TE KOOP



Vraagprijs € 375.000,- k.k.

AALBERSESTRAAT 14
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
Kin Makelaars
Wonen in Rijen
Extra toelichting over het kopen van een huis

WELKOM!

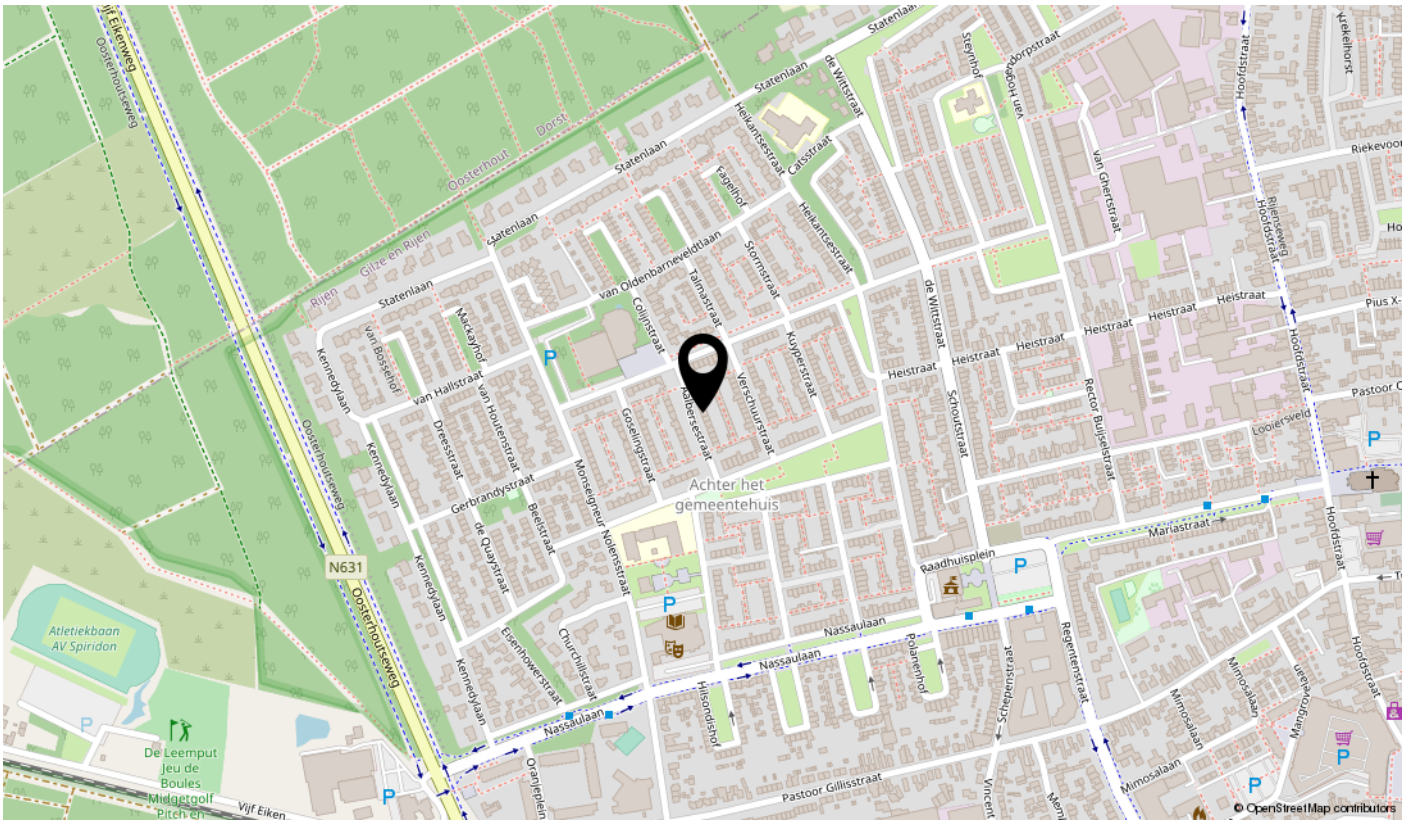
Heb je vragen over Aalbersestraat 14?
Bel of mail ons gerust!

