

TE KOOP
Nassaulaan 9, Rijen
vraagprijs € 350.000,- kosten koper

Deze uitgebouwde tussenwoning met tuin op het zuiden, berging en achterom ligt in het oude centrum van Rijen. Voorzieningen zoals scholen, winkels en uitvalswegen zijn op korte afstand bereikbaar. De woning heeft een woonkamer met open keuken, 4 slaapkamers en een volledige badkamer. Alle kunststof kozijnen zijn v.v. dubbel glas en grotendeels v.v. rolluiken (domotica systeem). Verder is deze woning keurig onderhouden en tevens v.v. airconditioning in woonkamer en ouderslaapkamer en een overkapping met zonnescerm.



Bouwjaar	1961
Inhoud	384 m ³
Woonopp.	109 m ²
Perceel	147 m ²
Aanvaarding	voorkeur juni 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. U heeft toegang tot de garderobe, het zwevend toilet, de meterkast (2010; 13 groepen, 3 aardlekschakelaars) en trapopgang naar de eerste verdieping. Verder is er een loopdeur naar de woonkamer. De gehele begane grond is v.v. een tegelvloer, gestuukte wanden en plafonds. Alle kunststof kozijnen zijn v.v. dubbel glas en rolluiken.



De keuken

Deze keuken (2,25 m. x 5,36 m.) bevindt zich aan de achterzijde van het huis. Hier staat een keukenblok met onder- en bovenkasten. De keuken beschikt over een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, een combi-oven (2014), een koelkast (2020) en een vaatwasseraansluiting. Er hangt een airconditioner (2023) en er is een loopdeur naar de achtertuin.

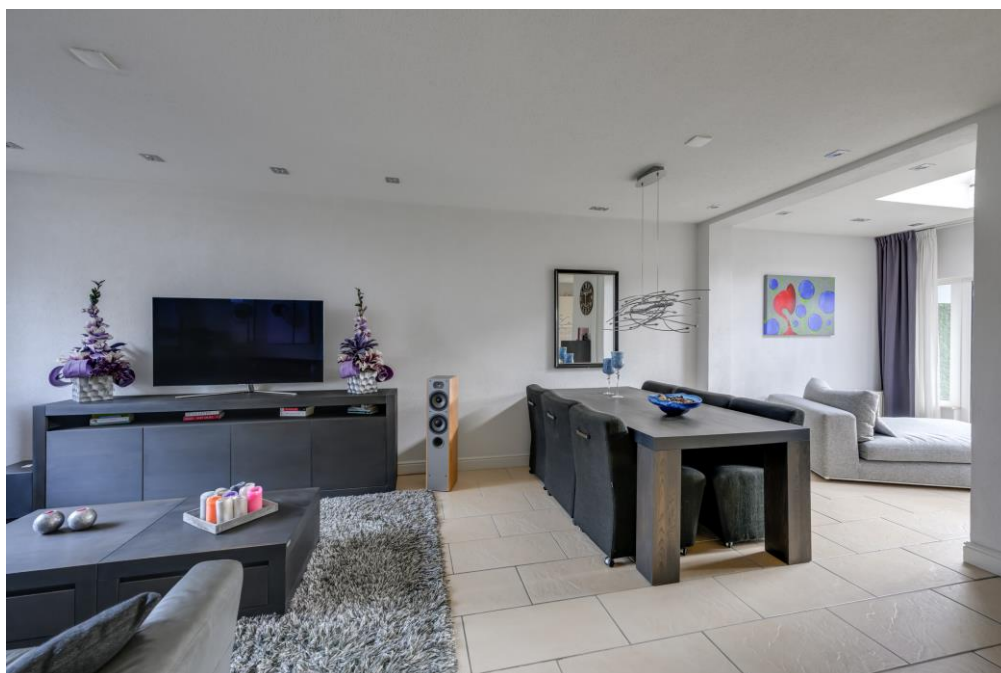






De woonkamer:

Deze woonkamer (9,90 m. x 3,51 m.) is momenteel opgedeeld in een zithoek aan de voorzijde, een eetgedeelte in het midden en een derde gedeelte aan de achterzijde, met lichtkoepel. Er is zowel aan de voor- als aan de achterkant een grote raampartij met veel lichtinval. Aan de achterzijde kunt u via een schuifpui naar de achtertuin.









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 kunststof kozijnen met dubbele beglazing en een (grotendeels) elektrisch rolluiken. De wanden zijn v.v. stuukwerk en de plafonds zijn glas afgewerkt.

