

**TE KOOP**  
**€ 410.000 k.k.**

**De Vreij Makelaardij**

Vischstraat 1

3231 AV Brielle

0181-745585

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



**Geuzenstraat 6**

**3231 AD BRIELLE**



## Inleiding

---

In de historische vesting van Brielle ligt deze goed afgewerkte authentieke woning. Deze woning heeft een sfeervolle woonkamer met houtkachel een aangebouwde keuken met houten balken. Verder 2 slaapkamers en zonnige tuin met overkapping en berging. Het woonoppervlak is ca. 81 m<sup>2</sup>. Het perceel bedraagt 113 m<sup>2</sup>. De verwarming middels cv-combiketel (Intergas 2025). De woning is gelegen nabij de haven en alle voorzieningen zoals winkels, scholen en sportvelden zijn op loopafstand. Er is parkeergelegenheid in de straat.

### Omschrijving

Entree met meterkast en gedeeltelijk betegeld toilet met fonteintje. Vanuit de hal toegang tot de woonkamer.



# Ligging en indeling

---

## Woonkamer

Het eetgedeelte is gelegen aan de voorzijde van de woning met balkenplafond en open trap naar de 1e verdieping. De woonkamer is voorzien van een sfeervolle houtkachel, openslaande deuren naar de tuin en geeft toegang tot de keuken.

De woonkamer heeft deels vloerverwarming en aan de voorzijde is de vloer voorzien van plavuizen en aan de achterzijde van de woning en de keuken ligt een fraaie PVC vloer. De wanden zijn glad gestuukt.

## Keuken

De keuken is gesitueerd in de uitbouw van de woning (2020). De U-opstelling is v.v. inbouwspots, combi-oven (Smeg), inductiekookplaat, afzuigkap, spoelunit, vaatwasser en losse koel-vriescombinatie.



# Ligging en indeling

---

## Eerste verdieping

Overloop met vaste kast, dakraam en toegang tot de slaapkamers.  
De gehele verdieping heeft een laminaatvloer.

## Slaapkamer I

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde. Deze beschikt over een kastenwand en hoog plafond.

## Slaapkamer II

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en beschikt over een ruime kastenwand.



# Ligging en indeling

---

## Badkamer

De badkamer heeft over de hele breedte een dakkapel en voorzien van een wastafelmeubel, douchecabine, radiator en tweede toilet.

## Was/ stookruimte

In de wasruimte bevindt zich de opstelling van de cv-ketel en de wasmachineaansluiting. Tevens is hier een trap naar de vliering.

## Zolder

Bergvliering

## Tuin

De sfeervolle tuin met sierbestrating is gelegen op het zuiden en voorzien van overkapping met houten berging. De tuin beschikt over fraaie tuinverlichting en de overkapping is v.v. inbouwspots. Een heerlijk plek om tot rust te komen.



# Ligging en indeling

---

Bijzonderheden:

- goed afgewerkt woning met authentieke details;
- beschermd stadsgezicht;
- bouwjaar ca. 1890, gerenoveerd/ gemoderniseerd;
- woonopp ca. 81 m<sup>2</sup>, perceelgrootte 113 m<sup>2</sup>;
- 2 slaapkamers en bergvliering;
- badkamer met dakkapel en aparte wasruimte;
- begane grondvloer beton, 1e verdieping hout;
- moderne keuken in aanbouw;
- sfeervolle woonkamer met openslaande deuren;
- schilderwerk 2020; - Funderingsricico-indicator: B

In de koopakte worden de volgende clausules opgenomen:

- Ouderdomsclausule;
- Asbestclausule;
- Beschermd Stadsgezicht.

Wij behartigen de belangen van de verkoper, neem uw eigen aankoopmakelaar mee.

# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Kenmerken

---

## Overdracht

Aanvaarding in overleg

## Bouw

Soort woning eengezinswoning  
Type woonhuis tussenwoning  
Bouwworm Bestaande bouw  
Bouwjaar 1890  
Huidige bestemming Woonruimte  
Onderhoud binnen goed  
Onderhoud buiten redelijk tot goed  
Dak gedekt met pannen

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 113 m<sup>2</sup>  
Gebruiksoppervlakte wonen 81 m<sup>2</sup>  
Inhoud 309 m<sup>3</sup>  
Oppervlakte externe bergruimte 9 m<sup>2</sup>

## Energie

Energie label C  
Verwarming c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk  
Warm water c.v.-ketel  
C.V.-ketel Intergas 2025

