



KAREL DOORMANSTRAAT 12

RIJEN



Vraagprijs
€ 300.000,- k.k.



Omschrijving van de woning



Welkom aan de Karel Doormanstraat 12, een ideale starterswoning met een solide basis en volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak te moderniseren. Gelegen in de wijk Rijen-Zuid, een buurt die momenteel volop in ontwikkeling is. U woont hier in een omgeving die stap voor stap wordt vernieuwd en steeds aantrekkelijker wordt door nieuwbouw en herstructurering. De woning zelf is o.a. voorzien van vier slaapkamers en een zeer royale achtertuin met achterom.

Aankoopargumenten:

- De woning beschikt over een royale achtertuin met volop mogelijkheden om een fijne buitenruimte naar eigen wens te creëren;
- Een kans om een huis te maken dat helemaal bij u past, met volop ruimte voor modernisering;
- De woning is grotendeels voorzien van HR++ glas;
- Voorzien van 4 slaapkamers op de 1e verdieping.

De wijk kenmerkt zich door een prettige, ruim opgezette structuur met veel groenvoorzieningen en speelgelegenheid in de directe omgeving. Het NS-station ligt op loopafstand, waardoor steden als Breda en Tilburg snel en eenvoudig bereikbaar zijn. Ook het centrum van Rijen met diverse winkels, supermarkten, horeca, scholen en sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand, waardoor alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen. Daarnaast ligt de woning vlakbij de bossen, ideaal voor een mooie wandeling of fietstocht!

Indeling:

Begane grond:

Via de royale voortuin bereikt u de woning en komt u binnen in de hal. Hier vindt u een toiletruimte, een verdiepte meterkast en een douchevoorziening met wastafel. Vanuit de hal krijgt u toegang tot de woonkamer. De heerlijke doorzon woonkamer heeft een vrij uitzicht aan de voorzijde, wat zorgt voor een ruimtelijk en prettig gevoel.



Omschrijving van de woning

Aansluitend bevindt zich de dichte keuken. De keuken is uitgerust met een eenvoudig keukenblok met spoelbak en een afzuigkap. De keuken biedt een mooie mogelijkheid om deze geheel naar eigen smaak in te richten.

Vanuit de keuken heeft u toegang tot de royale achtertuin. De achtertuin is deels voorzien van bestrating en grotendeels aangelegd met gazon, waardoor er volop mogelijkheden zijn om hier een fijne buitenruimte te creëren. Denk bijvoorbeeld aan een terras, een speelplek voor kinderen of extra groen naar eigen smaak. Tevens bevindt zich in de tuin een in steen gebouwde berging van circa 7 m², ideaal voor het opbergen van fietsen en gereedschap. Dankzij de royale afmetingen biedt de tuin voldoende ruimte om optimaal van het buitenleven te genieten.

1e verdieping:

Vanaf de overloop heeft u toegang tot vier slaapkamers en via een vlizotrap is een bergzolder te bereiken. Slaapkamer I, II en III zijn voorzien van een praktische vaste kast.

Slaapkamer I is circa 1,99 x 2,42 m.

Slaapkamer II is circa 2,99 x 2,82 m.

Slaapkamer III is circa 2,90 x 2,39 m.

Slaapkamer IV is circa 2,90 x 3,77 m.

Bergzolder:

Vanaf de overloop bereikt u via een vlizotrap de bergzolder. Deze zolder biedt praktische bergruimte voor het opbergen van diverse spullen. Daarnaast bevindt zich hier de opstelplaats van de cv-ketel (Intergas, 2016).

Bijzonderheden:

- Om de hoek van een bosrijke omgeving voor eindeloze wandelingen;
- Binnen een paar minuten bent u in het centrum van Rijen met alle dagelijkse benodigdheden;
- Het NS-treinstation is op loopafstand bereikbaar, ideaal voor het reizen naar steden als Breda of Tilburg.

