

TE KOOP

Hoofdstraat 76, Rijen

Vraagprijs € 795.000,- kosten koper



Hoofdstraat 97 5121 JC Rijen Tel: (0161) 224618 E-mail: info@rolandjansenmakelaars.nl
www.rolandjansenmakelaars.nl

Dit ruime herenhuis met is recent compleet gerenoveerd en verduurzaamd met respect en behoud van de originele architectonische elementen zoals de glas-in-lood ramen. Details als plafonds met sierlijsten en ornamenten, originele paneeldeuren en maar liefst 3 kamer en suites maken deze woning zeer sfeervol. Voor de balans is er een moderne woonkeuken en een infrarood verwarmingssysteem en zijn er 12 zonnepanelen geplaatst. Alle wanden in de gehele woning zijn afgewerkt met glad stucwerk. Alle originele hardhouten kozijnen zijn in het hele huis voorzien van HR++ glas en ook zijn alle oorspronkelijke glas in lood ramen in dubbel glas geplaatst.

Op de begane grond betreedt u via een smaakvolle hal een kamer en suite v.v. twee originele schouwen, één met pelletkachel . Aan de andere zijde van de woning is een extra kamer met zowel een directe opgang vanuit buiten als binnen, dus mogelijk ook als kantoor aan huis te gebruiken. De woonkeuken heeft een modern keukenblok, welke mooi in contrast staat met de originele hoge ramen. Er is een kelder voor extra opslag.

Via de fraaie hal met trapopgang vindt u op de eerste verdieping een riante slaapkamer en suite (ook te gebruiken als 2 slaapkamers met eigen opgang), een ruime badkamer, een separate toiletruimte en een wasruimte. Op de tweede verdieping vindt u nog 4 smakvolle slaapkamers. De ruime tuin ligt op het zuidoosten en heeft een poort aan de voorzijde en toegang tot de garage aan de achterzijde. De tuin is in het voorjaar van 2025 aangelegd en er is een houten overkapping geplaatst.

- | | |
|----------------------------|--------------------|
| • Bouwjaar | 1927 |
| • Woonoppervlak | 208 m ² |
| • Inhoud | 826 m ³ |
| • Externe buitenruimte | 34 m ² |
| • Overige inpandige ruimte | 10 m ² |
| • Perceel | 373 m ² |
| • Energielabel | C |
| • Zonnepanelen | 12 stuks |
| • 6 slaapkamers | |
| • 3x kamer en suite | |
| • Woonkeuken + kelder | |
| • wasruimte | |
| • Garage | |
| • berging | |
| • Aanvaarding | in overleg |



Bijzonderheden

- gerenoveerde en verduurzaamde, sfeervolle jaren '30 woning
- centrale ligging t.o.v. winkels, basisscholen en treinstation
- behoud van details zoals paneeldeuren, glas-in-lood en ornamenten plafonds
- 3x kamer en suite
- Keuken vernieuwd naar een woon- en leefkeuken in 2021
- glaswerk vervangen door HR++ in gehele huis 2021
- glas in loodramen in dubbelglas laten plaatsen 2021
- badkamerdeur vernieuwd 2021
- alle sloten vervangen naar één cilinder 2021
- binnen schilderwerk 2021
- dakgoten schilderwerk opgeknapt 2021
- vloeren woonkamers, entree en gangen geïsoleerd 2021
- zonnepanelen geplaatst 2021
- buitenschilderwerk 2021 & 2024
- infrarood verwarmingssysteem aangelegd 2022
- pelletkachel geplaatst 2023
- dakkapellen zolder vervangen 2023
- slaapkamers (6 stuks) vloerisolatie en vloerbedekking 2024
- garage en berging
- brandgang rechts van de woning heeft (en geeft) recht van overpad

