



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

www.dmva.nl • sprang-capelle@dmva.nl • 0416 54 02 25

Fijne gezinswoning in rustige buurt



Laagstraat 7 D
Rijen

€ 750.000,- k.k.





Wat leuk dat je dit huis komt bekijken! Een huis kopen of je huidige woning verkopen is spannend en bijzonder. Met mijn kennis en ervaring begeleid ik je graag, zodat het proces soepel verloopt. Geniet van de bezichtiging en misschien wordt dit straks jouw nieuwe thuis!

Jos Kwint



Van 1e gesprek tot sleutel

Check ons **stappenplan** en krijg een beter beeld van het aankoopproces



Zie jij jezelf hier al **wonen**?

Deze geschakelde vrijstaande woning uit 2002 combineert karakter met modern wooncomfort en een afwerking die werkelijk tot in detail klopt. Met vier slaapkamers, een sfeervolle woonkamer, een praktische indeling en een schitterend aangelegde achtertuin is dit zo'n huis waar je binnenkomt en direct denkt: hier wil ik wonen.



Woonoppervlakte
167m²



Aantal slaapkamers
4



Perceeloppervlakte
273m²



Totaal aantal kamers
5



Bouwjaar
2002



CV



Energielabel
A



Isolatievormen
vollediggeïsoleerd



Laagstraat 7 D, Rijen

€ 750.000,- K.K.



Tuin





Begane grond





De begane grond voelt direct goed. De karakteristieke erker aan de voorzijde geeft de woonkamer sfeer en zorgt samen met de overige raampartijen voor een prettige lichtinval. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek. De grote schuifpui aan de achterzijde is een echte blikvanger. Op mooie dagen zet je de deuren open en loopt de woonkamer als vanzelf over in de tuin. De royale overkapping wordt daarmee een verlengstuk van je leefruimte. Een plek voor lange diners, gezellige avonden en ontspannen weekenden. De keuken sluit hier mooi op aan en is praktisch én compleet uitgevoerd. Met onder andere een Quooker, inductiekookplaat, vaatwasser en afzuigkap heb je alles bij de hand. Vanuit de keuken loop je bovendien zo de tuin in. De bijkeuken zorgt voor extra praktische ruimte en biedt plaats aan de Daikin Altherma BkW warmtepomp uit 2020.





1e verdieping





Vier slaapkamers. Dat maakt deze woning ideaal voor een gezin, maar ook voor wie graag een extra werk-, hobby- of logeerkamer achter de hand heeft. Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet en de vaste trap naar de tweede verdieping. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douche en wastafel. Het separate toilet is natuurlijk extra praktisch.

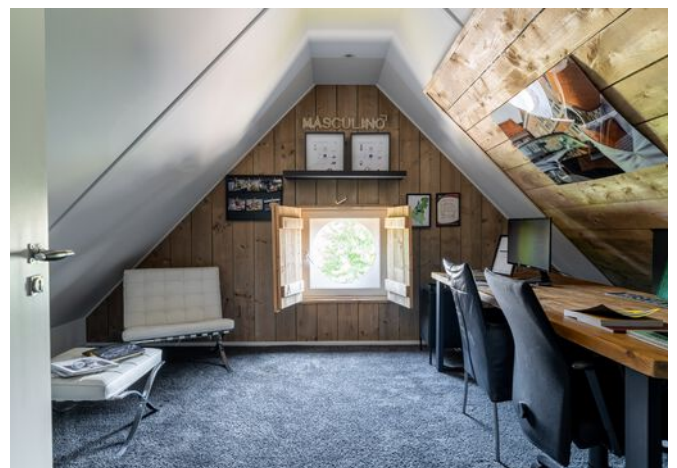




2e verdieping



Op de tweede verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers. Rustige ruimtes die je volledig naar eigen wens kunt gebruiken. Slapen, thuiswerken, sporten of hobbyen: hier kan het allemaal.





