

TE KOOP  
Hoofdstraat 144, Rijen  
Vraagprijs € 450.000,- kosten koper



Deze ruime tweekapper heeft een woonkamer met opkamer, een woonkeuken met kelder en een extra speel-/werkkamer op de begane grond. Op de eerste verdieping vindt u 4 ruime slaapkamers en een badkamer. De ruime tuin ligt op het zuidoosten en heeft een dubbele poort aan de voorzijde met ruimte om te parkeren op eigen terrein. Naast en achter de woning staat een carport/overkapping en aan de achterzijde staat een grote schuur. Alle hardhouten kozijnen zijn v.v. HR glas en alle muren zijn geïsoleerd. Het schilderwerk buiten is in september 2024 gedaan.

- Bouwjaar 1921 (1986/2000)
- Woonoppervlak 148 m<sup>2</sup>
- Inhoud 541 m<sup>3</sup>
- Externe buitenruimte 45 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte 29 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte 7 m<sup>2</sup>
- Perceel 388 m<sup>2</sup>
- Energielabel C
- Aanvaarding in overleg, voorkeur januari 2025



**INDELING:**

**Entree / hal:**

In de entree (3,07 m. x 1,65 m.) bevinden zich de uitgebreide meterkast (10 groepen, 2 aardlekschakelaars), de loopdeur naar de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping.



### De woonkamer

De woonkamer (6,73 m. x 4,06 m.) met opkamer (5,09 m. x 2,06 m.) is v.v. een parketvloer met zwarte bies. Er is een schoorsteen, waar momenteel een elektrische haard staat. De opkamer ligt boven de kelder en maakt dit een speelse ruimte. De 4 hardhouten kozijnen zijn allen v.v. HR glas. Er is een vaste kast en een loopdeur naar de keuken.









### De woonkeuken

Deze afsluitbare keuken (3,59 m. x 3,24 m.) heeft een keukenblok in hoekopstelling. De keuken is v.v. een koelkast, een oven, een combimagnetron, een vaatwasser en een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap. In de onder- en bovenkasten heeft u voldoende bergruimte. Daarbij heeft u ook nog toegang tot de ruime kelder (3,57 m. x 2,01 m.) voor extra opslag.







## De bijkeuken

In de bijkeuken (3,24 m. x 2,18 m.) vindt u de wasaansluitingen. Vanuit de bijkeuken kunt u naar het toilet en ook naar de speel-/werkkamer. Er ligt een tegelvloer en er is een hardhouten buitendeur (2024; v.v. HR++ glas).





### De speel-/werkkamer

Deze kamer (3,73 m. x 3,24 m.) ligt aan de achterzijde van de woning en is v.v. een laminaatvloer. Er is een vaste kast en loopdeur naar buiten, welke onder de overkapping uitkomt.



### Eerste verdieping

Vanuit de overloop (10,24 m. lang) v.v. lichtkoepel, kunt u naar 4 slaapkamers en de badkamer. Er is een vaste kast met daarin de cv-opstelling (Nefit 2000 en 70 liter boiler). In een tweede bergkast heeft u toegang tot een lage vloering. De hele verdieping, m.u.v. de badkamer is v.v. zeil op de vloer. Alle hardhouten kozijnen zijn op deze verdieping v.v. HR glas.



## Slaapkamer 1

De grootste slaapkamer (4,99 m. x 3,22 m.) ligt aan de achterzijde van de woning. Deze kamer heeft een wastafel. De Velux dakramen zijn v.v. rolluiken.





## Slaapkamer 2

De Velux dakramen op deze slaapkamer (4,80 m. x 2,22 m.) zijn v.v. rolluiken.



### Slaapkamer 3

Deze slaapkamer (3,18 m. x 3,16 m.) ligt aan de linkerzijde van de woning.



### Slaapkamer 4

Deze slaapkamer (3,11 m. x 2,74 m.) ligt aan de voorzijde van de woning en heeft een vaste kast.





### De badkamer

De badkamer (3,56 m. x 2,24 m.) ligt aan de voorzijde en is geheel betegeld. De badkamer is v.v. een ligbad, een douchecabine, een staand toilet en een wastafel. Het hardhouten kozijn is v.v. sierglas (HR).







