



## Turfkade 34 - Brielle

Vraagprijs € 569.000,- k.k.

## Omschrijving

Deze fraaie, recent nogmaals verbouwde woning is in prijs verlaagd!

Op een fantastische, centrale locatie middenin de historische vesting ligt dit bijzondere pand met een rijke geschiedenis die teruggaat tot de bouw in circa 1650. Naast authentieke details is de woning voorzien van een moderne, eigentijdse afwerking waarbij de luxe keuken met kookeiland een ware eyecatcher is! Vanuit de woning geniet u, op meerdere plaatsen, van een fraai uitzicht over het water.

Bijzonder is dat dit pand uit 1650 inmiddels energielabel C heeft behaald, wat zeldzaam is voor een monumentale woning en zorgt voor comfortabel en zuinig wonen. Met een (te huren) ligplaats in de haven kan er vanaf de kade zó het Brielse Meer op gevaren kan worden. Verder is het een groot pluspunt dat de woning midden in het centrum ligt, met winkels, horeca en basisscholen om de hoek. Voor de deur is er bovendien elke maandag de gezellige weekmarkt en parkeren is hier verrassend goed geregeld voor een vesting locatie. Verder is het vermeldingswaardig dat de woning recent buitenom en deels binnen professioneel geschilderd is en dat de zijdeuren zijn vervangen door nieuwe deuren die naar buiten openen (op de foto's is dit nog niet uitgevoerd).

Binnen vind je een royale woonkamer met vloerverwarming en een luxe, open keuken met kookeiland. Er zijn twee zeer ruime slaapkamers (39m<sup>2</sup> en 32m<sup>2</sup>), waarvan één met een Frans balkon en uitzicht biedt op het water en de binnenstad.

### Indeling

Bij binnenkomst komt u in de hal met een nette, betegelde vloer. Hier bevindt zich de vaste trap naar de eerste verdieping, inclusief handige trapkast. Via een tweede halletje bereikt u het separate toilet, voorzien van een hangend toilet, urinoir en fonteintje. Ook is hier de opstelplaats van de HR-combiketel te vinden. Vanuit de eerste hal heeft u toegang tot het leefgedeelte.

De living is smaakvol afgewerkt en voorzien van een nette laminaatvloer met comfortabele vloerverwarming. De karakteristieke houten balken in het plafond trekken direct de aandacht en dragen bij aan de warme, authentieke sfeer van de ruimte. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren is het leefgedeelte heerlijk licht. Deze fantastische sfeervolle living nodigt, door het balkenplafond en de openslaande deuren, uit tot optimaal ontspannen of het ontvangen van gasten! In de woonkamer is tevens de meterkast gesitueerd, evenals een schoorsteen die uitnodigt tot het creëren van een gezellige zithoek.

De luxe en moderne keuken is in 2023 geplaatst en uitgerust met alle gemakken. De keuken heeft een stijlvolle, zwarte uitstraling met een marmerlook werkblad en gouden details, en is voorzien van een fraai kookeiland. Hier kunt u eenvoudig barkrukken plaatsen en daarnaast is er ruimte voor een aparte eethoek. De opzet van de keuken zorgt ervoor dat dit een ideale plek is om met elkaar te koken en gezellig te tafelen. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een combimagnetron, koelkast, vaatwasser en een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.

### 1e verdieping

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping, die is afgesloten met een deur voor extra privacy. De gehele verdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer die naadloos doorloopt in beide

slaapkamers.

De eerste slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en heeft een oppervlakte van circa 32m<sup>2</sup>. Deze ruime kamer beschikt over een Frans balkon op het zuidoosten, met een prachtig uitzicht over het water en de binnenstad. Vanuit deze kamer is er tevens toegang tot de zolderverdieping via een vlizotrap, deze ruimte kan bijvoorbeeld worden gebruikt als opslag.

De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is met circa 39m<sup>2</sup> bijzonder ruim. De kamer beschikt over een praktische inbouwkast, wat zorgt voor extra opbergruimte. In het voorste gedeelte van deze kamer zijn de badkamer en een separaat toilet gesitueerd. De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een ligbad, douche en wastafel. Indien gewenst is de badkamer naar eigen smaak te moderniseren.

