

TE KOOP

Laagstraat 39, Rijen

Vraagprijs € 475.000,- kosten koper



Op een geliefde locatie, op loopafstand van het winkelcentrum, het station en diverse basisscholen, vindt u deze uitstekend onderhouden, uitgebouwde twee onder één kapwoning. De woning is keurig afgewerkt en instapklaar.

De begane grond biedt een lichte en gezellige woonkamer met sfeervolle houtkachel. De landelijke, open keuken is van alle gemakken voorzien en staat in directe verbinding met de praktische bijkeuken. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een moderne badkamer, een berging en een aparte toiletruimte. De tweede verdieping biedt plaats aan een vierde slaapkamer of werkruimte.

De zonnige achtertuin, gelegen op het zuidwesten, is een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de royale overkapping met buitenkeuken en houtkachel kunt u hier het hele jaar door genieten van het buitenleven. Tot slot beschikt de woning over een garage met mogelijkheden voor een kantoor aan huis én een eigen oprit.

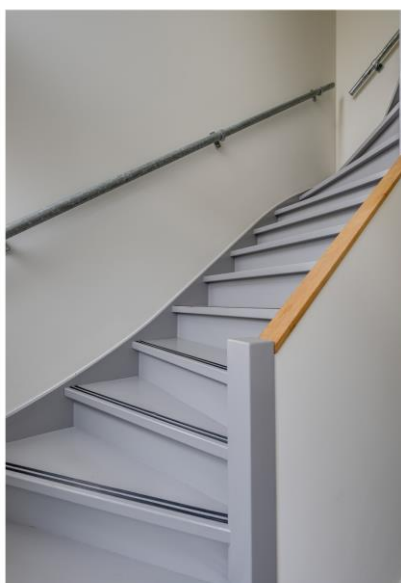
- Bouwjaar 1939
- Inhoud 554 m³
- Woonoppervlak 122 m²
- Inpandige ruimte 19 m²
- Buitenruimte 36 m²
- Perceel 250 m²
- Aanvaarding in overleg



INDELING:

Begane grond:

Bij binnenkomst treft u een verzorgde entree met een moderne, gevlinderde betonvloer die direct een eigentijdse sfeer neerzet. Vanuit de hal heeft u toegang tot een praktische kelderkast, waar tevens de meterkast is gesitueerd. Deze is uitgevoerd met maar liefst 10 groepen, 3 aardlekschakelaars en krachtstroom – ideaal voor wie waarde hecht aan comfort en technische voorzieningen. De hal leidt u verder naar de woonkamer.



De woonkamer:

De lichte woonkamer (6,83 m. x 4,84/2,89 m.) met gevlinderde betonvloer, gecombineerd met vloerverwarming, zorgt voor een strak én behaaglijk geheel. Een sfeervolle houtkachel vormt het warme middelpunt van de ruimte. De wanden en plafonds zijn met glad stucwerk afgewerkt. Dankzij de hardhouten kozijnen met dubbele beglazing geniet u bovendien van optimale isolatie en een fijne lichtinval.









De keuken

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de moderne, open keuken met een ruim opgezette indeling. De keuken (4,54 m. x 2,84 m.) is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, ingebouwde afzuigkap, een quooker, een koelkast, een combimagnetron/oven en een vaatwasser. Er is volop opbergruimte aanwezig in de onder- en bovenkasten. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de bijkeuken en, via twee openslaande deuren, de achtertuin.







De bijkeuken

In de praktische bijkeuken (3,14 m. x 1,90 m.) vindt u de aansluitingen voor uw was apparatuur. Er is voldoende ruimte voor een extra koelkast en/of vriezer of voorraadkast. U kunt vanuit de bijkeuken naar de toiletruimte en achtertuin.



Het toilet

Deze ruimte heeft een hangend toilet en een speels fonteintje. Ook hier ligt een gevulderde betonvloer en de muren zijn deels betegeld en v.v. stucwerk.



Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer, een aparte toiletruimte, een berging en trapopgang naar de 2e verdieping. Met uitzondering van de badkamer en het toilet is de gehele eerste verdieping voorzien van een hoogwaardige laminaatvloer.



Slaapkamer 1:

Aan de achterzijde gelegen ruime slaapkamer (4,63 m. x 2,84 m.) welke voorzien is van een inbouwkast, airconditioning en tv-aansluiting. De hardhouten kozijnen zijn v.v. dubbel glas.



