

TE KOOP



Vraagprijs € 385.000,- k.k.

LAAGSTRAAT 95 RIJEN



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



INHOUD

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

WELKOM!

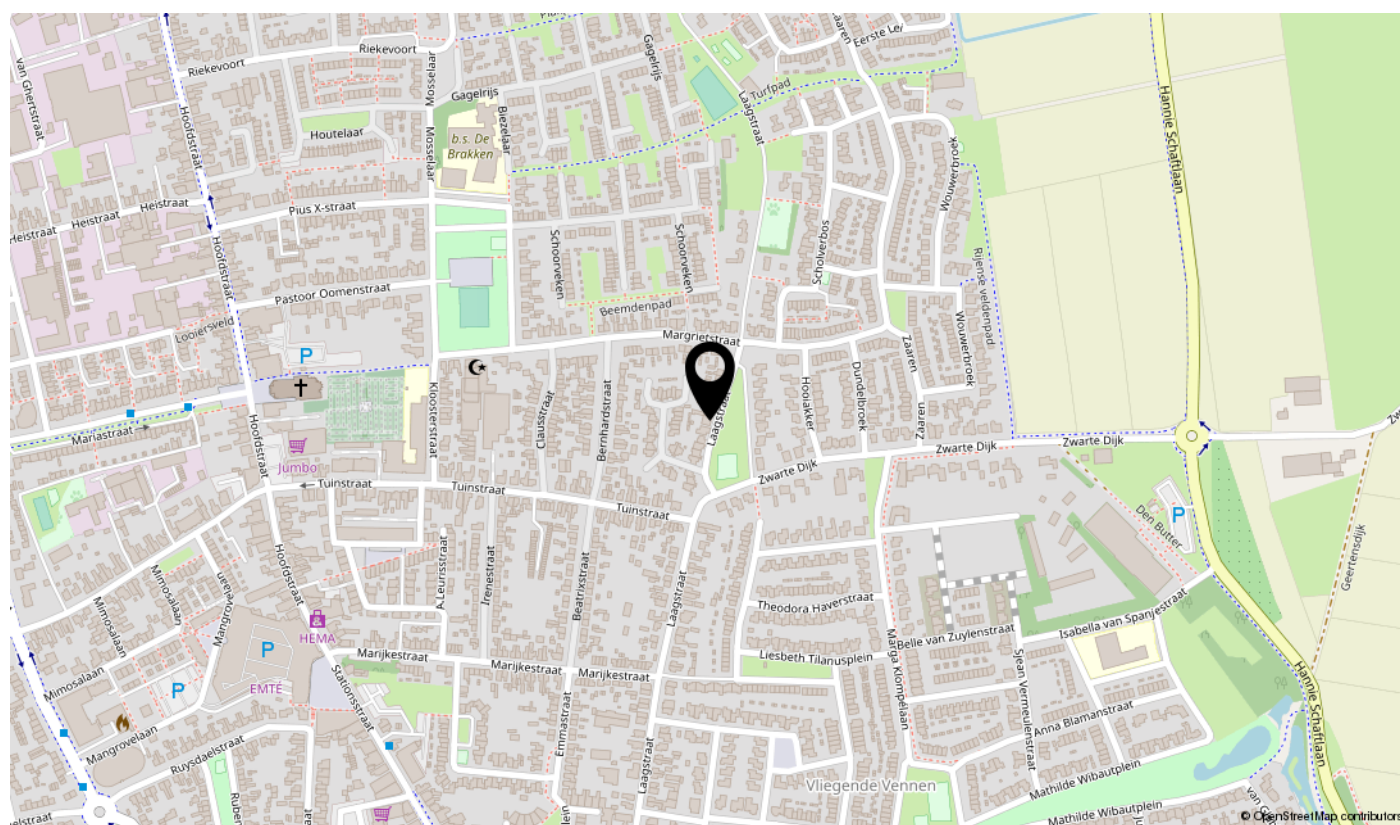
Heb je vragen over Laagstraat 95?
Bel of mail ons gerust!

