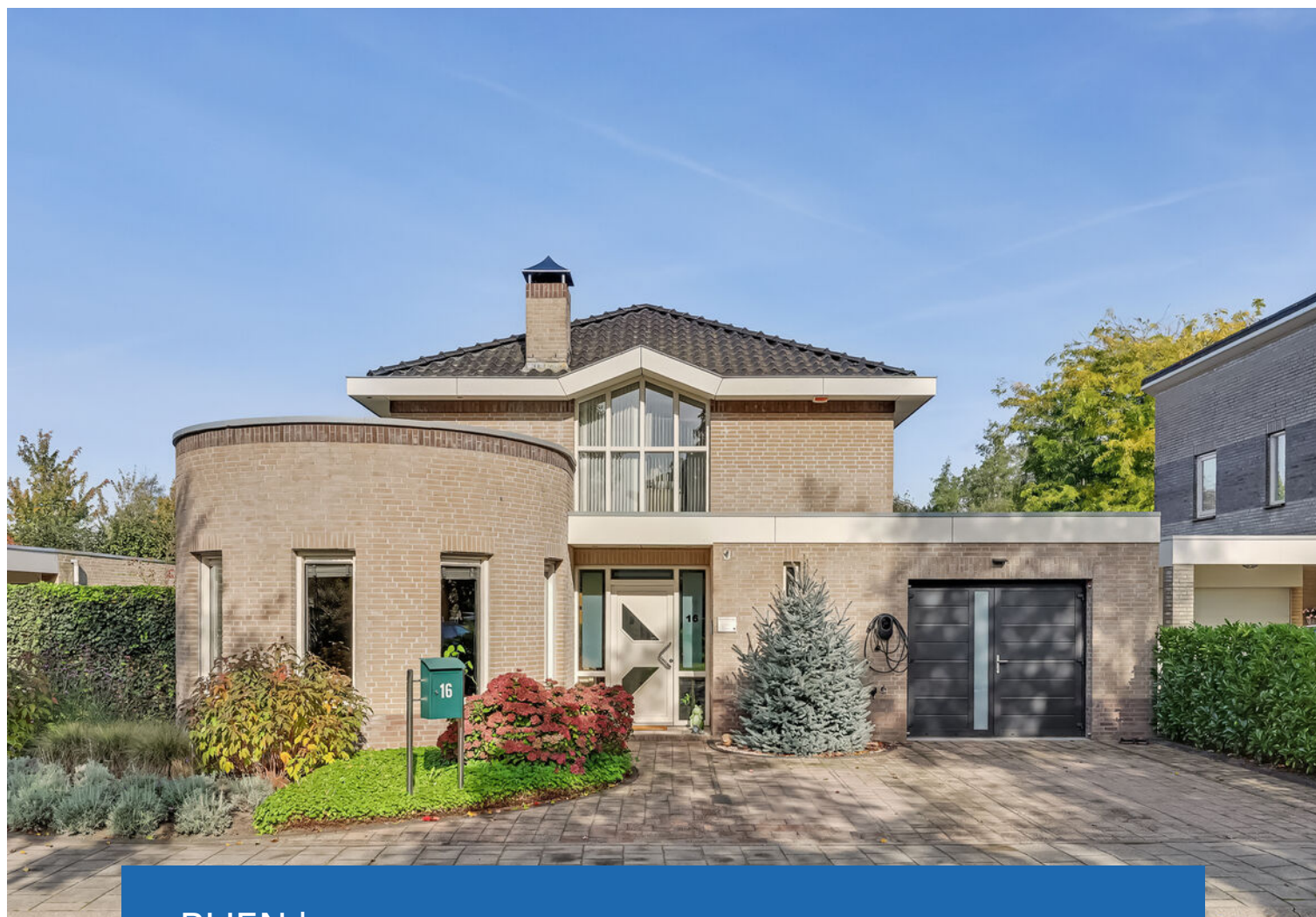


Vrijstaand wonen met verrassend veel ruimte en volop wooncomfort



RIJEN | van Glabbeekstraat 16

vraagprijs € 749.000 k.k.



0161-492371 | info@broedersmakelaardij.nl
www.broeders.com

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte: 145 m²
Perceeloppervlakte: 468 m²
Energie label: A
Bouwjaar: 1999

- ✓ Gelegen aan de rand van het centrum van Rijen;
- ✓ Voorzien van een badkamer en een slaapkamer op de begane grond;
- ✓ Voorzien van een waterontharder met koolstoffilter;
- ✓ Voorzien van 12 zonnepanelen;
- ✓ Voor de afmetingen van de diverse ruimtes verwijzen wij u naar de plattegronden.



Omschrijving

Deze fraaie vrijstaande woning valt direct op door de bijzondere architectuur met de speelse ronde erker. De woning is gelegen op een rustige locatie in de woonwijk 'Vliegende Vennen', waar voornamelijk bestemmingsverkeer komt. Hierdoor geniet je van een prettige en rustige woonomgeving.

