

TE KOOP

Gerbrandystraat 4, Rijen

Vraagprijs € 525.000,- kosten koper

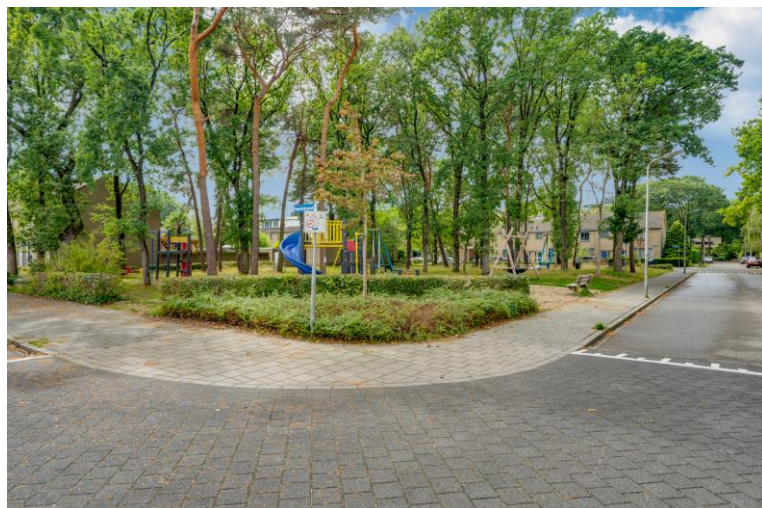


Op korte loopafstand van bosgebied, een speeltuin, een kinderdagverblijf en een basisschool ligt deze uitgebouwde twee onder één kapwoning met drie garages, waarvan er twee achter elkaar liggen. Er is ook ruimte om te parkeren op eigen perceel. Deze keurig onderhouden woning heeft een lichte woonkamer met houtkachel, een open keuken, een bijkeuken en 4 ruime slaapkamers. De gehele woning is v.v. kunststof kozijnen (2021) met HR++ glas. De ruime tuin ligt op het zuidoosten en heeft een fraaie overkapping, een zijpoort en een dubbele poort aan de voorzijde van de woning.

Bouwjaar	: 1971
Woonopp.	: 134 m ²
gebouw gebonden buitenruimte	: 13 m ²
Externe buitenruimte	: 52,3 m ²
Inhoud	: 491 m ³
Perceel	: 380 m ²
Oplevering	: januari 2027

Hoofdstraat 97 5121 JC Rijen Tel: 0646191633
E-mail: info@rolandjansenmakelaars.nl www.rolandjansenmakelaars.nl





Begane grond:

Entree/hal (2,84 m. x 2,20 m.) met meterkast (11 groepen, 3 aardlekschakelaars), twee vaste kasten, een toiletruimte, de deur naar de woonkamer en de open trap naar de eerste verdieping. De hal is voorzien van een laminaatvloer, welke doorloopt over de gehele begane grond.



De toiletruimte

Deze geheel betegelde ruimte is v.v. een zwevend toilet en fonteintje met stenen waskom en zwarte inbouwkraan.



De woonkamer:

De woonkamer (7,90 m. x 5,94 m./3,62 m.) heeft een ruime zithoek aan de voorzijde en een ruime eethoek aan de tuinzijde. Er staat een gezellige houtkachel en via de openslaande deuren kunt u rechtstreeks naar de achtertuin. De wanden en het plafond zijn glad afgewerkt.









De open keuken

De keuken (3,47 m. x 2,28 m.). heeft een groot raam aan de voorzijde met lekker veel lichtinval. Aan de achterzijde zit ook nog een flink raam wat dit een fijne, lichte ruimte maakt. De laminaatvloer is doorgetrokken vanuit de woonkamer. De keuken is v.v. een grote koelkast, een 4 pits inductiekookplaat, een rvs afzuigkap, een vaatwasser, een combimagnetron en anderhalve spoelbak. Er zijn lades, een kruidenlade en onderkasten met soft-close. Op de planken in de keuken heeft u extra ruimte om spullen te plaatsen. Er staat een losse, verplaatsbare eetbar. Vanuit de keuken kunt u naar de bijkeuken.