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



KENMERKEN

Algemeen	
Adres	Laagstraat 95
Plaats	Rijen
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1967
Inhoud	617 m ³
Woonoppervlakte	176 m ²
Perceeloppervlakte	364 m ²
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	7
Onderhoud binnen	redelijk
Onderhoud buiten	redelijk tot goed
Ligging	
Ligging woning	aan park, in woonwijk
Installaties	
Verwarming	c.v.-ketel 2018
Warmwater	c.v.-ketel, geiser eigendom
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



LAAGSTRAAT 95, RIJEN

Op een fraaie locatie gelegen, royaal vrijstaand woonhuis met garage en privacybiedende achtertuin op het zonnige westen. Deze woning beschikt daarnaast over 7 slaapkamers, een heerlijke veranda en een drietal bergingen. Er dient enigzins rekening te worden gehouden met modernisatie.





BIJZONDERHEDEN

- Royale vrijstaande woning met een woonoppervlakte van ruim 175m².
- Zonnige tuin op het westen met enorm veel privacy.
- Ruime garage met een carport voor het parkeren van een voertuig op eigen terrein.
- De beschikking over 7 slaapkamers.
- Op een goede locatie gelegen, nabij het winkelcentrum, basisscholen en met aan de voorzijde vrij uitzicht.
- Volledig voorzien van dubbel glas en rolluiken.



Entree/hal

De entree/hal is voorzien van een marmeren vloer en beschikt over een toiletruimte, meterkast (15 groepen, aardlekschakelaar en krachtstroom), trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

Toilet

Volledig betegelde toiletruimte voorzien van toilet en fonteintje.

Woonkamer

De sfeervolle L-vormige woonkamer van 37 m² is voorzien van een houten parketvloer, schuifdeuren, stookpunt en hardhouten kozijnen met dubbele beglazing. De woonkamer geniet veel lichtinval en staat in verbinding met de keuken.





BEGANE GROND





KEUKEN/BIJKEUKEN

Keuken

De keuken met plavuizenvloer is aan de rechterzijde van de woning gelegen en uitgerust met boven- en onderkastjes, 4-pits gasfornuis, een combi-oven, Bosch vaatwasmachine, koelkast en rolluiken. Daarnaast bevinden zich hier de toegang tot de bijkeuken en de praktische kelder.

Bijkeuken

Via de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Hier bevinden zich de aansluiting ten behoeve van de wasapparatuur en middels een loopdeur de toegang tot de tuin.







TUIN



Tuin

(De zonnige) achtertuin gelegen op het westen is verzorgd aangelegd en biedt veel privacy. De achtertuin is bereikbaar middels een achterom en bevat een garage, gemetselde berging, ruim terras met overkapping, gazon, borders met vaste beplanting, waterpomp en bestrating.

Garage

Royale garage van ca. 17m² voorzien van elektra en loopdeur naar de tuin. Voor de in spouw uitgevoerde garage bevindt zich een ruime oprit met carport voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein.

Berging

Achter de garage gebouwde royale vrijstaande stenen berging van 26m². Deze berging is in meerdere delen opgesplitst en voorzien van elektra.





EERSTE VERDIEPING

Overloop met toegang tot 4 slaapkamers, badkamer en vaste trapopgang naar de 2e verdieping.

Slaapkamer 1

Aan de achterzijde gelegen ruime ouderslaapkamer van ca. 14m² voorzien van wastafel, loopdeur naar plat dak en hard houten kozijnen met dubbel glas en rolluiken.

Slaapkamer 2

Aan de achterzijde gelegen slaapkamer van ca. 14m² bevat een opbergkast en hard houten kozijnen met dubbel glas en rolluiken.

Slaapkamer 3

Aan de voorzijde gelegen slaapkamer van ca. 14m² voorzien van vaste kast, wastafel en hard houten kozijnen met dubbel glas en rolluiken.

Slaapkamer 4

Aan de voorzijde gelegen slaapkamer van ca. 9m² bevat een wastafel, vaste kast en hard houten kozijnen met dubbel glas en rolluiken.





