



Instapklare woning!

BRIELLE | Angelus Merulaplein 15 | Vraagprijs € 295.000,- K.K.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1964
Soort:	Tussenwoning
Kamers:	4 (mogelijkheid tot 5)
Inhoud:	407 m ³
Woonoppervlakte:	98 m ²
Perceeloppervlakte:	144 m ²
Overige inpandige ruimte:	20 m ²
Externe bergruimte:	6 m ²
Verwarming:	CV-ketel (Vaillant, ca. 2016)
Isolatie:	dubbelglas
Energielabel:	E

Omschrijving

In de groene en kindvriendelijke wijk Ruggie vind je deze goed onderhouden en modern afgewerkte 4-kamer tussenwoning met een zonnige voor- en achtertuin! De woning beschikt over een moderne open keuken, drie slaapkamers en een ruime en modern afgewerkte badkamer. Met een kleine en vrij eenvoudige verbouwing is het mogelijk om een 4e slaapkamer te realiseren op de zolderverdieping. De woning is de afgelopen jaren met veel liefde gerenoveerd en voldoet helemaal aan de huidige woonwensen! Je kunt de woning dan ook zo betrekken!

De woning is gelegen in de wijk Ruggie met veel voorzieningen in de directe nabijheid! Zo vind je een supermarkt, bakker en drogist op loopafstand. Ook het centrum van de oude vestingstad Brielle is op korte afstand gelegen. Hier vind je diverse winkels en leuke eettentjes met gezellige terrassen. Tevens is de ligging ten opzichte van openbaar vervoer, scholen, sportaccommodaties en uitvalswegen uitstekend!

Wil je aan de drukte ontsnappen? Dat kan! Voor de natuur-, bos- en strandliefhebbers zijn het Brielse Meer, het strand van Oostvoorne en Rockanje en ook de plezierhaven van Hellevoetsluis aan het Haringvliet op fietsafstand bereikbaar.

Indeling

Begane grond:

Via een groene en verzorgde voortuin heb je toegang tot de woning en de stenen berging. Entree met een ruime hal, meterkast en trapopgang naar de 1e verdieping. Modern afgewerkte toiletruimte met antracietkleurige betegeling.

Vanuit de hal kom je in de lichte doorzonwoonkamer met open keuken. De woonkamer beschikt over grote raampartijen en geven je een kijk op het groene en vrije uitzicht aan de voor- én achterzijde. Middels openslaande deuren is de achtertuin te bereiken.

De open keuken is gelegen aan de achterzijde en is uitgevoerd in een wandopstelling. De witte keuken met houtlook werkblad is voorzien van voldoende kastruimte, een spoelbak en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap en vaatwasser. Ook vanuit de keuken is de achtertuin te bereiken.

De begane grond is voorzien van een doorlopende laminaatvloer en gestuukte wanden en plafonds.

Achtertuint:

De verzorgde achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en is voorzien van bestrating, diverse beplanting, een achterom, een zonnescherm en een overkapping. Vanwege de ligging op het zuidwesten kun je in de zomerperiode de hele dag genieten van de zon! Aan de achterzijde bevindt zich een speeltuin en een speelveldje. Ideaal voor een gezin met kinderen!

1e verdieping:

Overloop met een vlizotrap naar de zolderverdieping. Vanaf de overloop heb je toegang tot alle vertrekken.

Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één voorzien van een vaste kastenwand. Aan de achterzijde bevindt zich de derde slaapkamer. Deze slaapkamer beschikt over een bergkast.

Omschrijving

De moderne en volledig betegelde badkamer heeft een antraciet kleurstelling en is voorzien van een ligbad, douche, dubbel wastafelmeubel en een handdoekradiator. De badkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning.

Tevens is er nog een ruime toilet-/wasruimte aanwezig op deze verdieping. Deze ruimte beschikt over een toilet met wastafelmeubel en de aansluiting voor de wasmachine en droger. Deze ruimte was oorspronkelijk de badkamer.

Zolderverdieping:

De zolderverdieping is momenteel te bereiken middels een vlizotrap. Deze ruimte wordt nu gebruikt als bergruimte en hier bevindt zich ook de opstelplaats van de CV-ketel. Middels een vrij eenvoudige en kleine verbouwing is het mogelijk om een 4e slaapkamer te realiseren. Er kan namelijk een vaste trap en een dakraam/dakkapel worden geplaatst. Wij beschikken over een offerte, zodat je een indicatie krijgt van de kosten om dit te realiseren.

