

sijmons dolata

DE MEERN

Nirrewortel 94

VRAAGPRIJS

€ 559.000,- k.k.

Erkend Financieel Adviseur

NVM

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

DE MEERN

Nirrewortel 94

Deze in 2015 volledig verbouwde en instapklare woning is netjes afgewerkt, voorzien van duurzame installaties en beschikt over een zonnige achtertuin op het zuiden. Met 3 slaapkamers, een complete keuken en een stijlvolle badkamer is dit een woning waar je zo in kunt trekken. Ook de afgelopen jaren is de woning verder verfraaid, met onder andere een nieuwe PVC-vloer, nieuwe deuren, tv-wand, plaatsen van airco's en een in 2026 vernieuwde schutting. Dankzij de warmtepomp, 10 zonnepanelen en vloerverwarming in de huiskamer en badkamer is de woning volledig gasloos en voorzien van energielabel A+.
De keuken is uitgevoerd in een frisse witte kleur en beschikt over een gezellige bar en diverse inbouwapparatuur. De badkamer en de toiletten op de begane grond en eerste verdieping zijn stijlvol gemoderniseerd en voorzien van een tijdloze afwerking. De badkamer biedt bovendien extra luxe dankzij de whirlpool en de Sunshower.

Diverse winkels en een bushalte liggen op loopafstand. Daarnaast zijn de A12 en knooppunt Oudenrijn met de auto snel bereikbaar.

De woning heeft een gebruiksoppervlakte wonen van 105 m², een inhoud van 375m³ en staat op een perceel van 123 m².

OPPERVLAKTE	ENERGIELABEL	PERCEELOPPERVLAKTE
105 m²	A+ label	123 m²



Heeft u interesse of vragen?
Bel jouw makelaar op 0348 44 2004

Indeling

Begane grond
Via de ruime entree kom je in de hal met garderobe, meterkast en een vrijhangend toilet met fontein, vernieuwd in 2015.

De lichte woon-/eetkamer heeft een verzorgde afwerking en profiteert dankzij het zijraam van extra daglicht.
De in 2025 gelegde PVC-vloer met vloerverwarming geeft de ruimte een warme uitstraling.

Aan de achterzijde bevindt zich de witte keuken met een gezellige bar, een composiet aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits inductiekookplaat, RVS-afzuigkap. kokendwaterkraan, combi-oven, vaatwasmachine en koel-vriescombinatie.



FOTO'S

Woon-/eetkamer incl. keuken ca. 45 m²



















Entree met garderobe, meterkast en toilet





Indeling

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, een complete badkamer, een apart toilet en een inpandige berging. De gehele bovenverdieping is voorzien van een laminaatvloer en tevens zijn de slaapkamers voorzien van lage-temperatuurverwarming voor warmte en koeling, passend bij de warmtepomp en de hoofdslaapkamer is voorzien van de airco.

De badkamer is compleet ingericht met een ruime douche, sunshower, whirlpool, wastafelmeubel en opberg kast.

In de inpandige berging bevinden zich de boiler, de aansluitingen voor de wasmachine, droger, omvormer van de zonnepanelen en de warmtepomp.



FOTO'S

Drie slaapkamers











FOTO'S

Complete badkamer







Indeling

Tuin en parkeren
De achtertuin ligt op het zuiden, waardoor je hier heerlijk van de zon kunt genieten. De tuin beschikt over een terras, een houten berging en een overkapping, zodat je ook op minder zonnige dagen lekker buiten kunt zitten. In 2026 is de schutting vernieuwd.
Naast de woning zijn openbare parkeerplaatsen aanwezig.




LG





KENMERKEN

Nirrewortel 94

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	eindwoning
AANTAL KAMERS	4
AANTAL SLAAPKAMERS	3
BOUWJAAR	2001
INHOUD	375 m³
PERCEEL	123 m²
WOONOPPERVLAKTE	105 m²
OPP. WOONKAMER	32 m²
OPP. KEUKEN	13 m²
LIGGING	in woonwijk
ONDERHOUD BUITEN	goed
ONDERHOUD BINNEN	goed
ISOLATIE	volledig geisoleerd
ENERGIELABEL	A+
VERWARMING	elektrische verwarming
TUIN	achtertuin
LIGGING	zuid
GARAGE	geen garage
SCHUUR/BERGING	aangebouwd hout
AANVAARDING	in overleg
VRAAGPRIJS	€ 559.000,- k.k.

KADASTER

Kadastrale gegevens

GEMEENTE
veldhuizen

SECTIE PERCEEL
3772 a

OPPERVLAKTE PERCEEL
123 m²

SOORT
Volle eigendom



PLATTEGROND

Begane grond



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

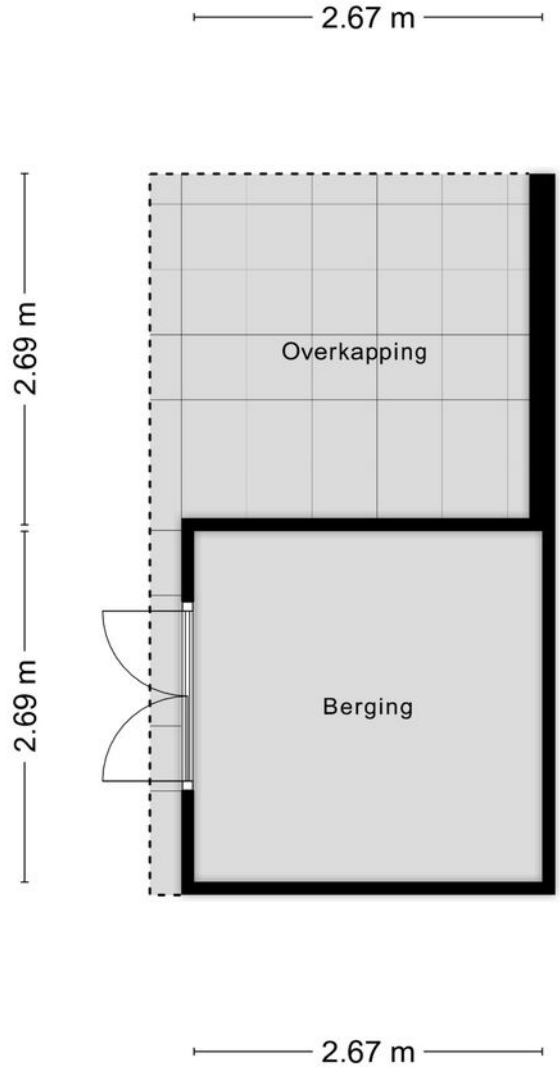
PLATTEGROND

Eerste verdieping



PLATTEGROND

Berging & overkapping



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

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- hanglamp huiskamer gaat als enigst mee		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkast slaapkamer blijft achter / witte ladenkast logeerkamer blijft achter en plank bij wasmachine blijft achter	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- overgordijnen huiskamer gaan mee / boven blijft hang		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- huiskamer tv wand met zwevende haardkast blijft achter	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- kokendwater kraan blijft achter	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
10 zonnepanelen op dak	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- warmtepomp en boiler 200 liter blijft achter	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- schutting vernieuwd in juli 2026	X		

DIENSTEN

Hypotheken

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!



DIENSTEN

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'.



DIENSTEN

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 NL14 INGB 0000 5850 66 • IBAN NL23 RABO 03675 114 95