



## Krammer 102 - Brielle

Vraagprijs € 525.000,- k.k.

## Omschrijving

Deze keurig onderhouden en energiezuinige woning biedt modern wooncomfort en is helemaal van deze tijd met energielabel A, 12 zonnepanelen en HR++ glas. Daarnaast is de woning voorzien van rolluiken en zonwering, wat zorgt voor extra comfort en privacy. Binnen is sprake van een lichte en ruim opgezette leefruimte met een nette afwerking, een verzorgde keuken en volop praktische ruimte, terwijl buiten een keurig aangelegde voor- en achtertuin zorgen voor een prettige woonbeleving met meerdere zitplekken en een fijne, rustige sfeer.

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in het gezellige Brielle. Op korte afstand bevindt zich het sfeervolle historische centrum van Brielle met winkels, horeca en gezellige pleinen. Ook zijn er volop groene en recreatieve mogelijkheden in de omgeving. Hier wordt rustig gewoond, met alle dagelijkse voorzieningen en de karakteristieke charme van de stad binnen handbereik.

### Indeling

Bij binnenkomst bevindt zich de hal met meterkast, een separaat modern toilet met fonteintje afgewerkt in dezelfde stijl als de badkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De gehele begane grond is voorzien van een nette houten parketvloer en de trapopgang is hoogwaardig afgewerkt met eikenhout. Via de stijlvolle stalen deur is de leefruimte bereikbaar.

De lichte woonkamer is gelegen aan de achterzijde en biedt dankzij de grote raampartijen met openslaande deuren een fraai uitzicht op de achtertuin. Daarnaast zorgen de twee lichtkoepels voor een aangename hoeveelheid natuurlijk daglicht, terwijl de aanwezige gashaard zorgt voor extra sfeer en een warme, gezellige uitstraling. De royale oppervlakte van de living biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een aparte eethoek. Vanuit de woonkamer is tevens de praktische trapkast bereikbaar.

Aan de voorzijde bevindt zich de verzorgde keuken, voorzien van een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. Daarnaast beschikt de keuken over veel kastruimte voor het opbergen van keukengerei.

### 1e verdieping

De overloop is voorzien van vloerbekleding en biedt toegang tot de slaapkamers, de badkamer, een separaat tweede toilet en de trapopgang naar de tweede verdieping.

De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is ontstaan door het samenvoegen van twee kamers en heeft hierdoor een oppervlakte van circa 18,5m<sup>2</sup>. De ruimte is netjes afgewerkt met een laminaatvloer en praktisch ingedeeld in twee gedeelten. In het eerste gedeelte bevindt zich het slaapgedeelte met inbouwkast met schuifdeuren. Via een doorgang is het tweede gedeelte bereikbaar, dat zich uitstekend leent als walk-in closet of werkruimte. Indien gewenst is de kamer eenvoudig weer te splitsen in twee afzonderlijke slaapkamers. De ruimte is voorzien van rolluiken.

De tweede slaapkamer, eveneens afgewerkt met een laminaatvloer, is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een oppervlakte van circa 7,5m<sup>2</sup> en is eveneens voorzien van een rolluik, wat zorgt voor extra privacy en verduistering.

De moderne badkamer is volledig betegeld en beschikt over een ruime inloopdouche met regendouche en verlichte nis, een breed wastafelmeubel en een designradiator.

#### 2e verdieping

De voorzolder is vergroot middels een brede dakkapel en afgewerkt met een laminaatvloer die doorloopt in de slaapkamer. De ruimte is voorzien van aansluitingen voor wasmachine-/droger en de cv-installatie. Daarnaast is via de knieschotten extra bergruimte beschikbaar. Via een stalen deur met glas is de slaapkamer bereikbaar.

Dankzij de dakkapel is hier een royale en lichte derde slaapkamer ontstaan, momenteel in gebruik als werkkamer, maar uiteraard ook geschikt als volwaardige slaapkamer. Ook hier is via knieschotten extra bergruimte aanwezig.

#### Tuin

De voortuin is verzorgd aangelegd met bestrating en vaste beplanting en zorgt voor een nette entree van de woning. Dankzij de ligging op het zuidoosten is dit tevens een prettige plek om te genieten, waarbij het raam is voorzien van zonwering.

