

TE KOOP  
Mathilde Wibautplein 19, Rijen  
Vraagprijs € 650.000,- kosten koper



In het hart van de moderne wijk “de Vliegende Vennen” aan een fraai aangelegd parkje ligt deze sfeervolle, uitgebouwde twee onder één kapwoning met geschakelde, inpandige garage. Een instapklare woning op een heerlijk plekje op loopafstand van basisschool ‘De kring’, de sporthal, het zwembad en het treinstation. De woning heeft een ruime woonkamer, moderne keuken, 4 ruime slaapkamers en een volledige, moderne badkamer. De woning is met een energielabel A++ label volledig geïsoleerd, energiezuinig d.m.v. een warmtepomp en op de begane grond en eerste verdieping voorzien van vloerverwarming en vloerverkoeling. De tuin ligt op het noordwesten en heeft, direct achter de woning, een ruime overkapping en een speelhuisje.

- Bouwjaar                    2012
- Inhoud                        665 m<sup>3</sup>
- Woonopp.                    158,4 m<sup>2</sup>
- Perceel                        261 m<sup>2</sup>
- 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:

U komt de woning binnen in een nette entree vindt met uitgebreide meterkast (8 groepen, een kookgroep en glasvezel), het toilet met fonteintje, de trapopgang en hoge paneeldeur naar de woonkamer. In de trapkast is de warmtepomp (AlphaInnoTech) gesitueerd. E ligt een laminaatvloer v.v. brede plank, welke doorloopt naar de woonkamer en keuken.



**De woonkamer:**

In de woonkamer (11,56 m. x 5,70/ 3,16 m.) is aan de voorzijde de zithoek met erker gesitueerd v.v. grote raampartijen en veel lichtinval vanuit het zuiden. Gescheiden door twee vaste kasten vindt u aan de achterzijde de eethoek met aansluitend aan de open keuken.











### **De keuken**

De open keuken (3,74 m. x 2,43 m.) bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Het moderne keukenblok bestaat uit een hoekopstelling en vrijstaand eiland. De keuken is uitgerust met een koelkast, een vaatwasser, een 4 pits inductie kookplaat, een rvs afzuigkap en een combimagnetron. In het keukenblok vindt u extra bergruimte en een eetbar. Vanuit de keuken kunt u naar de inpandige garage en via de openslaande deuren komt u onder de overkapping in de tuin terecht.









### Eerste verdieping:

Via een houten trap komt u in de hal die toegang biedt tot 3 slaapkamers, een badkamer en vaste trapopgang naar de tweede verdieping. Alle slaapkamers zijn voorzien van een doorlopende laminaatvloer met brede plank en is v.v. vloerverwarming/ - verkoeling, welke per kamer te regelen is. De hardhouten kozijnen op deze verdieping zijn weer v.v. HR glas en de enkele horren.





## Slaapkamer 1:

Deze slaapkamer (4,78 m. x 3,50 m.) ligt aan de achterzijde van de woning.





### **Slaapkamer 2:**

Deze ruime slaapkamer (3,23 m. x 3,06 m.) ligt aan de voorzijde van de woning.







### Slaapkamer 3:

Deze slaapkamer (4,50 m. x 2,36 m.) ligt aan de voorzijde van de woning.



## De badkamer

De moderne badkamer (3,60 m. x 2,08 m.), gelegen aan de achterzijde van de woning, is voorzien van een ligbad en een inloopdouche met thermostaatkraan. Verder is er een wastafel, een zwevend toilet en een design handdoekradiator. De ruimte is geheel betegeld en v.v. vloerverwarming en – verkoeling en er is mechanische ventilatie aanwezig. U heeft ook de ruimte om een dubbel wastafelmeubel te plaatsen, indien gewenst.







## **Tweede verdieping:**

### **De was-, werk- en/of speelruimte**

Via een vaste trap komt u uit in de ruime, hoge hal (5,70 m. x 5,15 /3,20 m.). Er is ruimte voor een zit-, werk- en/of speelhoek. De tv-aansluiting is al aangelegd. De dakkapel (2018) aan de achterzijde van de woning is v.v. kunststof kozijnen en 2 horren. In deze hal bevinden zich verder de mechanische ventilatie-unit en de wasaansluitingen voor wasmachine en wasdroger. Er is ook een aansluiting voor bijvoorbeeld een vriezer. Het plafond is v.v. inbouwspots en u heeft extra bergruimte achter de knieschotten. Op deze gehele verdieping ligt een doorlopende laminaatvloer met brede plank en de wanden en plafonds zijn v.v. glad stucwerk. Via twee fraaie, houten schuifdeuren heeft u toegang tot de vierde, grootste slaapkamer.







