

**TE KOOP**  
**€ 639.000 k.k.**

**De Vreij Makelaardij**

Vischstraat 1  
3231 AV Brielle  
0181-745585

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



**Kalkbranderstraat 2**

**3231 BT Brielle**



## Inleiding

---

Op gewilde en rustige locatie gelegen ruime, in jaren 30 stijl gebouwde, goed onderhouden hoekwoning. De woning grenst aan de vestingwallen, heeft een karakteristieke uitstraling en is gebouwd in 1999. Het woonoppervlak is ca. 136 m<sup>2</sup> en de woning is gelegen op een perceel van 175 m<sup>2</sup>. Vermeldenswaardig zijn de ruime living met grote erker en zijramen en de 4e slaapkamer met tuitgevel op zolder. Verwarming middels cv ketel (2012). De woning ligt in de vesting van Brielle met alle voorzieningen op loopafstand. Parkeren kan in de straat.



# Ligging en indeling

---

## Omschrijving

Entree/ hal met garderobe, moderne meterkast, geheel betegeld toilet met fonteintje, trapkast en trapopgang naar de 1e verdieping.

Woonkamer - ca. 6.75 x 6.18/ 4.41 m

Royale sfeervolle woonkamer met grote erker en gashaard. Vanuit de heerlijk lichte woonkamer is er zicht op de wallen. De vloer is v.v. mooie massief eiken plankenvloer en via de achterdeur bereik je de tuin.



## Ligging en indeling

---

Keuken - ca. 3.58 x 2.98 m

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De ruime hoekopstelling in jaren 30 stijl beschikt over een spoelunit, Boretti oven, 4 pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, koelkast en hardstenen werkblad. Fraai is het uitzicht op het groene plantsoen aan de voorkant.



# Ligging en indeling

---

## Eerste verdieping

Overloop met zijraam, vaste kast, trapopgang naar 2e verdieping. De gehele verdieping is v.v. een prachtige massief eiken vloer.

Slaapkamer I - ca. 5.37 x 2.97 m

Deze heerlijk ruime slaapkamer is gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer II - ca. 4.42 x 2.39 m

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer III - ca. 3.42 x 2.68 m

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde.



## Ligging en indeling

---

Badkamer - ca. 3.00 x 2.10 m

De badkamer in jaren 30 stijl beschikt over een ligbad met douche, 2e toilet, wastafel en radiator.



# Ligging en indeling

---

## Tweede verdieping

Overloop met zijraam, vlizotrap naar vliering en toegang tot de wasruimte, inloopkast en slaapkamer IV.

Slaapkamer IV - ca. 5.45 (tot 1,50m lijn) x 3.20 m

Ruime slaapkamer met aan de voorzijde een tuitgevel met raam en aan de achterzijde een dakraam. De gehele 2e verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

Wasruimte - ca. 2.50 x 1.88 m

In de wasruimte bevindt zich de opstelplaats voor wasmachine, droger, de unit van de mechanische ventilatie en CV-ketel (Intergas 2012). De ruimte is v.v. een tegelvloer.

Inloopkast - ca. 1.88 x 1.38 m

Royale inloopkast bereikbaar vanaf de overloop.

Bergzolder - ca. 5.15 x 1.20

Royale bergzolder met laminaatvloer, verlichting en elektra. Bereikbaar via de vlizotrap.



## Ligging en indeling

---

### Tuin

De fraai aangelegde tuin met rondom een hедера heining is bestraat met Waalstenen (zgn. Waaltjes) en beschikt over een terras, borders, prachtige (lei)bomen en een sierhekwerk. De tuin is te bereiken via de achterom. De vrijstaande stenen berging met betonnen dak beschikt over elektra.

De voor- en zijtuin zijn volledig bestraat met Waaltjes en de woning is aan de voorzijde voorzien van een mooie markies.





# Ligging en indeling

---

Bijzonderheden:

- karakteristieke volledig geïsoleerde woning;
- grote aanbouw/ erker aan zijgevel, zolder met tuitgevel;
- woonkamer met zicht op de Brielse wallen;
- keukenraam v.v. markies;
- 4 ruime slaapkamers en een bergzolder;
- goed onderhouden;
- bouwjaar 1999, woonopp ca. 136 m<sup>2</sup>;
- hardhouten kozijnen v.v. dubbelglas, deels HR++;
- cv combiketel (Intergas HR 2012);
- gewilde en rustige locatie nabij voorzieningen;
- beschermd stadsgezicht.

