

**TE KOOP**  
**€ 895.000 k.k.**

**De Vreij Makelaardij**

Vischstraat 1  
3231 AV Brielle  
0181-745585

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

**Jan Matthijssenlaan 12**

**3232 ED Brielle**





# Jan Matthijssenlaan 12 3232 ED Brielle

## Inleiding

---

Fraai gelegen, klassieke vrijstaande villa met garage en 6 slaapkamers in de groene wijk "Plantage". Deze charmante woning van 1930 is gelegen op een zonnig perceel van 632 m<sup>2</sup> eigen grond. De woning is geheel gedateerd/ eenvoudig, maar heeft ontzettend veel potentie en is met een woonoppervlak van ca. 170 m<sup>2</sup> royaal te noemen. Maar liefst 6 slaapkamers en 2 badkamers. Vermeldenswaardig zijn o.a. de lichte woonkamer, uitgebouwde keuken en tweede verdieping met 2 slaapkamers en een 2e badkamer. Er is parkeergelegenheid op eigen terrein. In de nabijheid bevinden zich sportfaciliteiten, scholen, busverbinding, winkels en de bruisende vesting van Den Briel. Rotterdam is bereikbaar in 30 minuten.





# Ligging en indeling

---

## Omschrijving

Middels een ruime voortuin met oprit is er toegang tot de woning en garage.

## Begane grond

Hal met trapopgang, betegeld toilet met fonteintje en toegang tot de diverse vertrekken.

## Werkkamer - ca. 2.80 x 2.42 m

Aan de voorzijde is een fraaie lichte werkkamer met zicht op de voortuin.

## Woonkamer - ca. 7.41 x 4.00 m

De royale living is gelegen aan de voorzijde en is v.v. een schouw met haard. Er is uitzicht op het prachtige historische pand van de voormalige Rijks HBS (RSG). Ook is er veel lichtinval door de ramen in de zijgevel.



## Ligging en indeling

---

Eetkamer - ca. 3.85 x 3.82 m

De ruime eetkamer is de verbinding tussen de living en de keuken en is gelegen aan de achterzijde van de woning. In deze ruimte is er plaats voor een heerlijk grote eettafel en door middel van de schuifpui is de tuin bereikbaar.

Keuken - ca. 3.10 x 2.57 m

De open keuken beschikt over een eenvoudige hoekopstelling. Deze heeft een eiland is v.v. een dubbele spoelunit, oven, inductiekookplaat, afzuigkap en toegang tot de kelder. De vloer is v.v. plavuizen. Via de deur is de naastgelegen bijkeuken bereikbaar.





## Ligging en indeling

---

Bijkeuken - ca. 2.46 x 1.99 m

Hier bevindt zich de opstelplaats voor de wasmachine. Via de achterdeur is de tuin en oprit bereikbaar.

Kelder - ca. 8 m<sup>2</sup> (stahoogte ca. 1.80 m)

De kelder biedt plaats aan de moderne meterkast, CV-ketel (Nefit 2017 en boiler (Nefit 2017). Tevens is hier bergruimte.



# Ligging en indeling

---

## Eerste verdieping

Overloop met zijgevelraam en vaste trap naar de 2e verdieping. De gehele verdieping is v.v. tapijt.

## Slaapkamer I - ca. 4.01 x 3.83 m

Deze royale slaapkamer met dakkapel en vaste kast is gelegen aan de voorzijde van de woning en geeft direct toegang tot de badkamer. De vloer is v.v. tapijt en aan de voorzijde is het balkon bereikbaar.

## Badkamer I - ca. 2.84 x 2.43 m

De gedateerde badkamer is uitgerust met een royale douchecabine, dubbel wastafelmeubel, toilet en raam.

De badkamer is vanaf de overloop en vanaf slaapkamer I bereikbaar.





## Ligging en indeling

---

Slaapkamer II - ca. 4.19 x 3.62 m

De grote kamer is gelegen aan de tuinzijde van de woning en heeft de beschikking over een vaste kast en wastafel. De vloer is v.v. tapijt en middels de deur is er toegang tot het dakterras.

Slaapkamer III - ca. 3.10 x 2.82 m

Deze slaapkamer is ook gelegen aan de achterzijde en is v.v. een vaste kast en wastafel.



# Ligging en indeling

---

Tweede verdieping

Overloop met toegang tot twee slaapkamers en tweede badkamer. De gehele verdieping is v.v. tapijt.

Slaapkamer IV - ca. 3.21 x 2.91 m

Slaapkamer gelegen aan de achterzijde v.v. knieschot en wastafel.

