

TE KOOP  
Pastoor Gillisstraat 147 G, Rijen  
Vraagprijs € 549.000,- kosten koper



Deze moderne uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met oprit ligt in een rustige straat aan de rand van Rijen. De woning beschikt onder andere over een royaal uitgebouwde woonkamer, een speel-/werkkamer (voorheen garage), 3 slaapkamers en een ruime badkamer. De riante achtertuin ligt op het zuiden en is recent aangelegd, net zoals de voortuin en oprit. Er staat een overkapping aan de achterzijde van de woning en overkapping met berging achterin de tuin. Verder is de tuin recent aangelegd met flinke vijver, kunstgras en nieuwe bestrating. De woning is volledig geïsoleerd (A) en v.v. een coating (2026).

Bouwjaar	: 2002
Inhoud	: 514 m <sup>3</sup>
Perceel	: 532 m <sup>2</sup>
Woonopp.	: 143 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	: 42 m <sup>2</sup>
Externe buitenruimte	: 22m <sup>2</sup>
Inpandige ruimte:	: 7 m <sup>2</sup>
Oplevering	: in overleg

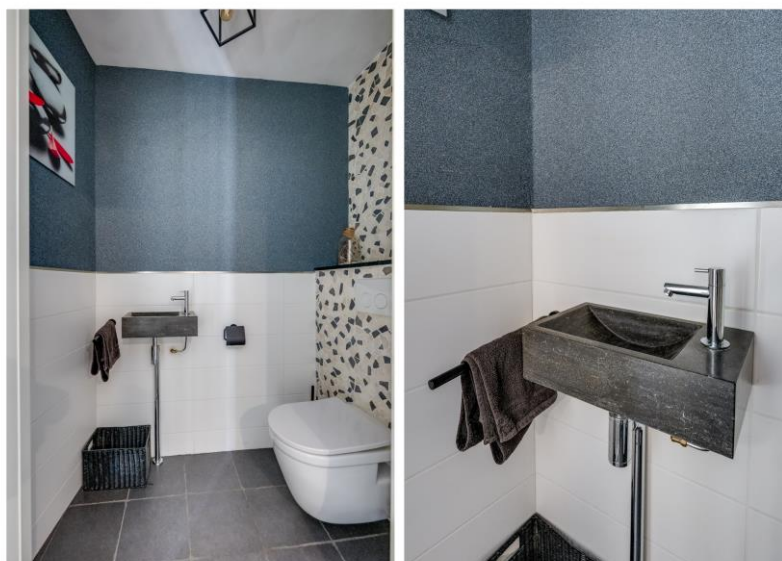




## **INDELING:**

### **Begane grond:**

Wanneer men de woning via de voordeur betreedt komt men in de hal. Vanuit deze hal kunt u naar de meterkast, de trapkast, het zwevend toilet met fonteintje en de keuken. Ook vindt u hier de trapopgang naar de eerste etage. De gehele begane grond is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel HR++ glas.



**De woonkamer:**

De woonkamer (6,32 m. x 5,33 m.) ligt aan de achterzijde van de woning en heeft gestucte wanden en een brede laminaatvloer. Aan de achterzijde is een grote raampartij met openslaande deuren naar de overkapping met riante achtertuin. Er is een gashaard voor de gezellige koudere dagen.











**De open keuken:**

De keuken (4,50 m. x 2,50 m.) ligt aan de voorzijde van de woning. Er staat een keukenblok in hoekopstelling. Er is een 4 pits gaskookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een koel-/vriescombinatie, een combimagnetron en een enkele gootsteen.





### De extra kamer

Deze kamer (5,14 m. x 2,90 m. ) is af te sluiten middels zwarte houten deur met glas.  
De kamer is volledig gestuukt en er ligt een laminaatvloer.



### **Eerste verdieping:**

Bovenhal met toegang tot 2 slaapkamers, een badkamer met dressing, een vaste kast en trap naar de tweede verdieping. De hal en alle slaapkamer zijn v.v. stucwerk. De hardhouten kozijnen zijn allemaal voorzien van dubbel HR++ glas en hebben rolluiken.