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



KENMERKEN

Algemeen	
Adres	Aalbersestraat 14
Plaats	Rijen
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1966
Energielabel	C
Inhoud	309 m^3
Woonoppervlakte	87 m^2
Perceeloppervlakte	192 m^2
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Ligging	
Ligging woning	in woonwijk, in bosrijke omgeving
Installaties	
Verwarming	c.v.-ketel 2012
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas



AALBERSESTRAAT 14, RIJEN

Deze moderne middenwoning is gelegen in een rustige straat, met een speelveld om de hoek. Een basisschool, een kinderdagverblijf en de bossen liggen op korte loopafstand. De woning beschikt over 3 slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime zolderverdieping. De gehele woning is voorzien van onderhoudsvriendelijke kozijnen met dubbele beglazing en rondom rolluiken. De diepe achtertuin is gelegen op het oosten, voorzien van een berging en heeft direct achter de woning een veranda.





BIJZONDERHEDEN

- De officiële woonoppervlakte bedraagt 76 m², dit omdat de tweede verdieping vanwege de totale nokhoogte niet als woonoppervlakte wordt meegerekend. De zolderverdieping van ca. 11 m² is echter wel als zodanig ingericht en daarom meegenomen in de aanmelding van 87m². Vraag tijdens de bezichtiging gerust naar de exacte wijze van inmeten.
- Instapklare tussenwoning;
- Energielabel C;
- Heerlijk diepe achtertuin gelegen op het oosten;
- Onderhoudsvriendelijke kozijnen met dubbele beglazing;
- Moderne keuken uit 2023.





Entree/hal

De hal geeft toegang tot het toilet met vrijhangend closet, de wasruimte met aansluitpunten voor was- en droogapparatuur, de meterkast (6 groepen, 2 aardlekschakelaars), de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.



BEGANE GROND

Woonkamer

De woonkamer beschikt over een fraaie laminaatvloer. De wanden zijn voorzien van stucwerk en het plafond is voorzien van schuurwerk. De keuken staat in open verbinding met de woonkamer.







WOONKAMER



KIN MAKELAARS



Keuken

De keuken ligt aan de achterzijde van de woning. De keuken is in 2023 vernieuwd en beschikt over een keukenblok in hoekopstelling. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, een afzuigkap, een oven, een gootsteen, een vaatwasser en een losse koelkast. Vanuit de keuken is de achtertuin middels een loopdeur toegankelijk.





KEUKEN

Tuin

De royale achtertuin van ruim 17 meter diep is gelegen op het oosten. U vindt hier sierbestrating, een gazon, vaste beplanting, een heerlijke veranda aan de woning en een berging achter op het perceel.

Berging

Achter in de tuin staat over de gehele breedte een berging (ca. 5,89 m x 2,51 m) met elektra en een elektrisch rolluik. Hierdoor is de berging uitstekend toegankelijk met bijvoorbeeld een motor.







TUIN



KIN MAKELAARS



Eerste verdieping

De bovenhal geeft toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1

De ouderslaapkamer van ca. 3,89 m x 2,80 m is aan de achterzijde gelegen en beschikt over een laminaatvloer en onderhoudsvriendelijke kozijnen met dubbele beglazing.





EERSTE VERDIEPING

Slaapkamer 2

De aan de voorzijde gelegen slaapkamer van ca. 3,60 m x 2,74 m beschikt tevens over een laminaatvloer en onderhoudsvriendelijke kozijnen met dubbele beglazing.

Slaapkamer 3

De eveneens aan de achterzijde gelegen slaapkamer van ca. 2,88 m x 2,80 m is voorzien van vloerbedekking en een aluminium kozijn met dubbele beglazing.







SLAAPKAMER



KIN MAKELAARS



Badkamer

De badkamer (ca. 1,99 m x 1,76 m) ligt aan de voorzijde van de woning en beschikt over een ruime inloopdouche met stort- en handdouche en een glazen wand. Verder is er een wastafel met meubel aanwezig. Ook de badkamer beschikt over een onderhoudsvriendelijk kozijn met dubbele beglazing.





BADKAMER

Tweede verdieping

Middels een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Op de voorzolder vindt u de opstelplaats van de HR-combiketel (merk: Intergas, bouwjaar 2020). Het dak is van binnenuit geïsoleerd. Vanaf de voorzolder heeft u toegang tot de vierde slaapkamer.

Slaapkamer 4

De zolderkamer is voorzien van een laminaatvloer en 2 Velux-dakramen.





