Kennedylaan 17, Rijen

Vraagprijs € 945.000,- kosten koper



Vrijstaand wonen op een groene locatie, met volop ruimte en comfort
Aan de groene rand van Rijen, op korte afstand van twee basisscholen, uitgestrekte bossen en diverse uitvalswegen, staat deze bijzondere en goed onderhouden vrijstaande woning met dubbele garage. Een heerlijk huis met verrassend veel leefruimte, een speelse indeling en volop mogelijkheden voor wonen, werken en ontspannen. Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de speelse architectuur met verschillende vloerniveaus en plafondhoogtes. Dit zorgt voor een verrassend ruimtelijk effect, een eigen karakter en een prachtige lichtinval.
De woning is volledig geïsoleerd. Ook is de begane grond grotendeels voorzien van vloerverwarming, beschikken de kunststof kozijnen op de begane grond (met uitzondering van de entree) over triple plus glas uit 2023 en is er een zonneboiler aanwezig. De eerste verdieping is v.v. hardhouten kozijnen met dubbel glas.

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

Op straatniveau bevindt zich de royale, open woonkeuken, die in verbinding staat met de bijkeuken. Ook is er een praktische speel-/kantoorruimte. Enkele treden hoger liggen twee sfeervolle woonkamers, beide voorzien van een houthaard. Op dit niveau bevindt zich tevens een ruime slaapkamer met een complete badkamer.
Via de open trap bereikt u de vide en de eerste verdieping. Hier bevinden zich maar liefst vier slaapkamers, twee badkamers en een royale bergruimte. Een verdieping die volop ruimte biedt aan een groter gezin, logees of het creëren van aanvullende werk- en hobbyruimtes.
Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De tuin loopt rondom de woning en de achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten, waardoor u hier heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. Direct achter de woning, aansluitend aan de woonkamers, bevinden zich twee terrassen.
Op eigen terrein is er een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Daarnaast beschikt de woning over een dubbele garage, ideaal voor het stallen van auto's, fietsen en het opbergen van allerhande spullen.



o bouwjaar	1971
o woonoppervlak	235 m²
o gebouw gebonden buitenruimte	11m²
o externe buitenruimte	39 m²
o inhoud	927 m³
o Perceel	974 m²
o Energielabel	B
o Slaapkamers	5
o Badkamers	3
o Woonkamers	2
o Werkkamer	1
o Bijkeuken	1
o Garage	dubbel
o Oprit	ca. 3/4 auto's
o Kozijnen	triple plus glas en HR glas
o Zonneboiler	200 liter (tapwater) + 600 liter (cv)
o Cv-ketel	Nefit 2013



INDELING:

<u>Begane grond:</u>

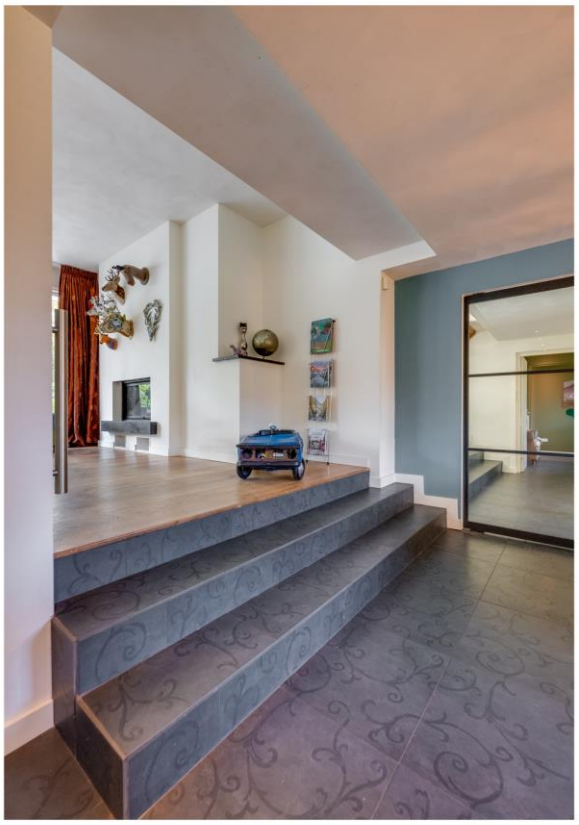
Op de gehele begane grond ligt een tegelvloer v.v. vloerverwarming, m.u.v. de grote woonkamer en ouderslaapkamer. De kunststof kozijnen zijn overal v.v. triple plus glas, behalve in de entree. Alle wanden zijn glad afgewerkt en de plafonds voorzien van glad stucwerk of schuurwerk.

