

**TE KOOP**  
**€ 840.000 k.k.**

**De Vreij Makelaardij**

Vischstraat 1  
3231 AV Brielle  
0181-745585

[info@devreijmakelaardij.nl](mailto:info@devreijmakelaardij.nl)



**Maarland Noordzijde 1**  
3231 CE Brielle



# Maarland Noordzijde 1 3231 CE Brielle

## Inleiding

---

In de historische vesting van Den Briel gelegen voormalig "Poortwachtershuis". Dit charmante woonhuis ligt op het meest unieke plekje van de vesting en diende vroeger als tolhuis voor het aangeven van goederen die met het veer Den Briel werden binnengebracht. De Noordpoort is afgebroken, maar het huis met prachtige details is bespaard gebleven en op de Monumentenlijst gezet. Deze verzorgde vrijstaande woning is gelegen op 249 m<sup>2</sup> eigen grond en heeft een woonopp van ca. 101 m<sup>2</sup>. Het huis beschikt over 3 slaapkamers en een werkkamer, een tuin met zonnig terras, berging en eigen aanlegsteiger. Verwarming geschiedt middels cv-ketel (Rodiact). In de nabijheid bevinden zich winkels, horeca, sportfaciliteiten en het Brielse meer. Parkeren kan op eigen terrein of in de straat.



# Ligging en indeling

---

## Omschrijving

Middels een fraaie arcade is er toegang tot de woning.



# Ligging en indeling

---

Begane grond

Entree/ ontvangsthal met garderobe, plavuizenvloer, trapkast en trapopgang met fraaie trapeuning naar de eerste verdieping. In de doorgang naar de werkkamer bevindt zich het toilet met fonteintje.



## Ligging en indeling

---

Woonkamer - ca. 6.01 x 4.40 m

De zonnige woonkamer is gelegen aan de achterzijde en heeft een prachtig uitzicht over de haven en is v.v. een schitterend balkenplafond. Verder heeft de ruimte met eikenvloer een fraaie betegelde schouw (met rookkanaal). De openslaande deuren bieden toegang tot de tuin.



## Ligging en indeling

---

Woonkeuken - ca. 4.30 x 2.74 m

De woonkeuken met op maat gemaakte houten wandopstelling is gelegen aan de voorzijde. De keuken kijkt uit op de vestingwallen. De opstelling is v.v. spoelunit, Boretti fornuis met oven, 5 pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer en wasmachineaansluiting. Het zijraam biedt uitzicht op de haven.



## Ligging en indeling

---

Werkkamer - ca. 3.23 x 2.04 m

Multifunctionele ruimte die momenteel in gebruik is als werkkamer. In deze kamer bevindt zich een vaste kast, de meterkast en een achterdeur naar de tuin. De kamer heeft aan twee zijden uitzicht op de haven. Via het luik is zolder bereikbaar. De vloer is afgewerkt met plavuizen.



# Ligging en indeling

---

## Eerste verdieping

Overloop met vaste kast en toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping is v.v. parket. Via een luik is een zolder bereikbaar.

## Slaapkamer I - ca. 6.11 x 2.90/ 3.80 m

Deze hoofdslaapkamer met dakkapel en dakraam is gelegen aan de achterzijde en heeft ook het prachtige uitzicht over de haven. Dat is nog eens fijn ontwaken. De kamer is v.v. vaste kasten (1 met de geiser).



## Ligging en indeling

---

Slaapkamer II - ca. 8 m<sup>2</sup>

Deze kamer met dakkapel is gelegen aan de voorzijde van de woning en is v.v. een vaste kast.

Slaapkamer III - ca. 6 m<sup>2</sup>

Deze kamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een vaste kast en dakraam.



## Ligging en indeling

---

Badkamer - ca. 2.75 x 2.06 m

De wit betegelde badkamer met dakraam is uitgerust met een ligbad met douche, wastafelmeubel en 2e toilet.



## Ligging en indeling

---

### Tuin

De heerlijk zonnige tuin met buitenhaard is misschien wel het mooiste plekje van dit unieke huis. Vanuit de tuin is er zicht op de haven en op de binnenkomende boten. De tuin is omheind met de originele kademuur, waardoor er veel privacy is. Op het grote met marmer betegelde terras is het heerlijk vertoeven. Via een trap is het lager gelegen terras bereikbaar met aanlegsteiger en tuinberging. Ideaal om direct met een eigen boot het Brielse meer op te varen. De kademuur is in 2022 gerenoveerd en via de tuinpoort is de straat bereikbaar.



