

**TE KOOP**  
**€ 375.000 k.k.**

**De Vreij Makelaardij**

Vischstraat 1  
3231 AV Brielle  
0181-745585

[info@devreijmakelaardij.nl](mailto:info@devreijmakelaardij.nl)

**D C Meeslaan 11**  
3237 AJ Vierpolders



## Inleiding

---

Aan een autovrij pad gelegen fijne tussenwoning met moderne keuken, 3 slaapkamers en nette badkamer. De woning met bouwjaar 1962 is afgelopen jaren gemoderniseerd. Het huis is gelegen op een perceel eigen grond van 135 m<sup>2</sup> en heeft een woonoppervlakte ca. 84 m<sup>2</sup>. De zonnige achtertuin is gelegen op het noordwesten en heeft een terrasoverkapping en berging. De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen en wordt verwarmd middels een cv-combiketel (Atag 2019). Parkeren kan verderop in de straat. In de directe omgeving vindt u een basisschool, het openbaar vervoer en sportverenigingen. Tevens bent u binnen enkele minuten in het gezellige centrum van Brielle met tal van winkels en restaurants.



# Ligging en indeling

---

## Omschrijving

Entree/ hal met prachtige akoestische panelen, vernieuwde meterkast, trapkast, betegeld toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.

## Woonkamer

Vanuit de hal komt u in de lichte woonkamer met aan de voorzijde het zitgedeelte. Het eetgedeelte bevindt zich aan de tuinkant en middels de openslaande deuren is de tuin bereikbaar. De wanden zijn gestuukt en de vloer is v.v. laminaat.



# Ligging en indeling

---

## Keuken

De moderne open keuken (2020) is geplaatst in hoekopstelling en is uitgerust met een kunststof blad met spoelunit, elektrische kookplaat, RVS afzuigkap, combioven en vaatwasmachine.

## Bijkeuken

De praktische aangebouwde bijkeuken biedt plaats aan de wasmachine en geeft middels de deur toegang tot de achtertuin.



# Ligging en indeling

---

## Eerste verdieping

Overloop met toegang tot de 3 slaapkamers en badkamer. De gehele verdieping is v.v. een laminaatvloer.

Vlizotrap naar de zolder.

## Slaapkamer I

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is v.v. glad gestuukte wanden.

## Slaapkamer II

Deze slaapkamer is tevens gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft akoestische panelen.

## Slaapkamer III

Slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning en ook v.v. glad gestuukte wanden.



# Ligging en indeling

---

## Badkamer

De nette badkamer is uitgevoerd met een betonvloer met vloerverwarming, wastafelmeubel, douche, tweede toilet en raam.

## Zolderverdieping (hoogste punt 1.71 m)

Via de vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Hier bevinden zich de CV ketel (Atag 2019) en de mechanische ventilatie.



# Ligging en indeling

---

## Voortuin

De voortuin is voorzien van grind en gelegen aan een voetpad.

## Achtertuintuin

De fijne achtertuin is voorzien van sierbestrating, borders, sfeervolle overkapping en vrijstaande stenen berging. De tuin is via de achterom te bereiken.



# Ligging en indeling

---

Bijzonderheden:

- gemoderniseerde tussenwoning met 3 slaapkamers en zolder;
- bouwjaar 1962;
- kunststof kozijnen met HR ++ glas;
- gelegen op 135 m2 eigen grond;
- woonoppervlakte ca. 84 m2;
- bijkeuken met wasmachineaansluiting;
- nette tuin met overkapping;
- zonnescherm achtergevel;
- groepenkast en elektra vervangen (2023);
- 8 zonnepanelen (2024);
- energielabel E (is afgegeven vóór plaatsing van de zonnepanelen).

In de koopakte worden de volgende clausules opgenomen:

- Ouderdomsclausule;
- Asbestclausule;

# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---

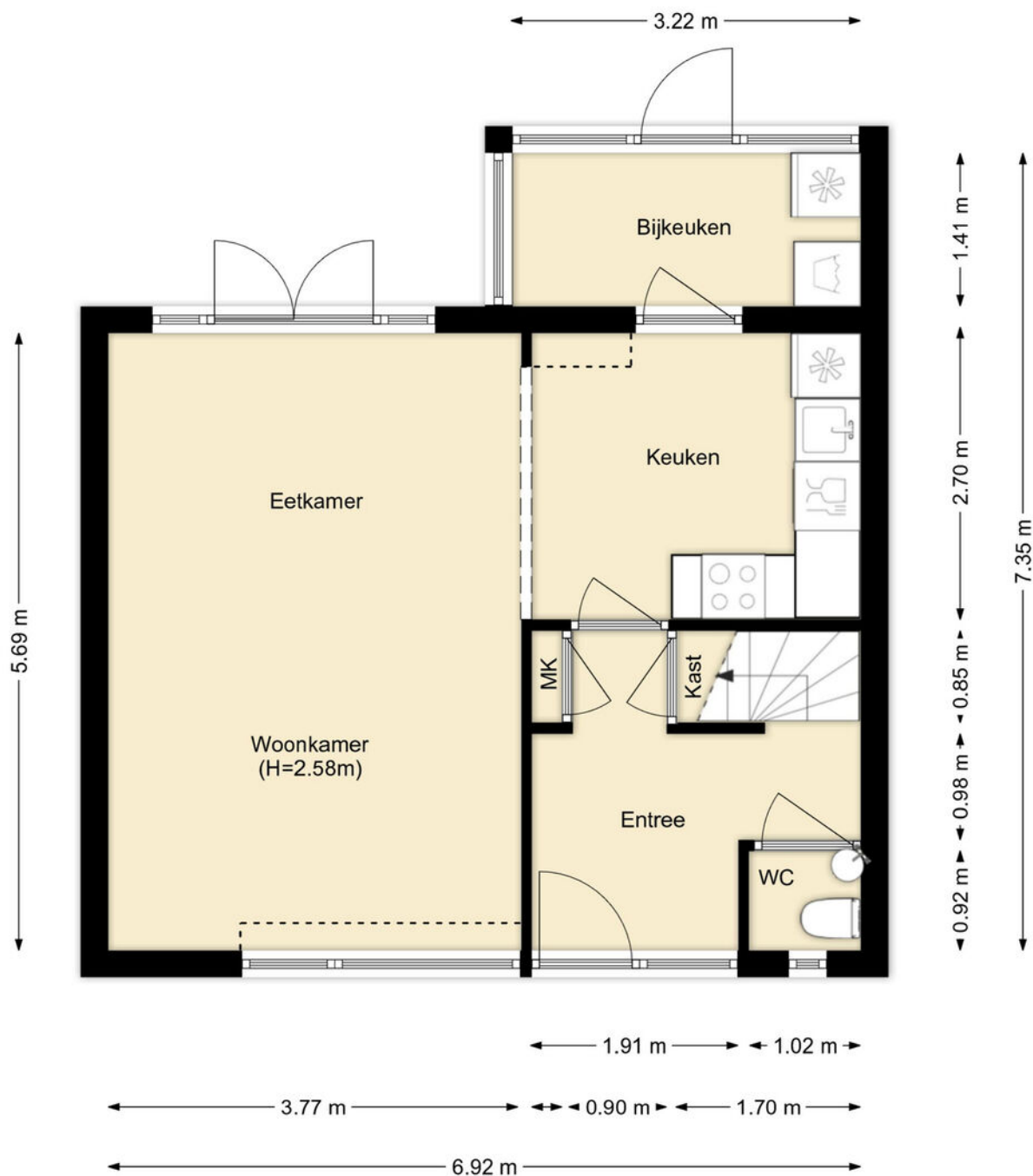


# Foto's

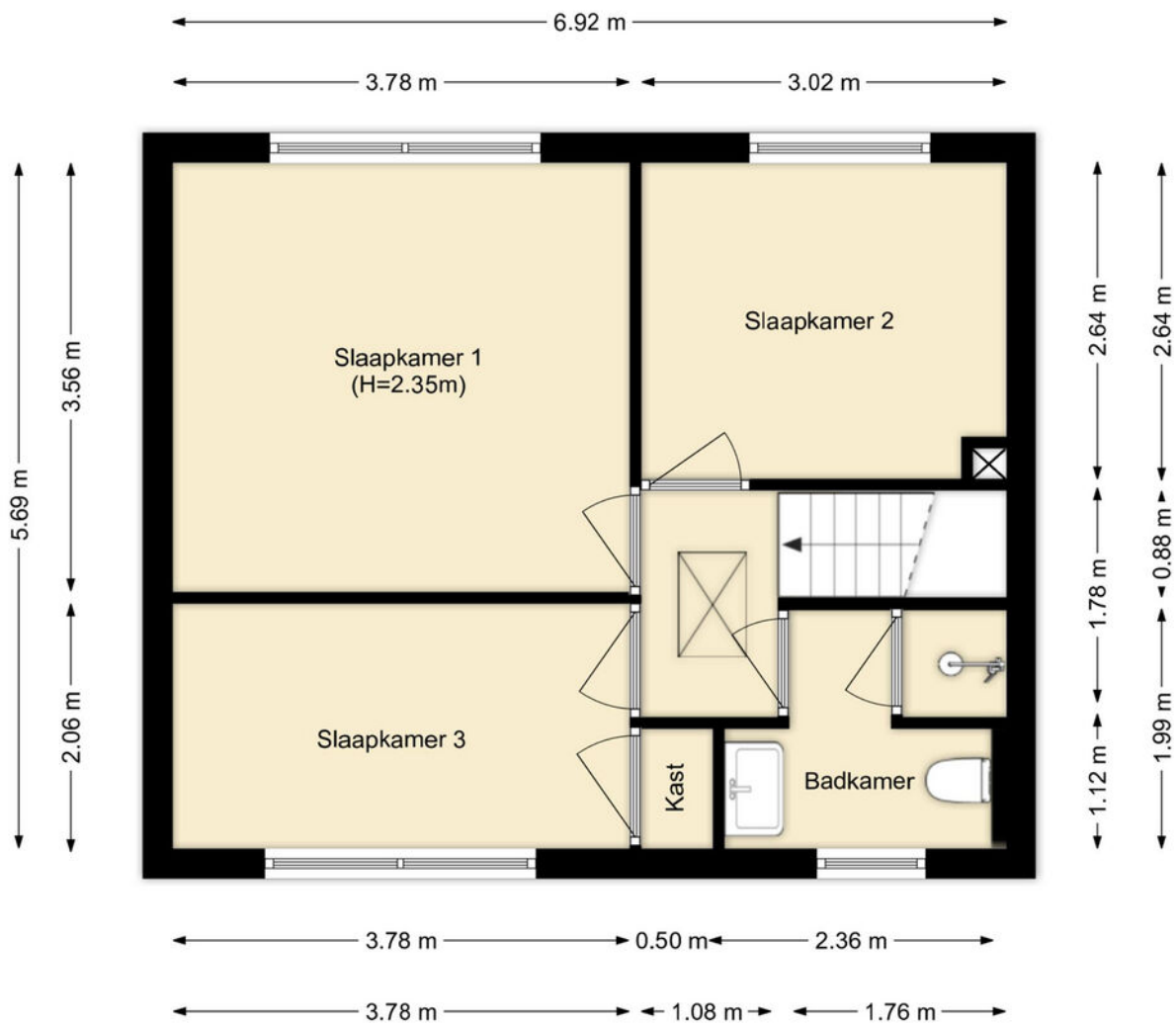
---



# Tekeningen

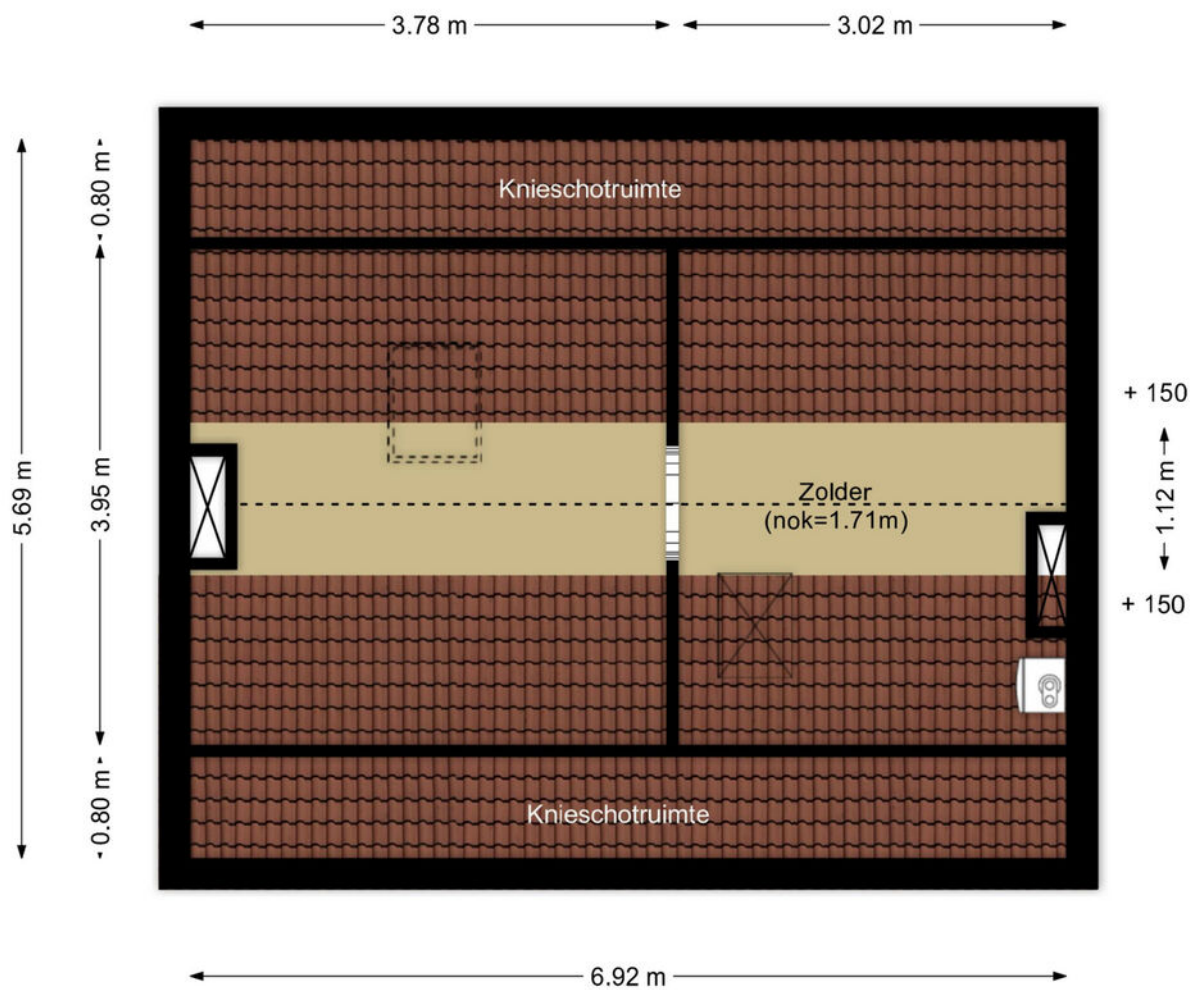


# Tekeningen



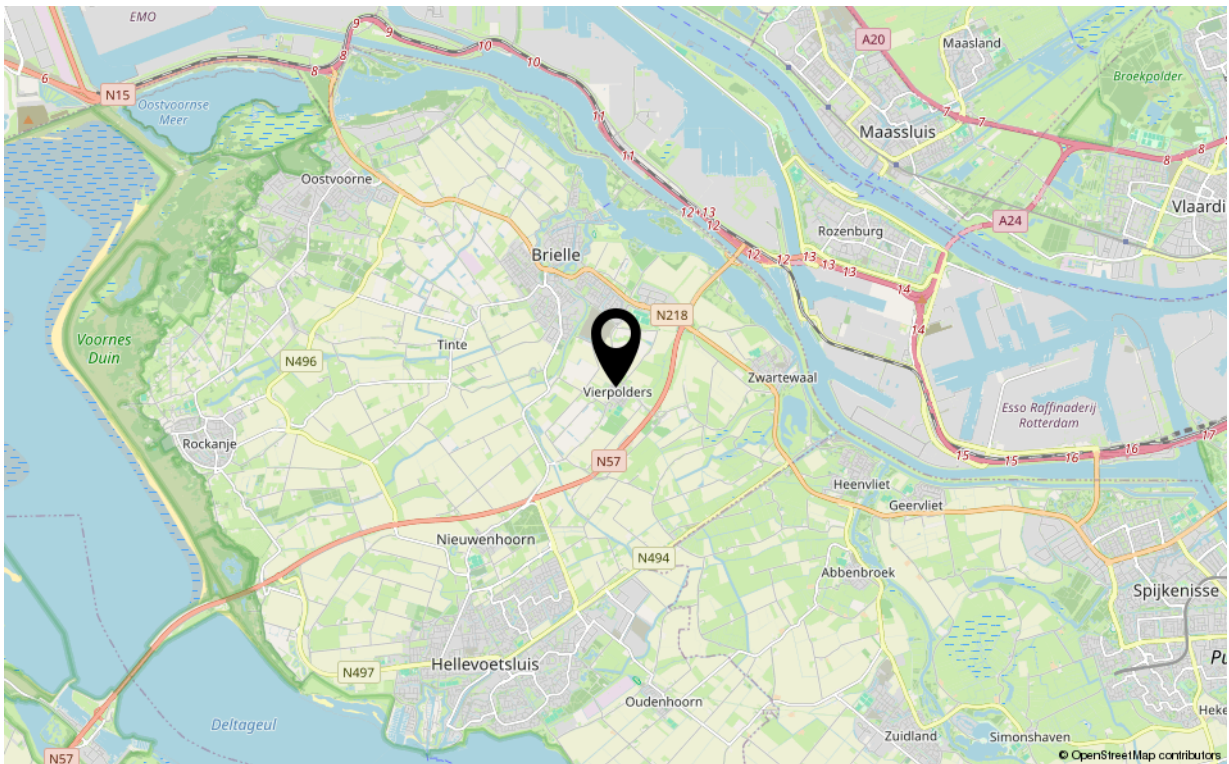
# Tekeningen

---



# Google maps

---





# Kenmerken

---

## Overdracht

Aanvaarding in overleg

## Bouw

Soort woning eengezinswoning  
Type woonhuis tussenwoning  
Bouwworm Bestaande bouw  
Bouwjaar 1962  
Huidige bestemming Woonruimte  
Onderhoud binnen goed  
Onderhoud buiten goed  
Dak zadeldak met pannen  
Isolatie dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 135 m<sup>2</sup>  
Gebruiksoppervlakte wonen 84 m<sup>2</sup>  
Inhoud 334 m<sup>3</sup>  
