

# Eigentijds wonen

begint bij Hans van Berkel Makelaardij



RIJEN | Oosterhoutseweg 8

vraagprijs € 500.000 k.k.

# Kenmerken & specificaties



Inhoud woning:	617 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	123 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	1012 m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	1953

## Bijzonderheden:

- ✓ Twee-onder-een-kapwoning met aangebouwde garage en veel mogelijkheden.
- ✓ Fantastisch perceel van ca. 1012 m<sup>2</sup>.
- ✓ Gelegen aan de rand van Rijen tegen natuurgebied.
- ✓ Houten en kunststof kozijnen met isolerende beglazing alsmede dakisolatie.
- ✓ Verwarming en warmwatervoorziening via combi-ketel (2022, Nefit).
- ✓ Bouwtechnisch rapport is aanwezig.

# Omschrijving

Op een unieke woonlocatie aan de rand van Rijen en grenzend aan een natuurgebied rondom Surae bevindt zich deze verrassende twee-onder-een-kapwoning. De woning is beschut gelegen met een grote tuin die veel privacy biedt. De totale perceel bedraagt maar liefst ca. 1012 m<sup>2</sup>! De woning beschikt o.a. over een ruime woonkamer, aangebouwde garage, drie slaapkamers op de verdieping en een zolder met veel mogelijkheden. Op korte afstand bevinden zich uitvalswegen, sportvelden, een basisschool, winkels en voorzieningen.

## BEGANE GROND:

U komt binnen via de entree aan de zijkant van de woning, de voordeur is in het verleden komen te vervallen. Deze entree geeft toegang tot de keuken, berging met aansluitend gelegen garage en de deels betegelde toiletruimte met stand closet en fontein.

De gesloten keuken beschikt over een licht keukenblok met eenvoudige hoekopstelling v.v. een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en oven.

In de bijkeuken bevinden zich de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur en opstelling van de combi-ketel (2022). Grenzend aan de bijkeuken bevindt zich de geheel betegelde badkamer met wastafel en ligbad met douchevlak.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de L-vormige woonkamer met open haard, schouw en vaste kast. De vloer is afgewerkt met laminaat en het plafond betreft een spanplafond.

Vanuit de hal met trapopgang, groot raam en meterkast is ook de kelderruimte bereikbaar.

## EERSTE VERDIEPING:

De ruime overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De grote hoofdslaapkamer (ca. 21 m<sup>2</sup>) met twee vaste kaste en wastafel bevindt zich over de volledige diepte aan de rechterzijde van de woning.

Aan de linkerkant zijn de tweede en derde slaapkamer gesitueerd (ca. 5 en 8 m<sup>2</sup>). Ook één van deze kamers heeft een vaste wastafel.

De toiletruimte is geheel betegeld in ingericht met een stand closet en fonteintje.

## TWEDE VERDIEPING:

Via een vlizotrap op de overloop is de zolderverdieping bereikbaar. Met enkele aanpassingen zou er een vaste trap en extra kamer gerealiseerd kunnen worden.

# Omschrijving

## BUITEN:

De bijzondere tuin bevindt zich voornamelijk aan de zijkant van de woning. De voortuin is ingericht met hagen, volwassen bomen en plantenborders.

Aan de zijkant is tevens nog een gazon en vijver aanwezig. Middels een oprit aan de zijkant van de woning is de aangebouwde garage met bergzolder te bereiken.

Achter op het perceel bevindt zich een tweede oprit met eerst een overkapping en in de hoek van het perceel nog een grote opslagruimte van ca. 30 m<sup>2</sup>.































