



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Judith Leysterplein 44
5122 KH Rijen
€ 679.000 k.k.

**Deze woning wordt
aangeboden door:**



**De Huizenbemiddelaar
Brabants Hart**

Oude Baan 16
5125 NG Hulten

brabantshart@dgbmakelaardij.nl
0858001471

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S.
en Vastgoed Nederland

**Vastgoed
Ned.**



Kenmerken Judith Leysterplein 44



Woonoppervlakte: 142.1 m²



Perceeloppervlakte: 252 m²



Inhoud: 592.33 m³



Bouwjaar: 2007



Aantal kamers: 4



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 679.000 k.k.





Omschrijving Judith Leysterplein 44

Geniet van de rust van een groene woonwijk én de luxe van een instapklare woning, terwijl winkels, scholen en het station binnen handbereik liggen. Deze moderne (geschakelde) vrijstaande woning, in de zeer geliefde wijk Vliegende Vennen combineert ruimte, comfort en uitstekende bereikbaarheid. Dichtbij A-58 en A-27 en met een treinstation op loopafstand!

Aan deze rustige, kindvriendelijke woonlocatie in Rijen staat deze uitstekend onderhouden en modern afgewerkte vrijstaande geschakelde woning met inpandige garage, multifunctionele werk-/speelkamer, momenteel drie slaapkamers (voorheen 4, kan heel eenvoudig terug naar vier slaapkamers!) en een fraai aangelegde achtertuin met een schitterende serre/overkapping (2023), volledig omsloten met glazen schuifwanden. Ideaal kantoor/thuiswerkplek met veel daglicht.

De woning is gebouwd in 2007, volledig geïsoleerd en biedt een comfortabele combinatie van ruimte, luxe en energiezuinig wooncomfort. Met een woonoppervlakte van 142 m², een fijn perceel van 252 m², onderhoudsvriendelijke achter- en voortuin en een hoogwaardige afwerking, is dit een woning waar u zich direct thuis zult voelen.

Deze woning heeft u met zijn bijzondere ligging enorm veel te bieden:

- rustige woonwijk zonder in te leveren op bereikbaarheid;
- overdekt winkelcentrum voor dagelijkse boodschappen;
- scholen en sportvoorzieningen op korte afstand;
- dichtbij uitvalswegen A-27 en A-58
- veel groen en speelvoorzieningen.

Begane grond

Via de ruime entreehal bereikt u de woonkamer, garage, toiletruimte en de vaste trapopgang naar de verdieping.

De royale L-vormige woonkamer vormt het hart van de woning. Grote raampartijen en openslaande tuindeuren zorgen voor veel lichtinval en een prettige verbinding met de tuin. De moderne gashaard creëert extra sfeer en comfort.

Aansluitend bevindt zich de open keuken. Deze eigentijdse keuken beschikt over een schier(kook)eiland met gaskookplaat, wokbrander en afzuigkap. Daarnaast is de keuken uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, combimagnetron en vaatwasser. Dankzij de slimme indeling is er volop bergruimte aanwezig en zeer recent (april 2026) is er nog een nieuw keukenblad geplaatst.



Omschrijving Judith Leysterplein 44

De separate werk-/speelkamer aan de achterzijde biedt tal van mogelijkheden, zoals een thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte. Aansluitend is er de heerlijke sèrre/overkapping, welke via de werk-/speelkamer direct bereikbaar is. Deze biedt toegang tot de tuin, d.m.v. glazen schuifwanden, hierdoor ontstaat een heerlijk buitengevoel.

De inpandige garage is verwarmd, volledig afgewerkt en voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaaldeur.

Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot 2 slaapkamers, een moderne badkamer, separate toiletruimte en een praktische was-/bergruimte.

De luxe badkamer is stijlvol uitgevoerd en voorzien van:

- Ligbad
- Inloopdouche met glazen wand
- Dubbel wastafelmeubel
- Designradiator

De separate toiletruimte vergroot het dagelijkse comfort.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping met overloop, een grote slaapkamer (voorheen 2).

