

TE KOOP

Vraagprijs € 649.000,- k.k.

JO VAN AMMERSSTRAAT 1 D RIJEN



INHOUD

Kenmerken
Omschrijving en foto's
Plattegronden
Extra toelichting
Kin Makelaars



WELKOM!

Heb je vragen over Jo van Ammersstraat 1
D?

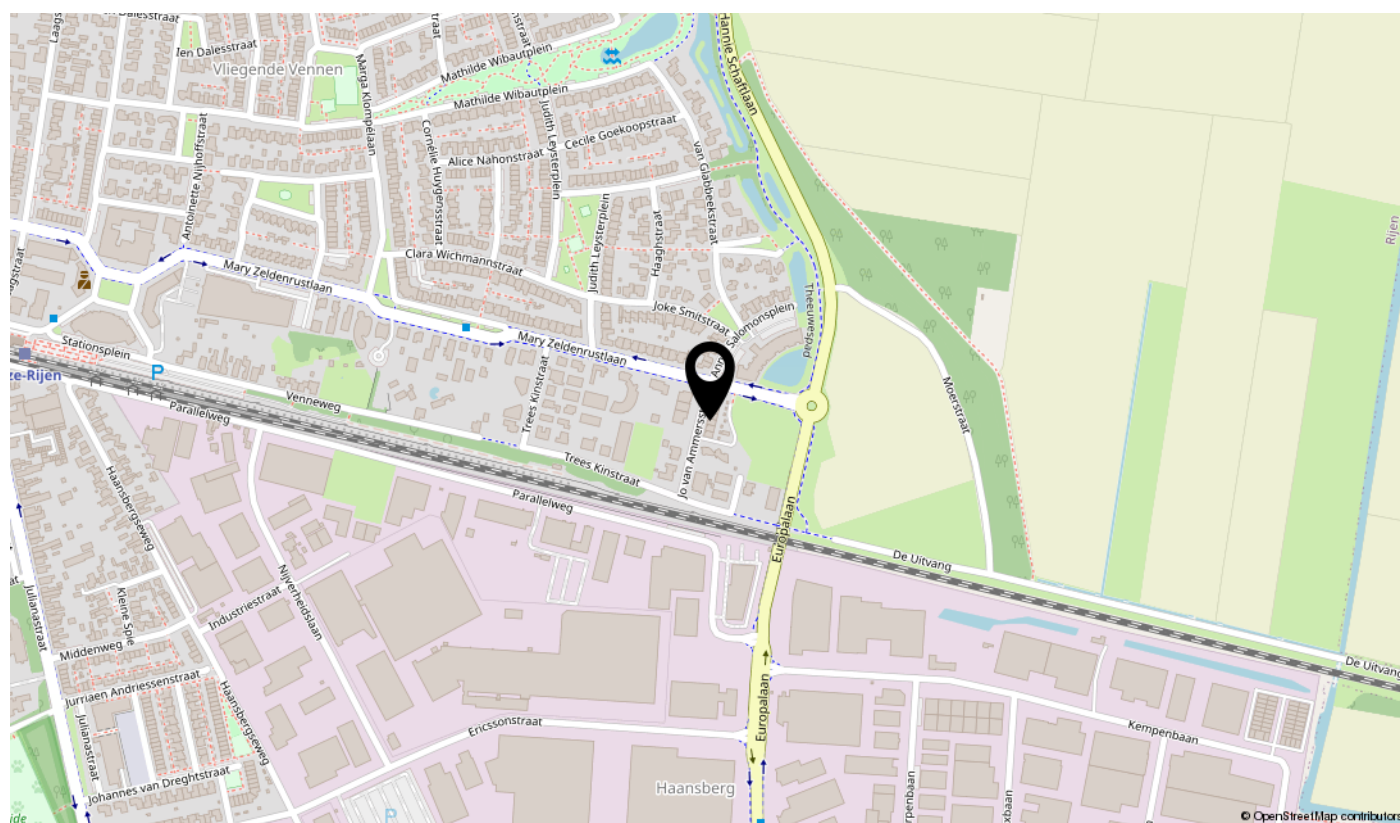
Bel of mail ons gerust!

