



**Notaris L P vd Blinkln 11 a, 3232 EK Brielle**

**Bieden vanaf € 1.000.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

BIEDEN VANAF € 1.000.000,= K.K.

Royale vrijstaande villa met praktijk-/kangoeroemogelijkheden en optimale privacy  
Aan een rustige laan in het historische Brielle ligt deze royale vrijstaande villa (288 m<sup>2</sup>) op een riant perceel van 959 m<sup>2</sup>. Een woning die uitblinkt in ruimte, privacy en veelzijdigheid, met de dynamiek van Rotterdam en het havengebied op comfortabele afstand.

Wonen met flexibiliteit en potentie

De speelse split-level indeling en lichte woonkamer met vide creëren een ruimtelijk en open karakter. De woning verkeert qua afwerking in een verzorgde, maar deels oorspronkelijke staat, wat een uitgelezen kans biedt om het geheel naar eigen smaak en hedendaags wooncomfort te moderniseren.

Indeling:

Begane grond

Via de royale entree met garderobe en toiletruimte bereik je de leefruimten. De woonkamer is verhoogd gelegen en vormt een indrukwekkende, lichte leefomgeving dankzij de vide en grote raampartijen, met directe toegang tot de tuin.

De halfopen keuken bevindt zich op een lager niveau en is functioneel ingericht, met aansluitend een praktische bijkeuken voorzien van vaste kastruimte en opstelplaats voor was apparatuur. Vanuit hier is zowel de tuin als de inpandige dubbele garage bereikbaar.

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich vier multifunctionele kamers, waarvan twee met directe tuintoegang. Deze ruimten zijn onderling verbonden en beschikken over een eigen entree, waardoor zij zich uitstekend lenen voor werken aan huis of gelijkvloers dubbel wonen. De aanwezige badkamer en separate toiletruimte maken dit woonniveau volledig zelfstandig te gebruiken.

Eerste verdieping

De open trap in de woonkamer leidt naar de overloop, die toegang biedt tot vier volwaardige slaapkamers en twee badkamers.

De master bedroom beschikt over een badkamer en-suite en biedt een comfortabele en private slaapomgeving. De overige slaapkamers zijn ruim van opzet en flexibel in gebruik. De tweede badkamer is centraal gelegen en bereikbaar vanaf de overloop.

Daarnaast is er een separate technische ruimte met opstelling voor de installaties en extra bergruimte.

Privacy en buitenleven:

De zonnige, fraai aangelegde tuin rondom biedt optimale privacy en meerdere terrassen. De ruime oprit, carport en inpandige dubbele garage zorgen voor comfortabel parkeren op eigen terrein.

Ideaal voor de professional

Een perfecte balans tussen rust en bereikbaarheid, met snelle verbindingen richting Rotterdam, Europoort en Maasvlakte. Hier woon je ruim en ontspannen, terwijl werk altijd dichtbij is.



Algemeen:

- Gebruiksoppervlakte wonen: 288 m<sup>2</sup>
- Perceel 959 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar 1973
- Energielabel D
- 11 zonnepanelen
- Dubbele bewoning mogelijk
- Werken aan huis

Aanvaarding: In overleg.

Bieden vanaf: € 1.000.000,= k.k.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard door enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

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.

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort woning</b>	Villa
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1973

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	9 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	8 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	1.216 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	959 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	288 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
<b>Bijzonderheden</b>	Dubbele bewoning mogelijk, dubbele bewoning aanwezig, toegankelijk voor ouderen
<b>Voorzieningen</b>	Zonnepanelen
<b>Keurmerken</b>	Energie Prestatie Advies
<b>Schuur / berging</b>	Vrijstaand hout
<b>Garage</b>	Inpandig, carport, parkeerplaats
<b>Kabel</b>	Nee
<b>Buitenzonwering</b>	Nee

Energie	
<b>Energielabel</b>	D
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel
<b>Warmwater</b>	C.v.-ketel, gasboiler eigendom
<b>C.V.-ketel</b>	Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom)

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Tuin rondom
<b>Hoofdtuin</b>	Tuin rondom
<b>Kwaliteit</b>	Verzorgd

## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



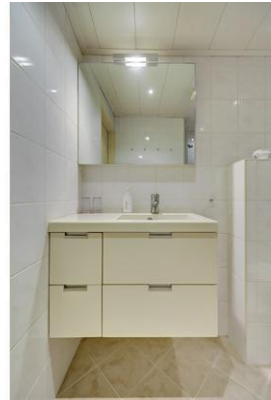
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



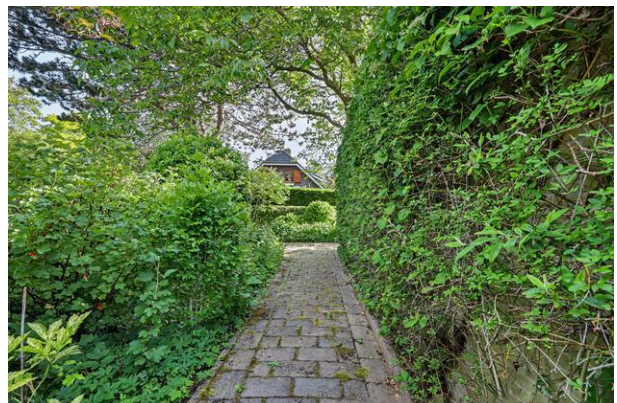
## Foto's



## Foto's



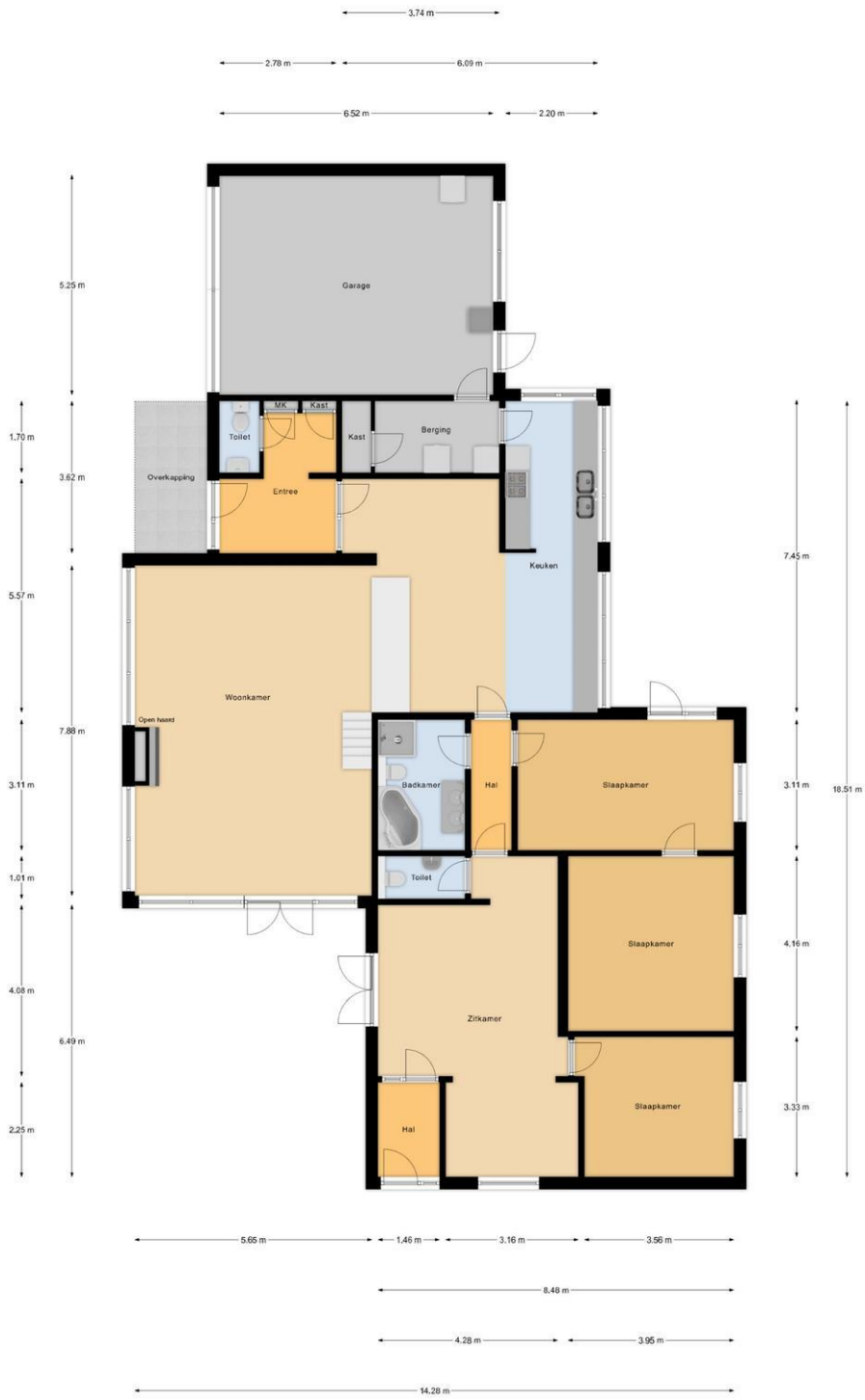
## Foto's



## Foto's

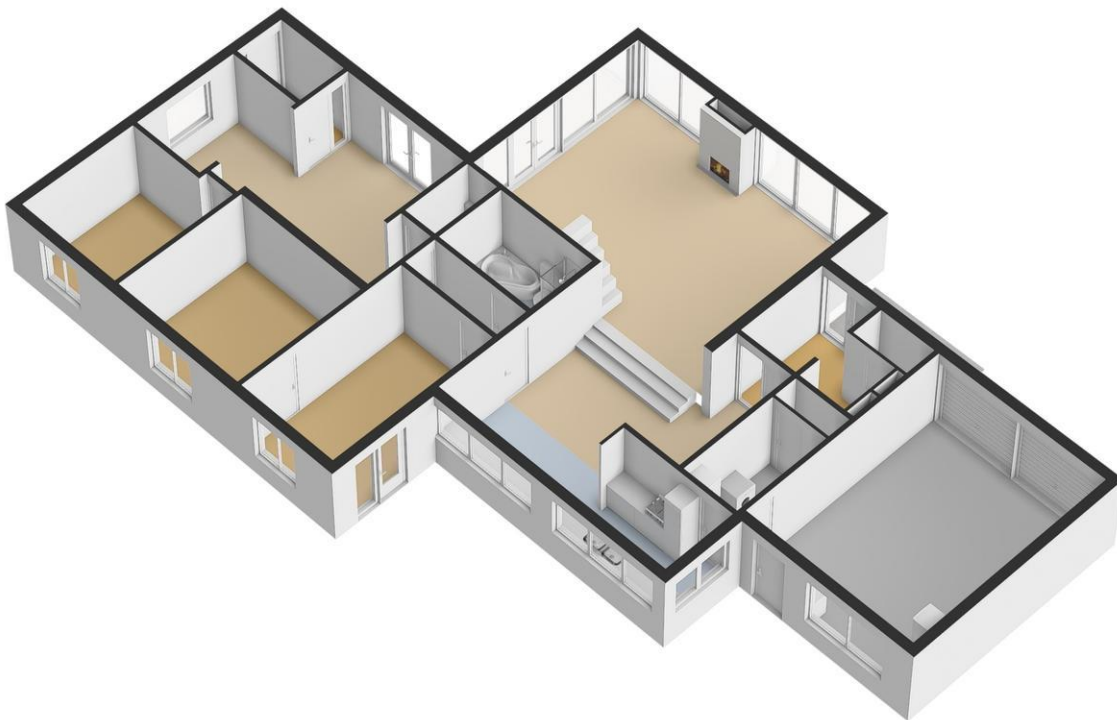


# Plattegrond



Begane Grond

## Plattegrond

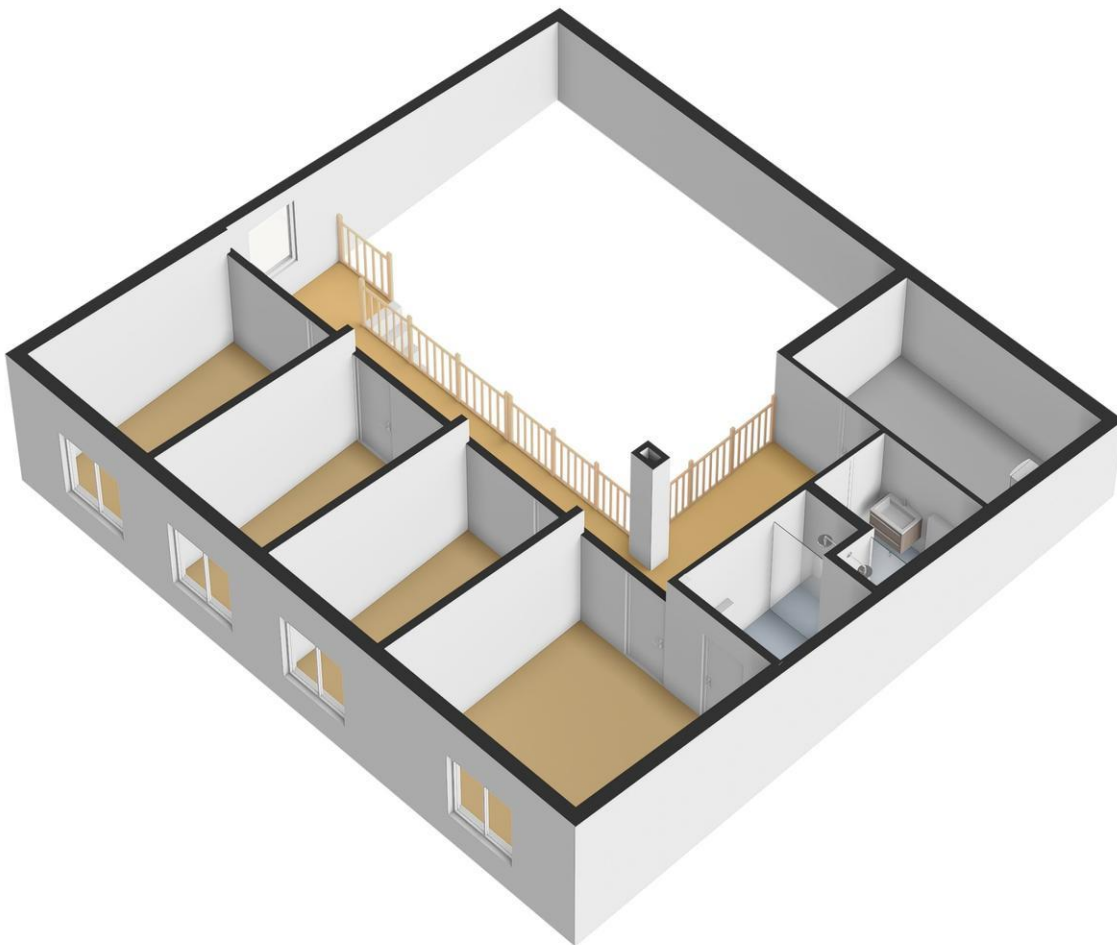


