



RIJEN
Pastoor Gillisstraat 5

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: $\pm 485 \text{ m}^3$
Woonoppervlakte: $\pm 137 \text{ m}^2$
Perceeloppervlakte: $\pm 128 \text{ m}^2$
Bouwjaar: 1999



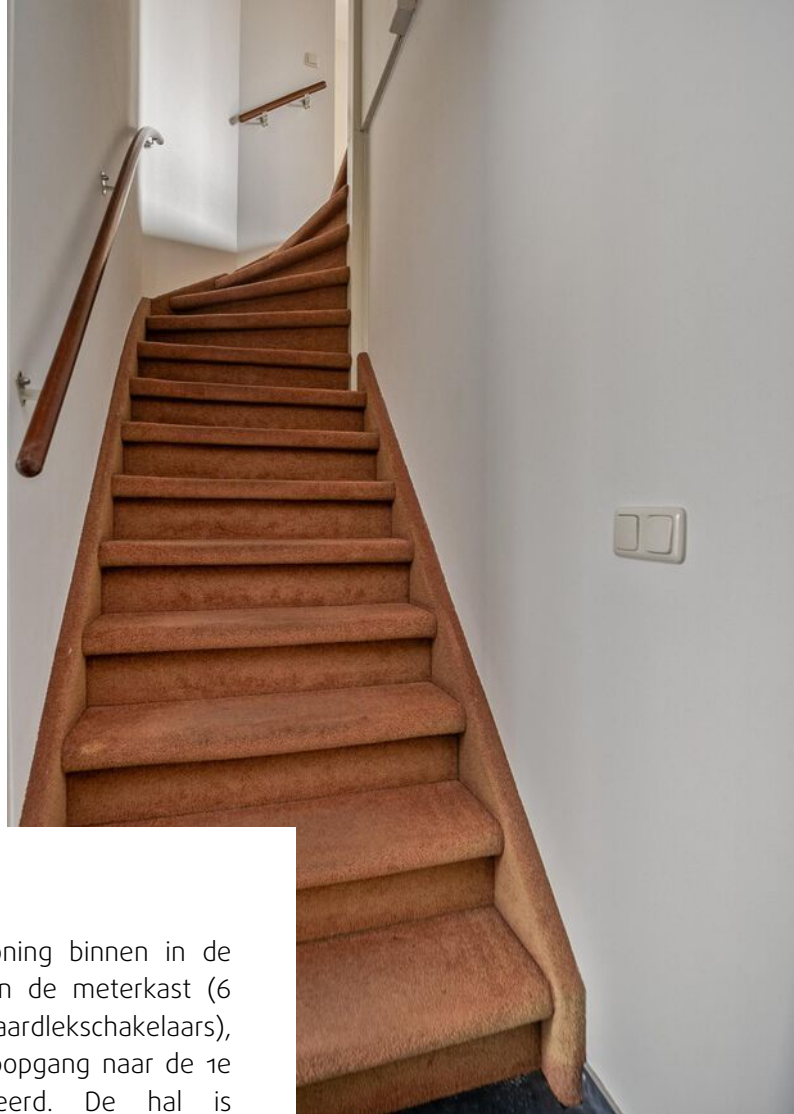
Inleiding

Heerlijk ruime tussenwoning met eigen garage gelegen midden in het centrum van Rijen! Deze woning beschikt over een royale uitgebouwde woonkamer met een volledige achterwand van glas, waardoor het natuurlijke licht binnenvalt en er een aangename sfeer ontstaat. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een moderne keuken vanuit waar je op het fraaie pleintje kijkt. Met maar liefst 4 slaapkamers is er genoeg ruimte voor een hele gezin en om eventueel gasten te verwelkomen. De gunstig gelegen achtertuin met achterom biedt de mogelijkheid om hier met mooi weer heerlijk te vertoeven.

Het huis ligt in een levendige wijk, maar door het grote plein met de authentieke schoorsteen biedt het voldoende rust en ruimte. Ideaal is dat het winkelcentrum De Laverije op loopafstand is gelegen en beschikt over voldoende winkels en horecagelegenheden.