Op de begane grond bevinden zich een slaapkamer en een badkamer. Dit biedt uitstekende mogelijkheden voor comfortabel en toekomstgericht wonen.

De begane grond is voorzien van een woonkamer, keuken, bijkeuken, slaapkamer, badkamer en een inpandige garage. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan één met toegang tot het royale balkon, en een tweede badkamer.

De verzorgde achtertuin is gesitueerd op het noorden en biedt volop mogelijkheden om heerlijk buiten te genieten.



Wonen in Rijen

Rijen is een dorp gelegen in de gemeente Gilze en Rijen. Het biedt een uitstekende mix van landelijke rust en stedelijke voorzieningen, waardoor het zowel aantrekkelijk is voor gezinnen als voor mensen die wat meer ruimte zoeken zonder al te veel afstand te moeten afleggen naar de stad.

Dankzij de gunstige ligging tussen grotere steden zoals Tilburg en Breda, en de uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer en snelwegen, is Rijen een ideale locatie voor zowel wonen als werken.

Rijen heeft verschillende voorzieningen waaronder sportvelden en sportclubs, lokale winkels en supermarkten, gezellig cafés, restaurants en lunchrooms. Ook heeft Rijen verschillende basisscholen en middelbare scholen in de nabije omgeving.

Rijen ligt strategisch tussen de grotere steden Tilburg en Breda, waardoor het voor bewoners ideaal is om te profiteren van de

voorzieningen die deze steden bieden, terwijl ze toch in een rustige, meer landelijke omgeving wonen. Rijen ligt vlakbij de snelwegen A58 en A27 en er ligt een treinstation in Rijen.



Begane grond

Entree

De ruime entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een meterkast, een vaste trap naar de eerste verdieping en een volledig betegelde toiletruimte met een zwevend toilet en fonteintje. Via de stijlvolle zwarte stalen taatsdeuren met glas bereik je de woonkamer.

Woonkamer

Wat direct opvalt bij binnenkomst in de woonkamer is de aangename hoeveelheid daglicht. De karakteristieke ronde erker met meerdere raampartijen geeft deze ruimte een bijzonder karakter en biedt een uitzicht op de straatzijde.

De woonkamer is royaal van opzet en biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zithoek. De sfeervolle open haard vormt een centraal element in de ruimte en zorgt voor extra warmte en gezelligheid tijdens de koudere maanden.

Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte, waar voldoende ruimte is voor een grote eettafel om gezellig met vrienden en familie samen te komen. Via de schuifpui is de achtertuin bereikbaar, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar worden verbonden.

De aanwezige airconditioning zorgt voor extra comfort en een aangename temperatuur tijdens de warme zomerdagen.

De eetkamer staat in directe verbinding met de keuken. Een fijne plek voor zowel het dagelijkse ontbijt als uitgebreide diners.

Keuken

De halfopen keuken is voorzien van een keukenblok in U-opstelling met groene kastfronten en een donker werkblad. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak, vaatwasser, koelkast en een combi-oven.

De keuken biedt voldoende werk- en opbergmogelijkheden.



Bijkeuken

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken. De bijkeuken is voorzien van een zij-entree, een stortbak, aansluitingen voor de wasmachine en droger en een vaste kast voor extra opbergmogelijkheden.

Vanuit de bijkeuken zijn zowel de slaapkamer als de garage bereikbaar.

Slaapkamer 1

De slaapkamer van circa 20 m² is voorzien van een vaste kastenwand. Via de schuifpui heb je direct toegang tot de achtertuin, wat zorgt voor een prettige verbinding met buiten en veel natuurlijk daglicht.

Daarnaast is de slaapkamer voorzien van airconditioning voor extra comfort. In combinatie met de badkamer op de begane grond biedt deze ruimte uitstekende mogelijkheden voor gelijkvloers wonen.

