

TE KOOP  
Pastoor Gillisstraat 135, Rijen  
Vraagprijs 425.000,- kosten koper



Nabij een basisschool, winkels en uitvalswegen ligt deze uitgebouwde twee-onder-één-kap woning met eigen oprit en garage. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd met een extra kamer en badkamer. Op de eerste verdieping vindt u 4 slaapkamers en een toilet. De diepe achtertuin (30 meter) ligt op het zuiden en heeft een overkapping, een extra schuur en veel mogelijkheden. De woning is geheel geïsoleerd en deels v.v. vloerverwarming. Alle kozijnen zijn v.v. dubbel/HR++ glas en grotendeels van rolluiken.

Bouwjaar	: 1954
Woonopp.	: 115 m <sup>2</sup>
Inpandige ruimte	: 30 m <sup>2</sup>
Externe buitenruimte	: 26 m <sup>2</sup>
Inhoud	: 535 m <sup>3</sup>
Perceel	: 430 m <sup>2</sup>
Oplevering	: op korte termijn mogelijk



**INDELING:**

**Begane grond:**

Wanneer men de woning via de voordeur betreedt komt men in de hal. Vanuit deze hal kunt u naar de woonkamer, trapkast, toilet en kast met wasmachineaansluiting. Ook vindt u hier de trapopgang naar de eerste etage.



**De woonkamer:**

De woonkamer (6,90 m. x 4 m. / 3,39 m.) heeft glad gestucte wanden en een plafond v.v. schuurwerk. Er ligt een pvc-vloer v.v. vloerverwarming en de hardhouten kozijnen zijn v.v. dubbel glas en rolluiken. Van de woonkamer kunt u naar de keuken. Aan de achterzijde van de woonkamer is een extra kamer gebouwd, welke dienst kan doen als extra eet-/ speel-, woon- of slaapkamer.







### **De extra kamer**

Deze kamer (4,59 m. x 3,60/3,20 m.) ligt achter de woonkamer en kijkt uit op de achtertuin. De hardhouten kozijnen zijn v.v. dubbel glas en op de vloer ligt weer pvc v.v. vloerverwarming. Er is een lichtkoepel aanwezig. Vanuit deze kamer kunt u naar de badkamer.







**De keuken:**

De keuken (2,92 m. x 2,20 m.) is geheel betegeld. De pvc-vloer is doorgetrokken vanuit de woonkamer. Er staat een keukenblok in hoekopstelling met bovenkasten. Er is een 4 pits gaskookplaat, een afzuigkap in een schouw, een vaatwasser en een enkele gootsteen.





### **De bijkeuken**

De bijkeuken (2,60 m. x 1,97 m.) sluit aan op de keuken. Hier is plaats voor een grote koelkast. U vindt hier een extra geiser (keuken en badkamer) Valliant. Er is een lichtkoepel aanwezig en de pvc-vloer v.v. vloerverwarming is ook hier doorgetrokken. Vanuit de bijkeuken kunt u naar de extra kamer en naar de garage.



### De badkamer

De badkamer (3 m. x 2,20 m.) heeft een ligbad, een aparte douche, een zwevend toilet en een wastafel. Het hardhouten kozijn is v.v. dubbel glas.



**Eerste verdieping:**

Bovenhal met toegang tot 4 slaapkamers en een toiletruimte. Een luik met vlizotrap geeft toegang tot een bergzolder. De slaapkamers hebben laminaat op de vloer. De houten kozijnen zijn allemaal voorzien enkel glas en hebben rolluiken.

**Slaapkamer 1:**

Deze kamer (3,49 m. x 3,06 m.) is gelegen aan de rechter achterzijde van de woning en heeft een inbouwkast.



**Slaapkamer 2:**

Deze slaapkamer ligt aan de rechter voorzijde van de woning (2,76 m. x 2,61 m).



**Slaapkamer 3:**

Deze slaapkamer (2,76 m. x 2,50 m.) ligt aan de linker voorzijde van de woning en heeft een inbouwkast.



**Slaapkamer 4:**

Deze kamer (3,07 m. x 2,50 m.) ligt aan de achterzijde van de woning.



**De toiletruimte:**

Deze ruimte (1,29 m. x 0,86 m.) is geheel betegeld.



**De zolder**

Deze bergzolderzolder (nokhoogte 1,70 m.) is via een vlizotrap te bereiken. Hier bevindt zich de cv-ketel (2016) en boilervat.



## De garage

Naast de woning vindt u de aangebouwde garage ( 8,15 m. x 2,52 m.) v.v. elektra met een kanteldeur incl. loopdeur. Voor de garage heeft u een ruime oprit.



**De achtertuin:**

De woning beschikt over een diepe achtertuin op het zuiden (ca. 30,00 m. x 10 m.). Er is sierbestrating en een groot gazon. Halverwege de tuin staat een overkapping. Achter in de tuin staat een extra schuur (9,32 m. x 2,75 m.) v.v. elektra.





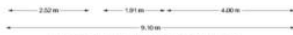




**Bijzonderheden:**

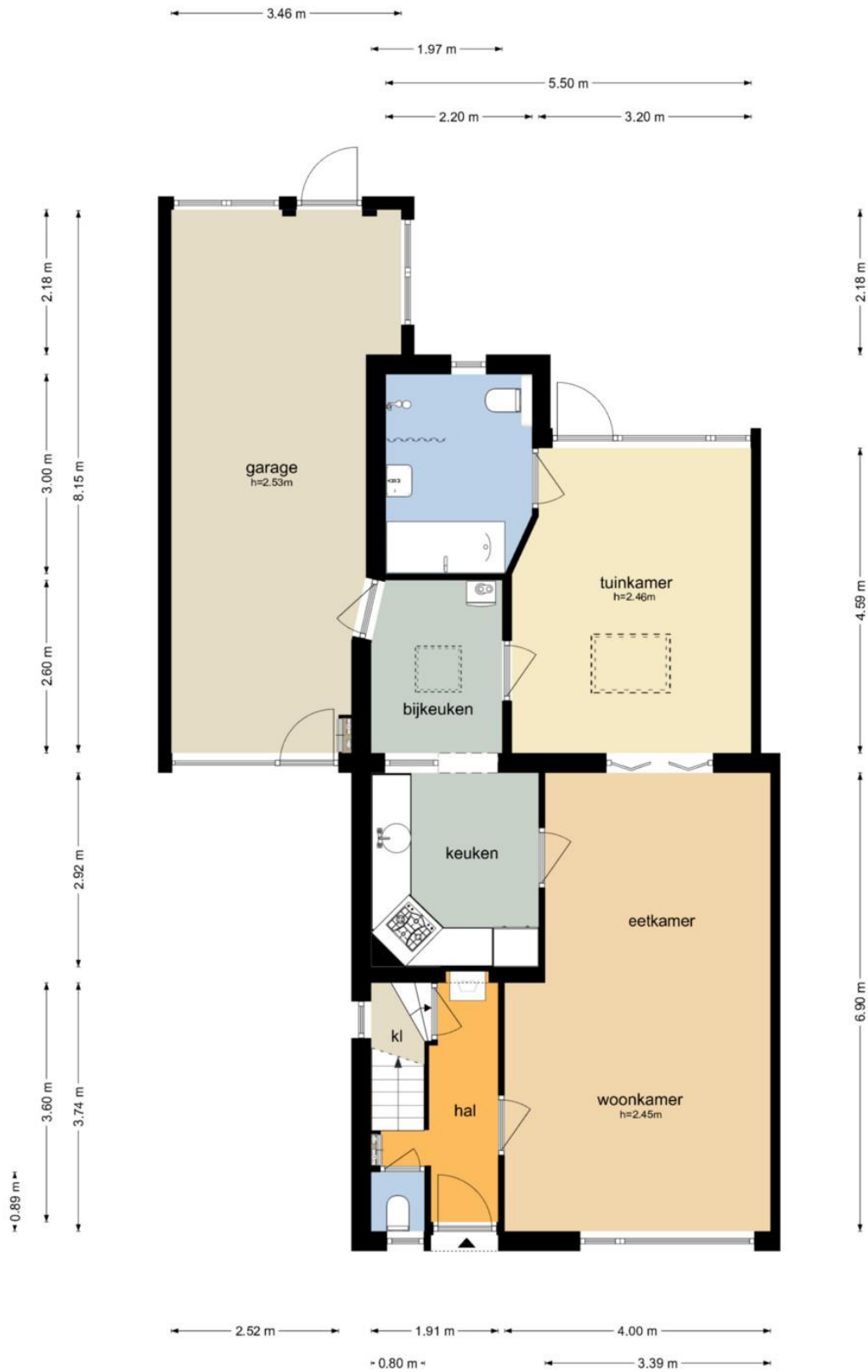
- 2/1 kapwoning
- Oprit en garage
- Diepe tuin op het zuiden met overkapping en schuur
- Vloerverwarming begane grond m.u.v. toilet en badkamer
- Woonkamer
- Extra kamer aangebouwd op begane grond; speel-, eet-, werk- of slaapkamer
- badkamer op begane grond
- 4 slaapkamers en toilet op eerste etage
- Bergzolder
- Energielabel C
- Eerste verdieping kunststof kozijnen v.v. HR++ glas
- Grotendeels v.v. rolluiken
- Muren en dak zijn na-geïsoleerd
- Woning wordt verkocht met ouderdomsclausule
- Woning wordt verkocht met asbestclausule; géén asbest bekend

Pastoor Gilbratruut 135 - Rijen  
Tuint



De plattegrond is geprojecteerd naar een rechte hoek van de straat.  
 Aan de zijden van de perceelsgrenzen kunnen andere metingen voorkomen.  
 © www.digiplan.nl

Pastoor Gillisstraat 135 - 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 135 - Rijen  
Eerste Verdieping

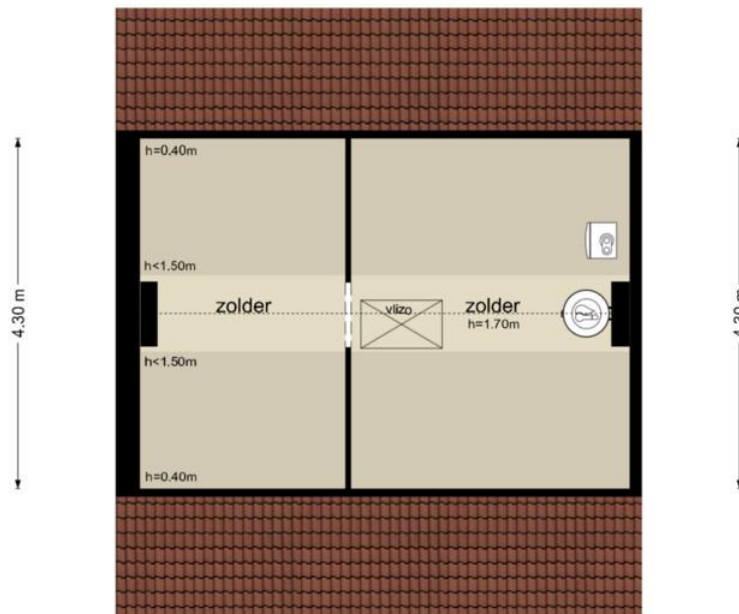
2.50 m 3.49 m



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

Pastoor Gillisstraat 135 - Rijen  
Tweede Verdieping

2.56 m 3.20 m



2.56 m 3.42 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.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 worden 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 een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

### **Koopakte**

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgesteld door Roland Jansen Makelaars volgens de modelkoopakte (juli 2004), die is opgesteld door de NVM, De consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. 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 betekent 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  
Tel: (0161) 224618 – (06) 46191633