

Mgr. Van Hooydonkstraat 13, Rijen

Vraagprijs € 450.000,- kosten koper



Deze ruime eindwoning met garage staat in een rustige straat, in de nabijheid van winkels, basisscholen en bossen. Achter de woonkamer met moderne, open keuken staat een ruime buitenserre (2022). Op de eerste verdieping vindt u twee ruime kamers (voorheen 3) en een badkamer (2019). Op de tweede verdieping vindt u een extra slaapkamer met dakkapel. De woning is v.v. kozijnen met dubbel glas en grotendeels rolluiken. Achter in de tuin, op het zuiden, vindt u een garage over de hele breedte van het perceel v.v. een elektrische sectionaaldeur.

Bouwjaar	1963
○ woonoppervlak	110 m ²
○ buitenserre	25 m ²
○ garage	35 m ²
○ inhoud	393 m ³
○ Perceel	277 m ²
○ Energielabel	C
○ 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. Hier is ook de toegang tot het zwevend toilet met fonteinje, de trapkast, de deur naar de woonkamer en trapopgang naar de eerste verdieping.



De woonkamer:

In de woonkamer (10,20 m. x 3,60 m.) heeft u aan de voorzijde ruimte voor een grote zithoek en aan de achterzijde, naast de keuken voor een eethoek. De tegelvloer is v.v. vloerverwarming. Aan de achterzijde vindt u dubbele, loopdeuren welke uitkomen in de buitenserre. Het raamkozijn aan de voorzijde is v.v. een elektrisch rolluik.





De keuken

De keuken (4,02 m. x 3,10 m.) bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Er staat een ruim keukenblok met een wandkast v.v. een koel-/vriescombinatie, een oven, een magnetron en kastruimte. In het lage blok in hoekopstelling vindt u een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, een vaatwasser en een eetbar voor 4/5 personen. Het granieten werkblad en de vele kasten en lades maken dit een praktische keuken. Verder vindt u een vaste kast en een tweede vaste kast met daarin de verdeler van de vloerverwarming, extra bergruimte en een aansluiting voor de wasmachine of extra afwasmachine. Er dubbele openslaande tuindeuren, welke u naar de buitenserre brengen.







De buitenserre

De witte aluminium serre (6,70 m. x 3,70 m.) heeft 4 glazen schuifdeuren aan de tuinzijde en loopt over de hele breedte van de woning. Er is een loopdeur naar de brandgang aan de zijkant van de woning. U vindt hier ook een buitenkraan.







Eerste verdieping:

Vanuit de overloop op de eerste verdieping heeft u toegang tot 2 slaapkamers (voorheen 3), de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. Alle hardhouten kozijnen zijn v.v. dubbel glas en rolluiken.

**Slaapkamer 1:**

Deze slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Voorheen waren dit twee slaapkamers. Het slaapgedeelte (3,55 m. x 3,10 m.) waar vloerbedekking ligt en de kleedruimte (2,21 m. x 1,97 m.) waar een laminaatvloer ligt. De plafonds zijn v.v. schuurwerk.





Slaapkamer 2:

Deze slaapkamer (3,55 m. x 2,98 m.) ligt aan de achterzijde van de woning. Er ligt een laminaatvloer. Het plafond is ook hier v.v. schuurwerk.



De badkamer :

De moderne badkamer (2019: ca. 1,97 m. x 1,90 m.) ligt aan de achterzijde en heeft een inloopdouche met thermostaatkraan en een dubbel wastafelmeubel.

**De tweede verdieping**

Op de overloop (m. x m.) vindt u extra bergruimte en hangt de cv-ketel (Atag 2016) en kunt u naar de derde/vierde slaapkamer. De ingang van de overloop naar de zolderkamer is lager.

Slaapkamer 3

Deze kamer (ca. 3,58 m. x 3,40 m.) heeft een dakkapel aan de achterzijde met hardhouten kozijnen v.v. dubbel glas. Er ligt een parketvloer.