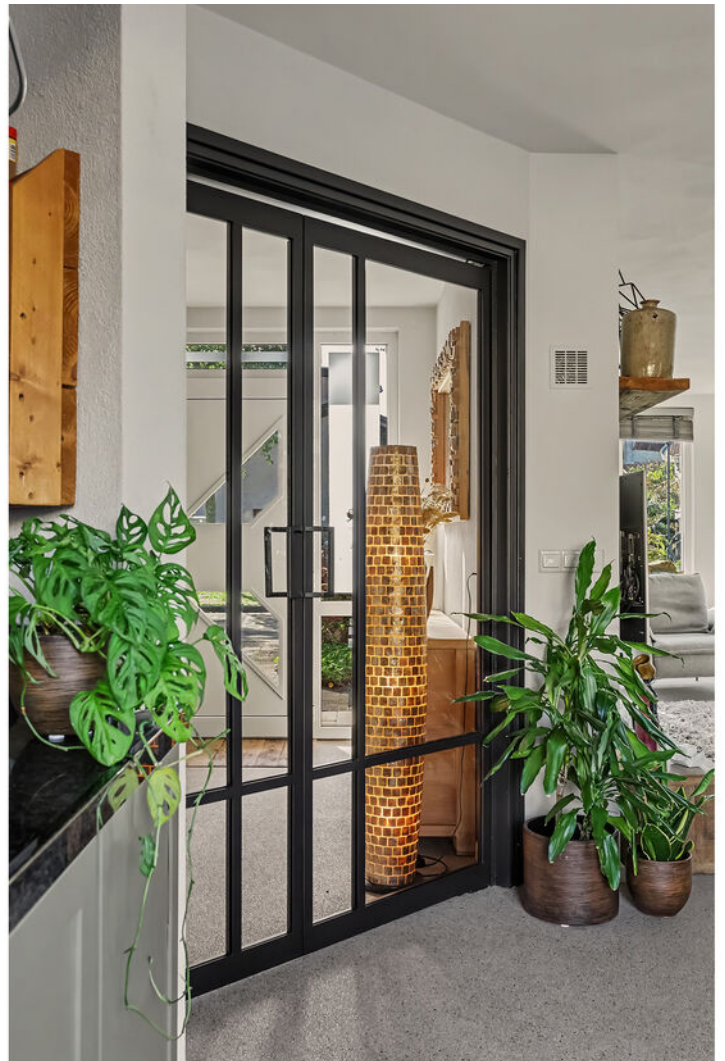
Badkamer 1

De ruime en volledig betegelde badkamer is modern afgewerkt met een combinatie van houtlook tegels, lichte wandtegels en stijlvolle zwarte accenten. De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel met opzetwastafel, een zwevend toilet en een inloofdouche met glazen douchewand en een regen- en handdouche. Daarnaast is er kastruimte aanwezig voor extra opbergruimte.

Garage

De inpandige garage is bereikbaar via de dubbele deuren aan de voorzijde van de woning en biedt volop ruimte voor opslag en het stallen van fietsen.

Daarnaast is de garage voorzien van een vaste kast, de omvormer van de zonnepanelen en de opstelling van de cv-combiketel (Nefit, 2022).



















Eerste verdieping

Overloop

Middels een vaste trap te bereiken overloop waaraan drie slaapkamers en een badkamer.

Slaapkamer 2

Deze slaapkamer van circa 10 m² is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over airconditioning.

Slaapkamer 3

Deze slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 13 m² en is eveneens gelegen aan de achterzijde van de woning. De kamer beschikt over een vaste kast en airconditioning, wat zorgt voor extra comfort en praktische opbergmogelijkheden.

Slaapkamer 4

Deze kamer van circa 7 m² bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een vaste kast. Vanuit deze kamer heb je direct toegang tot het balkon.

Balkon

Het royale balkon heeft een karakteristieke afgeronde vorm. Het balkon is voorzien van kunstgras en biedt voldoende ruimte om een fijne zitplek te creëren.

Badkamer 2

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een wastafelmeubel met opzetwastafel, een zwevend toilet en een douche met glazen douchewand en een regen- en handdouche.











Buiten

Voortuin en oprit

De woning heeft een verzorgde voortuin met gevarieerde beplanting en een ruime bestrate oprit. Op eigen terrein is er ruimte voor het parkeren van meerdere auto's. Daarnaast is bij de oprit een laadpunt voor een elektrische auto aanwezig. Dit laadpunt is ter overname.

Achtertuin

De nette tuin is gesitueerd op het noorden en voorzien van bestrating, kunstgras en diverse plantenborders. De fraaie palmboom vormt een echte blikvanger en geeft de tuin een sfeervolle uitstraling.

De tuin biedt volop ruimte om te ontspannen en gezellig buiten te zitten. Op het ruime terras bevindt zich een jacuzzi waar je heerlijk kunt relaxen. Daarnaast is er een buitensauna aanwezig. Samen zorgen deze voorzieningen voor een heerlijk wellnessgevoel in je eigen achtertuin. De jacuzzi en sauna worden ter overname aangeboden.

Overkapping

Achter in de tuin staat een sfeervolle overkapping van circa 14 m². De overkapping is voorzien van een houtkachel, waardoor je hier ook tijdens de koelere dagen heerlijk kunt verblijven.

De glazen schuifwanden kunnen naar wens worden geopend of gesloten. Hierdoor geniet je op warme dagen van het buitenleven, terwijl je bij minder mooi weer beschut kunt zitten.

Berging

De aanpandige berging van circa 8 m² biedt opbergmogelijkheden voor bijvoorbeeld tuingereedschap, fietsen en overige spullen.