De fraaie achtertuin is circa 12 meter diep en onderhoudsvriendelijk ingericht met grote grijze tegels en verhoogde plantenborders voor groene accenten. Door de royale afmeting is er voldoende ruimte voor meerdere zitplekken. Daarnaast is een zonnenscherm aanwezig, waardoor op warme dagen eenvoudig schaduw kan worden gecreëerd. Ook is er een praktische buitenkraan aanwezig. Achterin de tuin bevindt zich een houten berging van circa 7m<sup>2</sup>. De tuin is volledig omsloten door houten schuttingen en bereikbaar via een achterom.

#### Algemeen

Bouwjaar 1993

Inhoud 414m<sup>3</sup>.

143m<sup>2</sup> eigen grond.

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

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

Oplevering in overleg.

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

## Kenmerken

Vraagprijs	€ 525.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	414 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	143 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	121 m <sup>2</sup>
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1993
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin 66 m <sup>2</sup>
Garage	Geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel, Gashaard
CV Ketel type en bouwjaar	Nefit 2010
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd

## Locatie

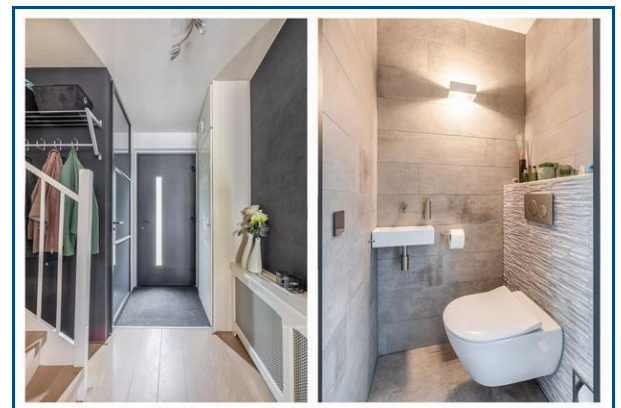
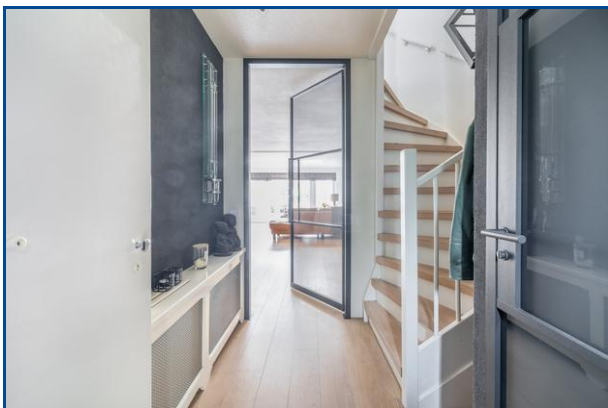
Krammer 102  
3232 HE BRIELLE



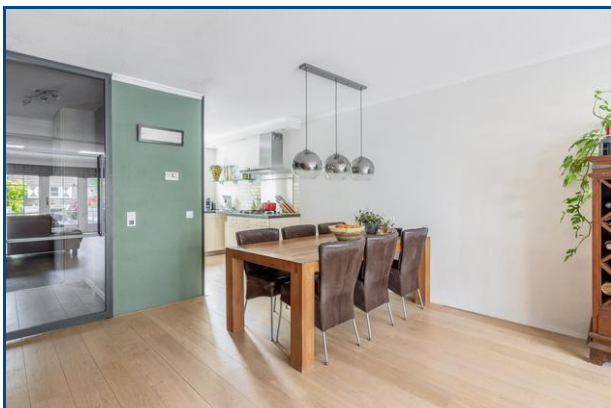
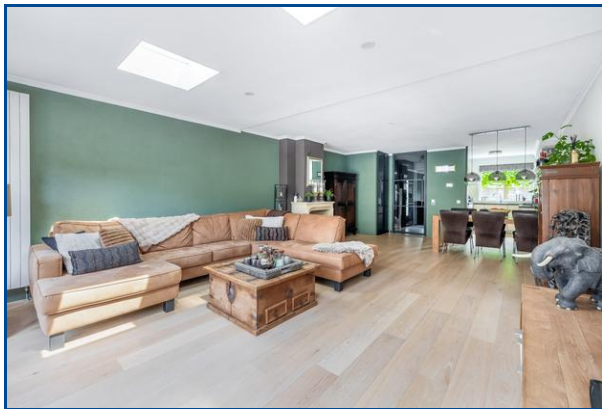
## Foto's



