

Gerard van Voornestraat 53 - Brielle

Vraagprijs € 500.000,- 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

Ruime en verzorgde 2-onder-1-kapwoning met volop wooncomfort en praktische extra's! De woning beschikt over een royale doorzonwoonkamer met visgraat PVC-vloer en vloerverwarming, een keuken in de voormalige garage, vier slaapkamers en een moderne badkamer uit 2022. Dankzij de 5 zonnepanelen is bovendien aan verduurzaming gedacht. De ruime oprit, aangebouwde berging en fraai aangelegde achtertuin op het zuidoosten met zonnescherm en veel privacy maken het geheel compleet.

De woning is gelegen in de rustige en kindvriendelijke wijk Rugge in Brielle. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen, waaronder een supermarkt en scholen. Het gezellige historische centrum van Brielle is op korte fietsafstand gelegen, evenals diverse winkels, horecagelegenheden en andere voorzieningen. Ook de uitvalswegen zijn vanuit de woning goed bereikbaar, waardoor omliggende plaatsen eenvoudig te bereiken zijn.

Indeling

Via de eigen oprit bereikt u de overdekte entree van de woning. De ruime hal biedt plaats aan de meterkast, de toiletruimte (verwarmd d.m.v. een infrarood paneel) en de trapopgang naar de eerste verdieping. Onder de trap is een praktische kast geplaatst welke veel opbergruimte biedt. De hal is keurig afgewerkt met een nette plavuizenvloer.

De royale doorzonwoonkamer valt direct op door de prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De vloer is hoogwaardig afgewerkt met een sfeervolle visgraat PVC-vloer, voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort en een aangename warmtebeleving. Dankzij het royale oppervlak is er volop ruimte voor een comfortabele zithoek aan de voorzijde en een gezellige eethoek aan de achterzijde. Via de openslaande deuren staat u bovendien direct in verbinding met het terras en de achtertuin.

De keuken is verplaatst naar de voormalige garage en is afgewerkt met een praktische plavuizenvloer en uitgevoerd in een hoekopstelling. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast. Daarnaast is er een handige plintboiler aanwezig, waardoor u direct beschikt over warm water. Ook is er vloerverwarming aanwezig in de keuken. Vanuit de keuken heeft u binnendoor toegang tot het overige deel van de voormalige garage wat gebruikt wordt als praktische berging.

Deze ruimte is eveneens voorzien van vloerverwarming en beschikt over de opstelplaats en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Dankzij de multifunctionele indeling en de loopdeur naar buiten is deze ruimte ideaal te gebruiken voor extra opslag of als hobbyruimte.

1e verdieping

De overloop biedt toegang tot drie volwaardige slaapkamers, de badkamer en de spiltrap naar de zolderverdieping. De overloop en de slaapkamers zijn afgewerkt met vloerbedekking. Aan de achterzijde bevindt zich de royale master bedroom. Deze kamer heeft een oppervlakte van circa 16,5m². De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft een ruim oppervlak van circa 10,5m² en beschikt over een rolluik, wat zorgt voor extra privacy, een goede verduistering en aangename temperatuurregulatie. De derde slaapkamer is circa 6,5m² groot en leent zich uitstekend als kinder-, werk- of studeerkamer. Alle slaapkamers profiteren van een prettige natuurlijke lichtinval.

De moderne badkamer, vernieuwd in 2022, is stijlvol ingericht en beschikt over een ruime inloopdouche, een tweede zwevend toilet, een wastafelmeubel en een designradiator. Voor extra comfort is de badkamer voorzien van elektrische vloerverwarming. Een raam zorgt naast de mechanische ventilatie voor natuurlijke ventilatie.

2e verdieping

De ruime voorzolder is afgewerkt met een laminaatvloer en biedt plaats aan de cv-ketel en de ventilatie-unit. Daarnaast is er praktische bergruimte achter de knieschotten gecreëerd.

Op deze verdieping bevindt zich tevens een royale vierde slaapkamer, mede dankzij de in 2015 geplaatste kunststof dakkapel. De kamer is voorzien van een geïntegreerd rolluik en een nette vloerbedekking. Een deur in de zolderslaapkamer biedt toegang tot een opslagruimte die tevens voorzien is van knieschotten. Hierdoor is de ruimte niet alleen comfortabel, maar ook bijzonder praktisch in gebruik.

