

TE KOOP

Hoofdstraat 170, Rijen

Vraagprijs € 850.000,- kosten koper



Dit vrijstaande, levensloopbestendige herenhuis met maar liefst 6 slaapkamers is grotendeels gerenoveerd en verduurzaamd met respect en behoud van de architectonische elementen zoals de glas-in-lood ramen, details als plafonds met sierlijsten, ornamenten en paneeldeuren. Voor de balans is er een moderne woonkeuken en er zijn er 22 zonnepanelen en een laadpaal geplaatst. Alle originele hardhouten kozijnen en glas-in-loodramen zijn in het hele huis voorzien van HR glas.

Op de begane grond vindt u een kamer en suite v.v. houtkachel en een tweede woonkamer, tevens v.v. een vintage allesbrander. Er is een moderne woonkeuken, een kelder voor extra opslag, een bijkeuken/berging en een badkamer. In het achterhuis vindt u twee ruime slaapkamers met trapopgang naar een grote open ruimte (slaapkamer/speel-/werkruimte). Op de eerste verdieping drie ruime slaapkamers en een complete badkamer. De fraai aangelegde tuin ligt rondom de woning en heeft een binnentuin, verschillende zithoekjes, veel vaste beplanting en achtertuin met gazon.

Hoofdstraat 97 5121 JC Rijen Tel: (0161) 224618 E-mail: info@rolandjansenmakelaars.nl
www.rolandjansenmakelaars.nl

Bijzonderheden

- bouwjaar 1914 – 1934 – jaren '70
- woonoppervlak 196 m²
- inhoud 971 m³
- gebouwgebonden buitenruimte 30 m²
- overige inpandige ruimte 42 m²
- perceel 455 m²
- energielabel C
- zonnepanelen 22 stuks; 2020
- gerenoveerd en verduurzaamd, vrijstaand herenhuis
- behoud van details zoals paneeldeuren, glas-in-lood en ornamenten plafonds
- levensloopbestendig
- woonkamer en suite en tweede woonkamer
- woonkeuken en kelder slaapkamers 6
- badkamers 2
- houtkachels 2
- wasruimte / berging
- cv-ketel: Remeha Calenta 2020
- 1 houtkachel en 1 allesbrander
- deels v.v. vloerisolatie (hoofdhuis niet)
- hardhouten kozijnen v.v. dubbel glas
- glas in loodramen in dubbelglas
- centrale ligging t.o.v. winkels, basisscholen en treinstation
- zinken dakgoten en regenpijpen
- paneeldeuren
- tuin rondom de woning





INDELING:

Entree / hal:

De entree heeft een originele tegelvloer, gladde muren en een plafond v.v. sierlijsten.

Vanuit de entree kunt u naar de woonkamer rechts en de kamer en suite aan de linkerkzijde. Er is een vaste kast, welke als garderobe kan fungeren.



De rechter woonkamer

Deze ruime, hoge woonkamer (8,98 m. x 3,92 m.) heeft veel raampartijen aan de voor- en zijkant waardoor u veel daglicht vanuit het zuiden vangt. De bovenramen met glas-in-lood zijn ook v.v. dubbel glas. De werkzame, vintage houtkachel staat centraal in de woning. Er ligt een parketvloer en de wanden zijn glad afgewerkt. Het plafond heeft diverse hoogtes en afwerking, wat dit een speelse, fijne ruimte maakt. Vanuit deze kamer vindt u aan de achterzijde de woonkeuken. Er is een open verbinding met de tweede woonkamer en achter een hoge stalen deur vindt u de trap naar de eerste verdieping.











De voorkamer en suite: de studeerkamer

Aan de linker voorzijde van de gang vindt u een tweede woonkamer (3,90 m. x 3,90 m.), momenteel gebruik als kantoor. In de voorkamer vindt u twee open boekenkasten, een houtkachel (2026) en schuifdeuren met toegang tot de achterkamer. De wanden zijn glad afgewerkt en er ligt een laminaatvloer. Het plafond is weer afgewerkt met sierlijsten. De fraaie kozijnen zijn ook v.v. glas in lood (dubbel glas).





Achterkamer en suite: de eetkamer

Aan de linker achterzijde van dit prachtige herenhuis bevindt zich een gezellige kamer (3,90 m. x 3,33 m.) met toegang tot de patiotuin. Deze veelzijdige ruimte leent zich perfect voor verschillende doeleinden, of het nu gaat om een gezellige tv-kamer, een sfeervolle woonruimte of een aparte eetkamer.





