

TE KOOP



Vraagprijs € 449.000,- k.k.

MONSEIGNEUR NOLENSSTRAAT 53 RIJEN





INHOUD

Kenmerken
Omschrijving en foto's
Kadastrale kaart
Plattegronden
Lijst van Zaken
Wonen in Rijen
Extra toelichting over het kopen van een huis
Kin Makelaars

WELKOM!

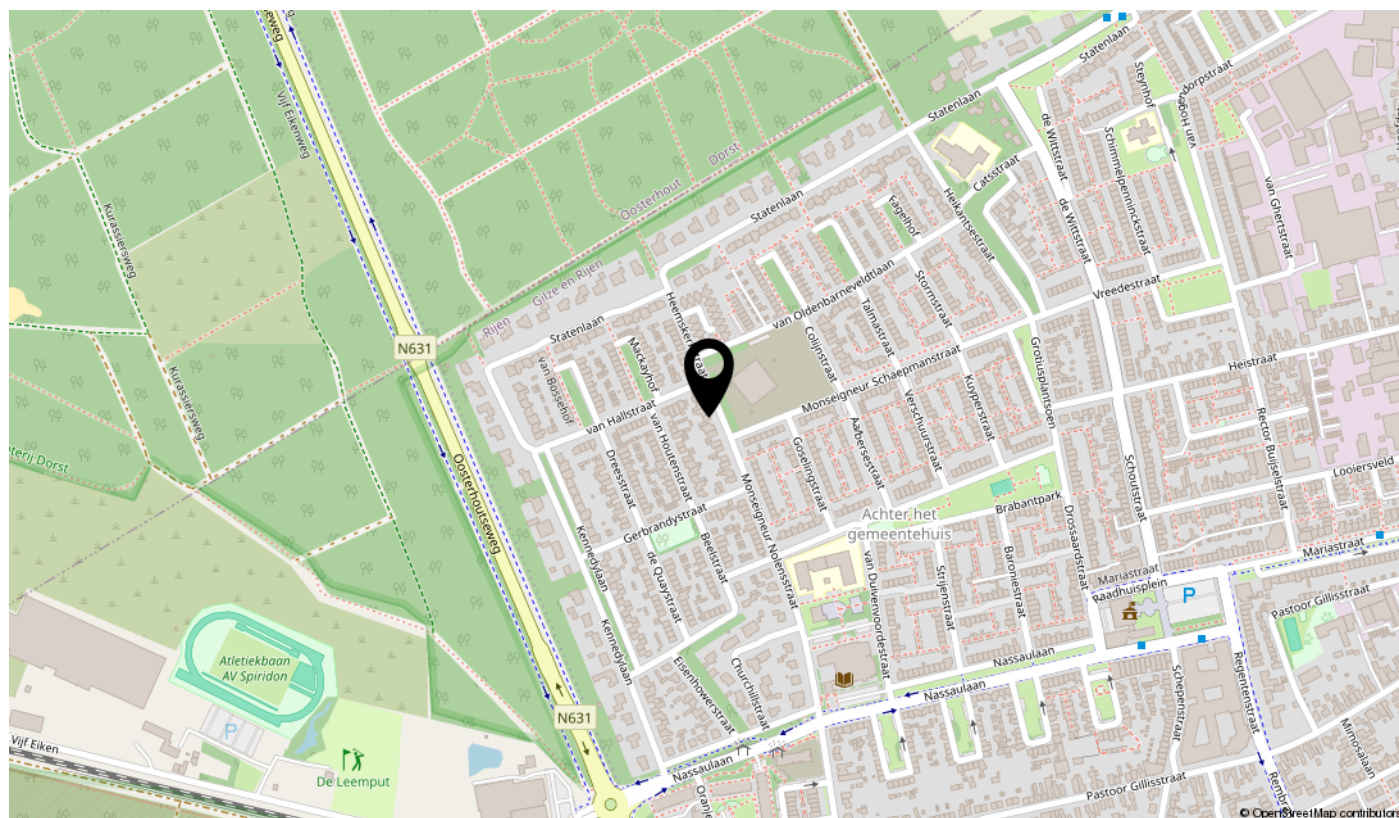
Heb je vragen over Monseigneur Nolensstraat 53?
Bel of mail ons gerust!