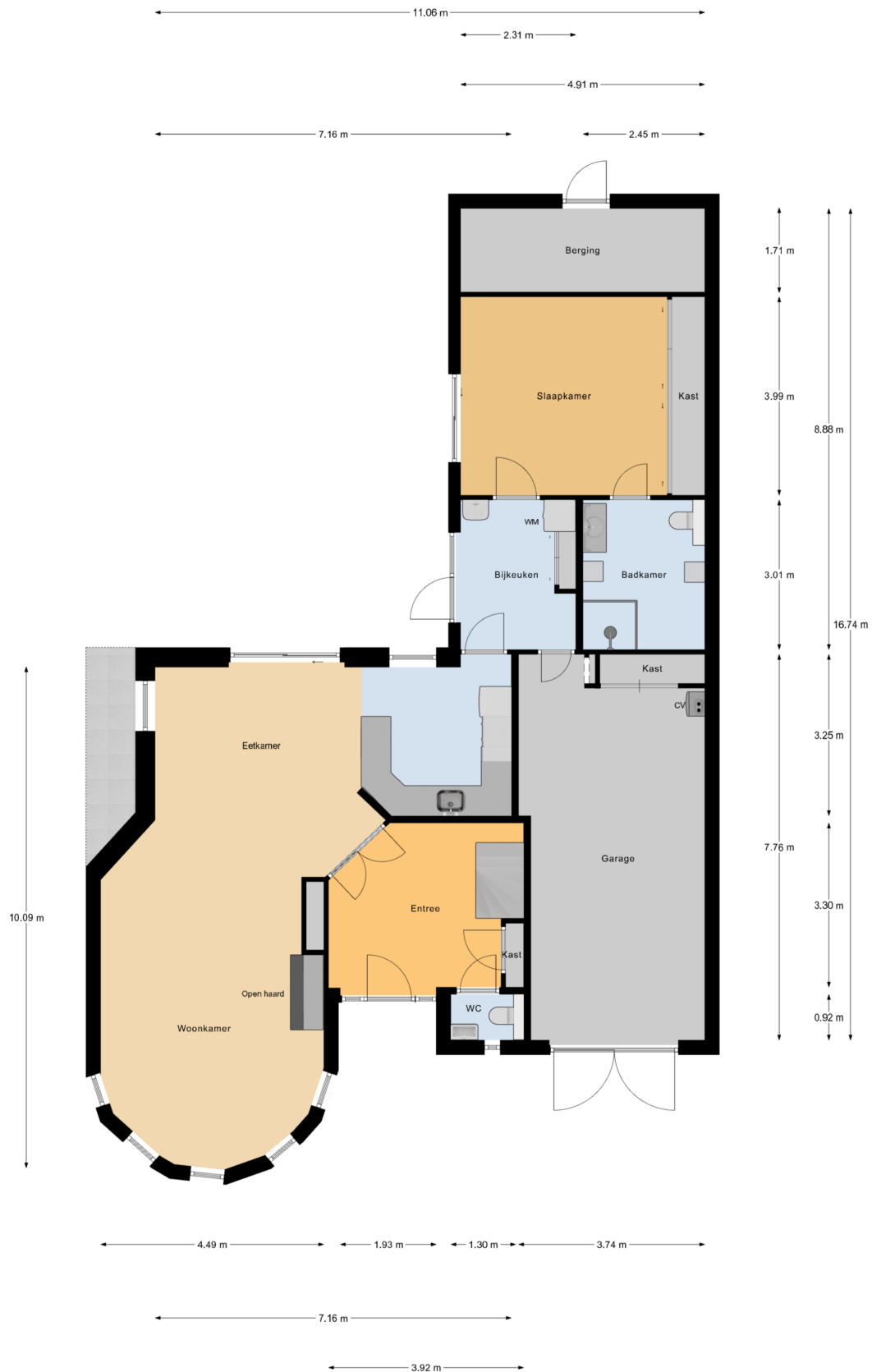






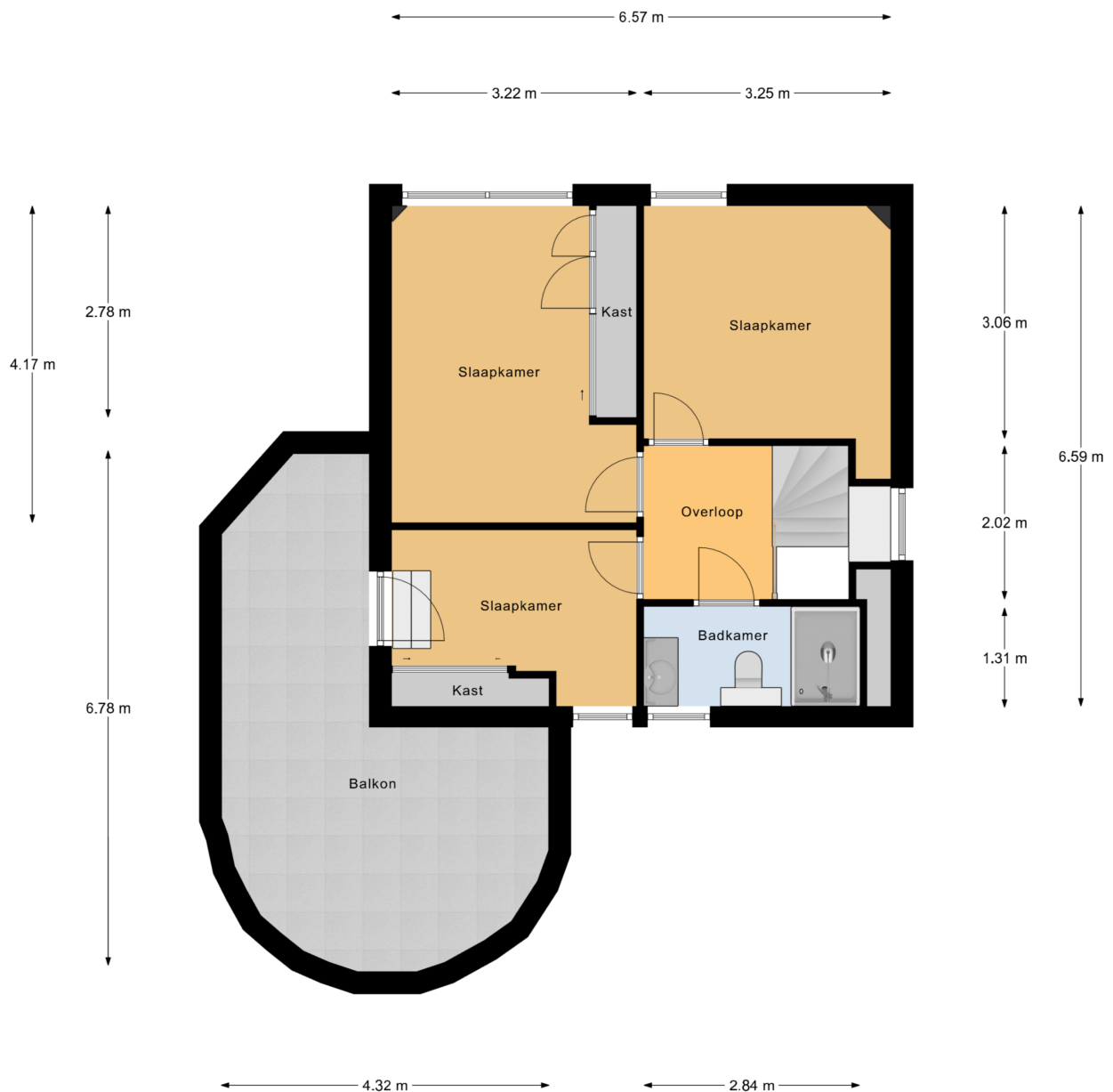


Begane grond



Begane Grond

