



VAN RAVENS  
MAKELAARDIJ



"UNIEKE  
GERENOVEERDE  
WOONBOERDERIJ"



Wouddijk 12  
**ZWARTEWAAL**



# WELKOM BIJ



## Jouw bevlogen NVM-makelaar

Wij van “Van Ravens Makelaardij” zijn net als “Jip de Huismus” gek op huizen!

Wij vliegen dag in dag uit over de daken van Voorne-Putten heen.

Zo hebben we letterlijk en figuurlijk een perfect overzicht van de woningmarkt.

In deze brochure nemen wij je graag mee voor een bezichtiging.

Heb je vragen? Laat het ons dan weten. Ons bevlogen team staat voor je klaar.

Enthousiast geworden over deze woning? Thuis nog even verder kijken? Of misschien deze woning aan familie en vrienden laten zien?

Online kun je nogmaals de woning ervaren door middel van bijvoorbeeld 360 graden foto's, een woningvideo of interactieve plattegronden.



WIJ ZIJN **MAKELAARS** DIE MENSEN HELPEN

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Woonoppervlakte	310 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	5940 m <sup>2</sup>
Inhoud	1150 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	-1906
Energielabel	A++

- ✓ Warmtepomp met aardwarmte en koeling
- ✓ Gasloos
- ✓ Energiezuinige woning met energielabel A++ en 34 zonnepanelen.
- ✓ Bouwjaar 1654 en tussen 2011 en 2015 geheel gerenoveerd.
- ✓ Alarminstallatie en Domotica systeem aanwezig
- ✓ Verwarmd zwembad met een diameter van 4 meter en 1,5 meter diepte
- ✓ Beschikt over een waterontharder





# Woonboerderij

Stap binnen in deze werkelijk unieke, geheel gerenoveerde rietgedekte woonboerderij (gasloos). Een rijksmonument waar karakter, comfort en ruimte samenkomen. Met vrij uitzicht over uitgestrekte polders, een verwarmd zwembad, hobbyruimte, prieel, kapschuur, kantoorruimte, gastenverblijf en garage met opslag. Deze woonboerderij is ideaal als je ruimer wilt wonen, aan huis wilt werken of gek bent op dieren.

De woning ligt ten zuiden van de dorpskern van Zwartewaal en kijkt uit op de "Holle Mare", een natuurgebied van 18 hectare beheerd door het Zuid-Hollands Landschap. Het dorp Zwartewaal is een gezellig en rustig dorp met alle nodige voorzieningen, zoals een basisschool, dorpscentrum De Gaffelaar en diverse sport- en recreatiemogelijkheden. Het historische centrum van Brielle met haar sfeervolle horeca, winkels en terrassen ligt op slechts 10 minuten afstand.



## Begane grond

Via de entree kom je binnen in het hart van de woning: een royale, sfeervolle woonkamer met open keuken. Dankzij de openslaande deuren staat de woonkamer in directe verbinding met de achtertuin. De open keuken is modern en praktisch ingericht voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-stoomoven, magnetron, koelkast, vriezer, vaatwasser en Quooker.





Vanuit de woonkamer is er toegang tot een tussenkamer met twee authentieke bedsteden. Vanuit deze ruimte is er toegang tot het voorhuis alwaar nu een bijkeuken is gesitueerd met wasmachine aansluiting, gasfornuis met afzuigkap en tevens is hier de meterkast te vinden. Hier is ook de badkamer met wastafelmeubel, inloopdouche en hangend closet te vinden en de kelder voorzien van de filterinstallatie van het zwembad. Daarnaast zit hier het aangebouwde "bakhuisje" met hangschouw, waarin vroeger gebakken werd.





Verder is er aansluitend aan de woonkamer een extra slaapkamer met eigen inloopdouche en wastafel én een directe uitgang naar buiten. Nabij deze slaapkamer bevindt zich tevens een separaat hangend toilet met fonteintje. De gehele begane grond is afgewerkt met karakteristieke oude estrikten tegeltjes, gecombineerd met comfortabele vloerverwarming die tevens voor koeling in de warme perioden zorgt.





