

**TE KOOP**  
**€ 390.000 k.k.**

**De Vreij Makelaardij**

Vischstraat 1  
3231 AV Brielle  
0181-745585

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

**Voorstraat 157**

**3231 BH Brielle**



Voorstraat 157  
3231 BH Brielle

## Inleiding

---

In één van de gezellige straten in de historische vesting ligt dit gemoderniseerde Rijksmonument met gepleisterde lijstgevel, tuinkamer en 3 slaapkamers. De woning is verrassend ruim en licht en heeft aan de achterzijde een heerlijk lichte tuinkamer. De woonkamer heeft een karakteristiek hoog plafond en prachtige glas-in-loodramen. De woning beschikt niet over een tuin, maar door de tuinkamer met glazen dak dat geopend kan worden is er een heerlijke plek die je heel het jaar door kan gebruiken. Bouwjaar van de woning is ca. 1650 en het woonoppervlak bedraagt ca. 120 m<sup>2</sup>. Verwarming middels cv-combiketel (Remeha 2022). Voorzieningen als winkels, scholen en sportvelden zijn dichtbij. Het Brielse meer is op loopafstand. Er is parkeergelegenheid in de straat.



# Ligging en indeling

---

## Omschrijving

Entree/ hal met plavuizenvloer en berging (voor bijv. een fiets), meterkast en toegang tot de woonkamer.

Woonkamer - ca. 6.25 x 3.13 m

De woonkamer met sfeervolle gashaard en glas-in-loodramen is gelegen aan de voorzijde van de woning en is door de grote raampartij heerlijk licht. De vloer is v.v. eiken parket. Het plafond is hier mooi hoog. Via de open trap is de verdieping bereikbaar.



## Ligging en indeling

---

Keuken - ca. 3.39 x 3.23/ 2.63 m

De open keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een hoekopstelling v.v. spoelunit, vaatwasmachine, inductie kookplaat, oven en RVS afzuigkap. Vanuit de keuken is er toegang tot de tuinkamer.



## Ligging en indeling

---

Tuinkamer - ca. 5.70 x 2.20 m of 12 m<sup>2</sup>

Een heerlijk lichte ruimte in de woning die momenteel in gebruik is als eetkamer, maar ook heel goed kan dienen als werkkamer. Door het glazen dak, dat deels open kan, is het hier altijd heerlijk toeven. De vloer is v.v. plavuizen met vloerverwarming.

Toilet

Achter in de tuinkamer/ serre bevindt zich een toilet en ruimte met opstelplaats voor de wasmachine en wasdroger.



# Ligging en indeling

---

## Eerste verdieping

Lichte overloop met aan beide zijden raamwerken met vakverdeling en toegang tot de slaapkamer en badkamer.

## Slaapkamer I - ca. 4.58 x 4.13/ 3.72 m

Via een verhoging is de hoofdslaapkamer aan de voorzijde bereikbaar. Deze is v.v. van een sfeervolle schouw met gashaard, hoog plafond, eiken vloer en prachtige Empire-ramen.



## Ligging en indeling

---

Badkamer - ca. 3.28 x 3.17/ 2.85 m

De royale betegelde badkamer beschikt over een douchecabine, wastafelmeubel, tweede toilet, ligbad en dakraam met veel daglicht.



# Ligging en indeling

---

## Tweede verdieping

Lichte overloop met CV-kast en aan beide zijden raamwerken met vakverdeling en toegang tot de 2 slaapkamers. De gehele verdieping is v.v. een eiken vloer.

## Slaapkamer II - ca. 3.76 x 2.90 m

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en beschikt over 2 gevelramen.

## Slaapkamer III - ca. 4.85/ 3.68 x 4.04 m

Deze slaapkamer met veel daglicht is gelegen aan de voorzijde en is v.v. een dakkapel en dakraam.





