



Amer 78 - Brielle

Vraagprijs € 575.000,- k.k.

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



VBO  MAKELAAR

Omschrijving

Deze verzorgde en sfeervolle 2-onder-1-kapwoning combineert een moderne afwerking met een prettige en praktische indeling. De woning beschikt over een royale woonkamer met speelse indeling, een in 2026 geplaatste open keuken, twee ruime slaapkamers en een moderne badkamer. De fraaie visgraatvloer op de begane grond, airconditioning in de master bedroom en de aangebouwde garage zorgen voor extra comfort. Met energielabel A en 11 zonnepanelen is bovendien aandacht besteed aan energiezuinig wonen. Ook buiten is het genieten met een eigen oprit, een sfeervol aangelegde en privacyvolle achtertuin, een royale houten berging en een stijlvolle overkapping.

De woning is gelegen in een rustige en groene woonomgeving in Brielle, op korte afstand van het historische stadscentrum. Dagelijkse voorzieningen, scholen, sportfaciliteiten en supermarkten bevinden zich in de nabije omgeving. Ook het gezellige centrum van Brielle met winkels, terrassen en horeca is gemakkelijk bereikbaar. Dankzij de goede verbindingen zijn omliggende plaatsen en uitvalswegen eveneens snel te bereiken.

Indeling

Via de overdekte entree betreedt u de lichte hal, waar direct de verzorgde afwerking opvalt. De hal beschikt over de meterkast, voldoende ruimte voor een garderobe en biedt toegang tot het toilet met fonteintje en de leefruimte. De fraaie visgraatvloer is drempelloos doorgelegd over de gehele begane grond en zorgt voor een stijlvolle en rustige uitstraling.

De royale woonkamer is licht en sfeervol en beschikt over een prettige, speelse indeling. Hierdoor is er een natuurlijke scheiding tussen het comfortabele zit- en eetgedeelte. Het zitgedeelte bevindt zich aan de achterzijde van de woning en staat via een deur in directe verbinding met de aangebouwde garage. Centraal in de woning is het eetgedeelte gesitueerd, dat middels een schuifpui directe toegang biedt tot de achtertuin. Vanuit de woonkamer is tevens toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping en de praktische trapkast.

De in 2026 geplaatste open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en kijkt uit over de straatzijde. De moderne keuken sluit dankzij de eigentijdse uitstraling mooi aan bij de rest van het interieur. De keuken is uitgerust met diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een combi-oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Daarnaast is er volop praktische opbergruimte in de boven- en onderkasten.

1e verdieping

De overloop vormt het centrale vertrekpunt van de eerste verdieping en biedt toegang tot beide slaapkamers, de badkamer en de inbandige berging. De gehele verdieping is voorzien van een nette en onderhoudsvriendelijke laminaatvloer, die zorgt voor een uniforme uitstraling.

De verdieping beschikt over twee volwaardige en ruime slaapkamers. De master bedroom bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft een oppervlakte van circa 17,5m². De kamer is voorzien van airconditioning, waardoor het hier ook tijdens warme dagen aangenaam verblijven is.

De slaapkamer aan de voorzijde heeft een oppervlakte van circa 12,5m² en biedt eveneens een royale en praktische ruimte. De kamer beschikt over handige inbouwkasten en biedt via een luik toegang tot de praktische vliering, die extra bergruimte biedt.

De moderne badkamer is geheel betegeld en combineert witte wandtegels met een stijlvolle terrazzo vloertegel. De badkamer is compleet ingericht met een ruime inloofdouche voorzien van regendouche, een modern wastafelmeubel, een tweede zwevend toilet en een designradiator.

Aan de overloop bevindt zich een praktische inpandige berging. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig, evenals de opstelling van de cv-ketel.

Tuin

De voortuin is verzorgd aangelegd en beschikt over een eigen oprit met parkeergelegenheid voor één auto. Vanuit de oprit is er direct toegang tot zowel de garage als de voordeur.

