# Trees Kinstraat 9, Rijen

## Vraagprijs € 1.150.000,- k.k.



Deze ruime, luxe vrijstaande woning met bedrijfsruimte staat op een bedrijventerrein, op korte afstand van het treinstation, winkels en een basisschool. Een uitermate geschikt object voor de combinatie wonen en werken, in een dorp, nabij treinstation en uitvalswegen.

Naast een ruime, keurig onderhouden  woning van 3 verdiepingen met een fraaie woonkamer, landelijke woonkeuken en 3 ruime slaapkamers, is er ook een ruime badkamer, een wasruimte, een berging en een werkkamer. Er zijn twee dakterrassen en de tuin is keurig aangelegd en heeft een ruime overkapping. Alle hardhouten kozijnen in de gehele woning zijn v.v. HR++ glas. Er is een balansventilatie systeem voor de gehele woning. De woning is deels v.v. vloerverwarming.

De bedrijfshal staat los van de woning en heeft een eigen ingang. Het bedrijvengedeelte bestaat uit een opslagruimte/ werkplaats, een magazijn (welke momenteel als ontvangstruimte met bar is ingericht), een toiletruimte en een berging.

| | |
|---|---|
| o Bouwjaar | 2005 |
| o Perceel | 830 m² |
| o Inhoud woning | 879 m³ |
| o Woonoppervlak | 232 m² |
| o gebouwgebonden buitenruimte | 62 m² |
| o externe buitenruimte | 85 m² |
| o Energielabel | A |
| o cv-ketel | 2025 |
| o kozijnen | HR++ |
| o schilderwerk | 2022 |
| o vloerverwarming | begane grond: woonkeuken, kantoor, hal<br>verdieping: badkamer |
| o bestemmingsplan | wonen in Paarse strook; met bedrijvigheid |







**INDELING WOONHUIS**

**Begane grond**:

U betreedt de woning in de ruime entree (ca. 15 m²) met loopdeuren naar het zwevend toilet met fonteintje, de meterkast (3 fasen: 12 groepen, 3 aardlekschakelaars en glasvezel) en de deur naar de woonkamer. Een tweede deur geeft toegang tot een tweede ingang (3,66 m. x 2,09 m.) met ruime mogelijkheden voor bijvoorbeeld uw garderobe. Er is ook een stijlvolle, ruimtelijke trapopgang waarbij je vanaf de begane grond helemaal naar boven kijkt, tot aan een groot raam in het plafond op de tweede verdieping. Het daglicht valt van boven naar beneden door de vide en verlicht de volledige trapopgang. Er ligt een doorlopende tegelvloer v.v. vloerverwarming.












MATISSE





**De woonkamer**

De woonkamer (9,60 m. x 6,83/4,00 m, zo'n 55 m²), aan de voorzijde van de woning, heeft ruimte voor een uitgebreid  zitgedeelte en apart eetgedeelte. Aan 3 zijden heeft u kozijnen, waardoor dit een fijne, lichte ruimte is en waardoor u rondom de tuin in kijkt. Er zijn dubbele deuren, welke toegang geven tot de achtertuin. De fraaie kamer en suitedeuren, omgeven door twee vaste kasten, geven toegang tot de woonkeuken. Er ligt een eiken houten vloer en de wanden en plafonds zijn weer netjes afgewerkt.





















**De woonkeuken**

De gezellige woonkeuken (5,66 m. x 4,26 m.) ligt aan de achterzijde van de woning. Er staat een eenzijdig, landelijk keukenblok v.v. een 5 pits Boretti gasfornuis inclusief oven met daarboven een afzuigkap in de schouw verwerkt. Verder is de keuken uitgerust met een vaatwasser, een koelkast, een vriezer, een magnetron en een porseleinen spoelbak. Het granieten aanrechtblad maakt het plaatje helemaal af. Naast de kamer-en-suite schuifdeuren ook aan deze zijde twee vaste kasten voor extra bergruimte. Verder is er voldoende ruimte om extra kasten en een grote eettafel, bar of eiland te plaatsen. Er ligt een tegelvloer v.v. vloerverwarming en de muren en wanden zijn v.v. stucwerk. Vanuit de keuken kunt u, via de openslaande deuren, naar de achtertuin.






LIFE
better







**De speelkamer/kantoor**

Vanuit de hal kunt u naar de speel-/werkkamer. Deze ruimte (3,88 m. x 2,48 m.) ligt aan de voorzijde en kan op meerdere manieren ingericht worden.  Er ligt een tegelvloer v.v. vloerverwarming. De wanden en het plafond zijn v.v. stucwerk.







**De toiletruimte**

Ook zwevend toilet met fonteintje, in de deels betegelde toiletruimte, is te bereiken vanuit de hal.



