

TE KOOP  
Pastoor Gillisstraat 24, Rijen  
Vraagprijs € 675.000,- kosten koper



**Sfeervolle en royale jaren '30 twee-onder-een-kapwoning met diepe tuin en zwembad**

Deze karakteristieke, uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning ademt de charme van de jaren '30. Authentieke details zoals fraaie overstekken, glas-in-loodramen, paneeldeuren, authentieke cassetteplafonds, verrassende hoekjes en grote raampartijen zorgen voor een unieke en warme woonbeleving. De woning combineert deze klassieke elementen met comfortabele leefruimtes en een praktische indeling.

Gelegen in een levendige en markante straat, bevindt de woning zich op korte afstand van winkelcentrum De Laverije, basisscholen, het treinstation en diverse andere voorzieningen. Aan de voorzijde kijkt u uit op een karakteristiek pleintje met een historische schoorsteen, een herinnering aan de voormalige leerfabriek. De achterzijde van de woning verrast met een bijzonder diepe tuin, voorzien van meerdere terrassen, een gazon, vaste beplanting en een zwembad. De prachtige blauwe regen zorgt voor extra sfeer. Achter in de tuin bevindt zich een garage met elektra, ideaal voor opslag (te huur).

Hoofdstraat 97 5121 JC Rijen Tel: (0161) 224618 Fax: (0161) 224695  
E-mail: [info@rolandjansenmakelaars.nl](mailto:info@rolandjansenmakelaars.nl) [www.rolandjansenmakelaars.nl](http://www.rolandjansenmakelaars.nl)

- Bouwjaar 1915/1946
- Inhoud 747 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte 194 m<sup>2</sup>
- Inpandige ruimte 11 m<sup>2</sup>
- Gebouwgebonden buitenruimte 10 m<sup>2</sup>
- Externe buitenruimte 26 m<sup>2</sup> (garage; huur)
- Perceel 437 m<sup>2</sup>
- Aanvaarding in overleg



**INDELING:**

**Begane grond:**

**Entree:**

U komt de woning binnen via het sfeervolle voorportaal (1,70 m. x 11,10 m.) met glas-in-lood raam, originele vloertegeltjes en een tochtdeur. Hierachter een gang (3,98 m. x 1,10 m.) met authentieke vloertegels, gladde muren en een cassetteplafond. Verder vindt u hier de meterkast (8 groepen, 2 aardlekschakelaars en een kookgroep), de trapopgang en toegang tot de woonkamer.





## Het woongedeelte

De woonruimte heeft een voorkamer en een tweede living met schouw. Deze twee ruimtes zijn middels een kamer en suite, met aan beide zijden kasten, gescheiden. Er zit fraai glas in lood in de schuifdeuren.

## De voorkamer

Deze kamer (4,37 m. x 3,54 m.) heeft een houten vloer en prachtig cassetteplafond. Deze speelse ruimte heeft een authentieke stalen kozijnen met vakverdeling en glas-in-lood (enkel glas) en een elektrisch rolluik. Aan weerszijden van het raam zijn vaste kasten aanwezig met originele paneeldeuren.











### De middenkamer

Deze ruime kamer (5,78 m. x 4,37 m.) heeft een antieke, stenen schouw met open haard voor de sfeervolle avonden. De kamer en suite wordt aan deze zijde naast beide deuren met vaste kasten besloten. Boven de deuren meerdere vakken om uw boeken of woonaccessoires te presenteren. De gladde muren en het cassetteplafond geven deze ruimte ook hier extra karakter. Er zit een hardhouten kozijn v.v. enkel glas-in-lood en een rolluik, in de linkergevel. Aan de achterzijde zijn twee hardhouten openslaande deuren, naar de tuin, v.v. dubbel glas. Verder is er een vaste kast aanwezig. Vanuit deze kamer kunt u naar de voorkamer, de gang en de woonkeuken.











### De woonkeuken

De landelijke keuken (5 m. x 3,77 m.) heeft een eenzijdig keukenblok. Het heeft een lichte kleurstelling en is afgewerkt met een praktisch, gezoet, granieten werkblad. De keuken beschikt over een 4-pits keramische kookplaat met afzuigkap in schouw verwerkt, een koel/vriescombinatie met ijsblokjesmachine, een combimagnetron en een vaatwasser. De tegelvloer is v.v. vloerverwarming en het plafond heeft sierbalken en inbouwspots. Via twee hardhouten kozijnen, v.v. dubbel glas, komt er veel daglicht naar binnen. Een fijne ruimte waar u een volwaardige eetruimte heeft. Vanuit de keuken zijn ook de kelder (3,70 m. x 2,94/1,96 m.) en achterhal te bereiken.











