

TE KOOP
€ 550.000 k.k.

De Vreij Makelaardij

Vischstraat 1
3231 AV Brielle
0181-745585

info@devreijmakelaardij.nl



van Almondeweg 50

3231 CS Brielle



van Almondeweg 50
3231 CS Brielle

Inleiding

Op een heerlijk rustige plek gelegen zeer royale 2/1 kapwoning met 4 (mogelijk 5) slaapkamers, diepe tuin met vrij uitzicht en garage. De woning is gelegen in de wijk "Meeuwoord" met een goede ligging nabij het Brielse meer. De woning uit 1977 is gedateerd, maar is om te toveren tot een fantastische gezinswoning! De woning heeft een woonoppervlak van ca. 148 m² en is gelegen op een perceel van maar liefst 597 m²! Verwarming middels een cv combiketel (Remeha HR 2017). 10 zonnepanelen. De locatie is op korte afstand van winkels, historische vesting, sportvoorzieningen en Brielse meer. Parkeren kan in de straat, op eigen oprit of in de garage.



Ligging en indeling

Omschrijving

Entree/ ruime hal met garderobe, moderne meterkast met voldoende groepen, toilet met fonteintje en trap naar de verdieping. De gehele begane grond is v.v. een (bruine) plavuizenvloer.

Woonkamer - ca. 9.48 x 5.75/ 2.87 m

De zonnige L-vormige woonkamer met grote raampartijen aan de voor- en achterzijde is heerlijk licht en heeft een sfeervolle open haard. Via de deur is de tuin bereikbaar. De woonkamer beschikt over airco.



Ligging en indeling

Keuken - ca. 2.80 x 2.74 m

De open keuken in hoekopstelling is uitgevoerd met een eenvoudige opstelling v.v. dubbele spoelunit, ceramische kookplaat, afzuigkap en vaatwasmachine. Via de deur bereikt u de bijkeuken.

Bijkeuken - ca. 1.75 x 2.10/ 1.53 m

Hier bevindt zich de wasmachineaansluiting. Via de bijkeuken zijn de garage en tuin bereikbaar.



Ligging en indeling

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot de 3 slaapkamers, badkamer en trap naar de 2e verdieping.
De gehele verdieping is v.v. tapijt.

Slaapkamer I - ca. 5.06 x 2.74 m

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over een fantastisch vrij uitzicht, vaste kast en wastafel.

Slaapkamer II - ca. 3.95 x 3.25 m

Deze ruime slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer III - ca. 3.95 x 2.36 m

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning.



Ligging en indeling

Badkamer - ca. 2.63 x 2.23 m

De eenvoudige badkamer beschikt over een toilet, wastafel, douche en ligbad.



Ligging en indeling

Tweede verdieping

Zeer royale voorzolder met opstelplaats voor de CV-ketel. Vanwege het zijraam zou deze ruimte prima geschikt zijn als werkplek of hobbyruimte. De gehele verdieping is v.v. tapijt.

Slaapkamer IV - ca. 6.53 x 2.55 m

Deze ruime slaapkamer heeft een dakkapel, dakraam en wastafel. Tevens bevindt zich hier een schot met grote bergruimte. Vanwege de grootte zou deze slaapkamer eenvoudig kunnen worden opgesplitst in twee kamers.



Ligging en indeling

Tuin

De enorm diepe achtertuin met vrij uitzicht is gelegen aan een watergang en heeft vanaf de rand van de tuin uitzicht op het Brielse Meer. Een heerlijke plek om te genieten op de zonnige dagen. Ook naast de woning is een grote tuin met terras. Aan de straatzijde wordt momenteel nog een extra strook grond van de gemeente gehuurd.

Garage - ca. 6.10 x 3.10 m

De aangebouwde stenen garage is voorzien van een elektrische deur. De garage is te bereiken via de bijkeuken en deur vanuit de tuin.