Slaapkamer 1:

Deze slaapkamer (3,57 m. x 3,53 m.) ligt aan de achterzijde van de woning. Er hangt een airconditioning (2023).



Slaapkamer 2:

Deze slaapkamer (3,53 m. x 3,31 m.) ligt aan de voorzijde van de woning.



Slaapkamer 3:

Deze derde kamer (2,61 m. x 2,29 m.) ligt aan de achterzijde van de woning en is momenteel als kleedkamer in gebruik.



De badkamer :

De badkamer (2,27 m. x 2,29 m.) heeft een ligbad met thermostaatkraan, een douchecabine met schuifdeuren en thermostaatkraan, een hangend toilet en een modern wastafelmeubel met 2 lades en een spiegelkast. Er ligt een tegelvloer v.v. elektrische vloerverwarming. De vloer en wanden zijn betegeld en er hangt een designradiator.





Tweede verdieping:

Via een vaste houten trap komt u op de bovenste verdieping. Op de voorzolder vindt u de c.v.-ketel (Remeha CW4, 2013) en de wasaansluitingen. Er is een open verbinding met de vierde slaap-/werkkamer.



Slaap-/werkkamer 4:

Deze zolderkamer (2,90 m. x 3,53 m.) heeft aan de achterzijde een dakkapel v.v. een elektrisch rolluik. Het kunststof kozijn is v.v. dubbel glas. Aan de voorzijde bevindt zich een Velux dakraam met schuif gordijn. Er ligt vloerbedekking.





De tuin

De achtertuin (ca. 11 m. x 6,00 m. breed) ligt op het zuiden. De tuin is sierbestrating, vaste beplanting en achterin de tuin staat een stenen berging. Aan één zijde is in 2024 een nieuwe schutting geplaatst.







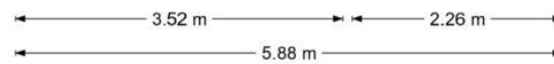
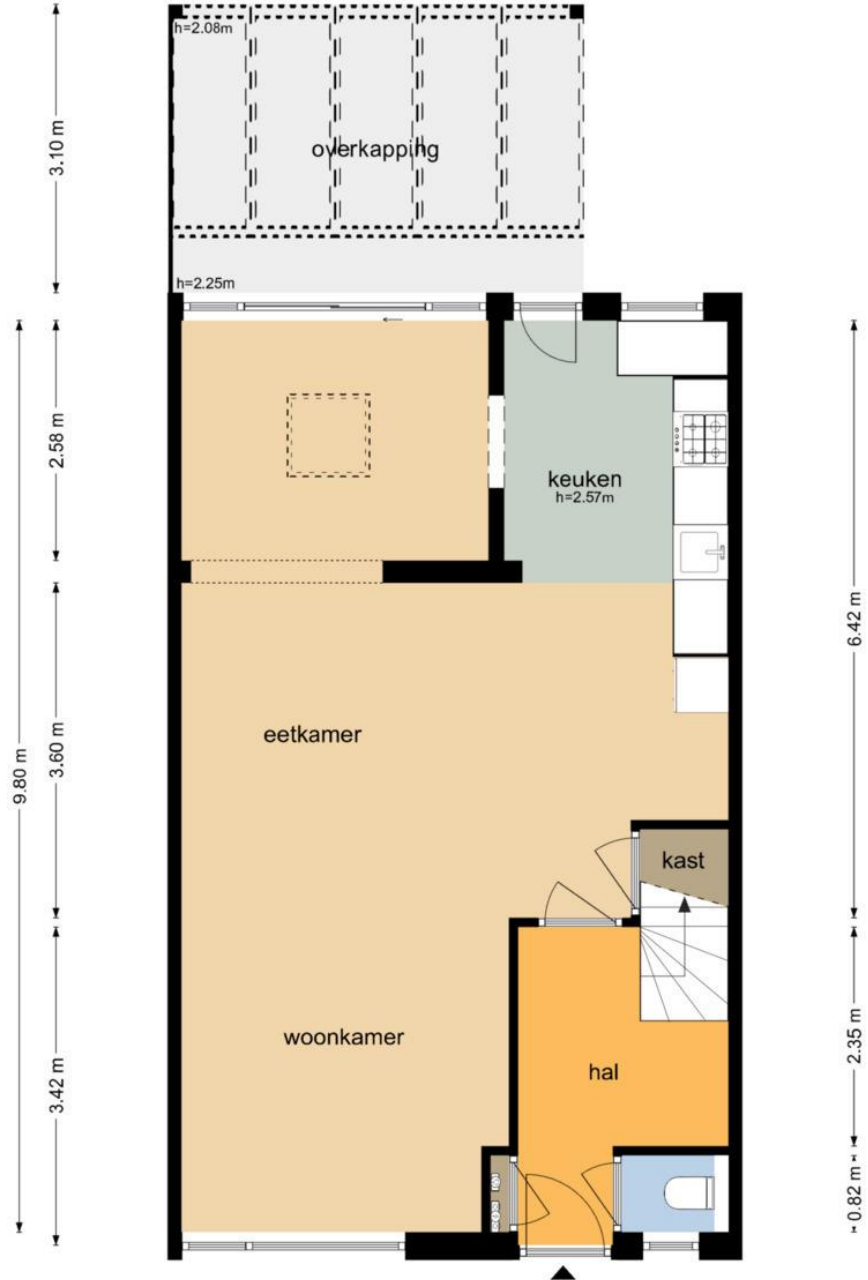
Berging