Afmeting:

Voor de afmetingen en indeling, zie plattegrond.

Bijzonderheden:

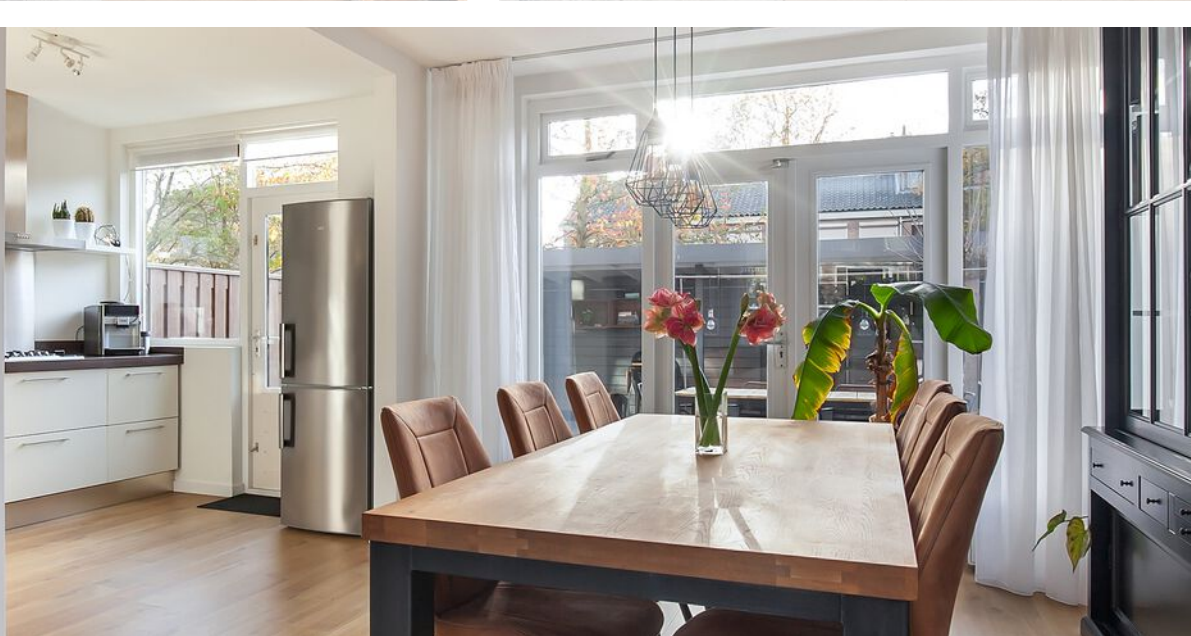
- Woonoppervlakte ca. 98 m²;
- Zolderverdieping ca. 20 m²;
- Inhoud ca. 407 m³;
- Perceel 144 m²;
- Bouwjaar ca. 1964;
- Gelegen op eigen grond;
- Ruime achtertuin gelegen op het zuidwesten;
- Houten kozijnen v.v. dubbele beglazing;
- Verwarming en warm water middel CV-combiketel (merk: Vaillant, bouwjaar: ca. 2016);
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2020;
- Rolluiken aan de voor- en achterzijde;
- Centrale ligging;
- Oplevering in overleg, kan snel.

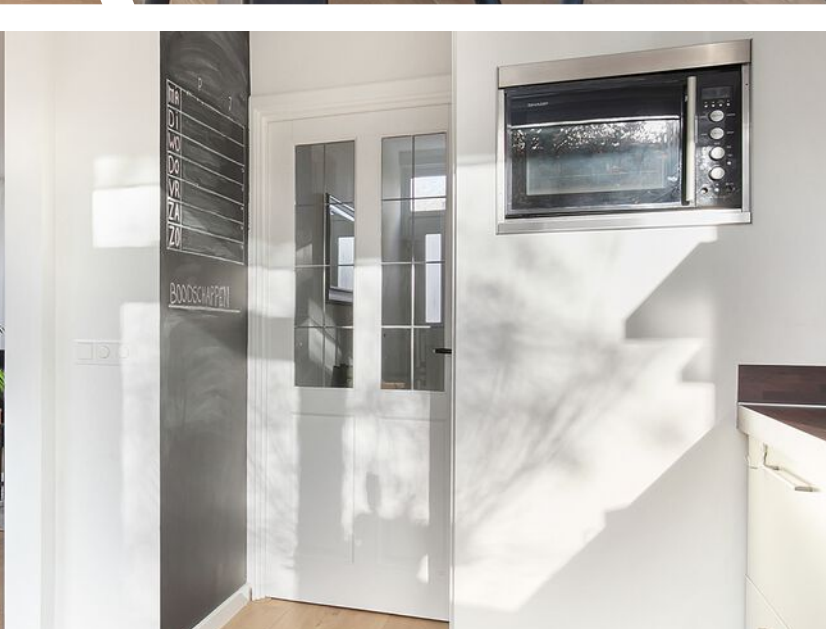
Vraagprijs: € 295.000,- k.k.