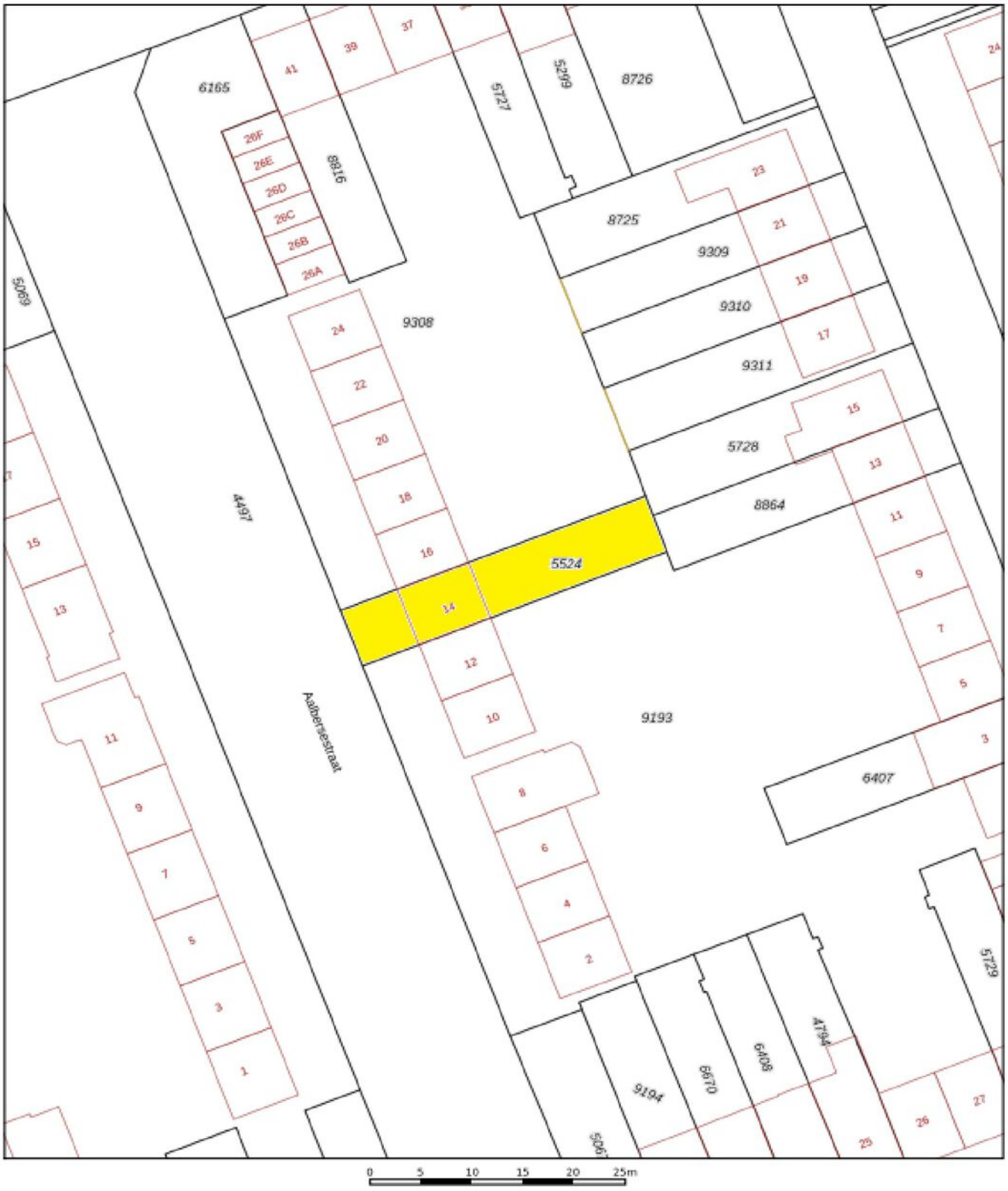
TWEEDE VERDIEPING



KIN MAKELAARS

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

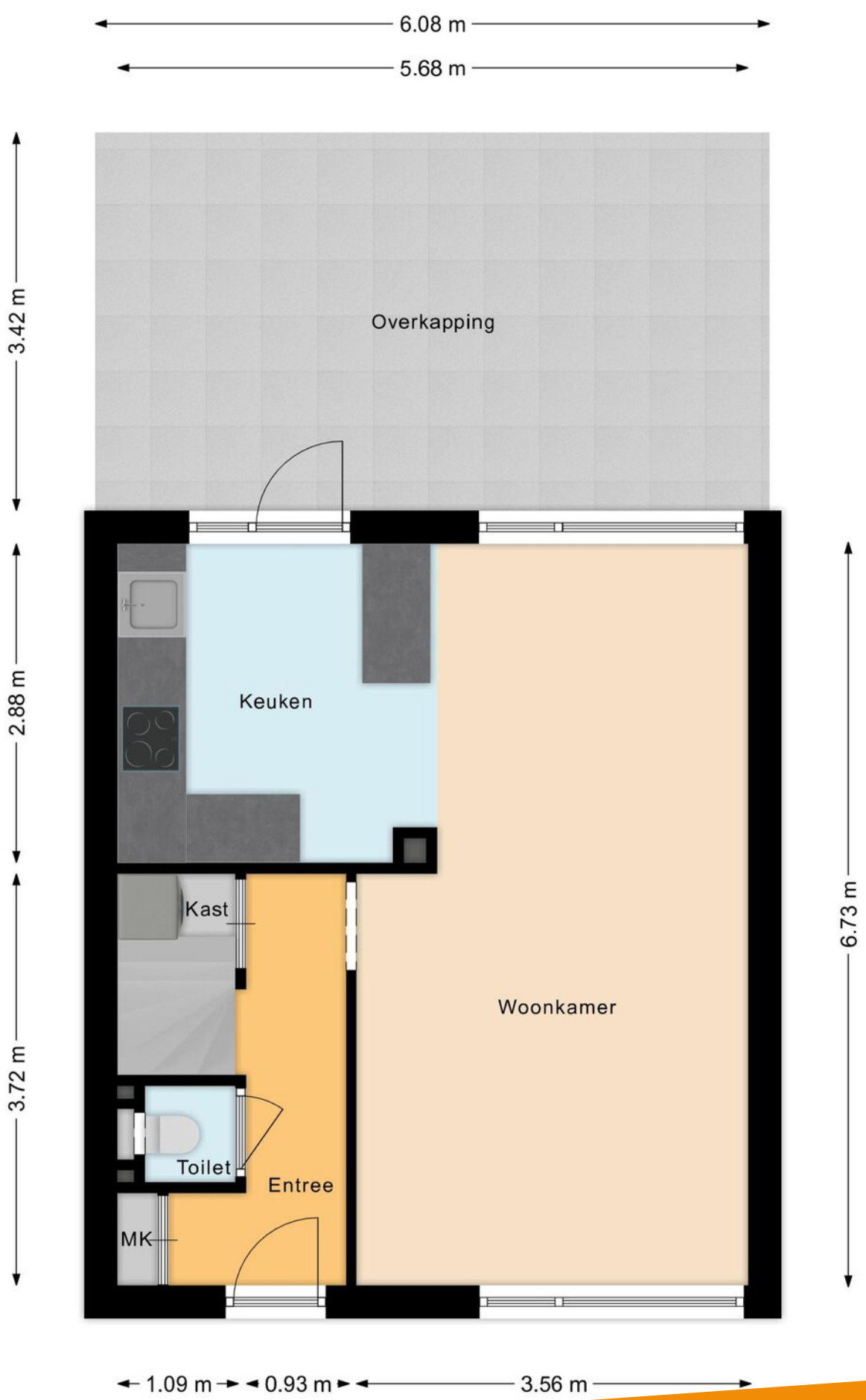
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Gilze en Rijen
Sectie	A
Perceel	5524

Aan dit uittreksel kunnen geen bebouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele [illegible] waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

