

**TE KOOP**  
**€ 325.000 k.k.**

**De Vreij Makelaardij**

Vischstraat 1  
3231 AV Brielle  
0181-745585

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



**Lamoen 27**  
3232 RE Brielle



## Inleiding

---

Deze goed verzorgde en fijne eengezinswoning met 4 slaapkamers is gelegen in de wijk Kleine Goote, nabij het "Spui". De woning uit 1986 is ca. 109 m<sup>2</sup> groot en beschikt over 97 m<sup>2</sup> eigen grond. Vermeldenswaardig is de ruime tweede verdieping met voorzolder, vierde slaapkamer en kunststof dakkapel. De tuin heeft een fraai terras, achterom en een stenen berging. Verwarming geschiedt middels een cv combiketel (Nefit HR 2005). Parkeren kan direct voor de deur. Supermarkt en bakker (Zuurland) zijn op loopafstand.



# Ligging en indeling

---

Begane grond

Entree/ hal met garderobe, moderne meterkast, trapopgang en betegeld toilet met fonteintje.

Woonkamer - ca. 5.60 x 4.90 m

Zonnige woonkamer met eiken vloerdelen, trapkast en toegang tot de tuin.



## Ligging en indeling

---

Keuken - ca. 2.79 x 2.52 m

De nette open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over een complete lichte hoekopstelling. Deze is uitgevoerd met spoelunit, 5 pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, combimagnetron, koel/vriescombinatie close-in-boiler en plintverwarming.



# Ligging en indeling

---

## Eerste verdieping

Overloop met vaste trap naar de 2e verdieping. De gehele verdieping is v.v. een laminaatvloer.

Slaapkamer I - ca. 3.60 x 2.13 m

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer II - 4.61 x 2.69 m

Deze slaapkamer is ook gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer III - 3.81 x 2.65 m

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde.



## Ligging en indeling

---

Badkamer - ca. 2.59 x 2.17 m

Verzorgde, betegelde, badkamer v.v. wastafelmeubel, hangend tweede toilet, ligbad met douche en raam.



## Ligging en indeling

---

### Tweede verdieping

Overloop met dakraam, voorzien van wasmachineaansluiting, opstelplaats voor de CV-ketel en de unit van de mechanische ventilatie.

### Slaapkamer IV - ca. 4.91 x 4.02 m (tot 1.50m lijn)

Deze slaapkamer is uitgevoerd met laminaatvloer, airconditioning en kunststof dakkapel. De kamer wordt verwarmd en gekoeld door de airconditioning. Hier is tevens bergruimte.



# Ligging en indeling

---

## Tuin

De tuin aan de achterzijde beschikt over een ruim terras en een achterom. Hier bevindt zich een stenen berging welke is voorzien van elektriciteit. Tevens een tweede bergruimte voor klike of fiets.





## Ligging en indeling

---

Bijzonderheden:

- bouwjaar 1986;
- gelegen op 97 m<sup>2</sup> eigen grond;
- woonoppervlakte ca. 109 m<sup>2</sup>;
- spouwmuur, betonvloeren, dubbel glas;
- verwarming en warm water middels cv combiketel (Nefit 2004);
- schilderwerk buiten 2021;
- kunststof dakkapel met elektrisch rolluik;
- goed onderhouden en gelegen op steenworp afstand van het Spui;
- parkeergelegenheid voor de deur en (autovrij) speelveldje nabij.

