TE KOOP



Vraagprijs € 359.000,- k.k.

# VAN HOGENDORPSTRAAT 70 RIJEN

KIN MAKELAARS

www.kinmakelaars.nl | Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

# INHOUD


Kenmerken
Omschrijving en foto's
Kadastrale kaart
Plattegronden
Wonen in RIJEN
Extra toelichting over het kopen van een huis
Kin Makelaars


# WELKOM!

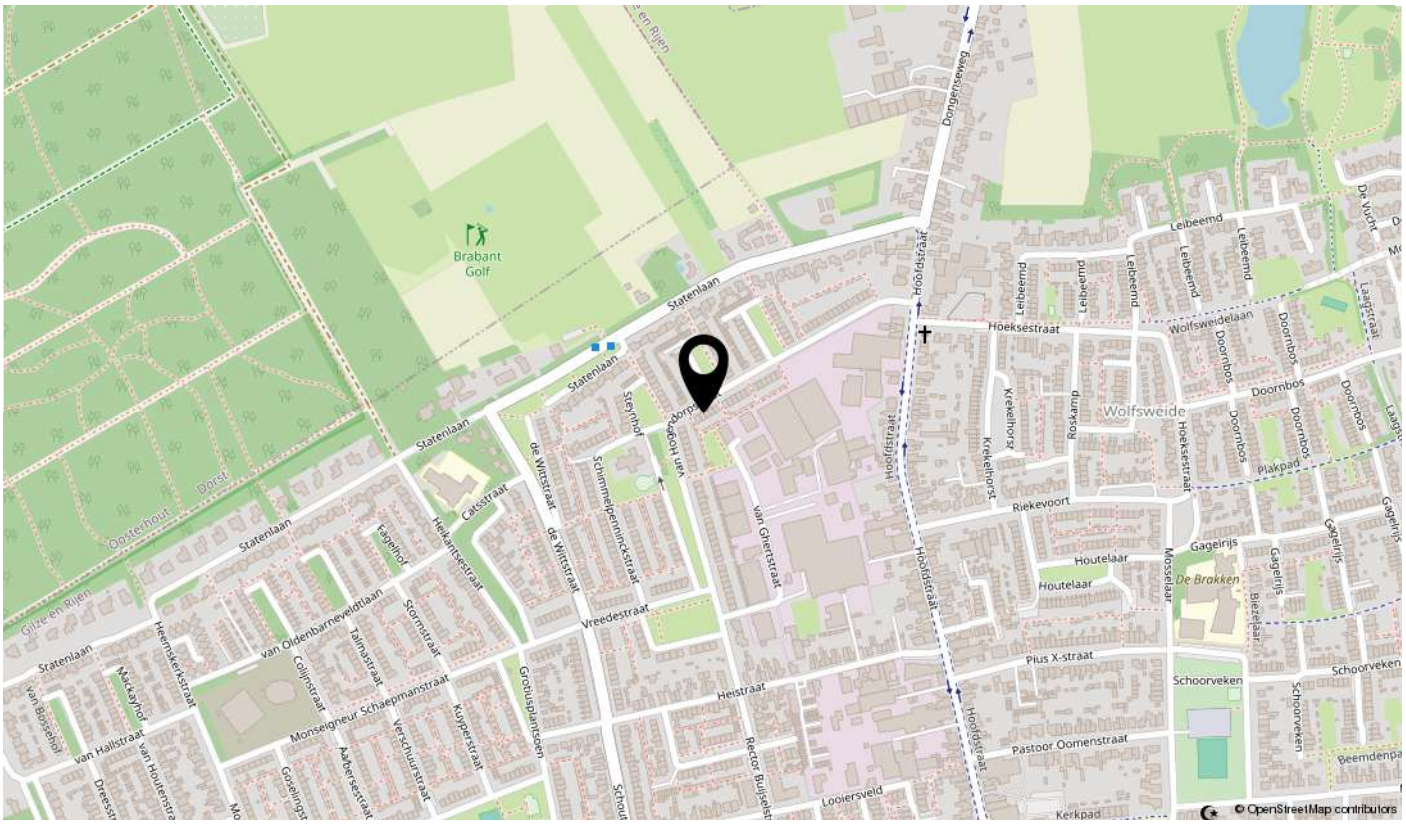
**Heb je vragen over van Hogendorpstraat 70? Bel of mail ons gerust!**


**Kin Makelaars Gilze en Rijen**
**Tel: 0161 244 844**
**rijen@kinmakelaars.nl**




# KENMERKEN

| | |
|---|---|
| **Algemeen** | |
| Adres | van Hogendorpstraat 70 |
| Plaats | Rijen |
| Aanvaarding | in overleg |
| Bouwjaar | 1972 |
| Energielabel | C |
| Inhoud | 411 $m^3$ |
| Woonoppervlakte | 94 $m^2$ |
| Perceeloppervlakte | 168 $m^2$ |
| Aantal kamers | 5 |
| Aantal slaapkamers | 4 |
| Onderhoud binnen | redelijk |
| Onderhoud buiten | redelijk |
| | |
| **Ligging** | |
| Ligging woning | in woonwijk |
| | |
| **Installaties** | |
| Verwarming | c.v.-ketel 2010 |
| Warmwater | c.v.-ketel |
| Isolatie | dakisolatie, dubbel glas |



