

TE KOOP  
Burgemeester Sweensplein 25, Rijen  
Vraagprijs € 550.000,= kosten koper



Aan het gezellige Burgemeester Sweensplein ligt deze karakteristieke 2-onder-1 kapwoning, op korte afstand van 2 basisscholen en diverse winkels. Naast de woonkamer, aparte keuken en bijkeuken, zijn er momenteel 4 slaapkamers en een badkamer. De achtertuin is ca. 246,5 m<sup>2</sup>, ligt op het (zuid)oosten en is fraai aangelegd. Met een garage van 9,47 meter lang en een oprit met meerdere parkeerplaatsen heeft u alle ruimte.

Bouwjaar : 1943  
Inhoud : 475 m<sup>3</sup>  
Woonopp. : 131 m<sup>2</sup>  
Garage : 31 m<sup>2</sup>  
Perceel : 442 m<sup>2</sup>  
Oplevering : in overleg

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)



## **Begane grond**

### **Entree/Hal**

U komt binnen in een entree met meterkast (10 groepen / 2 aardlekschakelaars), een de garderobe, het zwevend toilet met fonteintje, de loopdeur naar de woonkamer en de trap naar de eerste etage.



**De woonkamer:**

De lichte woonkamer (7,83 m. x 3,51/4,55 m.) heeft een laminaatvloer. De wanden zijn v.v. stucwerk en het plafond is glad afgewerkt. De kozijnen zijn v.v. dubbel glas en rolluiken.







### De keuken

De afsluitbare keuken (3,50 m. x 3,14 m.) heeft een éénzijdig keukenblok. Deze is v.v. een koelkast, 4 pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, een vaatwasser en een enkele spoelbak. Het hardhouten kozijn is v.v. dubbel glas en een rolluik. Op de vloer liggen tegels en de wanden zijn deels betegeld. U kunt vanuit de keuken naar de kelder, de bijkeuken en de woonkamer.





### **De bijkeuken**

In de bijkeuken(3,14 m. x 1,41 m.) vindt u een afstortgoot en de aansluitingen voor uw wasapparatuur. Verder is er ruimte voor bijvoorbeeld een extra vriezer of opslag. Op de vloer liggen tegels. De wanden zijn deels betegeld en het plafond is glad afgewerkt. De deur naar de achtertuin is v.v. dubbel glas en een rolluik. Het kleine raampje is v.v. enkel glas.



### **De eerste verdieping**

Bovenhal met toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Ook vindt u hier de vaste trap naar de tweede verdieping. Alle slaapkamers zijn v.v. een laminaatvloer en hardhouten kozijnen met dubbel glas en rolluiken.





**Slaapkamer 1:**

Aan de voorzijde gelegen ruime slaapkamer (4 m. x 3,50 m.). Deze kamer heeft een inbouwkast.





## Slaapkamer 2

Aan de achterzijde van de woning gelegen slaapkamer (3,50 m. x 3,05 m.). Deze kamer heeft ook een inbouwkast.





### Slaapkamer 3

Aan de voorzijde gelegen slaapkamer (2,99 m. x 1,98 m.).



### De badkamer

Deze ruimte (2,32 m. x 1,98 m.) ligt aan de achterzijde van de woning. De badkamer is v.v. een douchecabine met thermostaatkraan, een zwevend toilet en een wastafelmeubel. De ruimte is geheel betegeld en v.v. mechanische ventilatie.



### De tweede verdieping

Op de ruime overloop (4,82 m. x 2,68 m.) vindt u een bergruimte met daarin de opstelling van cv-ketel (Intergas HR 2023) en de mechanische ventilatie. De overloop is verder v.v. vloerbedekking.



### Slaapkamer 4

Deze slaapkamer (4,82 m. x 2,80 m.) is v.v. vloerbedekking. Aan één zijde vindt u extra bergruimte. De twee hardhouten kozijnen zijn v.v. enkel glas.







### De achtertuin

De diepe achtertuin (ca. 29 m. x 8,50 m.) zorgt ervoor dat er altijd een plaatsje in de zon te vinden is. De achterzijde ligt op het oosten. Er is sierbestrating, diverse bomen en vaste beplanting. Vanuit de tuin is er een loopdeur naar de garage en kunt u via een dubbele poort de oprit naast de woning bereiken.







