

Van Glabbeekstraat 5, Rijen

Vraagprijs € 635.000,- kosten koper

Deze vrijstaande woning ligt in een rustige straat, in de jonge wijk “de Vliegende Vennen” en heeft een brede oprit voor 2 auto’s en een ruime, inpandige garage. De woning heeft 16 zonnepanelen (april 2021) en is geheel geïsoleerd (energielabel A). De gehele begane grond is v.v. vloerverwarming. De hardhouten kozijnen zijn v.v. HR glas en deels v.v. screens. Er is een woonkamer met erker en gashaard en er is een extra (werk)kamer. Verder is er een half open keuken en een bijkeuken met toegang tot de inpandige garage. De eerste verdieping heeft 3 slaapkamers en een volledige badkamer. De tweede verdieping is via een vaste trap met deur te bereiken naar de vierde slaapkamer/ hobbyruimte.



- Bouwjaar 2000
- Inhoud 811 m³
- Woonopp. 172,5 m²
- Perceel 592 m²
- Aanvaarding in overleg





INDELING:

De gehele begane grond is voorzien van een gezoete kalkstenen vloer v.v. vloerverwarming. Op de begane grond en eerste verdieping zijn alle wanden v.v. stucwerk en de plafonds zijn v.v. schuurwerk.

Entree / hal:

In de entree bevindt zich de uitgebreide meterkast (10 groepen, 3 aardlekschakelaars en glasvezel), de garderobe, het hangend toilet met fonteintje, de trapopgang en de loopdeur naar de woonkamer.



De woonkamer

De woonkamer (9,39 m. x 6,85/4,30/3 .) met erker heeft een gashaard in het zitgedeelte aan de voorzijde. Er is een loopdeur naar de werkkamer/speelkamer. Aan de achterzijde is een open verbinding met de keuken. Er zijn meerdere ramen en deuren met uitzicht en toegang tot de tuin.







De werk-/speelkamer

Deze kamer (2,47 m. x 2,44 m.) is geschikt voor meerdere doeleinden en ideaal voor werken aan huis.



De keuken

De woonkeuken (4 m. x 3,50/2,70 m.) heeft een L-vormig keukenblok en is v.v. een 4-pits inductie kookplaat (2021), een rvs afzuigkap, een koelkast, een magnetron (2021), een oven en een vaatwasser. Er ligt een gezoet, granieten werkblad en er is een bijpassende tafel. Er is voldoende opbergruimte in de apothekerskast, onder- en bovenkasten. Een schuifdeur geeft toegang tot het terras.





De bijkeuken

Via de keuken kunt u naar de bijkeuken (2,47 m. x 1,55 m.) waar u de wasaansluitingen vindt. Er is ook plaats voor een extra koelkast en/of vriezer en kastruimte. Vanuit de bijkeuken kunt u naar de inpandige garage en de tuin.



De inpandige garage

De garage (7,90 m. x 3,70 m.) is v.v. een elektrische sectionaaldeur. Er is elektra aanwezig en verwarming. Boven de garage bevindt zich een grote bergruimte, waar ook de cv-ketel (Remeha Calenta Ace 40C/CW 5, januari 2022) hangt. Ook is er een loopdeur naar de achtertuin. De vloer is v.v. tegels.



Eerste verdieping

De overloop geeft u toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De gehele verdieping is v.v. een doorlopende laminaatvloer.

Slaapkamer 1

Deze slaapkamer (6,15 m. x 3,34 m.) ligt aan de voorzijde van de woning en er is een loopdeur naar het balkon.



Slaapkamer 2

Deze slaapkamer (3,40 m. x 3,44 m.) ligt aan de voorzijde van de woning en er is een loopdeur naar het balkon. Het raam is v.v. een hor.



Slaapkamer 3

Deze slaapkamer (3,88 m. x 3,38 m.) ligt aan de achterzijde van de woning en heeft een vaste kast. Het raam is v.v. een hor.



De badkamer

Deze badkamer (3,38 m. x 3,44 / 3,07 m.) ligt aan de achterzijde van de woning en is v.v. een ligbad, een douchecabine met thermostaatkraan, een zwevend toilet en twee wastafels. De badkamer is geheel betegeld en heeft elektrische vloerverwarming. Er is mechanische ventilatie aanwezig.