KIN Bedrijfsmakelaars
Tel. 0161-244844
bog@kinmakelaars.nl



KENMERKEN

Adres en plaats	Jo van Ammersstraat 1 D, Rijen
Bouwjaar	2023
Vraagprijs	€ 649.000,- k.k.
Woon-/werkobject	143 m²
Externe bergruimte	35 m²
Oplevering	In overleg



JO VAN AMMERSSTRAAT 1 D, RIJEN

Op een markante locatie naast de margrieten is dit zeer hoogwaardig afgewerkt woon-/werkobject gelegen in de "Paarse Strook" van Rijen. Het ruime, onder architectuur gebouwde, woon-/werkobject is volledig voorzien van vloerverwarming, warmtepomp en enkele zonnepanelen.

Het object is gelegen in de "Paarse Strook" aan de rand van een jonge woonwijk, op een kleinschalig bedrijventerrein en in de nabijheid van het NS-station, het centrum en diverse uitvalswegen. De locatie heeft een moderne uitstraling en bestaat naast woonhuizen uit diverse woon-/werkobjecten.

Rijen is gunstig gelegen ten opzichte van zowel Tilburg als Breda en biedt daardoor een centrale vestigingsplaats in de regio. De snelwegen A58 en A27 zijn op korte afstand gelegen en bovendien zijn de steden Tilburg en Breda binnen enkele minuten te bereiken. NS Station Gilze-Rijen is op loopafstand gelegen, de bereikbaarheid per OV is derhalve uitstekend.





BIJZONDERHEDEN

- Instapklaar woon-/werkobject welke zeer hoogwaardig afgewerkt is;
- Het woon-/werkobject beschikt over 143 m² aan oppervlakte en heeft 35 m² externe bergruimte;
- Beveiligd middels een alarminstallatie en camerasysteem;
- Uitstekend geïsoleerd (label A+++) en voorzien van o.a. HR++ beglazing;
- Voorzien van vloerverwarming, warmtepomp en 19 zonnepanelen;
- - Fraai aangelegde achtertuin met grote leeuftuinkamer met keuken, volledig ingericht, carport en berging;
- Gelegen in een rustige straat nabij uitvalswegen en NS-station.

BEGANE GROND

Woonhuis Begane grond

Entree/hal

Ruime entree met meterkast, garderobe, toiletruimte en toegang tot de woon-werkruimte en woonkeuken.

Toilet

De fraai afgewerkte toiletruimte is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een vrijhangend closet en fonteintje.

Woon-.werkruimte

Aan de voorzijde van de woning is de fraaie woon-.werkruimte gesitueerd welke is voorzien van een prachtige visgraat PVC vloer met vloerverwarming. De woon-.werkruimte beschikt over veel lichtinval middels de houtenkozijnen welke voorzien zijn van dubbele beglazing.





WOONKEUKEN

De riante woonkeuken van ca. 27 m² is aan de achterzijde gelegen en staat in open verbinding met de woon-werkruimte. De luxe afgewerkte woonkeuken is van alle gemakken voorzien. Zo beschikt het kookeiland over een inductie kookplaat met geïntegreerde afzuigunit, klimaatkast en ruim voldoende opbergruimte. De fraaie keukenwand beschikt over een koel/vries combinatie, vaatwasser, spoelbak, oven en een ingebouwde koffiemachine. De woonkeuken beschikt over fraai tuincontact middels een heerlijke schuifpui en een praktische loopdeur.









Achtertuintuin

De fraai aangelegde achtertuin is op het oosten georiënteerd en beschikt over een terras met zitbank. Aan de achterzijde van het perceel is een prachtig afgewerkte overkapping gesitueerd welke voorzien is van een keukenblok met elektra, spoelbak, koelkast en opbergruimte. De overkapping kan middels een glazenschuifwand gesloten worden. Vanuit de overkapping is aan de achterzijde een carport gelegen waar één auto geparkeerd kan worden en van waaruit een praktische bergruimte bereikbaar is.