### De garage

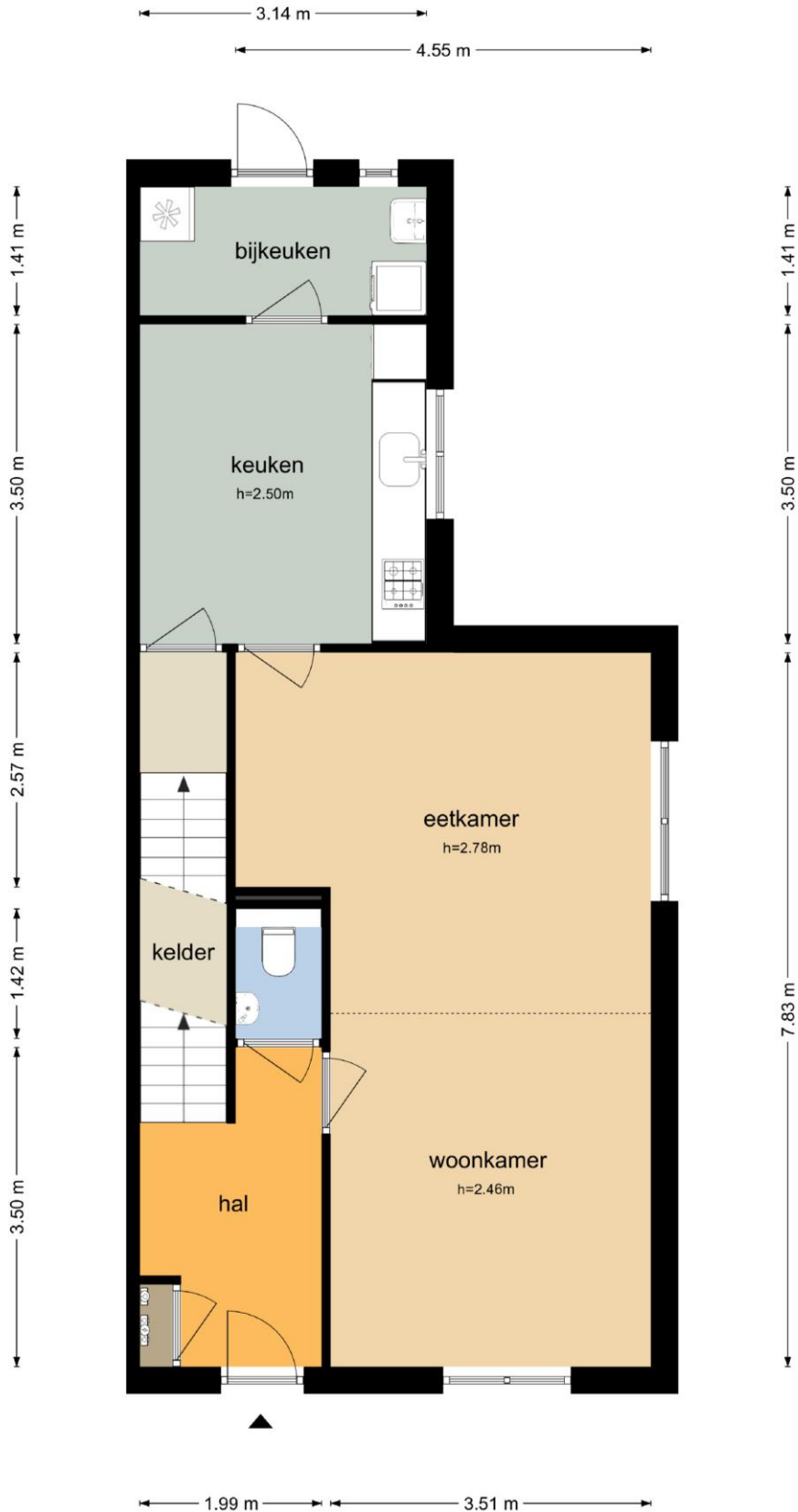
Deze diepe, vrijstaande garage (9,47 m. x 3,27 m.) is v.v. elektra en een elektrische kanteldeur.