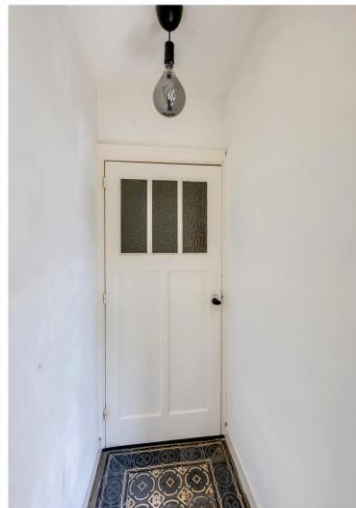
INDELING:

Entree / hal:

De lange hal, meer dan 8 meter, bestaat uit twee delen. Het voorste deel heeft een houten vloer en geeft toegang tot de voorkamer en suite, en de tv-kamer/kantoor met schuifdeuren naar de hal met de trapopgang naar de eerste verdieping.

Het tweede deel van de gang verwelkomt u met een stijlvolle tegelvloer, gladde wanden en plafonds, compleet met een infraroodpaneel voor extra comfort. Er hangen ook twee natuurstenen wijwaterbakken ingemetseld. Deze ruimte biedt toegang tot verschillende ruimtes, waaronder het toilet, de garderobe/ meterkast (12 groepen, 3 aardlekschakelaars), de achterkamer, de woonkeuken en de achtertuin. Dit zorgt voor een optimale indeling en maakt het gemakkelijk om van de ene ruimte naar de andere te navigeren.





De achterkamer en suite

De achterkamer (4,47 m. x 3,76 m.) is te bereiken vanuit de gang of , door de schuifdeuren, via de voorkamer. Deze kamer heeft twee dichte kasten en een schouw met pelletkachel (2023). Via een groot raam (2023) heeft u zicht op de groene achtertuin. In deze ruimte ligt een houten vloer. Het fraaie plafond is v.v. een infraroodpaneel met eigen thermostaat.





De voorkamer en suite

Aan de rechter voorzijde van de gang vindt u een tweede woonkamer (3,76 m. x 3,60 m.). In de voorkamer vindt u twee open kasten, een schouw en schuifdeuren met sierglas, welke toegang tot de achterkamer geven. Het fraaie ornamenten plafond is v.v. een infrarood paneel. De wanden zijn glad afgewerkt en er ligt een houten vloer. De fraaie kozijnen zijn ook v.v. glas in lood.





Werk- of speelkamer met eigen ingang

Aan de linkerzijde van dit prachtige herenhuis bevindt zich een elegante kamer (3,34 m. x 2,58 m.), die zowel vanuit de straat als vanuit de woning toegankelijk is. Deze veelzijdige ruimte leent zich perfect voor verschillende doeleinden, of het nu gaat om een gezellige tv-kamer, een sfeervolle woonruimte of een inspirerende werkkamer. Ook is deze kamer ideaal voor een beroep aan huis, waardoor u werk en privé moeiteloos kunt combineren. Tussen de hal, met de trapopgang erachter, vindt u schuifdeuren met authentiek glas-in-lood.



De woonkeuken

Deze prachtige woonkeuken (5,54 m. x 3,73 m.), vernieuwd in 2021, biedt een mooie combinatie van stijl en functionaliteit. De ruimte is voorzien van een strakke betonnen vloer en glad gestuukte wanden en plafonds, uitgerust met twee infraroodpanelen voor een aangename temperatuur. De originele houten kozijnen zijn opnieuw voorzien van HR++ glas, waarbij de charmante drie klepramen behouden zijn, ideaal om op een warme dag, mogelijk samen met één van de openslaande dubbele ramen, frisse lucht binnen te laten.

Het moderne keukenblok is een lust voor het oog, met een hoog gedeelte in een lichte eikenhouten look en een laag, greeploos gedeelte in wit. Ook vindt u een speelse kast in een hoekje van de keuken voor extra opslag. De keuken is van alle gemakken voorzien, met een hoge koelkast, een vaatwasser en een 4-pits inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging. Daarnaast is er een quookerkraan, een oven en een elegant wit composiet werkblad dat perfect aansluit bij het moderne design.

