TE KOOP

Kleine Vospad 11

Rijen



Vraagprijs

€ 975.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	13
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

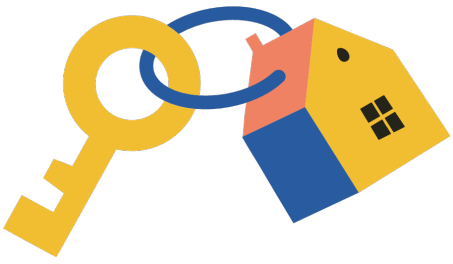


Wonen op een heerlijk rustig plekje aan de rand van de bebouwde kom: Vrijstaande bungalow met complete paardenfaciliteiten op 5.140 m²

Ben je op zoek naar de ultieme combinatie van landelijk wonen, de luxe van je paarden aan huis en toch alle voorzieningen van het dorp binnen handbereik? Kleine Vospad 11 in Rijen biedt het allemaal. Gelegen aan het einde van een doodlopend zandpad, omringd door eigen eikenbomen, geniet je hier van 100% privacy, rust en de natuur, terwijl scholen, winkels en het treinstation op loopafstand liggen.

De droom voor elke paardenliefhebber

Dit is niet zomaar een woning; het is een perfecte combinatie van wonen en paarden aan huis houden. Het perceel van ruim 5.140 m² is volledig omheind en optimaal ingericht voor het houden van paarden.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Stallencomplex: Een ruime stal (74 m²) met 2 merrieboxen en 3 standaard boxen.
- Trainingsfaciliteiten: Een rijbak van 20x40 meter en een royale eigen weide.
- Opslag: Een hooischuur (23 m²) en een garage (20 m²).
- Uitrijmogelijkheden: Direct vanaf het erf rijd je binnen 500 meter op een netwerk van meer dan 30 kilometer aan ruiterpaden. Een manege bevindt zich eveneens op slechts 500 meter afstand.

Het houden van paarden aan huis bespaart niet alleen aanzienlijk op stallingskosten, het biedt vooral het onbetaalbare plezier van je paarden zien grazen vanuit je eigen achtertuin. Mochten paarden niet je hobby zijn maar wel klassieke auto's of motoren, dan is de stal ook goed te converteren naar garage / sleutelruimte.

Sfeervol gelijkvloers wonen

De bungalow (123 m² woonoppervlakte) ademt karakter en ruimte. De absolute blikvanger is de riante woonkamer van 41 m². Met een indrukwekkend hoog plafond van 3,80 meter en een massieve Finse speksteen kachel (1.500 kg) is dit de perfecte plek voor gezellige winteravonden.
De woning beschikt verder over:
- Drie ruime (slaap)kamers van circa 12 m² elk en een witgoedruimte van 12 m².
- Een leefkeuken voorzien van een 90 cm Boretti gasfornuis (met oven en bakplaat) en een Amerikaanse koel-vriescombinatie.
- Een badkamer (6 m²) en een praktische bergzolder.
- Zware geluidsisolatie aan de voorzijde, het dak en in de kozijnen voor optimaal wooncomfort.

Een buitenkans om te moderniseren

Na 25 jaar met veel liefde te zijn bewoond, is de woning nu toe aan een nieuwe fase. Hoewel de woning direct bewoonbaar is en recent van binnen is geschilderd, biedt de scherpe vraagprijs (ruim onder de getaxeerde waarde van een gemoderniseerde woning) u de unieke kans om het geheel naar eigen smaak te moderniseren en verduurzamen. Of u nu droomt van een moderne woonkeuken of een luxe wellness-badkamer: de basis is solide en de ruimte is er.

Locatie: Het beste van twee werelden

De ligging is uniek te noemen. Je woont hier midden in het groen tussen de eikenbomen, waar eekhoorns en egels vaste gasten zijn. Toch is de ontsluiting uitstekend: de provinciale wegen en snelwegen zijn snel bereikbaar en het treinstation van Rijen ligt op loopafstand. Scholen, sportfaciliteiten, zorg en winkelcentra zijn met een paar minuten fietsen bereikbaar. De binnenplaats van de woning ligt op het zonnige zuiden/westen, ideaal om te genieten van de middag- en avondzon met uitzicht over uw eigen landerijen.

