



## Dijkgraaf 58 - Brielle

Vraagprijs € 515.000,- k.k.

## Omschrijving

Deze moderne en uitstekend onderhouden eindwoning biedt een comfortabele en verrassend ruime leefomgeving, verdeeld over drie volwaardige woonlagen. Door de volledige isolatie, 12 zonnepanelen, HR++ beglazing en vloerverwarming op de begane grond is de woning zeer energiezuinig en resulteert dit in energielabel A+. De royale woonkamer met openslaande deuren naar de tuin en de recent geplaatste serre zorgen voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten en veel lichtinval. De open keuken is modern en compleet uitgerust. Met meerdere slaapkamers, een complete badkamer en een ruime zolderverdieping als master bedroom is dit een ideale gezinswoning. Ook buiten is het genieten in de fraai aangelegde, zonnige achtertuin op het noordwesten.

De woning ligt in een rustige en groene woonomgeving. Brielle is een historische vestingstad met een sfeervol centrum, waar winkels en horeca te vinden zijn. In de directe omgeving zijn diverse voorzieningen zoals scholen, sportfaciliteiten en supermarkten aanwezig. Ook natuur en recreatiegebieden liggen dichtbij, met duinen, stranden en polderlandschap op korte afstand.

### Indeling

Bij binnenkomst komt u in een lichte hal met een fraaie parketvloer, voorzien van vloerverwarming, die doorloopt over de gehele begane grond. In de hal bevinden zich de meterkast, een modern toilet met wandcloset en fonteintje en de trap naar de eerste verdieping, met daaronder een praktische trapkast. Via een stijlvolle zwarte stalen deur bereikt u de leefruimte.

De woonkamer ligt aan de tuinzijde en is aangenaam licht dankzij de brede opzet en grote raampartijen. Met een oppervlakte van circa 35m<sup>2</sup> is er volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een aparte eethoek. De openslaande deuren zorgen voor een directe verbinding met de achtertuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Aan de achterzijde bevindt zich een in 2023 geplaatste serre van circa 18m<sup>2</sup>, die de woonkamer op een prettige manier vergroot en zorgt voor een lichte, open sfeer.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken, uitgevoerd in een moderne donkere kleurstelling met een marmerlook werkblad. De keuken is compleet ingericht met onder andere een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, combimagnetron, Quooker, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. Het plafond in de keuken is voorzien van geïntegreerde spotverlichting, wat zorgt voor een strakke en verzorgde uitstraling.

### 1e verdieping

De overloop is afgewerkt met dezelfde parketvloer als op de begane grond, die doorloopt in de slaapkamers en zorgt voor een rustige, uniforme uitstraling. Vanaf hier heeft u toegang tot de slaapkamers, de badkamer en de trap naar de zolder.

De slaapkamers zijn praktisch ingedeeld, met een kamer van circa 12m<sup>2</sup> aan de achterzijde van de woning en een tweede kamer van ongeveer 7m<sup>2</sup> aan de voorzijde. Beide kamers zijn voorzien van rolluiken, wat zorgt voor extra verduistering en privacy.

De badkamer is volledig betegeld en verzorgd uitgevoerd. De ruimte beschikt over een inloopdouche met regendouche, een ligbad, een breed wastafelmeubel en een tweede toilet. Dankzij het aanwezige raam is er naast de mechanische ventilatie ook natuurlijke ventilatie mogelijk.

#### 2e verdieping

De zolderverdieping is ingericht als royale master bedroom en voelt dankzij de dakkapel aan de achterzijde heerlijk ruim en licht. De kamer is afgewerkt met dezelfde parketvloer als de rest van de woning en voorzien van airconditioning en een rolluik, wat zorgt voor extra comfort en een aangenaam binnenklimaat.

Achter de knieschotten is praktische berging aanwezig. Via een separate deur is de berging bereikbaar, waar zich de aansluitingen voor de wasmachine-/droger bevinden, evenals de opstelling van de Cv-ketel.

#### Tuin

De voortuin is netjes en onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating.

