Royaal en karakteristiek woonhuis met talloze mogelijkheden in het hart van Rijen



RIJEN | Hoofdstraat 96

vraagprijs € 795.000 k.k.

mr [jfm broeders

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

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte:	287 m²
Perceeloppervlakte:	518 m²
Bouwjaar:	1910

- Deels voorzien van glas-in-lood ramen;
- Gelegen in het centrum van Rijen;
- Verrassend ruime woning met mogelijkheden om te wonen en werken onder één dak;
- Voorzien van een garage, bergruimtes en een groot dakterras;
- Voorzien van 17 zonnepanelen;
- Energielabel bedrijsruimte: A+
  Energielabel woonruimte: D
- Voor de afmetingen van de diverse ruimtes verwijzen wij u naar de plattegronden.



Omschrijving

Ben jij op zoek naar een bijzonder object met karakter, potentie en veel ruimte? De woning gelegen aan de Hoofdstraat 96 te Rijen biedt volop mogelijkheden. Achter de sfeervolle gevel schuilt een verrassend ruim woonhuis dat momenteel deels in gebruik is als bedrijfsruimte (thans kapsalon), maar zich dankzij de flexibele indeling perfect leent voor wonen, of wonen en werken onder één dak.

Binnen biedt het huis een zee aan ruimte met een kelder en op de begane grond meerdere multifunctionele ruimtes.

Op de eerste verdieping zijn er vier slaapkamers, een badkamer, een woonkamer met open keuken en een royaal dakterras.

Er is een multifunctionele ruimte met eigen ingang, perfect voor ondernemers en zelfstandigen die werk en privé gescheiden willen houden.

Of u nu op zoek bent naar een ruim familiehuis, een woning met een praktijk aan huis of een pand voor kangoeroewonen, dit veelzijdige object past zich moeiteloos aan uw wensen aan.



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.



Indeling begane grond

Entree
Via de oprit met eigen parkeergelegenheid bereikt u de entree aan de zijkant van de woning. De hal is voorzien van een vaste trap naar de eerste verdieping (leefruimte) en een garderobe nis. Vanuit de hal is er toegang tot de pantry.

Pantry
De pantry is voorzien van een keukenblok met spoelbak. Vanuit de pantry is de wasruimte te bereiken.

Wasruimte
De wasruimte is voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger en biedt toegang tot een vast kast met het opstelpunt van de cv-installatie (Atag, 2000) en boiler (Itho, 2000) t.b.v. de kapsalon. Tevens is er een badkamer voorzien van douche, toilet en een wastafel. Vanuit de wasruimte is een kantoorruimte te bereiken.

Aan de voorzijde bevinden zich drie multifunctionele ruimtes welke momenteel in gebruik zijn voor de kapsalon (ca. 75 m^2). De ruimtes kunnen ook gebruikt worden als werkruimte aan huis of voor kangoeroe-wonen. Hierachter bevinden zich nog een tweetal praktijkruimtes met vaste wastafel en toegang tot een douche.

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich drie voormalige woonunits met elk een eigen entree, een badkamer en een keuken (totaal ca. 106 m^2).

Garage/loods
De woning beschikt over een aanpandige garage/loods van ca. 61 m^2 voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaaldeur. Vanuit de garage is via een vaste trap het dakterras te bereiken. Bovendien is er vanuit de garage toegang tot een extra ruimte van ca. 85 m^2 met toiletruimte en bar, die gebruikt kan worden als werkruimte of berging.



Berging
Vanuit buiten te bereiken berging (3 stuks)
van respectievelijk ca. 1,70 m x 1,50 m, 1,70 m
x 1,50 m en 1,70 m x 2,50 m.



