

TE KOOP  
Leibeemd 146, Rijen  
Bieden vanaf 350.000,- kosten koper



Op een rustige en zeer kindvriendelijke locatie ligt deze ruime, instapklare eindwoning. Er is een ruime woonkamer met open keuken, een bijkeuken, 4 slaapkamers, een bergruimte en er is een tuin op het zuidoosten met extra berging en achterom. De gehele woning is v.v. dubbel glas en deels van rolluiken. De woning ligt aan een woonerf en ligt in de wijk Wolfsweide, op loopafstand van een park met speeltoestellen en omheind hondenlosloopgebied. 2 Basisscholen liggen op loopafstand.

- Bouwjaar 1980
- Bruto inhoud woonhuis 512 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte 137 m<sup>2</sup>
- Externe buitenruimte 13 m<sup>2</sup>
- Perceelgrootte 166 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 (5,04 m. lang) is aan de voorzijde van de woning gesitueerd. Via de hal bereik je de meterkast (8 groepen), het zwevend toilet (2017) met fonteintje en een trapkast. Via de entree kun je naar de bijkeuken en naar de woonkamer. Verder vindt u hier de trap naar de eerste verdieping. De entree is v.v. een praktische tegelvloer en de wanden en het plafond zijn glad afgewerkt.



### De woonkamer

Deze sfeervolle woonkamer (5,62 m. x 4,96 m.) biedt direct toegang tot de tuin en de open keuken. De wanden en het plafond zijn glad afgewerkt en er ligt een fraaie laminaatvloer. De hardhouten kozijnen zijn v.v. dubbel glas.









## De keuken

De open keuken (3,60 m. x 3,40 m.) is aan de voorzijde van het huis gesitueerd en heeft een éézijdig keukenblok met onder- en bovenkasten. De keuken is vernieuwd in 2020 en voorzien van een 4-pits inductiekookplaat, een oven, een afzuigkap, een koel-/vriescombinatie (ter overname), een vaatwasser en een qookerkraan. Het hardhouten kozijn is v.v. dubbel glas.





### De bijkeuken

De bijkeuken (2,32 m. x 2,09 m.), ligt aan de voorzijde van de woning is v.v. elektra en wasaansluitingen. Er is een loopdeur direct naar buiten, aangezien dit oorspronkelijk een berging was.



### Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, een badkamer, een aparte toiletruimte en de vaste trap naar de tweede verdieping. De hal en slaapkamers zijn voorzien van een doorlopende laminaatvloer (2022).



### Slaapkamer 1

Deze ruime slaapkamer (4,65 m.x 3,44 m.) ligt aan de achterzijde van de woning. De muren en het plafond zijn glad afgewerkt. De twee hardhouten kozijnen zijn v.v. dubbel glas en rolluiken.







## Slaapkamer 2

Deze slaapkamer (3,96 x 3,44 m) ligt aan de voorzijde van de woning. De muren en wanden zijn glad afgewerkt. De twee hardhouten kozijnen zijn v.v. dubbel glas en rolluiken. Er is een directe ingang naar de badkamer.







### Slaapkamer 3

Deze slaapkamer (3,65 m. x 2,12 m.) ligt aan de achterzijde van de woning. De muren zijn glad afgewerkt. Het hardhouten kozijn is v.v. dubbel glas en een rolluik.



### De badkamer

De badkamer (2,87 m. (4,76 m. met schuine kap) x 2,12 m.) ligt aan de voorzijde van de woning en is geheel betegeld. Er is een douchecabine met thermostaatkraan, een dubbele wastafel en een designradiator. Onder de schuine kap staat een vrijstaand bad. Het hardhouten kozijn is v.v. dubbel glas en er is extra ventilatie aanwezig.









### De toiletruimte

U heeft een aparte toiletruimte met zwevend toilet. Deze ruimte heeft een tegelvloer en de wanden zijn deels betegeld. Er is ventilatie aanwezig.