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.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

Bel of e-mail direct voor een vrijblijvende afspraak.

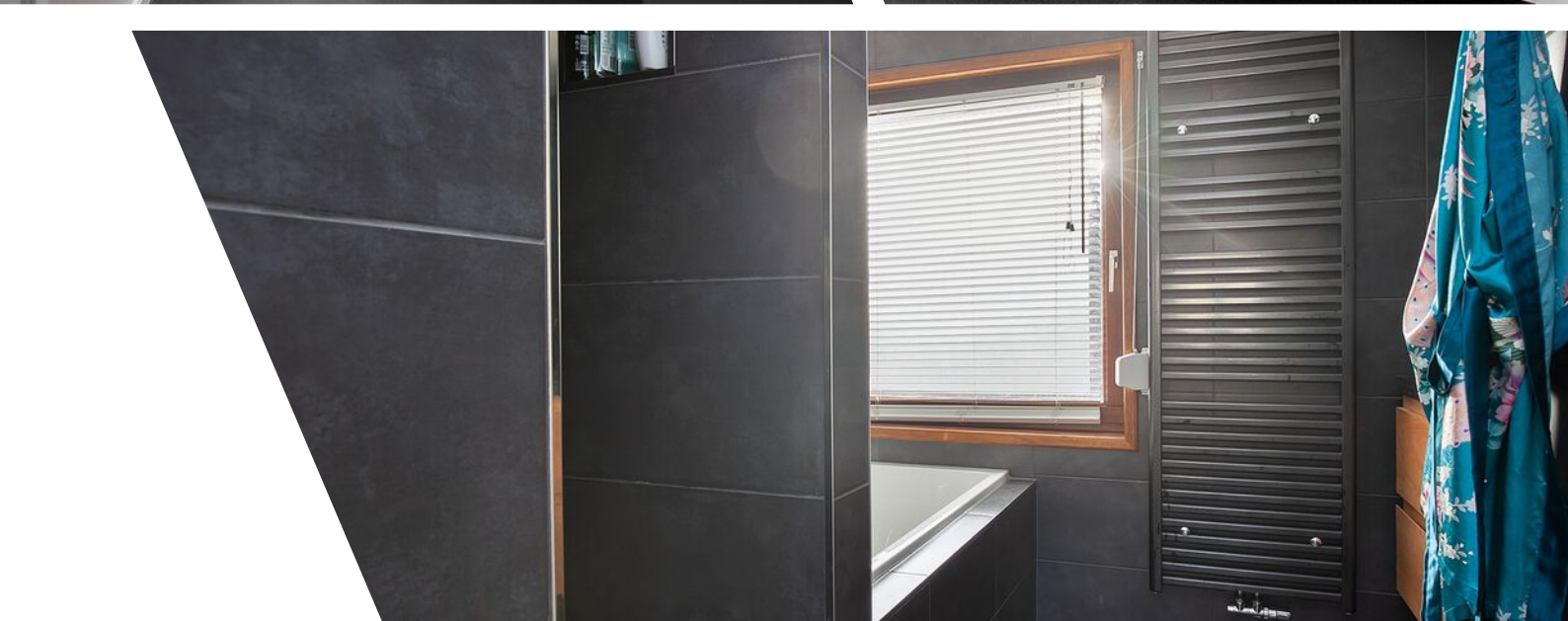




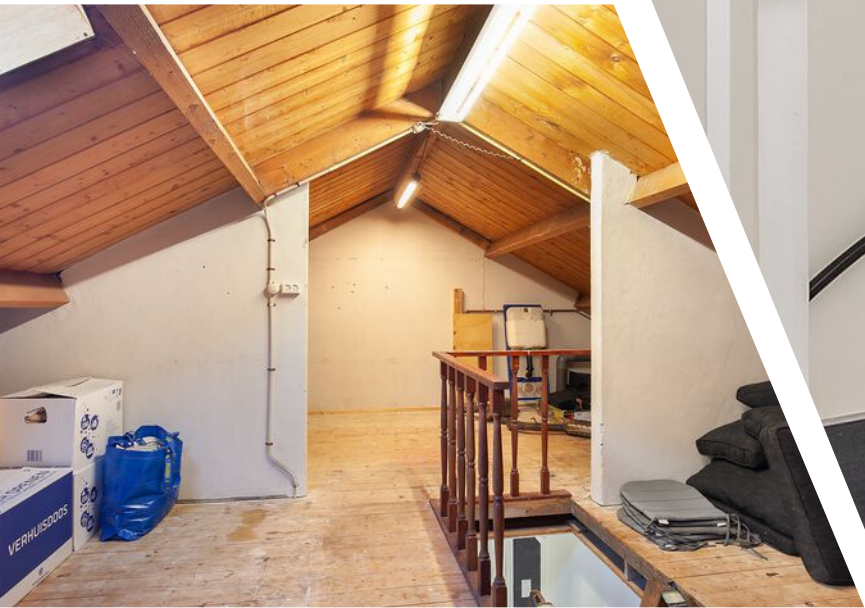
















