

TE KOOP



Koopsom € 1.298.000,- k.k.

# TREES KINSTRAAT 23-23A RIJEN



# INHOUD

Kenmerken  
Omschrijving en foto's  
Plattegronden  
Kin Makelaars



## WELKOM!

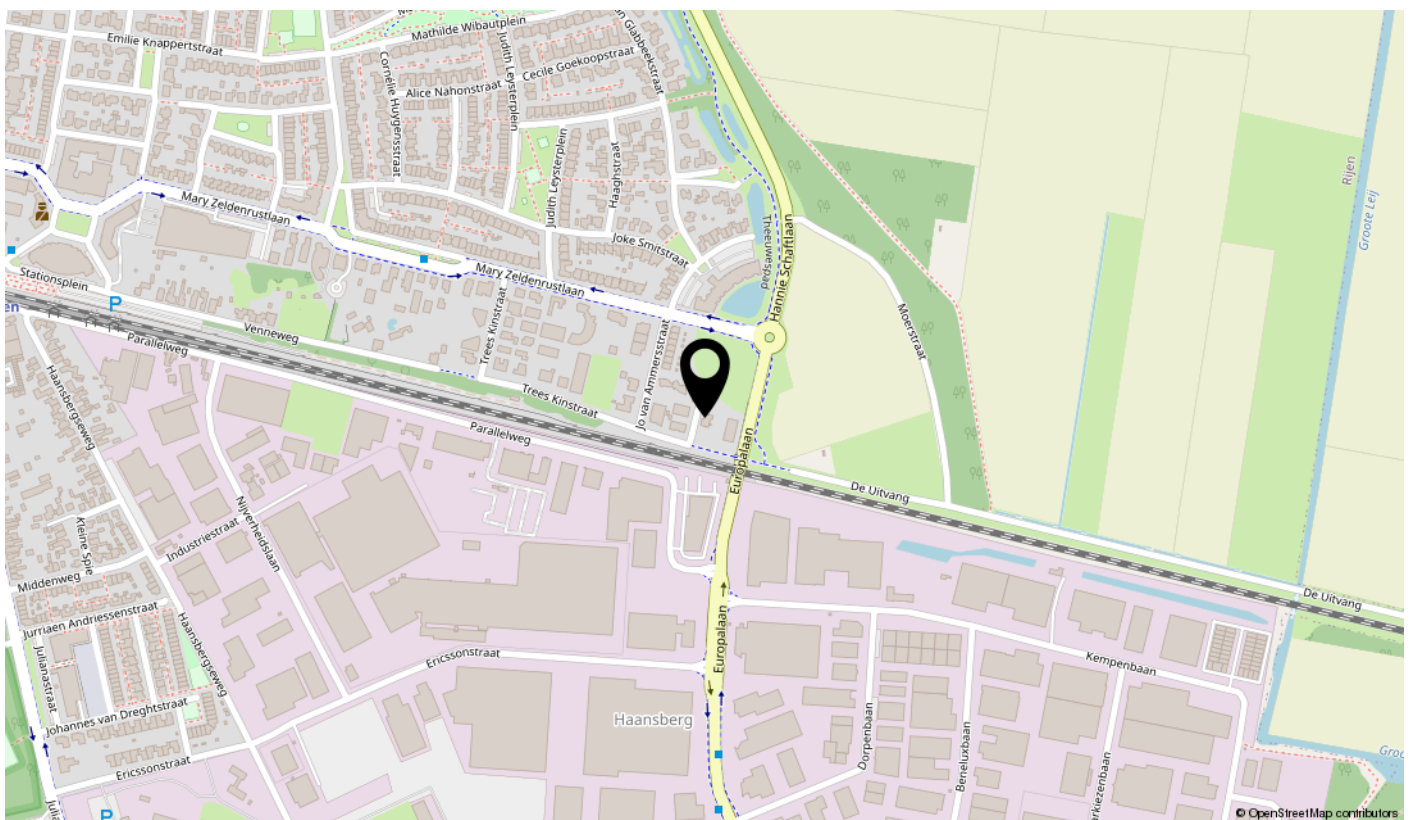
Heb je vragen over Trees Kinstraat 23-23A?  
Bel of mail ons gerust!

