

Wonen aan het water met ligplaats!



Kolpa v/d Hoek

Rochus Meeuwiszweg 410
Brielle

vraagprijs:
€ 525.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2011
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	395 m ³
Woonoppervlakte:	110 m ²
Perceeloppervlakte:	73 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	29 m ²
Externe bergruimte:	9 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	volledig geïsoleerd



Omschrijving

Wonen aan het water in Brielle – met uw eigen aanlegsteiger!

Dit is écht bijzonder wonen. Bent u een liefhebber van varen? Dan is dit de woning waar u altijd van heeft gedroomd. Deze charmante eengezinswoning ligt in een rustige, autoloze straat in het sfeervolle Brielle en beschikt over een unieke troef: uw eigen aanlegsteiger direct aan de achtertuin! Hoe gaaf is dat? Combineer comfortabel wonen met het plezier van varen – en dat gewoon aan huis.

De woning telt drie slaapkamers, een open ruimte op de 2e verdieping met twee heerlijke terrassen én een compacte tuin aan het water. De plek ademt rust en ruimte, terwijl u tegelijkertijd volop van het buitenleven geniet. Laat u verrassen door de slimme indeling, fijne lichtinval en de luxe van eigen buitenruimte met een plek voor uw boot.

INDELING:

Begane grond:

Via de autoloze straat bereikt u de voordeur van de woning. Betreed de woning en u komt in de hal die toegang geeft tot een royale berging, de meterkast, het toilet en de open woonkamer en keuken.

De berging is ruim opgezet en ideaal voor het opbergen van voorraad, schoonmaakartikelen, een extra vriezer of andere praktische spullen. Het toilet is volledig betegeld tot aan het plafond met witte tegels en voorzien van een moderne, grijze vloertegel. U treft hier een hangend toilet en een kleine wastafel.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de woonkamer, met een schitterend uitzicht op het water. De warme, grijze natuurstenen vloer loopt door in de keuken. De glazen pui aan de achterzijde bestaat uit vier delen waarvan twee grote schuifdeuren, waardoor u de tuin volledig bij de woonkamer betreft. Perfect voor zomerse dagen.

De keuken, gesitueerd aan de voorzijde van de woning, is mat wit van kleur en voorzien van een strak, grijs werkblad. Hier beschikt u over alle nodige inbouwapparatuur o.a. een koelkast, vriezer, vierpits gasfornuis met afzuigkap, combimagnetron en een wasbak. Tussen de keuken en zithoek is meer dan voldoende ruimte voor een gezellige eettafel.

Eerste verdieping:

Via de ruime trap bereikt u de eerste verdieping. Hier bevindt zich een royale overloop die toegang biedt tot drie slaapkamers, een ruime bergkast met wasmachineaansluiting en de badkamer.

De hele verdieping is voorzien van een zeilvloer in eikenhouten laminaatlook. Aan de achterzijde vindt u twee slaapkamers. De grootste kamer biedt voldoende ruimte voor een groot tweepersoonsbed en meerdere kledingkasten. De tweede kamer is kleiner van formaat en momenteel ingericht als walk-in-closet maar is zeer geschikt om te gebruiken als slaapkamer. In het midden van de woning bevindt zich een praktische bergkast met aansluiting voor wasmachine en droger. Deze is netjes weggewerkt achter gesloten deuren.

Aan de voorzijde treft u de derde slaapkamer, momenteel in gebruik als thuiswerkplek, maar ook uitstekend geschikt als logeer- of kinderkamer.

De badkamer is opvallend ruim en uitgerust met een dubbele wastafel met meubel, een douche, een ligbad én een tweede toilet. De wand is volledig betegeld met witte tegels, terwijl de vloer is afgewerkt met een stijlvolle grijze vierkante tegel.

Tweede verdieping:

De bovenste verdieping is verrassend veelzijdig. Hier vindt u een extra kamer met twee terrassen: één aan de voorzijde met uitzicht op de straat, en één aan de achterzijde, waar u 's ochtends direct de zon ziet opkomen boven het water en de aangemeerde boten.

Deze kamer beschikt over een kleine kitchenette met stromend water en een wasbak. Daarnaast is er een ruime bergkast aanwezig, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen of extra huishoudelijke items.



Buitenruimte:

Wanneer u de schuifdeuren opent, stapt u in de compacte, onderhoudsvriendelijke tuin. Deze is volledig betegeld, waardoor u hier optimaal kunt genieten van het buitenleven zonder veel onderhoud. Open het hek aan de achterkant, en u staat direct op uw eigen steiger, de perfecte plek om uw boot aan te leggen en voorbereidingen te treffen voor een ontspannen dag op het water.

Aan de voorzijde van de woning is nog een klein stukje grond aanwezig onder het keukenraam, waar u een gezellig hoekje kunt creëren met bloemen of planten, een compact zitje of voor het snel even stallen van uw fiets, e-bike of scooter.

Berging:

Aan het begin van de straat, bij het naastgelegen appartementencomplex, bevindt zich een afsluitbare privé berging. Via een gezamenlijke hal bereikt u deze berging, die alleen voor u toegankelijk is. De ruimte is voorzien van stroom en ideaal voor het stallen van fietsen, een e-bike, scooter of andere (seizoens)spullen.

Parkeren:

Bij deze woning hoort een eigen parkeerplaats. Deze bevindt zich aan het begin van de straat, omdat de straat zelf autoloos is. Dat betekent rust, veiligheid en ruimte, ideaal voor jonge gezinnen, spelende kinderen. Verderop in de straat is nog voldoende parkeergelegenheid voor een tweede auto of voor mensen die op bezoek komen.

