

TE KOOP
Trees Kinstraat 17, Rijen
Bieden vanaf € 600.000,- kosten koper



Dit onder architectuur gebouwd vrijstaand bedrijfspand met in pandige bedrijfswoning, staat op een bedrijventerrein. Een uitermate geschikt object voor de combinatie wonen en werken. Naast een ruime woning van 2 verdiepingen met een woonkamer, moderne woonkeuken met kookeiland en 3 ruime slaapkamers, is er ook een luxe badkamer en bijkeuken. U kunt in pandig naar het bedrijfsgedeelte. Dit bestaat uit 3 verdiepingen met een ruime garage en werkplaats, berging en meerdere kantoorruimtes.

- Bouwjaar 2007
- Perceel 829 m²
- Opp. woning 194,7 m²
 Bedrijfsruimte, incl. garage 221,4 m²
- Aanvaarding op korte termijn mogelijk



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

Onder architectuur gebouwd vrijstaand woonhuis met inpandige bedrijfsruimte. Een uitermate geschikt object voor de combinatie wonen en werken. De woning is geheel geïsoleerd en v.v. hardhouten Merbau kozijnen v.v. dubbel glas en screens.





INDELING WOONHUIS; Jo van Ammersstraat 6, Rijen

Begane grond:

Entree (4,88 m. x 3,36 m.) met veel daglichtinval door de grote raampartijen, toegang tot het zwevend toilet met fonteintje, de woonkamer en open hardhouten trap (Kambala) naar de eerste verdieping. Vanuit de entree kunt u ook het bedrijfsgedeelte. Er ligt een natuurstenen (Jura) vloer v.v. vloerverwarming.





De woonkamer

De woonkamer (5,36 m. x 6,16 m.) ligt aan de voorzijde van de woning. Er is een houtkachel en de natuurstenen (Jura) vloer is v.v. vloerverwarming. Vanuit de woonkamer kunt u naar de woonkeuken.





De woonkeuken

De woonkeuken (4,72 m. x 6,15 m.) ligt aan de achterzijde van de woning. Er staat een modern keuken blok in hoekopstelling met eiken en zandgrijze lades en deuren. Dit gedeelte is v.v. een vaatwasser, een koelkast, een vriezer, een oven, een combimagnetron en anderhalve spoelbak. Er zijn meerdere lades en een servieskast met 2 schuifdeuren.

Het kookeiland heeft 3 zitplaatsen en is v.v. een 5-pits gaaskookplaat (incl. wokbrander) en een geïntegreerde frituurpan. Er hangt een RVS-afzuigkap. Het granieten aanrechtblad maakt het plaatje helemaal af.

De natuurstenen (Jura) vloer is ook hier v.v. vloerverwarming. Er zijn twee schuifdeuren naar de achtertuin en een loopdeur naar de bijkeuken.







De bijkeuken

In de bijkeuken (3,83 m. 4,88 m.) vindt u de wasaansluitingen en een gootsteen. Er hangt een systeemplafond v.v. inbouwverlichting. De pomp en het verdeelsysteem van het onderhoudsvrij biofilter voor de toiletten en buitenkranen zitten in deze ruimte Er is een loopdeur naar de woonkeuken, de achtertuin en de installatieruimte. Er ligt een natuurstenen (Jura) vloer.



De installatieruimte

In deze ruimte (2,44 m. x 1,22 m.) vindt u de cv-ketel (Viessman HR Vitodens 200 W met verwarmingsregeling), de boiler (Viessman Vitocell 100 W, 120 Liter) en de verdeling van de vloerverwarming.

Eerste verdieping:

De hal

Ruime hal (6,27 m. x 3,36 m.) met veel daglichtinval aan de voorzijde van de woning. Van hieruit zijn de 3 slaapkamers en de badkamer te bereiken. Alle slaapkamers en de hal zijn afgewerkt met een vinylvloer. De slaapkamers zijn v.v. een ventilatiekastje.