Kin Makelaars Gilze en Rijen
Tel: 0161 244 844
rijen@kinmakelaars.nl



KENMERKEN

Algemeen	
Adres	Monseigneur Nolensstraat 53
Plaats	Rijen
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1970
Inhoud	589 m ³
Woonoppervlakte	116 m ²
Perceeloppervlakte	274 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Ligging	
Ligging woning	aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Installaties	
Verwarming	c.v.-ketel 2023
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas



MONSEIGNEUR NOLENSSTRAAT 53, RIJEN

Op een heerlijke locatie, vlak bij de bossen, gelegen fraaie twee-onder-een-kapwoning. De woning ligt op een ruim perceel van 274 m² en beschikt over een zonnige achtertuin op het zuidwesten. Daarnaast is de woning voorzien van een garage, een cv-ketel uit 2023 en een heerlijke serre.





BIJZONDERHEDEN

- Fraaie twee-onder-een-kapwoning gelegen op een perceel van circa 274 m²;
- Energielabel B, kunststof kozijnen en cv-ketel uit 2023;
- Zolderverdieping voorzien van een kunststof dakkapel;
- Woning kan zo snel mogelijk beschikbaar zijn;
- Ruime garage, momenteel in gebruik als bijkeuken;
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten met een heerlijke serre.
- Gelegen in een prachtige bosrijke omgeving en op loopafstand van een basisschool

Entree/hal

Entree/hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

Toilet

De gedeeltelijk in neutrale kleurstelling betegelde toiletruimte is voorzien van een staand closet.

Woonkamer

De gezellige living (ca. 28 m²) is voorzien van vloerbedekking en geniet van veel lichtinval door de vele raampartijen. De kozijnen zijn van kunststof en voorzien van HR++ beglazing. De woonkamer beschikt verder over spachtelputz wandafwerking en een airco-unit. Aan de achterzijde staat de woonkamer in open verbinding met de keuken.

Keuken

De keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en staat in open verbinding met de woonkamer. De keuken is voorzien van een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser (2024), spoelbak, koelkast (2024) en oven. Daarnaast beschikt de keuken over voldoende opbergruimte. Vanuit de keuken is via een loopdeur de achtertuin bereikbaar.

Serre

De woning beschikt over een heerlijke serre. De serre is voorzien van een elektrisch zonnescherf en geeft toegang tot de berging en garage. Daarnaast is de serre uitgerust met een glazen schuifwand, waardoor deze ruimte eenvoudig bij de tuin betrokken kan worden.

Garage

De ruime stenen garage (ca. 6,04 m x 3,23 m) is via een loopdeur vanuit de serre bereikbaar. De garage beschikt over een handmatige garagedeur en is voorzien van water, elektra en een radiator. Momenteel bevinden zich hier ook de aansluitingen voor was- en droogapparatuur.

Berging

Voor de garage is een praktische berging gesitueerd voor het stallen van fietsen en tuingereedschap.

Achtertuin

De fraai onderhouden achtertuin beschikt over een gazon, diverse beplanting en een heerlijk terras aan de achterzijde van het perceel. Daarnaast bevindt zich bij de serre een extra terras.



BEGANE GROND



WOONKAMER







KEUKEN



SERRE





TUIN





De overloop is voorzien van een fraaie laminaatvloer en geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1

De aan de achterzijde gelegen ouderslaapkamer (ca. 4,07 m x 3,65 m) is voorzien van vloerbedekking, stucwerk wandafwerking en kunststof kozijnen met dubbele beglazing, draai-/kiepfunctie en een rolluik. In deze kamer zijn de aansluitingen voor een wastafel nog aanwezig.

Slaapkamer 2

De aan de voorzijde gelegen royale slaapkamer (ca. 3,64 m x 3,65 m) is voorzien van vloerbedekking, stucwerk wandafwerking en kunststof kozijnen met dubbele beglazing, draai-/kiepfunctie en een rolluik.

Slaapkamer 3

De eveneens aan de achterzijde gelegen slaapkamer (ca. 2,76 m x 2,20 m) is voorzien van vloerbedekking en beschikt over een kunststof kozijn met dubbele beglazing, draai-/kiepfunctie en een rolluik. Daarnaast beschikt de kamer over een ruime inbouwkast.

Badkamer

De badkamer is gelegen aan de voorzijde en volledig betegeld in neutrale kleurstelling. De ruimte is voorzien van een douche, wastafelmeubel en separaat hangend toilet. Ook de badkamer beschikt over een kunststof kozijn met dubbele beglazing voor natuurlijke ventilatie.



EERSTE VERDIEPING



SLAAPKAMER







SLAAPKAMER



BADKAMER





De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Op de voorzolder bevindt zich de in 2023 vernieuwde cv-ketel (Remeha, bouwjaar 2023). Tevens zijn hier aansluitmogelijkheden voor was- en droogapparatuur. Vanuit de voorzolder is de vierde slaapkamer bereikbaar.

