

TE KOOP



Vraagprijs € 439.000,- k.k.

# MARGRIETSTRAAT 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!

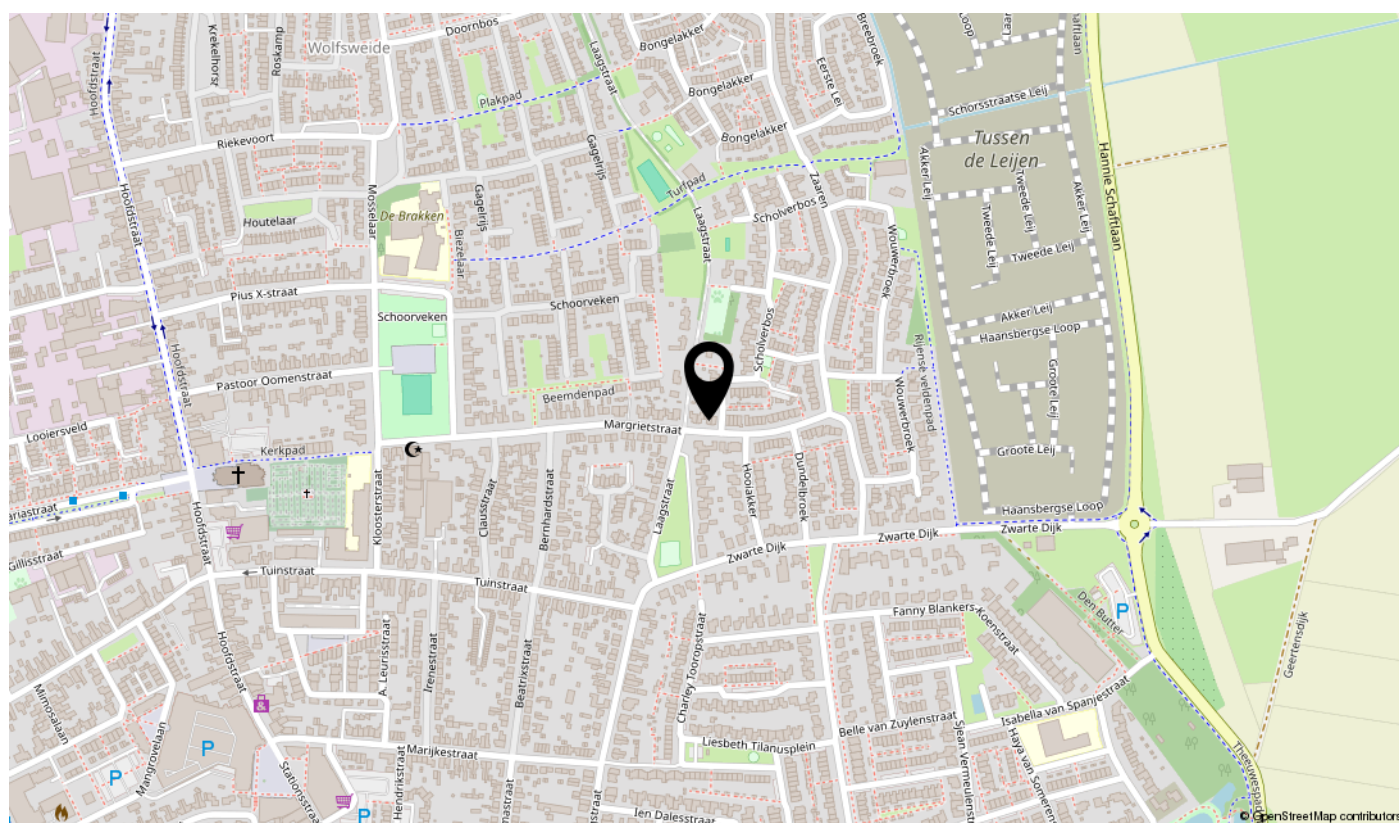
Heb je vragen over Margrietstraat 53?  
Bel of mail ons gerust!

