

**TE KOOP**  
**€ 650.000 k.k.**

**De Vreij Makelaardij**

Vischstraat 1  
3231 AV Brielle  
0181-745585

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



**Amer 56**

**3232 HA Brielle**





# Amer 56 3232 HA Brielle

## Inleiding

---

In geliefde wijk "Nieuwland" staat deze ruime en zeer goed onderhouden 2/1 kapwoning met eigen oprit, motorberging, woonkeuken en tuin op het zuidwesten. De woning is gebouwd in 1994, het perceeloppervlak is 284 m<sup>2</sup> en het woonoppervlak ca. 158 m<sup>2</sup>. Verwarming middels cv combiketel (Remeha HR 2025). Vermeldenswaardig zijn de prachtige woonkeuken, zonnige woonkamer, 4 (of 5) slaapkamers en de zonnige tuin met een heerlijke terrasoverkapping. De woning heeft een mooi A-label en is v.v. zonnepanelen. Parkeren kan met 2 auto's op de eigen oprit. Voorzieningen als winkels, supermarkt, scholen en sportvelden zijn dichtbij. De vesting is op loopafstand.





# Ligging en indeling

---

## Omschrijving

Entree/ hal met garderobe, trapopgang, meterkast en moderne toiletruimte met hangend toilet.

De gehele begane grond is v.v. een prachtige gietvloer met vloerverwarming.

## Woonkamer - ca. 8.25 x 3.30 m

Royale woonkamer met sfeervolle elektrische haard en tv-nis, gestuukt plafond, airconditioning en een schuifpui die toegang geeft tot de tuin. De ramen tot op de grond zorgen voor veel lichtinval.



## Ligging en indeling

---

Woonkeuken - ca. 5.85 x 5.48 m

De grote, moderne woonkeuken (2022) bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De voormalige garage is bij de keuken getrokken. De royale hoekopstelling en kookeiland hebben composiet werkblad en zijn voorzien van een spoelunit, vaatwasmachine, Bora inductie kookplaat met afzuiging, oven, RVS koel-/vriescombinatie en wijnklimaatkast. Een heerlijke plek in het huis. In de keuken is tevens een trapkast.





# Ligging en indeling

---

## Eerste verdieping

Overloop met trapopgang naar 2e verdieping en een separaat tweede toilet.

## Slaapkamer I - ca. 5.85 x 3.65 m

Deze royale hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van rolluiken. De vloer is afgewerkt met tapijt.

## Slaapkamer II - ca. 3.59 x 3.20 m

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en voorzien van laminaat.

## Slaapkamer III - ca. 2.57 x 2.55 m

Deze slaapkamer met zijraam is gelegen aan de voorzijde en voorzien van laminaat.



## Ligging en indeling

---

Badkamer - ca. 3.20 x 1.97 m

De centraal gelegen moderne badkamer (2016) met vloerverwarming is geheel betegeld en beschikt over een inloopdouche met regendouche, designradiator en een dubbel wastafelmeubel.





# Ligging en indeling

---

Tweede verdieping

Voorzolder v.v. zijraam met toegang tot de wasruimte, inloopkast en vierde slaapkamer.

Slaapkamer IV - ca. 4.35 x 3.35 m

Deze slaapkamer is voorzien van een dakraam en een laminaatvloer.

Inloopkast - ca. 5.85 x 1.78 m

Royale inloopkast met dakraam en knieschotten. Deze kamer kan benut worden als berging, werkkamer of logeerkamer. (een groter dakraam is dan een goede optie).

Wasruimte - ca. 2.38 x 2.40 m

Ruimte met wasmachineaansluiting, unit van de mechanische ventilatie en opstelplaats van de CV-ketel. De ruimte is v.v. knieschotten.



## Ligging en indeling

---

### Tuin

De tuin met achterom heeft de beschikking over een groot terras, gras, border en bergkast (1m<sup>2</sup>). De fraaie terrasoverkapping met houthaard en lichtkoepel kan dicht met de glazen wanden. Aansluitend is er een houten berging.

Aan de achterzijde van de woning hangt een groot zonnescherm.

De tweede (motor)berging bevindt zich naast het huis. Deze grote ruimte is ideaal.

De verzorgde voortuin met schanskorven heeft een eigen oprit voor 2 auto's.