### Bijzonderheden:

- Gelegen aan het gezellige Burgermeester Sweensplein met twee basisscholen en een groot speelveld
- Sfeervolle 2 onder 1 kapwoning
- Oprit en ruime garage
- Achtertuin op het (zuid)oosten ca. 246,5 m<sup>2</sup>)
- Aparte keuken en bijkeuken
- 4 slaapkamers (mogelijkheid tot extra slaapkamer op zolder)
- Cv ketel Intergas HR (2023)
- Mechanische ventilatie in toilet en badkamer
- Woning is grotendeels v.v. rolluiken
- Woning is v.v. hardhouten kozijnen met dubbel glas, m.u.v. klein raampje in bijkeuken en twee ramen zolderkamer

Burgemeester Sweensplein 25 - Rijen  
Begane Grond



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

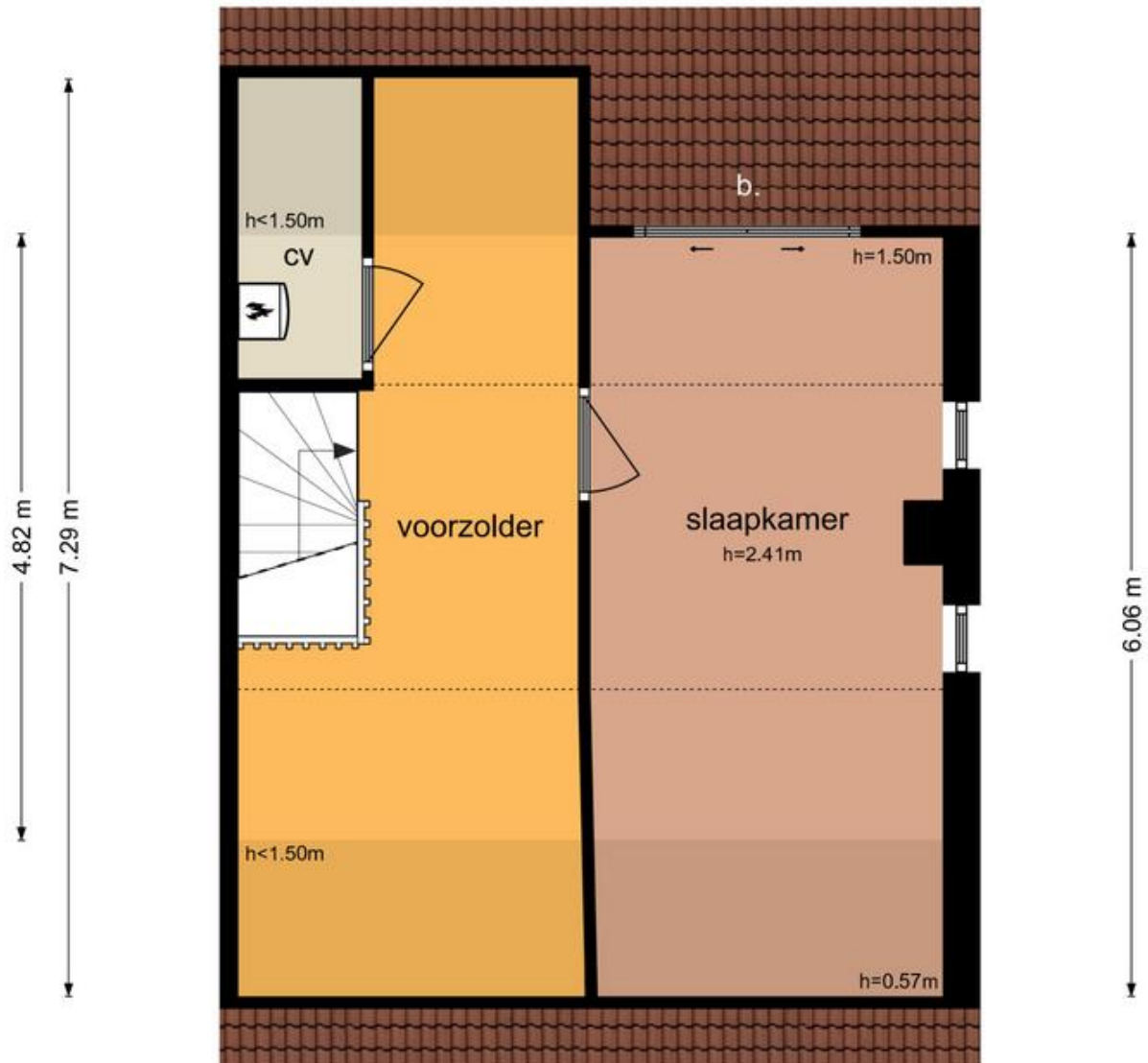
Burgemeester Sweensplein 25 - Rijen  
Eerste Verdieping