### **Slaapkamer 1:**

Deze kamer (5,33 m. x 2,75/1,68 m.) ligt over de hele breedte van de voorzijde van de woning. Er ligt vloerbedekking.





**Slaapkamer 2:**

Deze slaapkamer (2,62. x 3,61 m.) ligt aan de achterzijde van de woning en is v.v. een laminaatvloer.



### De inloopkast

Deze ruimte (3,33 m. x 1,48 m.) wordt als kledkamer gebruikt.



### **De badkamer**

Via de kledkamer komt u in de badkamer (3,61 m. x 2,61 m.) uit. Hier vindt u een vrijstaand bad, een inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een zwevend toilet. Er hangt een designradiator en een spiegelkast voor extra bergruimte. Er ligt een houtlook tegelvloer.







### **De tweede verdieping**

De gehele verdieping is v.v. hardhouten kozijnen v.v. dubbel HR++ glas en rolluiken. Aan de achterzijde van de woning is, nagenoeg, over de gehele breedte van de woning een dakkapel geplaatst. Deze is v.v. kunststof kozijnen met dubbel HR++ glas en ingebouwde rolluiken. De overige hardhouten kozijnen op deze verdieping zijn ook weer v.v. dubbel HR++ glas. Vanuit de voorzolder ( 2,15 m. x 2,10 m.) heeft u toegang tot de vierde slaapkamer en een bergruimte (3,70 m. x 2,15 m.), waar de cv-ketel (Intergas HRE 2025, huur € 37,- per maand) hangt.



### Slaapkamer 3

Deze ruime slaapkamer (5,90 m. x 3,13 m.) loopt over de hele lengte van de woning en heeft aan de voorzijde een loopdeur naar een ruim balkon (5,33 m. x 2,54/1,62 m.). Beide kozijnen zijn v.v. een rolluik.





**De achtertuin:**

De woning beschikt over een diepe achtertuin op het zuiden (ca. 30 m. x 11 m.). Direct achter de woning is over de gehele breedte een overkapping (7,77 m. x 6.36/3,68 m.), met lichtkoepel, gezet. Hier heeft u direct contact met de mooie vijver met koikarpers. Vanuit deze ruimte kunt u naar de stenen berging (2,90 m. x 2,50 m.) v.v. elektra.

Verder is de tuin de afgelopen jaren geheel opnieuw aangelegd en verder v.v. een kunstgrasgazon, sierbestrating en vaste beplanting. Achter in de tuin staat een berging (4,90 m. x 5,35 / 4 m.) waar de pomp voor de vijver staat. Naast de berging vindt u een tweede overkapping (5,30 m. x 4/1,70 m.).