De garage

De vrijstaande, ruime garage (6,70 m. x 5,07 m.) is volledig geïsoleerd en heeft een elektrische, sectionaaldeur. Aan tuinzijde vindt u dubbele, openslaande deuren en een extra loopdeur. In de garage is een aparte berging/werkruimte gezet.



De tuin

De onderhoudsarme tuin (ca. 6,70 m. x m.) ligt op het zuiden. Er is sierbestrating, een kunstgras gazon, vaste beplanting in 2 plantenbakken, een regenton en een buitenkraan. U heeft geen directe achterburen. Met veel opslag- en klusruimte in de garage en de verlengde woonkamer met de lichten buitenserre een heerlijke indeling.

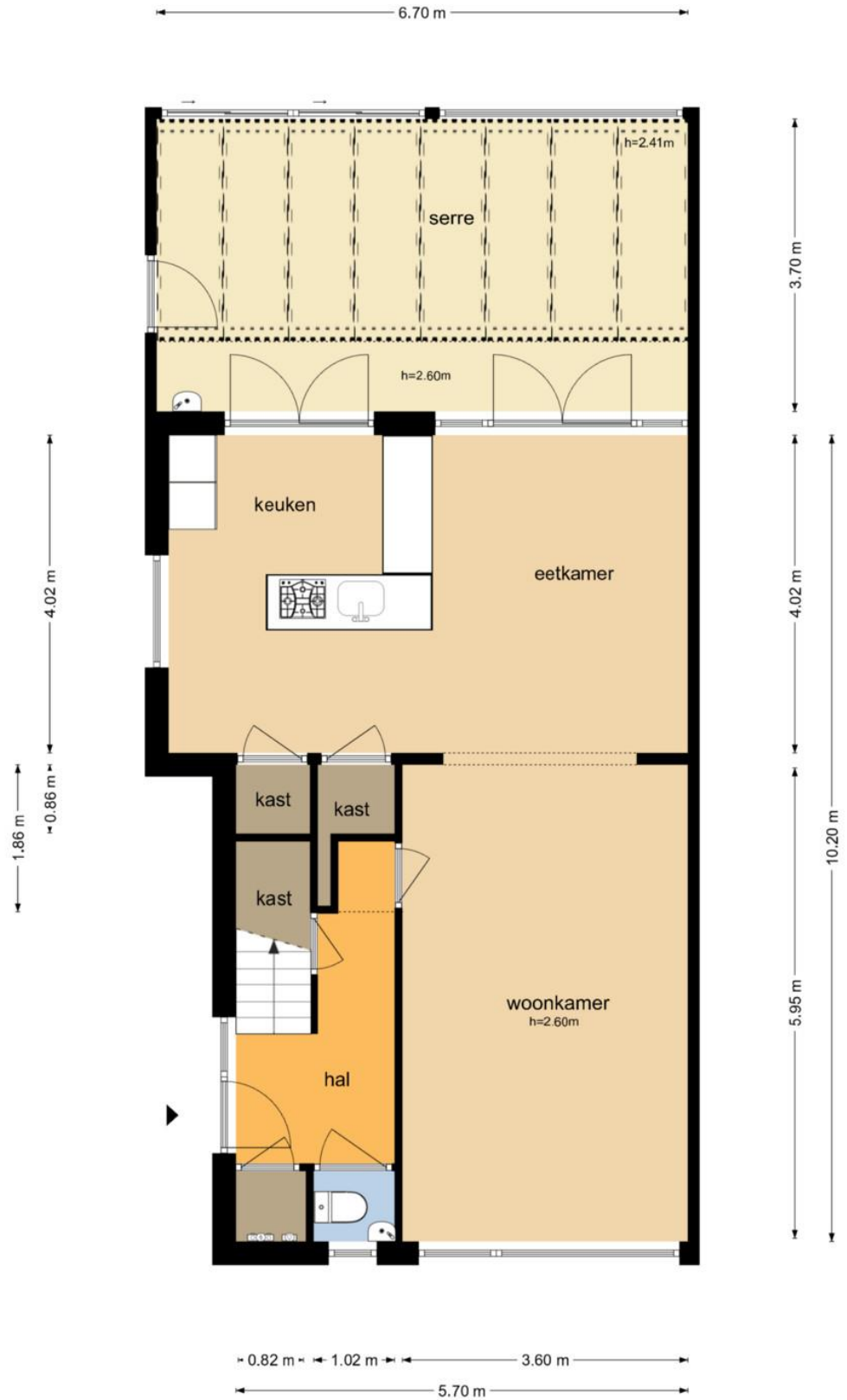




Bijzonderheden:

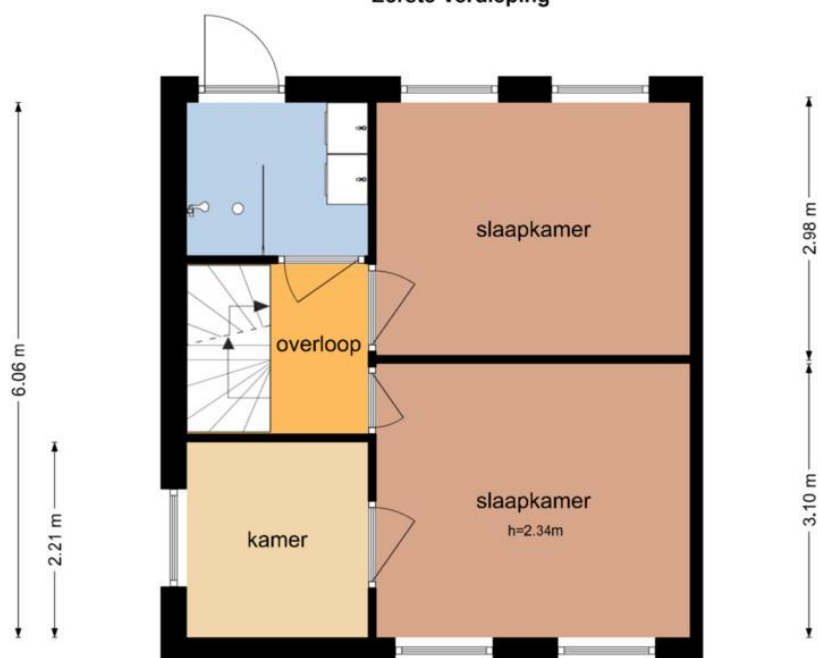
- woonkamer v.v. tegelvloer met vloerverwarming
- open keuken in uitbouw:
 - Hoekeiland met zitbar
 - Wandkast
 - Tegelvloer v.v. vloerverwarming
 - Vaatwasser 2026
 - Kraan met close-in-boiler 2026
 - Combimagnetron
 - Oven
 - Koel-/vriescombinatie
 - 4-pits gaskookplaat
 - Granieten werkblad
 - Softclose
- aluminium buitenserre over de hele breedte van de woning
- zwevend toilet met fonteyntje
- wasruimte naast keuken
- vaste inbouwkast naast keuken
- trapkast in hal
- 3 slaapkamers (voorheen 4)
- kozijnen v.v. dubbel glas
- grotendeels v.v. rolluiken
- dubbele loopdeuren naar achtertuin vanuit woonkamer en keuken
- riolering vernieuwd
- cv 2016
- plat dak geïsoleerd 16 mm (2023)
- energielabel C (tot 2034 geldig)
- buitenschilderwerk 2023
- volledige muurisolatie 2013
- kozijnen v.v. dubbel glas en rolluiken (m.u.v. voordeur)
- pannendak 2017 (incl. dakisolatie)
- snelle levering mogelijk