# Plattegrond



1e Verdieping

## Plattegrond





## Kadastrale gegevens

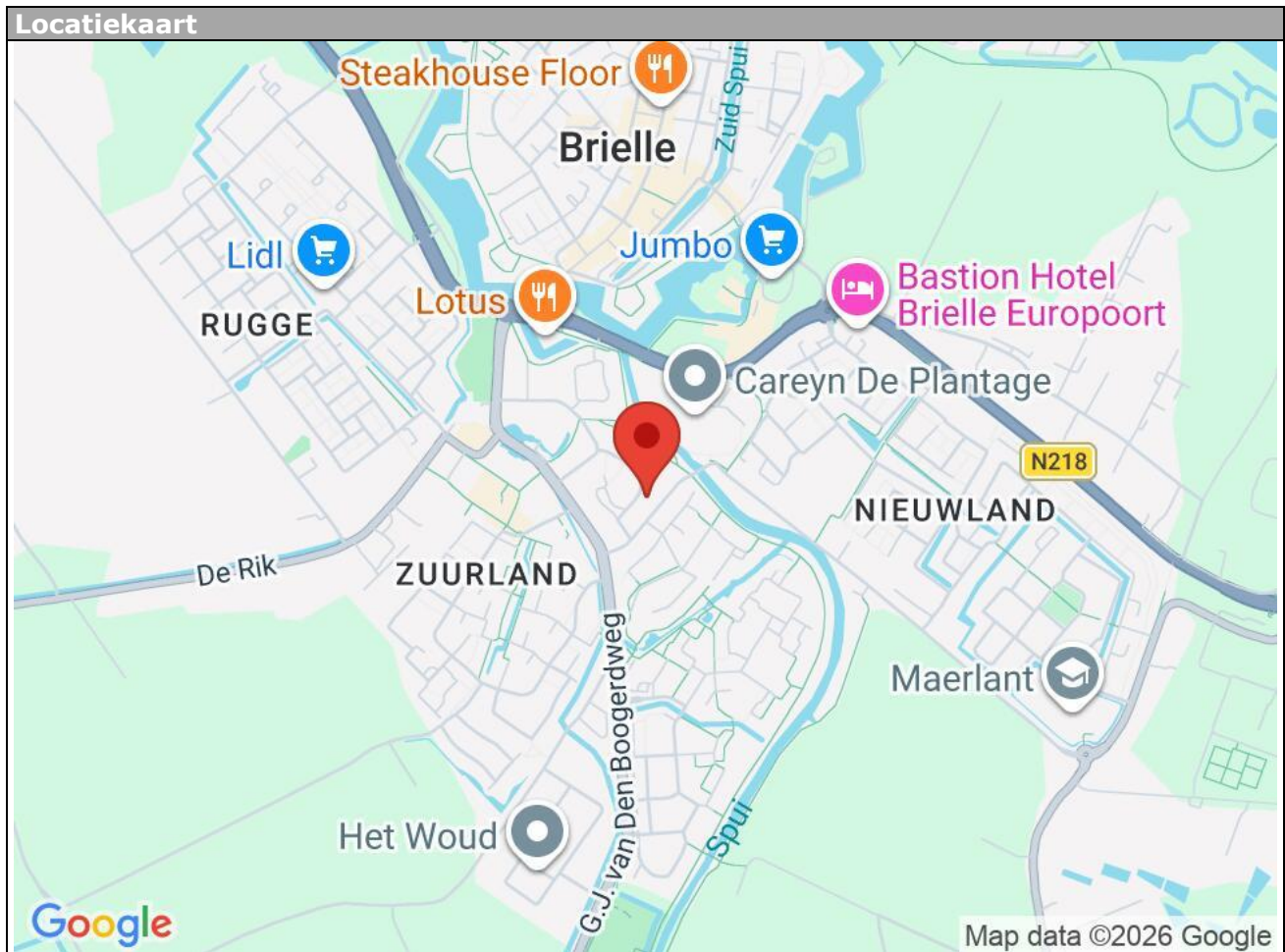
Adres	Notaris L P vd Blinkln 11 a
Postcode / Plaats	3232 EK Brielle
Gemeente	Brielle
Sectie / Perceel	A / 855
Oppervlakte	959 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

Notaris L P vd Blinkln 11 a - 3232 EK Brielle

**Klip & Van Wijk Makelaars**  
Dorpsweg 33  
3235 AE, ROCKANJE  
Tel: 0181-401022  
E-mail: [rockanje@kvwmakelaars.nl](mailto:rockanje@kvwmakelaars.nl)  
[www.kvwmakelaars.nl](http://www.kvwmakelaars.nl)

## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Notaris L P vd BlinkIn 11 a
Postcode / plaats	3232 EK Brielle
Provincie	Zuid-Holland



Notaris L P vd BlinkIn 11 a - 3232 EK Brielle

**Klip & Van Wijk Makelaars**  
Dorpsweg 33  
3235 AE, ROCKANJE  
Tel: 0181-401022  
E-mail: [rockanje@kvwmakelaars.nl](mailto:rockanje@kvwmakelaars.nl)  
[www.kvwmakelaars.nl](http://www.kvwmakelaars.nl)

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

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.



**Klip & Van Wijk Makelaars**  
**Dorpsweg 33**  
**3235 AE, ROCKANJE**  
**Tel: 0181-401022**

**E-mail: [rockanje@kvwmakelaars.nl](mailto:rockanje@kvwmakelaars.nl)**