

TE KOOP  
Leibeemd 194, Rijen  
Vraagprijs € 350.000 kosten koper



Op een rustige en zeer kindvriendelijke locatie ligt deze instapklare, ruime tussenwoning met carport, voortuin en diepe achtertuin op het zuidoosten. De woning ligt aan een woonerf en naast Park Wolfsweide, welke o.a. is voorzien van een leuke speeltuin, vijvers en een hondenlosloopgebied. Basisscholen liggen op loopafstand en zijn via een autoluwe straat veilig te bereiken. De woning heeft momenteel 3 slaapkamers, maar op de ruime open zolder kunt u, indien gewenst, extra slaapkamers realiseren. De woning is v.v. dubbel glas en grotendeels v.v. rolluiken.

- Bouwjaar 1980
- Inhoud woonhuis 494 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte 135,6 m<sup>2</sup>
- Perceelgrootte 200 m<sup>2</sup>

Hoofdstraat 97 5121 JC Rijen Tel: (0161) 224618 Fax: (0161) 224695  
E-mail: [info@rolandjansenmakelaars.nl](mailto:info@rolandjansenmakelaars.nl) [www.rolandjansenmakelaars.nl](http://www.rolandjansenmakelaars.nl)









## INDELING

### Begane grond

De entree is aan de voorzijde van de woning gesitueerd. Via de hal bereik je de inpandige berging, de toiletruimte, een vaste kast met meterkast (6 groepen, 2 aardlekschakelaars), de garderobe en de vaste trap naar de eerste verdieping. Er ligt een laminaatvloer.



### De woonkamer

Deze brede, sfeervolle woonkamer (5,64 m. x 4,70 m.) is v.v. glad stuukwerk op wanden en het plafond. Er ligt een laminaatvloer en de vensterbanken zijn van hout. Het hardhouten kozijn aan de achterzijde en de loopdeur naar de achtertuin zorgen voor veel lichtinval en volledig zicht op de achtertuin.









### De keuken

De open keuken (3,65 m. x 3,37 m.) is aan de voorzijde van het huis gesitueerd. De keuken is voorzien van een vaatwasser, een 5-pits gasfornuis, een rvs afzuigkap, een koelkast met vriesvakje, een combimagnetron en een close-in-boiler. In de onder- en bovenkasten, de carouselkast en de diverse lades vindt u lekker veel bergruimte. Het werkblad is verhoogd. Het hardhouten kozijn aan de voorzijde is v.v. een elektrisch rolluik.









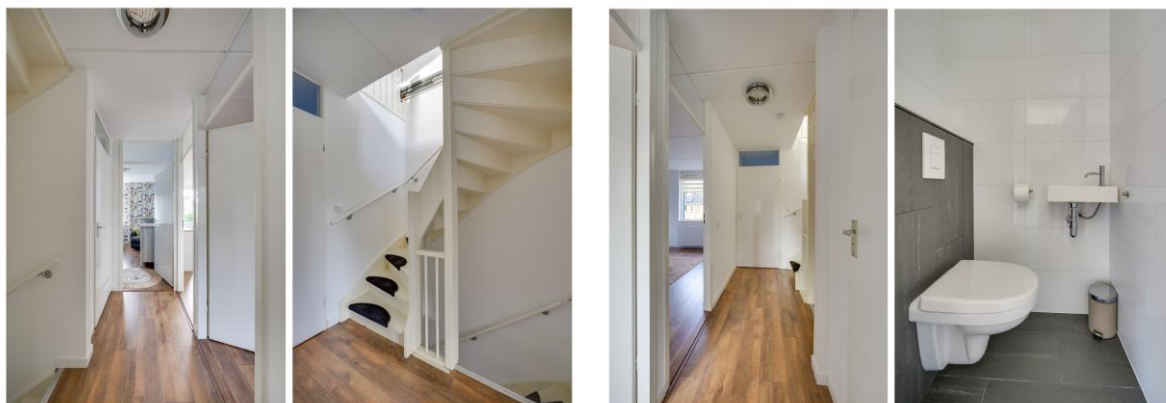
### De berging

Deze inpandige berging (2,32 m. x 2,12 m.) is via buiten en via de entree te bereiken. De ruimte is v.v. een laminaatvloer en de wanden zijn fris wit geschilderd. Er is een wasmachineaansluiting en ruimte voor extra kasten en/of apparatuur. De loopdeur naar buiten is het enige kozijn met enkel glas.



### Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, een badkamer en de vaste trap naar de zolder. Er is een toiletruimte met modern closet en fonteintje. De ruimte is geheel betegeld en er is mechanische ventilatie aanwezig. Deze gehele verdieping is voorzien van laminaatvloeren, m.u.v. de badkamer.