Slaapkamer 2:

De in het midden gelegen slaapkamer(3,54 m, x 2,84 m.) is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing en stucwerk wand en plafond afwerking.



Slaapkamer 3

Aan de voorzijde gelegen slaapkamer van (4,03 m. x 3,06 m.) is tevens voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing en een stucwerk wand en plafond afwerking.



De badkamer

De ruime badkamer (3.50 m. x 1,92 m.) met houtlook vloertegels is voorzien van een ligbad, een inloofdouche, een designradiator, inbouwspots, een dubbele badkamermeubel, vloerverwarming en stucwerk op wanden en plafond. Het hardhouten kozijn is v.v. dubbel glas.







De tweede verdieping

Middels vaste trap te bereiken tweede verdieping (5,10 m. x 2,30 m.) welke is voorzien van een laminaatvloer, stucwerk wand- en plafondafwerking en aan één zijde knieschotten voor extra opbergruimte.



De tuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin (16,39 m. x 7,97 m.) is volledig bestraat en fraai aangelegd. Dankzij de ligging op het westen geniet u hier volop van de middag- en avondzon. Achterin de tuin bevindt zich een ruime overkapping (7,97 m. x 4,55 m.), ideaal voor lange avonden buiten. Deze is voorzien van elektra, een complete buitenkeuken en een houtkachel – een fijne plek om het hele jaar door te gebruiken.









De garage en berging/kantoor

De vrijstaande stenen garage (7,19 m. x 3,59 m.) is uitgevoerd met een eigen groepenkast en een cv-installatie, wat de ruimte geschikt maakt voor diverse gebruiksmogelijkheden. De garage is degelijk gebouwd met spouwmuren en voorzien van openslaande deuren, elektra, wateraansluiting en een eigen toiletruimte met hangend toilet. Achterin is een praktische kantoorruimte gerealiseerd – ideaal voor werken aan huis, hobby's of extra opslag.









Bijzonderheden:

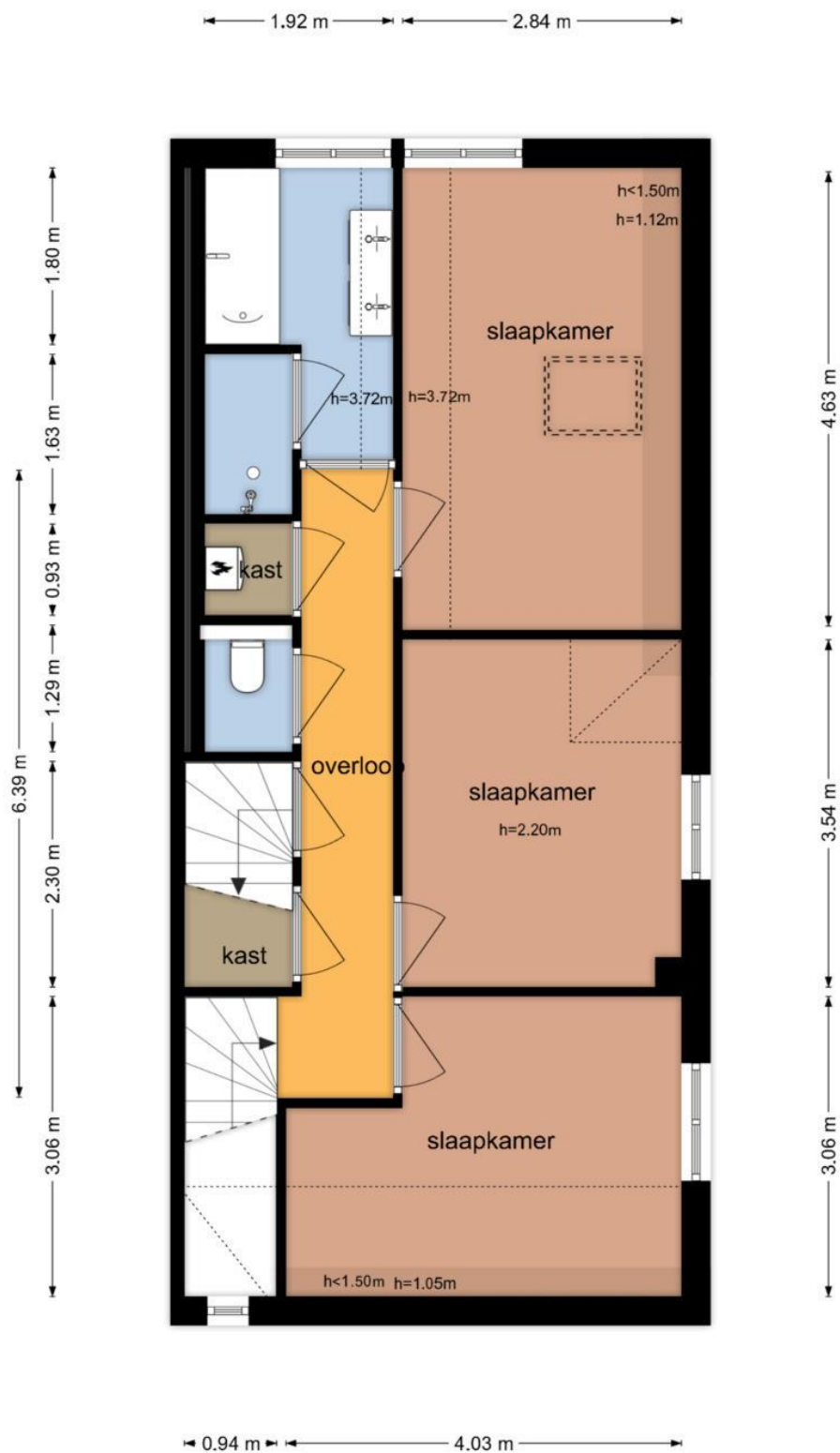
- instapklaar woonhuis
- woonkamer v.v. houtkachel
- ruime landelijke keuken
- gedeeltelijk v.v. vloerverwarming (op begane grond)
- 3 slaapkamers, volledige badkamer en aparte toiletruimte op eerste etage
- ouderslaapkamer v.v. airconditioning
- 4^e open ruimte op tweede etage, in te richten als slaap- of werkkamer
- fraaie achtertuin met riante overkapping, incl. buitenkeuken en houtkachel
- oprit voor meerdere auto's
- ruime garage (berging/kantoorruimte)
- uitgebreide meterkast v.v. krachtstroom
- korte loopafstand van station, winkels en basisscholen

