



Vraagprijs  
€ 525.000 k.k.

61

**LEIDSESTRAATWEG**

**HARMELEN**

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
hoekwoning

**ENERGIELABEL:**  
D

**BOUWJAAR:**  
1920

**WOONOPPERVLAKTE:**  
80 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
272 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKE:**  
234 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Charmant wonen op een prachtige locatie aan het vaarwater van de Oude Rijn! Aan de rand van Harmelen vind je deze sfeervolle hoekwoning met garage en een oprit met ruimte voor maar liefst twee auto's. De zonnige tuin op het zuidwesten grenst aan het water en vormt een heerlijke plek om te ontspannen, volop van de zon te genieten en een eigen bootje aan te leggen. Daarnaast biedt de woning volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak te moderniseren en in te richten. Een woning met veel potentie op een schitterende locatie, absoluut een bezichtiging waard!

Harmelen is een centraal gelegen dorp met ruim 8.000 inwoners. Dankzij de snelle verbinding via de nabijgelegen oprit van de A12 zijn er uitstekende verbindingen naar Amsterdam, Utrecht en Den Haag. Verder zijn er diverse voorzieningen aanwezig zoals supermarkten, horeca, sportgelegenheden, het zwembad H2O, basisscholen, kinderopvang en prachtige fiets- en wandelroutes door de natuur. Voor reizen met de trein is Woerden een veel gekozen station. Het is hier fijn wonen in een groene omgeving waar veel te beleven is.

## Indeling

### Begane grond:

De auto's parkeer je gemakkelijk op de oprit aan de voorkant of in de garage. Via de overdekte entree aan de zijkant van de woning kom je in de hal. Hier bevinden zich de toiletruimte, de meterkast, de trapopgang naar de verdieping en de toegang tot zowel de ruime woonkamer aan de voorzijde als de keuken aan de achterzijde.

De woonkamer is royaal van opzet en dankzij de grote raampartijen komt er volop daglicht naar binnen. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken, uitgevoerd in een hoekopstelling. De keuken is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en oven.

Vanuit de keuken is de badkamer bereikbaar. De badkamer is ingericht met een wastafelmeubel, een inloopdouche en een handdoekenradiator. Tevens zijn hier de aansluitingen van de wasapparatuur aanwezig.

### Verdieping:

De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers aan de voorzijde en een woningbrede slaapkamer aan de achterzijde. De twee kamers aan de voorzijde hebben een gedeelde dakkapel. De ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een vaste kastenwand met daarin de opstelplaats van de CV-ketel. Vanuit deze kamer heb je prachtig vrij uitzicht over de omgeving en dankzij de ramen in zowel de achter- en zijgevel is het hier heerlijk licht. Via het luik op de overloop is bovendien de bergvliering bereikbaar.

### Garage en oprit:

De vrijstaande garage ligt naast de woning en is voorzien van elektra, openslaande deuren en een loopdeur naar de tuin. Zeker het vermelden waard is dat de riante oprit voor de garage die parkeergelegenheid biedt voor twee auto's op eigen terrein.

### Tuin:

Via de poort tussen de garage en het huis kom je in de goed verzorgde achtertuin, gelegen op het zonnige zuidwesten. De ruime tuin grenst direct aan het jaagpad en het vaarwater van de Oude Rijn. Hierdoor is het uitstekend mogelijk om een eigen bootje aan te leggen en te genieten van prachtige vaarroutes in de directe omgeving. Achterin de tuin bevindt zich een houten berging, eveneens voorzien van elektra.

Voor de afmetingen en indeling raadpleeg de gedetailleerde plattegrond.

# OMSCHRIJVING

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1920
- Woonoppervlakte: ca. 80 m<sup>2</sup>
- Garage: ca. 19 m<sup>2</sup>
- Perceel: 234 m<sup>2</sup>
- Houten kozijnen met dubbelglas
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023
- HR CV-ketel 2007
- Energielabel D
- Achtertuin grenst aan vaarwater de Oude Rijn
- Zonnige tuin op het zuidwesten met vrij uitzicht
- Oplevering in overleg