Ligging en indeling

Bijzonderheden:

- royale 2/1 kap woning met garage op groot perceel;
- woning is gedateerd en dient te worden gemoderniseerd;
- woning met 4 (mogelijkheid tot 5) slaapkamers;
- woonoppervlak ca. 148 m²;
- ruime perceel van 597 m² eigen grond;
- extra stukje grond d.m.v. huur van de gemeente;
- cv combiketel (Remeha HR 2017);
- 10 zonnepanelen (ca. 2022);
- voegwerk zijgevel uitgevoerd ca. 1993;
- houten kozijnen, deels dubbel glas, deels enkel;
- parkeren op eigen terrein.



Ligging en indeling

Wij nemen in de koopakte op:

- ouderdomsclausule, de woning is 45 jaar of ouder;
- asbestclausule, gezien bouw voor 1994;
- niet zelf bewoond-clausule;
- overdracht van de woning vindt plaats bij notaris Moerland in Brielle.

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



Foto's



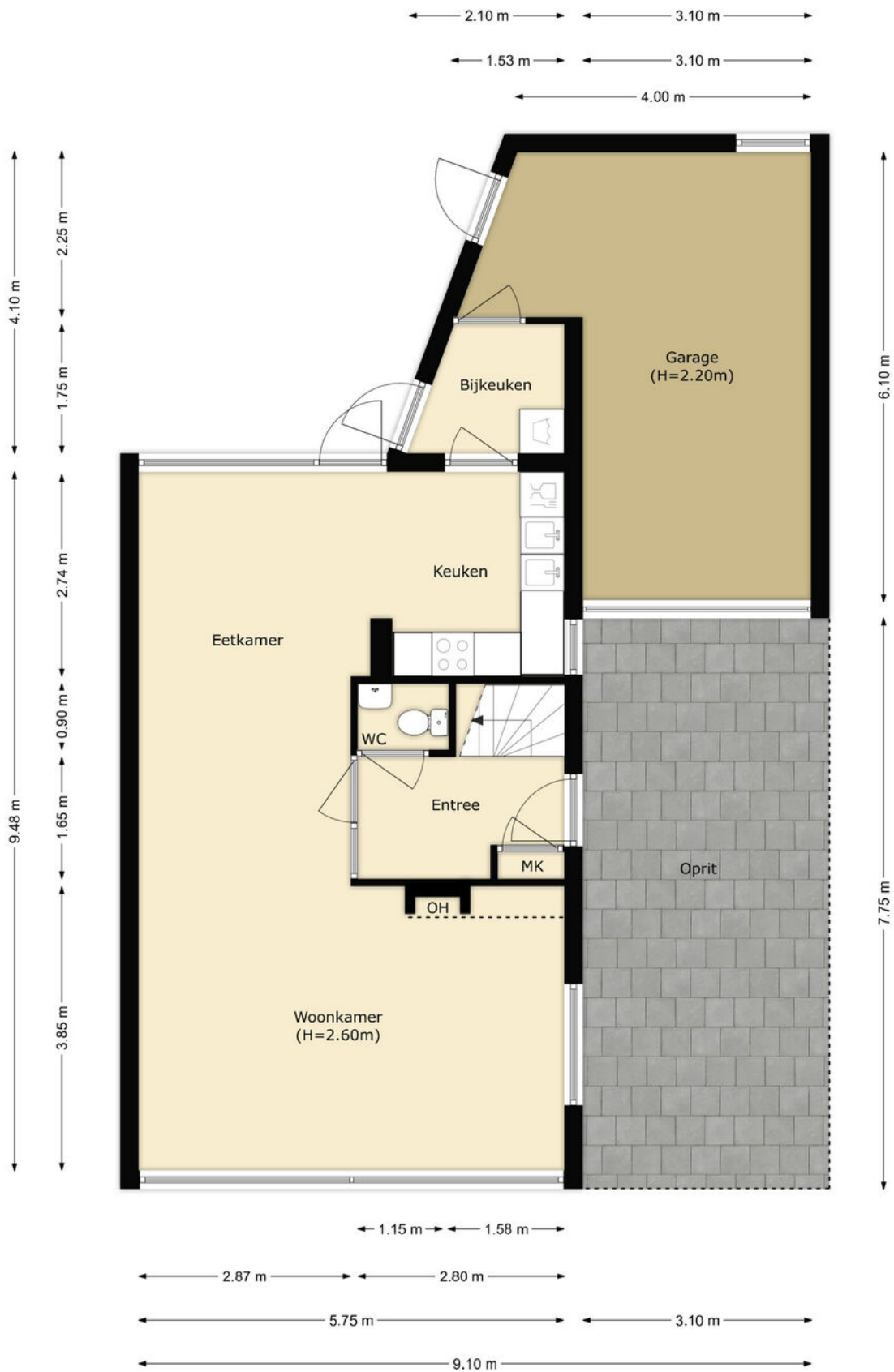
Foto's



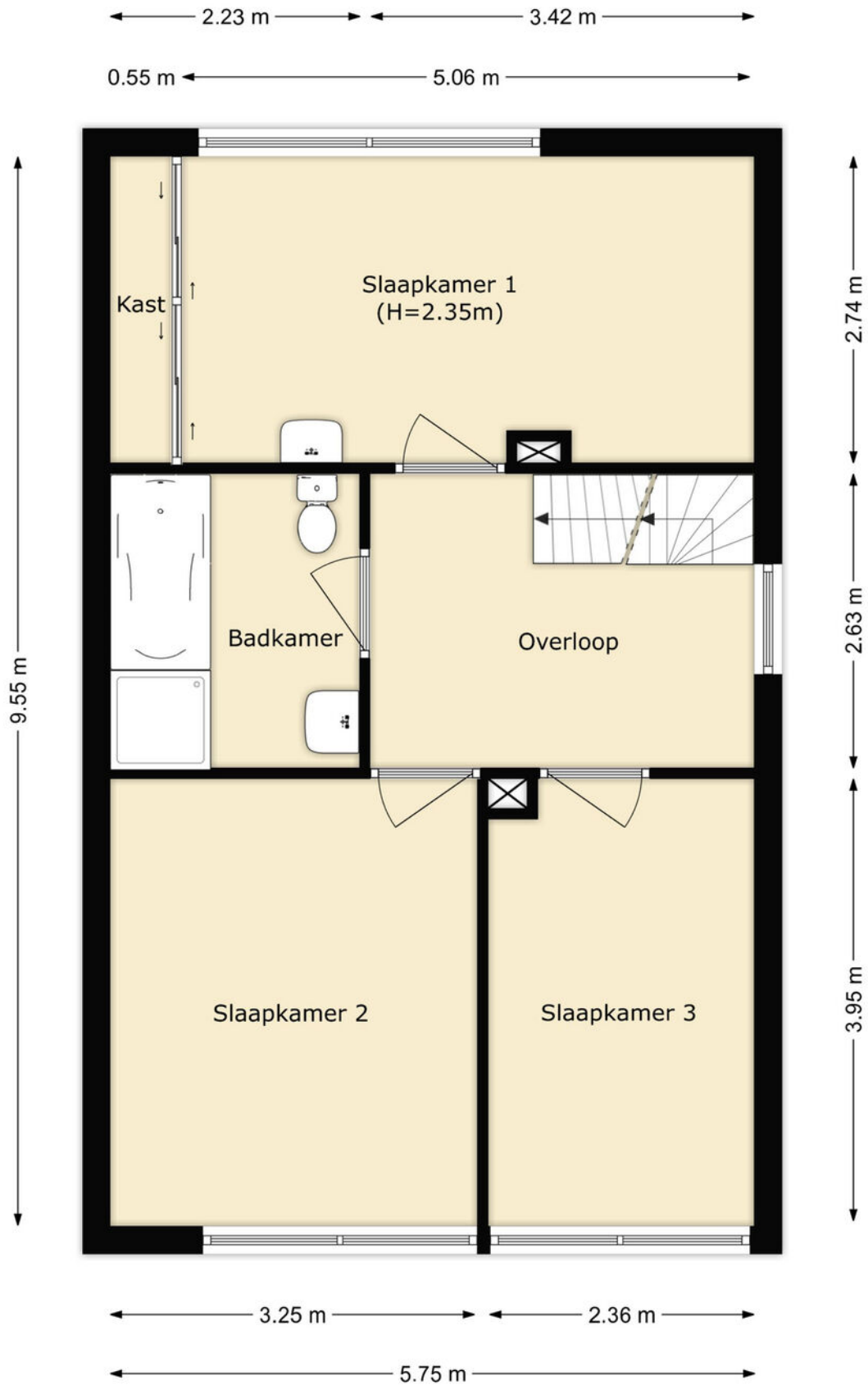
Foto's



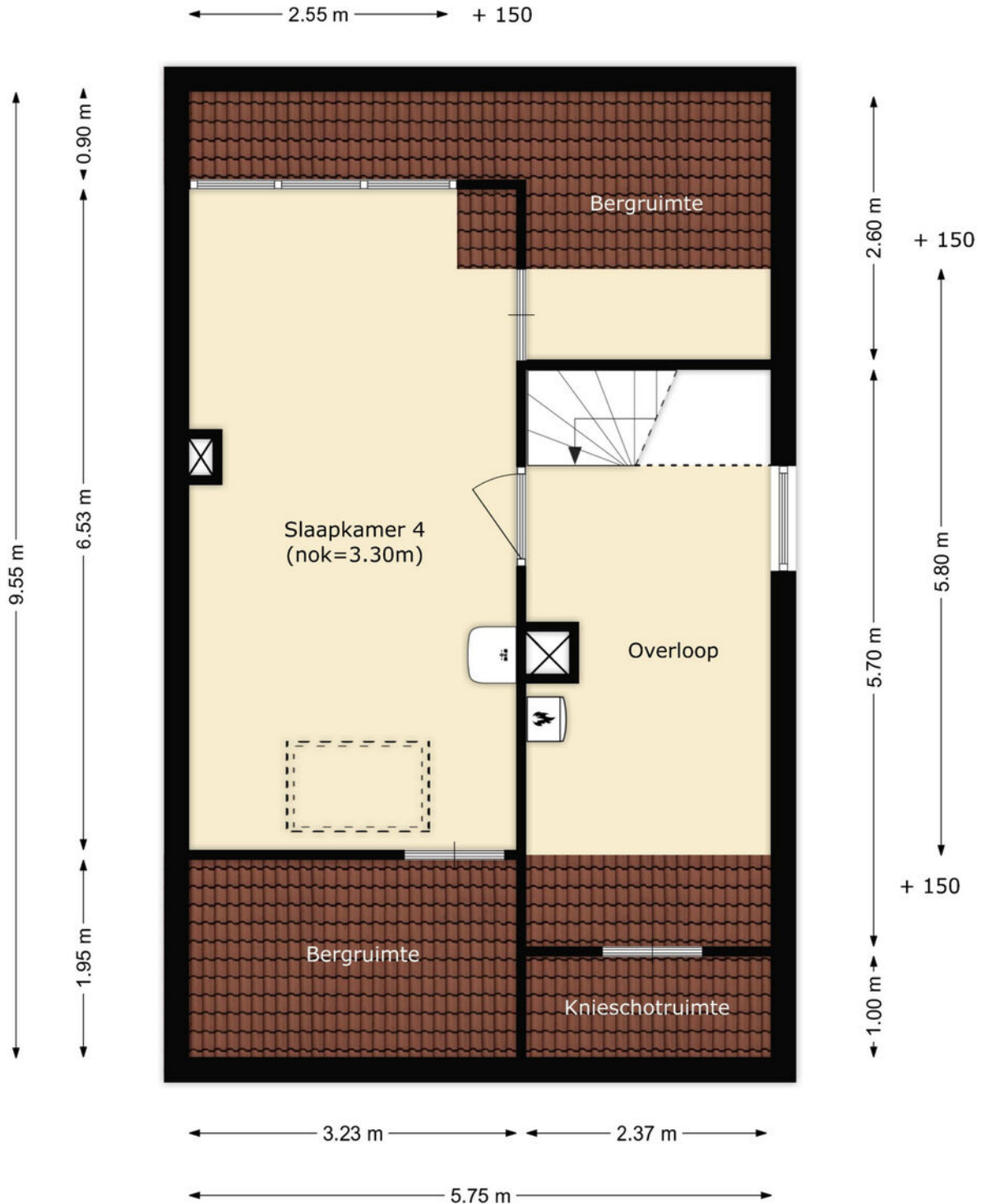
Tekeningen



Tekeningen



Tekeningen



Kenmerken

Overdracht

Aanvaarding in overleg

Bouw

Soort woning eengezinswoning
Type woonhuis 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm Bestaande bouw
Bouwjaar 1977
Huidige bestemming Woonruimte
Onderhoud binnen redelijk
Onderhoud buiten redelijk
Dak zadeldak met pannen
Isolatie gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 597 m²
Gebruiksoppervlakte wonen 148 m²
Inhoud 577 m³

Energie

Energie label C
Verwarming c.v.-ketel, open haard
Warm water c.v.-ketel
C.V.-ketel Remeha HR 2017

