



**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



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

Deze woning wordt  
aangeboden door:

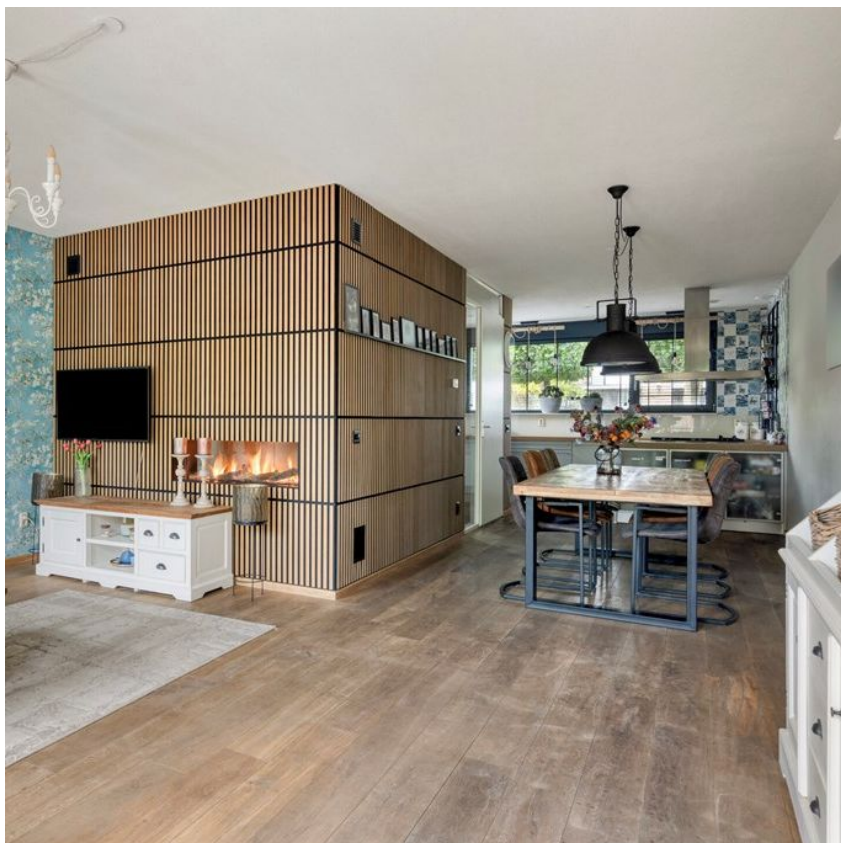
 **De Huizenbemiddelaar  
Brabants Hart**

Oude Baan 16  
5125 NG Hulst

brabantshart@dhubmakelaardij.nl  
0858001471

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

Vastgoed  
Ned.



## Kenmerken Judith Leysterplein 44



Woonoppervlakte: 142.1 m<sup>2</sup>



Aantal kamers: 4



Perceeloppervlakte: 252 m<sup>2</sup>



Soort woning: eengezinswoning



Inhoud: 592.33 m<sup>3</sup>



Type woning: woonhuis



Bouwjaar: 2007



Vraagprijs: € 679.000 k.k.



## Omschrijving Judith Leysterplein 44

Modern afgewerkte instapklare luxe vrijstaand-geschakelde gezinswoning, in kindvriendelijke wijk met garage en zonnige tuin!

Aan een rustige, kindvriendelijke woonlocatie in Rijen staat deze uitstekend onderhouden en modern afgewerkte vrijstaande geschakelde woning met inpandige garage, multifunctionele werk-/speelkamer, drie slaapkamers, eenvoudig uit te breiden naar vier en een fraai aangelegde achtertuin met een schitterende sèrre/overkapping (2023), volledig omsloten met glazen schuifwanden.

De woning is gebouwd in 2007, volledig geïsoleerd en biedt een comfortabele combinatie van ruimte, luxe en energiezuinig wooncomfort.

Met een woonoppervlakte van circa 142 m<sup>2</sup>, een perceel van 252 m<sup>2</sup> en een hoogwaardige afwerking is dit een woning waar u zonder verbouwingen direct kunt genieten.

Begane grond

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.

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.



## Omschrijving Judith Leysterplein 44

### 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 nog eens een grote slaapkamer (voorheen 2).

Omdat er al 2 deuren aanwezig zijn kun je deze 2e verdieping weer eenvoudig terugbrengen naar 2 (slaap)kamers, indien gewenst.

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.

Een breed zonnescherm 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.