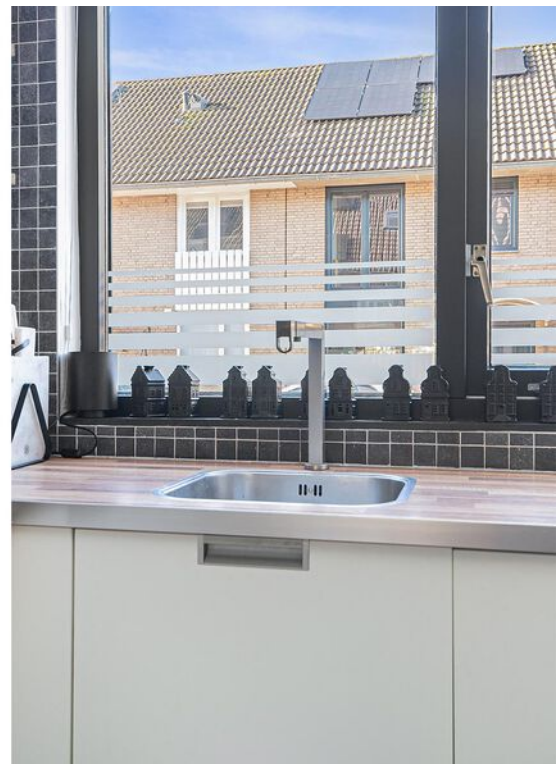
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