De woonkeuken

Deze woonkeuken (3,92 m. x 3,75 m.) ligt in het hart van het huis en is vernieuwd in 2020. Het moderne keukenblok biedt een mooie combinatie van stijl en functionaliteit. De ruimte is voorzien van een tegelvloer, gladde wanden en een extra hoog plafond. De hardhouten kozijnen geven uitzicht op de patiotuin, de zijtuin en er komt extra licht binnen via een origineel stalraam. Het zwarte, moderne keukenblok is een lust voor het oog met een half spoeleiland. Ook vindt u een zithoekje aan de tuinzijde d.m.v. een kleine bar voor het raam. De keuken is van alle gemakken voorzien, met een XXL koelkast, een vaatwasser en een quookerkraan. Er staat een zwart Falcon fornuis met 2 ovens, een warmhoudlade en een 5-pits inductie kookplaat. De afzuiging zit verwerkt in een schouw erboven. Het zwarte composiet werkblad geeft veel werkruimte tijdens het koken en er is voldoende bergruimte in de kasten en lades v.v. soft close. Vanuit de keuken kunt u naar de kelder (3,39 m. x 2,16 m.) en het achterhuis. Ook de patiotuin en de zijtuin zijn toegankelijk vanuit de keuken.













Hal achterhuis

Achter de schuifdeur vindt u de hal, welke toegang geeft tot de toiletruimte, een badkamer, de bijkeuken/berging, 2 slaapkamers en de trap naar de verdieping aan de achterzijde. Er ligt een tegelvloer v.v. een mooie print.



Het toilet

De deels betegelde toiletruimte heeft een hangend closet en een fonteintje.



De badkamer

Deze badkamer (ca. 2,60 m. x 1,56 m. x m.) is geheel betegeld en is v.v. een inloopdouche v.v. thermostaatkraan, een porseleinen wastafel en mechanische ventilatie.





De bijkeuken/ de berging

Deze ruimte (3,92 m. x 3,60 m.) heeft brede, dubbele, openslaande deuren welke uitkomen bij de zijtuin met poort waardoor u hier eenvoudig uw fietsen of motor kunt stallen. Er ligt een praktische tegelvloer en u vindt hier de wasaansluitingen. Er zijn vaste kasten aanwezig voor extra bergruimte.





Slaapkamer 1

Deze ruime kamer (4,19 m. x 3,11 m.) is momenteel in gebruik als slaapkamer. Er ligt een houten vloer, de muren zijn glad afgewerkt en het plafond is v.v. schuurwerk en inbouwspots. De brede hardhouten pui heeft een loopdeur welke dit een fijne lichte kamer maakt en u direct toegang geeft tot de binnentuin. U vindt hier ook de meterkast (9 groepen, laadpaal, 3 aardlekschakelaars) netjes weggewerkt in een kast.





Slaapkamer 2

Deze ruime kamer (4,19 m. x 3,13 m.) is momenteel in gebruik als slaapkamer. Er ligt een houten vloer, de muren zijn v.v. stucwerk en het plafond is v.v. schuurwerk en inbouwspots. De brede hardhouten pui heeft een loopdeur welke dit een fijne lichte kamer maakt en u direct toegang geeft tot de achtertuin.





De achterzolder; slaapkamer 3 / speelkamer/ werkkamer

De trap in de achterhal brengt u naar een open ruimte (9,10 m. breed x 1,90 (5,38) m.) die momenteel als slaapkamer wordt gebruikt. Er ligt een laminaatvloer en de plafonds zijn glad afgewerkt en v.v. inbouwspots en 4 Velux dakramen voor voldoende daglicht.