Slaapkamer V - ca. 3.35 x 2.85 m

Slaapkamer gelegen aan de voorzijde v.v. knieschot en luik naar de bergzolder.

Badkamer II - ca. 1.90 x 1.33 m

Betegelde badkamer met douche, wastafelmeubel, toilet (sanibroyeur) en vaste kast.





## Ligging en indeling

---

Bergzolder - ca. 9.00 x 2.16 m

Via de schuiftrap is de zolder bereikbaar. Hier is veel bergruimte.

Garage - ca. 6.84 x 3.40 m

De vrijstaande garage is v.v. elektra, kanteldeur en zijdeur.

Berging - ca. 3.82 x 2.85 m

Vrijstaande houten berging.





# Ligging en indeling

---

## Tuin

De ruime, heerlijk zonnige tuin op het zuiden biedt veel privacy door de volwassen beplanting. De tuin beschikt over een heerlijk terras, borders en gras. Aan het terras staat een prachtige oude fruitboom.

De ruime voortuin met oprit is verzorgd en biedt voldoende parkeerplek.





## Ligging en indeling

---

Bijzonderheden:

- vrijstaande villa met garage;
- 6 slaapkamers en 2 badkamers;
- energielabel G;
- geheel gedateerd, moderniseren wenselijk, houdt rekening met budget;
- 632 m<sup>2</sup> eigen grond;
- woonoppervlak ca. 170 m<sup>2</sup> (NEN meetrapport aanwezig met 160 m<sup>2</sup> woonopp en 10 m<sup>2</sup> onder de 2 meter hoogte!);
- ruime woonkamer met veel daglicht;
- royale woonkeuken aan de tuinzijde met toegang tot de kelder;
- cv combiketel en boiler (Nefit 2017);
- parkeren op eigen terrein;
- tuin met volwassen beplanting en veel privacy;
- olietank gesaneerd.



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---



# Kenmerken

---

## Overdracht

Aanvaarding in overleg  
Eigendomsrechten

## Bouw

Soort woning villa  
Type woonhuis vrijstaande woning  
Bouwworm Bestaande bouw  
Bouwjaar 1930  
Huidige bestemming Woonruimte  
Onderhoud binnen matig tot redelijk  
Onderhoud buiten matig tot redelijk  
Dak  
Voorziening  
Isolatie gedeeltelijk dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 632 m<sup>2</sup>  
Gebruiksoppervlakte wonen 170 m<sup>2</sup>  
Inhoud 688 m<sup>3</sup>  
Oppervlakte externe bergruimte 34 m<sup>2</sup>

## Energie

Energie label G  
Verwarming c.v.-ketel  
Warm water c.v.-ketel  
C.V.-ketel Nefit 2017

