



Fijne tussenwoning
met energielabel A

RIJEN
Wouwerbroek 54

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1991
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	380 m ³
Woonoppervlakte:	102 m ²
Perceeloppervlakte:	141 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	8 m ²
Externe bergruimte:	11 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	volledig geïsoleerd

Omschrijving

Wouwerbroek 54 Rijen

Aan de rand van Rijen ligt deze goed onderhouden eengezinswoning, deze woning heeft veel te bieden! Een lichte moderne woonkamer, een halfopen keuken, bijkeuken in dezelfde stijl, glazen serre en een fraai aangelegde tuin op het westen, een royale badkamer en 2 grote slaapkamers op 1e verdieping en op 2e verdieping een voorzolder en een ruime 3e slaapkamer met dakkapel. De woning is volledig geïsoleerd, reeds verduurzaamd in 2023 met 8 zonnepanelen en heeft energielabel A. De ligging is ideaal: op korte afstand van (basis)scholen, winkels, sportvoorzieningen, het centrum én de uitvalswegen.

Bouwjaar: 1991

Woonoppervlakte: ca. 102 m² (bruto 147 m²)

Perceeloppervlakte: ca. 141 m²

Inhoud woonhuis: ca. 380 m³

INDELING: BEGANE GROND:

U komt binnen in de hal met tegelvloer, meterkast, garderobe en toilet. Vervolgens komt u in de woonkamer.

De lichte moderne woonkamer is ca. 26 m² groot, heeft een lengte van 7.47 m en heeft aan de voorzijde een heerlijke zit-/tv-hoek en aan de achterzijde een royale eethoek met zicht op de serre/tuin. De woonkamer is voorzien van een zwarte tegelvloer, de muren zijn glad gestuct en het plafond heeft spuitwerk. De woning heeft houten kozijnen met HR++-beglazing. De 2 ramen aan de voorzijde en het grote raam aan de tuinzijde zorgen voor veel lichtinval bij de zithoek en bij de eettafel. De woning heeft aan de voor- en achterzijde rolluiken.

De halfopen woonkeuken is aan de achterzijde van de woning gelegen. De keuken meet 2.53 x 2.15 en is daarmee ruim 5 m² groot. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling met lichte hoogglans zandkleurige boven- en onderkasten met RVS-handgrepen en een grijs werkblad. De keuken beschikt over de volgende inbouwapparatuur: een 5pits-gaskookplaat inclusief wokbrander, een afzuigkap, een combi-oven/magnetron, een vaatwasser en een koelkast.

Vervolgens komt u in de bijkeuken, deze meet 2.67 x 1.90 en ook ruim 5 m² groot. Hier is links een grote kastenwand geplaatst, in bijna dezelfde zandkleur als de keuken, maar een matte versie. In deze fraaie kastenwand bevindt zich de grote vriezer en veel opbergruimte. Onder het raam zijn 2 schuifkasten gemonteerd met een werkblad erboven, hierin bevinden zich de wasmachine- en drogeropstelling. De woning heeft een moderne groepenkast.

Via de loopdeur kunt u naar de glazen serre. Deze fraaie buitenruimte meet 2.82 x 2.90 en is ca. 8 m² groot. De achterwand kunt u naar rechts openschuiven. In de antracietgrijze balken zit verlichting, er hangt een buiten-TV. Hier kunt u heerlijk

genieten van de zon en van het buitenleven met familie en vrienden.

TUIN en BERGING:

De achtertuin is gelegen op het westen en fraai aangelegd met bestrating en volgroeide beplanting in de borders. Door de ligging op het westen kunt u hier vaak van de zon genieten. De tuin is ruim 8 m diep en 5,5 m breed. Achterin de tuin is een houten fietsenhok geplaatst van 4 m² voor de vrijstaand stenen berging van 7 m². En er is een overkapping van 8 m² naast de berging, hier is de achterom. Tevens is er buitenkraantje en buitenverlichting aanwezig.

De voortuin is verzorgd aangelegd met moderne antracietgrijze grote betontegels en vaste beplanting. En er is ruimte om even een fiets te plaatsen.