## Ligging en indeling

---

Bijzonderheden:

- ruime 2/1 kapwoning met dubbele oprit;
- tuin gelegen op het zuidwesten met terrasoverkapping en 2 bergingen;
- instapklaar huis met royale slaapkamers (4 of 5);
- gietvloer met vloerverwarming;
- bouwjaar 1994, woonopp 158 m<sup>2</sup>, perceel 284 m<sup>2</sup>;
- cv ketel Remeha (2025), 10 zonnepanelen (2020);
- ruime woonkeuken uit 2022 met wijnklimaatkast;
- separaat 2e toilet op de 1e verdieping;
- rolluiken in de hoofdslaapkamer.

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



# Foto's

---





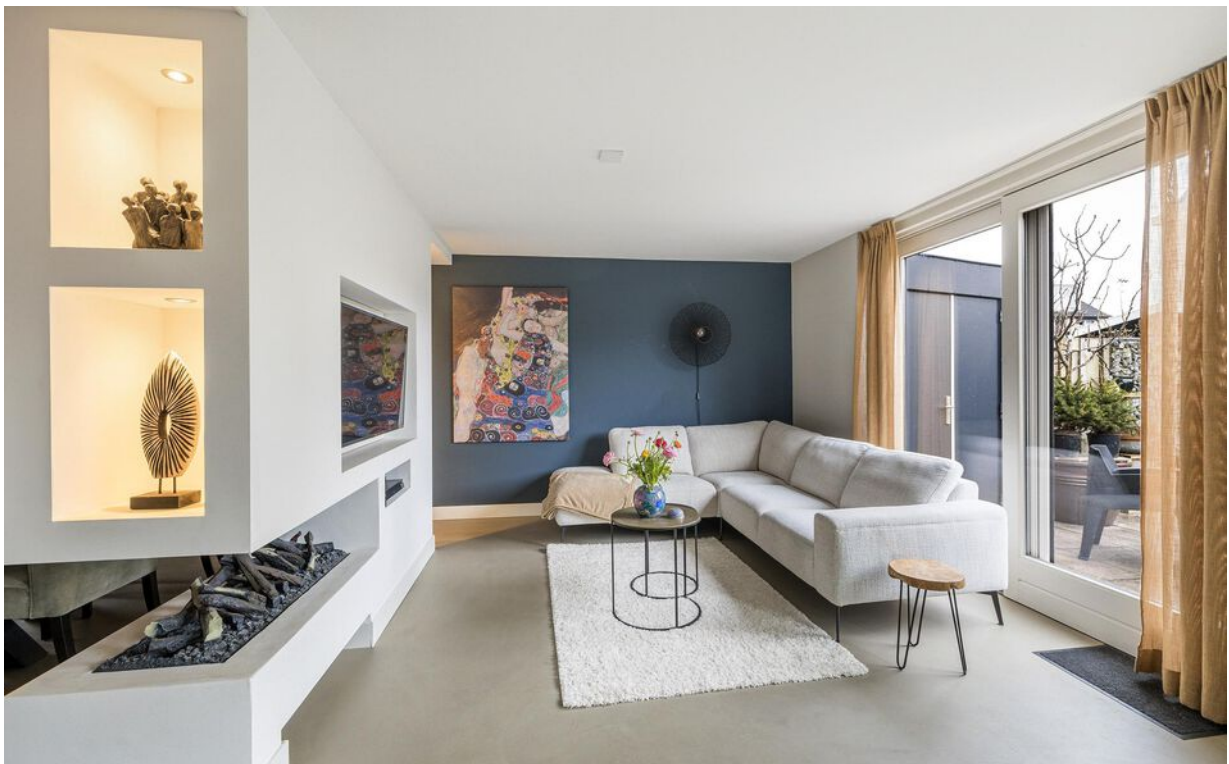
# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Kenmerken

---

## Overdracht

Aanvaarding in overleg

## Bouw

Soort woning eengezinswoning  
Type woonhuis 2-onder-1-kapwoning  
Bouwworm Bestaande bouw  
Bouwjaar 1994  
Huidige bestemming Woonruimte  
Onderhoud binnen goed  
Onderhoud buiten goed  
Dak gedekt met pannen  
Isolatie dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 284 m<sup>2</sup>  
Gebruiksoppervlakte wonen 158 m<sup>2</sup>  
Inhoud 572 m<sup>3</sup>  
Oppervlakte externe bergruimte 11 m<sup>2</sup>