### Bijzonderheden

Pluspunten op een rij



## Omschrijving Judith Leysterplein 44

- 🔍 Vrijstaande geschakelde woning
- 🔍 Bouwjaar 2007
- 🔍 Volledig geïsoleerd
- 🔍 Woning is voorzien van 8 zonnepanelen
- 🔍 Royale woonkamer met gezellige moderne gashaard
- 🔍 Mooie open keuken met schiereiland
- 🔍 Multifunctionele werk-/speelkamer op de begane grond
- 🔍 3 ruime slaapkamers (eenvoudige upgrade naar 4)
- 🔍 Moderne badkamer met bad en inloofdouche
- 🔍 Inpandige verwarmde garage
- 🔍 Parkeren op eigen terrein
- 🔍 Fraai aangelegde achtertuin met terrassen
- 🔍 Schitterende serre/overkapping (2023), met glazen schuifwanden
- 🔍 Gelegen aan een rustige en kindvriendelijke woonstraat

### 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? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard.

Maak vrijblijvend een afspraak, ervaar zelf de ruimte en het comfort van deze mooie woning, in een hele fijne woonomgeving.

Vraagprijs € 679.000 k.k.

Interesse? Neem contact op voor meer informatie, of maak direct een afspraak voor een bezichtiging!

De Huizenbemiddelaar Makelaardij Brabants Hart

085- 8001471

brabantshart@dgbmakelaardij.nl



## Omschrijving Judith Leysterplein 44

### 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 m<sup>2</sup> 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.



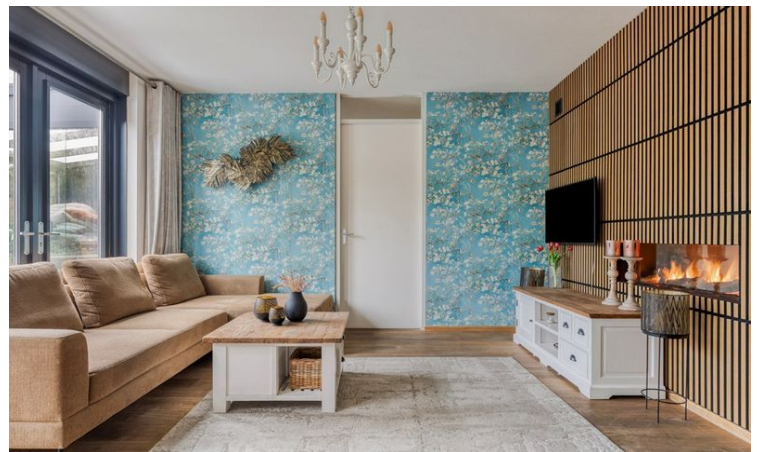
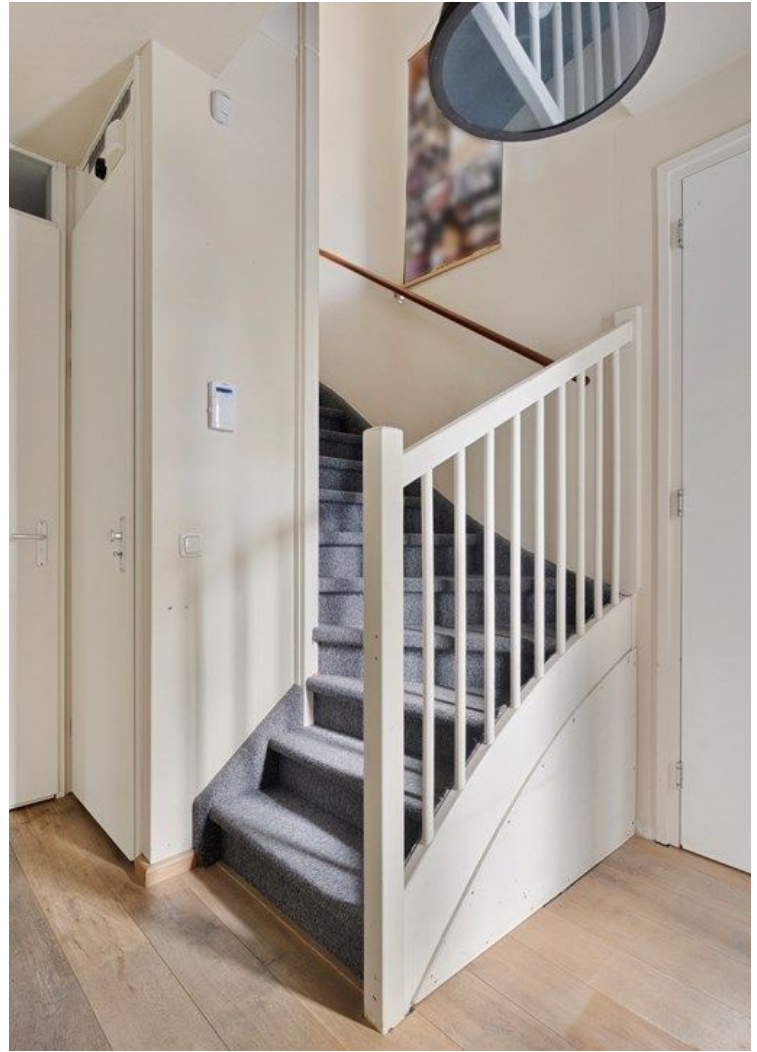
# Judith Leysterplein 44 in beeld







