

# TE KOOP

## Wouwerbroek 76, Rijen

Vraagprijs € 375.000,- kosten koper



Aan een rustige straat ligt deze gezellige, instapklare eindwoning. De woning heeft een moderne woonkamer en open keuken met kookeiland. Op de eerste verdieping vindt u 2 ruime slaapkamers, een derde slaapkamer welke momenteel als een aparte was-/garderobekamer is ingericht en een badkamer. Ook de bergzolder geeft de mogelijkheid om eventueel in de toekomst een extra slaapkamer te realiseren. De woning is volledig geïsoleerd, alle kozijnen zijn v.v. dubbel (grotendeels HR++) glas en er liggen 10 zonnepanelen waardoor de woning een energielabel A geniet. De keurige tuin ligt op het noordwesten, heeft altijd een plekje in de zon en heeft een berging met extra brede deur (evt. stalling motor) en aansluitend een overkapping.

Bouwjaar : 1991  
Inhoud : 318 m<sup>3</sup>  
Perceel : 152 m<sup>2</sup>  
Oplevering : oktober 2025

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



### **Begane grond:**

#### **Entree:**

Entree met garderobe, modern zwevend toilet met fonteintje (2021), meterkast (7 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel) en loopdeur naar woonkamer. Er ligt een grijze betonlook vinylvloer, welke over de gehele begane grond is doorgetrokken.



### **De woonkamer:**

Via de houten schuifdeur komt u in de gezellige woonkamer (7,76 m. x 3,56 m.). Hier vindt u aan de voorzijde een zithoek en een eethoek aan de achterzijde. Er ligt een doorlopende betonlook vinylvloer vanuit de entree tot aan de achterdeur. Er is een handige, ruime trapkast en achter een deur vindt u de trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de achterzijde vindt u de open keuken met loopdeur naar de achtertuin. Alle hardhouten kozijnen zijn v.v. dubbel glas.









## De keuken

De open keuken (3,02 m. x 2,22 m.) bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Er staat een modern, parallel keukenblok. Aan de muurzijde vindt u een koelkast, een vaatwasser, 5 lades, onderkasten en een wandplank. Het eiland heeft een 4-pits inductiekookplaat (2025), een downdraft afzuigkap (komt uit werkblad omhoog), een oven en 6 lades. De hardhouten loopdeur is v.v. dubbel glas en geeft u toegang tot de tuin.







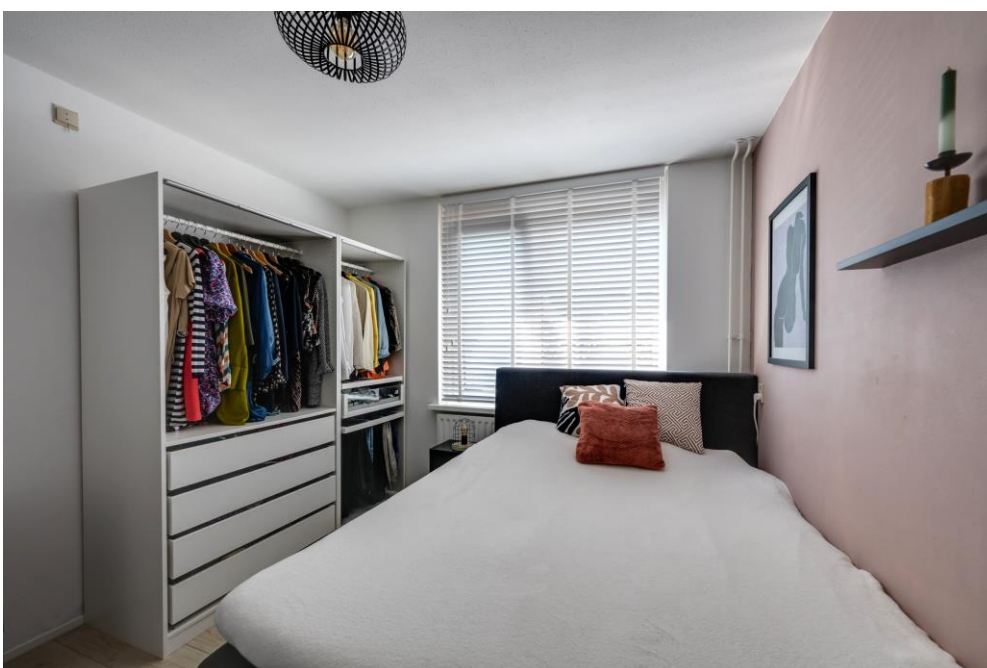
**Eerste verdieping:**

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers, de wasruimte/garderobe, de badkamer en de vlizotrap naar de bergzolder. De hal en slaapkamers zijn v.v. een laminaatvloer en de wanden en plafonds zijn netjes afgewerkt. Alle kunststof kozijnen zijn v.v. HR++ glas (2022).