Laagstraat 7 D

Rijen



We snappen het hoor ...

Je hebt al zoveel gelezen, helemaal van de kaart natuurlijk !D

Over de buurt

De woning ligt op een fijne locatie in Rijen, op korte afstand van het centrum. Dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, scholen en horecagelegenheden zijn dichtbij. Ook het treinstation ligt op korte afstand, waardoor je vanuit hier gemakkelijk richting Breda, Tilburg en verder reist.

Rijen combineert het gemak van een centrale ligging met de rust en gemoedelijkheid van een prettige woonomgeving. Voor ontspanning en recreatie zijn er volop mogelijkheden in de omgeving.

En dankzij de gunstige ligging zijn ook Breda, Tilburg en Oosterhout goed bereikbaar.

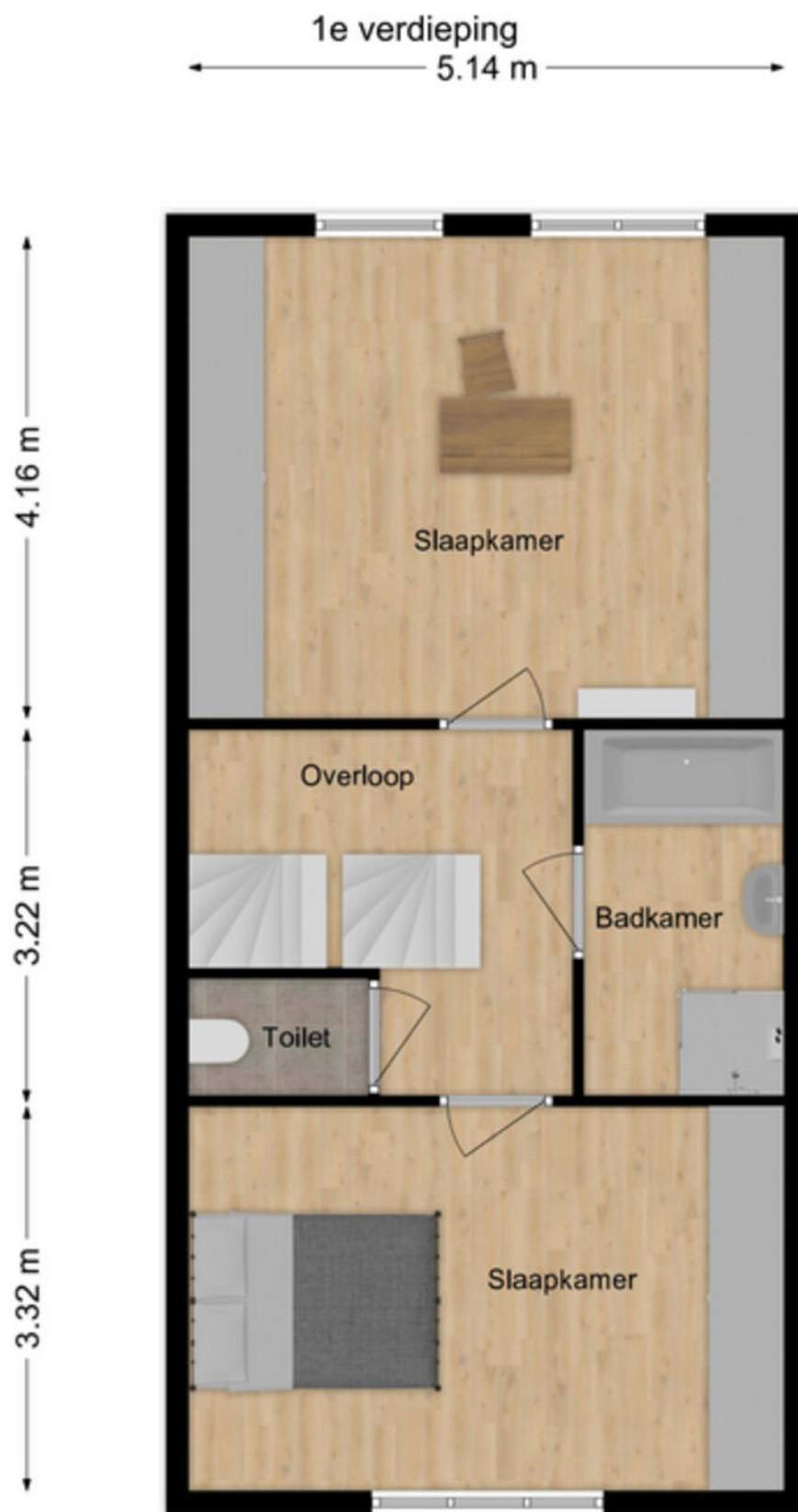


Plattegrond:



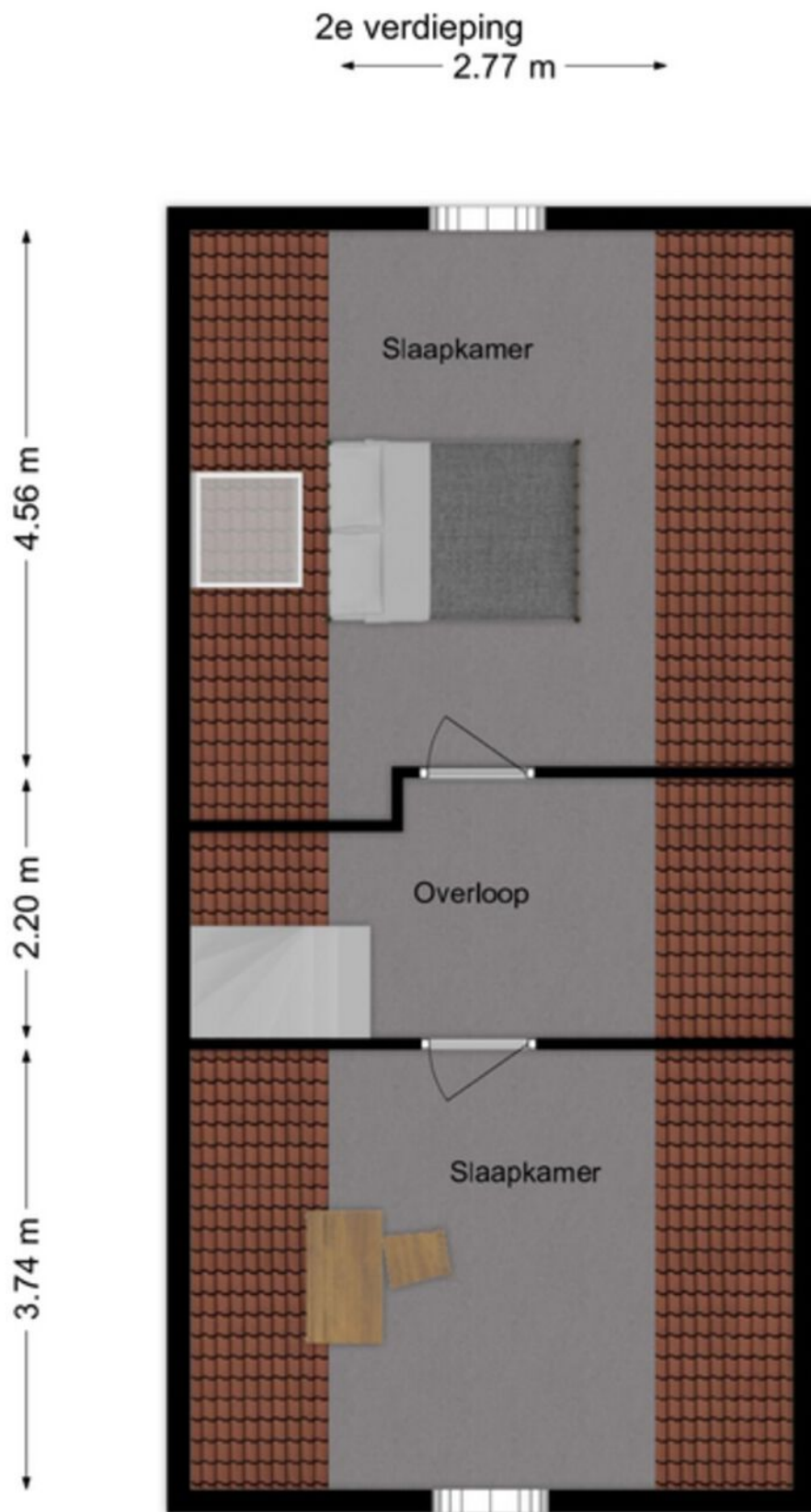


Plattegrond:





Plattegrond:





Rijksoverheid

Energie label woning

Laagstraat 7 D

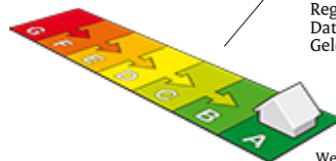
5121ZD Rijen

BAG-ID: 0784010000006673

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label A

Registratienummer 179009771
Datum van registratie 19-09-2019
Geldig tot 19-09-2029



Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	2000 t/m 2005
	Woonoppervlakte	>140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Warmtepomp
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Zonneboiler aanwezig, geen zonnepanelen
9.	Ventilatie	Balansventilatie



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Aart van Biert
Examennummer 2791
KvK nummer 62536273

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.



Kadastrale kaart

Uw referentie: DMVA



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gilze en Rijen

Sectie A

Perceel 8035

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Lijst van zaken



**Dé Makelaars
van Altena**
Dé Makelaar voor jou!

VBO MAKELAAR

LIJST VAN ZAKEN, behorende bij

Object : Luagstraat 7.D

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar / Bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Anders: _____	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☐	☒	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën / lamellen	☐	☐	☐	☒
Anders: _____	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking / linoleum	☒	☐	☐	☐
Begane grond verdieping zolder parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Begane grond verdieping zolder	☒	☐	☐	☐



Lijst van zaken



**Dé Makelaars
van Altena**
Dé Makelaar voor jou!

VBO MAKELAAR

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Close-in boiler	☒	☐	☐	