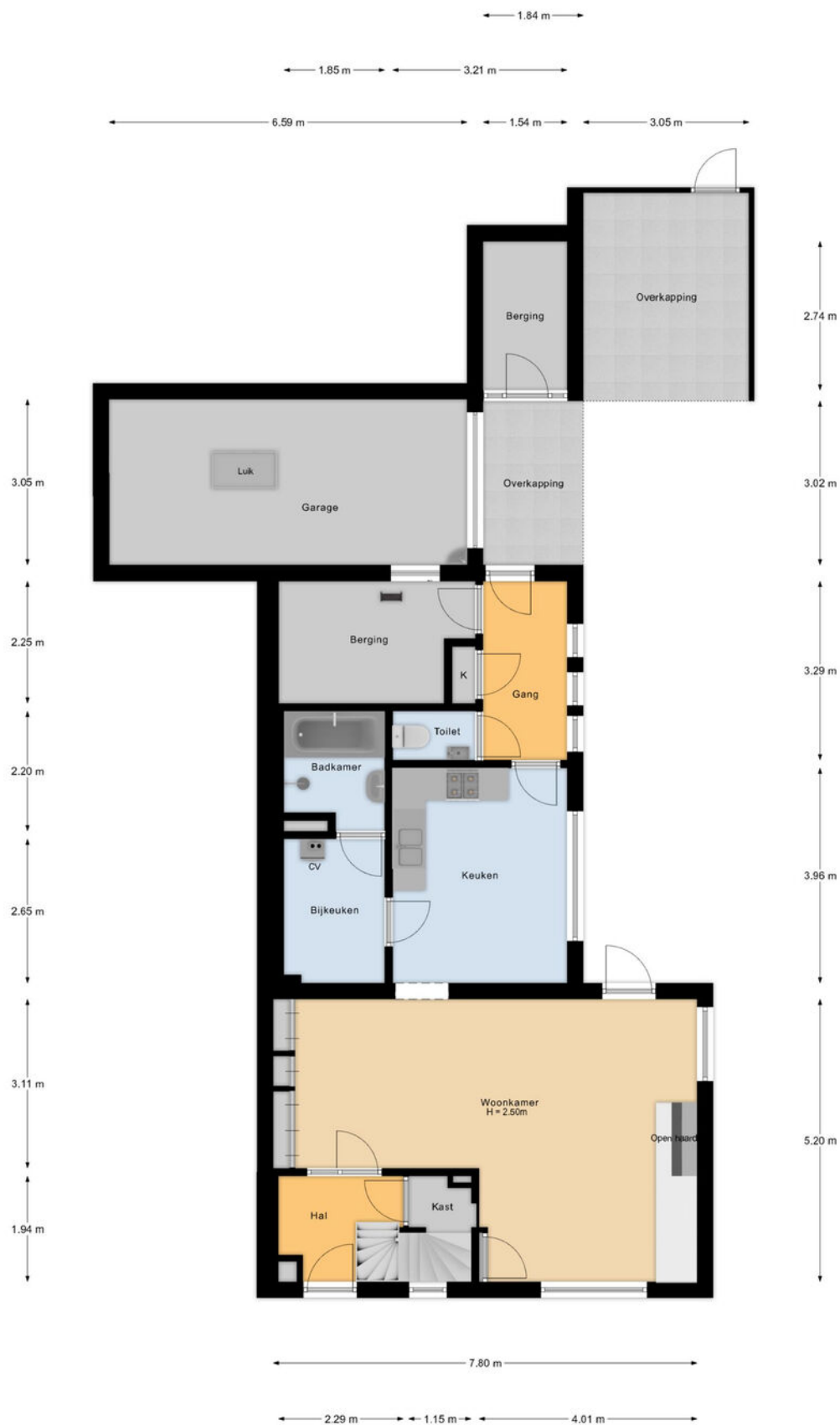






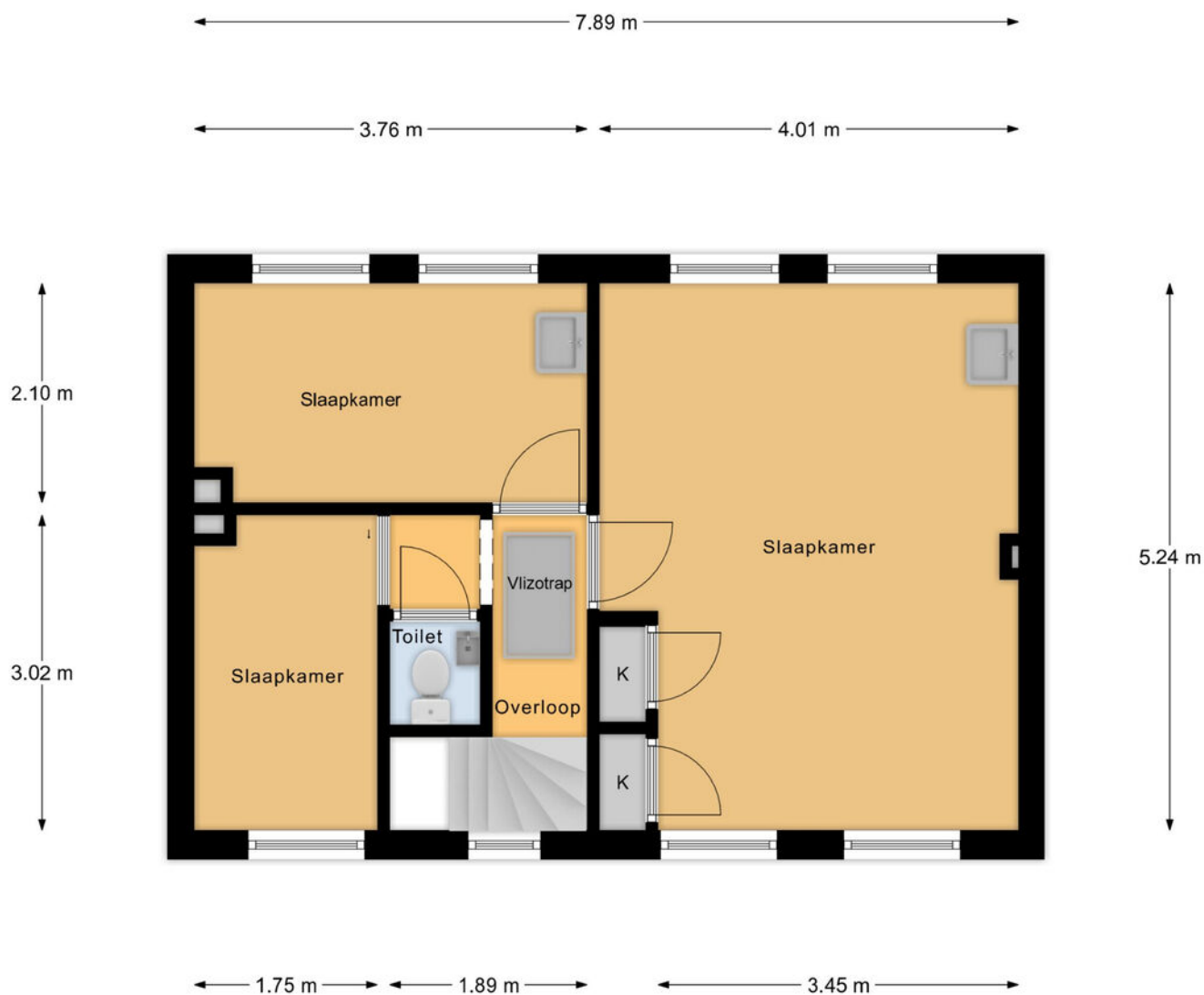


# Plattegrond



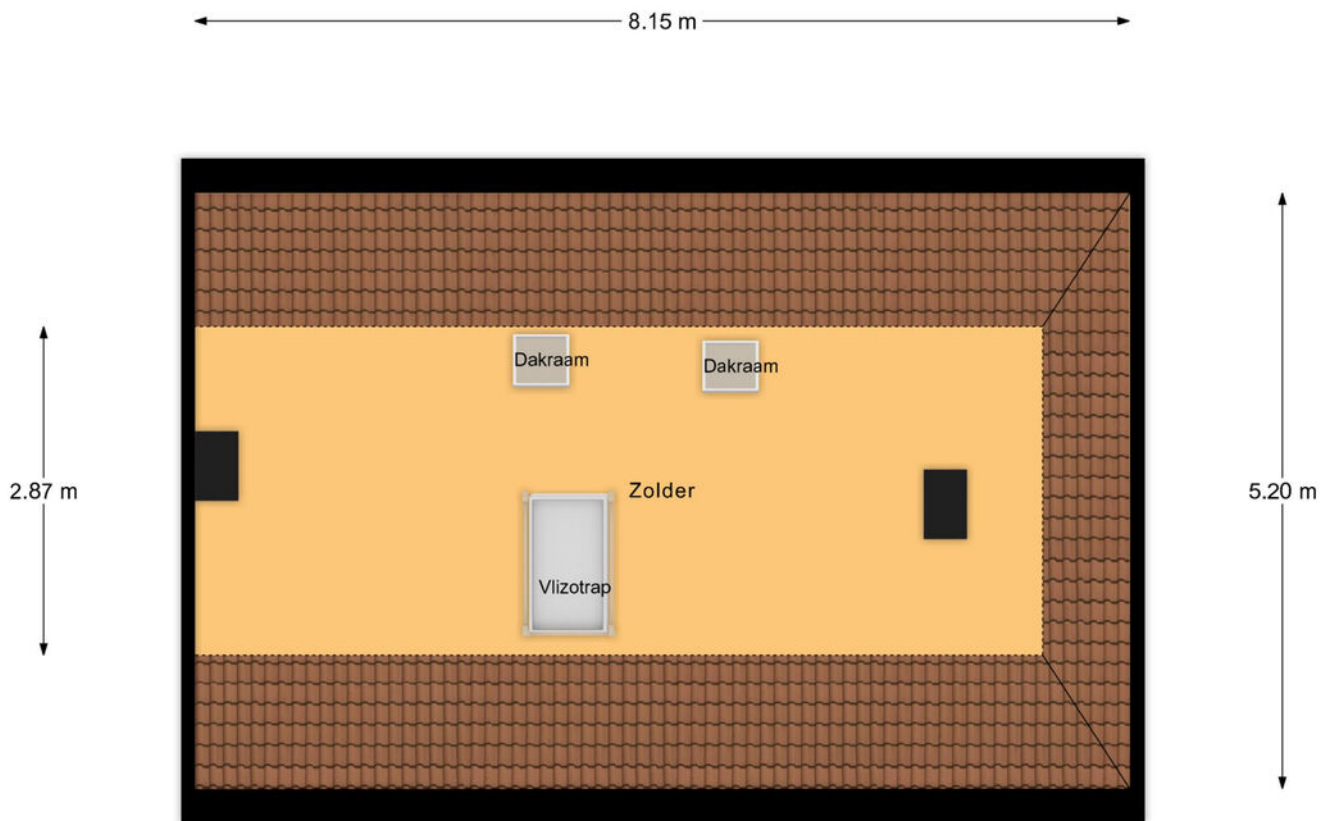
Begane Grond

# Plattegrond



1e Verdieping

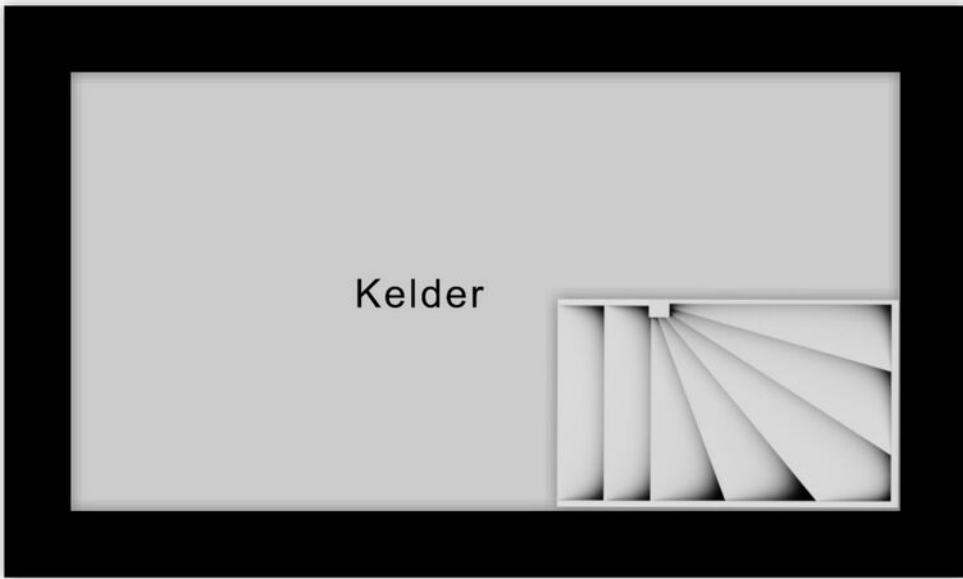
# Plattegrond



2e Verdieping

# Plattegrond

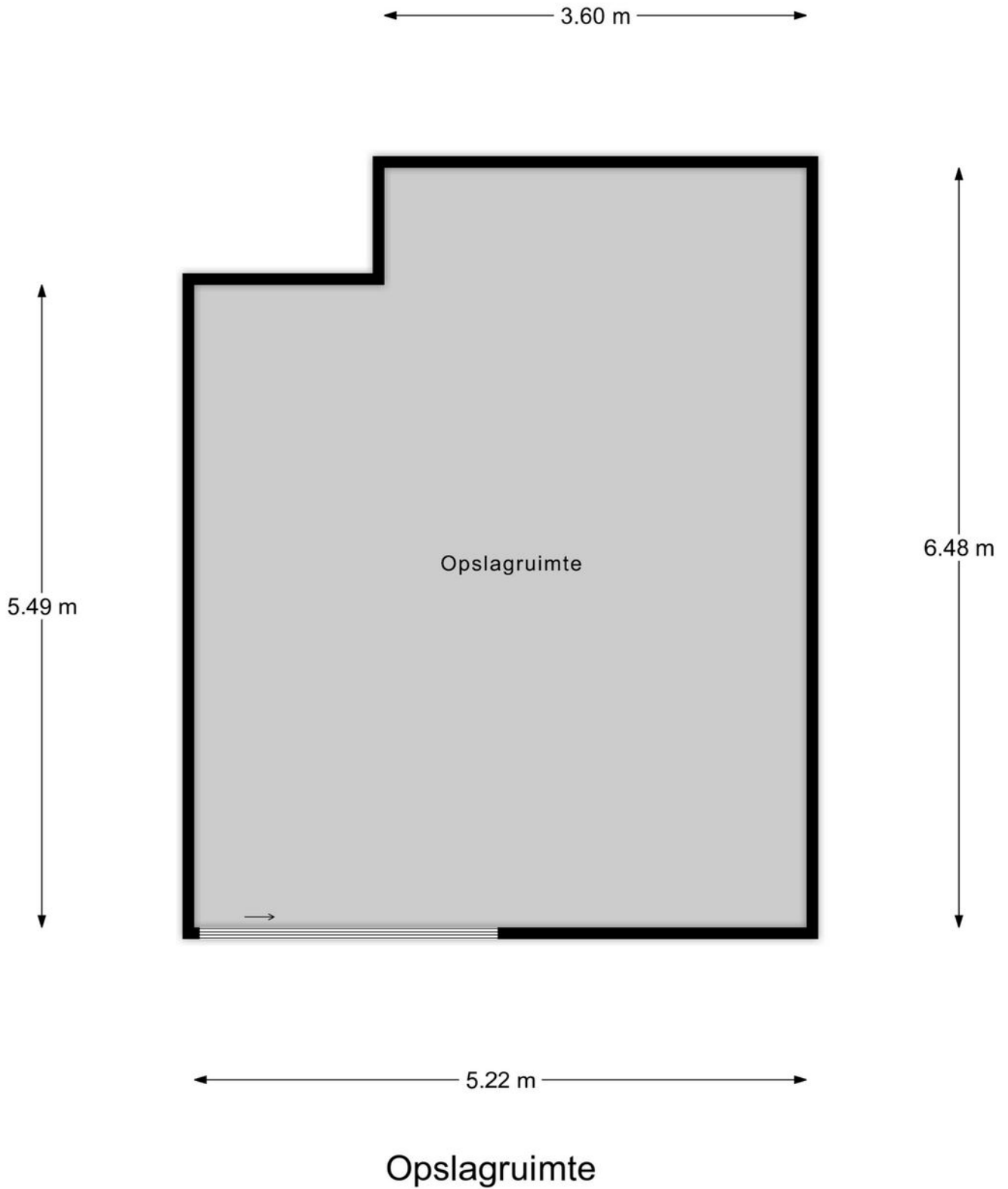
← 3.74 m →



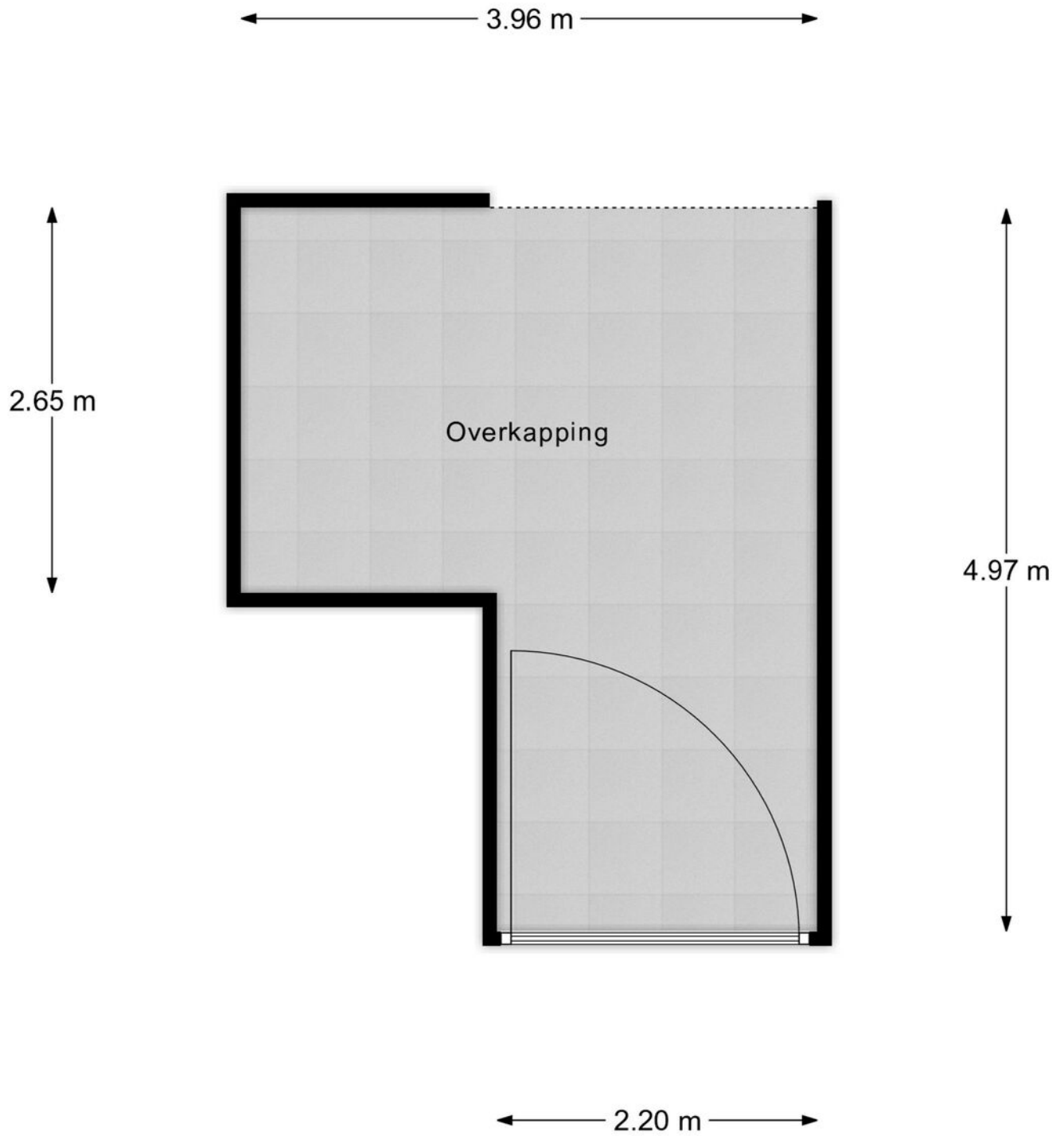
↑  
1.98 m  
↓

Kelder

# Plattegrond



# Plattegrond

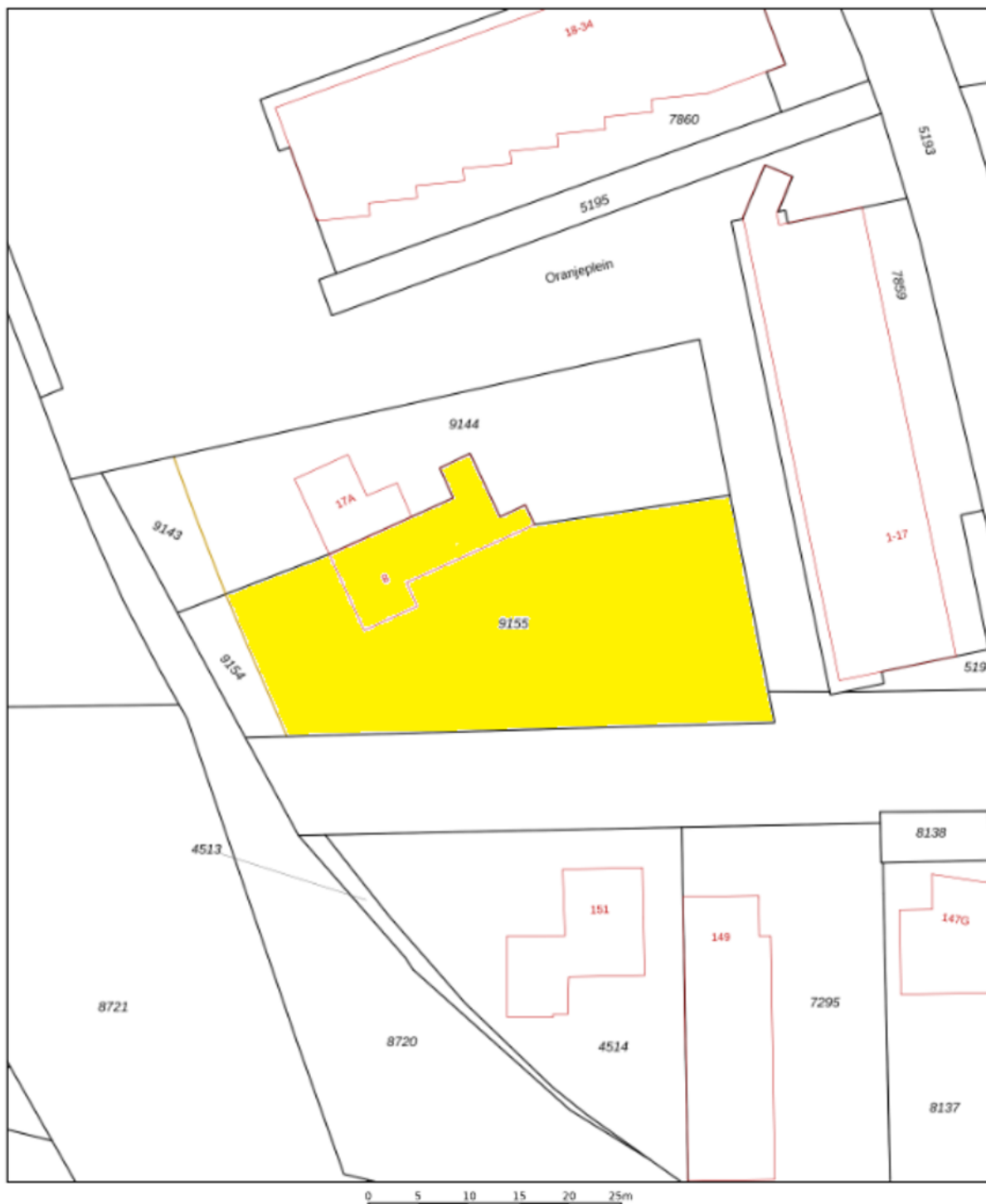


Overkapping

