



Gerard van Voornestraat 115 - Brielle

Vraagprijs € 395.000,- k.k.

Omschrijving

Deze verzorgde en instapklare woning biedt een verrassend ruime indeling en een vrije ligging met uitzicht over de polder. De lichte doorzonwoonkamer met schuifpui zorgt voor een prettige verbinding met de zonnige achtertuin op het zuidwesten, terwijl de recent vernieuwde keuken (2024) met spoeleiland praktisch is ingedeeld en een eigentijdse uitstraling heeft. Met drie slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime, multifunctionele zolderkamer is er volop leefruimte aanwezig. De woning combineert comfort, licht en privacy op een aantrekkelijke manier.

De woning ligt in een rustige woonwijk van Brielle, een historische vestingstad met een sfeervol en karakteristiek centrum. In de directe omgeving zijn diverse voorzieningen aanwezig, zoals supermarkten, scholen en sportfaciliteiten. Ook natuur- en recreatiegebieden liggen in de nabijheid, wat bijdraagt aan een prettige woonomgeving.

Indeling

Entree met hal, afgewerkt met een nette laminaatvloer welke doorloopt over de gehele begane grond. Vanuit de hal is er toegang tot de meterkast, het separate toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping. Onder de trap is een praktische ruimte gecreëerd met plaatsing van de wasmachine en droger, waardoor de overige leefruimtes optimaal benut blijven.

De lichte doorzonwoonkamer geniet van prettig daglicht dankzij het grote raam aan de voorzijde en de schuifpui aan de achterzijde. De living is ruim opgezet met een comfortabele zithoek aan de voorzijde en voldoende plek voor een eettafel aan de achterzijde. De ruimte is voorzien van airconditioning, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat gedurende het hele jaar. Via de schuifpui is er directe verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De keuken uit 2024 is uitgevoerd in een moderne hoekopstelling met spoeleiland. De afwerking in lichte houttint met marmerlook werkblad sluit mooi aan bij de ruimte. De keuken is voorzien van een 6-pits fornuis met afzuigkap en het spoeleiland beschikt over een Quooker.

1e verdieping

Overloop is afgewerkt met dezelfde laminaatvloer als de begane grond en biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de zolderverdieping.

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde en heeft een oppervlakte van circa 14,5m². Door de verspringende wandindeling is er een logische ruimte ontstaan langs één zijde van de kamer, die zich uitstekend leent voor het plaatsen van een kledingkast. De kamer is voorzien van airconditioning, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat. Vanuit de kamer is er vrij uitzicht over de polderlandschappen.

De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft een oppervlakte van circa 10,5m² en is voorzien van een inbouwkast. De derde slaapkamer is eveneens gelegen aan de achterzijde en meet circa 5,5m², en is daarmee ideaal als kinderkamer of thuiswerkplek.

De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een ligbad, tweede toilet en een wastafelmeubel met dubbele wastafel.

2e verdieping

Voorzolder, afgewerkt met een laminaatvloer, met opstelplaats voor de cv-installatie. Achter een schot in de wand is praktische bergruimte aanwezig.

De zolderkamer is ruim van opzet en netjes afgewerkt met hetzelfde laminaat als de overloop. Door de maximale hoogte van circa 1,80 meter wordt deze ruimte niet meegerekend als gebruiksoppervlakte wonen, maar is deze wel prima te gebruiken als slaapkamer. Aan één zijde is er bovendien vrij uitzicht over de polder. De aanwezigheid van de dakkapel, voorzien van een rolluik, en het dakraam zorgen voor een prettige lichtinval. Daarnaast is de ruimte uitgerust met airconditioning en is er achter de knieschotten extra bergruimte beschikbaar.

Tuin

De voortuin zorgt voor een verzorgde entree en is aangelegd met een combinatie van bestrating, siergrind en groen.

De zonnige achtertuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor er gedurende de dag en avond volop van de zon kan worden genoten. De tuin is gevarieerd aangelegd met bestrating, kunstgras, een border en een vlondergedeelte. Dankzij de hoge schuttingen en het ontbreken van directe achter bebouwing is er sprake van veel privacy. Door het ruime oppervlak biedt de tuin volop mogelijkheden voor meerdere zitplekken en buitenleven.

Aan de woning bevindt zich een stenen berging, voorzien van elektra en momenteel in gebruik als hobby- of werkruimte. Daarnaast is de tuin bereikbaar via een praktische achterom.

Algemeen

Bouwjaar 1967

Inhoud 400m³.

115m² eigen grond.

De kozijnen zijn deels uitgevoerd in hout en kunststof en voorzien van HR++ glas.