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Quooker	☒	☐	☐	☐
Anders: <u>Wasser pomp</u>	☒	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard met/zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Anders:	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☒
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☐	☐	☐	☒
Vaatwasser	☐	☒	☐	☐
Afzuigkap / schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast / vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Anders:	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
Anders:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en) .	☐	☐	☐	☒
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur / garage	☐	☐	☐	☒
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Anders:	☐	☐	☐	☐



Lijst van zaken



**Dé Makelaars
van Altena**
Dé Makelaar voor jou!

VBO MAKELAAR

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Sauna met/zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Anders: _____	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel /-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Anders: _____	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐
Anders: _____	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Anders: <u>poort naar huus</u>	☒	☐	☐	☐
Anders: _____	☐	☐	☐	☐
Anders: _____	☐	☐	☐	☐
Anders: _____	☐	☐	☐	☐
Anders: _____	☐	☐	☐	☐

Deze lijst van zaken mag uitsluitend gebruikt worden door leden van Vereniging VBO Makelaar.
Copyright VBO Makelaar november 2015 versie 1.0.



Bijzonderheden

- De woning is traditioneel gebouwd in 2002 en beschikt over een solide en degelijke constructie. De begane grond is voorzien van een betonnen vloer, de gevels zijn uitgevoerd in spouwmetselwerk en de verdiepingsvloeren zijn, met uitzondering van de zolder, uitgevoerd in beton. De zolder beschikt over een houten vloer.