KIN Bedrijfsmakelaars  
Tel. 0161-244844  
[bog@kinmakelaars.nl](mailto:bog@kinmakelaars.nl)



# KENMERKEN

Adres en plaats	Trees Kinstraat 23-23A, Rijen
Bouwjaar	2020
Koopsom	€ 1.298.000,- k.k.
BTW	ja, op bedrijfsgedeelte
Vloeroppervlakte	
Bedrijfsruimte	ca. 256 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte verdeeld over 2 verdiepingen	ca. 146 m <sup>2</sup>
Open loods/overkapping	ca. 140 m <sup>2</sup>
Max. vloerbelasting	ca. 1500 kg/m <sup>2</sup> voor de begane grond vloer in de bedrijfsruimte
Vrije hoogte	ca. 560 cm onder de balk in de bedrijfsruimte
Oplevering	In overleg



## TREES KINSTRAAT 23-23A, RIJEN

Uiterst representatief en energiezuinig woon-/werkobject onder moderne architectuur gebouwd in 2020 en voorzien van een uitstekend afwerkingsniveau bestaande uit een ruime, moderne en luxe vrijstaande villa, een vrijstaande bedrijfsruimte met entresol en kantoorruimte en een open loods/overkapping gelegen op een riant perceel met tevens parkeervoorzieningen op eigen afsluitbaar en verhard terrein. Een uitermate geschikt object voor de combinatie wonen en werken.





## BIJZONDERHEDEN

- Uiterst representatief woon-/werkobject voorzien van een hoogwaardig afwerkingsniveau met zeer veel mogelijkheden;
- Ligging in de Paarse strook aan de rand van een jonge woonwijk, op een kleinschalig bedrijventerrein;
- Energiezuinig object voorzien van 44 zonnepanelen;
- Ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen afsluitbaar terrein dat volledig is verhard middels betonklinkers;
- De woning is voorzien van kunststof profiel kozijnen met HR++ beglazing, de bedrijfsruimte is voorzien van aluminium kozijnen met HR++ beglazing;
- Gescheiden meters voor elektra voor het woon- en bedrijfsgedeelte;
- Volledig voorzien van LED verlichting, de buitenverlichting zorgt voor een prachtige verlichting van het woonhuis in de avond.
- Voorzien van geluidswerend glas op de slaapkamers en achtergevel.



# Object informatie



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.

## **Bouwjaar**

2020

**Woonhuis**  
**Begane grond**

**Entree/hal**

Ruime entree, hal voorzien van keramische vloertegels met betonlook, vloerverwarming, toegang tot de kantoorruimte voorzien van inbouwkast en trapopgang naar de 1e verdieping middels een stalen trap voorzien van trapverlichting.

**Woonkamer**

Zeer royale en sfeervolle woonkamer voorzien van keramische vloertegels met betonlook, vloerverwarming, glad afgewerkte wanden en plafond en openslaande deuren die toegang geven tot de fraai aangelegde tuin met overkapping en terras. Grenzend aan de woonkamer is de ruime open woonkeuken.





# BEGANE GROND











# WOONKEUKEN

## Woonkeuken

Luxe en zeer ruime woonkeuken met keukenwand en kookeiland van ruim 4,5 meter voorzien van keramische vloertegels met betonlook, vloerverwarming, diverse zitplaatsen, ruime opbergkasten en apparatuur (Siemens) zoals koelkast, vriezer, vaatwasmachine, spoelbak, koffieapparaat, stoomoven, BORA X inductie kookplaat met ingebouwde afzuiging, cooker en extra grote Boretti oven.