## Ligging en indeling

---

### Locatie:

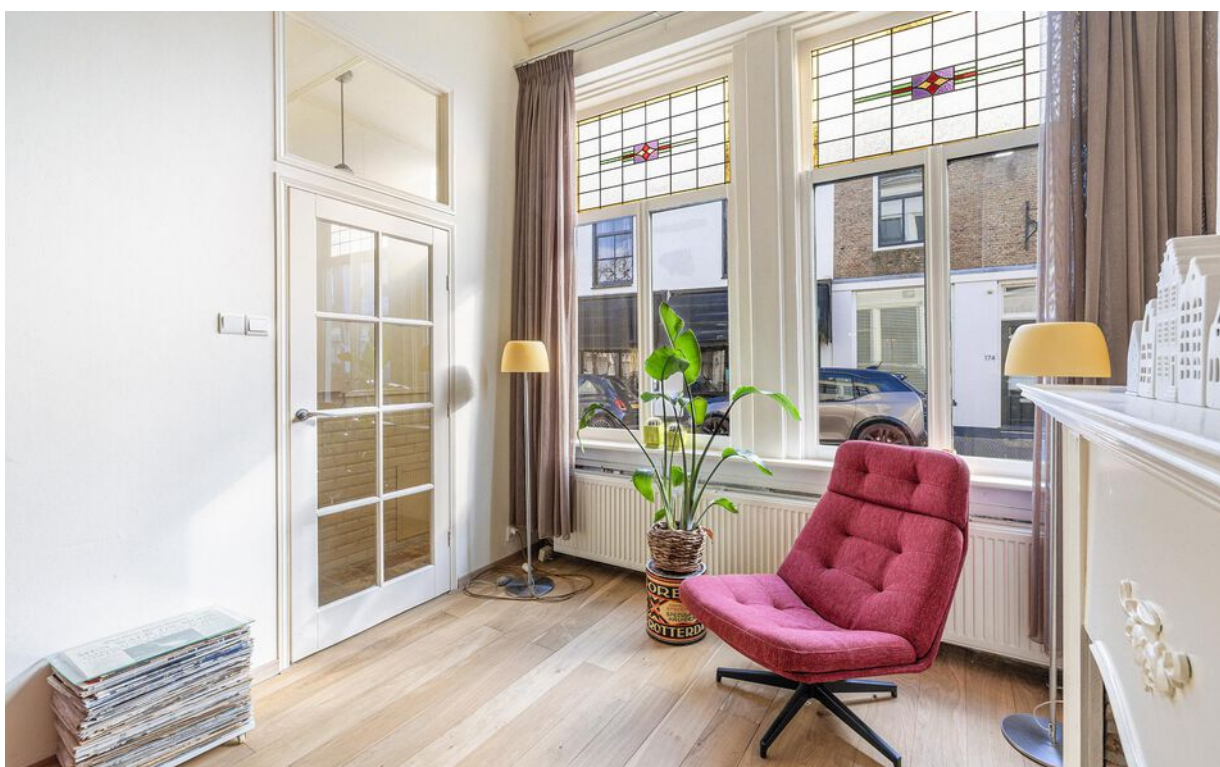
De charmante woning ligt op een gezellige locatie binnen de historische vesting. Leuke horeca met terrassen zijn dichtbij, een bootje in de haven is mogelijk, wandelen op de Brielse wallen is mooi en het Brielse meer ligt op een steenworp afstand. Ook zijn er veel mooie fietsroutes op Voorne-Putten.

### Bijzonderheden:

- type tussenwoning met gepleisterde lijstgevel en empire-ramen;
- geen tuin, maar een tuinkamer/ serre;
- karakteristieke bouw, rijksmonument nummer 10939;
- beschermd stadsgezicht;
- bouwjaar ca. 1650, renovatie omstreeks 2000 en 2023;
- sfeervolle lichte woonkamer v.v. gashaard;
- houten kozijnen met dubbel glas;
- verwarming en warm water middels cv combiketel (Remeha HR 2022);
- in de historische binnenstad gelegen;
- in de koopovereenkomst wordt een ouderdoms- en asbestclausule opgenomen.

# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



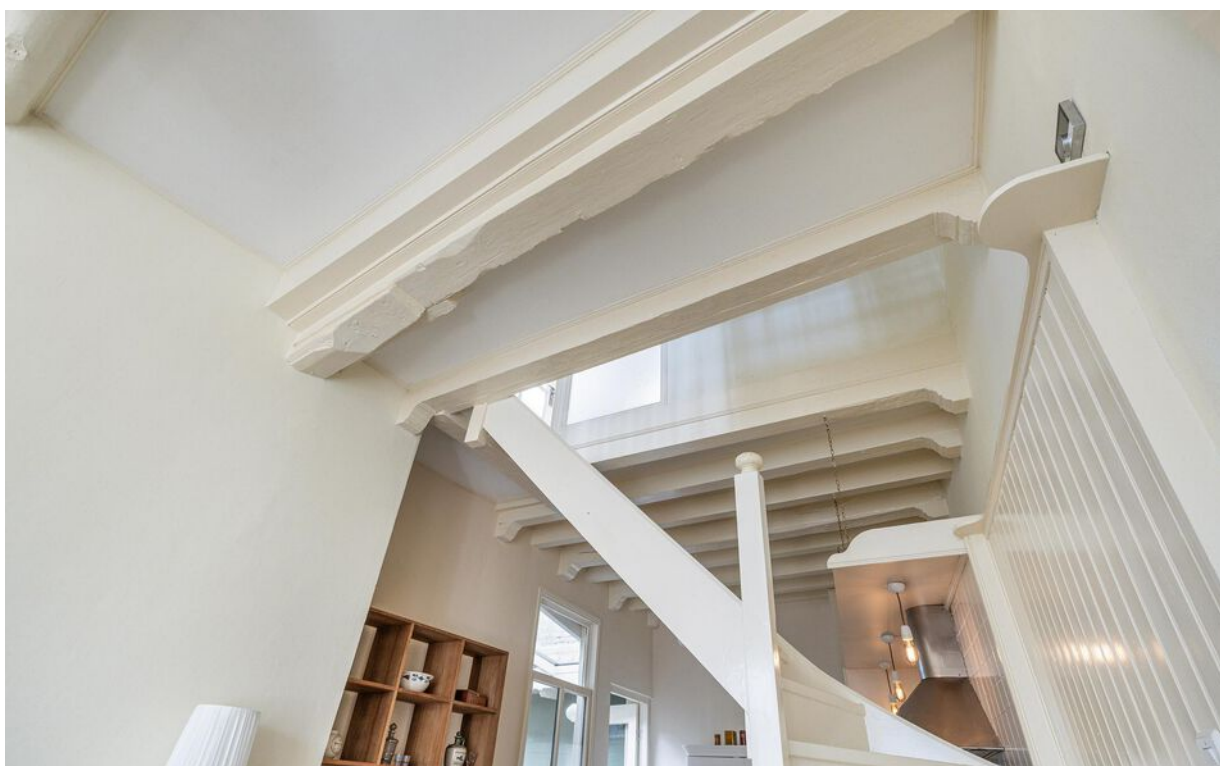
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