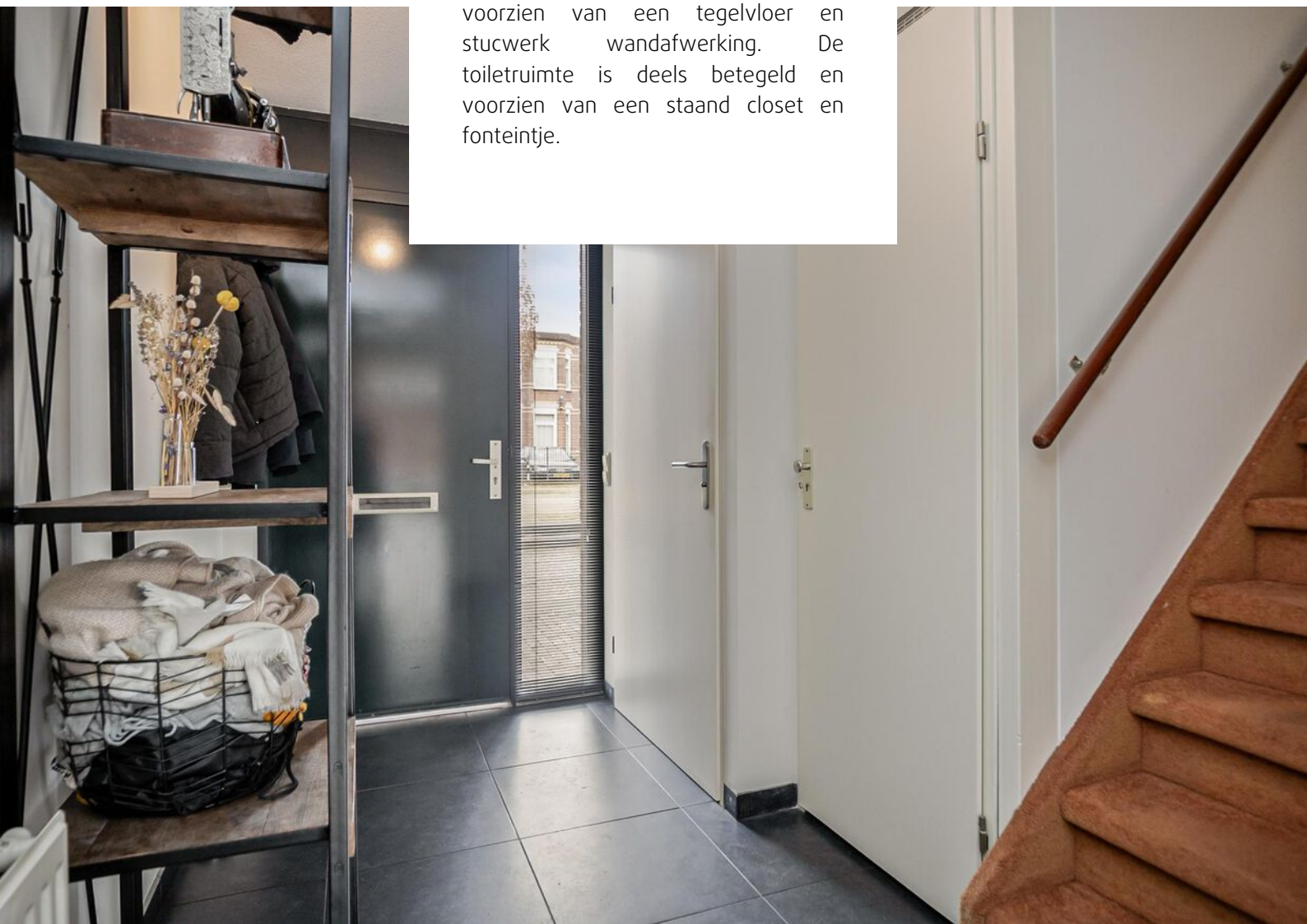
Ook ligt de woning op loop-/fietsafstand van basisscholen en van het NS-station dat directe verbindingen biedt naar Breda en Tilburg.

Vraagprijs: € 389.500,- k.k.



Begane grond:

We komen de woning binnen in de hal/entree, hier zijn de meterkast (6 groepen, 2 aardlekschakelaars), toiletruimte en trapopgang naar de 1e verdieping gesitueerd. De hal is voorzien van een tegelvloer en stucwerk wandafwerking. De toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een staand closet en fonteintje.



Woonkamer:

Vanuit de hal bereiken we de woonkamer en komen we binnen ter hoogte van de eethoek. Bij binnenkomst valt de heerlijke ruimte en de hoeveelheid lichtinval gelijk op. Dit dankzij de aanwezige uitbouw en de grote raampartijen. De zithoek is in de uitbouw gesitueerd en biedt de mogelijkheid om de ruimte op verschillende manieren in te delen. De woonkamer is voorzien van een laminaatvloer, stucwerk wandafwerking en fraai schuurwerk plafond.







Keuken:

De keuken is aan de voorzijde van de woning gelegen en in een hoekopstelling ingericht. De keuken beschikt over een granieten werkblad, vaatwasmachine, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en combimagnetron.