De entree:

In het voorportaal (1,96 m. x 1,87 m.), bevindt zich de uitgebreide meterkast. Het enige hardhouten kozijn (2023) op deze verdieping is v.v. HR++ glas en er is een hardhouten voordeur. Wanneer u doorloopt heeft u toegang tot de garderobe, een fonteintje en de toiletruimte.










DAGON
KOFFIE-THEE
HOORN





De grote woonkamer:
Vanuit de keuken kunt u via enkele treden naar de grootste woonkamer (7,80 m. x 4,68 m.). Deze bevindt zich aan de achterzijde en heeft over de hele breedte uitzicht op de tuin. Er is een houthaard voor de gezellige avonden. Verder ligt er een eiken houten vloer en de openslaande deuren aan de achterzijde geven direct toegang tot een groot terras.

















De open keuken
De keuken (5,83 m. x 4,40 m.) bevindt zich, aan de voorzijde van de woning met uitkijk over de voortuin en straat. Er staat een U-vormig keukeneiland v.v. 4 gaspitten, een extra brede rvs afzuigkap, een vaatwasser en een gootsteen. Verder is er voldoende opbergruimte in de kasten, de carrouselkast en lades v.v. soft close. Er ligt een mooi composiet werkblad.
Tegenover het eiland staat een kastenwand v.v. twee koelkasten, een oven, een stoomoven en een combimagnetron. Een inbouw koffiezetapparaat maakt het totaal plaatje compleet.
Naast het ruime, open keukenblok is plaats voor een grote eettafel voor het hele gezin. Aan de achterzijde van de keuken vindt u de bijkeuken. Aan de andere zijde zit de zwart stalen taatsdeur welke toegang geeft tot de tweede zithoek.























De bijkeuken
De bijkeuken (2,85 m. x 2,80 m.) ligt direct achter de keuken en heeft een vaste kast met 3 schuifdeuren, waarin de cv-ketel (Nefit 2013) hangt. Er staat ook een klein handig keukenblok en er is een extra garderobe voor wanneer je via de oprit de bijkeuken betreedt. Achter een deur vindt u de wasaansluitingen en de zonneboiler (2009; 200 liter tapwater en 600 liter voor de cv).





Woonkamer 2
Via de stalen tussendeur vanuit de keuken kunt u naar de tweede woonkamer (3,86 m. x ca. 3 m.), die ook grenst aan de entree en wat hoger ligt. Uw oog wordt meteen getrokken naar de vide en hoge boekenkast die doorloopt tot aan het plafond. Er is ook hier een gezellige open haard, welke in de winter voor een behaaglijke warmte en gezelligheid kan zorgen. Ook hier is er een schuifpui naar een terras. Vanuit deze hoge ruimte kunt u ook naar de ouderslaapkamer, de badkamer en via de trap naar de eerste verdieping.









De speel-/slaap-/werkkamer
Aan de voorzijde van de woning ligt deze kamer (4,40 m. x 3,84 m.), welke voor meerdere doeleinden te gebruiken is. U heeft een vrije uitkijk aan de straatzijde.








Risk
Rummikub
SCRABBLE
CATAN

De slaapkamer
Deze ruime slaapkamer (4,60 m. x 3,84 m.) ligt aan de achterzijde van de woning met uitkijk over de tuin. Er ligt een eiken houten vloer. U kunt doorlopen naar de badkamer.