Bijzonderheden op een rij

- Perceel: 5.140 m² (volledig eigendom en omheind).
- Paardenfaciliteiten: 5 boxen, rijbak (20x40), hooischuur en weide.
- Privacy: Gelegen aan een doodlopend zandpad, geen doorgaand verkeer.
- Ruimte: 3 slaapkamers, hoge plafonds en ruime parkeergelegenheid (6 auto's).
- Locatie: Directe toegang tot uitgestrekte ruiterpaden; voorzieningen op loopafstand.
- Potentie: Mogelijkheid tot modernisering naar eigen wens.
- Aanvaarding: In overleg, snelle oplevering mogelijk.

Persoonlijke noot van de verkopers

"Na 25 jaar genieten van onze paarden aan huis, is het voor ons tijd voor een volgende stap. We hebben altijd genoten van de rust: thuiskomen na een drukke dag en de paarden zien grazen terwijl de zon ondergaat. Omdat wij geen paarden meer houden, is de 'ziel' voor

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

ons uit het erf, maar we weten zeker dat een nieuwe eigenaar hier weer net zo'n droomplek van kan maken als wij dat jarenlang hebben gedaan.

Kom gerust langs voor een bezichtiging, want het aanzicht van de voorgevel aan de buitenkant doet geen recht aan de ruimte, rust, vibe en mogelijkheden van het huis!"

Om misinterpretaties en vooroordelen uit de weg te nemen hebben we een aantal voor- en nadelen op een rijtje gezet:
Voor: Het perceel ligt mooi 'verstopt' tussen de sportvelden en het spoor, waardoor weinigen überhaupt weten dat op die locatie nog huizen staan. Volledig verkeersarm, dus alle rust voor bewoners en beestjes.
Na: Het spoor geeft vanzelfsprekend geluid, máár: de gehele voorkant van de woning is volledig geïsoleerd daartegen, waardoor er binnenshuis geen overlast is, en in 2027 wordt er een groene geluidswal aangelegd die ook weer het nodige geluid zal tegengaan buiten de woning. Overigens beperkt spoorgeluid zich tot enkele passages per uur en zo goed als geen passages in de nachtelijke uren, terwijl bijvoorbeeld een provinciale weg 24 uur per dag continu verkeersgeluid oplevert.
Na: Met name de buitenfaciliteiten zijn aan een opfrisbeurt toe, denk aan een flinke schoonmaakbeurt van de stal, verbeteringen aan de rijbak en weide-afzetting.
Voor: Deze werkzaamheden geven de kans om alles aan te passen naar je eigen wensen, dus geen nutteloze kapitaalvernietiging met een minimale investering.
Voor: De bomenrij aan de rand van het perceel staat op eigen grond, dus je hebt zelf in de hand of deze gesnoeid of gekapt gaan worden. Dit zorgt dat je je eigen privacy helemaal zelf in de hand hebt.
Na: Er ligt geen kabel- of glasvezelaansluiting naar de woning. Met een 5g-router en onbeperkt internet is normaal tv-streamen en werken vanuit huis probleemloos mogelijk.
Na: Door het kleinere woonoppervlak is de woning nu slechts geschikt voor een kleiner gezin.
Voor: Door de ligging van de woning en de garage is er met een relatief kleine ingreep snel extra woonruimte te creëren. Ook staat de gemeente open voor een eventuele splitsing van het perceel, of, zoals de buren hebben gedaan, het plaatsen van een mantelzorgwoning.

Bent u degene die wonen en passie hier wil verenigen? Plan dan vandaag nog een bezichtiging en laat u verrassen door de ruimte en de mogelijkheden van Kleine Vospad 11.



