

TE KOOP
Breebroek 24, Rijen
Vraagprijs € 485.000,= kosten koper



Deze uitgebouwde, moderne twee onder één kapwoning ligt aan de rand van Rijen, nabij park Wolfsweide en uitvalswegen. Op de begane grond is de uitgebouwde woonkamer met gashaard, open keuken en een bijkeuken/berging te vinden. Op de eerste verdieping vindt u 4 slaapkamers en een volledige badkamer. Op de tweede verdieping vindt u een wasruimte en de vijfde, ruime slaapkamer. De gehele woning is v.v. hardhouten kozijnen met HR/HR++ glas. Er liggen 4 zonnepanelen en de woning is volledig geïsoleerd. In de tuin, gelegen op het zuidwesten, staat een houten overkapping. U kunt op eigen oprit parkeren.

Bouwjaar	: 1988
Woonopp.	: 177 m ²
Inhoud	: 611 m ³
Perceel	: 233 m ²
Oplevering	: in overleg

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



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) en de woonkamer. U kunt hier ook naar de eerste verdieping. Er ligt een tegelvloer en de wanden en het plafond zijn v.v. stucwerk.





De woonkamer:

De woonkamer is ruim opgezet en heeft aan voorzijde het zitgedeelte (6,65 m. x 5,16 m.) met een warmen, houten vloer. Aan de achterzijde vindt u de aanbouw met het eetgedeelte (5,16 m. x 3,06 m.). Hier vindt u een modern wandmeubel en schouw met gashaard. De wanden zijn v.v. glad stucwerk en het plafond van schuurwerk. Er ligt een tegelvloer v.v. vloerverwarming. Via de dubbele, openslaande deuren kunt u naar de tuin. Via een lichtstraat in de aanbouw is dit een fijne, lichte ruimte maar dus ook super gezellig in de donkere winterdagen.











De keuken

De moderne, witte keuken staat in het midden van de kamer (5,16 m. x 3 m.). Het keukenblok staat in een U-opstelling en heeft een half eiland met bargedeelte (ter overname). De keuken is v.v. een koelkast, een vaatwasser, een 4-pits gasplaat, een oven en een zwarte afzuigkap. Er is een quookerkraan en een praktisch hardstenen werkblad. Vanuit de keuken kunt u via een fraaie houten schuifdeur naar de bijkeuken/berging.





De bijkeuken/speelkamer/berging

Vanaf de oprit en vanuit de eetkamer is deze ruimte (9,83 m. x 2,68/1,36 m.) te bereiken. Deze ruimte is naar eigen wens te gebruiken. Momenteel is hier een speelkamer en berging gerealiseerd. Aan de voorzijde vindt u een extra brede loopdeur. Er ligt een laminaatvloer en de wanden en het plafond zijn glad gestuct. U vindt hier ook een wateraansluiting voor koud water. Aan de achterzijde is een loopdeur naar de achertuin.





De eerste verdieping

Vanuit de overloop heeft u toegang tot 4 slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De hele verdieping is v.v. een doorlopende laminaatvloer m.u.v. de badkamer. Alle hardhouten kozijnen op deze verdieping zijn v.v. dubbel glas.



Slaapkamer 1

Deze slaapkamer (5,31 m. x 3,05 m.) ligt aan de voorzijde van de woning.





Slaapkamer 2

Deze slaapkamer (3,92 m. x 2,03 m.) ligt aan de voorzijde van de woning.





Slaapkamer 3

Deze slaapkamer (4 m. x 2,20 m.) ligt aan de achterzijde van de woning.





Slaapkamer 4

Deze slaapkamer (5,05 m. x 2,66 m.) ligt aan de voorzijde van de woning.





De badkamer

De badkamer (2,86 m. x 2,83 m.) ligt aan de achterzijde van de woning en heeft een ligbad, een inloopdouche met thermostaatkraan, een dubbel wastafelmeubel met 2 lades en een zwevend toilet. Er hangt een designradiator en de ruimte is v.v. mechanische ventilatie. Er ligt een tegelvloer v.v. vloerverwarming en de wanden zijn geheel betegeld.







De tweede verdieping

Op de overloop hangt de cv-ketel (Intergas 2012) en de mechanische ventilatie-unit. Verder vindt u hier een aparte wasruimte (2,38 m. x 1,86 m.). Via de vlizotrap heeft u extra ruimte op de bergzolder.



Slaapkamer 4

Deze slaapkamer (5,04 m. x 3,22/2,54 m.) heeft aan twee zijden knieschotten voor extra bergruimte. Het Velux dakraam, aan de achterzijde, heeft een verduisterend schuif gordijn.