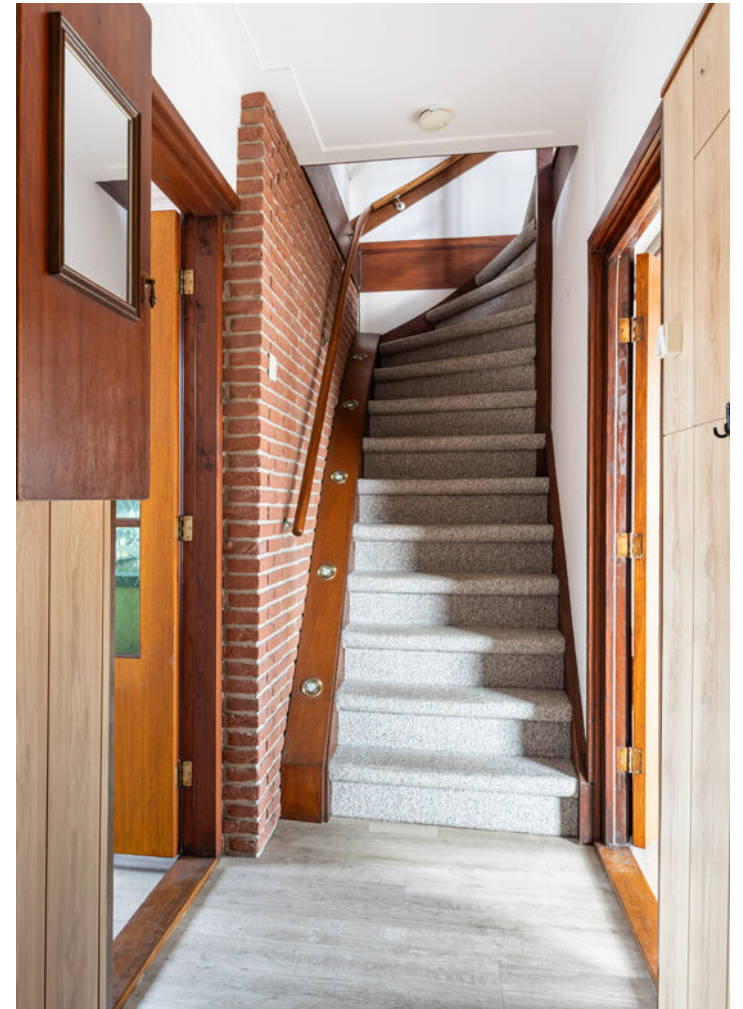
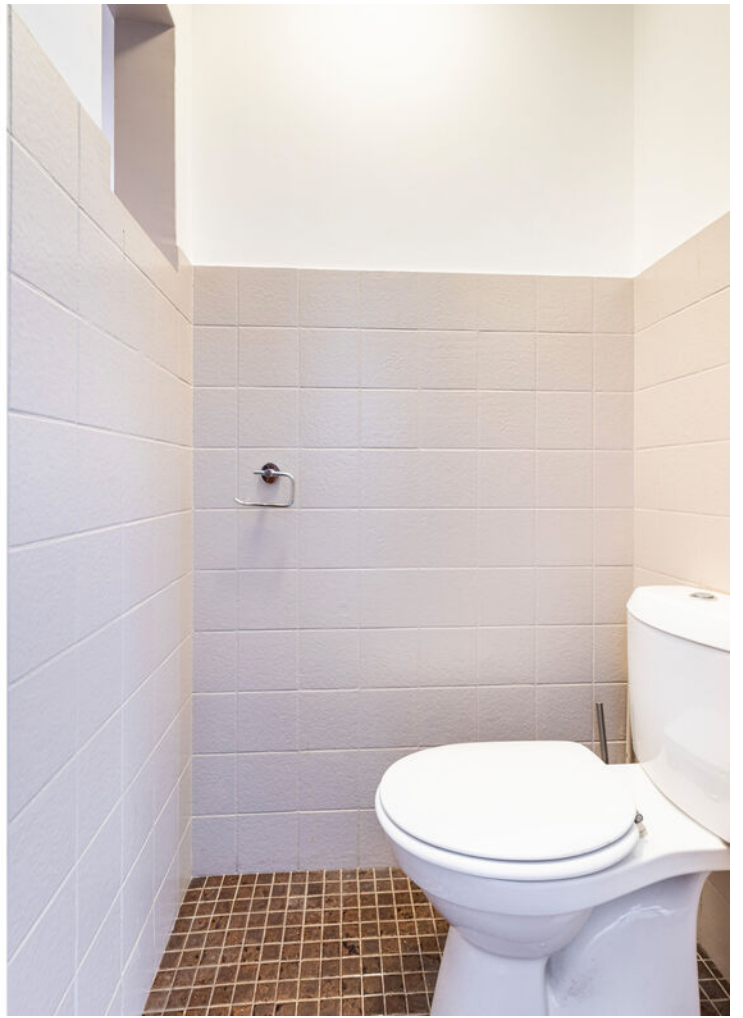
Wil je een afspraak maken om deze charmante hoekwoning met garage aan het water te bekijken? Neem dan snel contact op om de mogelijkheden te bespreken.