# VAN HOGENDORPSTRAAT 70, RIJEN

Deze tussenwoning is in een rustige straat gelegen. De woning voorzien van drie slaapkamers op de eerste verdieping en beschikt over  een vaste trap naar zolder. De zolder leent zich perfect voor het creeren van een vierde slaapkamer. Verder beschikt het over een heerlijke achtertuin op het zonnige zuid/oosten met vrije ligging.






## BIJZONDERHEDEN

- Tussenwoning  met ca. 94m² en inclusief zolder 116m² woonoppervlakte;
- Mogelijkheden voor een vierde slaapkamer;
- De woning is grotendeels voorzien van onderhoudsarme kozijnen met dubbele beglazing;
- Heerlijk zonnige achtertuin op het zuiden.
- In de koopovereenkomst zullen o.a. de volgende zaken worden opgenomen:
- 1.) Nooit zelf bewoningsartikel;
- 2.) Ouderdomsartikel (woning is meer dan 70 jaar oud);
- 3.) Er is een zelfbewoningsplicht van minimaal drie jaar;
- 4.) Asbestclausule (gezien het bouwjaar).

## Entree

De entree met meterkast geeft toegang tot het toilet en de woonkamer.

## Toilet

De deels betegelde toiletruimte is voorzien van een staand closet en fonteintje.

## Woonkamer

De lichte doorzon woonkamer is voorzien van onderhoudsvriendelijke kozijnen met dubbele beglazing. Aan de achterzijde staat de woonkamer in verbinding met de keuken en is de trapopgang naar de eerste verdieping toegankelijk. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische trappenkast met toegang tot de kruipruimte.







# BEGANE GROND



KIN MAKELAARS



## Keuken

De gesloten keuken is aan de achterzijde van de woning gelegen. De keuken is voorzien van een koelkast, vaatwasser, oven, gasfornuis en afzuigkap. De keuken staat middels een houtenloopdeur in directe verbinding met de achtertuin.





KEUKEN

## Tuin

De ruime achtertuin is voorzien van een vrijstaande stenen bergingen, een ruim terras en diverse beplantingen. Achterop het perceel is een achterom gelegen.

## Berging

Achterop het perceel is een vrijstaand stenen bergingen gelegen. De stenen berging is voorzien van elektra.








