

**TE KOOP**  
**€ 398.000 k.k.**

**De Vreij Makelaardij**

Vischstraat 1  
3231 AV Brielle  
0181-745585

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



**Maarland Zuidzijde 32**

**3231 CK Brielle**



A photograph of a row of Dutch houses on a cobblestone street. The houses are in various colors, including red brick, white, and grey. The street is paved with cobblestones, and there are trees and a clear blue sky in the background. A bicycle is parked on the sidewalk in front of one of the houses.

# Maarland Zuidzijde 32 3231 CK Brielle

## Inleiding

---

Aan de haven gelegen goed verzorgde hoekwoning met tuin, berging en achterom. De woning, beschermd stadsgezicht, heeft een fantastisch uitzicht op de haven en beschikt over een tuin op het zuiden. Boven heeft de woning 2 slaapkamers en een grote zolderverdieping (thans vlizotrap). Bouwjaar van de woning is ca. 1930, woonoppervlakte ca. 90 m<sup>2</sup> en 108 m<sup>2</sup> eigen grond. Vermeldenswaardig is de woonkamer met hardstenen vloer en openslaande deuren naar de tuin en de luxe badkamer boven met separate douche en bad. Verwarming geschiedt middels CV combiketel (Atag HR 2009). Parkeren kan in de straat.



# Ligging en indeling

---

## Omschrijving

Entree/hal met moderne meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer.

Woonkamer - ca. 8.70/ 8.02 x 3.96 m

De zonnige woonkamer met fraaie hardsteen vloer is v.v. vloerverwarming en gestuukte wanden. Aan de voorzijde van de woning is er uitzicht op de haven.





## Ligging en indeling

---

Keuken - ca. 2.94 x 2.00 m

De aangebouwde keuken is gelegen aan de achterzijde. De hoekopstelling beschikt over een houten werkblad en is uitgevoerd met spoelunit, oven, kookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer en afwasmachine. Vanuit de keuken is er zicht op de tuin.

Portaal/ Bijkeuken - ca. 2 m<sup>2</sup>

De bijkeuken biedt plaats aan de wasmachine. In de bijkeuken bevindt zich tevens de toiletruimte met fonteintje.



# Ligging en indeling

---

## Eerste verdieping

Overloop met toegang tot de 2 slaapkamers en de badkamer. Via de vlizotrap is de grote zolder bereikbaar. Slaapkamer I - ca. 4.95 x 2.77/ 2.67 m

De ruime hoofdslaapkamer met kopgevelraam is gelegen aan de achterzijde van de woning. De kamer beschikt over een vaste op maat gemaakte kast. De vloer is v.v. eiken vloerdelen. Vanuit deze kamer is het dakterras bereikbaar.

Slaapkamer II ca. 5.13 x 3.49/ 2.89 m

Deze slaapkamer met een op maat gemaakte kast is gelegen aan de voorzijde. Ook hier is de vloer v.v. eiken vloerdelen.



## Ligging en indeling

---

Badkamer - ca. 2.83 x 2.19 m

De modern betegelde badkamer met ventilatie is uitgevoerd met douchecabine, ligbad, wastafel en tweede toilet.

Zolder - ca. 8.17 x 1.72 (tot 1,50m lijn)

De zolder is via de vlizotrap bereikbaar en heeft een kopgevelraampje aan de voor- en achterzijde. De zolder biedt plaats aan de cv-ketel (Atag HR 2009).





# Ligging en indeling

---

Dakterras - ca. 2.94 x 2.16 m

Dakterras op het zuiden met prachtig zicht over de daken van de vesting.





# Ligging en indeling

---

## Tuin

Op het zuiden gelegen tuin met berging, border en fraai hardsteen terras. Via de zijtuin en poort is de straat bereikbaar.

Berging - ca. 2.00 x 0.82 m  
Aangebouwde fietsenberging.





