



HARMELEN

Dammolen 26

VRAAGPRIJS

€ 575.000,- k.k.

Hallo!

Even snel voorstellen voordat je door onze brochure bladert. Wij zijn Sijmons-Dolata, aangenaam!

Makelaardij, hypotheek en verzekeringen, de drie-eenheid waarvoor je bij ons terecht kan. Kortom we kunnen het hele traject voor je verzorgen.

Natuurlijk kun je ook kiezen voor één van de drie. Van a tot z nemen we je bij de hand. Op die manier kunnen we je adviseren en begeleiden tijdens het hele traject. Dit doen we met al onze ervaring, kennis en liefde voor het vak. We ontnemen zoveel mogelijk de stress en zorgen dat het allemaal goed geregeld wordt.

En zo kan jij onbezorgd je thuis creëren.

En dat is ...

thuiskomen op z'n **sijmons**

Heb je interesse of vragen?

Gewoon even bellen met 0348 44 2004

HARMELEN

Dammolen 26

Op zoek naar een ruime, sfeervol afgewerkte woning met 4 slaapkamers, een carport en een zonnige tuin op het zuiden? Dammolen 26 in Harmelen heeft het allemaal! De woning is aan de voorzijde uitgebouwd en beschikt over een lichte woonkamer met gietvloer en vloerverwarming, een sfeervolle houtkachel en een luxe badkamer. De gestuukte wanden en plafonds zorgen voor een verzorgde uitstraling.

Aan de voorzijde ligt de keuken met uitzicht op het plein. De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde en staat via de glazen schuifpui in verbinding met de tuin. Op de eerste verdieping vind je 2 ruime slaapkamers (oorspronkelijk 3-kamers) en de badkamer. De tweede verdieping biedt nog eens 2 slaapkamers, mede dankzij de grote dakkapellen uit 2019.

De achtertuin is ingericht met groen en bestrating en heeft vrij uitzicht aan de achterzijde. De absolute blikvanger is de royale veranda van circa 3,5 meter diep, met glazen afwerking, geïsoleerde wanden, een allesbrander en een sedumdak. Met warm en koud water en een aanrecht is dit een heerlijke plek om te ontspannen of uitgebreid te koken. De 12 zonnepanelen en grotendeels kunststofkozijnen maken het geheel compleet.

OPPERVLAKTE

127 m²

ENERGIELABEL

C-label

PERCEELOPPERVLAKTE

154 m²



Heeft u interesse of vragen?

Bel jouw makelaar op 0348 44 2004

Indeling

Begane grond

Via de uitgebouwde entree kom je in de hal, waar zich het toilet, de meterkast en de garderobe bevinden. Het toilet is vrijhangend en voorzien van een fontein. Vanuit de hal loop je door naar de ruime woonkamer, met volop plek voor een zithoek en een eethoek. De gietvloer met vloerverwarming, gestuukte wanden en sfeervolle houtkachel geven de ruimte een verzorgde uitstraling.

Aan de voorzijde ligt de keuken, met uitzicht op het plein. De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde en staat via de glazen achterpui met schuifdeuren in directe verbinding met de tuin. Dankzij de ligging op het zuiden en de grote glaspartijen valt er veel daglicht naar binnen.

De keuken is opgesteld in een L-vorm en voorzien van een 5-pits gaskookplaat, RVS-afzuigkap, koel-/vriescombinatie, Stoomoven en vaatwasmachine. (De stoomoven gaat mee met de verkoper). Het composieten aanrechtblad en de verlaagde koof met inbouwspots maken de keuken compleet.



Woon-/eetkamer incl. keuken ca. 43 m²













Indeling

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich 2 ruime slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde, kijkt uit over de tuin en is oorspronkelijk ontstaan uit 2 kamers. Daarnaast beschikt deze slaapkamer over een inloopkast. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde.

De gehele verdieping is voorzien van een doorlopende houten vloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond. De kozijnen aan de achterzijde zijn uitgevoerd in kunststof en voorzien van dubbel glas, draai-/kiepramen en horren.