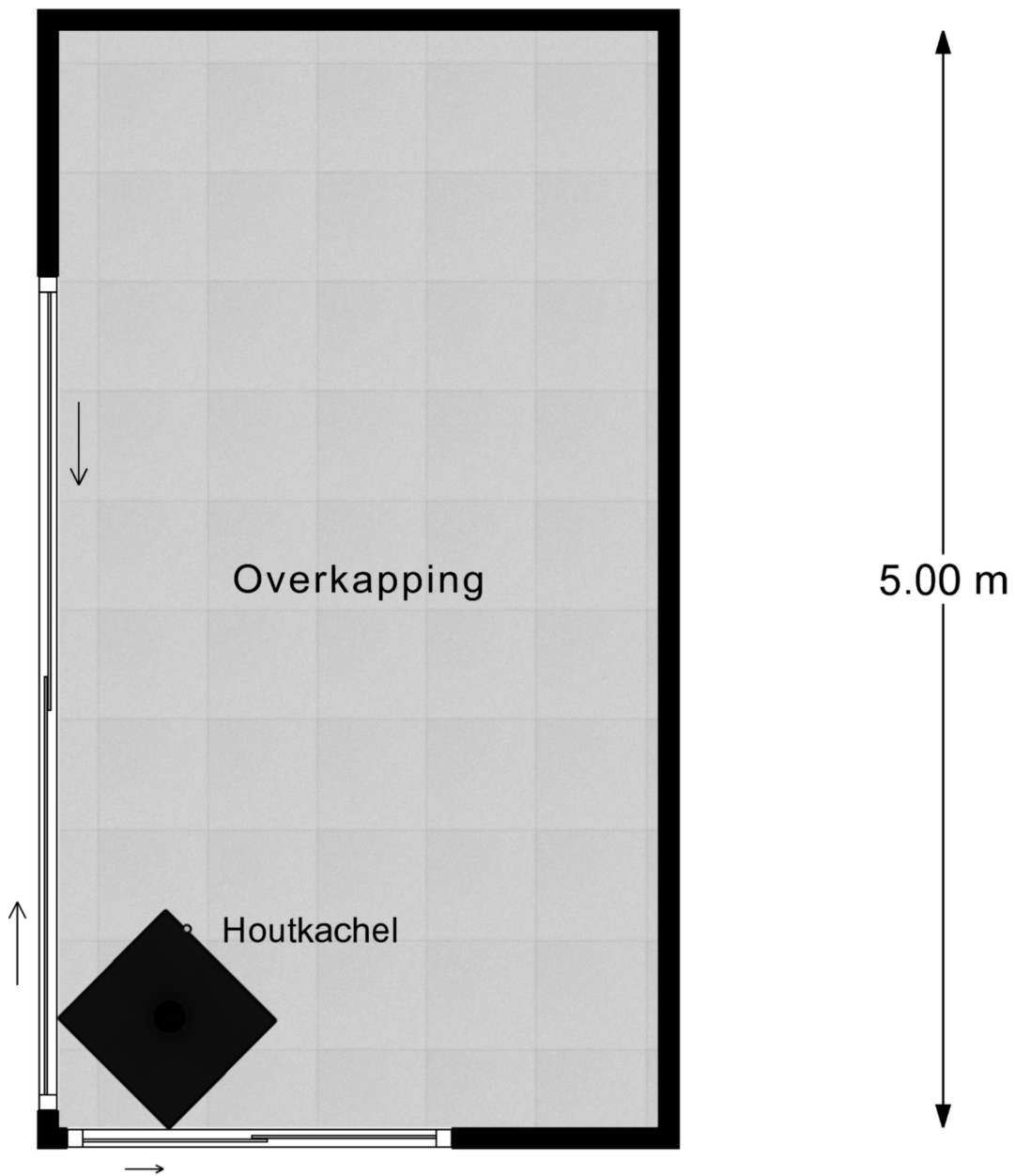
Eerste verdieping



1e Verdieping

Overkapping

← 2.73 m →