## Indeling

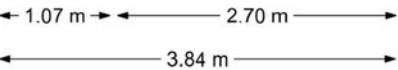
Aantal kamers 3  
Aantal slaapkamers 2

## Buitenruimte

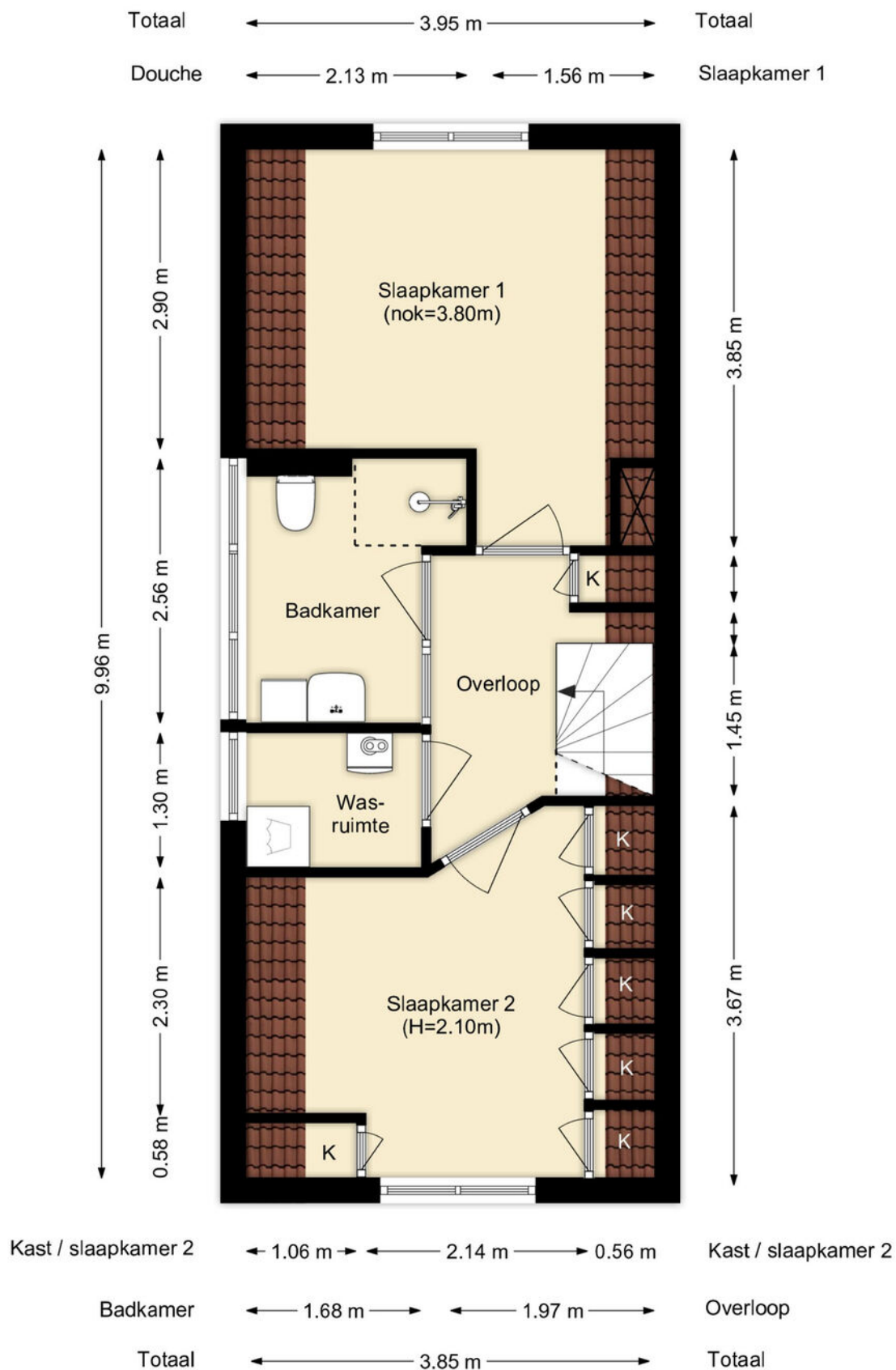
Ligging zuid  
Hoofdtuin achter  
Heeft een achterom nee  
Staat normaal