### 1e verdieping

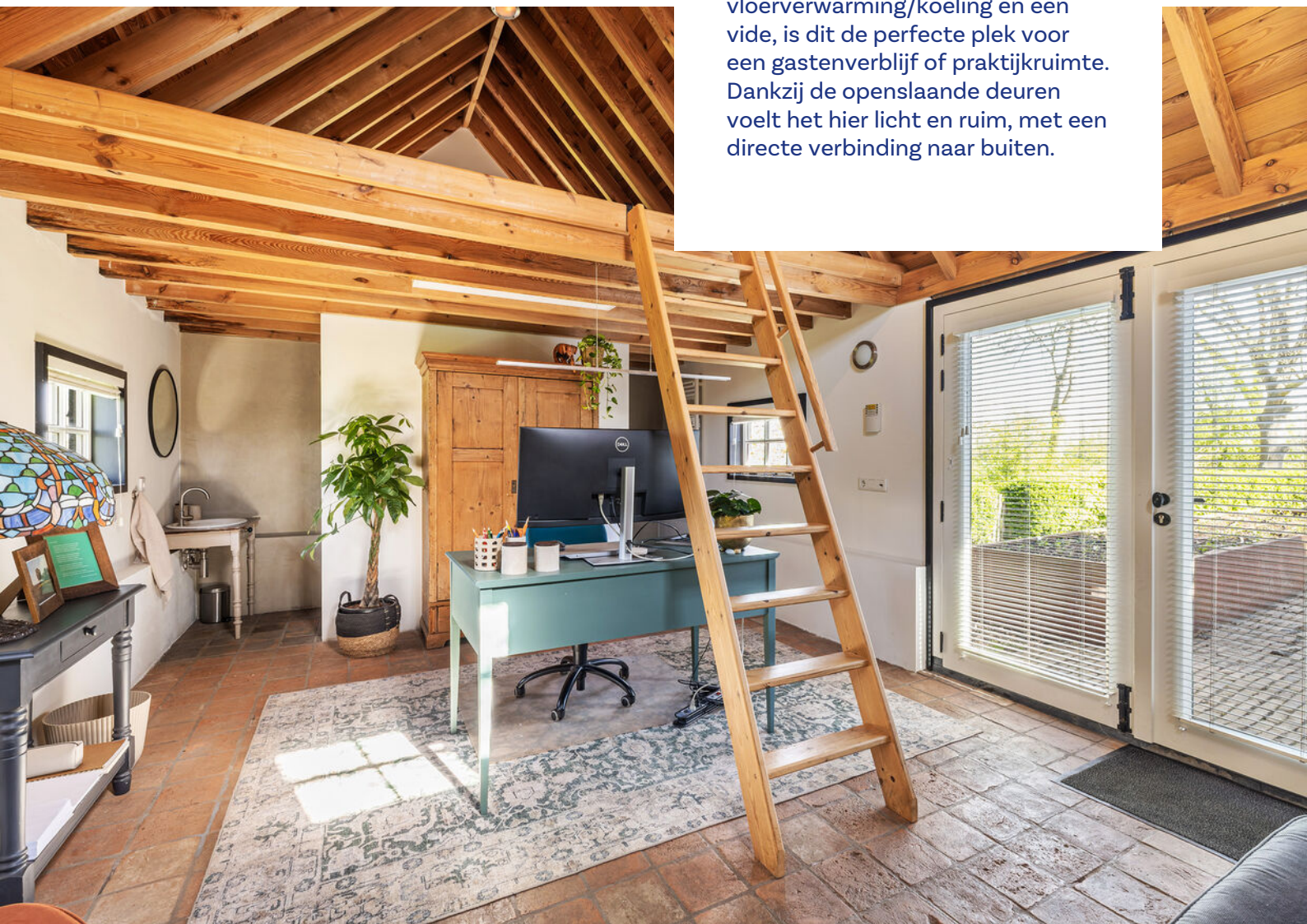
Via de vide bereik je door middel van een op maat gemaakte stalen trap de eerste verdieping. Hier bevindt zich een riante en sfeervolle slaapkamer met ligbad en 3 dakkapellen voor een fijne lichtinval. Verder heeft deze ruimte een prachtige houten kapconstructie met zichtbare gordingen en spanten.





### Opstal 1

Achter op het erf staat de volledig geïsoleerde "zingelschuur". Momenteel ingericht met eigen sanitair en voorzien van vloerverwarming/koeling en een vide, is dit de perfecte plek voor een gastenverblijf of praktijkruimte. Dankzij de openslaande deuren voelt het hier licht en ruim, met een directe verbinding naar buiten.





## Opstal 2

De volledig geïsoleerde dubbele garage met kantoorruimte is voorzien van vloerverwarming/koeling. De garage beschikt over ruimte voor auto's, opslag of hobby's. Boven de garage vind je een royale bergvliering. Aangrenzend bevindt zich een kantoorruimte. Deze ruimte biedt bovendien interessante mogelijkheden voor herontwikkeling naar woonruimte.