De woning wordt verwarmd middels een cv-combiketel met radiatoren (merk: Remeha, bouwjaar: 2014). Deze cv-combi 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	€ 395.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	400 m ³
Perceel oppervlakte	115 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	88 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1967
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin
Garage	Geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel
CV Ketel type en bouwjaar	Remeha 2014
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

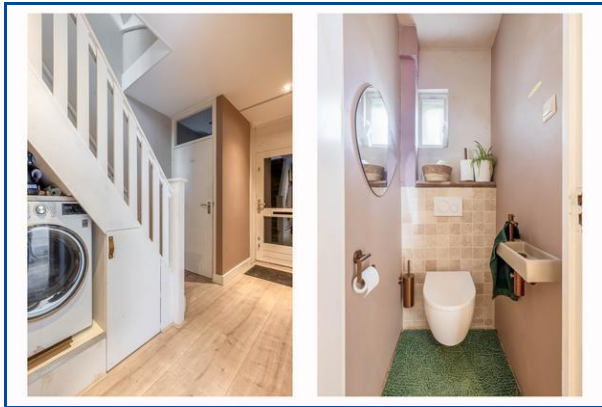
Gerard van Voornestraat 115
3232 BD BRIELLE



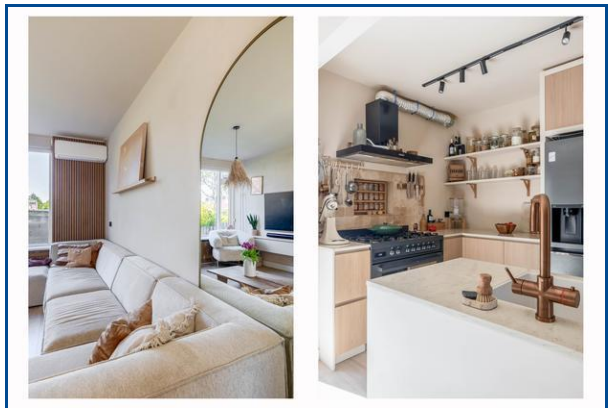
Foto's



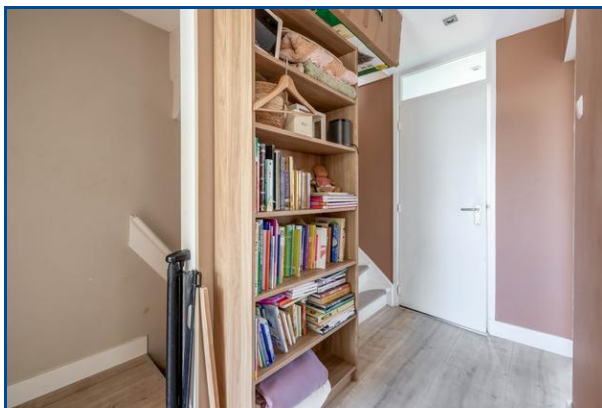
Foto's



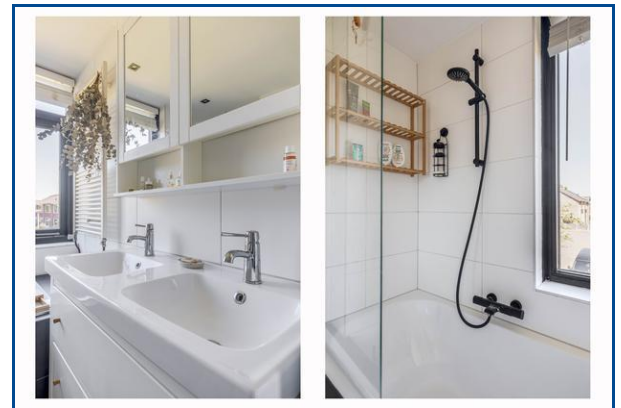
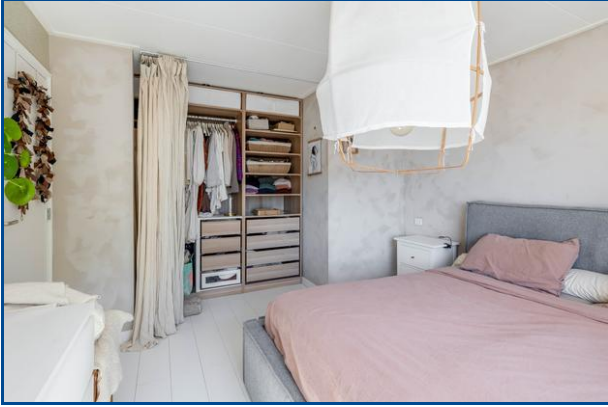
Foto's



