

TE KOOP
Ien Dalesstraat 7, Rijen
Vraagprijs € 598.000,- kosten koper



Op een steenworp afstand van het dorpscentrum en het station ligt de moderne woonwijk "de Vliegende Vennen". Aan een gezellig, rustig pleintje ligt deze vrijstaande woning met oprit en garage. Een uitstekend onderhouden vrijstaande woning, volledig geïsoleerd, met hardhouten kozijnen v.v. HR++ glas en met een energielabel A. Het huis heeft een moderne keuken (2021), een bijkeuken, een kelder en 4 slaapkamers. Verder is er een dakterras en ruime achtertuin op het zuiden.

- Bouwjaar 2002
- Inhoud 636 m³ (excl. garage)
- Woonoppervlak 146²
- Perceel 436 m²
- Aanvaarding in overleg

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



Begane grond:

In de entree/hal vindt u de garderobe, meterkast (9 groepen, 3 aardlekschakelaars), het geheel betegeld zwevend toilet met fonteintje, de houten trapopgang en de loopdeur naar de kelder en de woonkamer.



De kelder

De kelder (5,74 m. x 2,19 m.) is geheel betegeld en v.v. elektra.



De woonkamer:

De ruime woonkamer (9,92 m. x 5,71 / 3,30 m.) heeft een L-vorm en is voorzien van een laminaatvloer. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte met uitzicht op het plein. Zowel aan de voor- als achterzijde heeft u openslaande tuindeuren welke toegang geven tot de voor- en achtertuin. Door de vele raampartijen valt veel licht naar binnen.









De keuken

De moderne open keuken (2,90 m. x 2,33 m., december 2021) bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is geplaatst in een hoekopstelling. Deze luxe keuken is voorzien van een RVS 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast, een combimagnetron en een spoelbak. In de onder- en bovenkasten is voldoende bergruimte. Het antraciet werkblad is verhoogd.



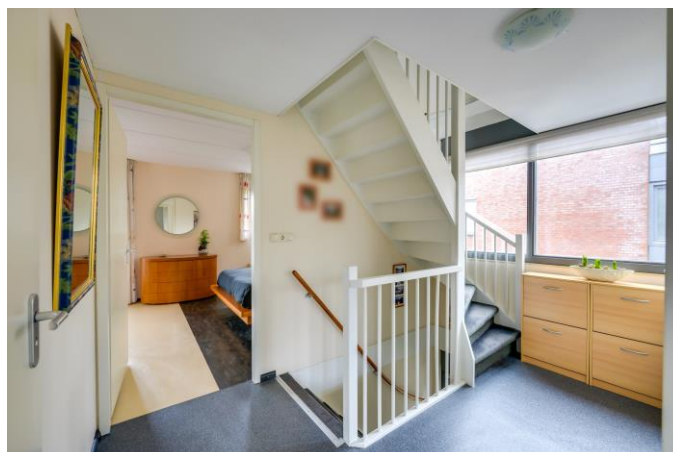
De bijkeuken

Via de keuken kunt u naar de bijkeuken (2,70 m. x 1,73 m.) waar u aansluitingen voor uw wasapparatuur vindt. Er is ook extra ruimte voor bijvoorbeeld een kast of koelkast/vriezer. Op de vloer liggen tegels en de wanden zijn deels betegeld. Er is een loopdeur naar de achtertuin.



Eerste verdieping

De hal biedt toegang tot 3 slaapkamers, een badkamer, een aparte tweede toiletruimte en vaste trapopgang naar de tweede verdieping.



Slaapkamer 1:

Deze ruime ouderslaapkamer (5,71 m. x 3,66 / 3,00 m.) ligt aan de voorzijde van de woning. De ruimte is afgewerkt met een marmoleumvloer. Er is een Frans balkon en veel licht inval vanuit 3 zijden.





Slaapkamer 2:

Deze slaapkamer (3,85 m. x 3,31 m.) ligt aan de achterzijde van de woning. Er ligt een linoleumvloer. De twee kozijnen zijn v.v. rolluiken.



Slaapkamer 3:

Deze slaapkamer (3,85 / 2,55 m. x 2,30 m.) ligt aan de achterzijde van de woning. Deze is afgewerkt met een linoleumvloer. Het kozijn is v.v. een rolluik.



