

TE KOOP

Nassaulaan 11A, Rijen

Vraagprijs € 375.000,- kosten koper

Deze uitgebouwde hoekwoning met garage ligt in het oude centrum van Rijen. Voorzieningen zoals scholen, winkels en uitvalswegen zijn op korte afstand bereikbaar. Er is een ruime woonkamer met open keuken. Naast de 3 slaapkamers op de eerste verdieping is er een grote open zolder met dakkapel. Alle kozijnen zijn v.v. dubbel glas. De ruime tuin ligt op het zuiden en heeft een achterom.



- Bouwjaar 1961
- Woonoppervlak 101 m²
- Inpandige ruimte 14.6 m²
- Inhoud 417 m³
- Perceel 245 m²
- Aanvaarding februari 2025

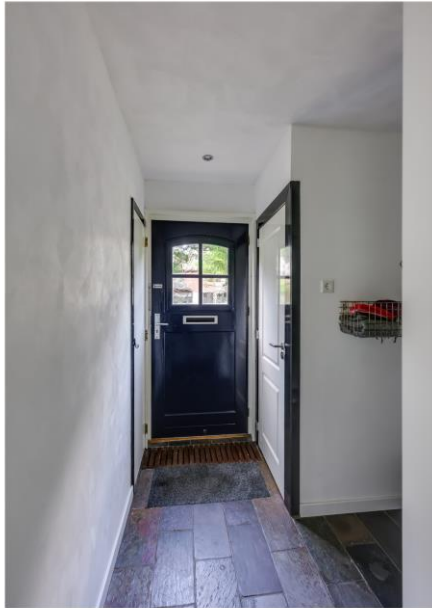
Hoofdstraat 97 5121 JC Rijen Tel: (0161) 224618 Fax: (0161) 224695 E-mail:
info@rolandjansenmakelaars.nl www.rolandjansenmakelaars.nl



INDELING:

Begane grond:

Via de voordeur komt u in de hal, voorzien van een leistenen vloer. U heeft toegang tot een garderobe, het toilet, de vernieuwde meterkast (10 groepen + kookgroep + krachtstroom en 3 aardlekschakelaars) en trapopgang naar de eerste verdieping. Verder is er een loopdeur naar de keuken en woonkamer.



De woonkamer:

Deze woonkamer (6,60 m. x 6,89/4,79 m.) is uitgebouwd aan de zijkant, waardoor u verschillende opstellingen kunt maken. U heeft van 3 zijden lichtinval. De muren zijn glad afgewerkt en het plafond is v.v. schuurwerk. Er ligt een mooie parketvloer met zwarte bies. Alle houten kozijnen zijn v.v. dubbel glas. Aan de achterzijde kunt u via een schuifpui naar de achtertuin. Hier hangt een elektrisch (grijs gestreept) zonnescherf.







De keuken

Deze keuken (4,85 m. x 2,22 m.) bevindt zich aan de achterzijde van het huis. Hier staat een wit, hoog keukenblok. De keuken beschikt over een ETNA fornuis met 4 gaspitten, een wokbrander en een ruime oven. Verder is er een koel/vriescombinatie, een vaatwasser en RVS afzuigkap. Er ligt een houten werkblad wat u ook terug vindt onder het raam als eetbar. Er is een trapkast voor extra bergruimte en voorraad. Er ligt een praktische tegelvloer. De houten kozijnen zijn weer v.v. dubbel glas en bij het raam hangt een wit/groen gekleurd, handmatig zonnescerm. Vanuit de keuken kunt u ook naar de tuin.





Eerste verdieping:

Vanuit de hal op de eerste verdieping heeft u toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Er is ook een vaste trapopgang naar de tweede verdieping. Alle kamers op deze verdieping beschikken over houten kozijnen met dubbel glas. De wanden en plafonds zijn glad afgewerkt. Er ligt een doorlopende laminaatvloer m.u.v. de badkamer.

Slaapkamer 1:

Deze slaapkamer (3,52 m. x 3,54 m.) ligt aan de achterzijde van de woning.





Slaapkamer 2:

Deze slaapkamer (3,52 m. x 3,25 m.) ligt aan de voorzijde van de woning.