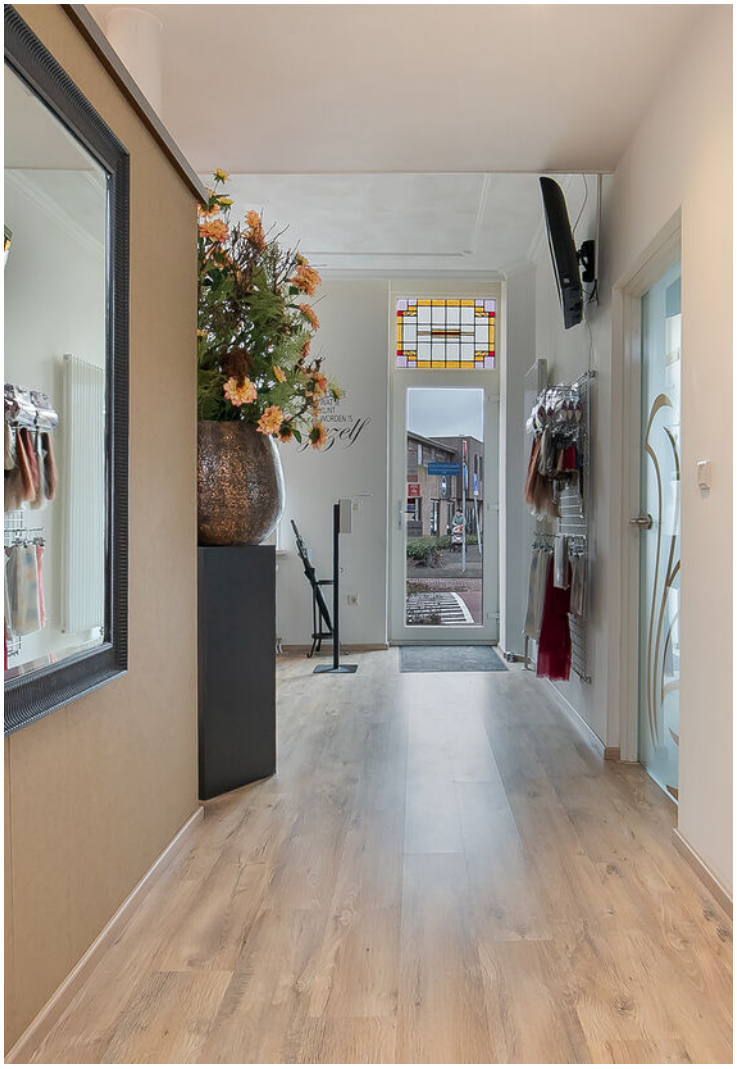





















een kortstbaarheid naar kracht








INGRID



























Eerste verdieping

Overloop
Via een vaste trap te bereiken overloop. Vanuit hier heeft u toegang tot verschillende vertrekken, waaronder twee comfortabele slaapkamers, een volledig uitgeruste badkamer en een separate toiletruimte. Daarnaast loopt de overloop door naar een tweede gedeelte van deze verdieping, waar zich nog twee slaapkamers en een sfeervolle woonkamer met open keuken bevinden.

Slaapkamer 1
Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en biedt een zicht op de straatzijde.

Slaapkamer 2
Deze ruime slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en biedt een zicht op de straatzijde.

Badkamer
De volledig betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, staand toilet, dubbele wastafel, douchecabine en een close-in boiler.
Toiletruimte
Grenzend aan de overloop bevindt zich een separate toiletruimte. De toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een toilet en fonteintje.

Gang
Via de overloop bereikt u de tussenliggende gang met toegang tot twee slaapkamers en een woonkamer met open keuken.

Slaapkamer 3
Slaapkamer met verhoging.

Slaapkamer 4
Deze kamer is momenteel ingericht als kantoor en is voorzien van een skylight, waardoor de ruimte heerlijk licht is.

Woonkamer
De woonkamer van circa 40 m² (inclusief open keuken), die dankzij de open indeling met de keuken een sfeervol geheel vormt, straalt ruimte en licht uit. Grote raampartijen en een brede schuifpui zorgen voor een



overvloed aan natuurlijk daglicht en creëren een naadloze verbinding met het aangrenzende dakterras, waar binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. Ideaal om op zonnige dagen te ontspannen of gezellig te borrelen met vrienden.

Dakterras
Vanuit de woonkamer stapt u via de schuifpui of de loopdeur direct het zonnige dakterras op, dat gelegen is op het oosten. Dit terras biedt volop privacy en vormt een heerlijke plek om in alle rust te genieten van de buitenlucht, van de eerste zonnestralen in de ochtend tot de laatste avondzon. Twee elektrisch bedienbare zonneschermen zorgen voor extra comfort tijdens warme dagen. Op het dakterras is een berging aanwezig t.b.v. tuinmeubelen met trapafgang naar de loods.

