

TE KOOP

Kloosterstraat 12, Rijen

Vraagprijs € 489.000,- kosten koper



Deze uitgebouwde, verrassende hoekwoning ligt nabij twee basisscholen, een speelveld en winkels. De ruime woning heeft nog veel jaren 30 details zoals o.a. de glas-in-lood ramen, de paneeldeuren en de trekbel. Er is een uitgebouwde woonkamer met half open keuken en een bijkeuken. Op de eerste verdieping vindt u drie slaapkamers, een badkamer en een trap naar de tweede verdieping. Op de tweede verdieping vindt u nog twee ruime slaapkamers. Er zijn 5 zonnepanelen en een laadpaal geplaatst. Alle kozijnen zijn in het hele huis voorzien van dubbel glas en deels v.v. rolluiken. De achtertuin ligt op het zuidoosten en heeft een berging.

- | | |
|-------------------------------|--------------------|
| • bouwjaar | 1939 |
| • woonoppervlak | 156 m ² |
| • inhoud | 553 m ³ |
| • gebouwgebonden buitenruimte | 13 m ² |
| • externe bergruimte | 9 m ² |
| • perceel | 199 m ² |
| • energielabel | C |
| • zonnepanelen | 5 stuks |
| • slaapkamers | 5 stuks |



INDELING:

Entree / hal:

Nadat u de originele trekbel heeft gebruikt, komt u binnen in een lange hal (5,27 m.), welke toegang geeft tot de garderobe, de meterkast (9 groepen, groep zonnepanelen en 3 fasen voor o.a. laadpaal) en de woonkamer. Er ligt een tegelvloer. De originele voordeur met openslaand raampje en glas-in-lood raam (dubbel glas) in de zijgevel, samen met de fraaie trapopgang maken dit een mooie binnenkomer.



De woonkamer

Het woongedeelte aan de straatzijde (8,42 m. x 3,32 m. x 2,54 m. hoog) heeft een grote raampartij aan de voorzijde, waardoor u veel daglicht heeft. Er staat een marmeren schouw v.v. elektrische haard. Er ligt een tegelvloer en de wanden zijn glad afgewerkt. Het plafond is v.v. sierbalkjes. Aan de achterzijde is de woonkamer verder uitgebouwd (4,08 m. x 3 m. x 2,61 m. hoog) en v.v. een lichtstraat. In dit gedeelte is de tegelvloer v.v. vloerverwarming. Er zijn dubbele, openslaande deuren naar de achtertuin. Halverwege vindt u de half open keuken en achteraan is tevens een extra loopdeur naar de bijkeuken.









De keuken

Deze half open keuken (4,04 m. x 2,73 m.) heeft een beige/crème landelijk keukenblok in hoekopstelling en extra kast. Het keukenblok is v.v. een koelkast, een vaatwasser en een close-in-boiler. Er staat een SMEG fornuis v.v. 5 gaspitten (incl. wokbrander en visbrander) en een oven. De afzuiging is te vinden in de schouw. Het composiet werkblad heeft een porseleinen gootsteen. De tegelvloer (incl. vloerverwarming) loopt door vanuit de woonkamer. Er zijn twee deuren met toegang tot de ruime kelderkast (v.v. elektra voor bijvoorbeeld een vriezer) en de bijkeuken.





De bijkeuken

In de bijkeuken (3,54 m. x 2,73 m.) vindt u de wasaansluitingen, de cv-ketel (Vaillant 2015), een vaste kast en de toiletruimte. Er ligt een tegelvloer en de wanden zijn deels betegeld.



Het toilet

De geheel betegelde toiletruimte heeft een hangend closet.



Eerste verdieping

Vanuit de overloop (2,93 m. x 2,12 m.) kunt u naar 3 slaapkamers en de badkamer. Achter één van de paneeldeuren zit de trap naar de tweede verdieping. Er ligt vloerbedekking en in de zijgevel vindt u weer een mooi glas-in-lood raam (dubbel glas).



Slaapkamer 1

Deze slaapkamer (4,10 m. x 3,32 m.) ligt aan de achterzijde van de woning. Er ligt een laminaatvloer en de wanden zijn v.v. behang.





Slaapkamer 2

Deze slaapkamer (3,32 m. x 3,28 m.) ligt aan de voorzijde van de woning. Ook hier ligt een laminaatvloer en zijn de wanden v.v. behang. Aan de 3 wanden vindt u ook een lambrisering.





Slaapkamer 3

Deze slaapkamer (3,04 m. x 2,73 m.) ligt aan de achterzijde en heeft een laminaatvloer. De wanden zijn v.v. behang. Er is een vaste kast met 2 schuifdeuren. Het raamkozijn is v.v. dubbel glas net als in de rest van de woning. Alleen de deur, welke toegang geeft tot het dakterras (4,67 m. x 2,73 m.), is nog v.v. enkel glas.





De badkamer

De badkamer (2,22 m. x 2,12 m.) heeft een douchecabine met thermostaatkraan, een zwevend toilet en een dubbel wastafelmeubel met 2 lades en een zwevende kast voor extra bergruimte. er hangt een designradiator en er zijn 2 elektrapunten aanwezig. De ruimte is geheel betegeld en er is mechanische ventilatie aanwezig.





De tweede verdieping

Deze verdieping heeft een laminaatvloer en geeft toegang tot 2 slaapkamers.



Slaapkamer 4

Deze slaapkamer (ca. 14,4 m²) ligt aan de achterzijde en heeft een dakkapel v.v. hardhouten kozijn met dubbel glas en in de zijgevel een Velux dakraam. Deze kamer is hoog en er is een luik tot de bergruimte onder de nok van het dak.





Slaapkamer 5

Deze slaapkamer (ca. 14 m²) ligt aan de voorzijde en heeft een dakkapel met kunststof kozijn en HR++ glas en in de zijgevel een Velux dakraam. Deze kamer is wat lager i.v.m. de bergruimte boven deze kamer.





De tuin

De tuin (ca. 10 m. x 7,66 m.) ligt op het (zuid)oosten en heeft een zijpoort. Achter in de tuin is, net zoals direct achter de woning, een zitplek gerealiseerd. Er is sierbestrating, vaste beplanting, tuinverlichting en een buitenkraan aanwezig. De berging (3,39 m. x 2,56 m.), achter in de tuin, is v.v. elektra.



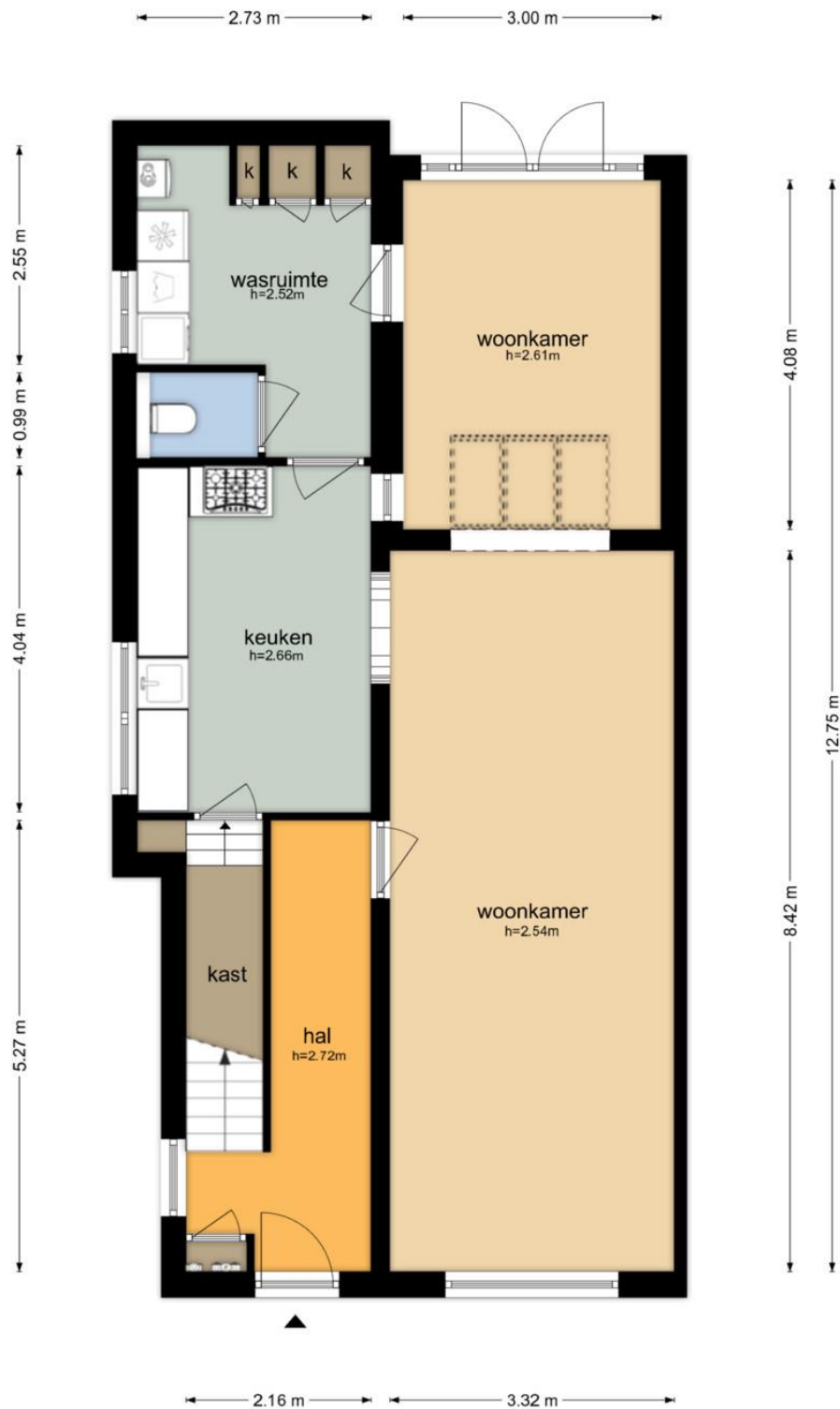




bijzonderheden

- uitgebouwd hoekwoning
- 5 slaapkamers
- spouwmuurisolatie 2021
- alle kozijnen v.v. dubbel glas, m.u.v. balkondeur
- 5 zonnepanelen x 370 Wp 2023
- laadpaal 2024
- close-in-boiler keuken 2024
- aanbouw woonkamer geplaatst in 2005
- energielabel C
- centrale ligging t.o.v. station en winkels
- tegenover een basisschool

Kloosterstraat 12 - Rijen
Begane Grond



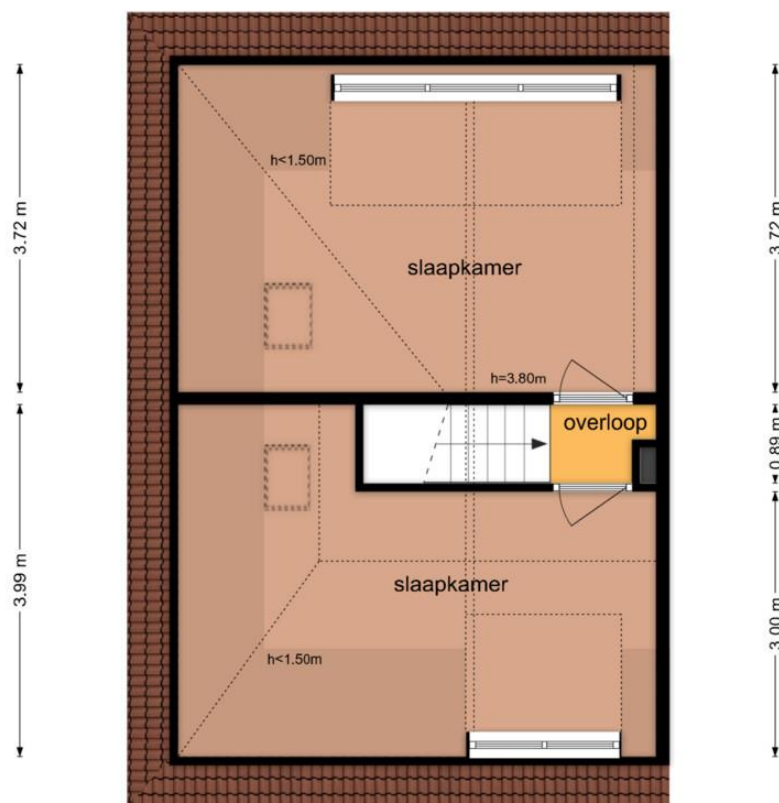
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kloosterstraat 12 - Rijen
Eerste Verdieping



Kloosterstraat 12 - Rijen
Tweede Verdieping

5.42 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 aspirantkoper

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