Het is aan te bevelen een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen.

Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend of aanspraken worden gemaakt aan/op de inhoud van deze tekst, plattegronden, foto's en overige presentaties.



"Sfeervolle  
hoekwoning,  
gelegen aan  
vaarwater"





























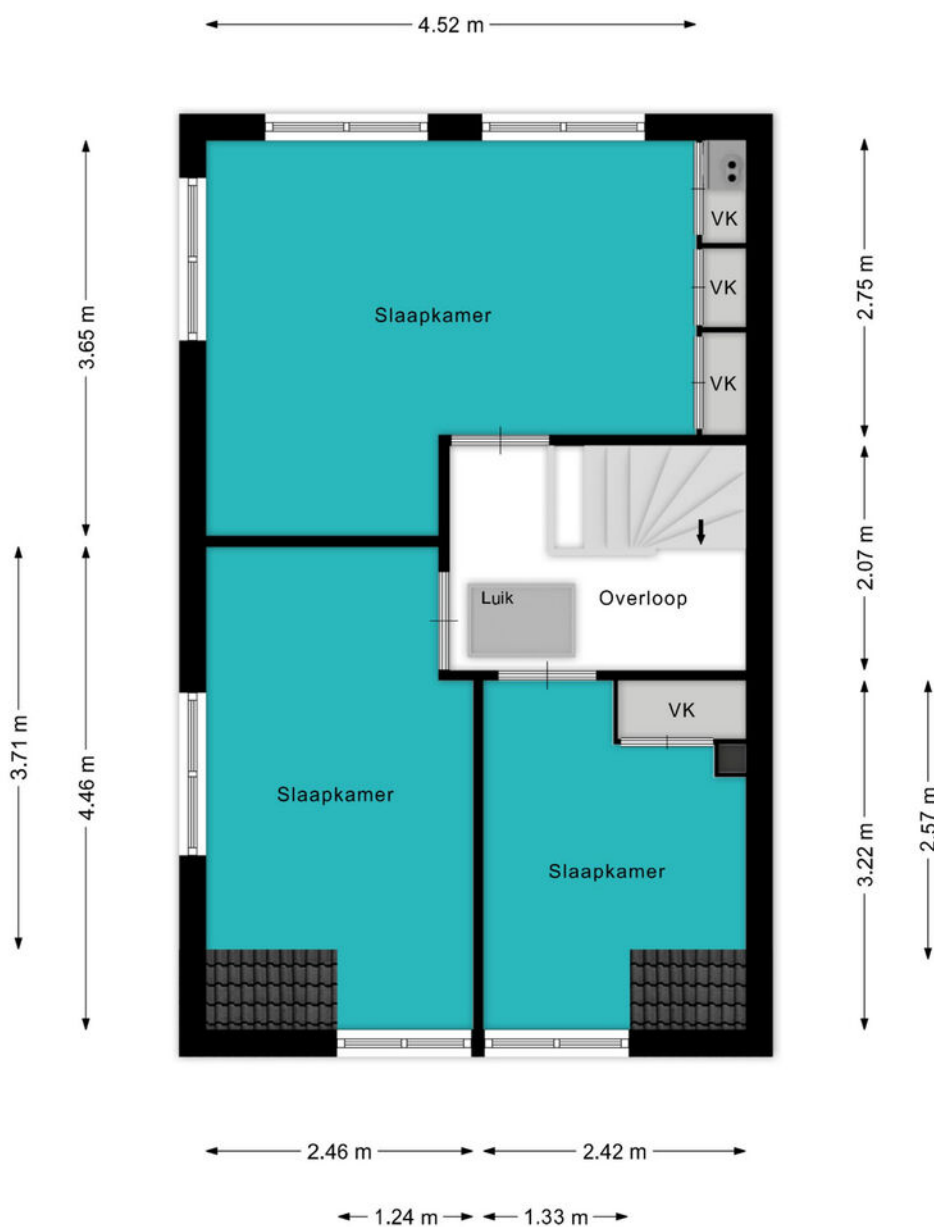
# PLATTEGROND



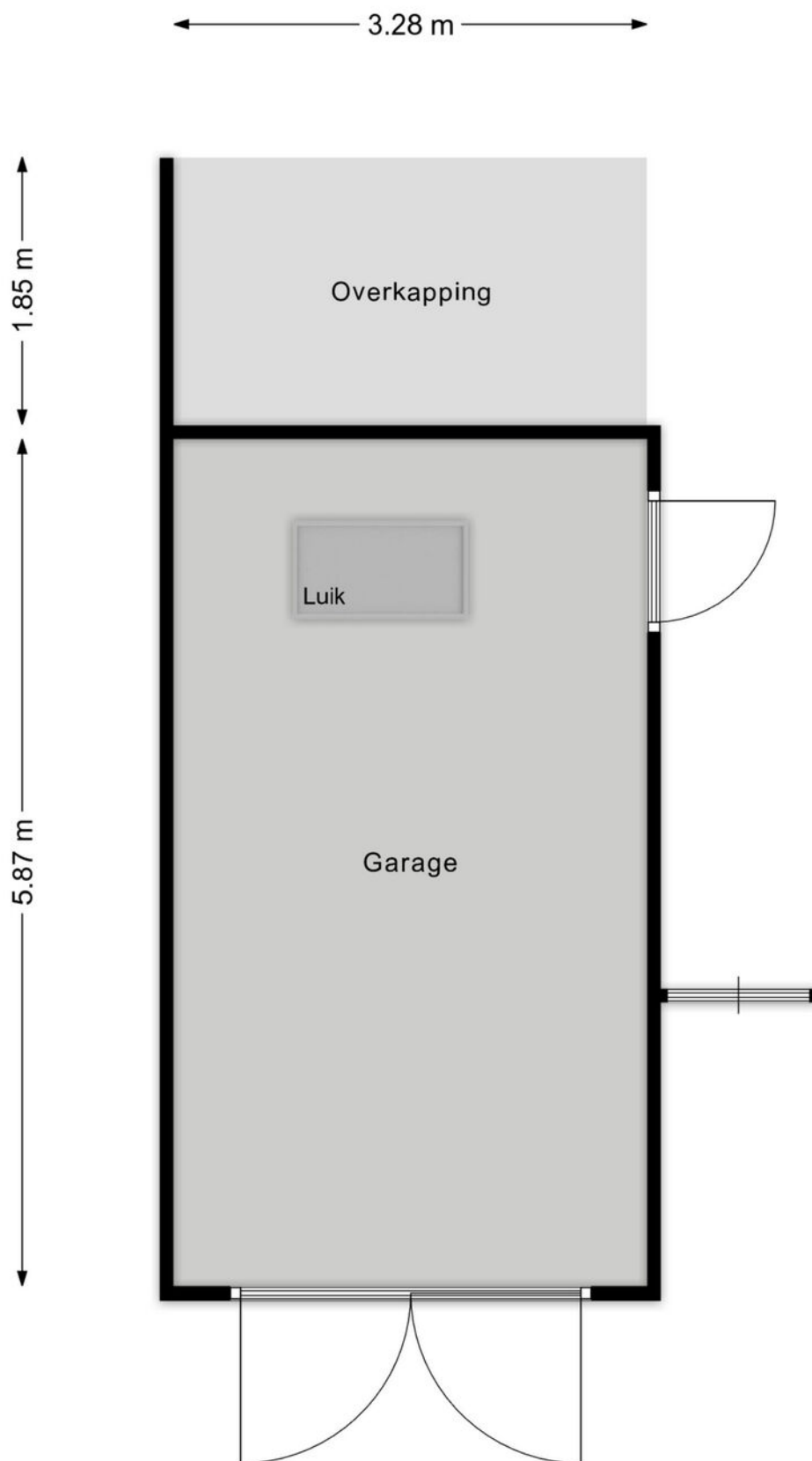
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