# Ligging en indeling

---

Berging - ca. 2.55 x 1.55 m

De houten tuinberging is een praktische plek om spullen op te bergen.

Naast de woning is een strook eigen grond met mogelijkheid voor het parkeren van een auto.



# Ligging en indeling

---

## Historie

De stad Brielle bezit nog steeds haar oude stadswallen, gebouwd volgens het oud-Nederlands vestingstelsel. De vestinggordel van Den Briel heeft negen bastions en vijf ravelijnen en is gerestaureerd tussen 1972 en 1975. Sinds 1713 is er weinig aan de vesting veranderd, waardoor de verdedigingswerken tot de belangrijkste overgebleven vestingwerken van Nederland behoren. Brielle heeft met zijn 9 bastions de meeste nog bestaande bastions van alle vestingsteden in Nederland. Op 1 april 1572 werd de stad ingenomen door de Watergeuzen onder leiding van Lumey en Bloys van Treslong, waarbij veerman Jan Coppelstock een belangrijke rol vervulde. De Inname van Den Briel wordt algemeen gezien als het eigenlijke begin van de opstand tegen Filips II; zie ook Tachtigjarige Oorlog. Aan dit feit dankt Brielle haar schildspreuk *Libertatis Primitiae*, "eersteling der vrijheid".



# Ligging en indeling

---

Bijzonderheden:

- unieke vrijstaande woning aan de haven, met tuin en ligplaats;
- rijksmonument (nummer 10704) en beschermd stadsgezicht;
- kademuur renovatie 2022;
- unieke locatie aan vaarwater en het Brielse meer;
- zonnig huis met royaal en zonnig terras;
- cv via Rodiac (1978) en warm water middels geiser (Nefit 2008);
- houten kozijnen v.v. enkel glas;
- rolluik woonkamer;
- 3 slaapkamers en een werkkamer;
- 249 m<sup>2</sup> eigen grond, woonoppervlak ca. 101 m<sup>2</sup>.

# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---

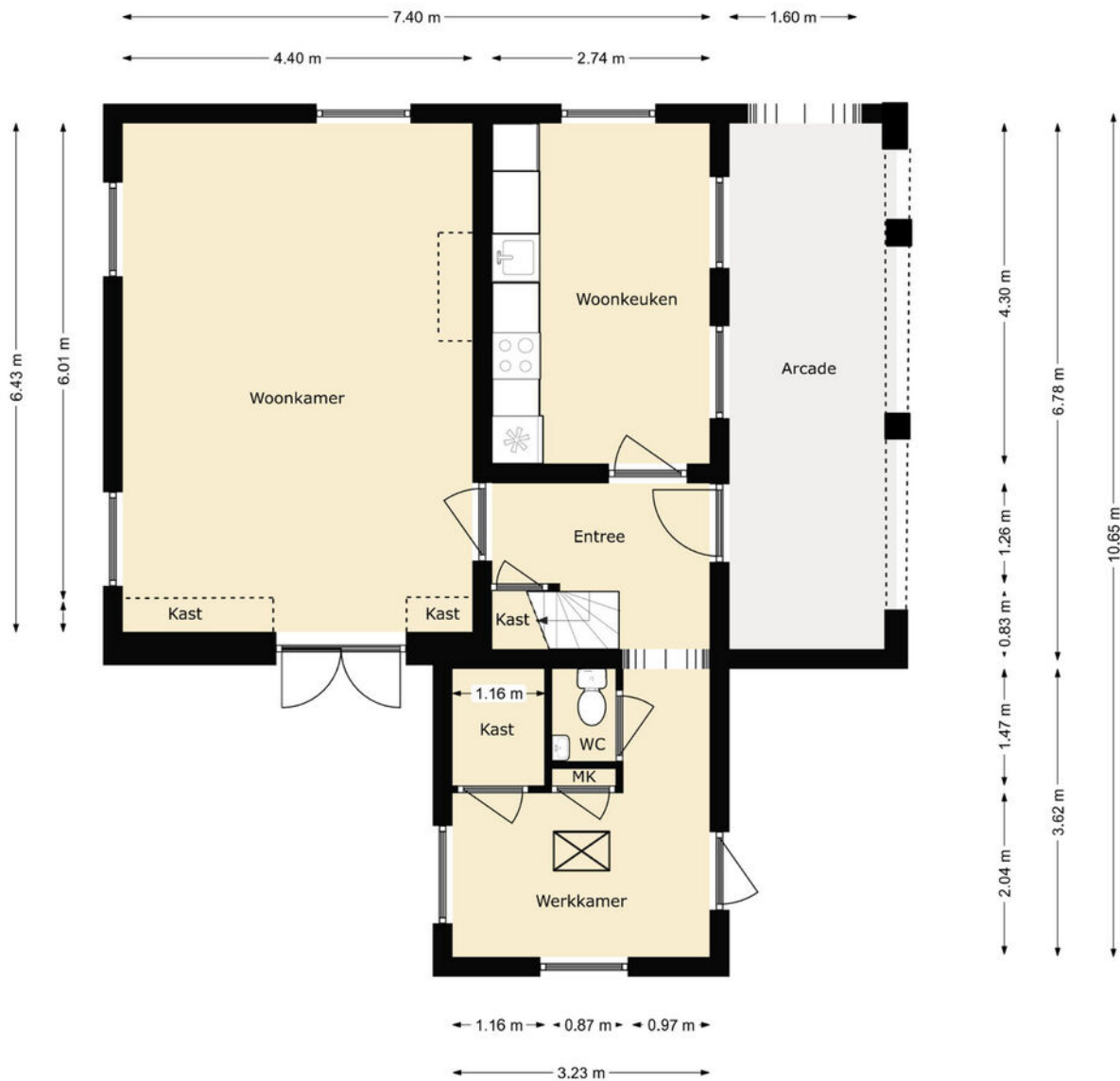


