

**TE KOOP**  
**Riekevoort 35, Rijen**  
Bieden vanaf € 375.000,= kosten koper

Deze moderne, uitgebouwde twee onder één kapwoning met bijkeuken/berging, eigen oprit en carport ligt aan een ventweg. Er zijn 3 ruime slaapkamers, een moderne keuken en een luxe badkamer. De gehele woning is v.v. dubbel glas. De voor- en achtertuin zijn recent aangelegd. Op korte loopafstand vindt u twee basisscholen en een groot speelveld.



Bouwjaar : 1976  
Inhoud : 420 m<sup>3</sup>  
Perceel : 242 m<sup>2</sup>  
Oplevering : in overleg

Hoofdstraat 97 5121 JC Rijen Tel: (0161) 224618 Fax: (0161) 224695  
E-mail: [info@rolandjansenmakelaars.nl](mailto:info@rolandjansenmakelaars.nl) [www.rolandjansenmakelaars.nl](http://www.rolandjansenmakelaars.nl)



### **Begane grond**

#### **Entree/Hal**

Bij het betreden van de woning komt u in de hal (2,40 m. x 1,20 m.), welke toegang geeft tot het toilet met fonteintje, de meterkast (12 groepen en 2 aardlekschakelaars), de garderobe en de loopdeur naar de woonkamer.



**De woonkamer:**

De woonkamer (10,15 m. x 6,00/3,70 m.) heeft een L-vorm en is ruim opgezet. Aan de voorzijde vindt u een ruime zithoek met houtkachel. Aan de achterzijde een half open keuken en een ruime eethoek. De kamer is keurig afgewerkt met stucwerk en er ligt een mooie houten vloer. De hardhouten kozijnen zijn v.v. dubbel glas en aan de voorzijde v.v. elektrische rolluiken. De dubbele openslaande deuren aan de achterzijde geven u toegang tot de tuin.









### De keuken

De half open keuken (4,00 m. x 2,50 m.) ligt aan de achterzijde van de woning. Er staat een kastenwand met koelkast en combimagnetron. Een half keukeneiland met bar voor 4 à 5 personen scheidt de keuken van de eetkamer. Hierin vindt u een 5-pits gaskookplaat (incl. wokbrander), een RVS afzuigkap, een vaatwasser (Bosch Super Silence) en spoelbak. Er is een loopdeur naar de bijkeuken/berging. Het kozijn is v.v. dubbel glas en een elektrisch rolluik.





### **De Bijkeuken/berging**

Deze ruimte (4,85 m. x 3 m.) is recent deels gerenoveerd. Er liggen plavuizen en de wanden zijn glad gestuct. Er is een wc-aansluiting aangelegd en twee wateraansluitingen. Allen moeten nog worden aangesloten. Aan de voorzijde vindt u houten kozijnen en een elektrisch rolluik. Aan de tuinzijde vindt u een kunststof loopdeur v.v. dubbel glas.



### De eerste verdieping

Vanuit de overloop (2,80 m. x 1,90 m.) heeft u toegang tot 2 slaapkamers, de badkamer, het aparte tweede toilet en de trapopgang naar de tweede verdieping. Alle houten kozijnen op deze verdieping zijn v.v. kunststof kozijnen met glas.

#### **Slaapkamer 1:**

Deze slaapkamer (4,20 m. x 3,20 m.) ligt aan de achterzijde van de woning.



## Slaapkamer 2

Deze slaapkamer (3,85 x 3,30 m.) ligt aan de voorzijde van de woning en er is een loopdeur naar het balkon (vernieuwd in 2019). Vanuit slaapkamer 2 heeft u toegang tot de huidige waskamer (1,95 m. x 1,65 m.), hier is ook een walk-in-closet van te maken.



### De badkamer

Deze luxe badkamer (3,20 m. x 2,80 m.) is van alle gemakken voorzien. Er is een tweepersoons jacuzzi bubbelbad, een ruime inloepdouche met stort- en handdouche met thermostaatkraan en fraai dubbel wastafelmeubel met voldoende bergruimte. Er ligt een plavuizenvloer en de wanden zijn geheel betegeld. Er is extra mechanische ventilatie aanwezig.





