

Mgr. Van Hooydonkstraat 19, Rijen

Bieden vanaf € 425.000,- kosten koper



Deze eindwoning met garage staat in een rustige straat, in de nabijheid van winkels, basisscholen en bossen. De woning is de afgelopen jaren gemoderniseerd en verder verduurzaamd d.m.v. kunststof kozijnen met HR+++ glas (2025) en 6 zonnepanelen (2023). De woonkamer heeft een landelijke, half open keuken (2023), er zijn 4 slaapkamers en een ruime volledige badkamer (2025). Achter in de tuin, op het zuiden, staan een gezellige overkapping en berging. Direct achter de woning vindt u een tweede overkapping. Er is een oprit voor meerdere auto's.

Bouwjaar	1963
o woonoppervlak	103 m ²
o gebouw gebonden buitenruimte	22 m ²
o externe buitenruimte	31 m ²
o inhoud	374 m ³
o Perceel	311 m ²
o Energielabel	C

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



INDELING:

Begane grond:

Via de kunststof voordeur (HR+++) komt u in de hal, waar zich de vernieuwde meterkast (2023) bevindt. Hier is ook de toegang tot het zwevend toilet met fonteintje (2024), de trapkast met extra voorraaddeur, de deur naar de woonkamer en trapopgang naar de eerste verdieping. De gehele begane grond is v.v. kunststof kozijnen met tripleglas.



De woonkamer:

In de woonkamer (8,40 m. x 3,53 m.) bevindt zich aan de voorzijde de zithoek en aan de achterzijde, naast de keuken, de eethoek. In het midden van de kamer staat een mooie schouw met een gezellige gashaard. Aan de voor en achterzijde vindt u elektrische rolluiken en er ligt een laminaatvloer.











De keuken

De keuken (2023; 4,10 m. x 2 m.) bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Er staat een parallel keukenblok v.v. een koelkast, een oven met stoomfunctie, een magnetron en een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap. Er is een vaatwasser en tussen de keukenruimte en de eethoek staat een halfhoge wandkast voor extra bergruimte.







Eerste verdieping:

Vanuit de overloop op de eerste verdieping heeft u toegang tot 3 slaapkamers, de ruime badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De hal en slaapkamers zijn allen afgewerkt met een laminaatvloer en behang op de muren. De kunststof kozijnen (2025) hebben allen HR+++ glas, horren en rolluiken.



Slaapkamer 1:

Deze slaapkamer (3,60 m. x 3,11 m.) ligt aan de voorzijde van de woning.



Slaapkamer 2:

Deze slaapkamer (3,60 m. x 2,80 m.) ligt aan de achterzijde van de woning. U vindt hier wasaansluitingen.



Slaapkamer 3:

Deze slaapkamer (2,24 m. x 2 m.) ligt aan de voorzijde en heeft een inbouwkast.



De badkamer :

De ruime, moderne badkamer (2025: 4,05 m. x 2,15/2,00 m.) ligt aan de achterzijde en is geheel betegeld. De badkamer is v.v. een extra groot en diep ligbad met zwarte thermostaatkraan, een inloopdouche met glazen wand en zwarte thermostaatkraan en een zwevend toilet. Er hangt een dubbel wastafelmeubel met twee porseleinen waskommen en zwarte kranen. Er is ventilatie aanwezig.







De tweede verdieping

Op de overloop hangt de cv-ketel (Remeha Tzerra 35C, 2023) en kunt u naar de vierde slaapkamer. Er ligt een laminaatvloer. Het kunststof kozijn (2025) is v.v. HR++ glas en een rolluik. De wanden en plafond op deze verdieping is afgewerkt met houten schroten.



Slaapkamer 4

Deze kamer (3,43 m. x 3,15 m.) heeft een laminaatvloer. Het kunststof kozijn (2025) in de dakkapel is v.v. HR++ glas en een rolluik.