Tuin

De verzorgde voortuin beschikt over een eigen, ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein en biedt tevens toegang tot de overkapping bij de berging. De combinatie van sierbestrating en groene beplanting zorgt voor een verzorgde en uitnodigende uitstraling van de woning.

De royale achtertuin, gelegen op het zuidoosten, is fraai aangelegd en biedt een prettige combinatie van groen en terrassen. De tuin beschikt over twee terrassen, sierbestrating, diverse borders en een ruim gazon. Direct aan de gevel is een zonneschermbord geplaatst, waardoor op zonnige dagen eenvoudig een aangename schaduwplek kan worden gecreëerd. De tuin biedt volop privacy en is praktisch ingedeeld, waardoor er verschillende mogelijkheden zijn om van de buitenruimte te genieten. Daarnaast is er een houten berging aanwezig van circa 11,5m² voor extra opslagruimte. Deze berging is tegen de garage gebouwd en vanuit zowel de voor- als achtertuin te bereiken. De achtertuin is tevens bereikbaar via een praktische achterom.

Algemeen

Bouwjaar 1968

Inhoud 464m³.

280m² eigen grond.

De kozijnen zijn grotendeels uitgevoerd in kunststof en voorzien van HR++ en dubbel glas (het Velux dakraam).

De woning wordt verwarmd middels een gloednieuwe cv-combiketel. (merk: Remeha, bouwjaar: 2026). De woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming, de overige kamers worden verwarmd met radiatoren. De 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

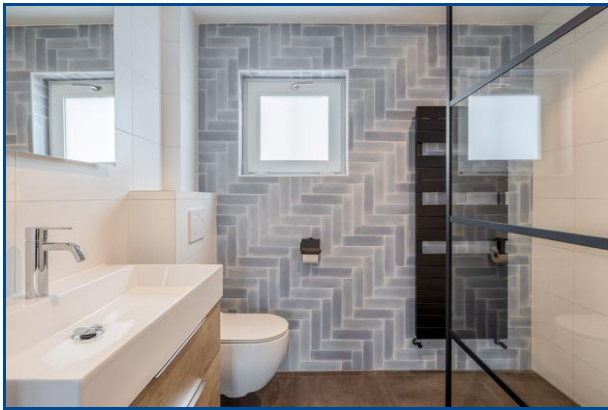
Vraagprijs	€ 500.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	464 m ³
Perceel oppervlakte	280 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	125 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1968
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin 113 m ²
Garage	Geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel
CV Ketel type en bouwjaar	Remeha 2026
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd

Locatie

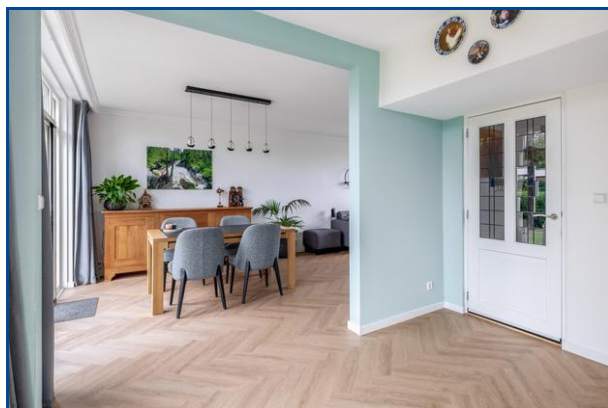
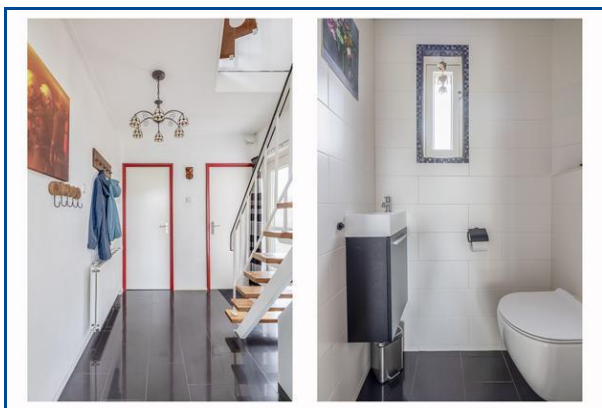
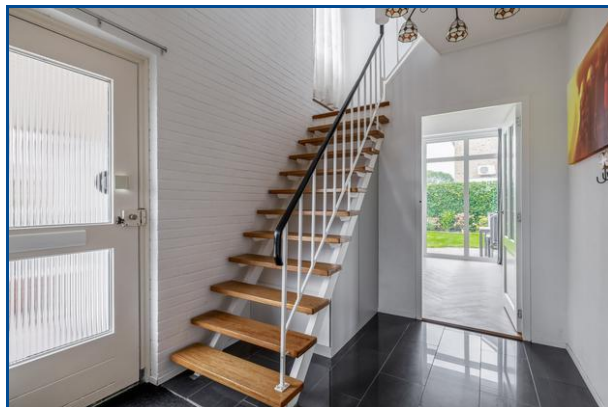
Gerard van Voornestraat 53
3232 BC BRIELLE



