

**TE KOOP**  
**€ 350.000 k.k.**

**De Vreij Makelaardij**

Vischstraat 1  
3231 AV Brielle  
0181-745585

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



**Venkelstraat 25 a**  
3231 XT Brielle





## Inleiding

---

Midden in de historische vesting van Brielle gelegen appartement (maisonnette woning) op de begane grond en 1e verdieping. Het huis beschikt ondermeer over een royale woonkeuken, twee slaapkamers en zonnig terrasje. De sfeervolle woonkamer is ruim en beschikt over dakramen met veel lichtinval. De woning, bouw ca. 1750 is geheel grondig gerenoveerd in 2024. Het woonopp bedraagt ca. 110 m<sup>2</sup>. De houten kozijnen zijn grotendeels v.v. dubbel glas en de begane grondvloer is uitgevoerd in beton. Verwarming geschiedt middels airco units (Mitsubishi 2024). Parkeermogelijkheden op loopafstand. Bushalte, winkels en horeca nabij de woning. Instapklaar wonen in de bruisende Brielse vesting!

### Omschrijving

Via een pleintje aan de Venkelstraat bereikt u de voordeur.

Entree/ hal met grote kast. Deze beschikt over bergruimte, meterkast en opstelplaats boiler.



## Ligging en indeling

---

Woonkeuken - ca. 8.38 x 3.46 m

De begane grond biedt plaats aan de zeer ruime woonkeuken. Een heerlijke plek in het huis. Het keukenraam kijkt uit op de Catharijnekkerk. De nieuwe (2024) keuken is uitgevoerd met een wandopstelling met een spoelunit, close in boiler, vaatwasmachine, koelkast, combi-oven, stoomoven en hardsteen werkblad. Het kookeiland beschikt verder over lades, een inductiekookplaat en afzuigkap. Apparatuur is veelal Miele. In de keuken is goede lichtinval, mede door de vide en dakramen. In de keuken is een sfeervolle speksteen houtkachel geplaatst. Via de spiltrap bereik je de 1e verdieping. De vloer is afgewerkt met pvc. De wanden zijn v.v. fraaie akoestische wandpanelen.





# Ligging en indeling

---

Eerste verdieping:

Overloop met fraaie vide.

Woonkamer - ca. 7.85 x 3.78 m

Ruime woonkamer met visgraat pvc vloer en fraaie hoge plinten. De sfeervolle kamer met balken in het zicht heeft veel lichtinval door de dakramen op de zuidkant. Hier is tevens een airco unit (voor verwarmen en koelen van de ruimte).



# Ligging en indeling

---

## Doorloop

De doorloop met dakramen biedt toegang tot de twee kamers voor.

## Slaapkamer I - ca. 5.96 x 4.02 m

De zeer ruime hoofdslaapkamer is gelegen aan de zijde Nobelstraat. De kamer met dakramen heeft tevens een kopgevelraam. Ook deze kamer beschikt over een prachtige visgraadvloer en airco.

## Slaapkamer II- ca. 3.56 x 2.10 m

Slaapkamer/ werkkamer voorzien van daglicht. Ook hier loopt de visgraatvloer door.





## Ligging en indeling

---

Badkamer - ca. 4.05 x 3.15 m

De ruime badkamer is uitgevoerd met inloofdouche, ligbad op pootjes (met uitzicht op de kerk!), wastafelmeubel, wc en wasmachineaansluiting.





# Ligging en indeling

---

Stadstuin/ plaatsje

Het plaatsje is een klein maar zonnig terras. Hier kan je op de tuinbank heerlijk genieten.





# Ligging en indeling

---

Bijzonderheden:

- goede locatie in de historische vesting;
- beschermd stadsgezicht;
- geheel nieuw/ renovatie 2024 met ondermeer elektra, verwarming, isolatie, keuken en afwerking;
- het appartement wordt verkocht incl. inboedel;
- appartement/ maisonnette woning gelegen op de begane grond en 1e verdieping;
- woonoppervlakte: ca. 110 m<sup>2</sup>;
- verwarming en koeling middels airco (Mitsubishi 2024, inverter);
- warmwater via boiler (eigendom, Ariston 2024);
- houten kozijnen, grotendeels dubbel glas, dakramen HR++ glas;
- dak gedekt met pannen + isolatie, betonvloer, verdiepingsvloer hout;
- plaatsje en entree grenzend aan pleintje, privéterrein wordt 's avonds met hek afgesloten;
- pleintje met recht van overpad;
- VvE opgericht (2 appartementsrechten, voor winkel Nobelstraat, achter is Venkelstraat 25 A). Bijdrage ca. € 90,- per maand.





# Ligging en indeling

---

In de koopovereenkomst worden enkele extra clausules opgenomen:

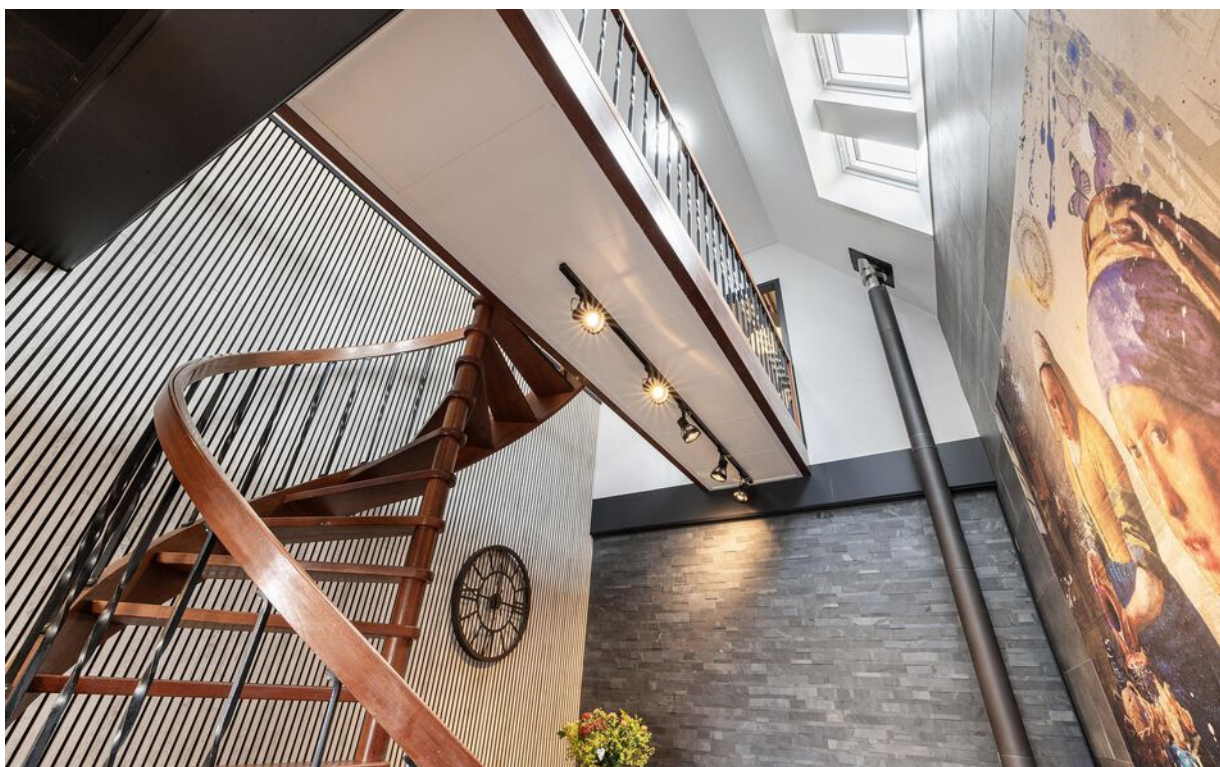
- Beschermd stadsgezicht;
- Ouderdomsclausule;
- Niet zelf bewoondclausule.

Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen aankoopmakelaar mee!