De achtertuin is met veel zorg en oog voor detail aangelegd en biedt een mooie combinatie van strakke bestrating, een groen gazon en sfeervolle borders met gevarieerde beplanting. Dankzij de gunstige ligging en de vrije indeling beschikt de tuin over volop privacy en zijn er meerdere fijne zitplekken gecreëerd. Hierdoor kunt u hier op verschillende momenten van de dag optimaal genieten van de zon en het buitenleven.

Achter in de tuin bevindt zich een royale houten berging met een ruime en stijlvolle overkapping. Dit vormt een heerlijke plek voor het creëren van een comfortabele loungehoek, waar u tot in de late uurtjes beschut en droog kunt genieten van het buitenleven.

Algemeen

Bouwjaar 1994

Inhoud 482m³.

219m² eigen grond.

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

De woning wordt verwarmd middels een cv-combiketel met radiatoren (merk: Nefit, bouwjaar: 2017). Deze cv-combi levert ook het warme water in de woning.

Oplevering in overleg.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 575.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	482 m ³
Perceel oppervlakte	219 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	114 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1994
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin
Garage	Aangebouwd steen 16 m ² (566 bij 284 cm)
Verwarming	C.V.-Ketel
CV Ketel type en bouwjaar	Nefit 2017
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd

Locatie

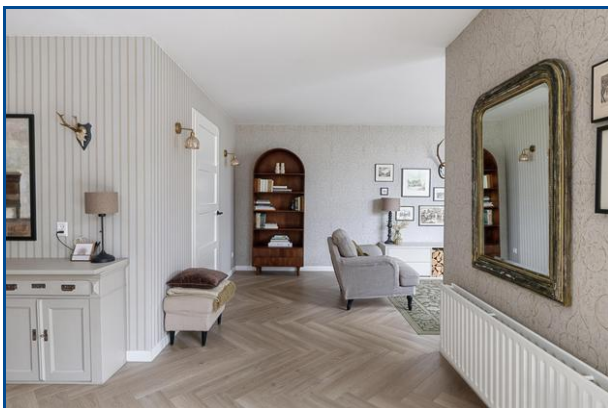
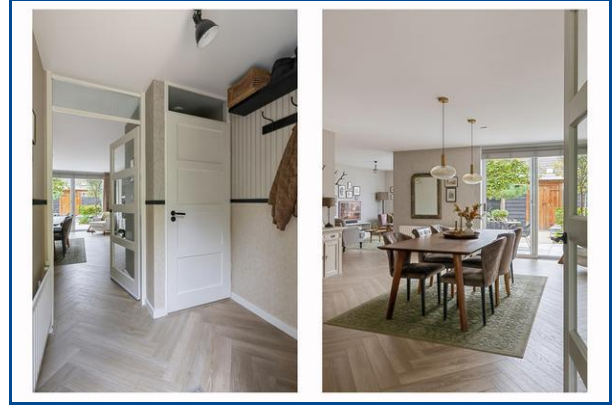
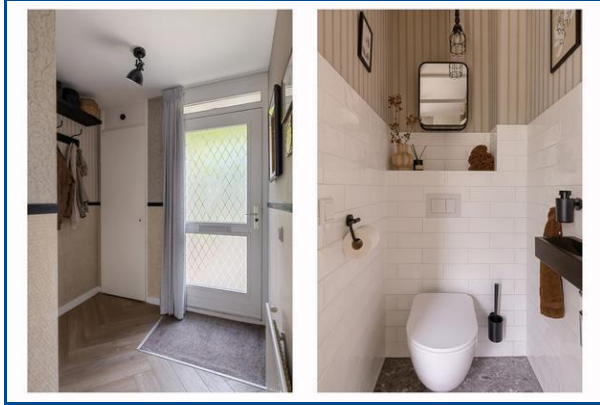
Amer 78
3232 HA BRIELLE