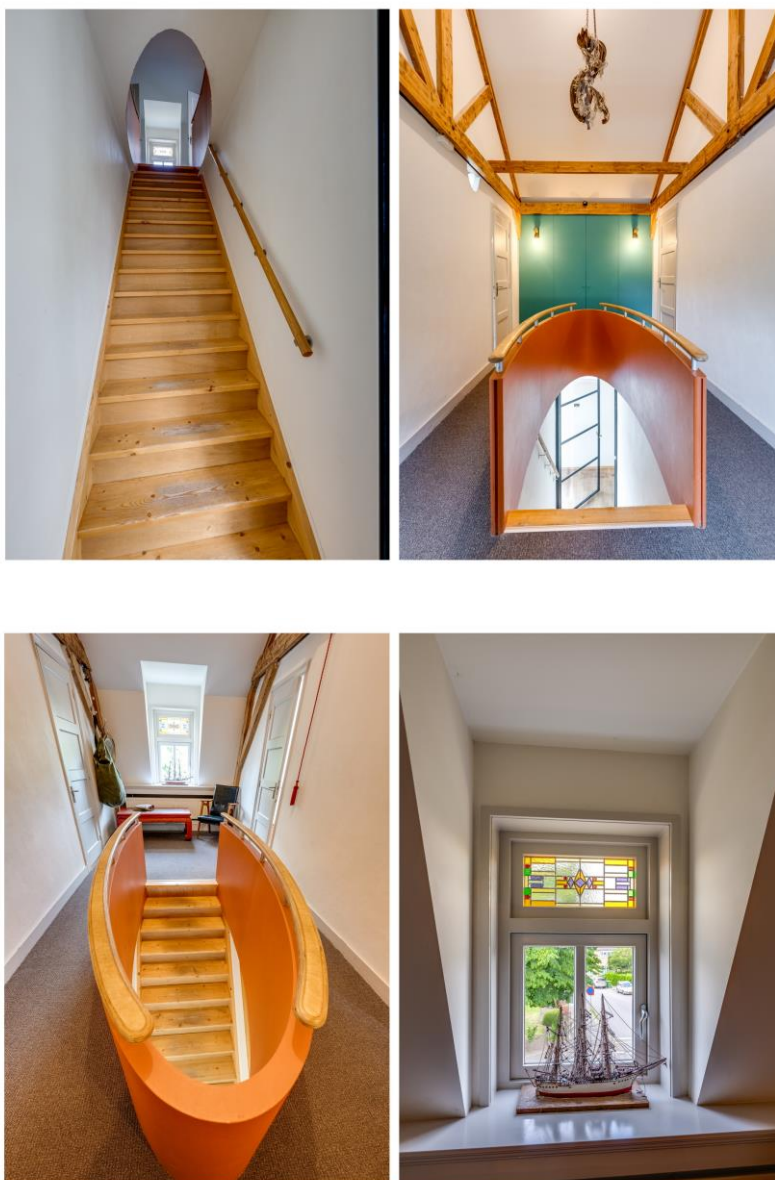




Eerste verdieping

Achter een fraaie stalen/glazen deur betreedt u de trap naar de eerste verdieping van het voorhuis. De architectonische, ovalen trapombouw maakt dit een unieke hal. De balken zijn hier in het zicht gebleven en de paneeldeuren bewaard. Aan de achterzijde vindt u een vaste kast met 4 deuren voor extra bergruimte.

Vanuit de lange overloop heeft u toegang tot drie ruime slaapkamers en een volledige ruime badkamer. Er ligt vloerbedekking en de wanden en plafonds zijn glad afgewerkt. Het hardhouten kozijn heeft weer een mooi bovenraam met glas in lood.

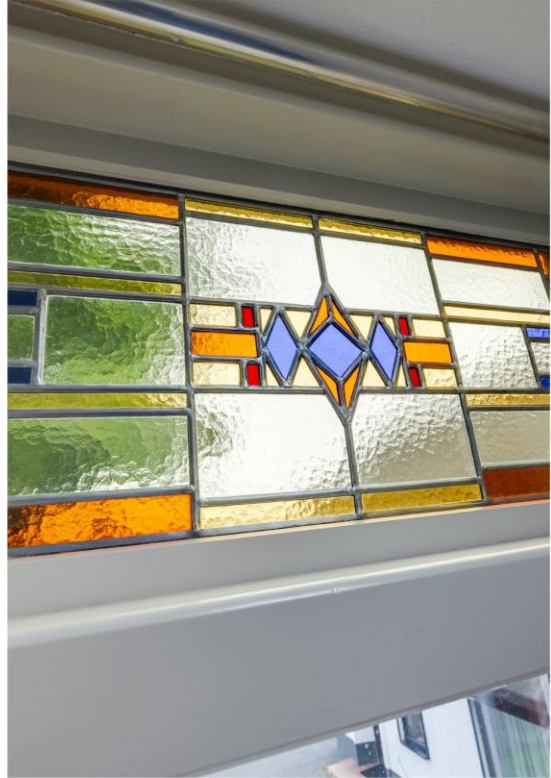




Slaapkamer 4

Deze slaapkamer (4,25 m. x 3,23 m.) ligt aan de voorzijde van de woning. Er ligt een laminaatvloer en in het hoge plafond zit een extra Velux dakraam. Ook hier is nog een balk in het zicht gehouden.





Slaapkamer 5

Aan de voorkant gelegen kinderkamer (3,67 m. x 3,27 m.) met op maat gemaakte houten bedstee. De kamer is v.v. een laminaatvloer en een vlizoluik met toegang tot een bergzolder. Het hardhouten kozijn heeft ook hier een bovenraam v.v. glas-in-lood.