Oppervlakte externe bergruimte 8 m<sup>2</sup>

## Energie

Energie label E  
Verwarming c.v.-ketel  
Warm water c.v.-ketel  
C.V.-ketel Atag 2019

## Indeling

Aantal kamers 4  
Aantal slaapkamers 3

## Buitenruimte

Ligging noordwest  
Hoofdtuin achtertuin  
Heeft een achterom ja  
Staat normaal

## Berguimte

Parkeergelegenheid in de nabijheid  
Schuur/berging stenen berging



# Uw makelaar

*De Vreij Makelaardij is een persoonlijk en modern makelaarskantoor met een frisse kijk op zaken, gespecialiseerd in woningmakelaardij, taxaties en bedrijfsmakelaardij.*

*Wij zijn actief in alle prijsklassen en woningtypen en hebben daardoor met alle doelgroepen in de regio ruime ervaring. Dit maakt onze werkzaamheden ook zo bijzonder en afwisselend. Dagelijks houden wij ons bezig met het verkopen, aankopen, verhuren en taxeren. Daarnaast zijn wij actief als adviseur voor uitpondwerk of een nieuwbouwplan.*

*Het kantoor is kleinschalig, waardoor Jochen de Vreij u persoonlijk adviseert, begeleidt en van start tot aan overdracht contact met u onderhoudt. Daardoor zijn het korte lijnen en hiermee zijn we zeer onderscheidend. Een professionele, actieve en persoonlijke aanpak en no nonsense houding is wat wij onze opdrachtgevers graag bieden.*

*VastgoedNed-erkend en gecertificeerd*

*We zijn lid van de branchevereniging VastgoedNed en de makelaar is uiteraard gecertificeerd (registermakelaar en registertaxateur, aangesloten bij NRVV). Particulieren, bedrijven, woningcorporaties, projectontwikkelaars, gemeenten en advocaten zijn onze klanten.*

*Ruime ervaring op heel Voorne-Putten*

*Makelaar Jochen de Vreij woont al meer dan 45 jaar in de regio en heeft daarnaast ruim 25 jaar werkervaring in de lokale makelaardij. Ons makelaarskantoor is gevestigd in een charmant stadspan in het centrum van Brielle. Van hieruit zijn heel Voorne-Putten en Rozenburg goed en snel bereikbaar. U bent van harte welkom, wij staan u graag te woord!*

*Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen aankoopmakelaar mee!*

*Disclaimer:*

*Deze informatie is door De Vreij 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 en verkoper wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard door enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Van toepassing zijn de Vastgoed Ned voorwaarden.*