De stenen berging staat achter in de tuin en is keurig onderhouden en v.v. elektra.

Bijzonderheden:

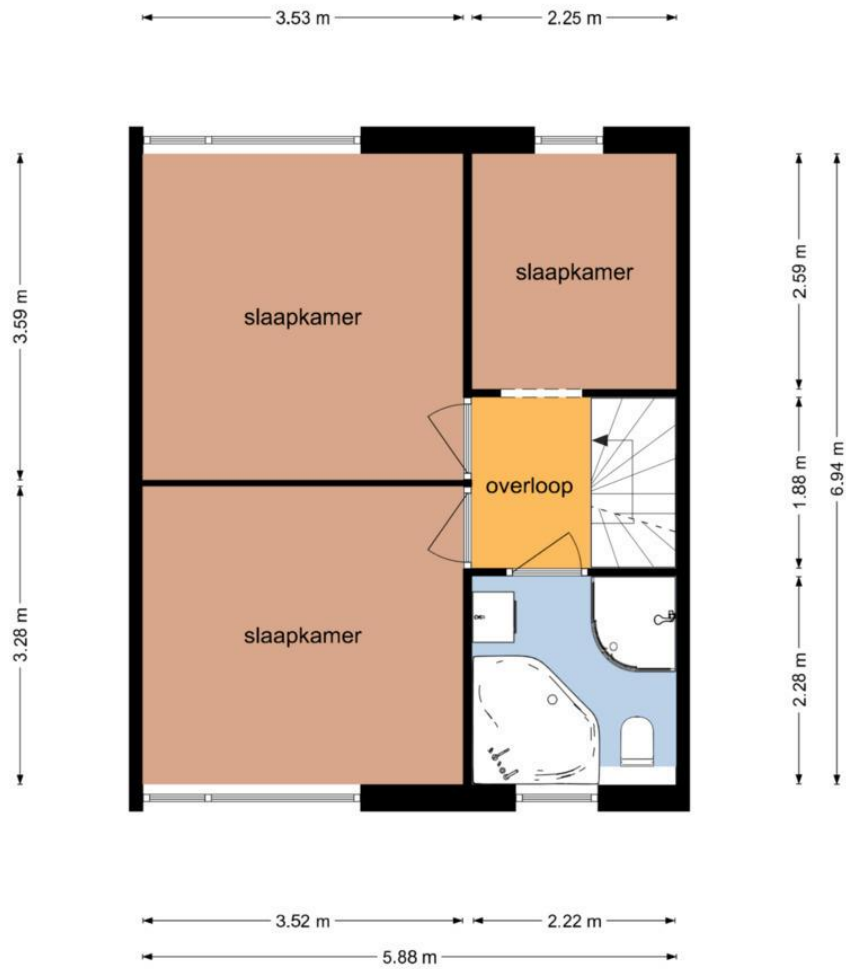
- 2004 plaatsen aanbouw begane grond
- 2004 plaatsen kunststof kozijnen begane grond en 1^e verdieping
- 2009 plaatsen dakkapel met kunststof kozijn en dubbel glas, Trespa platen en velux dakramen
- 2010 meterkast vernieuwd met ABB groepenkast en 13 groepen
- 2011 Isoleren 2^e verdieping
- 2011 Poort naar brandgang vernieuwd
- 2013 platte daken vernieuwd met bitumen van dakkapel, schuur en Aanbouw
- 2014 elektrisch bedienbare rolluiken geplaatst, alle verdiepingen
- 2014 renovatie badkamer, incl. Vloerverwarming en kunststof kozijn
- 2017 boeiboorden van hout vervangen door trespa
- 2017 lichtkoepel vernieuwd
- 2017 luifel boven entree, incl. trespa en verlichting
- 2020 koelkast
- 2021 terrasoverkapping, incl. verlichting en elektrisch zonnescherm
- 2023 2x Mitsubischi airconditioning (keuken/woonkamer en slaapkamer)
- 2023 alle inbouwspots v.v. energiezuinige LED modules
- 2024 plaatsen nieuwe schutting met burens (nr.11)