De diepe achtertuin is gelegen op het noordwesten en is in 2023 volledig vernieuwd. De tuin is verzorgd en praktisch aangelegd met strakke bestrating en enkele borders die zorgen voor een groen accent. Dankzij de gunstige ligging kunt u hier volop genieten van de middag- en avondzon. Direct aan de woning bevindt zich een ruime serre, ideaal om al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar comfortabel buiten te zitten.

Achterin de tuin staat een stenen berging van circa 7m<sup>2</sup> en via de achterom bereikt u het achterpad.

#### Algemeen

Bouwjaar 2010

Inhoud 393m<sup>3</sup>.

142m<sup>2</sup> eigen grond.

De kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout en voorzien van HR+(+) glas.

De woning wordt verwarmd middels een cv-combiketel met radiatoren (merk: Intergas, bouwjaar: 2010). Deze cv-combi levert ook het warme water in de woning.

Oplevering in overleg.

## Kenmerken

Vraagprijs	€ 515.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Eindwoning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	393 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	142 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	104 m <sup>2</sup>
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	2010
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin 54 m <sup>2</sup>
Garage	Geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
CV Ketel type en bouwjaar	Intergas 2010
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd

## Locatie

Dijkgraaf 58  
3232 PS BRIELLE



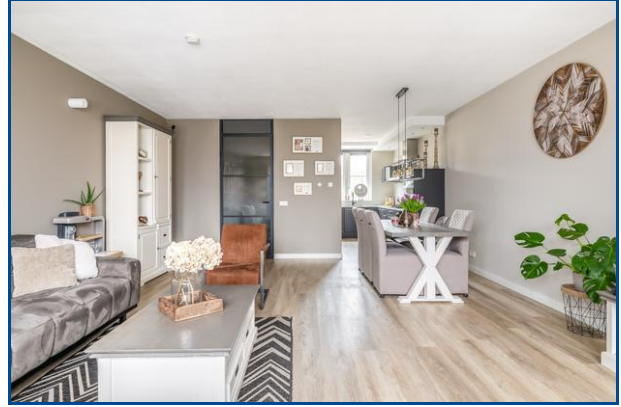
## Foto's



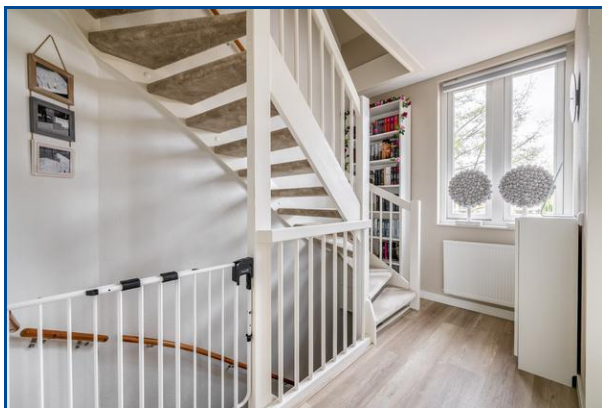
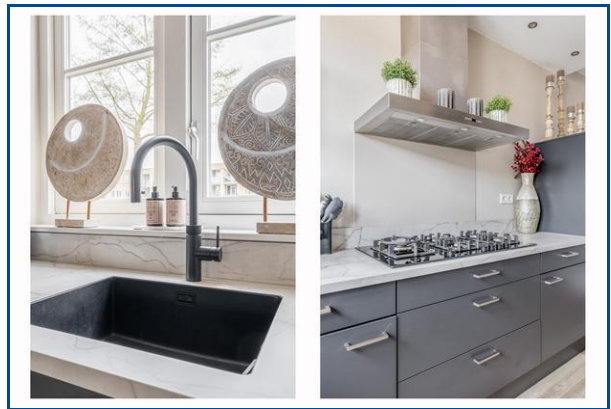
## Foto's



