



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Rijen

HERTOGENSTRAAT 12



Vraagprijs
€ 375.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

Wonen aan de Hertogenstraat in Rijen

Welkom aan de Hertogenstraat in Rijen – een straat waar burens elkaar nog groeten, waar kinderen spelen en waar je de rust voelt van een vertrouwde woonwijk, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik liggen.

Rijen staat bekend om zijn dorps karakter met stedelijke gemakken. Scholen, sportverenigingen, winkels en het NS-station bevinden zich op korte afstand. Binnen enkele minuten zit je op de uitvalswegen richting Tilburg en Breda, terwijl je thuis geniet van de gemoedelijke sfeer van je eigen buurt.

De Hertogenstraat is zo'n plek waar je met plezier thuiskomt. Een prettige woonomgeving met volwassen groen, voldoende parkeergelegenheid en een fijne balans tussen levendigheid en rust. Hier woon je niet alleen in een huis, maar in een omgeving die voelt als thuis.

Sfeervol wonen met karakter én comfort

Thuiskomen met een glimlach

Deze hoekwoning met garage in Rijen verwelkomt je met ruimte, licht en een warme uitstraling. De afgelopen drie jaar is de woning deels gerenoveerd, waardoor je profiteert van modern wooncomfort zonder het karakter te verliezen.

De entree geeft direct een verzorgde indruk, met een vernieuwd toilet, meterkast en trapopgang naar boven. Alles voelt netjes, fris en doordacht.

Licht, warmte en samen zijn

De doorzonwoonkamer vormt het hart van het huis. Dankzij het zijraam – een voordeel van een hoekwoning – geniet je hier van extra lichtinval die de ruimte nog royaler laat aanvoelen.

De palletkachel zorgt voor een warme, knusse sfeer tijdens de koudere maanden. Het zachte vlammspel maakt van iedere avond een moment om naar uit te kijken. Tegelijkertijd zorgen de twee aanwezige airco's voor comfort in zowel zomer als winter. Dit is een woning waar duurzaamheid en behaaglijkheid hand in hand gaan.

Open keuken, open sfeer

De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer, waardoor koken en samenzijn vanzelf samenkomen. De keuken is uitgerust met een 4-pits inductiekookplaat, vaatwasser, combi-oven, koelkast en afzuigkap. Modern, praktisch en klaar voor dagelijks gebruik én gezellige etentjes met vrienden of familie.

Boven slapen, dromen en ontspannen

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een overloop en een separate toiletruimte – eveneens vernieuwd. De badkamer is verzorgd en praktisch ingericht met een inloopdouche en wastafelmeubel. Een plek om de dag fris te beginnen of ontspannen af te sluiten.

De tweede verdieping verrast met een voorzolder waar je de omvormer van de 12 zonnepanelen en de wasruimte vindt. Daarnaast is er een aparte kamer gerealiseerd – ideaal als vierde slaapkamer, werkplek of hobbyruimte.

Duurzaam en toekomstgericht

Deze woning is volledig gasloos en beschikt over 12 zonnepanelen. In combinatie met gevelisolatie en energielabel A (geldig tot en met 09-02-2036) woon je hier energiezuinig en klaar voor de toekomst. Rolluiken zorgen bovendien voor extra comfort, privacy en isolatie.



Buiten genieten

De tuin biedt alles wat je nodig hebt om te ontspannen en te genieten. Onder de overkapping zit je heerlijk beschut, ongeacht het seizoen. Daarnaast is er een stenen schuur voor extra bergruimte én een eigen oprit met garage – praktisch en comfortabel.

Hier woon je op een hoek, met nét dat beetje extra ruimte en vrijheid dat het verschil maakt.

De pluspunten op een rij

- Bouwjaar: 1963
- Woonoppervlak: 81 m²
- Hoekwoning met 4 slaapkamers
- Gasloos huis
- In 2022 deels opgeknapt
- Energielabel A geldig tot en met 09-02-2036
- Garage met eigen oprit
- NEN 2580 meetrapport*

Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?

Dat begrijpen wij heel goed!

Bel of mail ons dan voor een afspraak:

Tel: 013 - 30 33 195

Mail: info@viapaulmakelaardij.nl

Via wie?