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: --



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Gilze en Rijen	
■	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 9155	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 22 januari 2026  
De bezonder 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 databankrecht.



Geachte heer, mevrouw

Wij hopen dat u na het lezen van deze brochure een goed beeld heeft gekregen van de woning. Wilt u toch graag even gaan kijken?

Wij verzorgen graag een bezichtiging voor u, zodat u de woning eens goed van binnen en buiten kunt zien.

Hebt u een bezichtiging gehad, dan vragen wij u vriendelijk om ons even te bellen voor een korte reactie. De verkopers zijn altijd erg benieuwd wat u van de woning vond.

Ook uw woning verkopen wij graag. In ons bestand hebben wij een groot aantal woningzoekers.

Wilt u graag de waarde van uw eigen woning weten, bel ons voor een gratis waardebepaling van uw woning.

Voor een deskundig en onafhankelijk advies omtrent de financiering van uw woning kunt u uitstekend terecht bij HVB Hypotheken. Het intakegesprek is gratis en geheel vrijblijvend!

Mocht u vragen of opmerkingen hebben, bel ons dan. U kunt ons bereiken via telefoonnummer 013-5070930 of per e-mail [makelaardij@hansvanberkel.nl](mailto:makelaardij@hansvanberkel.nl)

Kijk voor ons actuele woningaanbod ook op internet [www.hansvanberkel.nl](http://www.hansvanberkel.nl)

Met vriendelijke groet,

Team Hans van Berkel Makelaardij

# Over ons



**Hans van Berkel Makelaardij**

Al meer dan 30 jaar is het NVM Makelaarskantoor een begrip in Tilburg en omstreken. Hans van Berkel begon destijds als bouwkundig makelaar. Met zijn diploma's en werkervaring als bouwkundig ingenieur werd er een solide basis gelegd om huizenbezitters en huizenkopers goed te adviseren. Vandaag de dag beschikken wij over een groot netwerk en zijn we gespecialiseerd in: Makelaardij, Hypotheken, Verzekeringen en Pensioenen.

