

TE KOOP
Dongenseweg 18 - 18a, Rijen
Vraagprijs € 995.000,- kosten koper



Dit vrijstaande pand met bijgebouw/garage kan gebruikt worden als:

- enkel woonhuis met dubbele garageruimte
- dubbel woonhuis met dubbele garageruimte
- appartement met mantelzorg op begane grond
- appartement met kantoor ruimtes op de begane grond
en eventueel een extra bedrijfsruimte in de garage.

Naast een ruim appartement op de eerste verdieping met 4 slaapkamers, zijn er momenteel 5 kantoorruimtes, 2 toiletten en kantine op de begane grond met eigen ingangen. Aan de linkerzijde vindt u een oprit met een dubbele poort voor parkeren op eigen terrein. De bedrijfshal/garage kunt u ook inpandig bereiken en heeft een parkeerplaats voor 10 auto's voor de deur.

- | | | | |
|-----------------|---------------------|------|--|
| ○ Bouwjaar | 1950 / 2001 | Opp: | 429 m ² woning met kantoorruimtes |
| ○ Perceel | 2541 m ² | | 101,6 m ² overige inpandige ruimte |
| ○ Inhoud woning | 1952 m ³ | | 75,4 m ² gebouw gebonden buitenruimte |
| | | | 18,4 m ² externe bergruimte |



Het appartement: Dongenseweg 18a

Via de voordeur komt u in de entree. U vindt hier een, meterkast (7 groepen, 2 aardlekschakelaars, glasvezel), toegang tot een bergruimte/garderobe en de trap naar de eerste verdieping.



Op deze overloop ligt een laminaatvloer. U kunt vanuit deze gang naar 2 slaapkamers, een badkamer/wasruimte, het toilet/sanibroyeur met fonteintje, 2 vaste kasten en de woonkamer.

De woonkamer

De woonkamer (11,33 m. x 5,03 m.) ligt aan de achterzijde en u heeft, via een schuifpui en een tweede loopdeur, toegang tot een groot dakterras en een schitterend uitzicht over de lager gelegen tuin en weilanden. Aan de ene zijde van de woonkamer vindt u een zithoek met open haard. Aan de andere zijde een ruime eethoek. In het midden vindt u de half open keuken. In de woonkamer hangt een airconditioner. De hardhouten kozijnen zijn v.v. dubbel glas en er ligt een laminaatvloer. Vanuit de woonkamer kunt u ook naar een tweede gang.







Het dakterras

Het ruime dakterras (11,33 m. x 2,58/4,50 m.) is met (veiligheids) glasplaten omheind, zodat u ook vanuit het (deels overdekt) terras en de woonkamer zicht heeft op de tuin en de weilanden daarachter, waar regelmatig paarden grazen. Er ligt een composiet/kunststof anti-slipvloer en er is een trap naar de tuin.





De half open keuken

De keuken (3,50 m. x 2,02 m.) heeft een hoekopstelling en is v.v. een koelkast, een vaatwasser, een 4 pits gaskookplaat, een rvs afzuigkap, een combimagnetron en bergruimte in de onder- en bovenkasten. Er ligt een tegelvloer en er is lichtkoepel voor natuurlijk licht.



Vanuit de rechtergang kunt u naar 2 slaapkamers, een badkamer en een tweede trap naar de begane grond. Ook in deze gang vindt u een 2 lichtkoepels.



Slaapkamer 1

Deze ruime kamer (7,36 m. x 3,89/3,17 m.) ligt aan de voorzijde van de woning en heeft een open haard. Deze ruimte is ook als extra zitkamer of kantoor te gebruiken. De 5 aluminium kozijnen zijn v.v. dubbel glas en rolluiken. Er hangt een airconditioner.





Slaapkamer 2

Deze slaapkamer (5,69 m. x 3,85 m.; voorheen 2 kamers en eenvoudig te herstellen) ligt aan de achterzijde en heeft een eigen balkon (3,82 m x 3,32 m). Er zijn hardhouten en aluminium kozijnen v.v. dubbel glas. Beide kozijnen zijn v.v. een rolluik. Er hangt ook een airconditioner.







De badkamer

Deze badkamer (2,23 m. x 2,23 m.) is geheel betegeld en is v.v. een bad met jetstreams, een thermostaatkraan en schuifwand over de gehele breedte. Verder is er een wastafelmeubel en een toilet. Er is een lichtkoepel en elektrische ventilatie aanwezig.



Slaapkamer

Deze slaapkamer (4,50 m. x 3,45 m.) ligt aan de linker voorzijde en heeft 3 aluminium kozijnen v.v. dubbel glas.





Slaapkamer

Deze slaapkamer (4,10 m. x 2,54 m.) heeft een aluminium kozijn v.v. dubbel glas.



De badkamer/ wasruimte

Deze badkamer (4,10 m x 1,95 m.) wordt momenteel als wasruimte gebruikt en is geheel betegeld. De badkamer is voorzien een ligbad en een douchecabine (kraan ontbreekt). Er is een wastafel en u vindt hier de aansluitingen voor toilet, wasmachine en droger. Het aluminium kozijn is v.v. dubbel glas.



De achtertuin

Door de dubbele poort met oprit vindt u achter de woning de riante tuin (ca. 79 m. x 22 m.), met veel privacy, liggend op het oosten. Vanuit de overkapping, direct achter de woning, heeft een spectaculair uitzicht. Er is een fraai gazon wat door een robotmaaier dag en nacht bijgehouden wordt (eigen oplaadpunt). Er staat veel vaste beplanting en u vindt leilindes aan bijna de gehele linkerzijde. Er is een grote vijver (zonder pomp) met o.a. waterlelies en een tweede kleine vijver. De tuin is geheel door groen omheind.

Achter een laag sierhekwerk vindt u achteraan in de tuin een gazon met speeltoestel. Helemaal achterin de tuin staat een berging met kippenren. U vindt verder ook een moestuin, diverse fruitbomen en een compostbak. In de put zit een grondpomp en er zijn diverse waterpunten in de tuin te vinden. Er zijn ook 3 regentonnen met overloop.











Een berging

Vooraan in de tuin is een berging (4 m. x 3,60 m.), wat onderdeel uit maakt van de garage. Deze is momenteel vanuit de tuin te bereiken via een hardhouten loopdeur v.v. dubbel glas. Deze ruimte is v.v. een meterkast (5 groepen), elektra, een gootsteen en kunststof kozijnen v.v. dubbel glas.



De schuur

Achter de berging is nog een houten schuur (18,5 m²) gebouwd v.v. elektra.



De kantoorruimtes begane grond: Dongenseweg 18

Begane grond

De entree

U kunt via de eigen ingang of vanuit het appartement naar de entree. U vindt hier de meterkast (11 groepen en glasvezel). U heeft toegang tot 5 kantoorruimtes, een wachtkamer en een kantine/keuken. Er is een apart heren en dames toilet, beiden met fonteintje.

Kantoor voorzijde rechts

Deze ruimte (5,13 m. x 4,40 m.) heeft een eigen ingang aan de straatkant. Er ligt een laminaatvloer en er is een vaste kast. U kunt deze ruimte ook via de hal betreden. De hardhouten kozijnen zijn v.v. dubbel glas.





Kantoor midden rechts

Via de entree of het kantoor aan de voorzijde kunt u doorlopen naar deze ruimte (8,75 m. x 3,87 m.). Ook hier ligt een laminaatvloer en is er een vaste kast. U kunt ook doorlopen naar de derde kantoorruimte. De hardhouten kozijnen zijn v.v. dubbel glas.