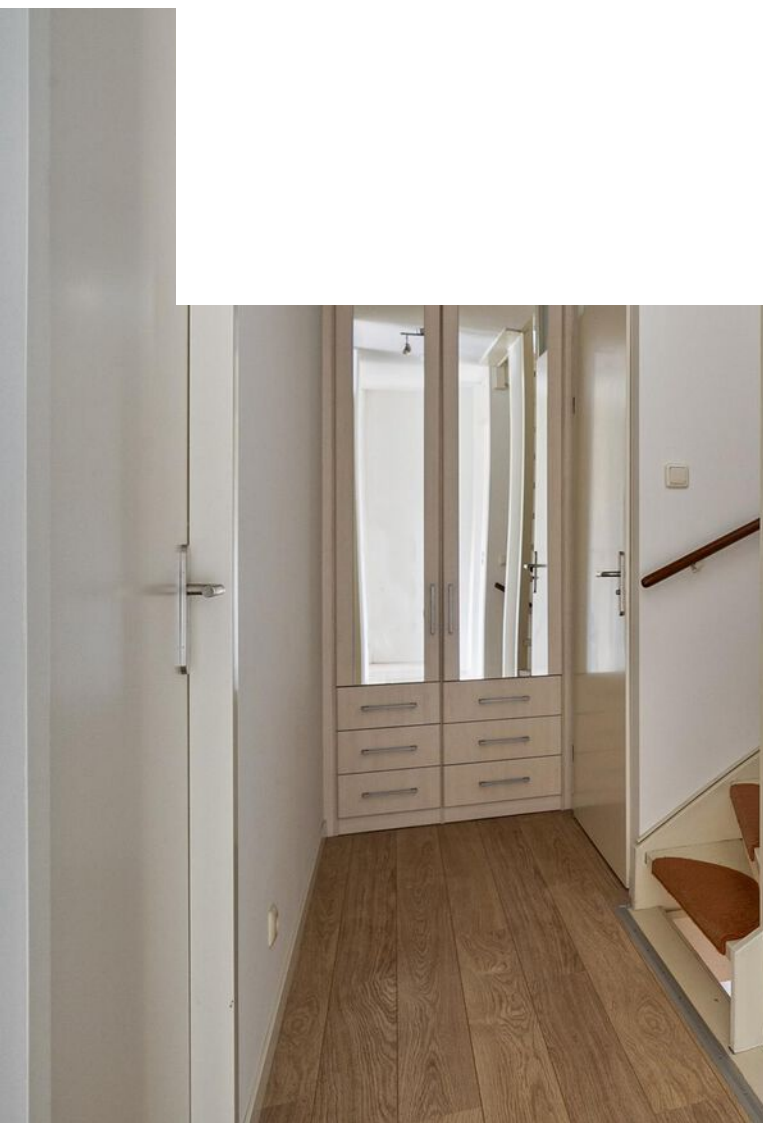
Vanuit de keuken is daarnaast ook de diepe trapkast bereikbaar die ideaal als extra provisieruimte te gebruiken is.





1e verdieping:

Vanaf de overloop zijn de 3 slaapkamers, badkamer en trapopgang naar de 2e verdieping bereikbaar. Daarnaast beschikt de overloop over een praktische inbouwkast.



De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is ca. 14,6 m² groot. De kamer is voorzien van een nette laminaatvloer en glad gestuukte wanden. De vloer is in alle slaapkamers en op de overloop doorgetrokken.





De 2e slaapkamer ligt eveneens aan de achterzijde en is ca. 8,3 m² groot en voorzien van glad gestuukte wanden.





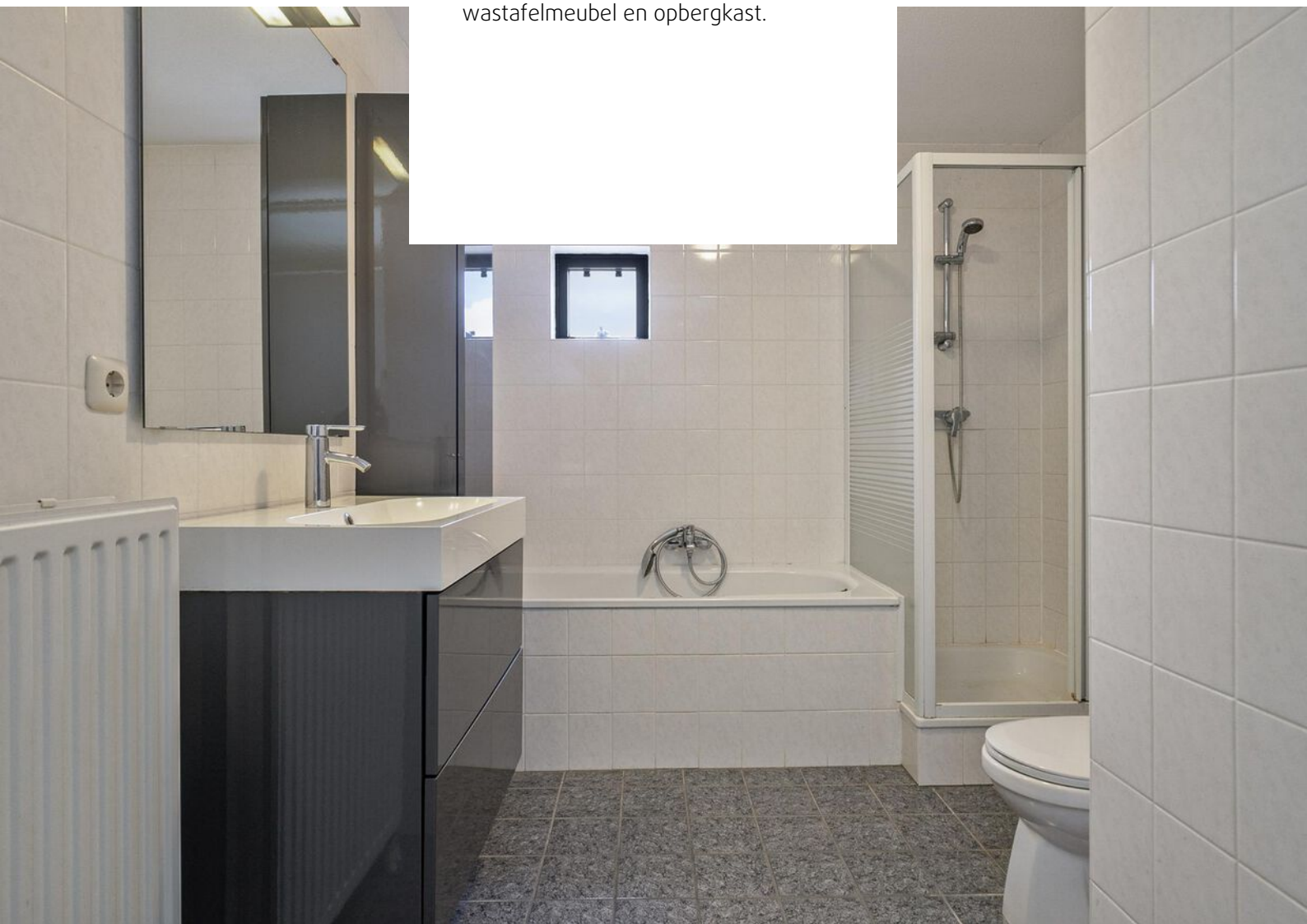
De 3e slaapkamer welke momenteel als thuiswerkplek gebruikt wordt, is ca 7,9 m² groot en voorzien van glad gestuukte wanden.





