



## Alexander Verhuellstraat 125 - Brielle

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

## Omschrijving

Deze ruime 2-onder-1-kapwoning biedt een comfortabele en praktische indeling verdeeld over drie woonlagen. Op de begane grond bevinden zich de tuingerichte living en een halfopen keuken met bijkeuken. De eerste verdieping beschikt over vier volwaardige slaapkamers en een badkamer, terwijl de tweede verdieping is ingericht met een extra slaapkamer, een tweede badkamer en aanvullende bergruimte. De woning wordt compleet gemaakt door een zonnige achtertuin op het zuidoosten en een ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Brielle met veel groen. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen zoals scholen, supermarkten, sportfaciliteiten en speelgelegenheden. Ook het historische centrum van Brielle met een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en cultuur ligt op korte afstand. Daarnaast is de ligging gunstig ten opzichte van uitvalswegen richting onder andere Rotterdam en de Maasvlakte.

### Indeling

Via de zijentree wordt de ontvangsthall betreden. Hier bevinden zich de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de keuken. Middels een tussenhal is er toegang tot het separate toilet met fonteintje. De begane grond is, met uitzondering van de bijkeuken, volledig afgewerkt met een plavuizenvloer.

De tuingerichte en royale living profiteert van grote raampartijen aan zowel de achterzijde als de zijgevel, waardoor er sprake is van een vrij en groen uitzicht op de tuin. De ruimte biedt voldoende plaats voor een royale zithoek en een grote eettafel. Via de openslaande deur is er direct toegang tot de achtertuin.

De halfopen keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning en uitgevoerd in een praktische L-opstelling. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser en een separate koel-/vriescombinatie. Het grote raam biedt zicht op de oprit en de straatzijde. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de bijkeuken.

De bijkeuken is een praktische ruimte met een spoelbak en aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast beschikt deze ruimte over een eigen toegangsdeur naar de oprit.

### 1e verdieping

De vaste trap in de hal biedt toegang tot de overloop, welke is afgewerkt met een houten vloer die doorloopt in de slaapkamers. Vanuit de overloop is er tevens toegang tot de trapopgang naar de tweede verdieping. Op deze verdieping bevinden zich vier slaapkamers en de badkamer.

De eerste verdieping verrast met maar liefst vier volwaardige slaapkamers, waardoor de woning uitermate geschikt is voor een groter gezin of voor gebruik van extra werk- of hobbyruimtes aan huis. Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een oppervlakte van circa 13m<sup>2</sup>. Deze kamer beschikt over een praktische inbouwkast.

De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft een oppervlakte van circa 11,5m<sup>2</sup> en beschikt eveneens over een inbouwkast. De derde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en heeft een oppervlakte van circa 8m<sup>2</sup> en is voorzien van een trapkast. De vierde slaapkamer, gelegen aan de

voorzijde, heeft een oppervlakte van circa 6 m<sup>2</sup> en biedt via een loopdeur toegang tot het zonnige balkon.

De volledig betegelde badkamer is functioneel ingericht en voorzien van een inloopdouche, een wastafelmeubel en een tweede toilet.

#### 2e verdieping

Via een vaste trap wordt de voorzolder bereikt. De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer die doorloopt in de slaapkamer. Vanaf de overloop is er toegang tot de berging met de cv-opstelling en tot de overige berging aan de andere zijde.

De slaapkamer beschikt over een goede oppervlakte en profiteert van prettig daglicht. Aan beide zijden van de kamer is praktische berging aanwezig.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een inloopdouche en een fonteintje.

#### Tuin

De voorzijde van de woning is grotendeels bestraat en ingericht als oprit, waardoor parkeren op eigen terrein mogelijk is. De erfafscheiding bestaat uit een laag gemetseld sierhekwerk. Vanuit de voortuin is de achtertuin bereikbaar.

De royale achtertuin is gelegen op het zuidoosten en betreft een beschutte, groene buitenruimte met een zonneterras direct aan de woning, voorzien van een zonnescerm. Verder bestaat de tuin uit een gazon met volwassen beplanting, struiken en bomen. De tuin is volledig omsloten door houten schuttingen en groene erfafscheidingen, wat zorgt voor optimale privacy.

#### Algemeen

Bouwjaar 1963

Inhoud 475m<sup>3</sup>.

