

Ambachtsheerelaan 35

Harmelen

Rien Treur Makelaardij



Karaktervolle 2-onder-1-kapwoning met slaap- en badkamer op de begane grond, studio-mogelijkheid op de verdieping, royale schuur/garage en zonnige tuin op het westen!

Stel je voor: het gemak van gelijkvloers wonen gecombineerd met een zee aan ruimte, duurzaamheid en een royale tuin op het westen. Deze goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning biedt het allemaal! De woning combineert een masterbedroom met badkamer op de begane grond met een grote schuur en een diepe oprit voor meerdere auto's. Met 16 zonnepanelen, een warmtepomp, volledige isolatie en airconditioning ben je hier bovendien uitstekend voorbereid op de toekomst.

Dankzij de slaap- en badkamer op de begane grond geniet je hier van optimaal gelijkvloers wooncomfort. De eerste verdieping is verrassend veelzijdig ingericht: de royale kamer aan de voorzijde beschikt over een eigen keukenblok en airconditioning, wat de ruimte uitermate geschikt maakt als studio voor een thuiswonend studerend kind, als gastenverblijf of als royale thuiswerkplek. Samen met een tweede slaap-/werkkamer, een tweede badkamer, de zonnige achtertuin op het westen en het uitgebreide bijgebouw vormt dit een uiterst comfortabel en flexibele woonomgeving.

Ligging en omgeving

De woning is gelegen aan een prettige en rustige laan in Harmelen. Alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en gezellige horeca bevinden zich op korte afstand. Voor ontspanning wandel of fiets je zo de polder in. De bereikbaarheid is uitstekend: via de nabijgelegen uitvalswegen bereik je snel steden als Utrecht en Woerden, en ook het openbaar vervoer is goed geregeld.

Bijzonderheden

- Karaktervolle 2-onder-1-kapwoning met diepe oprit en riante schuur/garage
- Slaap- en badkamer op de begane grond voor optimaal gelijkvloers wonen
- Verdieping ingericht met een studio/keukenblok: ideaal voor een thuiswonend kind, gasten of als royale thuiswerkplek
- Uitbreidingsmogelijkheden door het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde (vergunning vereist) en aan de achterzijde (vergunningsvrij)
- Buitenkozijnen, ramen en deuren recent geschilderd (2025)
- Duurzaam uitgevoerd met een warmtepomp, 16 zonnepanelen en volledige isolatie (vloer, gevels en dak)
- Begane grond voorzien van een natuurstenen vloer met vloerverwarming
- Beide badkamers zijn uitgerust met een comfortabel infrarood warmtepaneel
- Airconditioning aanwezig in de woonkamer en in de slaapkamer/studio op de verdieping
- Diepe oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en een handige achterom
- Rustige en centrale ligging in Harmelen met alle dagelijkse voorzieningen en de polder dichtbij

Kortom: een verrassend ruime en veelzijdige 2-onder-1-kapwoning op een fijne locatie in Harmelen, waar comfortabel en duurzaam wonen samenkomen.



ENTREE

Aan de zijkant van de woning, direct vanaf de royale oprit met plek voor meerdere auto's, betreed je de woning via de hal. Hier vind je de meterkast, een toiletruimte met fontein, de trapopgang naar de verdieping en toegang tot de woonkamer en het slaapvertrek op de begane grond.



WOONKAMER & KEUKEN

De sfeervolle woonkamer ligt aan de achterzijde van de woning. Rondom de marmeren schouw met houthaard maak je een royale zithoek waar je heerlijk kunt ontspannen. Aan de achterzijde bevindt zich een grote raampartij met openslaande deuren die zorgen voor een prettige lichtinval en een directe verbinding met de achtertuin. De begane grond is voorzien van een natuurstenen vloer met vloerverwarming en beschikt over airconditioning.

Aan de voorzijde bevindt zich de dichte keuken, die via vouwdeuren met glas vanuit de woonkamer bereikbaar is. De keuken is opgesteld aan twee zijden en biedt veel werk- en opbergruimte. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en Quooker.





SLAAP- EN BADKAMER

Aan de voorzijde van de begane grond bevindt zich een riante masterbedroom. Deze kamer beschikt over vaste inbouwkasten en toegang tot de badkamer. De badkamer is ingericht met een ligbad, douche, wastafel en toilet. Ook is er een vaste wasruimte aanwezig waar de wasmachine is opgesteld.