De badkamer

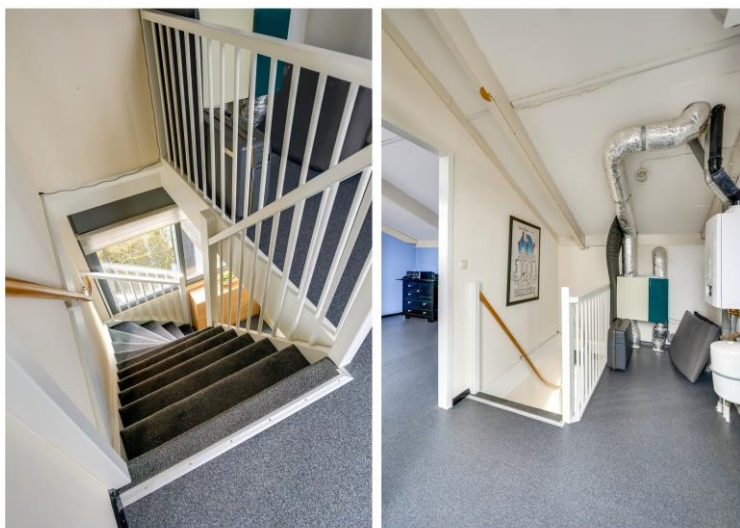
Deze badkamer (2,91 m. x 2,18 m.) is v.v. een ligbad met thermostaatkraan, een douchecabine met thermostaatkraan en een wastafel.

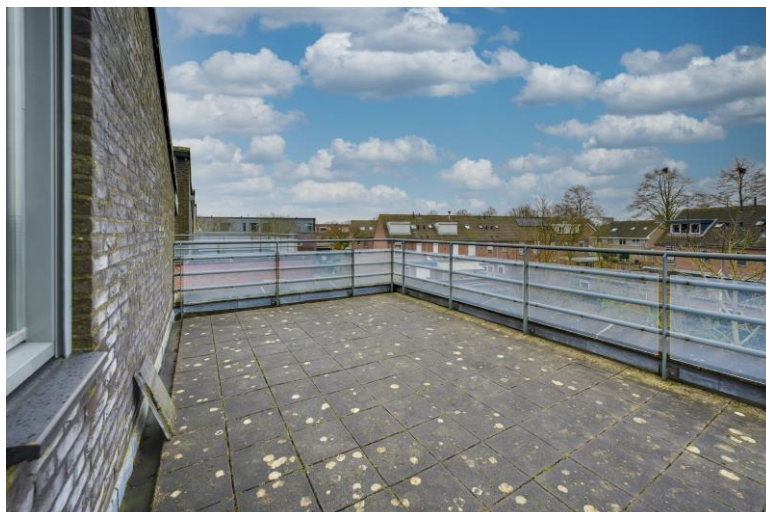




Tweede verdieping

Via een vaste trap komt u op de bovenste verdieping. Op deze overloop (4,31 m. x 2,31 m.) met vindt u de opstelling van de cv-combiketel (Remeha 2022), de warmte-terug-win-unit en extra aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur en bereikt u de vierde slaapkamer. Tevens vindt u hier een loopdeur naar het dakterras (5,58 m. x 3,38 m.), die over de gehele breedte, aan de achterzijde (op het zuiden) van de woning van loopt. Hier kan nog een extra kamer opgebouwd. De kozijnen zijn v.v. rolluiken.





Slaapkamer 4:

Deze ruime slaapkamer (4,31m. x 3,69 m.) heeft 3 raampartijen v.v. een rolluik. Twee daarvan zijn elektrisch bedienbaar. De kamer is v.v. een linoleumvloer.





De tuin

De achtertuin (ca. 23 m. x 12 m.) is gelegen op het zuiden. De tuin is v.v. een gazon, vaste beplanting, een kleine vijver en sierbestrating. Vanuit de tuin kunt u de garage bereiken en er is een afsluitbare looppoort aan de voorzijde.







Garage

De ruime, in spouw uitgevoerde garage (6,38 m. x 3,15 m.) heeft een loopdeur naar de achtertuin en een kanteldeur aan de straatzijde. Voor de garage is nog plaats om op eigen terrein te parkeren.