#### **Slaapkamer 4**

Deze sfeervolle, lichte slaapkamer (5,70 m. x 3,98/2,04 m.) heeft een dakkapel (2018) aan de voorzijde van de woning v.v. kunststof kozijnen en 2 horren. De houten, landelijke schuifdeuren en leuke indeling maken dit een sfeervolle slaapkamer. Achter de knieschotten aan de voorzijde vindt u extra bergruimte.











### De tuin

De achtertuin (2022: 10,54 m. x 9,30 m.) ligt op het noorden en is voorzien van kunstgras, sierbestrating, een buitenkraan en tuinverlichting. Direct achter de woonkamer staat een overkapping (2012; 5,70 m. x 2,90 m.) en achter in de tuin bevinden zich een speelhuisje en een extra vlonderterras.



















### **De garage**

De inpandige garage (5,98 m. x 3,03 m.) is v.v. elektra en is aan de voorzijde te bereiken via dubbele openslaande, houten deuren. Aan de achterzijde is er een loopdeur naar de tuin.

### **Bijzonderheden:**

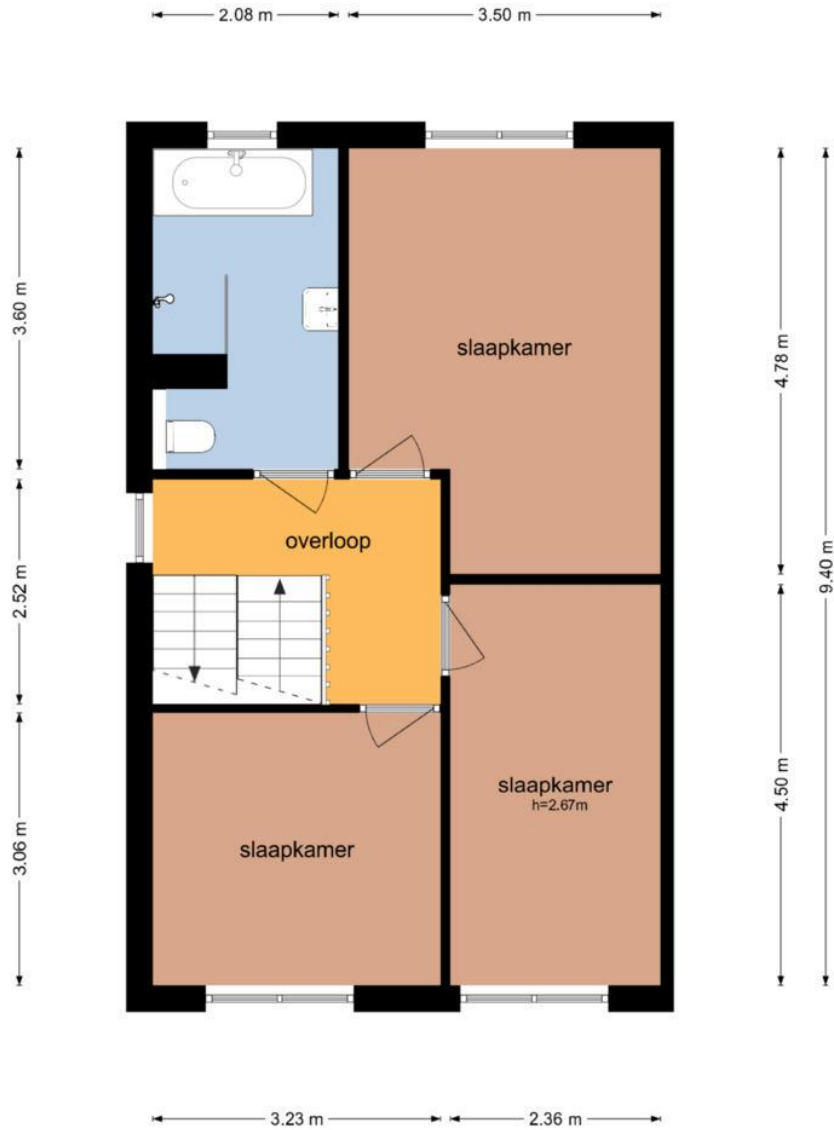
- moderne, woonwijk voor jong en oud
- nabij een basisschool, sporthal en zwembad
- aan parkje met speelgelegenheid
- op loopafstand van treinstation
- instapklare, uitgebouwde 2/1 kapwoning
- inpandige garage en oprit
- moderne keuken en volledige badkamer
- volledig geïsoleerd; energielabel A++
- alle hardhouten kozijnen zijn v.v. dubbel glas en horren
- tweede verdieping v.v. twee dakkapellen (voor- en achterzijde) v.v. kunststof kozijnen en horren
- de eerste en tweede verdieping is v.v. vloerverwarming en – verkoeling middels een warmtepomp
- ideale ligging dak voorzijde, op het zuiden, voor zonnepanelen