Keuken
Open keuken met een keukenblok in rechte opstelling voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, koel-/ vriescombinatie en een boiler.













































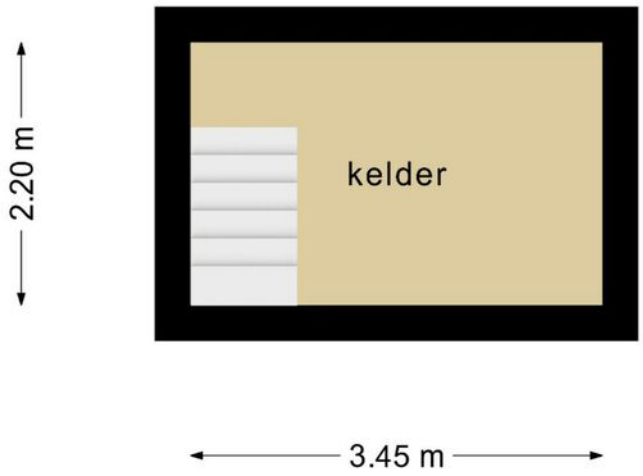








Kelder



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoofdstraat 96



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

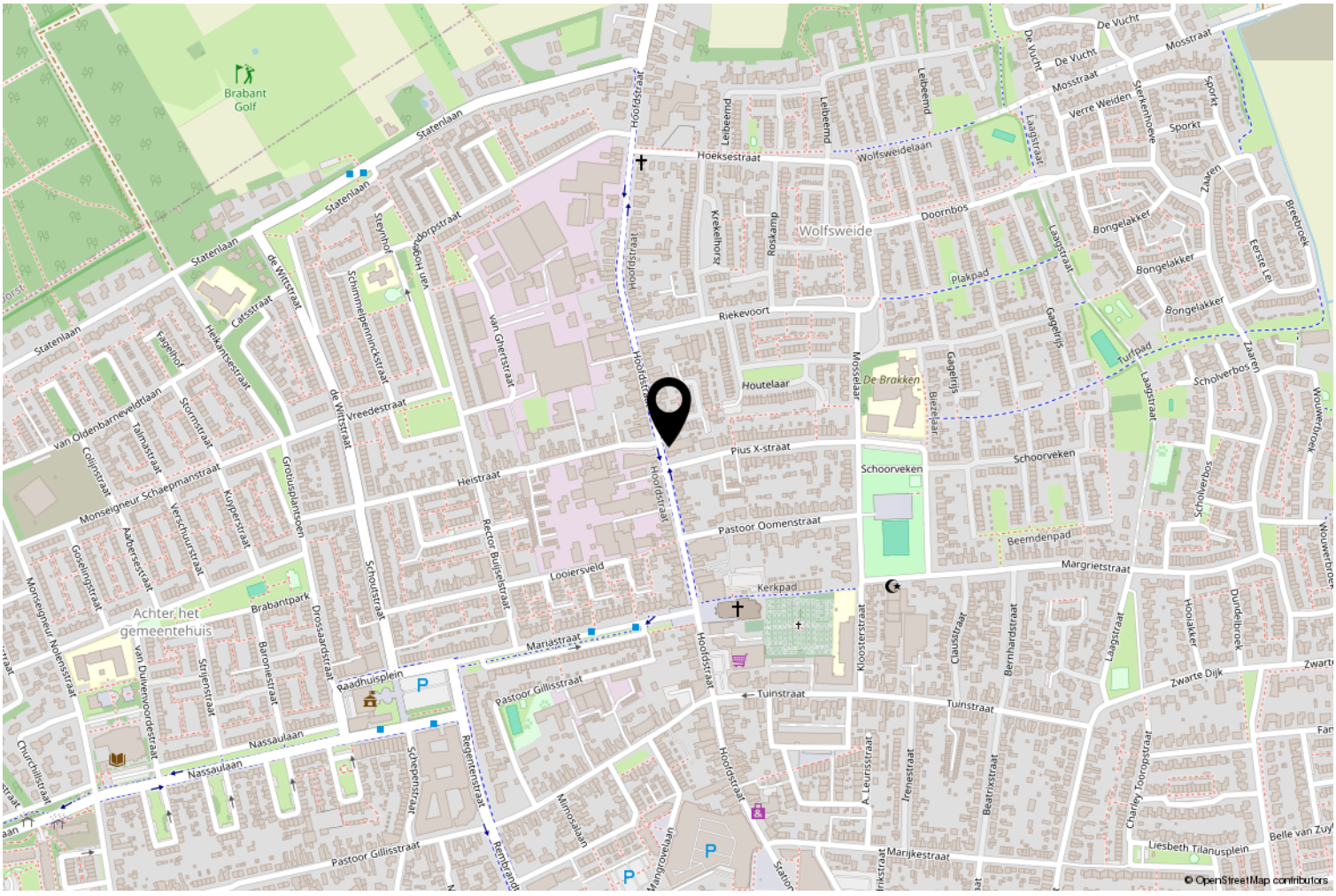
Kadastrale gemeente	Gilze en Rijen
Sectie	A
Perceel	9031