### Bijkeuken

Ruime bijkeuken voorzien van keramische vloertegels met betonlook, vloerverwarming, wandkast, volledig betegeld inbouwtoilet, dubbele wastafel, inbouwkast en openslaande deuren naar de tuin.





**BIJKEUKEN**

# GARAGE

Deze ruimte is eveneens voorzien van keramische vloertegels met betonlook, vloerverwarming, warmtepomp met extra groot buffervat, meterkast (16 groepen - aardlekbeveiligd) en openslaande deuren.







**TUIN**



### Tuin

Fraai aangelegde tuin met overkapping en terras voorzien van kunstgras en leibomen, buitenkraan en een eigen oprit.

## Eerste verdieping

Via de royale overloop, die voorzien is van gangverlichting die gekoppeld is aan de trapverlichting, is er toegang tot 5 slaapkamers, zeer luxe badkamer en wasruimte.

### Slaapkamer 1, 2 en 3

Slaapkamer 1, 2 en 3 (ca. 5.00m x 2.79m) zijn voorzien van een hoogwaardige laminaatvloer, vloerverwarming, draaikiepramen en kledingkasten.

### Slaapkamer 4

Slaapkamer (ca. 3.94m x 3.28m) voorzien van een hoogwaardige laminaatvloer, vloerverwarming, draaikiepraam en kledingkast.

### Slaapkamer 5

Ouderslaapkamer (ca 4.34m x 3.28m) voorzien van een hoogwaardige laminaatvloer, vloerverwarming, draaikiepraam, airco en riante inloopkast.





# EERSTE VERDIEPING



# SLAAPKAMER







**SLAAPKAMER**



# SLAAPKAMER







**SLAAPKAMER**





# BADKAMER

## Badkamer

Zeer luxe en betegelde badkamer voorzien van vloerverwarming, wandcloset, wastafelmeubel voorzien van een dubbele wastafel, anti condens spiegel met verlichting, vrijstaand ligbad, inloopdouche en infra rood verwarmingspaneel.