## Energie

Energie label A  
Verwarming c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk  
Warm water c.v.-ketel  
C.V.-ketel Remeha HR 2025

## Indeling

Aantal kamers 6  
Aantal slaapkamers 4

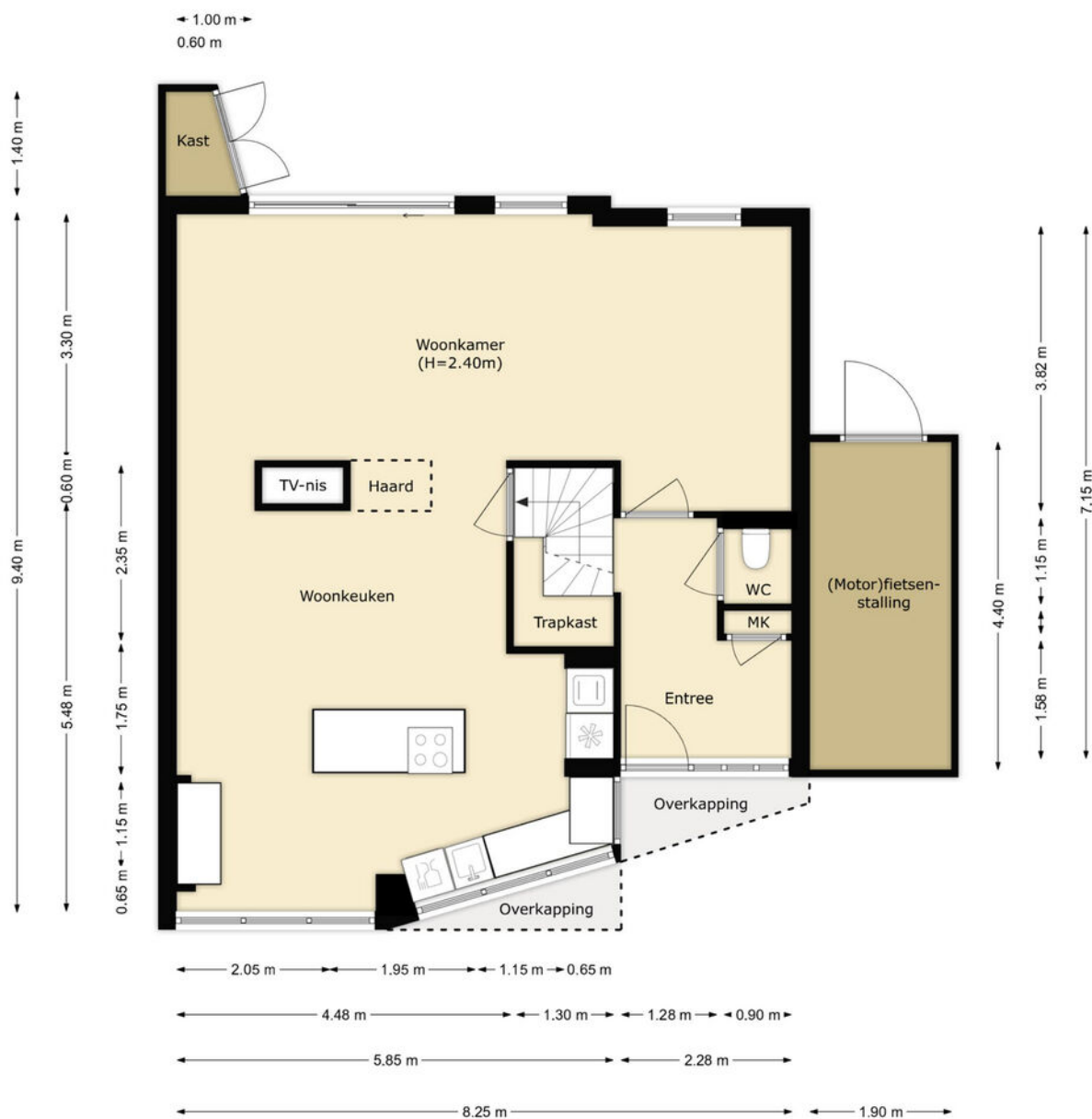
