

TE KOOP
Scholverbos 49, Rijen
Vraagprijs € 550.000,- kosten koper



In de groene wijk Wolfsweide staat deze levensloopbestendige woning met eigen oprit en inpandige garage. De geschakelde, vrijstaande woning is rustig gelegen aan het einde van een straatje zonder doorgang. Scholen, speeltuinen en “park Wolfsweide” zijn te vinden op loopafstand. Achter de woonkamer met half open keuken vindt u een ruime slaapkamer en badkamer. Op de eerste verdieping vindt u twee ruime kamers en een badkamer. Er is een bergzolder voor extra opslag.

Bouwjaar	1988
○ woonoppervlak	126 m ²
○ overige inpandige ruimte	22 m ²
○ inhoud	545 m ³
○ Perceel	274 m ²
○ Zonnepanelen	8 stuks (2023)
○ Energielabel	B
○ Aanvaarding	op korte termijn mogelijk

Hoofdstraat 97 5121 JC Rijen Tel: (0161) 224618 Fax: (0161) 224695 E-mail:
info@rolandjansenmakelaars.nl www.rolandjansenmakelaars.nl







INDELING:

Begane grond:

Via de voordeur komt u in de hal, waar zich de meterkast bevindt (9 groepen, 3 fasen, groep zonnepanelen en waterontharder). Hier is ook de toegang tot het zwevend toilet met fonteinje, de deur naar de woonkamer en trapopgang naar de eerste verdieping.



De woonkamer:

In de woonkamer (8,78 m. x 5,15/2,79 m.) vindt u aan de achterzijde de zithoek met open haard. Er is een kunststof schuifdeur v.v. elektrisch rolluik, welke direct toegang geeft tot de tuin. Aan de voorzijde heeft u, naast de keuken, ruimte voor een eethoek. Hier zit ook een trapkast voor extra opslag. In de gehele woonkamer ligt een parketvloer en er hangt een airconditioning (2023) om te verkoelen en te verwarmen. Aan 3 zijden heeft u hardhouten kozijnen v.v. dubbel glas, en deels van rolluiken, wat zorgt voor veel lichtinval en u aan alle zijden uitkijk heeft over de tuin.









De keuken

De keuken (2,10 m. x 2,08 m.) bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Er staat een keukenblok in U-opstelling v.v. een koelkast, een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, een oven en een vaatwasser.







De gang

Via een loopdeur aan de achterzijde van de woonkamer kunt u naar een tweede gang. Vanuit hier kunt u naar de garage, de slaapkamer, de badkamer en de tuin.



De slaapkamer

Deze ruime slaapkamer (4,30 m. x 3,71 m.) heeft een vaste kast. Er ligt een parketvloer en de hardhouten kozijnen zijn weer v.v. dubbel glas.





De badkamer

Deze badkamer (2,84 m. x 2,35 m.) is geheel betegeld en is v.v. een inloopdouche met thermostaatkraan en een glazen wand met 2 deuren. Er hangen een zwevend closet, een wastafelmeubel en een designradiator.





Eerste verdieping:

Vanuit de overloop op de eerste verdieping heeft u toegang tot 2 slaapkamers, de badkamer en de vlizotrap naar de bergzolder. Er is een vaste kast met daarin de cv-ketel (Nefit Topline 2012). De overloop en slaapkamers zijn v.v. vloerbedekking.



Slaapkamer 2:

Deze slaapkamer (6,18 m. x 2,66 m.) ligt aan de voorzijde van de woning. Het hardhouten kozijn is v.v. dubbel glas. Er is een inbouwkast met 3 deuren aanwezig.





Slaapkamer 3:

Deze slaapkamer (6,18 m. x 3,13 m.) ligt aan de achterzijde van de woning. Het hardhouten kozijn is v.v. weer v.v. dubbel glas. Er is een 4-deurs inbouwkast aanwezig.



De badkamer :

De badkamer (ca. 7 m².) is geheel betegeld en heeft een douchecabine met thermostaatkraan, een staand toilet en een wastafelmeubel. Het kunststof Velux dakraam is v.v. dubbel glas. Deze badkamer is nooit gebruikt.





De garage

De ruime garage (6,34 m. x 2,84 m.) heeft een elektrische, stalen kanteldeur met loopdeur. Er is ruimte voor 1 auto. U vindt hier tevens de wasaansluitingen, een gootsteen en ook voldoende ruimte voor een extra kast en/of vriezer.