239m<sup>2</sup> eigen grond.

De kozijnen zijn uitgevoerd in hout, hardhout en aluminium en de kozijnen zijn voorzien van gedeeltelijk dubbel glas.

De woning wordt verwarmd middels een cv-combiketel met radiatoren. 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. Omdat verkoper deze woning niet zelf heeft bewoond zal hier ook de 'niet-bewoningsclausule' worden opgenomen.

## Kenmerken

Vraagprijs	€ 450.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	475 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	239 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	132 m <sup>2</sup>
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1963
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin 74 m <sup>2</sup>
Garage	Geen garage

## Locatie

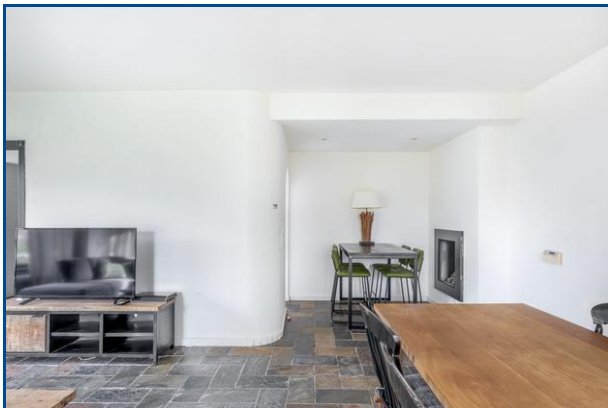
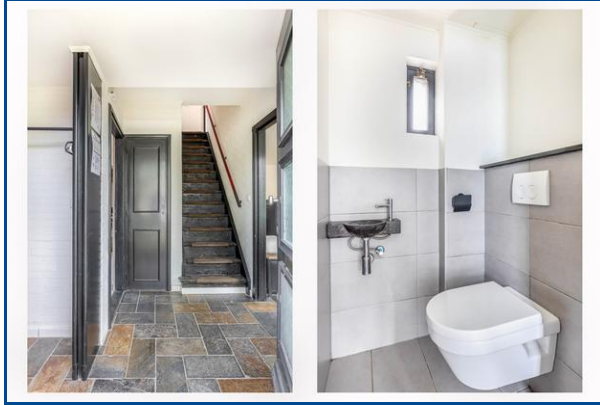
Alexander Verhuellstraat 125  
3232 XE BRIELLE



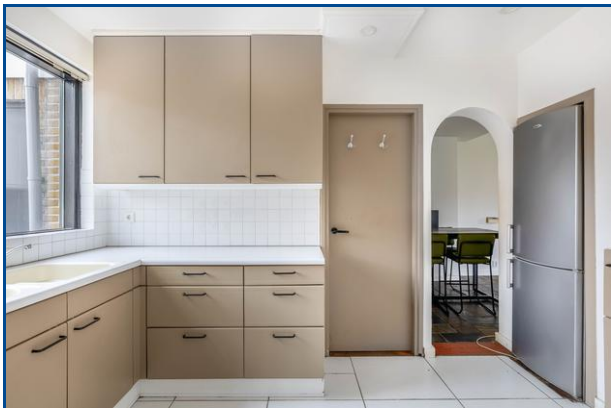
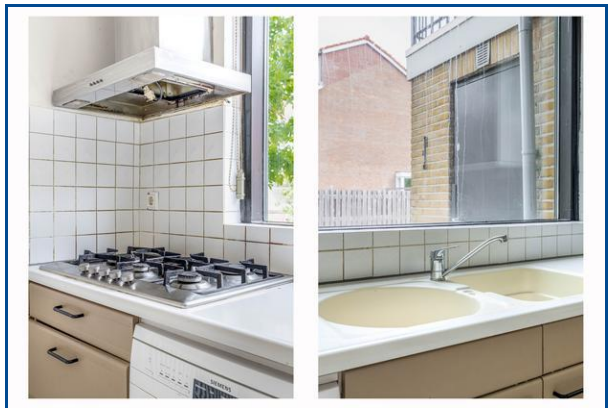
## Foto's