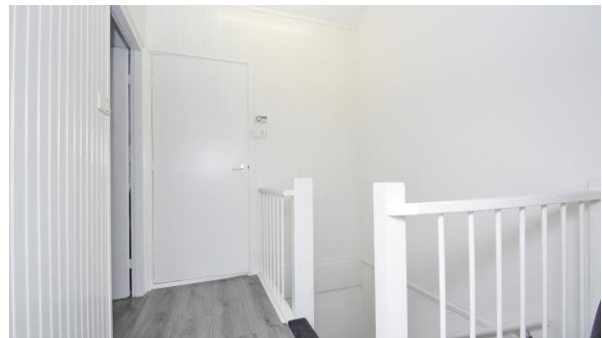
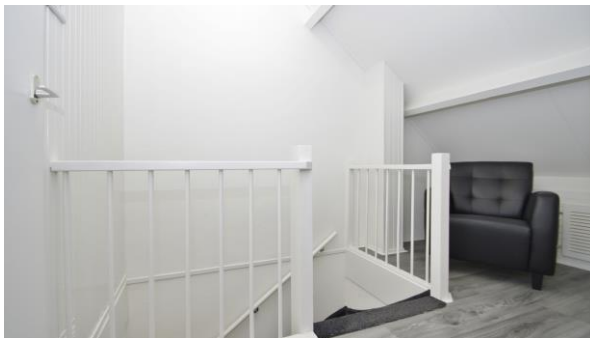
### **Het toilet**

De tweede toilet is apart van de badkamer. De ruimte is geheel betegeld.



### **De tweede verdieping:**

Op de voorzolder (3,55 m. x 2,10 m.) vindt u extra bergruimte, een berging met daarin de cv ketel (Nefit Topline HRC/CW6 - 2009) en toegang naar de derde slaapkamer.



### **Slaapkamer 3:**

Deze slaapkamer (5,80 m. x 3,75 m.) heeft een kunststof Velux dakraam aan de achterzijde met een verduisterend gordijn. Een tweede kunststof kozijn met dubbel glas maakt dit een lichte ruimte.



### **De achtertuin**

De achtertuin ligt op het noordwesten en is maar liefst 11,00 m. x 10,00 m., waardoor er altijd wel een plekje in de zon te vinden is. De tuin is recent aangelegd en v.v. kunstgras, grote plavuizen, vaste beplanting, een houten berging en een overkapping. Er is tuinverlichting aangelegd en de schuttingen zijn ook deels vernieuwd.







**Bijzonderheden:**

- een uitgebouwde (2009) twee onder één kapwoning
- eigen oprit met carport
- 3 slaapkamers
- moderne, luxe keuken
- moderne luxe badkamer
- moderne luxe toiletten
- recent verbouwde bijkeuken/berging
- achtertuin 11 m. x 10 m. recent aangelegd
- buitenzijde geschilderd 2018/2019
- zowel dak- , spouw- als muurisolatie
- volledig v.v. dubbel glas en deels van rolluiken
- Nefit topline HRC 28/CW6 (2009)
- platte dak woning vernieuwd in 2011
- platte dak berging vernieuwd in 2017
- elektra vernieuwd in 2008
- gevel gereinigd, voegen bijgewerkt en geïmpregneerd in 2017
- op 3 minuten loopafstand van een basisschool
- op 3 minuten loopafstand van een speelveld
- aanvaarding in overleg



## **Algemene informatie voor de aspirant koper**

### **Verantwoording**

De verstrekte gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Deze brochure is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft, wendt u zich dan tot ons kantoor. Wij nemen graag de tijd voor u.

### **Onderzoeksplicht van de koper**

Wij gaan ervan uit dat u, vóór dat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

### **Bevestiging geaccepteerd bod**

In een eventueel bod dienen de volgende zaken te worden aangegeven:

- geboden koopsom
- datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarden

Let op: als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde van financiering. U dient dit bij uw bod te vermelden.

Een verkoop komt alleen tot stand indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken.



### **Waarborgsom/bankgarantie**

Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

### **Koopakte**

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgesteld door Roland Jansen Makelaars volgens de modelkoopakte (juli 2004), die is opgesteld door de NVM, De consumentenbond, de VBO en de Vereniging Eigen Huis. De koopakte zal binnen 5 werkdagen door partijen ondertekend worden.

### **Drie dagen bedenktijd**

Per 1 september 2003 is de nieuwe wet "koop onroerende zaken" in werking getreden. In het kort betekent dit het volgende:

- Een consument die een woning koopt krijgt 3 dagen bedenktijd, waarin hij de overeenkomst alsnog ongedaan kan maken. De koper krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koop uit te komen. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan (dwingend recht). De bedenktijd begint nadat de getekende overeenkomst wordt overhandigd aan de koper. Deze moet hiervoor een ontvangstbevestiging tekenen.
- In tegenstelling tot eerst zal de koop pas gesloten zijn als deze schriftelijk is vastgelegd.

Voor meer informatie kunt u tijdens kantooruren contact met ons opnemen.

Roland Jansen Makelaars  
Hoofdstraat 97  
5121 JC Rijen  
Tel: 06-46191633