### Slaapkamer 1

Deze royale slaapkamer (4,63 m. x 3,42 m) ligt aan de achterzijde van de woning. De wanden zijn v.v. glad stuukwerk en één wand is v.v. behang. Er zijn houten vensterbanken. Het grote kozijn is v.v. een elektrisch rolluik. Het klein kozijn is v.v. een handmatig rolluik.







## Slaapkamer 2

Deze slaapkamer (3,93 m. x 3,42 m) ligt aan de voorzijde van de woning. De wanden zijn v.v. glad stuukwerk en één hoek is v.v. behang. Er zijn houten vensterbanken. Het grote kozijn is v.v. een elektrisch rolluik. Het klein kozijn is v.v. een handmatig rolluik.







### Slaapkamer 3

Deze slaapkamer (3,64 m.x 2,08 m) ligt aan de achterzijde van de woning. De wanden zijn v.v. glad stuukwerk en één deel is v.v. behang. Er is een houten vensterbank. Het kozijn is v.v. een handmatig rolluik.





### De badkamer

De badkamer (3,38 m. x 2,05 m) ligt aan de voorzijde van de woning en is geheel betegeld. Er is een ligbad met thermostaatkraan, een wastafelmeubel met 2 lades, een extra lange douchecabine met glazen deur, een thermostaatkraan en een designradiator. Mechanische ventilatie en elektra is aanwezig.







### **Tweede verdieping:**

Middels de vaste trap is de royale zolderverdieping bereikbaar (5,64 m. x 5,20 m.), waar u nog 1 of 2 extra slaapkamers kunt realiseren. Er ligt een laminaatvloer en er zijn 2 Velux dakramen. Verder vindt u op deze verdieping de cv-ketel (Intergas, 2013, huur € 28,- per maand), de mechanische ventilatie-unit (2023) en een tweede aansluiting voor uw wasmachine. Achter de knieschotten aan één zijde heeft u extra bergruimte.



### De achtertuin

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten (ca. 14,62 m. x 5,64 m.). De tuin heeft 2 terrassen, een gazon en vaste beplanting. Direct achter de woning hangt, over de gehele breedte, een elektrisch zonnescherm. Er staat een houten kast voor opslag en er is een buitenkraan. Er is voldoende ruimte voor een uitbouw en/of overkapping.









Bijzonderheden:

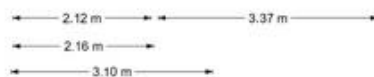
- Toplocatie aan een rustig woonerf met veel groen in de buurt, nabij Park Wolfsweide en diverse speelvelden
- Op loopafstand van basisscholen en een kinderdagverblijf
- Woning is grotendeels v.v. glad stuukwerk (2022) en fris geschilderd (2022)
- De woning is voorzien van dubbelglas m.u.v. de deur van de berging.
- Mechanische ventilatie aanwezig (2022).
- Voor de centrale verwarming en de warmwatervoorziening is een gasgestookt HR cv-ketel aanwezig, merk/type: Intergas 2013. Huur (via Kemkens) € 28,- per maand, inclusief onderhoud en storingsen. Ook over te nemen voor € 250,- bij Kemkens.
- 2x buitenkraan
- De woning is grotendeels voorzien van rolluiken.
- Parkeergelegenheid onder carport.
- Woonoppervlakte 135,6 m<sup>2</sup>
- Energielabel C