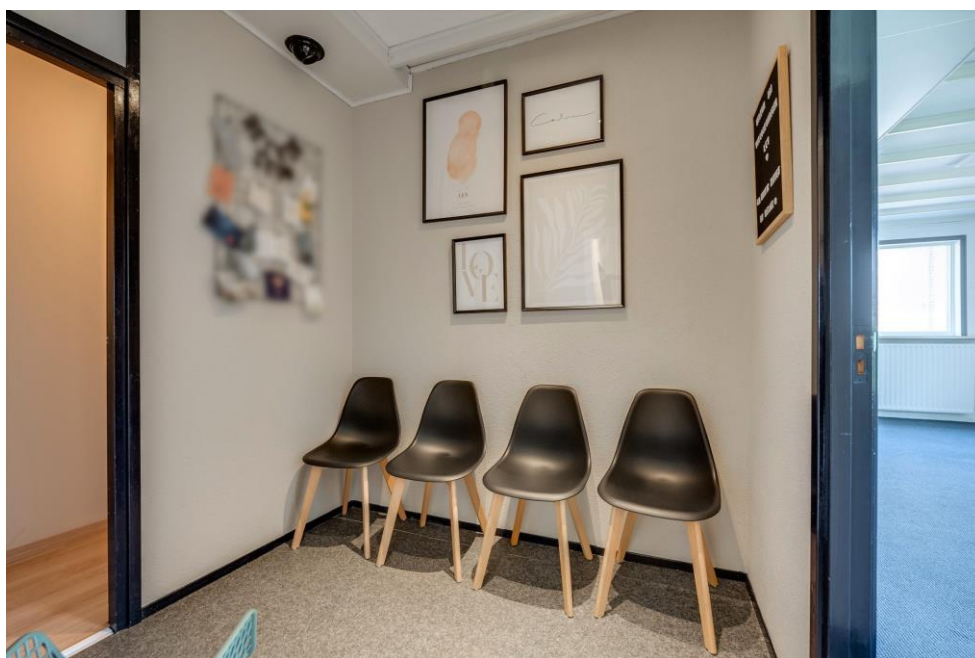
Kantoor links voor

Deze ruimte (4,60 m.x 4,58 m.) is via een kleine hal ook via de straatzijde te bereiken.
Er ligt een laminaatvloer en het hardhouten kozijn is v.v. dubbel glas.



Kantoor

Deze ruimte (4,60 m. x 2,63 m.) sluit aan bij een kleine wachtruimte, welke gesitueerd is in de gang.



Kantoor links achter / woonkamer

Deze ruimte (6,50 m. x 7,30 m.) wordt momenteel bij het appartement betrokken als tweede woonkamer/ speelkamer omdat deze mooi aansluit bij de tuin. U kunt de tuin via een hardhouten schuifpui v.v. dubbel glas betreden.





Kantine/keuken

Deze ruimte (4,23 m. x 2,71 m.) is v.v. een keukenblok met gootsteen, onder- en bovenkasten. Er is een vaste kast waar zich de opstelling van de cv-ketel bevindt (Nefit aquapower HRC 2010) en een aansluiting voor een vaatwasser. Er is een hardhouten kozijn met loopdeur naar buiten.



Kantoor/opslagruimte

Er is een opslag/kantoor (7,11 m. x 4,72 m.) v.v. airconditioning (koelen) met een vaste kast, tevens v.v. airconditioning (koelen). De hardhouten kozijnen zijn v.v. dubbel glas. Er is een loopdeur naar de gang, welke toegang geeft tot de bedrijfshal/garage.



De bedrijfsruimte / garage

Deze ruimte opgesplitst in meerdere ruimtes (zie plattegrond) en staan in open verbinding met elkaar. De muur is later ingezet en dus eenvoudig weer te verwijderen om één grote ropen ruimte te realiseren.

Garage 1

Deze ruimte (5,76 m. x 4,17 m.) heeft een kanteldeur met loopdeur (momenteel met voorzetwand), een airconditioner/heater en een schrobput in de tegelvloer. De ruimte is deels betegeld.



Garage 2

Deze ruimte (5,76 m. x 4,17 m.) staat in open verbinding met garage 1 en ook hier vindt u een airconditioner/heater, een kanteldeur, warm en koud water, een gasaansluiting en krachtstroom. De kunststof kozijnen zijn v.v. dubbel glas. Via een vaste trap heeft u toegang tot een bergruimte.



Bijzonderheden:

- Woonhuis met riante tuin en dubbele garage met eigen parkeerplaatsen en/of
- Dubbele bewoning mogelijk
- Mantelzorg mogelijk
- Combinatie wonen en werken mogelijk
- Eigen parkeerplaats voor 10 auto's
- Oprit 14,70 meter voor extra parkeren en betreden tuin
- Bedrijfshal / garage
- Ruim dakterras ca. 28 m²
- Riante, keurig verzorgde tuin met vrij uitzicht achterzijde ca. 1725 m²
- Appartement met 5 slaapkamers ca. 180 m²
- 5 Kantoorruimtes met kantine en 2 toiletten
- Nabij uitvalswegen