# Ligging en indeling

---

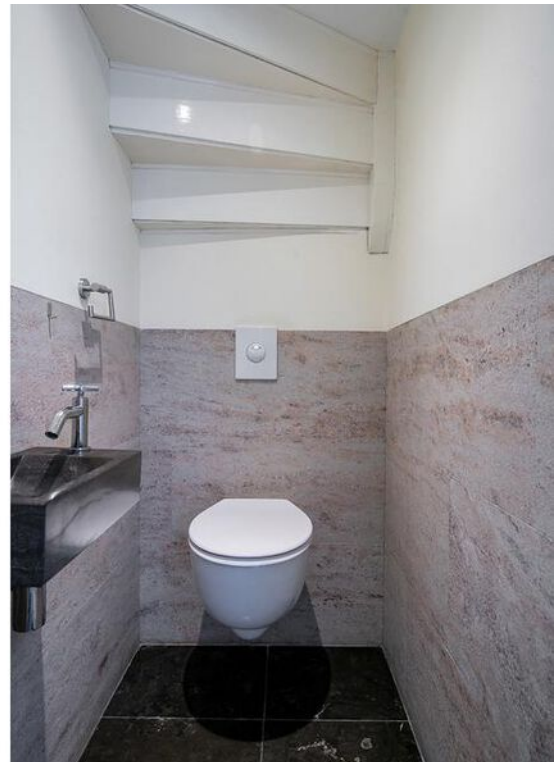
Bijzonderheden:

- goede locatie aan de haven met tuin op het zuiden;
- tuin met achterom, berging en zon;
- bouwjaar ca. 1930;
- gelegen op 108 m<sup>2</sup> eigen grond;
- woonoppervlakte: ca. 90 m<sup>2</sup>, alsmede 14 m<sup>2</sup> overig inpandig (zolderverdieping);
- verwarming en warmwater via CV combiketel (Atag HR 2009);
- houten kozijnen met dubbel glas, begane grond betonvloer;
- verkoop inclusief meubels/ inboedel;
- in de historische binnenstad gelegen - beschermd stadsgezicht;
- in de koopovereenkomst wordt een ouderdoms-, asbest- en niet zelf bewoondclausule opgenomen.



