



# WONEN

**HOOFDSTRAAT 96** 5121 JH RIJEN

*Karakteristieke woning  
met drie aparte  
woonunits.*

*Vier keukens, vier  
slaapkamers en vijf  
badkamers.*

*Garage, drie  
bergruimtes en een  
groot dakterras.*



# RE/MAX

RE/MAX Optimus Makelaars  
085-2130300  
optimusmakelaars@remax.nl  
[makelaars-in-brabant.nl](http://makelaars-in-brabant.nl)





**Wonen in Rijen  
doe je met RE/MAX**





# WELKOM

## bij de Fullservice makelaar

Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te nemen; je zag je droomhuis en wilt het kopen, maar hoe zit het dan met je huidige huis? Krijg je wel een hypotheek rond en welke hypotheek sluit het beste aan bij jouw situatie? Logische vragen die, als je je onvoldoende laat voorlichten, in potentie grote gevolgen met zich meebrengen voor jouw toekomst! Per slot van rekening koop of verkoop je niet elke dag een huis. Was het nou maar zo simpel als het shoppen voor je favoriete outfit...

**Met een RE/MAX makelaar ben jij in goede handen!**



*Is dit jouw droomhuis?*



**RE/MAX Optimus Makelaars** is een no-nonsense fullservice makelaarskantoor dat zich voornamelijk richt op Noord-Brabant. Onze makelaars hebben ieder hun eigen specialisme; ze zijn thuis in hun deel van Noord-Brabant.

## Volg en like ons online



[instagram.com/remax\\_optimus\\_makelaars/](https://www.instagram.com/remax_optimus_makelaars/)



[facebook.com/remaxtilburg/](https://www.facebook.com/remaxtilburg/)



[www.makelaars-in-brabant.nl](http://www.makelaars-in-brabant.nl)

WOONOPPERVLAKTE

424 m<sup>2</sup>

INHOUD

2159 m<sup>3</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

518 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1910

KAMERS

13

SLAAPKAMERS

4



**STATUS:**

Beschikbaar

**VERWARMING:**

C.V.Ketel

**ENERGIELABEL:**

D

**DAKTERRAS:**

Noord-oost

**PARKEREN:**

Oprit

**BERGING:**

Ja





# KOM VERDER

## HOOFDSTRAAT 96



**VRAAGPRIJS  
€ 995.000 K.K.**

Wow! Deze riante en karakteristieke woning is gelegen aan de Hoofdstraat 96. Je geniet hier van veel leefruimte! Tevens bestaat de woning uit drie aparte woonunits, welke ook ideaal zijn om als kantoor, salon en/of woonruimte voor gezinsleden te gebruiken. Met wel vier slaapkamers, maar liefst vijf badkamers, vier keukens, een garage, drie bergruimtes en een dakterras van goed formaat kom je hier absoluut niets te kort. Verder is de woning ideaal voor gezinnen en kun je hier met dank aan de goede staat direct intrekken!

De woning bevindt zich in het levendige centrum van Rijen. Alle wenselijke voorzieningen zoals supermarkten, gezellige restaurants, meerdere scholen en winkels liggen op loopafstand. Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend met het openbare vervoer (bushaltes) en uitvalswegen (N282 en N631) nabij gelegen.

### Begane grond

De voordeur met overkapping is via een oprit met eigen parkeergelegenheid te betreden van waaruit je binnenkomt in een hal. Hier vind je een nette houten vloer met witte wanden. Verder biedt de hal doorgang naar een eerste verdieping en bijkeuken, welke is voorzien van een kitchenette en naar een werkkamer en wasruimte leidt.

In de wasruimte tref je een wasmachine aansluiting en droger aansluiting aan. Ook biedt de wasruimte doorgang naar een badkamer. Deze badkamer is voorzien van een vast toilet, wastafelmeubel en glazen douchecabine. Daarnaast vind je hier witte vloer- en wandtegels.

Op de begane grond bevinden zich aan de voorzijde van de woning in totaal zes werkruimtes. Je kunt de werkruimtes ook uitstekend gebruiken als kantoorruimtes of kangoeroewonen. In geval van kangoeroewonen zijn de werkruimtes ook als woon-/slaapkamers te gebruiken.