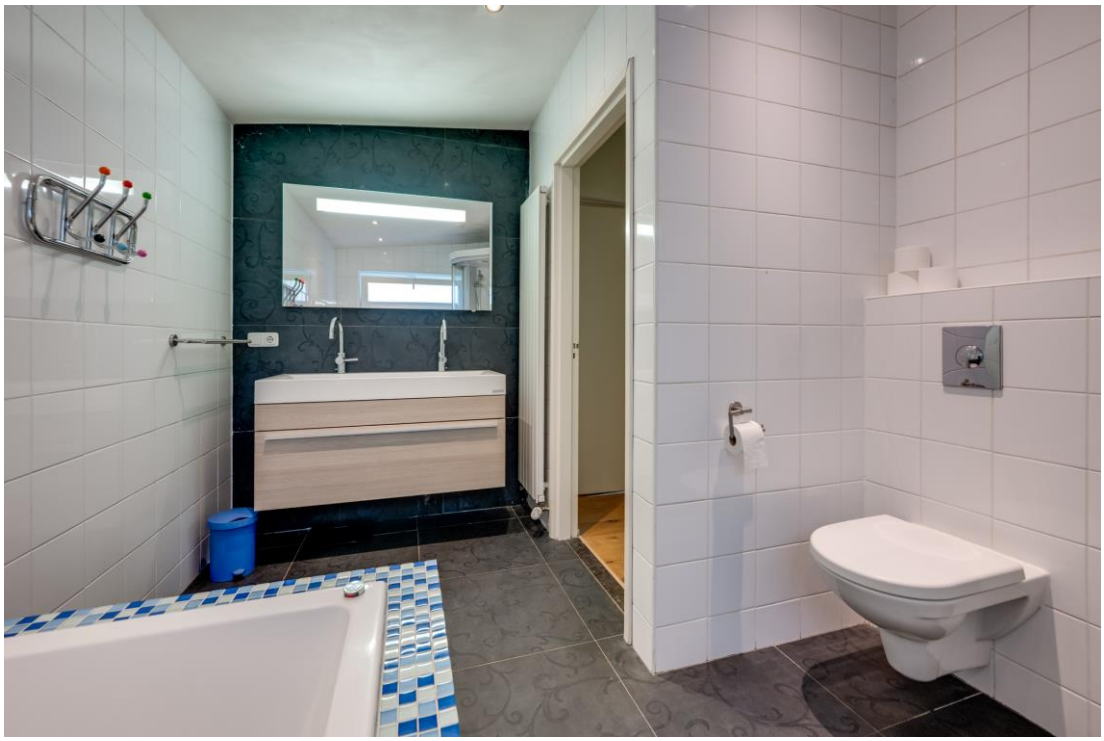




De badkamer
Deze badkamer (3,84 m. x 2,82 / 1,71 m.) is geheel betegeld. Er is een ligbad v.v. jets, een ruime douchecabine (met jetstreams en zitje), een zwevend toilet en een dubbel wastafelmeubel.











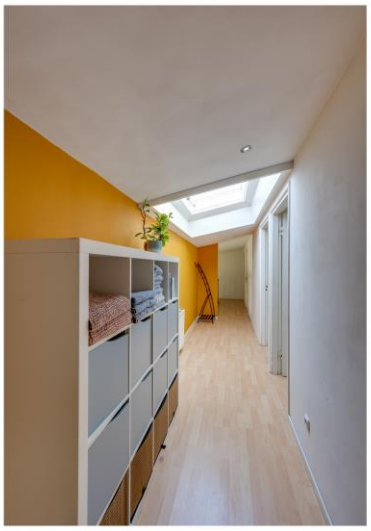
Eerste verdieping:
Vanaf de overloop (10,88 m. x 1,44 / 1,03 m.) heeft u toegang tot 4 slaapkamers, twee badkamers en tot de bergruimte. Er is een grote, kunststof lichtkoepel, welke open gezet kan worden. De hal en slaapkamers zijn allen afgewerkt met een laminaatvloer. Alle wanden en plafonds, op deze verdieping, zijn glad afgewerkt. De hardhouten kozijnen hebben allen dubbel glas.















Slaapkamer 1:
Deze slaapkamer (3,83 m. x 3,77 / ca. 3 m.) ligt aan de voorzijde van de woning.





Slaapkamer 2:
Deze slaapkamer (3,77 m. x 2,85 m.) ligt aan de voorzijde van de woning.





Slaapkamer 3:
Deze slaapkamer (3,77 m. x 2,84 m.) ligt aan de voorzijde van de woning.