Dankzij de royale afmetingen zijn beide slaapkamers multifunctioneel in te richten, bijvoorbeeld als werkruimte, studio, extra leefruimte of het creëren van extra slaapkamers. Ook op deze verdieping zorgen de zichtbare houten balken voor een authentieke, sfeervolle uitstraling.

#### Algemeen

Bouwjaar 1650

Inhoud 659m<sup>3</sup>.

95m<sup>2</sup> eigen grond.

De kozijnen zijn deels uitgevoerd in hout, staal en hardhout en grotendeels voorzien van HR++ glas en deels dubbel glas.

De woning wordt verwarmd middels een HR combi-ketel met vloerverwarming in de keuken en de woonkamer en verder met radiatoren (merk: Vaillant, bouwjaar: 2017). Deze HR combi-ketel levert ook het warme water in de woning.

Oplevering in overleg.

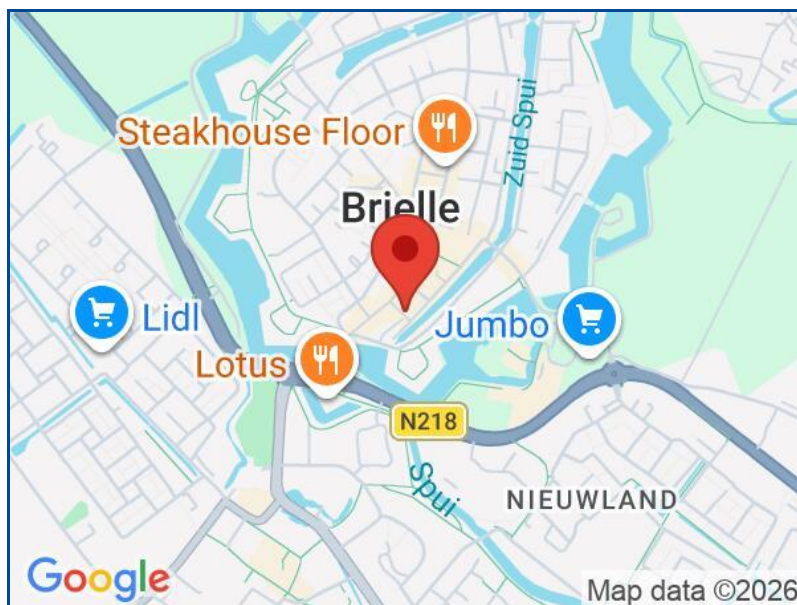
Bij woningen welke gebouwd zijn voor 1980 zal er een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Bij woningen welke gebouwd zijn voor 1993 zal er ook een asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

## Kenmerken

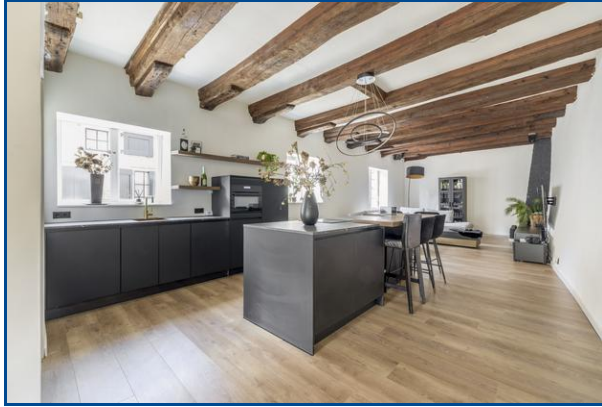
Vraagprijs	€ 569.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Halfvrijstaande woning
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	659 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	95 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	145 m <sup>2</sup>
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1650
Ligging	Aan rustige weg, in centrum
Tuin	Geen tuin
Garage	Geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
CV Ketel type en bouwjaar	Vaillant 2017
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie

## Locatie

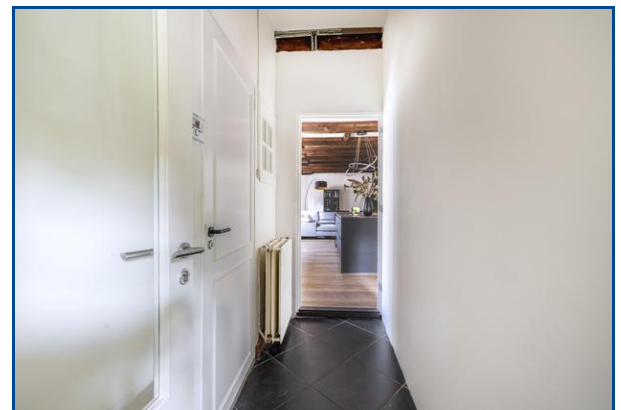
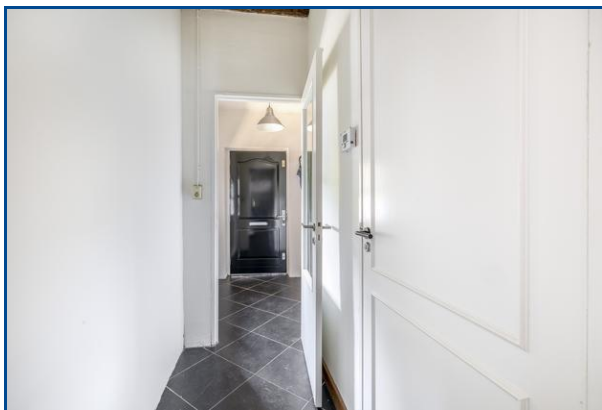
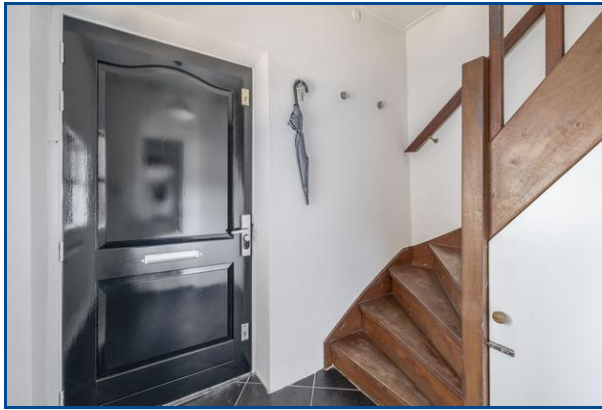
Turfkade 34  
3231 AR BRIELLE