Slaapkamer 3:

Deze derde kamer (2,62 m. x 2,25 m.) ligt aan de achterzijde van de woning. Er is een loopdeur wat uitkomt op het platdak.



De badkamer :

De badkamer (2,32 m. x 2,25 m.) heeft een douchecabine, een toilet en een wastafelmeubel. Er is ook een wasmachineaansluiting aanwezig. De ruimte is geheel betegeld.



Tweede verdieping:

Via een vaste houten trap komt u op de bovenste verdieping. Op de voorzolder vindt u de cv-ketel (Nefit, december 2015) en de wasaansluitingen.



De tuin

De achtertuin (ca. 10 m. x 8,40 m. breed) ligt op het zuiden. De tuin is geheel v.v. tegels en achterin de tuin staat een stenen garage (5,54 m. x 4,50 m) v.v. elektra.







Bijzonderheden:

- uitgebouwde hoekwoning
- ruime woonkamer met open keuken
- Ruime tuin op het zuiden met garage en achterom
- Gelegen nabij scholen, winkels en uitvalswegen
- Kruipruimte aanwezig via luik woonkamer
- Uitgebreide moderne meterkast en nieuwe bedrading 2019
- Dakkapel met kunststof kozijnen met HR++ glas (2021)
- Cv-ketel 2015, laatste onderhoud november 2023
- Volledige dak woning vernieuwd (m.u.v. erker) in 2021
- Platte dak keuken 2020
- Dakbedekking dakkapel 2024
- Buitenzijde in 2019 geschilderd door erkend schildersbedrijf

Nassaulaan 11a - Rijen
Begane Grond



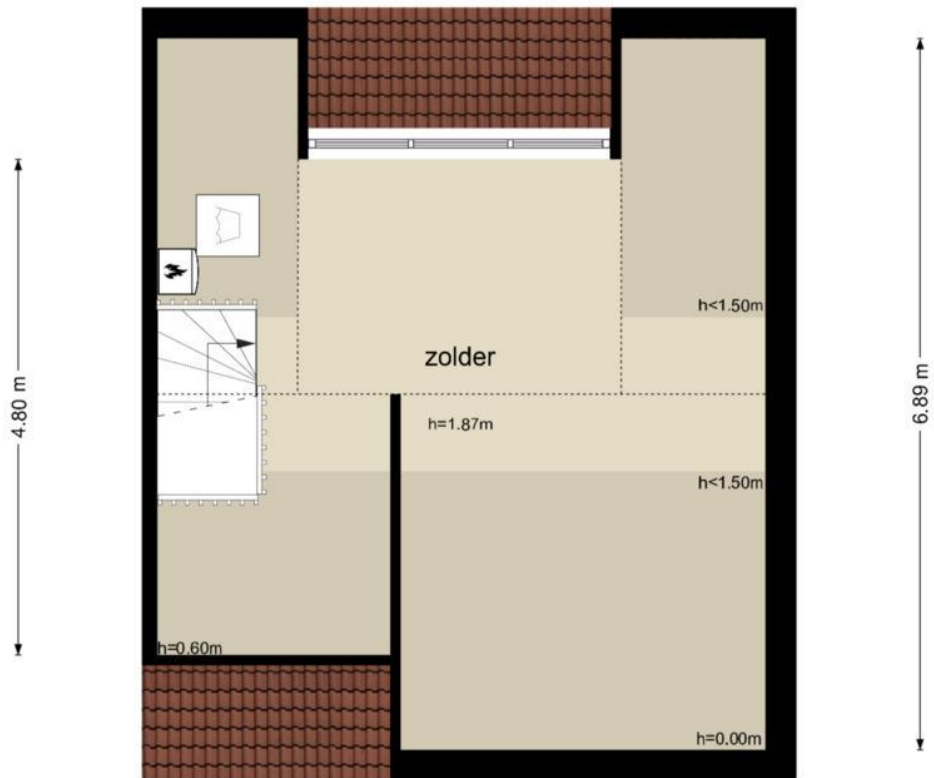
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



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

Nassaulaan 11a - Rijen
Tweede Verdieping

3.00 m 1.40 m



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

Nassaulaan 11a - 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, 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