TUIN







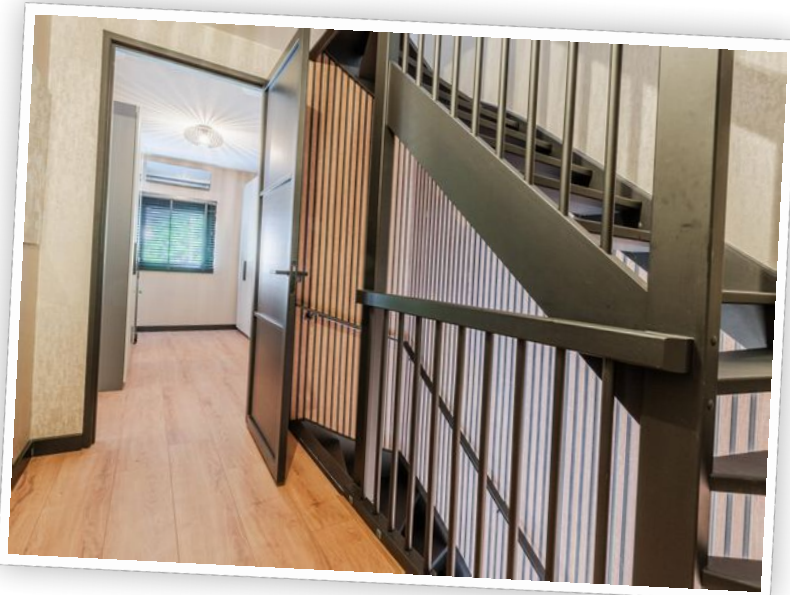
Trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping

Via de trapopgang is de overloop bereikbaar. Vanuit de overloop is de trapopgang naar de tweede verdieping, de slaapkamer en badkamer toegankelijk.

Slaapkamer 1

De riante ouderslaapkamer van ca. 6.81m. x 5.29m. is aan de voorzijde gelegen. Het is voorzien van een laminaatvloer, behang wandafwerking, airconditioning en houtenkozijnen welke weer voorzien zijn van dubbele beglazing en draai/kiep functie. De slaapkamer wordt middels een tv wand gescheiden van de praktische kastenwand/inloopkast.