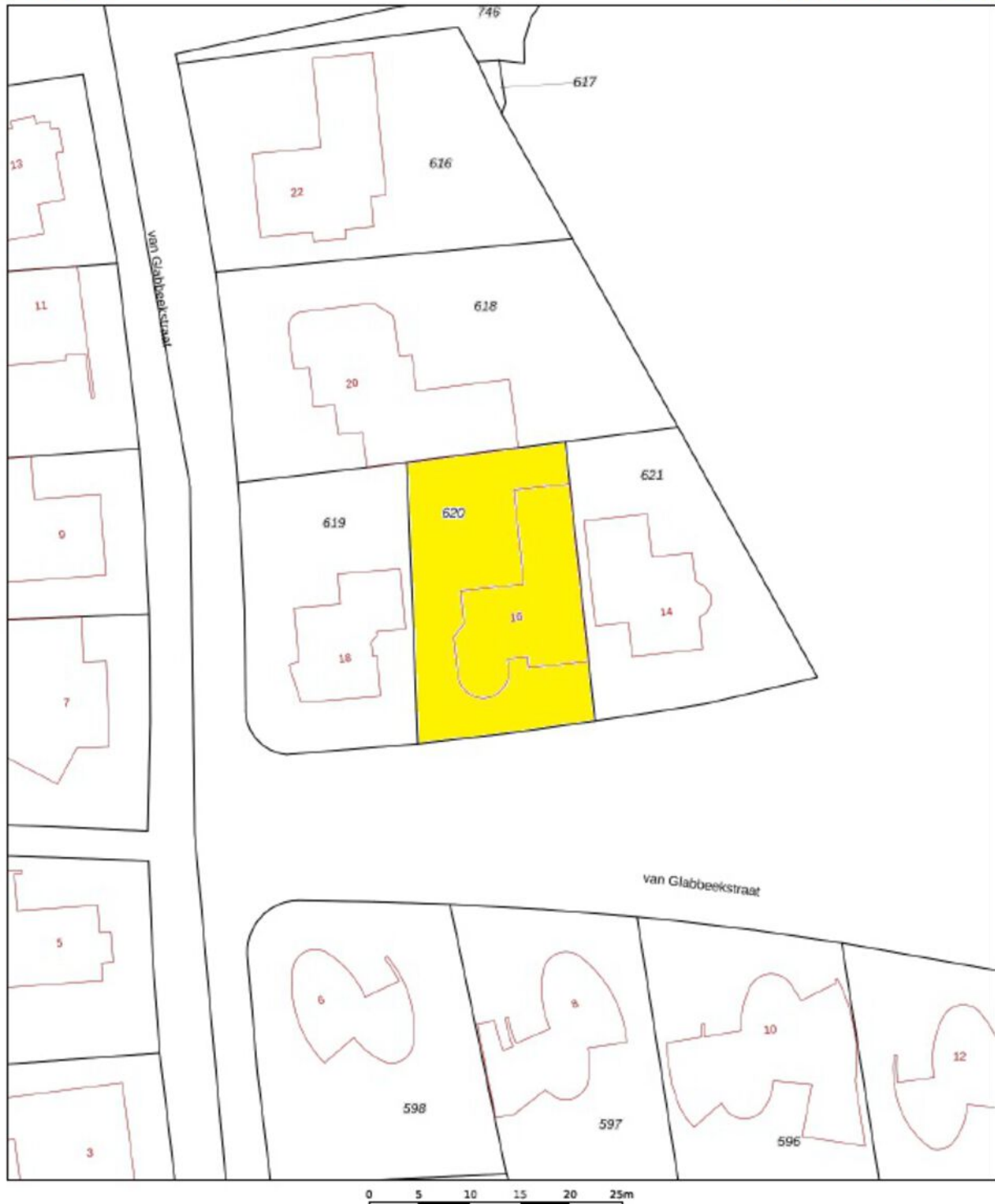


Overkapping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: van glabbeekstr 16