# TUIN



KIN MAKELAARS

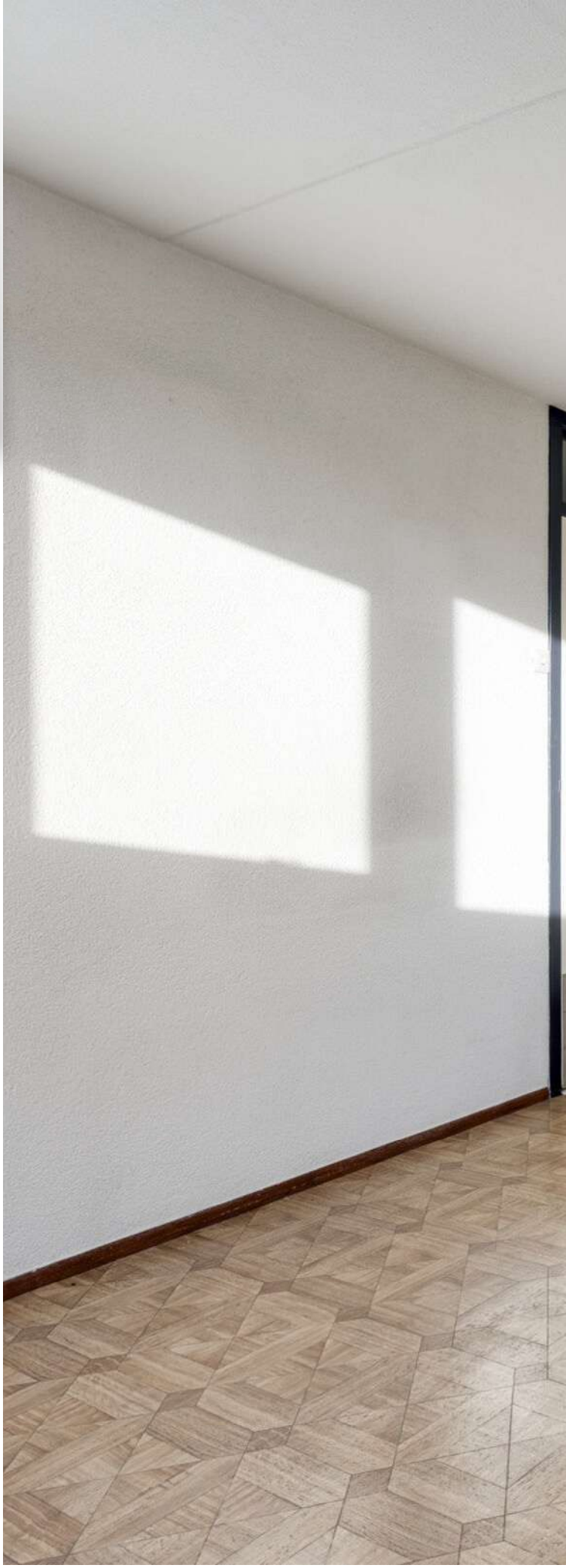


## Overloop

De overloop geeft toegang tot de drie slaapkamers,, badkamer en vaste trap naar de tweede verdieping.

## Slaapkamer 1

De aan de voorzijde gelegen ouderslaapkamer van ca. 3.82m. x 3.11m. is voorzien van een aluminiumkozijn met dubbele beglazing en ventilatie rooster. Verder beschikt de slaapkamer over een wastafel.





## EERSTE VERDIEPING

**Slaapkamer 2**

De aan de achterzijde gelegen ruime slaapkamer van ca. 4.33m. x 3.11m. is eveneens voorzien van een aluminiumkozijn met dubbele beglazing en een ventilatierooster.

**Slaapkamer 3**

De tevens aan de achterzijde gelegen slaapkamer van ca. 2.42m. x 3.38m. is tevens voorzien van een aluminiumkozijn met dubbele beglazing en een ventilatierooster. Deze slaapkamer beschikt daarnaast nog over een praktische kastenwand.





# SLAAPKAMERS



KIN MAKELAARS





**Badkamer**

De half in neutrale kleurstelling betegelde badkamer is aan de voorzijde gelegen en voorzien van een  tweede staand closet, een inloopdouche, wastafel en een aluminium kozijn met dubbele beglazing.



BADKAMER

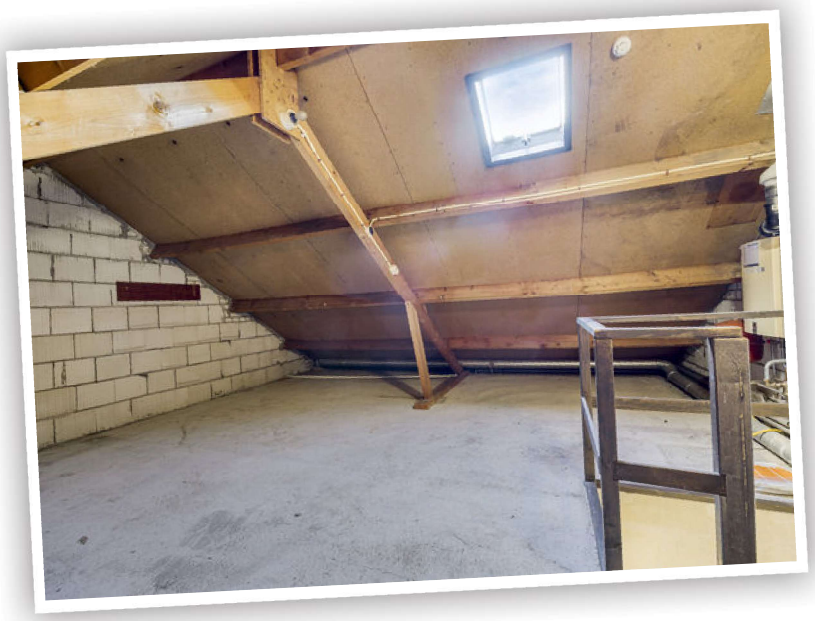
## Tweede verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping toegankelijk.

## Slaapkamer 4

De nu nog open zolder van ca. 3.74m. x 5.76m. is goed bruikbaar als een vierde slaapkamer. De zolder is voorzien van Velux dakvensters en hier zijn tevens de opstelplaats van de CV ketel (Remeha 2010) en mechanische ventilatie gesitueerd.



