

TE KOOP
Julianastraat 80, Rijen
Vraagprijs: € 495.000,= kosten koper



Stap binnen in deze karakteristieke, vrijstaande jaren '30 woning met garage, waar de authentieke details en moderne gemakken samenkomen. Originele sfermakers zoals glas-in-loodramen, de granito vloeren en de originele paneeldeuren geven het huis zijn unieke charme. De slimme thermostaten van Bosch, de zonneboiler en de gladde muren en plafonds zorgen voor een comfortabele, moderne touch.

- Bouwjaar 1924
- Inhoud 516 m³
- Woonopp. 120 m²
- Inpandige ruimte 13 m²
- Externe buitenruimte 70 m²
- Perceel 574 m²
- Aanvaarding op korte termijn mogelijk

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



Binnen vindt u een uitgebouwde woonkamer met haard en veel licht en sfeer, een keuken, een praktische bijkeuken, een toilet met doucheruimte en een ruime kelder. Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en een moderne, frisse badkamer. De ruime bergzolder biedt extra opbergmogelijkheden. De woning staat op een ruim perceel met volop mogelijkheden voor buitenleven. Geniet van de tweelaagse garage met extra bergingen op lager gelegen tuinniveau. Een grote tuin met tuinkas, een kippenren en veel potentie; een heerlijke plek voor liefhebbers van rust en ruimte. De woning ligt op korte afstand van het station, de bossen en diverse uitvalswegen.

INDELING:

Begane grond:

De entree (5 m. x 1,88 m.) met originele voordeur voorzien van een te openen raampje brengt u meteen in de juiste sfeer van de woning. Er ligt een originele granitovloer met sierrand. De klassieke jaren '30 trap brengt u naar de eerste verdieping. Verder vindt u hier de meterkast (7 groepen), de garderobe en de loopdeuren naar de woonkamer, de keuken en de ruime kelder.



De woonkamer:

De woonkamer (8,93 m. x 3,75 m.) heeft aan de voorzijde een houten erker v.v. dubbel glas met daarboven de originele glas-in-loodramen (enkel glas). Er is een haard aanwezig voor de donkere dagen en via twee openslaande deuren komt u in de aanbouw.





De achterkamer (3,57 m. x 3,24 m.) kan fungeren als eetkamer, speelkamer en heeft een wastafel omdat deze eerder ook als slaapkamer is gebruikt. Er ligt vloerverwarming en er is een lichtkoepel met een elektrisch bedienbaar plisségordijn. Aan de achterzijde vindt u twee openslaande deuren naar het terras. Vanuit deze kamer kunt u ook naar de bijkeuken.





De keuken

Deze keuken (3,20 m. x 2,98 m.) ligt aan de linkerzijde van de woning. Een raam (houten kozijn, dubbel glas) en 3 kleinere ramen (houten kozijnen, enkel glas) zorgen voor veel sfeer. De originele, granito vloer en originele paneeldeuren naar de vaste kast en bijkeuken worden afgewisseld met glad gestucte wanden en plafond. Het eenvoudige keukenblok is voorzien van een verhoogd natuurstenen werkblad.





De bijkeuken

In de bijkeuken (3,27 m. x 3,20 m.) vindt u de verdeler van de vloerverwarming, hangt de cv-ketel (Nefit 2024) en vindt u een gootsteen. De wanden zijn deels betegeld en v.v. glad stucwerk, net zoals het plafond. U heeft toegang tot het toilet met doucheruimte en er zijn loopdeuren naar de keuken en de achtertuin. Via een deurtje aan de buitenzijde kunt u de bergruimte boven de bijkeuken bereiken. Hier staat het boilervat van de zonnecollectoren.



Toilet met doucheruimte

In deze geheel betegelde ruimte (1,76 m. x 1,10 m.) vindt u een zwevend closet en inloopdouche met thermostaatkraan.



De kelder

Vanuit de entree kunt u naar de ruime kelder (3,41 m. x 1,86 m.) op stahoogte (1,98 m.). De kelder is deels betegeld en er is elektra aanwezig voor bijvoorbeeld een extra koelkast of vriezer. Boven aan de houten trap is een houten kozijn v.v. dubbel glas en onder in de kelder vindt u een kozijn met hor voor de ventilatie.