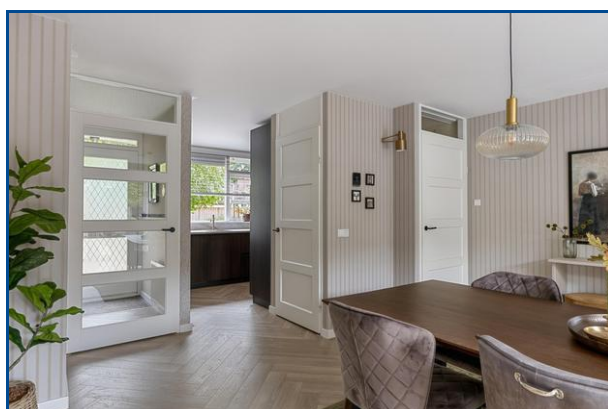
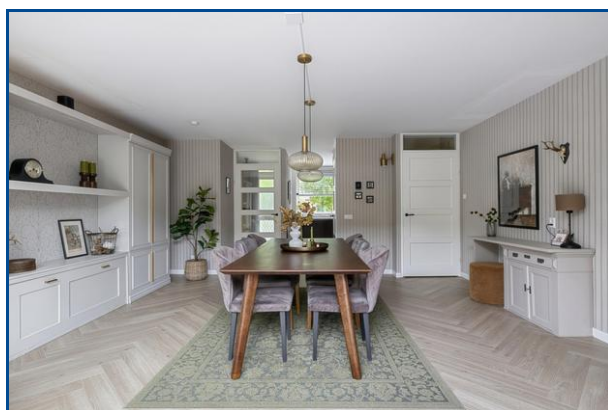
Foto's