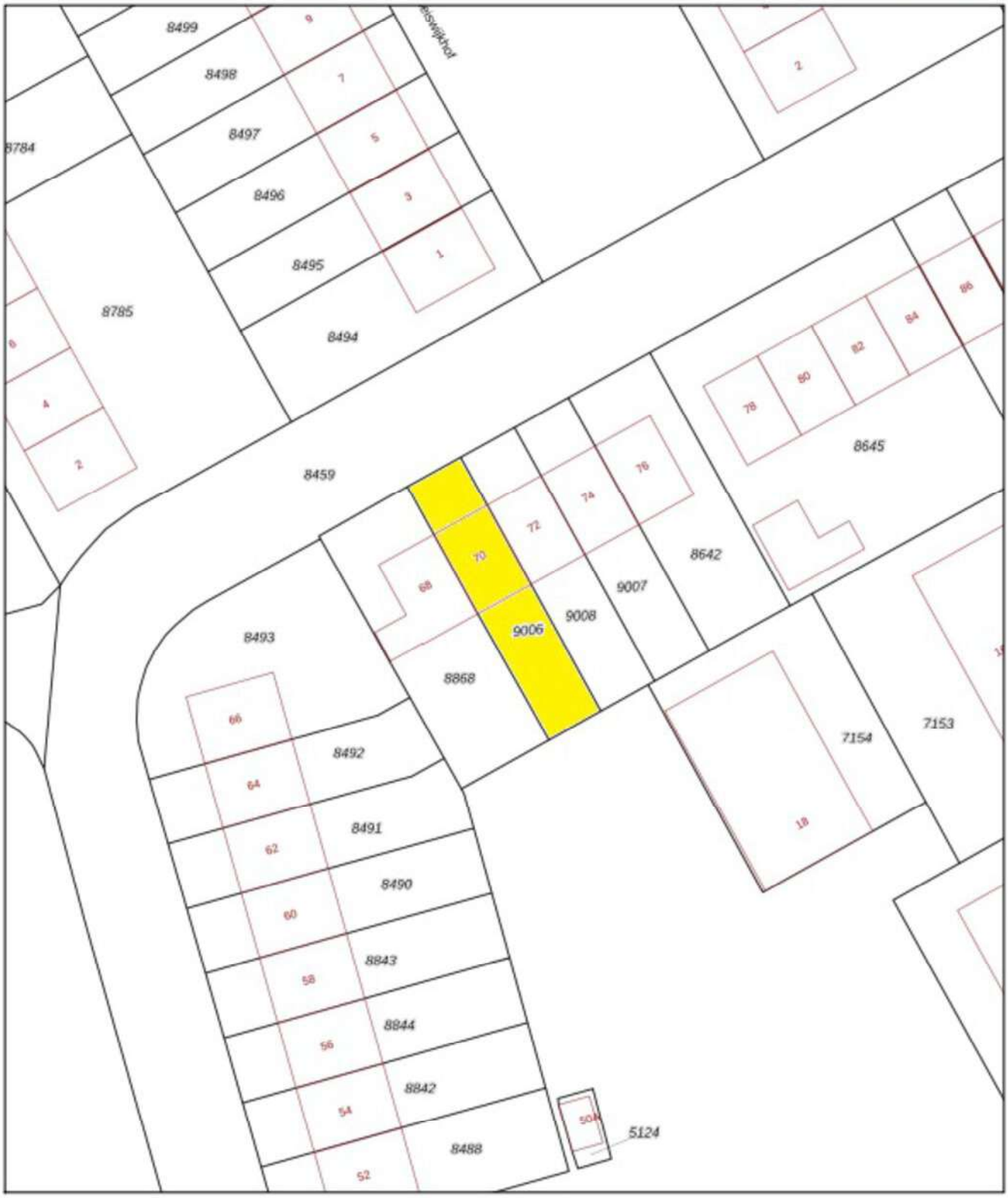


# TWEEDE VERDIEPING



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

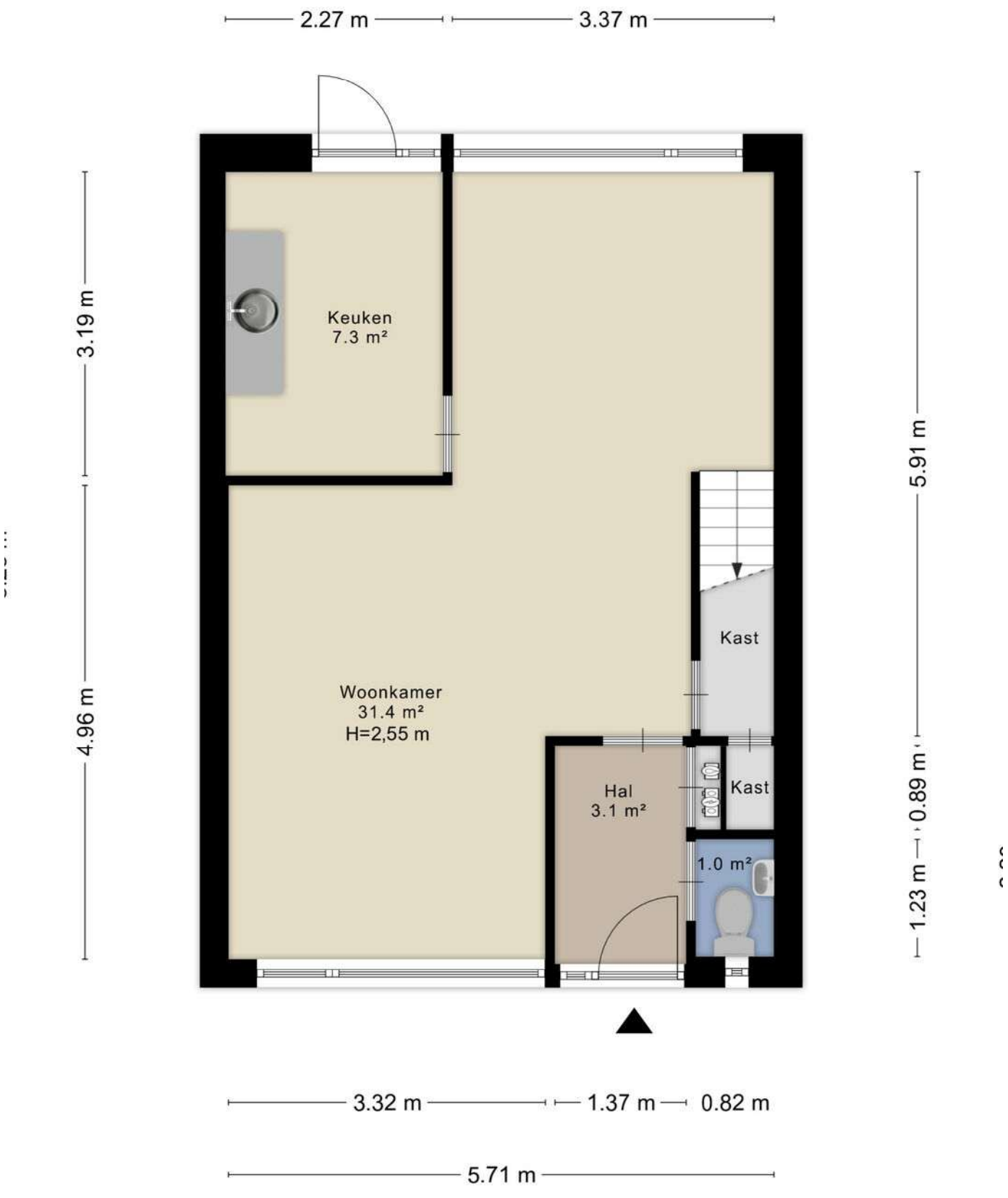
Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Gilze en Rijen |
| Sectie | A |
| Perceel | 9006 |

kadaster

...kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
...en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
...aronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# KADASTRALE KAART