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich drie keukens, een slaapkamer, drie badkamers en een riante eetkamer, welke vanuit een werkkamer is te betreden. De eetkamer is ook ideaal om bijvoorbeeld als een woonkamer in te richten. Hier ben je voorzien van een skylight en verder leidt de eetkamer naar een toilet en twee keukens.

### Eerste verdieping

Middels een vaste trap vanuit de begane grond is een overloop op de eerste verdieping te betreden. De overloop biedt doorgang naar drie slaapkamers, een werkkamer, separaat toilet, badkamer en woonkamer.

De woonkamer biedt veel natuurlijk daglicht inval dankzij de brede raampartijen. Je kunt hier gezellig samenkomen, loungen en dineren. Ook is de woonkamer ingericht in neutrale tinten, waardoor hier geheel jouw eigen draai aan te geven is. Verder leidt de woonkamer naar een dakterras en loopt deze naadloos door in een keuken.

In de open leefkeuken vind je witte keukenkasten met chromen handvatten en een donker keukenblad. Daarnaast is de keuken voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, inbouw oven en koel/vriescombinatie.



---

De badkamer is voorzien van een heerlijk ligbad, vast toilet, dubbele wastafel en glazen douchecabine. Ook tref je hier een houten plafond, witte wandtegels en een grijze tegelvloer aan.

Alle kamers zijn van zeer goed formaat. Vaak worden kamers ingericht als een slaap-, kinder- of werkkamer. Maar deze zijn ook ideaal om bijvoorbeeld als een lounge area te gebruiken! Tevens is de werkkamer voorzien van een skylight.

#### Buitenruimte

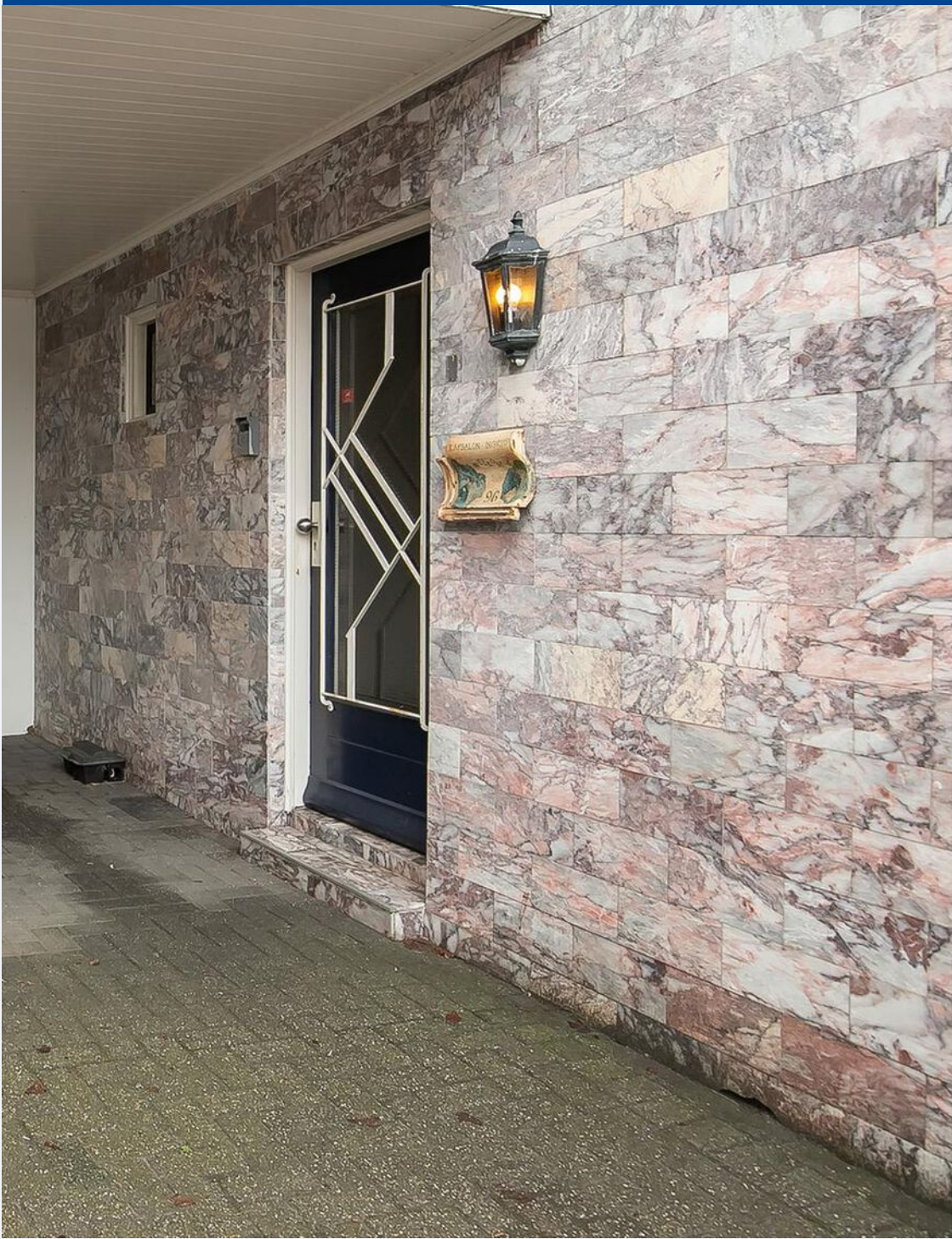
Het dakterras biedt veel privacy dankzij de houten schuttingen. Verder kun je hier heerlijk loungen en dineren. Ook leidt het dakterras naar een bergzolder.