Kin Makelaars Gilze en Rijen  
Tel: 0161 244 844  
[rijen@kinmakelaars.nl](mailto:rijen@kinmakelaars.nl)



# KENMERKEN

<b>Algemeen</b>	
Adres	Margrietstraat 53
Plaats	Rijen
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1987
Energielabel	B
Inhoud	459 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	101 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	211 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Onderhoud binnen	redelijk tot goed
Onderhoud buiten	redelijk tot goed
<b>Ligging</b>	
Ligging woning	in woonwijk
<b>Installaties</b>	
Verwarming	c.v.-ketel 2008
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



## MARGRIETSTRAAT 53, RIJEN

Deze op de garage uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning staat te koop!  
De woning beschikt over een ruime garage met oprit, een moderne badkamer, een heerlijke tuin met overkapping en een lichte woonkamer met erker.





## BIJZONDERHEDEN

- Op de garage uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning;
- Sfeervolle woonkamer met visgraatvloer en erker;
- Eigen oprit voor meerdere auto's en een garage;
- Gunstig gelegen nabij het centrum en basisscholen;
- Instapklare, moderne badkamer.

## INDELING

### Begane grond

#### Entree/hal

De entree/hal met meterkast (6 groepen en aardlekschakelaars) biedt toegang tot de woonkamer, de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.

#### Toiletruimte

De deels in neutrale kleur betegelde toiletruimte is voorzien van een staand closet en een fonteintje.

#### Woonkamer

De riante woonkamer van ca. 36 m<sup>2</sup> beschikt over een fraaie eikenhouten visgraatvloer en houten kozijnen met dubbele beglazing. Aan de voorzijde bevindt zich een sfeervolle erker met een elektrisch zonnescreeen. Aan de achterzijde staat de woonkamer in halfopen verbinding met de keuken.



# WOONKAMER





**WOONKAMER**





**WOONKAMER**



## Keuken

De halfopen keuken is aan de achterzijde gesitueerd en voorzien van een tegelvloer. Het keukenblok is geplaatst in een rechte opstelling en uitgerust met diverse inbouwapparatuur, zoals een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven en een koel-vriescombinatie. Daarnaast biedt de keuken verrassend veel opbergruimte. Via een loopdeur is er directe toegang tot de achtertuin.



# KEUKEN



## Tuin

De heerlijke achtertuin beschikt over twee terrassen en diverse vaste beplanting. Daarnaast is er een overkapping aanwezig, waardoor de garage overdekt bereikbaar is.



# TUIN





**TUIN**





**GARAGE**



De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, een kastenkamer, de badkamer en de vaste trap naar de zolderverdieping.

### **Slaapkamer 1**

De boven de garage gelegen ouderslaapkamer van ca. 4,94 m x 2,84 m is voorzien van vloerbedekking, houten kozijnen met dubbele beglazing en een rolluik. Vanuit deze kamer is een praktische vliering bereikbaar.