## Indeling

Aantal kamers 8  
Aantal slaapkamers 6

## Buitenruimte

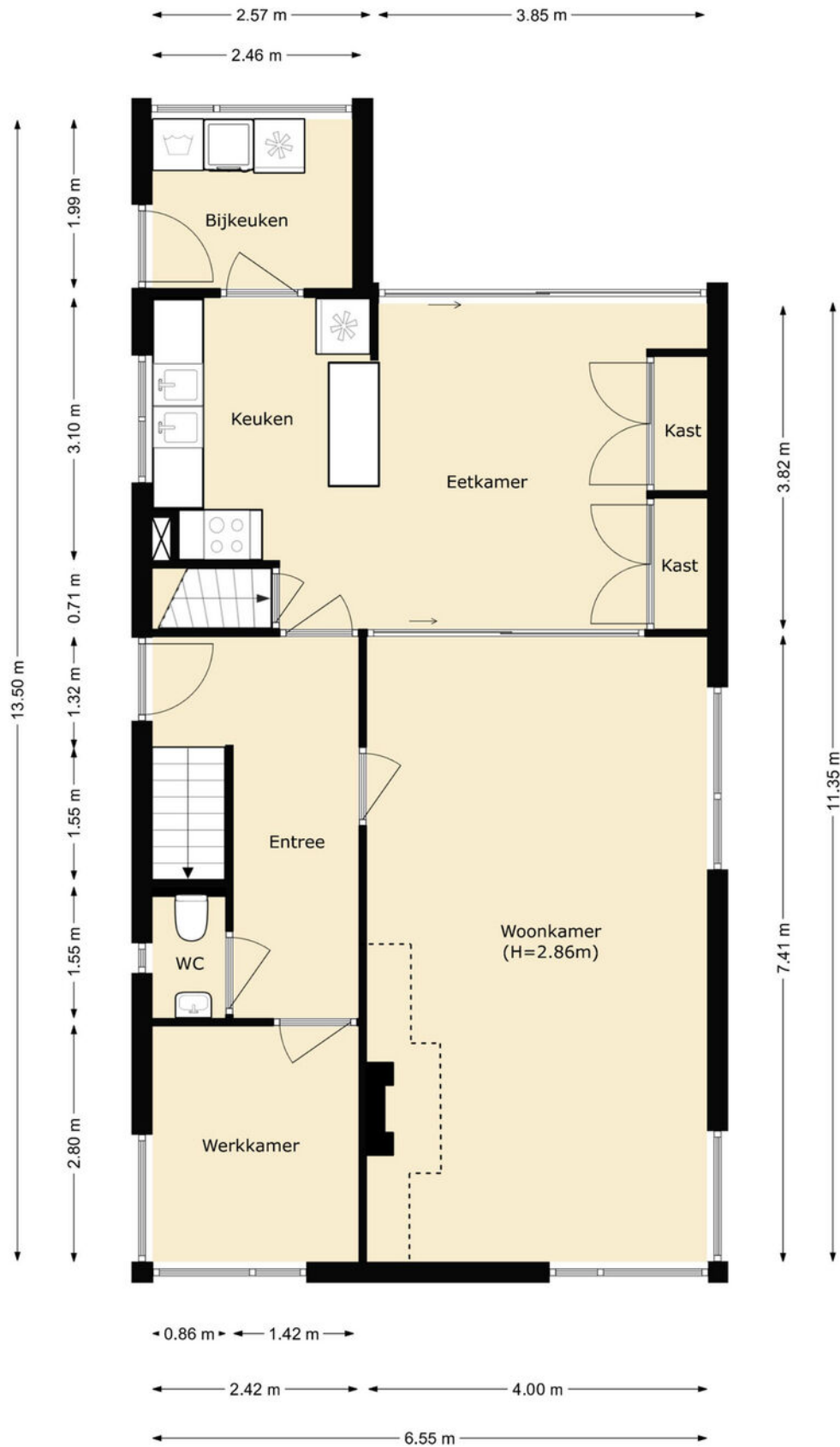
Ligging zuid  
Hoofdtuin achterzijde  
Heeft een achterom ja  