**Tweede verdieping:**

Middels de vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar, waar zich een vierde slaapkamer en berging bevinden. U vindt hier de cv-ketel Remeha Avanta 28C (2009). De wanden op deze verdieping zijn glad afgewerkt en er ligt een doorlopende laminaatvloer (2022).



**Slaapkamer 4**

Deze slaapkamer (5,62 m. x 3,08 m.) ligt aan de achterzijde van de woning en is vergroot middels een dakkapel. De kunststof kozijnen zijn v.v. dubbel glas en 2 horren. Achter knieschotten vindt u extra bergruimte.







### **De bergruimte**

Aan de voorzijde van de woning vindt u een kamer (3,55 m. x 2,40 m.) met een Veluxdakraam.



### **De achtertuin**

De achtertuin (13,95 m. x 5,62 m.) is gelegen op het zuidoosten. De tuin is gezellig aangelegd en v.v. sierbestrating en vaste beplanting. Achter in de tuin vindt u een vrijstaande Douglas houten berging (5,30 m. x 2,40 m.) v.v. elektra en deuren naar de achterom voor bijvoorbeeld het stallen van een motor. Er is een zijpoort, tuinverlichting, een buitenkraan en een kleiner houten berghok voor bijvoorbeeld uw tuingereedschap.









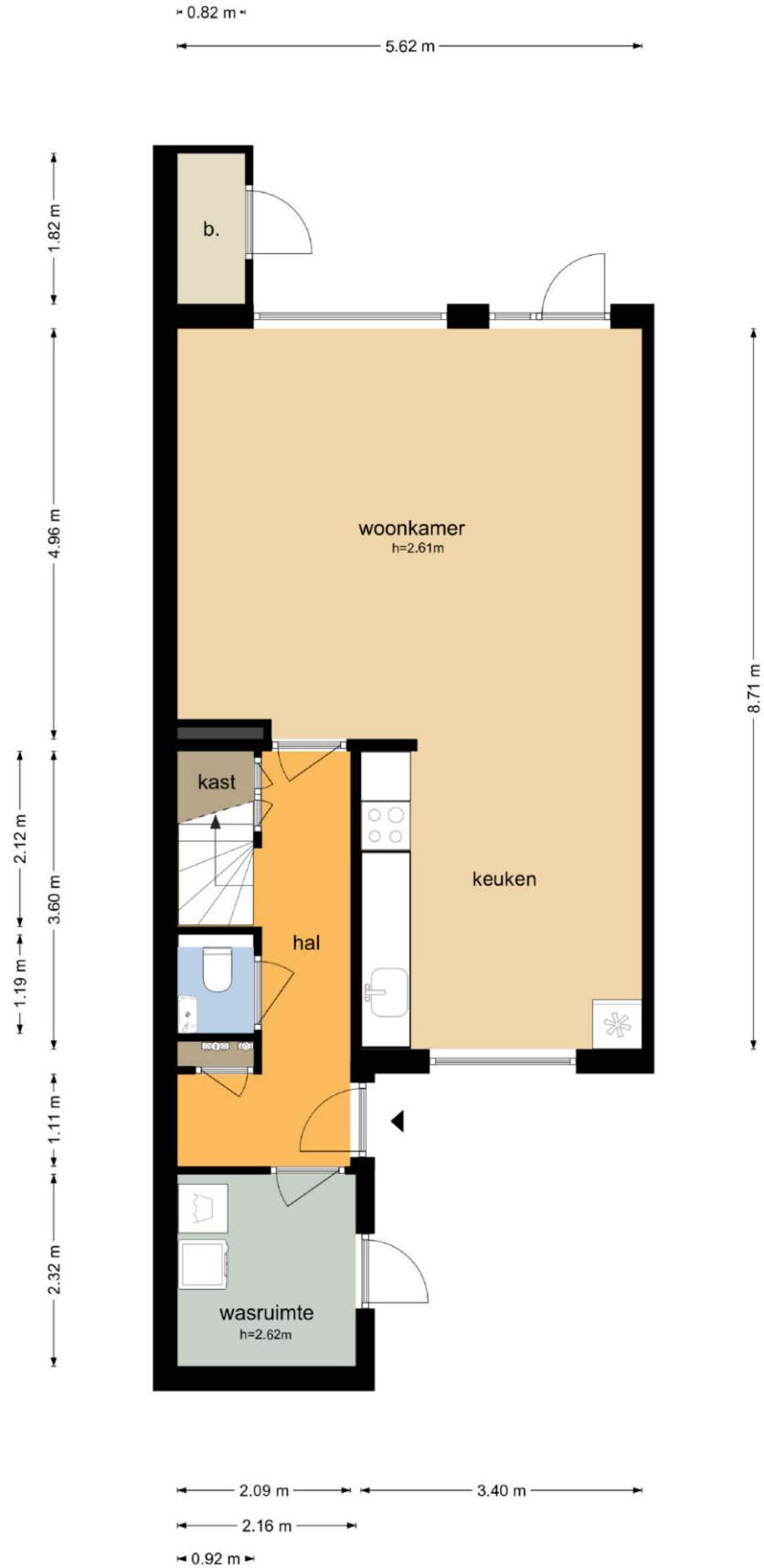




Bijzonderheden:

- kindvriendelijke locatie
- voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas  
(het grote raam in de woonkamer heeft waarschijnlijk een lekke ruit)
- dakkapel is v.v. kunststof kozijn met dubbel glas
- de slaapkamers op de eerste verdieping zijn v.v. rolluiken
- eerste en tweede verdieping v.v. een laminaatvloer (2022)
- dakkapel op tweede verdieping
- 4 slaapkamers
- cv ketel heeft in 2023 zijn onderhoudsbeurt gehad
- tuin op het zuidoosten met vrijstaande, douglas houten berging
- vorige eigenaar heeft deuren vernieuwd incl. hang- en sluitwerk
- nabij park Wolfsweide met groen- en speelvoorzieningen en een hondenloopgebied
- verlichting in vlonder buiten werking
- kruipruimte aanwezig (ingang bij achterdeur woonkamer)
- aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk

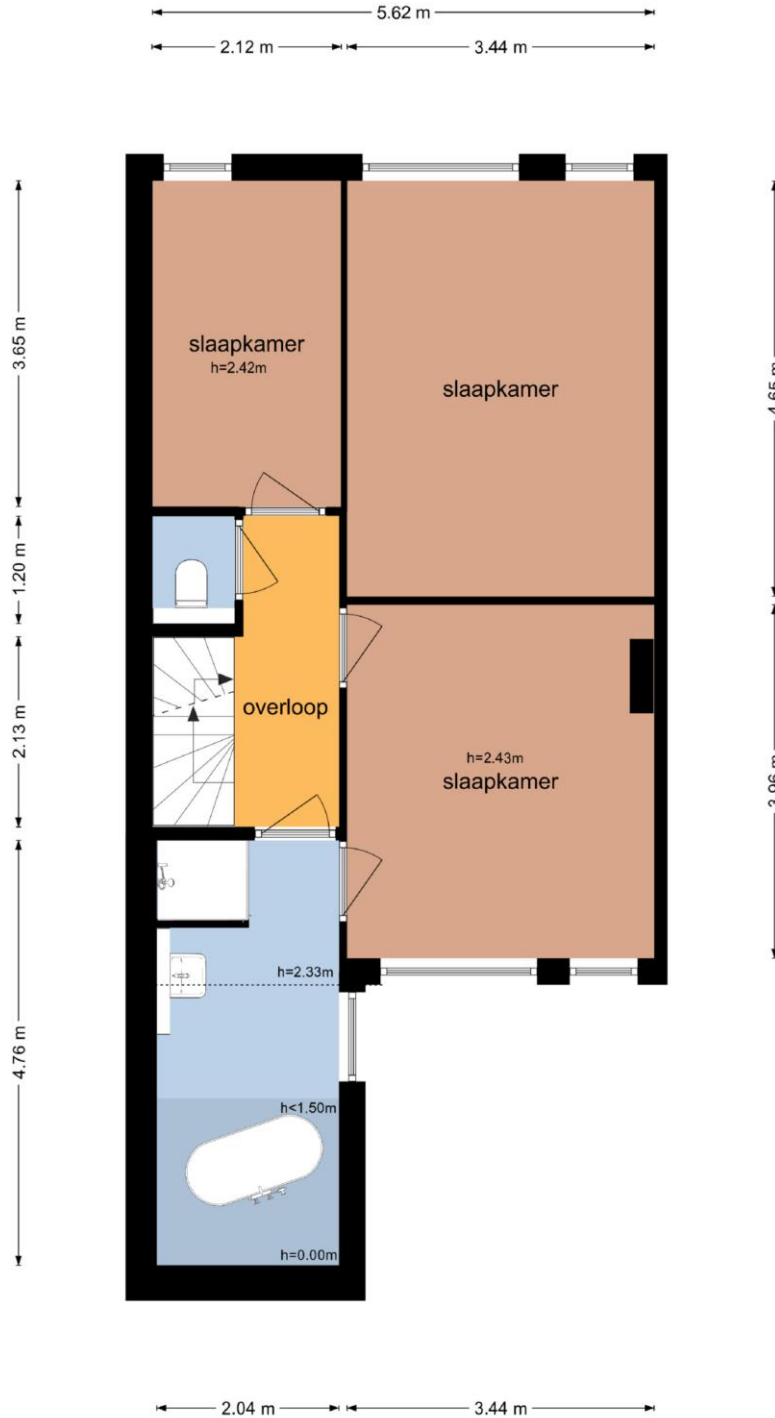
Leibeemd 146 - Rijen  
Begane Grond



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

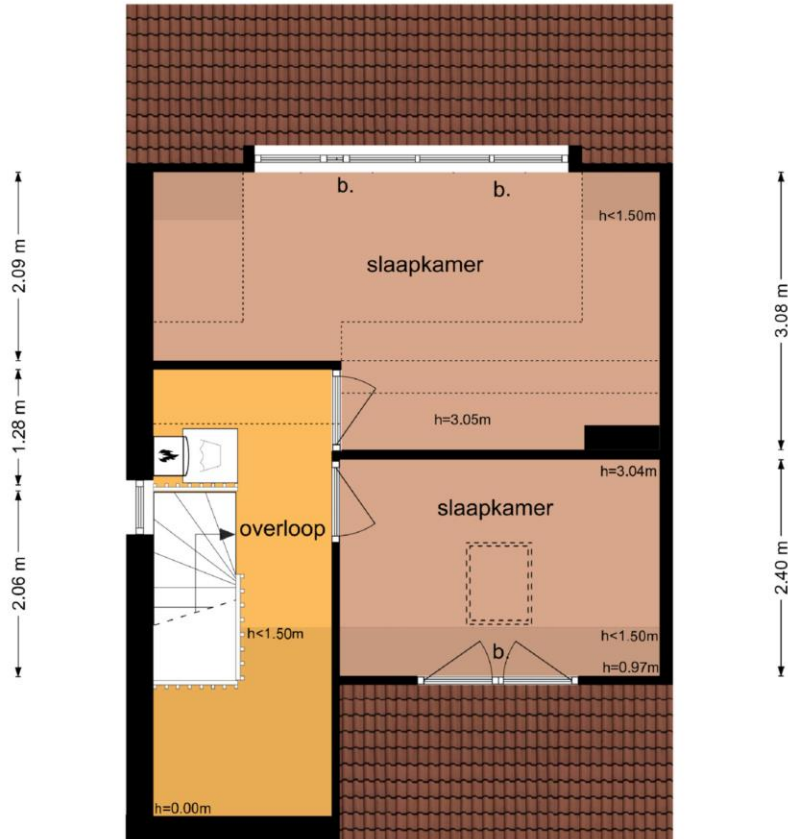
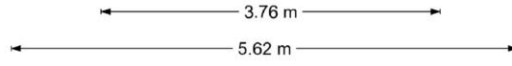


Leibeemd 146 - Rijen  
Eerste Verdieping



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

**Leibeemd 146 - Rijen  
Tweede Verdieping**



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 (2014), 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