## Bergruimte

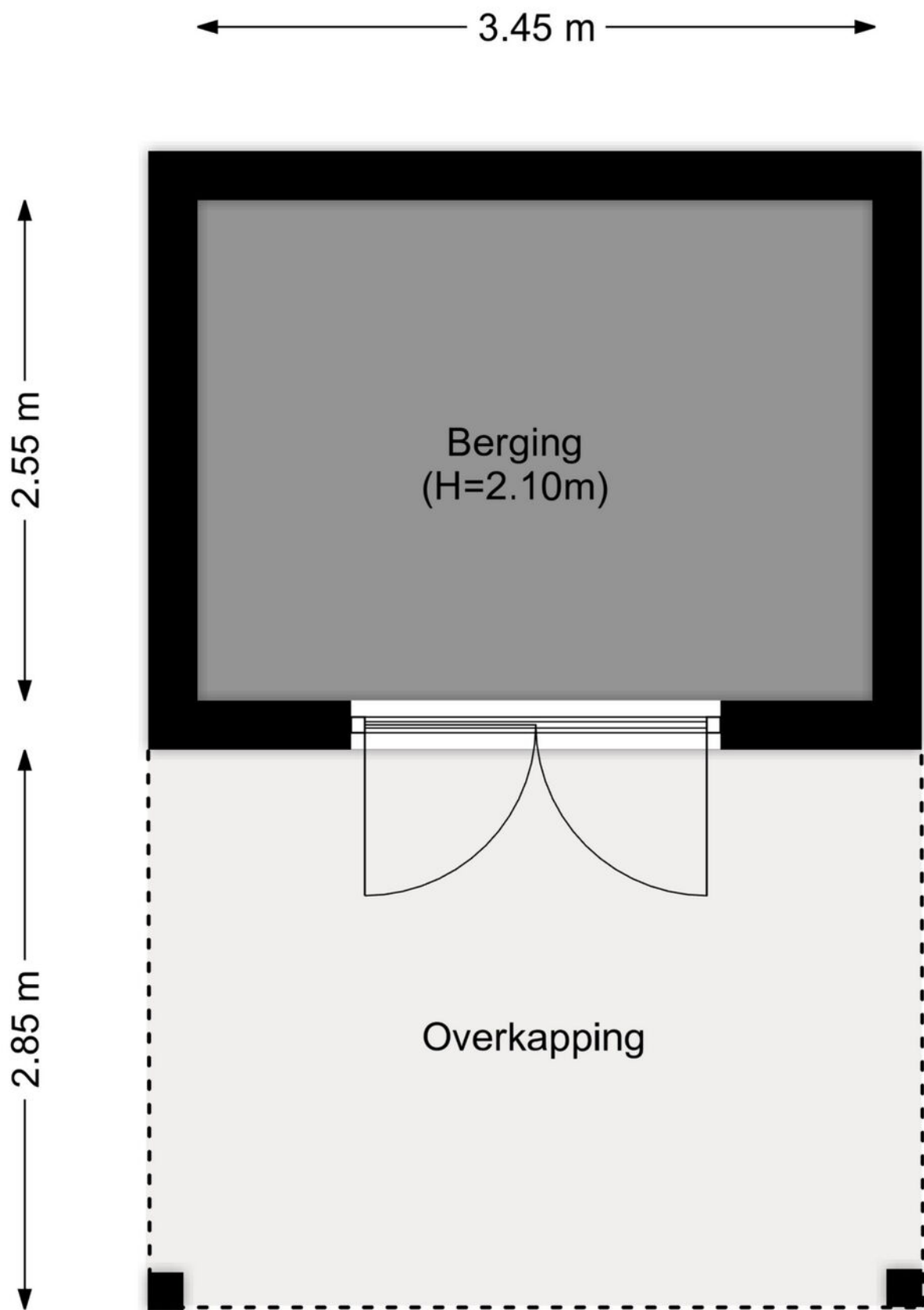
Parkeergelegenheid openbaar  
Schoor/berging berging met overkapping