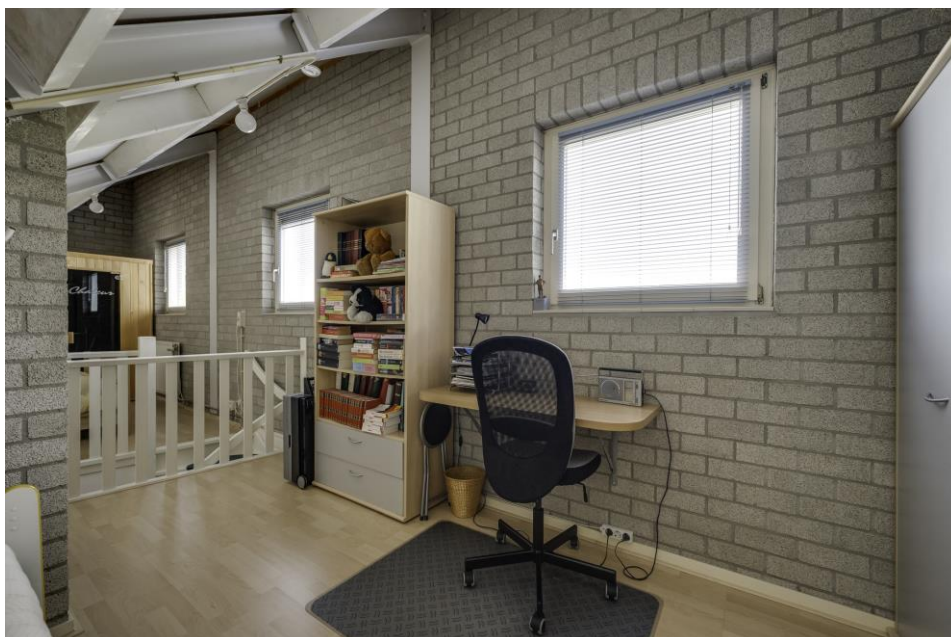




Tweede verdieping

Slaapkamer 4

Achter een deur vindt u een vaste trap naar de tweede verdieping. Hier vindt u een open, lichte ruimte (9,39 m. x 2,98 / 3,54/ 4,35 m.) met 4 ramen. Er ligt een laminaatvloer. Achter de knieschotten vindt u extra bergruimte. Deze ruimte kan fungeren als slaapkamer. Er is ook een sauna aanwezig.



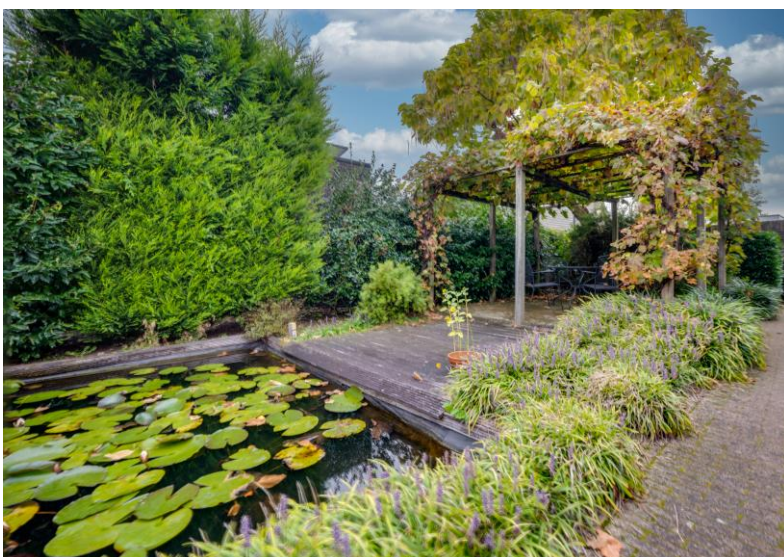


De tuin

De tuin ligt rondom de woning. De achtertuin (28 m. x 7,50 m.) ligt op het zuiden. Naast de keuken hangt een elektrisch zonnescherm. De tuin is aangelegd met sierbestrating, een gazon, een vijver, vaste beplanting, hagen en diverse bomen. Er is tuinverlichting, een buitenkraan en een sproei-installatie aanwezig. Naast de woning vindt u een sierpoort en ruimte voor de containers.







Bijzonderheden

- Vrijstaande woning in de jonge wijk "de Vliegende Vennen"
- Ruime zonnige tuin rondom de woning
- Woonkamer met gashaard
- Extra werk-/speelkamer op begane grond
- 4 slaapkamers
- Volledige badkamer
- Ruime inpandige garage en oprit voor 2 auto's
- Begane grond v.v. vloerverwarming
- Gehele woning volledig geïsoleerd, energielabel A
- Cv ketel januari 2022
- 16 zonnepanelen (2021)
- Taxatierapport van 13-10-2022 voor € 762.000,- aanwezig

**Van Glabbeekstraat 5 - Rijen
Tuin**



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

**Van Glabbeekstraat 5 - Rijen
Begane Grond**



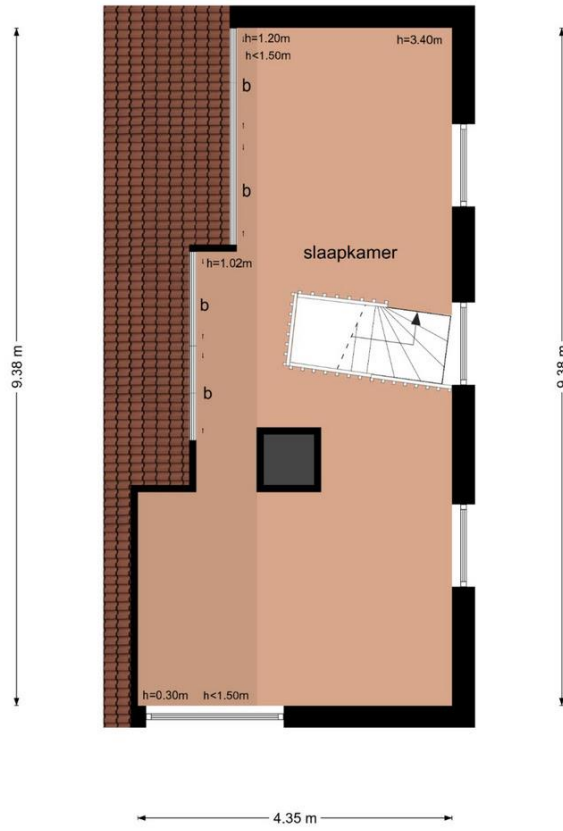
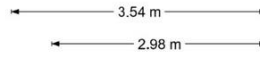
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Van Glabbeekstraat 5 - Rijen
Eerste Verdieping



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

**Van Glabbeekstraat 5 - Rijen
Tweede Verdieping**



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 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 die is opgesteld door de V.B.O.. 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: 0646191633

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