VERDIEPING

Via de vaste trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Deze geeft toegang tot twee slaapkamers/vertrekken, een tweede badkamer en de technische ruimte.

De eerste slaapkamer is gelegen aan de opritzijde. Deze royale en lichte ruimte is momenteel ingericht als een zelfstandig vertrek of studio met een eigen keukenblok voorzien van een vaatwasser, koelkast, oven en afzuigkap. De ruimte biedt volop plek voor een zithoek, eethoek en een slaapgedeelte onder het schuine dak. Ook beschikt deze kamer over airconditioning, een vaste inloopkast en handige bergruimte achter de knieschotten. Deze indeling is ideaal voor bijvoorbeeld een ouder thuiswonend kind dat behoefte heeft aan een eigen plek, of als gastenverblijf.

De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en is momenteel ingericht als werk- en kantoorruimte. Tegen de achtergevel is een verhoging gerealiseerd om een fijne zit bij het raam te creëren. Deze kamer is daarnaast voorzien van een vaste wastafel, twee Velux dakramen die zorgen voor een prettige lichtinval en eveneens bergruimte achter de knieschotten.

De tweede badkamer bevindt zich in het midden aan de voorzijde en is uitgerust met een douche, toilet en wastafel. Direct naast de badkamer is de technische ruimte gesitueerd met de opstelling van de warmtepompboiler (voor heet water) en de mechanische ventilatie. Tevens is er om de woning te verwarmen op het dak een monoblock warmtepomp geplaatst.





TUIN & BIJGEBOUWEN

Aan de voorzijde wordt de woning verwelkomd door een verzorgde voortuin, sierlijk omringd door een klassiek hekwerk en sfeervol ingericht met een kleurrijk geheel van bloemen, planten en struiken. Direct daarnaast ligt de geheel bestrate, diepe oprit die plaats biedt aan meerdere auto's.

Vanuit de woonkamer bereik je via een tussenhal met fonteinje de achterdeur naar de achtertuin. De achtertuin heeft een gunstige zonligging op het westen, waardoor je vanaf de middag tot in de late avonden van de zon kunt genieten op het terras direct tegen de woning. Aan de zijkant vind je een sfeervolle, bloemrijke tuin met diverse looppaden. Zodra je verder naar achteren loopt, wordt de tuin verrassend breder en geniet je van ontzettend veel privacy en ruimte.

Aan de achterzijde staat een zeer riant bijgebouw dat zich uitstrekt over bijna de gehele breedte van de tuin. Deze ruimte bestaat uit meerdere units en is multifunctioneel inzetbaar: van riante opslag en sportruimte tot de perfecte plek voor al je (tuin)gereedschap. Aan de voorzijde van het bijgebouw, direct grenzend aan de oprit, bevindt zich een praktische fietsenberging/garage. Omdat de achtertuin ook rechtstreeks, via een afsluitbare poortdeur, vanaf de oprit toegankelijk is, beschikt de woning over een hele fijne en handige achterom.