1e VERDIEPING:

Via een deur in de woonkamer betreedt u een portaal met de trapopgang naar de 1e verdieping. U komt op de overloop, deze geeft toegang tot 2 ruime lichte slaapkamers en de royale badkamer.

Slaapkamer 1: $5.11 \times 3.37 / 2.37 = \text{ca. } 15 \text{ m}^2$ aan de achterzijde gelegen. Deze grote slaapkamer kan indien gewenst gesplitst worden in 2 kleinere slaapkamers, de deur daarvoor is nog aanwezig. Slaapkamer 2: $4.00 \times 2.87 = \text{ca. } 12 \text{ m}^2$ is aan de voorzijde gelegen. Alle slaapkamers hebben gladde muren, spuitwerk plafonds en zijn voorzien van een lichte houtlook laminaatvloer, die ook doorloopt op de overloop.

De badkamer is aan de voorzijde gelegen. De badkamer heeft een ligbad, een douchecabine, een wastafel met meubel met spiegel met verlichting en een 2e toilet. De badkamer is uitgevoerd met lichtgrijze wandtegels gecombineerd met zwarte vloertegels. Deze ruime badkamer meet 2.99×2.09 en is daarmee ruim 7 m² groot. Door het aanwezige raam is er prettige lichtinval en veel natuurlijke ventilatie. Maar de woning heeft ook mechanische ventilatie. De badkamer is volledig betegeld en heeft plafondpanelen met inbouwspots.

2e VERDIEPING:

Via een vaste trap bereikt u de 2e verdieping. Op de voorzolder bevindt zich de CV-ketel in een kast. Er is bergruimte achter de schotten. Vervolgens komt u in de 3e slaapkamer: deze meet 3.05×4.27 en is daarmee ca. 13 m² groot. Deze ruime slaapkamer heeft een dakkapel aan de achterzijde en is volop plaats voor een 2-persoonsbed en een groot bureau. In deze slaapkamer ligt een lichte houtlook laminaatvloer.

Kortom: een sfeervolle tussenwoning met zowel binnen als buiten volop ruimte voor veel woonplezier.











Omschrijving

ALGEMEEN:

- lichte woonkamer met halfopen keuken, bijkeuken en glazen buitenruimte/serre;
- ruime lichte badkamer;
- 3 grote slaapkamers;
- in 2023 verduurzaamd door 8 zonnepanelen;
- Energielabel A en volledig geïsoleerd;
- Rustige straat in kindvriendelijke buurt;
- Aanvaarding in overleg.

Rijen is een gezellig en groen dorp in de gemeente Gilze en Rijen, midden in Noord-Brabant. Het ligt precies tussen twee grotere steden — Tilburg en Breda — waardoor je de rust van een dorp hebt, maar wél alle voorzieningen van de stad binnen handbereik. Dat maakt het een aantrekkelijke plek om te wonen, zeker voor gezinnen en mensen die ruimte en ontspannen wonen waarderen. Rijen heeft een eigen treinstation op de lijn tussen Breda en Tilburg. Ook heeft Rijen een modern binnenzwembad Den Butter. In en rondom Rijen is veel groen. Je zit dicht bij de bossen en natuurgebieden. Ideaal voor wandelaars, fietsers en gezinnen die graag buiten zijn.

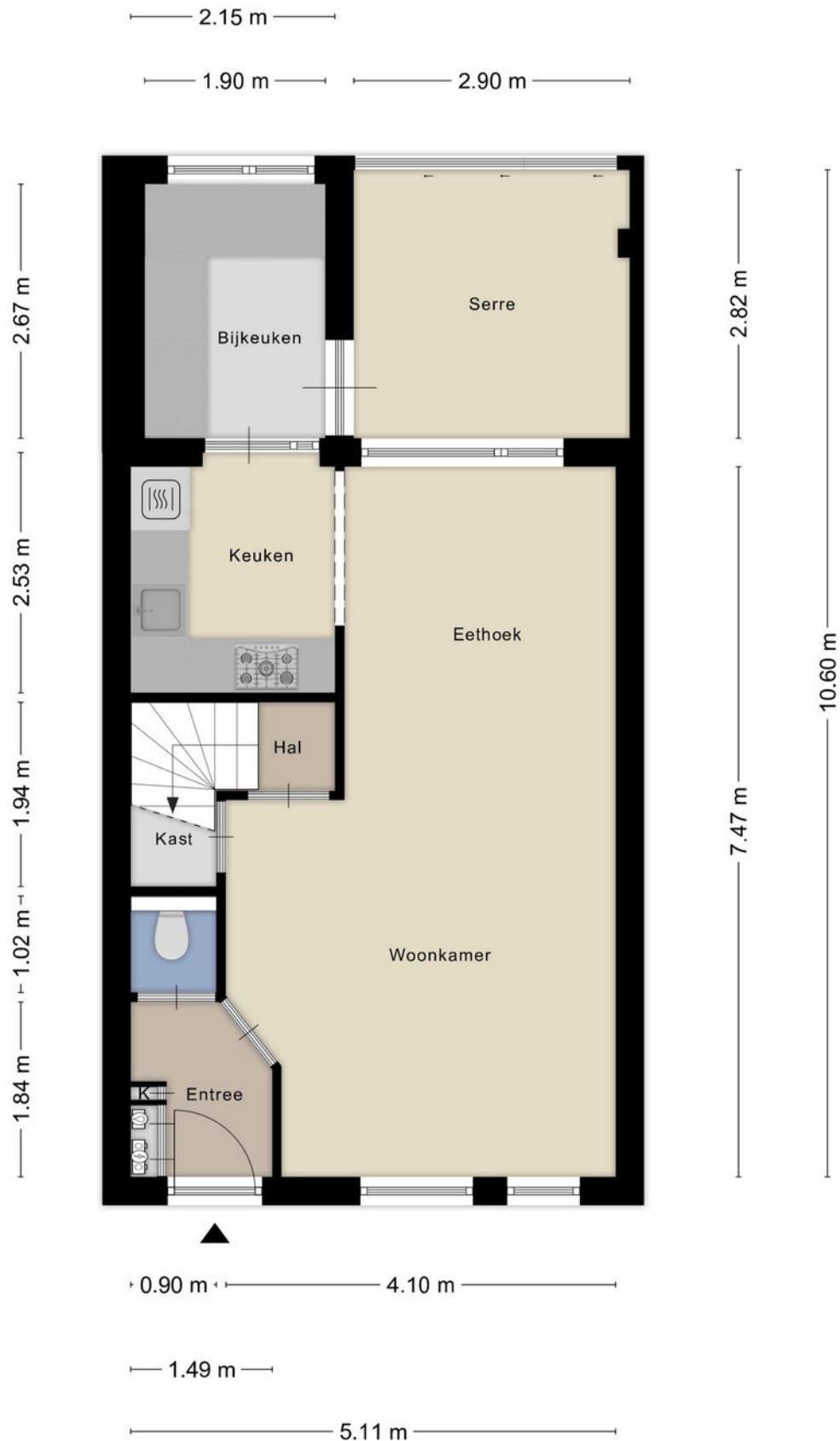




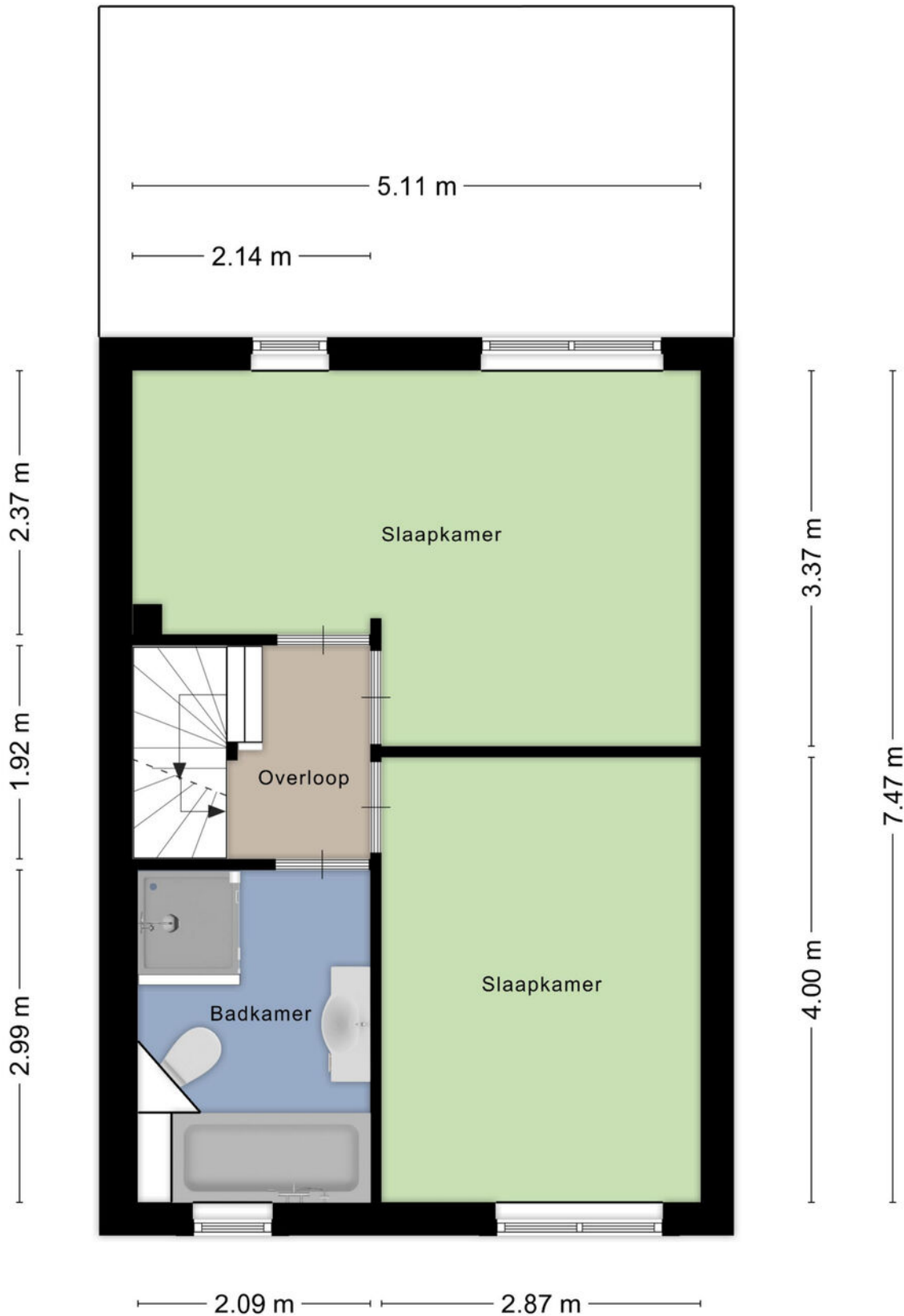

**EXACT
GEMETEN**

volgens
branchebrede
meetinstructie

Plattegronden



Plattegronden

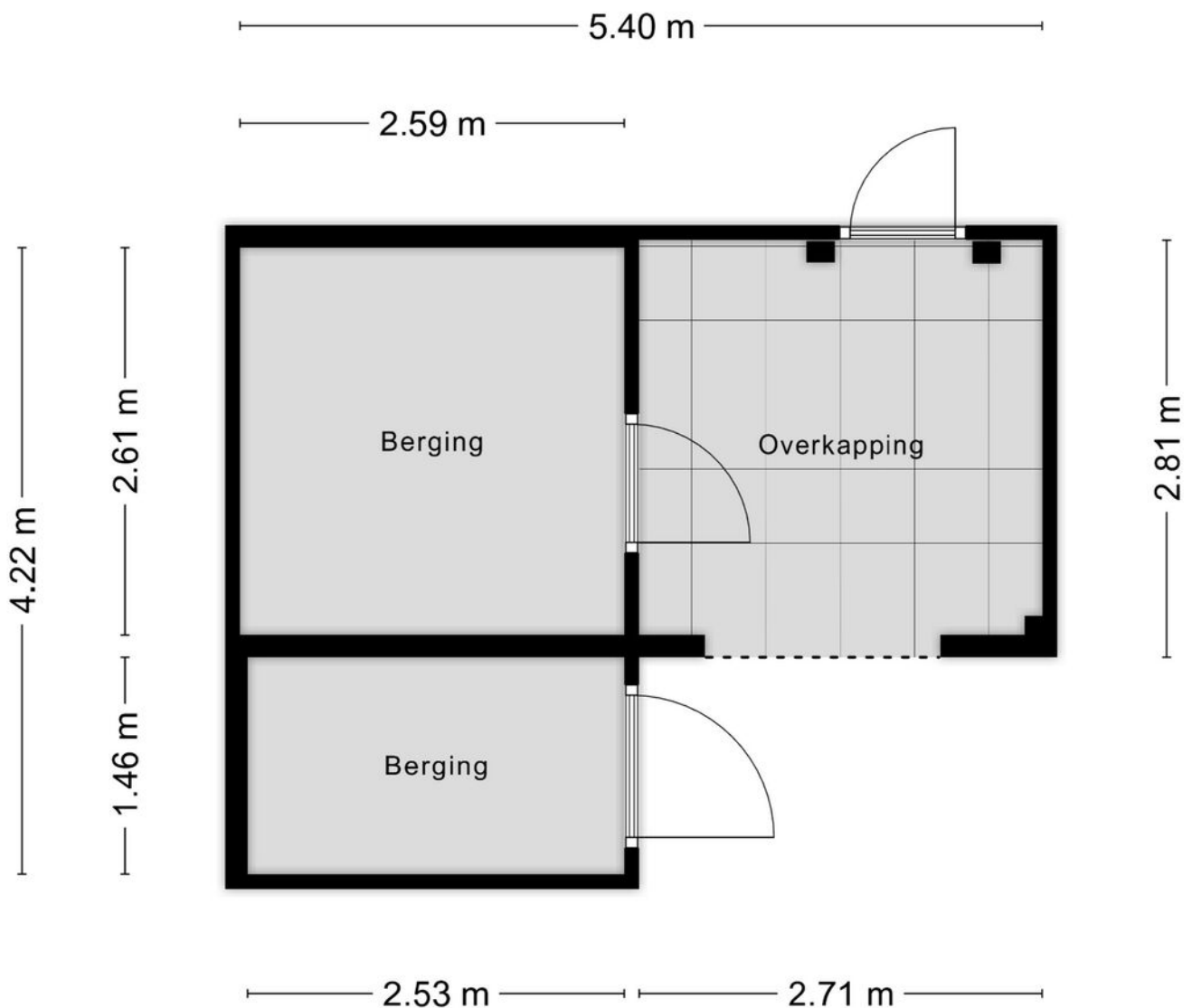


Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wouwerbroek 54 Rijen



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Gilze en Rijen

B

4188

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

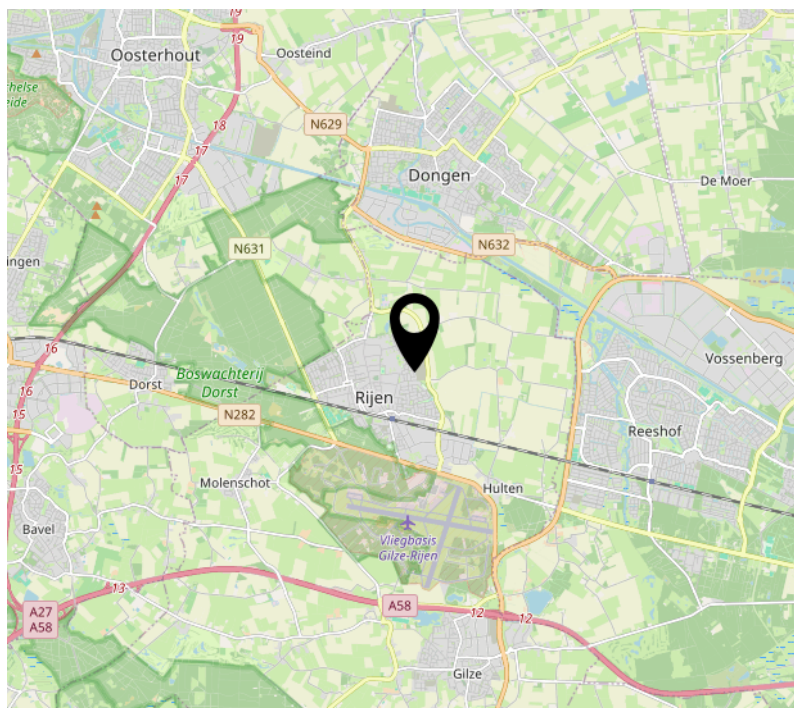