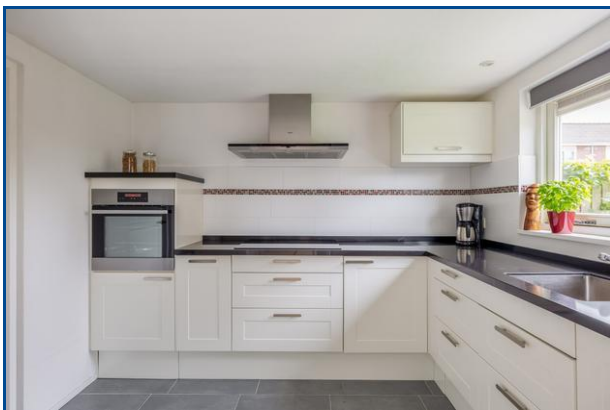
Foto's



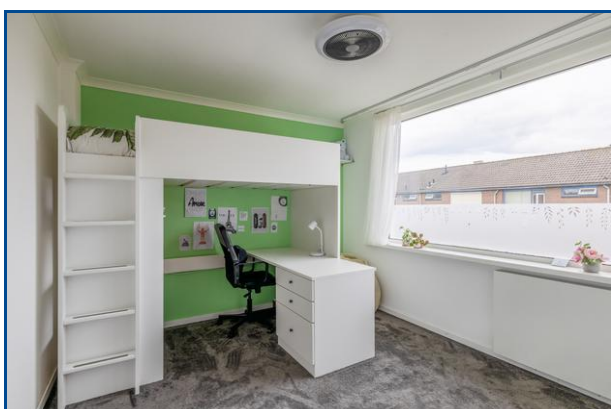
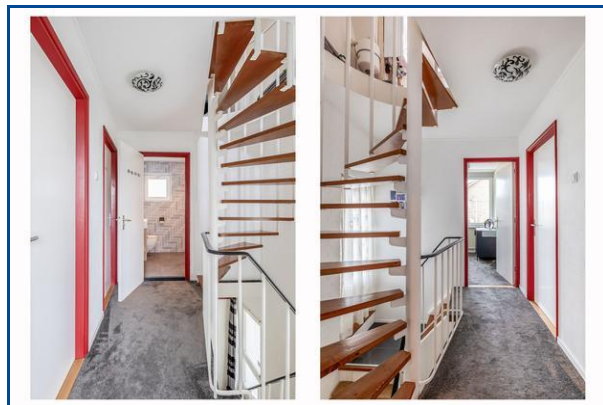
Foto's



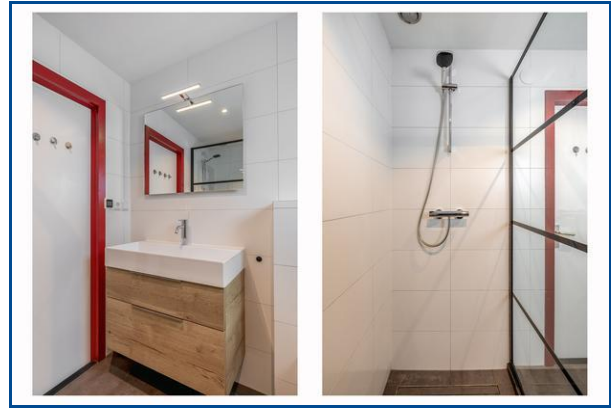
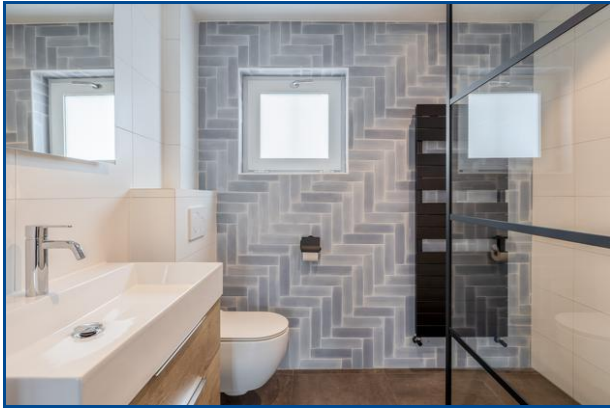
Foto's