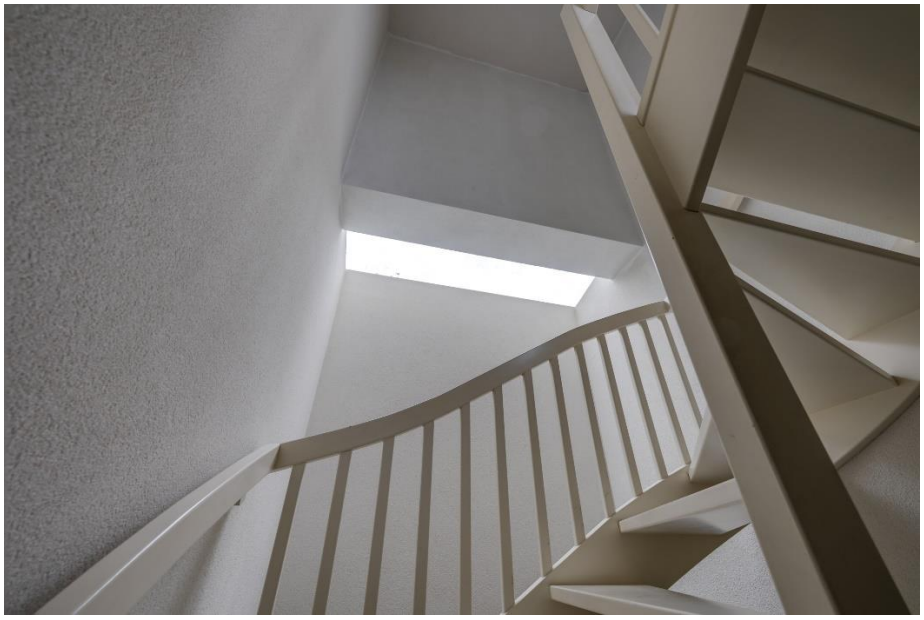


**Eerste verdieping**

Vanuit de ruime hal kunt u naar 2 ruime slaapkamers, de badkamer, de wasruimte en het separaat toilet. De wanden en plafonds op deze verdieping zijn weer voorzien van stucwerk en er ligt een antraciet vloerbedekking, doorlopend over de gehele verdieping m.u.v. de sanitaire ruimtes.







**Slaapkamer 1**

Deze ruime slaapkamer (5,64 m. x 5,50/3,40 m.) ligt aan de achterzijde en heeft een ruime walk-in-closet (3,70 m. x 1,98 m.). De wanden en het plafond zijn v.v. stucwerk. De wand achter het bed heeft een modern, houten wandpaneel. Aan de achterzijde vindt u toegang tot het ruime dakterras.





















**Het dakterras**

Vanuit de ouderslaapkamer is dit dakterras (7,95 m. x 3,53 m.), gelegen op het noordwesten te bereiken.





**Slaapkamer 2**

Aan de voorzijde gelegen slaapkamer (5,64 m. x 2,50 m.) waarbij de wanden en plafonds weer zijn v.v. stucwerk.






LIFE IS
GOOD


LIFE IS
GOOD
STOER

**De badkamer**

Deze badkamer (3,40 m. x 2,98 m.) ligt aan de achterzijde en is voorzien een ligbad, een ruime  inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel. De vloertegels zijn v.v. vloerverwarming. De wanden zijn deels betegeld en v.v. glad stucwerk. Er zijn diverse elektrapunten en er is een designradiator. Er is ook ventilatie aanwezig en een loopdeur naar het dakterras.











**De toiletruimte**

U vindt hier een zwevend closet met fonteintje en ventilatie. Er is een tegelvloer en de wanden zijn deels betegeld en v.v. stucwerk.





**De wasruimte**

In deze ruimte (2,72 m. x 2,50 m.) vindt u de wasaansluitingen voor wasmachine en droger. Er is een gootsteen en ruimte voor extra kasten. Er is een tegelvloer en de wanden zijn deels betegeld en v.v. stucwerk.







40°
TISSUE BOX



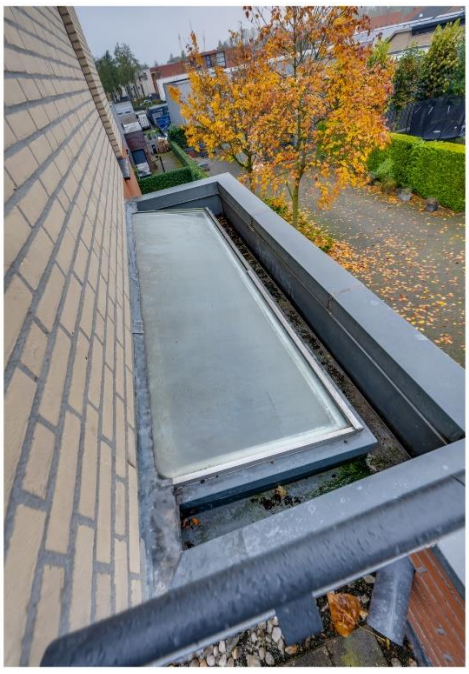
**De tweede verdieping**

Op deze gehele verdieping zijn ook alle wanden en plafonds weer v.v. antraciet vloerbedekking. Vanuit de overloop kunt u naar twee kamers en heeft u toegang tot het dakterras.