Laagstraat 39 - Rijen
Begane Grond



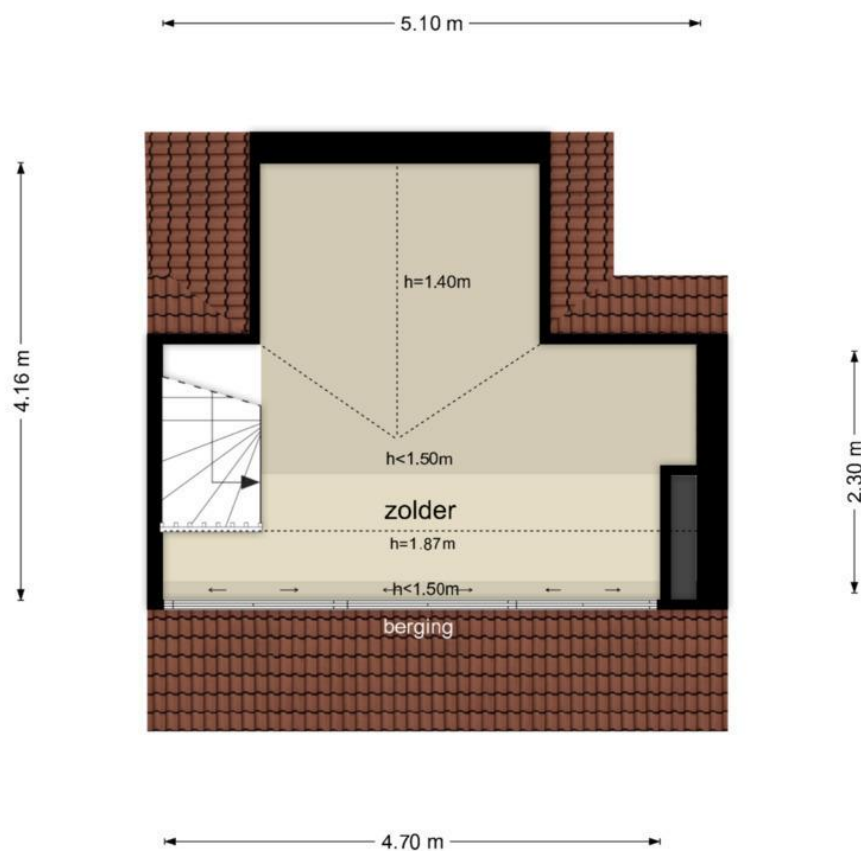
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Laagstraat 39 - Rijen
Eerste Verdieping