De ruime badkamer is gerealiseerd in een voormalige slaapkamer. Dankzij de nieuwe ligging beschikt de badkamer over zowel een raam als een dakraam, waardoor er prettig daglicht binnenvalt. De lichte wandtegels lopen door tot aan het plafond. De badkamer is ingericht met een vrijstaand ligbad, een separate douche, een vrijhangend toilet en een wastafelmeubel.







Compleet verzorgde ruime badkamer





Indeling

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar zich nog 2 slaapkamers bevinden. Dankzij de grote dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde zijn beide kamers ruim en licht. De slaapkamer aan de voorzijde kijkt uit over het plein, terwijl je vanuit de slaapkamer aan de achterzijde uitkijkt over de tuin.

De dakkapellen zijn in 2018 geplaatst en uitgevoerd in kunststof, met draai-/kiepramen en horren. De gehele verdieping is afgewerkt met een massief houten vloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Op de overloop zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelling van de cv-ketel netjes weggewerkt in een kastenwand. Daarnaast is er op deze verdieping een wastafelmeubel aanwezig.

In 2023 zijn 12 zonnepanelen geïnstalleerd. Zowel de zonnepanelen als de geïsoleerde, vernieuwde dakkapellen zijn niet meegenomen in het huidige energielabel.



FOTOS

Twée keurig afgewerkte slaapkamers



DAMMOLEN 26 • HARMELLEN



FOTOS

Ruime overloop met extra wastafelmeubel



DAMMOLEN 26 • HARMELLEN



Tuin en veranda

De achtertuin ligt op het zuiden en is ingericht met bestrating en veel groen. Aan de achterzijde kijk je vrij uit over het groen en een parkeergelegenheid.

Een echte blikvanger is de ruime veranda, die over vrijwel de gehele breedte van de woning loopt en circa 3,5 meter diep is. Dankzij de glazen afwerking, geïsoleerde wanden, allesbrander en het sedumdak is dit een plek waar je het hele jaar door kunt verblijven. De veranda beschikt bovendien over warm- en koudwateraansluitingen en een aanrecht. Hiermee is de ruimte ideaal als tweede woonkamer, maar ook als buitenkeuken.

Aan de achterzijde van de woning is daarnaast een elektrisch zonnescherf geplaatst.

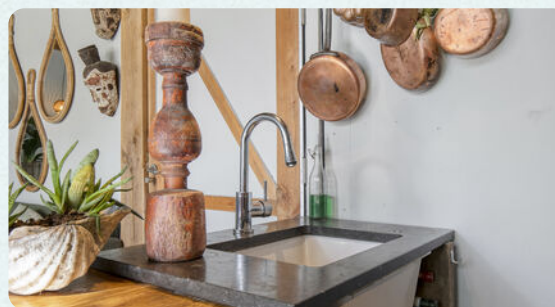


Op het zuiden gelegen achtertuin

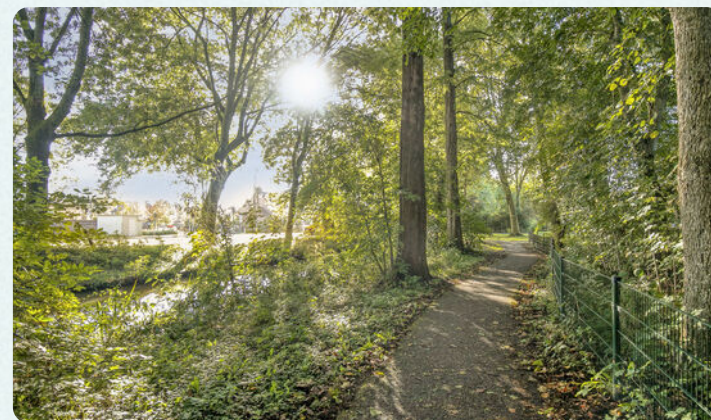


Veranda ideaal als tweede woonkamer/buitenkeuken









KENMERKEN

Dammolen 26

Wat je als koper moet weten

- Alle maten zijn plus-minus-maten. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- Mocht je interesse hebben om dit pand te bezichtigen, dan kan je voor het maken van een afspraak contact opnemen met Sijmons · Dolata, telefoon 0348 · 44 2004.
- Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.
- Op onze website sijmons-dolata.nl kan je naast foto's ook een filmpje bekijken, waarin je een rondleiding krijgt door dit pand.
- Via aanmelding op sijmons-dolata.nl blijf je automatisch op de hoogte van ons actuele woning-aanbod.