# Foto's

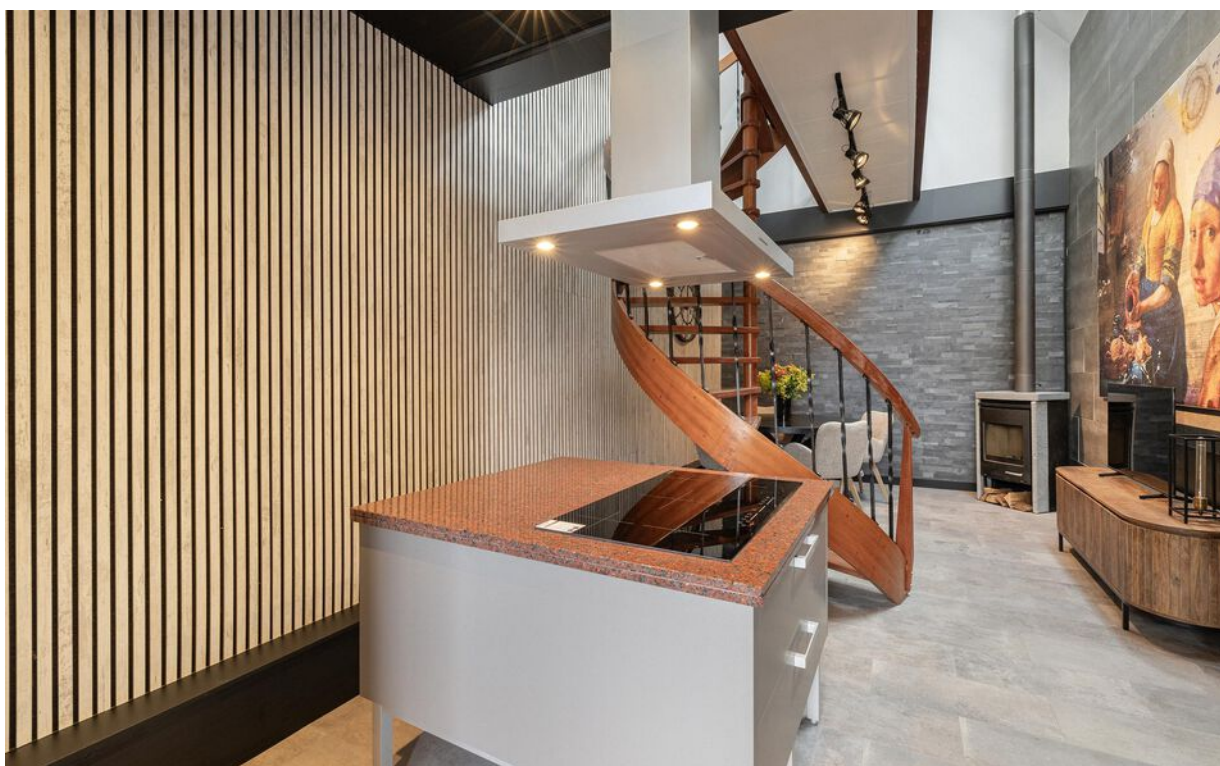
---





# Foto's

---





# Foto's

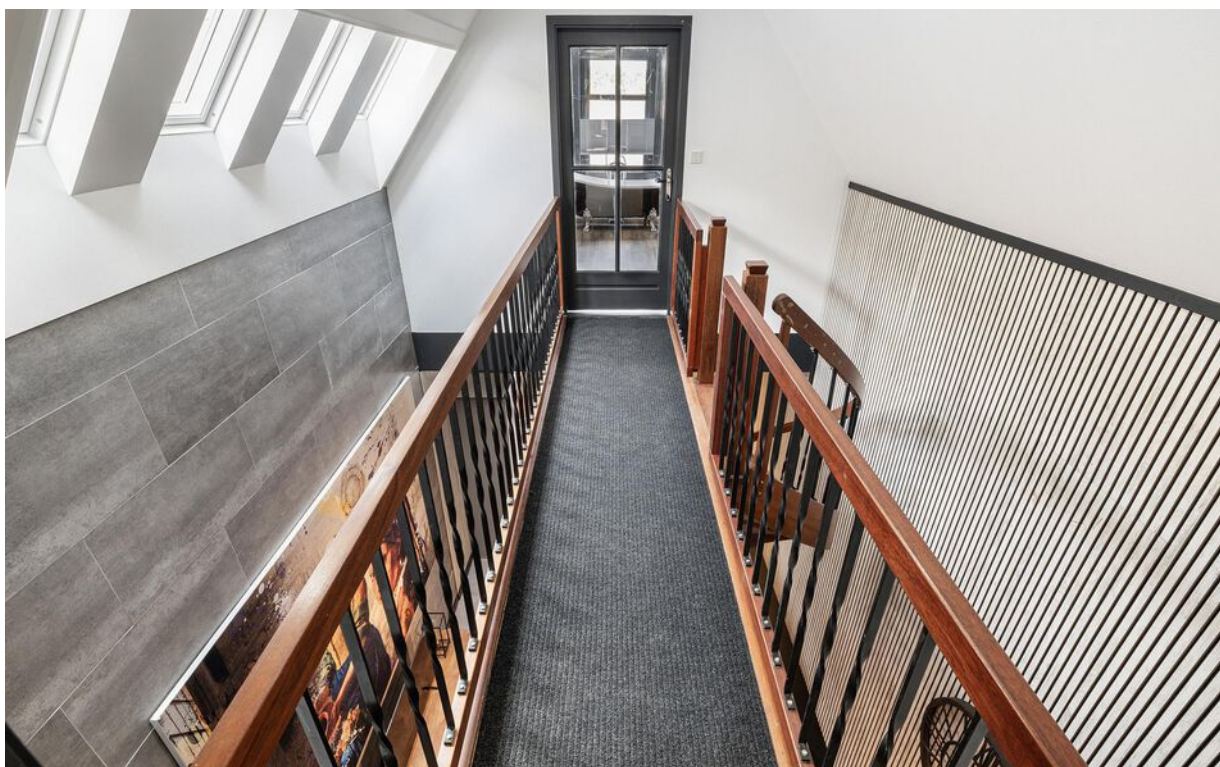
---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