Slaapkamer 1

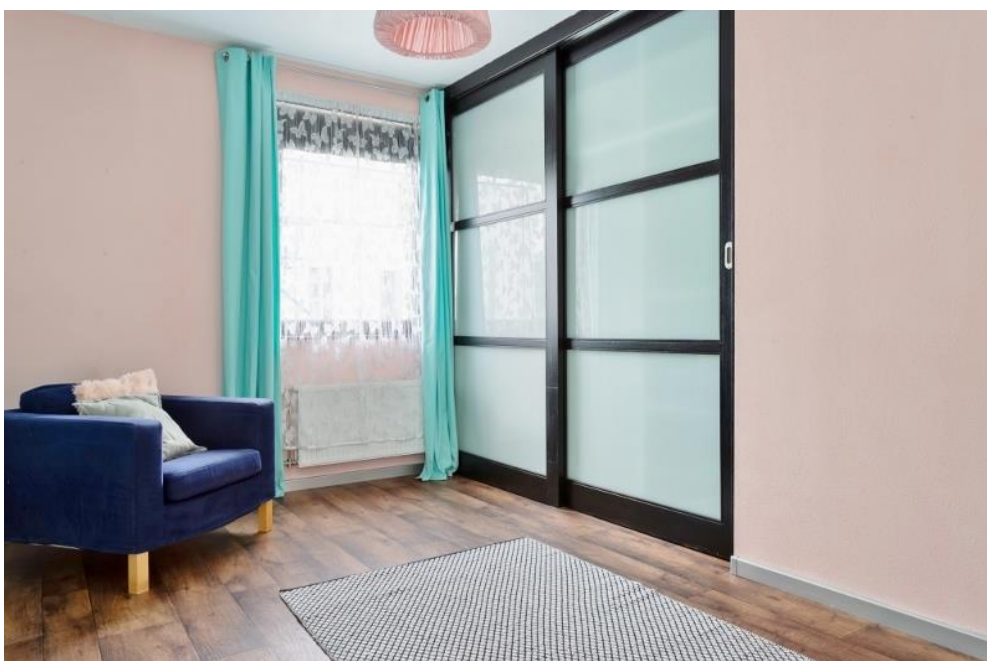
Aan de achterzijde gelegen slaapkamer (3,22 m. x 6,15 m.) met toegang tot het balkon met buitenverlichting. Deze kamer heeft een walk-in-closet (6.6 m²) en eigen ingang naar de badkamer. Er is een televisie-aansluiting aanwezig.





Slaapkamer 2

Aan de rechterzijde gelegen slaapkamer (4,75 m. x 2,75 m.) met eigen vaste schuifkast.



Slaapkamer 3

Aan de voorzijde gelegen slaapkamer (4,75 m. x 2,92 m.) met eigen vaste schuifkast.



De badkamer

Deze luxe badkamer (4,89 m. x 3,83 m.) ligt aan de achterzijde en is voorzien een ligbad met thermostaatkraan, een inloopdouche met thermostaatkraan, een zwevend toilet en dubbel wastafelmeubel. Er is een ruime sauna. De wanden zijn geheel betegeld, er ligt een plavuizen vloer en er hangt een designradiator.





De achtertuin

Direct achter de woning vindt u een overdekt terras gelegen op het westen. Een tweede terras ligt achter in de tuin op het zuidwesten. Verder is er een gazon, vaste beplanting en een buitenkraan. U kunt de tuin (ca. 14 m. x 14 m.) achterom betreden. Het fietsenhok/berging (5 m²) is onderdeel van de woning, maar kunt u alleen van buitenaf bereiken.





De bedrijfsruimte

De bedrijfsruimte heeft 3 verdiepingen met een eigen ingang aan de Trees Kinstraat. De bedrijfsruimte zijn v.v. brandmelders en alarm. Iedere verdieping heeft zijn eigen uitgebreide meterkast. Aan de voorzijde zijn de hardhouten kozijnen v.v. geluidswerend glas (-41dB).



Begane grond

De entree

U komt binnen in een hal (3,567 m. x 3,54 m.), waar zich ook de serverruimte bevindt. Er is een houten trap die u naar de eerste verdieping brengt. Er is een loopdeur naar een werk-/kantoorruimte. Op de vloer liggen plavuizen. Er hangt een systeemplafond v.v. verlichting.



Werk-/hobbyruimte

U kunt deze ruimte (32 m²) ook van buitenaf betreden via twee openslaande deuren v.v. gelaagd glas. In deze ruimte vindt u krachtstroom, een luchtcompressor, een brandslang, diverse elektrapunten op bureauhoogte en een eenvoudig keukenblokje. Op de vloer liggen plavuizen. Er hangt een systeemplafond v.v. verlichting.



Werk-/bergruimte

Deze ruimte (3,54 m. x 2,48 m.) ligt tussen de garage en de werk-/hobbyruimte in en daarom ook geschikt als berging. Op de vloer liggen plavuizen. Er hangt een systeemplafond v.v. verlichting.

De inpandige garage / werkruimte

Deze ruimte (6,33 m. x 6,10 m.) heeft twee elektrische sectionaal deuren en een buitendeur naar de achtertuin. Er zijn veel extra elektrapunten en cai-aansluitingen. Er is een kraantje aanwezig en een compressoraansluiting.





De eerste verdieping

Vanuit de entree kunt u rechtstreeks naar de eerste verdieping. U vindt hier 2 kantoorruimtes en de afgesloten trapopgang naar de tweede verdieping. Alle ramen zijn weer v.v. screens.

Kantoor 1

Deze ruimte (6,15 m. x 5,21 m.) ligt ook aan de voorzijde van het bedrijf en is v.v. een systeemplafond met verlichting en airconditioning. Er zijn veel extra elektrapunten en cai-aansluitingen. U vindt hier ook de uitgebreide meterkast (5 aardlekschakelaars, 17 groepen) en een trapkast. Er is een deur naar het dak.



Kantoor 2

Deze ruimte (3,94 m. x 3,30 m.) ligt aan de voorzijde van het bedrijf en is v.v. een systeemplafond met verlichting. Er zijn veel extra elektrapunten en cai-aansluitingen.



De tweede verdieping

kantoor 3

Deze ruimte (45,7 m²) ligt aan de voorzijde van het bedrijf en is v.v. een systeemplafond met verlichting en airconditioning. Alle kozijnen zijn weer v.v. screens. Er zijn veel extra elektrapunten en cai-aansluitingen. Ook hier vindt u een uitgebreide meterkast (36 groepen, 9 aardlekschakelaars). Verder vindt u hier een eenvoudig keukenblok met water en toiletruimte. U kunt doorlopen naar de volgende ruimte en via een buitendeur naar het balkon wat langs 3 zijdes loopt.





Kantoor 4 / wachtruimte / kantine

Deze ruimte (3,83 m. x 2,85 m.) ligt aan de achterzijde en is v.v. een systeemplafond met verlichting. U kunt doorlopen naar de laatste kantoorruimte.



Kantoor 5

Deze ruimte (3,35 m. x 6,05 m.) ligt aan de achterzijde van het bedrijf en is v.v. een systeemplafond met verlichting en airconditioning. Alle kozijnen zijn weer v.v. screens. Er zijn veel extra elektrapunten en cai-aansluitingen. Er is een loopdeur naar het dak.



Bijzonderheden:

- ligging op bedrijventerrein in "Paarse strook" aan rustige straat
- ruime woning
- moderne woonkeuken met kookeiland
- woonkamer met houthaard
- 3 slaapkamers, bijkeuken en berging
- Luxe, moderne badkamer met sauna
- Begane grond v.v. plavuizen met vloerverwarming
- Tuin op het zuidwesten

- bedrijfsruimte voor vele doeleinden geschikt te maken
- met voldoende parkeerruimte en garage
- diverse kantoorruimtes
- iedere verdieping heeft zijn eigen uitgebreide meterkast
- goed ventilatiesysteem
- goed brandveiligheidssysteem
- alarmsysteem aanwezig
- buitencamera's aanwezig
- Gehele woning v.v. hardhouten kozijnen (merbau) met dubbel glas HR++, isolatiewaarde 1,1, gevuld met Argongas
- 40 m² akoestische beglazing (-41dB) op gevel spoorlijn
- Er liggen twee 10.000 liter tanks in de voortuin, voor hemelwateropvang. Deze tanks hebben een onderhoudsvrij biofilter. De toiletten worden met dit water doorgespoeld en de buitenkraantjes zitten hierop aan gesloten.

- gelegen nabij de uitvalswegen en treinstation



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 roerende 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, die is opgesteld door deVBO. 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

Voor rechtstreeks contact met de makelaar kunt u bellen met 06-46191633