#### Bijzonderheden

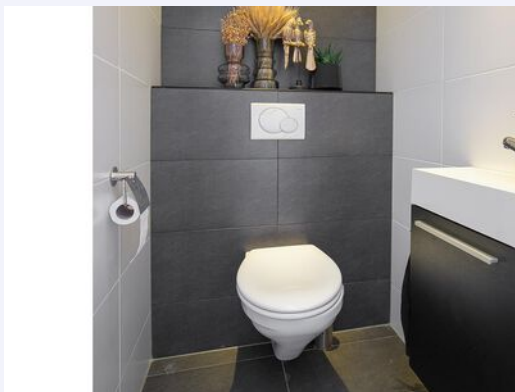
- Kindvriendelijke buurt
- Vier slaapkamers
- Volledig eigendom
- Eigen parkeergelegenheid
- Een garage
- Riant dakterras
- Vier bergruimtes
- Veel leefruimte
- Voorzieningen nabij













*Woonkamer op de eerste verdieping met veel daglicht, een open leefkeuken en toegang tot het dakterras.*



*3 aparte units*







*Begane grond;  
3 units aan de  
achterzijde met  
keuken, badkamer en  
één met toegang tot  
een aparte  
slaapkamer.*





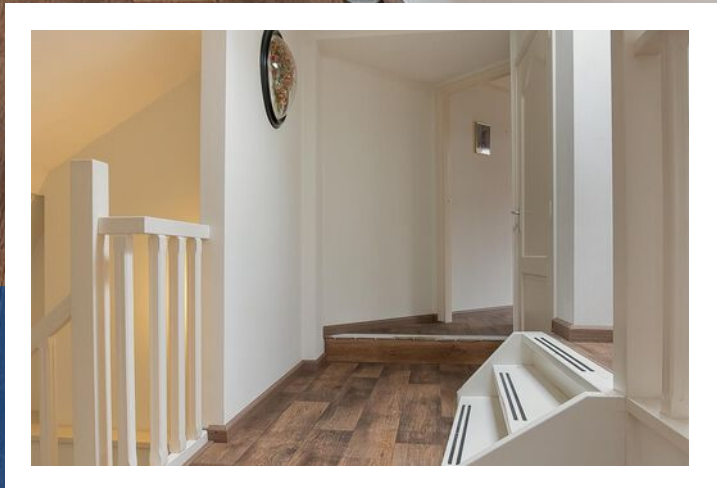
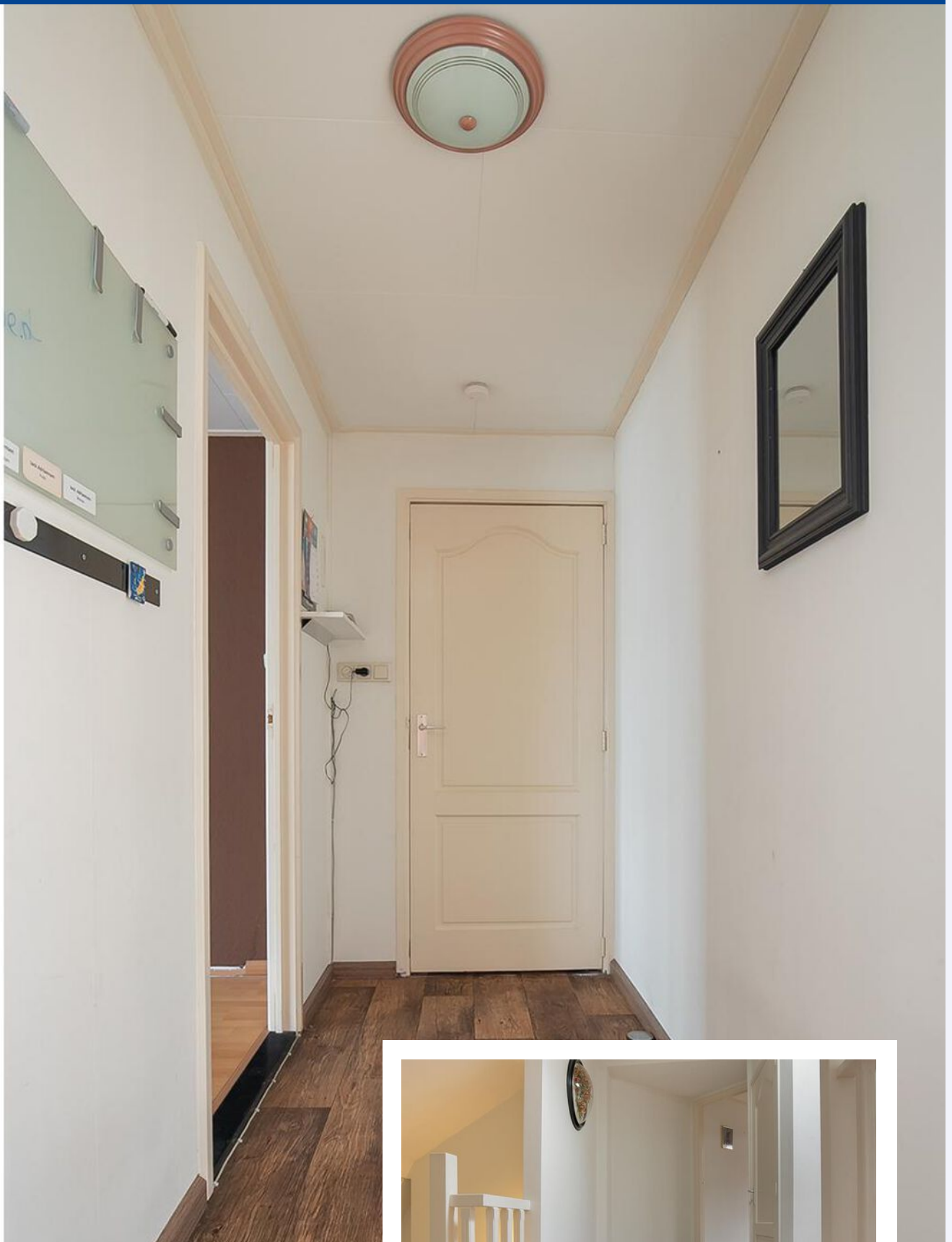
*Veel lichtinval door middel van de skylight.*















