte voor meerdere terrassen, speelruimte of een fraaie tuinindeling. Direct achter de woning bevindt zich een overkapping, waar je beschut kunt genieten van het buitenleven. Daarnaast is aan de achtergevel, ter hoogte van de schuifpui, een zonnescherm geplaatst, waardoor je op warme dagen eenvoudig een schaduwrijke zitplek creëert.

Vanuit de tuin of vanaf de oprit heb je direct toegang tot de stenen garage met aangrenzende houten berging. Deze praktische ruimtes zijn ideaal voor het stallen van een auto, fietsen, het opbergen van tuingereedschap of het creëren van een hobbyruimte.

De tuin is grotendeels bestraat en voorzien van diverse plantenborders aan de zijanten, achterzijde en in het midden. Hoewel de achtertuin op het noorden is gelegen, zorgt de royale diepte ervoor dat er gedurende de dag altijd wel een zonnig plekje te vinden is.





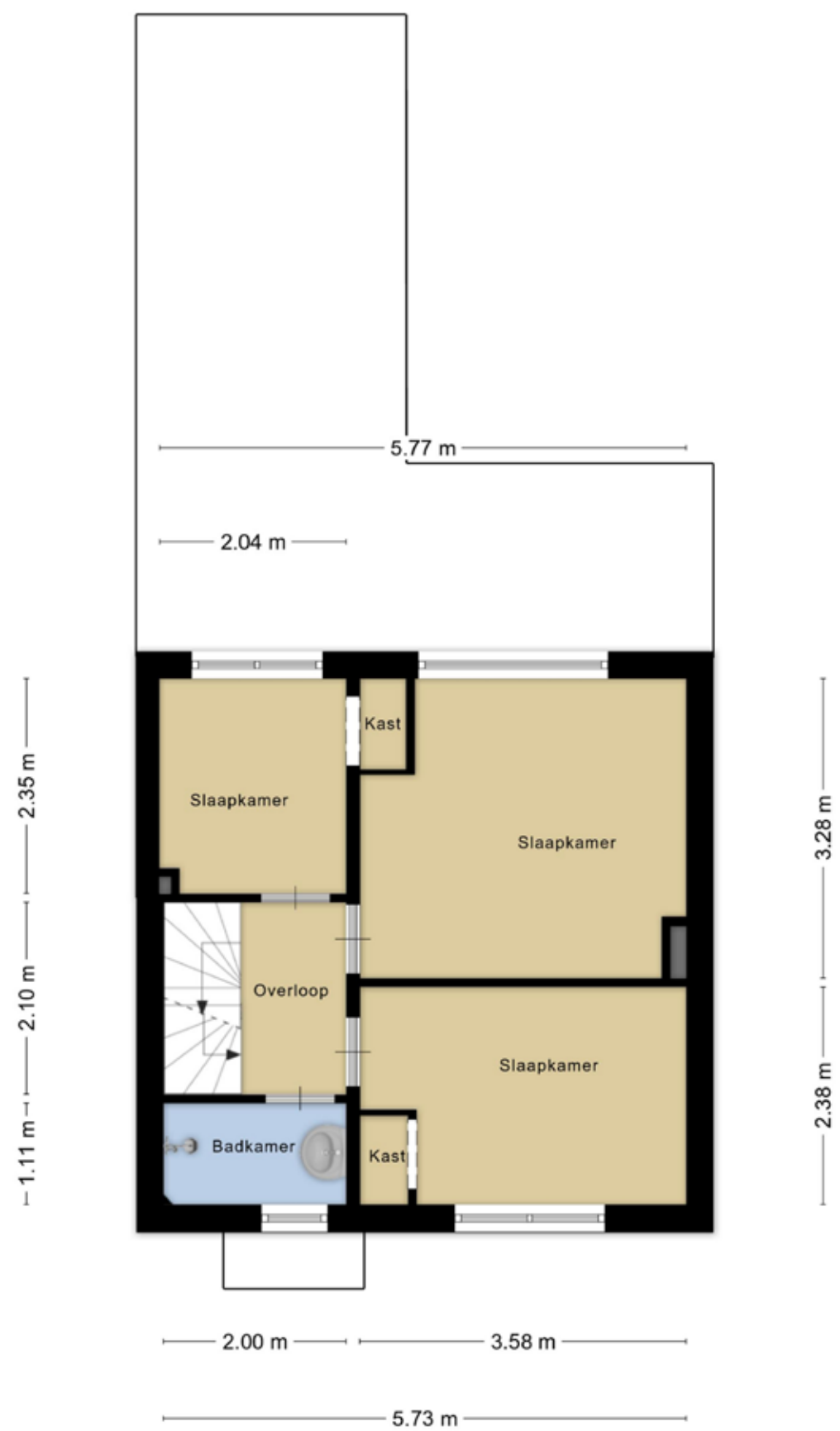
OVERZICHTSPLATTEGROND



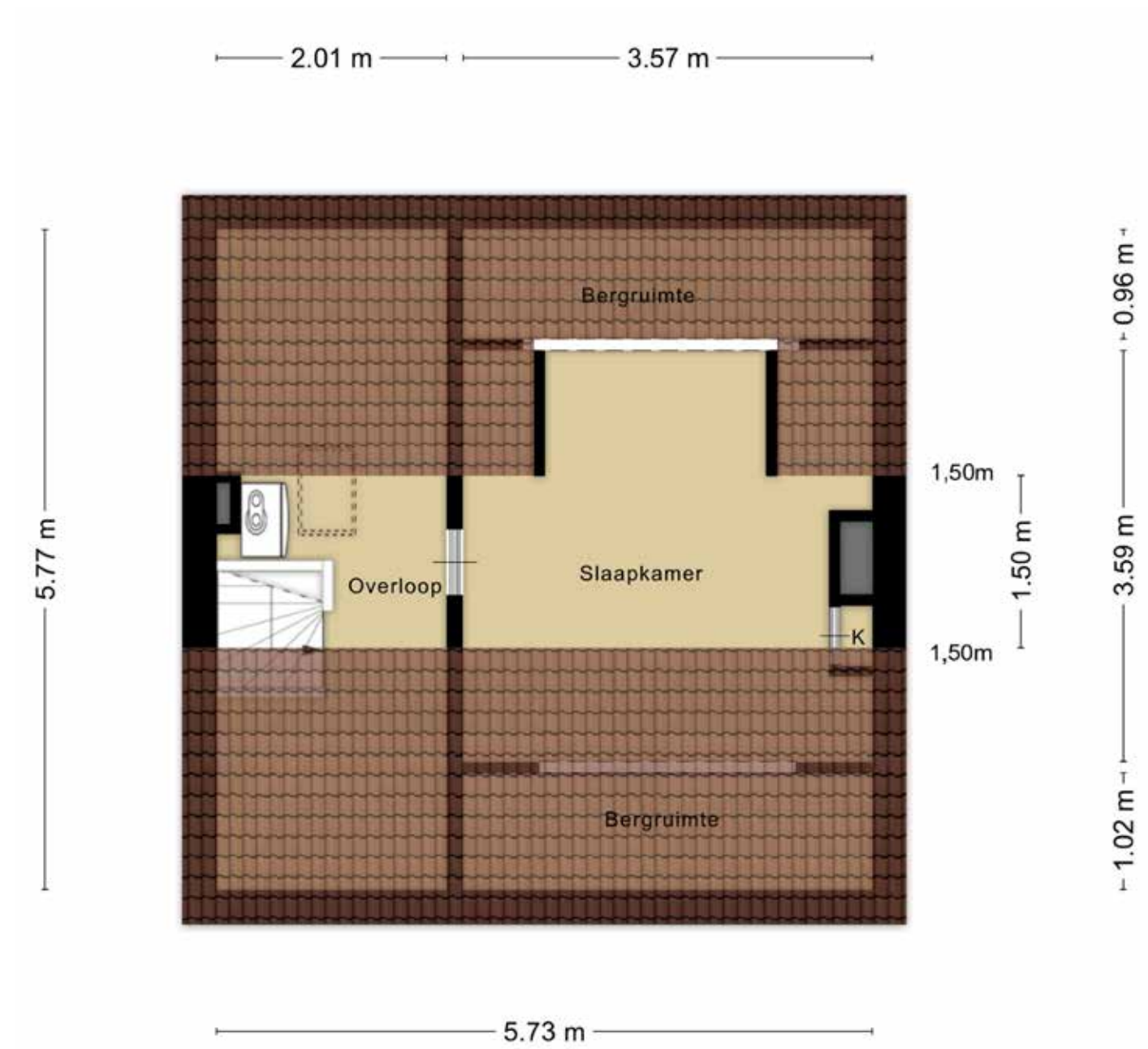
PLATTEGROND BEGANE GROND



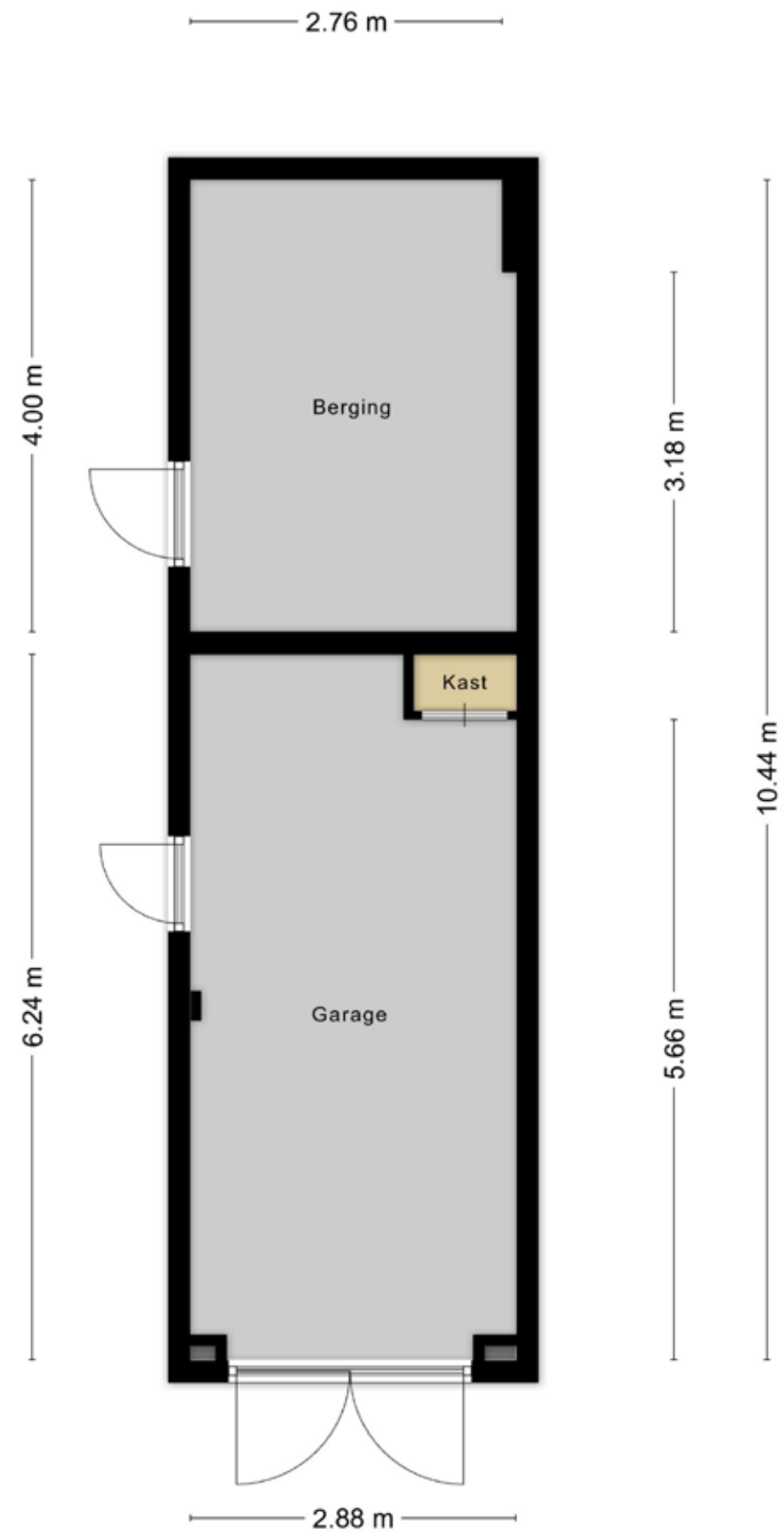
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



## PLATTEGROND GARAGE & BERGING



## GARAGE & BERGING





# ALGEMENE INFORMATIE

Burg. Timmermanslaan 10 te Harmelen



## KENMERKEN

### Oppervlakten en inhoud

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen    | 80 m <sup>2</sup>  |
| Overige inpandige ruimte     | 11 m <sup>2</sup>  |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 10 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte           | 30 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud woning                | 323 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar                     | 1960               |
| Energielabel                 | E                  |

### Indeling woning

|                    |   |
|--------------------|---|
| Aantal kamers      | 5 |
| Aantal slaapkamers | 4 |

### Kadastrale informatie

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Kadastrale gemeente | Harmelen                    |
| Sectie              | B                           |
| Nummer              | 1242                        |
| 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)