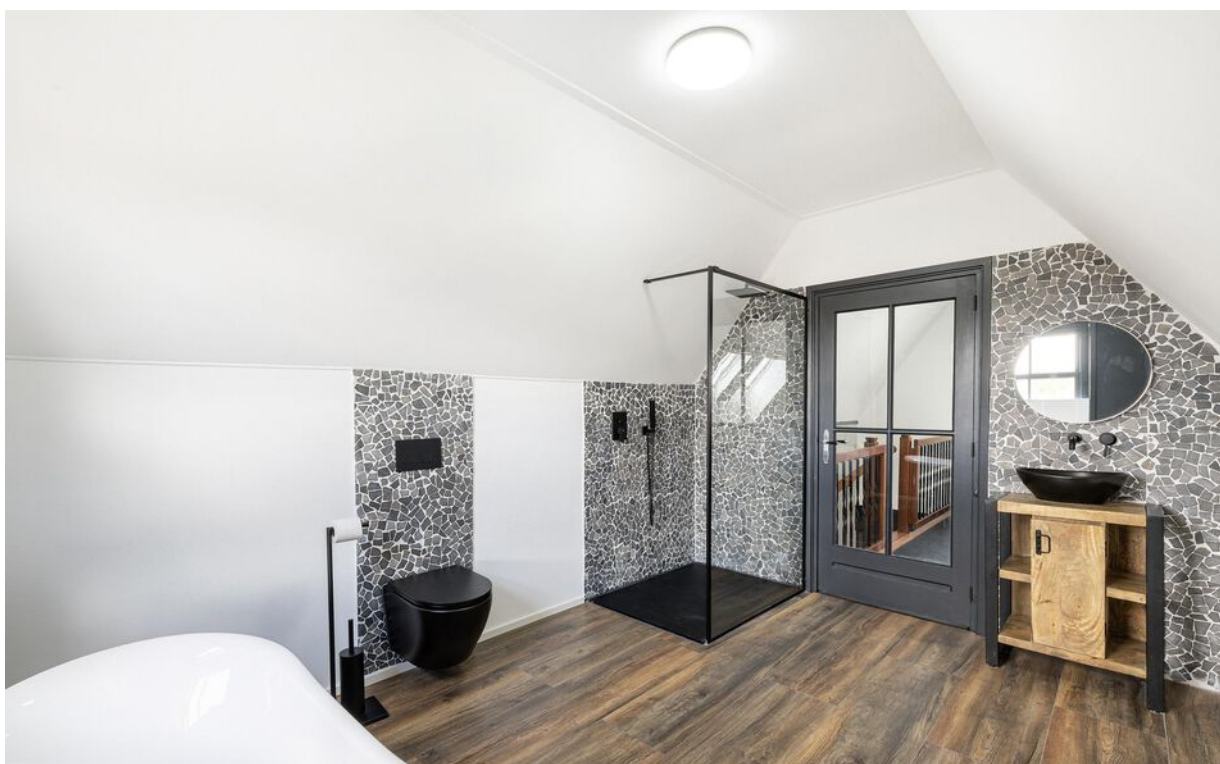
---





# Foto's

---





# Foto's

---





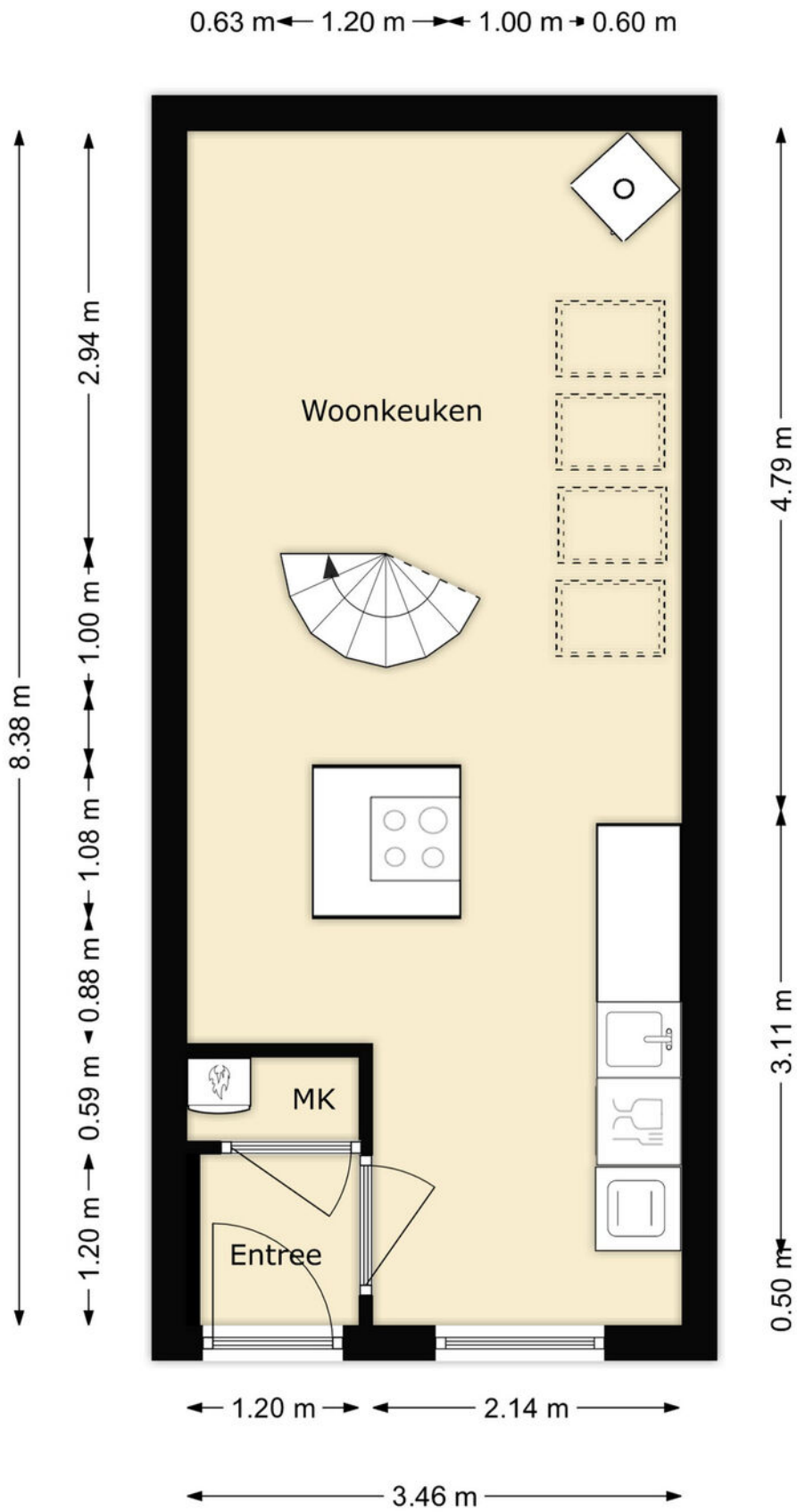
# Foto's

---

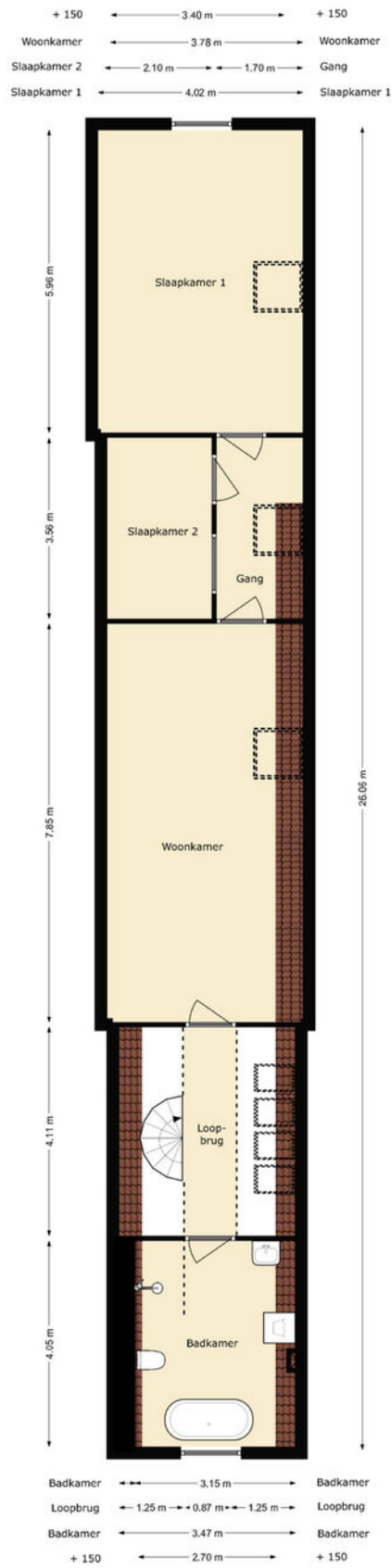




# Tekeningen



# Tekeningen





# Kadastrale kaart

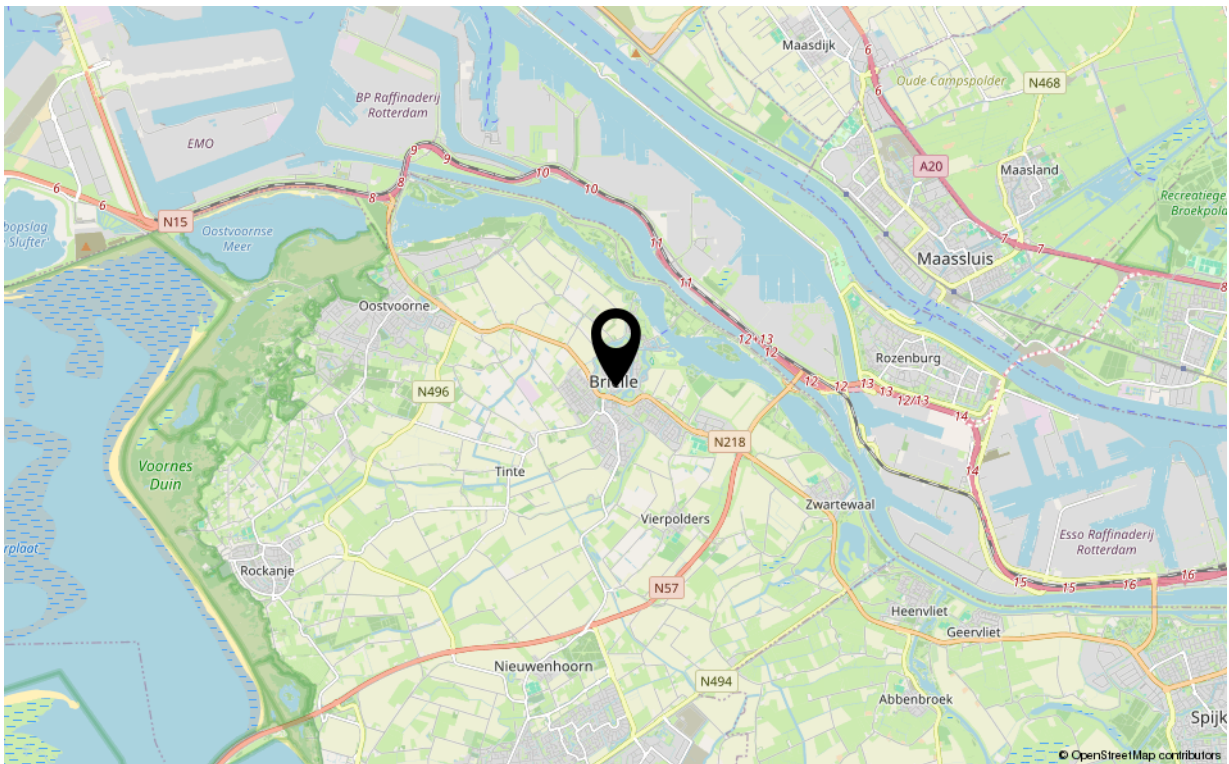
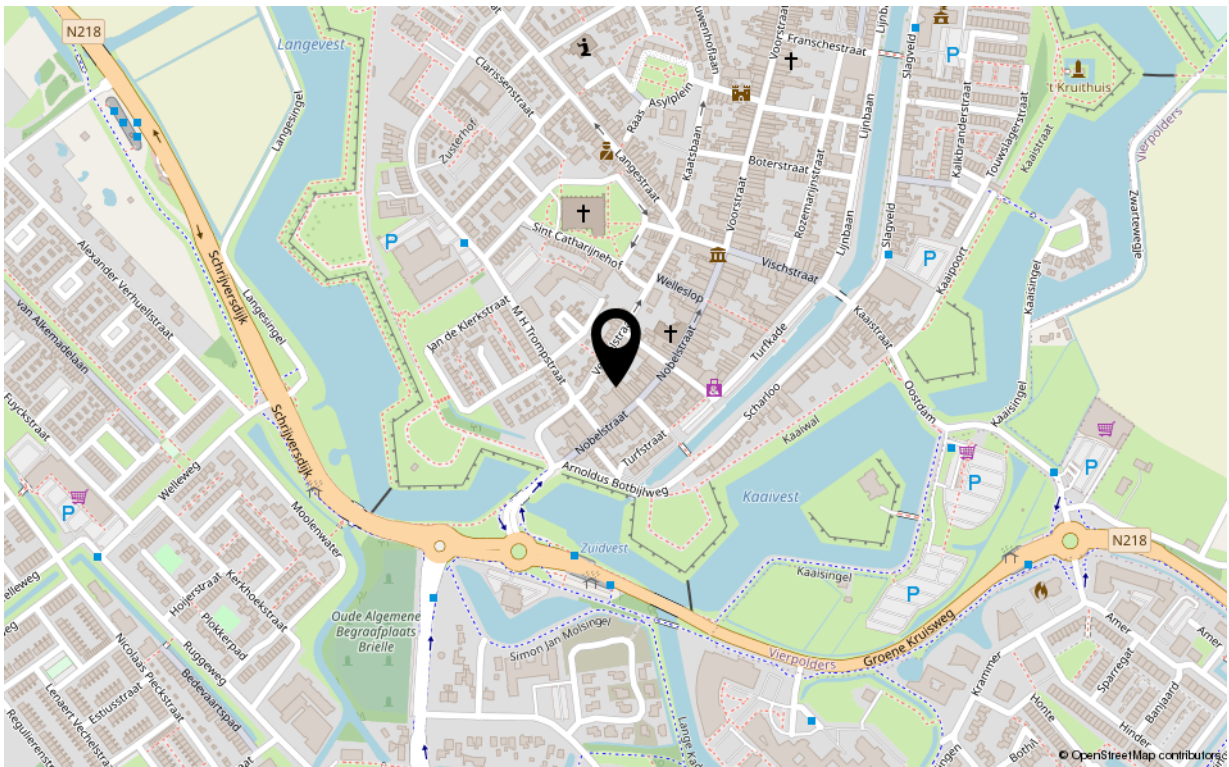
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Brielle</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4998</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>	
---	---	--

# Google maps





# Kenmerken

---

## Overdracht

Aanvaarding in overleg

## Bouw

Soort woning maisonnette  
Type woonhuis appartement  
Bouwworm Bestaande bouw  
Bouwjaar 1750  
Huidige bestemming Woonruimte  
Onderhoud binnen goed  
Onderhoud buiten goed  
Dak Dwarskap met pannen  
Isolatie dakisolatie, vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 0 m<sup>2</sup>  
Gebruiksoppervlakte wonen 110 m<sup>2</sup>  
Inhoud 425 m<sup>3</sup>

## Energie

Energie label C  
Verwarming elektrische verwarming, houtkachel  
Warm water elektrische boiler eigendom

## Indeling

Aantal kamers 4  
Aantal slaapkamers 2

## Buitenruimte

Heeft een achterom plaatsje  
Staat nee  
normaal

## Bergruimte

Parkeergelegenheid openbaar parkeren in nabijheid  
Schuur/berging geen



# 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 stadspand 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 gebruiksovervlakte. 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.*