*Elke unit zijn eigen douche.*



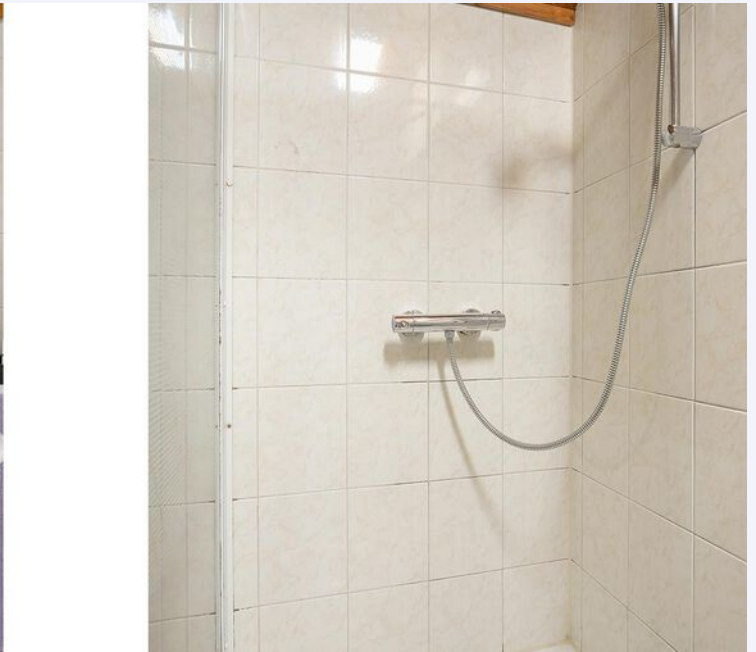














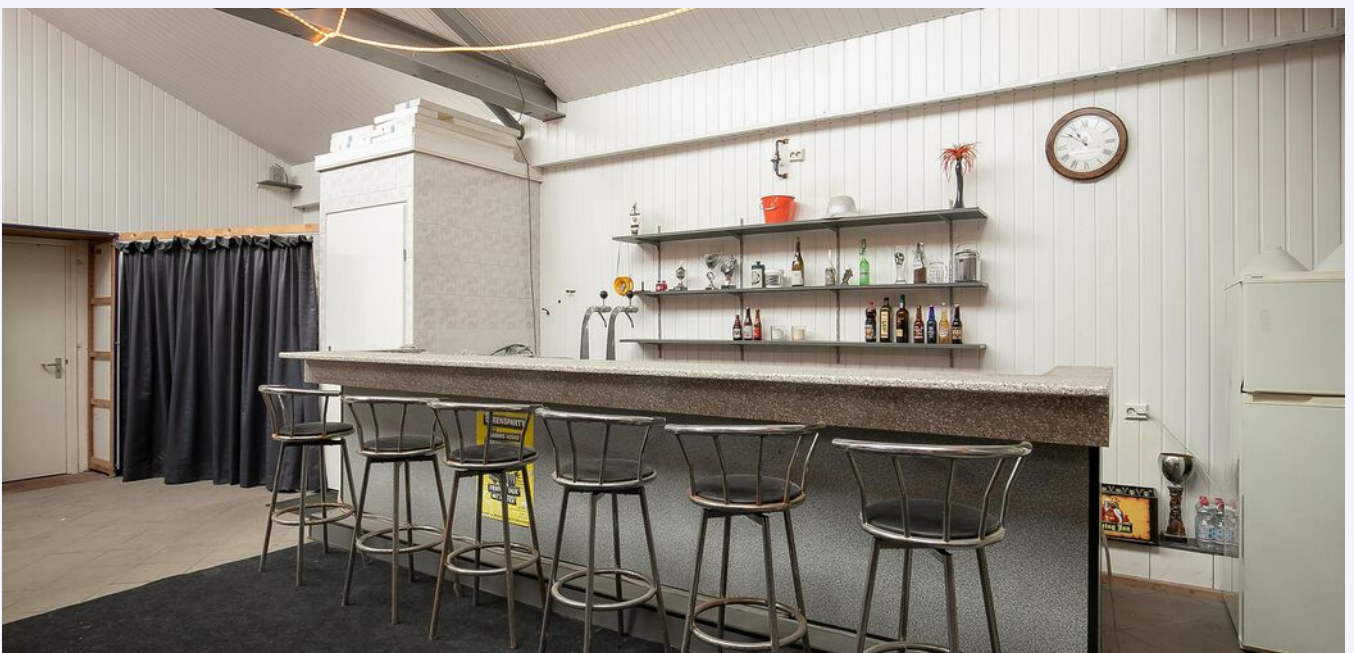












# PLATTEGROND



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



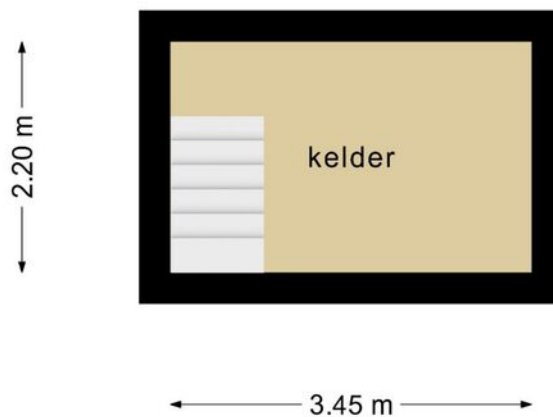
# PLATTEGROND



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

---

# PLATTEGROND



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



# KADASTRALE KAART

## HOOFDSTRAAT 96 RIJEN

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoofdstraat96



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Gilze en Rijen	
	Huisnummer	Secctie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 9031	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 januari 2023  
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

## OMSCHRIJVING

BLIJFT ACHTER GAAT MEE TER OVERNAME

### Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers	X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X	
- losse (hang)lampen		X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