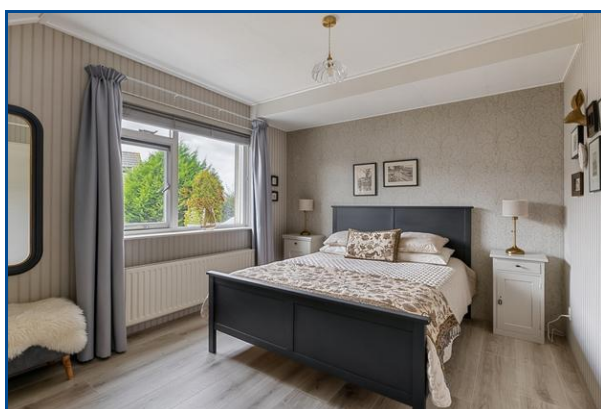
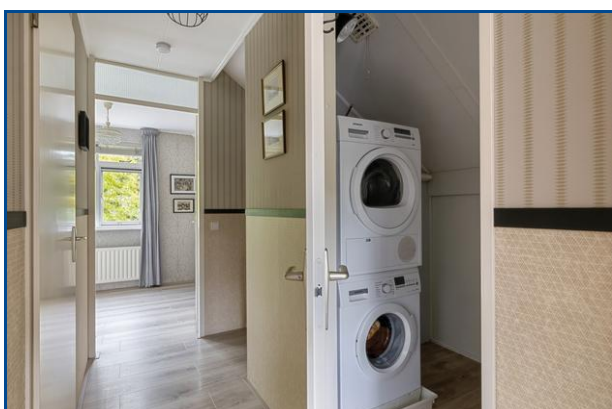
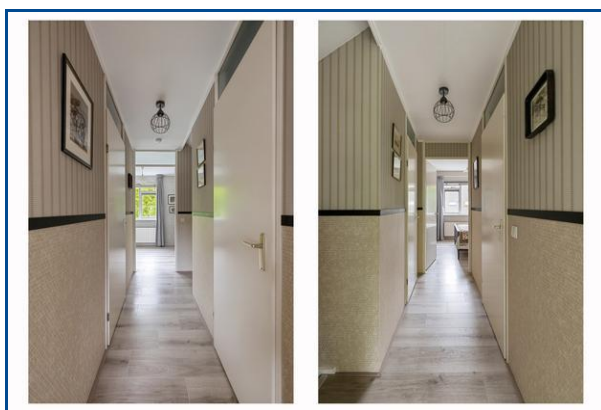
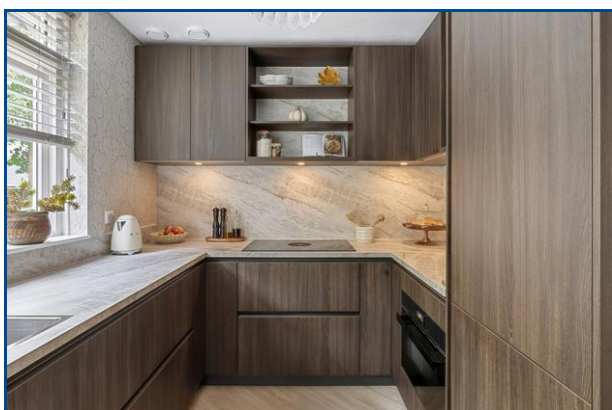
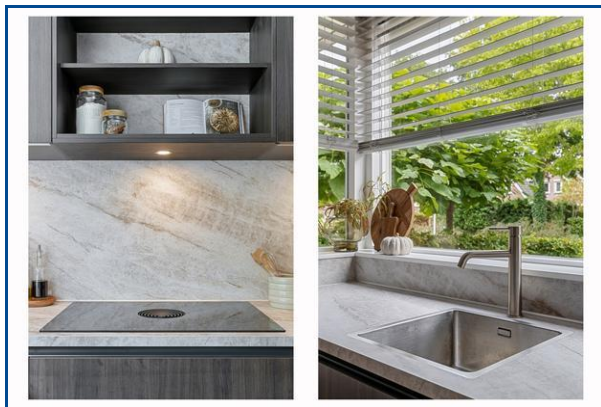
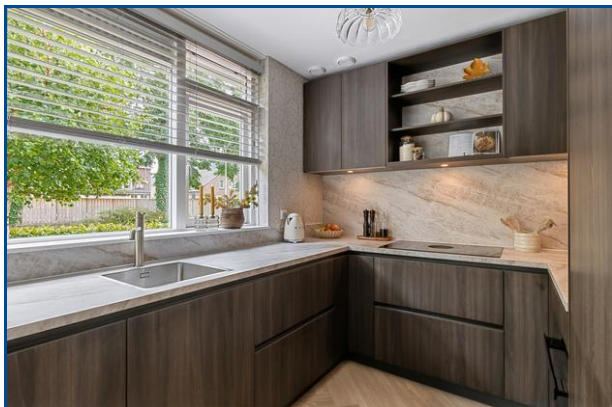
Foto's



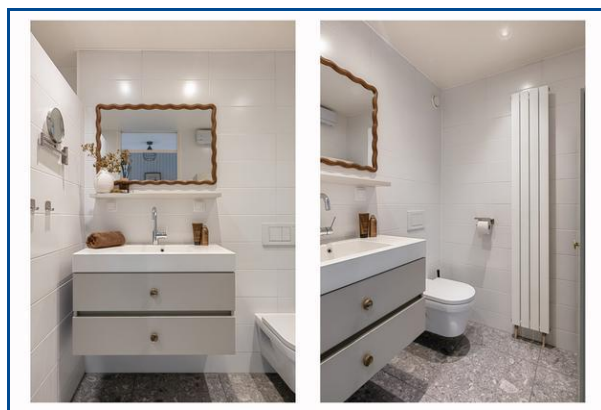
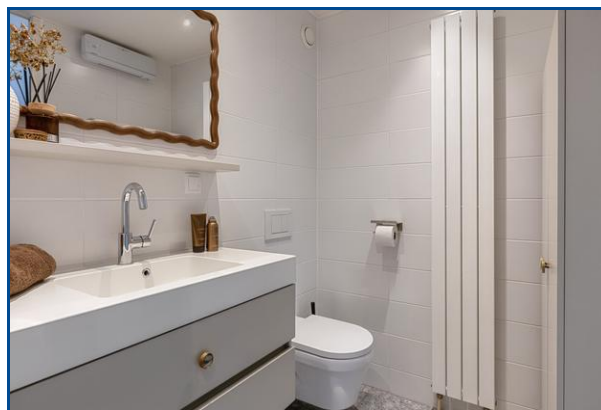
Foto's



