

TE KOOP  
Dongenseweg 14a, Rijen  
Vraagprijs € 495.000,- kosten koper



Aan de rand van het centrum van Rijen ligt deze geheel geïsoleerde 2/1-kapwoning met 4 slaapkamers, aanpandige garage, lange oprit en carport. Een woning met een enorme potentie, dankzij het ruime perceel. U heeft geen directe achterburen, waardoor de ruime tuin veel privacy geeft. De woning heeft een energielabel C.

- |                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| o Bouwjaar                     | 1972                      |
| o Inhoud                       | 571cm <sup>3</sup>        |
| o Woonoppervlakte              | 122 m <sup>2</sup>        |
| o Inpandige ruimte             | 17 m <sup>2</sup>         |
| o Gebouwggebonden buitenruimte | 22 m <sup>2</sup>         |
| o Perceel                      | 365 m <sup>2</sup>        |
| o Aanvaarding                  | op korte termijn mogelijk |

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)

**Begane grond:**

Bij binnenkomst in de ruime hal (3,38 m. x 2,42 m.) kunt u naar de ruime dichte keuken, de woonkamer, de toiletruimte (met toilet en Bidet handdouche), de aanpandige garage en de eerste verdieping. De voordeur en het kozijn zijn v.v. dubbel glas.



## De woonkamer

De lichte L-vormige woonkamer (6,60 m. x 6,19/3,66 m.) vormt het hart van het huis. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en een mooie verbinding met de ruime voor- en achtertuin. Er ligt een parketvloer en de open haard staat centraal in de ruimte. De kunststof kozijnen zijn v.v. dubbel glas en aan de achterzijde v.v. een elektrisch bedienbaar rolluik. Aan de achterzijde vindt u een draai-/kiepdeur naar de tuin.







## De woonkeuken

De woonkeuken (4,50 m. x 3 m.) is functioneel ingericht met een keukenblok in hoekopstelling voorzien van onder andere een losstaand gasfornuis met oven, een afzuigkap, een koelkast, een koel-/vriescombinatie, een vaatwasser en een dubbele gootsteen v.v. keukenboiler. Er is een vaste kast voor extra bergruimte. Er is een loopdeur naar de achtertuin. Alle hardhouten kozijnen zijn v.v. dubbel glas en rolluiken. Het dak is geïsoleerd (2002) en de bitumen is 2019 vervangen. U vindt hier ook een aansluiting voor de wasmachine.





### De eerste verdieping

Via de overloop heeft u toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. In de trapopgang vindt u een kunststofkozijn v.v. dubbel glas en een rolluik.



### Slaapkamer 1

Deze slaapkamer ligt aan de voorzijde (3,96 m. x 3,64 m.). Het kunststof kozijn is v.v. dubbel glas, een hor en een elektrisch rolluik.





## Slaapkamer 2

Deze slaapkamer (3,64 m. x 2,55 m.) ligt aan de achterzijde. Het kunststof kozijn is v.v. dubbel glas en een elektrisch rolluik.



### Slaapkamer 3

Deze slaapkamer (2,90 m. x 2,42 m.) ligt aan de voorzijde. De kunststof kozijnen zijn v.v. dubbel glas en een elektrisch rolluik.



### De badkamer

De badkamer (2,39 m. x 1,48 m.) ligt aan de achterzijde van de woning en is v.v. een ligbad met thermostaatkraan en handdouche, een toilet met Bidet handdouche en een wastafel. Het kunststof kozijn is v.v. dubbel glas en een rolluik.