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

# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



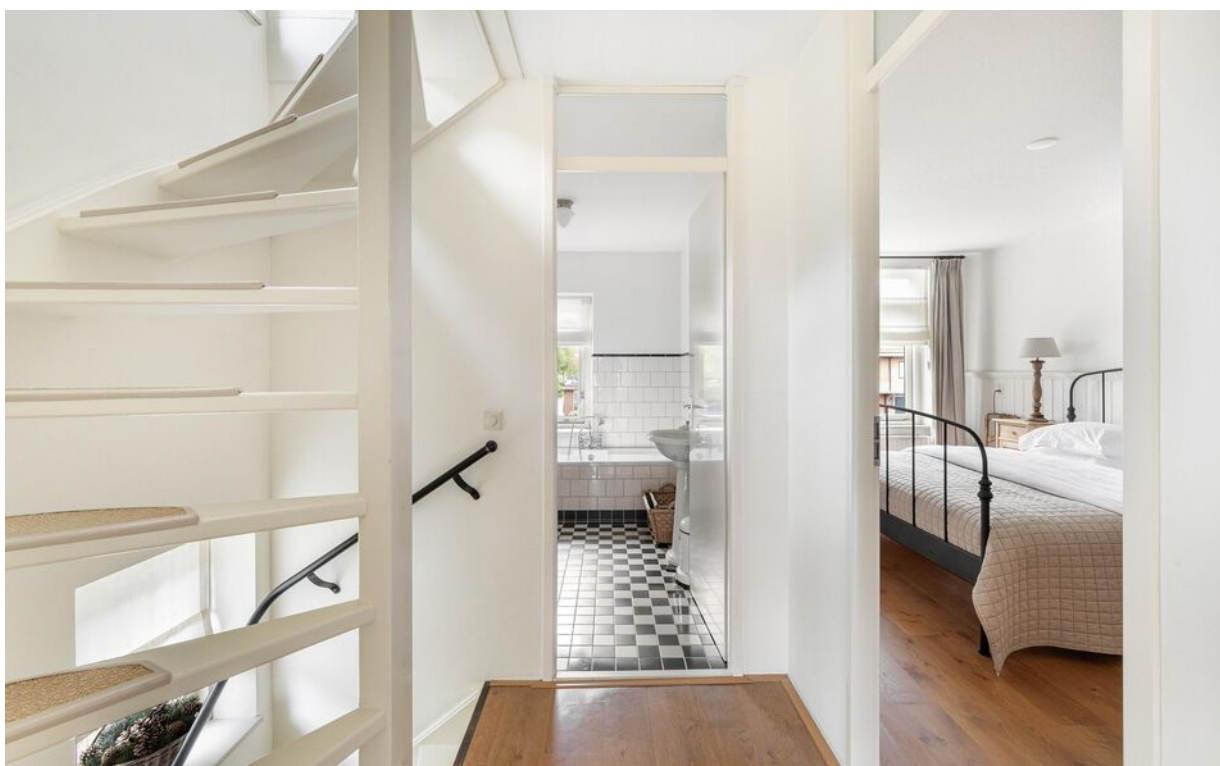
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---