Slaapkamer 6

Deze slaapkamer (3,23 m. x 2,95 m.) ligt aan de achterzijde en heeft een laminaatvloer.



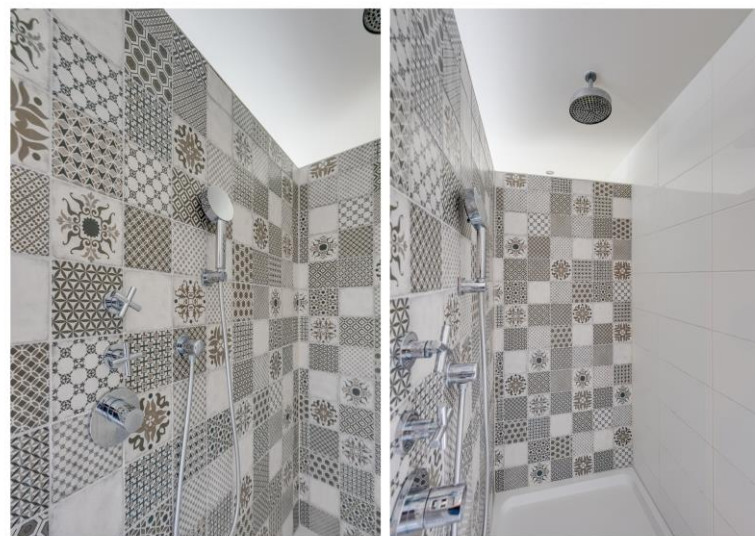


De badkamer

De badkamer (3,62 m. x 3,27 m.) ligt aan de achterzijde en heeft een tegelvloer, de wanden zijn deels betegeld en v.v. latwerk. Het plafond is glad afgewerkt en v.v. inbouwspots. De badkamer is v.v. een ligbad met thermostaatkraan, een inloopdouche v.v. thermostaatkraan en heeft twee porseleinen wastafels. U vindt overal inbouwkransen. Er is een zwevend toilet en mechanische ventilatie. Een loopdeur geeft u toegang tot een plat dak. Het bovenraam is ook hier v.v. glas in lood.







De tuin

De tuin ligt rondom de woning en heeft geen directe achterburen. Aan de straatzijde, aan de voorzijde, staan enkele leilindes. Afwisselend in de tuin vindt u meerdere platanen, hagen, vaste beplanting en zithoekjes. In de binnentuin, welke vanuit het huis ook op 3 manieren te bereiken is, liggen tegels en vindt u een houtopslag en vaste beplanting. Oude klinkers worden in de hele tuin afgewisseld met grotere tegels. In de achtertuin ligt een stuk gazon en staat een duikelrek. Hier hangt ook een zonnescherm. Aan de zijstraat, op hoogte van de berging, staat een ijzeren, dubbele poort.

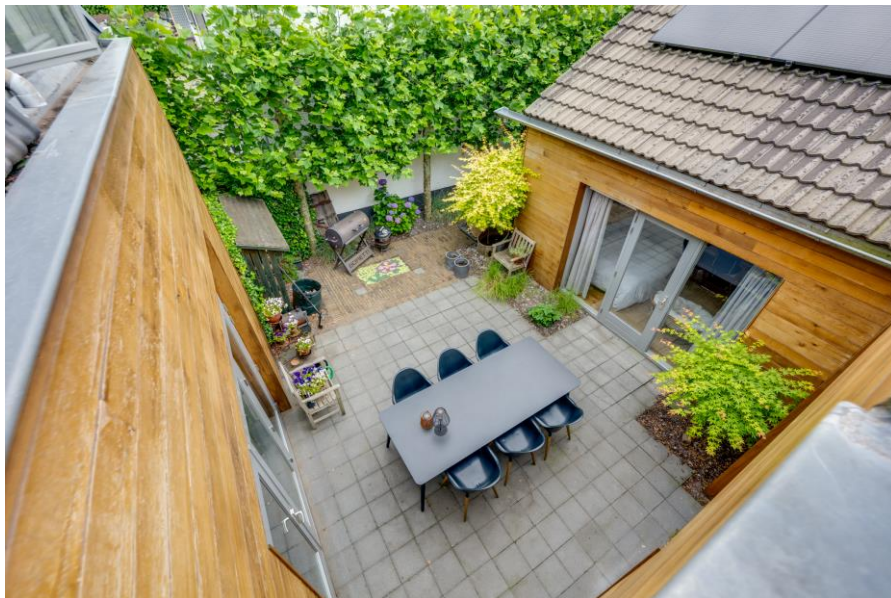




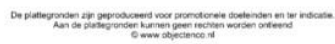








Figure 1: Schematic diagram of the experimental setup. The diagram shows a rectangular arena with dimensions 4.80 m (width) and 4.19 m (height). A central platform is 1.79 m wide and 2.90 m long. A subject is positioned on the platform, facing a wall. A distance of 5.08 m is marked from the subject to the opposite wall, and a distance of 3.92 m is marked from the subject to the side wall.