## Foto's



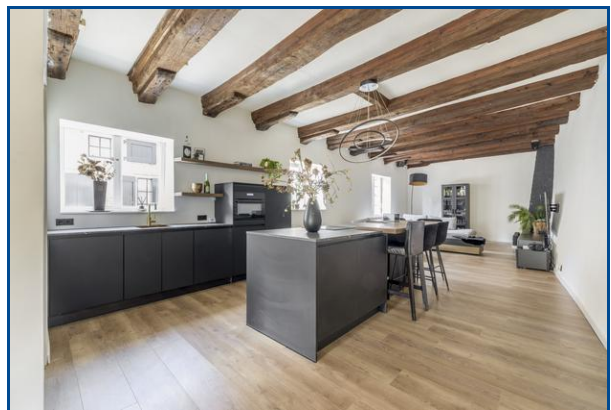
## Foto's



## Foto's



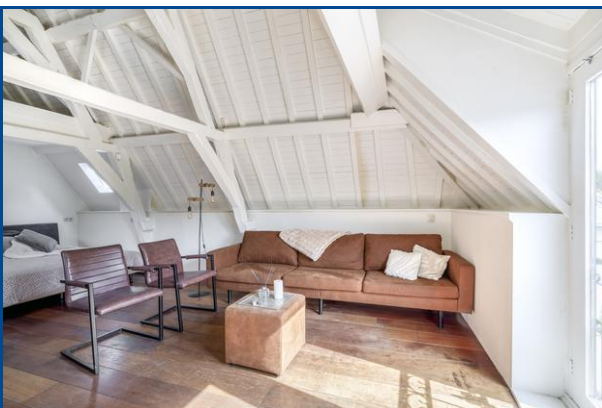
## Foto's



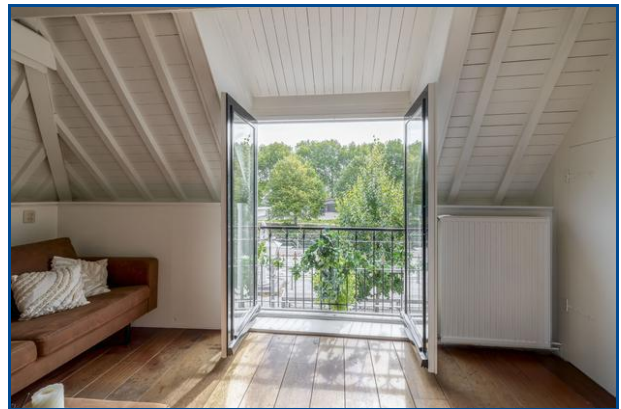
## Foto's



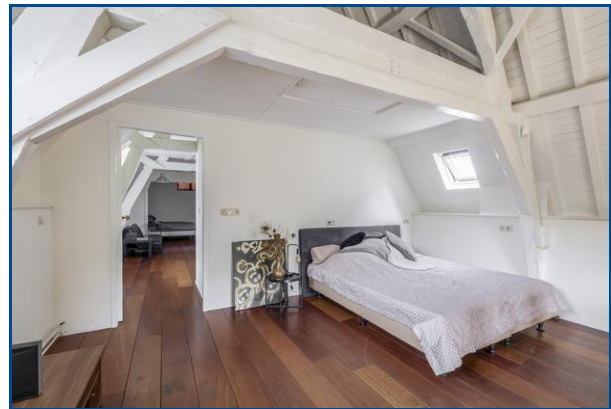