Slaapkamer 4
Deze slaapkamer (3,22 m. x 2,83 m.) ligt aan de voorzijde van de woning.





De tweede badkamer:
Deze badkamer (ca. 1,80 m. x 1,05 m.) ligt vooraan in de gang en is v.v. een douchecabine met een thermostaatkraan en een wastafelmeubel. Er is mechanische ventilatie aanwezig. De ruimte is geheel betegeld en heeft vloerverwarming.

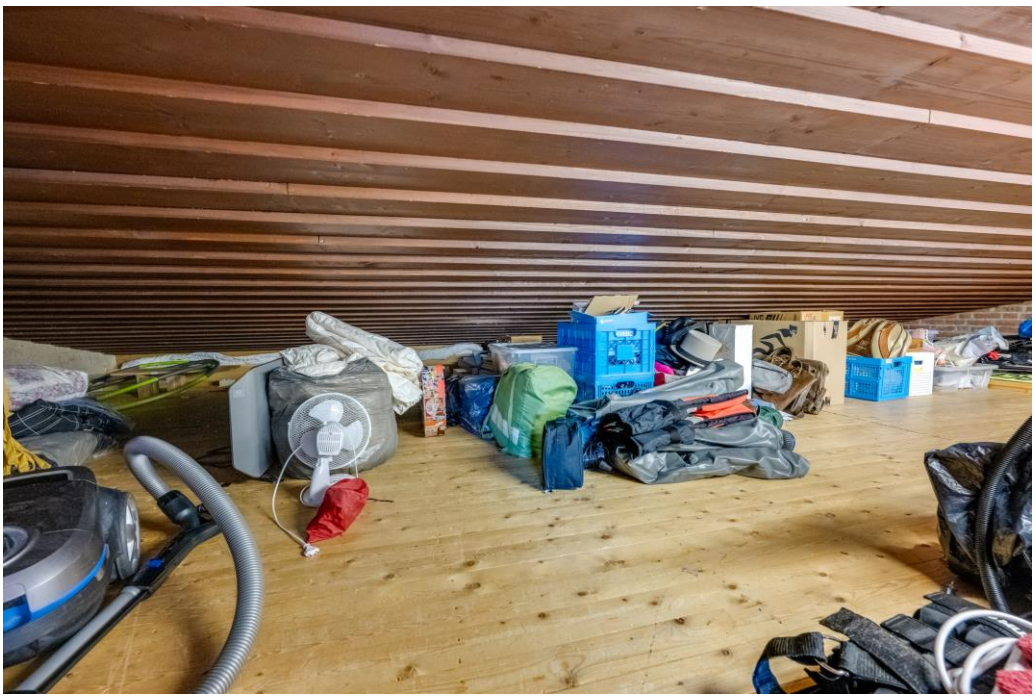



De derde badkamer :
Deze badkamer (1,70 m. x 1,93 m.) ligt achteraan in de gang en is v.v. een douchecabine met een thermostaatkraan, een wastafelmeubel met extra kast en een hangend closet . Er is een geaard elektrapunt en mechanische ventilatie (op licht) aanwezig. De badkamer is geheel betegeld en heeft vloerverwarming.




De opslagruimte
Via een luik op de overloop kunt u naar een grote bergruimte, liggend onder het dak.