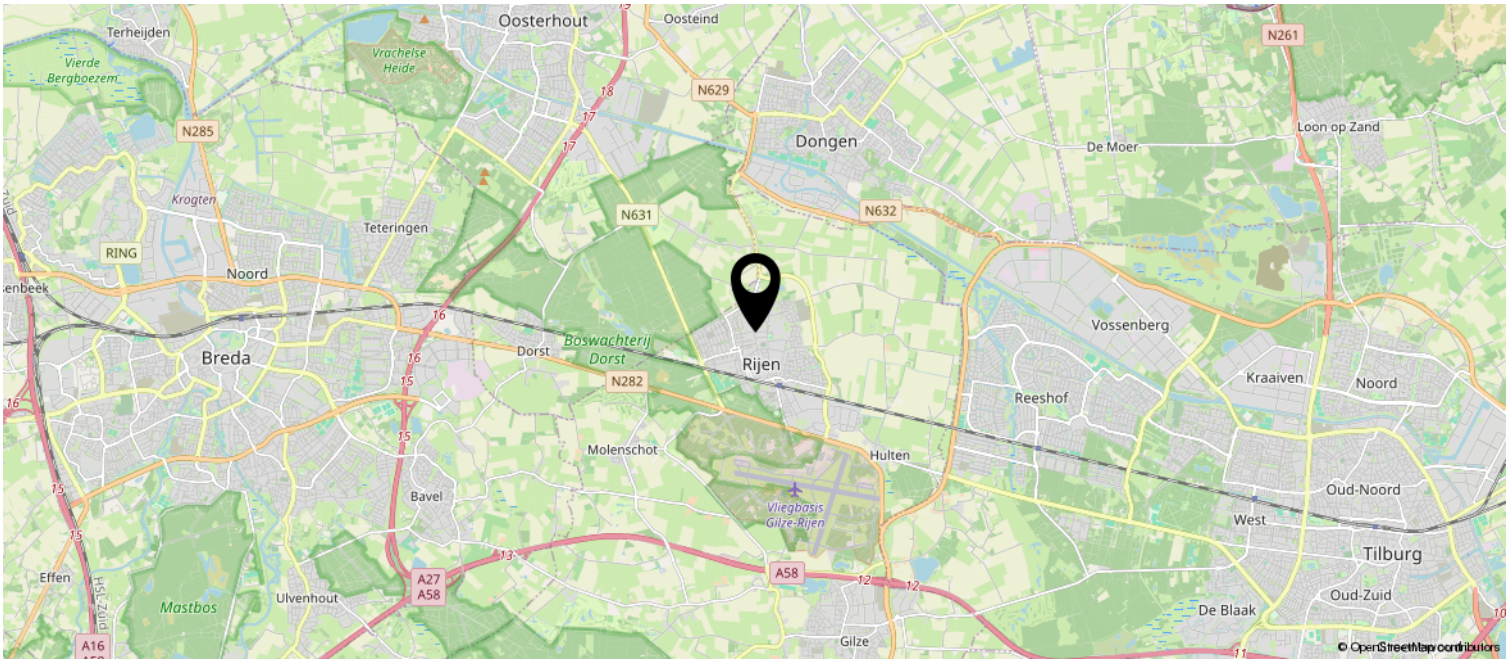
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 februari 2025
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