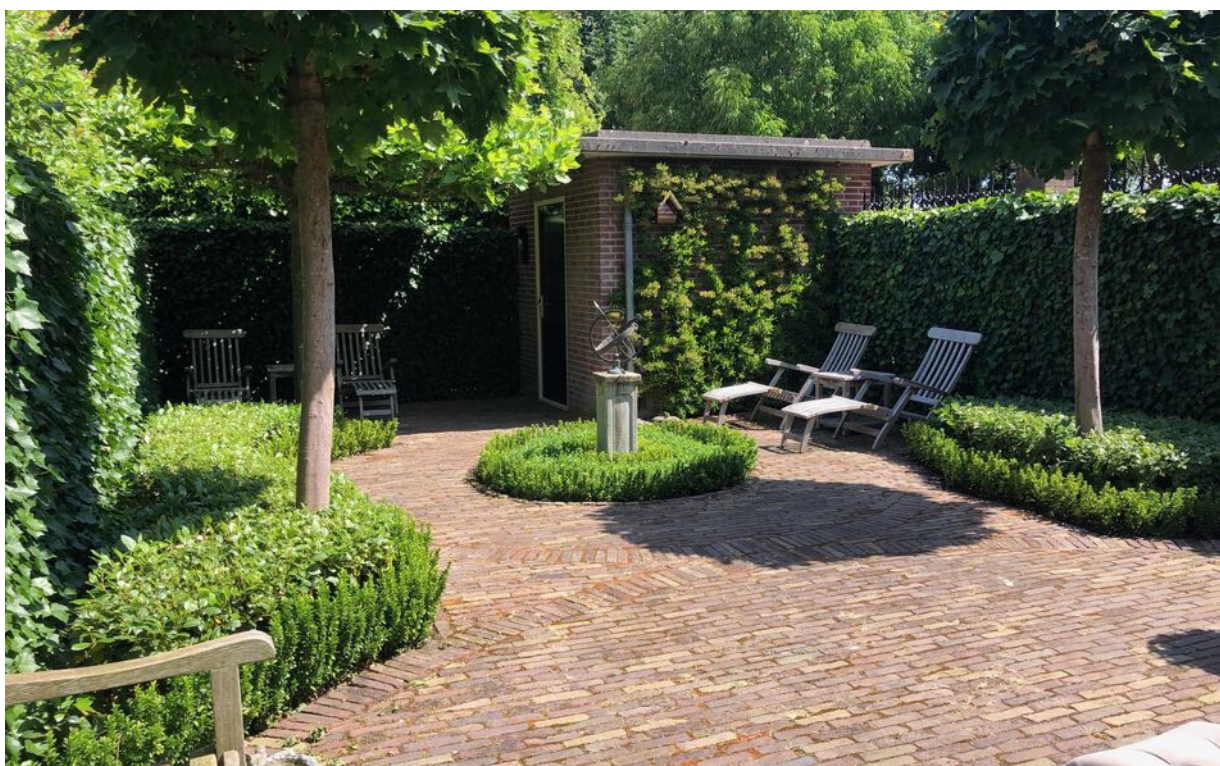
# Foto's

---



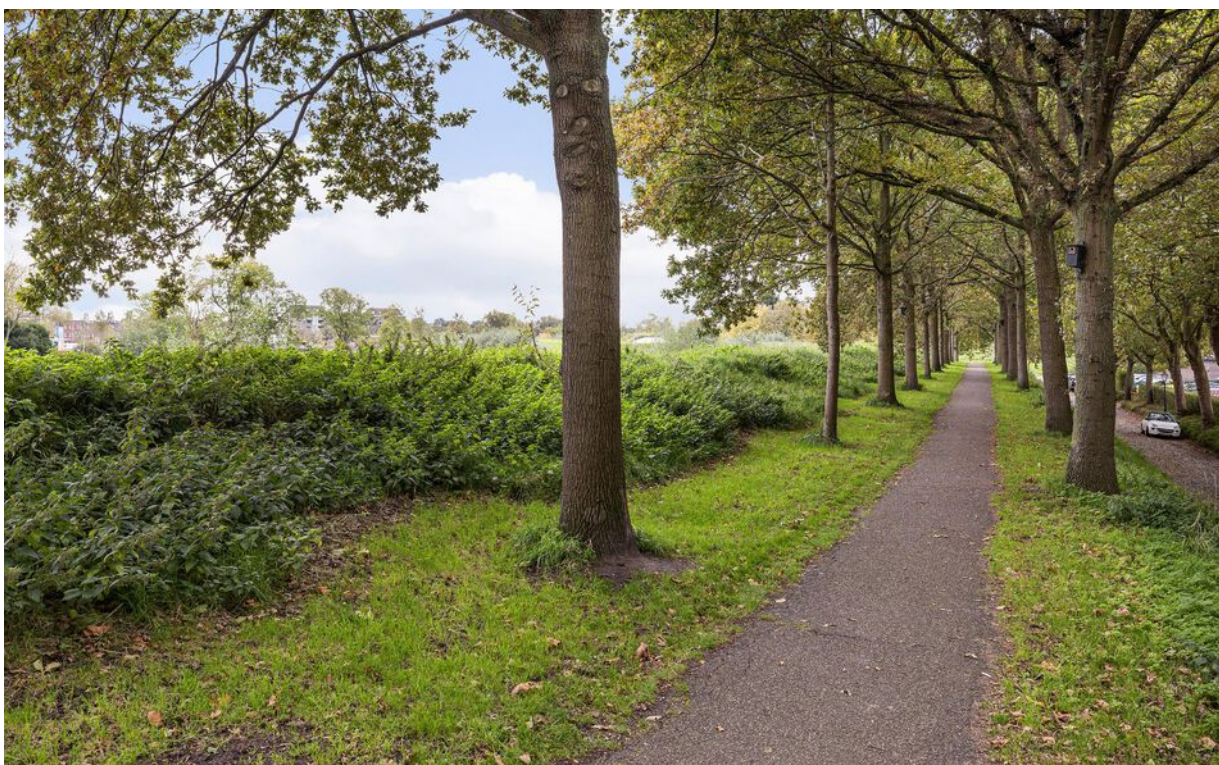
# Foto's

---

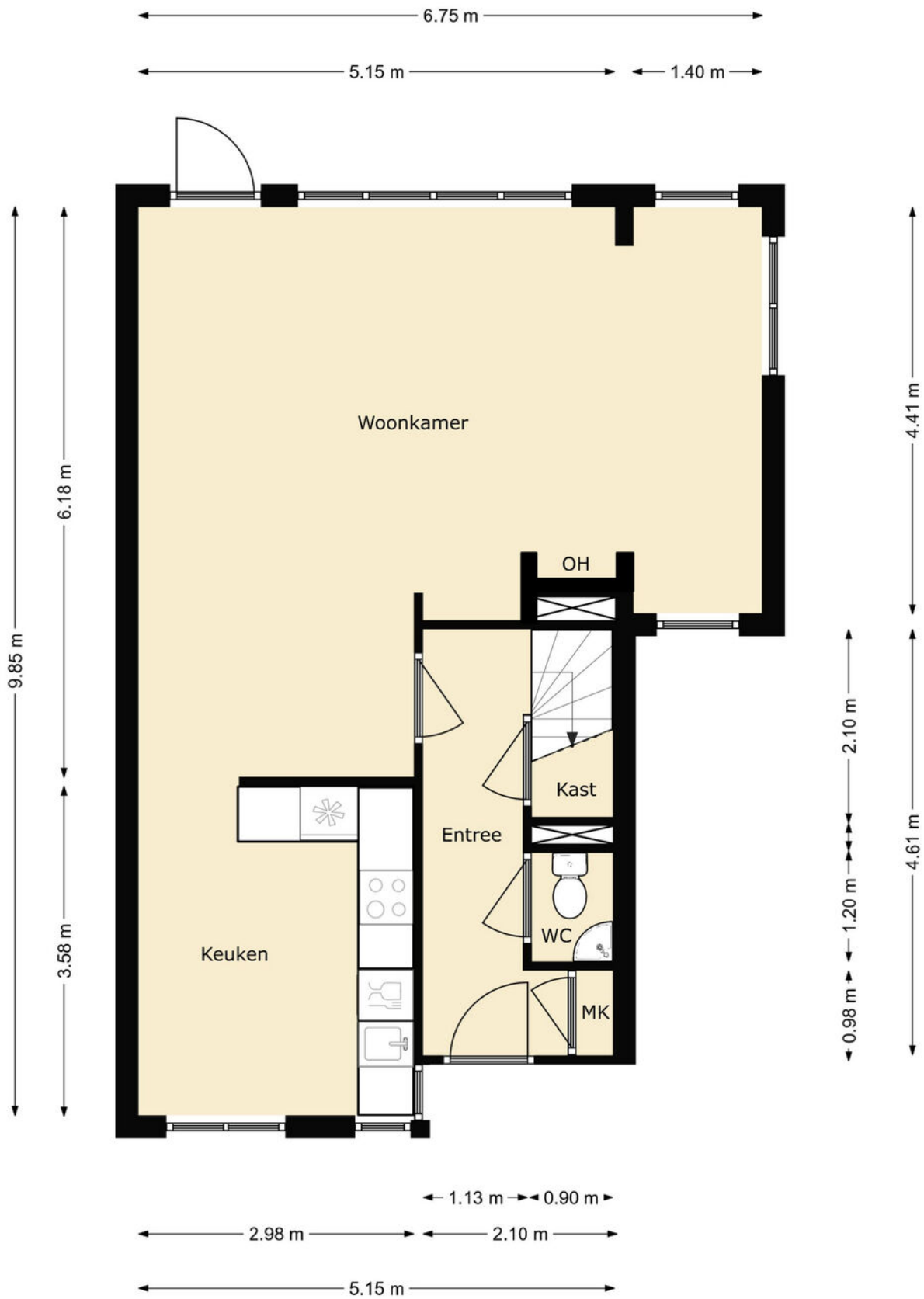


# Foto's

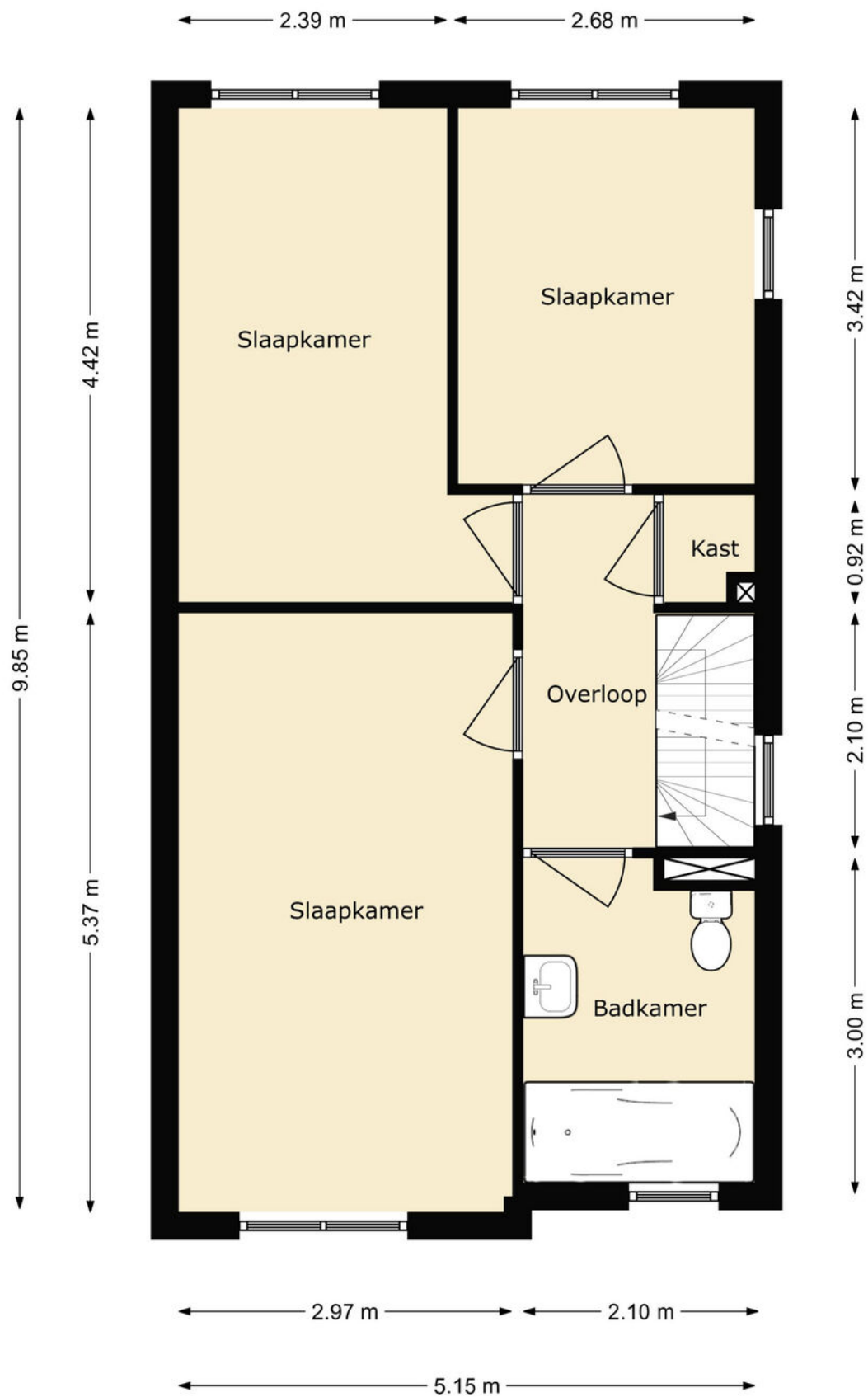
---



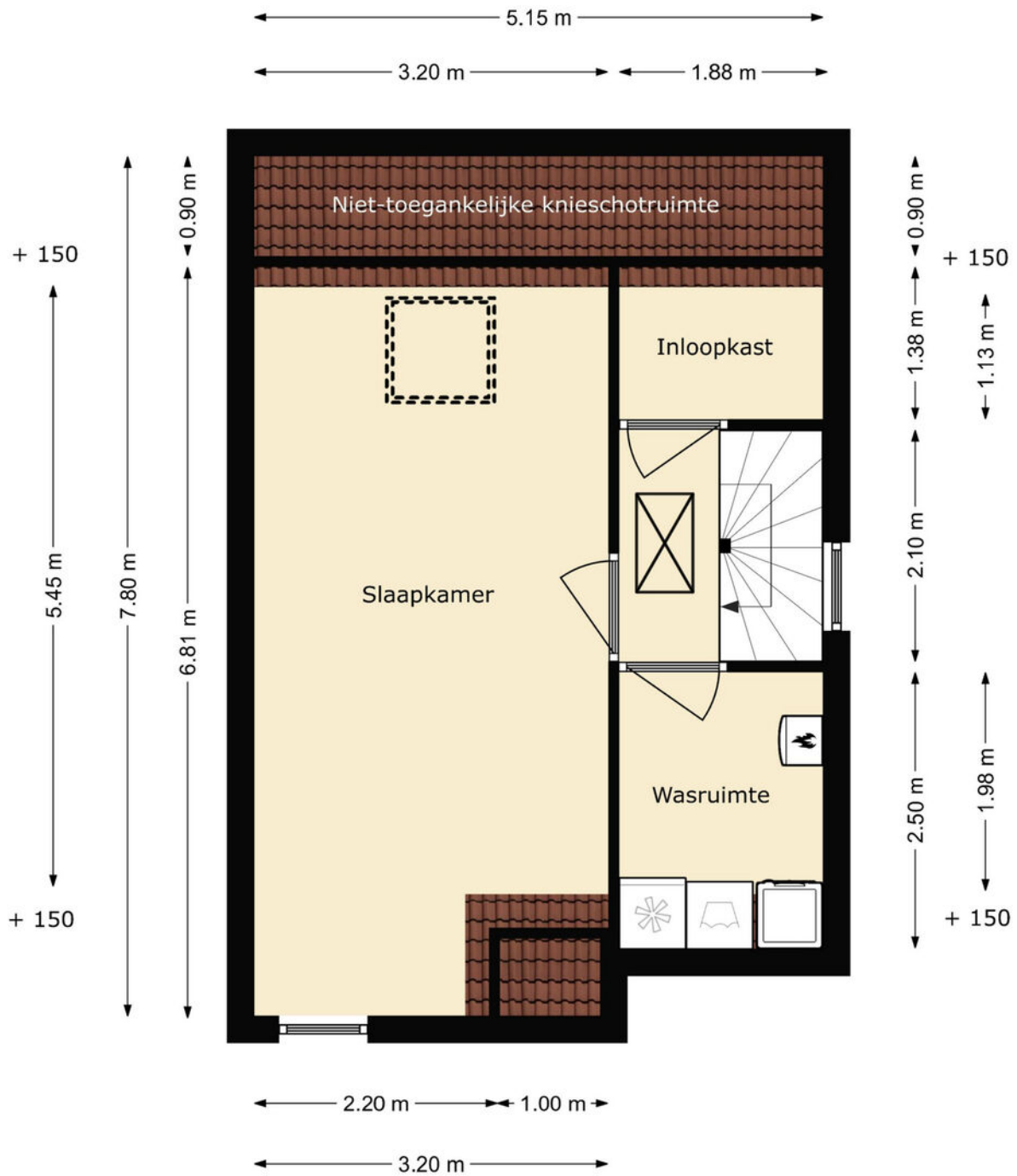