FOTO'S











FOTO'S









FOTO'S









FOTO'S















FOTO'S









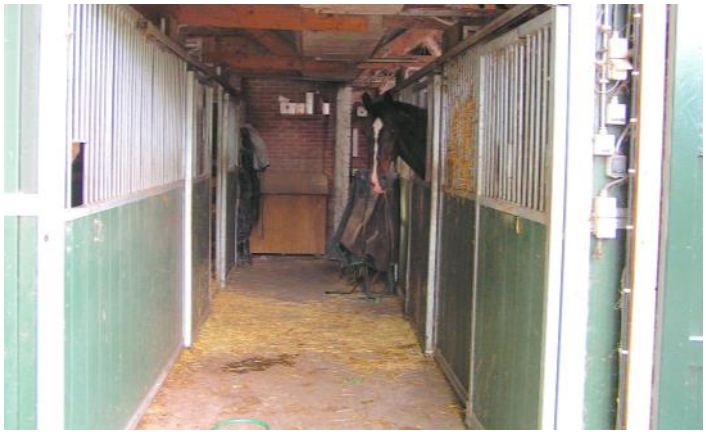


FOTO'S











FOTO'S



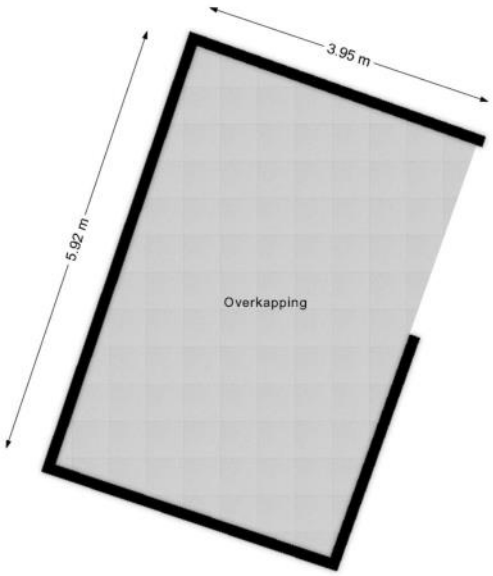




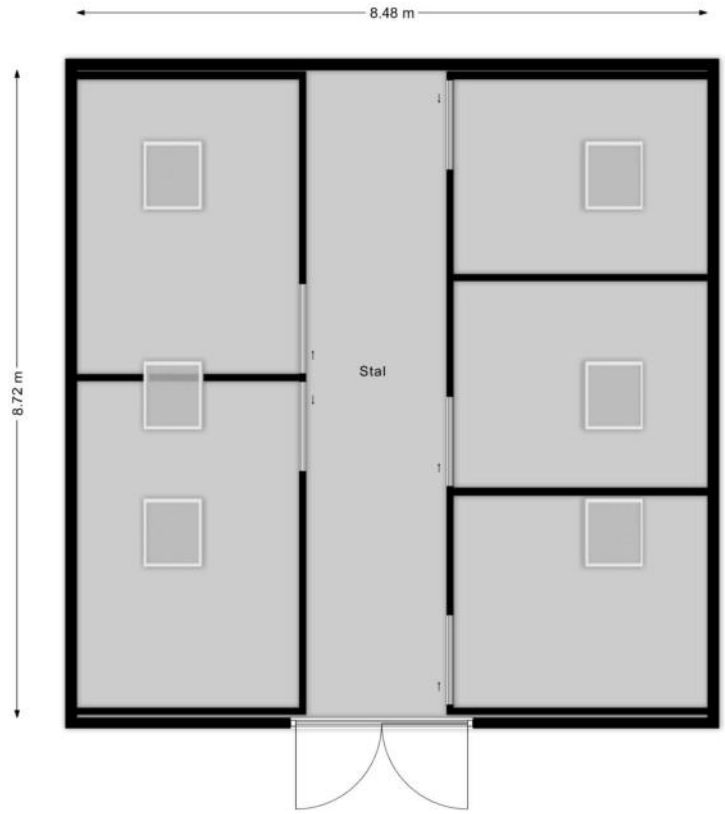
PLATTEGRONDEN



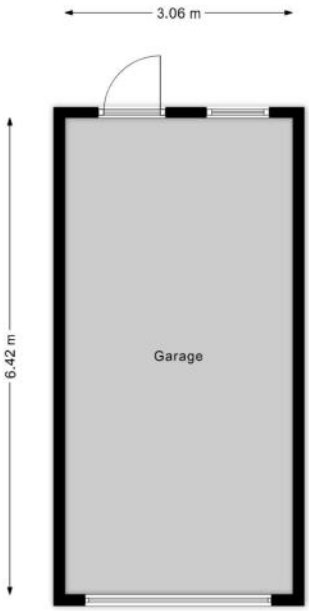
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Bungalow, Vrijstaande woning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1955**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**5140 m²**
Inhoud	**545 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**122 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**1 m²**
Externe bergruimte	**94 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Toilet, douche, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**1 woonlaag, een kelder en een zolder**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie**

Energie

Energielabel	**F**
Isolatie	**Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas**
Verwarming	**Cv-ketel, Houtkachel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Bosch**
Bouwjaar cv-ketel	**2013**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, Beschutte ligging, In bosrijke omgeving**
Tuin	**Tuin rondom**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand steen**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Garage

Soort	**Vrijstaand steen**
Voorzieningen	**Elektra**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Op eigen terrein**