### **Slaapkamer 2**

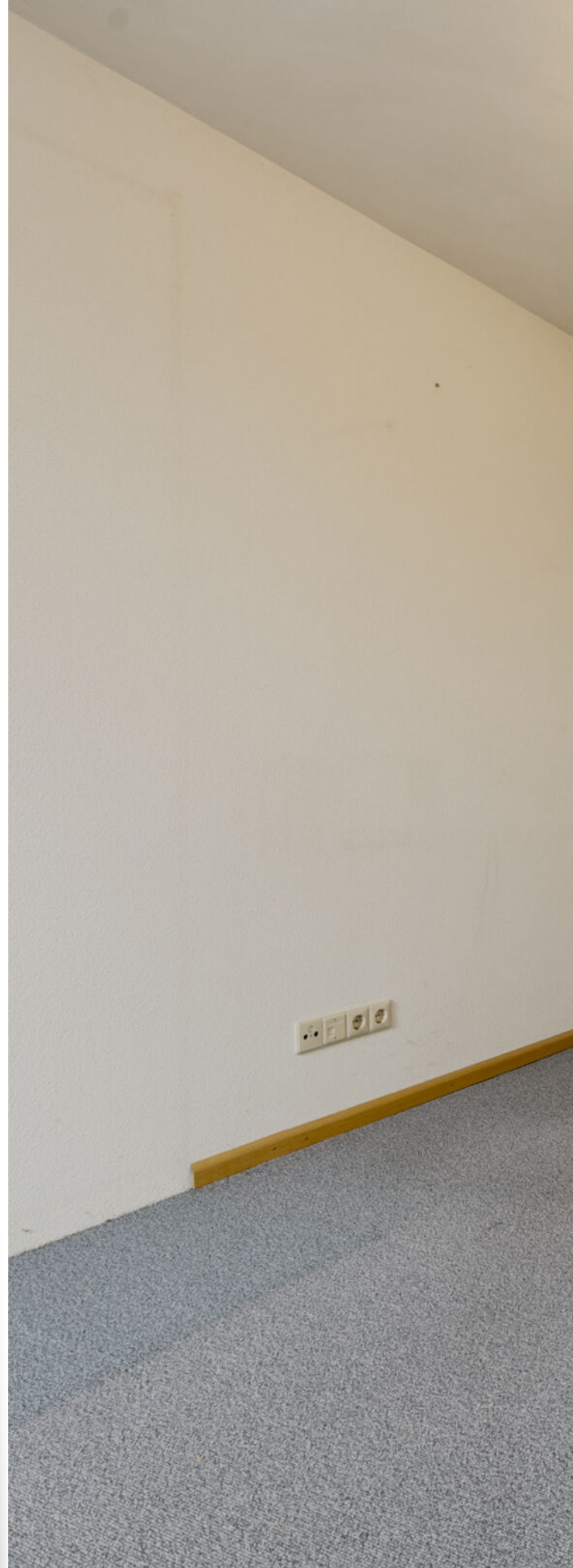
De aan de voorzijde gelegen slaapkamer van ca. 3,58 m x 3,23 m is eveneens voorzien van vloerbedekking, houten kozijnen met dubbele beglazing en een praktische kastenwand.

### **Slaapkamer 3**

De aan de achterzijde gelegen slaapkamer van ca. 3,65 m x 2,25 m beschikt over vloerbedekking en houten kozijnen met dubbele beglazing.

### **Kastenkamer**

De in het midden aan de achterzijde gelegen kamer is momenteel in gebruik als kastenkamer. Eventueel kan hier een vierde (kleinere) slaapkamer worden gerealiseerd.



# EERSTE VERDIEPING





**SLAAPKAMER**





**SLAAPKAMER**





**KASTENKAMER**



## Badkamer

De aan de voorzijde gesitueerde badkamer is volledig in neutrale kleur betegeld en modern uitgevoerd. De badkamer beschikt over een ligbad, een separate douchecabine, een tweede toilet (wandcloset), een radiator en een wastafelmeubel. Daarnaast is er een raam aanwezig voor natuurlijke ventilatie.



# BADKAMER



## Tweede verdieping


Via een vaste trap is de ruime zolderverdieping bereikbaar. Hier bevinden zich de opstelplaats van de cv-ketel (Nefit, ca. 2008) en de aansluitingen voor de was- en droogapparatuur. De zolder biedt veel bergruimte achter de knieschotten en is voorzien van een kantelbaar Velux dakraam met dubbele beglazing.



