

TE KOOP  
Dundelbroek 14, Rijen  
Bieden vanaf € 398.000,- kosten koper



Deze twee onder één kapwoning heeft een oprit met garage en is gelegen in een rustige straat op korte afstand van 2 basisscholen en het treinstation. Er zijn 3 slaapkamers en een tweede verdieping waar u extra kamers kunt realiseren. De ruime tuin ligt op het zuidoosten.

Bouwjaar	: 1990
Inhoud	: 416 m <sup>3</sup>
Woonopp.	: 103 m <sup>2</sup>
Garage:	: 17,8 m <sup>2</sup>
Perceel	: 222 m <sup>2</sup>
Oplevering	: in overleg

Hoofdstraat 97 5121 JC Rijen Tel: (0161) 224618 Fax: (0161) 224695  
E-mail: [info@rolandjansenmakelaars.nl](mailto:info@rolandjansenmakelaars.nl) [www.rolandjansenmakelaars.nl](http://www.rolandjansenmakelaars.nl)



### Entree/Hal

De hal geeft toegang tot de garderobe, de meterkast (6 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel) en de loopdeur naar de woonkamer. De gehele begane grond is v.v. een houten vloer. Alle wanden en plafonds zijn v.v. spuitwerk.



**De woonkamer:**

De woonkamer (8,03 m. x 3,64/3,18 m.) heeft aan de voorzijde een zitgedeelte. Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte met de half open keuken en openslaande deuren naar de achtertuin. Achter een deur vindt u de geheel betegelde toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje en de trap met toegang tot de eerste verdieping. De hardhouten kozijnen zijn v.v. dubbel glas en rolluiken.









### **De half open keuken**

Aan de achterzijde vindt u de keuken (2,11 m. x 1,86 m.) in hoekopstelling v.v. een vaatwasser, een koelkast, een 4-pits gaskookplaat met rvs afzuigkap en een combi magnetron. Er zijn onder- en bovenkasten aanwezig.



### **Eerste verdieping:**

De bovenhal geeft u toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en een vaste kast met daarin de cv-opstelling (Remeha Avanta november 2016). Via een vaste trap kunt u naar de tweede verdieping. De gehele verdieping, m.u.v. de badkamer is v.v. vloerbedekking. De hardhouten kozijnen zijn v.v. enkel glas.

### **Slaapkamer 1:**

Deze slaapkamer (3,96 m. x 3 m.) ligt aan de voorzijde van de woning.







**Slaapkamer 2:**

Deze slaapkamer (4 m. x 3/2,36 m.) ligt aan de achterzijde van de woning.





### Slaapkamer 3

Deze slaapkamer (2,98 m. x 2,01 m.) ligt aan de voorzijde van de woning.



**De badkamer:**

De geheel betegelde badkamer (2,65 m. x 2,10 m.) heeft een ligbad met glazen douchescherm, een zwevend closet en een wastafel. Er is mechanische ventilatie aanwezig.





**De tweede verdieping:**

Via een vaste trap komt u op de open zolder (5,11 m. x 3,90 m.) waar de wasaansluitingen en de mechanische ventilatie-unit zich bevinden. Het hardhouten kozijn in de zijgevel is v.v. enkel glas. U kunt hier een extra slaapkamer realiseren.



**Achtertuint:**

De achtertuin (12,60 m. x 8,33 m.) ligt op het (zuid)oosten. De tuin is v.v. een gazon, sierbestrating en een buitenkraan. Aan de achterzijde vindt u een poort. Vanuit de tuin kunt u naar de aangebouwde garage.







**De garage:**

De garage (5,76 m. x 2,88 m.) heeft een stalen deur en is v.v. elektra. Er ligt een betonnen vloer. Het kunststof dak is in 2019 vernieuwd.



**Bijzonderheden:**

- twee onder één kapwoning
- in rustige straat
- nabij scholen, treinstation en winkelcentrum
- geschakelde garage met oprit
- 3 slaapkamers en open zolder
- nette tuin met achterom op het (zuid)oosten
- controle dak woning 2021 geweest met 10 jaar garantie
- energielabel C
- dak garage 2019
- voldoende mogelijkheden tot creëren extra slaapkamer(s),  
aanbouw en plaatsing berging/overkapping in achtertuin

## **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 en 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 en bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

### **Koopakte**

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgesteld door Roland Jansen Makelaars volgens de modelkoopakte (juli 2004), die is opgesteld door de NVM, De consumentenbond, de VBO en de Vereniging Eigen Huis. De koopakte zal binnen 5 werkdagen door partijen ondertekend worden.

### **Drie dagen bedenktijd**

Per 1 september 2003 is de nieuwe wet "koop onroerende zaken" in werking getreden. In het kort betekend 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