# Foto's

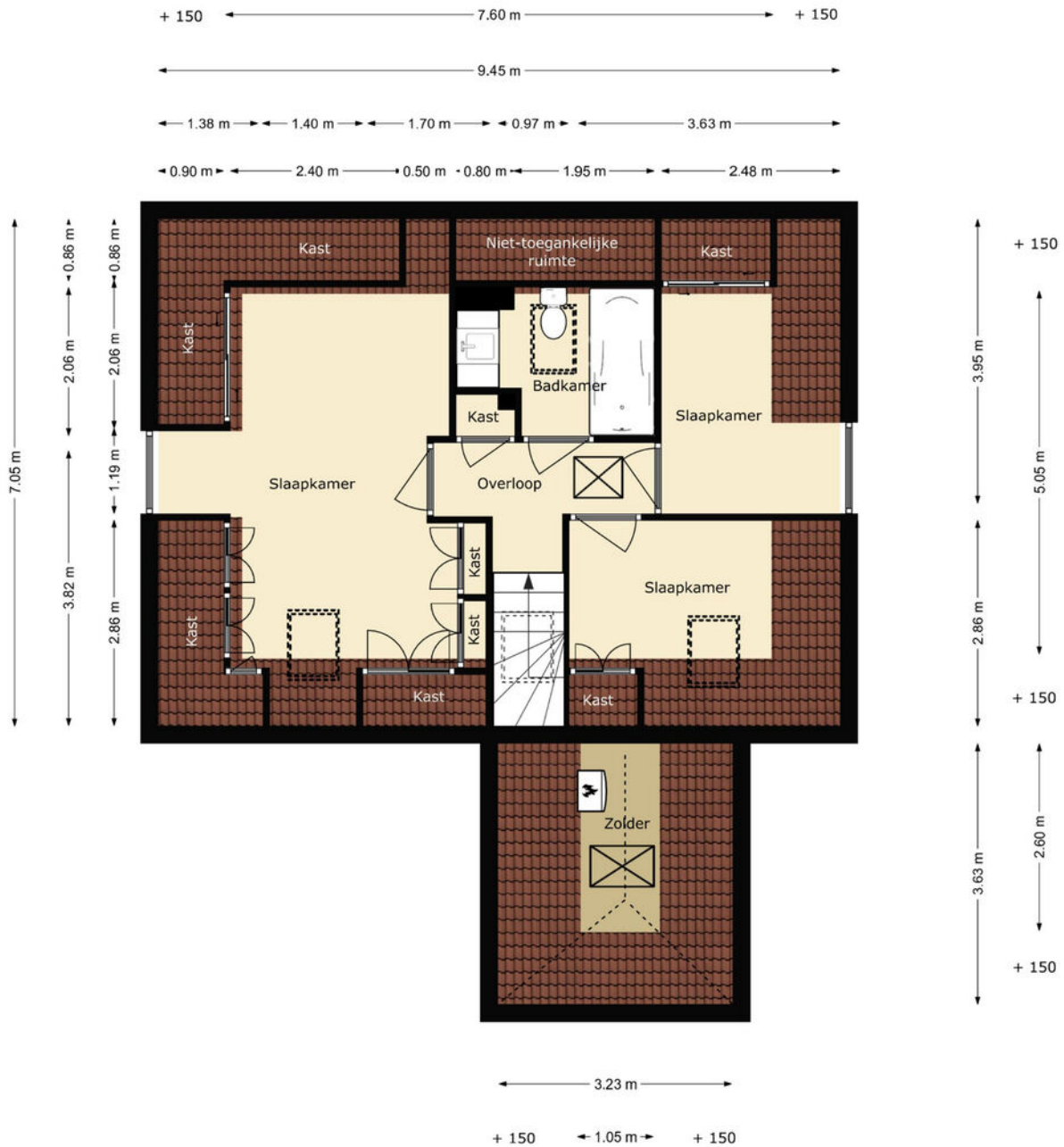
---



# Tekeningen

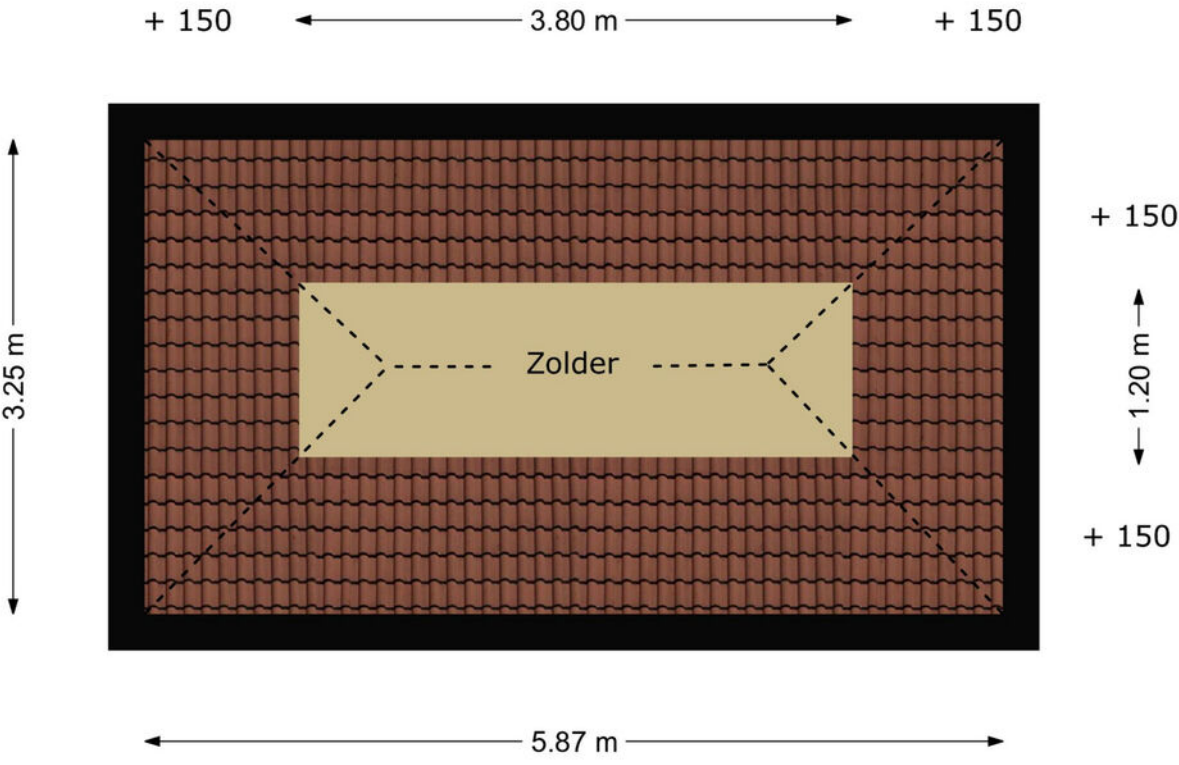