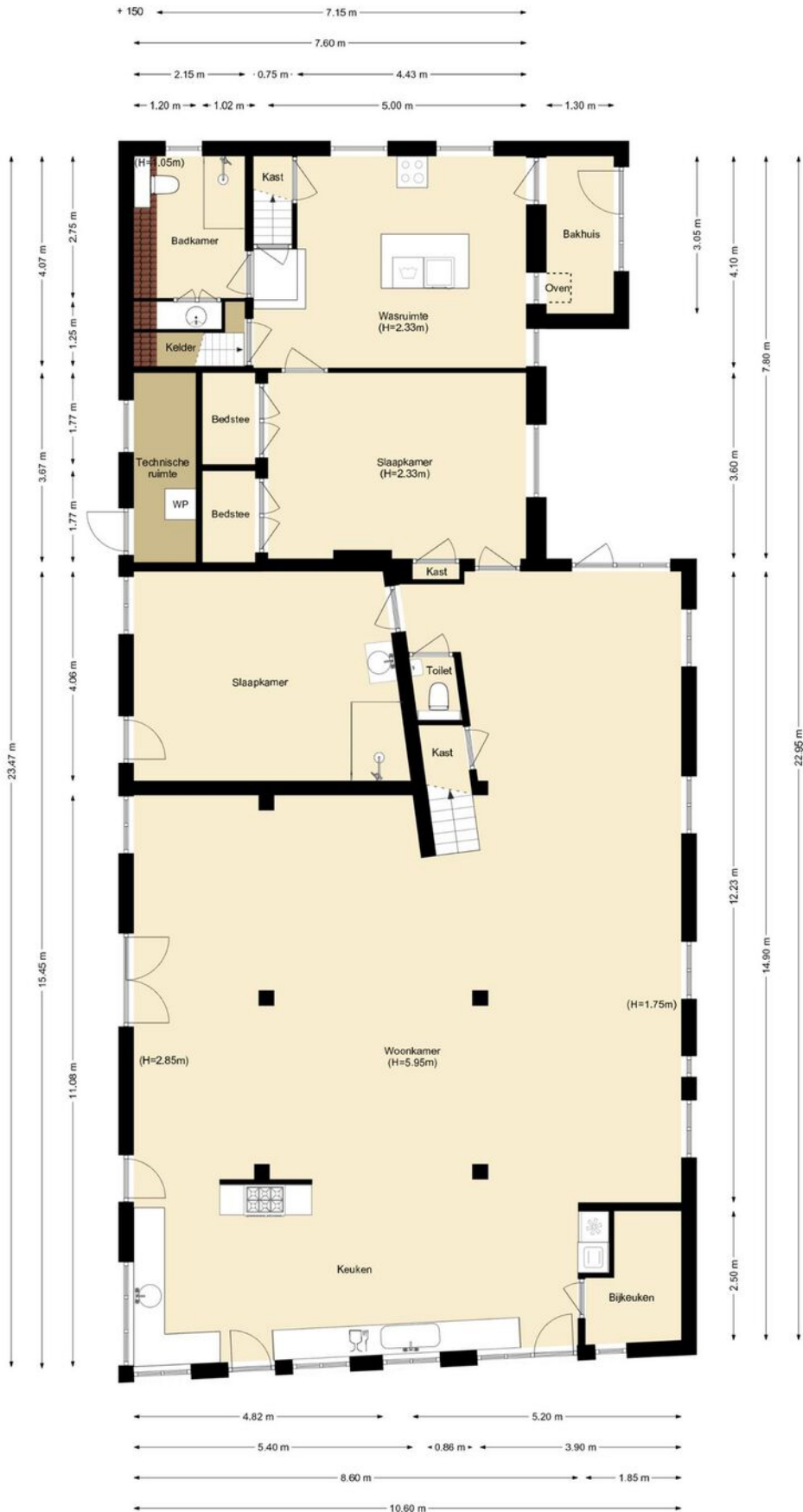
### Opstal 3

De kapschuur beschikt over een ruimte voor tuinmateriaal, fietsen en alles wat bij het buitenleven hoort.

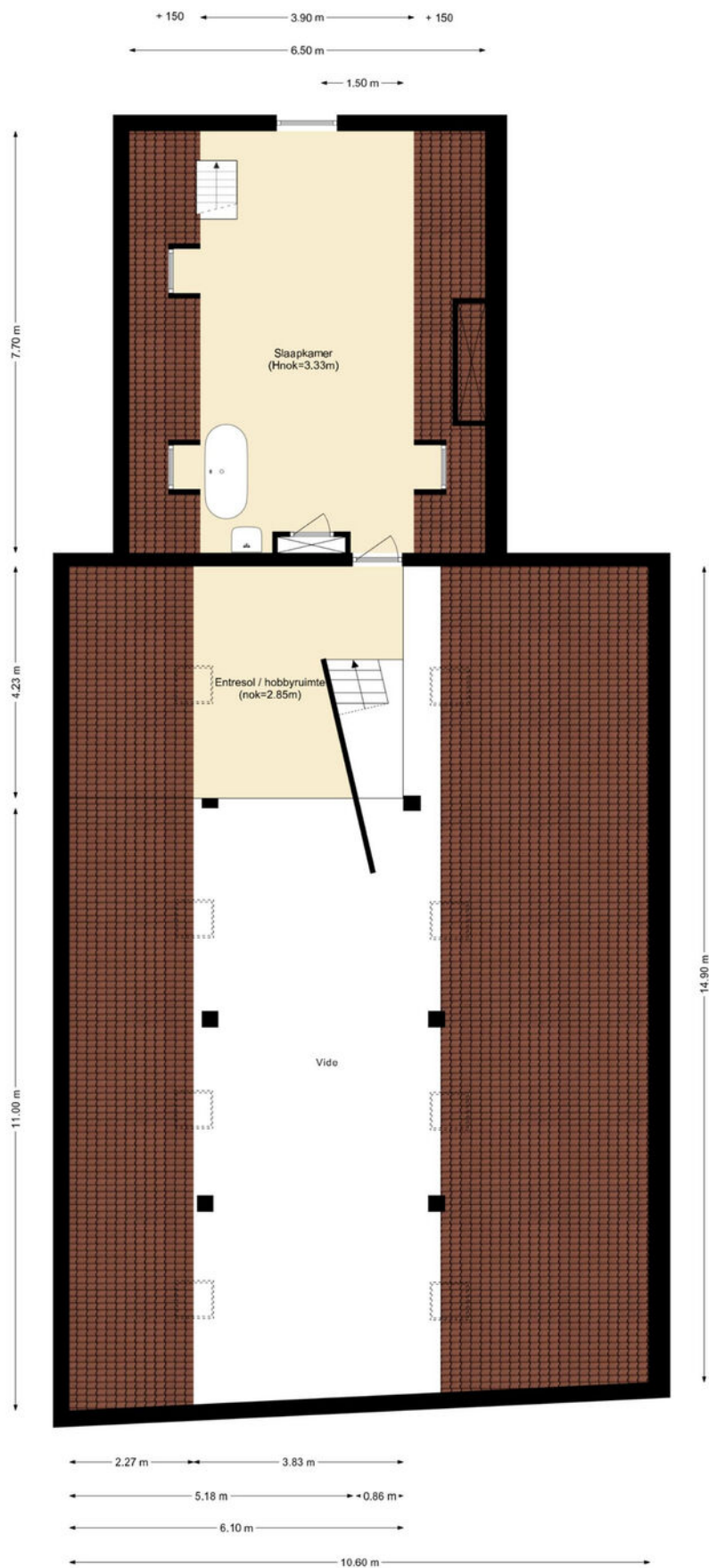
Het erf rondom de woning is met zorg ingericht en ademt rust en vrijheid. Op warme dagen vormt het verwarmde zwembad een heerlijke plek om af te koelen, terwijl het rietgedekte prieel uitnodigt tot lange avonden buiten met vrij uitzicht. De tuin is volledig omsloten en bereikbaar via een elektrische houten poort. Voor kinderen is er bovendien een speelse boomhut.