# Tekeningen



# Tekeningen



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Brielle

Sectie B

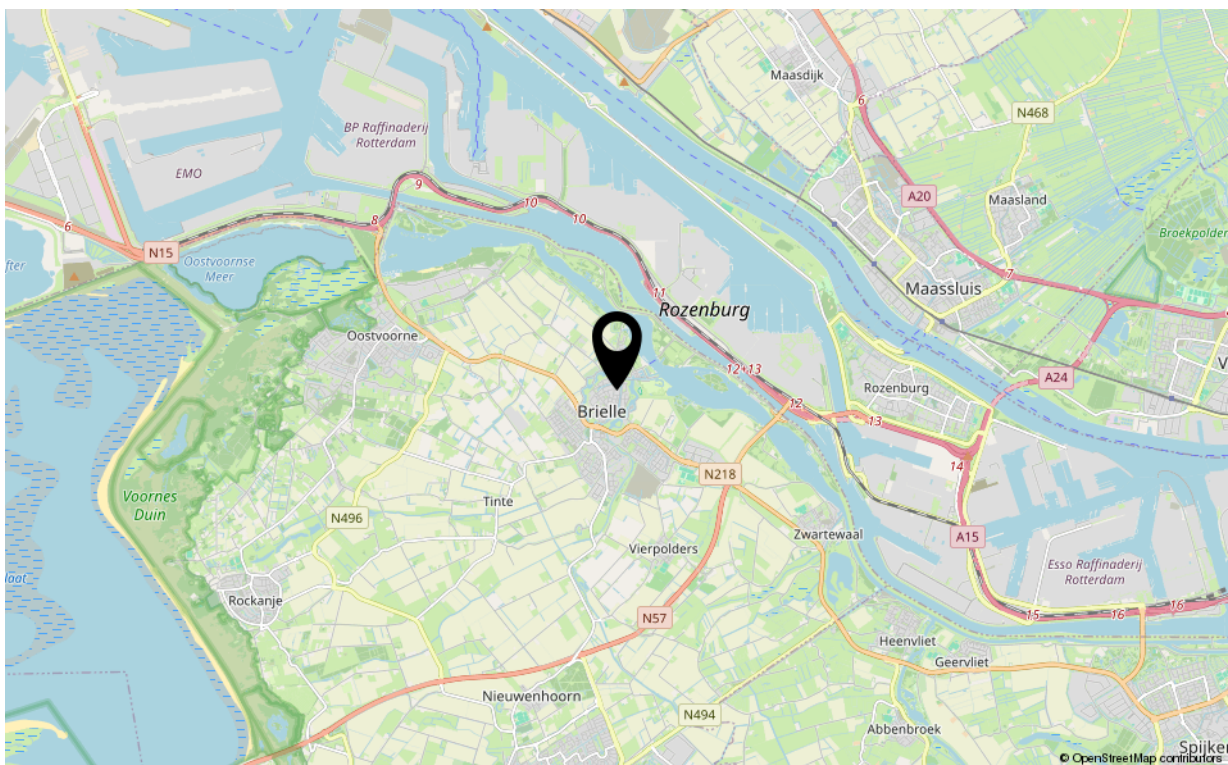
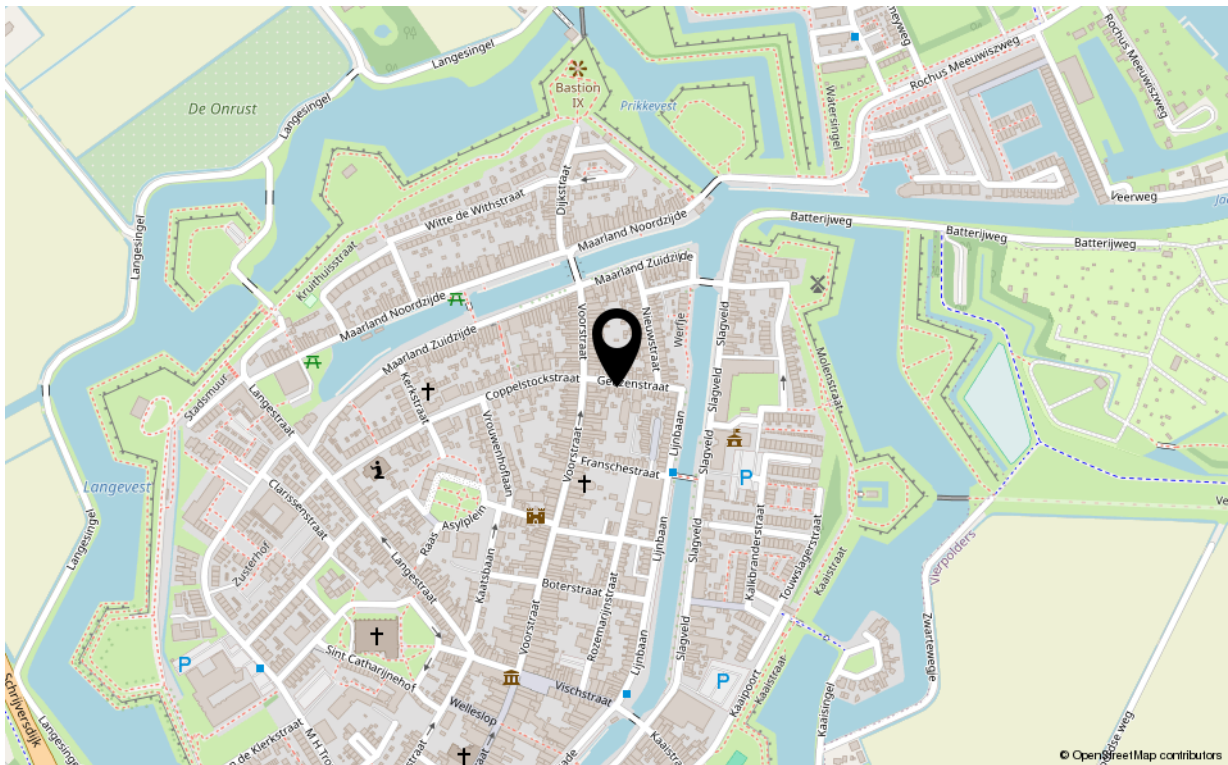
Perceel 4337

kadaster



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.

# Google maps





# 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 NRVt). 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!*

*Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.*

*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 gebruiksooppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen*