VAN RAVENS MAKELAARDIJ

"LEUK WONEN MET VOLOP MOGELIJKHEDEN"

# Kogge 25
# BRIELLE

# WELKOM BIJ

## Jouw bevlogen NVM-makelaar

Wij van “Van Ravens Makelaardij” zijn net als “Jip de Huismus” gek op huizen!

Wij vliegen dag in dag uit over de daken van Voorne-Putten heen.

Zo hebben we letterlijk en figuurlijk een perfect overzicht van de woningmarkt.

In deze brochure nemen wij je graag mee voor een bezichtiging.

Heb je vragen? Laat het ons dan weten. Ons bevlogen team staat voor je klaar.

Enthousiast geworden over deze woning? Thuis nog even verder kijken? Of misschien deze woning aan familie en vrienden laten zien?

Online kun je nogmaals de woning ervaren door middel van bijvoorbeeld 360 graden foto's, een woningvideo of interactieve plattegronden.

# KENMERKEN & SPECIFICATIES

| | |
|---|---|
| Woonoppervlakte | 75 m² |
| Inhoud | 253 m³ |
| Bouwjaar | 1996 |
| Energielabel | A |

- VvE bijdrage € 50,- per maand
- Maisonnette met 2 slaapkamers
- Zonnig dakterras gelegen op het zuidoosten
- Eigen berging op de begane grond, voorzien van elektra
- Hardhouten kozijnen met dubbel glas
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing

# Appartement

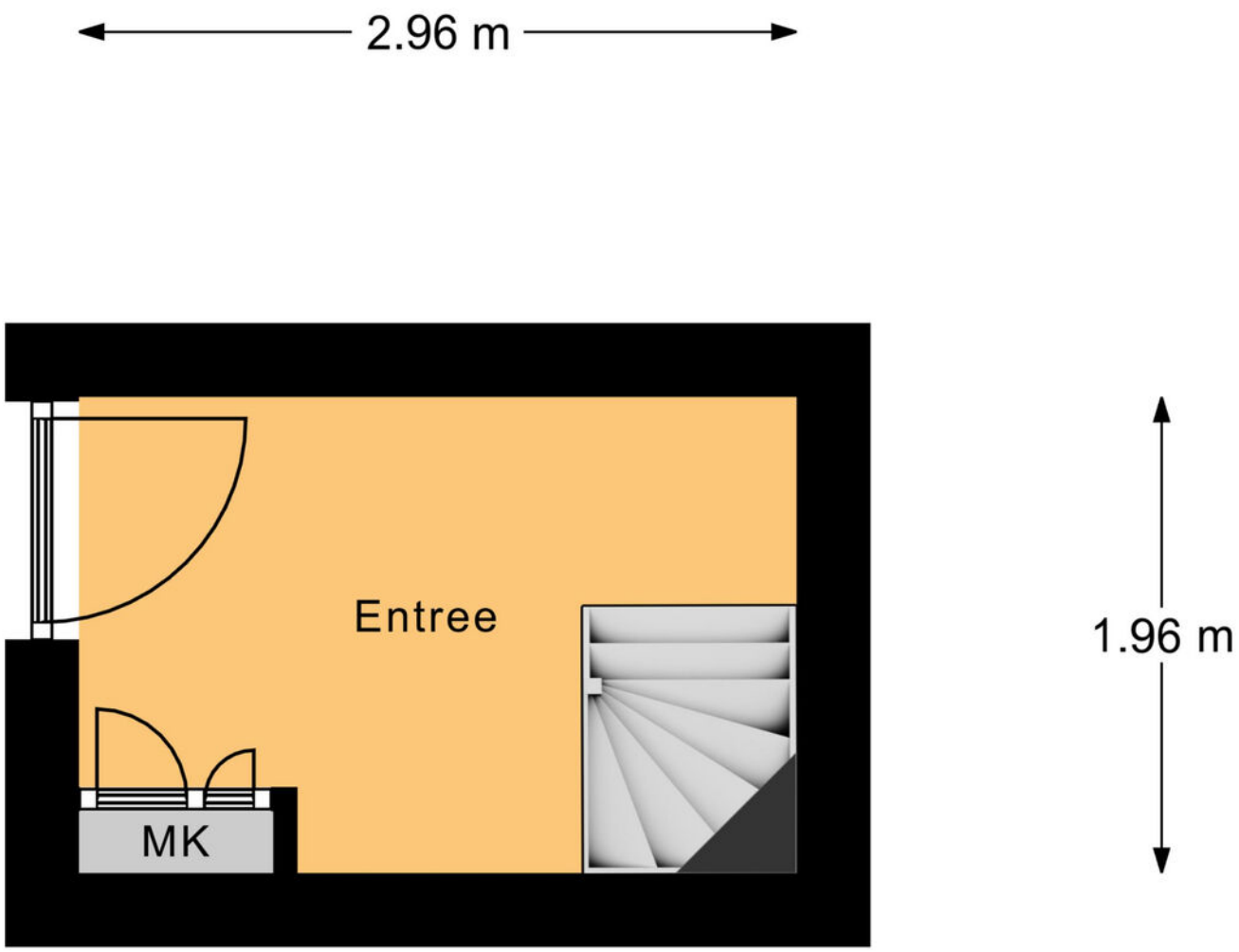
Op zoek naar een leuke woning met een zonnig dakterras en volop mogelijkheden om er je eigen plek van te maken? Deze maisonnette in de woonwijk Zuurland in Brielle beschikt over 2 slaapkamers, een lichte woonkamer, een open keuken en een dakterras op het zuidoosten. Daarnaast hoort er een eigen fietsenberging bij de woning. Een fijne basis voor wie op zoek is naar een woning die naar eigen smaak kan worden ingericht!

De ligging is ideaal met winkelcentrum Reede op loopafstand, waar je alledaagse voorzieningen zoals een supermarkt, snackbar, bloemenwinkel en Primera vindt. Bovendien ben je snel in het historische centrum van Brielle, met al zijn faciliteiten. En of je nu richting Maasvlakte, Europoort of Rotterdam moet — Via de A15 en de nieuwe snelweg A24 (Blankenburgverbinding) sta je binnen 30 autominuten in Rotterdam centrum, maar met de N218 en N57 om de hoek ben je ook zo in Zeeland.

**1e verdieping**
De overloop met toilet en trapopgang naar de 2e verdieping geeft toegang tot de ruime woonkamer, waar de natuurlijke lichtinval zorgt voor een lichte uitstraling. Aansluitend bevindt zich de open keuken in hoekopstelling, voorzien van een 1,5 RVS spoelbak, gaskookplaat, afzuigkap, magnetron en oven. De vloer op deze verdieping is afgewerkt met laminaat.

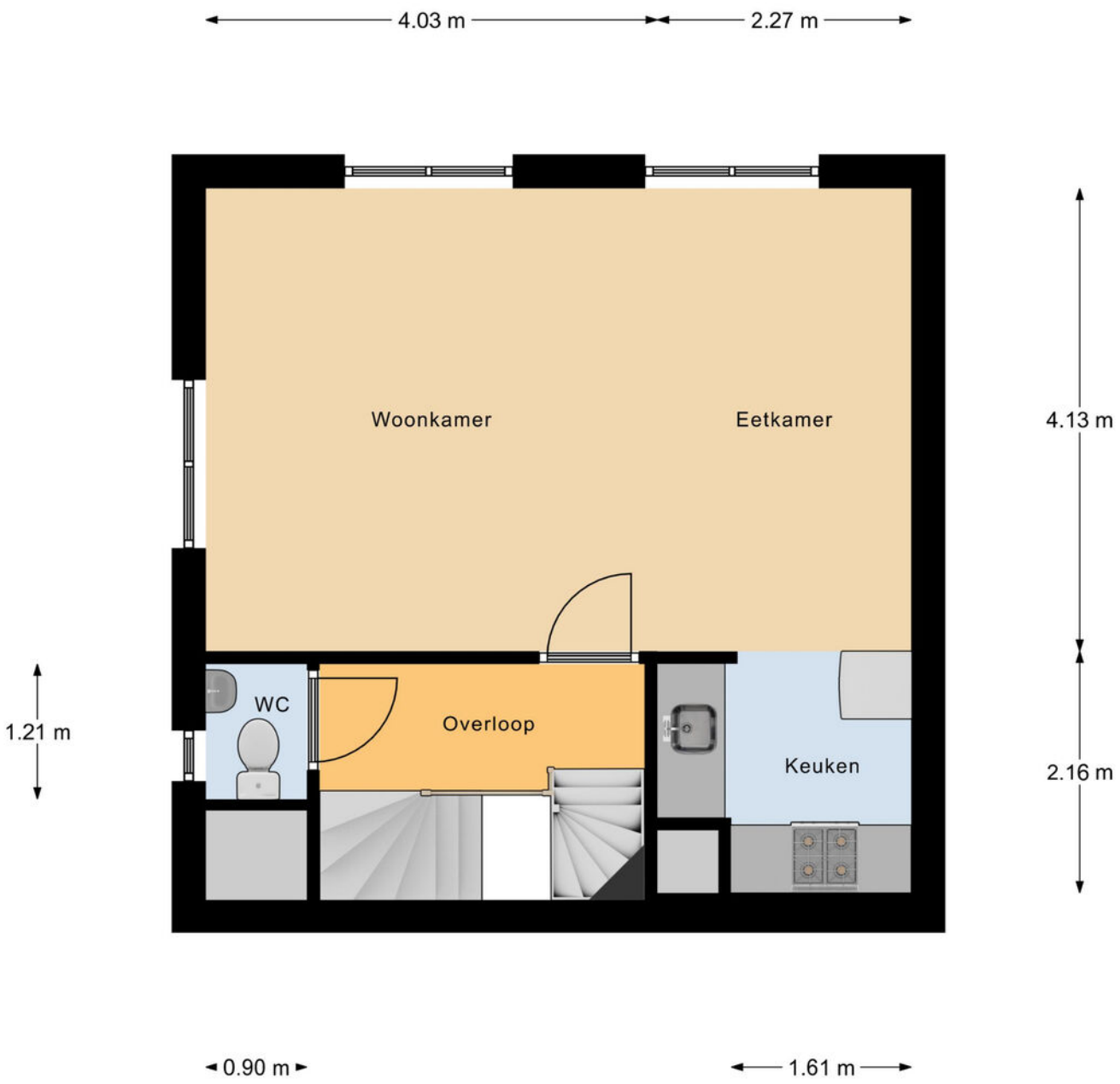
**2e verdieping**
De overloop geeft toegang tot alle vertrekken en het dakterras, gelegen op het zuidoosten, waar je heerlijk van de zon kunt genieten. Op deze verdieping bevinden zich een ruime hoofdslaapkamer met een speelse hoge nok en een 2e slaapkamer. De betegelde badkamer is voorzien van een douche, toilet, wastafel en de wasmachineaansluiting. Daarnaast bevindt zich op de overloop een luik naar de bergzolder en is er een kastruimte met de opstelling van de cv-combiketel (Nefit 2019).