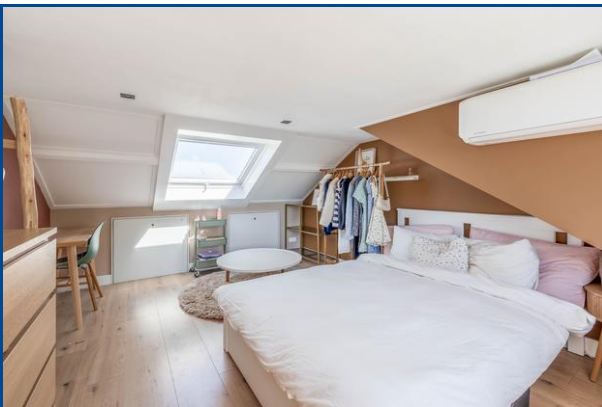
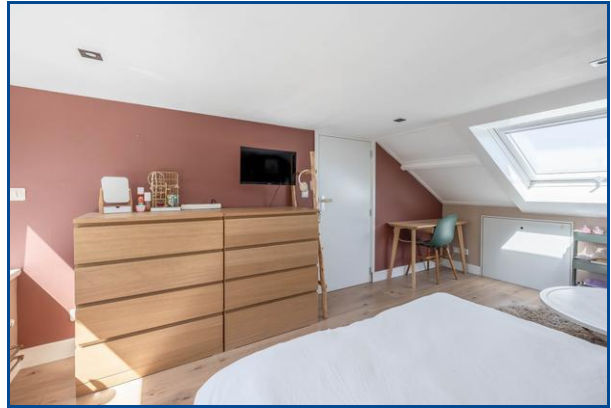
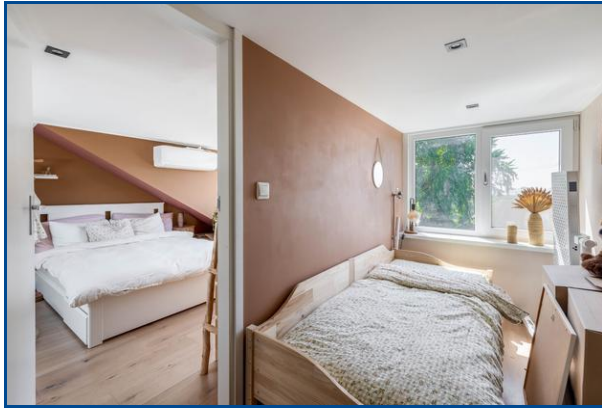
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Gerard van Voornestraat 115
Postcode / Plaats	3232 BD Brielle
Gemeente	Brielle
Sectie / Perceel	C / 3375
Oppervlakte	115 m ²
Soort	Volle eigendom



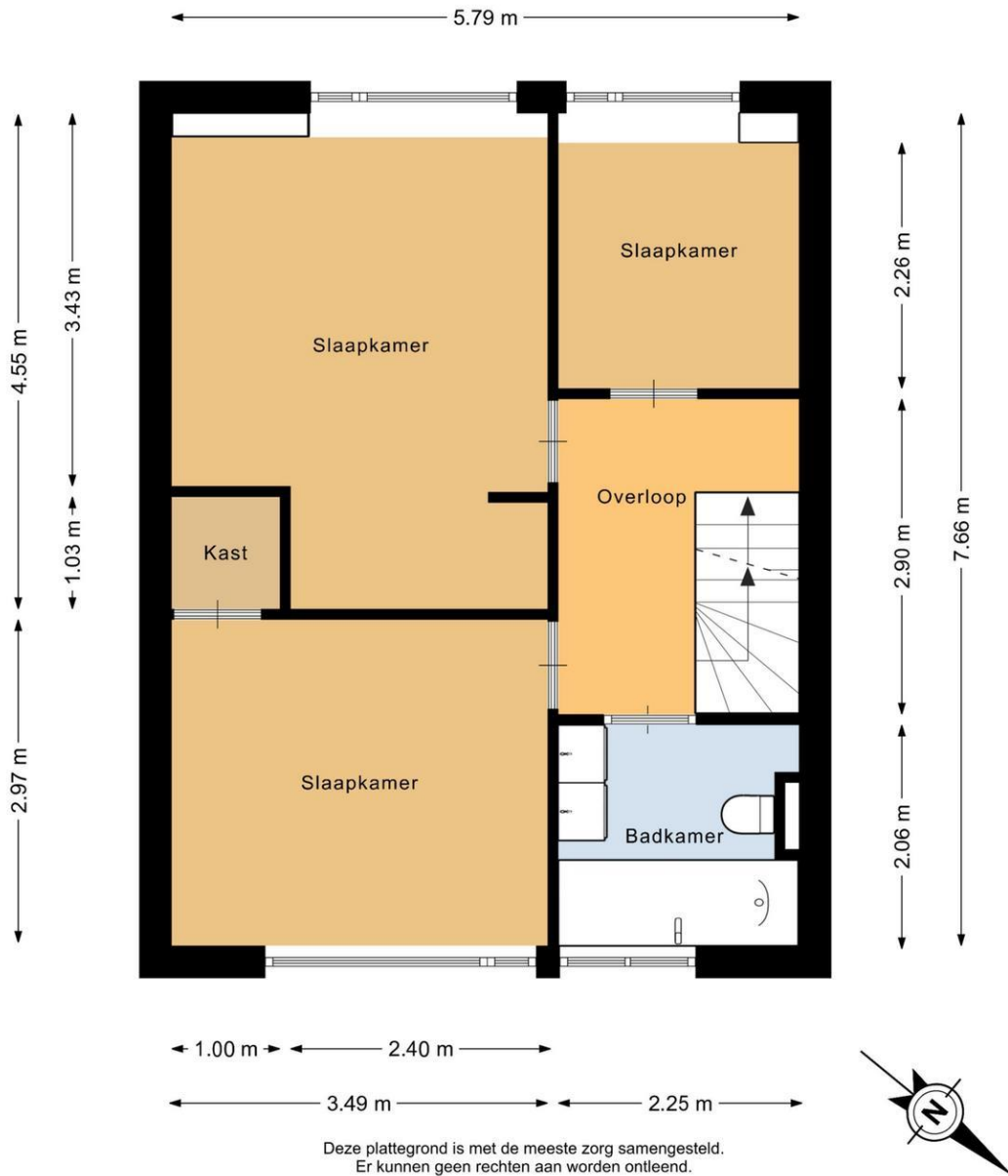
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