De bijkeuken

In de bijkeuken (2,28 m. x 2,16 m.) vindt u momenteel de wasapparatuur en heeft u plaats voor een extra vriezer en/of koelkast. Deze ruimte wordt ook gebruikt als extra garderobe. In de 3 bovenkasten heeft u extra bergruimte. Er is een loopdeur naar de achtertuin.



Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, een badkamer en de trap naar de tweede verdieping. De hal en slaapkamers zijn v.v. een brede laminaatvloer en gladde wanden en plafonds. Alle kunststof kozijnen (2021) op deze verdieping zijn weer v.v. HR++ glas. De kozijnen in de slaapkamers hebben allen een hor.

Slaapkamer 1

Deze ruime slaapkamer (4,02 m. x 3,65 m.) ligt aan de achterzijde van de woning .





Slaapkamer 2

Deze slaapkamer (3,68 m. x 3,67 m.) ligt aan de voorzijde van de woning.



Slaapkamer 3

Deze speelse slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning. Deze kamer bestaat uit twee ruimtes. In de originele slaapkamer (2,5 m. x 2,19 m.) vindt u een praktische inbouwkast. Wanneer u doorloopt naar het tweede gedeelte (3,50 m. x 2,28 m.) ziet u dat u hier een leuke kinderkamer van kunt maken of bijvoorbeeld een extra opslag- / speelruimte. In het achterste gedeelte ligt momenteel vloerbedekking.