# PLATTEGRONDEN




Begane Grond

# PLATTEGRONDEN

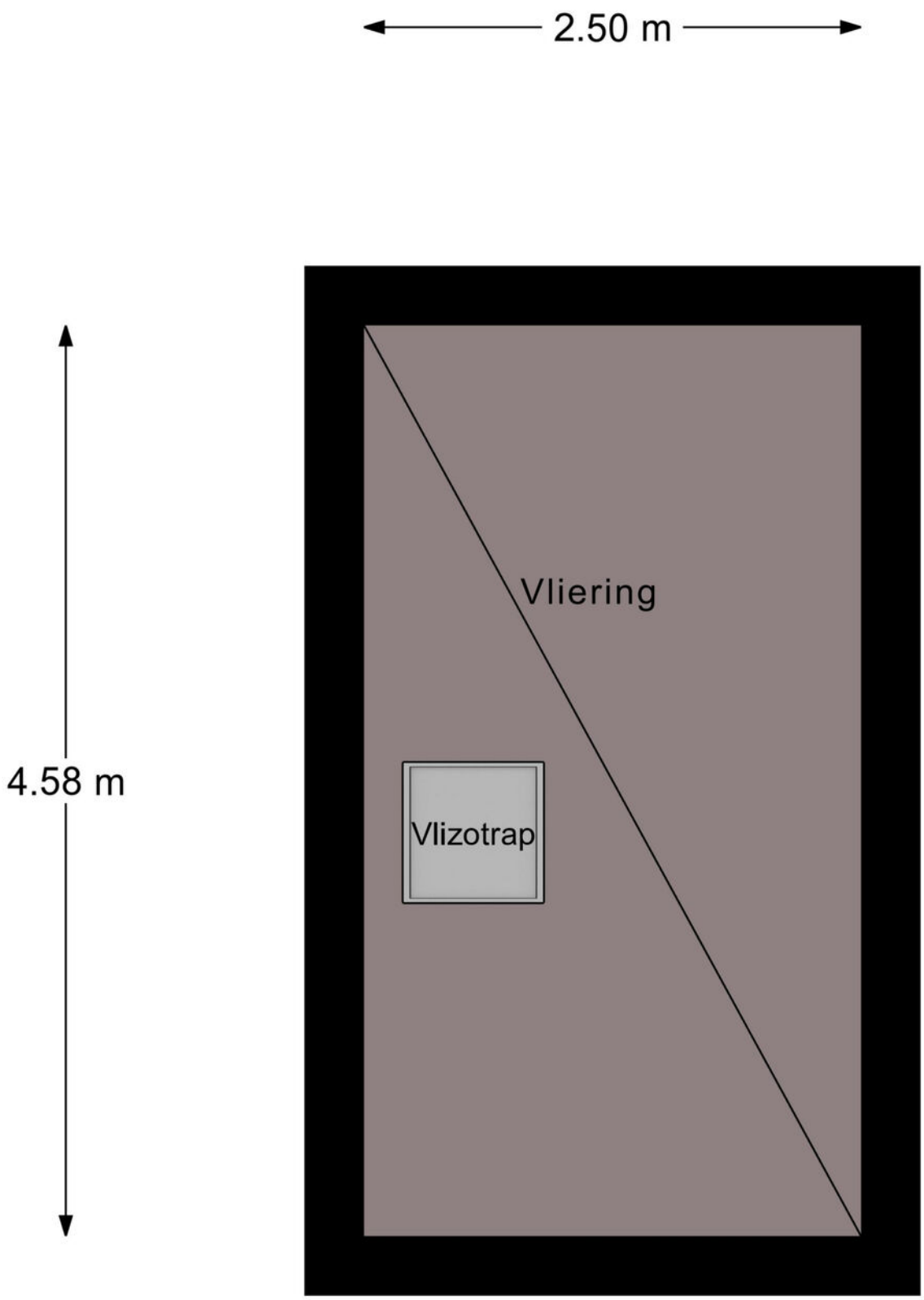



1e Verdieping

# PLATTEGRONDEN

2e Verdieping

# PLATTEGRONDEN




Vliering

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kogge 25

| | |
|---|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht |
| | Perceelnummer |
| 25 | Huisnummer |
| | Vastgestelde kadastrale grens |
| | Voorlopige kadastrale grens |
| | Administratieve kadastrale grens |
| | Bebouwing |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Brielle |
| Sectie | C |
| Perceel | 2753 |