## Buitenruimte

Ligging zuidwest  
Hoofdtuin achter  
Heeft een achterom ja  
Staat verzorgd

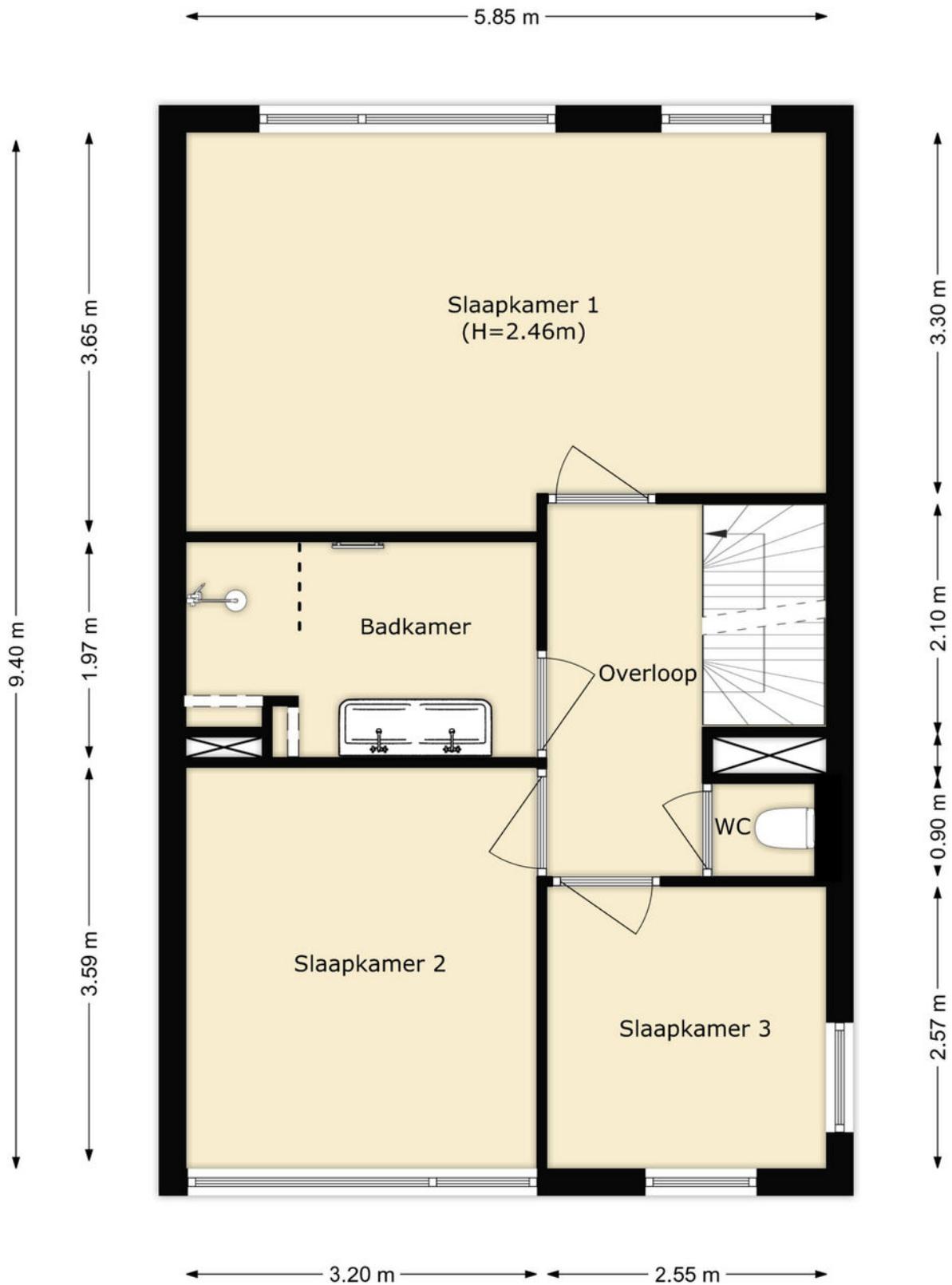
Parkeergelegenheid openbaar en eigen terrein (meerdere auto's)  
Bergkast gelegen in de tuin  
Berging ruime overkapping met berging