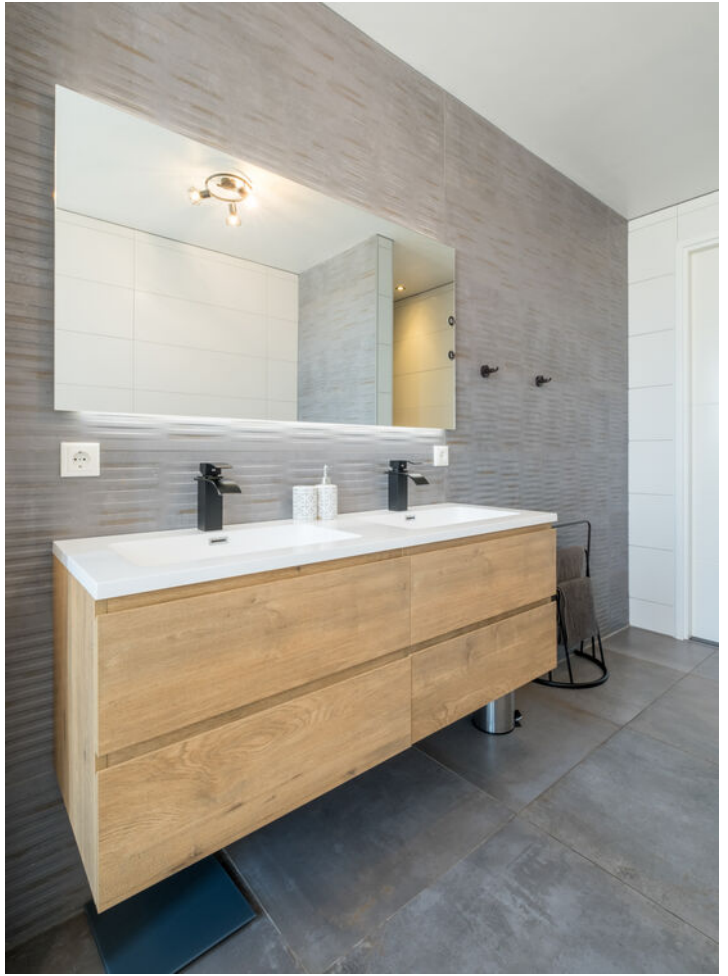
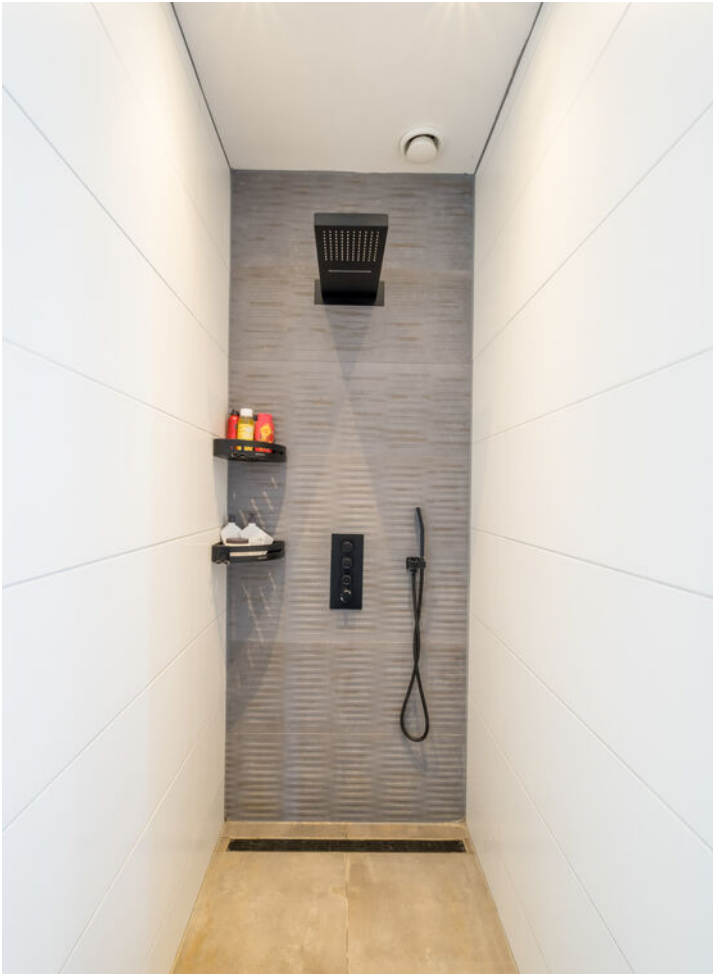
## Wasruimte

Wasruimte voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger, warmteterugwinstsysteem en wandkast.









# BEDRIJFSGEDEELTE

Een vrijstaande bedrijfsruimte met entresol en kantoorruimte en een open loods/overkapping gelegen op een riant perceel met tevens parkeervoorzieningen op eigen afsluitbaar en verhard terrein.





### Vloeroppervlakte

Bedrijfsruimte ca. 256 m<sup>2</sup>

Kantoorruimte ca. 146 m<sup>2</sup> verdeeld over 2 verdiepingen

Open loods/overkapping ca. 140 m<sup>2</sup>

### Voorzieningen

#### Bedrijfsruimte

- gevlinderde betonvloer;
- vloerverwarming;
- 2 handmatige overheaddeuren;
- loopdeur;
- LED verlichting;
- entresolvloer;
- lucht warmtepomp;
- RVS wastafel;
- toilet.

#### Kantoorruimte/kantine

- epoxyvloer (deels) / zeilvloer (deels);
- vloerverwarming;
- systeemplafond;
- LED verlichting;
- airco's;
- keuken voorzien van spoelbak, koelvriescombinatie, magnetron en vaatwasser;
- pantry met spoelbak en opbergkasten;
- gescheiden toiletten met voorportaal en dubbele wastafel;
- inbouwkast met wtw-unit;
- brandblusvoorzieningen.