### De achtertuin

De achtertuin (ca. 30 m. x 6 m.) ligt op het zuidoosten. Direct naast en achter de woning vindt u een carport met overkapping v.v. 3 kunststof lichtkoepels (2024). Verder is er een gazon, veel vaste beplanting, leilindes en aan de achterzijde van de tuin vindt u een grote schuur. Er zijn 2 buitenkranen en er is buitenverlichting.











## De schuur

Aan de tuinzijde van de vrijstaande schuur (in spouw) vindt u dubbele houten deuren en twee ramen. De hardhouten kozijnen zijn v.v. dubbel glas. In het voorste gedeelte (5,80 m. x 2,70 m.) vindt u een keukenblok met gootsteen en meerdere elektrapunten. Het dak is v.v. steenwol isolatie. Het dak van het achterste gedeelte (5,70 m. x 5,06 m.) is v.v. EPS-isolatie. Het gehele dak van de schuur is geheel voorzien van nieuwe EPDM-dakbedekking (1,3 mm ; september 2024). Er is krachtstroom gelegd naar deze schuur, maar nog aan te leggen door volgende bewoner, indien gewenst.

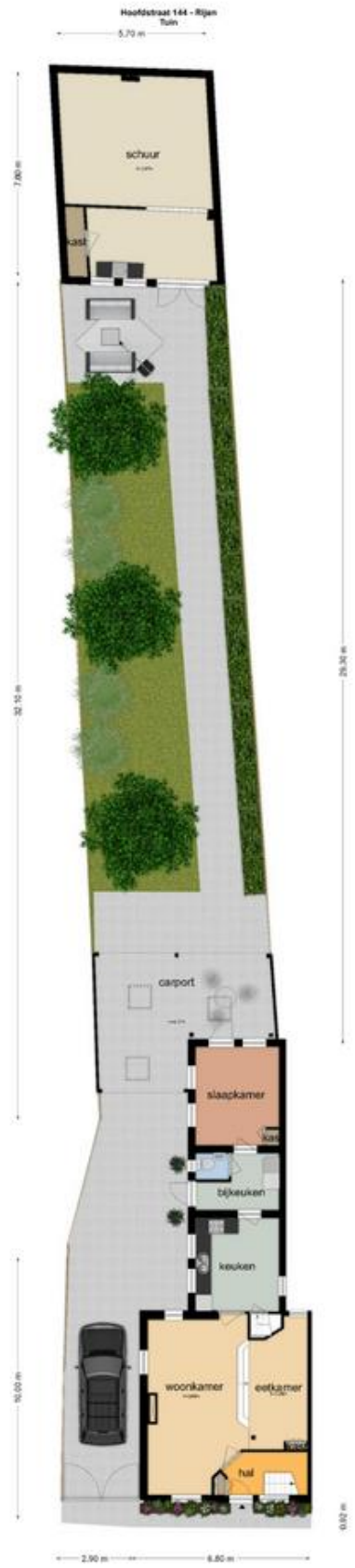






## **Bijzonderheden**

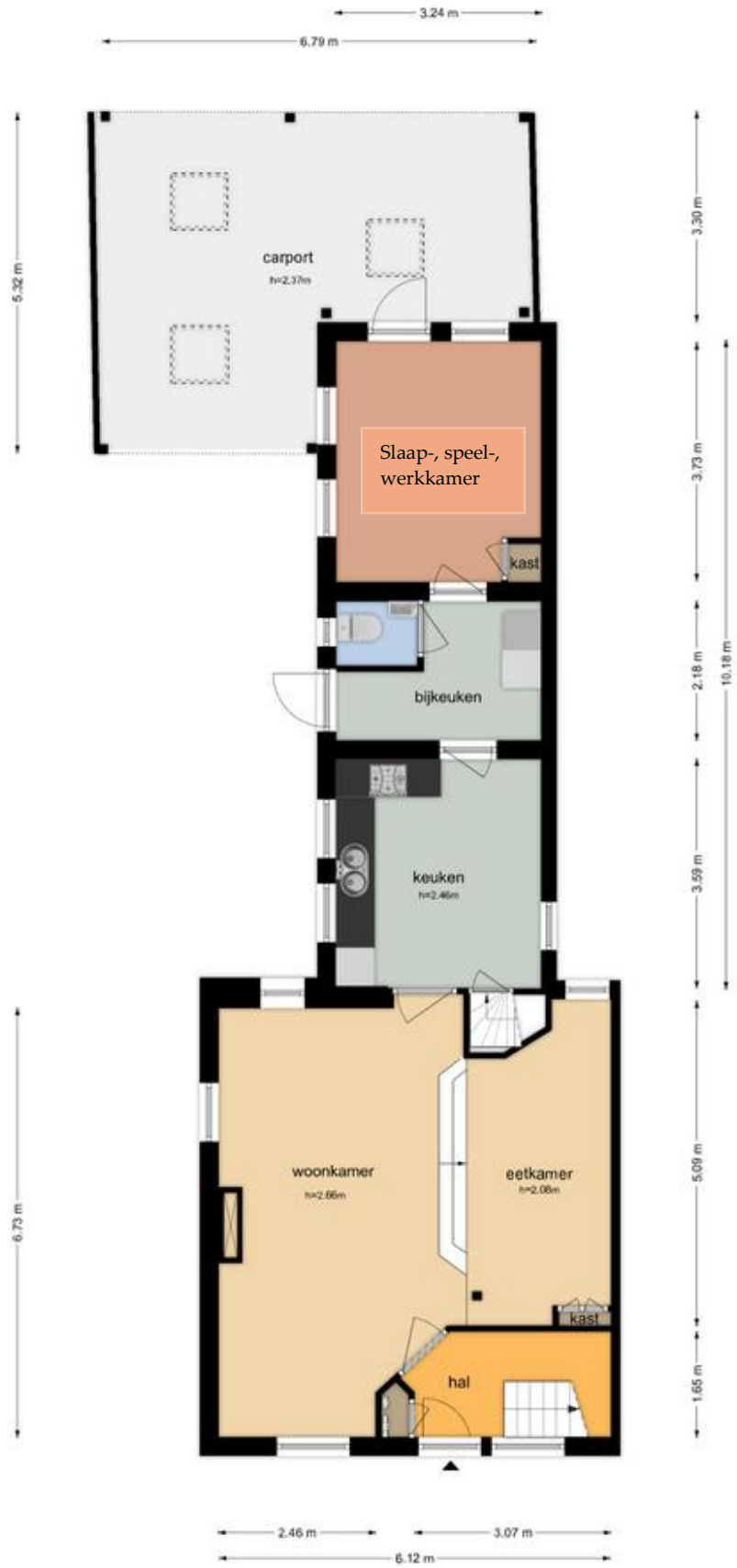
- ruime twee onder één kapwoning
- woonkamer met opkamer
- schoorsteen en gasaansluiting onder parket in woonkamer
- woonkeuken met kelder
- extra werk-/speel-/slaapkamer aan de tuinzijde met loopdeur
- 4 slaapkamers en badkamer op eerste verdieping
- ruime tuin op het zuidoosten
- ruime schuur
- parkeren op eigen terrein
- spouwmuurisolatie
- deels v.v. rolluiken
- geheel v.v. hardhouten kozijnen v.v. HR glas (bijkeuken HR++)
- geïsoleerde dakplaten
- schilderwerk buiten september 2024
- achterste deel schuur nieuw dak (2024; EPDM 1,3 mm.), voorste deel steenwol
- 3 lichtkoepels carport/overkapping (2024)
- energielabel C



De plattegronden zijn geprojecteerd naar procedurele staatstanden en ter informatie.  
 Aan de plattegronden kunnen aansluitende rechten of andere rechten verbonden zijn.  
 © www.rijen.nl