## Foto's



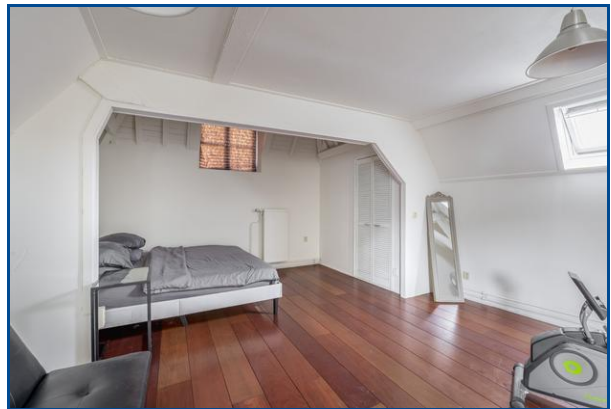
## Foto's



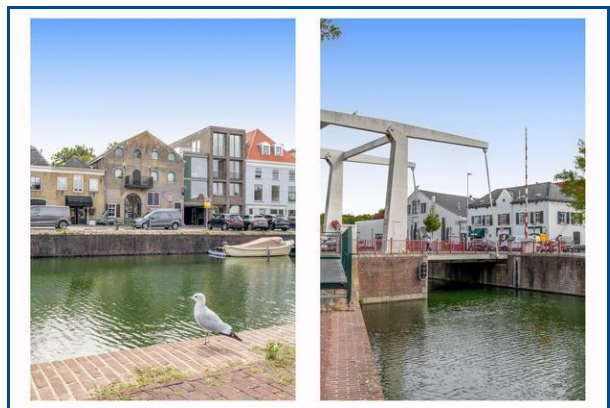
## Foto's



## Foto's



## Foto's

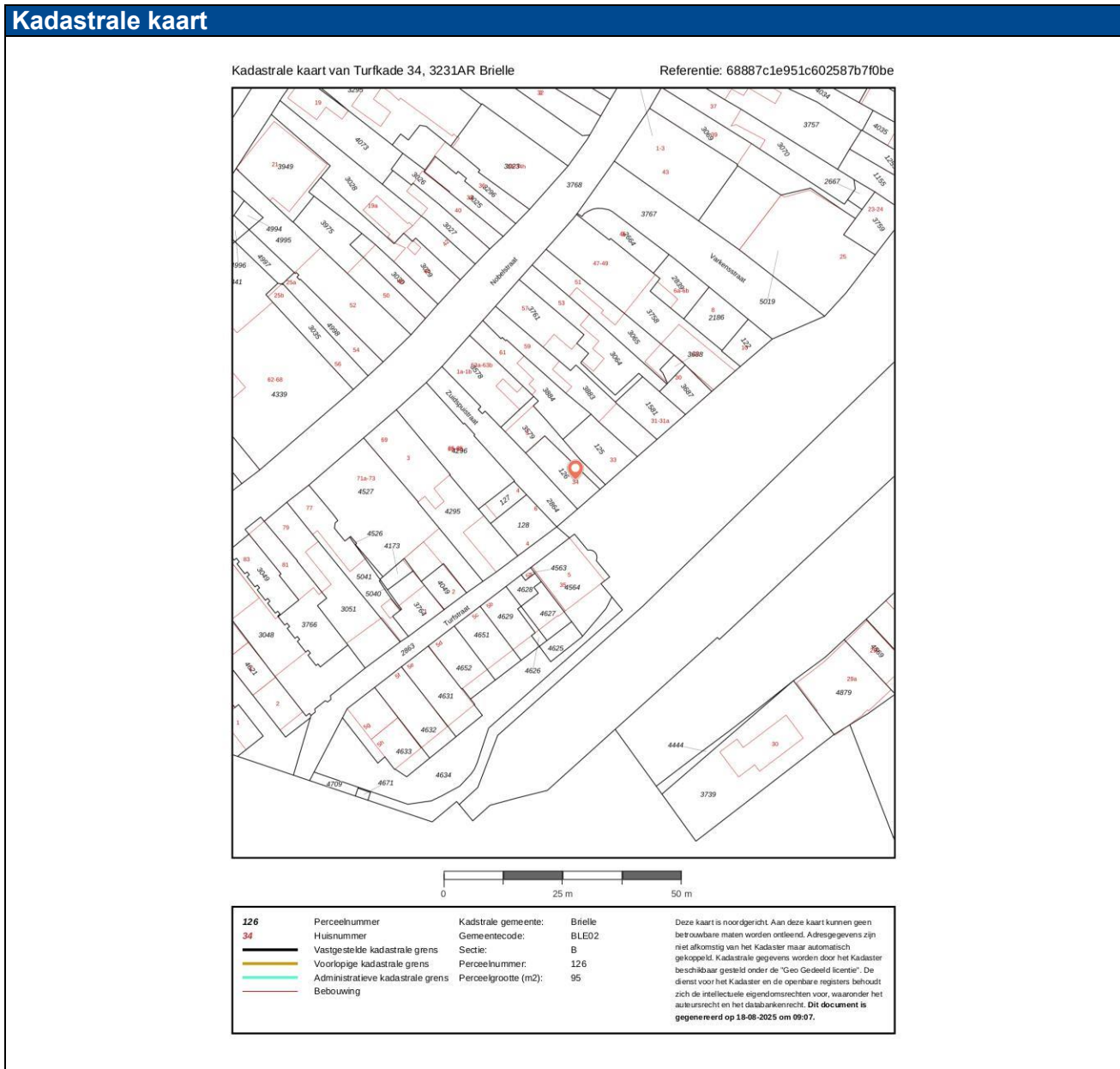


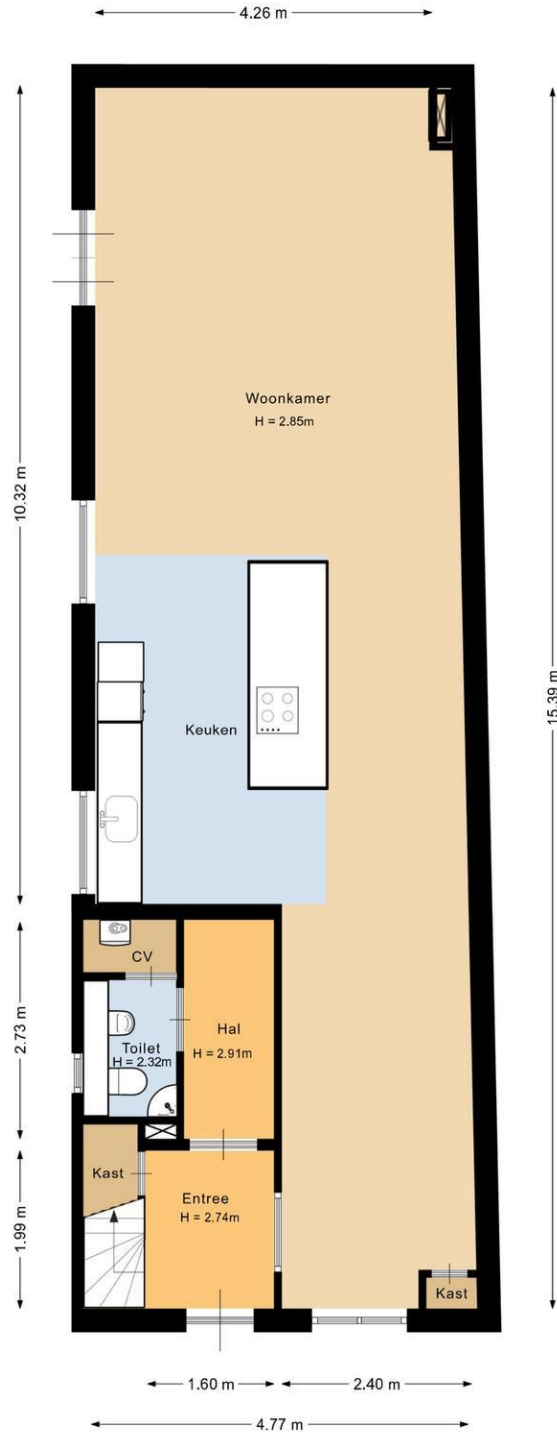