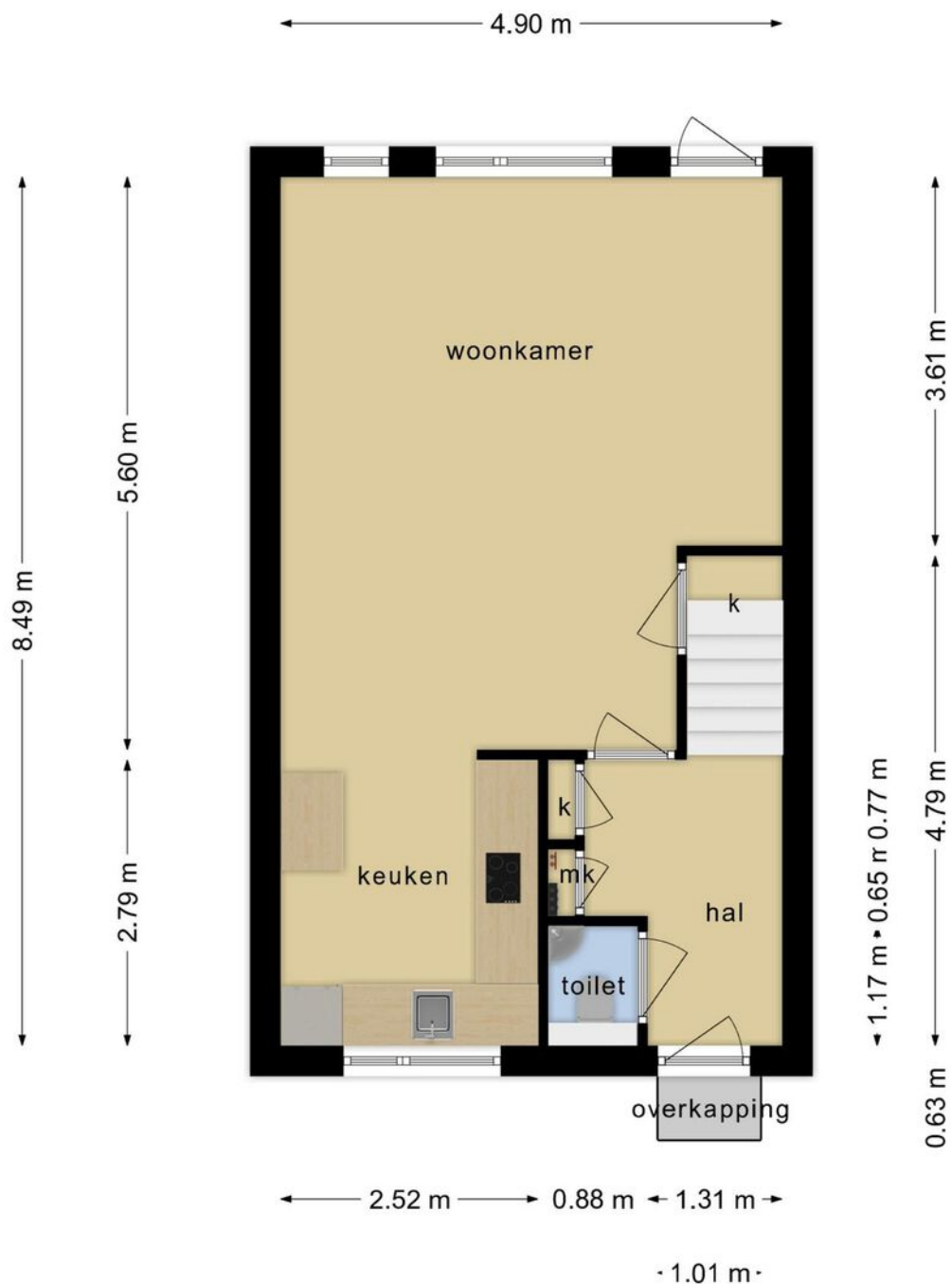
# Foto's

---





# Tekeningen



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

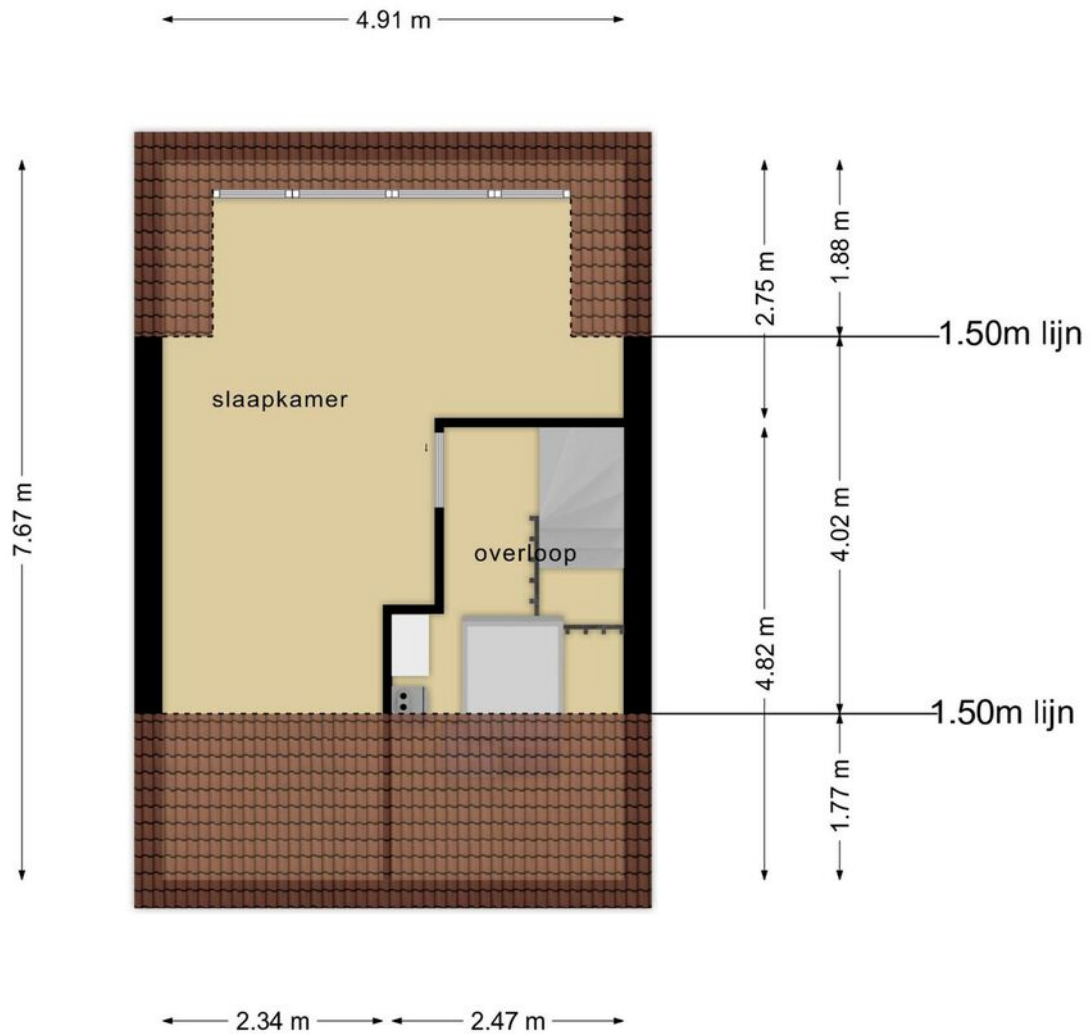
# Tekeningen



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Tekeningen

---

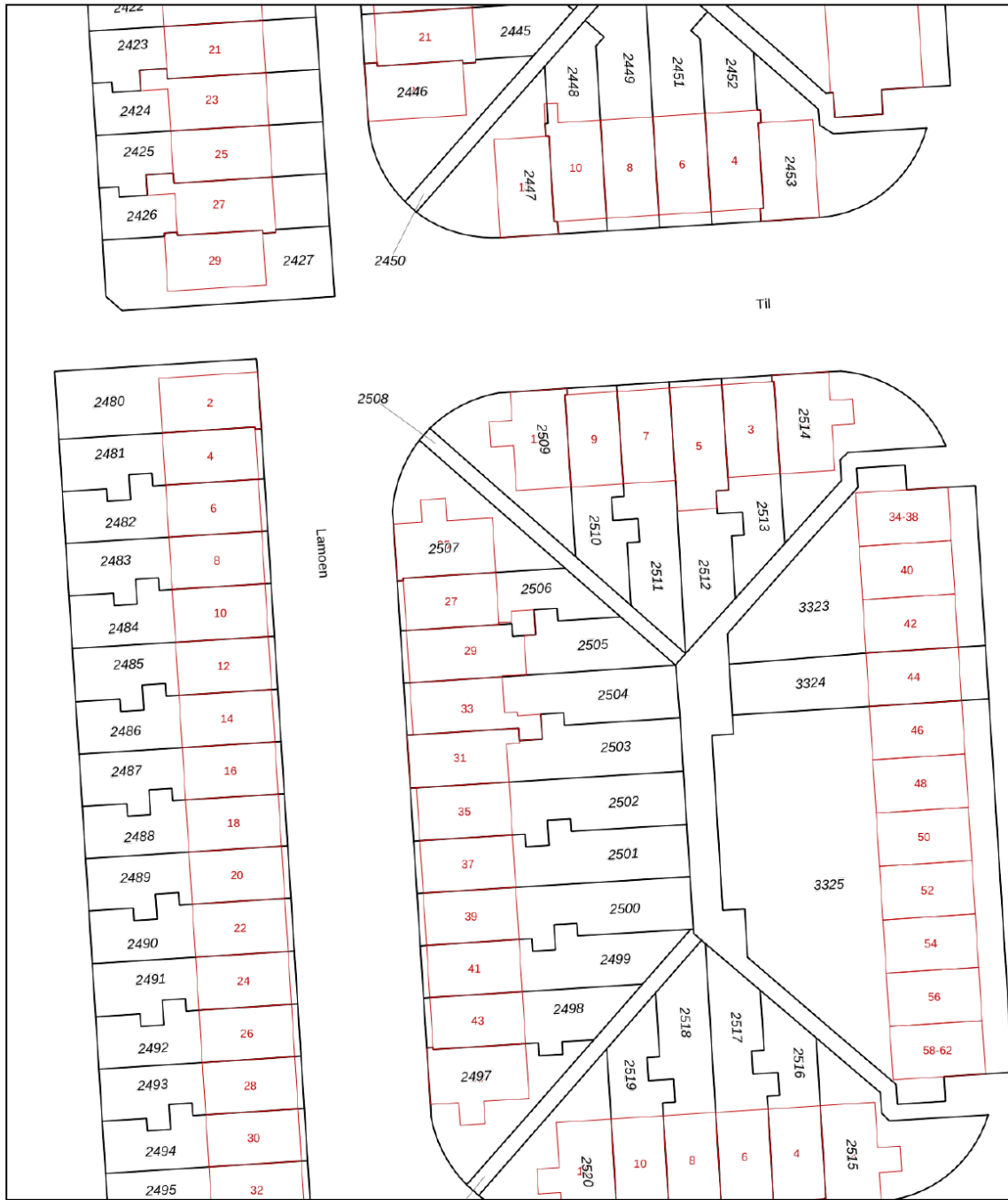



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

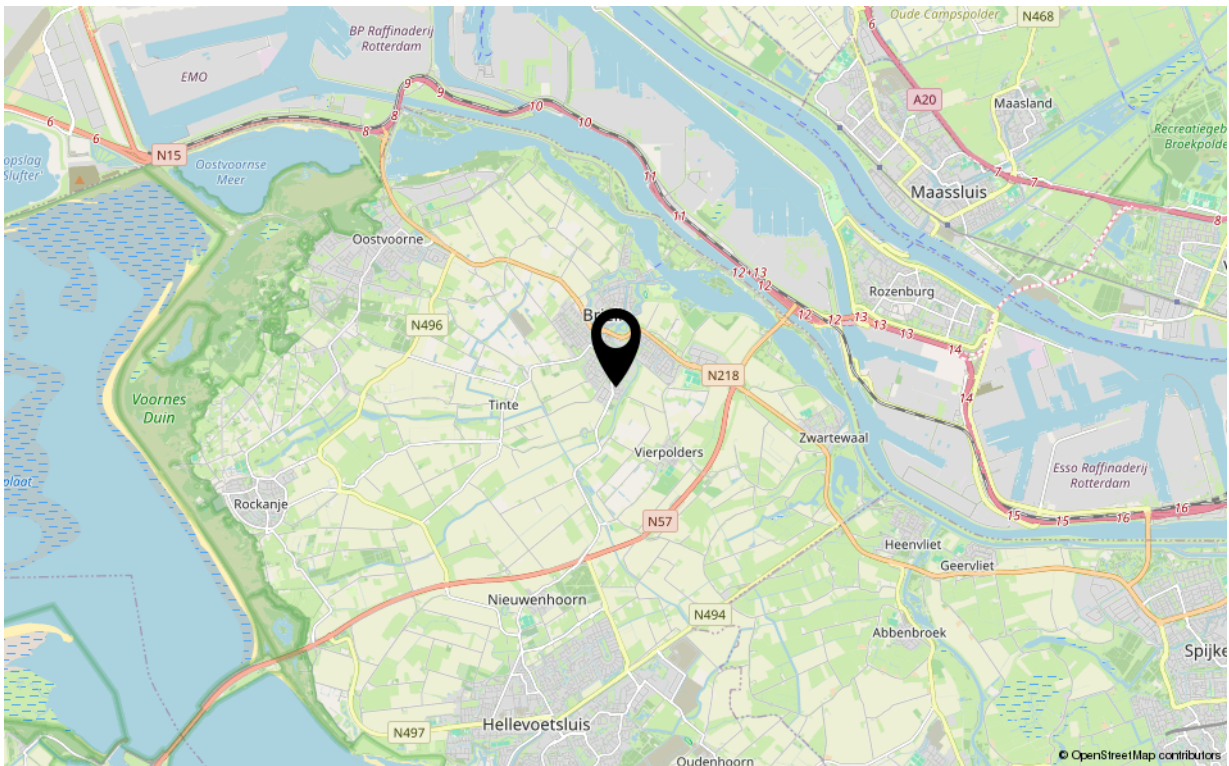