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

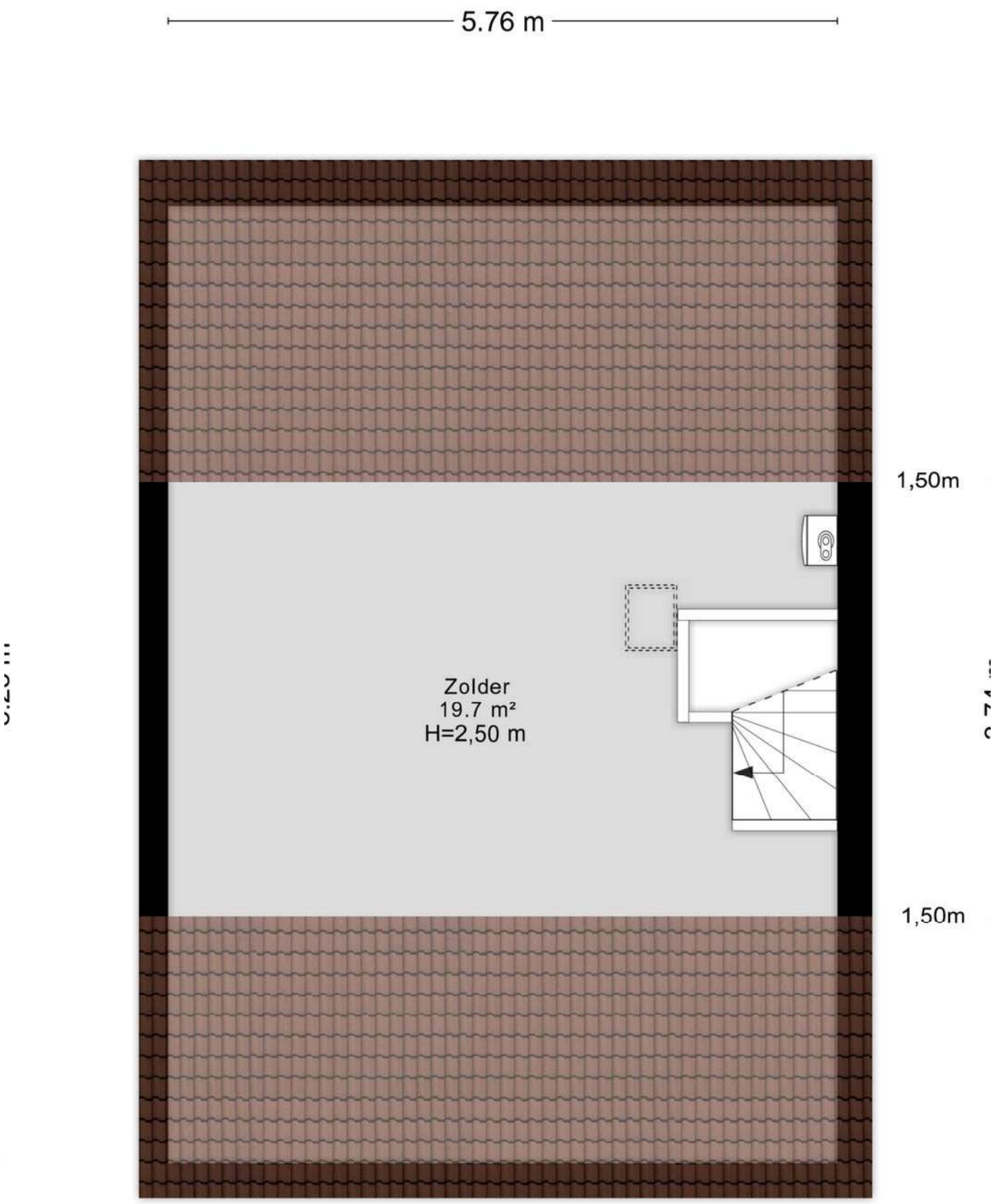
## BEGANE GROND




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

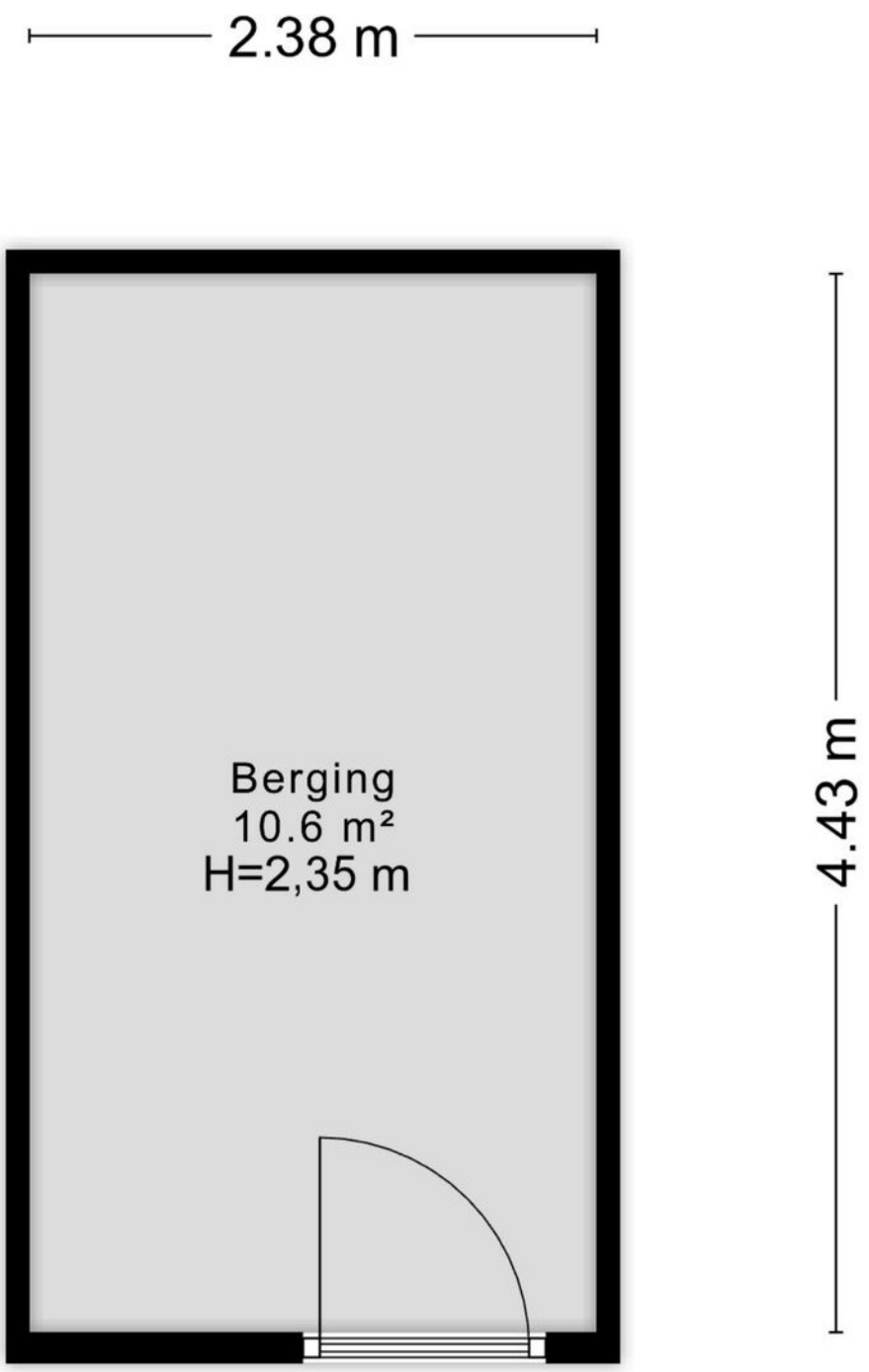
# EERSTE VERDIEPING




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

## TWEEDE VERDIEPING




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

**BERGING**




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

## SITUATIE




# WONEN IN RIJEN

Rijen is met haar 18.000 inwoners een gemoedelijk Brabants plaatsje omringd door mooie bossen, heide, landgoederen, recreatiegebieden, golfbanen en water. Bovendien ligt Rijen vlakbij, of liever gezegd tussen de steden Tilburg en Breda.