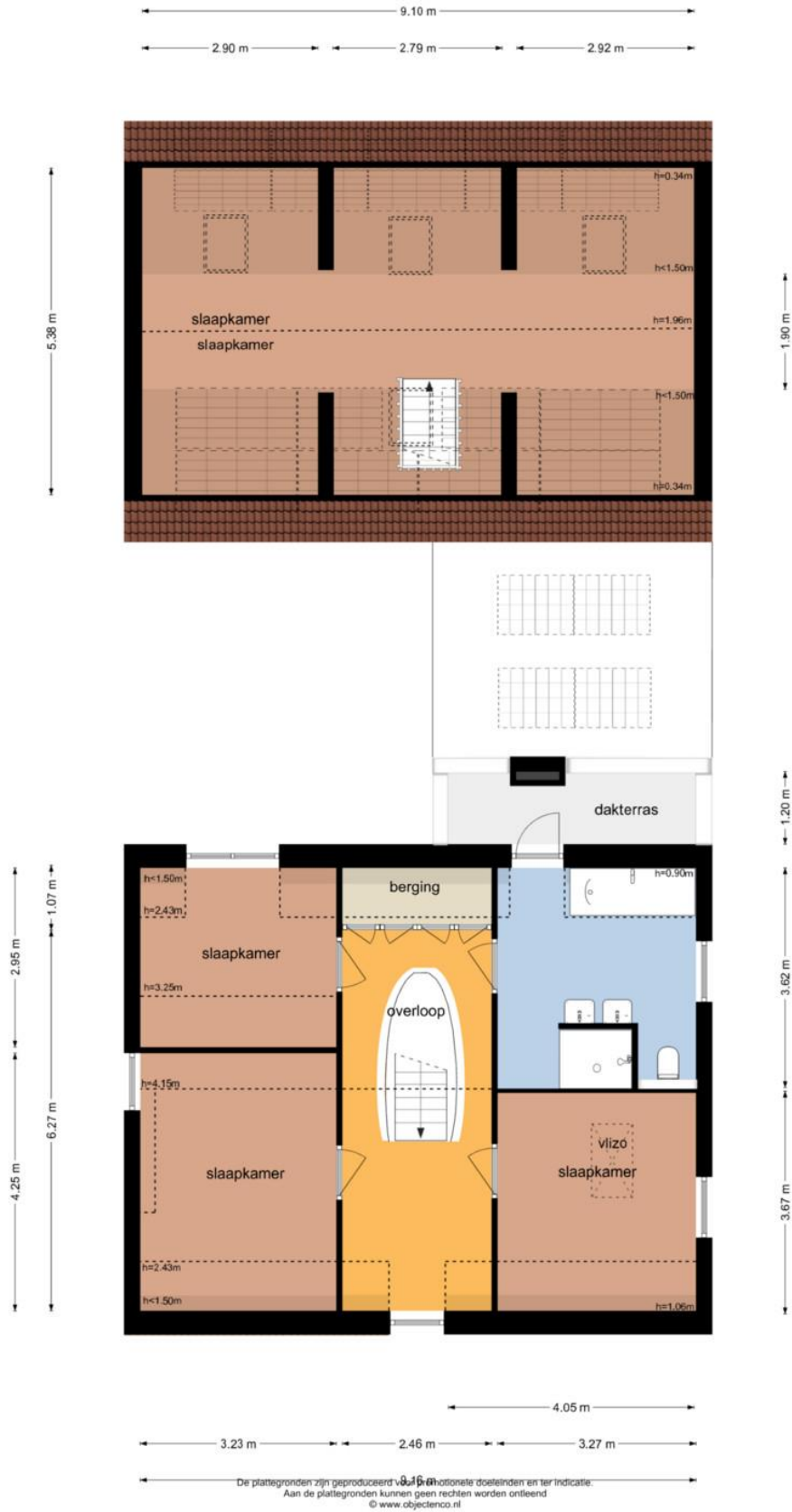


Hoofdstraat 170 - Rijen
Begane Grond



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

Hoofdstraat 170 - Rijen
Eerste Verdieping





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 roerende 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 een 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 die is opgesteld door de V.B.O.. 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

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