## Foto's



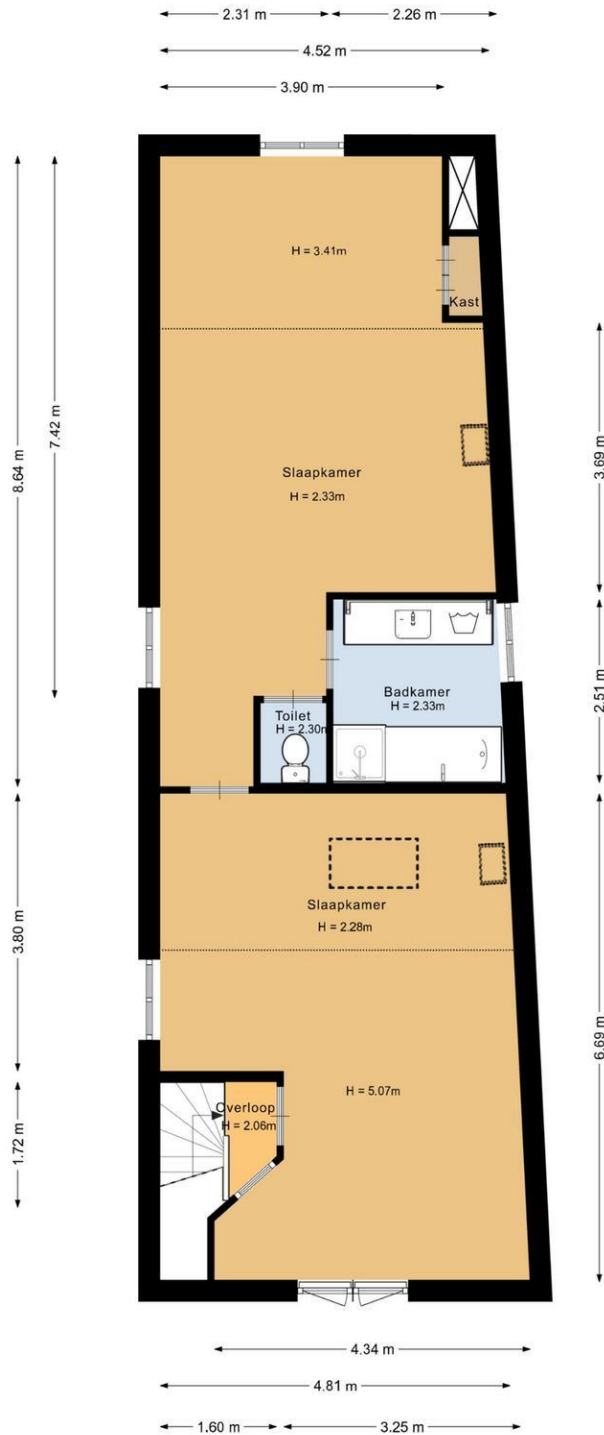
# Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Turfkade 34
Postcode / Plaats	3231 AR Brielle
Gemeente	Brielle
Sectie / Perceel	B / 126
Oppervlakte	95 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