Rijen biedt voor een plaats van deze omvang opvallend veel goede voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport, kinderopvang, welzijn, gezondheid en winkels. Aan de Hoofdstraat, maar ook verspreid over de rest van Rijen vind je vele winkels, restaurants en cafe's in alle soorten en maten.

Je vindt er o.a. alle voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen: de Albert Heijn, Lidl en de Jumbo, de Kruidvat, de Hema, de Gall & Gall, de Bruna, de bakker en de slager. Maar ook buiten het winkelcentrum zijn er nog volop voorzieningen, waaronder de Praxis, cultureel centrum ‘De Boodschap’ en zwembad / sporthal 'den Butter'. Bovendien is Rijen gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen en anderzijds zeer nabij een prachtig natuurgebied van ruim 1.000 hectare. En wil je naar de stedelijke voorzieningen? De trein brengt je in tien minuten naar het centrum van Breda of Tilburg.


Stationsstraa
Hoofdstraat
DE LAVERIJE

# EXTRA TOELICHTING OVER HET KOPEN VAN EEN HUIS

### Bezichtiging
Een bezichtiging helpt om een volledig beeld te krijgen van de woning. We maken hiervoor graag een afspraak. Laat je ons enkele dagen na de rondleiding weten wat je van het huis vindt? Zowel wij als de verkoper horen dit graag.

### Onderzoeksplicht
Wil je na de bezichtiging een bod uitbrengen, dan is het van groot belang om eerst goed onderzoek te doen naar alle aspecten die bij de aankoop een rol spelen. We gaan er vanuit dat je al deze facetten goed onderzocht hebt. Niet alleen de informatie die wij je hebben gegeven, maar bijvoorbeeld ook je financiële mogelijkheden en eventuele vragen aan de gemeente.

### Bod uitbrengen
Bij het uitbrengen van een bod hoort:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Wel of geen overname roerende zaken en zo ja welke
- Wel of geen ontbindende voorwaarden en zo ja welke

Als bieder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Als je dit wenst, geef dan aan dat je hier een beroep op doet en voor welk bedrag. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop. Pas als beide partijen akkoord zijn over niet alleen de prijs maar ook alle ontbindende voorwaarden vindt de koop plaats. Voor een objectief en onafhankelijk advies over de financiering kun je bij onze hypotheekadviseur terecht. Dit eerste adviesgesprek is altijd gratis en geheel vrijblijvend.

### Waarborgsom/bankgarantie
De koper stort (tenzij anders overeengekomen) als waarborg een bedrag van 10% van de koopsom op de rekening van de notaris van zijn keuze. Als alternatief geldt een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

### Koopovereenkomst
Kin Makelaars maakt de koopovereenkomst op conform de standaard van de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Tenzij anders overeengekomen ondertekenen en retourneren beide partijen dit document binnen 5 werkdagen.

### Drie dagen bedenktijd
Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld.

Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt en dit bevestigt.

De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

### Registers
De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

### Asbestclausule
Sinds 1 juli 1993 is de verkoop en verwerking van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. De kans bestaat dat een woning van voor die tijd asbesthoudende materialen bevat. Bij mogelijke aanwezigheid van asbest in de woning is de ‘asbestclausule’ van kracht. Deze is als volgt geformuleerd: “Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest kan zijn verwerkt. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw of renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde.” De makelaar vertelt of de asbestclausule van toepassing is.

### Ouderdomsclausule
In de koopovereenkomst kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule worden opgenomen. Dit betekent dat de eisen voor de bouwkwaliteit aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwe woningen.

### Feitelijk gebruik
Wanneer een woning door verkoper is geërfd of langdurig is verhuurd, is mogelijk de clausule met betrekking tot feitelijk gebruik van toepassing. Of dit het geval is, weet de makelaar. Bij deze clausule attendeert de verkoper de koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt. Het is daarom niet mogelijk om de koper te informeren over eigenschappen van of gebreken aan het verkochte. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor risico en rekening van koper komen. Bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Om dit risico voor koper te beperken, heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te voeren.

### Toelichtingclausule NEN2580
De meetinstructie 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, veelal 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 je ziet is wat je 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.