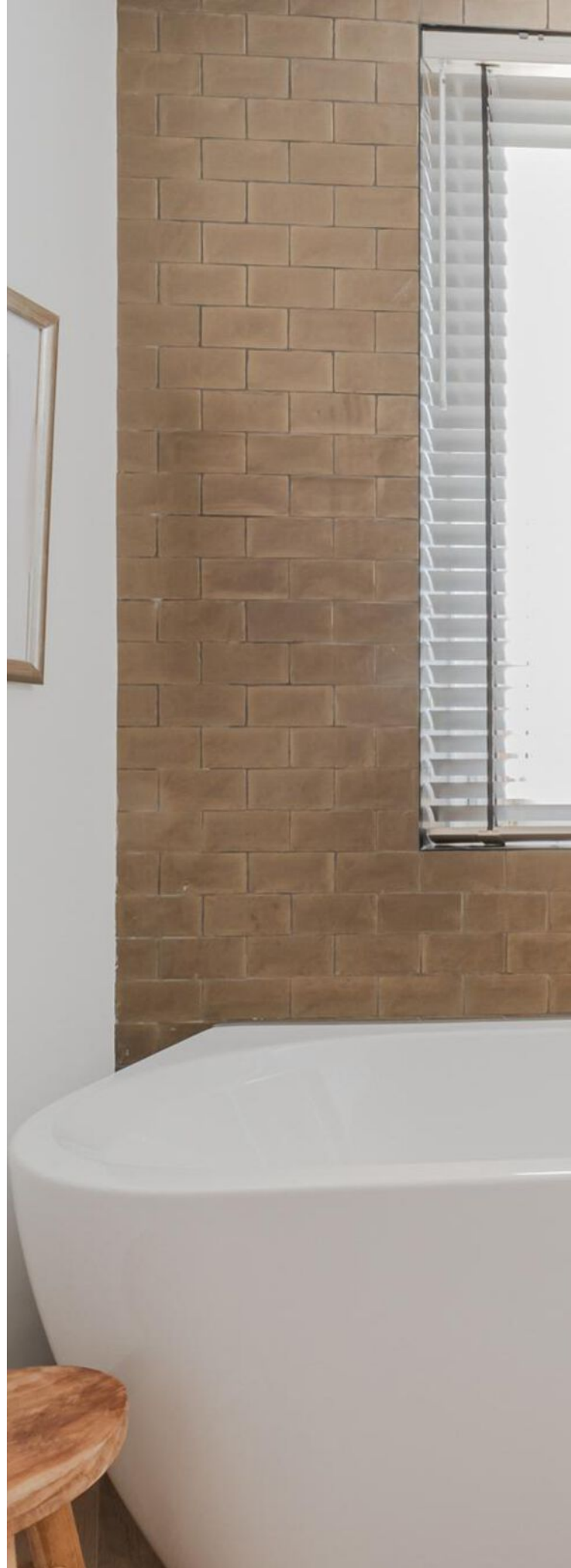


EERSTE VERDIEPING



Badkamer

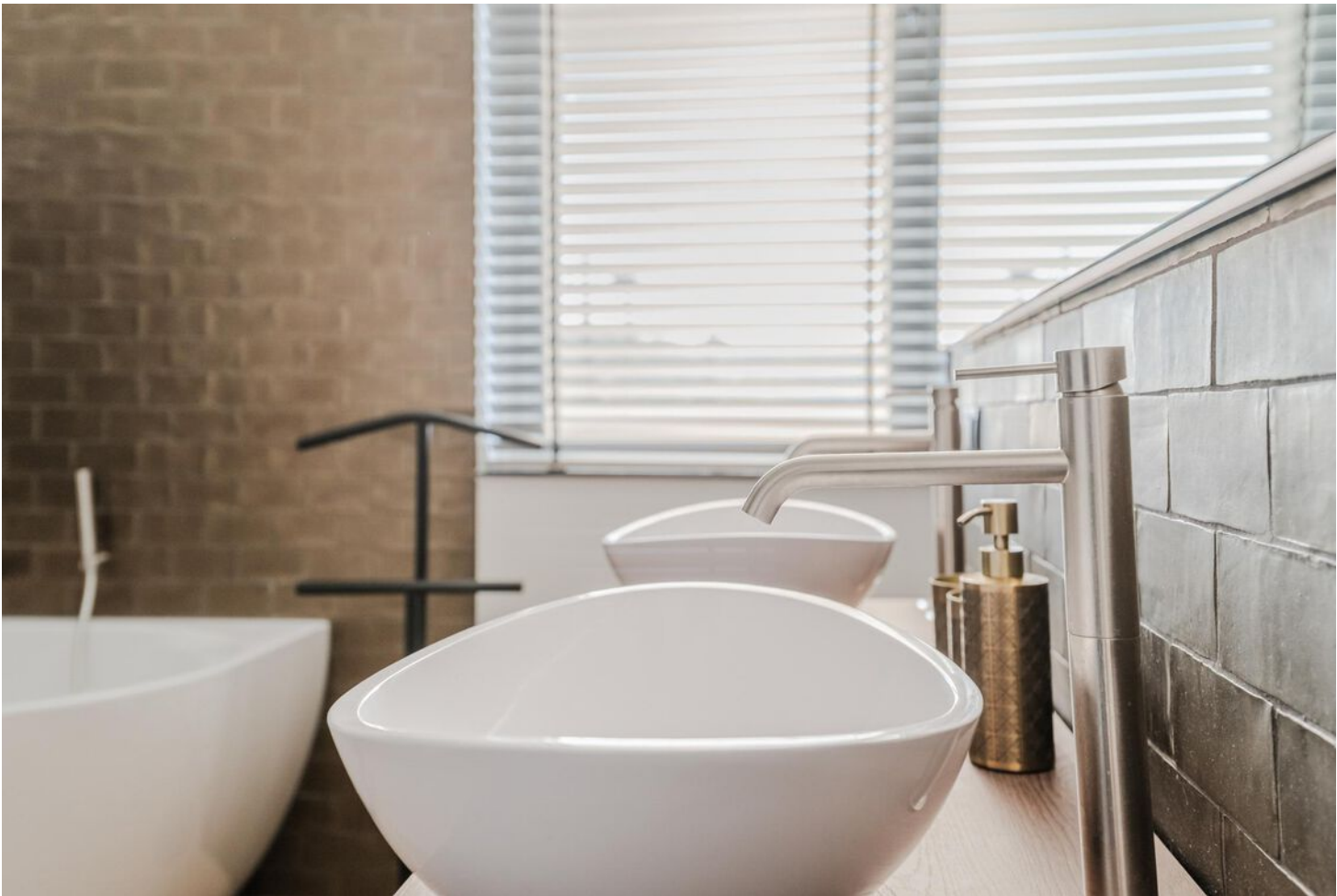
De luxe afgewerkte badkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen. Het is van alle gemakken voorzien, zo beschikt het over een heerlijk ligbad, dubbele wastafel, designradiator, inloofdouche en een tweede separaat hangend closet. De ruimte is fraai en modern afgewerkt en geheel betegeld.