# Tekeningen



# Tekeningen



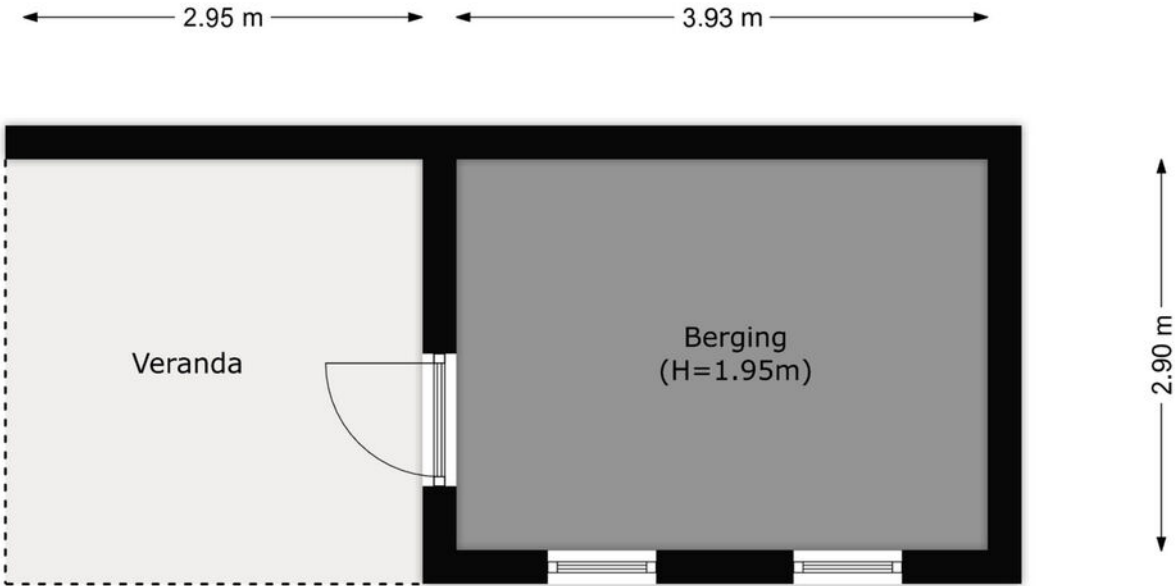


# Tekeningen



# Tekeningen

---






# Kadastrale kaart

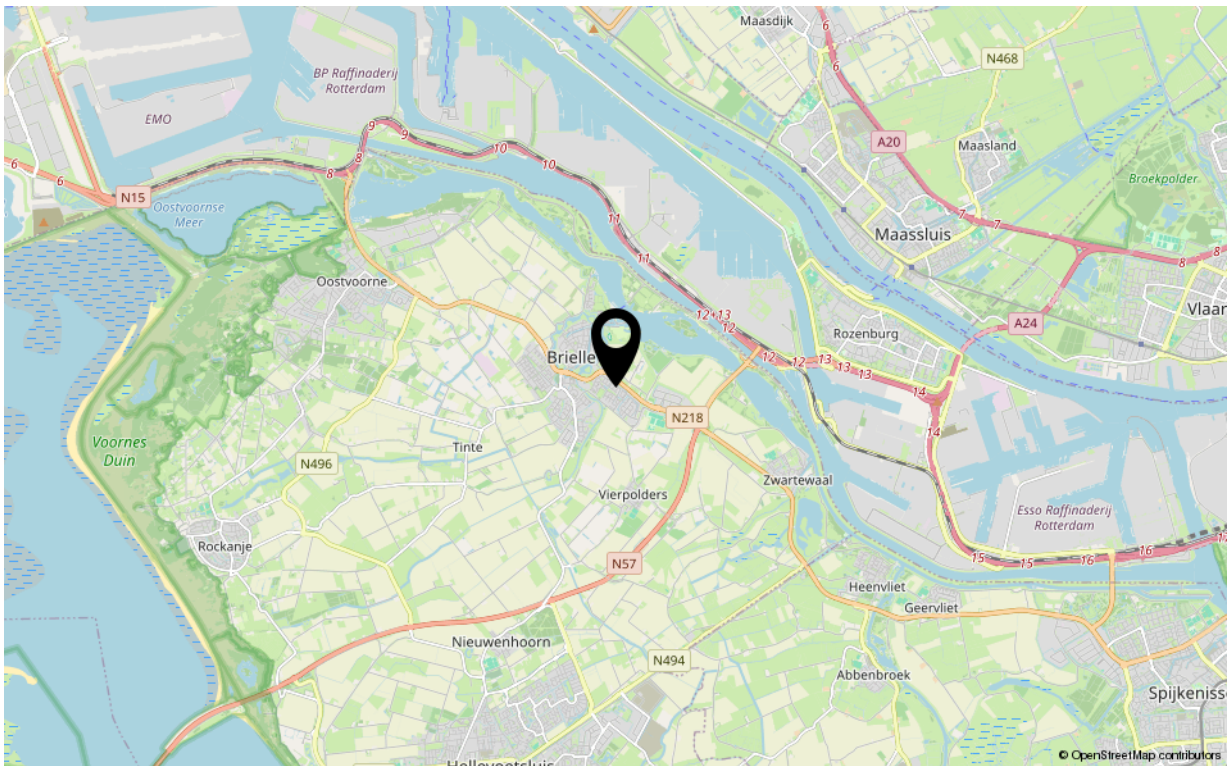
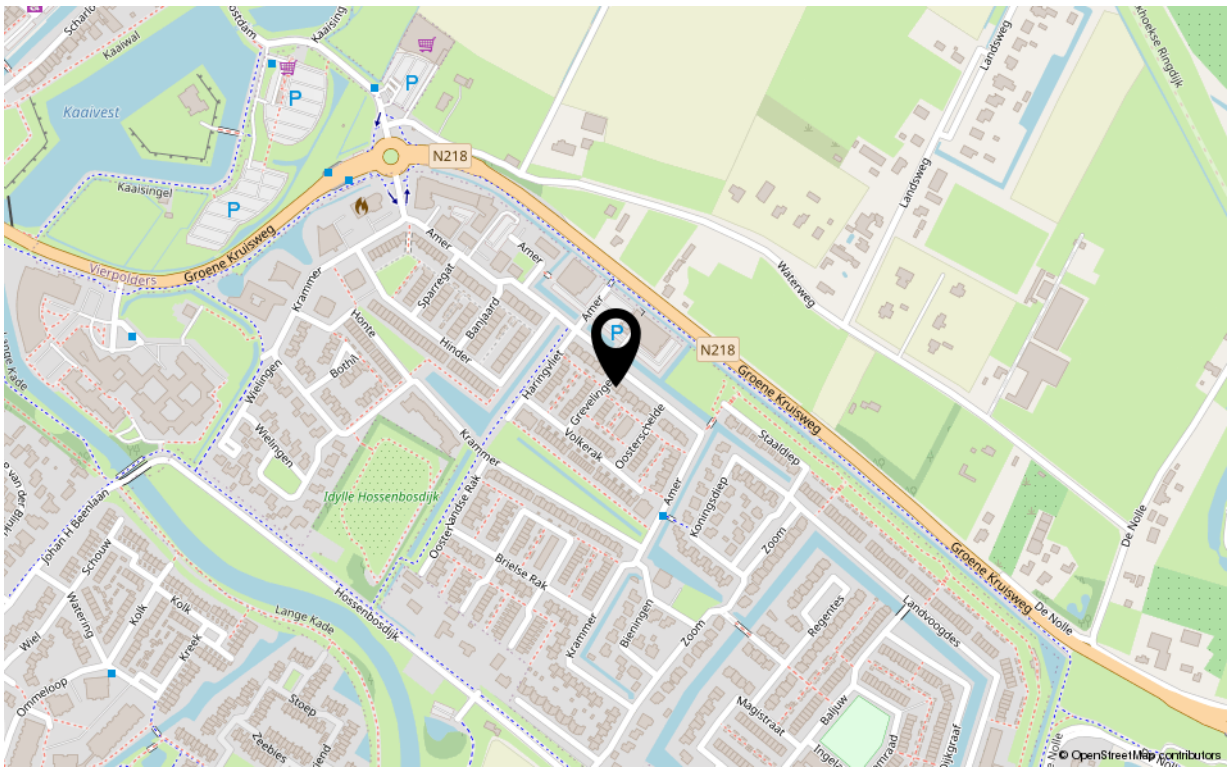
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> 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 7 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Brielle</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1097</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







# 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.*