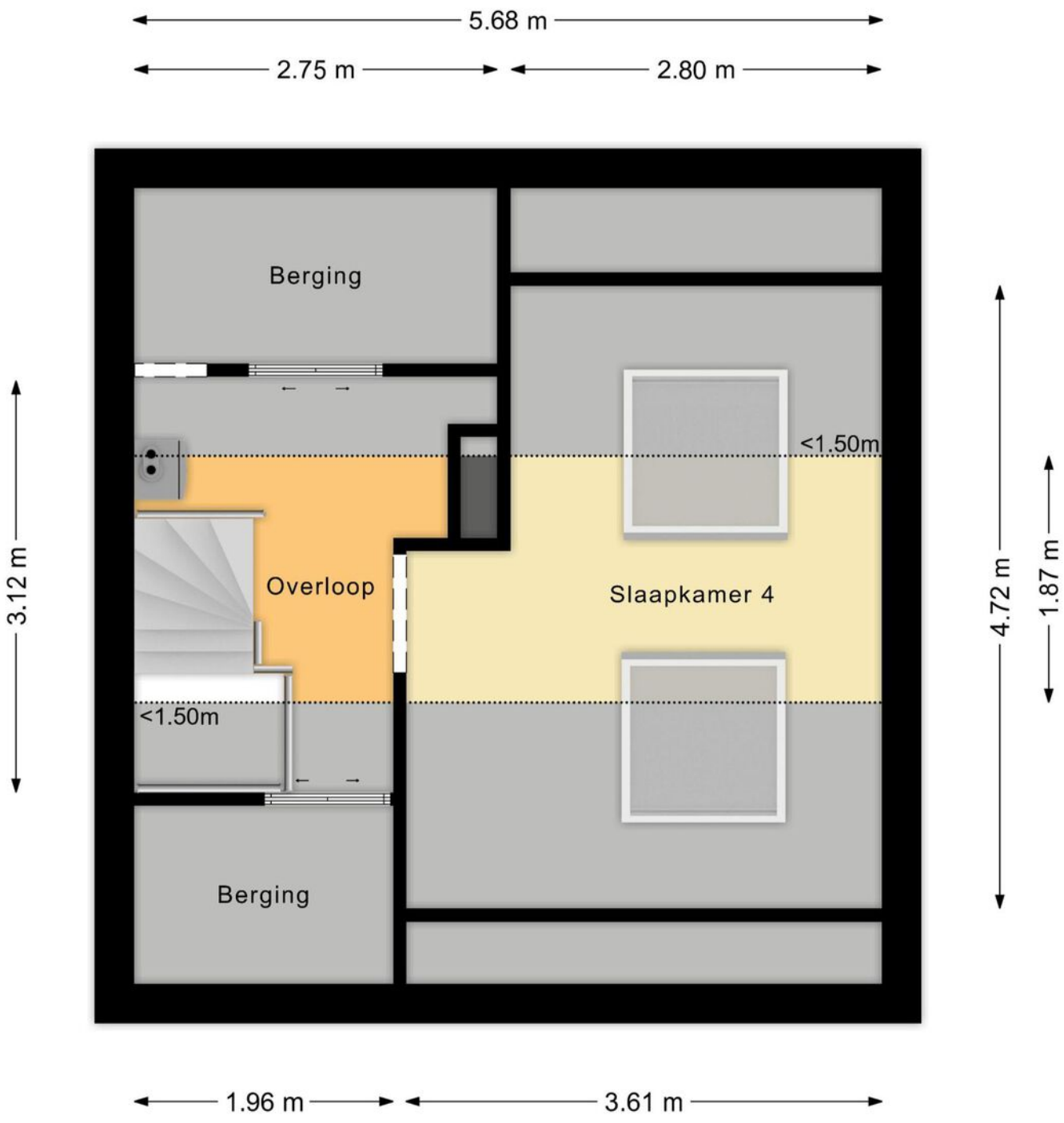
KADASTRALE KAART



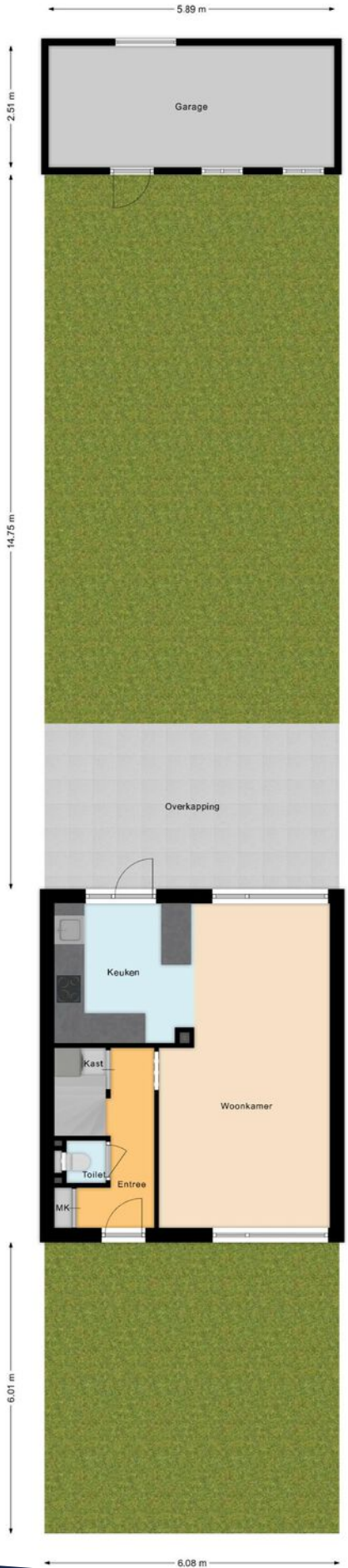
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING


5.89 m
2.51 m
Garage
14.75 m
Overkapping
Keuken
Kast
Woonkamer
Toilet
Entree
MK
6.01 m
6.08 m

SITUATIE

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!





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.


Stationsstraat
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

AANTEKENINGEN

KIN MAKELAARS

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