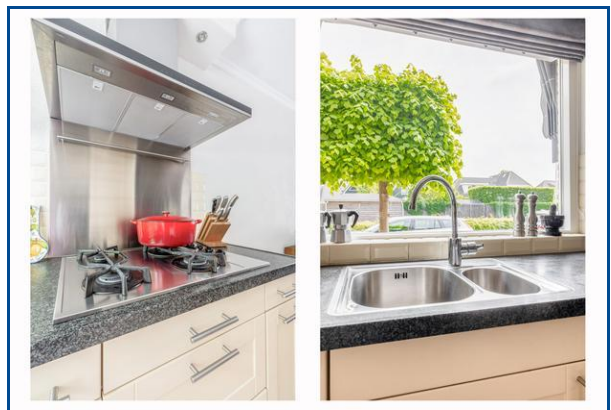
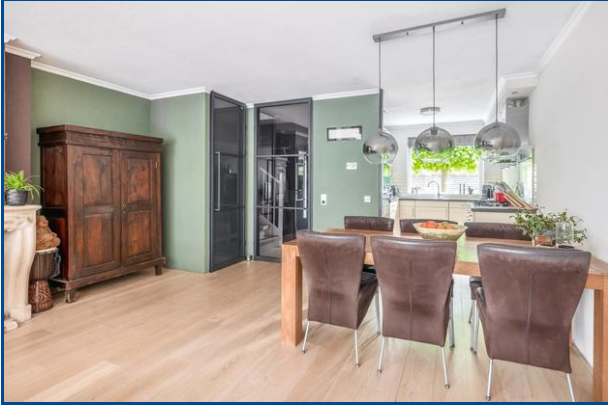
## Foto's



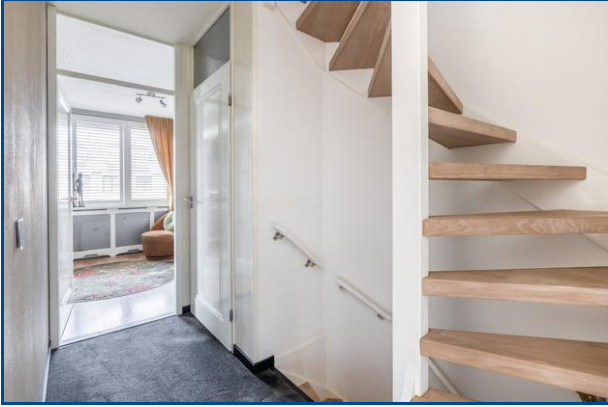
## Foto's



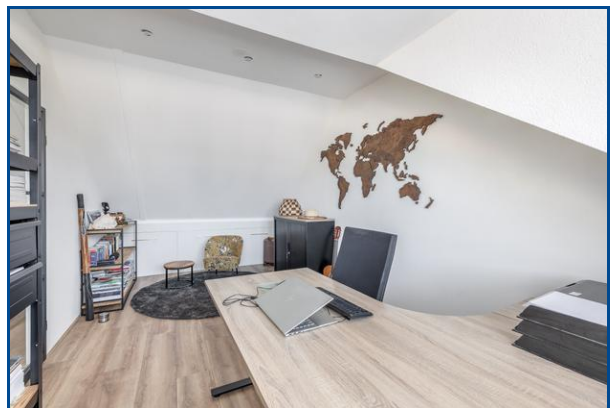
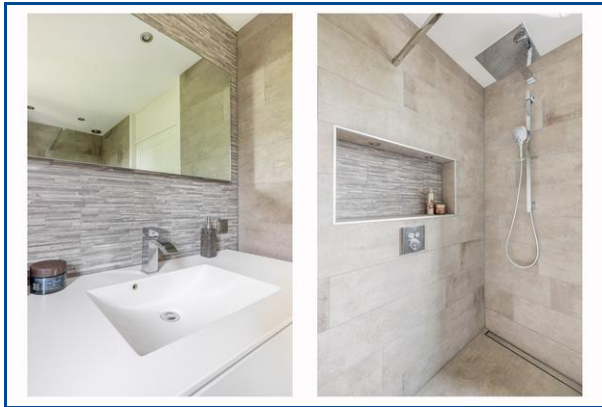
## Foto's