### Slaapkamer 1

Deze slaapkamer (3,59 m. x 3,06 m.) ligt aan de voorzijde van de woning.





## Slaapkamer 2

Deze slaapkamer (4,11 m. x 3,06 m.) ligt aan de achterzijde. Deze kamer is in 2022 met een brede dakkapel uitgebouwd. Vergunning is aanwezig.





### Slaapkamer 3

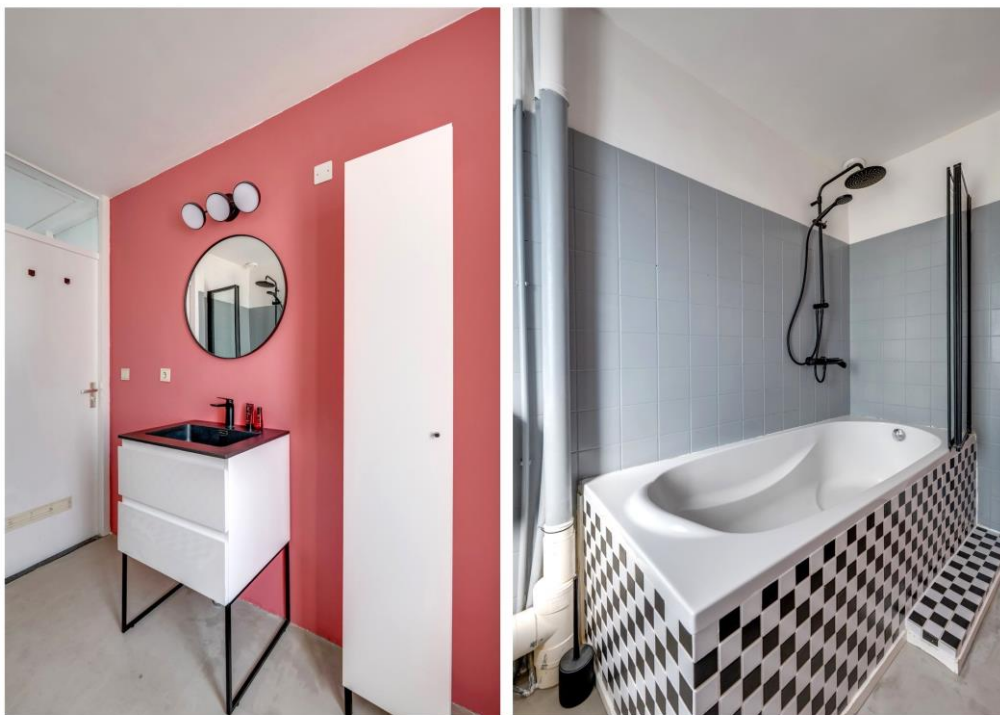
Deze kamer (3,02 m. x 2 m.) ligt aan de achterzijde van de woning. Hier vindt u momenteel de Nefit cv-ketel (2019), de mechanische ventilatie en de wasaansluitingen. Het kunststof kozijn in de dakkapel (2022) is v.v. HR++ glas.



### De badkamer

De badkamer (2,69 m. x 2,00 m.) ligt aan de voorzijde. De badkamer is in 2024 deels gerenoveerd en heeft een ligbad met thermostaatkraan en glazen douchewand. Er is een toilet en een wastafelmeubel met extra kast. De ruimte is deels betegeld en er is mechanische ventilatie aanwezig. Het kunststof kozijn is v.v. HR++ melkglas.





### De bergzolder

De berzolder is momenteel via een vaste vlizotrap te bereiken. In 2023 is er een groot kunststof Velux dakraam geplaatst v.v. HR++ glas. Hier hangt ook de omvormer t.b.v. de 10 -zonnepanelen. U zou indien gewenst, in de toekomst, in het bestaande trapgat een trap naar de tweede verdieping kunnen plaatsen. De aansluiting voor de cv-ketel en wasaansluitingen zijn al aanwezig.



### **De achtertuin**

De achtertuin (10,65 m. x 5,50 m.) is gelegen op het noordwesten. De tuin is v.v. sierbestrating en er is vaste beplanting. Verder zit in de buitenmuur een praktische buitenkraan. Achter in de tuin staat een stenen berging (2,65 m. x 2,56 m.) v.v. elektra en een extra brede deur met daarnaast een overdekt gedeelte (3,13 m. x 2,56 m.), waar een knusse loungeplek gerealiseerd is. Er zit een extra brede poort in de zijmuur zodat zowel de tuin als berging voor een motor of bakfiets te bereiken is.