Bijzonderheden:

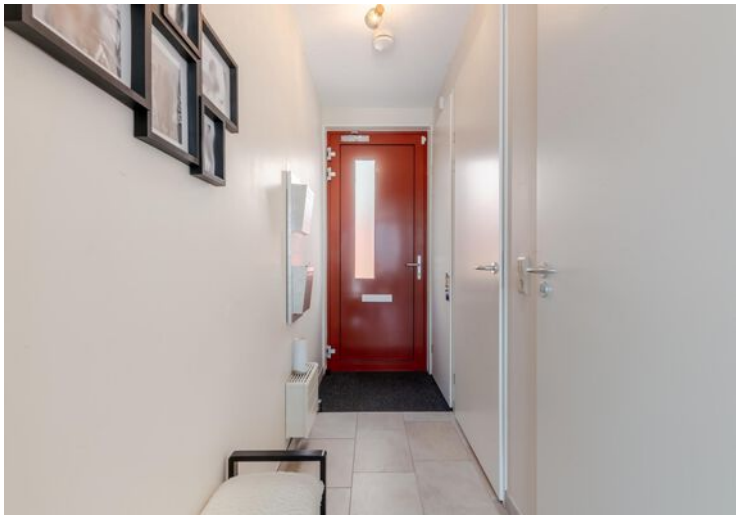
- Bijdrage VVE ligplaats € 203,20 per jaar, parkeerplaats € 5,08 per maand, berging € 10,56 per maand.

Wij behartigen de belangen van de verkopende partij.

Neem uw eigen NVM aankoop makelaar mee!

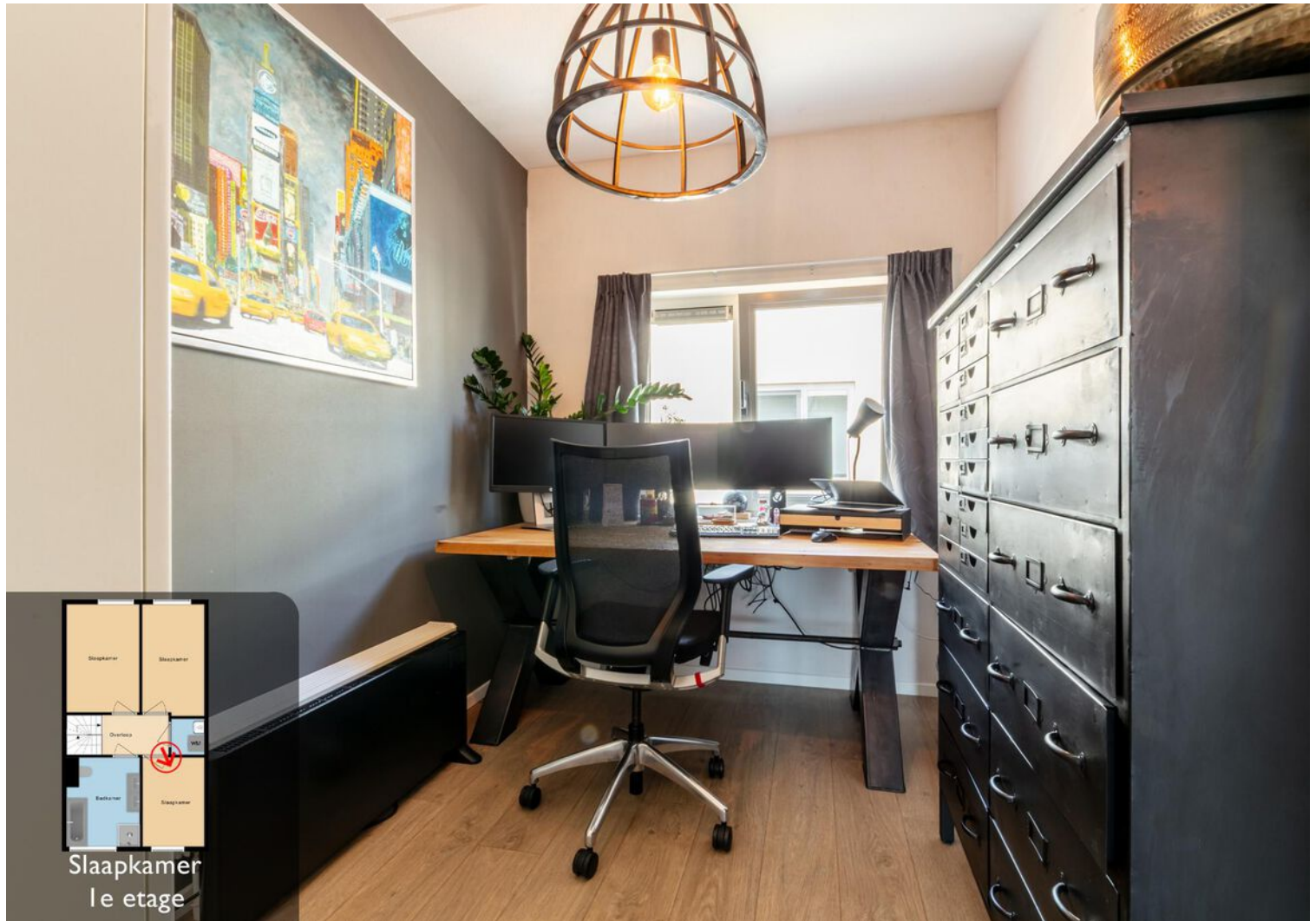
Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

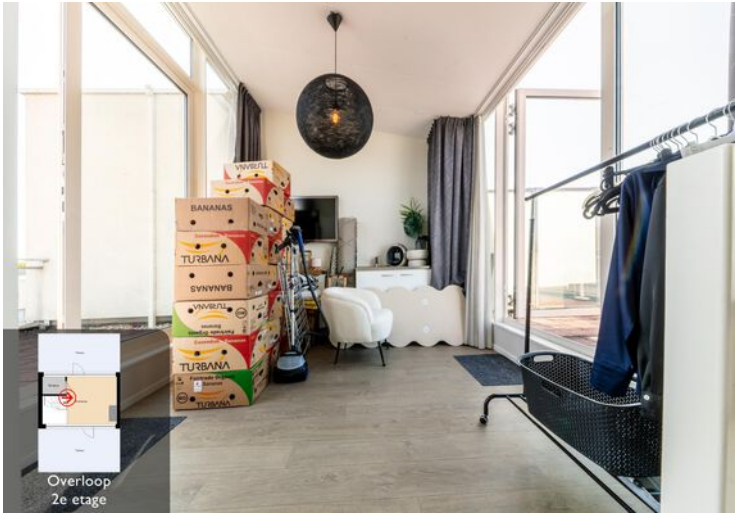








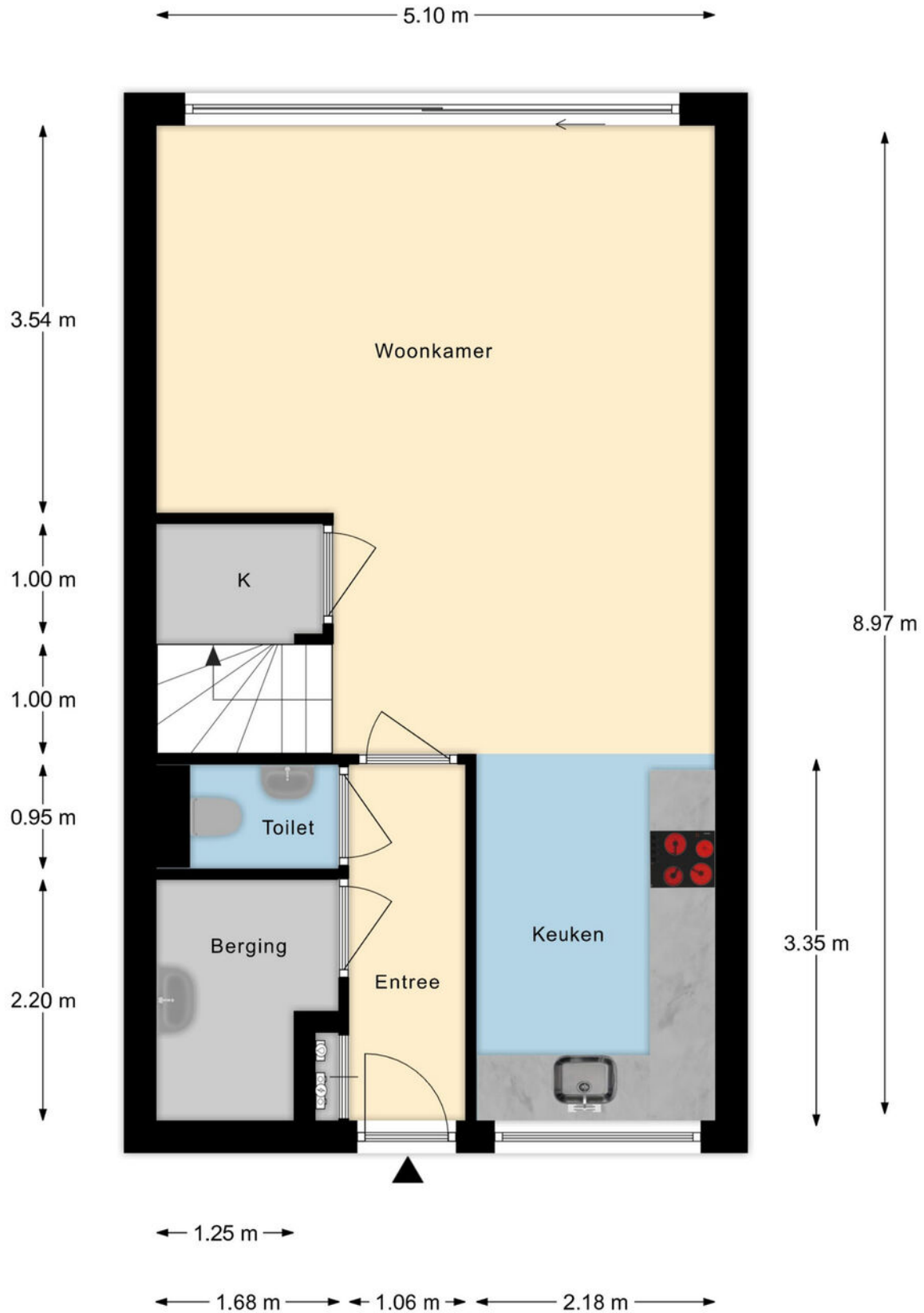






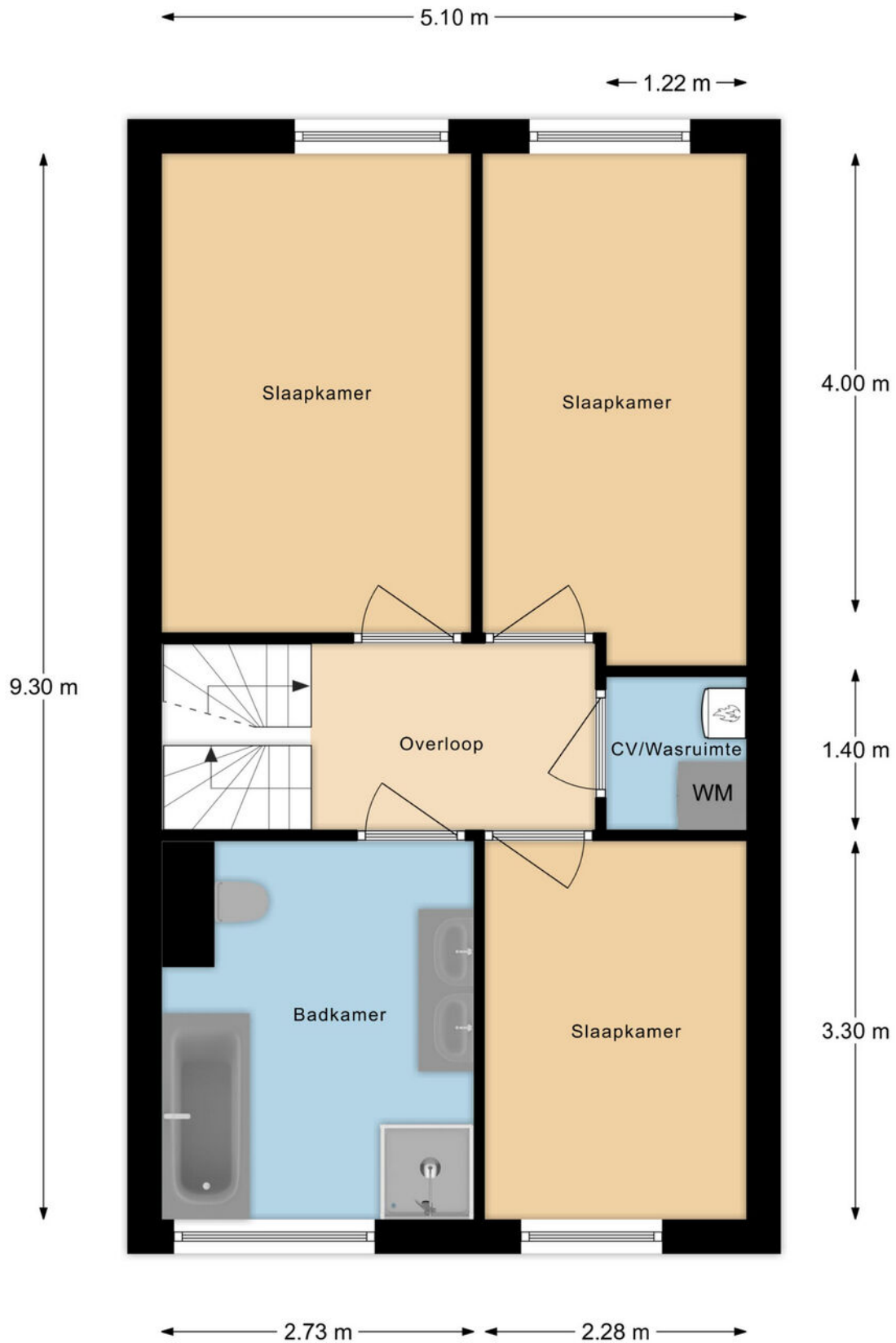


Plattegrond



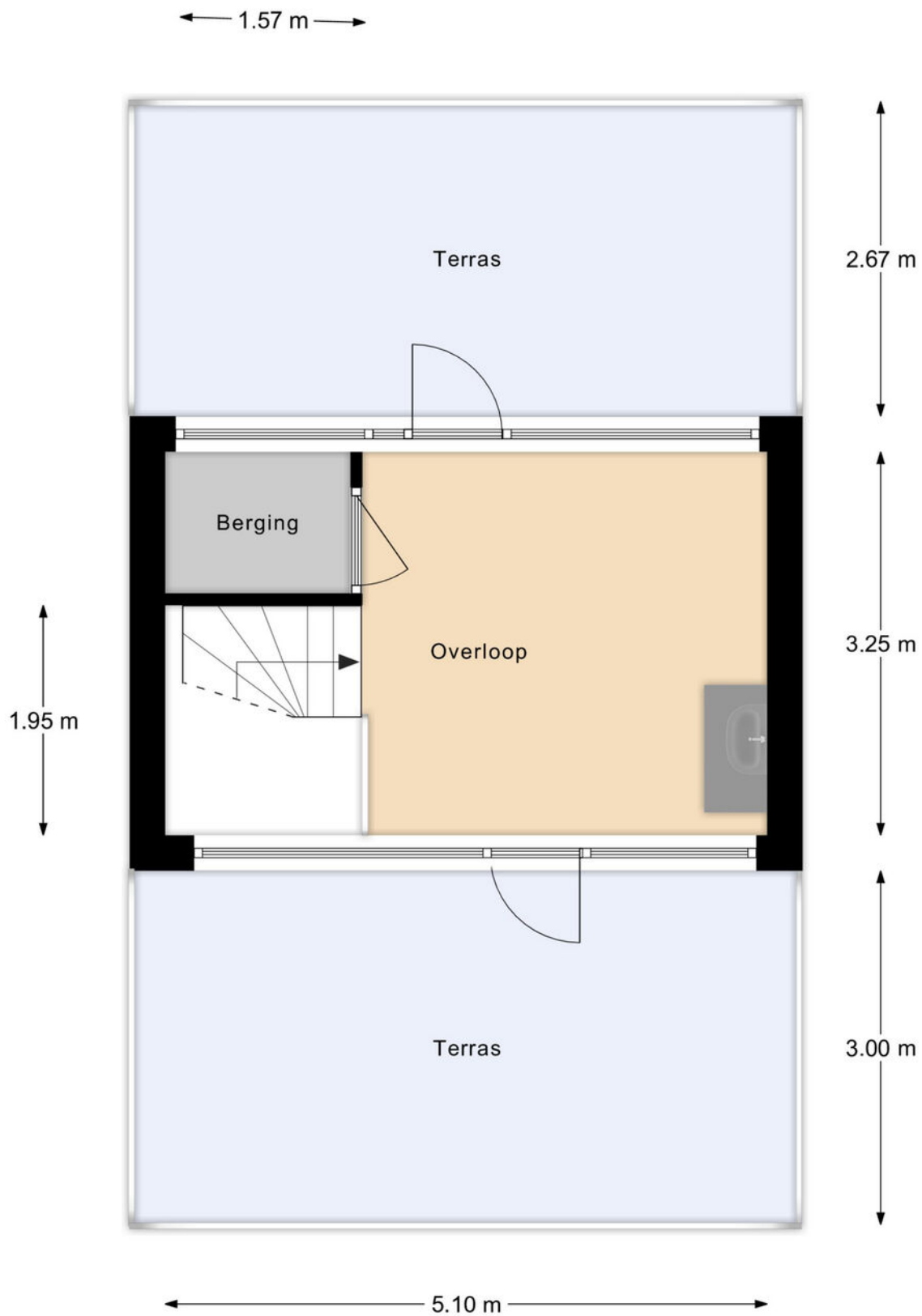
Begane Grond

Plattegrond



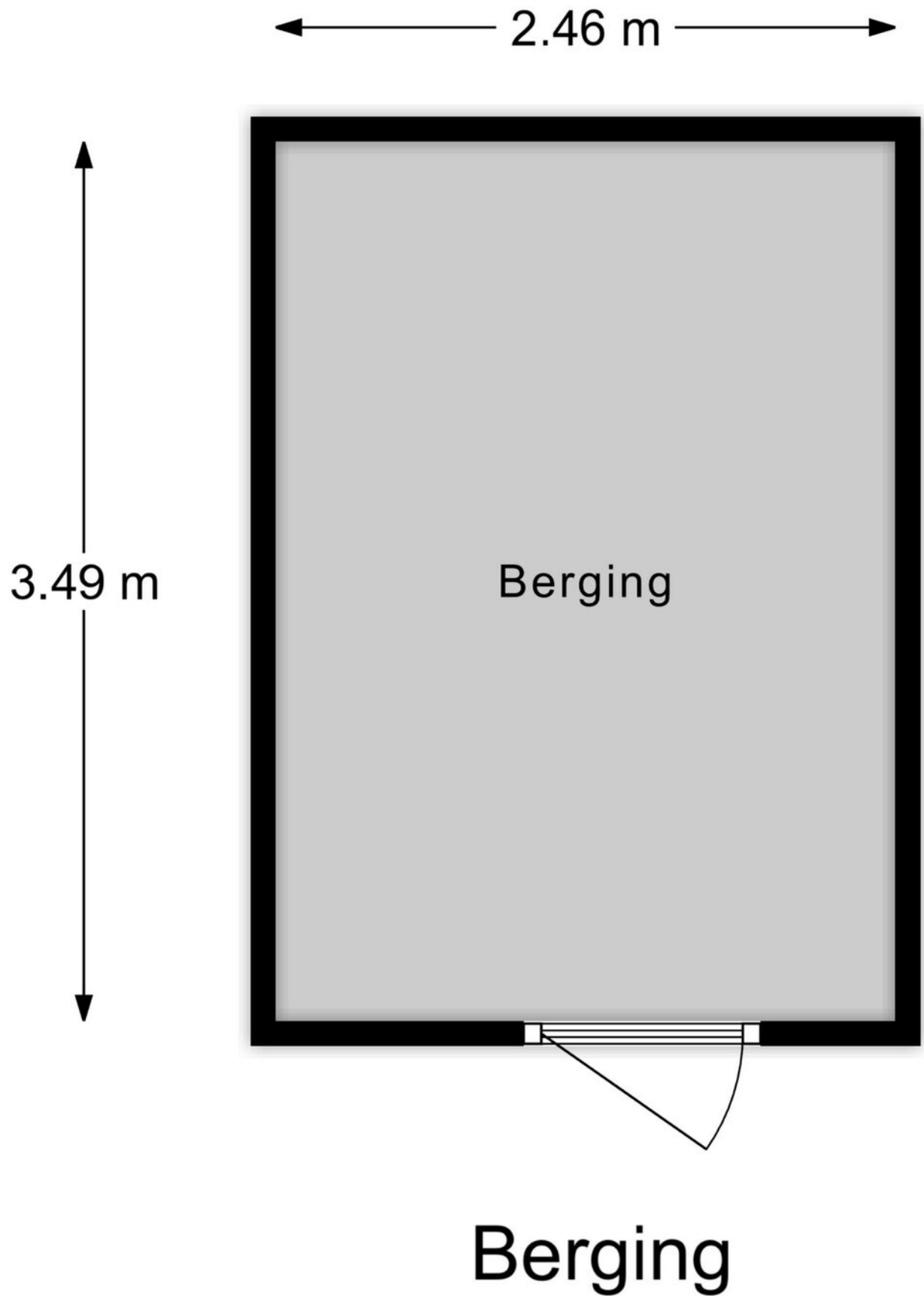
1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

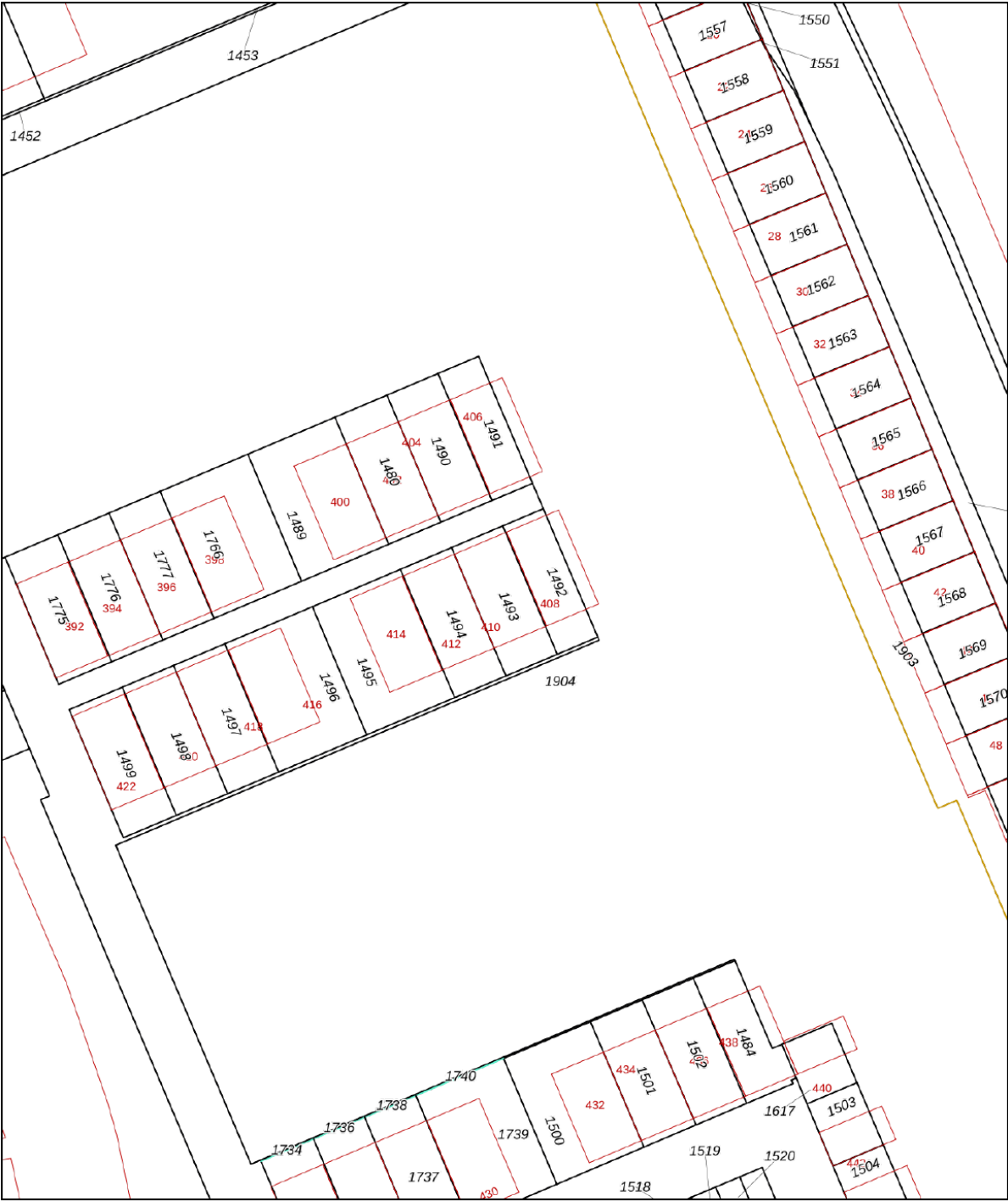
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Brielle

Sectie A

Perceel 1493

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

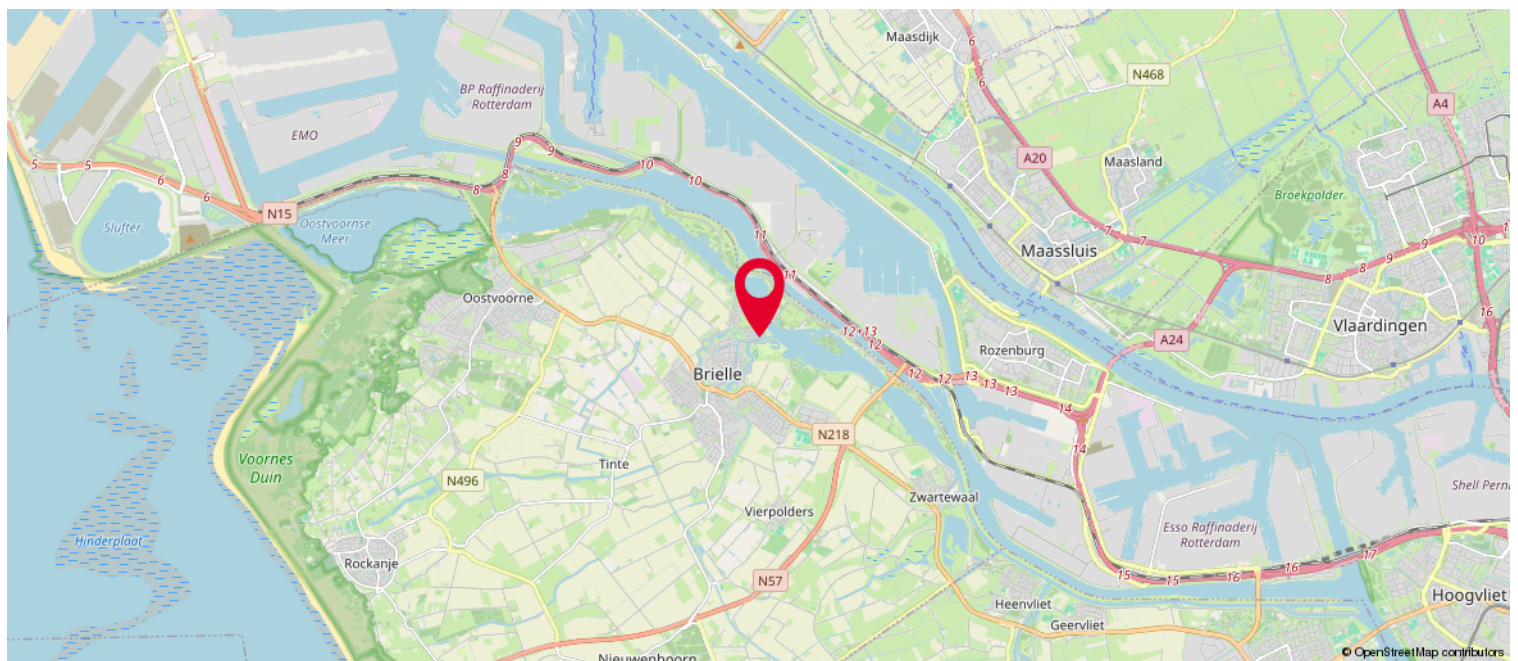
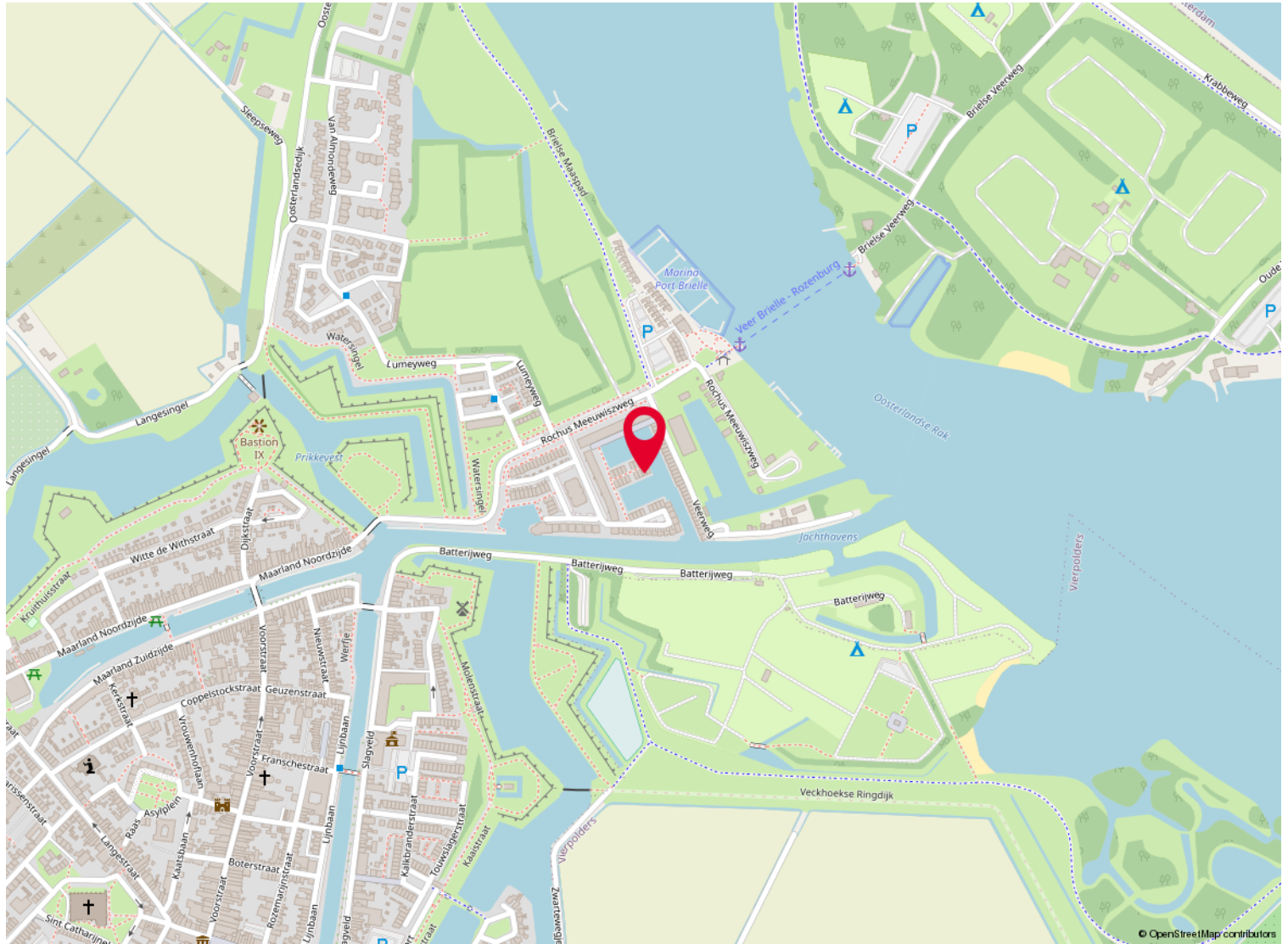
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 juni 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Vinylvloer slaapkamers	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Wonen in Brielle

Naast het vele culturele erfgoed en de prachtig bewaarde vesting is Brielle ook een winkel- en horecastad bij uitstek. Brielle moet u zien, proeven en beleven!

In de winkelstraten van Brielle is het nostalgische karakter van Brielle duidelijk te herkennen. Niet alleen de panden in de binnenstad tonen hun verleden, er zijn ook vele ambachtelijke, specialistische winkels en horecagelegenheden te vinden. En... Brielle staat het hele jaar door bol van de evenementen, zowel in de winter als de zomer!

Dit alles gecombineerd met watersporten, wandelen, fietsen langs wallen en bastions, grachten en ravelijnen maakt dat Brielle één van de leukste stadjes op elk moment van het jaar!

De vele historische panden in vestingstadje Brielle zijn niet alleen leuk om te bekijken, er kan ook geshopt worden! Brielle is rijk aan unieke, gespecialiseerde winkeltjes, waar u als klant nog persoonlijk wordt opgevangen en er echt aandacht voor u is. U vindt er zaakjes met ambachtelijke producten, zoals kwaliteitskaas uit de omgeving en eigengemaakte chocolade. Verder zijn er exclusieve kledingwinkels, verschillende kunstgaleries en panden waar u bijzondere cadeautjes kunt kopen.





En, moe en tevreden van het slenteren door de straatjes van Brielle, dan kunt u in diezelfde historische panden terecht voor een heerlijke, ambachtelijke lunch, een echt Briels diner of een lekker drankje. Leuk detail; de meeste namen van de Brielse cafés en restaurantjes verwijzen naar de unieke geschiedenis van de vestingstad. En wilt u liever niet meer weg, dan wandelt u naar uw nieuwe woning in Brielle!

Brielle vormt een prima uitvalsbasis voor de haven, industrie, Europoort, Maasvlakte en Botlek en ook Rotterdam is uitstekend te bereiken.

Voor de natuur-, bos- en strandliefhebbers zijn het Brielse Meer, Oostvoorne, Rockanje en ook de haven van Hellevoetsluis prima te bereiken.

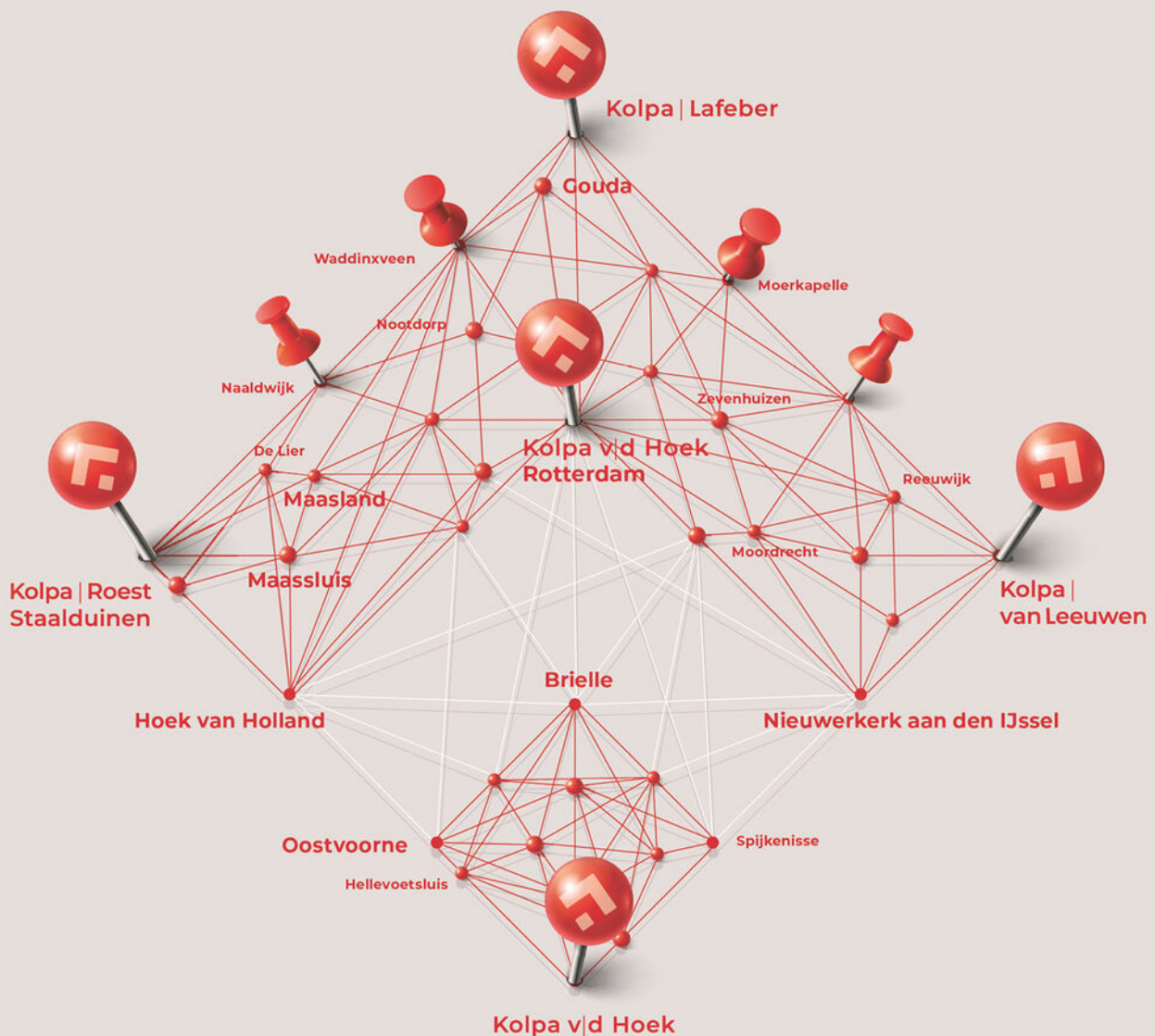


Over ons

Kolpa van der Hoek Makelaars en Taxateurs is in 2020 ontstaan door de samenvoeging van Kolpa Makelaars (sinds 1915) uit Rotterdam en Van der Hoek Makelaars (sinds 1960) uit Voorne-Putten. In zowel 2022 als in 2023 is het werkgebied uitgebreid met de overname van de bekende kantoren Roest Staalduinen Makelaardij & Vijverberg Westland Makelaars, Van Leeuwen Makelaardij en Lafeber Makelaardij. Hierdoor is een allround makelaarskantoor ontstaan met een werkgebied van Rotterdam tot Voorne, van Delft tot Gouda en Reeuwijk.

De inzet voor onze klanten blijft niet onopgemerkt. Zo waren we in 2018, 2019 en 2021 én 2022 de trotse winnaar van een FD Gazellen Award, werden we in vier categorieën genomineerd in de Woningmakelaar van het jaar-verkiezing én hebben we in oktober 2022 een internationale Global Business Award gewonnen, waarbij we zijn uitgeroepen tot 'Meest betrouwbare makelaar van Nederland'.

Wij beschikken over alle denkbare certificeringen en lidmaatschappen. Zo zijn wij aangesloten bij de NVM en zijn wij een 'RICS Regulated Firm'. Firm'.





Kolpa v|d Hoek

De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



Kolpa v|d Hoek

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk ook eens op de website www.nvm.nl

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.

[illegible]

Heeft u interesse?



Kolpa v|d Hoek

Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne

0181 - 48 40 00
oostvoorne@kolpavanderhoek.nl
www.kolpavanderhoek.nl



MAKELAARS ♦ TAXATEURS