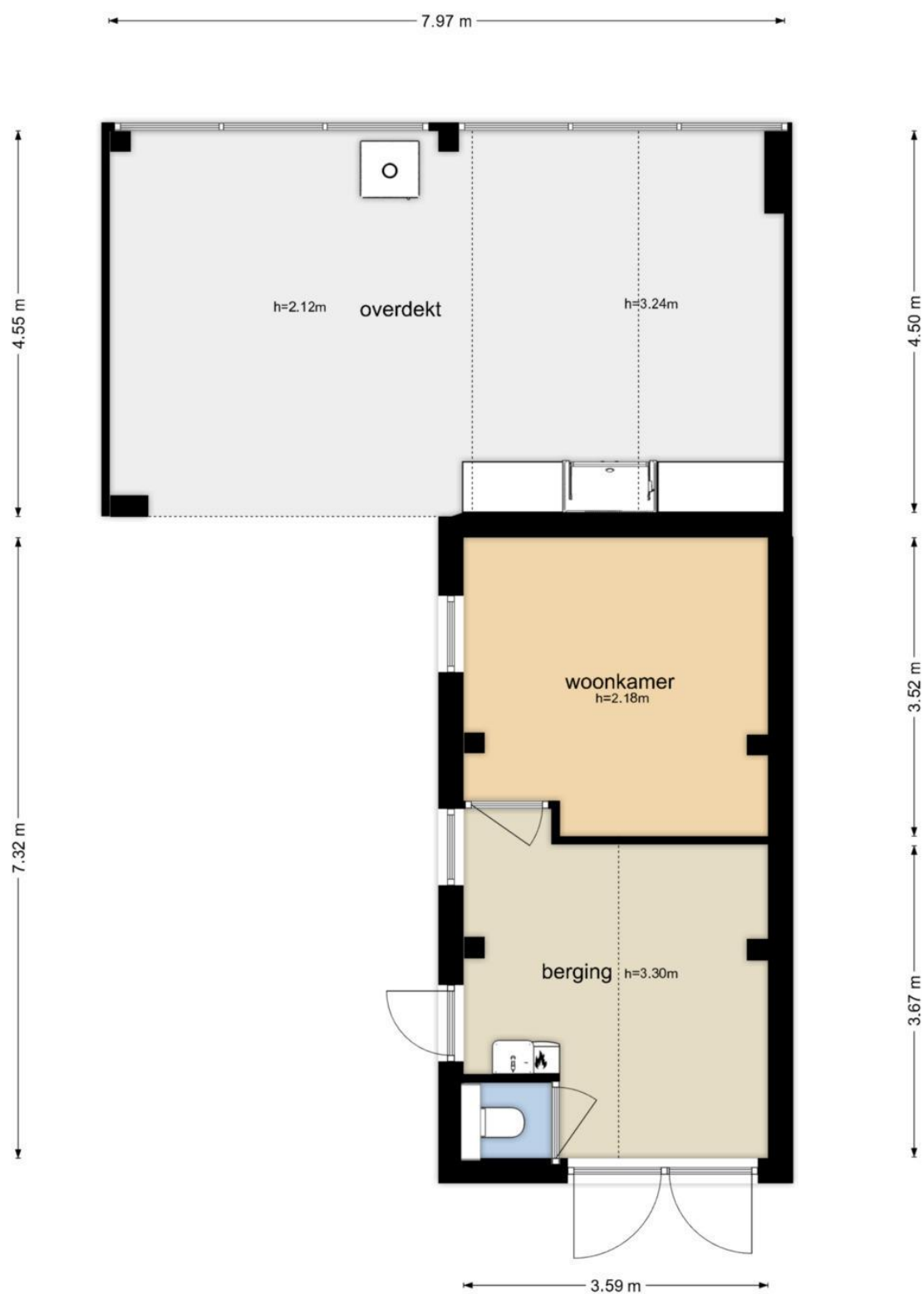
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Laagstraat 39 - Rijen
Tweede Verdieping**



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

Laagstraat 39 - Rijen
Berging



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