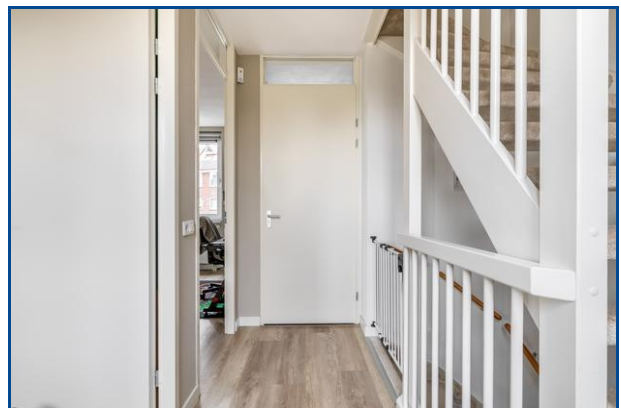
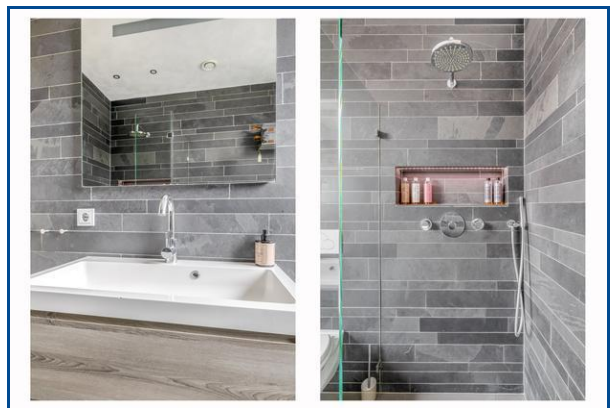
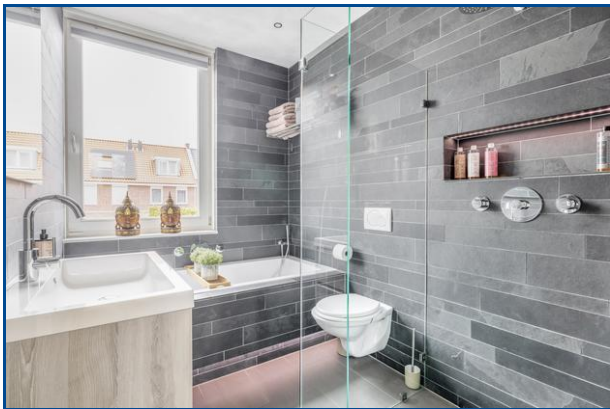
## Foto's