## De achterhal

Vanuit deze hal (3,77 m. x 0,93 m.) kunt u naar de garderobe, het deels betegelde toilet, de tuin en de extra kamer aan de achterzijde. Hier ligt een tegelvloer v.v. vloerverwarming doorgetrokken vanuit de keuken. De wanden zijn afgewerkt met een lambrisering en glad stucwerk op het plafond.





### De extra kamer

Deze kamer (3,77 m. x 3,80/2,70 m.) kan meerdere doeleinden gebruikt worden: tv-/werk-/praktijkruimte of speelkamer. De kamer ligt aan de achterkant van de woning. De tegelvloer v.v. vloerverwarming loopt weer door vanuit de hal en muren zijn glad afgewerkt. Het plafond is v.v. een ornament en sierlijsten. Er zijn hardhouten, openslaande tuindeuren v.v. dubbel glas welke toegang geven tot het terras, waar direct een zonnenscherm hangt.



### De eerste verdieping

De ruime overloop (lengte 6,35 m.) biedt toegang aan 2 (voorheen 4) slaapkamers, de badkamer, twee vaste kasten en een aparte toiletruimte. Achter één van de paneeldeuren vindt u de trap naar de tweede verdieping.

De wanden zijn glad afgewerkt en er is een cassetteplafond. Een groot deel van de overloop is v.v. een laminaatvloer. Het achterste gedeelte, met niveauverschil, heeft een tegelvloer. Daar vindt u de wasapparatuur, de cv-opstelling (Remeha Calenta) en een boiler (Agpo).



### Slaapkamer 1

Aan de voorzijde ligt deze slaapkamer (4,09 m. x 3,30 m.) met een open verbinding naar de kleedkamer (3,17 m. x 2,29 m., voorheen een aparte slaapkamer). Er ligt een laminaatvloer en er is een cassetteplafond. De authentieke stalen kozijnen zijn v.v. enkel glas en twee rolluiken. Naast het slaapgedeelte vindt u een ruime dressing met vaste hoekkast.











## Slaapkamer 2

Deze kamer bestaat uit twee delen (voorheen twee slaapkamers, waarvan beide deuren nog aanwezig zijn). In het achterste deel (3,30 m. x 2,81 m.) ligt een laminaatvloer, zijn de wanden glad afgewerkt en is er een cassetteplafond. Er is een hardhouten kozijn met dubbel glas en v.v. een rolluik.

Het tweede gedeelte (3,30 m. x 2,43 m.) staat in open verbinding. Hier is de laminaatvloer doorgetrokken en zijn ook de wanden weer glad afgewerkt en is er een cassetteplafond. Het hardhouten kozijn heeft hier dubbel glas en een rolluik.









### De badkamer

De ruime badkamer (3,58 m. x 3,20 m.), aan de achterzijde gelegen, is voorzien van een verzonken ligbad met thermostaatkraan, een douchecabine en een twee wastafels. Er ligt een tegelvloer v.v. vloerverwarming en de wanden zijn deels betegeld. Het hardhouten kozijn is v.v. dubbel glas en een rolluik.











### **Tweede verdieping**

Deze verdieping is via een vaste trap bereikbaar. De voorzolder (5,92 m. x 2,59 m.) heeft een vaste kast v.v. drie deuren. Er is een loopdeur naar de slaapkamer, welke ook op te delen is naar twee slaapkamers.



## Slaapkamer

Deze kamer (6,15 m. x 2,86 m.) heeft zowel aan de voor- als achterzijde een dakkapel. Beiden zijn v.v. hardhouten kozijnen met dubbel glas en rolluiken. Er ligt een laminaatvloer en de wanden zijn glad afgewerkt en aan één zijde v.v. behang. Het plafond is v.v. meerdere inbouwspots.









## De achtertuin

De diepe achtertuin (ca. 30 m. x 9,60 m.) is v.v. sierbestrating, veel hoekjes en diverse terrassen. Er is vaste beplanting, waaronder een fraaie blauwe regen. De tuin is via een poort naast de woning te bereiken, waar u een overkapping vindt. Direct achter de woning is genoeg ruimte om lekker te loungen of te eten. Achter in de tuin vindt u een groot gazon met zwembad (v.v. pomp). Ook staat er een garage (8,68 m. x 2,96 m.) v.v. elektra, welke te huur is voor € 150,- per maand. Hier staat momenteel ook de zwembadpomp opgesteld.