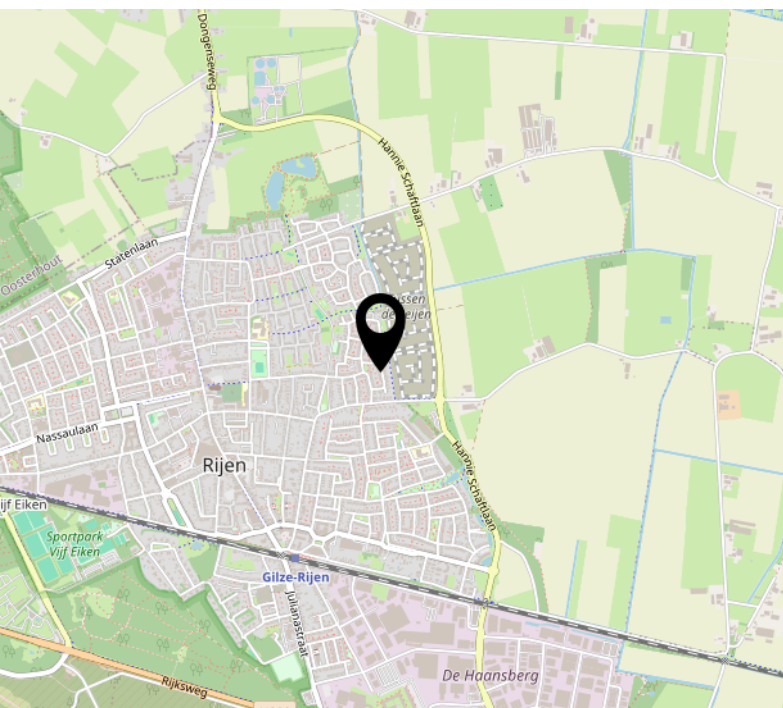
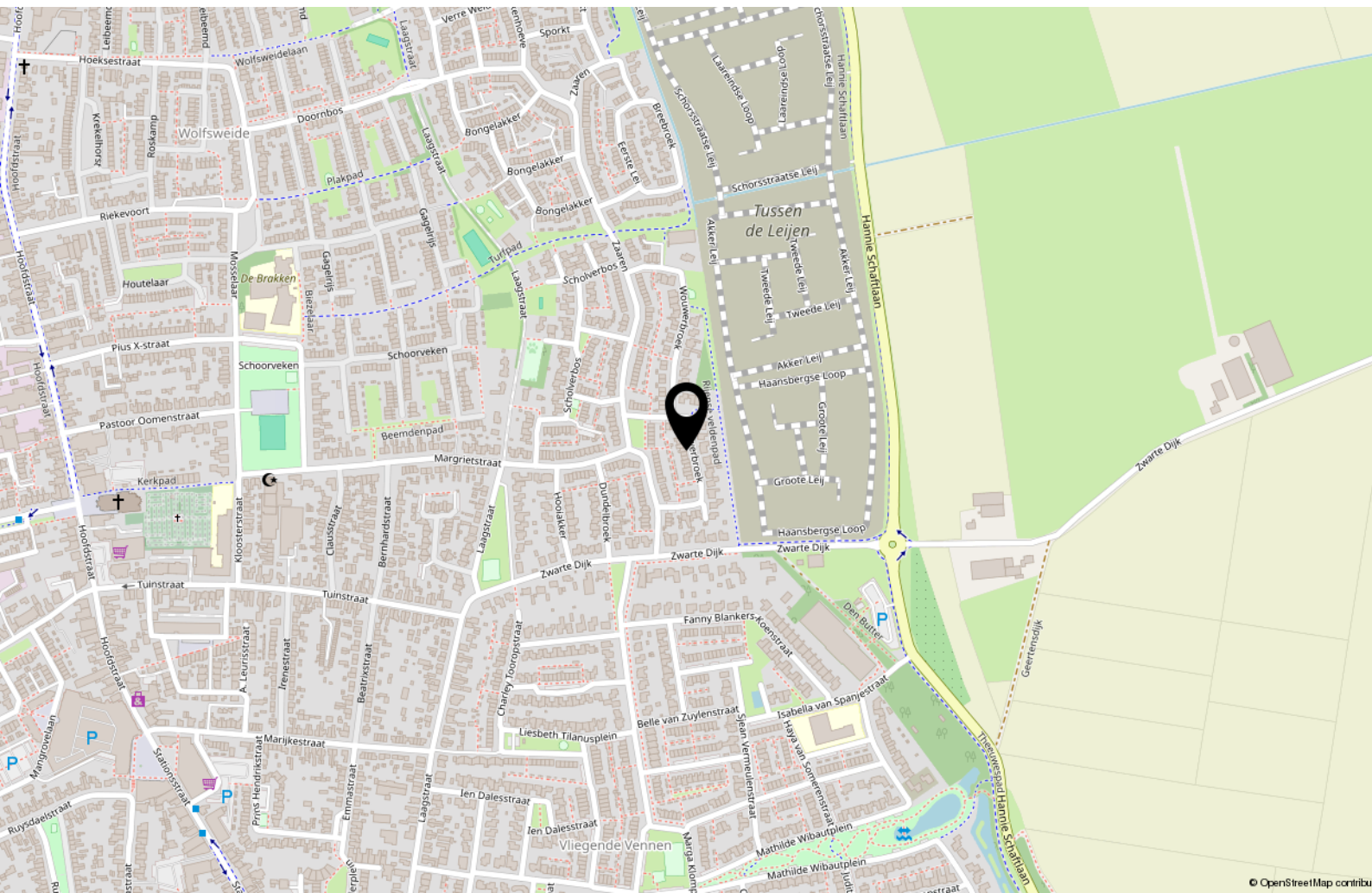
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Over ons