Opmerkingen:

- Om inzichtelijk te maken wat de bouwkundige staat van de woning is, is er een bouwtechnisch rapport opgesteld door een extern bouwtechnisch adviesbureau. Dit rapport is ter inzage beschikbaar;
- Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan het object. Aangezien de verkoper het object niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan het object zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper;
- Zelfbewoningsplicht: De koper is verplicht de woning minimaal drie jaar zelf te bewonen. Gedurende die jaren mag de woning niet verhuurd of op andere wijze in gebruik gegeven worden aan anderen. Dit geldt niet voor eerstegraads bloed- en aanverwanten. Bewoning of huur door een eerstegraads bloed- of aanverwant wordt als eigen bewoning beschouwd;
- Antispeculatiebeding: Wanneer de koper binnen drie jaar na ondertekening van de akte van levering de onroerende zaak verkoopt, verhuurt of op andere wijze in gebruik geeft aan anderen, kan de verkoper een boete van 20% van de koopsom opleggen;
- Kopers kunnen voor het passeren van de akte tot levering kiezen uit één van de volgende notarissen: Notariskantoor Bolscher & Smits te Baarle-Nassau, Notariskantoor Daamen de Kort van Tuijl te Rijen, Smeets & Weijmer Notarissen te Goirle, Notariskantoor De Hair te Oisterwijk of Notariskantoor Arts te Hilvarenbeek;

Omschrijving van de woning

- Huurders van woningcorporatie Leystromen hebben voorrang bij de toewijzing van deze woning;
- Bij de eigendomsoverdracht van het object dient bij de notaris opdracht te worden gegeven tot het vestigen van alle noodzakelijke erfdienstbaarheden ter behoud van de bestaande situatie. Het perceel dient kadastraal te worden ingemeten, momenteel maakt het nog deel uit van een groter geheel (meerdere woningen met ondergrond, tuinen en brandgangen). De exacte perceeloppervlakte zal na inmeting door het Kadaster worden vastgesteld. De geschatte oppervlakte bedraagt circa 290 m².

Een woning met veel potentie op een fijne plek. Bent u benieuwd naar de mogelijkheden? Neem dan contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging. Wij laten u deze woning graag zien.



KENMERKEN VAN DE WONING

Object gegevens

Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar/-periode	1954
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja

Maten object

Inhoud object	Circa 249 m ³
Perceelgrootte	290 m ²
Woonoppervlakte	Circa 74 m ²
Overige inpandige ruimte	Circa 7 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Externe bergruimte (berging)	Circa 7 m ²

