

# TE KOOP

## Rubenspark 44 Rijen

Vraagprijs € 375.000,= kosten koper

Deze uitgebouwde hoekwoning met garage staat aan een rustig plein met speelveld en speeltuin voor de deur. Het treinstation en centrum met alle voorzieningen ligt op korte loopafstand. De woning heeft een uitbouw aan de achterzijde met daarin de keuken. Op de eerste verdieping vindt u 2 slaapkamers (voorheen 3), een badkamer en vaste trap naar de tweede verdieping met een extra slaapkamer. De diepe tuin ligt op het zuidwesten en heeft een extra berging.



Bouwjaar	:	1962
Woonopp.	:	111 m <sup>2</sup>
Externe buitenruimte	:	21 m <sup>2</sup>
Inhoud	:	395 m <sup>3</sup>
Perceel	:	351 m <sup>2</sup>
Oplevering	:	op korte termijn mogelijk

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/Hal

Bij het betreden van de woning komt u in de hal, welke toegang geeft tot het geheel betegeld toilet met fonteintje, de trapkast, de meterkast (7 groepen), de deur naar de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.



### **De woonkamer:**

De woonkamer (6,90 m. x 5,68/3,63 m.) heeft een houtkachel met rookkanaal wat eventueel ook eenvoudig te verwijderen is, daar de schouw van gipsplaat is. Er ligt deels een houten vloer en deels vloerbedekking. Het plafond is afgewerkt met sierbalken. De houten kozijnen zijn v.v. dubbel glas.







### De keuken

De gesloten keuken (3,24 m. x 2,72 m.) heeft een eenvoudig, eenzijdig opgesteld keukenblok met onder- en bovenkasten. De keuken is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, een oven en een afzuigkap. Er ligt een tegelvloer. Het hardhouten kozijn is v.v. dubbel glas. Via de keuken komt u in de achterhal (2,75 m. x 1,09 m.) met een loopdeur naar de tuin.







### **De eerste verdieping**

Vanuit de overloop heeft u toegang tot 2 slaapkamers (voorheen 3), een wasruimte met toilet en doucheruimte met wastafel. Er is een vaste trap naar de tweede verdieping. Alle houten kozijnen op deze verdieping zijn v.v. enkel glas.

#### **Slaapkamer 1 (3 en voorheen 3):**

Deze slaapkamer (3,24 m. x 3,15 m + 3,25 m. x 2,50 m.) ligt aan de achterzijde van de woning en heeft een walk-in-closet met inbouwkast v.v. 3 schuifdeuren.





**Slaapkamer 2:**

Deze slaapkamer (3,15 m. x 2,57 m.) ligt aan de voorzijde van de woning.



### **De doucheruimte**

In deze ruimte (1,95 m. x 0,89 m.) vindt u de douche en een wastafel. Er ligt een granitovloer en de wanden zijn deels betegeld.



### **De wasruimte met toilet**

Deze ruimte (2,50 m. x 1,60 m.) ligt aan de voorzijde van de woning. U vindt hier de wasaansluitingen en een staand toilet.



### **Tweede verdieping**

Op de voorzolder (3,96 m. x 2,50 m.) vindt u de cv-ketel (Remeha Tzerra Ace 28C, 2019) en mogelijkheden voor het plaatsen van een wasmachine. De dakkapel heeft een houten kozijn met enkel glas.



### Slaapkamer 3

Deze slaapkamer (3,96 m. x 3,13 m.) heeft een dakkapel aan de achterzijde met houten kozijnen v.v. enkel glas. Aan 2 zijden vindt u extra bergruimte achter de knieschotten.





### **De achtertuin**

De tuin (ca, 25 m. x 7 m.) ligt op het zuidwesten. U vindt hier sierbestrating, vaste beplanting en een overkapping met haard. Er is een buitenkraan, elektra en een grondpomp aanwezig. In de tuin staan een garage en berging. Achterin de tuin was vroeger de moestuin.









### De garage

De garage (4,61 m. x 2,82 m.) heeft aan de opritzijde twee houten, openslaande deuren en aan de tuinzijde een houten loopdeur. De garage is v.v. elektra en een kleine vliering.



### De berging

Direct achter de garage, via de tuin te bereiken, staat een berging (2,84 m. x 2,81 m.) v.v. elektra. Ook hier is een kleine vliering voor extra bergruimte.



**Bijzonderheden:**

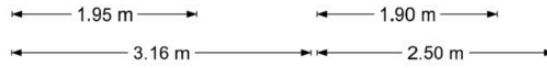
- een uitgebouwde hoekwoning
- eigen oprit met garage en berging
- speelveld met speeltuintje voor de deur
- in centrum, nabij winkels en treinstation
- mogelijkheden voor verdere uitbouw, indien gewenst
- woonkamer met rookkanaal
- aan de achterzijde uitgebouwd (keukenopstelling)
- dak aanbouw in 2018 vernieuwd en geïsoleerd
- momenteel 3 slaapkamers, eenvoudig terug te brengen naar 4
- diepe achtertuin op het zuidwesten
- cv ketel (Remeha 2019)
- energielabel E
- muren zijn nageïsoleerd
- aanvaarding op korte termijn mogelijk
- woning wordt verkocht met ouderdomsclausule
- woning wordt verkocht met een niet-bewoners clausule

# Rubenspark 44 - Rijen Begane Grond



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

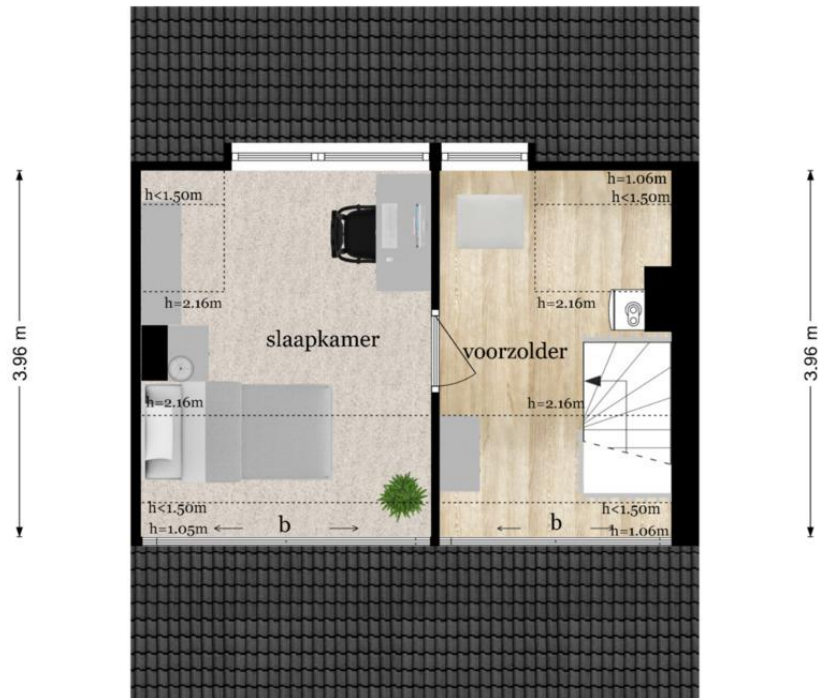
Rubenspark 44 - Rijen  
Eerste Verdieping



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

**Rubenspark 44 - Rijen  
Tweede Verdieping**

3.13 m 2.50 m



3.13 m 2.50 m

5.72 m

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, 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  
(0161) 224618