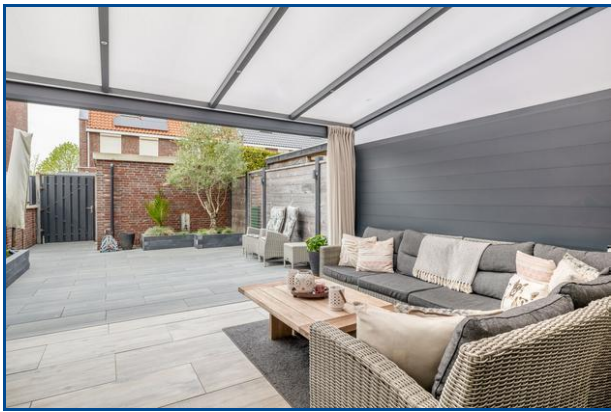
## Foto's



## Foto's



## Foto's

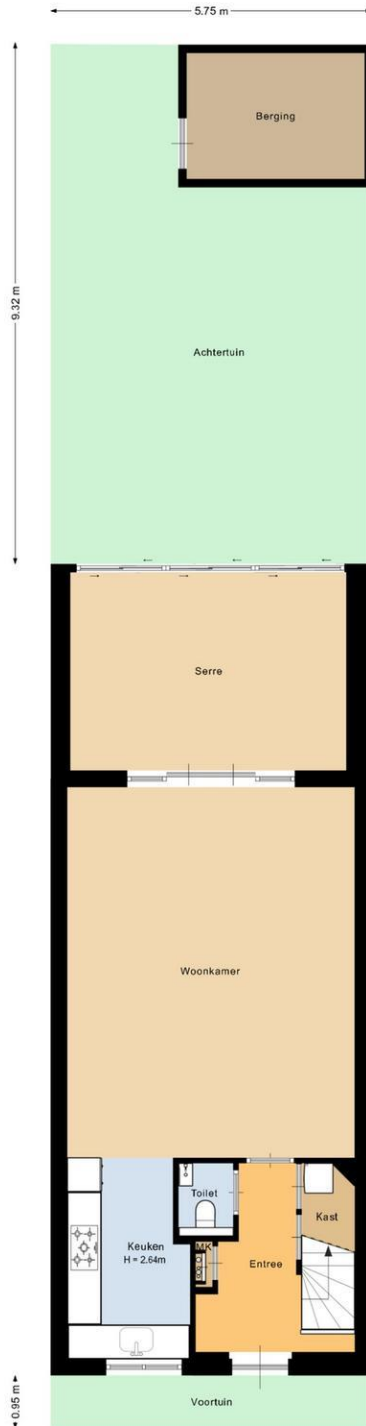


## Foto's



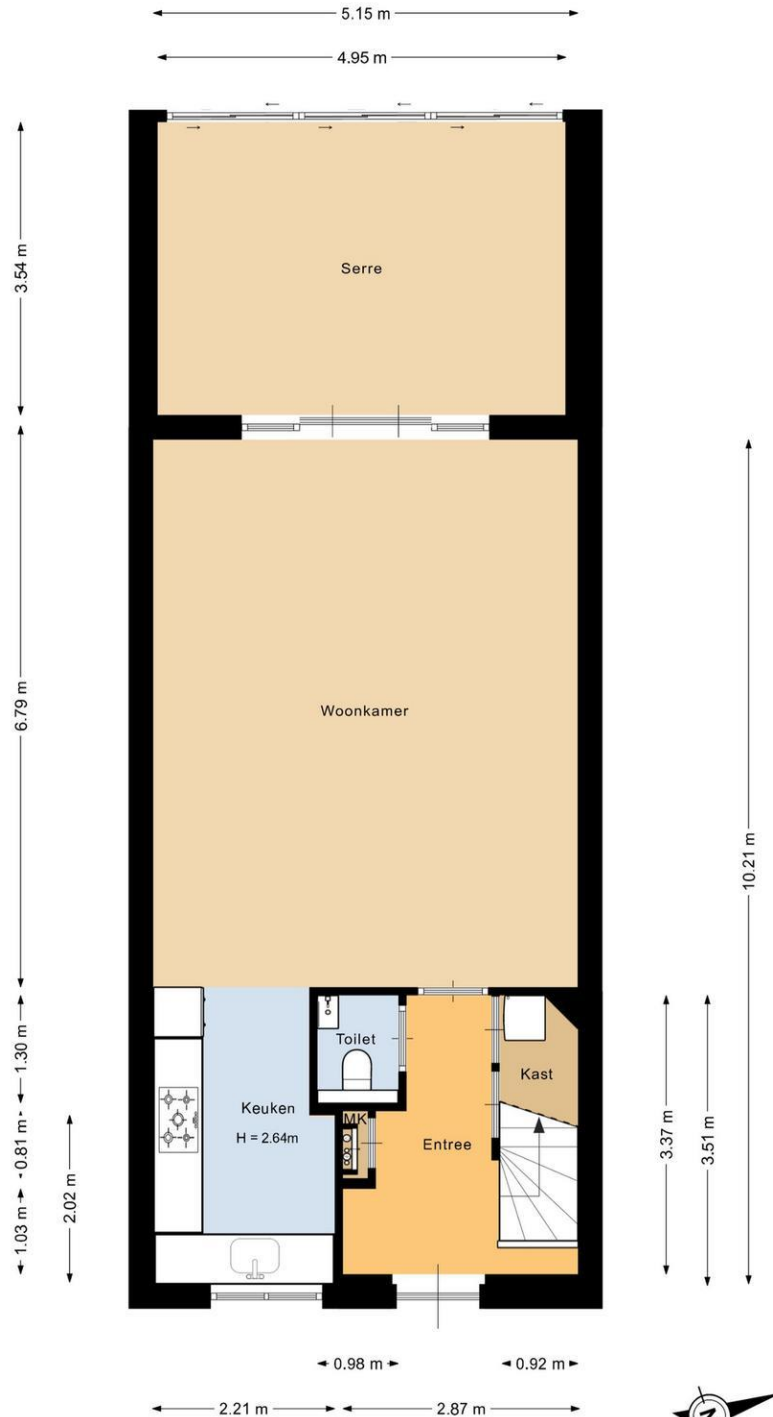
## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Dijkgraaf 58
Postcode / Plaats	3232 PS Brielle
Gemeente	Brielle
Sectie / Perceel	F / 2023
Oppervlakte	142 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom



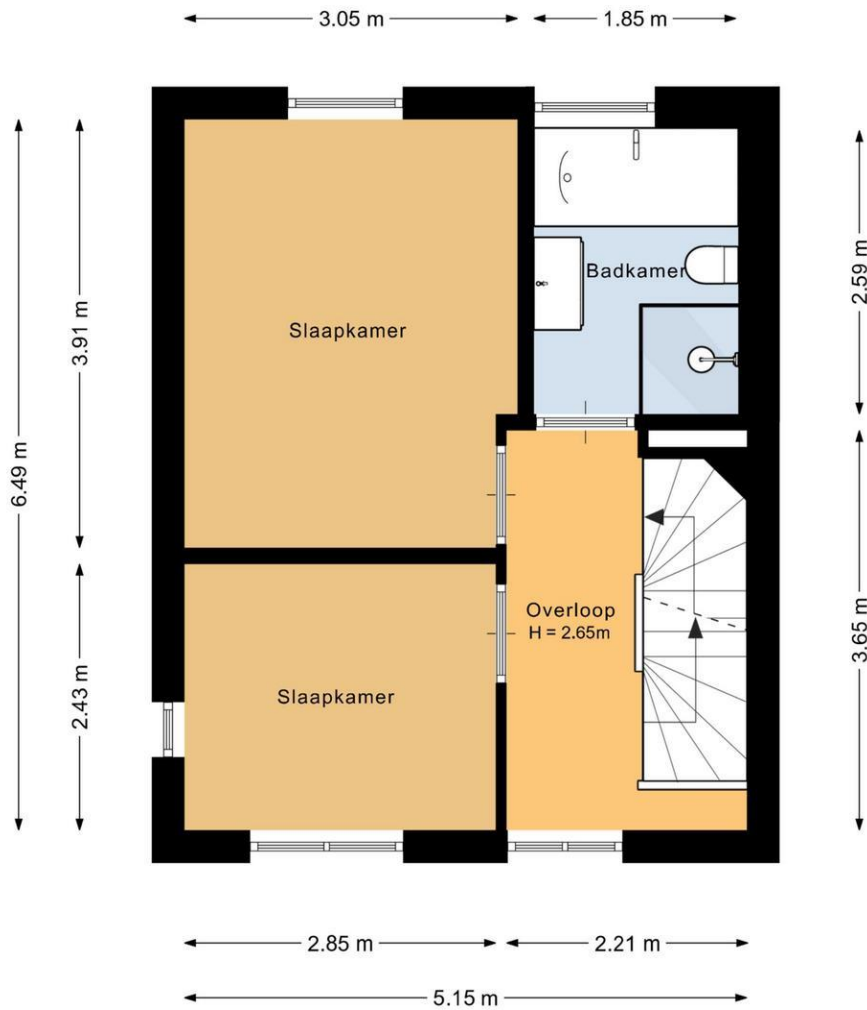
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