**Slaapkamer 3**

Aan de voorzijde vindt u deze kamer (5,48 m. x 3,70 m.). Deze ruimte heeft grote kozijnen met, aan twee zijden, uitkijk op het dakterras. De wanden en plafonds zijn v.v. stucwerk.









**De berging**

Deze kamer (3,36 m. x 2,98 m.) ligt aan de achterzijde en heeft ook twee kozijnen met veel lichtinval. Ook hier zijn wanden en plafonds weer v.v. stucwerk.









**De achtertuin**

Voor, naast en achter de woning vindt u de ruime tuin welke keurig onderhouden is. Er is een gazon, vaste beplanting, veel hagen en meerdere gezellige hoekjes. Er staat een ruime overkapping (8,69 m. x 3,20 m.), grenzend aan de hal. Aan de opritzijde hangt een dubbele, houten poort.

































**De bedrijfshal**

De hal (12.15 m. x 5,50 m.) is momenteel is tweeën delen gesplitst, maar ook terug te brengen naar één ruimte.

1.- De opslag-/werkruimte (5,50 m. x 5,45 m. x 4,20 m. hoog) is v.v. elektra en een gootsteen.









2.- De ontvangstruimte met bar (6,70 m. x 5,34 m. x 2,62 m. hoog). Deze ruimte is ingericht met een gezellige bar v.v. een dubbele tap met spoelbak en koelkast. U kunt vanuit deze ruimte naar het halletje met de deels betegelde toiletruimte (met toilet en fonteintje) en een loopdeur naar buiten.







HARLEY-DAVIDSON
DRUM


SAMSON
MOTOR
HARLEY-DAVIDSON
CYCLES
TAP-
VERGUNNING


ABBAYE
HARLEY-DAVIDSON
BEER





**De berging**

Deze extra opslagruimte (6,11 m. x 3 m.) is zowel bedrijfsmatig als privé te gebruiken. Er zijn twee loopdeuren naar buiten en heeft een kozijn voor extra daglicht. De ruimte is v.v. elektra.





**Trees Kinstraat 9 - Rijen**
**Tuin**




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

**Trees Kinstraat 9 - Rijen**
**Begane Grond**



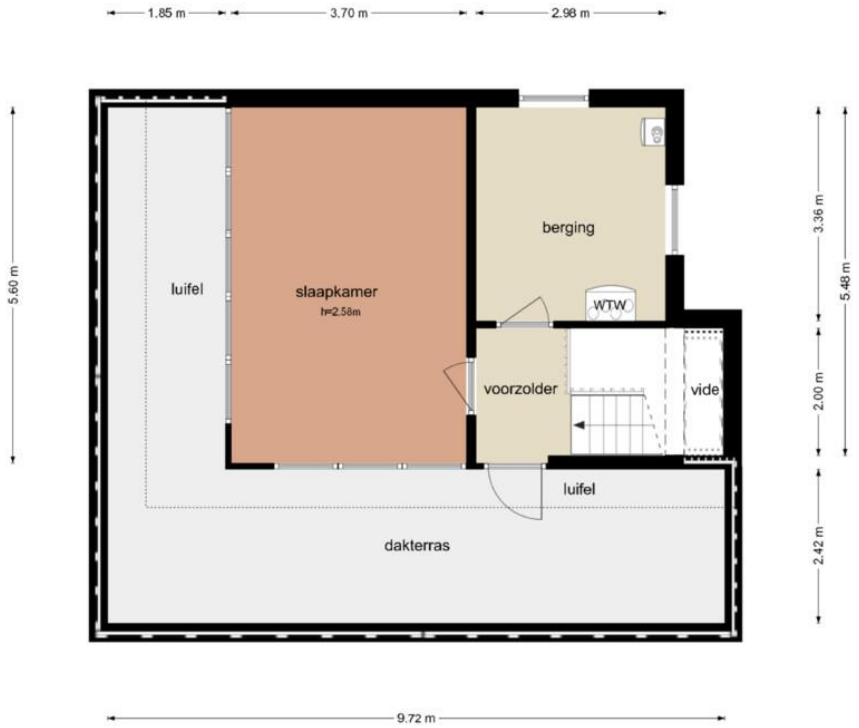

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Trees Kinstraat 9 - Rijen**
**Eerste Verdieping**




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

**Trees Kinstraat 9 - Rijen**
**Tweede Verdieping**




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, 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 Vastgoed Nederland. 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

Mobiel: 06 46191633