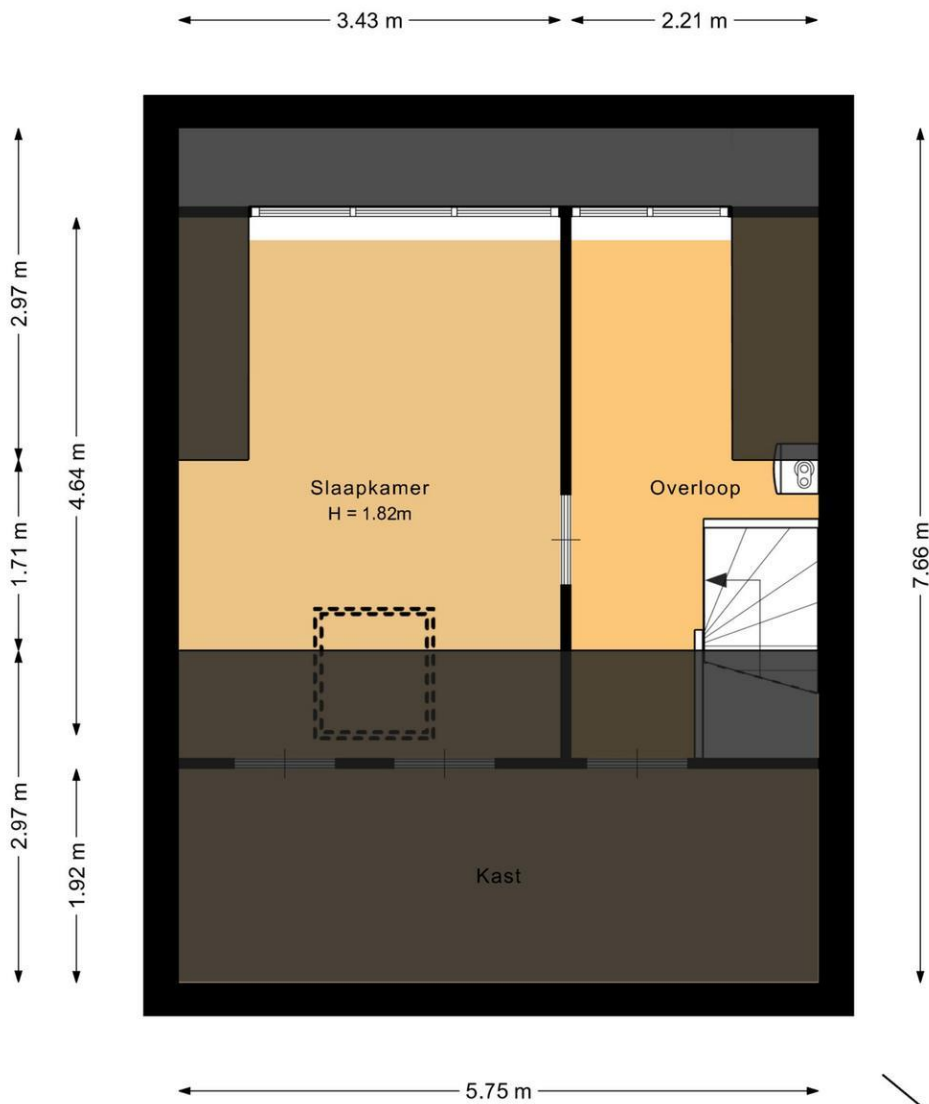




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.







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