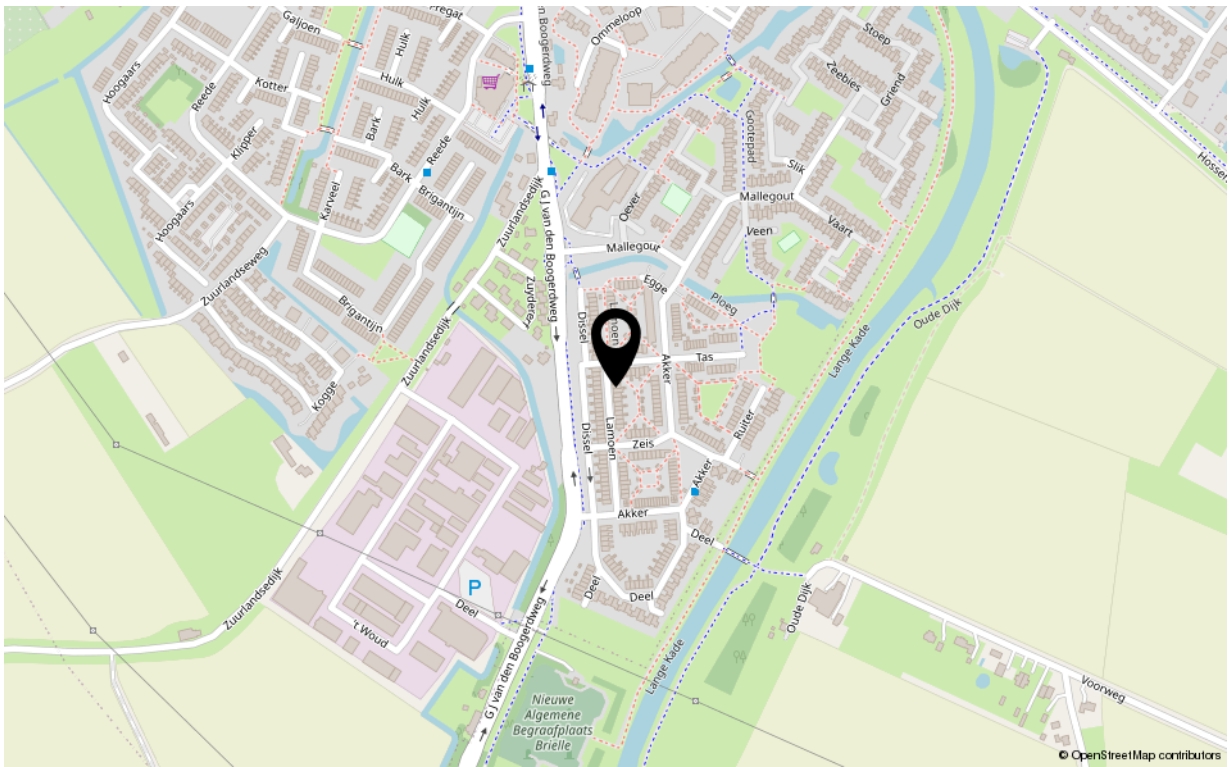
Uw referentie: ---



<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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Brielle</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2506</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 tussenwoning  
Bouwworm Bestaande bouw  
Bouwjaar 1986  
Huidige bestemming Woonruimte  
Onderhoud binnen goed  
Onderhoud buiten goed  
Dak Zadeldak met pannen  
Isolatie dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 97 m<sup>2</sup>  
Gebruiksoppervlakte wonen 109 m<sup>2</sup>  
Inhoud 355 m<sup>3</sup>  
Oppervlakte externe bergruimte 4 m<sup>2</sup>

## Energie

Energie label C  
Verwarming c.v.-ketel  
Warm water c.v.-ketel  
C.V.-ketel Nefit Smartline HR 2005

## Indeling

Aantal kamers 5  
Aantal slaapkamers 4

## Buitenruimte

Ligging oost  
Hoofdtuin achtertuin  
Heeft een achterom ja  
Staat normaal

## Bergruimte

Parkeergelegenheid openbaar parkeren in de straat  
Schoor/berging geen garage



# 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 gebruiksovervlakte. 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.*