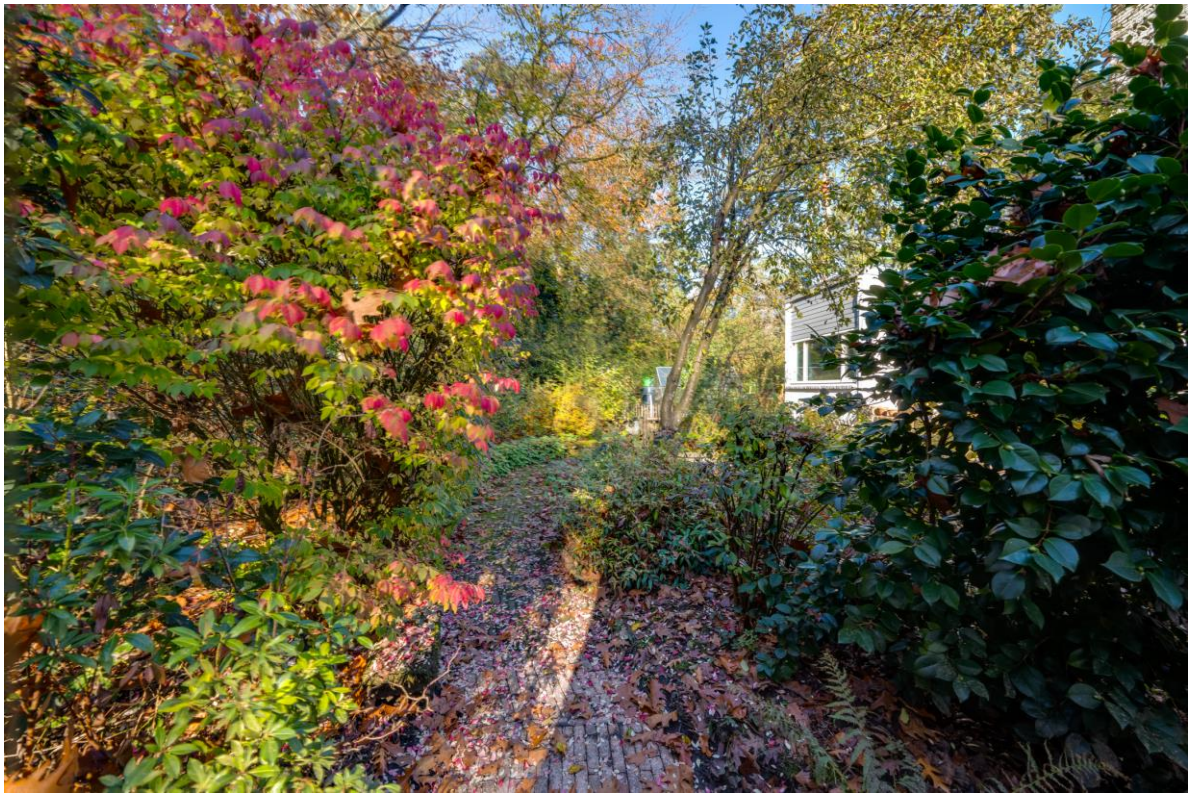
De tuin
De tuin ligt rondom de woning. Er staan veel bomen en struiken doordat u aan de rand van een bosgebied zit. Direct achter de woning vindt u twee grote terrassen. Aan de rechterzijde van de woning kunt u eventueel een leuke speelplek voor de kinderen realiseren. Ook staat hier een tuinkas. Aan de linkerzijde van de tuin heeft u toegang tot een berging (2,12 m. x 1,20 m.), onderdeel van de garage en vindt u een looppoort naar de oprit.





















De garage
De vrijstaande, stenen (spouw) garage (5,48 m. x 7,06 / 5,64 m.) heeft twee dubbele deuren. U kunt hier auto's, fietsen en andere spullen stallen. De garage is v.v. elektra. Eerder is de garage verlengd door de eerdere carport bij de garage te betrekken, waardoor er nog twee stalen kanteldeuren hangen. De garage is niet geïsoleerd.





Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning
- bostuin met twee terrassen en tuin rondom
- stuk gemeente grond in bruikleen
- dubbele, vrijstaande, stenen garage met openslaande deuren
- oprit voor 3 á 4 auto's (mogelijkheden stallen camper/caravan)
- 2 woonkamers, beiden v.v. houthaard, waarvan één met vide
- open keuken met wandkast en U-vormig eiland
- bijkeuken met extra wasruimte
- slaapkamer met badkamer op begane grond
- grotendeels tegelvloer op begane grond v.v. vloerverwarming
- 4 slaapkamers, 2 badkamers en bergruimte op eerste verdieping
- Kruipruimte onder de gehele woning
- kunststof kozijnen met triple + glas op begane grond m.u.v. entree
- hardhouten kozijnen met dubbel glas op eerste verdiepingen
- schilderwerk buiten 2025
- de schoorsteen is recent opnieuw gevoegd en geïmpregneerd, moet nog geschilderd worden
- cv Nefit (2013)
- zonneboiler (2009; 200 liter tapwater en 600 liter voor de cv)
- energielabel B
- hoge ruimtes

