

TE KOOP
Ruysdaelstraat 24, Rijen
Vraagprijs € 475.000,= kosten koper



Deze uitgebouwde, levensloopbestendige twee onder één kapwoning ligt in het centrum van Rijen. Er is een vrijstaande garage met extra berging en eigen oprit. Op de begane grond is een uitgebouwde woonkamer met open keuken en een bijkeuken te vinden. Een ruime slaapkamer v.v. inloopdouche, toilet en wastafel kan uiteraard ook als tweede woonkamer, speelkamer of kantoor ingedeeld worden. Op de eerste verdieping vindt u 3 slaapkamers en een badkamer. Een bergzolder geeft u extra bergruimte. De tuin ligt op het noorden, maar is maar liefst 21 meter diep, waardoor u de gehele dag door het beste plekje op kunt zoeken. De gehele woning is v.v. hardhouten kozijnen met dubbel glas (HR/HR++) en antraciet rolluiken. Er liggen 9 zonnepanelen en de woning is volledig geïsoleerd. Het centrum met alle voorzieningen en het station liggen op loopafstand.

Bouwjaar	: 1958 / 2021
Woonopp.	: 131,9 m ²
Inhoud	: 530 m ³
Externe buitenruimte	: 36,7 m ²
Overige inpandige ruimte	: 7,7 m ²
Perceel	: 357 m ²
Oplevering	: in overleg



Begane grond

Entree/Hal

Bij het betreden van de woning komt u in de hal, welke toegang geeft tot het toilet met fonteintje, de meterkast (12 groepen, 3 aardlekschakelaars), een kelderkast en de woonkamer. U kunt hier ook naar de eerste verdieping. De vloer is v.v. een tegelvloer. De wanden en het plafond zijn v.v. glad stucwerk.



De woonkamer:

De woonkamer (6,43 m. x 5,99 m.) is ruim opgezet en heeft aan de voorzijde het zitgedeelte. Aan de achterzijde vindt u in de aanbouw (2021; 5 m./3,50 m. x 5.99 m.) het eetgedeelte met de open keuken. In het dak is een lichtkoepel aangebracht. De wanden en het plafond zijn ook hier v.v. glad stucwerk. Er ligt een visgraat pvc-vloer v.v. vloerverwarming. Via de dubbele, openslaande deuren kunt u naar de tuin.











De keuken

De keuken is v.v. een eenzijdig, modern keukenblok (2020) v.v. onder- en bovenkasten. De keuken is v.v. een koelkast, een vaatwasser, een 4-pits gasplaat, een rvs afzuigkap en een combi-oven. In de keuken zijn loze leidingen aangebracht om in de toekomst elektrisch te kunnen koken. Er zijn loopdeuren met toegang tot de bijkuchen en de achtertuin.





De bijkeuken

In de bijkeuken (2,45 m. x 2,43 m.) vindt u de wasaansluitingen en de verdeler van de vloerverwarming. Ook hangt hier de cv-opstelling (Atag 12/2019). Er staat een kast met 3 schuifdeuren voor extra bergruimte en v.v. 2 stopcontacten. De wanden en het plafond is weer v.v. glad stucwerk. De pvc visgraatvloer v.v. vloerverwarming is doorgetrokken vanuit de woonkamer. Vanuit de bijkeuken kunt u naar de slaapkamer en er is een loopdeur naar de achtertuin.



De slaapkamer

Deze slaapkamer (7,50 m. x 2,90 m.) heeft een tegelvloer v.v. vloerverwarming. De wanden en het plafond zijn v.v. glad stucwerk. Er is een groot raam en een loopdeur met uitkijk/toegang naar de tuin. Verder is er een geheel betegelde inloopdouche v.v. stort- en handdouche met thermostaatkraan en elektrische ventilatie. Verder vindt u een geheel betegeld zwevend toilet. Er is ook een wastafelmeubel met 2 stopcontacten aanwezig.





De eerste verdieping

Vanuit de overloop heeft u toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en vlizotrap naar bergzolder met omvormer van de zonnepanelen. De hele verdieping is v.v. een doorlopende laminaatvloer m.u.v. de badkamer.

Slaapkamer 1:

Deze slaapkamer (3,79 m. x 3,63 m.) ligt aan de voorzijde van de woning.



Slaapkamer 2

Deze slaapkamer (2,75 m. x 3,08/2,08 m.) ligt aan de achterzijde van de woning.



Slaapkamer 3:

Deze slaapkamer (2,79 m. x 2,761 m.) ligt aan de achterzijde van de woning en heeft een vaste kast.



De badkamer

De badkamer (1,96 m. x 2,08 m.) ligt aan de voorzijde van de woning en heeft een douchecabine, een wastafelmeubel met spiegelkast, een zwevende kast en een zwevend toilet. De ruimte is geheel betegeld.