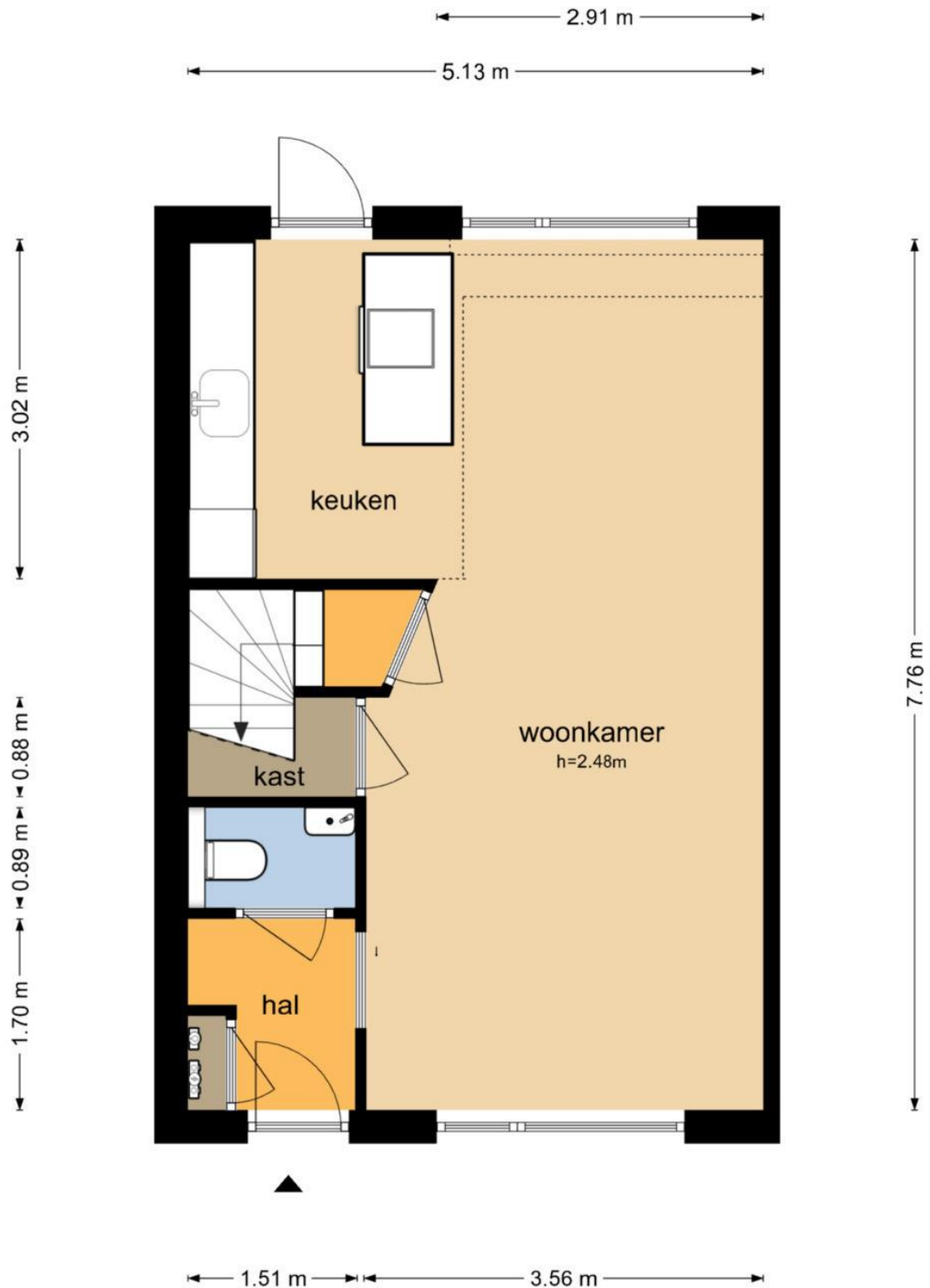
**Bijzonderheden:**

- ideale starterswoning
- gelegen in een rustige straat
- moderne keuken met kookeiland
- 2 slaapkamers, extra waskamer/slaapkamer en bergzolder
- vaste trap naar zolder mogelijk in bestaand trapgat, waardoor extra slaapkamer op zolder te realiseren is
- wasaansluitingen aanwezig op zolder
- aansluiting voor cv-ketel aanwezig op zolder
- begane grond; hardhouten kozijnen met dubbel glas (schilderwerk 2021)
- eerste verdieping; volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas (2022)
- bergzolder; Velux dakraam HR++ glas (2023)
- kruipruimte aanwezig (ingang achterdeur)
- berging met extra brede deur
- ingang tuin extra brede poort
- energielabel A
- volledig geïsoleerd
- mechanische ventilatie aanwezig
- cv-ketel Nefit 2019
- dak van de dakkapel in 2022 vernieuwd
- 10 zonnepanelen (2022; 395 wp per paneel)



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

# Wouwerbroek 76 - Rijen Begane Grond



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

# Wouwerbroek 76 - Rijen Eerste Verdieping



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 VBO. 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: 06 46191633