Omdat er 2 deuren aanwezig zijn kun je deze 2e verdieping weer eenvoudig terugbrengen zodat er een extra slaapkamer, kantoor, werkruimte en/of hobbykamer ontstaat.

Dankzij de praktische indeling is deze verdieping ideaal voor grotere gezinnen, logeerkamers of een extra thuiswerkplek.

Tuin

Buitenleven

De verzorgde achtertuin is aangelegd met een combinatie van gazon, vaste beplanting en enkele terrassen met grote natuurstenen tegels. Hierdoor is op ieder moment van de dag een fijne plek in zon of schaduw te vinden.





Omschrijving Judith Leysterplein 44

Een breed zonneschermbord zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen. De beschutte tuin biedt volop privacy en vormt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

De serre uit 2023, een onderscheidend element!

- bijna het hele jaar bruikbaar;
- glazen schuifwanden voor binnen-buitengevoel;
- ideaal voor diners, loungen of werken.

Bijzonderheden

Pluspunten op een rij:

- vrijstaande (garage geschakelde) woning
- bouwjaar 2007
- volledig geïsoleerd
- voorzien van rolluiken
- woning is voorzien van zonnepanelen
- royale woonkamer met gezellige moderne gashaard
- mooie open keuken met (schier)kookeiland
- multifunctionele ruimte voor kantoor, werk-/speelkamer op de begane grond
- momenteel 3 slaapkamers, eenvoudige upgrade mogelijk naar 4.
- moderne badkamer met bad en inloopdouche
- verwarmde garage, met dubbele inpandige toegang
- parkeren op eigen terrein
- fraai aangelegde achtertuin met terrassen
- schitterende (serre) overkapping (2023), met glazen schuifwanden
- gelegen aan een rustige en kindvriendelijke woonstraat

Geliefde locatie

De woning ligt op een bijzonder aantrekkelijke locatie in een rustige woonwijk. Kinderen kunnen veilig spelen op de nabijgelegen speelvoorzieningen en groenvoorzieningen. Scholen, winkels, sportaccommodaties, openbaar vervoer en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand.

Hier woont u heerlijk rustig, maar met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Samengevat

Bent u op zoek naar een moderne, goed onderhouden gezinswoning met veel leefruimte, een garage en een zonnige tuin op een rustige locatie? Met kantoorruimte en veel daglicht + directe verbinding met de overkapping? Dan sluit deze woning geheel aan op uw wensen.





Omschrijving Judith Leysterplein 44

Vraagprijs € 679.000 k.k.

Plan uw bezichtiging:

De Huizenbemiddelaar Makelaardij Brabants Hart
Rob de Bie, uw lokale makelaar voor verkoop en aankoop van uw woning
085- 8001471
brabantshart@dhbmakelaardij.nl

Overige informatie:

In de koopakte zal, als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, een bankgarantie van 10 % van de koopsom opgenomen worden

*) De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm. De Huizenbemiddelaar Brabants Hart laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.

Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. De Huizenbemiddelaar Brabants Hart en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.