Indeling

Aantal kamers 5
Aantal slaapkamers 4

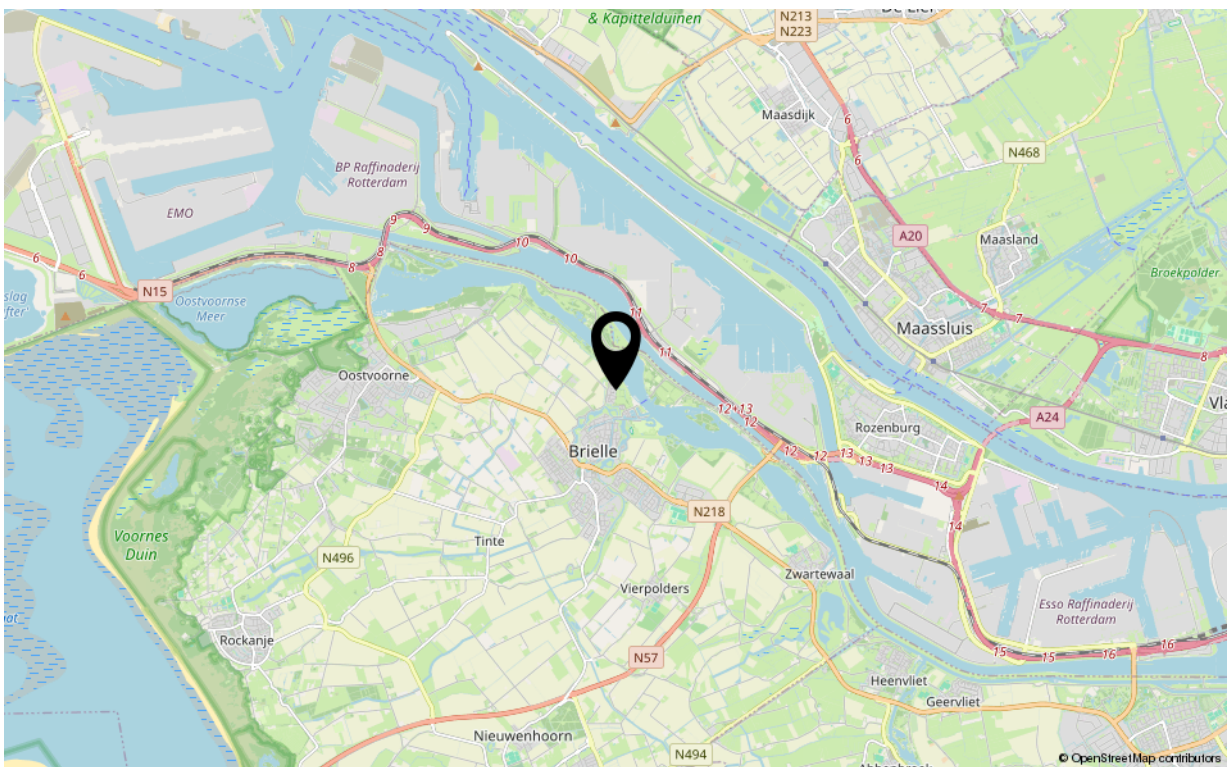
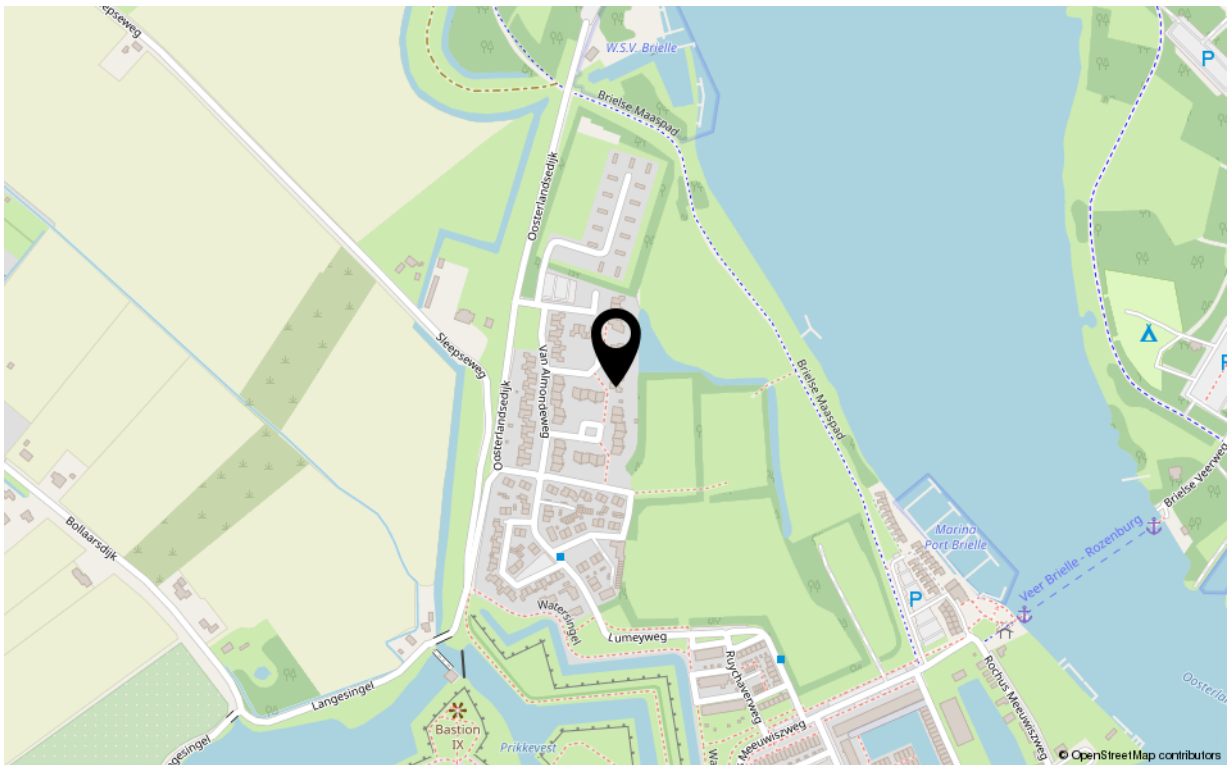
Buitenruimte

achtertuintuin gelegen op het oosten
zijtuin gelegen op het zuiden
Hoofdtuin achtertuin en zijtuin
Heeft een achterom ja
Staat normaal

Berguimte

Parkeergelegenheid op eigen terrein en garage
Schoor/berging aangebouwd steen

Google maps




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 februari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Brielle</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 1006</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>	
---	---	---



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.