#### Open loods/overkapping

- gevlinderde betonvloer;
- geïsoleerde gevels en dak;
- lichtkoepels;
- oplaadpaal;
- LED verlichting;
- stopcontacten per kolom;
- watermeterput.

































### Bestemming

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

### Max. vloerbelasting

Ca. 1.500 kg/m<sup>2</sup> voor de begane grond vloer in de bedrijfsruimte

### Vrije overspanning

Volledig vrije overspanning in de bedrijfsruimte

### Vrije hoogte

Ca. 560 cm onder de balk in de bedrijfsruimte

### Kadastrale gegevens

Gemeente: Gilze en Rijen

Sectie: M

Nummer: 857, 858, 985

Grootte: 423 m<sup>2</sup>, 850 m<sup>2</sup>, 164 m<sup>2</sup>

### Oplevering

In overleg

### Verkoopvoorwaarden

Wij bieden het object aan op basis van onder meer de volgende voorwaarden:

- Uitgangspunt is een met BTW belaste levering voor het bedrijfsgedeelte;
- De kosten verbonden aan de eigendomsoverdracht zijn voor rekening van de koper;
- Instrumenterend notaris is te bepalen door de koper;
- Een bankgarantie/waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom, te storten bij instrumenterend notaris uiterlijk 14 dagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst.

Koopsom: € 1.298.000,- k.k.

Deze informatieverstrekking is geheel vrijblijvend. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De informatie wordt verstrekt zonder enige verantwoordelijkheid voor eventuele onvolledigheden en/of onjuistheden.



# OVERIGE INFORMATIE





# PLATTEGROND WONING





**PLATTEGROND  
WONING**



# PLATTEGROND WONING



**De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 292 m<sup>2</sup>.**

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden.  
 Dit is geen vloeroppervlakte conform de NEN2580.  
 Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden.  
 Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