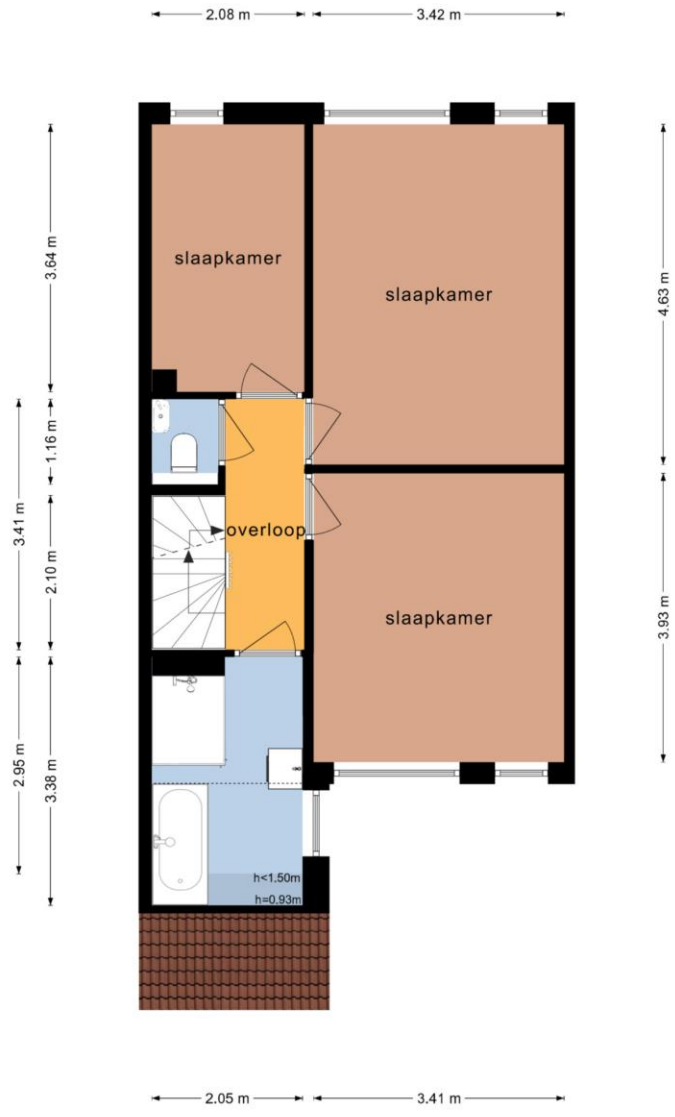
Leibeemd 194 - Rijen  
Begane Grond

+0.80 m+



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objecten.nl

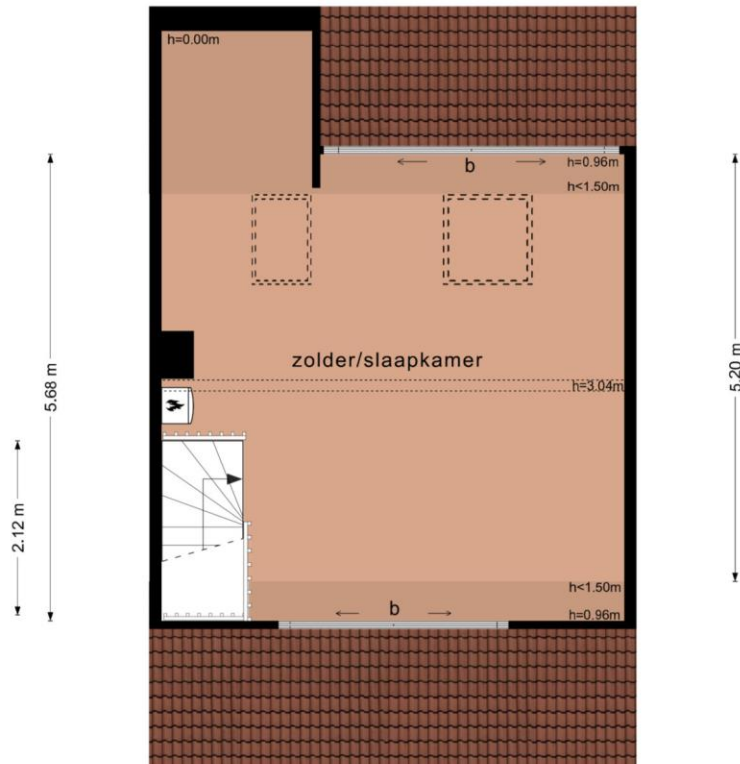
Leibeemd 194 - Rijen  
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotonele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenca.nl

Leibeemd 194 - Rijen  
Tweede Verdieping

← 3.70 m →



← 5.64 m →

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



## **Algemene informatie voor de aspirant koper**

### **Verantwoording**

De verstrekte gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Deze brochure is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft, wendt u zich dan tot ons kantoor. Wij nemen graag de tijd voor u.

### **Onderzoeksplicht van de koper**

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

### **Bevestiging geaccepteerd bod**

In een eventueel bod dienen de volgende zaken te worden aangegeven:

- geboden koopsom
- datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarden

Let op: als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde van financiering. U dient dit bij uw bod te vermelden.

Een verkoop komt alleen tot stand indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken.

### **Waarborgsom/bankgarantie**

Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn en waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

### **Koopakte**

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgesteld door Roland Jansen Makelaars volgens de modelkoopakte (juli 2004), die is opgesteld door de NVM, De consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De koopakte zal binnen 5 werkdagen door partijen ondertekend worden.

### **Drie dagen bedenktijd**

Per 1 september 2003 is de nieuwe wet "koop onroerende zaken" in werking getreden. In het kort betekent dit het volgende:

- Een consument die een woning koopt krijgt 3 dagen bedenktijd, waarin hij de overeenkomst alsnog ongedaan kan maken. De koper krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koop uit te komen. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan (dwingend recht). De bedenktijd begint nadat de getekende overeenkomst wordt overhandigd aan de koper. Deze moet hiervoor een ontvangstbevestiging tekenen.
- In tegenstelling tot eerst zal de koop pas gesloten zijn als deze schriftelijk is vastgelegd.

Voor meer informatie kunt u tijdens kantooruren contact met ons opnemen.

Roland Jansen Makelaars  
Hoofdstraat 97  
5121 JC Rijen  
Tel: (0161) 224618

Voor rechtstreeks contact met de makelaar kunt u bellen met 06-46191633