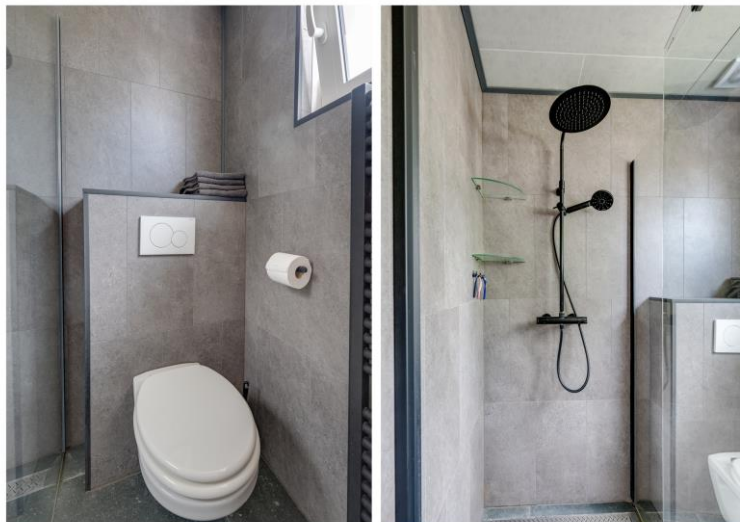




De badkamer

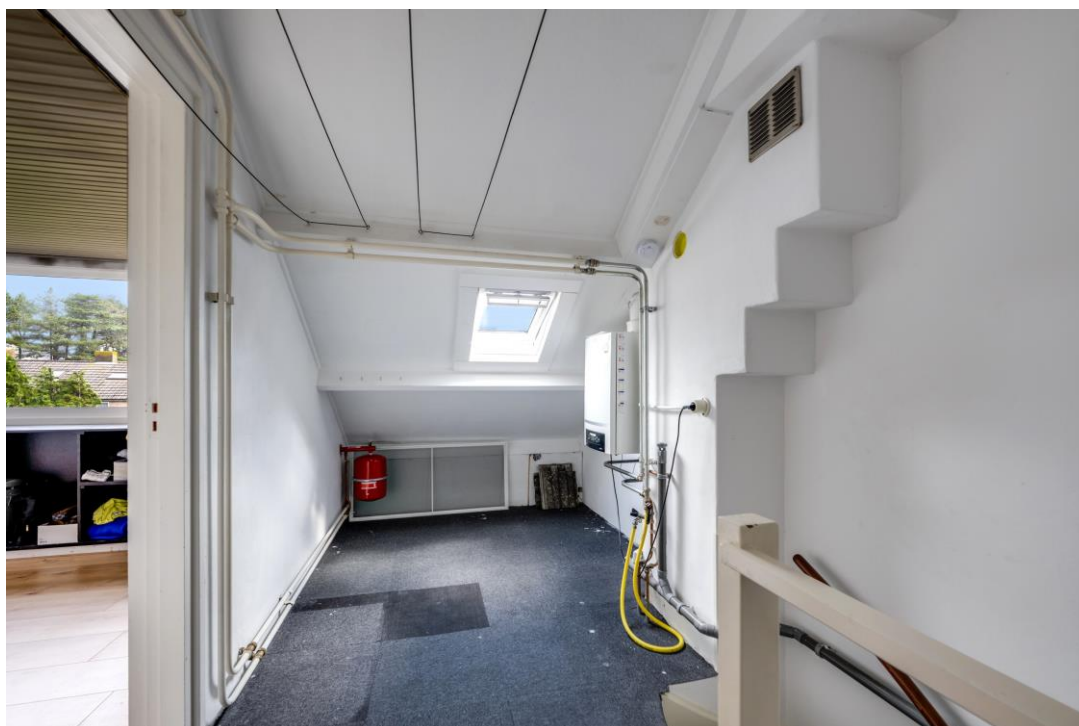
De badkamer (2,13 m. x 1,74 m.) ligt aan de voorzijde van de woning. De badkamer is v.v. een inloofdouche met zwarte thermostaatkraan, een dubbel wastafel meubel met natuurstenen waskommen en zwarte kranen. Er hangt een zwevend toilet. De ruimte is geheel betegeld en v.v. vloerverwarming. Er hangt een designradiator en een grote spiegel met plank.





De tweede verdieping

Op de voorzolder (4 m. x 2,20 m.) vindt u de cv-ketel (Nefit Topline 2009) en de tweede wasaansluitingen. Er is een kunststof dakraam met HR++ glas.



Slaapkamer 4

Deze slaapkamer (4,30 m. x 3,58 m.) heeft een laminaatvloer. De dakkapel heeft een kunststof kozijn (2021) v.v. HR++ glas. Aan één zijde vindt een luik voor extra bergruimte en onder de dakkapel bevindt zich een open vakkenkast.



De tuin

De tuin (ca. 240 m² m.) ligt aan drie zijden van de woning. De achtertuin ligt op het zuidoosten. Hier ligt een gazon, sierbestrating en vaste beplanting zoals een appel- en perenboompje, druiven, hortensia, enz. Achter in de tuin staat een ruime Douglas houten overkapping (6,16 m. x 3,13 m.) voor de gezellige uurtjes. Ook is hier een loopdeur naar de garages. Naast de woning heeft u een dubbele poort zodat er naast de woning een auto, busje of bijvoorbeeld aanhangwagen geparkeerd kan worden. Ook is er een zijpoort om de tuin te betreden/verlaten.