Eerste verdieping:

Via de fraaie trapopgang komt u op de overloop. U heeft toegang tot 3 slaapkamers (allen v.v. vloerbedekking) en de badkamer. Ook hier is per ruimte iedere radiator apart in te stellen via het Smart Bosch systeem. De originele paneeldeuren zijn ook terug te vinden op deze verdieping.



Slaapkamer 1:

Deze slaapkamer (4,36 m. x 2,87 m.) ligt aan de achterzijde van de woning. De wanden zijn v.v. stucwerk en het plafond van schuurwerk en inbouwspots. Het hardhouten kozijn is v.v. dubbel glas en een rolluik. Er zijn 2 inbouwkasten.



Slaapkamer 2:

Deze slaapkamer (3,75 m. x 3,24 m.) ligt aan de voorzijde van de woning. De wanden zijn v.v. stucwerk en het plafond van schuurwerk. Het hardhouten kozijn is v.v. dubbel glas. Er zijn 2 inbouwkasten aanwezig.





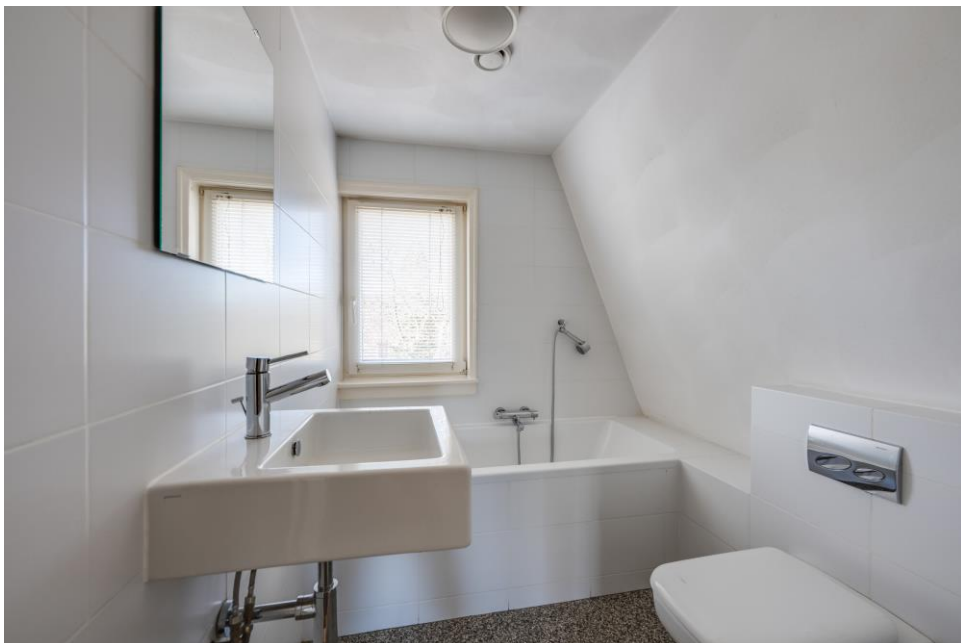
Slaapkamer 3:

Deze slaapkamer (3,04 m. x 2,94 m.) ligt aan de achterzijde van de woning. De kamer is afgewerkt met stucwerk op de wanden en schuurwerk op het plafond. Het hardhouten kozijn is v.v. dubbel glas en een rolluik. Ook vindt u hier een trap naar de zolder. Deze is eenvoudig om te zetten naar een vlizotrap. De zolder is via een luik af te sluiten.



De badkamer:

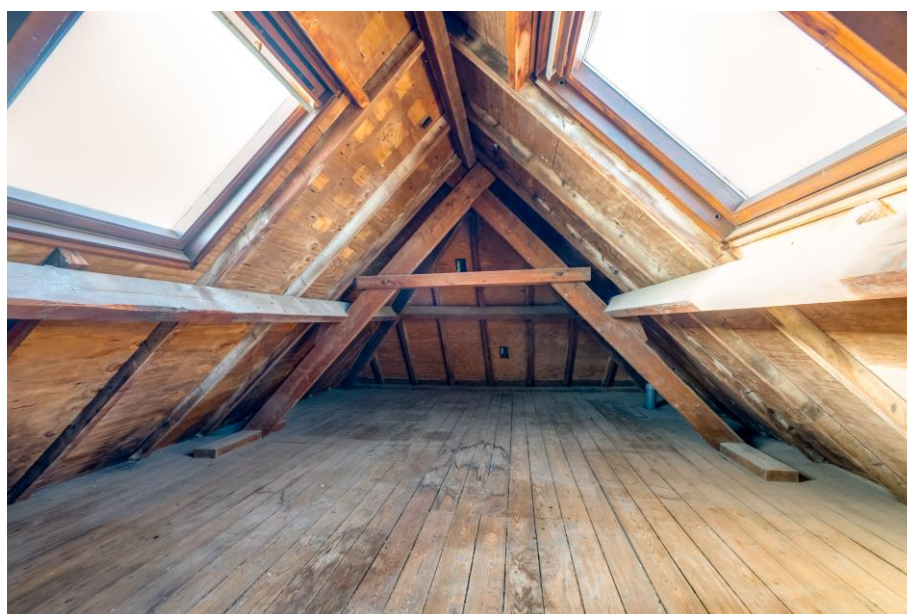
De badkamer (2,06 m. x 1,86 m.) ligt aan de voorzijde van de woning. De ruimte is geheel betegeld. Het hardhouten kozijn is v.v. dubbel glas. Er is een ligbad v.v. thermostaatkraan, een zwevend toilet en een wastafel. Verder vindt u hier een designradiator en natuurlijke ventilatie.





De zolder

De zolder (6,3 m² is 1,50 m. of hoger) is via een vaste trap te bereiken vanuit de derde slaapkamer. De vloer tussen de eerste verdieping en de zolder is geïsoleerd. Het dak van de zolder is van binnenuit eenvoudig te isoleren. Er zijn 2 Velux dakramen v.v. dubbel glas.



De tuin

De diepe achtertuin is gelegen op het zuidoosten en is via een oprit (met recht van overpad voor u en de burens) naast het huis, aan de voorzijde te bereiken. Direct achter het huis bevindt zich een terras (ca. 8,5 m. x 8 m.) met sierbestrating en een buitenkraan. Er staat een tweelaagse garage met bergingen op tuinniveau. In de lager gelegen tuin (ca. 43,5 m. x 9,30 m.) vindt u diverse beplanting, een kippenren en een tuinkas. De lager gelegen tuin is volledig omheind met hekwerk. Er is een grondput (momenteel zonder grondpomp) met diverse waterpunten.









De garage

U heeft (net zoals de burens) recht van overpad, vanuit de Julianastraat, en kunt daardoor op eigen terrein of in de garage parkeren. De garage (6,11 m. x 4 m.) is in spouw gezet, heeft een sectionaaldeur en is v.v. elektra.





Bergruimtes

Onder de garage, via een loopdeur aan de rechterzijde te bereiken, vindt u toegang tot de bergruimtes. De voorste (4 m. x 2,97 m.) wordt momenteel gebruikt als klusruimte en de achterste (4 m. x 2,93 m.) heeft twee houten kozijnen v.v. dubbel glas en er hangt een radiator. Beiden ruimtes zijn v.v. elektra.





Bijzonderheden:

- sfeervolle jaren '30 woning
- ruime tuin op het zuidoosten ca. 400 m²
- garage met lager gelegen berging, beiden v.v. elektra
- entree met fraaie deur, trapopgang en granitovloer
- woonkamer met erker v.v. haard en dubbele deuren naar de aanbouw
- aanbouw woonkamer is v.v. vloerverwarming en heeft een lichtkoepel en dubbele deuren naar de tuin
- aparte keuken met vaste kast
- bijkeuken met mogelijkheden wasaansluitingen en bergruimte
- toilet en doucheruimte op begane grond; dit maakt levensbestendig wonen mogelijk
- 3 slaapkamers op eerste verdieping
- moderne badkamer op de eerste verdieping
- zolder verdieping; extra bergruimte
- diepe achtertuin
- cv-ketel: Nefit 2024
- spouwmuurisolatie 2023 (isoparels)
- vloerisolatie rond 1982 (glaswoldekens)
- nagenoeg geheel v.v. hardhouten kozijnen met dubbel glas (m.u.v. glas-in-lood raampjes erker en keuken)
- buitenzijde 3 jaar geleden geschilderd door Coppens
- schoorsteen geveegd in 2024
- zolder (3,24 m. x 3,20 m.) via buitenzijde te bereiken, met (zonne)boiler
- goed onderhouden woning
- nabij uitvalswegen
- nabij station
- tegenover bosgebied



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 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