

TE KOOP  
Heemskerkstraat 17, Rijen  
Vraagprijs € 339.000 kosten koper



Op loopafstand van de bossen ligt deze instapklare, ruime tussenwoning met tuinkamer en 4 slaapkamers. Er liggen 8 zonnepanelen (2023) en de eerste verdieping is recent v.v. kunststof kozijnen met trippel glas (2023). De woning heeft een afgesloten keuken met nieuw inbouwapparatuur en een moderne badkamer. De achtertuin met berging ligt op het zuidwesten.

- Bouwjaar 1971
- Inhoud woonhuis 400 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte 112 m<sup>2</sup>
- Buitenkamer 20 m<sup>2</sup>
- Berging 15 m<sup>2</sup>
- Perceelgrootte 164 m<sup>2</sup>
- Energielabel A

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)

## INDELING

### Begane grond

De entree is aan de voorzijde van de woning gesitueerd. Via de hal bereikt u de toiletruimte, een vaste kast, de meterkast (8 groepen, 2 aardlekschakelaars), de garderobe en de vaste trap naar de eerste verdieping. Vanuit de entree kunt u naar de woonkamer en naar de keuken. De gehele begane grond heeft een antraciet laminaatvloer.



### De woonkamer

Deze woonkamer (7,80 m. x 3,62 m.) is v.v. stucwerk op wanden en het plafond. De hardhouten kozijnen aan de voor- en achterzijde zijn v.v. dubbel glas en rolluiken. Er is een draaibare houtkachel.







### De keuken

De gesloten keuken (3,44 m. x 2,20 m.) is voorzien van een vaatwasser, een 5-pits gasfornuis, een rvs afzuigkap, een vrijstaande koel-/vriescombinatie (2023; ter overname), een oven (2023) en zowel onder- als bovenkasten. De keuken is deels betegeld en het plafond is v.v. 4 inbouwspots.





### **De tuinkamer**

Via de keuken kunt u naar de tuinkamer (5,96 m. x 3,43 m.). Een heerlijke ruimte om in het voor- en najaar bij de woning te betrekken. Deze ruimte is v.v. elektra en aan de achterzijde vindt u glazen schuifdelen, welke over de gehele breedte zicht geeft op de achtertuin.



**Eerste verdieping:**

De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, een badkamer en de vaste trap naar de zolderverdieping. Deze gehele verdieping is voorzien van prachtige laminaatvloeren in visgraatpatroon gelegd, m.u.v. de badkamer. Recent (2023) zijn alle kunststof kozijnen op deze verdieping vernieuwd inclusief trippel glas.





**Slaapkamer 1**

Deze slaapkamer (4,06 m. x 3,62 m.) ligt aan de achterzijde van de woning.





## Slaapkamer 2

Deze slaapkamer (3,66 x 3,62 m.) ligt aan de voorzijde van de woning. Er hangt een modern wastafelmeubel.





### Slaapkamer 3

Deze slaapkamer (2,85 m. x 2,20 m.) ligt aan de achterzijde van de woning en heeft een inbouwkast.



### De badkamer

De badkamer (2,20 m. x 1,77 m.) ligt aan de voorzijde van de woning en is geheel betegeld. Er is een wastafelmeubel, een ruime inloopdouche met thermostaatkraan en een zwevend toilet. Er zit trippel melkglas in het kunststof kozijn.





**Tweede verdieping:**

Middels de vaste trap komt u op de zolderverdieping. Er is een voorzolder (3,06 m. x 2,22 m.) waar u de cv-ketel vindt (Remeha, 2020), de omvormer van de 8 zonnepanelen (2023) en de aansluitingen voor wasmachine en droger. U heeft ook toegang tot een bergruimte. Er ligt een laminaatvloer.



#### Slaapkamer 4

Deze slaapkamer (2,99 m. x 3,66 m.) heeft een groot Velux dakraam en er ligt een laminaatvloer.





### De achtertuin

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten (ca. 12 m. x 6 m.). De tuin is v.v. sierbestrating, een stukje gazon en plantenbak. Direct achter de woning hangt, over de gehele breedte, een elektrisch zonnescherm. Er staat een berging (4,45 m. x 2,43 m.) v.v. elektra. U kunt achterom de tuin betreden/verlaten middels een elektrische roldeur.





Bijzonderheden:

- Gelegen op loopafstand van het bos
- Op loopafstand van basisscholen en een kinderdagverblijf
- De woning is op de begane grond voorzien van hardhouten kozijnen met dubbelglas m.u.v. de voordeur
- De woning is op de eerste verdieping van kunststof kozijnen v.v. trippel glas (2023)
- 8 x 300 Kwh zonnepanelen (2023)
- Cv-ketel Remeha 2020
- twee rolluiken begane grond
- Energielabel A
- Glasvezel aanwezig
- Domotica systeem aanwezig
- Betonnen verdiepingsvloeren

Heemskerkstraat 17 - Rijen  
Begane Grond



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

Heemskerkstraat 17 - Rijen  
Eerste Verdieping



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

Heemskerkstraat 17 - Rijen  
Tweede Verdieping

3.66 m 2.18 m



3.66 m 2.18 m

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

## **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, vóórdat 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 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 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: (0161) 224618

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