SLAAPKAMER 2





SLAAPKAMER 3





SLAAPKAMER 4







Badkamer

De volledig betegelde badkamer van ca. 6m² bevat een tweede toilet, douchecabine, ligbad, wastafel met meubel en een radiator.





BADKAMER



De 2e verdieping is te bereiken middels een vaste trap en herbergt slaapkamer 5,6 en 7. Daarnaast is er bergruimte achter de knieschotten en de kast op de overloop.

Slaapkamer 5

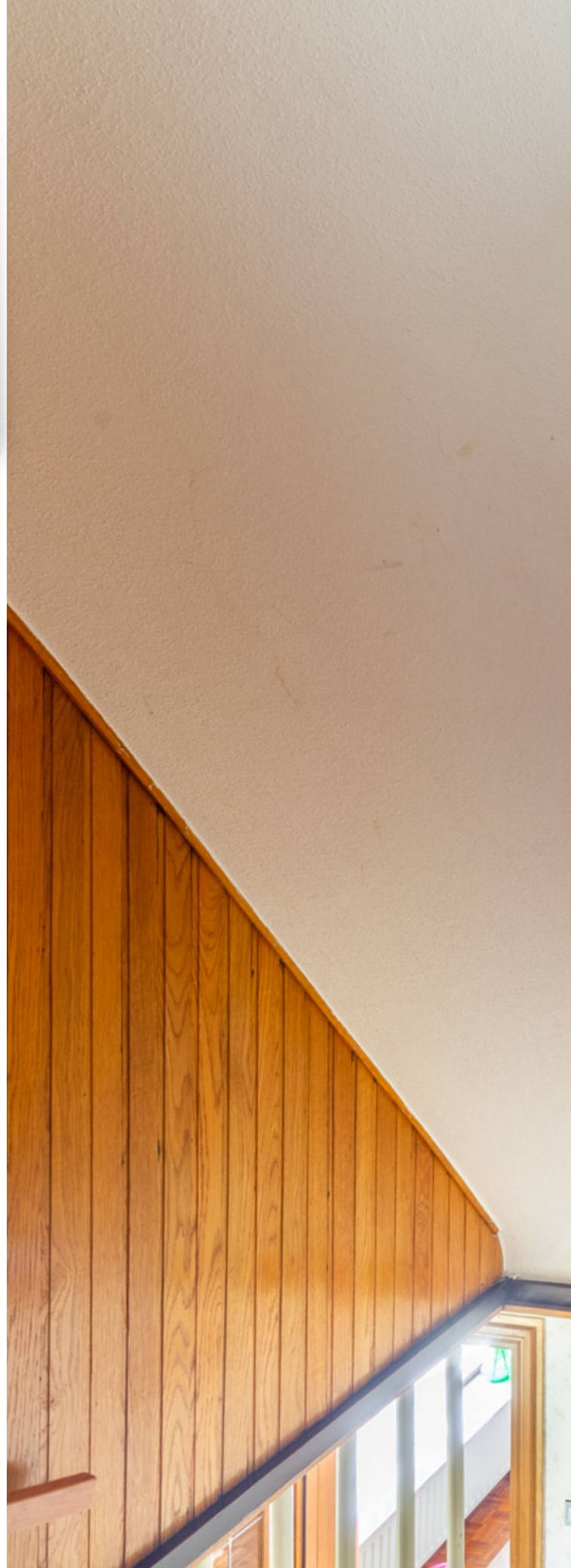
Aan de achterzijde gelegen slaapkamer van ca. 8m² voorzien van dubbel glas.

Slaapkamer 6

Aan de voorzijde gelegen slaapkamer van ca. 8m² voorzien van dubbel glas.

Slaapkamer 7

De grootste slaapkamer van de 2e verdieping is ca. 10m² en bevat bergruimte achter de knieschotten en is voorzien van dubbel glas.