# Tekeningen



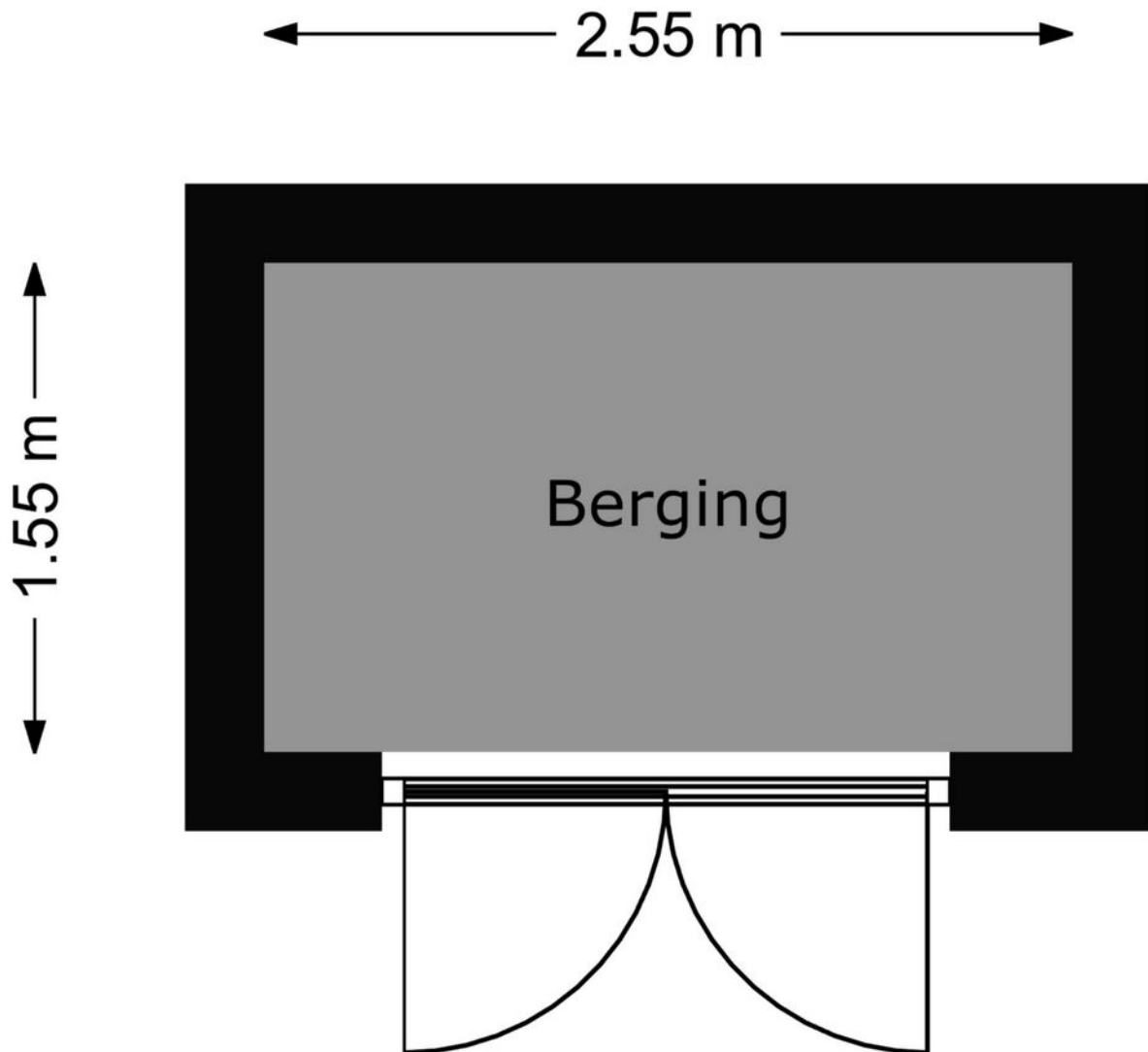
# Tekeningen

---



# Tekeningen

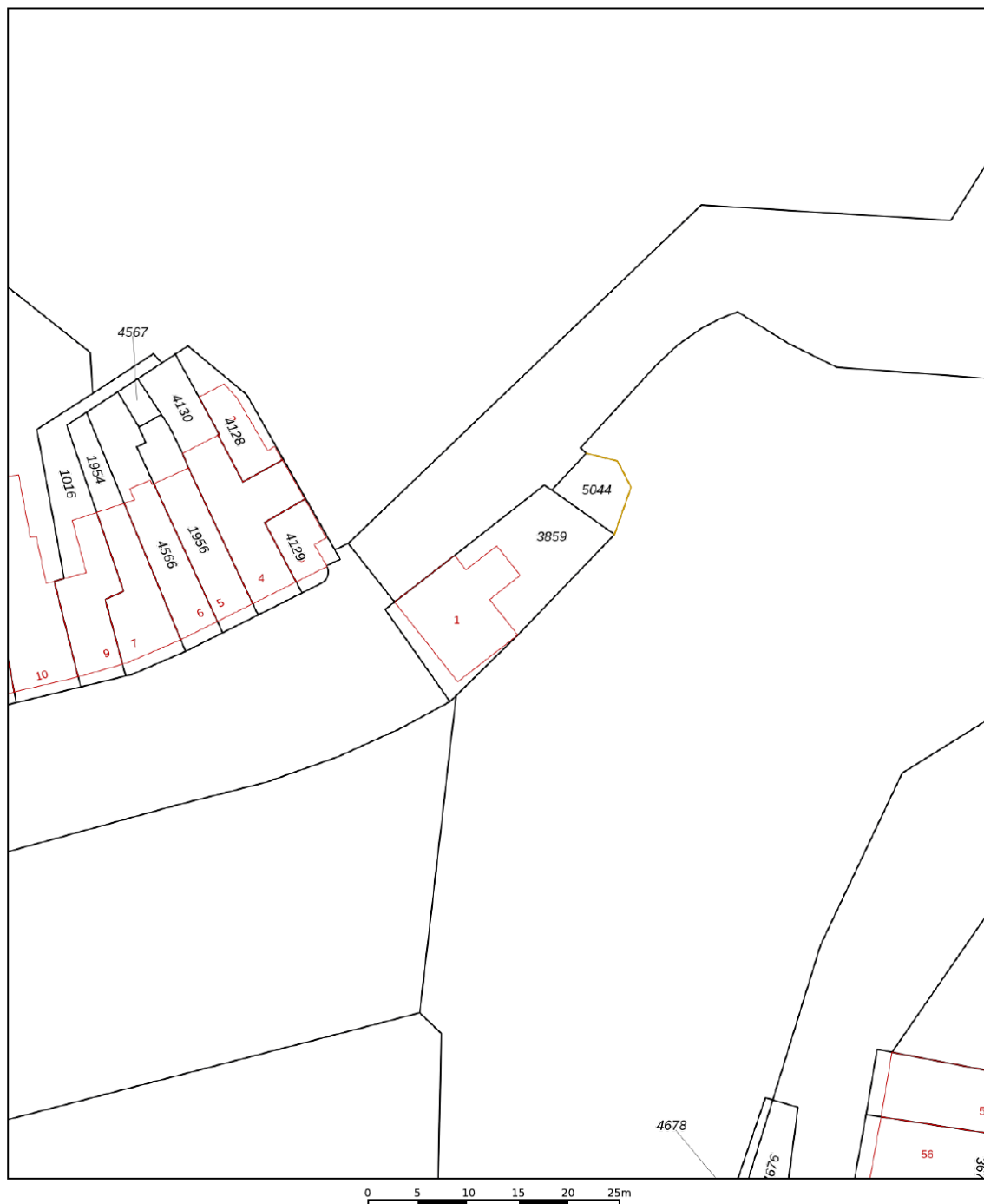
---



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

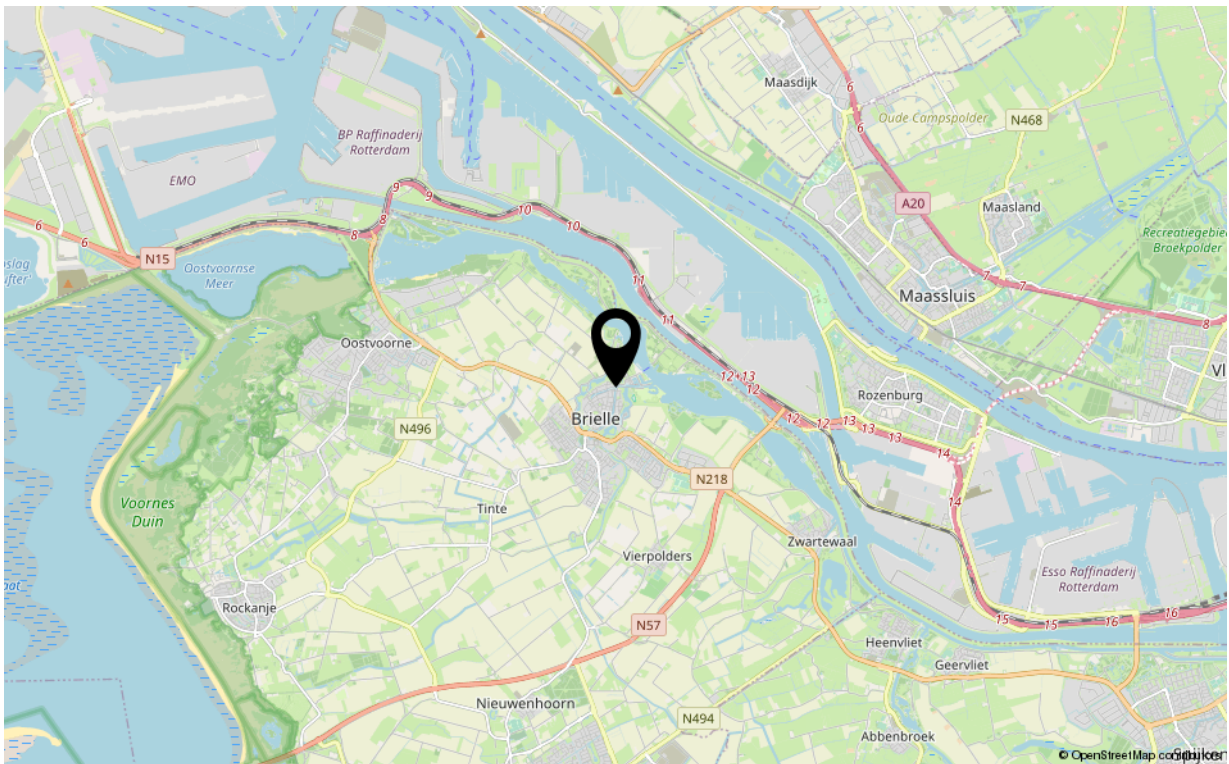
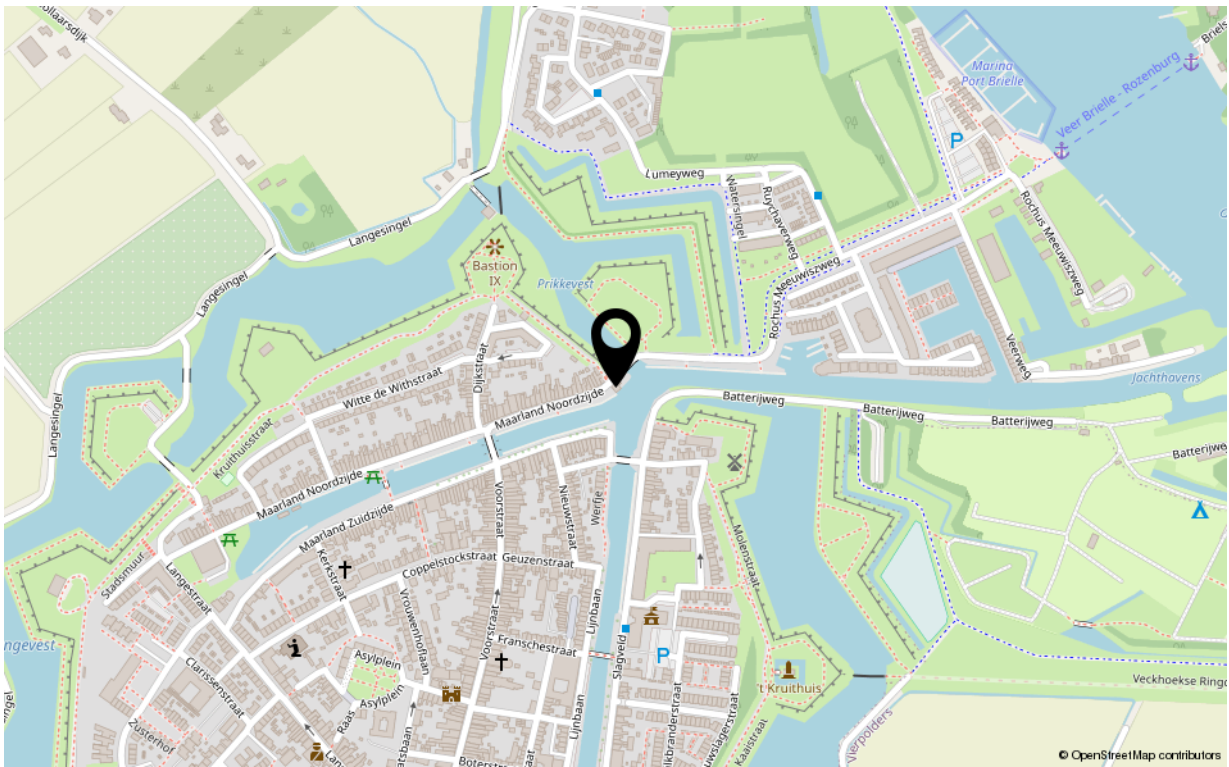


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Brielle	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3859	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 september 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Google maps



# Kenmerken

---

## Overdracht

Aanvaarding in overleg

## Bouw

Soort woning eengezinswoning  
Type woonhuis vrijstaande woning  
Bouwworm Bestaande bouw  
Bouwjaar 1750  
Huidige bestemming Woonruimte  
Onderhoud binnen goed  
Onderhoud buiten goed  
Dak piramide

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 249 m<sup>2</sup>  
Gebruiksoppervlakte wonen 101 m<sup>2</sup>  
Inhoud 426 m<sup>3</sup>  
Oppervlakte externe bergruimte 4 m<sup>2</sup>

## Energie

Energie label -  
Verwarming c.v.-ketel  
Warm water geiser eigendom  
C.V.-ketel Rodiac 1978

## Indeling

Aantal kamers 6  
Aantal slaapkamers 3

## Buitenruimte

Ligging oost  
Hoofdtuin achtertuin  
Heeft een achterom ja  
Staat normaal

## Bergruimte

Parkeergelegenheid eigen grond  
Schoor/berging geen garage



# Uw makelaar

*De Vreij Makelaardij is een persoonlijk en modern makelaarskantoor met een frisse kijk op zaken, gespecialiseerd in woningmakelaardij, taxaties en bedrijfsmakelaardij.*

*Wij zijn actief in alle prijsklassen en woningtypen en hebben daardoor met alle doelgroepen in de regio ruime ervaring. Dit maakt onze werkzaamheden ook zo bijzonder en afwisselend. Dagelijks houden wij ons bezig met het verkopen, aankopen, verhuren en taxeren. Daarnaast zijn wij actief als adviseur voor uitpondwerk of een nieuwbouwplan.*

*Het kantoor is kleinschalig, waardoor Jochen de Vreij u persoonlijk adviseert, begeleidt en van start tot aan overdracht contact met u onderhoudt. Daardoor zijn het korte lijnen en hiermee zijn we zeer onderscheidend. Een professionele, actieve en persoonlijke aanpak en no nonsense houding is wat wij onze opdrachtgevers graag bieden.*

#### **VBO-ERKEND EN GECERTIFICEERD**

*We zijn lid van de branchevereniging VBO en de makelaar is uiteraard gecertificeerd (SCVM en NRVt). Particulieren, bedrijven, woningcorporaties, projectontwikkelaars, gemeenten en advocaten zijn onze klanten.*

#### **RUIME ERVARING OP HEEL VOORNE-PUTTEN**

*Makelaar Jochen de Vreij woont al meer dan 40 jaar in de regio en heeft daarnaast ruim 18 jaar werkervaring in de lokale makelaardij. Ons makelaarskantoor is gevestigd in een charmant stadspan in het centrum van Brielle. Van hieruit is heel Voorne-Putten goed en snel bereikbaar. U bent van harte welkom, wij staan u graag te woord!*

#### **Disclaimer:**

*Deze informatie is door De Vreij Makelaardij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. De informatie is echter van algemene aard en niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Onzerzijds en verkoper wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard door enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Van toepassing zijn de VBO voorwaarden.*