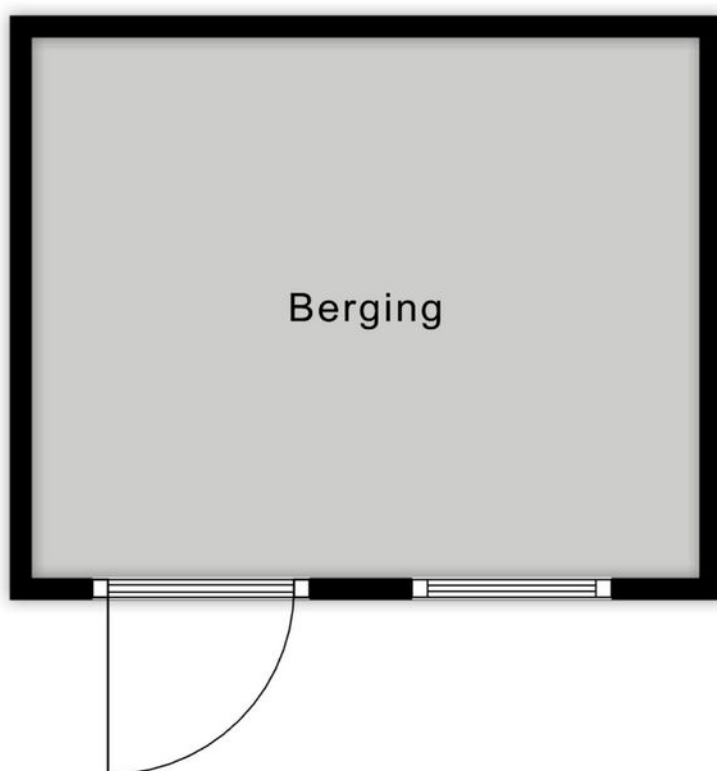


# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

← 3.01 m →




↑ 2.43 m ↓

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

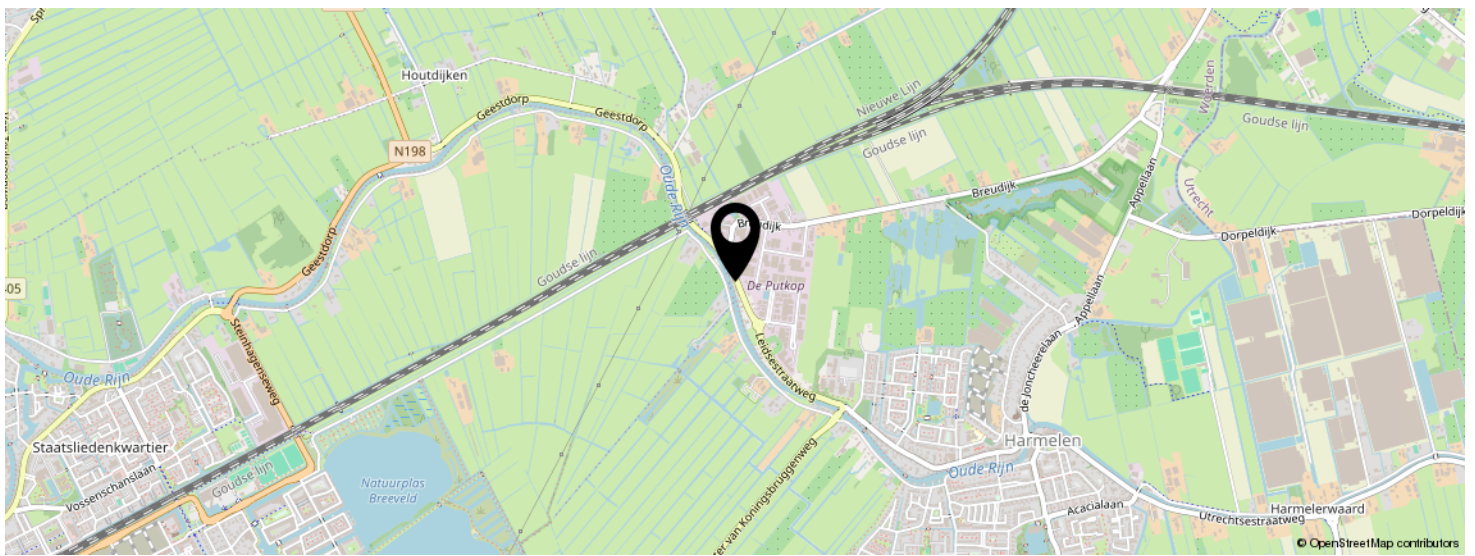
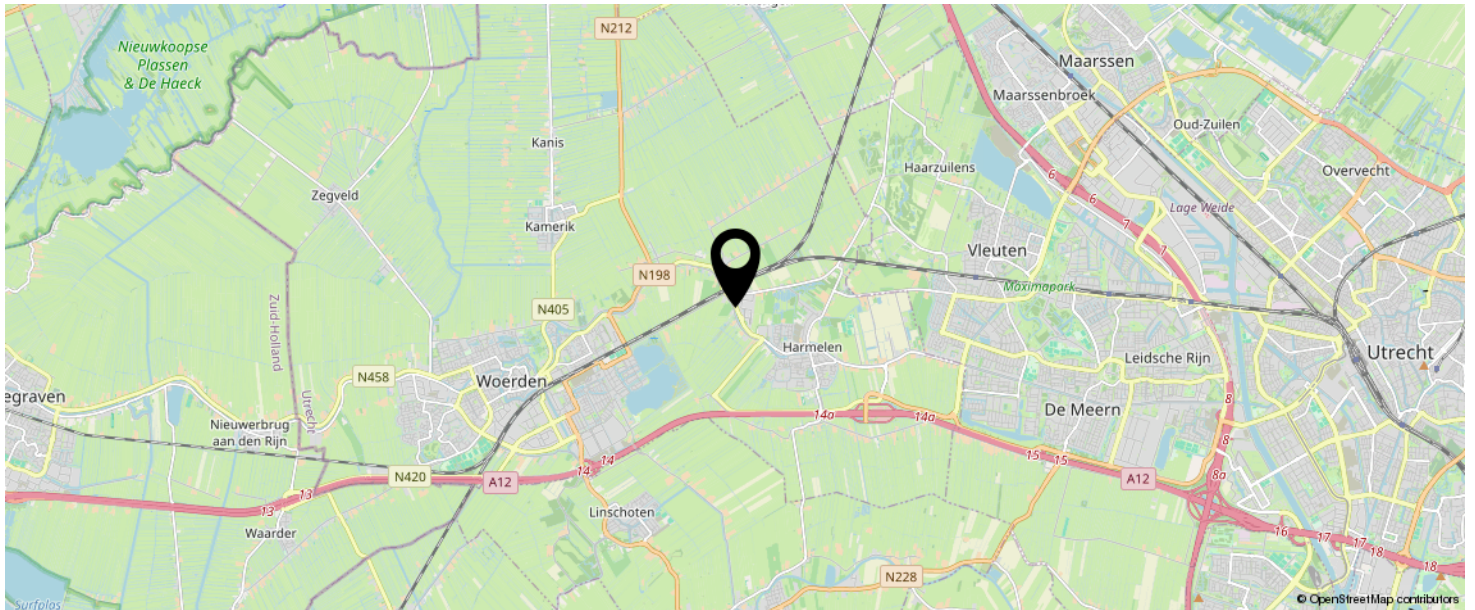