Slaapkamer 4

De vierde slaapkamer beschikt over vloerbedekking en aan de achterzijde over een dakkapel. De dakkapel is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing, een hor en een draai-/kiepfunctie. Daarnaast is er op deze verdieping verrassend veel bergruimte aanwezig achter de knieschotten.



TWEEDE VERDIEPING





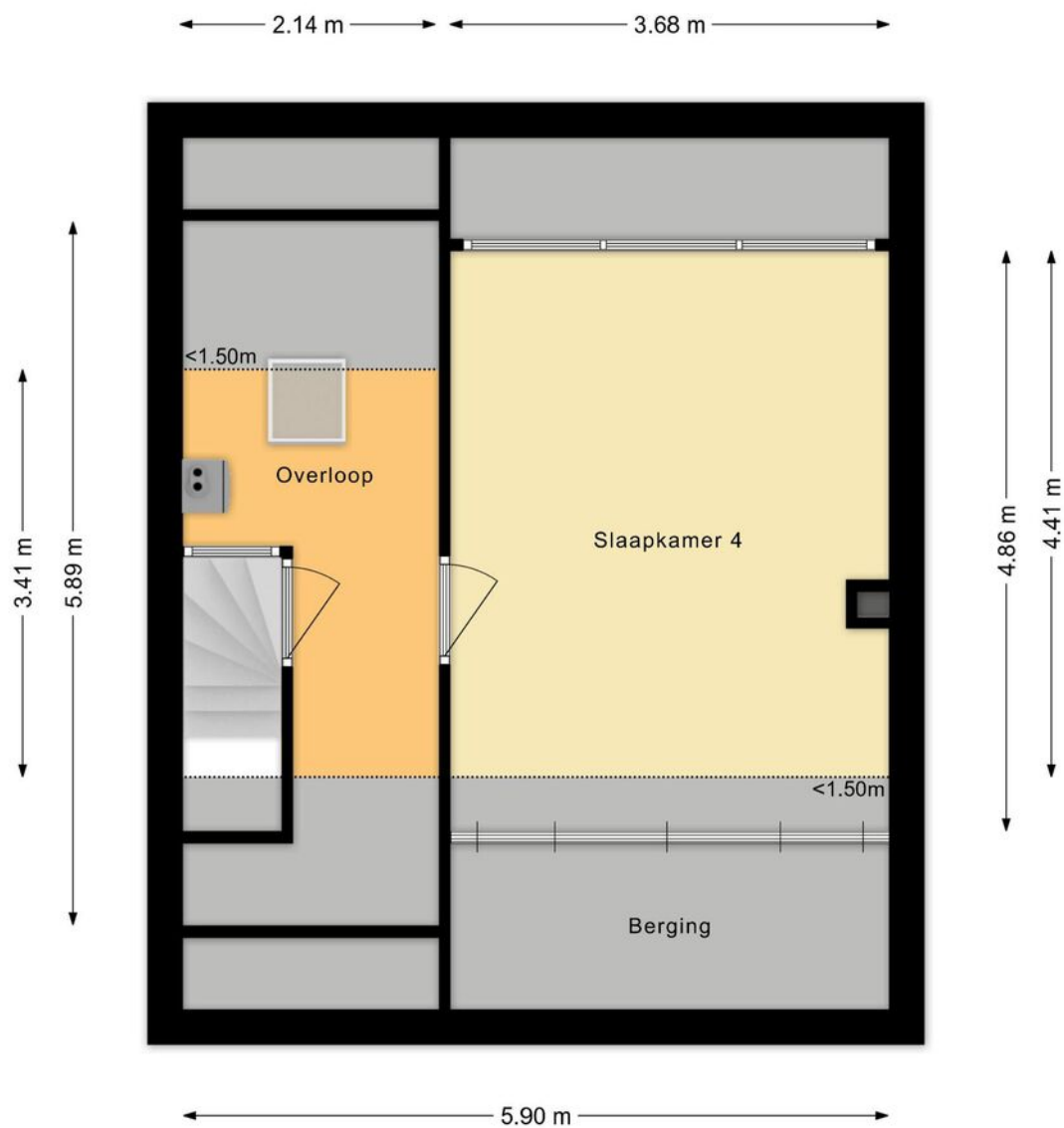
SITUATIE



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING

EXTRA TOELICHTING OVER HET KOPEN VAN EEN HUIS

Bezichtiging

Een bezichtiging helpt om een volledig beeld te krijgen van de woning. We maken hiervoor graag een afspraak. Laat je ons enkele dagen na de rondleiding weten wat je van het huis vindt? Zowel wij als de verkoper horen dit graag.