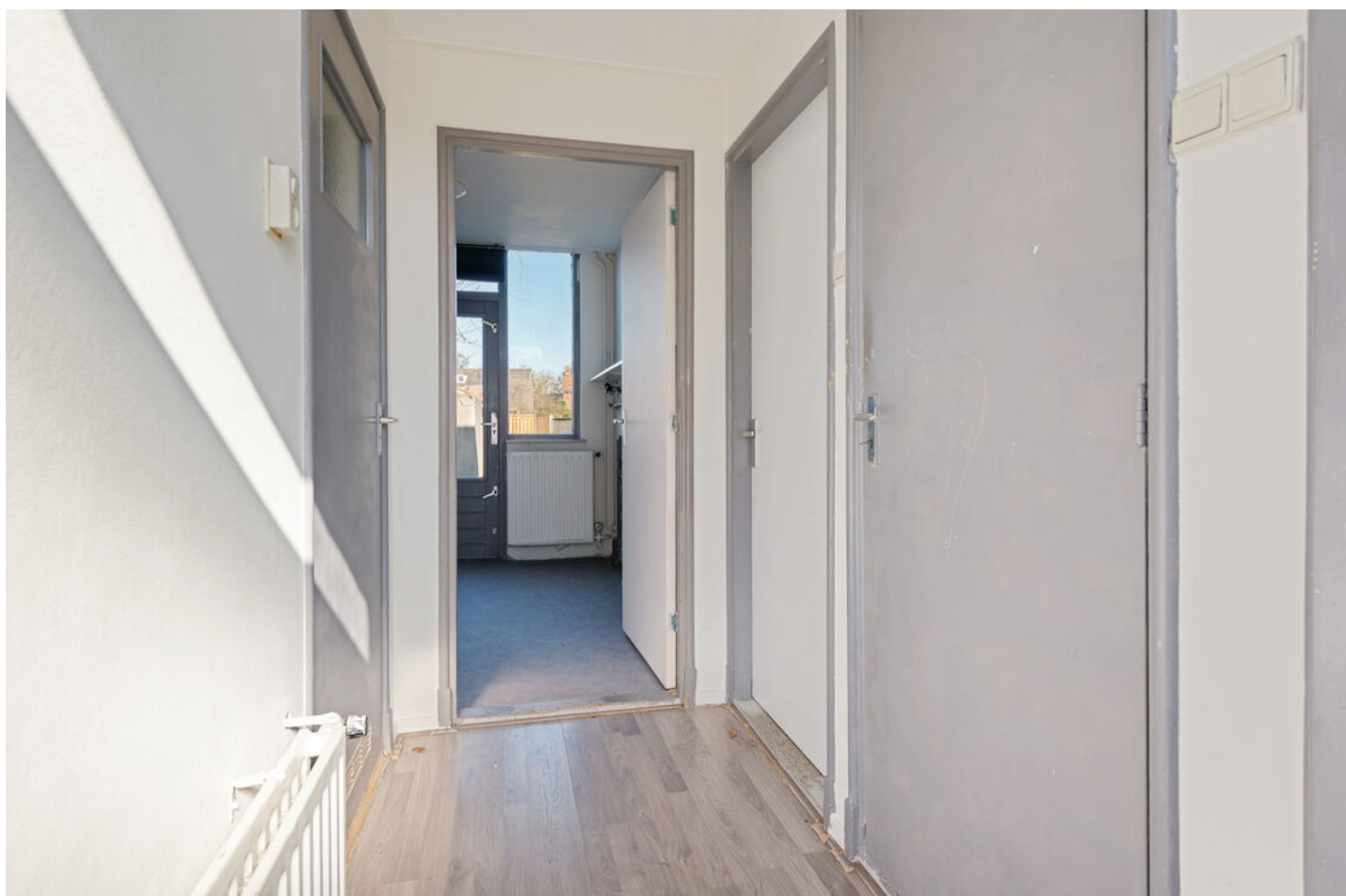
Details

Ligging object	Aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	C.v.-ketel (Intergas, 2016)
Warmwater	C.v.-ketel
Isolatie	Dakisolatie, grotendeels HR ++ glas.
Energie label	B

Tuingegevens

Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuindiepte	Circa 25 meter
Tuinbreedte	Circa 5 meter
Ligging	Noorden