<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Harmelen	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie L	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1547	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

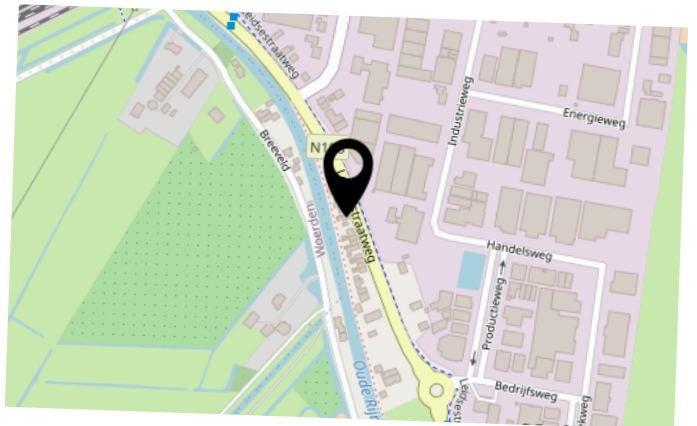
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**



# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

[lindamakelaardij.nl/leidsestraatweg-61](https://lindamakelaardij.nl/leidsestraatweg-61)



Leidsestraatweg 61, Harmelen



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK  
DE WONING OP JE MOBIEL!



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				
				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend  
contact met ons op!

**Linda Makelaardij B.V.**

Johan v Oldenbarneveltlaan 22

3445 AE, Woerden

0348 – 75 22 30

[info@lindamakelaardij.nl](mailto:info@lindamakelaardij.nl)

[www.lindamakelaardij.nl](http://www.lindamakelaardij.nl)



**LiNDA**  
MAKELAARDIJ