Begane grond woning

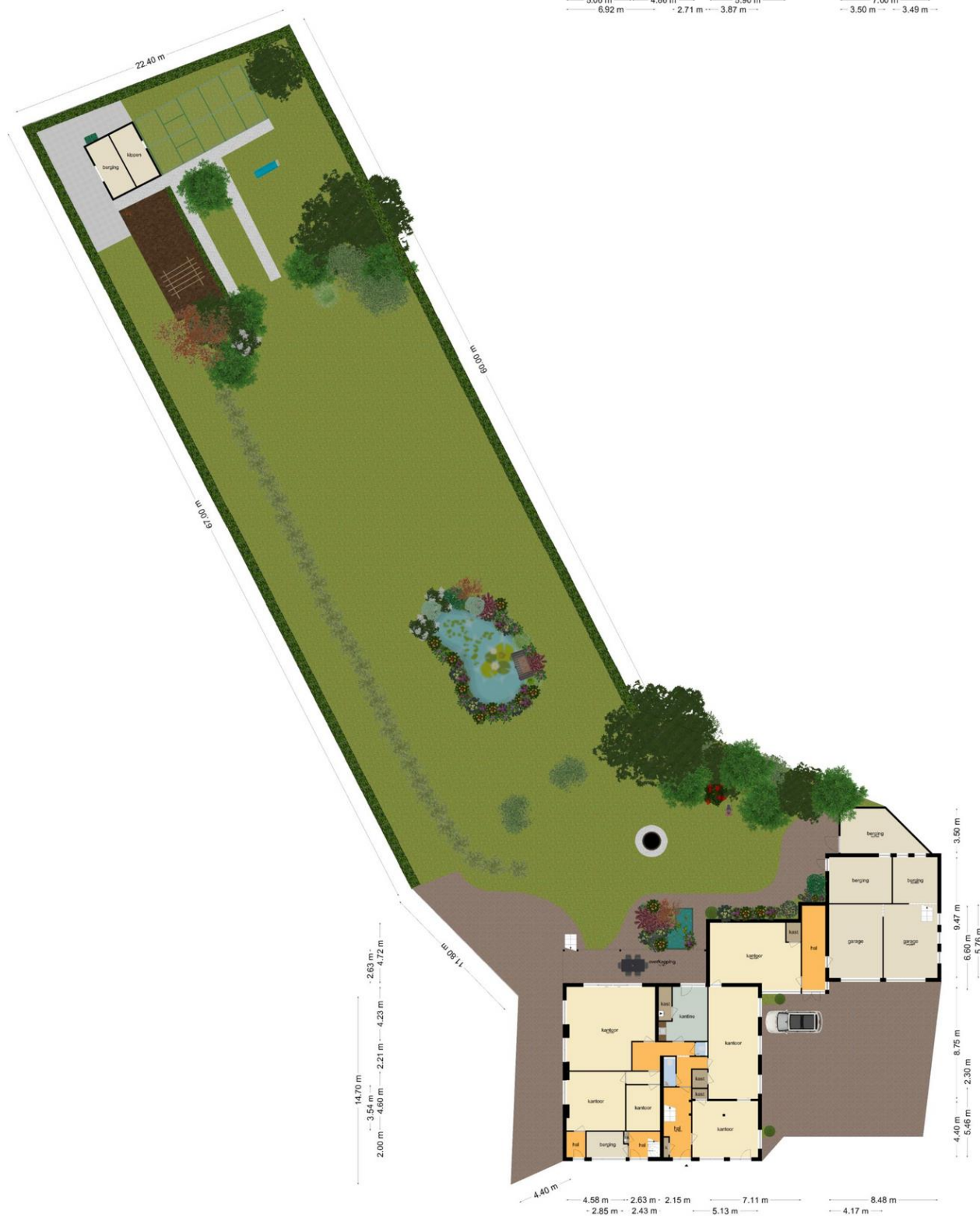


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

Eerste verdieping woning



**Dongenseweg 18+18a - Rijen
Tuin**



Dit plattegrond is een voorbeeld van een gemeenschappelijke tuin. Het is niet bedoeld als een definitieve tekening en kan worden aangepast.

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, vóórdát 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 en 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 en bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopakte

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgesteld door Roland Jansen Makelaars volgens de modelkoopakte, die is opgesteld door de VBO. 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 betekend 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: (0161) 224618

Voor rechtstreeks contact met de makelaar kunt u bellen met 06-46191633