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Hulznummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Gilze en Rijen

M

620

kadaster

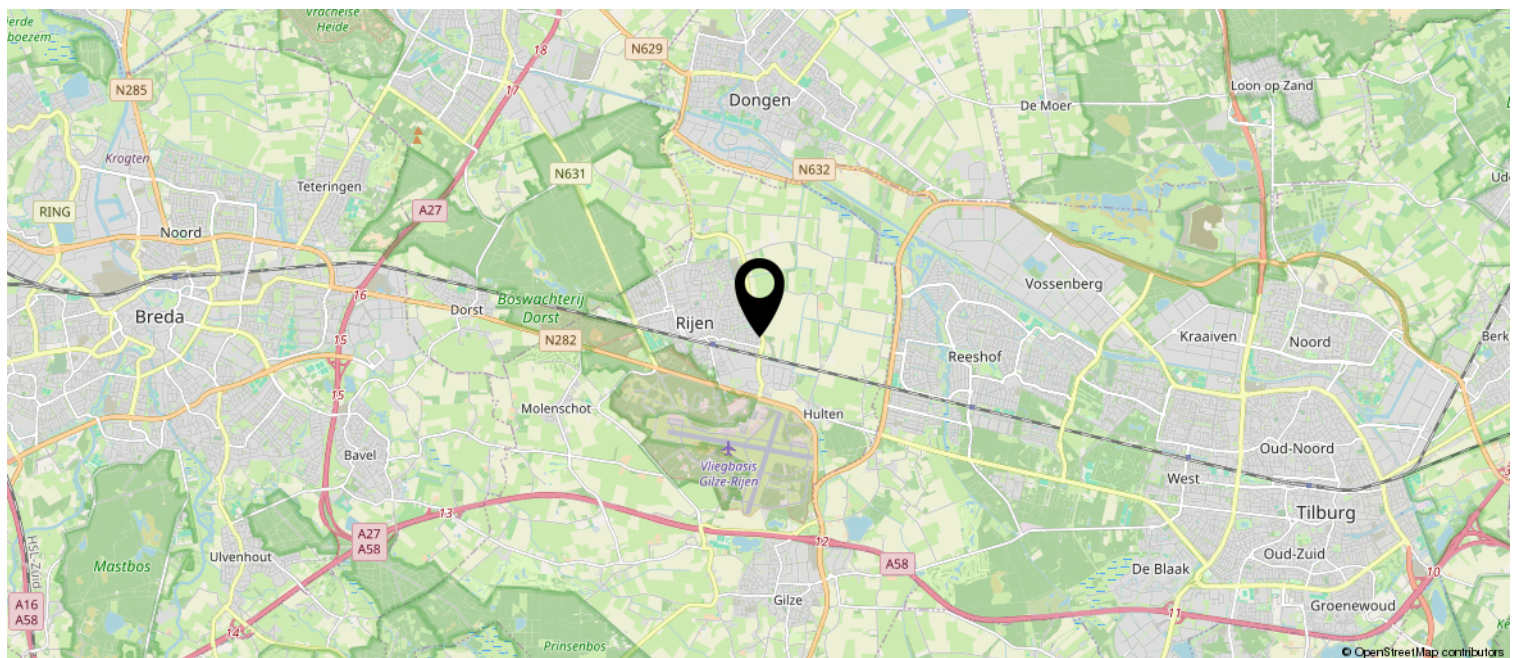
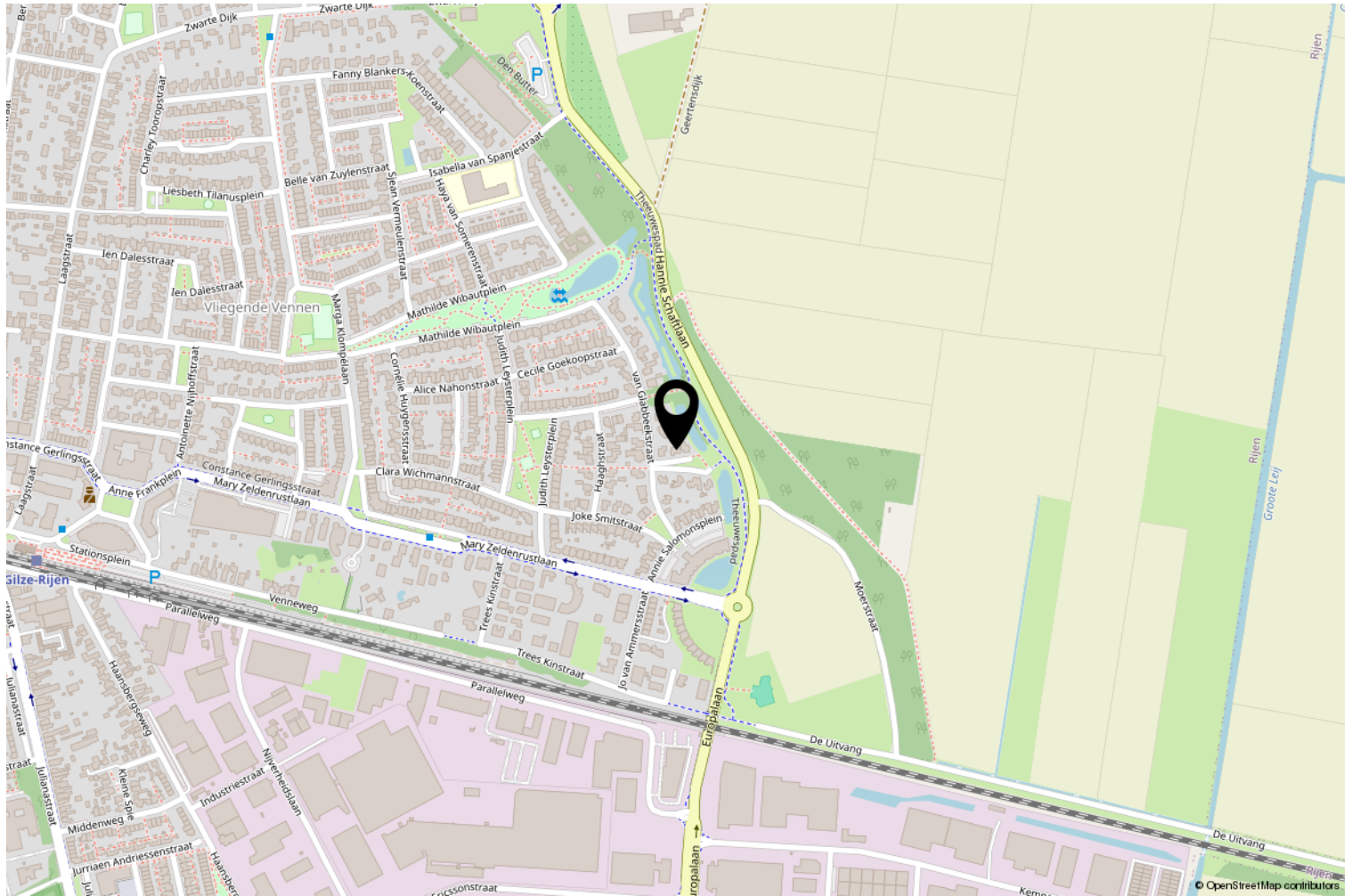
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2026