Badkamer:

De badkamer is eveneens aan de voorzijde gelegen en neutraal afgewerkt. De ruimte is volledig betegeld en voorzien van een ligbad, douchecabine, ze toilet, wastafelmeubel en opbergkast.





2e verdieping:

Via de vaste trapopgang bereiken we de voorzolder, hier zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur, de mechanische ventilatie en de cv-ketel (Nefit Topline 2011) gesitueerd. De voorzolder is voorzien van een laminaatvloer en heeft aan zowel de voor-als achterzijde veel bergruimte achter de aanwezige knieschotten. Tevens is de 4e (slaap)kamer vanaf hier te bereiken.





Deze ruime kamer beschikt over dezelfde laminaatvloer en heeft spachtelputz wandafwerking en een schuurwerk plafond. Aan de achterzijde is een grote dakkapel aanwezig die zorgt voor ruime lichtinval. Ook is er op deze kamer bergruimte achter de knieschotten.



Tuin:

De achtertuin is vanuit de woonkamer bereikbaar middels openslaande tuindeuren of een separate loopdeur. De tuin is op het Zuidoosten gelegen en volledig voorzien van sierbestrating. De tuin heeft een split level met verhoogd terras bij de woning en op het lagere gedeelte is er toegang tot de garage en de achterom.





Garage:

De garage (ca. 5,97 m x 3,21 m) is ruim opgezet en voorzien van een kanteldeur en elektra. Ideaal als bergruimte maar natuurlijk ook gewoon voor het stallen van een auto.