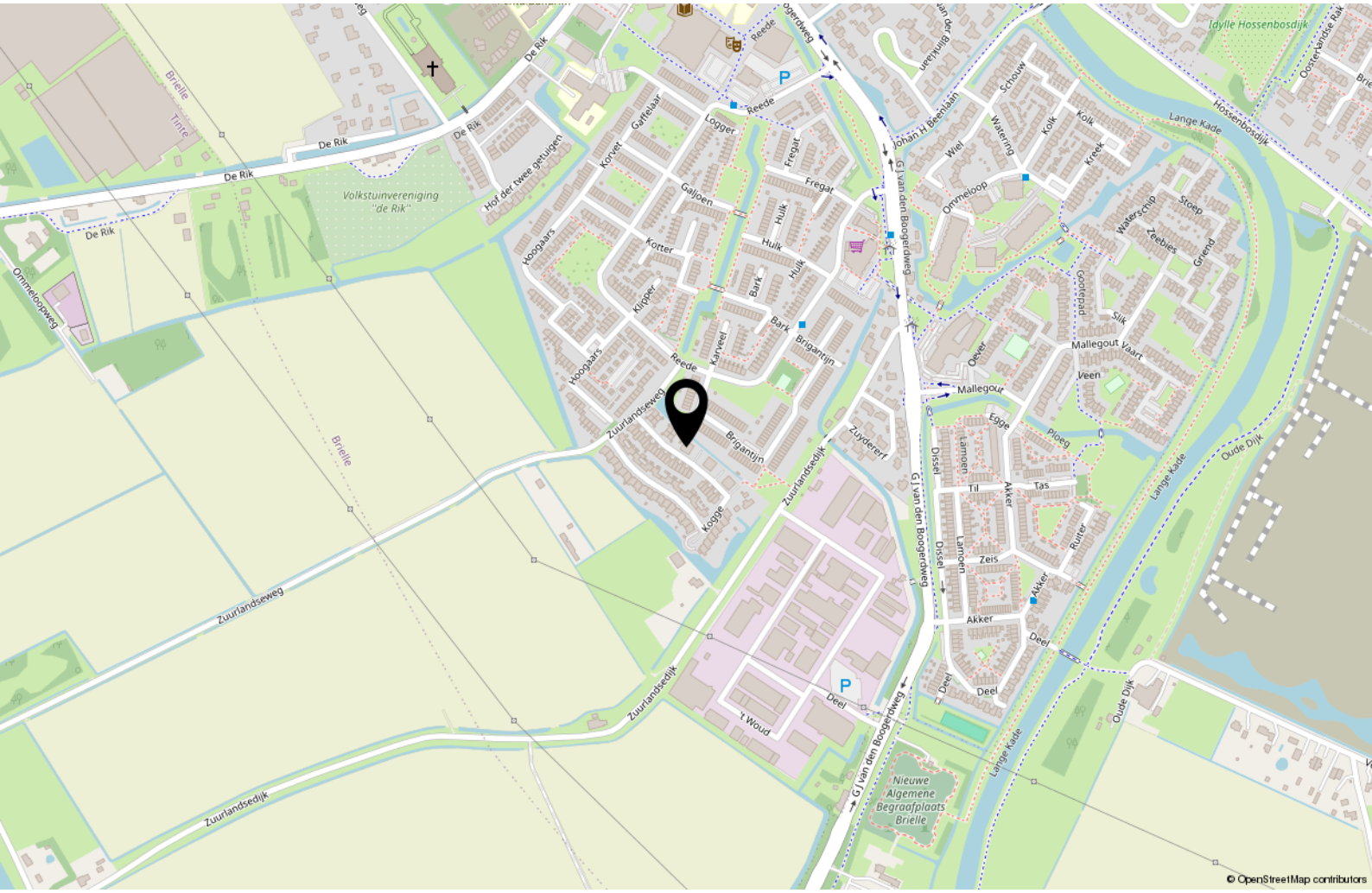
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