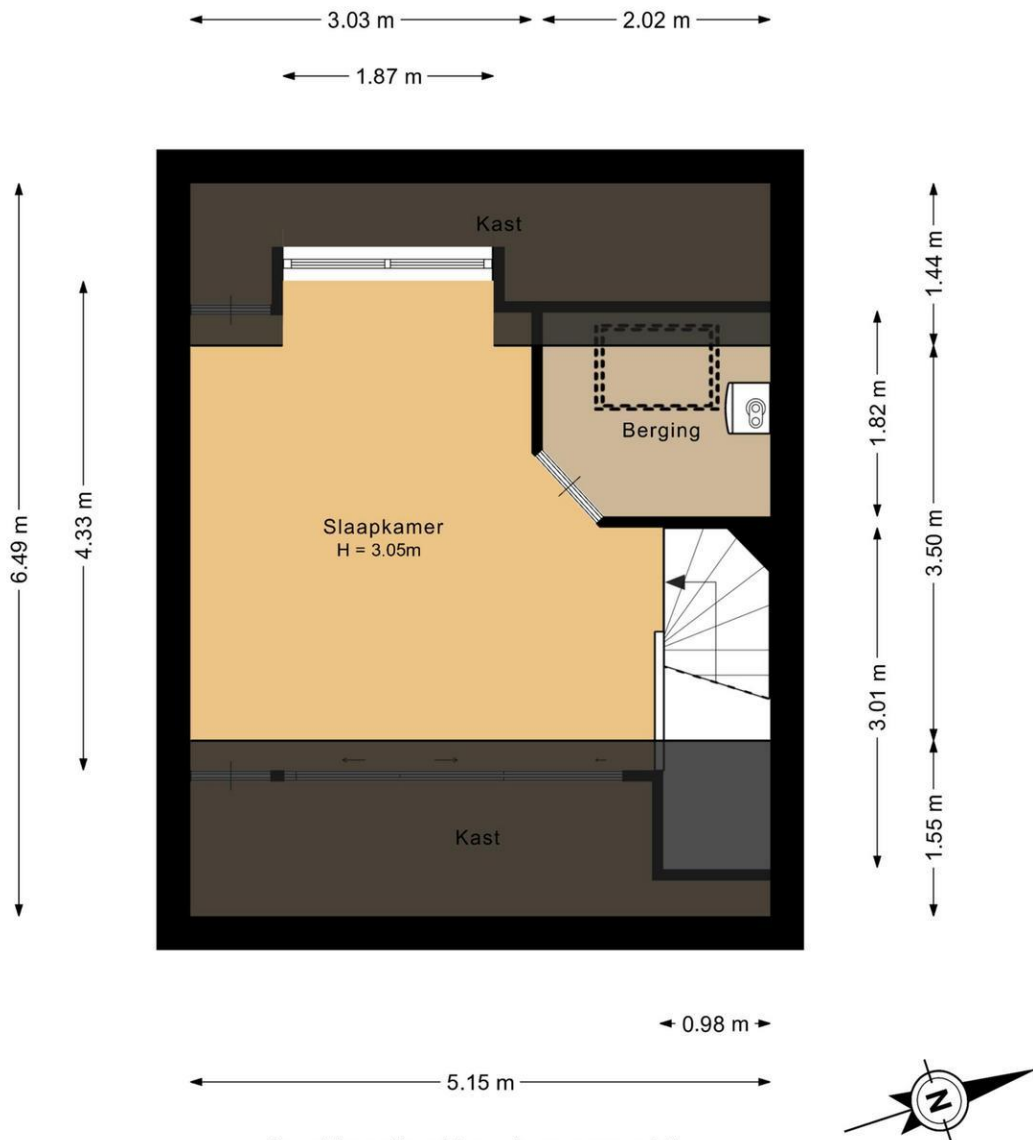
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