Heb je belangstelling voor deze woning?

- Zo ja, dan kan je een bod uitbrengen op de woning, vergezeld van al jouw voorwaarden.
- Zo nee, dan stellen wij het op prijs als je ons laat weten dat je geen interesse hebt, zodat wij de verkoper(s) hierover kunnen inlichten.

Kenmerken van deze woning

SOORT	eengezinswoning
TYPE	tussenwoning
AANTAL KAMERS	5
AANTAL	4
SLAAPKAMERS	

BOUWJAAR	1975
INHOUD	476 m ³
PERCEEL	154 m ²
WOONOPPERVLAKTE	127 m ²

OPP. WOONKAMER	43 m ²
INCL. KEUKEN	

LIGGING	in woonwijk
----------------	-------------

ONDERHOUD BUITEN	goed
ONDERHOUD BINNEN	goed

ISOLATIE	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
-----------------	--

ENERGIELABEL	C
VERWARMING	c.v.-ketel, vloerverwarming, allesbrander

TYPE	Intergas
BOUWJAAR	2021
GAS/OLIE	gas

TUIN	achtertuint, voortuint
LIGGING	zuid
GARAGE	carport
SCHUUR/BERGING	aangebouwd steen & hout

AANVAARDING	in overleg
--------------------	------------

VRAAGPRIJS	€ 575.000,- k.k.
-------------------	------------------

KADASTER

Kadastrale gegevens

GEMEENTE
Harmelen

SECTIE PERCEEL
2463 B

OPPERVLAKTE PERCEEL
154 m²

SOORT
Volle eigendom



PLATTEGROND

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

Eerste verdieping

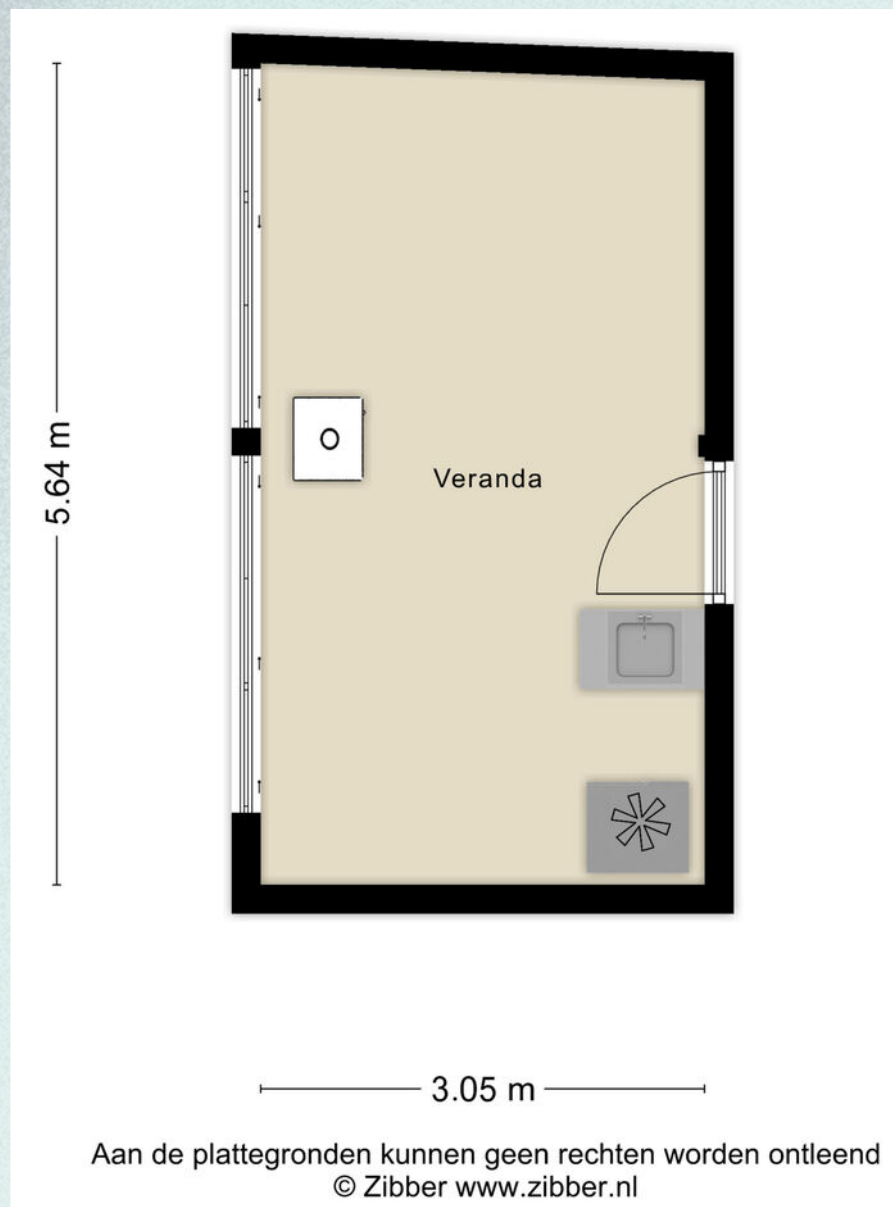


Tweede verdieping

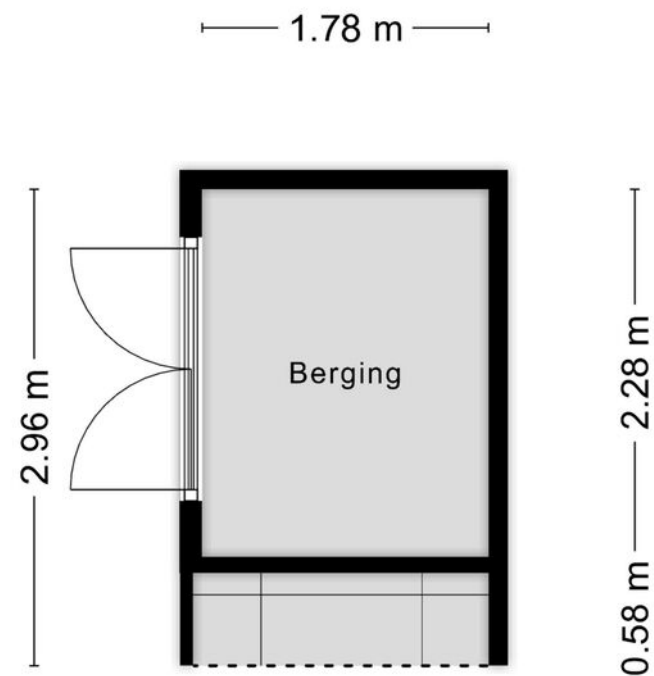


PLATTEGROND

Afsluitbare veranda



Aangebouwde berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur							
Allesbrander		X		- toiletrolhouder	X		
Houtkachel	X			- toiletborstel(houder)	X		
Designradiator(en)	X			- fontein	X		
Radiatorafwerking	X						
Verlichting, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- inbouwspots/dimmers	X			- ligbad	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- douche (cabine/scherm)	X		