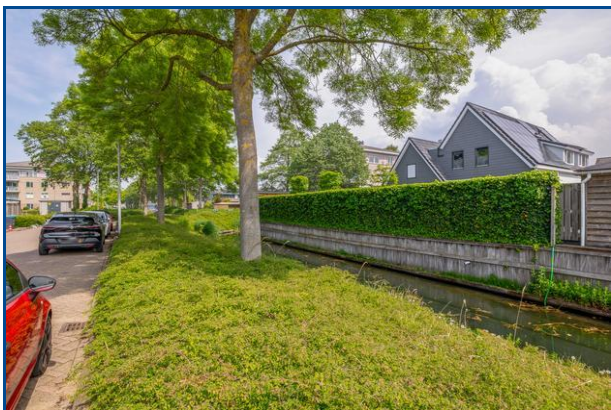
## Foto's



## Foto's

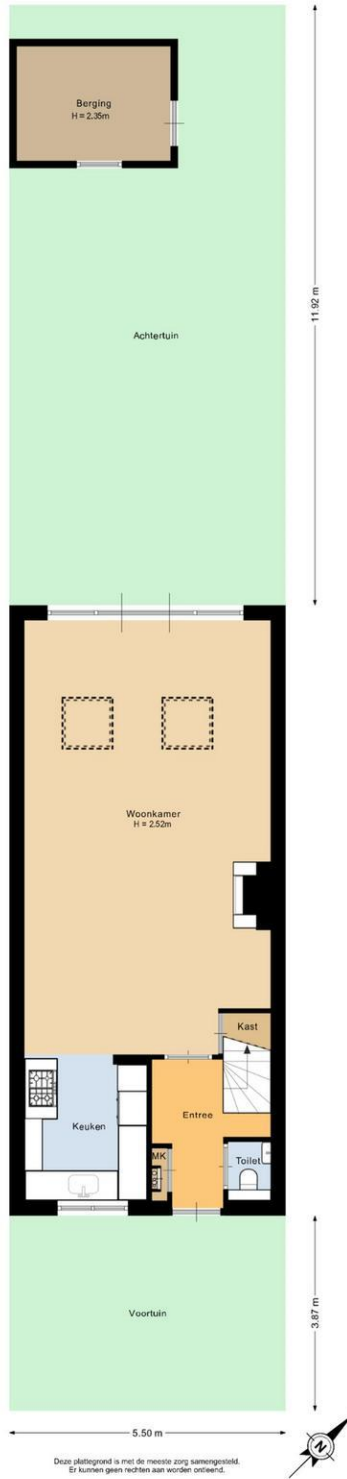


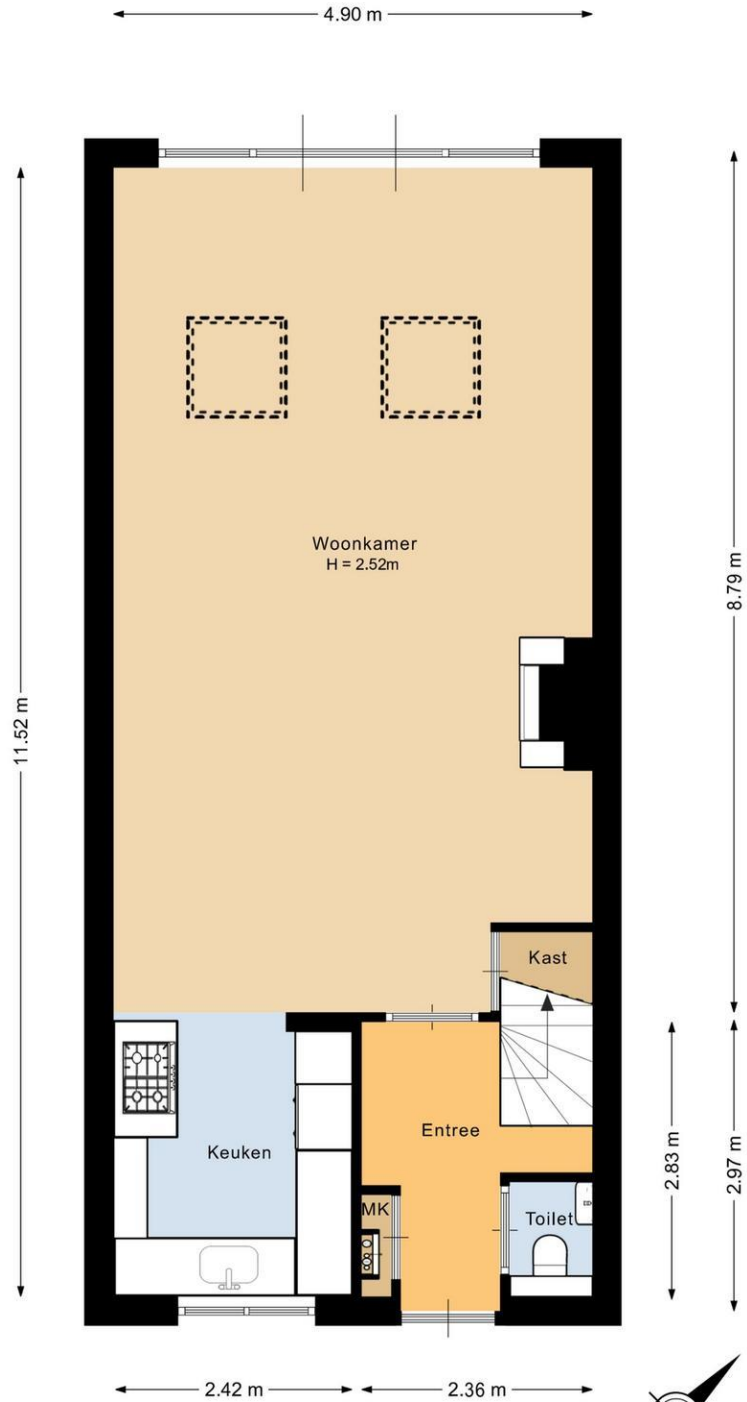
## Foto's



## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Krammer 102
Postcode / Plaats	3232 HE Brielle
Gemeente	Brielle
Sectie / Perceel	F / 958
Oppervlakte	143 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom





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



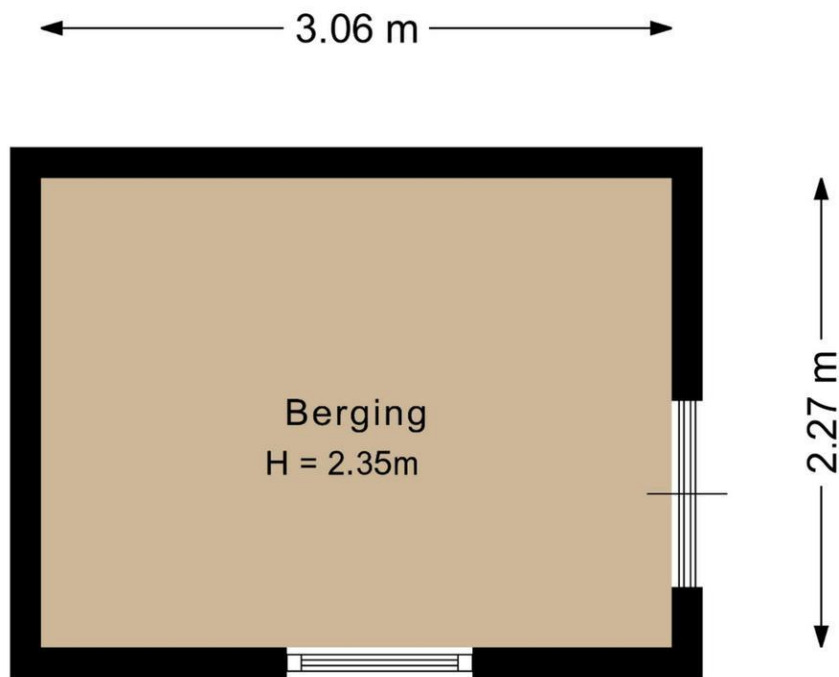


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Brielle</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 958</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 databankenrecht.</small></p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---