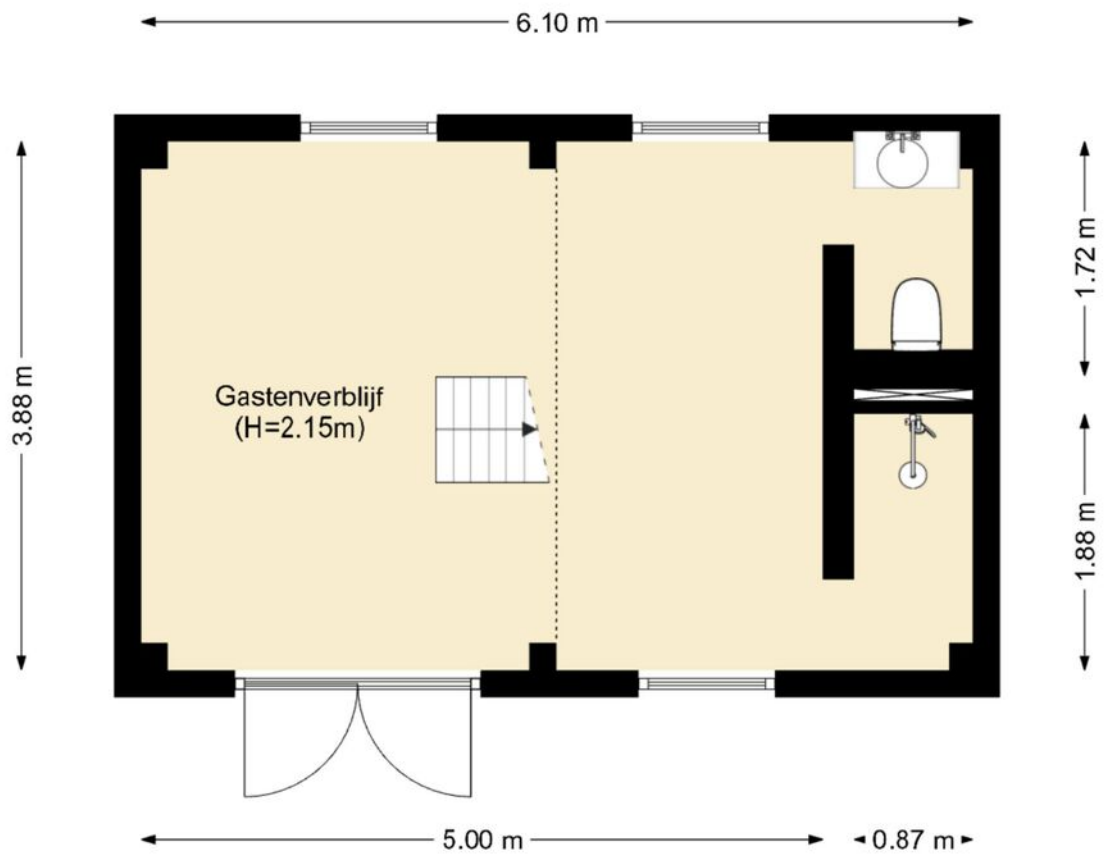
# PLATTEGRONDEN



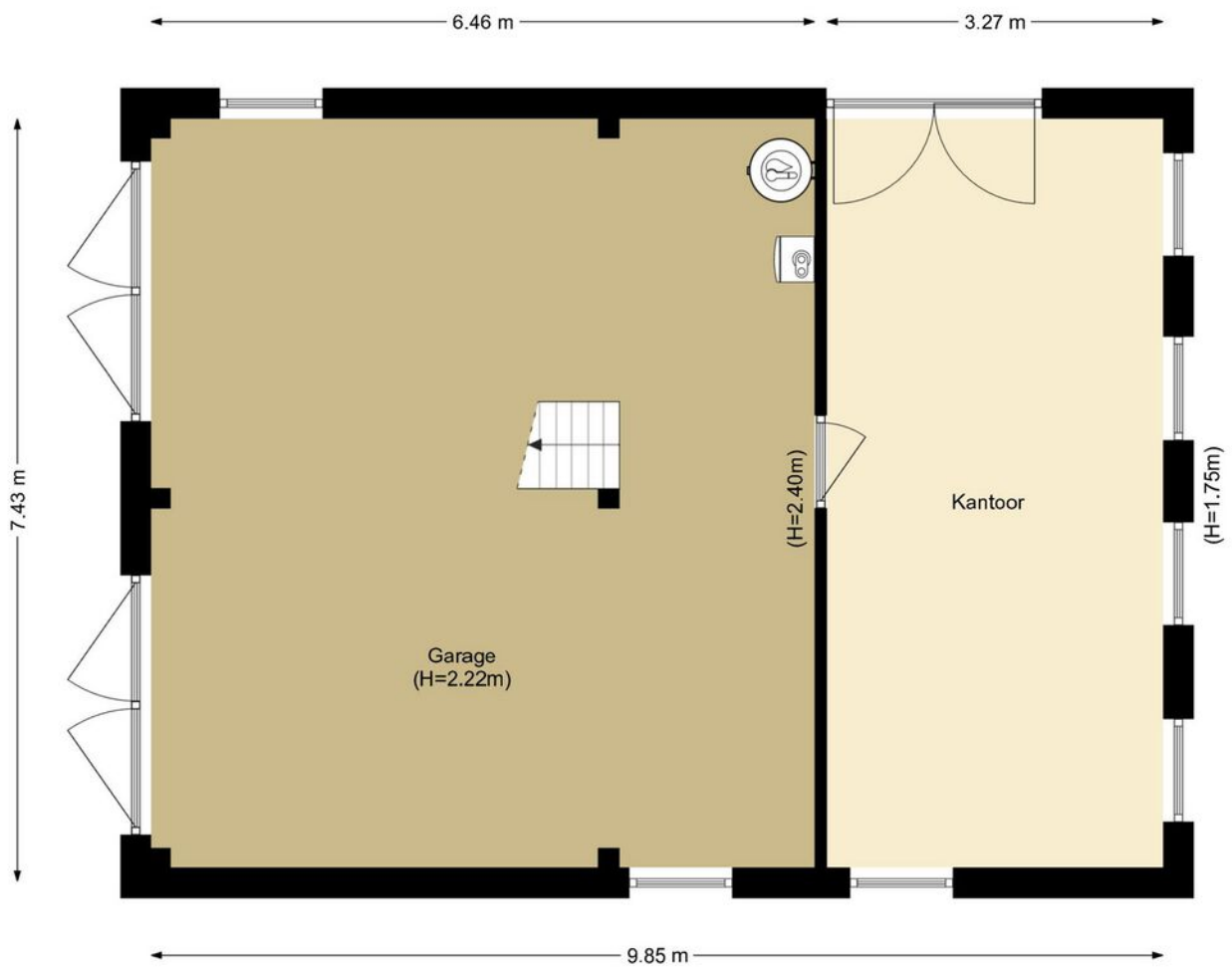
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN

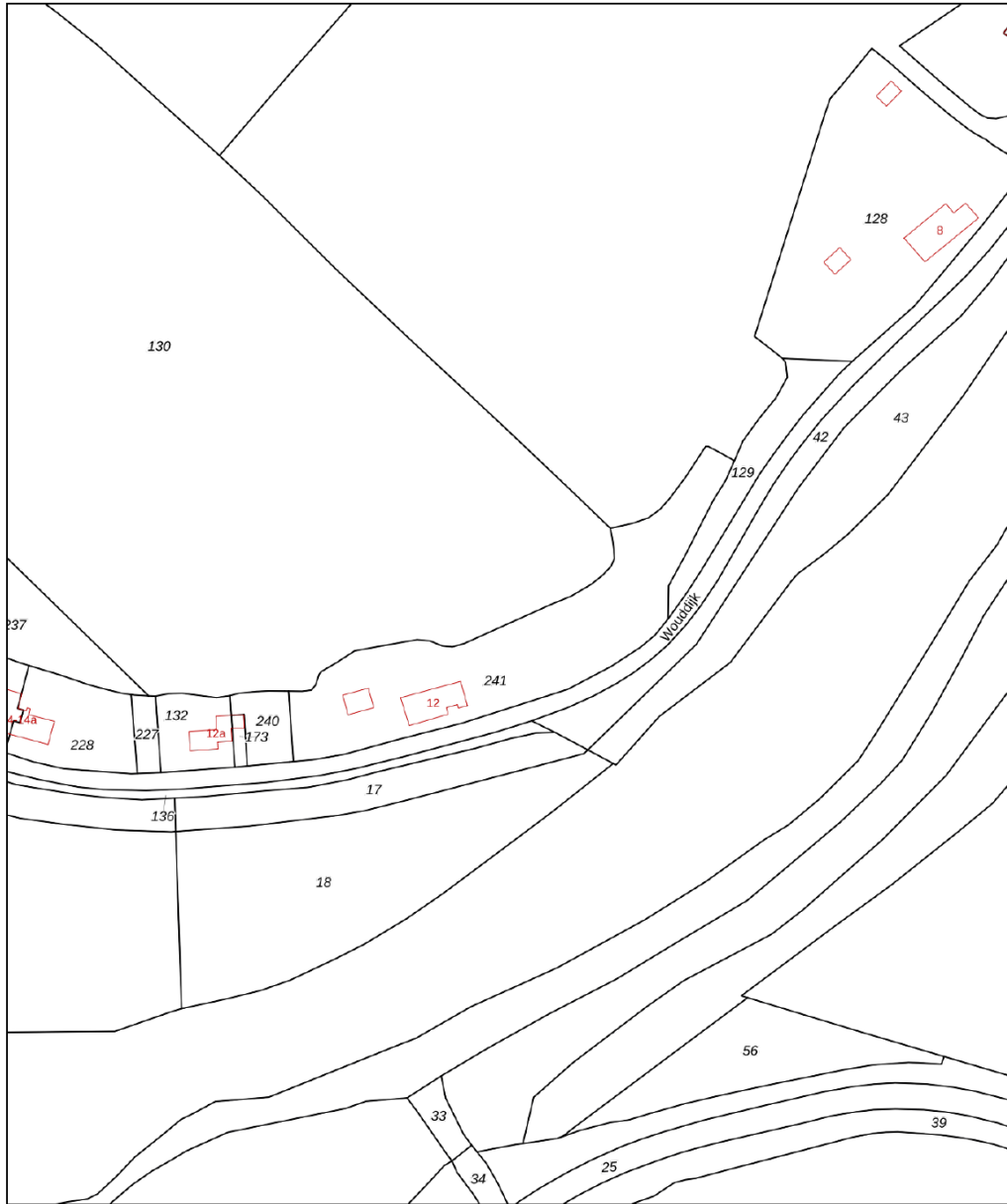


# KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: Woudwijk 12



0 20 40 60 80 100m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Brielle	
	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 241	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 januari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