De bergzolder

Deze ruimte is te bereiken via een vlizotrap.



De achtertuin

De tuin ligt op het noorden (ca. 24 m. x 8,94 m./4,62 m.), maar is zo ruim dat er meerdere zitgedeeltes mogelijk zijn in zowel de zon als de schaduw. De tuin is v.v. sierbestrating, een plantenbak met coniferen, tuinverlichting en een buitenkraan. Aan de achterzijde heeft u toegang tot de berging en garage. Aan de voorzijde vindt u een oprit met dubbele, houten poort.







De berging

Via de achtertuin kunt u naar de berging (4,20 m. x 3,08 m.) v.v. elektra. Vanuit de berging heeft u toegang tot de garage.

De garage

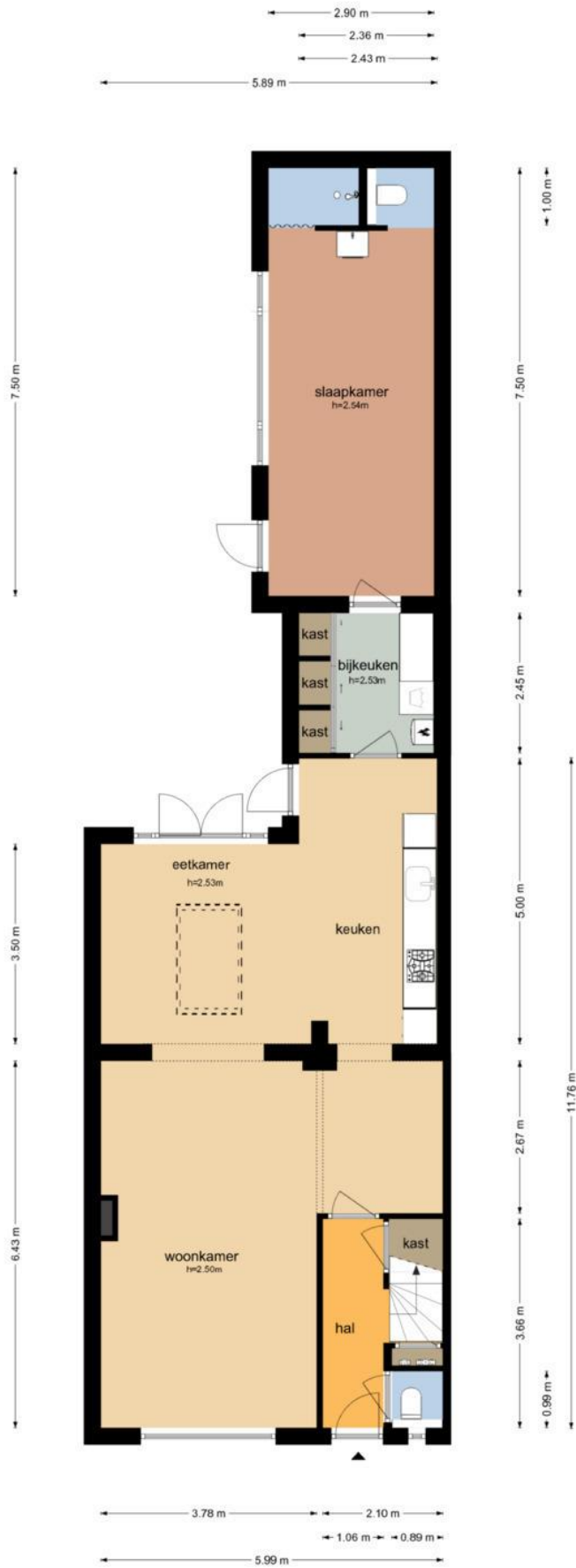
De garage (5,08 m. x 4,62 m.) is v.v. elektra. Aan de achterzijde (centrumzijde) heeft u ook toegang tot de garage middels een houten schuifdeur.



Bijzonderheden:

- twee onder één kapwoning
- levensloopbestendig (slaapkamer, badkamer en wasaansluitingen op begane grond)
- aanbouw begane grond 2021
- gehele begane grond v.v. vloerverwarming (m.u.v. entree)
- eigen oprit aan de voorzijde van de woning
- woning is volledig geïsoleerd (vloer-, dak- en muurisolatie)
- dak woning vernieuwd (dakplaten, dakpannen en isolatie) in 2020
- spouwmuurisolatie originele woning 2019
- meterkast vernieuwd in 2021
- bijkeuken met wasaansluitingen
- gehele woning v.v. rolluiken
- hardhouten kozijnen HR-/HR++ glas
- 9 zonnepanelen (2020; 315 Kw)
- energielabel C
- diepe achtertuin met - garage en berging aan de achterzijde (centrumzijde)
- op 2 minuten loopafstand van het winkelcentrum "de Laverije"
- op 5 minuten loopafstand van het treinstation
- aanvaarding in overleg