### Energielabel
Elke verkoper is bij wet verplicht een definitief energielabel te overhandigen bij de eigendomsoverdracht van de woning. Wie bij levering niet over een energielabel beschikt, riskeert een sanctie.

### Verantwoording
De gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld. Daarbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Wij zijn daarbij voor een groot deel afhankelijk van informatie van derden. Voor de juistheid van de gegevens aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Heb je na het lezen van deze bijlage nog vragen, neem dan contact op met de makelaar.

### Tenslotte
Een huis kopen doe je niet iedere dag. Verzeker je ervan dat alle belangrijke zaken aan bod komen. Schroom dus niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de (aankoop)procedure. We beantwoorden je vragen met alle plezier.



**Heb je vragen over deze woning?**
**Wij staan voor je klaar!**

**Vestiging Gilze en Rijen**
**Hoofdstraat 27, 5121 JA RIJEN**
**Tel: 0161 244 844**
**rijen@kinmakelaars.nl**

# KIN MAKELAARS

## JOUW MAKELAAR IN DE REGIO

### Kin Makelaars zet je op voorsprong

Verkopen doe je samen, dat is al sinds de start het credo van Kin Makelaars. We horen graag wat je wensen zijn en doen er alles aan om deze te vervullen. Verkopen of verhuren tegen de condities zoals jij die voor ogen hebt. Jij beslist, wij creëren de optimale omstandigheden.

Daar ligt het onderscheid van Kin Makelaars: professioneel bemiddelen en klanten op voorsprong zetten. Met naast de bouwkundige bagage een uitstekende kennis van de lokale én regionale woningmarkt. Bij koop, bij huur en bij officiële taxaties. Vijfendertig jaar ervaring in vastgoed, hypotheken en verzekeringen.

### De nummer 1 in de regio

Luchtkastelen bouwen en gouden bergen beloven kan iedereen, maar aan een eerlijk en betrouwbaar advies heb je het meest. Enthousiast als het kan, voorzichtig als het moet: dat is waar Kin voor staat. Omdat niemand baat heeft bij een verkeerde keuze. In alle bescheidenheid: Kin Makelaars héeft een reputatie hoog te houden. De nummer 1 makelaar van Noord – Brabant, nummer 10 op de nationale ranglijst en – misschien wel het allerbelangrijkste objectieve kenmerk – een gemiddelde klanttevredenheid van 8,5 op Funda.

### Mensenwerk en slimme marketing

De kracht van Kin zit hem in de mensen, maar ook in de marktbewerking. Onder andere met professionele video's, hoogtefoto's en met regelmaat drones laten we woningen extra opvallen binnen het aanbod op Funda. Op Facebook hebben we duizenden volgers. En ook middels onze digitale nieuwsbrief met 24.000 abonnees weten we potentiële kopers op een andere manier te bereiken.

### Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

Kin is in de regio volop vertegenwoordigd. Toch beschikt ieder kantoor over een compact team waarbij maatservice, loyaliteit en persoonlijke aandacht centraal staan. Met vaste contactpersonen, korte communicatielijnen en veelvuldig onderling contact. Met het marktbereik van alle vestigingen als surplus.

### Gratis waardebepaling

Verhuisplannen? Dan leggen we graag uit hoe we jou op voorsprong kunnen zetten. Bel ons voor een gratis waardebepaling en we komen vrijblijvend bij je langs. Maar je bent uiteraard ook van harte welkom op onze vestigingen.

### Verzekeringen en Hypotheken

Besteed voldoende aandacht aan je hypotheek. Het afsluiten van een goede hypotheek is immers waarschijnlijk de belangrijkste financiële beslissing in je leven. Informeer bij de makelaar naar de beste hypotheekadviseur bij jou in de buurt. We helpen je daar graag bij!



# AANTEKENINGEN

# KIN MAKELAARS
## JOUW MAKELAAR IN DE REGIO




**Tot ziens in één van onze vestigingen in de regio of in jouw toekomstige woning!**

**www.kinmakelaars.nl**

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN

NVM

KIN MAKELAARS

**Breda**
Korte Ploegstraat 19
4818 EM BREDA
Tel. 076 - 5 221 221
breda@kinmakelaars.nl

**Dongen**
Hoge Ham 93
5104 JC DONGEN
Tel. 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl

**Geldrop**
Korte Kerkstraat 6A
5664 HG GELDROP
Tel. 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl

**Gilze**
Raadhuisstraat 11E
5126 CK GILZE
Tel. 0161 - 244 844
gilze@kinmakelaars.nl

**Rijen**
Hoofdstraat 27
5121 JA RIJEN
Tel. 0161 - 244 844
rijen@kinmakelaars.nl

**Tilburg**
Bredaseweg 219-01
5038 NE TILBURG
Tel. 013 - 5 339 339
tilburg@kinmakelaars.nl

**Waalwijk**
Grotestraat 299
5141 JT WAALWIJK
Tel. 0416 - 724888
waalwijk@kinmakelaars.nl