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.

Locatie op de kaart



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
261758974

Datum registratie
12-10-2026

Geldig tot
10-10-2036

Deze woning
heeft energielabel

A

(energie uit fossiele brandstoffen) 149,46 kWh/m²



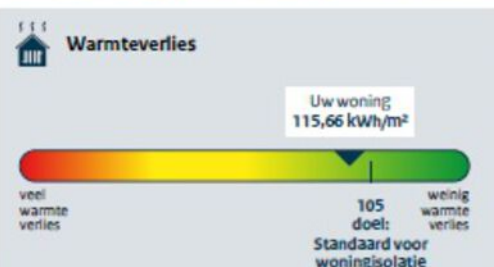
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	4.440 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	33,10
Aandeel hernieuwbare energie [%]	15,7
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	klein

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

van Glabbeekstraat 16
5122KK Rijen

Bouwjaar
1999

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
170 m²



Energieadviseur
N Pardoel

Meetrapport

van Glabbeekstraat 16, 5122 KK RIJEN

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	103.0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	139.4	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	36.4	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	42.4	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	42.4	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	18.4	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	145	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	36	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	18	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²
Bruto inhoud woning	639	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 16-10-2026



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

van Glabbeekstraat 16, 5122 KK Rijen

Datum:

23-10-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Kasten	☐	☒	☐	☐
- Legplanken	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☒	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
- Vitrages	☐	☐	☒	☐
- Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☐	☐	☒	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
– koelkast berghok	☒	☐	☐	☐
– koelkast tuinkamer	☐	☒	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☒	☐	☐	☐
– Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Tuintafel incl. 6 stoelen incl. kussens en 2 ligstoelen incl. kussens	☐	☒	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Tuinkamer	☒	☐	☐	☐
Inhoud tuinkamer	☐	☐	☒	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

Ja Nee Gaat mee Moet worden overgenomen

CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

- Alles is eigendom maar we hebben een onderhoudscontract op de cv ketel en de waterontharder

-

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:



Opmerkingen

- In de koopakte zal, als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, een bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen worden;

In de koopovereenkomst zullen de volgende artikelen worden opgenomen:

- Ouderdomsclausule: het is aan koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 27 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die bij aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW 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.
- Toelichtingsclausule NEN2580: De woning is opgemeten met inachtneming van de meetinstructie welke is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van

de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Heeft u interesse?



Dorpsstraat 74
4861 AD Chaam

0161-492371 | info@broedersmakelaardij.nl
www.broeders.com