Staat normaal

## Bergruimte

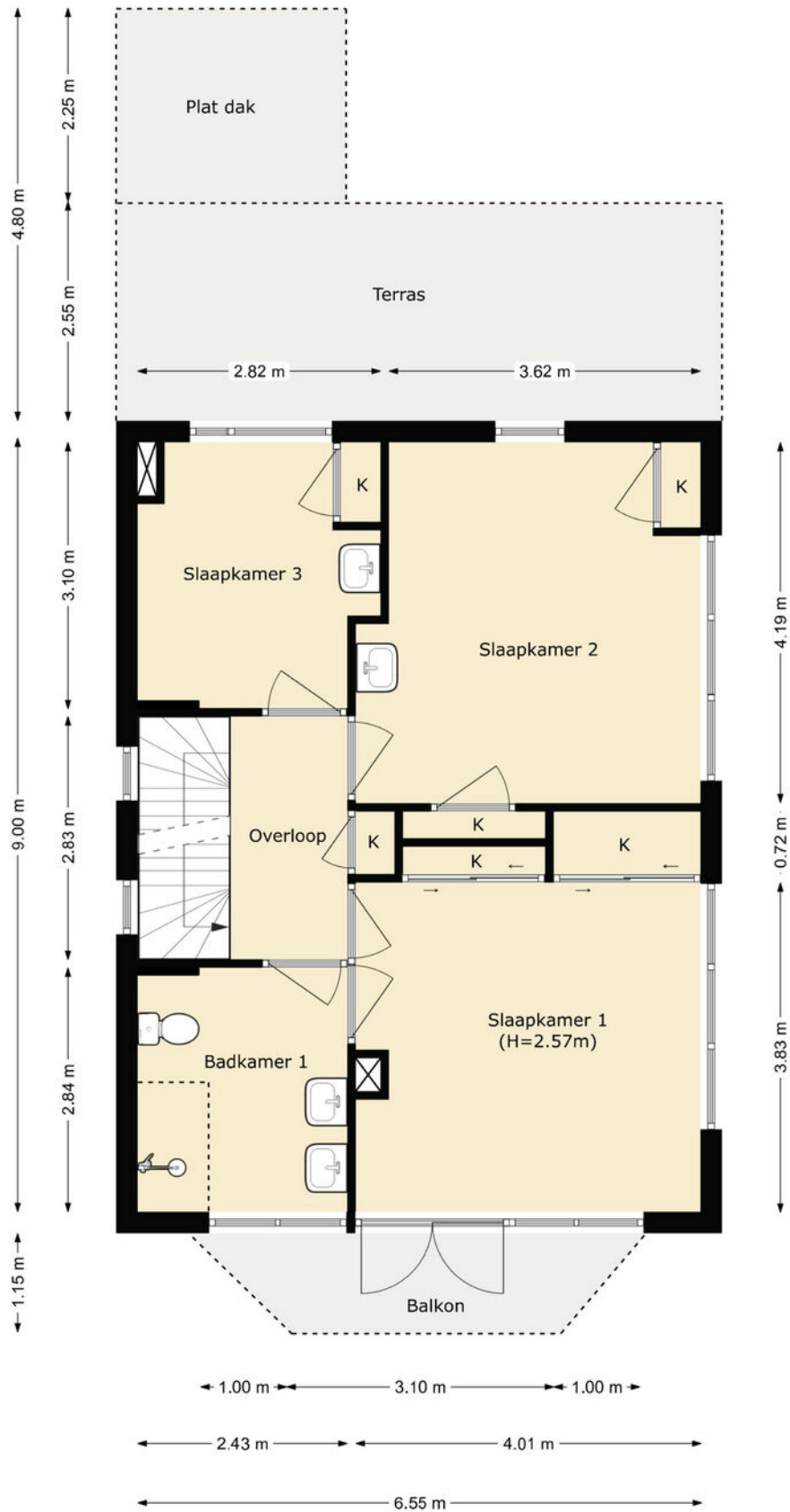
Parkeergelegenheid eigen terrein  
Garage vrijstaand steen  
Berging vrijstaand hout