Onderzoeksplicht

Wil je na de bezichtiging een bod uitbrengen, dan is het van groot belang om eerst goed onderzoek te doen naar alle aspecten die bij de aankoop een rol spelen. We gaan er vanuit dat je al deze facetten goed onderzocht hebt. Niet alleen de informatie die wij je hebben gegeven, maar bijvoorbeeld ook je financiële mogelijkheden en eventuele vragen aan de gemeente.

Bod uitbrengen

Bij het uitbrengen van een bod hoort:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Wel of geen overname roerende zaken en zo ja welke
- Wel of geen ontbindende voorwaarden en zo ja welke

Als bidder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Als je dit wenst, geef dan aan dat je hier een beroep op doet en voor welk bedrag. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop. Pas als beide partijen akkoord zijn over niet alleen de prijs maar ook alle ontbindende voorwaarden vindt de koop plaats. Voor een objectief en onafhankelijk advies over de financiering kun je bij onze hypotheekadviseur terecht. Dit eerste adviesgesprek is altijd gratis en geheel vrijblijvend.

Waarborgsom/bankgarantie

De koper stort (tenzij anders overeengekomen) als waarborg een bedrag van 10% van de koopsom op de rekening van de notaris van zijn keuze. Als alternatief geldt een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopovereenkomst

Kin Makelaars maakt de koopovereenkomst op conform de standaard van de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Tenzij anders overeengekomen ondertekenen en retourneren beide partijen dit document binnen 5 werkdagen.

Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld.

Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt en dit bevestigt.

De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

Registers

De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

Asbestclausule

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop en verwerking van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. De kans bestaat dat een woning van voor die tijd asbesthoudende materialen bevat. Bij mogelijke aanwezigheid van asbest in de woning is de 'asbestclausule' van kracht. Deze is als volgt geformuleerd: "Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest kan zijn verwerkt. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw of renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde." De makelaar vertelt of de asbestclausule van toepassing is.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule worden opgenomen. Dit betekent dat de eisen voor de bouwkwaliteit aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwe woningen.

Feitelijk gebruik

Wanneer een woning door verkoper is geërfd of langdurig is verhuurd, is mogelijk de clausule met betrekking tot feitelijk gebruik van toepassing. Of dit het geval is, weet de makelaar. Bij deze clausule attendeert de verkoper de koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt. Het is daarom niet mogelijk om de koper te informeren over eigenschappen van of gebreken aan het verkochte. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor risico en rekening van koper komen. Bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Om dit risico voor koper te beperken, heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te voeren.

Toelichtingclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld, veelal in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: "wat je ziet is wat je koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Energielabel

Elke verkoper is bij wet verplicht een definitief energielabel te overhandigen bij de eigendomsoverdracht van de woning. Wie bij levering niet over een energielabel beschikt, riskeert een sanctie.

Verantwoording

De gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld. Daarbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Wij zijn daarbij voor een groot deel afhankelijk van informatie van derden. Voor de juistheid van de gegevens aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Heb je na het lezen van deze bijlage nog vragen, neem dan contact op met de makelaar.

Tenslotte

Een huis kopen doe je niet iedere dag. Verzeker je ervan dat alle belangrijke zaken aan bod komen. Schroom dus niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de (aankoop)procedure. We beantwoorden je vragen met alle plezier.



**Heb je vragen over deze woning?
Wij staan voor je klaar!**

**Vestiging Gilze en Rijen
Hoofdstraat 27, 5121 JA RIJEN
Tel: 0161 244 844
rijen@kinmakelaars.nl**

KIN MAKELAARS

JOUW MAKELAAR IN DE REGIO

Kin Makelaars zet je op voorsprong

Verkopen doe je samen, dat is al sinds de start het credo van Kin Makelaars. We horen graag wat je wensen zijn en doen er alles aan om deze te vervullen. Verkopen of verhuren tegen de condities zoals jij die voor ogen hebt. Jij beslist, wij creëren de optimale omstandigheden.

Daar ligt het onderscheid van Kin Makelaars: professioneel bemiddelen en klanten op voorsprong zetten. Met naast de bouwkundige bagage een uitstekende kennis van de lokale én regionale woningmarkt. Bij koop, bij huur en bij officiële taxaties. Vijfendertig jaar ervaring in vastgoed, hypotheek en verzekeringen.