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---



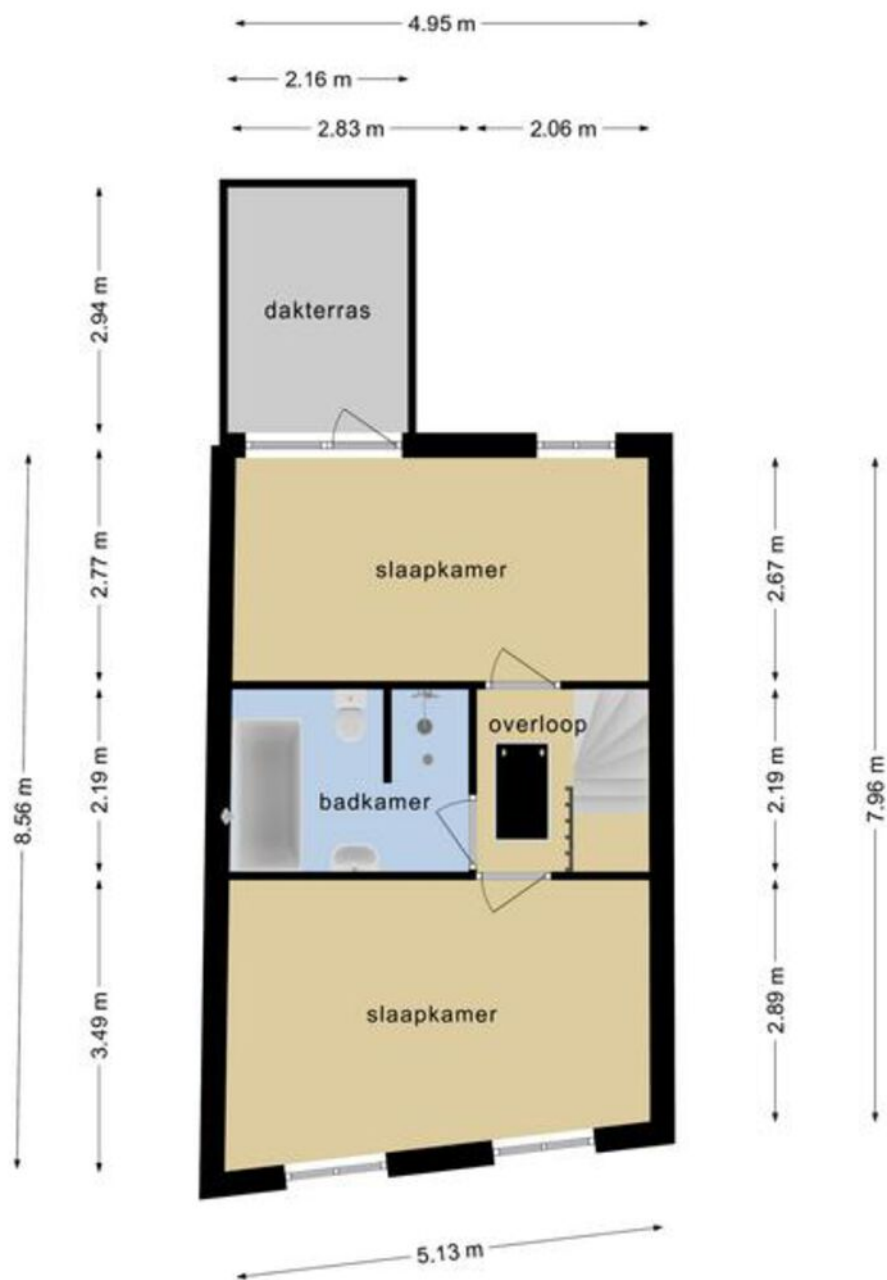


# Tekeningen



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

# Tekeningen

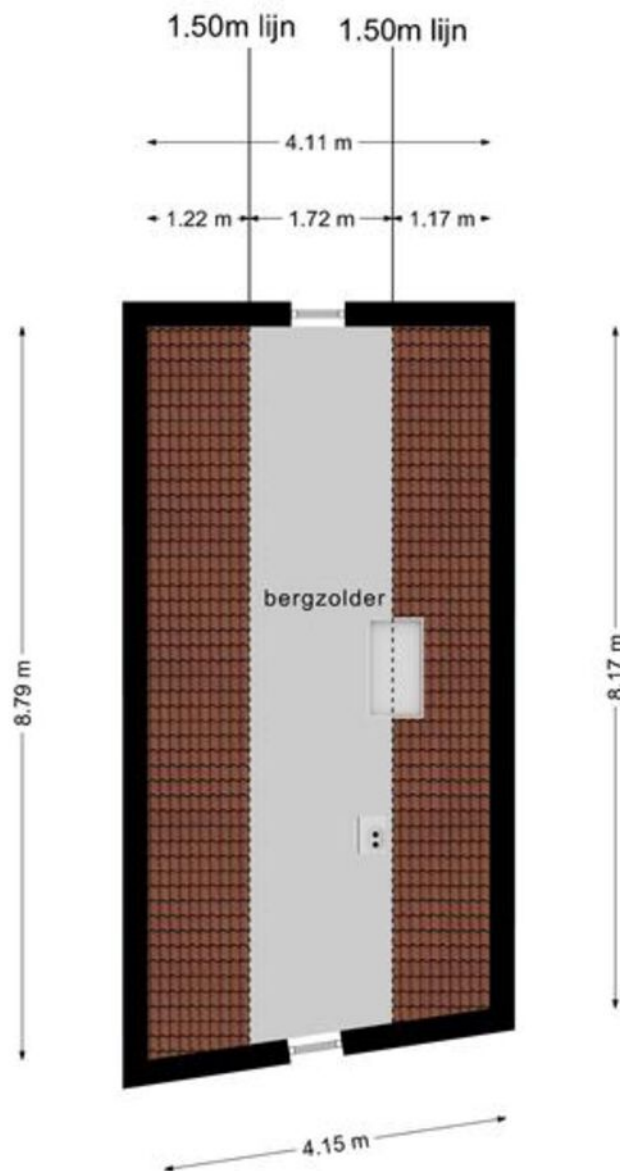


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



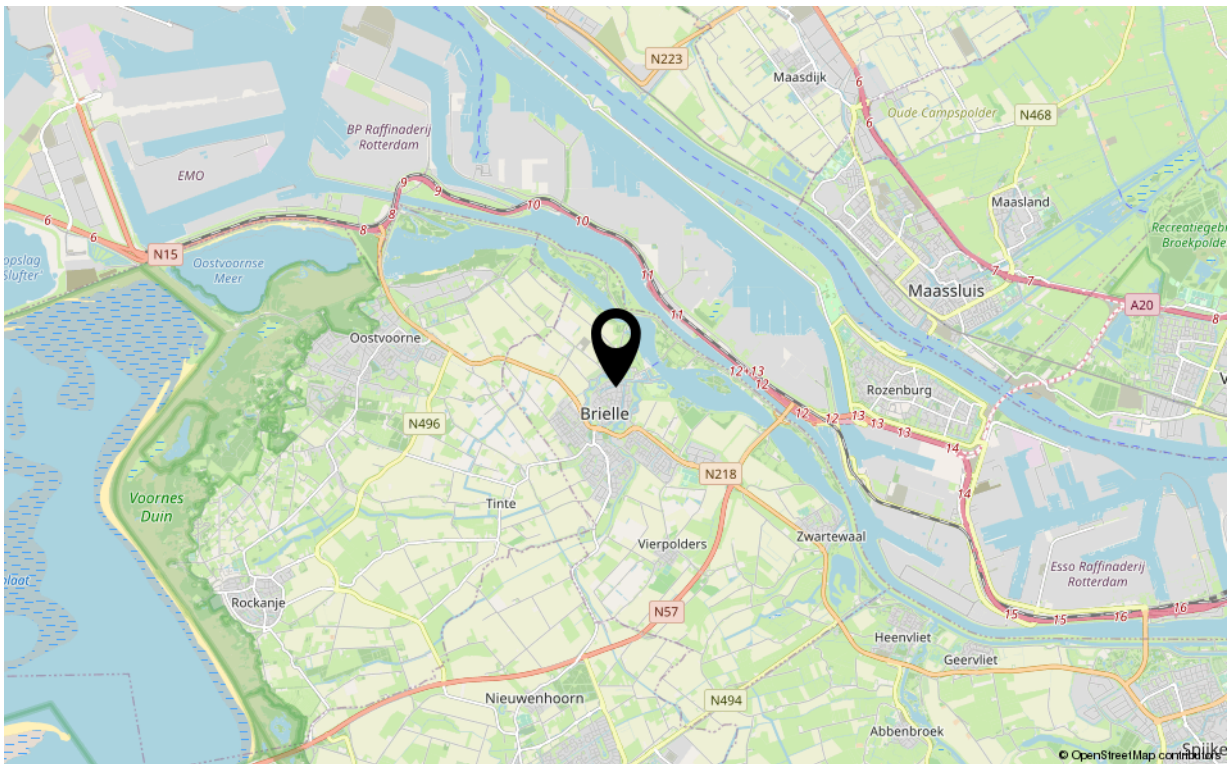
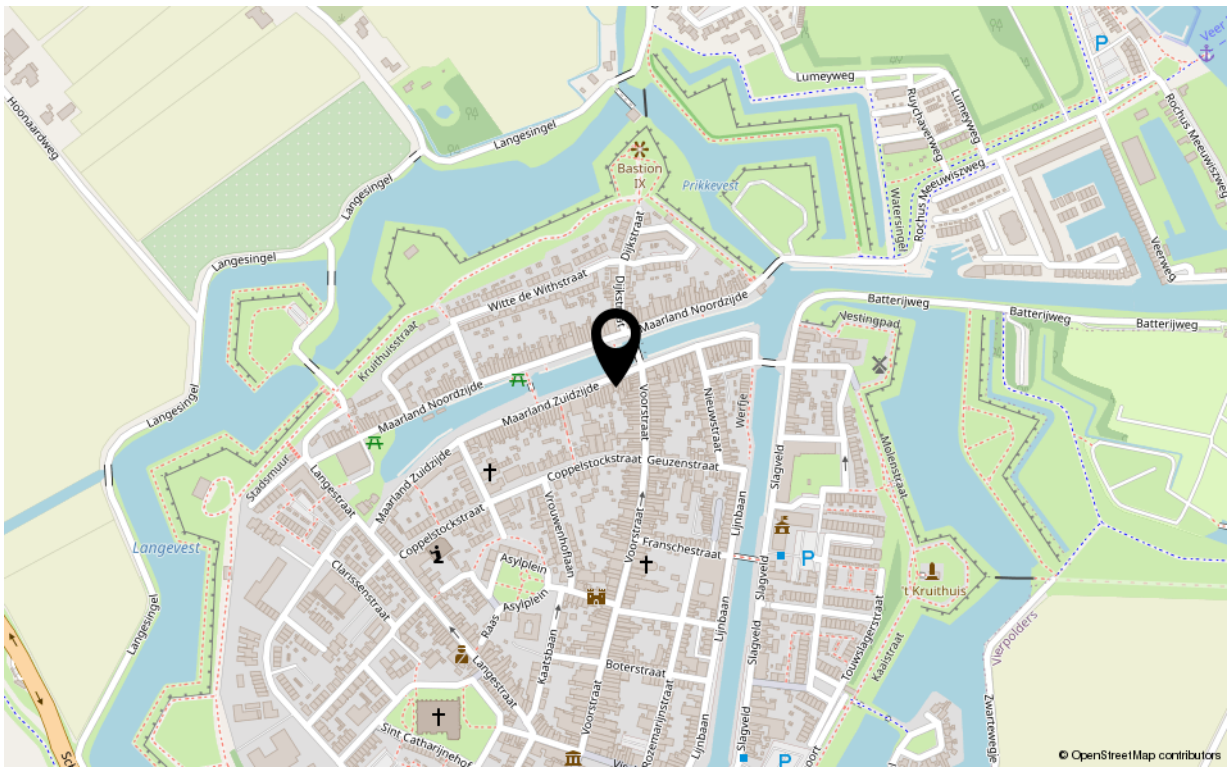
# Tekeningen

---



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

# Google maps





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Maarland Zuidzijd32



<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Brielle</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4732</p>	
---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 april 2022  
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.

# Kenmerken

---

## Overdracht

Aanvaarding in overleg

## Bouw

Soort woning eengezinswoning  
Type woonhuis hoekwoning  
Bouwworm Bestaande bouw  
Bouwjaar 1906-1930  
Huidige bestemming Woonruimte  
Onderhoud binnen goed  
Onderhoud buiten goed  
Dak Dwarskap  
Isolatie dakisolatie, dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 108 m<sup>2</sup>  
Gebruiksoppervlakte wonen 90 m<sup>2</sup>  
Inhoud 389 m<sup>3</sup>  
Oppervlakte externe bergruimte 2 m<sup>2</sup>

## Energie

Energie label E  
Verwarming c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk  
Warm water c.v.-ketel  
C.V.-ketel Atag 2009

## Indeling

Aantal kamers 3  
Aantal slaapkamers 2

## Buitenruimte

Ligging zuid  
Hoofdtuin achtertuin  
Heeft een achterom ja  
Staat verzorgd

## Bergruimte

Parkeergelegenheid openbaar 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 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.*