Nassaulaan 9 - Rijen
Begane Grond



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

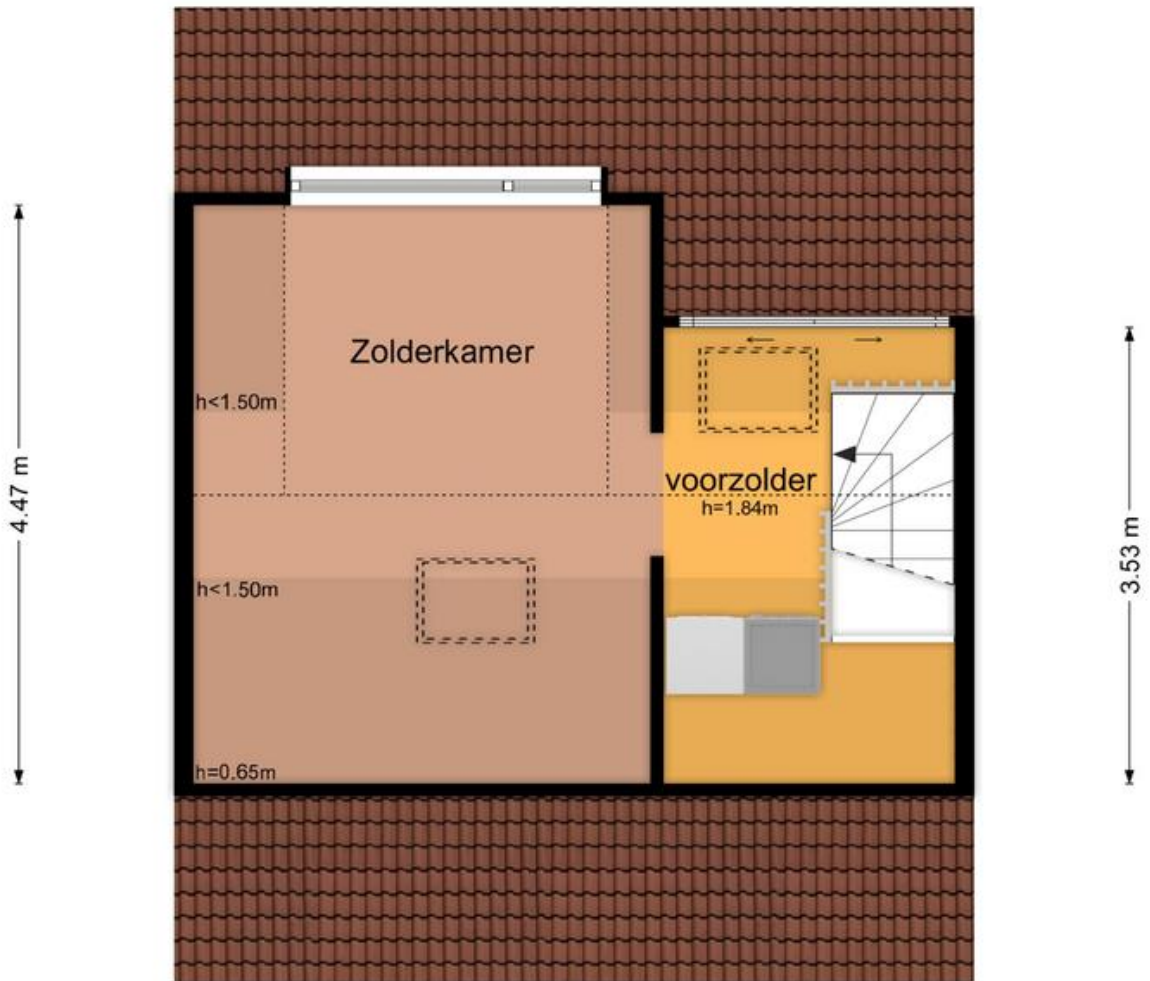
Nassaulaan 9 - Rijen
Eerste Verdieping



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

Nassaulaan 9 - Rijen
Tweede Verdieping

2.50 m 2.26 m



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

-
-

Nassaulaan 9 - Rijen Perceel



De plattelingen zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattelingen 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