De nummer 1 in de regio

Luchtkastelen bouwen en gouden bergen beloven kan iedereen, maar aan een eerlijk en betrouwbaar advies heb je het meest. Enthousiast als het kan, voorzichtig als het moet: dat is waar Kin voor staat. Omdat niemand baat heeft bij een verkeerde keuze. In alle bescheidenheid: Kin Makelaars heeft een reputatie hoog te houden. De nummer 1 makelaar van Noord – Brabant, nummer 10 op de nationale ranglijst en – misschien wel het allerbelangrijkste objectieve kenmerk – een gemiddelde klanttevredenheid van 8,5 op Funda.

Mensenwerk en slimme marketing

De kracht van Kin zit hem in de mensen, maar ook in de marktwerking. Onder andere met professionele video's, hoogtefoto's en met regelmaat drones laten we woningen extra opvallen binnen het aanbod op Funda. Op Facebook hebben we duizenden volgers. En ook middels onze digitale nieuwsbrief met 24.000 abonnees weten we potentiële kopers op een andere manier te bereiken.

Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

Kin is in de regio volop vertegenwoordigd. Toch beschikt ieder kantoor over een compact team waarbij maatservice, loyaliteit en persoonlijke aandacht centraal staan. Met vaste contactpersonen, korte communicatielijnen en veelvuldig onderling contact. Met het marktbereik van alle vestigingen als surplus.

Gratis waardebeoordeling

Verhuisplannen? Dan leggen we graag uit hoe we jou op voorsprong kunnen zetten. Bel ons voor een gratis waardebeoordeling en we komen vrijblijvend bij je langs. Maar je bent uiteraard ook van harte welkom op onze vestigingen.

Verzekeringen en Hypotheken

Besteed voldoende aandacht aan je hypotheek. Het afsluiten van een goede hypotheek is immers waarschijnlijk de belangrijkste financiële beslissing in je leven. Informeer bij de makelaar naar de beste hypotheekadviseur bij jou in de buurt. We helpen je daar graag bij!





WONEN IN RIJEN

Rijen is met haar 18.000 inwoners een gemoedelijk Brabants plaatsje omringd door mooie bossen, heide, landgoederen, recreatiegebieden, golfbanen en water. Bovendien ligt Rijen vlakbij, of liever gezegd tussen de steden Tilburg en Breda.

Rijen biedt voor een plaats van deze omvang opvallend veel goede voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport, kinderopvang, welzijn, gezondheid en winkels. Aan de Hoofdstraat, maar ook verspreid over de rest van Rijen vind je vele winkels, restaurants en cafe's in alle soorten en maten.

Je vindt er o.a. alle voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen: de Albert Heijn, Lidl en de Jumbo, de Kruidvat, de Hema, de Gall & Gall, de Bruna, de bakker en de slager. Maar ook buiten het winkelcentrum zijn er nog volop voorzieningen, waaronder de Praxis, cultureel centrum 'De Boodschap' en zwembad / sporthal 'den Butter'. Bovendien is Rijen gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen en anderzijds zeer nabij een prachtig natuurgebied van ruim 1.000 hectare. En wil je naar de stedelijke voorzieningen? De trein brengt je in tien minuten naar het centrum van Breda of Tilburg.



◀ Stationsstraat
Hoofdstraat ▶

DE LAVERIE

KIN MAKELAARS JOUW MAKELAAR IN DE REGIO



**Tot ziens in één van onze vestigingen in de regio of
in jouw toekomstige woning!**

www.kinmakelaars.nl

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN



KIN
MAKELAARS

Breda

Korte Ploegstraat 19
4818 EM BREDA
Tel. 076 - 5 221 221
breda@kinmakelaars.nl

Dongen

Hoge Ham 93
5104 JC DONGEN
Tel. 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl

Geldrop

Korte Kerkstraat 6A
5664 HG GELDROP
Tel. 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl

Gilze

Raadhuisstraat 11E
5126 CK GILZE
Tel. 0161 - 244 844
gilze@kinmakelaars.nl

Rijen

Hoofdstraat 27
5121 JA RIJEN
Tel. 0161 - 244 844
rijen@kinmakelaars.nl

Tilburg

Bredaseweg 219-01
5038 NE TILBURG
Tel. 013 - 5 339 339
tilburg@kinmakelaars.nl

Waalwijk

Grotestraat 299
5141 JT WAALWIJK
Tel. 0416 - 724 888
waalwijk@kinmakelaars.nl