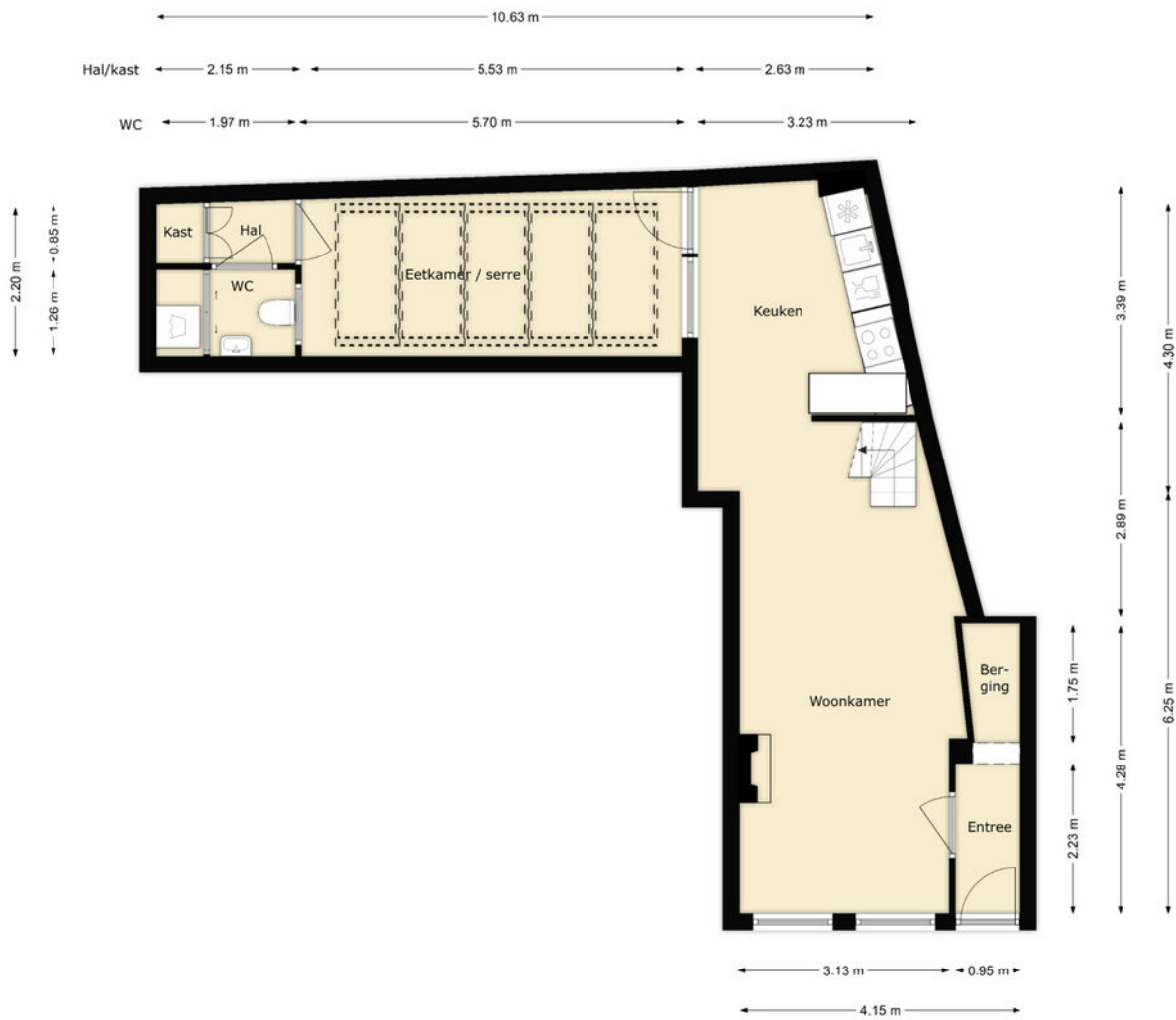


# Foto's

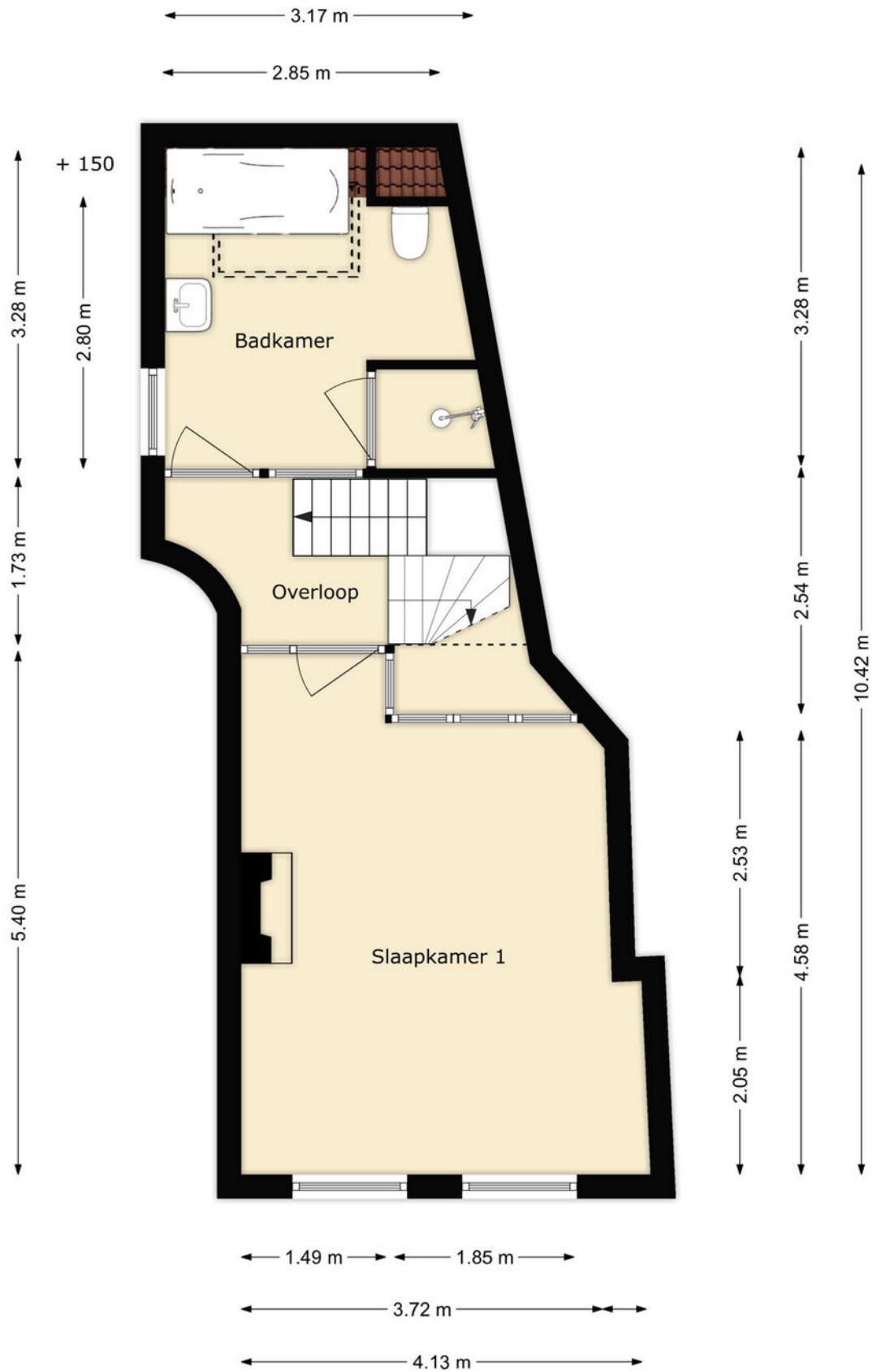
---



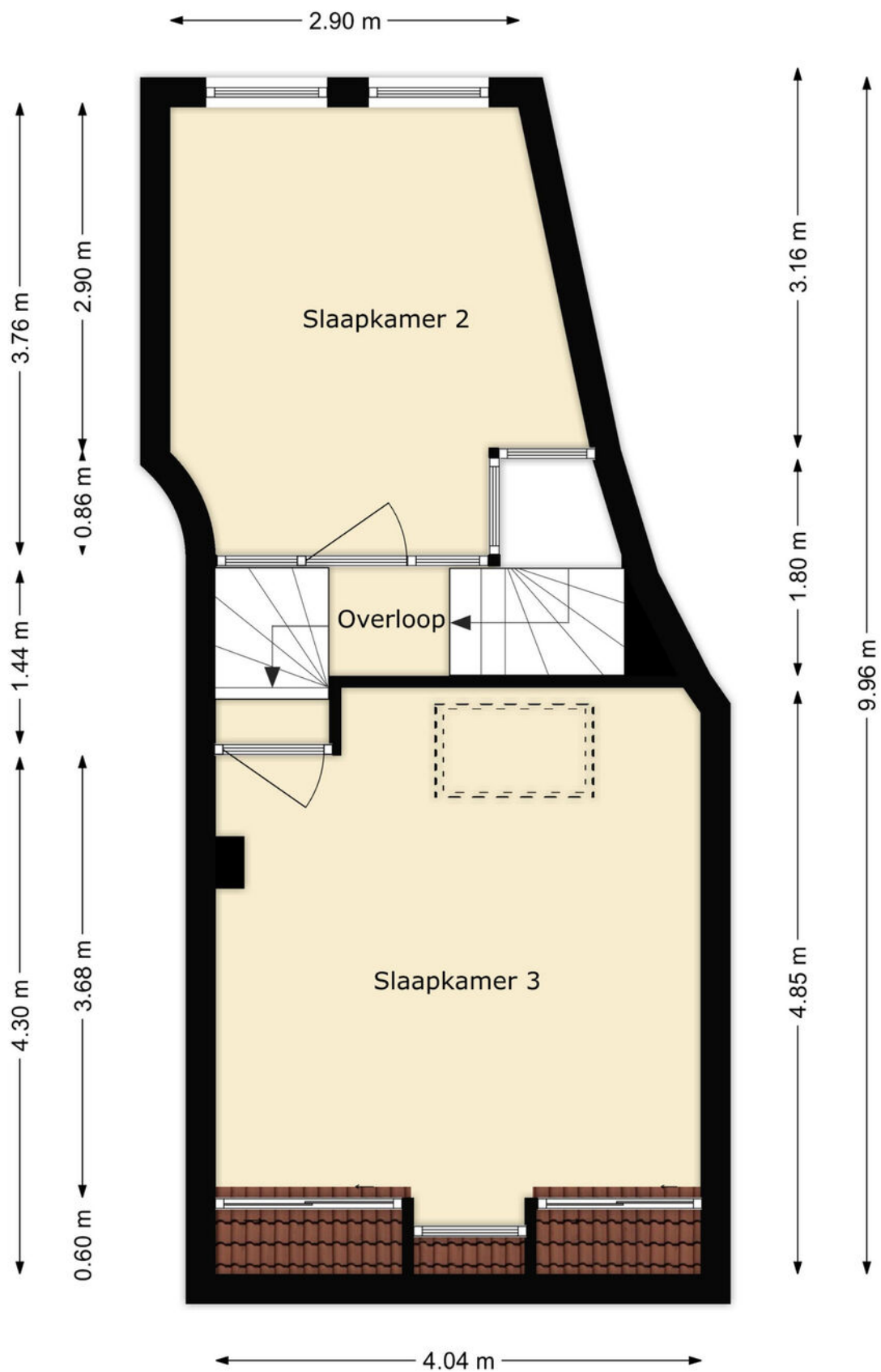
# Tekeningen



# Tekeningen



# Tekeningen






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Brielle	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3126	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>	

# Kenmerken

---

## Overdracht

Aanvaarding in overleg

## Bouw

Soort woning eengezinswoning

Type woonhuis tussenwoning

Bouwworm Bestaande bouw

Bouwjaar 1650

Huidige bestemming Woonruimte

Onderhoud binnen goed

Onderhoud buiten goed

Dak zadeldak met pannen

Isolatie dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 62 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 120 m<sup>2</sup>

Inhoud 459 m<sup>3</sup>

## Energie

Energie label nvt ivm Rijksmonument

Verwarming c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard

Warm water c.v.-ketel

C.V.-ketel Remeha 2022

## Indeling

Aantal kamers 4

Aantal slaapkamers 3

Tuinkamer

Heeft een achterom nee

## Berguimte

Parkeergelegenheid openbaar parkeren in de straat

Schuur/berging inpandige 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.*

#### VBO-ERKEND EN GECERTIFICEERD

*We zijn lid van de branchevereniging VBO en de makelaar is uiteraard gecertificeerd (SCVM en 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 40 jaar in de regio en heeft daarnaast ruim 23 jaar werkervaring in de lokale makelaardij. Ons makelaarskantoor is gevestigd in een charmant stadspan in het centrum van Brielle. Van hieruit is heel Voorne-Putten goed en snel bereikbaar. U bent van harte welkom, wij staan u graag te woord!*

#### 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 gebruiksoverlakte. 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 VBO voorwaarden.*

0222 voor anker  
VBO  
POD  
RT