Monseigneur van Hooydonkstraat 13 - Rijen
Begane Grond



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

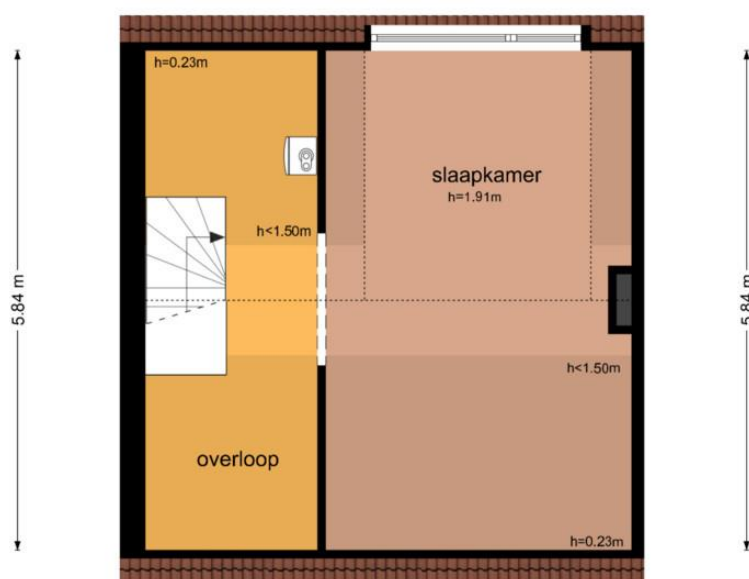
Monseigneur van Hooydonkstraat 13 - Rijen
Eerste Verdieping



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

Monseigneur van Hooydonkstraat 13 - Rijen
Tweede Verdieping

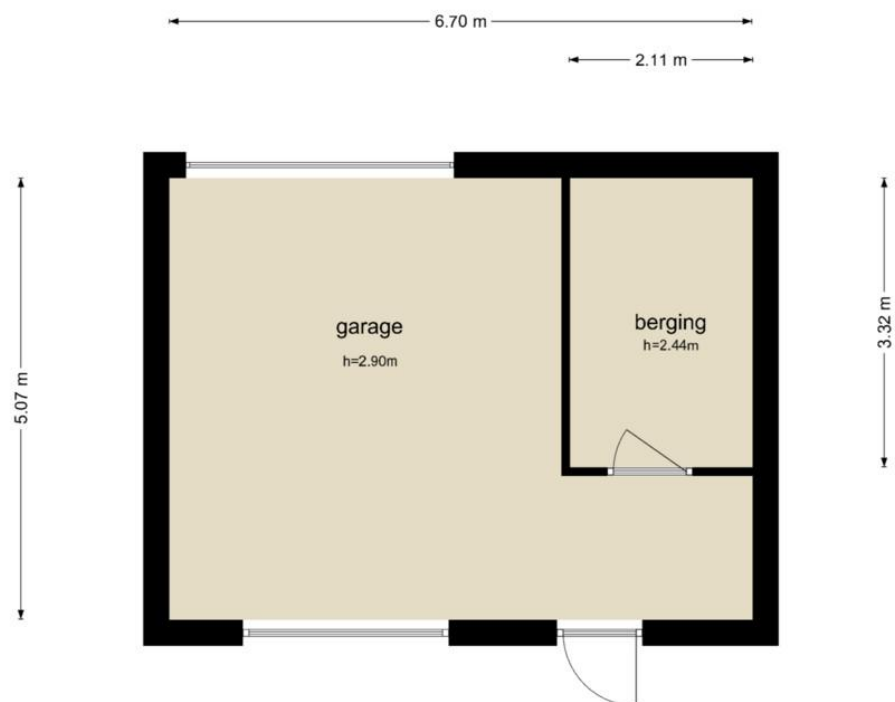
2.00 m 3.58 m



5.72 m

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

Monseigneur van Hooydonkstraat 13 - Rijen
Garage



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