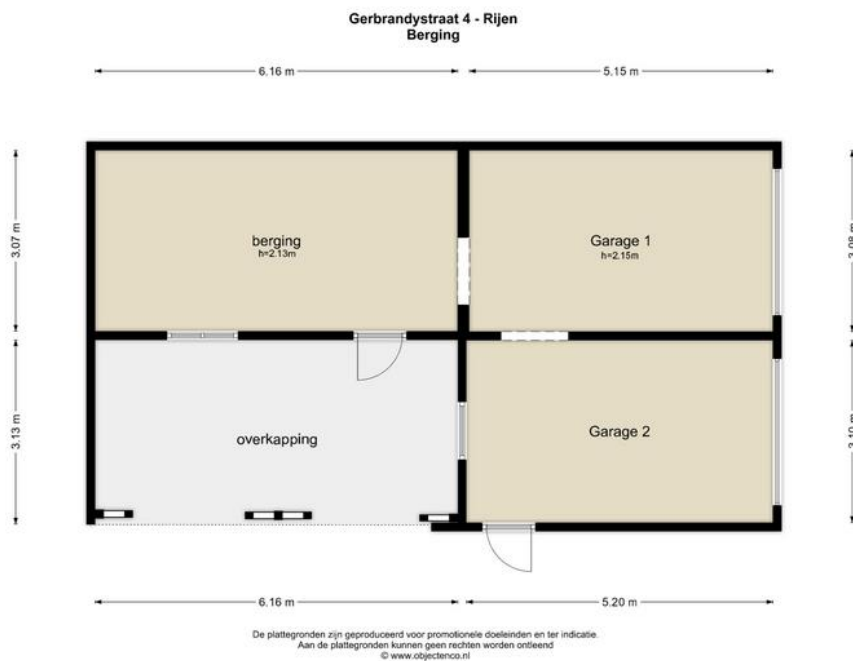






De garages

Vanuit de Gerbrandystraat kunt u twee garages betreden via de elektrische deuren. De linker garage (3,10 m. x 5,15 m.) is v.v. elektra, een elektrische deur en heeft een loopdeur naar de tuin. De rechtergarage bestaat uit twee garages achter elkaar. De voorste garage (3,08 m. x 5,15 m.) en de achterste garage (6,16 m. x 3,07 m.) zijn beide v.v. elektra. De voorste garage aan straat zijde heeft ook een elektrische deur. Het brede, stalen kozijn tussen de twee garages is nog intact en eenvoudig te herstellen zodat u maar liefst 3 auto's kwijt kunt in uw garages. Vanuit de achterste garage kunt u naar de overkapping (met achtertuin).



Bijzonderheden:

- uitstekend onderhouden twee onder één kapwoning
- uitgebouwd en opgebouwd
- gelegen nabij bosgebieden, een basisschool en kinderdagverblijf
- ligging tegenover een speeltuin
- 3 garages
- parkeren op eigen terrein
- ruime woonkamer met houtkachel
- open keuken
- bijkeuken met wasaansluitingen
- 4 ½ slaapkamers
- tuin op het zuidoosten met overkapping
- Volledig v.v. kunststof kozijnen v.v. HR++ glas (2021)
- energielabel C



Gerbrandystraat 4 - Rijen
Begane Grond



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

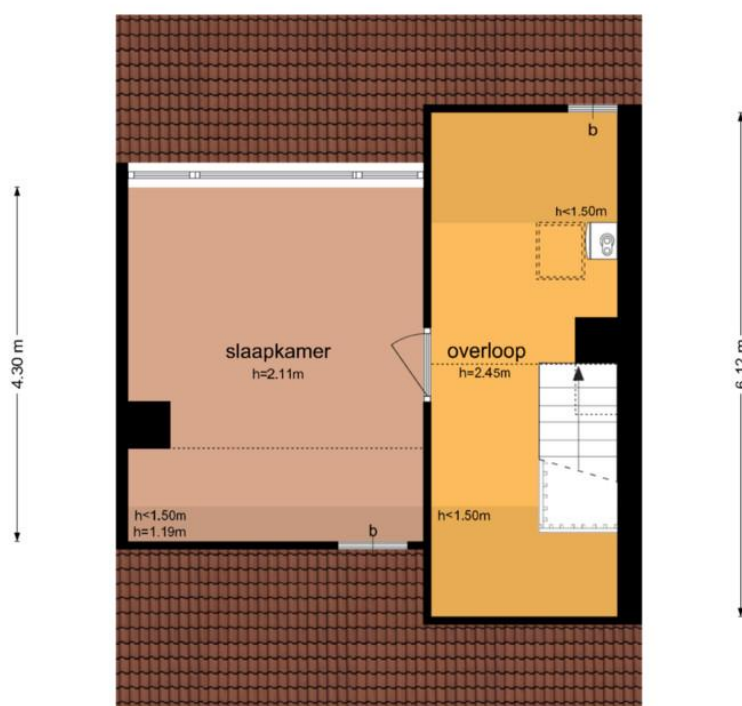
Gerbrandystraat 4 - Rijen
Eerste Verdieping



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

Gerbrandystraat 4 - Rijen
Tweede Verdieping

3.58 m 2.20 m



3.58 m 2.20 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 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 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 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
Mobiel: 06 46191633