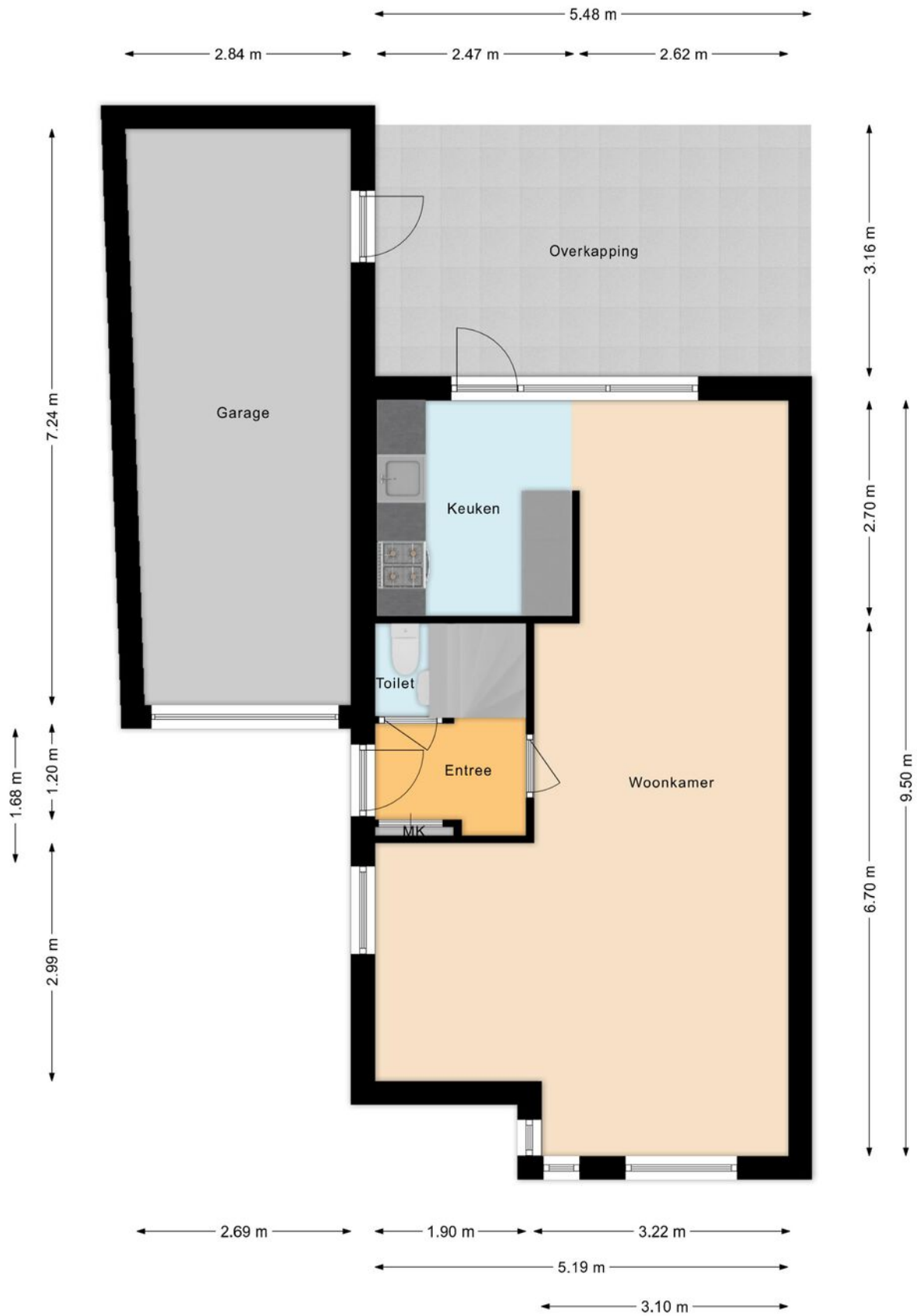
# TWEEDE VERDIEPING





<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 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 B</p> <p>Perceel 3922</p>	
--	--	---

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele rechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