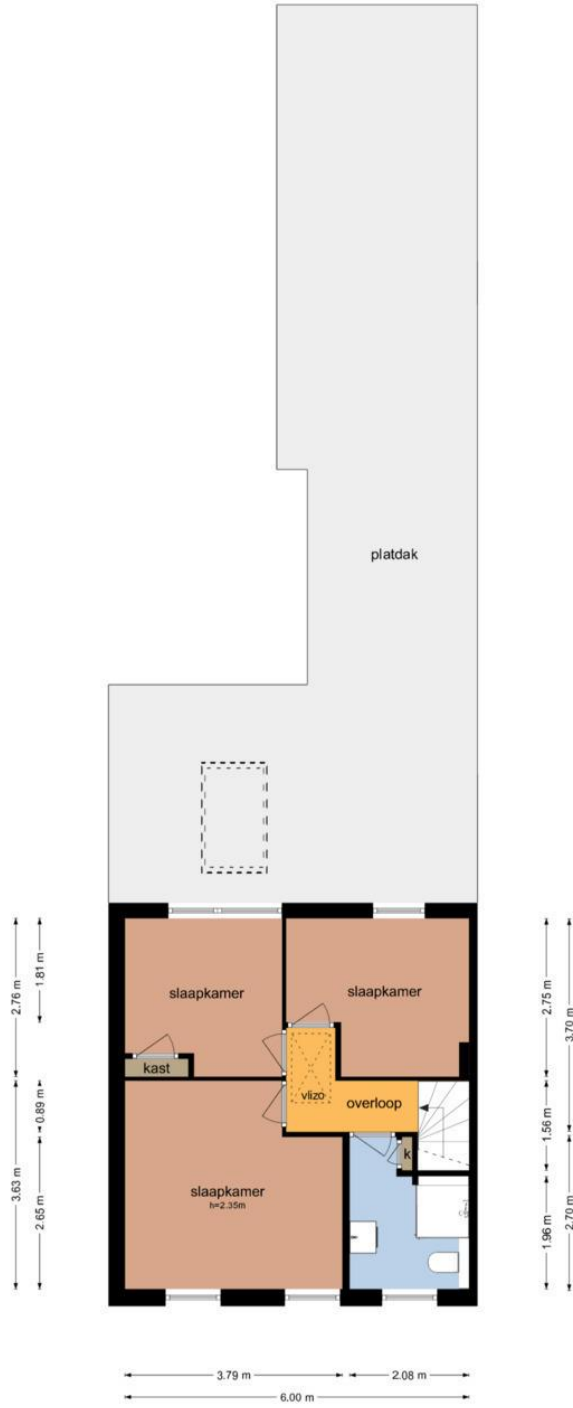
Ruysdaelstraat 24 - Rijen
Begane Grond



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

Ruysdaelstraat 24 - Rijen
Eerste Verdieping

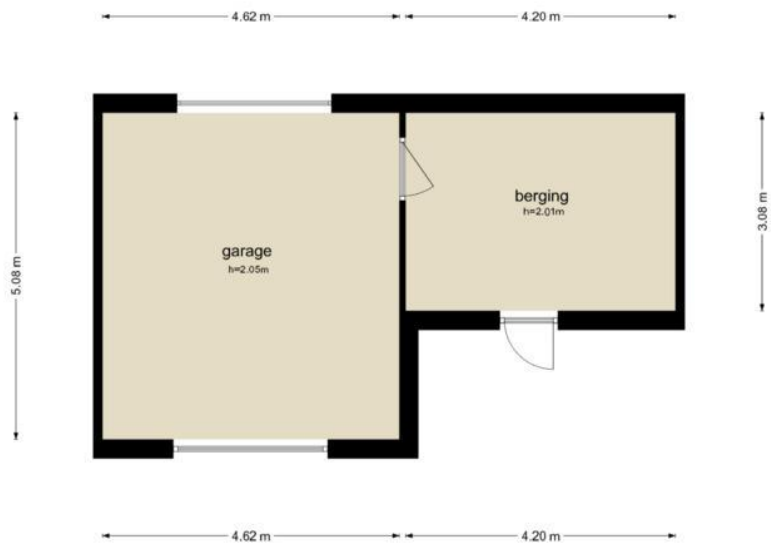
2.75 m 3.19 m



3.79 m 2.08 m
6.00 m

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

Ruysdaelstraat 24 - 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.



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 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 betekend 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: 0646191633