In deze ruime keuken is er voldoende plek voor een grote eettafel, waar het hele gezin samen kan komen. De ruimte biedt ook toegang tot de kelder (10 m² x 1,80 m. hoog), evenals een vaste kast en de tussenhal.







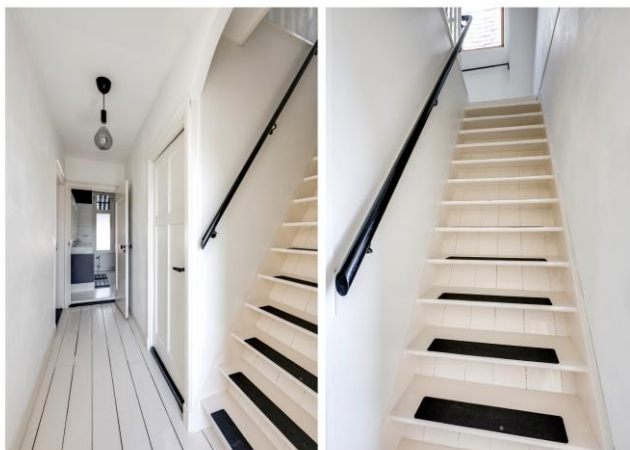
Hal

Deze tussenruimte (2,79 m. x 2,58 m.) is op meerdere manieren in te richten. Of u nu kiest voor een stijlvolle garderobe, een elegant dressoir of een mooie spiegel, deze ruimte kan volledig naar uw wens worden ingericht. Net als de rest van de begane grond is deze hal weer in stijl afgewerkt, wat bijdraagt aan de algehele uitstraling van de woning. Hier vindt u ook de bordestrap die naar de eerste verdieping leidt.



Eerste verdieping

Vanuit de lange overloop heeft u toegang tot de slaapkamer en suite, momenteel ingericht als twee aparte slaapkamers met eigen opgang. Daarnaast vindt u hier de ruime badkamer, het separate toilet en de praktische wasruimte. De overloop leidt ook naar de opgang naar de tweede verdieping. Ook hier vindt u de oude panelendeuren en glas in lood ramen terug.



Slaapkamer 1

Deze slaapkamer (4,54 m. x 3,66 m.) ligt aan de achterzijde van de woning en wordt van de voorkamer gescheiden door een twee dichte kamer en suitekasten met sfeervolle glas in lood schuifdeuren. Het plafond is v.v. sierlijsten en ornamenten, de wanden zijn glad afgewerkt en er ligt een comfortabele, lichte vloerbedekking. De originele hardhouten schuiframen zijn v.v. HR++ glas en het originele glas in lood bovenin is weer netjes in dubbel glas gezet.





Slaapkamer 2

Aan de voorkant gelegen kamer (3,91 m. x 3,66 m.), aan de andere zijde van en suitekast, vindt u twee open kasten. Deze kamer is geheel in dezelfde stijl als slaapkamer 1. De ramen aan de straatzijde hebben beiden markiezen.





De badkamer

De badkamer (3,78 m. x 2,71 m.) ligt aan de voorzijde en heeft een witte betonvloer, de wanden zijn deels betegeld en v.v. glad stucwerk. De badkamer is v.v. een vrijstaand ligbad, een inloofdouche v.v. thermostaatkraan en een dubbel wastafelmeubel. Er zijn 2 elektrapunten en achter de douche heeft u extra opslagruimte. Verder is deze kamer weer in stijl afgewerkt, inclusief twee markiezen aan de voorzijde.