De achtertuin

De tuin ligt op het zuidwesten (7,95/5,70 m. x 8,02 m.), en is v.v. grote tegels, een gazon en vaste beplanting. Direct achter de woning hangt een elektrisch zonnescherm. Er staat een sfeervolle, houten overkapping (2021).







Bijzonderheden:

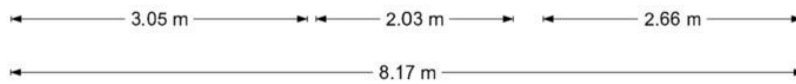
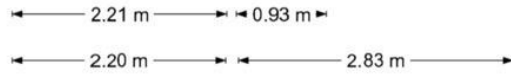
- twee onder één kapwoning
- uitbouw aan achterzijde 2009
- opbouw aan de rechterzijde 1998
- aanbouw begane grond v.v. vloerverwarming
- volledig v.v. hardhouten kozijnen met dubbel glas (HR en HR++)
- eigen oprit aan de voorzijde van de woning
- energielabel C (daarna zijn de enkel glas ruiten vervangen door dubbel glas op de eerste verdieping)
- 4 zonnepanelen (2014)
- schilderwerk buiten 2022
- dak garage 2023 vernieuwd
- overkapping 2021
- aanvaarding voorkeur december 2024/januari 2025
- aan overzijde van de woning is nieuwbouw gepland "Tussen de Leijen"

Breebroek 24 - Rijen
Begane Grond



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

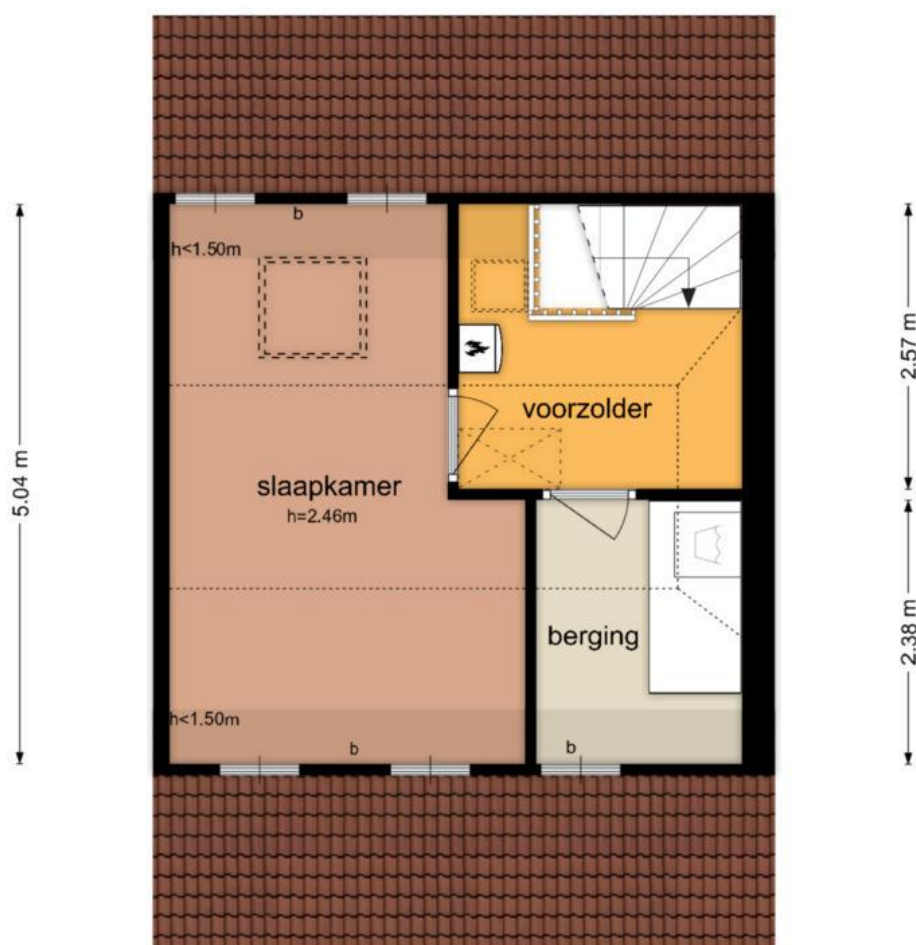
**Breebroek 24 - Rijen
Eerste Verdieping**



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

**Breebroek 24 - Rijen
Tweede Verdieping**

← 2.54 m → ← 2.55 m →



← 3.22 m → ← 1.86 m →

← 5.16 m →

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

Breebroek 24 - Rijen
Tuin



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