Via Paul Makelaardij natuurlijk!

Via wie anders?

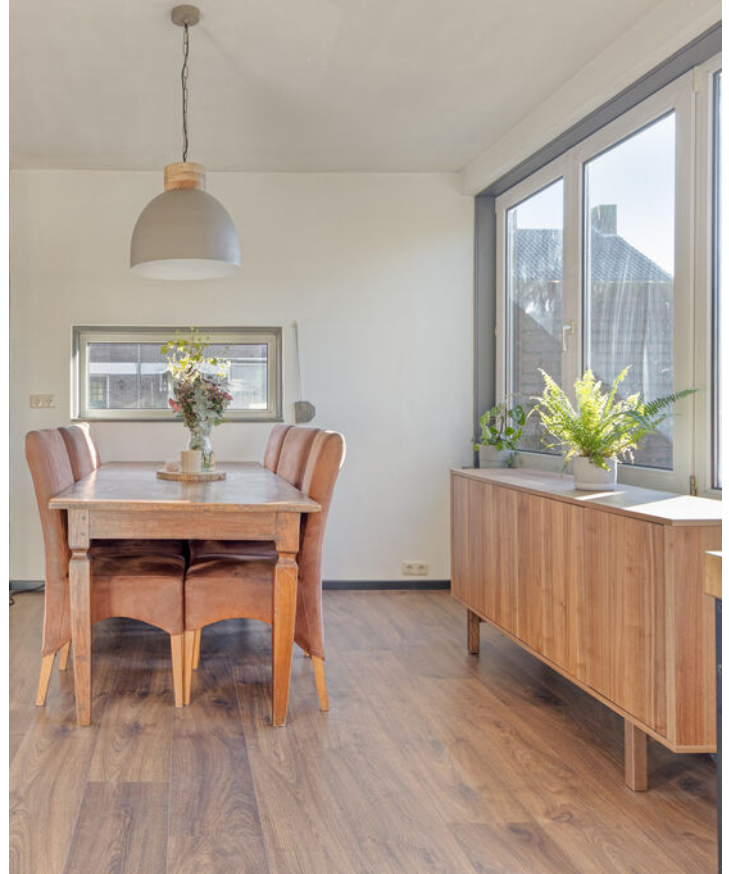
*De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm. Via Paul Makelaardij laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.

Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Via Paul makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.