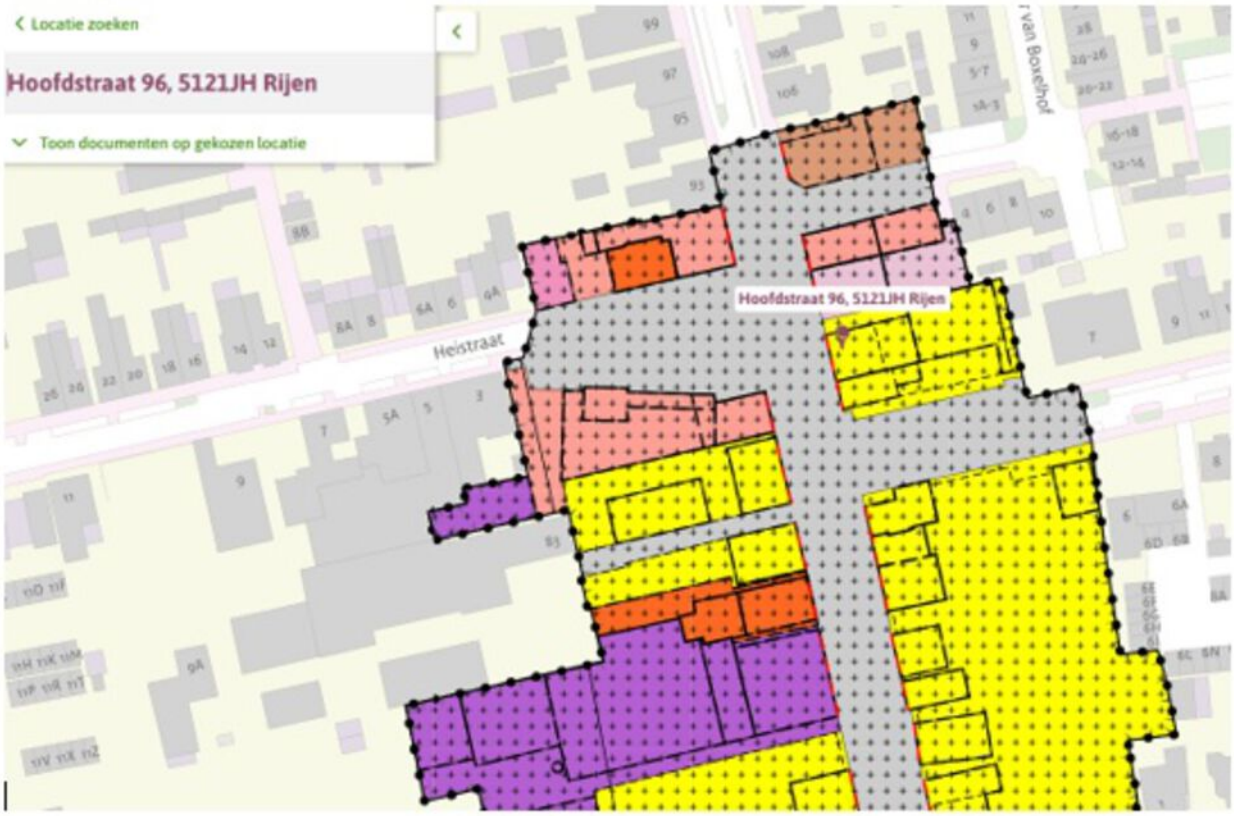
Artist impression



Artist impression



Bestemmingsplankaart



Centrumgebied Rijen

bestemmingsplan - Gemeente Gilze en Rijen

meer documentkenmerken

vastgesteld 27-05-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo | Overzicht | Regels | Bijlagen bij regels | Bijlagen bij toelichting

Overig

Bestemmingsvlakken (2)