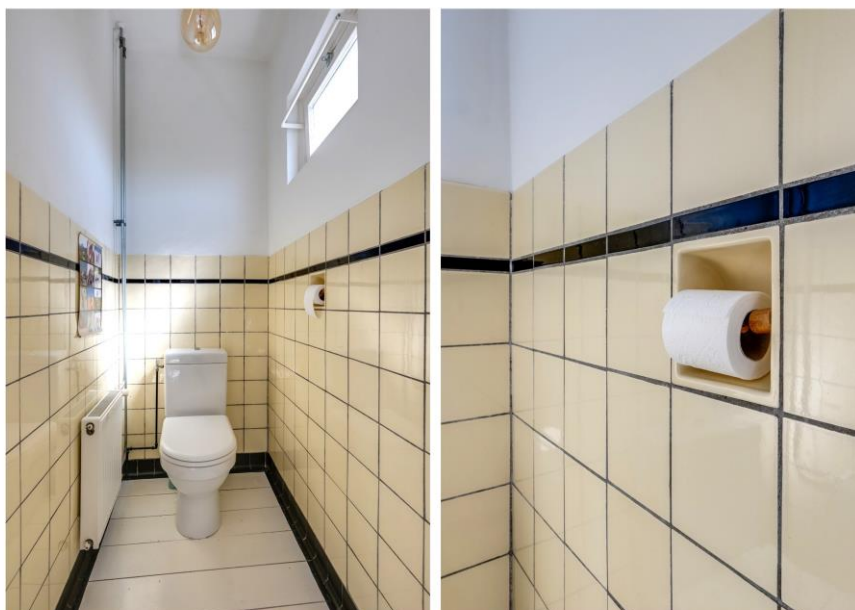
De wasruimte

In een aparte kamer (2,78 m. x 2,44 m.) vindt u de wasaansluitingen en een praktische wastafel. Ook hangt hier de cv-ketel (Nefit uit 2005) en staat er een groot boilervat van 120 liter. Verder vindt u hier de omvormer van de zonnepanelen, die helpt om zonne-energie om te zetten in stroom voor het huis. In de vaste kast heeft u ook extra bergruimte.



Het toilet

Het toilet vindt u los van de badkamer. De ruimte is deels betegeld en v.v. glad stucwerk. Er zijn originele wandtegels, inclusief toilethouder.



De tweede verdieping

Via een houten trap komt u op de overloop van waaruit u naar 4 slaapkamers kunt. De wanden en plafonds zijn ook op deze verdieping v.v. glad stucwerk. De Velux dakramen en de kunststof kozijnen van de nieuwe dakkapellen (2023) hebben in 2023 ook HR++ glas gekregen. De vloeren van de slaapkamers zijn in 2024 v.v. vloerisolatie en vloerbedekking.



Slaapkamer 3

Deze kamer (4,71 m. x 2,94 m.) ligt aan de rechter voorzijde van de woning. Deze kamer heeft een diepe vaste kast en wastafel met marmeren spatwand en spiegel. Er hangt een infraroodpaneel met eigen thermostaat.





Slaapkamer 4

Deze kamer (4,09 m. x 3,41 m.) ligt aan de rechter achterzijde van de woning. Deze kamer heeft een vaste kast en wastafel met marmeren spatwand en spiegel. Er hangt een infraroodpaneel met eigen thermostaat.





Slaapkamer 5

Deze kamer (2,93 m. x 2,60 m.) ligt aan de linker voorzijde van de woning en heeft een diepe vaste kast.