**Bijzonderheden:**

- mooie ligging in het centrum
- nabij winkels, basisscholen en treinstation
- zeer karakteristiek woonhuis
- diepe achtertuin met zwembad
- originele paneeldeuren
- originele cassetteplafonds
- kamer en suite aanwezig met glas-in-lood deuren
- begane grond deels v.v. vloerverwarming
- grotendeels v.v. dubbel glas
- grotendeels v.v. rolluiken
- 3 woonkamers
- een woonkeuken
- 3 slaapkamers (naar 6 te brengen)
- schilderwerk buitenzijde voorjaar 2026
- platte daken 2025 vernieuwd en extra geïsoleerd
- overige daken in 2006 van binnenuit extra geïsoleerd
- garage te huur(€ 150 per maand)
- openbaar parkeren voor de deur
- de woning wordt verkocht met een ouderdomsclausule
- woning wordt verkocht met asbestclausule (asbest niet bekend)
- geen kruipruimte

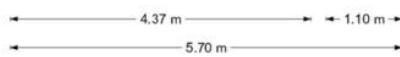
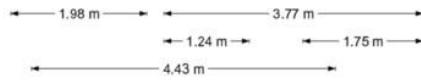


Pastoor Gilistraat 24 - Rijen  
Tuin



De afbeelding is een voorbeeld van een ontwerp en kan afwijken van de werkelijkheid. Het is niet bedoeld als een garantie voor de juistheid van de afmetingen en de inhoud. Het is een ontwerp en kan afwijken van de werkelijkheid.

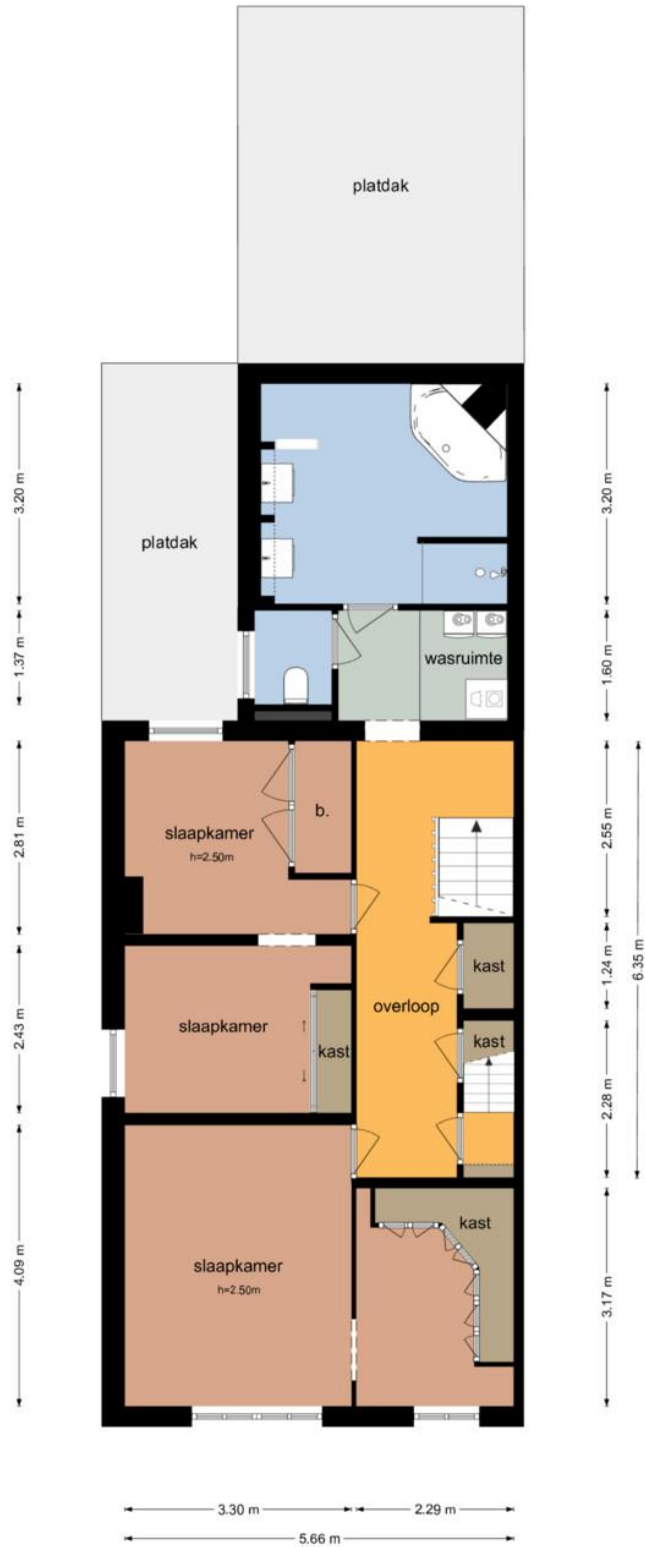
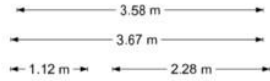
Pastoor Gillisstraat 24 - Rijen  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