BADKAMER





Trapopgang naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping

De overloop met toegang tot de technische ruimte en tweede slaapkamer

Technische ruimte

Hier bevinden zich de warmtepomp en mechanische ventilatie met warmteterugwinning en aansluiting ten behoeve van wasmachine en wasdroger.

Slaapkamer 2

Slaapkamer van 4,00m x 4..55/2.89m voorzien van een fraaie laminaatvloer, houtenkozijnen met dubbele beglazing en voorzien van draai/kiep functie.



TWEEDE VERDIEPING



Bestemming

Het object valt binnen het bestemmingsplan "Woongebied Rijen" vastgesteld op 4 februari 2013, waarin het de bestemming "Bedrijf-1" heeft gekregen. Voor een afschrift van dit bestemmingsplan kunt u contact met ons kantoor opnemen.





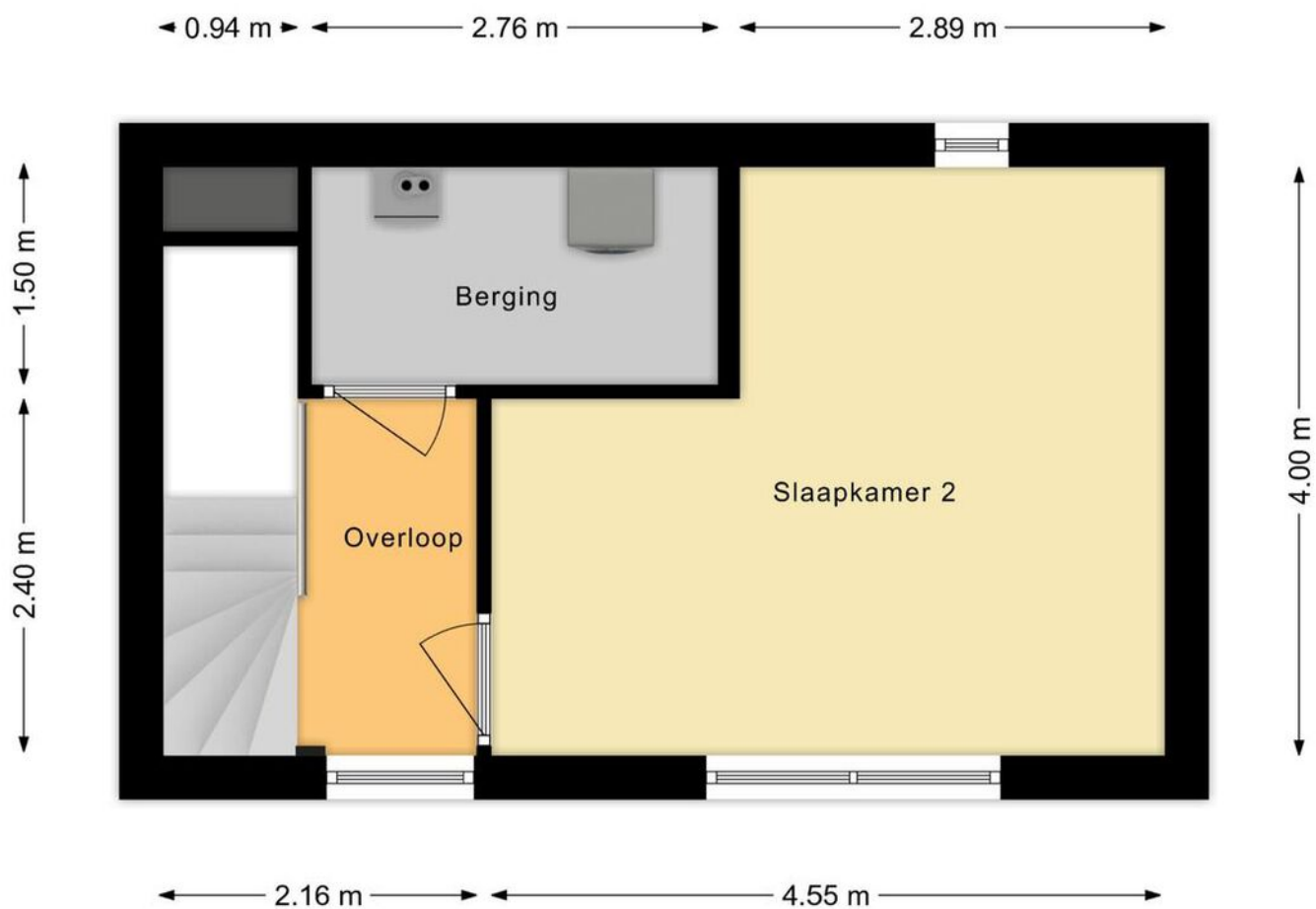
BESTEMMING



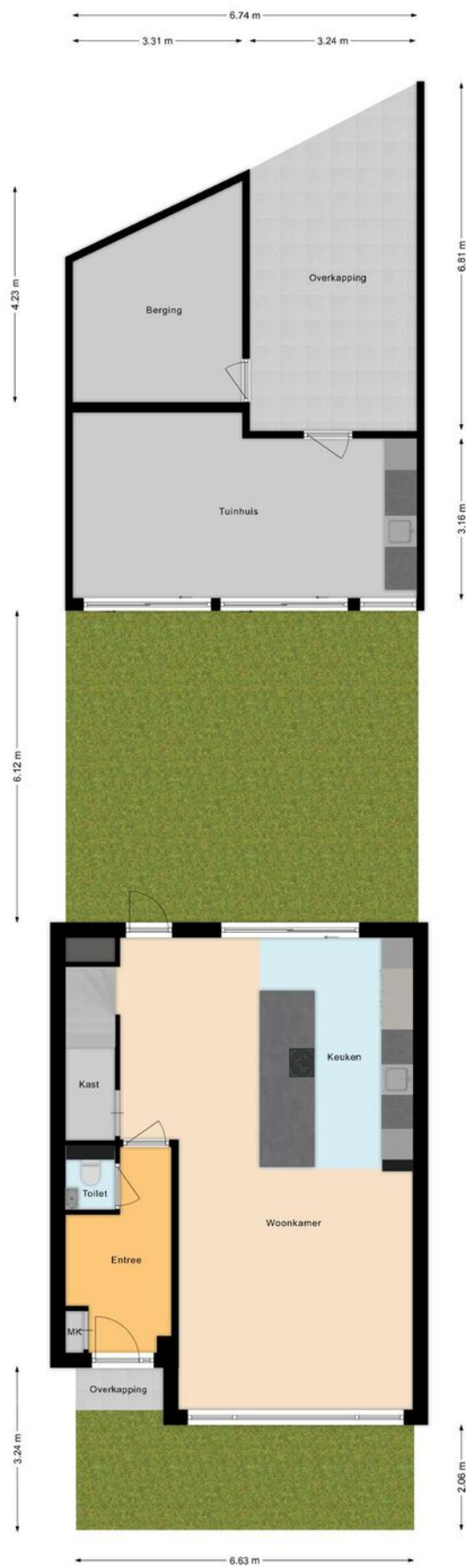
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



SITUATIE



WERKEN 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 soorten en maten.

Je vindt er o.a. alle voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen: de Albert Heijn en de Jumbo, de Kruidvat, de Hema, de Gall & Gall, de Bruna, de bakker en de slager. Maar ook buiten het winkelcentrum zijn er nog volop voorzieningen, waaronder de Lidl, Praxis, cultureel centrum 'De Boodschap' en zwembad / sporthal 'den Butter'. Bovendien is Rijen gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen en anderzijds zeer nabij een prachtig natuurgebied van ruim 1.000 hectare. En wil je naar de stedelijke voorzieningen? De trein brengt je in tien minuten naar het centrum van Breda of Tilburg.



◀ Stationsstraat
Hoofdstraat ▶

DE LAVERIE

KIN MAKELAARS

JOUW MAKELAAR IN DE REGIO

Vanuit vestigingen in Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk is KIN Bedrijfsmakelaars sterk vertegenwoordigd in Noord-Brabant. We zijn daarbij actief in het aan- en verkopen, aan- en verhuren en taxeren van kantoren, winkels, bedrijfsruimten en grondposities. Daarnaast adviseren en bemiddelen we bij de overdracht van de meest uiteenlopende beleggingen.