# Tekeningen

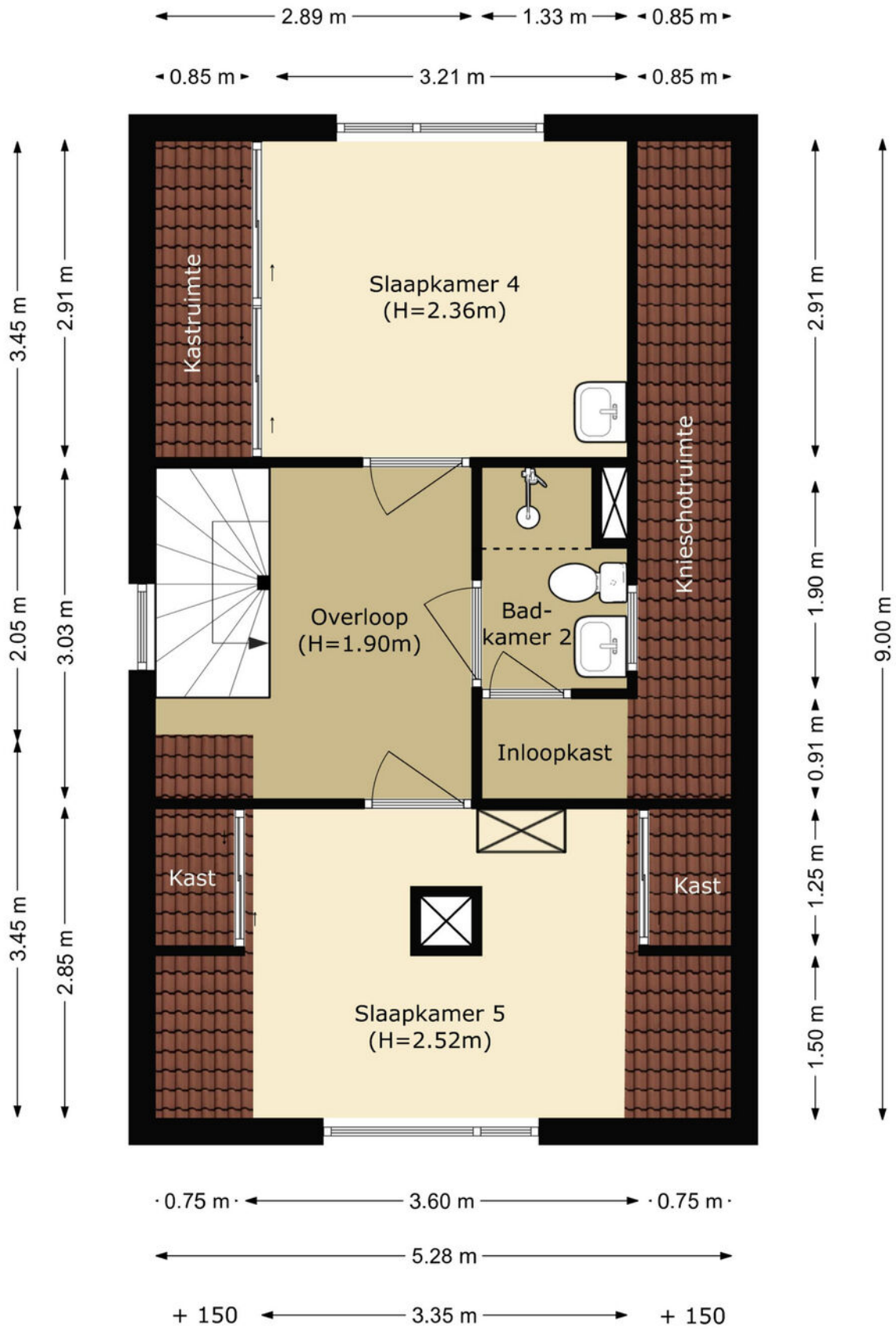


# Tekeningen

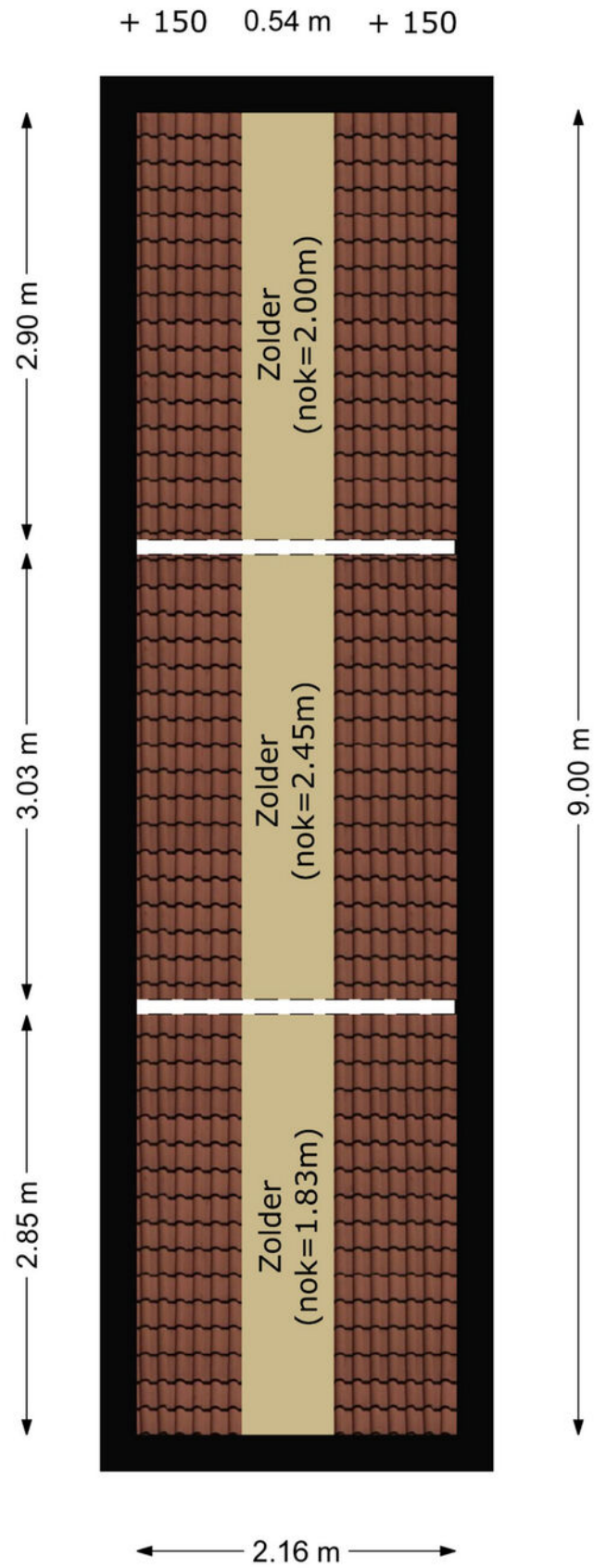




# Tekeningen



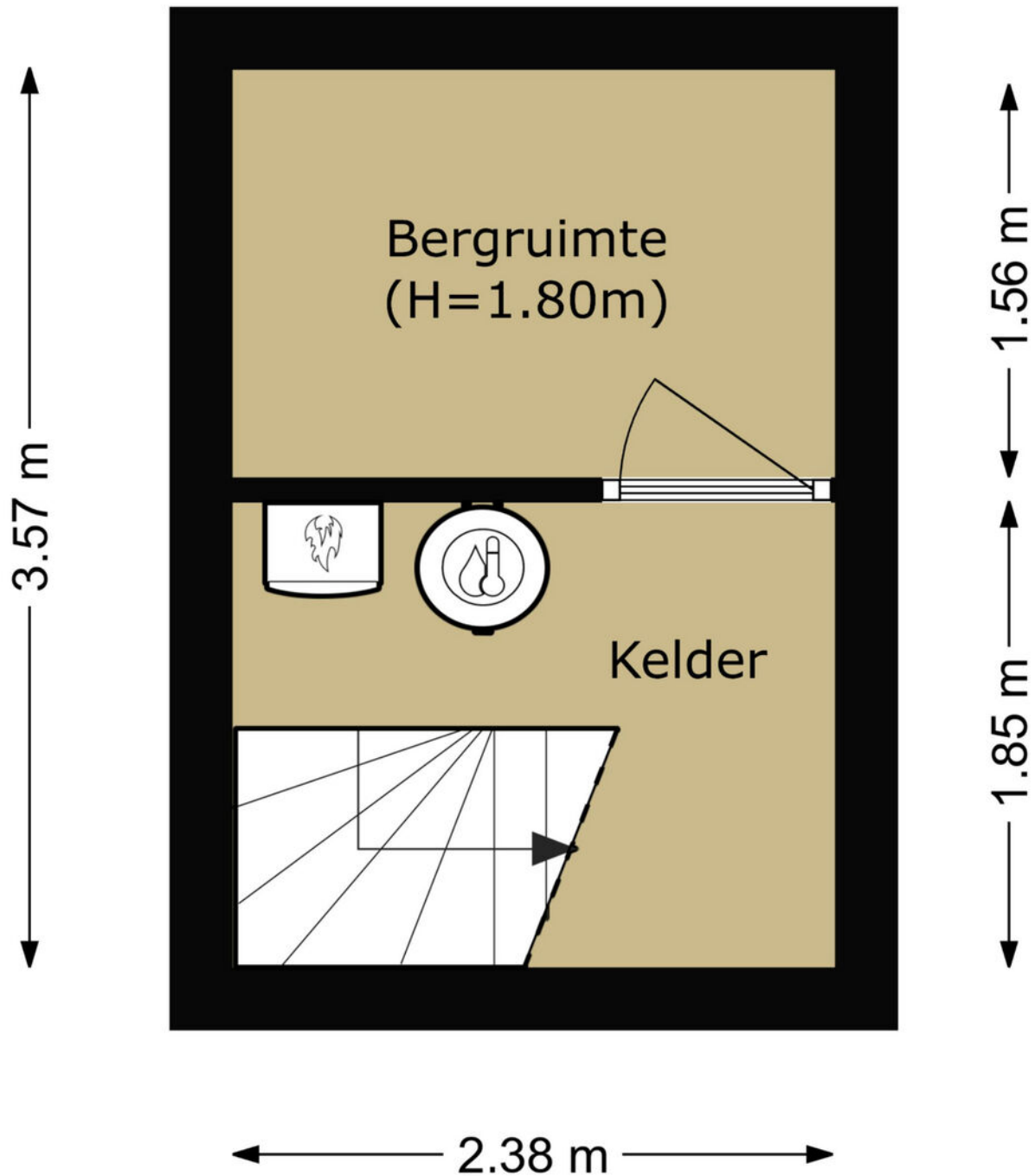
# Tekeningen





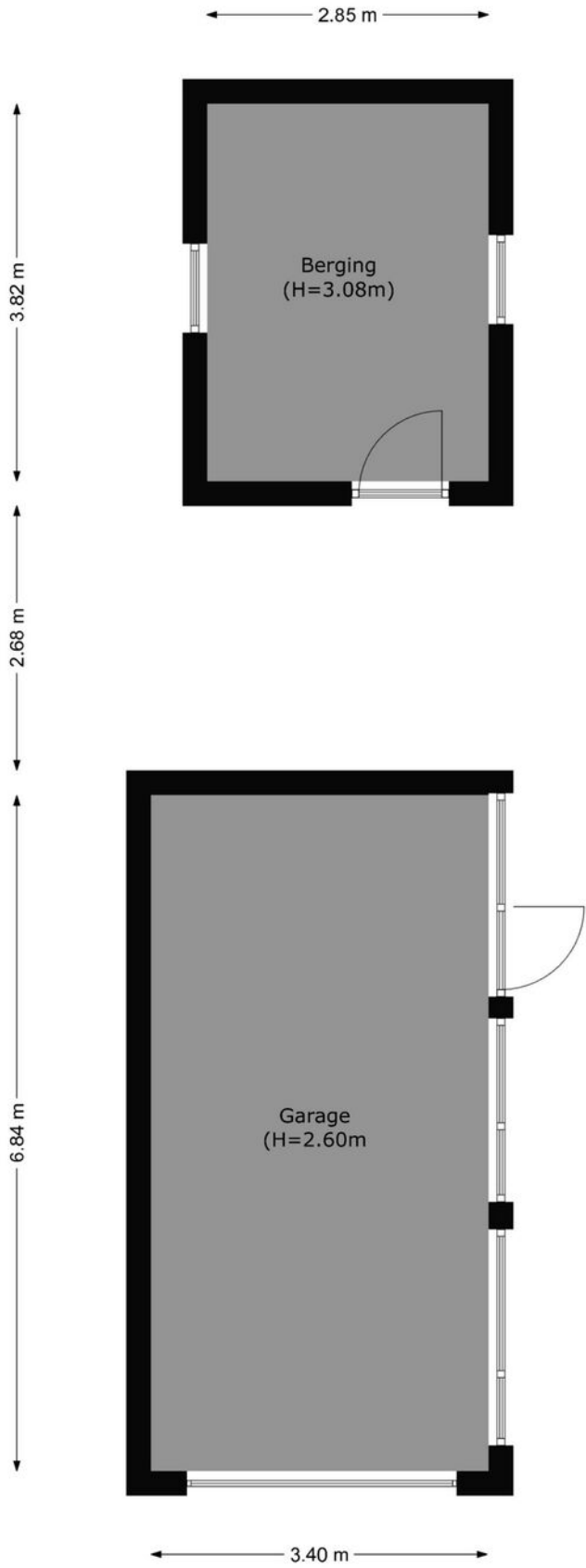
