

TE KOOP
Gravenstraat 1, Rijen
Vraagprijs € 375.000,- kosten koper



In het oude centrum van Rijen, nabij een groot speelveld met speeltuin ligt deze hoekwoning met ruime overkapping en garage. De tuin is in 2024 opnieuw aangelegd en heeft een overkapping over de hele breedte. Er zijn 3 slaapkamers, een volledige badkamer en een wasruimte. Alle kunststof kozijnen zijn v.v. dubbel glas en grotendeels v.v. elektrische screens. Binnen 500 m. vindt u een basisschool en kinderdagverblijf.

- Bouwjaar 1964
- Woonoppervlak 96 m²
- Garage 28 m²
- Inhoud 352 m³
- Perceel 158 m²
- 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:

De entree

Via de voordeur komt u in de lichte entree (m. x m.), waar u de garderobe, het zwevend toilet met fonteintje, de kelderkast, de trapopgang en de meterkast (7 groepen, 2 aardlekschakelaars, kookgroep) vindt. Vanuit de hal kunt u naar de woonkamer en naar de eerste verdieping.



De woonkamer:

De woonkamer (6,98 m. x 3,56 m.) heeft een rookkanaal, met momenteel een gelhaard, en vaste kast. Het raam aan de voorzijde heeft een elektrische screen (2022). Aan de tuinkant vindt u dubbele deuren, welke toegang geven tot de overkapping (5,76 m. x 3,62 m.).









De half open keuken

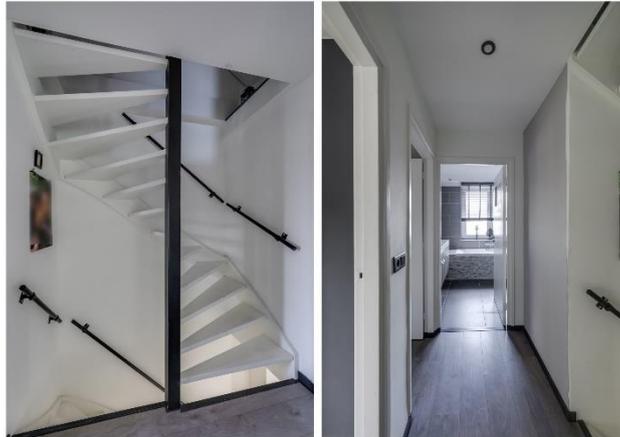
De half open keuken (2020; 2,66 m. x 2,59 m.) heeft een eenzijdig, zwart keukenblok met 5-pits inductie kookplaat en combimagnetron. Verder is de keuken voorzien van een zwarte afzuigkap, een losse koel-/vriescombinatie, een losse vaatwasser en een spoelbak.





Eerste verdieping:

Vanuit de hal heeft u toegang tot 2 slaapkamers, de wasruimte, de badkamer en de vaste trapopgang naar de zolder waar zich de derde kamer bevindt. Alle slaapkamers op deze verdieping zijn v.v. een laminaatvloer en kunststof kozijnen met dubbel glas.



Slaapkamer 1:

Deze slaapkamer (3,71 m. x 3,06 m) ligt aan de achterzijde van de woning. Er ligt een laminaatvloer en de wanden zijn glad afgewerkt. Er is een achterwand met extra elektrapunten en lichtschakelaars voor bij de nachtkastjes. Verder vindt u hier een tv-aansluiting. Er hangt een elektrische screen.





Slaapkamer 2:

Deze slaapkamer (3,59 m. x 3,18 m.) ligt aan de voorzijde van de woning. Er ligt een laminaatvloer en de wanden zijn v.v. behang. Er hangt een elektrische screen.



De badkamer :

Deze badkamer (2,64 m. x 2,56 m.) ligt aan de achterzijde van de woning. Er is een ligbad met thermostaatkraan en een inloopdouche met thermostaatkraan en glazen deur. Het dubbel wastafelmeubel heeft een extra hangkast. Er hangt een zwevend closet. De vloer en wanden zijn geheel betegeld en zijn v.v. 2 elektrapunten. Het plafond is v.v. glad stucwerk en inbouwspots. Er hangt een designradiator.







De wasruimte:

Deze ruimte (2,04 m. x 1,09 m.) was voorheen de doucheruimte. U vindt hier nu de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De vloer en wanden zijn betegeld.



Tweede verdieping

Via een vaste trap komt u op de voorzolder. Hier bevindt zich de cv-ketel (Remeha Avanta 28C, 2013) en extra wasaansluitingen. Ook vindt u hier een zolderkamer.



Slaapkamer 3:

Deze zolderkamer (6,98 m. x 3,61 m.) heeft aan de achterzijde een kunststof dakraam met veiligheidsglas (2024). Deze ruimte wordt momenteel als opslag gebruikt.



De achtertuin

De achtertuin (10,34 m. x 5,90 m.) ligt op het noorden. Direct achter de woning vindt u een ruime overkapping (oktober 2024) over de gehele breedte van de tuin. De tuin is v.v. een plantenbak, een vijver (v.v. pomp en waterelement) en er is een buitenkraan aanwezig. In de tuin vindt u diverse elektrapunten. Er staat een ruime garage. In de nieuwe schutting zit een poort.







De garage

Achter in de tuin staat een garage (5,90 m. x 4,81 m.) v.v. elektra. Aan de achterzijde zit een kanteldeur. Aan de tuinzijde zit een kunststof loopdeur. De garage is uitgebreid v.v. elektra. Het platte dak is in 2024 geïsoleerd en vernieuwd.



Bijzonderheden:

- Tuin opnieuw aangelegd 2024
- Overkapping 2024, over de gehele breedte van de woning aan de achterzijde
- Moderne keuken 2020
- Moderne, volledige badkamer
- Modern toilet met fonteintje
- 2 slaapkamers + zolderkamer
- Aparte wasruimte, tweede aansluiting op zolder
- dubbele garage met 1 kantel deur en loop deur v.v. elektra 2024
- platte dak garage 2024
- gevelisolatie april 2022
- screens 2022; garantie tot september 2027
- voordeur april 2022
- voegwerk gevel en schoorsteen vernieuwd, gereinigd en geïmpregneerd in april 2022
- kruipruimte aanwezig
- Woning staat nabij een speelveld met speeltuin
- Binnen 500 m. van winkels, 2 basisscholen en kinderdagverblijf
- Op loopafstand van de bossen

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

Voor rechtstreeks contact met de makelaar kunt u bellen met 06-46191633