- losse (hang)lampen		X		- wastafel	X		
- alle losse verlichting		X		- wastafelmeubel	X		
				- toilet	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- toiletrolhouder	X		
-		X		- toiletborstel(houder)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
- gordijnrails	X			Brievenbus	X		
- overgordijnen			X	(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
- lamellen	X			Rookmelders	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			(Klok)thermostaat	X		
				Zonwering buiten	X		
Vloerdecoratie, te weten				Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
- vloerbedekking	X			Zonnepanelen	X		
- houten vloer(delen)	X			Warmwatervoorziening, te weten			
				- CV-installatie	X		
Woning - Keuken				- boiler	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X						
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				Tuin - Inrichting			
- (gas)fornuis	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- afzuigkap	X			planten in potten, tuin meubels en hot tub gaan mee		X	
- combi-oven/combimagnetron		X					
- koel-vriescombinatie	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- vaatwasser	X			Buitenverlichting	X		
- koffiezetapparaat		X		lichtsnoer tuin		X	
Woning - Sanitair/sauna				Tuin - Bebouwing			
Toilet met de volgende toebehoren				Tuinhuis/buitenberging	X		
- toilet	X			Buiten keuken			X

Lijst van zaken

BESCHRIJVING

Tuin - Overig

- Overige tuin, te weten
- vlaggenmast(houder)
 - koelvriescombinatie in de overkapping en schuur gaan mee

BLIJFT ACHTER

GAAT MEE

TER OVERNAME

X

X

BLIJFT ACHTER

GAAT MEE

TER OVERNAME



Hypotheeken

Weet je al hoeveel je kunt lenen?