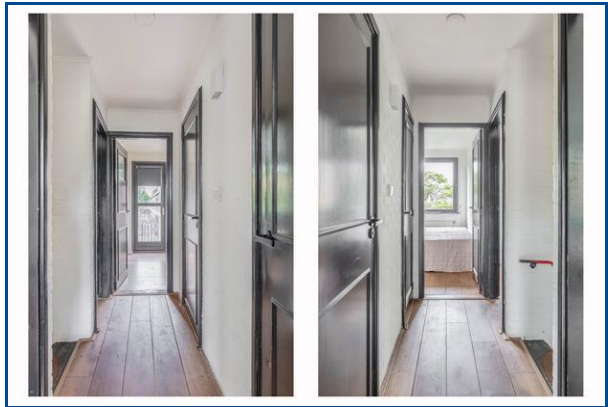
## Foto's



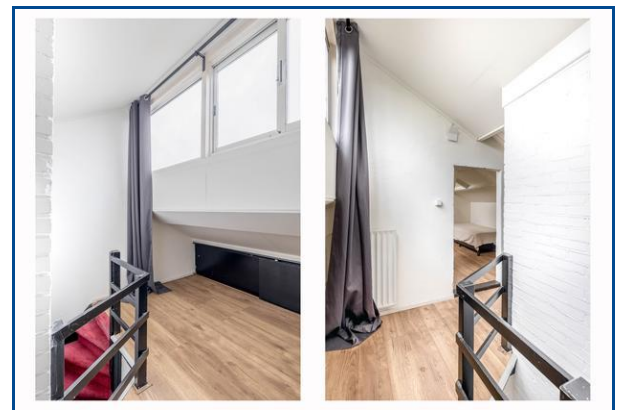
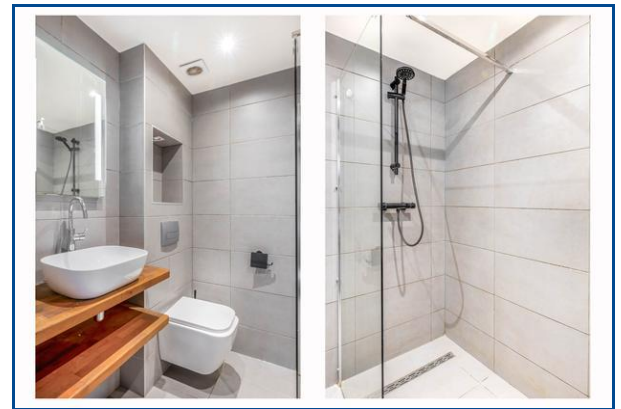
## Foto's



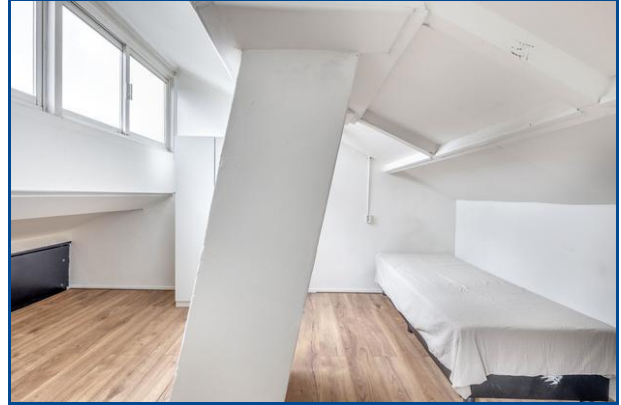
## Foto's



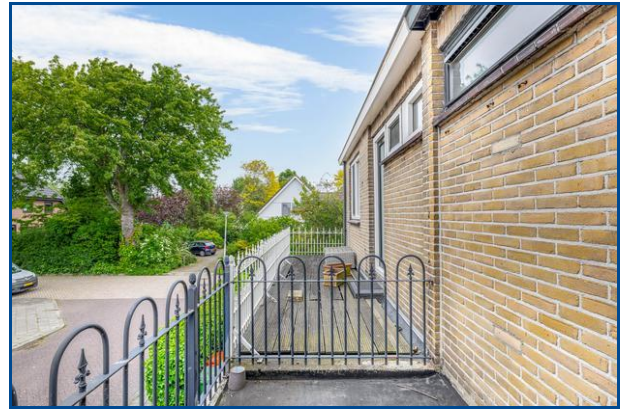
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Alexander Verhuellstraat 125
Postcode / Plaats	3232 XE Brielle
Gemeente	Brielle
Sectie / Perceel	C / 833
Oppervlakte	239 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.