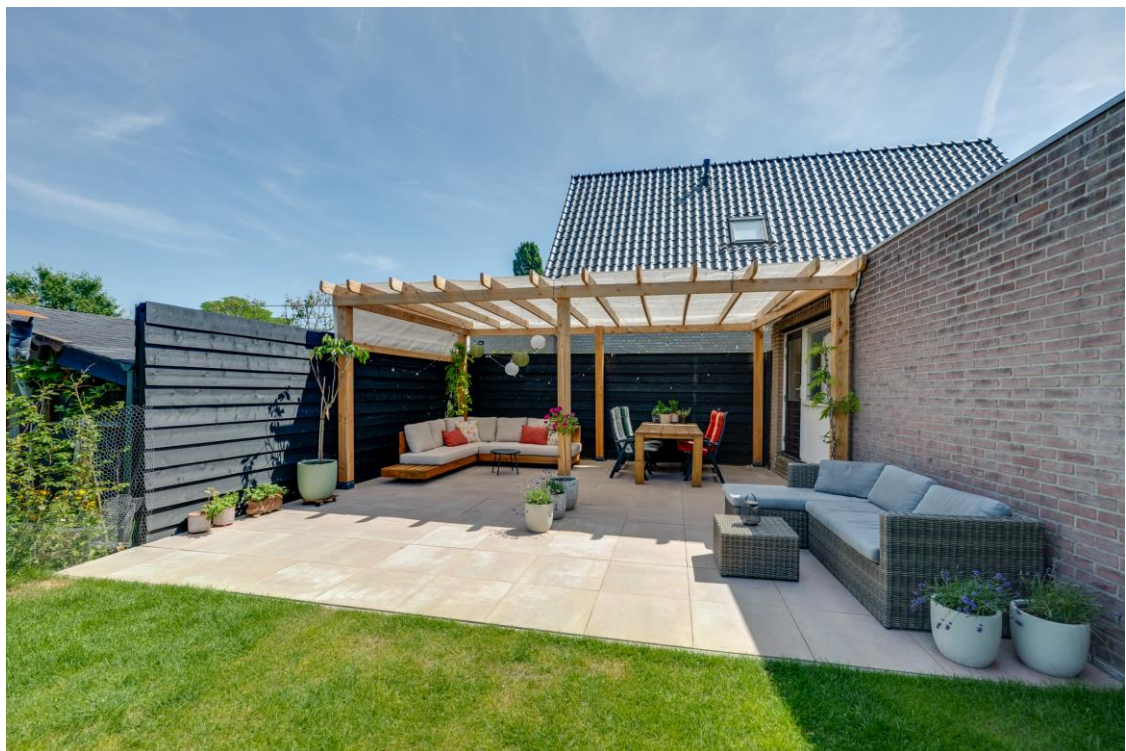
Slaapkamer 6

Deze kamer ligt linksachter (2,44 m. x 2,90/1,90 m.) en heeft een inbouwkast.



De achtertuin

De achtertuin (ca. 32,5 m. diep en gemiddeld 7 m. breed) ligt op het zuidoosten en is in 2025 grotendeels opnieuw aangelegd. U vindt er naast de woning oude klinkers, terwijl u verder in de tuin een ruim terras met grote, moderne plavuizen vindt. Met het 90 m² gazon, vaste beplanting en de houten pergola (6,36 m. x 3,60 m.) met eventueel spandoek een heerlijke plek. Heel praktisch zijn de berging (4,20 m. x 3,32 m.; v.v. elektra en vliering) en de garage aan de achterzijde van de tuin. Ook is de tuin recent v.v. elektrapunten. U kunt de tuin betreden via een zijpoort aan straatzijde of via de garage aan de achterzijde van deze gezellige tuin.