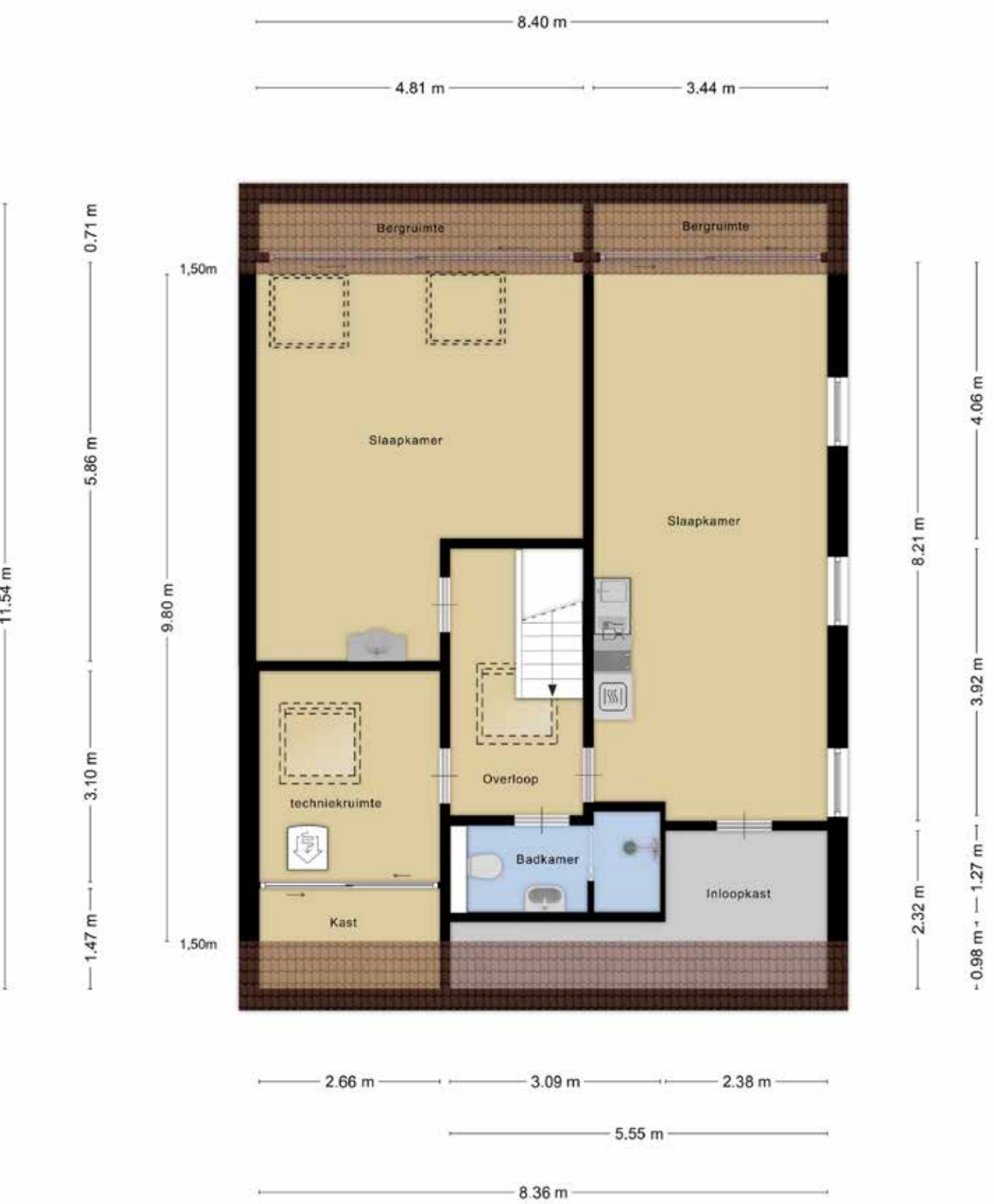
OVERZICHTSPLATTEGROND



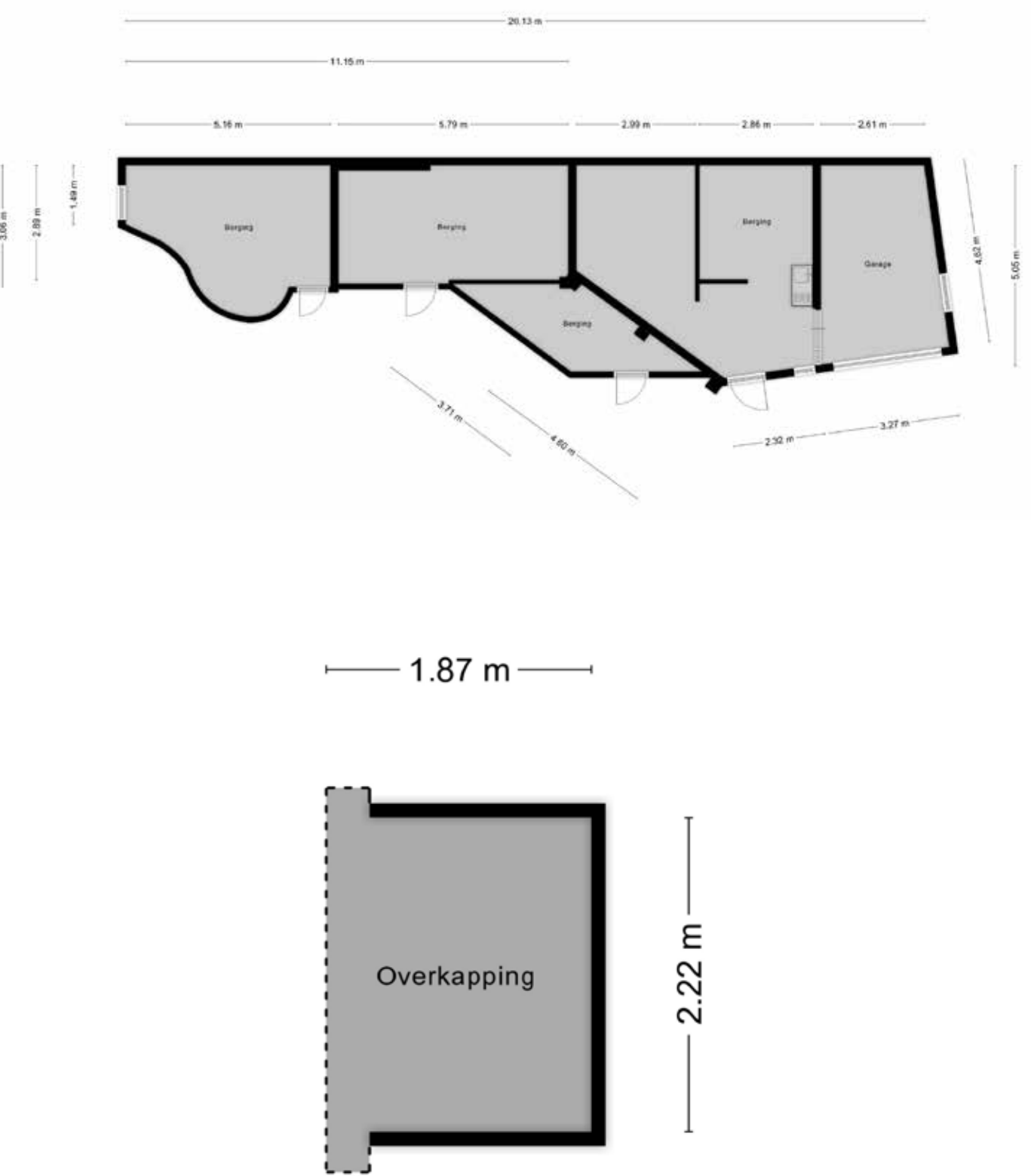
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND BIJGEBOUWEN



ALGEMENE INFORMATIE

Ambachtsheerelaan 35 te Harmelen



KENMERKEN

Oppervlakten en inhoud

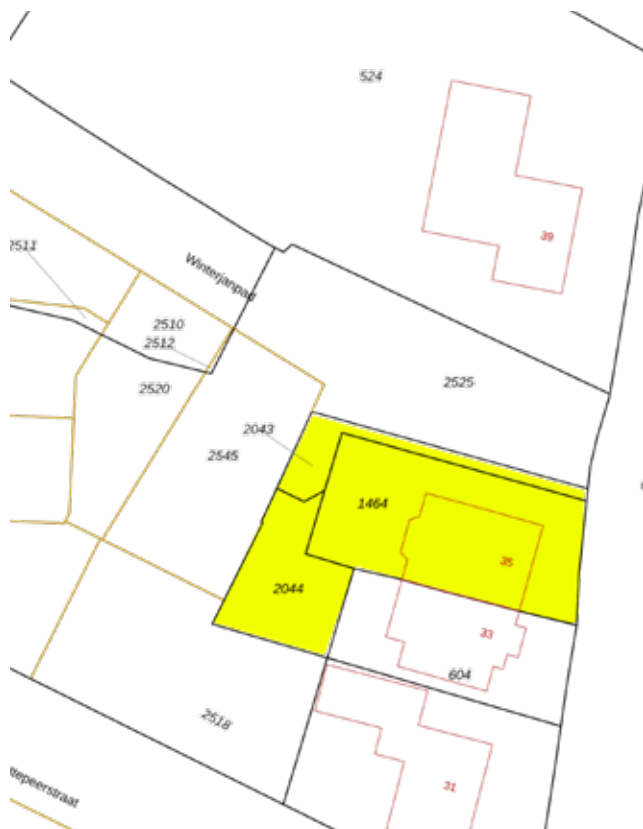
Gebruiksoppervlakte wonen	181 m ²
Externe bergruimte	83 m ²
Inhoud woning	642 m ³
Bouwjaar	oorspronkelijk 1920 opnieuw opgebouwd 2001
Energielabel	A++

Indeling woning

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Harmelen
Sectie	L
Nummer	1464, 2043 en 2044
Groot	5 are en 10 centiare (510 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