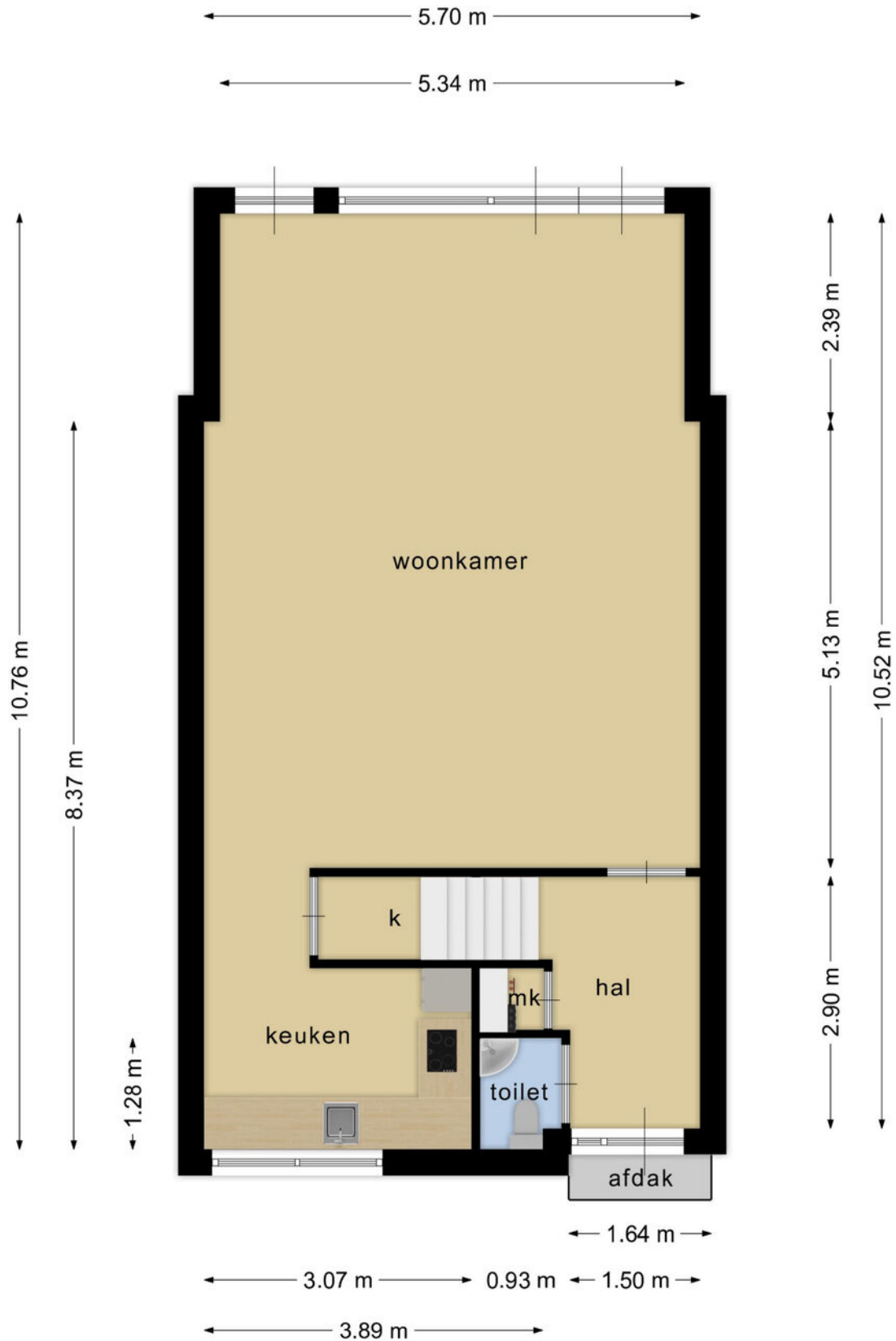




Bijzonderheden

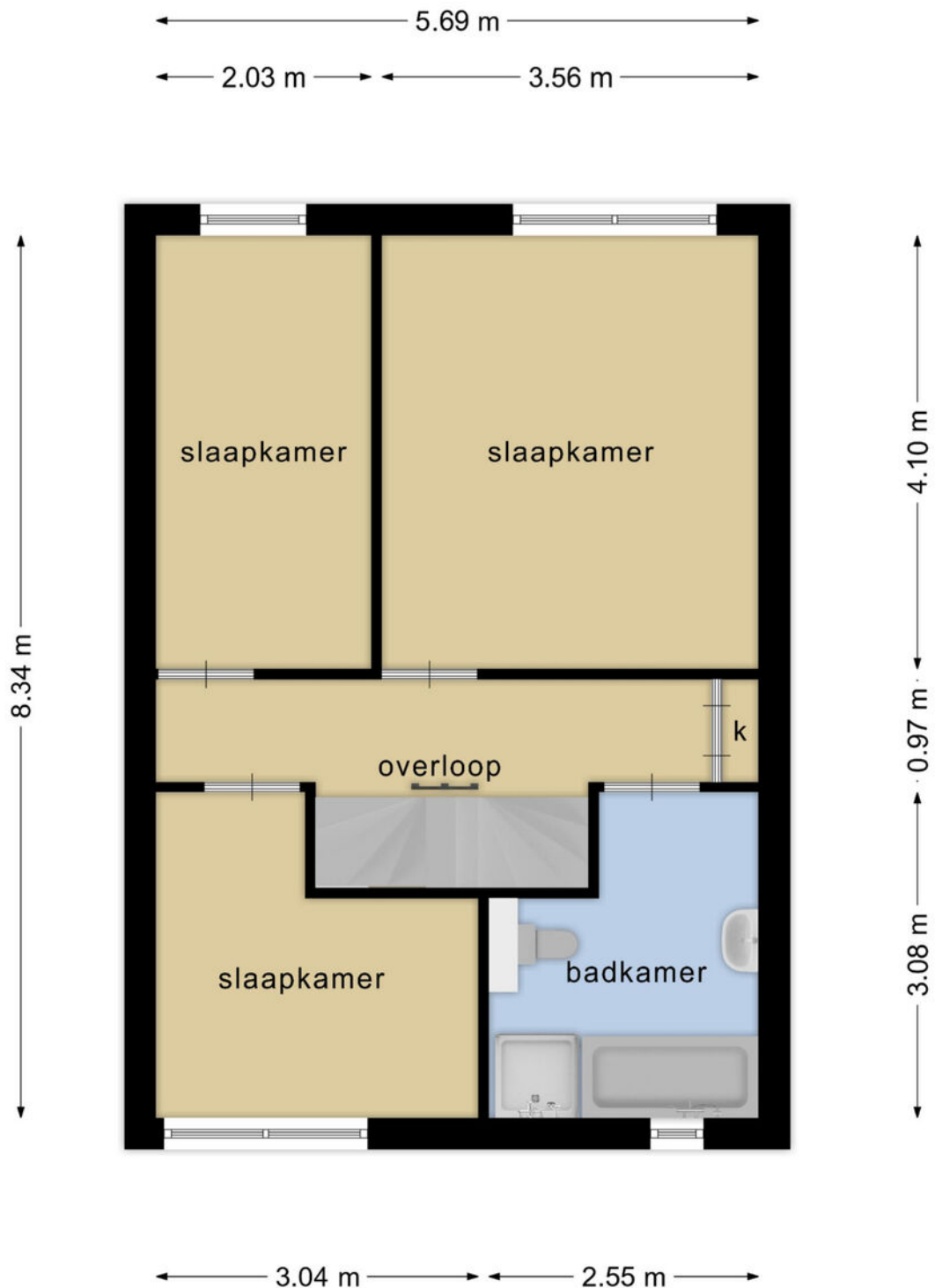
- Heerlijk ruime tussenwoning met uitbouw.
- Grote garage aanwezig.
- Volledig geïsoleerd.
- Op rustige locatie gelegen.
- Op loopafstand van Winkelcentrum De Laverije.
- Openbaar vervoer (trein & bus) op loop-/fietsafstand.
- Aanvaarding geschiedt in onderling overleg.

