

TE KOOP

Julianastraat 54, Rijen

Vraagprijs: € 475.000,= kosten koper

Een karakteristieke, vrijstaande jaren '30 woning met diverse sfeermakers zoals de originele glas-in-loodramen, de granito vloer in de hal, het dakschild met leien en de houten gootlijst op klossen. De woning staat op een ruim perceel met garage. Een gezellig woonhuis met woonkeuken, bijkeuken, kelder, 3 slaapkamers en volledige badkamer. Deze woning ligt in de nabijheid van station, bossen en uitvalswegen.



- Bouwjaar 1929
- Inhoud 416 m³
- Woonopp. 135,5 m²
- Externe buitenruimte 35 m²
- Perceel 300 m²
- Aanvaarding in overleg

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



INDELING:

Begane grond:

De entree (3,75 m. x 1,76 m.) met originele voordeur voorzien van glas-in-lood ramen rondom brengt u meteen in de juiste sfeer van de woning. Er ligt een originele granitovloer met sierrand. De klassieke jaren '30 trap brengt u naar de eerste verdieping. Verder vindt u hier de meterkast (6 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting), de garderobe en twee deuren naar de woonkamer, waarvan één momenteel is afgesloten.



De woonkamer:

De woonkamer (7,89 m. x 4,50/3,45 m.) heeft diverse houten kozijnen v.v. dubbel glas. Aan de voorzijde vindt u nog originele glas-in-loodramen met elektrische rolluik en aan de achterzijde twee openslaande deuren naar het terras. De kamer is verder afgewerkt met een massief eiken vloer. Vanuit de woonkamer heeft u ook toegang tot 2 vaste kasten met originele paneeldeuren.







De keuken

Deze woonkeuken (3,46 m. x 2,97 m.) is een lichte ruimte aan de achterzijde van de woning. Een klassiek raam (houten kozijn, dubbel glas) en lichtkoepel zorgen voor veel lichtinval. Het moderne keukenblok (2017) heeft de kleur 'magnolia' en is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, een rvs afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast, een duo-oven en een verhoogd granieten werkblad. Verder zijn er 6 lades, een apothekerskast en diverse kastjes, allen voorzien van een soft close sluiting. U kunt heerlijk genieten van een kopje koffie aan de 2 persoons bartafel. De keuken is afgewerkt met een tegelvloer v.v. vloerverwarming. De wanden en het plafond zijn v.v. glad stucwerk. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de kelder (2,70 m. x 1,55 m. op stahoogte), de woonkamer en de achterliggende bijkeuken.







De bijkeuken

In de bijkeuken (3,71 m. x 2,99 m.) vindt u de aansluitingen voor uw wasapparatuur en extra ruimte voor garderobe, kasten, ed. Hier hangt ook de cv-ketel (Remeha Avanta 2018). De tegelvloer is ook hier v.v. vloerverwarming. U heeft toegang tot het toilet (2017) en er is een loopdeur naar de achtertuin.





Eerste verdieping:

Via de houten trap komt u in de hal. Vanuit deze hal heeft u toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Hier ligt een doorlopende laminaatvloer.

Slaapkamer 1:

Deze slaapkamer (3,65 m. x 3,43 m.) ligt aan de achterzijde van de woning. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer, gipsplaten plafond en houten kozijnen v.v. enkel glas met rolluiken. De radiator is vernieuwd in 2023.





Slaapkamer 2:

Deze slaapkamer (3,16 m. x 2,94 m.) ligt aan de voorzijde van de woning. Er ligt een laminaatvloer en gipsplaten plafond. Het houten kozijn is v.v. enkel glas en een rolluik. Er is een inbouwkast aanwezig. De radiator is vernieuwd in 2023.





Slaapkamer 3:

Deze slaapkamer (3,22 m. x 2,45 m.) ligt aan de voorzijde van de woning. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer, gipsplaten plafond en houten kozijn v.v. dubbel glas, glas-in-lood (enkel glas) en een rolluik.





De badkamer:

De badkamer (2,69 m. x 1,97 m.) ligt aan de achterzijde van de woning. De wanden zijn geheel betegeld en op de vloer liggen plavuizen. Het houten kozijn is v.v. dubbel glas. Er is een ligbad v.v. thermostaatkraan, een douchecabine met thermostaatkraan en toilet. Verder vindt u hier een modern wastafelmeubel, een designradiator en elektrische ventilatie.







