

# TE KOOP

## Kleine Spie 6, Rijen

Vraagprijs € 475.000,- kosten koper

Deze ruime 2-onder-1 kapwoning ligt aan een rustige gelegen straatje. De woonkamer heeft een erker aan de voorzijde en aanbouw en extra buitenserre, over de hele breedte van de woning, aan de achterzijde. Zowel de woonkamer, keuken als extra kamer zijn v.v. vloerverwarming. Er zijn 3 ruime slaapkamers, grote badkamer en een aparte wasruimte. De woning is verder voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas en deels v.v. rolluiken. Er zijn 12 zonnepanelen aanwezig. Er is een zonnige achtertuin, eigen oprit en garage. Bossen, uitvalswegen en treinstation vindt u op korte afstand.



|             |                             |
|-------------|-----------------------------|
| Bouwjaar    | : 1970                      |
| Inhoud      | : 509 m <sup>3</sup>        |
| Perceel     | : 268 m <sup>2</sup>        |
| Woonopp.    | : 148 m <sup>2</sup>        |
| Buitenserre | : 20 m <sup>2</sup>         |
| Garage      | : 21 m <sup>2</sup>         |
| Oplevering  | : op korte termijn mogelijk |



## **Begane grond**

### **Entree/Hal**

De entree is voorzien van een tegelvloer, garderobe, meterkast (10 groepen) en toiletruimte met fonteintje. U vindt hier ook de trap naar de eerste etage.



**De woonkamer:**

De woonkamer (7,40 m. x 3,73 m.) is aan de achterzijde uitgebouwd met een afsluitbare werk-/ speelruimte (3,92 m. x 3 m.). Beide kamers hebben een pvc vloer v.v. vloerverwarming. De wanden zijn v.v. stucwerk en het plafond v.v. schuurwerk. Aan de achterzijde vindt u een schuifpui naar de buitenserre.









## De keuken

De half open keuken (2019; 3,92 m. x 3,61m.) is ook uitgebouwd aan de achterzijde (3 m. x 2,36 m.) en v.v. de doorlopende pvc vloer met vloerverwarming. Het keukenblok heeft een 4 pits inductie kookplaat met afzuigkap, een koelkast, een vaatwasser (2025) en een combimagnetron. Verder hangt er een airconditioning/heater (2022) die zowel de keuken als woonkamer kan verkoelen/verwarmen. Aan de achterzijde vindt u een inbouwkast v.v. drie schuifdeuren voor extra bergruimte. Vanuit de keuken is een loopdeur naar de extra kamer en de buitenserre.







### **De buitenserre**

De aangebouwde serre (6,53 m. x 3 m.) betreedt u vanuit de keuken en/of poort. Er ligt een tegelvloer en aan de tuinzijde vindt u een schuifwand met 7 delen. De ruimte is v.v. elektra en een straalkachel.





### **De eerste verdieping**

Overloop met toegang tot 2 ruime slaapkamers, de badkamer, de wasruimte en de trapopgang naar de 2<sup>e</sup> verdieping. De gehele 1<sup>e</sup> verdieping heeft kunststof kozijnen met HR++ glas.



### **Slaapkamer 1:**

Aan de achterzijde gelegen slaapkamer (4 m. x 3,82 m.). Deze slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer. De wanden zijn v.v. stucwerk en het plafond is v.v. schuurwerk. Het kozijn is v.v. een elektrisch rolluik.





## Slaapkamer 2

Aan de voorzijde van de woning gelegen ruime slaapkamer (3,82 m. x 3,33 m.). Deze slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer. De wanden zijn v.v. stucwerk en het plafond is v.v. schuurwerk. Het kozijn is v.v. een elektrisch rolluik.



### **De badkamer**

De geheel betegelde badkamer (4,64/3,90 m. x 2,63 m.) is uitgerust met een inloofdouche met glazen deur en thermostaatkraan, een vrijhangend toilet en een twee wastafels. Verder hangt er een vaste kast en designradiator. Het kozijn is v.v. een handmatig rolluik.





### De wasruimte

De oorspronkelijke badkamer (2,63 m. x 1,15 m.) fungeert nu als wasruimte. U vindt hier de wasaansluitingen voor de wasmachine en droger en een wastafel. De ruimte is deels betegeld.