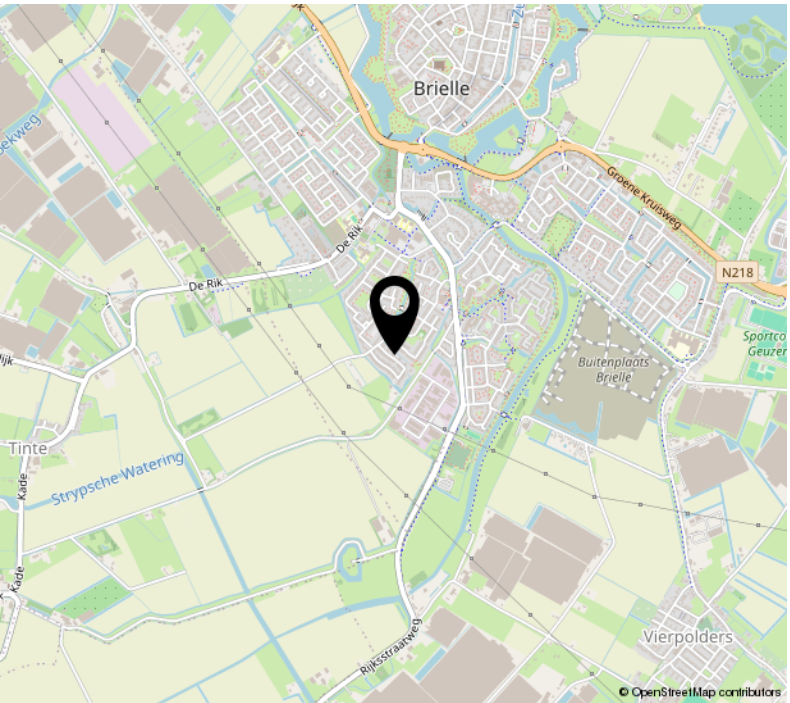
kadaster

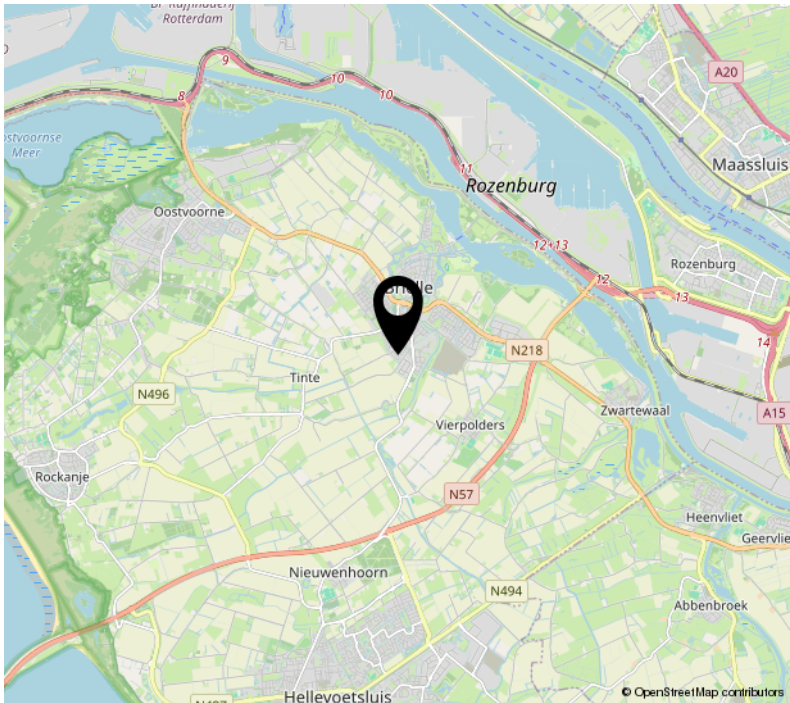
**Wat is een kadastrale kaart?**
Een kadastrale kaart geeft de ligging van het perceel weer. De kaart toont het perceelnummer, de belangrijkste bebouwing, straatnamen en huisnummers.

De kaart in de brochure is niet op schaal en noordgericht. Aan de kadastrale kaart kun je geen exacte maten ontlenen. Het geeft slechts de ligging weer van het perceel ten opzichte van andere percelen.

# LOCATIE OP DE KAART



# WONEN OP VOORNE-PUTTEN

### Het eiland
Een eiland. Of twee eilanden? Voorne en Putten, gescheiden door de historische scheepvaartroute, de Bernisse. Het eiland is een overgangszone tussen stad, zee en land. Het verbindt het stedelijk gebied van Rotterdam met het landelijke Zeeland. Het is een grens tussen toen en nu, traditie en toekomst met een natuurlijke grens van water. Stap over de grens naar een prachtig gebied van water, natuur, historie en havens waar je je kunt inspannen en ontspannen, opladen en ontladen.

### Water
Grens en verbinding naar een eiland met onbegrensde mogelijkheden. Trotseer wind en golven, duik onder, zweef boven en tuur vanaf de mooie stranden en oevers op Voorne-Putten. Vanaf het enige Zuidstrand van Nederland geniet je van de prachtige