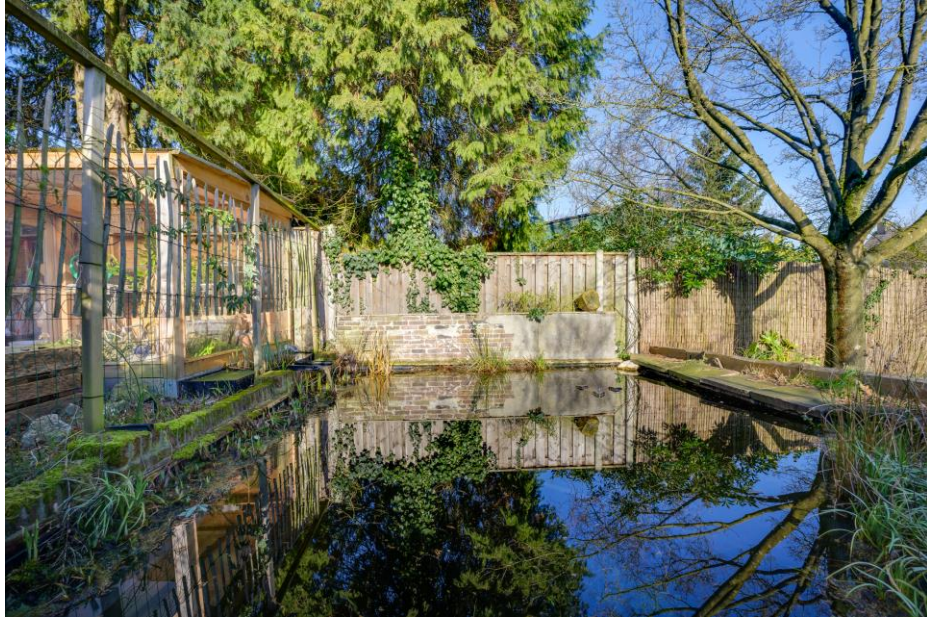
De tuin

De achtertuin (ca. 25,00 m. x 7,60/ 4 m.) is gelegen op het zuidoosten en is via een poort naast het huis, aan de voorzijde te bereiken. U kunt ook achterom via de garage. De tuin is zo'n 177 m² en keurig onderhouden. Direct naast het huis bevindt zich een terras. Iets lager gelegen vindt u een fraai aangelegde tuin met diverse bomen en plantenborders. Er is een vijver v.v. filter, pomp en watervalelement. Verder staat er een moderne tuinkas (2023; 2,35 m. x 2,20 m.) en achteraan in de tuin staat een garage. De tuin is ook v.v. tuinverlichting en elektrapunten. Voor het besproeien van de tuin is er, achterin, een 1000 liter IBC-vat geplaatst.









De garage

De ruime garage (7,30 m. x 4,10 m.) is in 2020/2021 gezet en staat achter in de tuin. De garage is via een zijstraat, de Middenweg, te bereiken. U heeft recht van overpad en kunt daardoor in de garage parkeren. De wanden en het dak zijn opgebouwd met PUR-platen. Er is een vaste kastenwand. Verder is er elektra aanwezig (2 groepen), een elektrische stalen deur aan de straatzijde en een loopdeur naar de tuin.



Bijzonderheden:

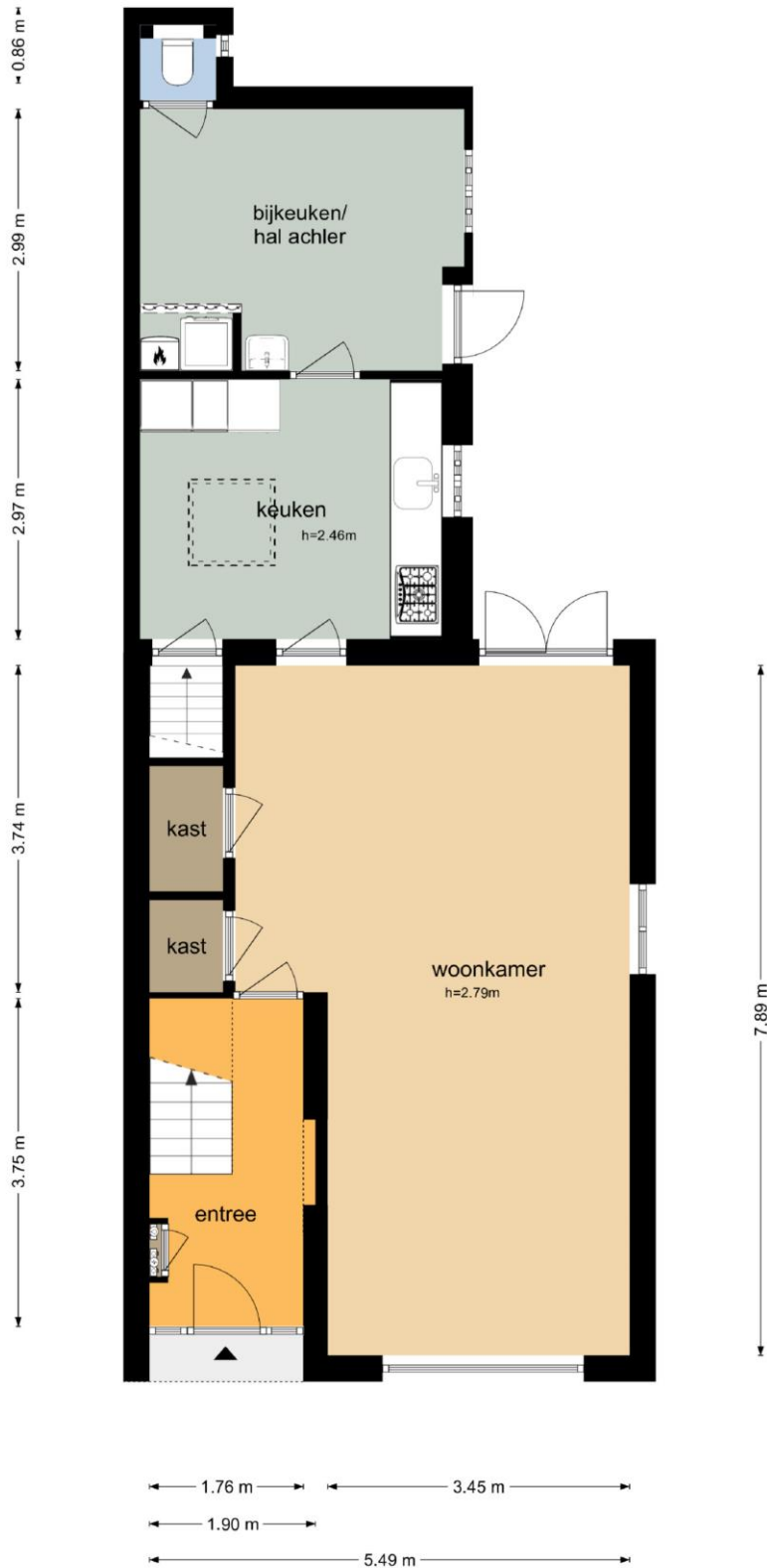
- Sfeervolle jaren '30 woning
- Ruime tuin op het zuidoosten
- Vrijstaande garage (2020/2021) v.v. elektrische deur
- Entree met glas-in-loodramen, fraaie trapopgang en granitovloer
- Woonkamer met openslaan de deuren naar de tuin
- Woonkeuken met modern keukenblok en v.v. vloerverwarming
- Bijkeuken (enkel steens muren) v.v. vloerverwarming
- Toilet (2017) met radiator en enkel steens muur
- 3 slaapkamers
- Volledig badkamer op de eerste verdieping, gerenoveerd 2023
- diepe achtertuin (ca. 170 m²) met achter- en vooringang
- diverse glas-in-loodramen (enkel glas)
- cv-ketel Remeha Avanta 2018
- dakisolatie
- deels vloerisolatie
- spouwmuurisolatie april 2024
- plat dak bijkeuken vernieuwd in 2013
- plat dak woning (bitumen) vernieuwd in 2012
- schilderwerk buiten 2020
- goed onderhouden woning
- spouwmuurisolatie (april 2024)
- energielabel C
- nabij uitvalswegen
- nabij station
- tegenover bosgebied

Julianstraat 54 - Rijen
Begane Grond

↔ 0.87 m ↔

↔ 3.71 m ↔

↔ 3.46 m ↔



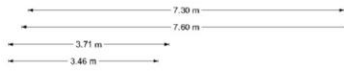
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Julianstraat 54 - Rijen
Eerste Verdieping



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

Julianstraat 54 - Rijen
Tuin



De afmetingen zijn geprojecteerd voor praktische doeleinden en ter indicatie.
Aan de afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.collectica.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 onroerende 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: (0161) 224618

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