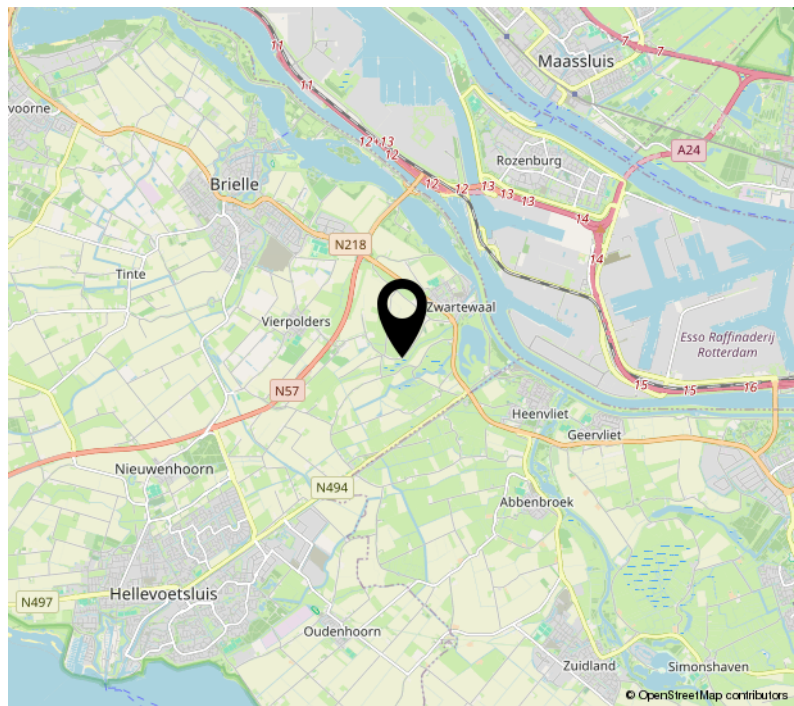
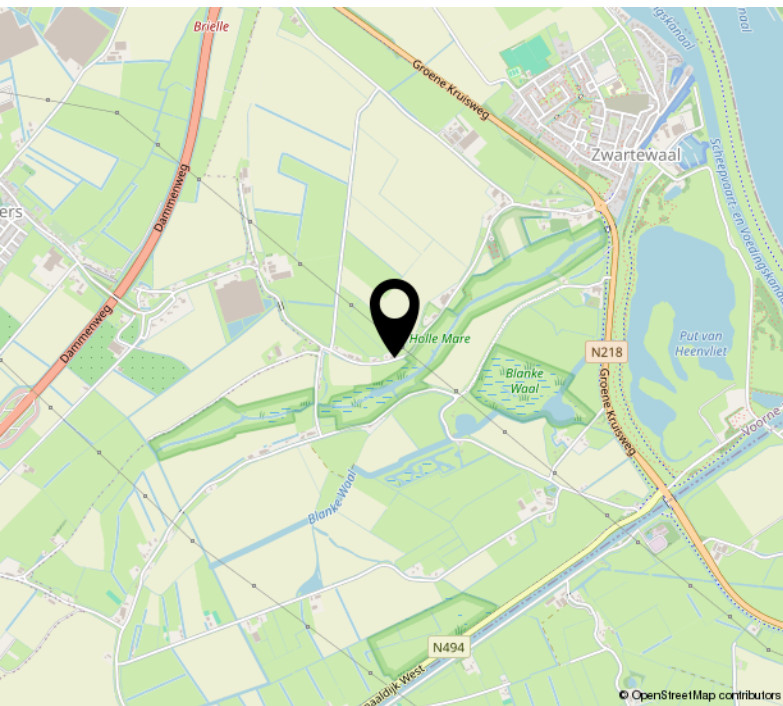
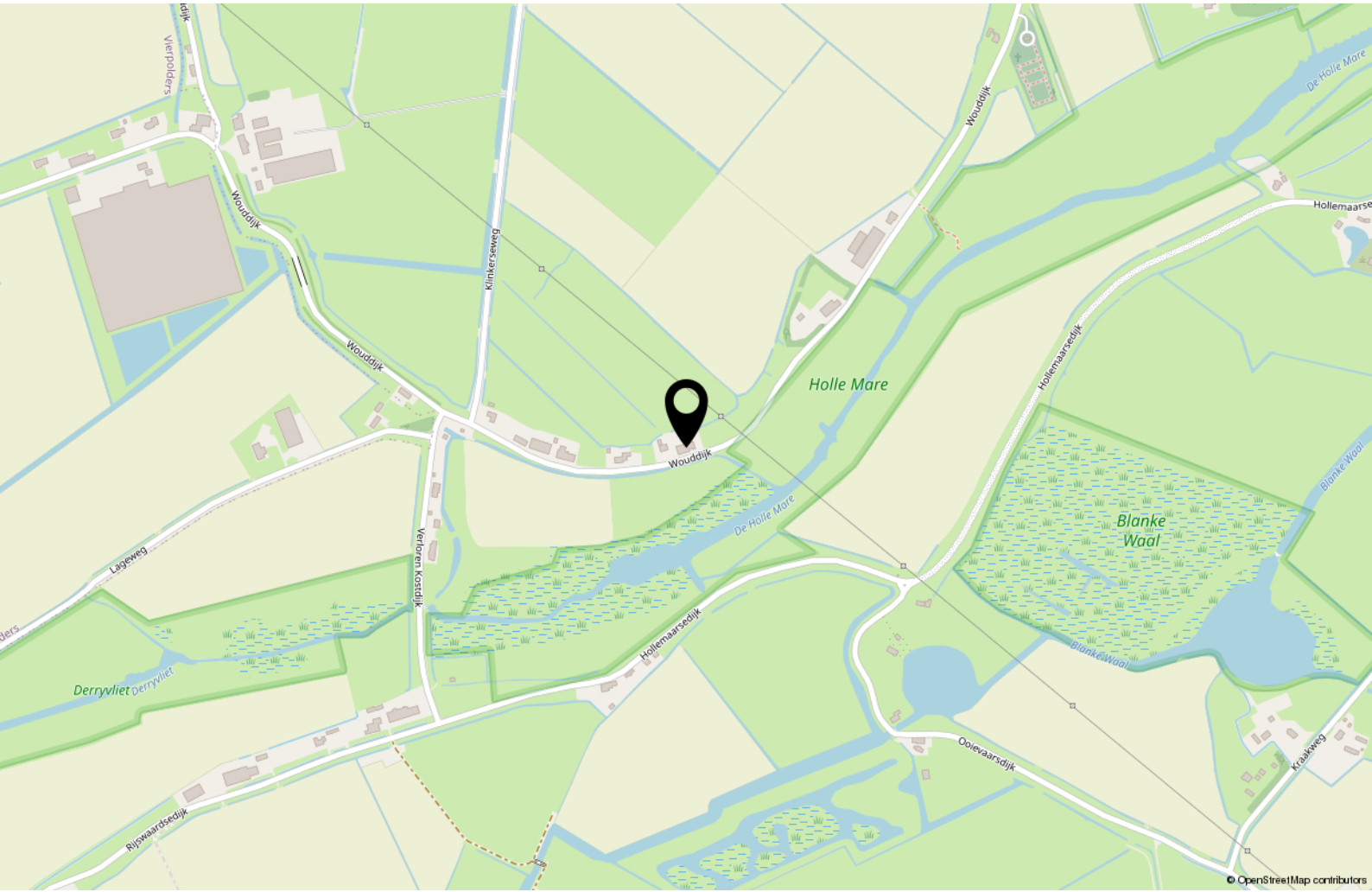
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## Wat is een kadastrale kaart?