## **Tweede verdieping**

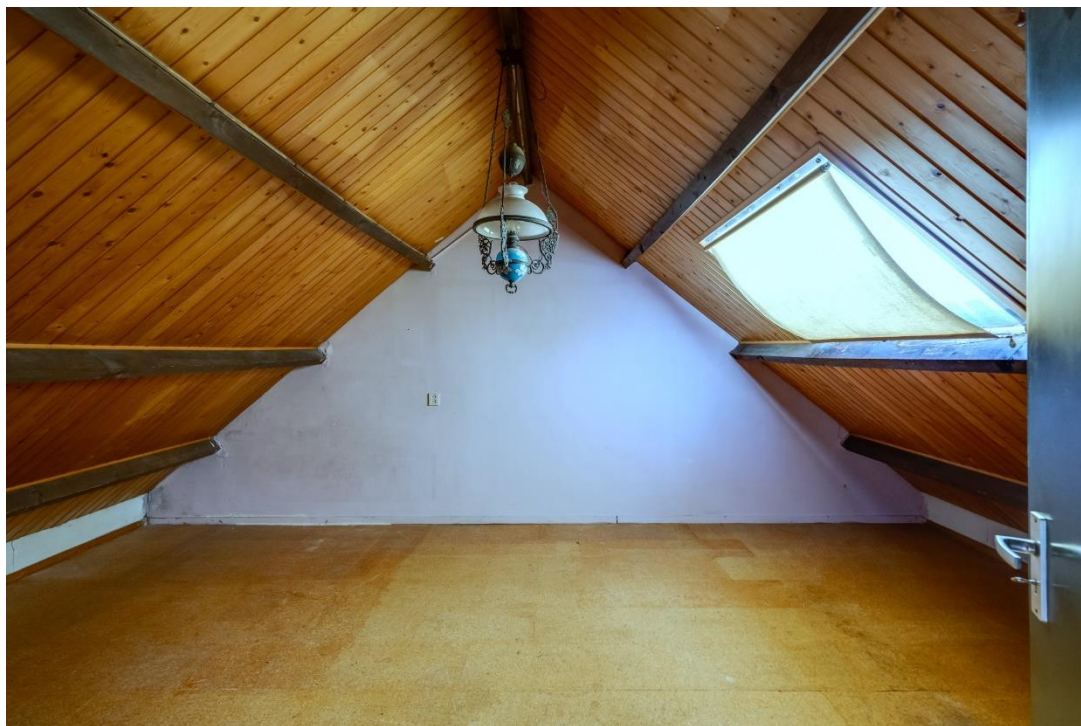
### **De voorzolder**

Op de ruime voorzolder (2,41 m. x 3,60 m.) hangt de cv-combiketel (Nefit, 2024, garantie tot november 2026). U heeft toegang tot de vierde slaapkamer.



### Slaapkamer 4

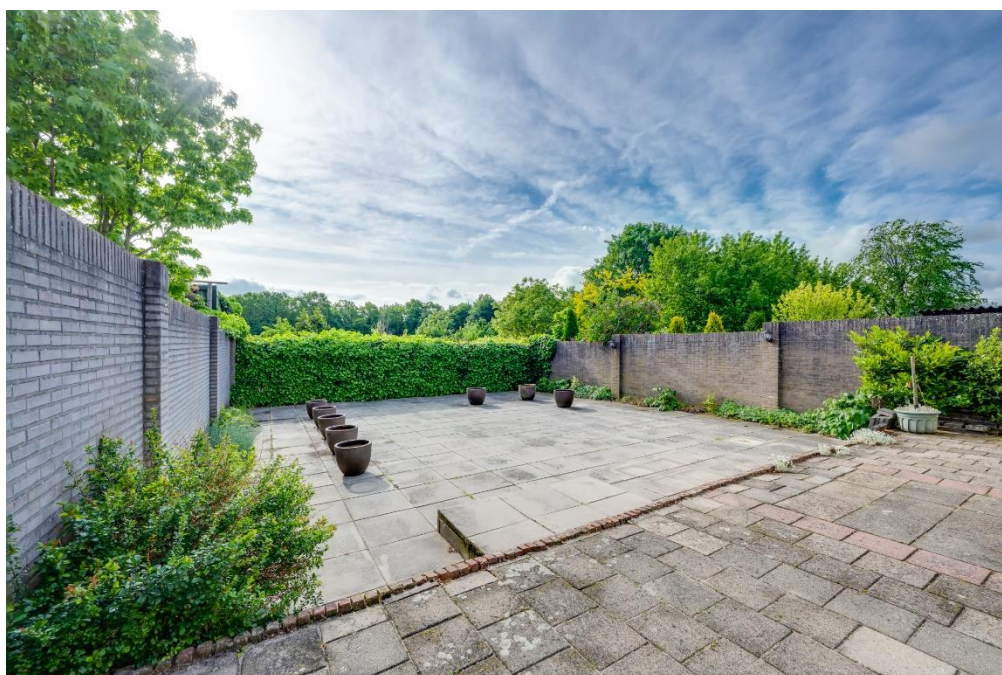
Deze kamer (3,64 m. x 3,60 m.) heeft een Velux dakraam met voorzetraam. Er is ruimte voor een flinke dakkapel, indien gewenst in de toekomst.





### De achtertuin

De rustige achtertuin (19,80/14,00 m. x 10,30 m. breed ) is gelegen op het oosten en heeft geen achterburen. De tuin heeft van 's morgens vroeg tot s avonds laat zon. De tuin is onderhoudsarm aangelegd met bestrating, heeft tuinverlichting en een buitenkraan.