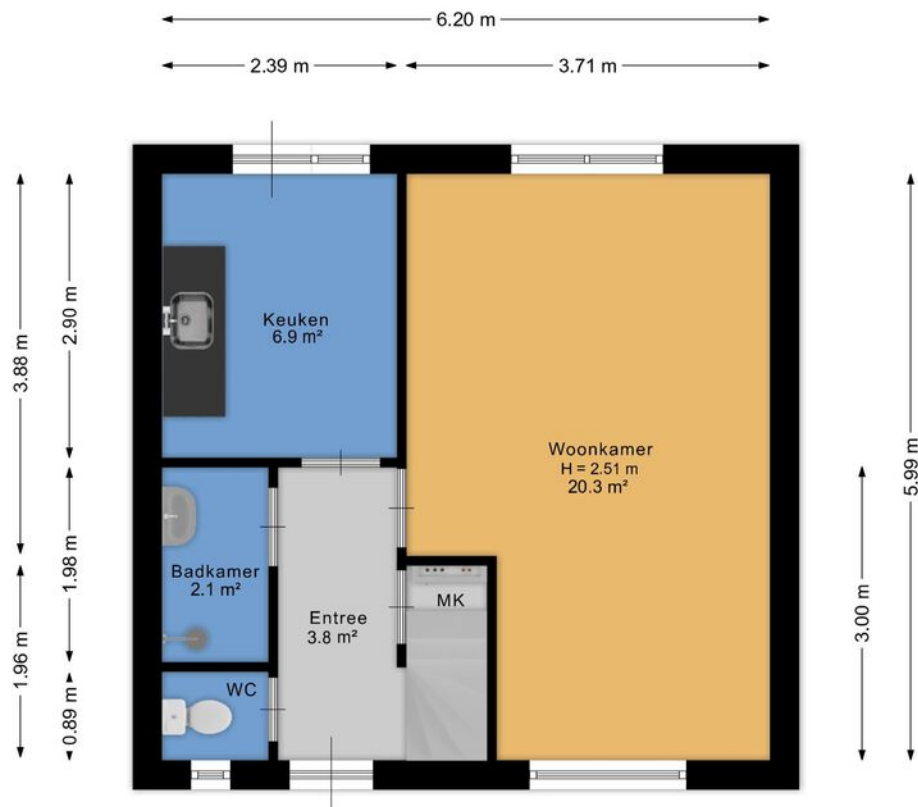








Begane grond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



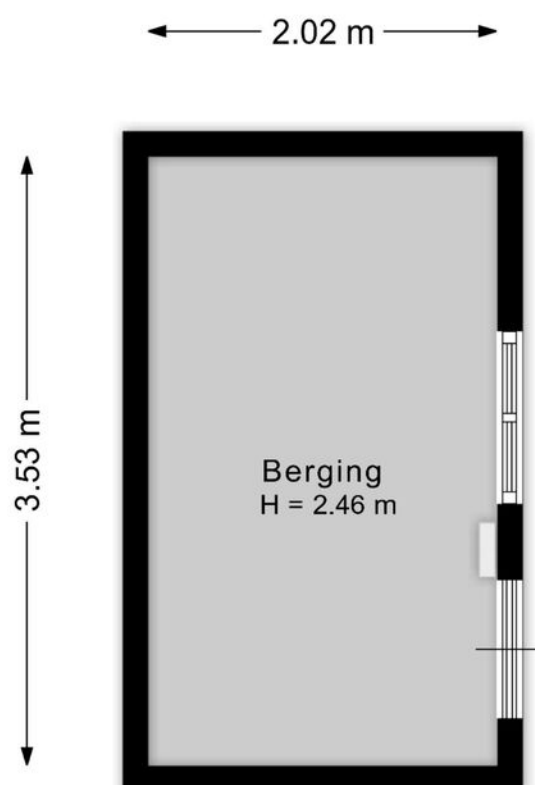
1e verdieping



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Berging



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Karel Doormanstraat



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Gilze en Rijen

A

9746

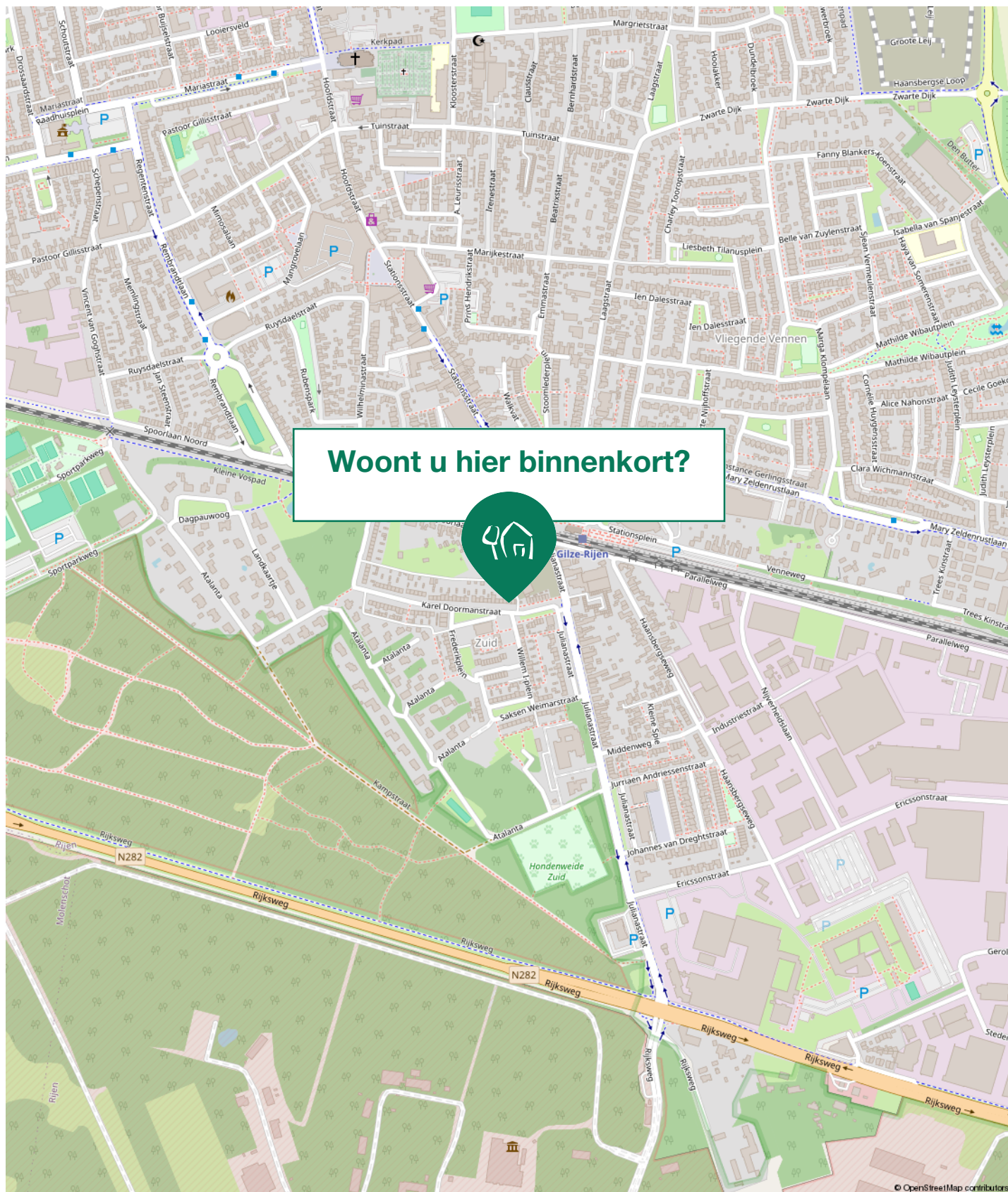
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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

kadaster



Locatie op de kaart



Maak kennis met Rijen

Het mooie Rijen

De gemeente Gilze en Rijen bestaat uit de dorpen Gilze, Rijen, Hulten en Molenschot. In totaal wonen er circa 26.000 mensen. Rijen is het grootste dorp.

Rijen is gelegen ten noorden van de A58, tussen Breda en Tilburg. Het NS-station Gilze-Rijen ligt aan de zuidkant van de kern Rijen zodat de grotere plaatsen zoals Tilburg en Breda goed bereikbaar zijn.



Centraal in de totale gemeente Gilze en Rijen is het vliegveld gesitueerd waar de luchtmacht een aantal Apache gevechtshelikopters heeft gesitueerd.

Rondom de dorpen liggen uitgestrekte landbouwgebieden en verschillende natuurgebieden.

Rijen beschikt over winkelcentrum De Laverij welke makkelijk bereikbaar is. Dit winkelcentrum biedt alles wat een dorp nodig heeft en elke donderdag vindt hier de weekmarkt plaats.

Rijen is heerlijk rustig wonen in een aantrekkelijke omgeving, doch centraal gelegen ten opzichte van de grotere woonplaatsen waardoor alle andere voorzieningen in korte tijd bereikbaar zijn.



Buurtinformatie - Gilze en Rijen / Rijen Zuid

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 9%

25 - 44: 28%

45 - 64: 26%

65+: 21%

Huishouden



Eenpersoons: 36%

Zonder kinderen: 31%

Met kinderen: 32%

Koop / huur



Koop: 54%

Huur: 46%

48%
man



52%
vrouw



1,1 per huishouden

VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP

Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten.
Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

Vraag uw Garantiemakelaar naar
een hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Aankoopopdracht?

Het Aankoopzekerplan is een helder Stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

Garantiemakelaars Aankoopzekerplan:

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris. De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren

De hypotheek. De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie.

Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

De overdracht.

U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris. Gefeliciteerd!



EEN HUIS KOPEN BLIJFT SPANNEND!

Durf jij een huis te kopen, zonder de hulp van een eigen deskundige adviseur?

De makelaars van Kanters kennen de markt als geen ander en onderhandelen voor jou op het scherpst van de snede. Je wilt in deze woningmarkt je droomhuis niet mislopen, maar ook zeker weten dat je nooit teveel voor je nieuwe woning betaalt. Profiteer van onze kennis, ervaring, onze contacten en vind het huis dat bij je past!

FULL-SERVICE AANKOOPMAKELAAR

Kanters Garantiemakelaars adviseert je bij aankoop van je nieuwe woning. Indien je bij ons een aankoopopdracht plaatst, begeleiden wij je van A tot Z, full-service dus! Onze dienstverlening bestaat o.a. uit:

- het inventariseren van jouw woonwensen;
- het geven van een realistisch woonadvies gebaseerd op de huidige woningmarkt;
- het zoeken naar een geschikte woning en de begeleiding van gerichte bezichtigingen;
- onderzoek en advisering over: de bouwkundige staat, de onderhoudsconditie, de marktwaarde en de reële aankoopwaarde, de buurt;
- onderzoek en advisering over de omgevingsfactoren zoals het bestemmingsplan en de milieu-/bodemgesteldheid;
- onderzoek en advisering over de juridische en financiële aspecten van de woning;
- het bespreken met jou en uitvoeren namens jou van de onderhandelingsstrategie;
- de controle op de koopakte en alle andere belangrijke documenten;
- het uitvoeren van een inspectie voorafgaand aan de overdracht;
- de overdracht (transport) van de woning bij de notaris;
- nazorg als je nog hulp of advies nodig hebt.

In deze bijzondere woningmarkt moet je er soms snel bij zijn, je wilt niet wachten en je kunt ons daarom onbeperkt meenemen en raadplegen voor adviezen over je nieuwe woning. Wannéér je koopt maakt niet uit, je betaalt ons pas bij de overdracht. De kosten hiervoor bedragen 1.995 euro inclusief BTW. Koop je een woning uit ons eigen woningaanbod, dan kunnen wij niet optreden als aankoopmakelaar.



Alle bedragen zijn consumentvriendelijk dus inclusief BTW en geen verborgen overige kosten.



Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar

toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet.

De succesformule van Garantiemakelaars





Tijd voor een nieuw nestje?

De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.

De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

100% Hypotheken & Verzekeringen hebben alle **ingrediënten** voor een goed financieel advies.

**Wat zijn de onmisbare ingrediënten van
100% Hypotheken & Verzekeringen:**

- Profiteren van de laagste rente en snelle service.
- Bemiddeling voor nagenoeg alle hypotheekaanbieders in Nederland en professioneel advies van een erkend hypotheclair planner.
- Geheel ontzorgen om jouw woning te verduurzamen.
- De advies en bemiddelingskosten zijn altijd op maat en voor iedere situatie scherp geprijsd.

**Wij maken graag een afspraak met jou, neem gerust vrijblijvend
contact met ons op.**

Afspraken in de avond zijn mogelijk, op locatie maar ook
webcamadvies, aan jou de keuze!

Met onze kantoren in
Rijen en Dongen
is er altijd wel een
kantoor bij jou in
de buurt.



Kanters Garantiemakelaars

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Kanters Garantiemakelaars, 0162 - 31 55 51

U bent welkom op kantoor:

ma t/m vr: 08.30u tot 13.00u en van 13.30u tot 17.30u.

Contact

Wij zijn bereikbaar via:

- Tel. 0162 - 31 55 51
- info@kanters.net
- www.kanters.net

Adresgegevens

Kanters Garantiemakelaars
Monseigneur Poelsstraat 9, 5103 BD Dongen
Kijketalage: Hoofdstraat 50B, 5121 JG Rijen



Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

Heeft u interesse in Karel Doormanstraat 12?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

Bel 0162 - 31 55 51 of mail naar info@kanters.net