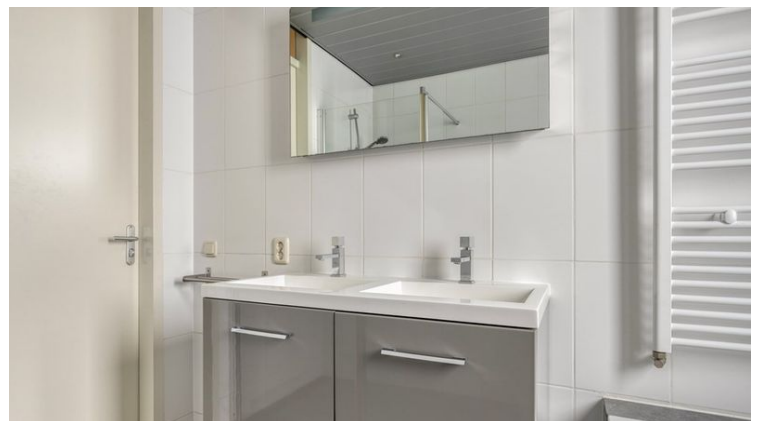
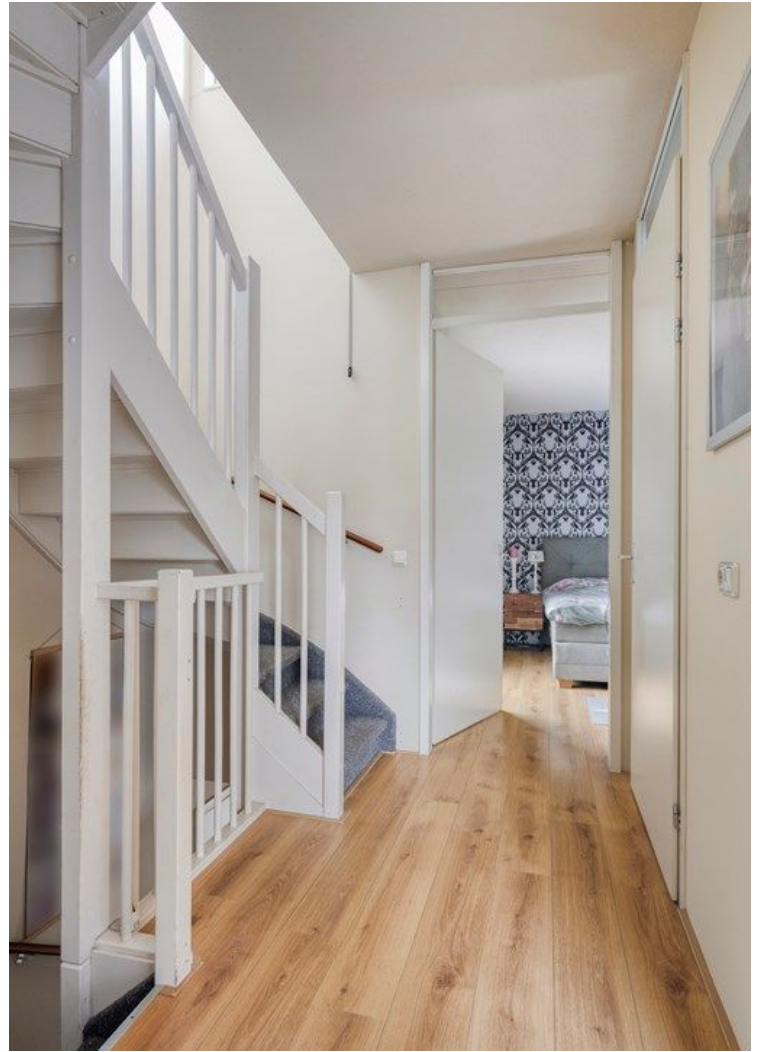


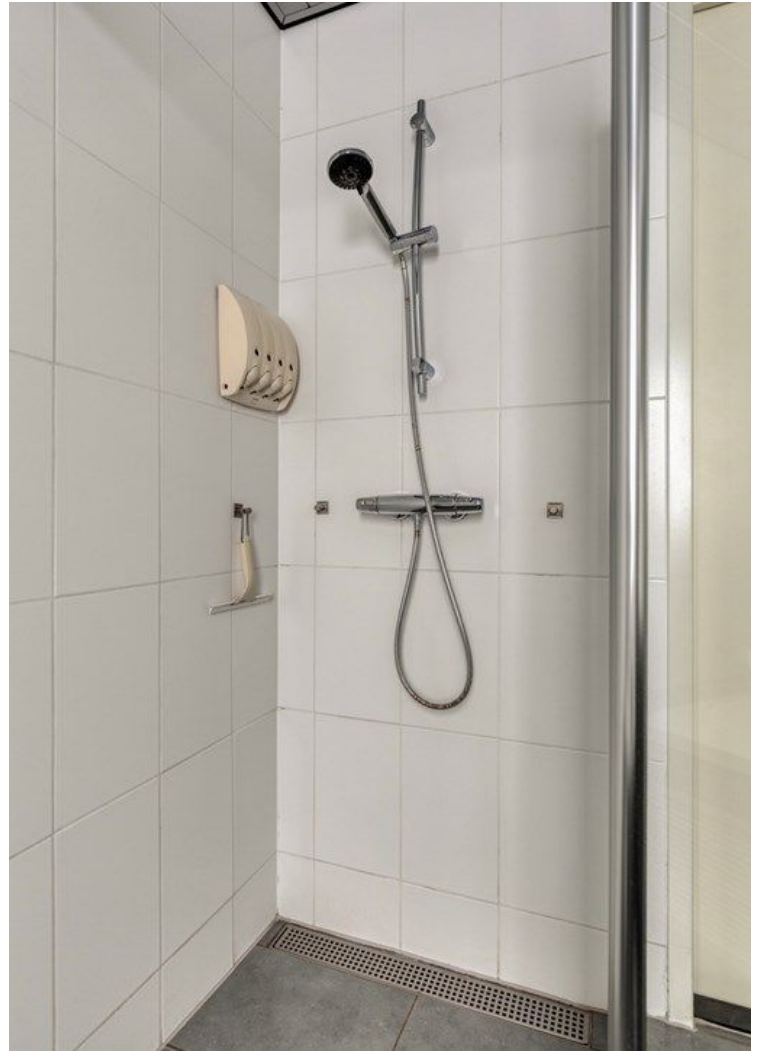


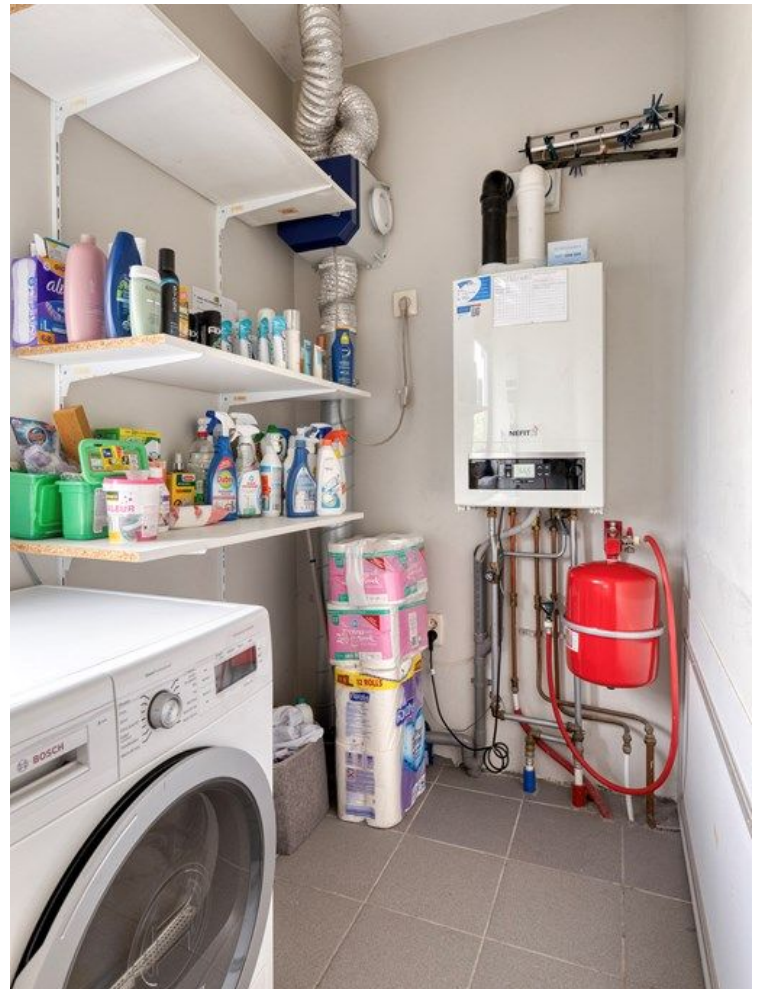




















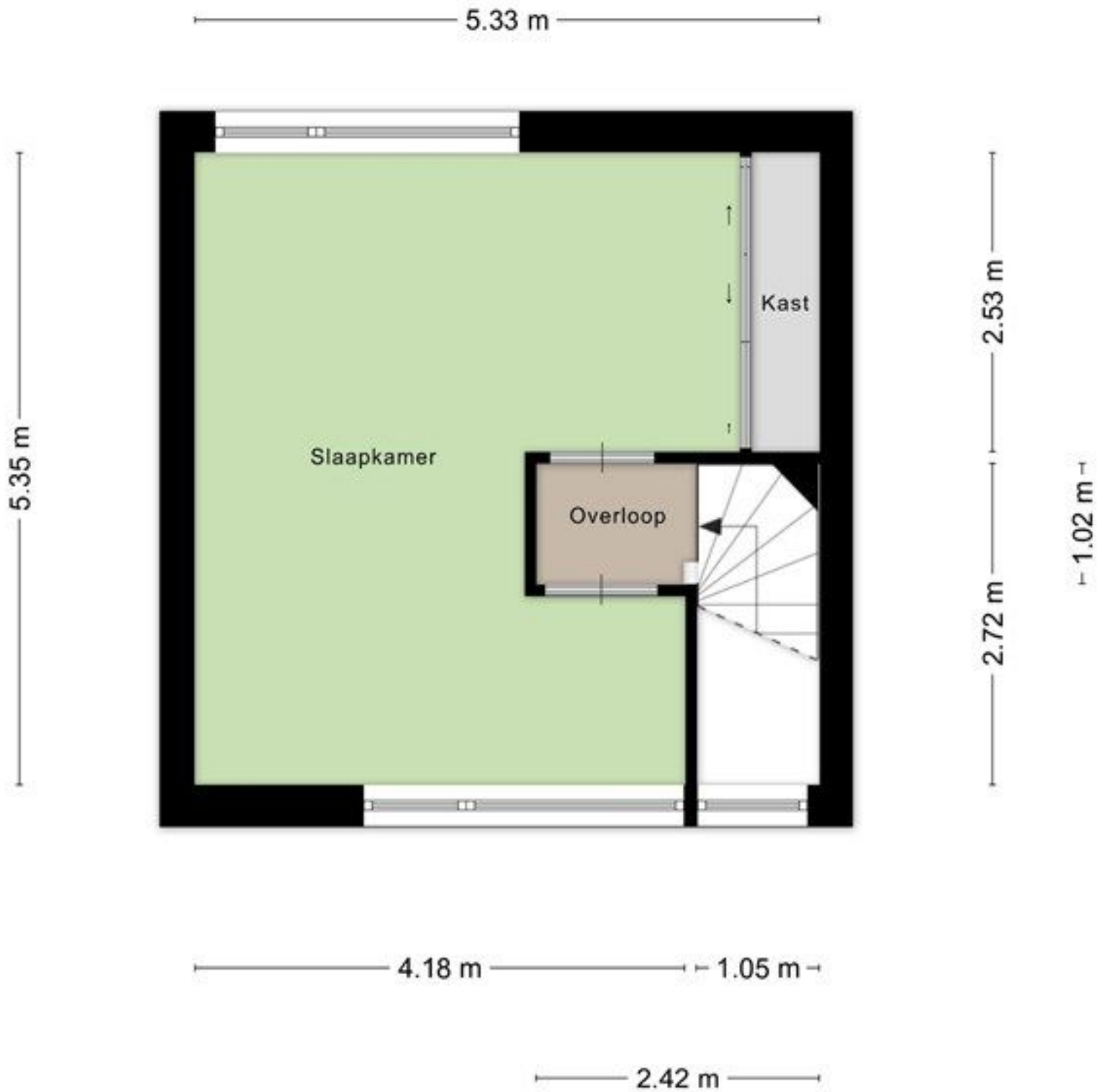




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://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 <sup>2</sup> )	142.1
Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> )	252
Inhoud (m <sup>3</sup> )	592.33
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energie label	A, vervaldatum: 25 mei 2036