# Tekeningen

---



# Tekeningen

---






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



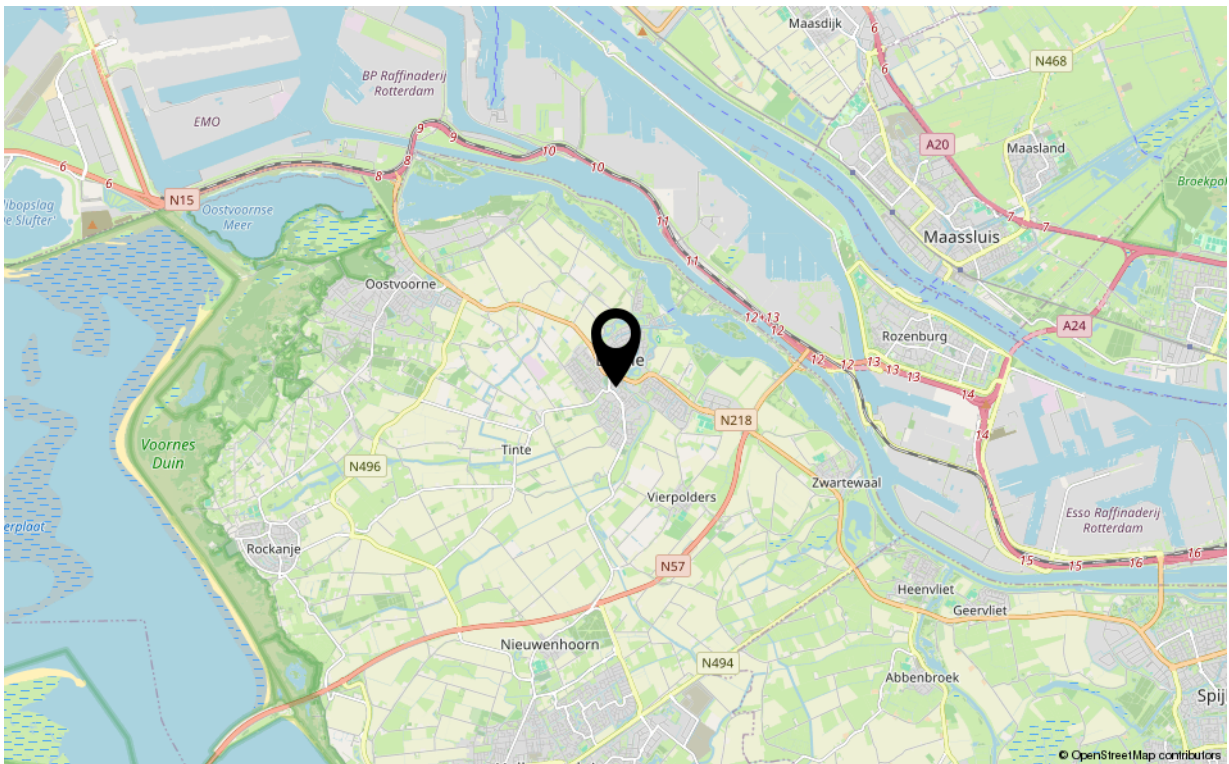
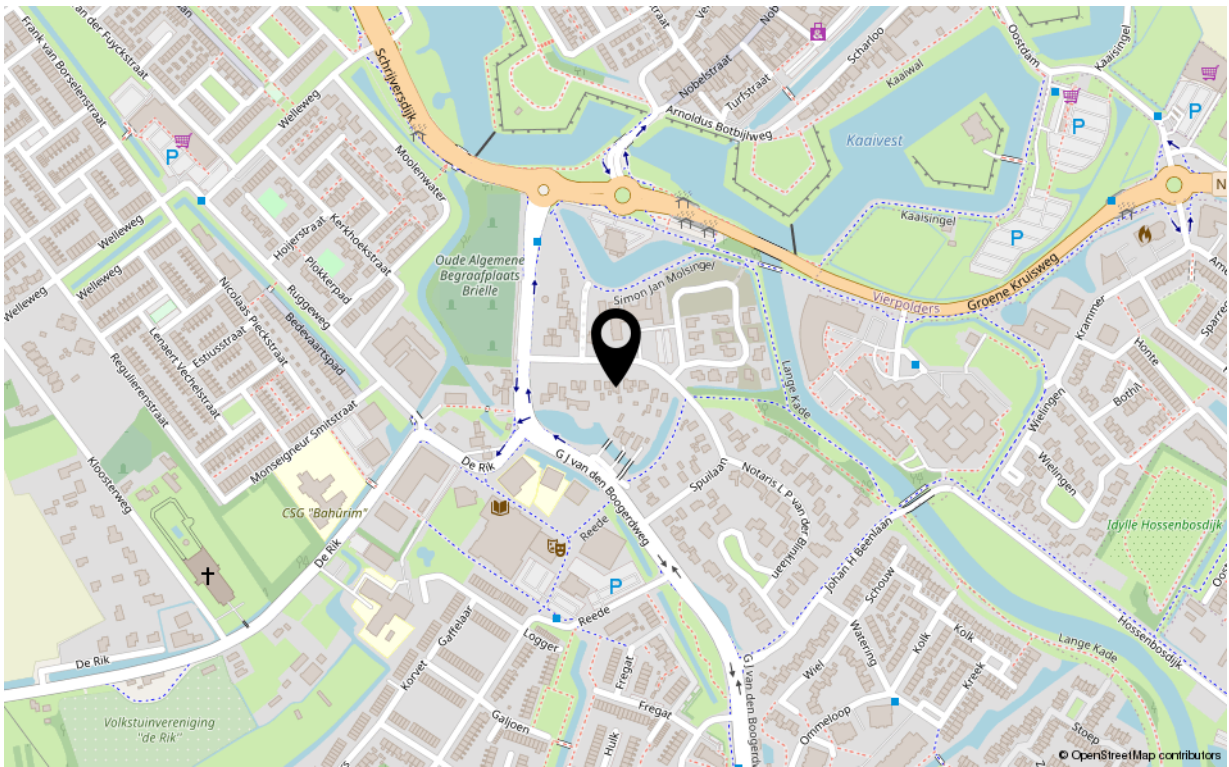
<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Brielle</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 1919</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 januari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.*

*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!*

*Wij nemen in de koopakte op:*

- ouderdomsartikel, de woning is 90 jaar of ouder;*
- asbestartikel, gezien bouw voor 1994;*
- niet zelf bewoondclausule.*

*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,*