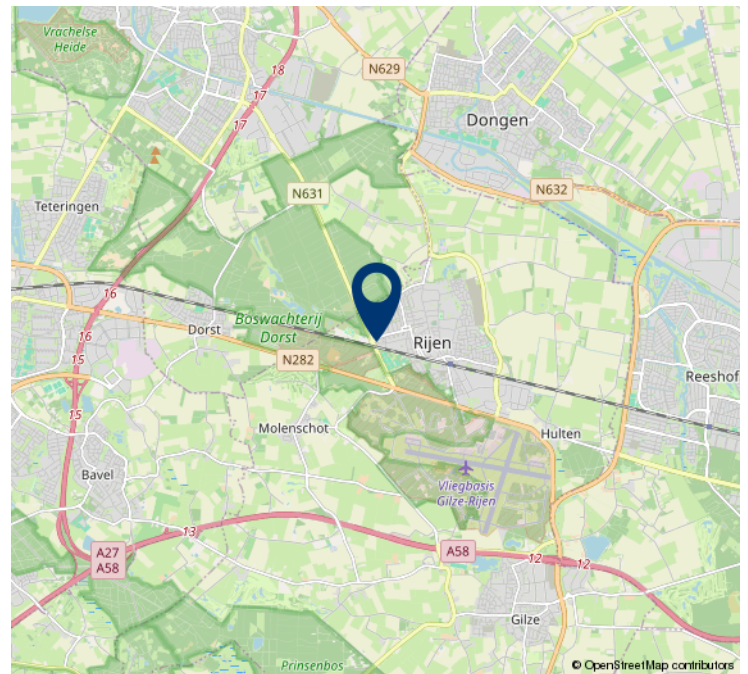
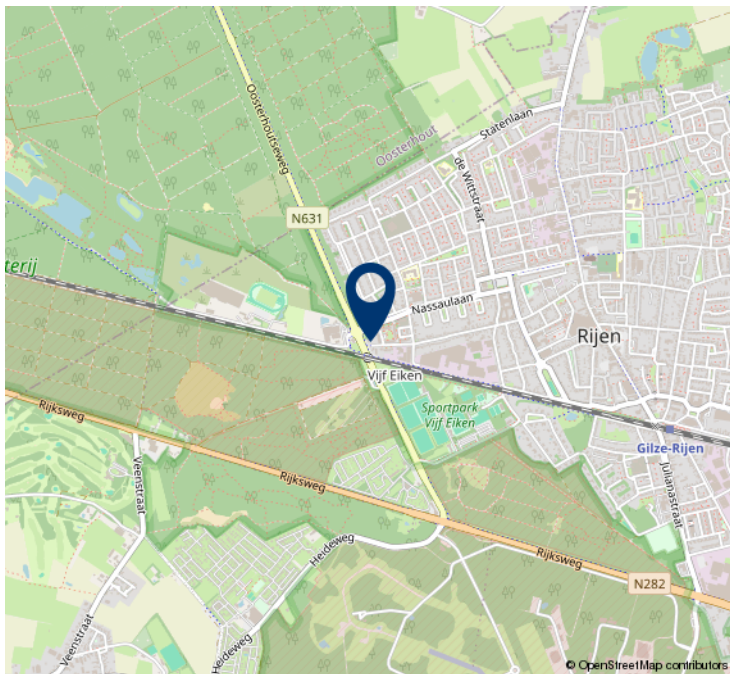
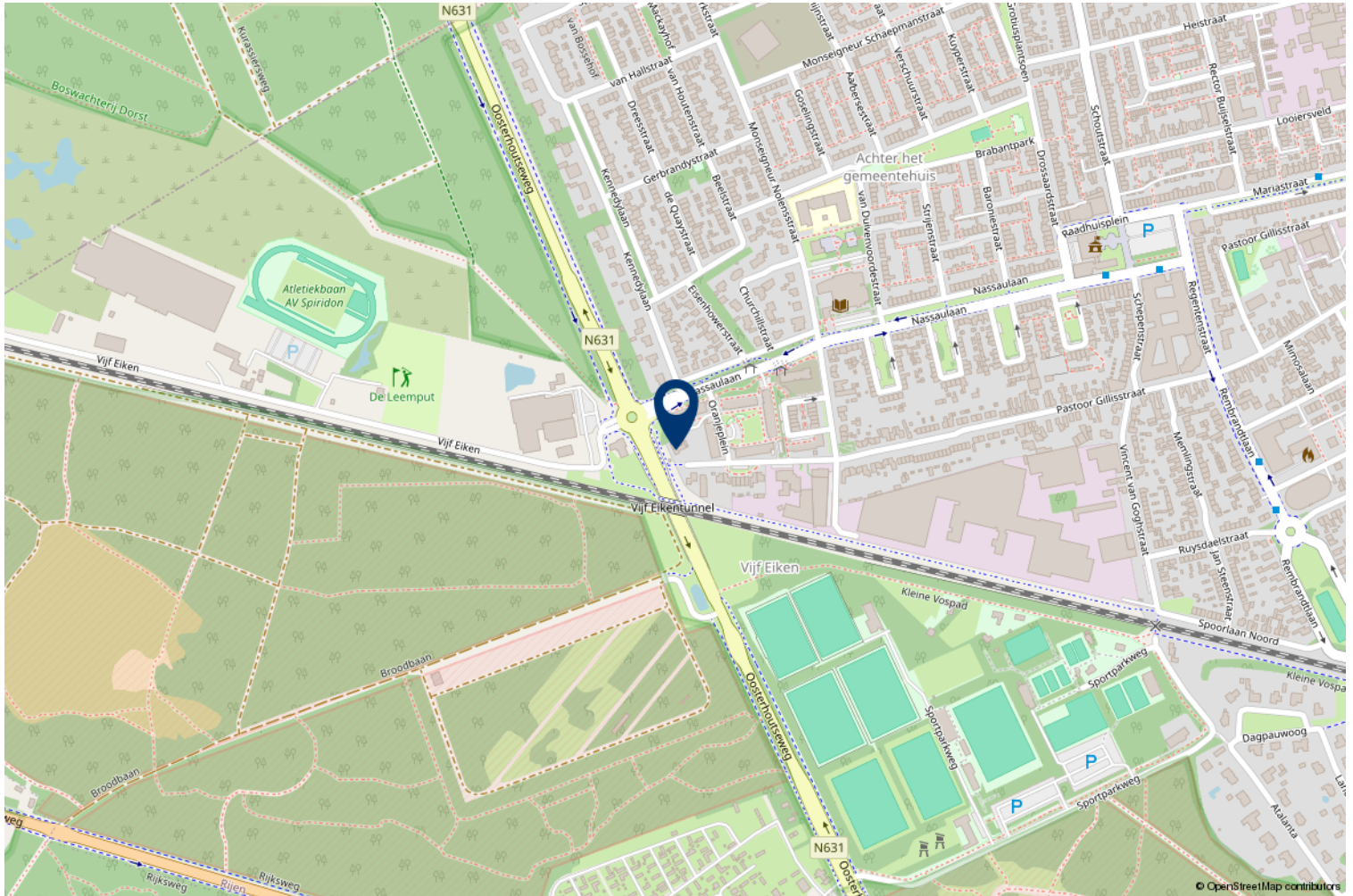
Het team bestaat uit vier hoog opgeleide en enthousiaste medewerkers (Arno Vogels, Hans van Berkel, Marten Rijdsdorp en Dennis van den Corput) met oog voor detail en een groot inlevingsvermogen in de persoonlijke situatie van mensen. Omdat we een klein hecht team vormen, zitten we dicht op de klant en dat