uitzichten en proef je de zilte zeelucht. De Bernisse, oude scheepvaartroute, scheiding tussen de twee eilanden en verbinding waarmee het zoete water wordt ingelaten. Duik in het Oostvoornse meer en vindt de scheepvaartgeschiedenis van Voorne-Putten of bevaar het slagveld van de Watergeuzen, het Brielse meer.

### Natuur
Struinen door bossen en duinen. Oog in oog met een grote grazer of in stilte genieten en turen vanuit de vogelkijkhut, natuurlijk Voorne-Putten. Terwijl je geniet op het strand gaan duizenden dieren hun gang in de Voordelta. De voedselrijkdom maakt het tot een wegrestaurant voor de trekvogels. Op een klein half uur van Rotterdam loop je in het soortenrijkste duingebied van West-Europa. Door de afwisselingen van droog en nat, hoog en laag, zonnig en schaduwrijk voelen heel veel verschillende planten en dieren zich thuis in de natuur op Voorne-Putten, jij toch ook?

### Historie
Ontdek de historie van Voorne-Putten. Ontmoet zeehelden, watergeuzen, koningen en gravinnen. Het eiland van aanvallen & verdedigen, trots en zelfstandig. Op heel Voorne-Putten kom je ze tegen: Tromp, de Ruyter, Jacoba van Beijeren, Willem van Oranje, admiraal Lumey en Jan Blanken. Het eiland vertelt haar verhalen en onthult haar geheimen in de vele musea, kerken en monumenten.