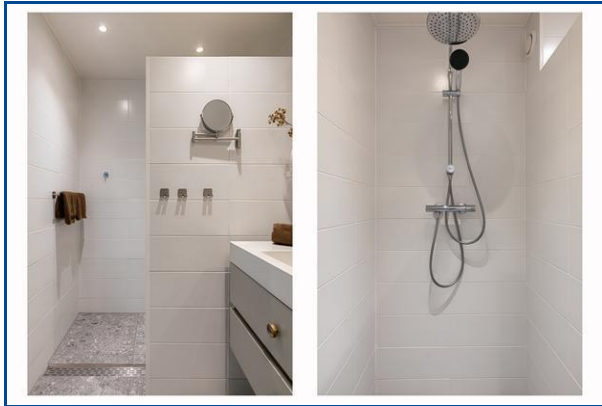
Foto's



Foto's



Foto's



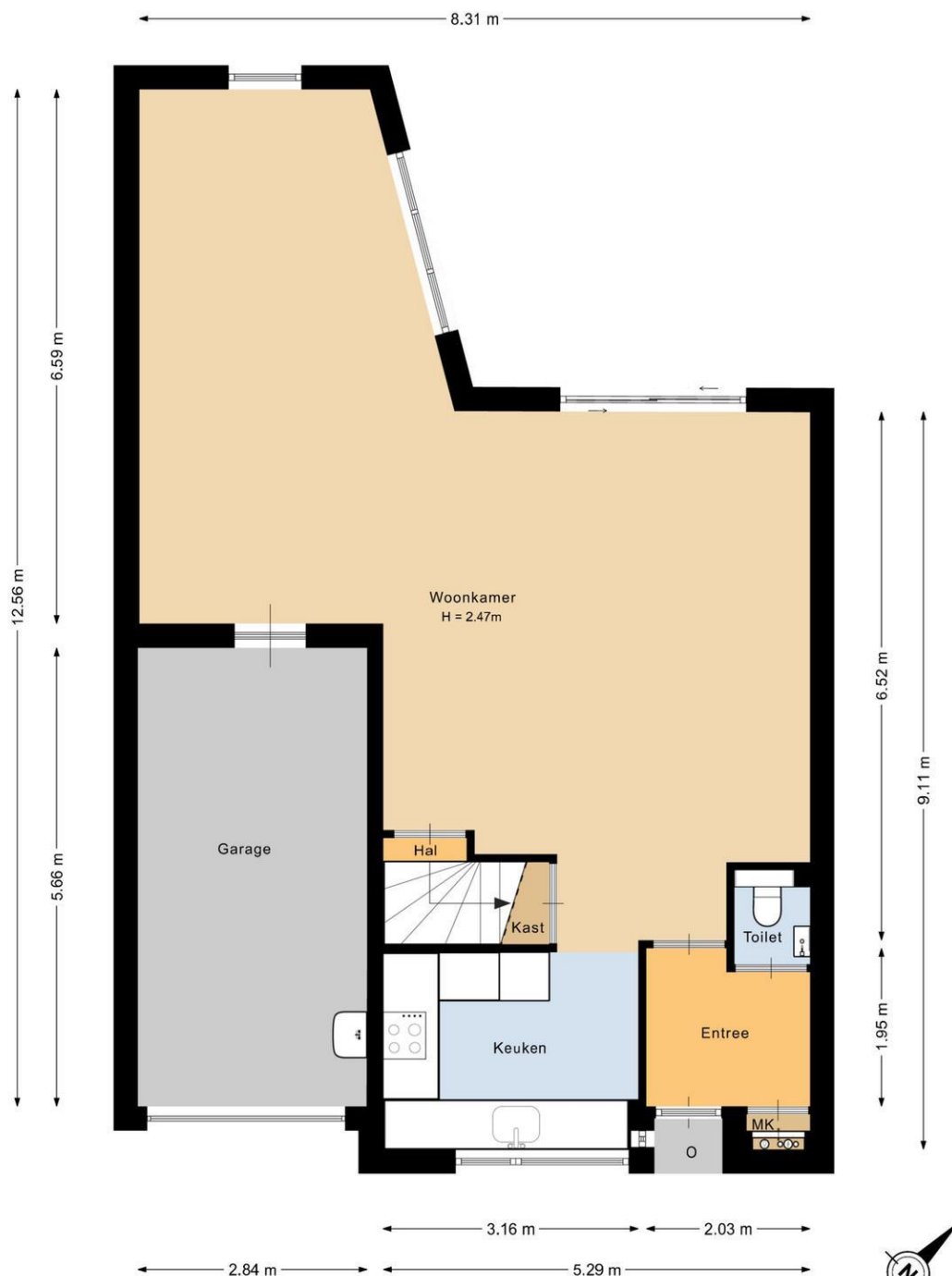
Foto's



Kadaster

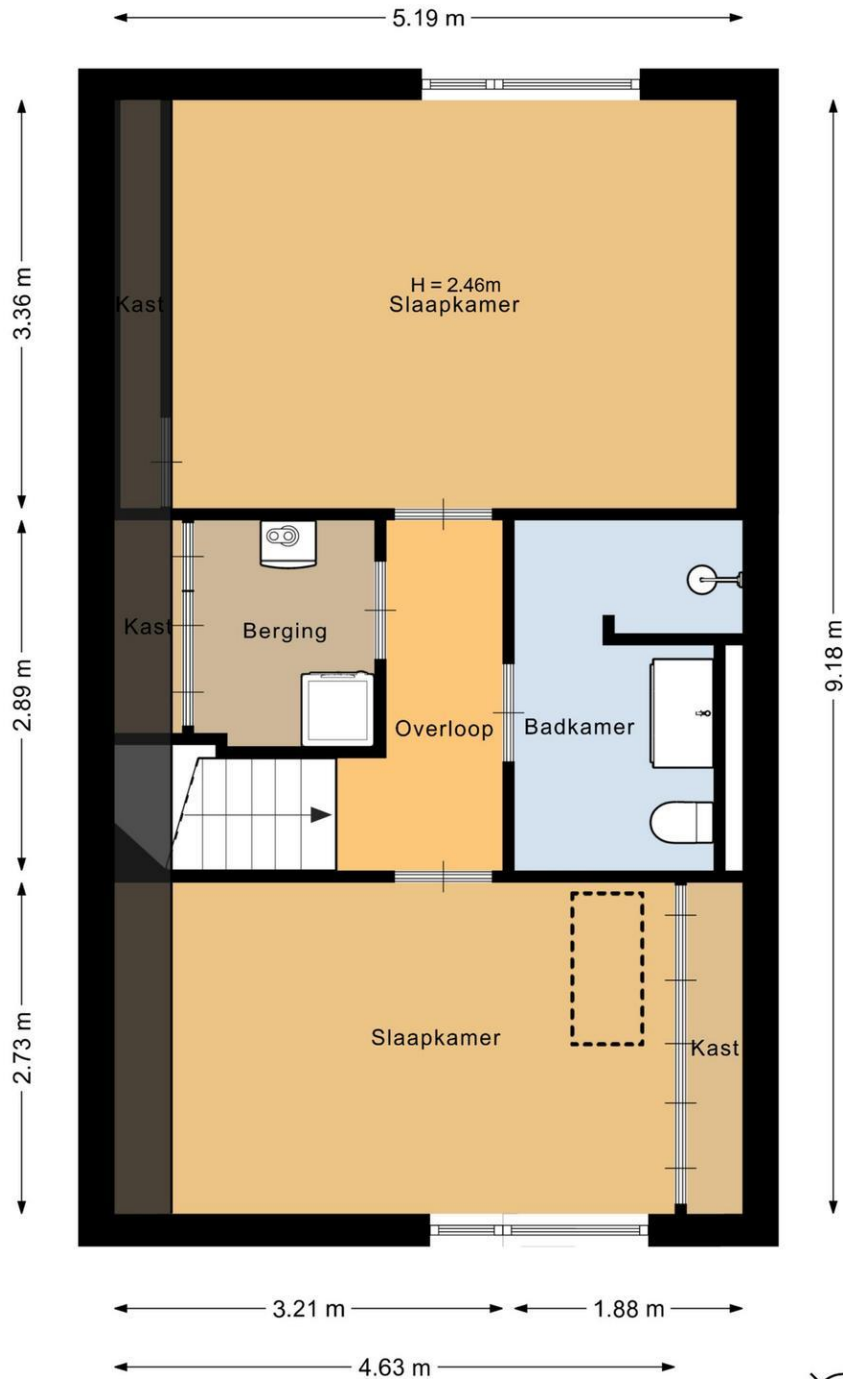
Kadastrale gegevens	
Adres	Amer 78
Postcode / Plaats	3232 HA Brielle
Gemeente	Brielle
Sectie / Perceel	F / 1117
Oppervlakte	219 m ²
Soort	Volle eigendom