Het schilddak is afgewerkt met dakpannen. De woning is volledig geïsoleerd met dak-, gevel- en vloerisolatie en beschikt over dubbele beglazing in houten kozijnen. Dankzij de goede isolatie en de aanwezige warmtepomp beschikt de woning over energielabel A.

- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de mondelingen of schriftelijke koopovereenkomst.

- Bij het samenstellen van deze brochure is de uiterste zorgvuldigheid betracht, doch voor onjuiste of onvolkomen opgaven kunnen wij en onze opdrachtgever geen aansprakelijkheid aanvaarden. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met De Makelaars van Altena®.



Het aankoopproces

1



Maak een vrijblijvend en gratis afspraak voor een berekening bij een **hypotheekadviseur**, zo weet je naar welke woningen je kunt zoeken.

2



Ga jouw favoriete woning(en) **bezichtigen**.

3



Ben je enthousiast geworden? Plaats een **bod** en voeg bij jouw bieding je **motivatie** en eventuele **voorwaarden** toe.

4



Bij een **inschrijving** mag je eenmalig een bieding doen, bij **vrije verkoop** kan het voorkomen dat je een tegenvoorstel van de verkopers krijgt en in onderhandeling gaat.

5



Gefeliciteerd, je bent de koper geworden! De verkopers hebben jouw voorstel geaccepteerd. We gaan jouw persoonlijke gegevens opvragen en maken de **concept koopovereenkomst**.

6



Na akkoord kunnen we bij ons op kantoor of digitaal de koopovereenkomst **ondertekenen** en jij kan aan de slag gaan met het aanvragen van jouw **hypotheek**.

7



Daarna is het zover: de sleuteloverdracht van jouw droomwoning! Voor de gang naar de notaris doen we met de verkopers nog een laatste ronde en noteren we de meterstanden tijdens de eindinspectie.

8



Daarna ga je naar de **notaris** en teken je samen de verkopers tekenen de leveringsakte en jij tekent nog (indien van toepassing) de hypotheekakte.

9



Hierna kun je gaan verhuizen of de handen uit de mouwen steken!



Ruimte voor notities



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Over ons

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou, wij dus wel! Niet alleen dit huis, maar een behoorlijk aantal huizen in de regio Altena, Heusden, Langstraat en Bommelerwaard.

Wij gaan voor de beste deal—maar altijd op een relaxte manier. Heldere communicatie, duidelijke afspraken en geen poespas. Dat doen we al sinds 1998 en met nog net zo veel passie als op de eerste dag.

Dé Makelaars van Altena is echt een familiebedrijf. Vijfentwintig jaar geleden richtte Henk-Jan samen met zijn ouders het bedrijf op. Een tijdje later kwamen Geert en Niek ook in dit bedrijf werken. Als deze drie broers samen zijn, wordt er altijd gelachen. Zwager David startte zijn kantoor in Sprang-Capelle waar hij en zijn zoons steeds weer gaan voor een succesvolle, maar ontspannen verkoop.

Dé Makelaars van Altena gaan speciaal voor jou net even een stapje verder. We zijn actief op sociale media en geven je een woningpresentatie zoals je die bij anderen niet vindt. Uniek voor de verkoper en ideaal voor dewoningzoeker.

Daarom zijn wij ook uitgeroepen tot makelaar met de beste woningpresentatie in Nederland.

Team, Dé Makelaars van Altena

Beste Woningpresentatie

Dé Makelaars van Altena is uitgeroepen tot makelaar met 'Beste Woning presentatie'. Onder andere omdat onze woningvideo's op Instagram ontzettend vaak bekeken worden. Snap jij waarom?



volg ons op Instagram
@demakelaarsvanaltena



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!



Woning verkopen?

Laat ons een gratis waardebeoordeling doen

Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl



Nieuwste huizen
@demakelaarsvanaltena