### Havens
Voorne-Putten: thuishaven voor zowel de grootste containerschepen als de kleinste plezierboot. Op een steenworp van de wereldhaven Rotterdam meer je aan in de historische jachthavens. Hellevoetsluis, maritieme thuishaven van Tromp, De Ruyter en de zilvervloot van Piet Hein. Koopvaardijschepen voeren vanuit Zwartewaal richting de wereldzeeën en de handelshaven Brielle vormde het slagveld van de strijd tussen de Spanjaarden en de Watergeuzen op 1 april 1572. Meer nu aan in één van deze havens en de geschiedenis komt je tegemoet via de vele musea en monumenten.

Bron: www.opvoorneputten.nl

# OVER **ONS** - *Aangenaam!*

**Wij zijn makelaars die mensen helpen**
Al bijna **30 jaar** begeleiden we mensen bij één van de belangrijkste stappen in hun leven, het kopen of verkopen van een huis. Een spannende tijd waarin veel komt kijken en daarom nemen wij niet alleen het werk, maar ook je zorgen uit handen.

**Wij zijn er voor je!**
Onze aanpak is helder: we staan naast je, niet tegenover je. Met een persoonlijke benadering, transparante communicatie en oprechte aandacht zorgen we ervoor dat het proces soepel en prettig verloopt. En omdat verhuizen al druk genoeg is, helpen we je graag een handje met bijvoorbeeld onze **gratis verhuisbus**!

**Een vertrouwd gezicht in de regio**
Onze roots liggen in Voorne aan Zee. Sinds **2000** is ons kantoor gevestigd in het historische centrum van Brielle. Hier kun je altijd binnenlopen voor een vraag, advies of gewoon een kop koffie. Ons team bestaat uit ervaren professionals met een passie voor de woningmarkt. We kennen de regio én de markt als geen ander en dat merk je. We weten wat een woning écht waard is en hoe je het maximale eruit haalt bij aankoop of verkoop.

**Wij regelen alles – van A tot Z**
Bij een verhuizing komt veel kijken. Daarom geloven wij in **ontzorgen.** Van de eerste waardebepaling tot de overdracht bij de notaris, wij begeleiden je bij elke stap. We zorgen voor professionele foto's, een slimme verkoopstrategie en een sterke online en offline presentatie. Ook als je een woning wil kopen staan we aan je zijde. We zoeken alles voor je uit en onderhandelen voor jou en zorgen ervoor dat je de juiste keuzes kan maken.

**Maar we doen méér, wij zijn ook gespecialiseerd in:**

- Taxaties – Voor woningen én bedrijfsmatig vastgoed. Gevalideerde rapporten voor o.a. hypotheekaanvragen, herfinanciering of zakelijke doeleinden.
- Nieuwbouw – Van projectontwikkeling tot verkoopstrategie: wij begeleiden kopers én ontwikkelaars.
- Bedrijfsmatig vastgoed – Aan- en verkoop of verhuur van bedrijfspanden.
- Verhuur – Van het vinden van de juiste huurder tot een vlekkeloos verhuurproces, zowel particulier als zakelijk.

**Deskundig en altijd in ontwikkeling**
Daarnaast blijven we als **NVM**-makelaar ons continu ontwikkelen en bijscholen, zodat we altijd op de hoogte zijn van de laatste regelgeving en trends. Zo weet je zeker dat je een deskundige en betrouwbare makelaar aan je zijde hebt.

**Vernieuwend en betrokken**
Wat ons onderscheidt? Onze mix van persoonlijke aandacht en innovatie. We werken met de nieuwste digitale tools, slimme marketingstrategieën en een frisse kijk op makelaardij. Tegelijk blijven we **toegankelijk, eerlijk en no-nonsense**. Niet voor niets waarderen onze klanten ons met een **9,8** gemiddeld!

**Klaar voor de volgende stap?**
Loop gerust binnen bij ons kantoor in Brielle of neem contact met ons op.

*Wij helpen je graag op weg!*

*Dick van Ravens*
NVM Register-Makelaar & Taxateur

*Roland van Ravens*
NVM Register-Makelaar

*Dennis Arkenbout*
NVM Assistent-Makelaar

*Ciska Langendoen*
Office Manager

*Féline Westerwaal-Mol*
Commercieel Medewerker

*Ginger Bergsen*
Binnendienst Medewerker

9,8

Verkoopgemiddelde op Funda

# Je opa was al bij ons verzekerd!

Met ons enthousiaste team van financiële experts maken we financiële zaken een stuk leuker! Of het nu gaat om het sluiten van een hypotheek voor je droomhuis, het optimaliseren van je pensioenplanning, het regelen van verzekeringen, of het laten groeien van je spaargeld, wij zijn er voor jou.