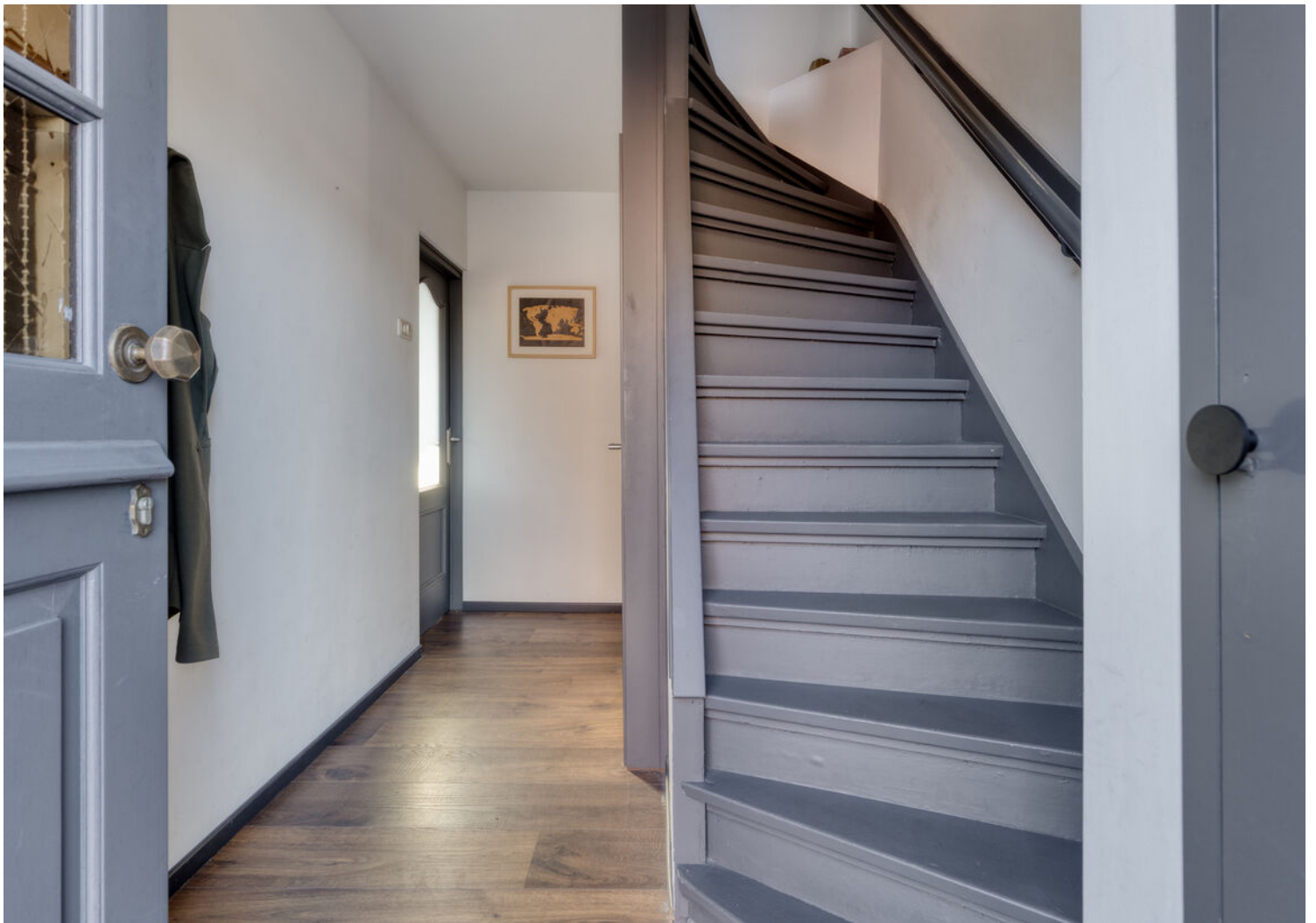
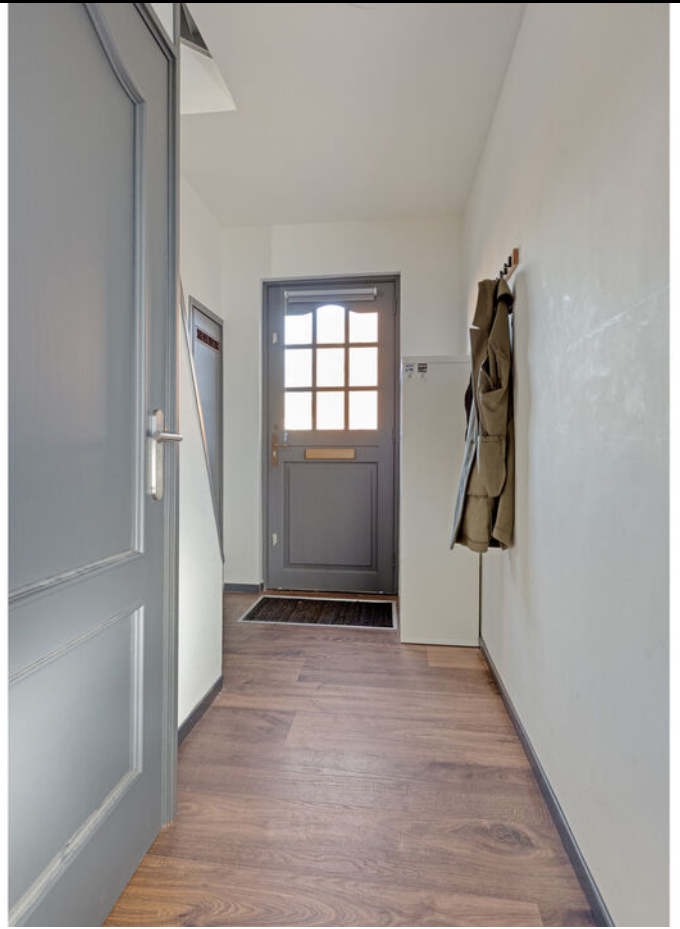