Kadastrale gegevens

Gilze en Rijen A 2569

Oppervlakte	**5140 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Antenne/Schotel	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Eventueel ter overname: zitmaaier, bankstel, eettafelset, dressoirs, grote boederijkast, boxspring
Kunststof beplate stalinrichting (stalen frame) van 3 paardenboxen en twee 'merrie'boxen blijft achter inclusief stalmatten voor gedeelte van de boxen
Kastenwand in een van de kamers blijft achter

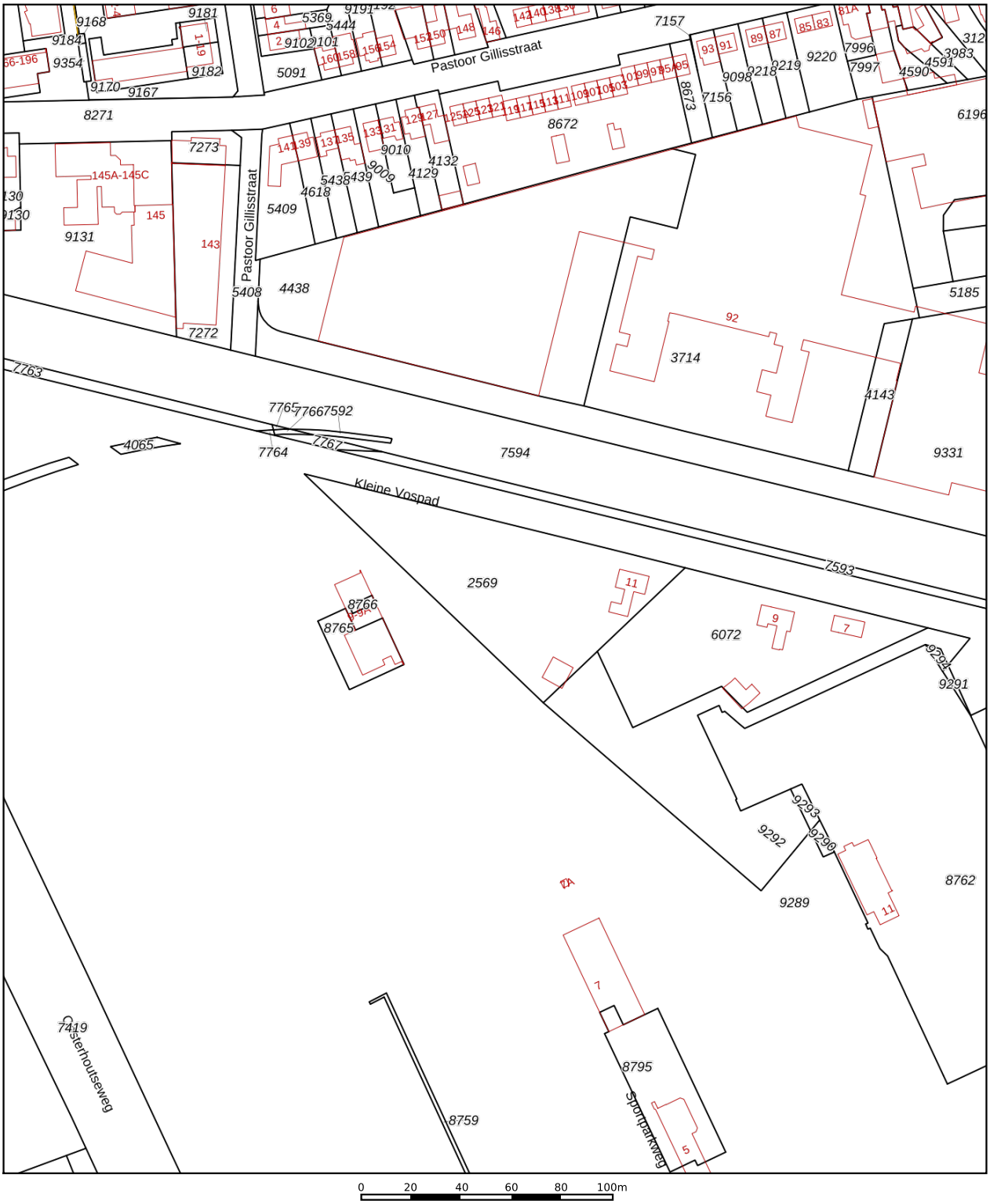


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



0 20 40 60 80 100m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Gilze en Rijen
Sectie	A
Perceel	2569

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

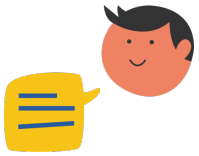
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.