TWEEDE VERDIEPING

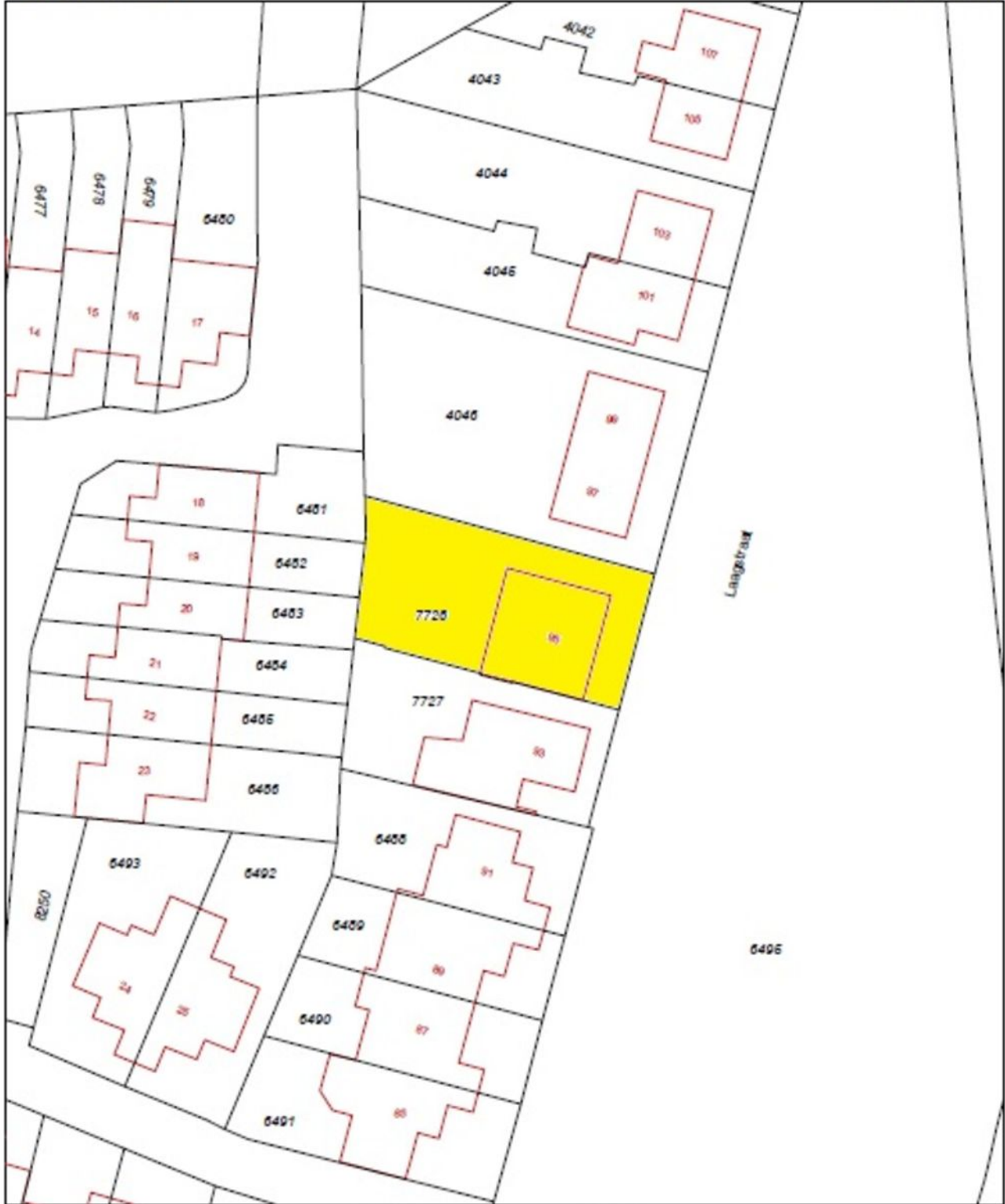




SLAAPKAMER 7







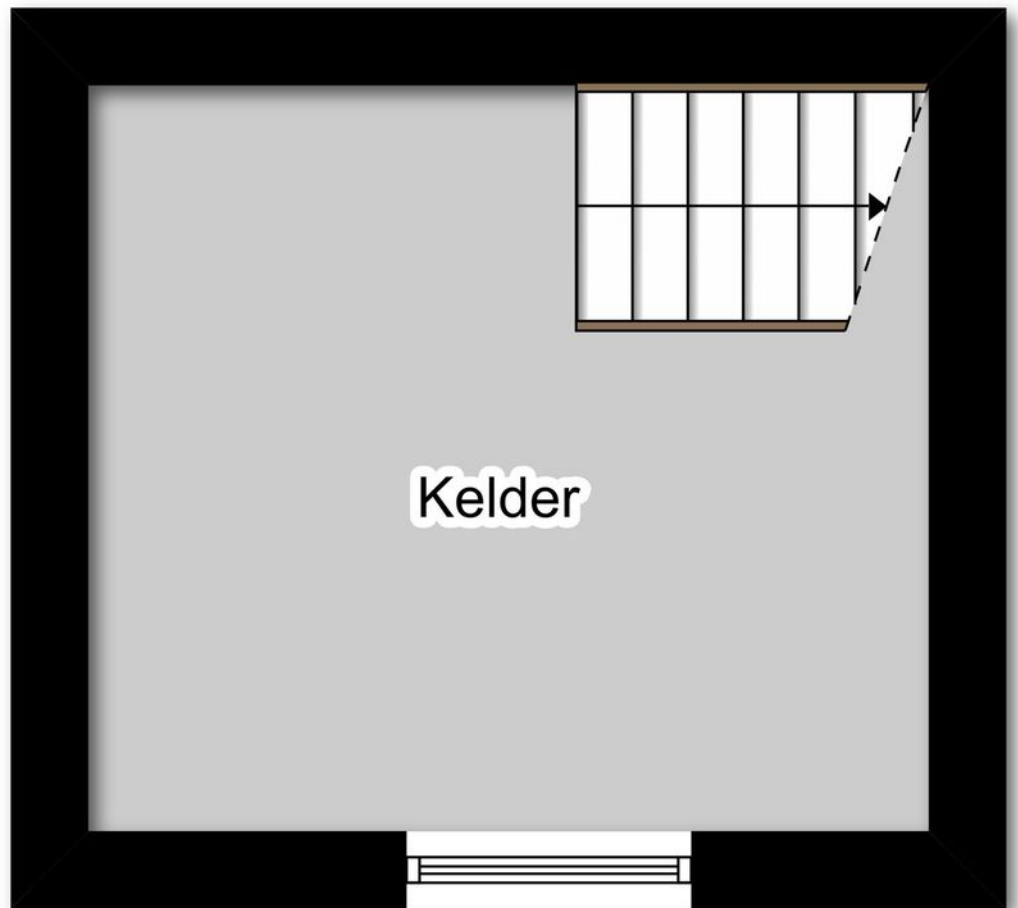
<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Overligetopografie</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Glize en Rijen</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 7728</p>	
--	--	---

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

KADASTRALE KAART

3.26m

2.89m



KELDER

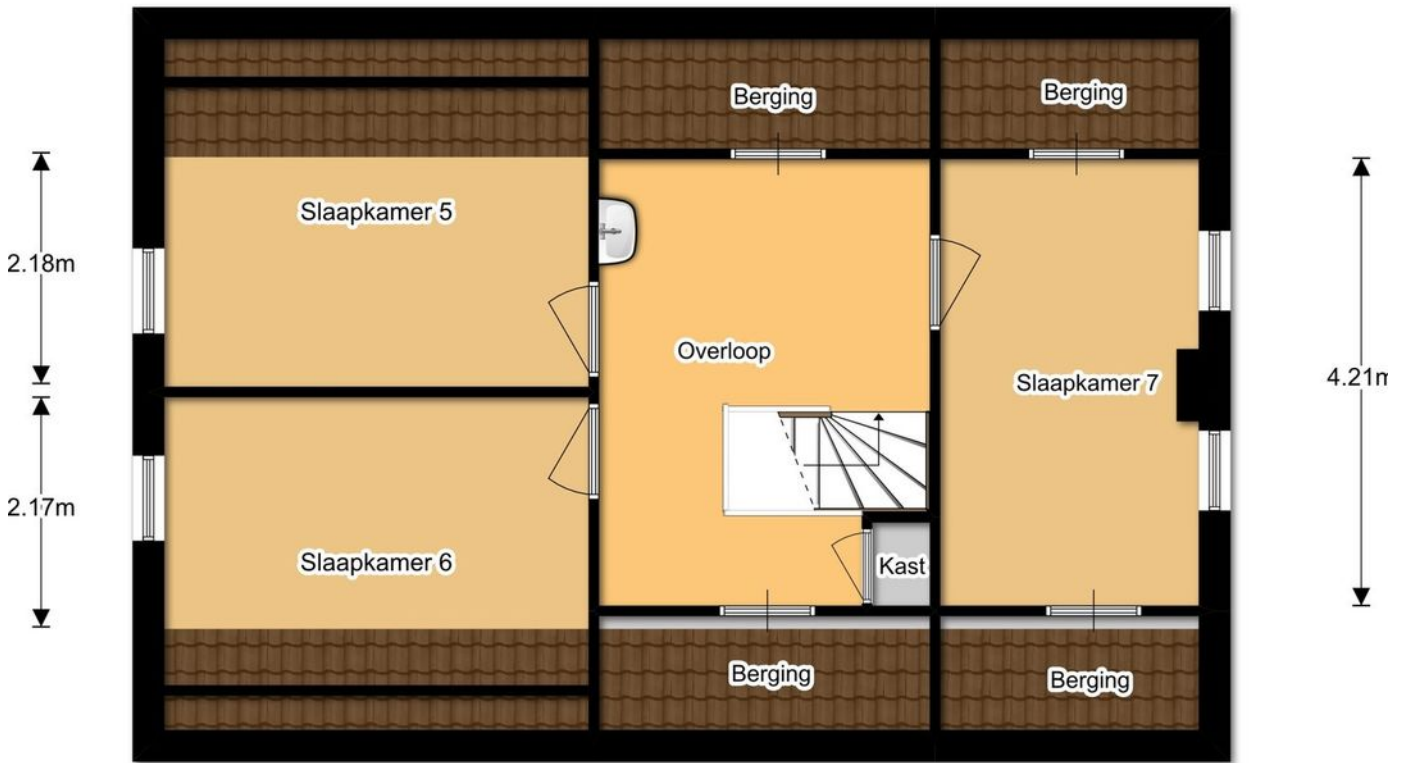


BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

4.00m 3.12m 2.44m



TWEEDE VERDIEPING

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, hypotheek 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 heeft 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 marktwerking. 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 16.500 abonnees en onze eigen Woonspecial die huis-aan-huis wordt bezorgd, weten we potentiële kopers op een andere manier te bereiken.

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

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 marktgebied van alle vestigingen als surplus.

Gratis waardebeoordeling

Verhuisplannen? Dan leggen we graag uit hoe we jou op voorsprong kunnen zetten. Bel ons voor een gratis waardebeoordeling 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 soort en maten.

Je vindt er o.a. alle voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen: de Albert Heijn en de Emté, de Kruidvat, de Hema, de Gall & Gall, de Bruna, de bakker, de slager, de apotheek en de kapper. Maar ook buiten het winkelcentrum zijn er nog volop voorzieningen, waaronder de Jumbo, Lidl, Marskramer, Boerenbond en Formido. Daarnaast heeft Rijen cultureel centrum 'De Boodschap' en een zwembad.



← Stationsstraat
Hoofdstraat →

DE LAVERIE

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.

Verbod op asbestdaken of asbestgolfplaten per 2024

Vanaf 2024 geldt een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren moeten de kosten voor het verwijderen van asbest zelf betalen. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

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.

Toelichting clausule 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. Deze zijn bij benadering vastgesteld, veelal in een meetrapport. De meting 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!**

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

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



KIN
MAKELAARS

Breda

Ginnekenweg 170
 4835 NH 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