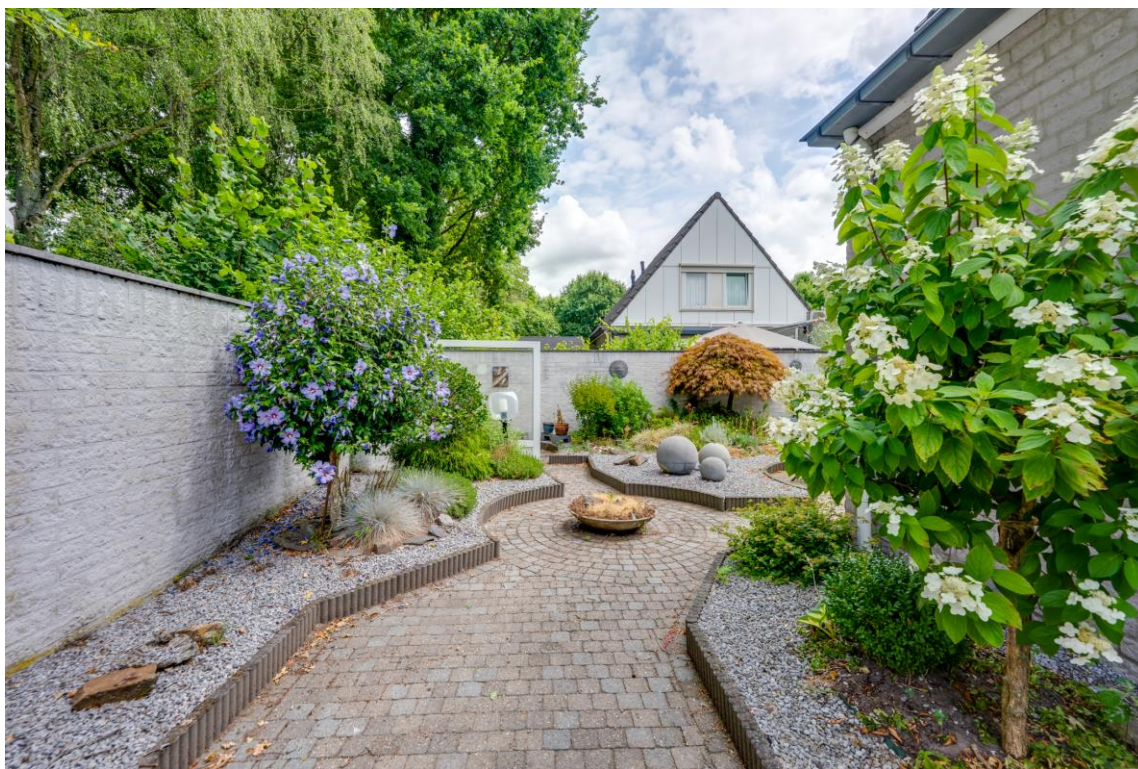
De tuin

De tuin (ca. 120 m²) ligt aan 3 zijden van de woning. Er is sierbestrating, vaste beplanting, tuinverlichting en een buitenkraan. De tuin is ommuurd. Door de groene omgeving komt u helemaal tot rust.











Bijzonderheden:

- Levensloopbestendig met slaapkamer en badkamer op begane grond
- 2 slaapkamers en badkamer (nooit gebruikt) op eerste verdieping
- Woonkamer met open haard en airconditioning
- eigen oprit
- inpandige garage
- geheel v.v. kozijnen met dubbel glas
- dak geheel vernieuwd in 2023
- 8 zonnepanelen x 430 Wp (2023)
- Energielabel B
- Meterkast 2023
- Waterontharder
- Centrale afzuiging
- tuin aan 3 zijden van de woning
- kindvriendelijke, groene buurt
- op loopafstand van park Wolfsweide, speeltuin en 2 basisscholen

Scholverbos 49 - Rijen
Tuin



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

Scholverbos 49 - Rijen
Begane Grond



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

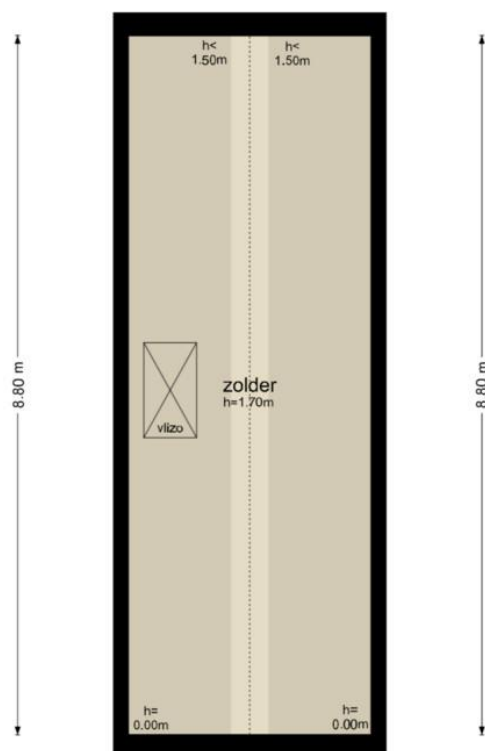
**Scholverbos 49 - Rijen
Eerste Verdieping**



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

**Scholverbos 49 - Rijen
Tweede Verdieping**

3.04 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 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 zo snel mogelijk, in overleg, 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