### **De tweede verdieping:**

Middels een vaste trap te bereiken zolderverdieping. Op de overloop (5,17 m. x 2,63 m.) vindt u de cv-ketel (Intergas, 2008) en de omvormer (2018) voor de 12 zonnepanelen welke op het dak, aan de voorzijde, van de woning liggen. Onder de tapijttegels ligt een laminaatvloer. Achter de knieschotten vindt u extra bergruimte. Het kunststof kozijn is v.v. HR++ glas.



### **Slaapkamer 3**

Deze ruime slaapkamer (5,69 m. x 3,83 m.) heeft een dakkapel aan de achterzijde v.v. houten kozijnen en enkel glas. Onder de tapijttegels ligt een laminaatvloer. Achter de knieschotten vindt u extra bergruimte.





### De achtertuin

De tuin (achter de serre 11,57 m. x 6,53 m.) ligt op het zuidoosten. De tuin is v.v. sierbestrating, een buitenkraan en achterin de tuin staat een houten overkapping. Deze is v.v. 2 straalkachels en elektra. U heeft toegang tot de garage en via een poort kunt u de tuin verlaten/betreden.





### De garage

De garage (6,43 m. x 2,92 m.) is v.v. elektra. Er is een stalen kanteldeur en een loopdeur naar de achtertuin. Er zijn 3 kunststof kozijnen en een houten loopdeur, geschilderd in juni 2025. Voor de garage staat een carport.



**Bijzonderheden:**

- uitgebouwde 2 onder 1 kapwoning
- met buitenserre
- oprit van 22 meter lang
- met carport en garage
- ruime tuin op het zuidoosten met overkapping
- woonkamer en keuken v.v. vloerverwarming
- airconditioning/heater in de woonkamer
- 3 ruime slaapkamers
- een wasruimte
- ruime badkamer met inloopdouche, hangend toilet en dubbele wastafel
- nagenoeg de gehele woning is v.v. kunststof kozijnen met HR++ glas, m.u.v. de dakkapel
- deels v.v. rolluiken
- 12 zonnepanelen
- volledig geïsoleerd
- in de nabijheid van treinstation, bossen en uitvalswegen

Kleine Spie 6 - Rijen  
Begane Grond



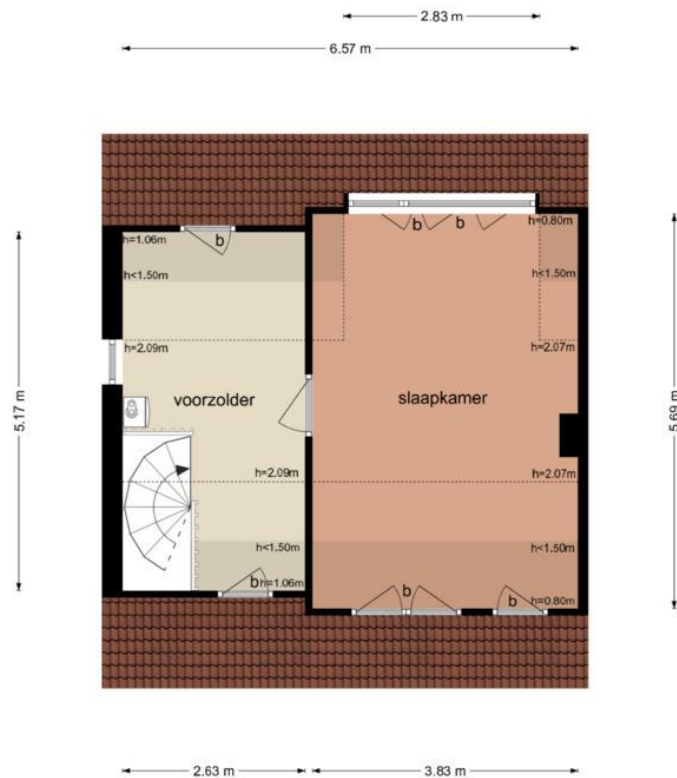
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

Kleine Spie 6 - Rijen  
Eerste Verdieping



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

Kleine Spie 6 - Rijen  
Tweede Verdieping



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



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.olympicnrc.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, vóór dat 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 (juli 2004), die is opgesteld door de NVM, De consumentenbond, de VBO en de Vereniging Eigen Huis. 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: 06-46191633