**PLATTEGROND  
 BEDRIJFSGEDEELTE**

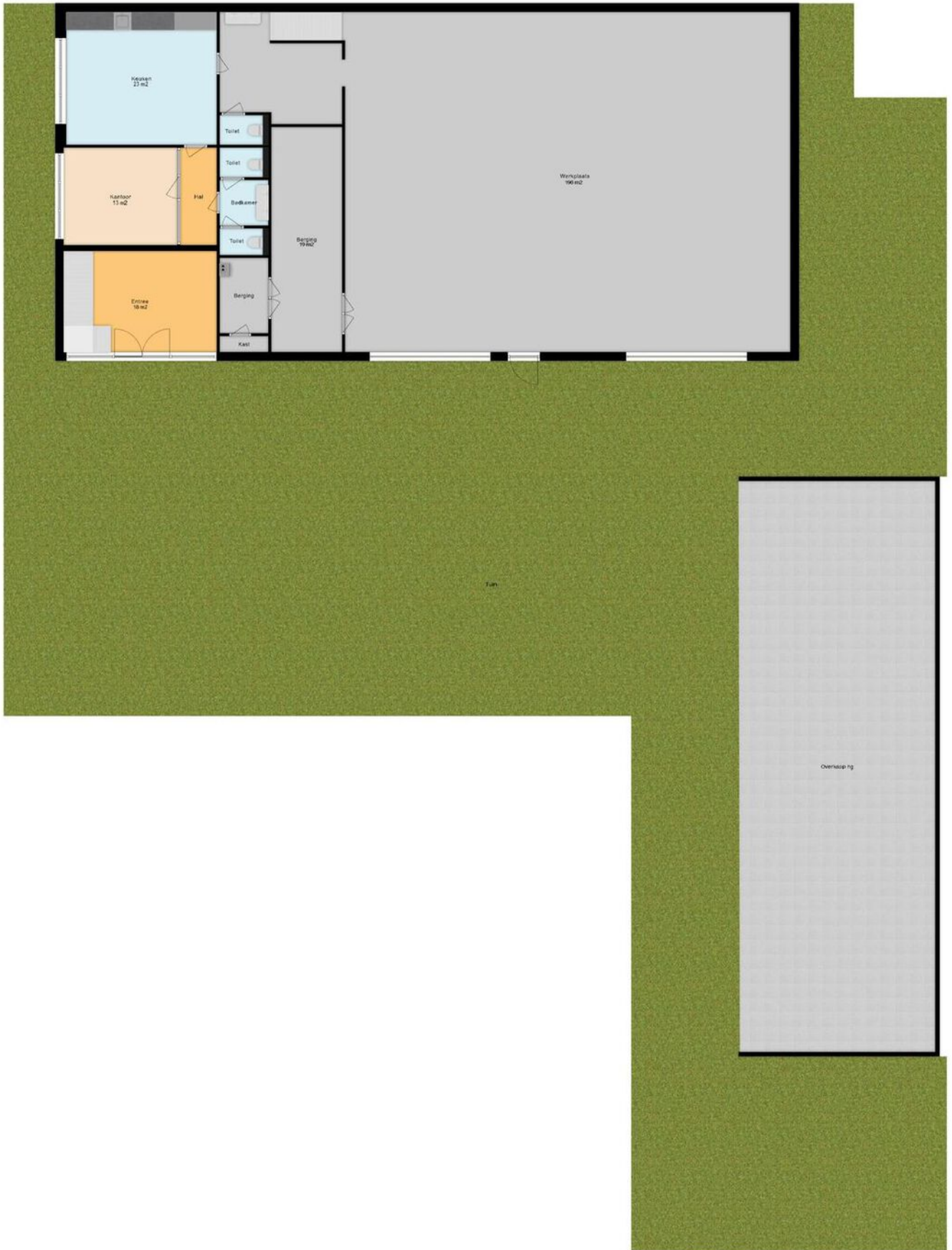


**De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 110 m<sup>2</sup>.**

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden.  
Dit is geen vloeroppervlakte conform de NEN2580.

Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden.  
Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

**PLATTEGROND  
BEDRIJFSGEDEELTE**



## PLATTEGROND BEDRIJFSGEDEELTE



## 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:

- NRVT, 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

# AANTEKENINGEN

# AANTEKENINGEN

# 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](http://www.kinmakelaars.nl)

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN



**KIN**  
BEDRIJFSMAKELAARS

#### Breda

Korte Ploegstraat 19  
4818 EM BREDA  
Tel. 076 - 5 221 221  
[breda@kinmakelaars.nl](mailto:breda@kinmakelaars.nl)

#### Dongen

Hoge Ham 93  
5104 JC DONGEN  
Tel. 0162 - 726 926  
[dongen@kinmakelaars.nl](mailto:dongen@kinmakelaars.nl)

#### Geldrop

Korte Kerkstraat 6A  
5664 HG GELDROP  
Tel. 040 - 7 200 722  
[geldrop@kinmakelaars.nl](mailto:geldrop@kinmakelaars.nl)

#### Gilze

Raadhuisstraat 11E  
5126 CK GILZE  
Tel. 0161 - 244 844  
[gilze@kinmakelaars.nl](mailto:gilze@kinmakelaars.nl)

#### Rijen

Hoofdstraat 27  
5121 JA RIJEN  
Tel. 0161 - 244 844  
[rijen@kinmakelaars.nl](mailto:rijen@kinmakelaars.nl)

#### Tilburg

Bredaseweg 219-01  
5038 NE TILBURG  
Tel. 013 - 5 339 339  
[tilburg@kinmakelaars.nl](mailto:tilburg@kinmakelaars.nl)

#### Waalwijk

Grotestraat 299  
5141 JT WAALWIJK  
Tel. 0416 - 724 888  
[waalwijk@kinmakelaars.nl](mailto:waalwijk@kinmakelaars.nl)