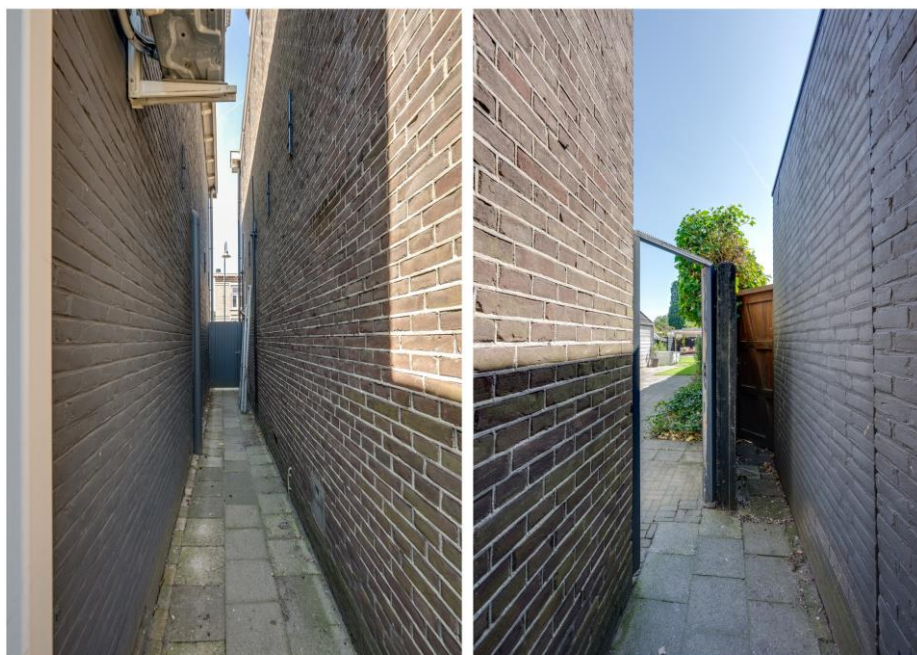






De garage

De garage (7,64 m. x 2,68 m.) is vanuit de Pastoor Oomenstraat te bereiken middels een sectionaaldeur. De stenen garage heeft een betonnen vloer en is v.v. elektra (2025). Aan de andere zijde vindt u een loopdeur naar de tuin.



Hoofdstraat 76 - Rijen
Tuin



De plattegrond is geproduceerd voor promotie doeleinden en is niet bindend.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2020 de afgeleverde versie

Hoofdstraat 76 - Rijen
Begane Grond

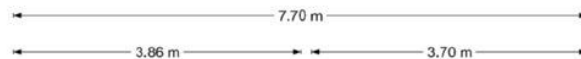
± 0.81 m ±

7.70 m



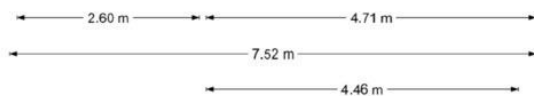
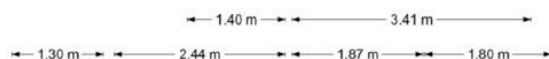
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Hoofdstraat 76 - Rijen
Eerste Verdieping



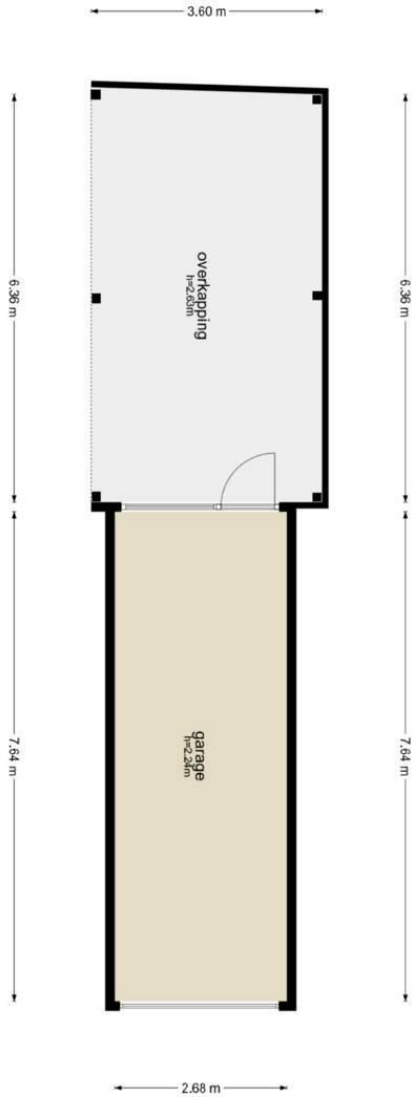
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Hoofdstraat 76 - Rijen Tweede Verdieping



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

Hoofdstraat 76 - Rijen
Garage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.obolencio.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