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

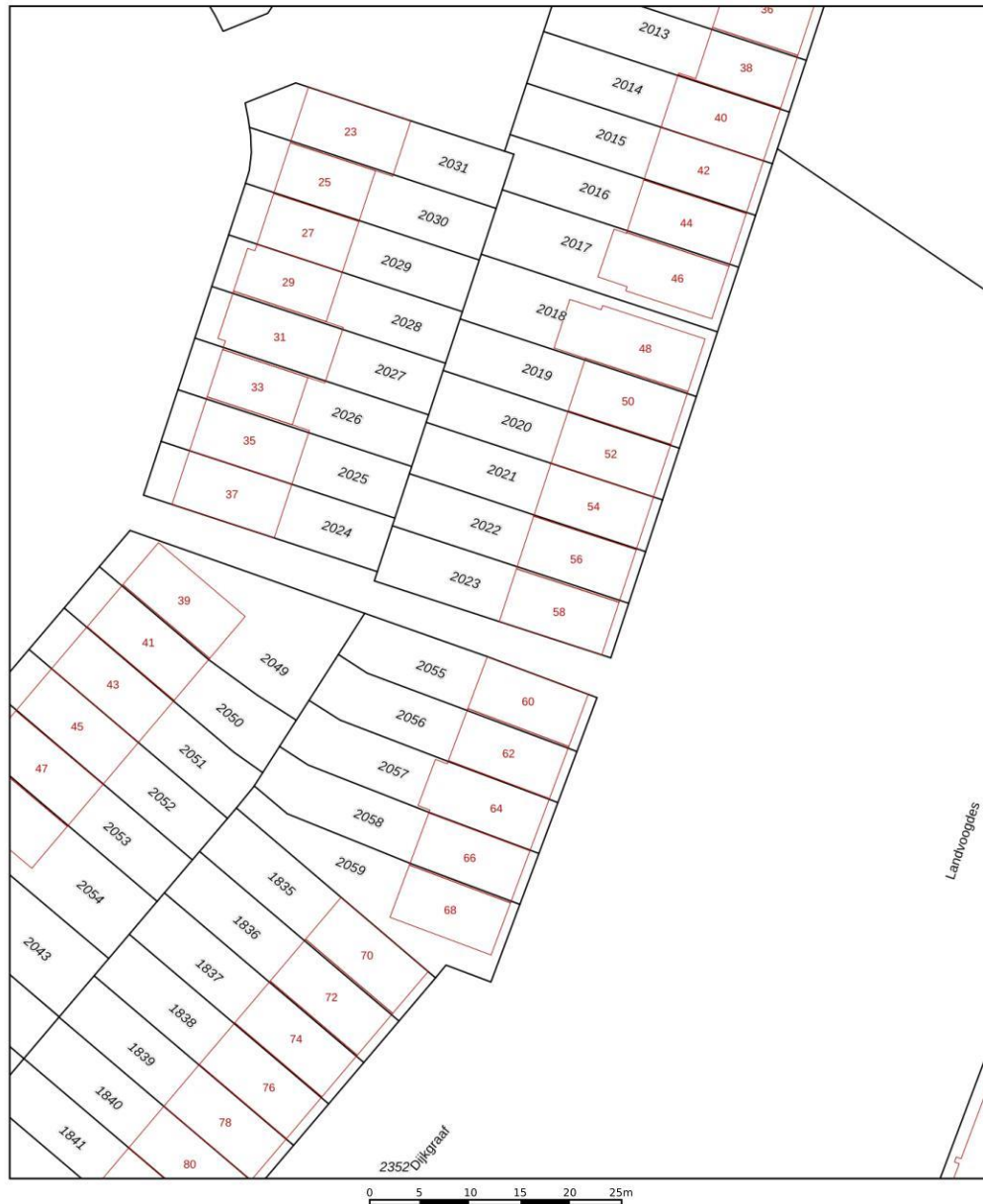




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Huysvisie



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Brielle Sectie F Perceel 2023</p> <p><small>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 databankrecht.</small></p>	<p>kadaster</p> 
---	--	---

**Huysvisie, Makelaar Anno Nu**  
**Turfkade 17**  
**3231 AR, BRIELLE**  
**Tel: 0181-409000**  
**E-mail: info@huysvisie.nl**  
**Website: www.huysvisie.nl**