KENMERKEN

Woonoppervlakte	81 m ²
Perceeloppervlakte	148 m ²
Inhoud	329 m ³
Bouwjaar	1963



















FOTO'S

















PLATTEGROND



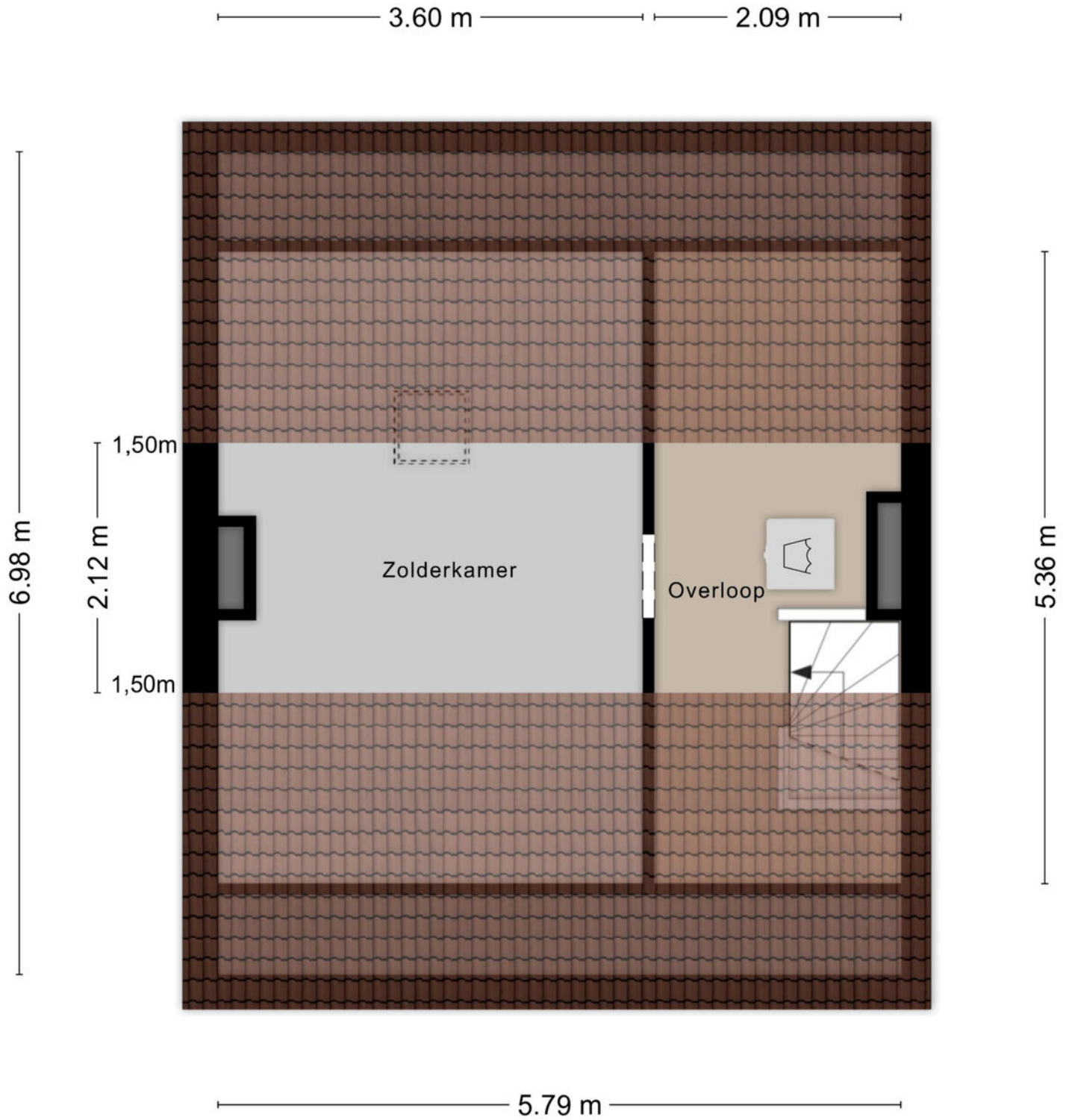
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