Bijzonderheden:

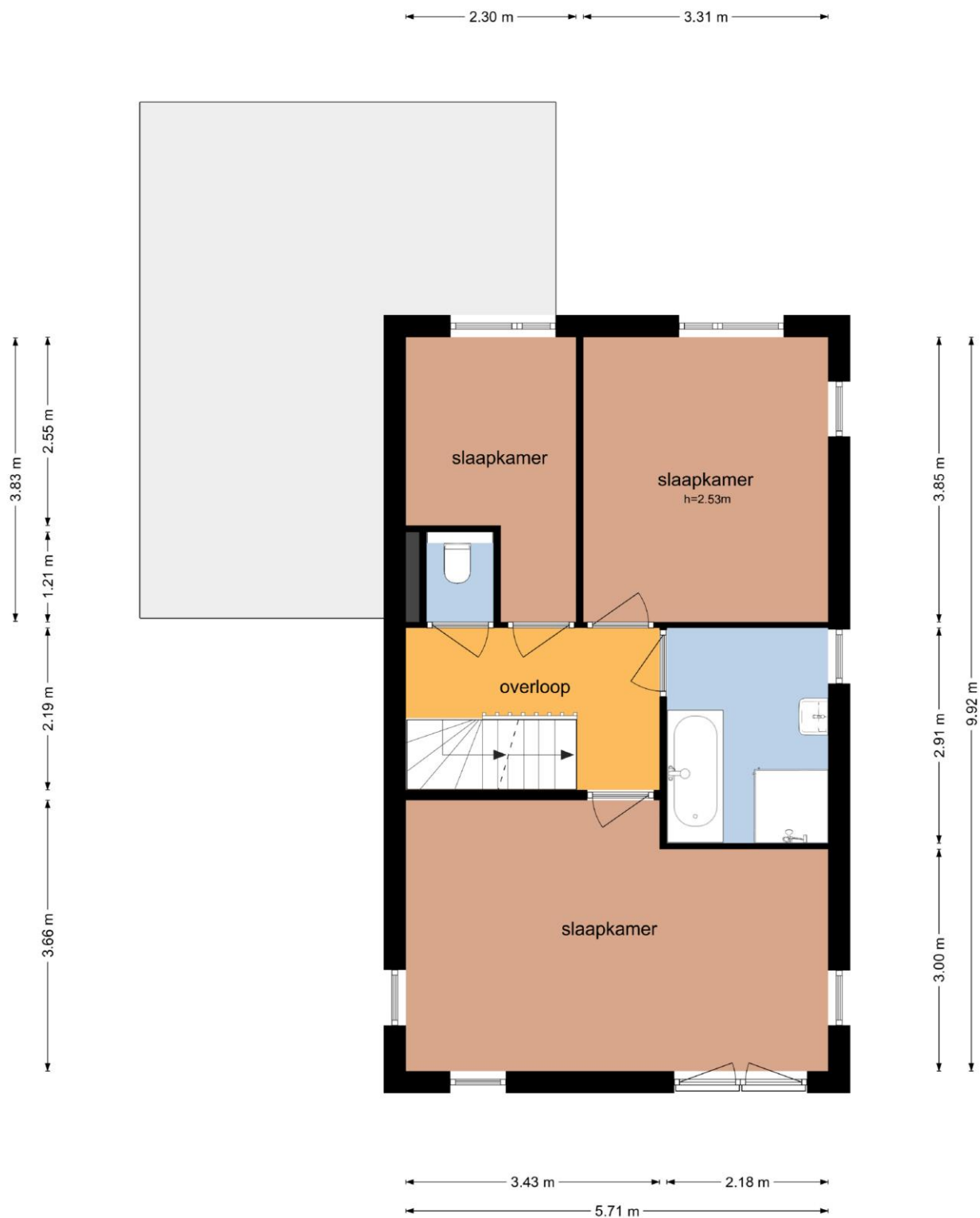
- vrijstaande woning
- oprit en garage
- moderne woonwijk voor jong en oud
- aan rustig pleintje
- nabij winkelcentrum en station
- momenteel 4 slaapkamers
- bijkeuken
- moderne keuken 2021
- ruime kelder
- opbouw op terras aan achterzijde is mogelijk voor extra slaapkamer
- geïsoleerde woning met energielabel A
- geheel voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ glas
- deels voorzien van rolluiken
- ruime achtertuin op het zuiden