Foto's



Foto's

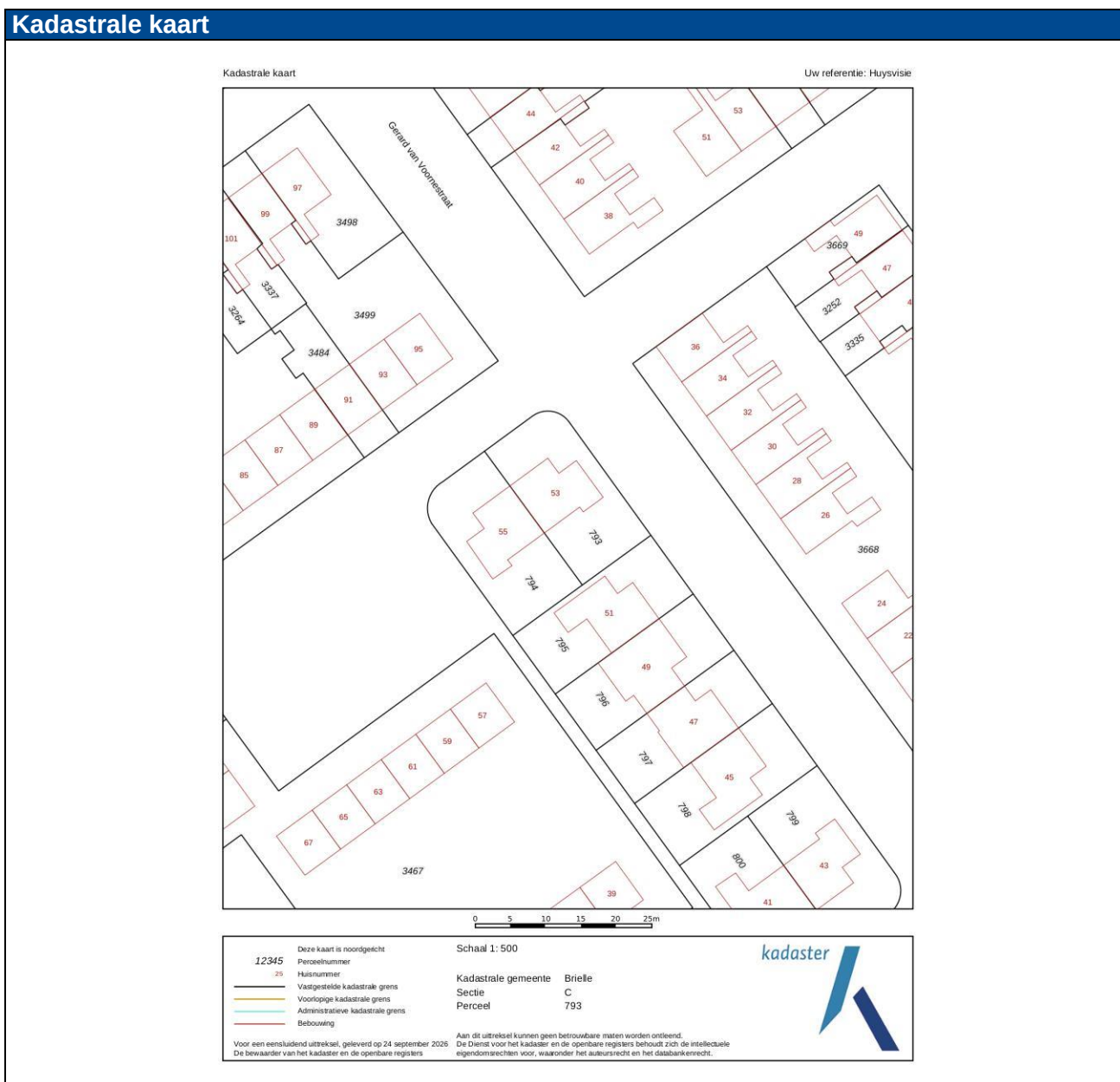


Foto's



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Gerard van Voornestraat 53
Postcode / Plaats	3232 BC Brielle
Gemeente	Brielle
Sectie / Perceel	C / 793
Oppervlakte	280 m ²
Soort	Volle eigendom



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