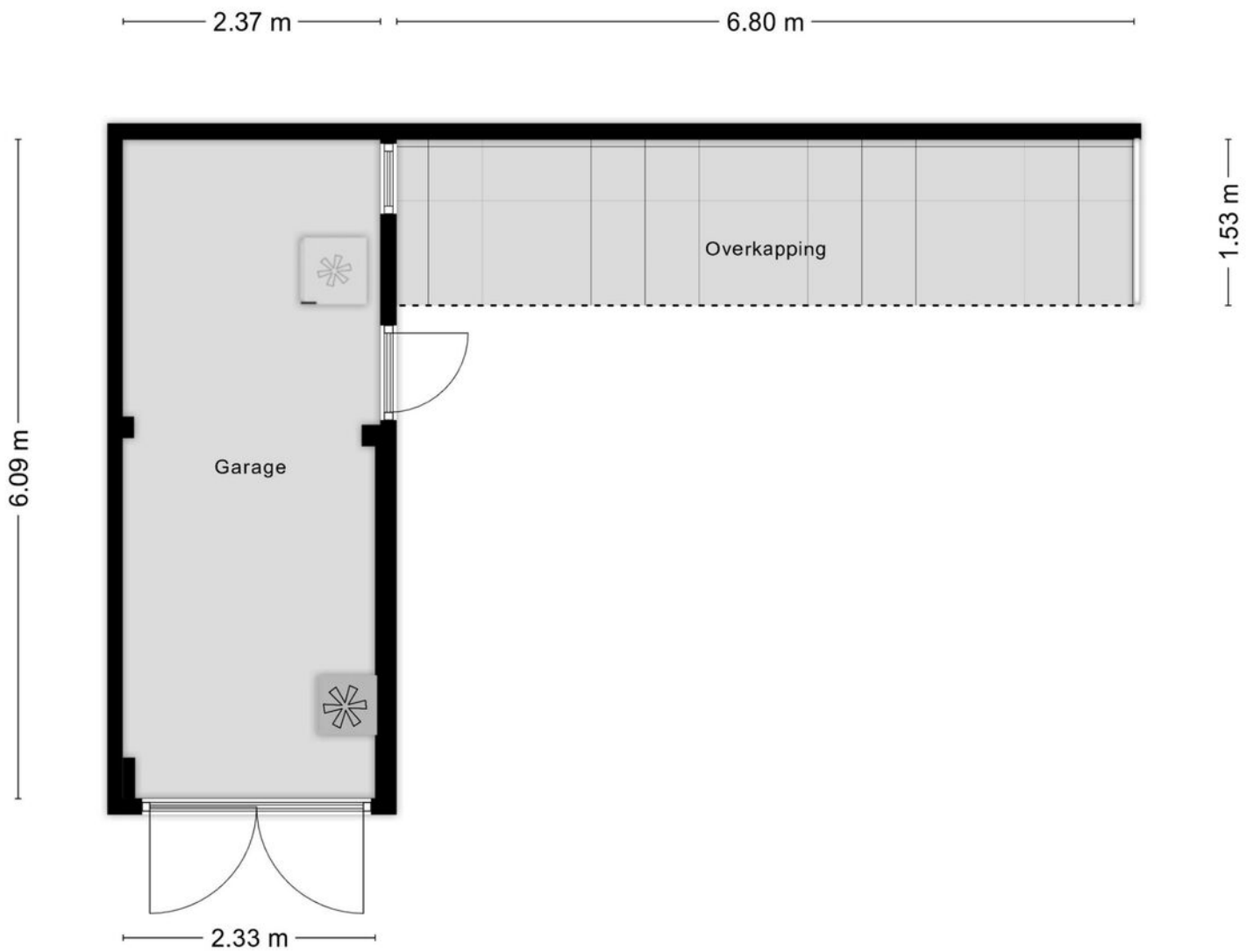
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

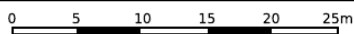
PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

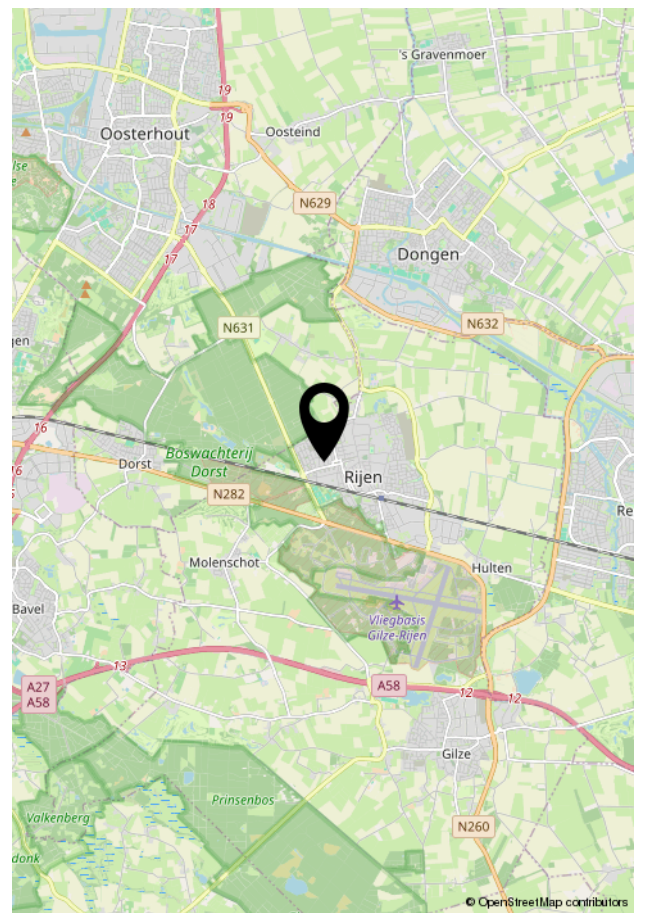
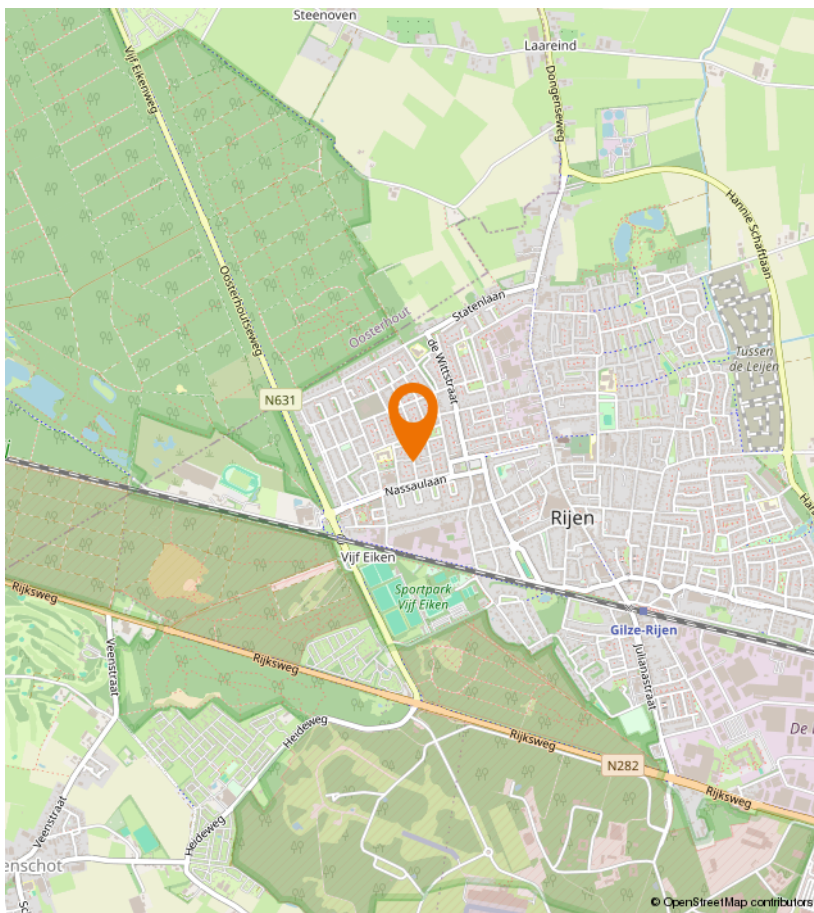
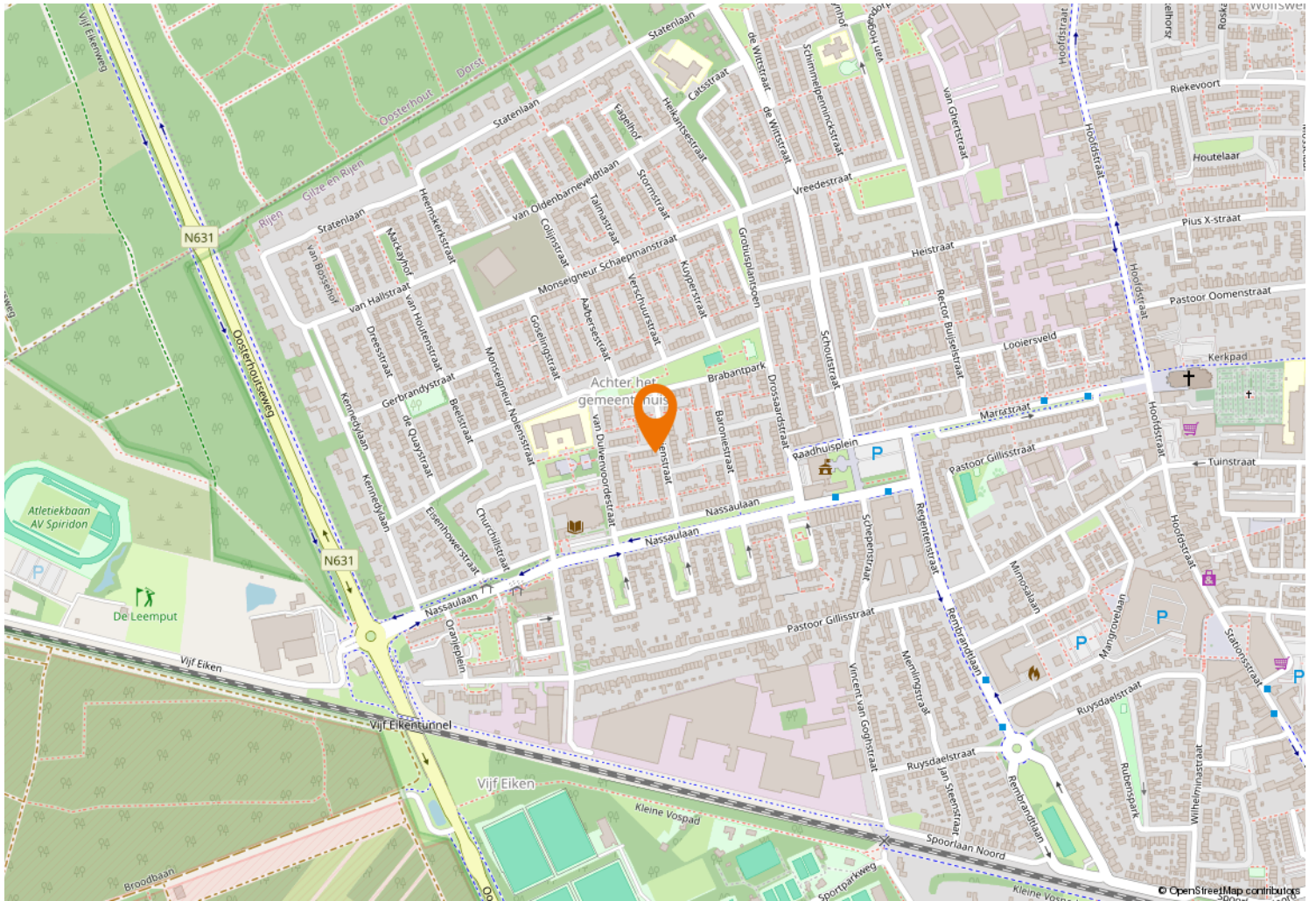


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gilze en Rijen</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 8909</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LOCATIE OP DE KAART





Kempenaarplaats 8
5017 DX Tilburg

013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