Heb je geen idee? Geen zorgen!

Onze hypotheekadviseur staat voor je klaar om dat voor je uit te zoeken. Het kost je helemaal niks en je zit nergens aan vast. Hoe fijn is dat?

En als je al een idee hebt, dan kun je nog steeds bij ons terecht voor een gratis 'second opinion'. We hebben connecties met veel verschillende hypotheekverstrekkers en kunnen een onafhankelijke vergelijking voor je maken.

Wil je meer informatie over hoe je een hypotheek afsluit? Vraag dan onze brochure aan: 'in 7 stappen een hypotheek regelen'.

Benieuwd naar meer of wil je liever ook iemand even persoonlijk spreken? Laat het ons weten!



DIENTEN

Aankoop- begeleiding

Op zoek naar een huis?

Wij staan klaar om je gedurende het hele aankoopproces te begeleiden! Van oriënteren en selecteren tot het kopen van je nieuwe huis en overdracht bij de notaris..

Daarnaast houden we je ook op de hoogte van nieuwe panden die op de markt komen.

Wil je meer weten over hoe het kopen van een huis werkt? Vraag dan onze brochure aan: 'een huis kopen in 7 stappen'.



DAMMOLEN 26 • HARMELLEN

Verzekeringen

**Wist je dat het verplicht is om je nieuwe woning te verzekeren en heb je die (nog) niet?
Geen zorgen...**

Wij van Sijmons · Dolata kunnen dat voor je regelen. We brengen al je verzekeringen onder één dak, één contactpersoon en bieden een goede dekking voor een scherpe prijs.

Als je al wel verzekerd bent, is het slim om je pakket eens te laten bekijken. Nieuwe regelgeving of veranderingen in je leven, zoals het kopen van een huis, kunnen invloed hebben op je huidige verzekeringen.

Misschien ben je over- of onderverzekerd, of betaal je te veel premie. Onze verzekeringsadviseur houdt de markt goed in de gaten en kan je gratis een betrouwbaar en onafhankelijk advies geven.

Altijd handig om het vrijblijvend te laten checken!



INFORMATIE

Belangrijke informatie

Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht voor de aflossing en/of doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) die op het verkochte rust (en), meer dan € 250,- per hypotheek (bedrag is inclusief btw en inclusief kadastraal recht) bedragen en de kosten voor telefonische overboeking van meer dan € 25,- (bedrag is inclusief btw) bedragen dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen.

Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper. Deze bovenmatige kosten zal de notaris bij de passering van de akte direct doorberekenen aan de koper. Als de koper een notaris kiest met een standplaats die meer dan 15 kilometer van het eventuele aangekochte perceel is verwijderd, dan behoudt verkoper zich het recht voor om eventuele volmachtskosten en/of legalisatiekosten in rekening te brengen bij de koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak ouder is. Koper is bekend met de dienovereenkomstige lagere eisen die aan de bouwkwaliteit van de onroerende zaak gesteld mogen worden. Koper aanvaardt alle in verband met die lagere bouwkwaliteit voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van de onroerende zaak, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, leidingen, lozingen, daken en eventuele installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering voor het normaal gebruik van de zaak zouden kunnen zijn. Koper aanvaardt alle risico's hiervan en vrijwaart verkoper en diens makelaar van aanspraken in deze nu en in de toekomst. De koper heeft de onroerende zaak wel/niet bouwkundig laten keuren en verklaart dat de onroerende zaak de eigenschappen bezit die de koper op grond van de gesloten overeenkomst mag verwachten.

Sijmons-Dolata • Dorpsstraat 34 • 3481 EL Harmelen • 0348 442 004 • thuis@sijmons-dolata.nl • sijmons-dolata.nl

KVK 30192957 • IBAN NL 14 INGB 0000 5850 66 • IBAN NL23 RABO 03675 114 95

