

TE KOOP



Vraagprijs € 698.000,- k.k.

# DONGENSEWEG 15 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!

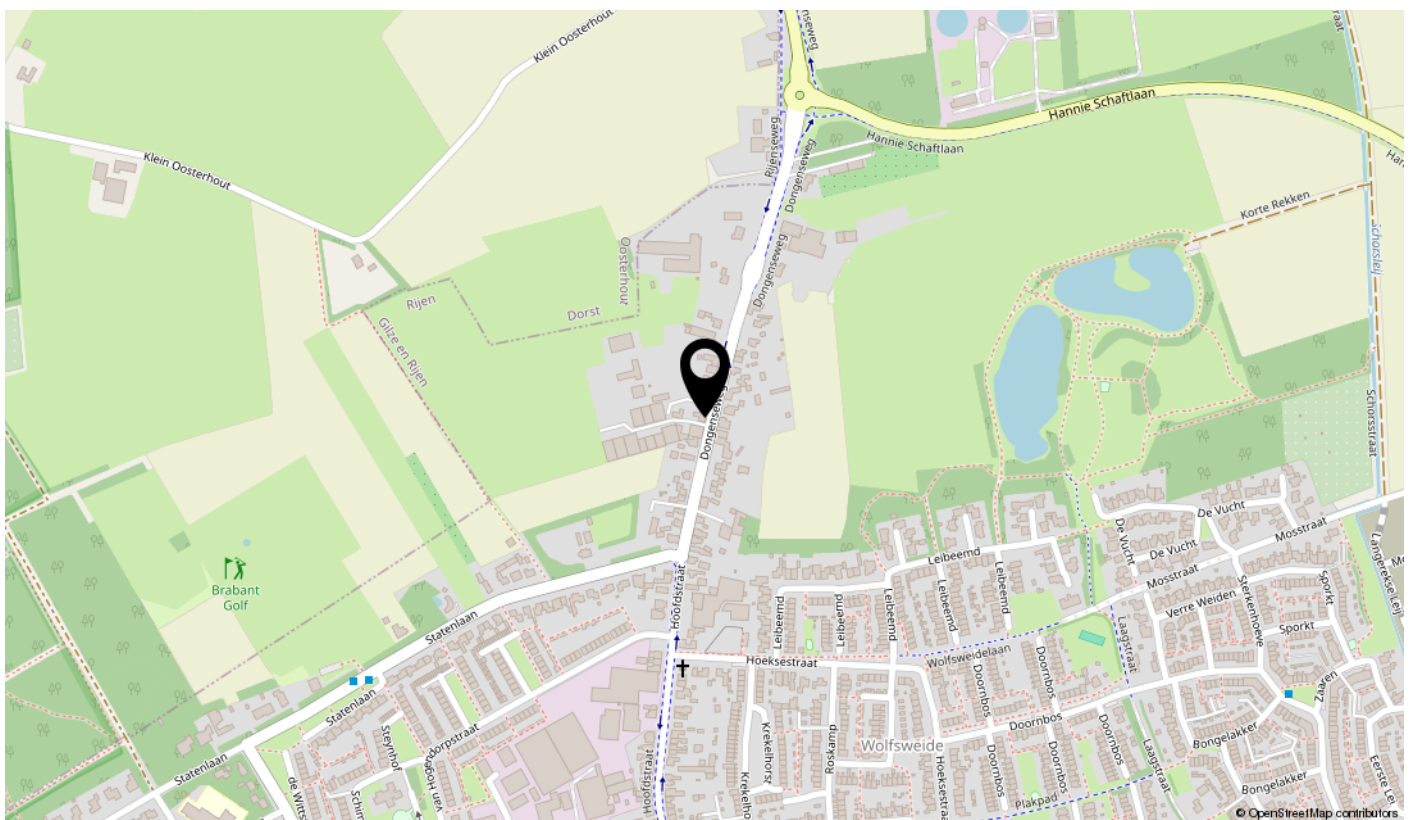
Heb je vragen over Dongenseweg 15?  
Bel of mail ons gerust!

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



# KENMERKEN

| <b>Algemeen</b>     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Adres               | Dongenseweg 15      |
| Plaats              | Rijen               |
| Aanvaarding         | in overleg          |
| Bouwjaar            | 1912                |
| Energielabel        | E                   |
| Inhoud              | 717 m <sup>3</sup>  |
| Woonoppervlakte     | 189 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte  | 1215 m <sup>2</sup> |
| Aantal kamers       | 4                   |
| Aantal slaapkamers  | 3                   |
| Onderhoud binnen    | redelijk tot goed   |
| Onderhoud buiten    | goed                |
| <b>Ligging</b>      |                     |
| Ligging woning      | in woonwijk         |
| <b>Installaties</b> |                     |
| Verwarming          | c.v.-ketel 2013     |
| Warmwater           | c.v.-ketel          |
| Isolatie            | dubbel glas         |



## DONGENSEWEG 15, RIJEN

Aan de rand van Rijen ligt deze karakteristieke vrijstaande woning met een royale living en ruime leefkeuken. De zonnige achtertuin is op het westen georiënteerd en beschikt over een praktische achterom. Het achtergelegen terrein beschikt over een royaal bijgebouw, een separate berging en een vrijstaande carport. Authentieke details zoals glas-in-loodramen, hoge plafonds met sierlijsten en een karakteristieke kachel maken deze woning compleet.

LET OP: bestemming: bedrijfswoning met bedrijfsruimte van ca. 76m<sup>2</sup>.





## BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woning op een ruim perceel van ca. 1.215m<sup>2</sup> aan de rand van Rijen;
- De tuin is op het zonnige westen gelegen en heeft een achterom;
- 12 zonnepanelen;
- Voorzien van een multifunctionele werkplaats, berging en carport voor het parkeren van de auto op eigen terrein;
- Authentieke details zoals glas-in-loodramen, een karakteristieke hal, sfeervolle vloeren en een authentieke kachel.

# ENTREE

## Vestibule

Via de vestibule betreedt u de woning. Hier bevinden zich de vernieuwde meterkast (7 groepen + aardlekschakelaars) en voldoende ruimte voor een garderobe. Hiervan uit is de hal bereikbaar.

## Entree/Hal

De fraaie, authentieke hal is voorzien van een tegelvloer en geeft toegang tot het toilet, de woonkamer en leefkeuken. In de hal bevindt zich tevens de trapopgang naar de eerste verdieping.

## Toilet

De gedeeltelijk betegelde toiletruimte is voorzien toilet met vrijhangend closet en fonteintje.





## Woonkamer

De sfeervolle, L-vormige woonkamer is voorzien van een eikenhouten vloer, gestucte wanden, hoge plafonds met sierlijsten, glas-in-loodramen met isolerende beglazing en een authentieke kachel. Dankzij de grote raampartijen geniet de ruimte van veel natuurlijke lichtinval. Via de openslaande tuindeuren is er toegang tot de achtertuin. De keuken is tevens bereikbaar via een loopdeur.



# WOONKAMER







## Keuken

De ruime leefkeuken is geplaatst in een hoekopstelling en voorzien van een tegelvloer, gestucte wanden en hardhouten kozijnen met dubbele beglazing. De keuken beschikt over alle gemakken zoals een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combioven/-magnetron en vaatwasmachine.



# KEUKEN



### Kelder

Vanuit de keuken is een praktische kelder bereikbaar, ideaal als provisie- en/of bergruimte.

### Achterhal

Vanuit de keuken is de achterhal bereikbaar welke toegang geeft tot de bijkeuken, het tweede toilet en de achtertuin.

### Bijkeuken

De ruime en praktische bijkeuken is voorzien van de aansluitingen voor de wasapparatuur. Via een vaste trap is de multifunctionele bergzolder bereikbaar. Deze verdieping biedt volop bergruimte en is tevens geschikt als speel- of hobbyruimte. Hier bevindt zich bovendien de HR-combiketel (Merk: Nefit, bouwjaar: 2013).

### Toilet

Tweede toilet is voorzien van een duobloc toilet.



# BIJKEUKEN



# TUIN

De royale achtertuin is gunstig gelegen op het westen en ingericht met een terras direct aan de woning, een gazon, diverse borders met beplanting en is tevens voorzien van een elektrische zonwering. De tuin biedt volop ruimte om te ontspannen, spelen of buiten te eten en beschikt daarnaast over een praktische achterom. Vanuit de tuin zijn bovendien de garage, werkplaats, berging en carport rechtstreeks bereikbaar.

## Achteregelegen terrein met bijgebouwen

Achter op het perceel bevindt zich een royaal bijgebouw. Een berging is in twee ruimtes verdeeld (ca. 11,53m x 5,02m) en is voorzien van een keukenblok. Beide ruimtes bieden volop mogelijkheden voor opslag, hobby- of werkdoeleinden. Daarnaast is er een separate berging aanwezig, ideaal voor het stallen van fietsen en tuingereedschap. Tevens beschikt het perceel over een vrijstaande carport, waardoor parkeren op eigen terrein mogelijk is.









### Eerste verdieping

Bovenhal met toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Met uitzondering van de badkamer is de gehele eerste verdieping voorzien van een houtenvloer.

### Slaapkamer 1

De aan de voorzijde van de woning gelegen royale slaapkamer van ca. 3.34m x 5.54m is voorzien van een nette houten vloer, hardhouten kozijnen met dubbele beglazing en gestucte wandafwerking.

### Slaapkamer 2

De aan de achterzijde van de woning gelegen ruime slaapkamer van ca. 4.26m x 3.89m is voorzien van een nette houten vloer, hardhouten kozijnen met dubbele beglazing en gestucte wandafwerking.

### Slaapkamer 3

De aan de voorzijde van de woning gelegen slaapkamer van ca. 3.89m x 3.30m is voorzien van een nette houten vloer, hardhouten kozijnen en gestucte wandafwerking. Deze kamer is tevens voorzien van authentieke details, waaronder een prachtig rond glas-in-loodraam.



# EERSTE VERDIEPING







# BADKAMER

De ruime, geheel betegelde badkamer in lichte kleurstelling is voorzien van een royale douchecabine, een wastafel en een derde toilet. Dankzij de royale opzet biedt de badkamer volop bewegingsruimte.





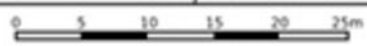
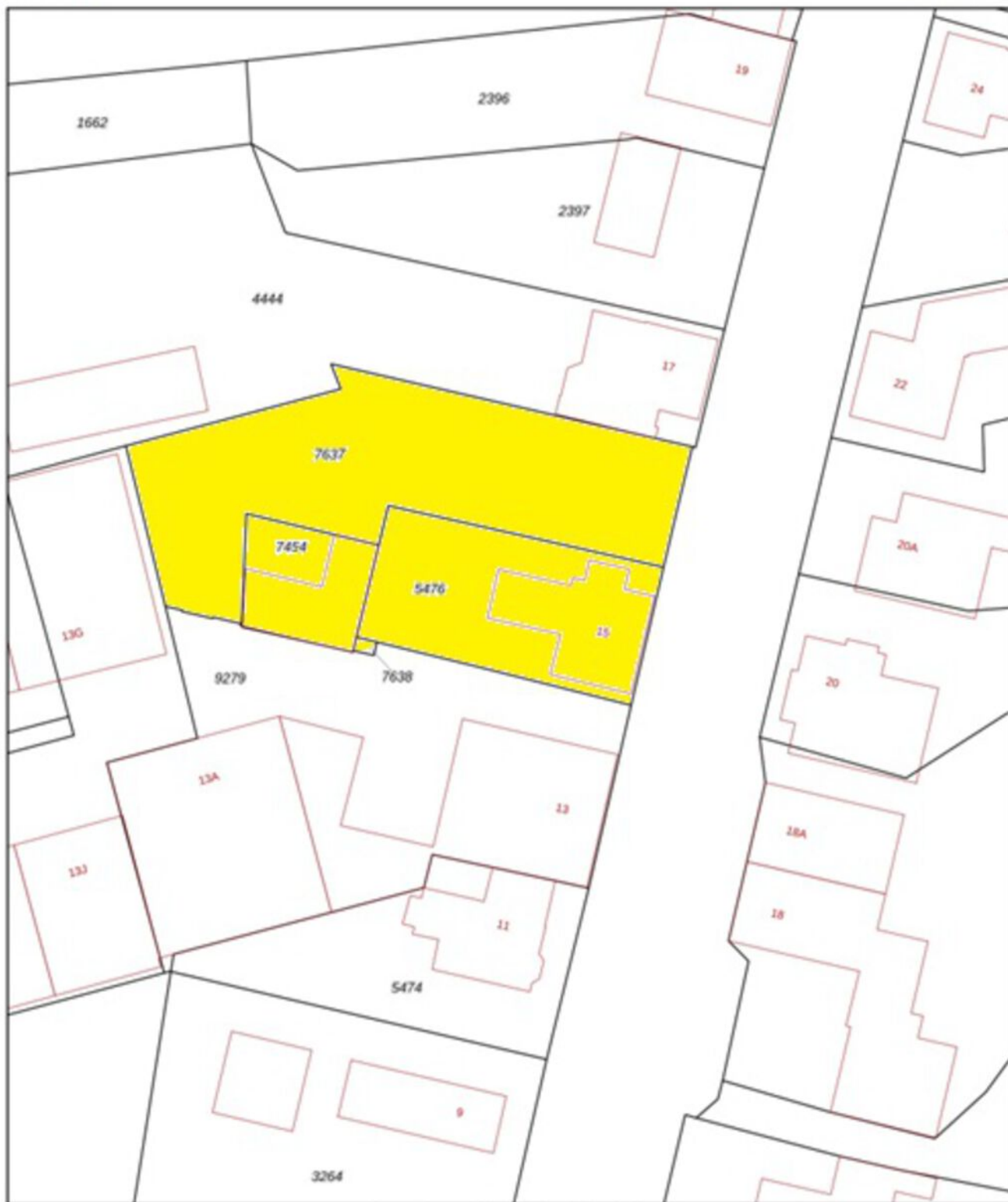
## Tweede verdieping