werkt uitstekend. Bovendien houden wij de actuele marktomstandigheden nauwlettend voor u in de gaten. Waar nodig ondernemen wij gelijk actie.

U kunt rekenen op een doortastende aanpak die zorgt voor een snelle en resultaatgerichte verkoop van uw woning. De succesvolle aanpak wordt keer op keer bevestigd door tevreden opdrachtgevers. Een uitdaging die we ook graag met u aangaan.

Ons kantoor is lid van Nederlandse Vereniging Makelaars (NVM), Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI), Federatie van Financieel Planners (FFP) en aangesloten bij VastgoedCert kamer Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed, Stichting Erkend Hypotheek Adviseur (SEH), Keurmerk Financiële Dienstverlening (KFD).

# Locatie op de kaart



# HVB Hypotheken

Bij HVB Hypotheken zijn een tweetal gekwalificeerde hypotheekadviseurs werkzaam (**Hans van Berkel** en **Marten Rijsdorp**), die allen zijn opgeleid conform de eisen van de **Stichting Erkend Hypotheekadviseur** (SEH). Deze twee adviseurs zijn ook nog lid van de **Federatie Financieel Planners** (FFP). Het kantoor is ook een van de weinige keurmerkkantoren in de regio, het kantoor is aangesloten bij de **Keurmerk Financiële dienstverlening** (KFD). Deze stichting garandeert o.a. onafhankelijk advies, onafhankelijke klachtenregeling, gratis driejaarlijkse update en vaste procedures. Om de kwaliteit te waarborgen vindt er jaarlijks een audit plaats conform de richtlijnen van de **Autoriteit Financiële Markten** (AFM).

Op onze website [www.hvb-hypotheken.nl](http://www.hvb-hypotheken.nl) vindt u o.a. onze dienstverleningsdocumenten, algemene voorwaarde en rekentools.

Met vriendelijke groet

**Hans van Berkel makelaardij**



# De geldverstrekkers van HVB Hypotheken



LLOYDS BANK



Rabobank



# Heeft u interesse?



Besterdplein 38  
5014 HP Tilburg

013-5070930 • [makelaardij@hansvanberkel.nl](mailto:makelaardij@hansvanberkel.nl)  
[hansvanberkel.nl](http://hansvanberkel.nl)