Ien Dalesstraat 7 - Rijen
Begane Grond



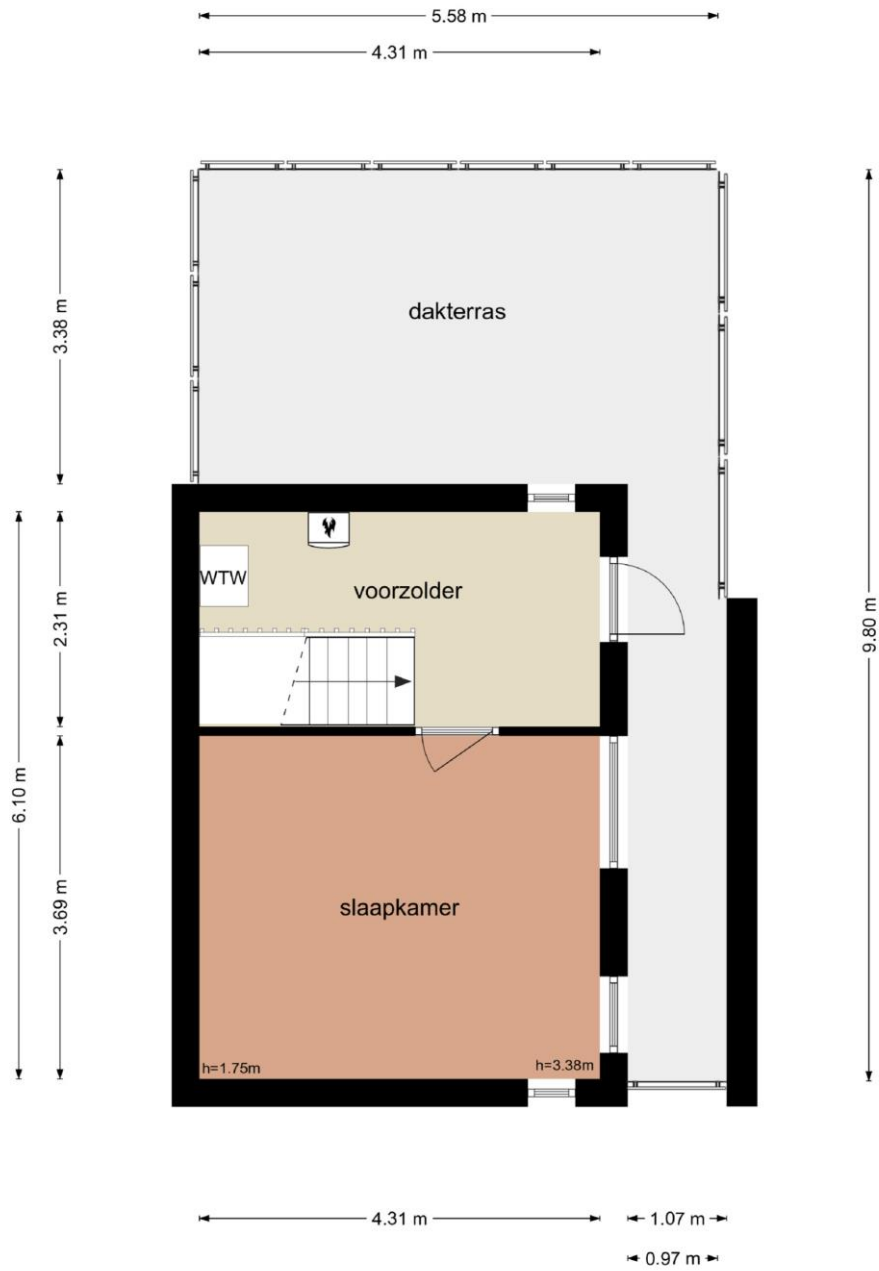
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Ien Dalesstraat 7 - Rijen
Eerste Verdieping



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

Ien Dalesstraat 7 - Rijen
Tweede Verdieping



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

Ien Dalesstraat 7 - Rijen
Tuin



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.rijenbouw.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: (0161) 224618
Mobiel: 06-46191633