De tuin

De onderhoudsarme diepe tuin (19,35 m. x 8,30/4,90 m.) ligt op het zuiden. Direct achter de woning staat een antraciet aluminium overkapping (2023; 5 m. x 3 m.) met verlichting. De tuin is v.v. sierbestrating, vaste beplanting, een kunststof regenton en een buitenkraan. In de containerkast kunt u 4 containers plaatsen. Achter in de tuin staat een tweede overkapping (2024: 4,57 m. x 3,12 m.) met stenen berging (3,34 m. x 2,10 m.) van Douglasshout en zwarte gepotdekselde delen. Er zijn op maat gemaakte zeilen om de overkapping af te sluiten. Halverwege de tuin staat een houten poort. In de zijmuur zit een poort om de tuin te betreden/verlaten.













De garage

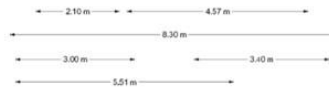
De vrijstaande garage (7,12 m. x 3,40 m.) heeft een betonnen vloer. De elektra is in 2025 vernieuwd. Aan tuinzijde vindt u een kunststof loopdeur en een kunststof kozijn, beiden v.v. HR++ glas (2024). Aan de staatzijde, grenzend aan de oprit, heeft een elektrische sectionaal deur.



Bijzonderheden:

- hoekwoning met uitbouw op begane grond, 1^e en 2^e verdieping
- tuin op het zuiden met berging en tweede overkapping (2024) achterin
- aluminium overkapping (2023) direct achter de woning
- garage met elektrische sectionaaldeur
- oprit voor 3 auto's
- woonkamer v.v. gashaard in schouw
- half open keuken (2023, Ikea; dus deurtjes te verwisselen)
- meterkast (2023) vernieuwd, tevens electra 1^e en 2^e verdieping + keuken
- zwevend toilet met fonteintje (2024)
- kelderkast met extra voorraaddeur in hal
- 4 slaapkamers
- volledige, moderne badkamer (2025)
- kunststof voordeur HR+++ (2025)
- kunststof kozijnen v.v. HR+++ glas (2025) en rolluiken (2023-2025) op begane grond en eerste verdieping (voor- en achterdeur geen rolluiken i.v.m. vluchtdeuren)
- kunststof kozijnen met HR++ glas (2025) en rolluiken (2024-2025) op tweede verdieping
- riolering vernieuwd (2024)
- cv Remeha (2023)
- 6 zonnepanelen op garage (2023)
- platte daken: dak badkamer en balkon 2015 – dak garage 2022
- dakpannen woning incl. dakbeschot 2018
- energielabel C
- laadpaal gaat mee (eigendom bedrijf)
- taxatierapport aanwezig

Monseigneur van Hooydonkstraat 19 - Rijen
Tuin



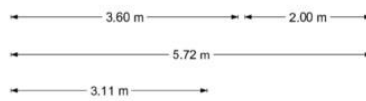
De plattegronden zijn geproduceerd naar grondtekstuele afmetingen en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.rijen.nl

Monseigneur van Hooydonkstraat 19 - Rijen
Begane Grond



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

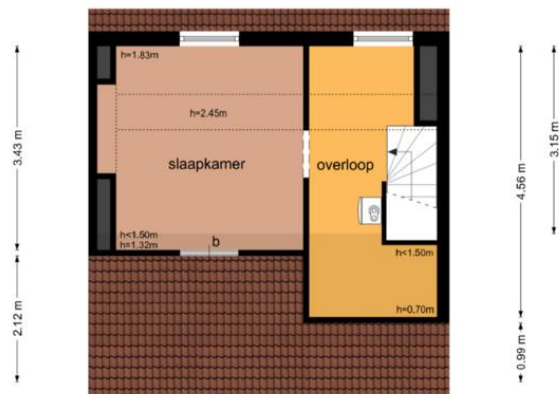
Monseigneur van Hooydonkstraat 19 - Rijen
Eerste Verdieping



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

Monseigneur van Hooydonkstraat 19 - Rijen
Tweede Verdieping

3.15 m 2.15 m



3.15 m 2.15 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 Vastgoed Nederland. 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