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

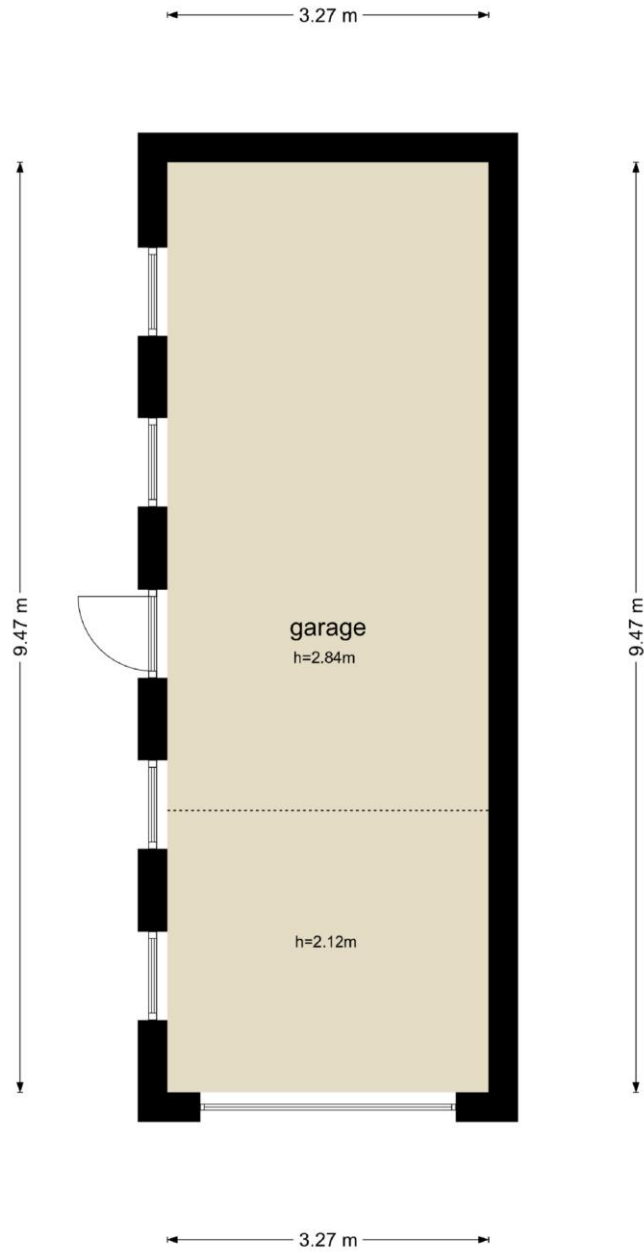
Burgemeester Sweensplein 25 - Rijen  
Tweede Verdieping

2.68 m 2.80 m



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

**Burgemeester Sweensplein 25 - Rijen  
Garage**



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, vóór dat 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.

### **Notaris**

De koper heeft 10 werkdagen, na het tekenen van de koopakte, om een notaris te kiezen. Na die tijd zullen alle documenten gestuurd worden naar Daamen, de Kort, van Tuijl notarissen in Rijen.



### **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 (juli 2004), die is opgesteld door de NVM, De consumentenbond, de VBO 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: 06-46191633