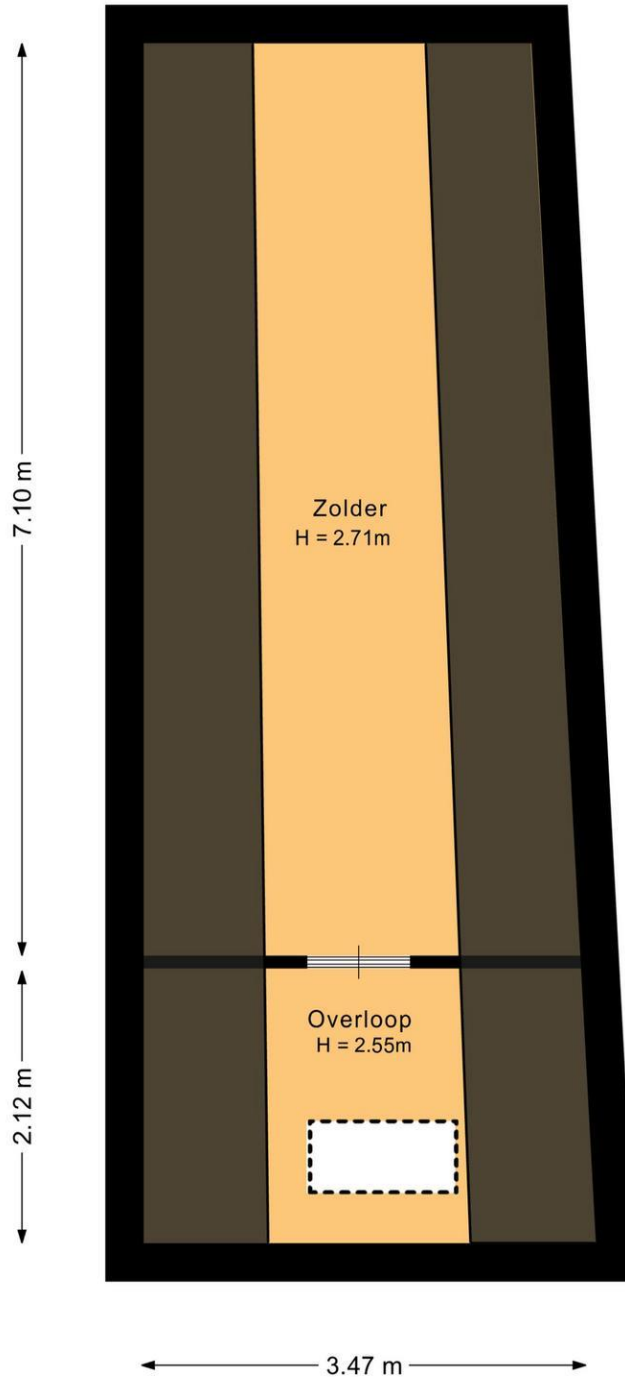




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.