Bel ons nu voor een kennismakingsafspraak en we gaan graag voor je aan de slag. We kijken er naar uit je te verwelkomen op ons kantoor in Oudenhoorn. Tot dan!

AK
KEIJZERWAARD
*Jouw vertrouwen waard*

Dorpsweg 47 - 3227 AG Oudenhoorn - 0181 461429 - info@keijzerwaard.nl - **www.keijzerwaard.nl**

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen ASN Bank Beleggen

# WIJ **HELPEN** JE GRAAG **OP WEG**

HUIS VERKOPEN? **GRATIS** VERHUISBUS!

**Het Van Ravens team gaat ver, heel ver!**
Wij helpen je met zoveel meer dan alleen aan- & verkoop, taxaties en verhuur van woningen. Onze dienstverlening als makelaar gaat nog een stapje verder met onze verhuisbus! Hiermee helpen wij je graag met de verhuizing naar je nieuwe woning. De Van Ravens verhuisbus staat gratis voor je klaar!

*Wij zijn er voor je!*

NVM VAN RAVENS MAKELAARDIJ

Turfkade 12-13
3231 AR Brielle

vanravens.nl
info@vanravens.nl

# EXTRA **INFORMATIE**

**Deze woning bezichtigen?**
Je bent geïnteresseerd en wil deze woning (nogmaals) bezichtigen. Neem dan contact op met van Ravens Makelaardij voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging. Zo kun je, zonder verdere verplichtingen, kennismaken met de woning. Tijdens deze bezichtiging zullen wij je zoveel mogelijk informatie geven over de woning en de omgeving, zodat je een goede beslissing kunt nemen.

**Na de bezichtiging**
Nadat je de woning hebt bekeken, weet je of deze woning is wat je zoekt. Laat je ons in ieder geval even weten wat je van de woning vond? Dan kunnen we de verkoper van de woning op de hoogte brengen van jouw reactie. Heb je interesse in de woning, dan wil je wellicht de woning voor een tweede keer bekijken of misschien heb je nog wat vragen over de woning. Neem dan gerust contact met ons op voor overleg.

**Interesse in deze woning?**
Schakel direct jouw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars - Voorne Putten en Goeree Overflakkee - vindt je op www.nvmzhz.nl en op www.funda.nl.

**Je wil een bod uitbrengen**
Je hebt interesse in de woning en wilt een bod uitbrengen. Als je een aankoopmakelaar hebt ingeschakeld zal hij dit voor je doen. Neem anders contact met ons op om te vernemen of er momenteel geen optie op de woning rust. Zo niet, dan ontvangen wij graag jouw bod. Je kunt jouw bod telefonisch of online via je Move dossier uitbrengen. Wanneer jouw bod is geaccepteerd door de verkoper van de woning dan zal van Ravens Makelaardij het koopcontract opmaken en voorbereidingen treffen voor de overdracht bij de notaris.

**Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

**Aandachtspunten**
Van Ravens Makelaardij behartigt de belangen van de verkopende partij, neem jouw eigen NVM aankoopmakelaar mee.

**De hypotheek**
Als NVM makelaar kunnen wij je doorverwijzen naar Keijzerwaard. Keijzerwaard adviseert volledig onafhankelijk en denkt graag mee met jouw financiële situatie op het gebied van verzekeringen, hypotheken, beleggen, bankzaken en pensioenen. Plan een gratis hypotheek afspraak in via https://www.keijzerwaard.nl/hypotheken/#/ of bel naar 0181-461429.

**Disclaimer**
Deze informatie is door Van Ravens 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 wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

# AANTEKENINGEN

VAN RAVENS MAKELAARDIJ

Roland van Ravens

**Enthousiast over deze woning?**
**Neem dan contact met ons op!**

*Wij zijn er voor je!*

0181 487 120
vanravens.nl
info@vanravens.nl

Makelaardij Van Ravens B.V.
Turfkade 12-13
3231 AR Brielle