De tweede verdieping is een bergzolder bereikbaar middels vaste trap.



# BERGZOLDER





|       |                                  |  |  |                |
|-------|----------------------------------|--|--|----------------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500  |  |                |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente  |  | Gilze en Rijen |
| —     | Huisnummer                       | Sectie   |  | A              |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel  |  | 5476           |
| —     | Voorlopige kadastrale grens      | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.                  |  |                |
| —     | Administratieve kadastrale grens | De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele |  |                |
| —     | Bebouwing                        | rechten voorbehouden, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.             |  |                |

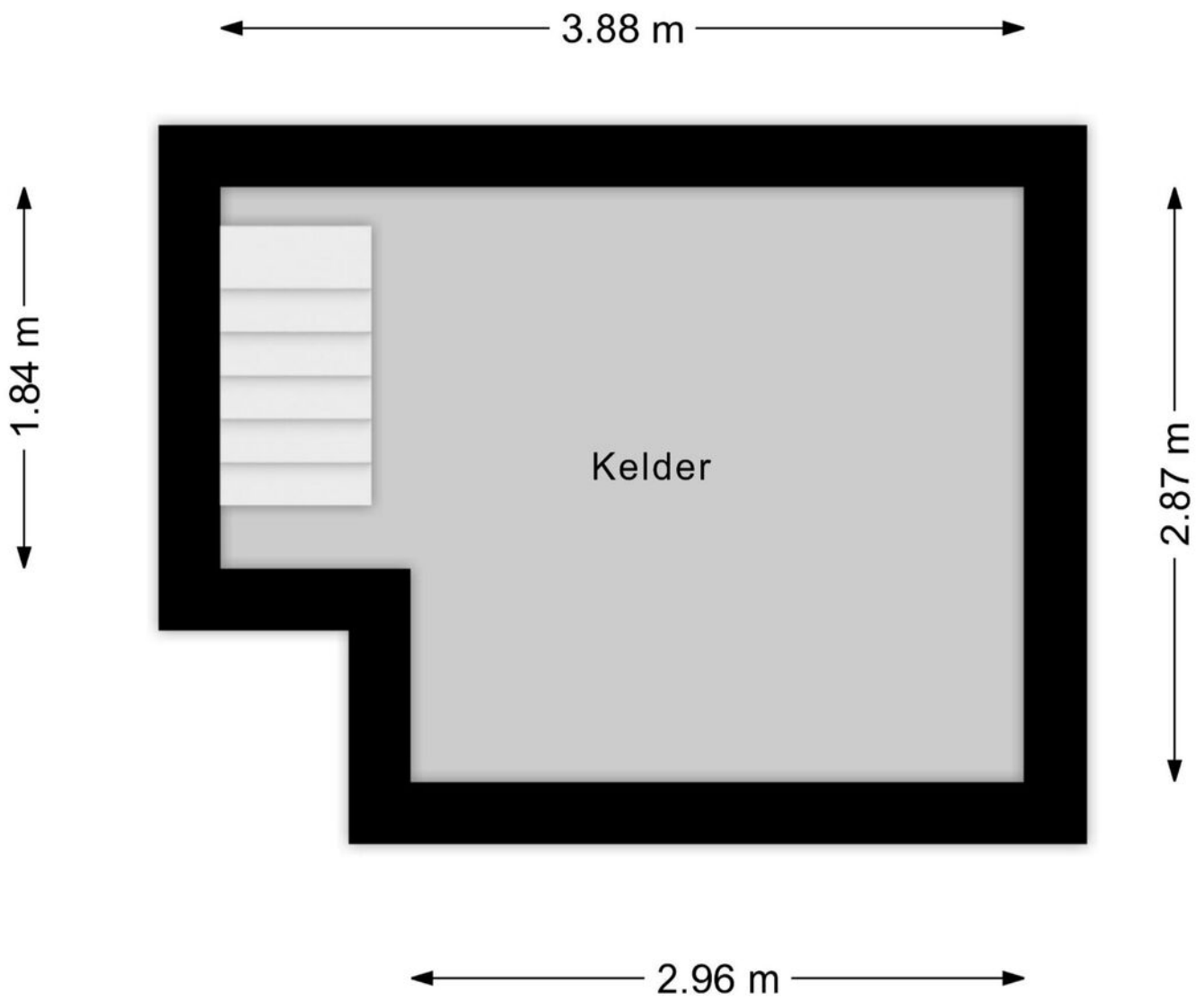
# KADASTRALE KAART



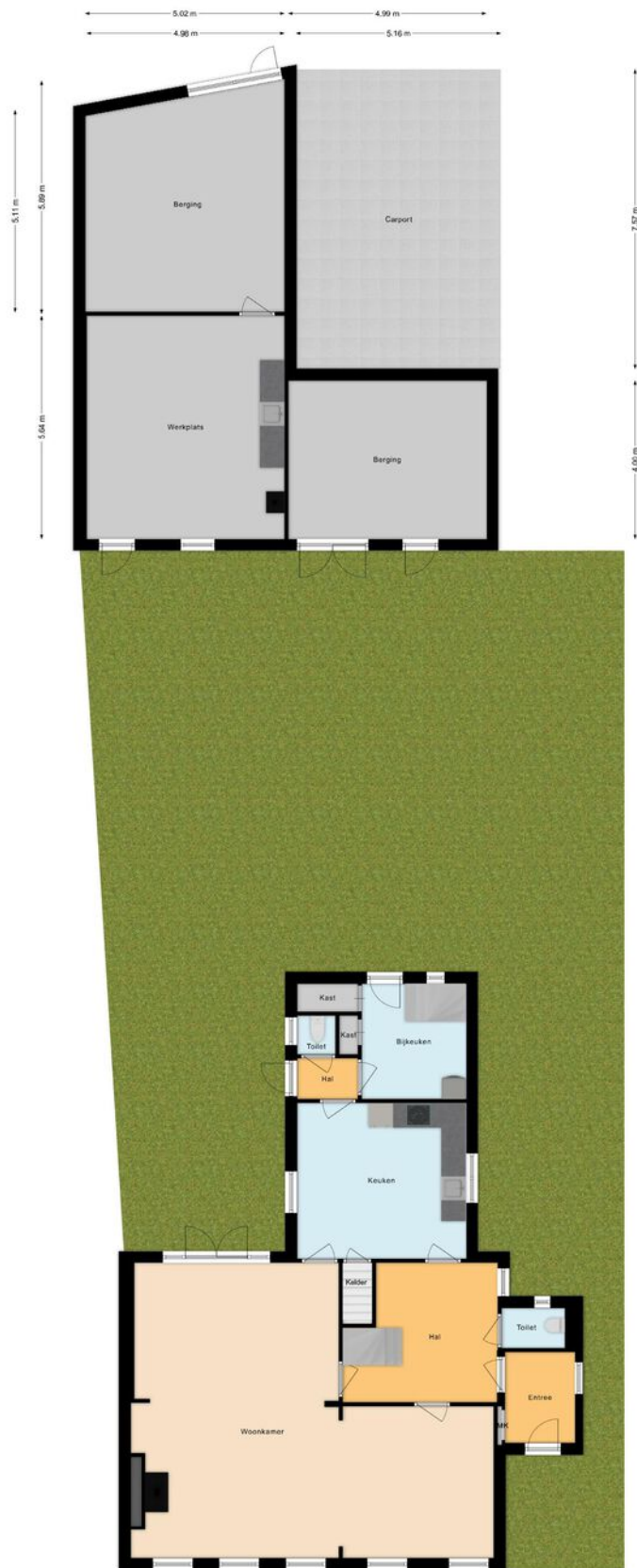
# BEGANE GROND



# EERSTE VERDIEPING



**KELDER**



# 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!





## 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)