# Tekeningen



# Tekeningen



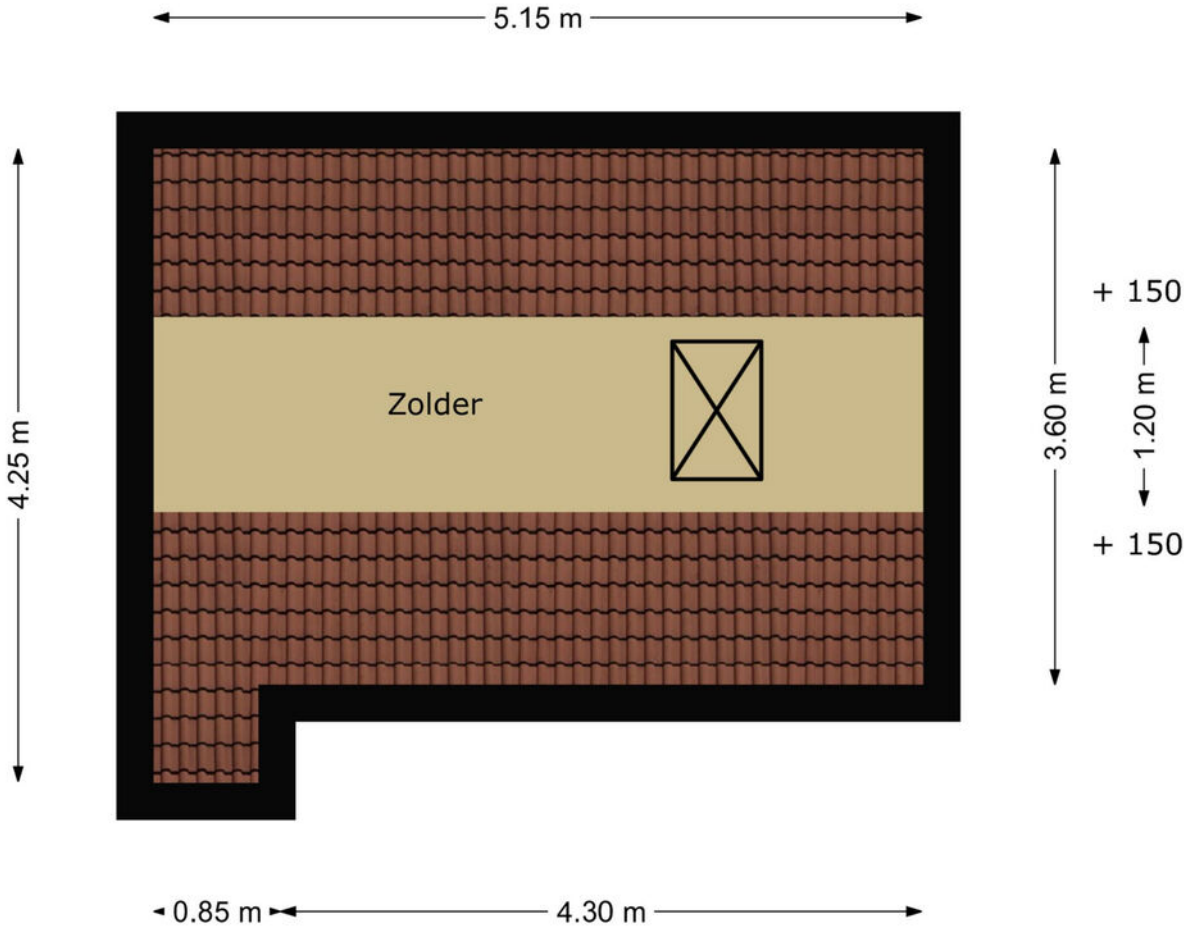
# Tekeningen





# Tekeningen

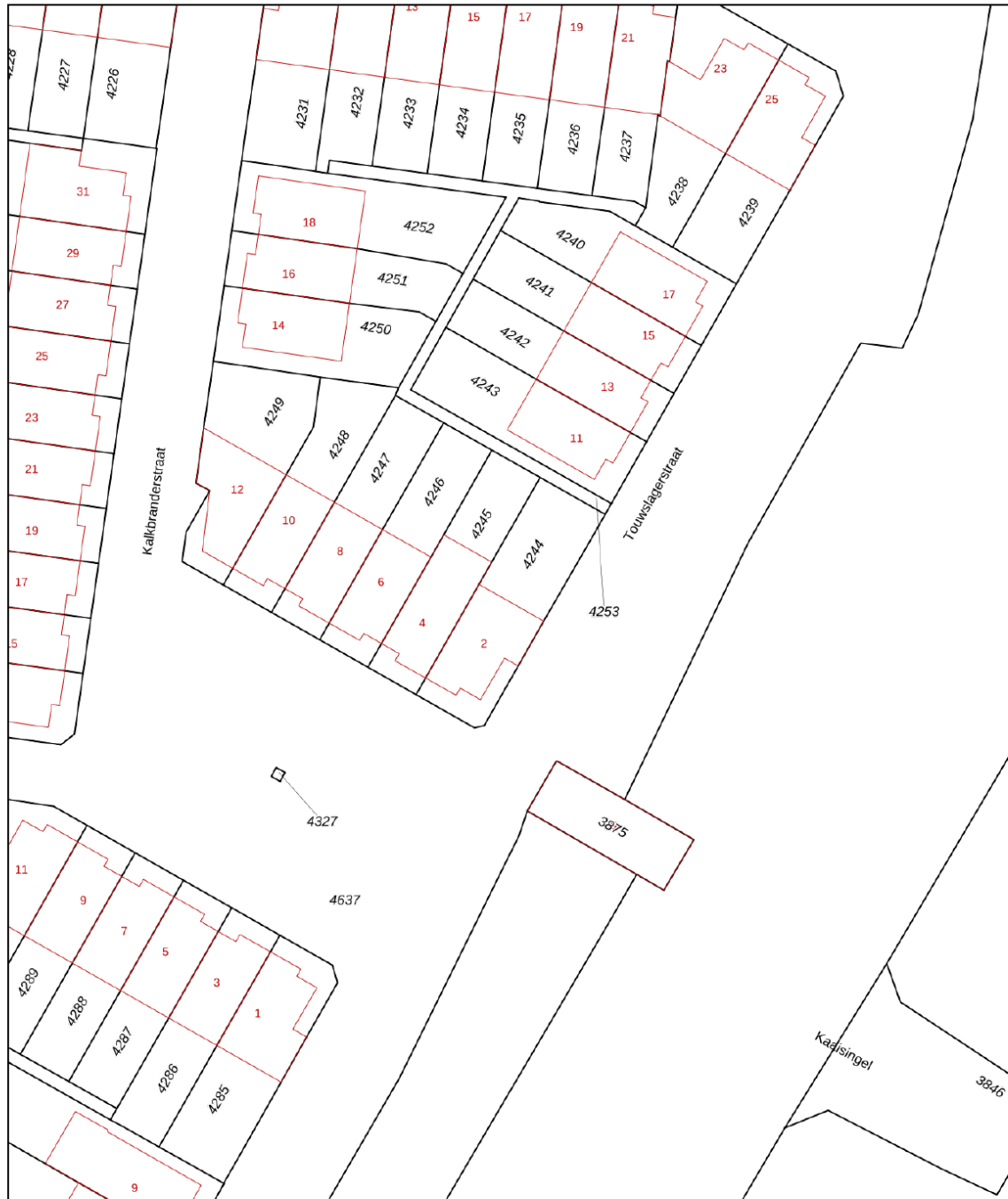
---




# Kadastrale kaart

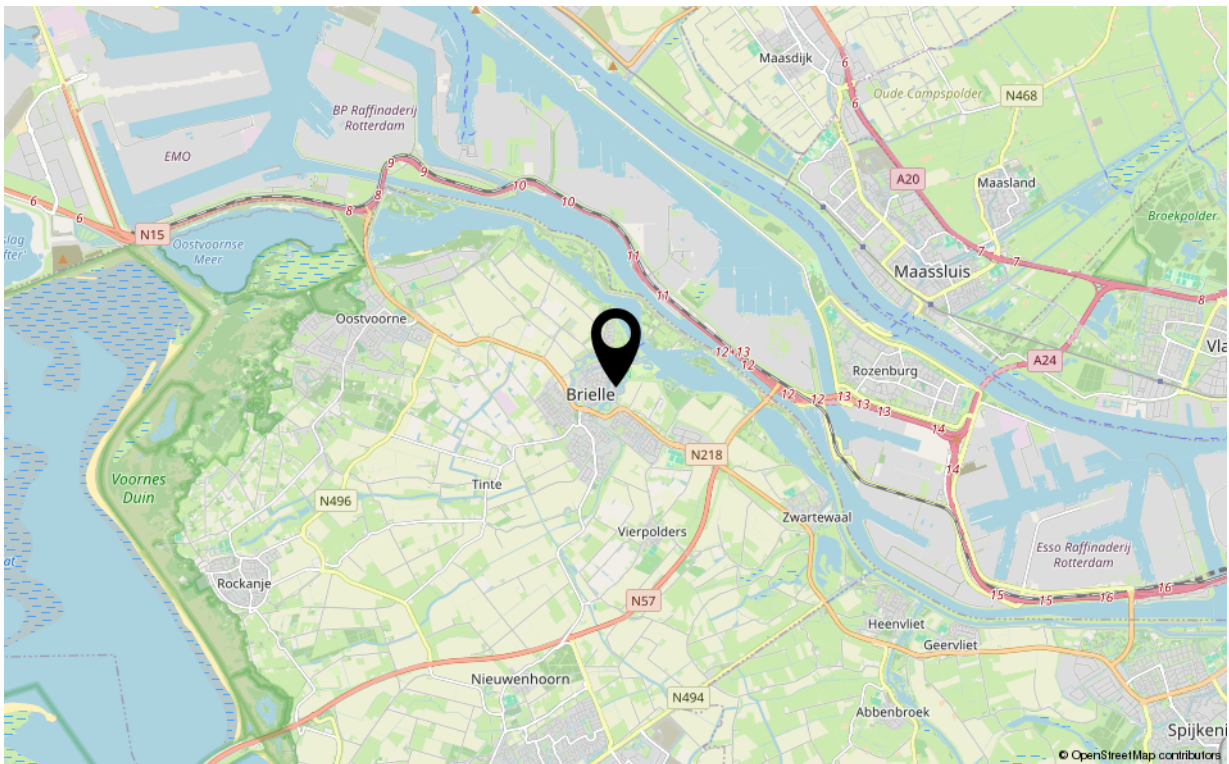
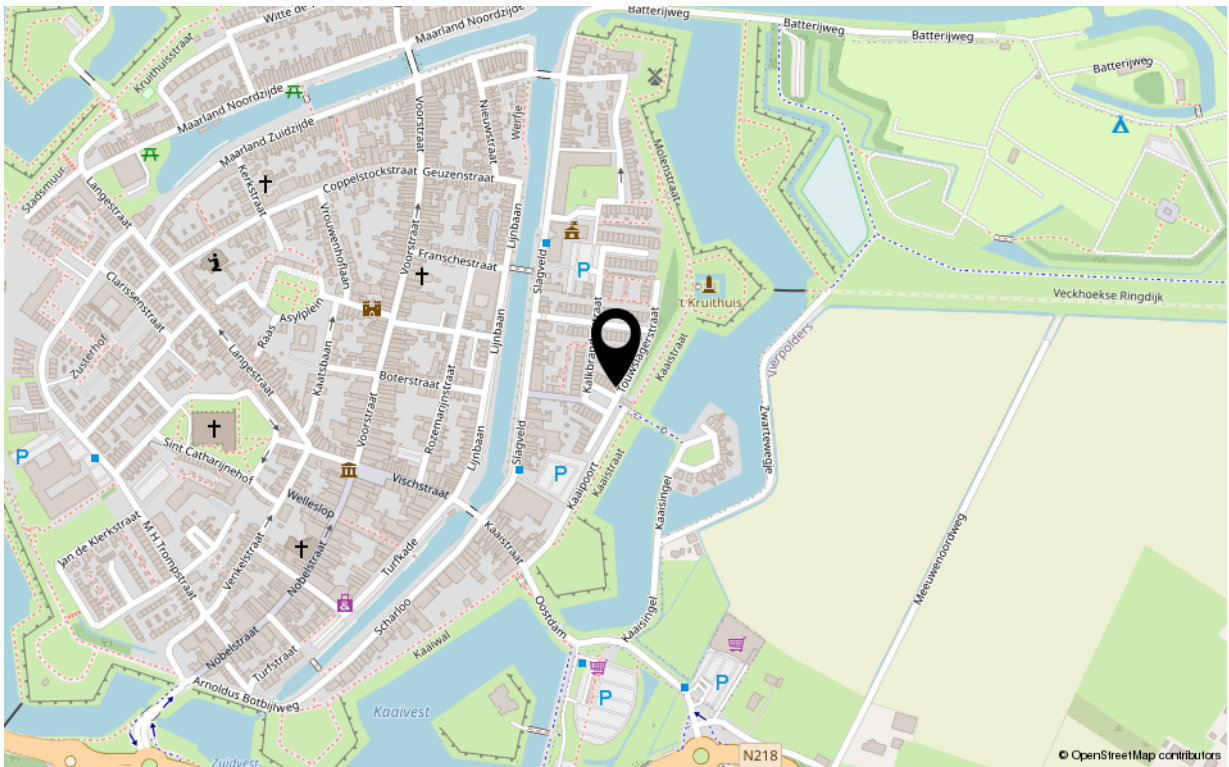
Kadastrale kaart

Uw referentie: Kalkbranderstraat2



<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 eensluidend uittreksel, geleverd op 6 februari 2023 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 4244</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 eengezinswoning  
Type woonhuis hoekwoning  
Bouwworm Bestaande bouw  
Bouwjaar 1999  
Huidige bestemming Woonruimte  
Onderhoud binnen goed  
Onderhoud buiten goed  
Isolatie volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 175 m<sup>2</sup>  
Gebruiksoppervlakte wonen 136 m<sup>2</sup>  
Inhoud 485 m<sup>3</sup>  
Oppervlakte externe bergruimte 8 m<sup>2</sup>

## Energie

Energie label A  
Verwarming c.v.-ketel  
Warm water c.v.-ketel  
C.V.-ketel Intergas HRE 2012

## Indeling

Aantal kamers 5  
Aantal slaapkamers 4

## Buitenruimte

Ligging noordoost  
Hoofdtuin achtertuin  
Heeft een achterom ja  
Staat verzorgd

## Bergruimte

Parkeergelegenheid openbaar parkeren  
Schuur/bergging vrijstaande stenen schuur



# 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 gebruiksoppervlakte. 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.*