-		X
---	--	---

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails	X	
- gordijnen	X	
- overgordijnen	X	
- vitrages	X	

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking	X	
- laminaat	X	
- plavuizen	X	

Overig, te weten

- schilderij ophangstelsysteem	X	
--------------------------------	---	--

### Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat	X	
- afzuigkap	X	
- combi-oven/combimagnetron	X	
- vaatwasser	X	

### Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X	
- toiletrolhouder	X	
- toiletborstel(houder)	X	
- fontein	X	

Badkamer met de volgende toebehoren

# LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
--------------	---------------	----------	--------------

- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

## Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Kluis		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X		
-------------------	---	--	--

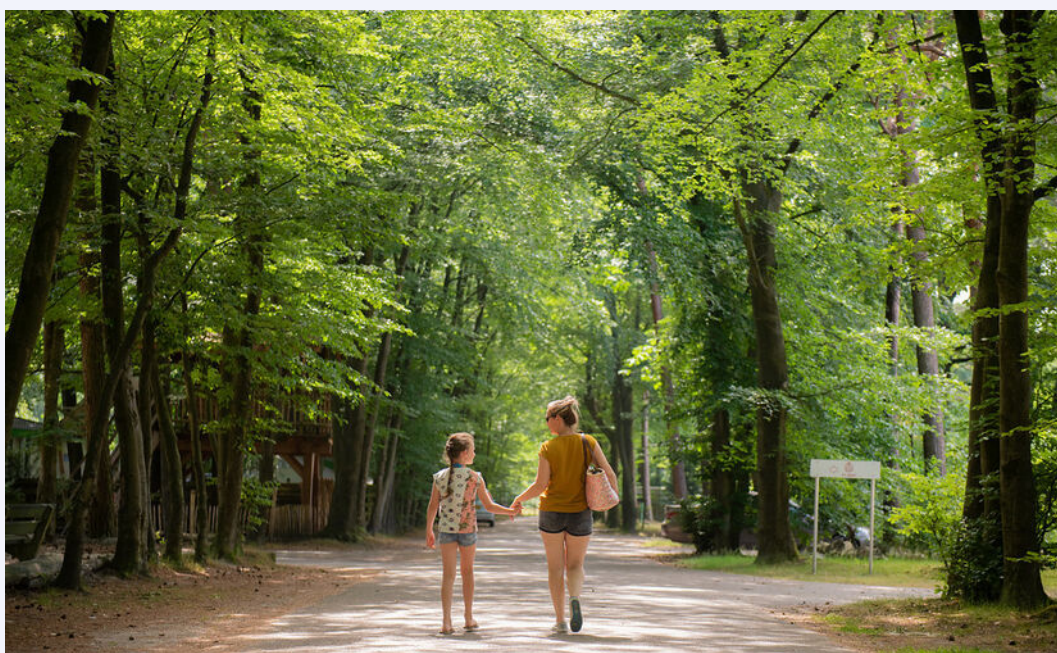
## Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	