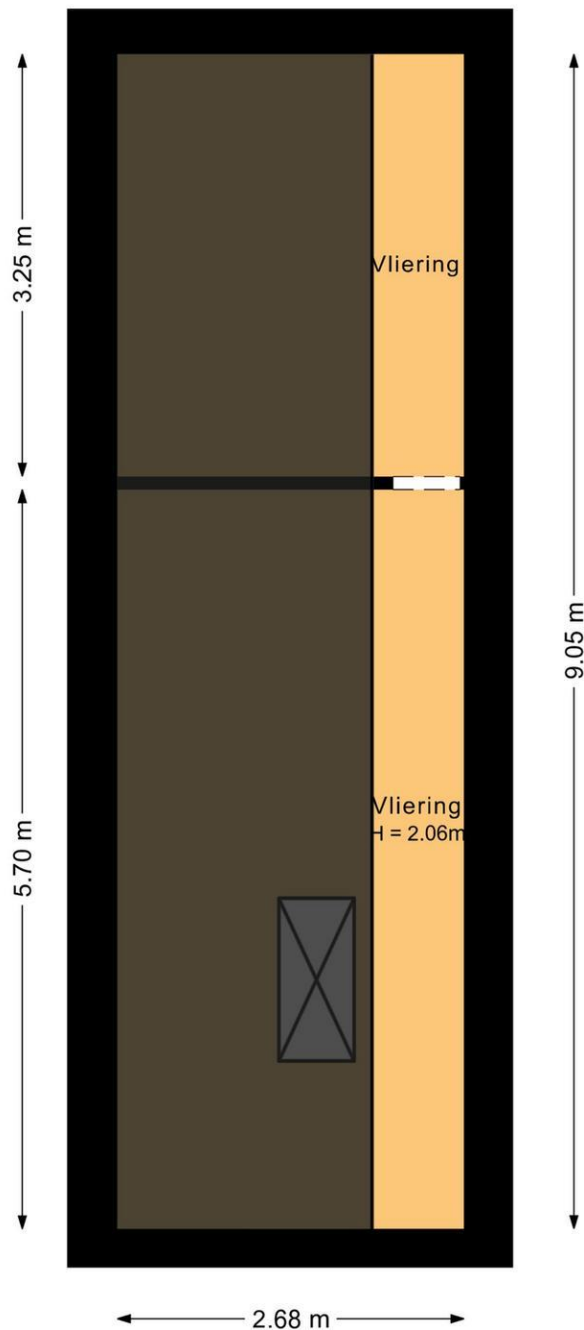
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





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.