## De garage

De garage (5,70 m. x 3 m.) is toegankelijk via de entree, de achtertuin of de elektrische sectionaal deur, welke uitkomt op de lange oprit v.v. carport (6 m. x 3,70 m.) met lichtkoepel, waar minstens parkeerruimte is voor 3 auto's. In de garage vindt u de meterkast. De hardhouten kozijnen zijn ook hier v.v. dubbel glas en rolluiken. Het dak is geïsoleerd (2002) en in 2019 is de bitumen dakbedekking vervangen.



## **Wonen in Rijen**

De woning ligt aan de rand van Rijen, met zo'n 17.000 inwoners, gelegen in de gemeente Gilze en Rijen. Rijen ligt strategisch tussen de grotere steden Tilburg en Breda, waardoor het voor bewoners ideaal is om te profiteren van de voorzieningen die deze steden bieden, terwijl ze toch in een rustige, meer landelijke omgeving wonen. Dankzij de gunstige ligging en de uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer, zowel bussen als eigen treinstation, en snelwegen (A27 en A58), is Rijen een ideale locatie voor zowel wonen als werken.

Rijen heeft verschillende voorzieningen waaronder sportvelden en sportclubs, lokale winkels, supermarkten en een overdekt winkelcentrum. Gezellig cafés, restaurants en lunchrooms vindt u in en net buiten het centrum. Ook heeft Rijen vijf basisscholen en diverse middelbare scholen op 15- 25 minuten fietsafstand. Er is veel groen en natuur in de directe omgeving. Binnen enkele minuten staat u in het buitengebied voor een wandeling of fietstocht over de recent aangelegde snelfietspaden.

### **Bijzonderheden:**

- Gelegen aan de rand van Rijen
- Nabij uitvalswegen
- Voorzien van vier slaapkamers
- Aanpandige garage, lange oprit v.v. carport voor minstens 3 auto's
- Tuin met veel privacy op het oosten
- Mogelijkheden tot uitbouw en/of plaatsen overkapping
- Dak voorzienide ideaal voor zonnepanelen op zuidwesten
- Dakkapel achterzijde kan zonder vergunning geplaatst worden, indien gewenst
- Rolluiken aanwezig; meeste zijn elektrisch bedienbaar
- Grotendeels kunststof kozijnen
- Geheel v.v. dubbel glas
- Spouwmuur- en dakisolatie
- Een ideale kans voor wie comfortabel, ruim wil wonen en tegelijkertijd de woning naar eigen wens wil moderniseren.
- Woning wordt verkocht met asbestclausule; geen asbest bekend
- Woning wordt verkocht met ouderdomsclausule
- Woning wordt verkocht met een niet-bewonersclausule en 'as is, where is' clausule

Dongenseweg 14a - Rijen  
Tuin

10.30 m



34.70 m

34.70 m

10.50 m

Dongensweg 14a - Rijen  
Begane Grond



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

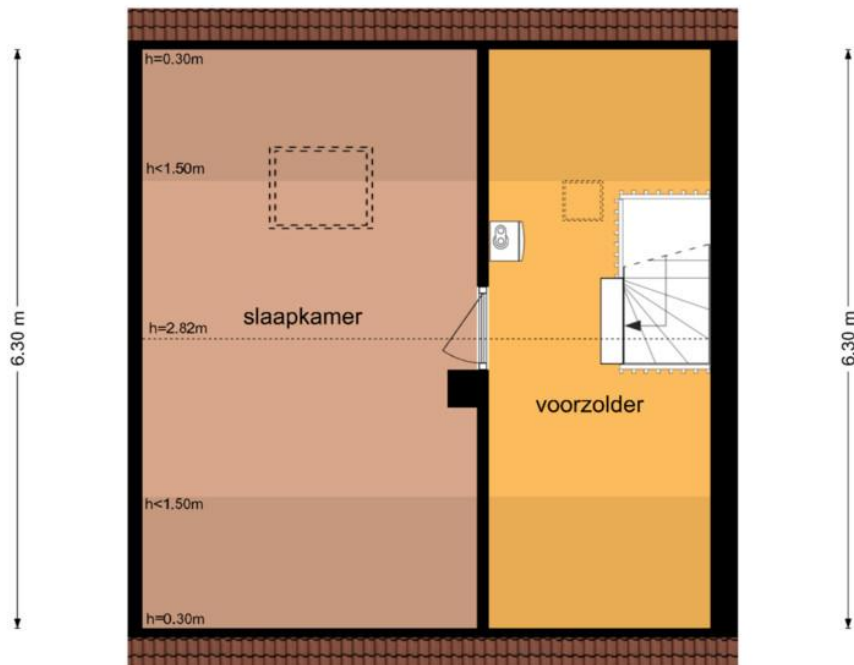
Dongenseweg 14a - Rijen  
Eerste Verdieping



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

Dongenseweg 14a - Rijen  
Tweede Verdieping

3.64 m 2.41 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 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