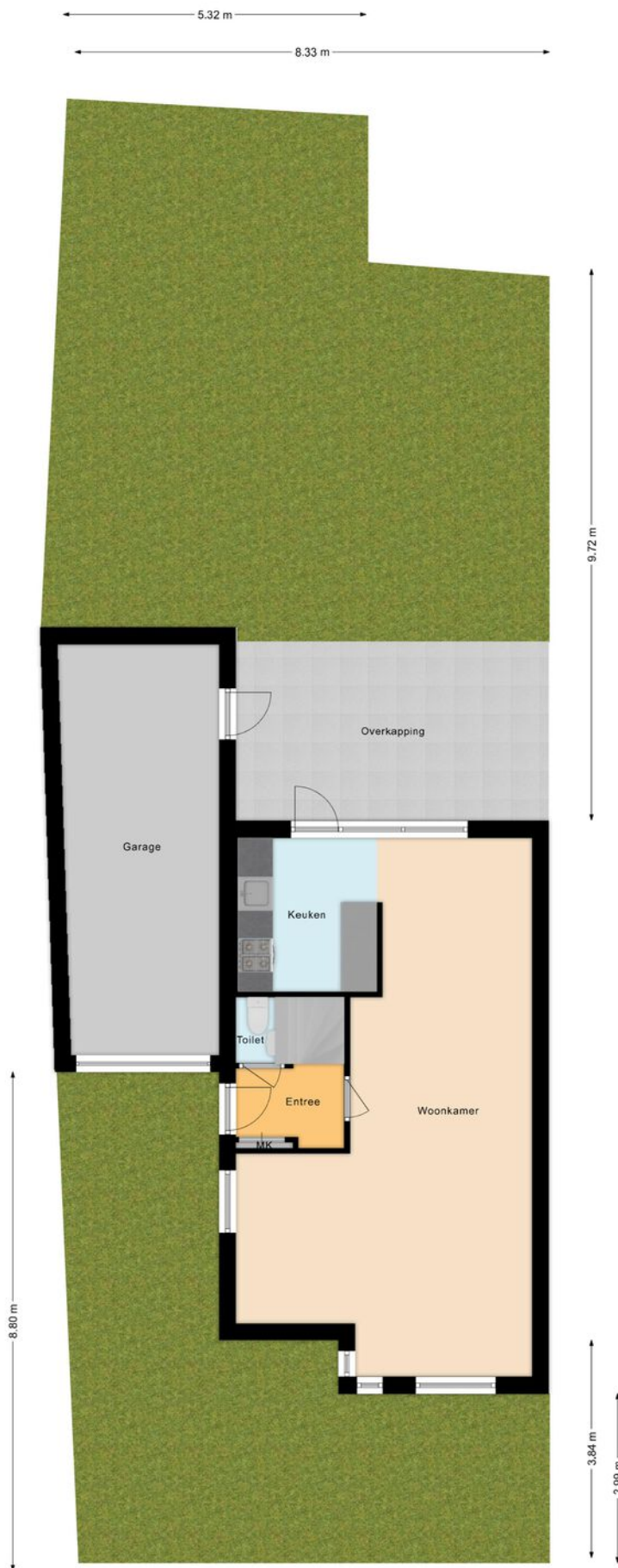


**BEGANE GROND**



# EERSTE VERDIEPING





# SITUATIE

# 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 bieder 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 marktgebied 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!



# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X

# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap				X
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X

# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
<b>Keukenaccessories, te weten</b>				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>				
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad				X

# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X

# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X

# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



## 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](http://www.kinmakelaars.nl)

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN



**KIN**  
MAKELAARS

#### Breda

Korte Ploegstraat 19  
4818 EM BREDA  
Tel. 076 - 5 221 221  
[breda@kinmakelaars.nl](mailto:breda@kinmakelaars.nl)

#### Dongen

Hoge Ham 93  
5104 JC DONGEN  
Tel. 0162 - 726 926  
[dongen@kinmakelaars.nl](mailto:dongen@kinmakelaars.nl)

#### Geldrop

Korte Kerkstraat 6A  
5664 HG GELDROP  
Tel. 040 - 7 200 722  
[geldrop@kinmakelaars.nl](mailto:geldrop@kinmakelaars.nl)

#### Gilze

Raadhuisstraat 11E  
5126 CK GILZE  
Tel. 0161 - 244 844  
[gilze@kinmakelaars.nl](mailto:gilze@kinmakelaars.nl)

#### Rijen

Hoofdstraat 27  
5121 JA RIJEN  
Tel. 0161 - 244 844  
[rijen@kinmakelaars.nl](mailto:rijen@kinmakelaars.nl)

#### Tilburg

Bredaseweg 219-01  
5038 NE TILBURG  
Tel. 013 - 5 339 339  
[tilburg@kinmakelaars.nl](mailto:tilburg@kinmakelaars.nl)

#### Waalwijk

Grotestraat 299  
5141 JT WAALWIJK  
Tel. 0416 - 724888  
[waalwijk@kinmakelaars.nl](mailto:waalwijk@kinmakelaars.nl)