- Waarde - Archeologie - 3 >
- Wonen >

Bouwaanduidingen (2)

- twee-aaneen
- specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (1)

- other: ihcs-1 >

Maatvoeringen (4)

- Maximum bouwhoogte (m) (1)
  - Maximum bouwhoogte (m): 8
- Minimum bouwhoogte (m) (1)
  - Minimum bouwhoogte (m): 7
- Maximum goothoogte (m) (1)
  - Maximum goothoogte (m): 5
- Minimum goothoogte (m) (1)
  - Minimum goothoogte (m): 4

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
907150755	16-03-2023	23-02-2033	Definitief

Dit gebouw heeft energielabel A+



Isolatie

	-	+/-	+	++
Gevels	-			
Gevelpanelen	n.v.t.			
Daken	n.v.t.			
Vloeren	-			
Ramen			+	
Buitendeuren	-			

Installaties

	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
Verwarming	HR-100 ketel	nee / **ja**
Warm water	Indirect gestookte boiler	**nee** / ja
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee / **ja**
Koeling	Geen koeling	**nee** / ja
Verlichting	6,5 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	**nee** / ja
Zonnepanelen	Niet aanwezig	**nee** / ja

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie 0,0 %

Over dit gebouw

Adres
Hoofdstraat 96
5121JH Rijen
BAG-ID: 0784010000009049

Bouwjaar
1910

Detailaanduiding

Compactheid
1,03

Gebruiksfunctie
100% Winkel

Gebruiksoppervlakte
157 m²

Opnamedetails

Naam
S.R. Branderhorst

Examennummer
9323.9742.6653

Certificaathouder
EP Certificatie B.V.

Inschrijfnummer
EPG2020-54

KvK-nummer
87870258

Soort opname
Basisopname

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
183066121	15-03-2023	23-02-2033	Definitief

Deze woning heeft energielabel D

G F E **D** C B A ++++

Isolatie

1	**Gevels**		**+/-**	+	++
2	**Gevelpanelen**	n.v.t.			
3	**Daken**		**+/-**	+	++
4	**Vloeren**	n.v.t.			
5	**Ramen**			**+**	++
6	**Buitendeuren**	**-**	+/-	+	++

Installaties

		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
7	**Verwarming**	HR-100 ketel	nee	**ja**
8	**Warm water**	Indirect gestookte boiler	nee	**ja**
9	**Zonneboiler**	Niet aanwezig	nee	**ja**
10	**Ventilatie**	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	**ja**
11	**Koeling**	Aanwezig	nee	**n.t.b.**
12	**Zonnepanelen**	Niet aanwezig	nee	**ja**

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag | Gemiddeld | **Hoog**

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag | **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

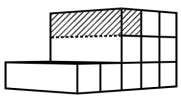
Over deze woning

Adres
Hoofdstraat 96
5121JH Rijen
BAG-ID: 0784010000009049

Detailaanduiding

Woningtype
Hoekwoning onder dak

Bouwjaar	1910
Compactheid	1,66
Vloeroppervlakte	157 m²



Opnamedetails

Naam
J.R.T. Keukens

Examennummer
241918

Certificaathouder
EP Certificatie B.V.

Inschrijfnummer
EPG2020-54

KvK-nummer
87870258

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:	**Hoofdstraat 96, 5121 JH Rijen**
Datum:	**11-09-2025**

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				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–				

paraaf verkoper paraaf koper

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– schilderij ophangsysteem	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

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	☐	☐	☐	☐
–				
–				
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
–				
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☒	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– boiler	☒	☐	☐	☐
– geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Overig

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	Wordt overgenomen door koper
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

Voor akkoord,

Verkoper(s)

_____ _____

naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:

Koper(s)

_____ _____

naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:

• 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:
• Asbestclausule: in het object kunnen gezien het bouwjaar asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering dienen op grond van de milieuwetgeving speciale voorzorgmaatregelen getroffen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor eventuele aansprakelijkheid.
• Ouderdomsclausule: het is aan koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 115 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die bij aan de bouwkwaliteit 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.
• Het pand is in het omgevings/ bestemmingsplan opgenomen met als specifieke bouwaanduiding: "Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing".
•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