# WONEN IN RIJEN

Rijen is ideaal gelegen ten noorden van de A58, tussen Breda en Tilburg. Het dorp telt ruim 16.000 inwoners en maakt deel uit van de gemeente Gilze-Rijen. Rijen is een aantrekkelijk dorp dat wordt omringd door mooie bossen, heide, diverse recreatiegebieden en golfbanen. In Rijen vind je volop goede voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport, kinderopvang, welzijn en gezondheid. Je vindt er zelfs een prachtig nieuw zwembad. In de Hoofdstraat, in winkelcentrum De Laverije, maar ook verspreid over de rest van Rijen vind je winkels, restaurants en cafeetjes in alle soort en maten. En in het uitzonderlijke geval dat je het in Rijen niet vindt? Vanaf het station van Rijen ben je in enkele minuten in het centrum van Breda of Tilburg.







*Rijen, een mooi rustig dorp vlakbij de grote steden.*







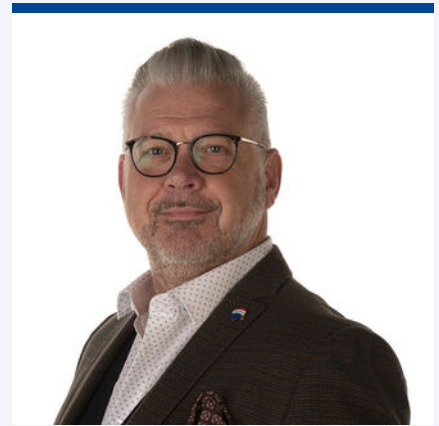
**Uw makelaar:**

**Harrie van Beers**

06 46 16 14 46

harrievanbeers@remax.nl

www.makelaars-in-brabant.nl



## Gratis waardebeoordeling; weten wat je huis waard is

Weten wat je huis waard is, is niet alleen handig wanneer je je huis wilt verkopen.

Ook voor het oversluiten van je hypotheek of de financiering van je verbouwing is het fijn om de waarde van je huis te weten.

Je huis kan zomaar een overwaarde hebben!

Overweeg je om je huis te verkopen?

Begin dan alvast met een gratis waardebeoordeling door één van onze makelaars!

## Hoe werkt een gratis waardebeoordeling?



**Uitgebreide onderhoudscheck**



**Advies over verbeterpunten**



**De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)**



**Concurrentie analyse**



**Marktpositie en verkoopadvies**

## BETROKKEN AAN- EN VERKOOP MAKELAAR NOORD-BRABANT

Onze werkwijze: altijd bereikbaar en gedegen advies.

Het gehele aan- en verkooptraject uitbesteed aan één van onze makelaars zodat je je volledig ontzorgd kunt voelen!



**Ook 's-avonds en in het weekend beschikbaar**



**Voor 98% van onze klanten vinden wij het droomhuis**



**Alle info die jij nodig hebt, wanneer je het nodig hebt**



**Wij krijgen een 9.6 van meer dan 250 tevreden klanten**

**WONEN IN  
BRABANT  
DOE JE MET  
RE/MAX**

**RE/MAX Optimus Makelaars**

**085-2130300 | [optimusmakelaars@remax.nl](mailto:optimusmakelaars@remax.nl) | [www.makelaars-in-brabant.nl](http://www.makelaars-in-brabant.nl)**