Een kadastrale kaart geeft de ligging van het perceel weer. De kaart toont het perceelnummer, de belangrijkste bebouwing, straatnamen en huisnummers.

De kaart in de brochure is niet op schaal en noordgericht. Aan de kadastrale kaart kun je geen exacte maten ontleen. Het geeft slechts de ligging weer van het perceel ten opzichte van andere percelen.

# LOCATIE OP DE KAART



# WONEN OP VOORNE-PUTTEN

## Het eiland

Een eiland. Of twee eilanden? Voorne en Putten, gescheiden door de historische scheepvaartroute, de Bernisse. Het eiland is een overgangszone tussen stad, zee en land. Het verbindt het stedelijk gebied van Rotterdam met het landelijke Zeeland. Het is een grens tussen toen en nu, traditie en toekomst met een natuurlijke grens van water. Stap over de grens naar een prachtig gebied van water, natuur, historie en havens waar je je kunt inspannen en ontspannen, opladen en ontladen.

## Water

Grens en verbinding naar een eiland met onbegrensde mogelijkheden. Trotseer wind en golven, duik onder, zweef boven en tuur vanaf de mooie stranden en oevers op Voorne-Putten. Vanaf het enige Zuidstrand van Nederland geniet je van de prachtige uitzichten en proef je de zilte zeelucht. De Bernisse, oude scheepvaartroute, scheiding tussen de twee eilanden en verbinding waarmee het zoete water wordt ingelaten. Duik in het Oostvoornse meer en vindt de scheepvaartgeschiedenis van Voorne-Putten of bevaar het slagveld van de Watergeuzen, het Brielse meer.

## Natuur

Struinen door bossen en duinen. Oog in oog met een grote grazer of in stilte genieten en turen vanuit de vogelkijkhut, natuurlijk Voorne-Putten. Terwijl je geniet op het strand gaan duizenden dieren hun gang in de Voordelta. De voedselrijkdom maakt het tot een

wegrestaurant voor de trekvogels. Op een klein half uur van Rotterdam loop je in het soortenrijkste duingebied van West-Europa. Door de afwisselingen van droog en nat, hoog en laag, zonnig en schaduwrijk voelen heel veel verschillende planten en dieren zich thuis in de natuur op Voorne-Putten, jij toch ook?

## Historie

Ontdek de historie van Voorne-Putten. Ontmoet zeehelden, watergeuzen, koningen en gravinnen. Het eiland van aanvallen & verdedigen, trots en zelfstandig. Op heel Voorne-Putten kom je ze tegen: Tromp, de Ruyter, Jacoba van Beijeren, Willem van Oranje, admiraal Lumey en Jan Blanken. Het eiland vertelt haar verhalen en onthult haar geheimen in de vele musea, kerken en monumenten.

## Havens

Voorne-Putten: thuishaven voor zowel de grootste containerschepen als de kleinste plezierboot. Op een steenworp van de wereldhaven Rotterdam meer je aan in de historische jachthavens. Hellevoetsluis, maritieme thuishaven van Tromp, De Ruyter en de zilvervloot van Piet Hein. Koopvaardij schepen voeren vanuit Zwartewaal richting de wereldzeeën en de handelshaven Brielle vormde het slagveld van de strijd tussen de Spanjaarden en de Watergeuzen op 1 april 1572. Meer nu aan in één van deze havens en de geschiedenis komt je tegemoet via de vele musea en monumenten.

Bron: [www.opvoorneputten.nl](http://www.opvoorneputten.nl)



# OVER ONS - *Aangenaam!*

## Wij zijn makelaars die mensen helpen

Al bijna **30 jaar** begeleiden we mensen bij één van de belangrijkste stappen in hun leven, het kopen of verkopen van een huis. Een spannende tijd waarin veel komt kijken en daarom nemen wij niet alleen het werk, maar ook je zorgen uit handen.

## Wij zijn er voor je!

Onze aanpak is helder: we staan naast je, niet tegenover je. Met een persoonlijke benadering, transparante communicatie en oprechte aandacht zorgen we ervoor dat het proces soepel en prettig verloopt. En omdat verhuizen al druk genoeg is, helpen we je graag een handje met bijvoorbeeld onze **gratis verhuisbus!**

## Een vertrouwd gezicht in de regio

Onze roots liggen in Voorne aan Zee. Sinds **2000** is ons kantoor gevestigd in het historische centrum van Brielle. Hier kun je altijd binnenlopen voor een vraag, advies of gewoon een kop koffie. Ons team bestaat uit ervaren professionals met een passie voor de woningmarkt. We kennen de regio én de markt als geen ander en dat merk je. We weten wat een woning écht waard is en hoe je het maximale eruit haalt bij aankoop of verkoop.

## Wij regelen alles - van A tot Z

Bij een verhuizing komt veel kijken. Daarom geloven wij in **ontzorgen**. Van de eerste waardebepaling tot de overdracht bij de notaris, wij begeleiden je bij elke stap. We zorgen voor professionele foto's, een slimme verkoopstrategie en een sterke online en offline presentatie. Ook als je een woning wil kopen staan we aan je zijde. We zoeken alles voor je uit en onderhandelen voor jou en zorgen ervoor dat je de juiste keuzes kan maken.

## Maar we doen méér, wij zijn ook gespecialiseerd in:

- ✓ Taxaties - Voor woningen én bedrijfsmatig vastgoed. Gevalideerde rapporten voor o.a. hypotheekaanvragen, herfinanciering of zakelijke doeleinden.
- ✓ Nieuwbouw - Van projectontwikkeling tot verkoopstrategie: wij begeleiden kopers én ontwikkelaars.
- ✓ Bedrijfsmatig vastgoed - Aan- en verkoop of verhuur van bedrijfspanden.
- ✓ Verhuur - Van het vinden van de juiste huurder tot een vlekkeloos verhuurproces, zowel particulier als zakelijk.

## Deskundig en altijd in ontwikkeling

Daarnaast blijven we als **NVM**-makelaar ons continu ontwikkelen en bijscholen, zodat we altijd op de hoogte zijn van de laatste regelgeving en trends. Zo weet je zeker dat je een deskundige en betrouwbare makelaar aan je zijde hebt.

## Vernieuwend en betrokken

Wat ons onderscheidt? Onze mix van persoonlijke aandacht en innovatie. We werken met de nieuwste digitale tools, slimme marketingstrategieën en een frisse kijk op makelaardij. Tegelijk blijven we **toegankelijk, eerlijk en no-nonsense**. Niet voor niets waarderen onze klanten ons met een **9,8** gemiddeld!

## Klaar voor de volgende stap?

Loop gerust binnen bij ons kantoor in Brielle of neem contact met ons op.

*Wij helpen je graag op weg!*

*Dick van Ravens*

NVM Register-Makelaar & Taxateur

*Ginger Bergsen*

Binnendienst Medewerker

*Roland van Ravens*

NVM Register-Makelaar

*Féline Westerwaal-Mol*

Commercieel Medewerker

*Dennis Arkenbout*

NVM Assistent-Makelaar  
(In opleiding)

*Ciska Langendoen*

Office Manager

9,8

Verkoopgemiddelde op Funda

# Je opa was al bij ons verzekerd!



Met ons enthousiaste team van financiële experts maken we financiële zaken een stuk leuker! Of het nu gaat om het sluiten van een hypotheek voor je droomhuis, het optimaliseren van je pensioenplanning, het regelen van verzekeringen, of het laten groeien van je spaargeld, wij zijn er voor jou.

Bel ons nu voor een kennismakingsafspraak en we gaan graag voor je aan de slag. We kijken er naar uit je te verwelkomen op ons kantoor in Oudenhorn. Tot dan!

## AK

### KEIJZERWAARD

*Jouw vertrouwen waard*

Dorpsweg 47 - 3227 AG Oudenhorn - 0181 461429 - info@keijzerwaard.nl - [www.keijzerwaard.nl](http://www.keijzerwaard.nl)

Verzekeringen

Hypotheken

Pensioenen

ASN Bank

Beleggen

## WIJ HELPEN JE GRAAG OP WEG

### Het Van Ravens team gaat ver, heel ver!

Wij helpen je met zoveel meer dan alleen aan- & verkoop, taxaties en verhuur van woningen. Onze dienstverlening als makelaar gaat nog een stapje verder met onze verhuisbus! Hiermee helpen wij je graag met de verhuizing naar je nieuwe woning. De Van Ravens verhuisbus staat gratis voor je klaar!

*Wij zijn er voor je!*

HUIS  
VERKOPEN?  
**GRATIS**  
VERHUISBUS!



VAN RAVENS  
MAKELAARDIJ



Turfkade 12-13  
3231 AR Brielle

vanravens.nl  
info@vanravens.nl



# EXTRA INFORMATIE

## Deze woning bezichtigen?

Je bent geïnteresseerd en wil deze woning (nogmaals) bezichtigen. Neem dan contact op met van Ravens Makelaardij voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging. Zo kun je, zonder verdere verplichtingen, kennismaken met de woning. Tijdens deze bezichtiging zullen wij je zoveel mogelijk informatie geven over de woning en de omgeving, zodat je een goede beslissing kunt nemen.

## Na de bezichtiging

Nadat je de woning hebt bekeken, weet je of deze woning is wat je zoekt. Laat je ons in ieder geval even weten wat je van de woning vond? Dan kunnen we de verkoper van de woning op de hoogte brengen van jouw reactie. Heb je interesse in de woning, dan wil je wellicht de woning voor een tweede keer bekijken of misschien heb je nog wat vragen over de woning. Neem dan gerust contact met ons op voor overleg.

## Interesse in deze woning?

Schakel direct jouw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars - Voorne Putten en Goeree Overflakke - vindt je op [www.nvmzhz.nl](http://www.nvmzhz.nl) en op [www.funda.nl](http://www.funda.nl).

## Je wil een bod uitbrengen

Je hebt interesse in de woning en wilt een bod uitbrengen. Als je een aankoopmakelaar hebt ingeschakeld zal hij dit voor je doen. Neem anders contact met ons op om te vernemen of er momenteel geen optie op de woning rust. Zo niet, dan ontvangen wij graag jouw bod. Je kunt jouw bod telefonisch of online via je Move dossier uitbrengen. Wanneer jouw bod is geaccepteerd door de verkoper van de woning dan zal van Ravens Makelaardij het koopcontract opmaken en voorbereidingen treffen voor de overdracht bij de notaris.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Aandachtspunten

Van Ravens Makelaardij behartigt de belangen van de verkopende partij, neem jouw eigen NVM aankoopmakelaar mee.

## De hypotheek

Als NVM makelaar kunnen wij je doorverwijzen naar Keijzerwaard. Keijzerwaard adviseert volledig onafhankelijk en denkt graag mee met jouw financiële situatie op het gebied van verzekeringen, hypotheek, beleggen, bankzaken en pensioenen. Plan een gratis hypotheek afspraak in via <https://www.keijzerwaard.nl/hypotheek/#/> of bel naar 0181-461429.

## Disclaimer

Deze informatie is door Van Ravens 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 wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.



VAN RAVENS  
MAKELAARDIJ



Enthousiast over deze woning?  
Neem dan contact met ons op!

*Wij zijn er voor je!*

Dick  
van Ravens



0181 487 120  
vanravens.nl  
info@vanravens.nl

Makelaardij Van Ravens B.V.  
Turfkade 12-13  
3231 AR Brielle