Kennedylaan 17 - Rijen
Tuin



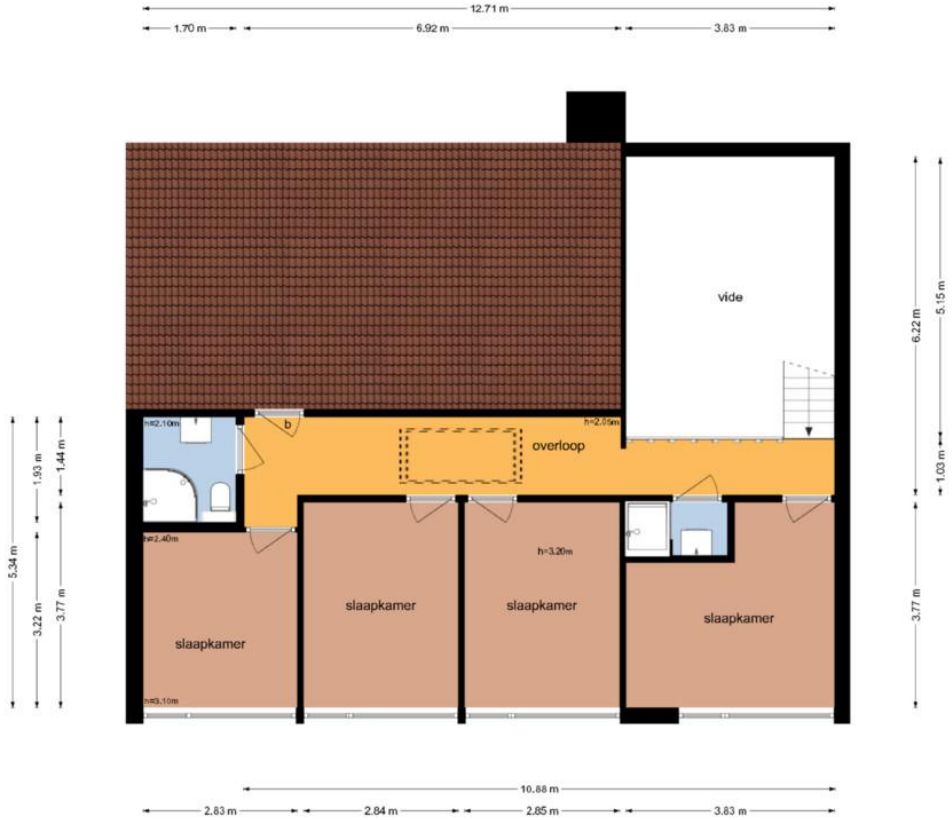
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kennedylaan 17 - Rijen
Begane Grond



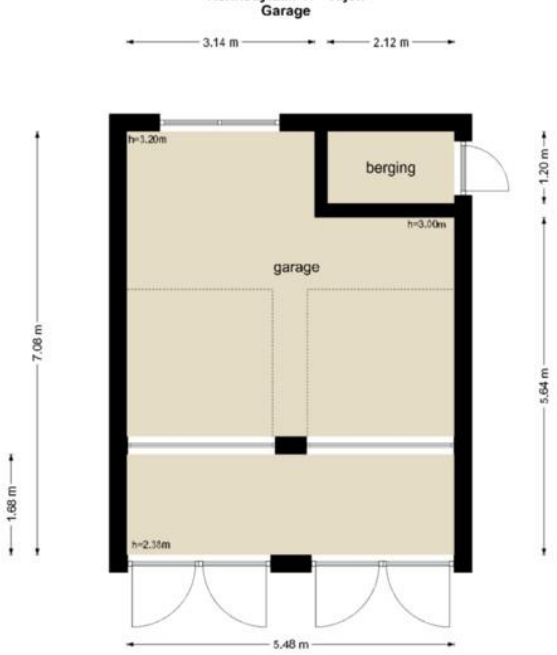
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kennedylaan 17 - Rijen
Eerste Verdieping



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

Kennedylaan 17 - Rijen
Garage



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