Mathilde Wibautplein 19 - Rijen  
Begane Grond



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

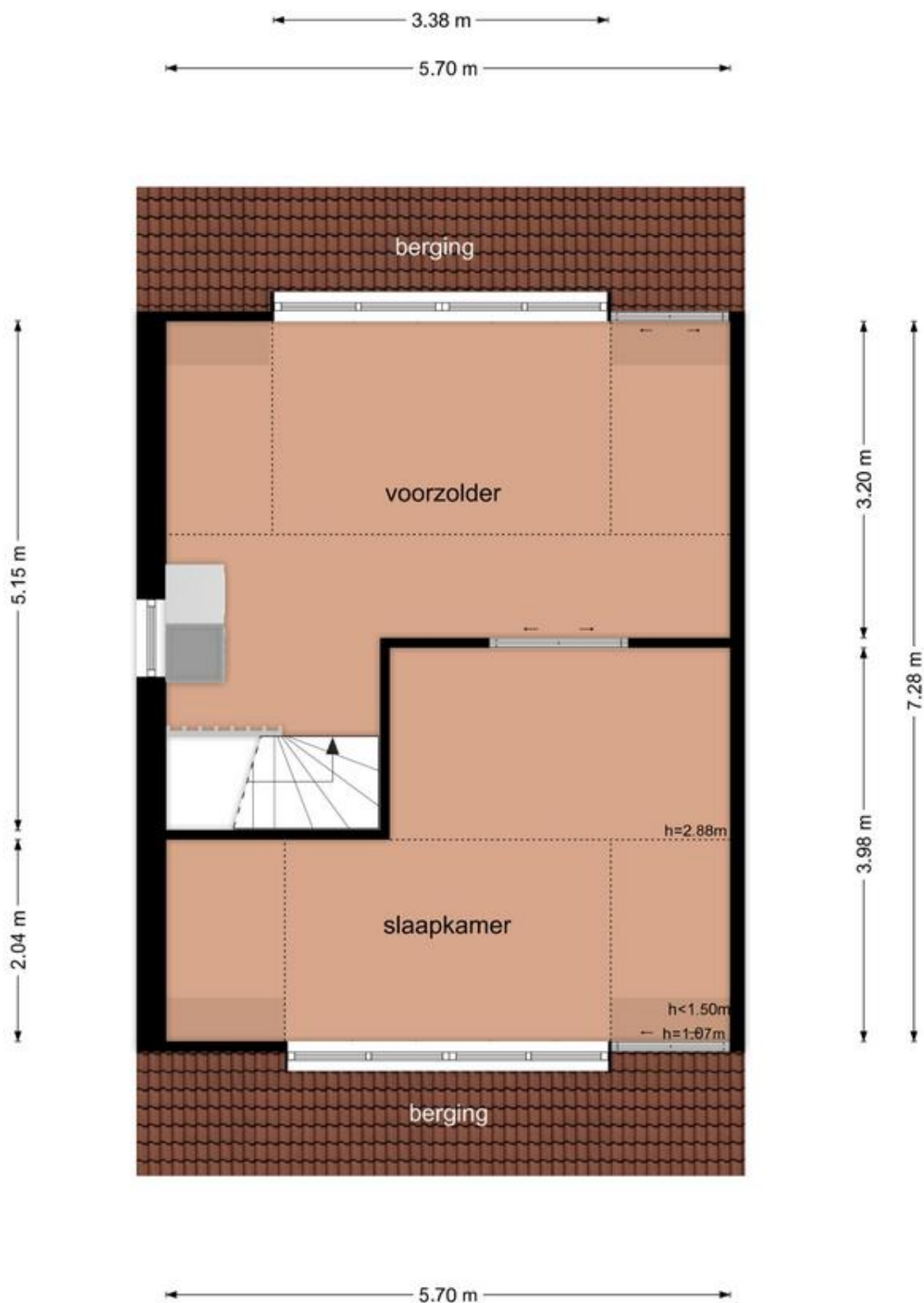
Mathilde Wibautplein 19 - Rijen  
Eerste Verdieping



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



Mathilde Wibautplein 19 - 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 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