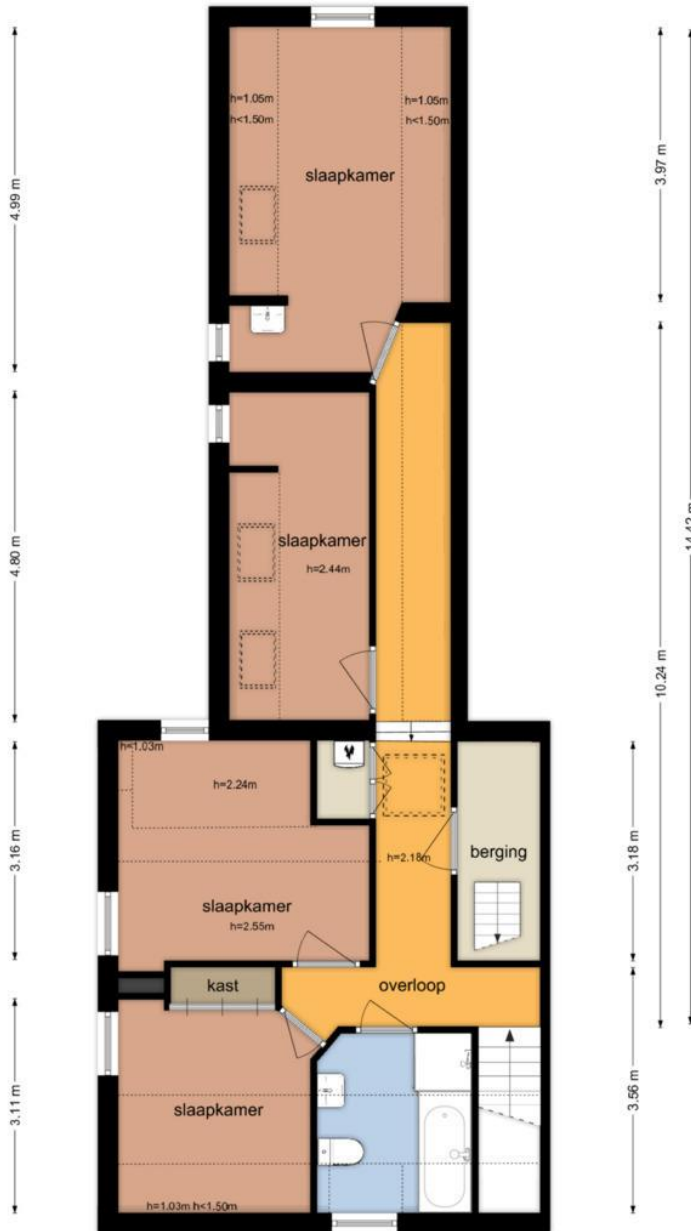
Hoofdstraat 144 - Rijen  
Begane Grond



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

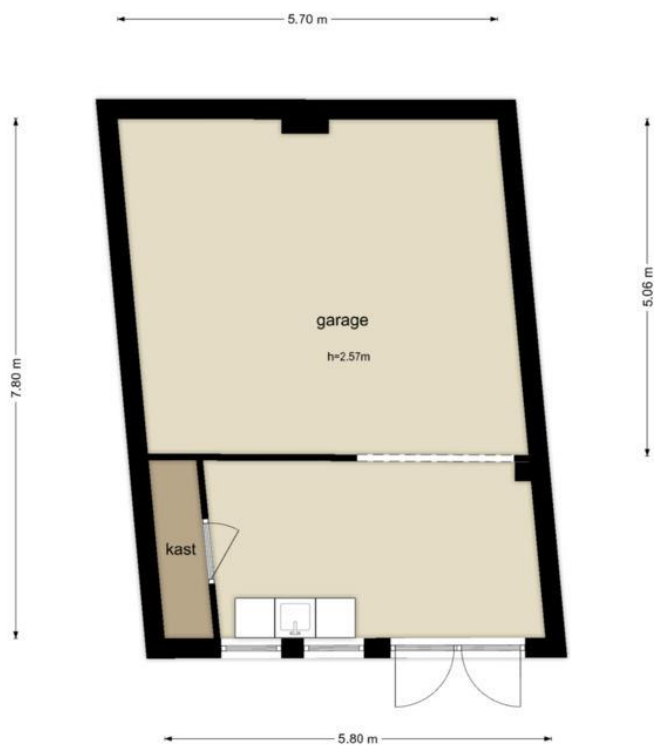
Hoofdstraat 144 - Rijen  
Eerste Verdieping

3.22 m



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

Hoofdstraat 144 - 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, 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 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 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