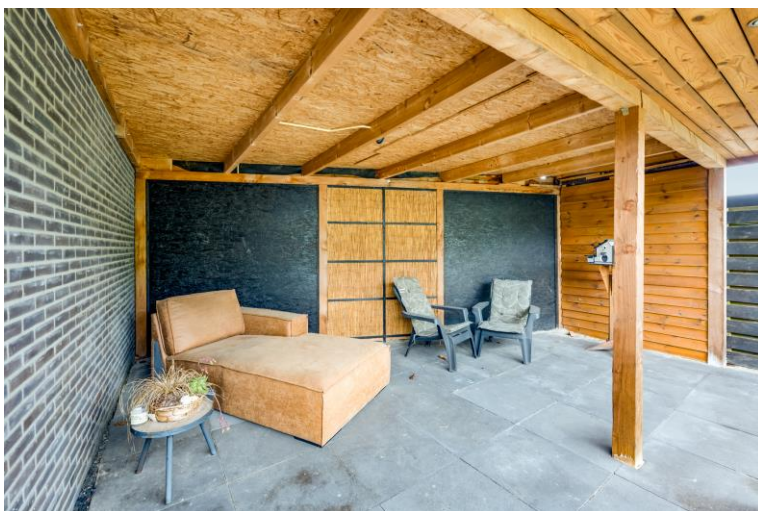












**Bijzonderheden:**

- diepe achtertuin op het zuiden; 2024 aangelegd
- voortuin; 2024 aangelegd
- oprit v.v. nieuwe bestrating met inbouwverlichting
- buitenmuren geschilderd 2026
- vijver, berging en overkapping in achtertuin
- uitgebouwde woonkamer met overkapping ca. 40 m<sup>2</sup>
- 3 slaapkamers en extra kamer begane grond (voorheen garage)
- Volledige, moderne badkamer, ca. 2 jaar oud
- Moderne keuken v.v. apparatuur
- Dakkapel over de gehele breedte van de woning v.v. kunststof kozijnen
- voldoende uitbreidingsmogelijkheden, indien gewenst
- definitief energielabel A; volledig geïsoleerd
- alle kozijnen zijn voorzien van dubbel HR++ glas
- de eerste en tweede verdiepingen zijn v.v. rolluiken
- cv-ketel Intergas 2025 (huurprijs € 37,- per maand)
- brede poort aan straatzijde
- grondpomp op 7 meter diepte
- nabij bossen en uitvalswegen

Pastoor Gillisstraat 147G - Rijen  
Perceel

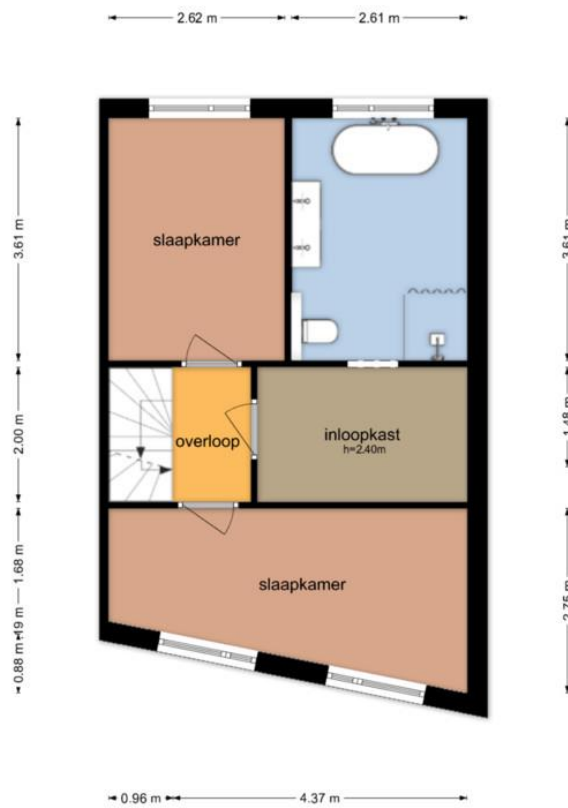


Pastoor Gillisstraat 147G - Rijen  
Begane Grond



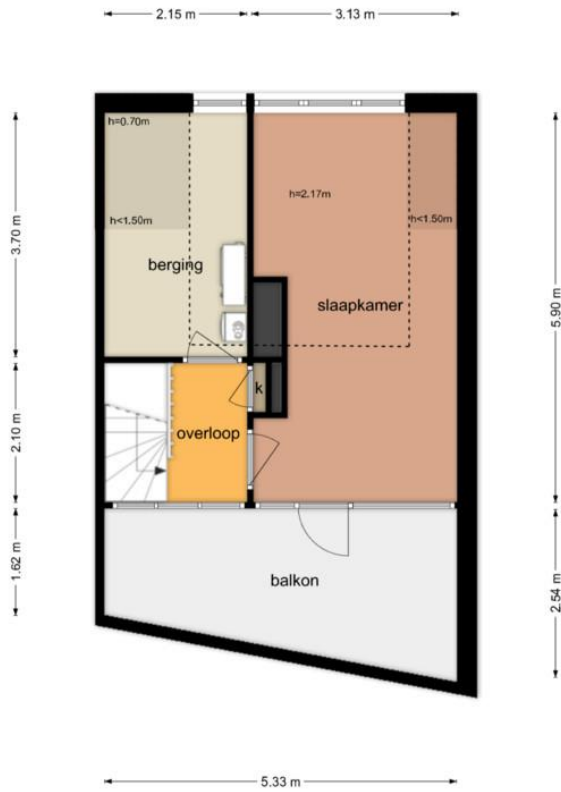
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Pastoor Gillisstraat 147G - Rijen  
Eerste Verdieping



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

Pastoor Gillisstraat 147G - Rijen  
Tweede Verdieping



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