KIN geniet daarbij het vertrouwen van een brede verscheidenheid aan opdrachtgevers: beleggers (institutioneel en particulier), verzekeringsmaatschappijen, projectontwikkelaars, bouwbedrijven, bancaire instellingen, accountantskantoren en uiteraard de eindgebruikers van bedrijfsmatig vastgoed.

Van grote waarde voor huurders en kopers

Als lokaal betrokken makelaar denken we graag oplossingsgericht met de huurder of koper mee. Dus heb je vragen over een marktconforme huurprijs, de uitstraling van je kantoor of de status van een locatie, bel ons gerust! KIN zoekt en vindt mogelijkheden om voor de beste prijs op de beste locatie te zitten. Ook op vragen over sale-and-lease-back constructies kent KIN het antwoord. Aan de hand van een huisvestingsscan brengen we alle verbetermogelijkheden snel in kaart.

Van grote waarde voor verhuurders en verkopers bij verkoop en verhuur en taxaties

De vastgoedeigenaar vraagt om een optimaal rendement en minimale leegstand. KIN Bedrijfsmakelaars kent dit belang als geen ander en maakt zich daar hard voor. Hoe? Door altijd centraal in de markt te staan, midden tussen ondernemers uit de regio. En op de hoogte te zijn van alle belangrijke ontwikkelingen in de regio. Om up-to-date te blijven van alle landelijke ontwikkelingen is KIN aangesloten bij NVM Business.

Speciale taxatie-afdeling

Niet alleen voor bemiddeling, ook voor taxaties van bedrijfsmatig vastgoed bent U bij KIN Makelaars aan het juiste adres! We taxeren volgens de EVS richtlijnen (European Validation Standards) en zijn als Register Taxateurs aangesloten bij:

- NRV, Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
- TMI, Taxatie Management Instituut
- NVM Business

Taxaties van KIN Makelaars voldoen hiermee aan alle gestelde eisen en worden daarom overal geaccepteerd. Om dit vlot te laten verlopen heeft KIN hier een aparte taxatie-afdeling voor opgericht.

Bemiddeling in beleggingen

De specialisten van KIN begeleiden de meer gecompliceerde beleggingstransacties in opdracht van bancaire instellingen, beleggingsinstellingen, institutionele- en particuliere beleggers. Dagelijkse omgang met huurders en kopers levert kennis op die van grote waarde is om de vragen en wensen van beleggers, ontwikkelaars en gemeenten te beantwoorden. KIN bemiddelt in woningportefeuilles, bedrijfsmatig vastgoed en retail.

Onderdeel van het meest verkopende makelaarskantoor van Brabant

Bij KIN verkopen en verhuren we niet alleen bedrijfsmatig vastgoed. Ook voor het (ver)kopen of (ver)huren van woningen bent u bij ons aan het juiste adres! Met onze vestigingen in Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk bedienen we een groot werkgebied en zijn we inmiddels uitgegroeid tot meest verkopende makelaar van Brabant. Met een gemiddelde klanttevredenheid van 8,9.

Persoonlijke aanpak

Onze professionele adviseurs hebben een plezierige, persoonlijke benadering en richten zich op langdurige samenwerking. Met deze persoonlijke aanpak, heldere analyse en maximale aandacht zorgen we voor de juiste toegevoegde waarde bij ieder vastgoedvraagstuk.



AANTEKENINGEN

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. In the top right corner, there is a dark blue rectangular area, possibly representing a header or a piece of tape. The overall appearance is that of a clean, unused notebook page.

AANTEKENINGEN

[illegible]

KIN MAKELAARS JOUW MAKELAAR IN DE REGIO



**Tot ziens in één van onze vestigingen in de regio of
in jouw toekomstige bedrijfspand!**

www.kinmakelaars.nl

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN



KIN
BEDRIJFSMAKELAARS

Breda

Korte Ploegstraat 19
4818 EM 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

Waalwijk

Grotestraat 299
5141 JT WAALWIJK
Tel. 0416 - 724 888
waalwijk@kinmakelaars.nl