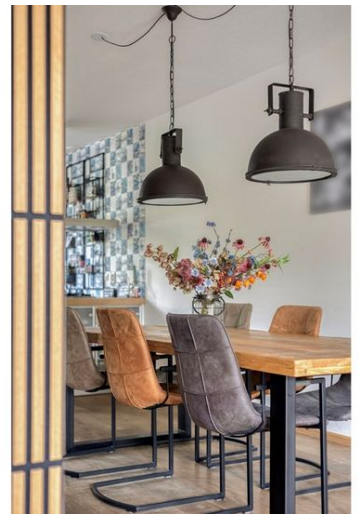


Judith Leysterplein 44 in beeld







































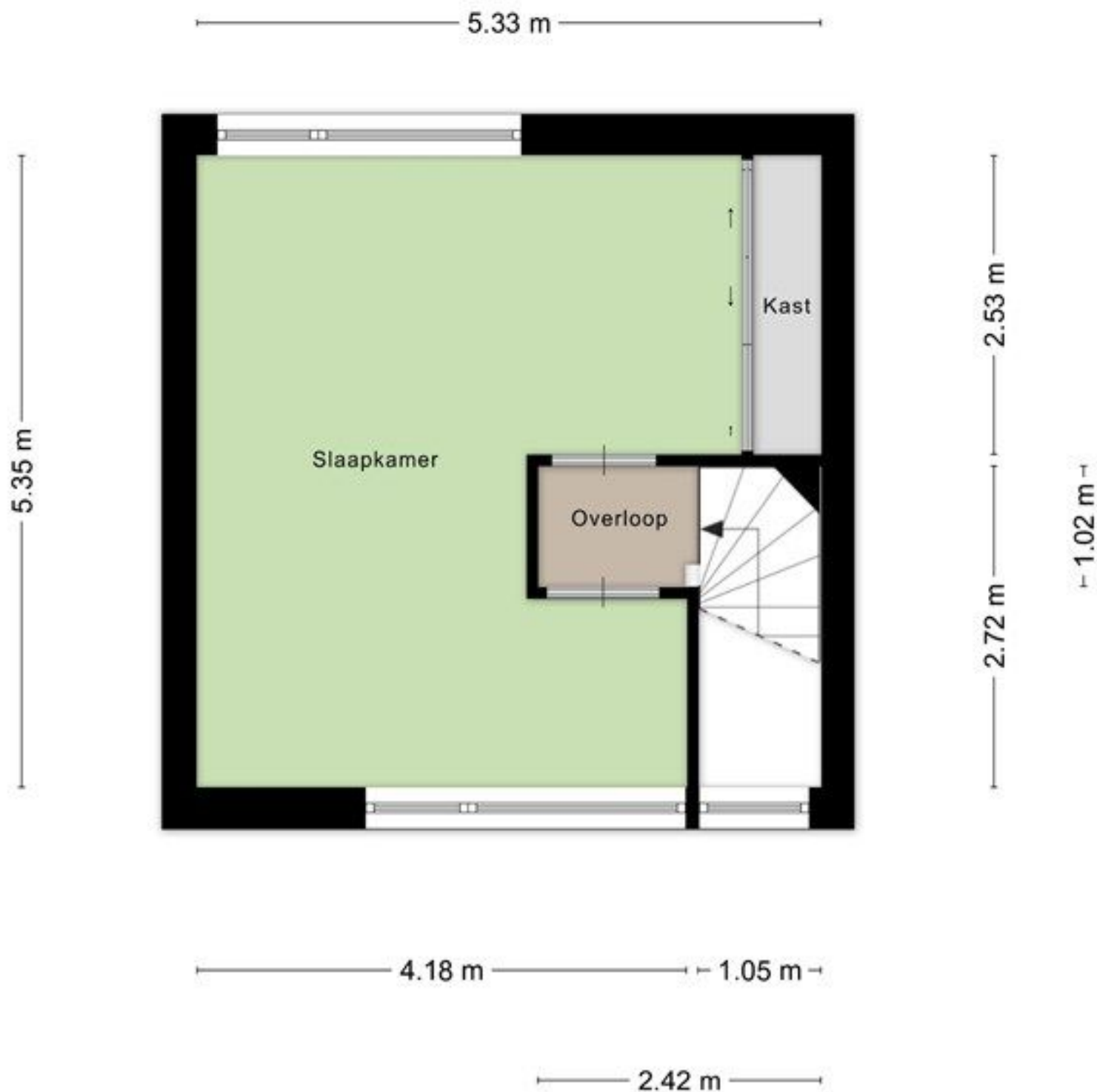




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Judith Leysterplein 44
Postcode	5122 KH
Plaats	Rijen
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	2007
Woonoppervlakte (m ²)	142.1
Perceeloppervlakte (m ²)	252
Inhoud (m ³)	592.33
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energie label	A, vervaldatum: 25 mei 2036