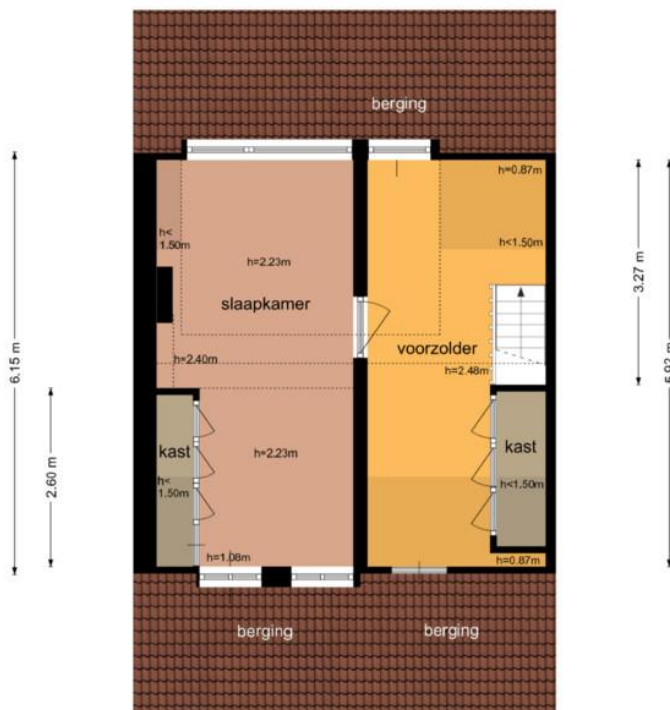
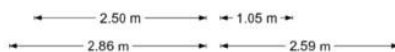


Pastoor Gillisstraat 24 - Rijen  
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

Pastoor Gillisstraat 24 - Rijen  
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenoo.nl



## **Algemene informatie voor de aspirant koper**

### **Verantwoording**

De verstrekte gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Deze brochure is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft, wendt u zich dan tot ons kantoor. Wij nemen graag de tijd voor u.

### **Onderzoeksplicht van de koper**

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

### **Bevestiging geaccepteerd bod**

In een eventueel bod dienen de volgende zaken te worden aangegeven:

- geboden koopsom
- datum van aanvaarding
- eventuele overname onroerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarden

Let op: als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde van financiering. U dient dit bij uw bod te vermelden.

Een verkoop komt alleen tot stand indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken.



### **Waarborgsom/bankgarantie**

Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte orden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn en waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door en bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

### **Koopakte**

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgesteld door Roland Jansen Makelaars volgens de modelkoopakte die is opgesteld door Vastgoed Nederland. De koopakte zal binnen 5 werkdagen door partijen ondertekend worden.

### **Drie dagen bedenktijd**

Per 1 september 2003 is de nieuwe wet "koop onroerende zaken" in werking getreden. In het kort betekend dit het volgende:

- Een consument die een woning koopt krijgt 3 dagen bedenktijd, waarin hij de overeenkomst alsnog ongedaan kan maken. De koper krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koop uit te komen. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan (dwingend recht). De bedenktijd begint nadat de getekende overeenkomst wordt overhandigd aan de koper. Deze moet hiervoor een ontvangstbevestiging tekenen.
- In tegenstelling tot eerst zal de koop pas gesloten zijn als deze schriftelijk is vastgelegd.

Voor meer informatie kunt u tijdens kantooruren contact met ons opnemen.

Roland Jansen Makelaars  
Hoofdstraat 97  
5121 JC Rijen  
0161 22 46 18  
info@rolandjansenmakelaars.nl

Voor rechtstreeks contact met de makelaar kunt u bellen met 06-46191633