Mijn naam is Bas Rentmeester geboren en getogen in Tilburg.

Al 27 jaar werkzaam als woningmakelaar en taxateur. Deze ruime ervaring wil ik graag aanwenden om uw woning voor u te verkopen of een woning voor u aan te kopen of te taxeren.

Ik ben getrouwd met Hedwig Rentmeester, assistent-makelaar en zij regelt de administratieve zaken van Rentmeester Makelaardij. Samen hebben wij 3 kinderen.

In mijn werk ben ik erg gedreven, kundig en kom mijn afspraken na. En even fanatiek als ik Willem II-supporter ben, gaat mijn interesse ook uit naar wielrennen, formule 1, tennis, hockey, ijshockey en sinds kort ook samen met Hedwig

genietend van het damesvoetbal.

Favoriete vakanties zijn met mijn gezin naar Italië of een stedentrip met vrienden. Lekker op een terrasje genieten van Tripel Karmeliet of een goed glas wijn.

Met gedrevenheid, een sublieme vakkennis en goede beroepsethiek, ben ik altijd bezig voor elke klant het allerbeste resultaat te bereiken.



Interesse?



Willem II-straat 17
5038 BA Tilburg

013-8200162
info@rentmeestermakelaardij.nl
www.rentmeestermakelaardij.nl