Plattegronden



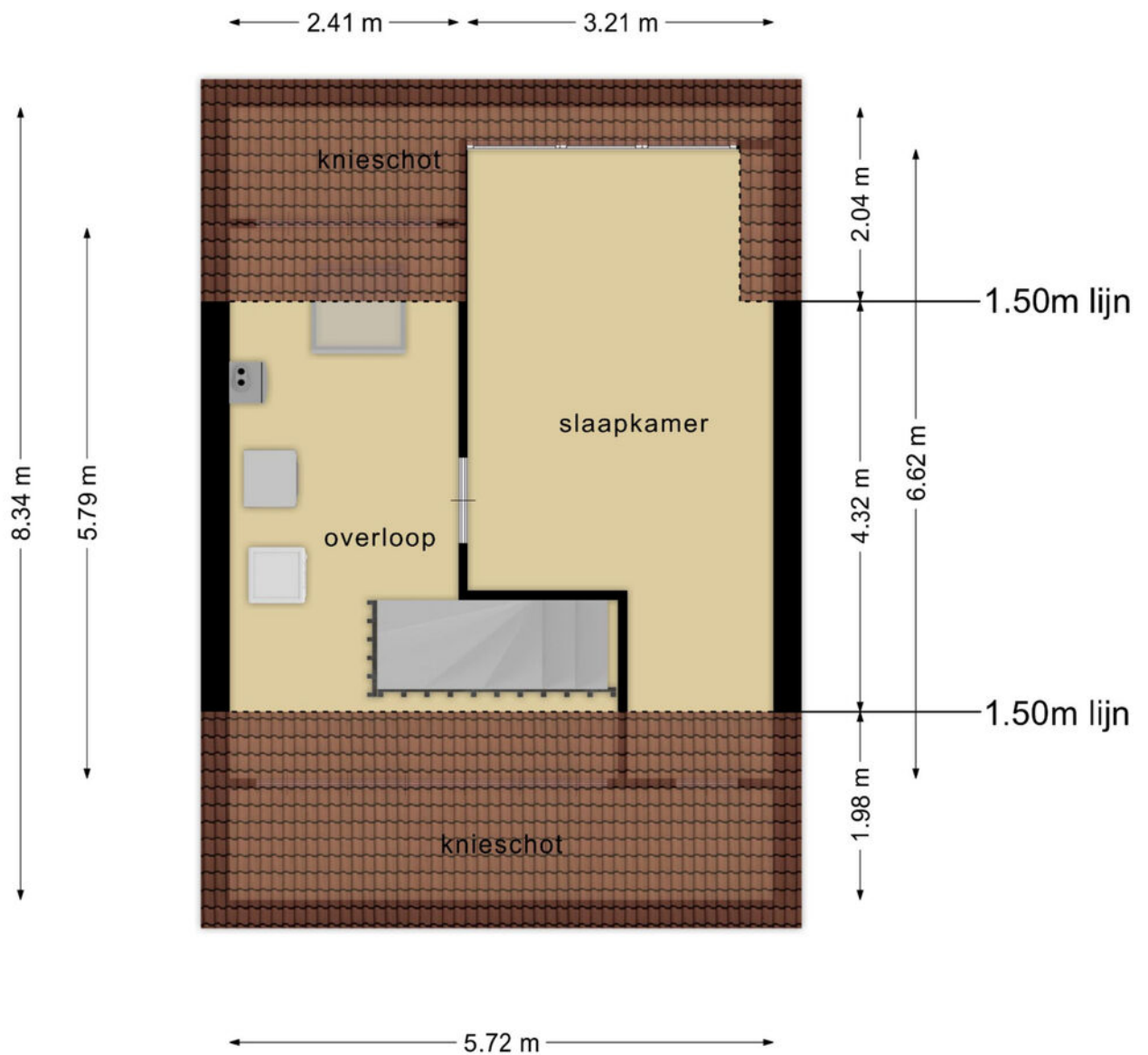
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



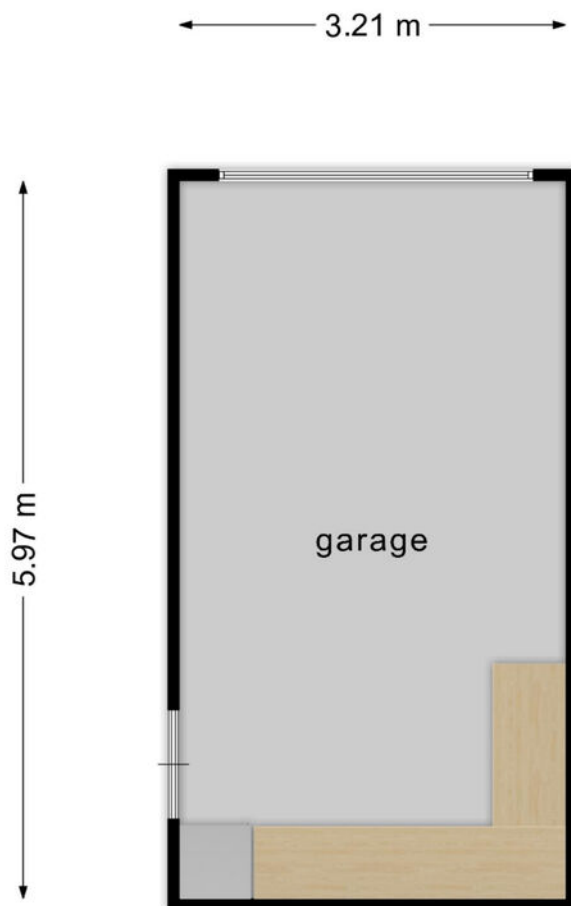
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegronden








**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

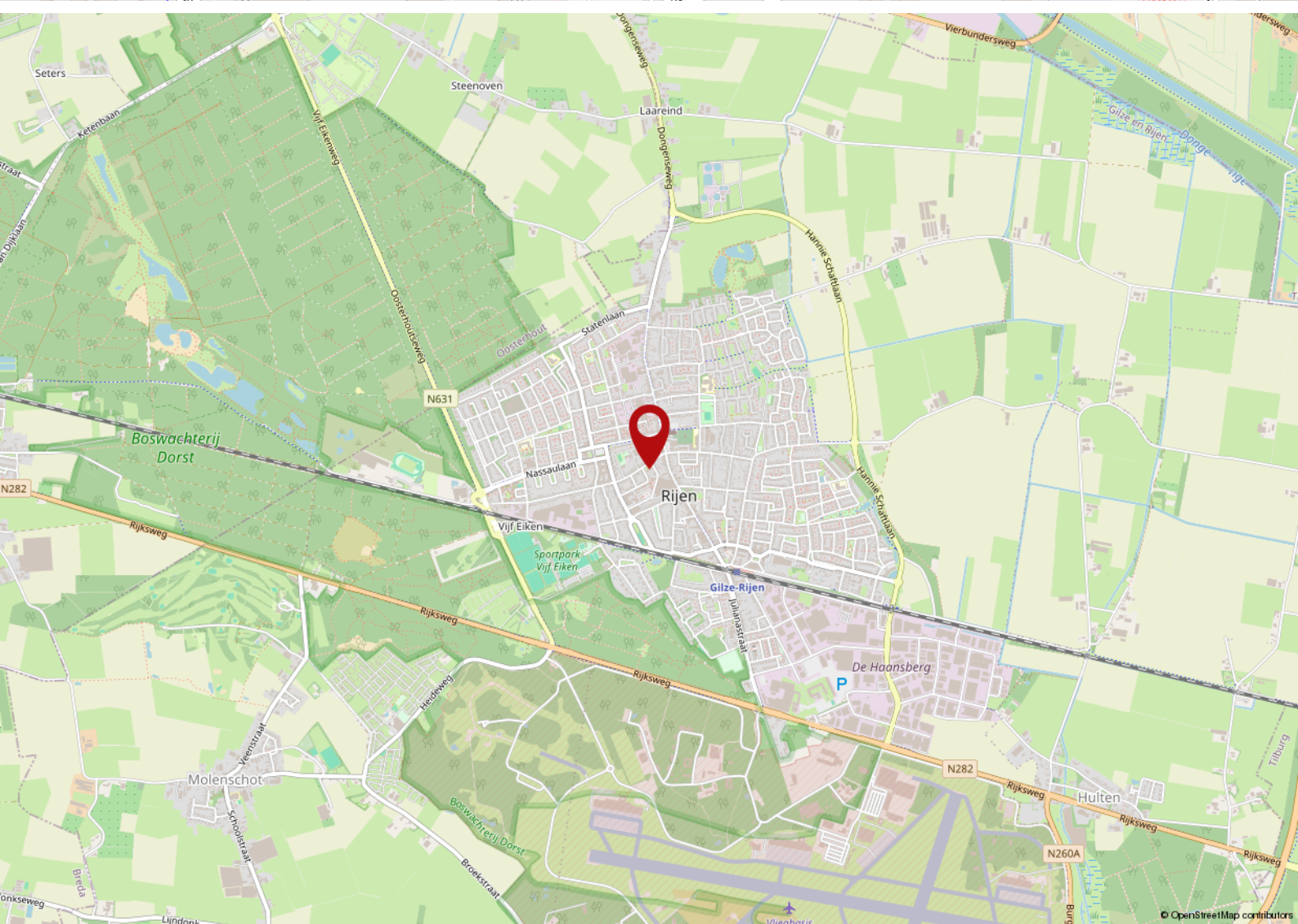
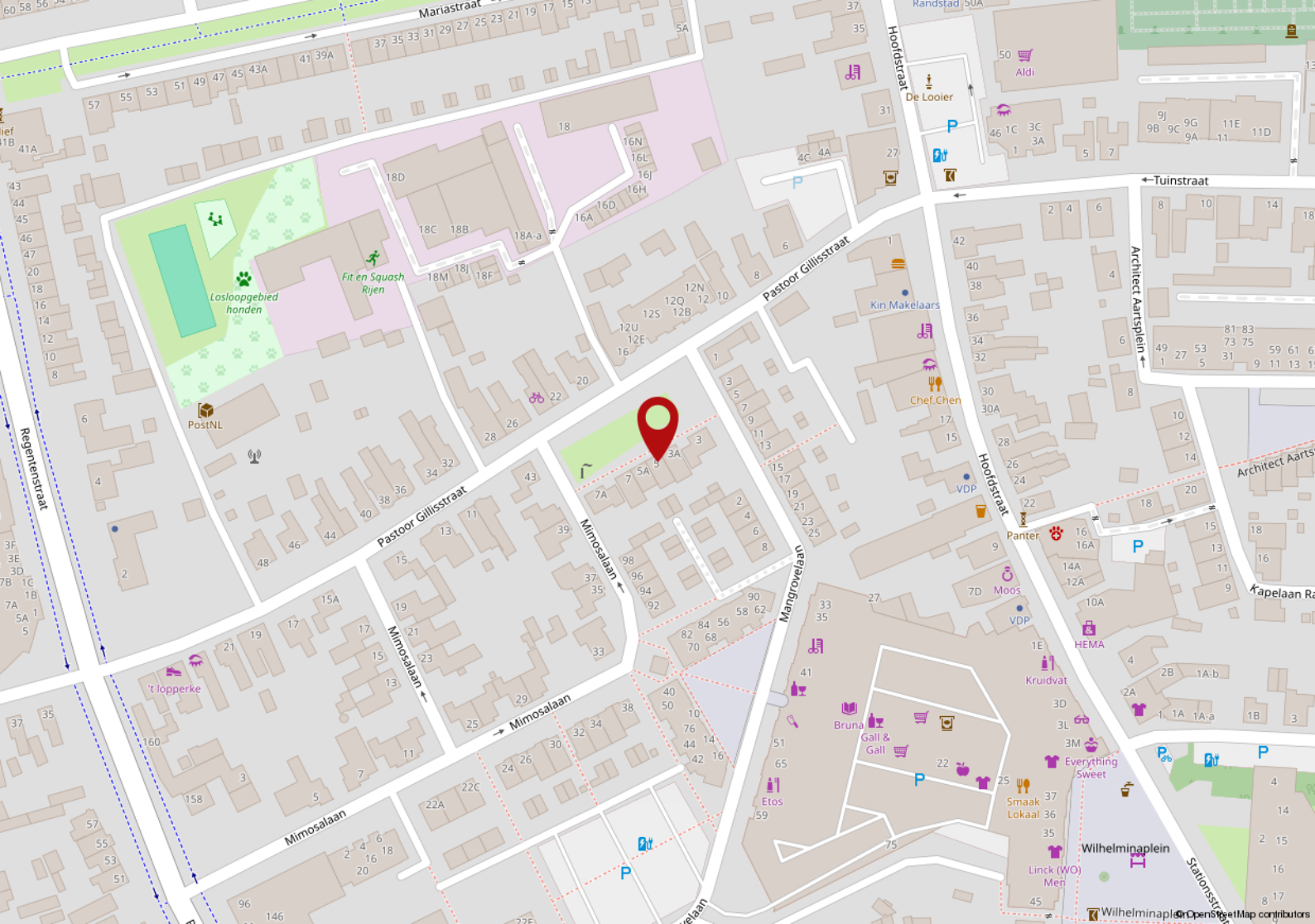
Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster 	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente		Gilze en Rijen
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie		A
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	7788	
	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 februari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- 2 hanglampen woonkamer			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Meubels woonkamer		X	
- TV-beugel (draaibaar) woonkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- Raam op de voorzijde eerste verdieping en zolder bevatten horren maar deze zijn defect.	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Toiletrolhouder		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- Badkamermeubel/kast (naast wastafelmeubel)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt

voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen? Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning? De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (*), o.a. de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

(*) De overdrachtsbelasting voor woningen is blijvend verlaagd van 6% naar 2% van de waarde van de gekochte woning.

Voorwaarden

Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en dient ter uitnodiging tot het doen van een voorstel. Alle gegevens zijn door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid daarvan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle tekeningen zijn indicatief en uitsluitend bedoeld om u een indruk te geven van de indeling. Er kunnen derhalve geen rechten worden ontleend aan deze tekeningen. Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats op afspraak met VMG makelaars. Bij aankoop wordt de staat van oplevering vastgesteld in een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Koper dient rekening te houden met het storten van een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke onder beheer van de notaris gehouden zal worden. Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met:

VMG Regio Tilburg b.v.
Kijkduinlaan 95
T 013-5720672
E regiotilburg@vmg-makelaars.nl

Openingstijden
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.00 uur
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.
Bezoek ook eens onze website:
www.vmg-makelaars.nl



ONS TEAM

Wij zijn VMG Makelaars, een team van enthousiaste mensen met een ondernemend karakter. Betrokken en bevolgen. Stuk voor stuk specialisten op ons vakgebied.

Wij hebben kennis van mensen en van zaken. Wij geloven in een persoonlijke aanpak en in eerlijk zaken doen. VMG Makelaars heeft meerdere kantoren in Brabant, waaronder kantoor Tilburg met een presentatieruimte in Oisterwijk.

VMG Regio Tilburg b.v.
Kijkduinlaan 95
T 013-5720672
E regiotilburg@vmg-makelaars.nl

Openingstijden
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.00 uur
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.
Bezoek ook eens onze website:
www.vmg-makelaars.nl

'Ik wil gewoon even weten waar ik aan toe ben'

De kosten van het eerste gesprek over je hypotheek zijn voor onze rekening.



Duidelijk verhaal

Kijkduinlaan 93 | 5045PH Tilburg | (013) 58 35 005
tilburg1538@hypotheekshop.nl

VMG Makelaars

VMG Makelaars Tilburg

Kijkduinlaan 95
5045 PH Tilburg

T. 013 - 572 0672

E. regiotilburg@vmg-makelaars.nl

 [vmgmakelaars](#)

 [vmgmakelaarstilburg](#)

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