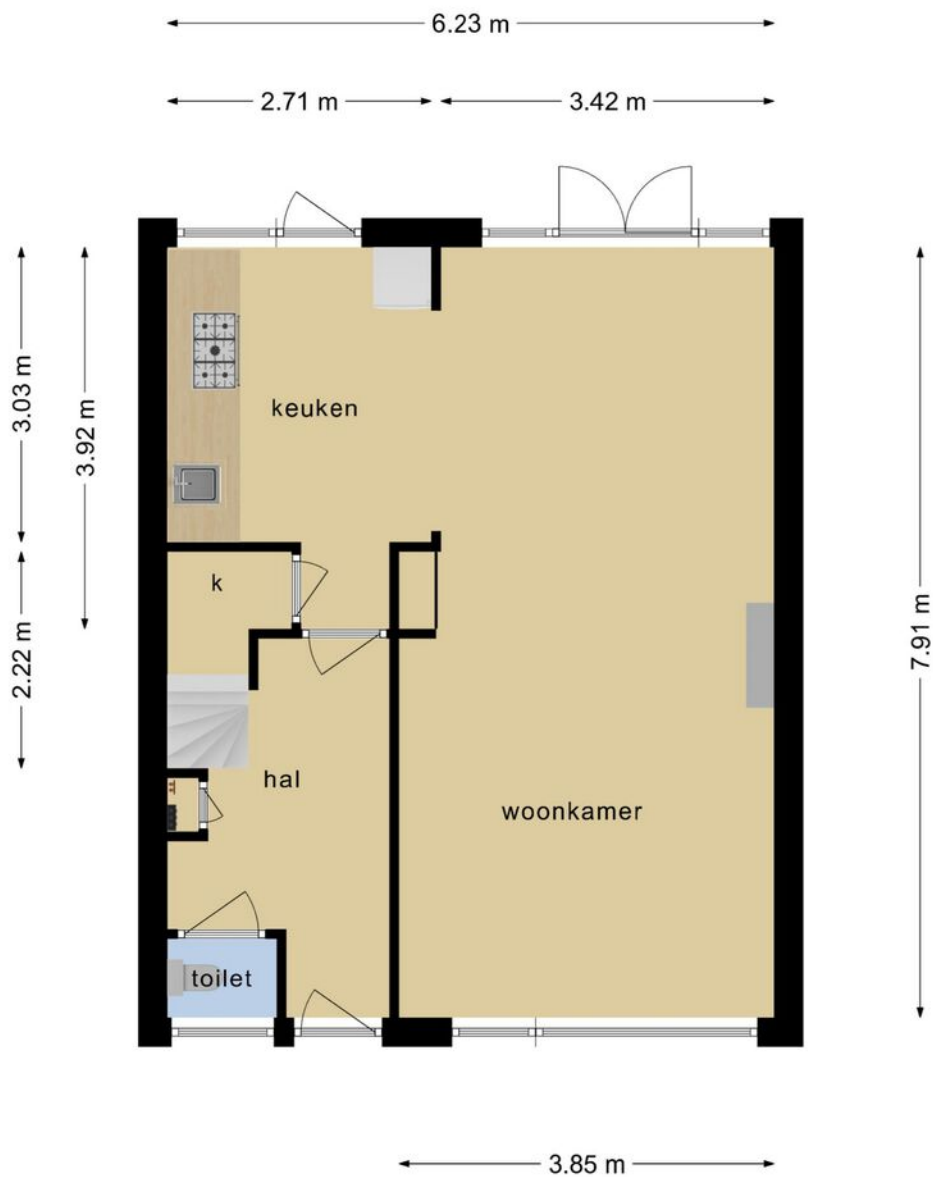








Plattegrond



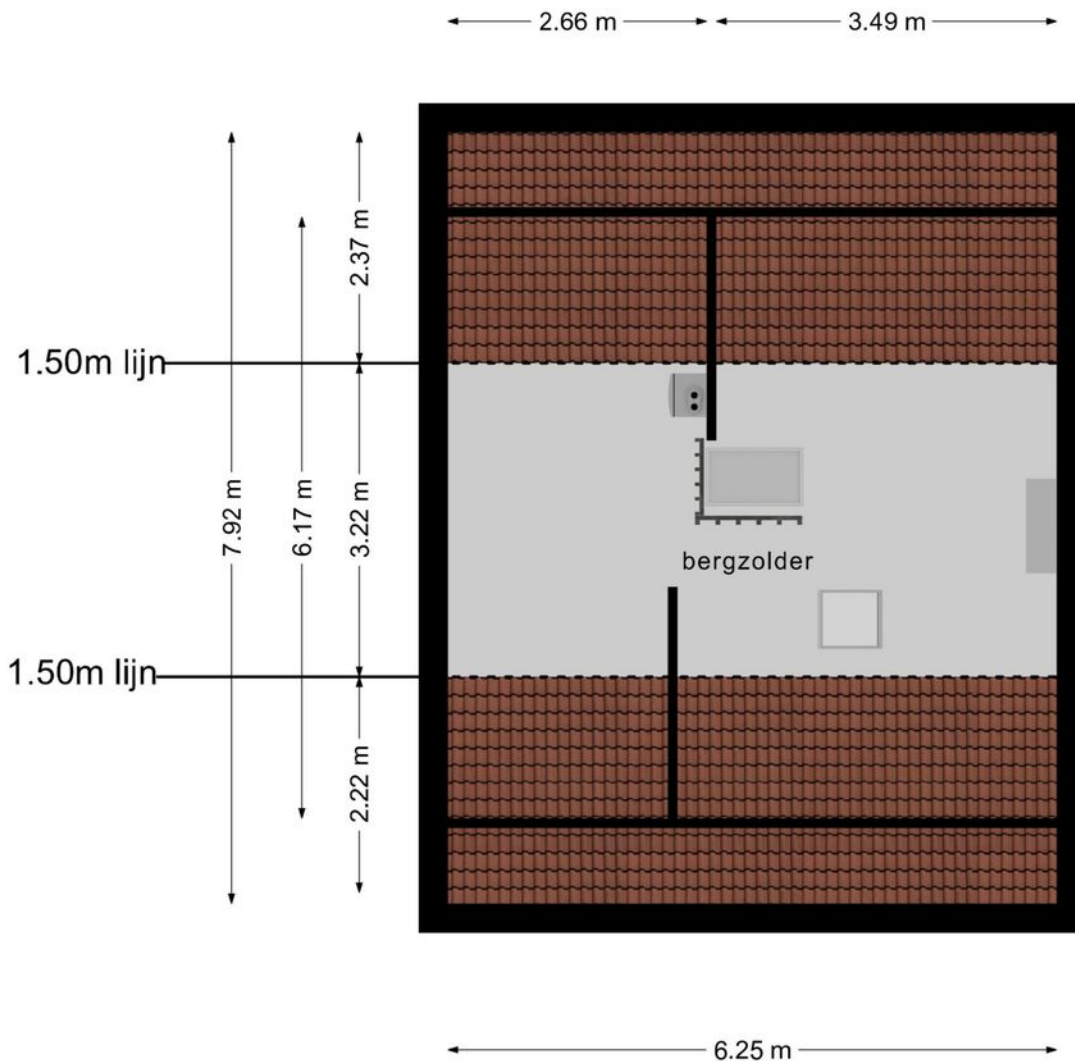
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



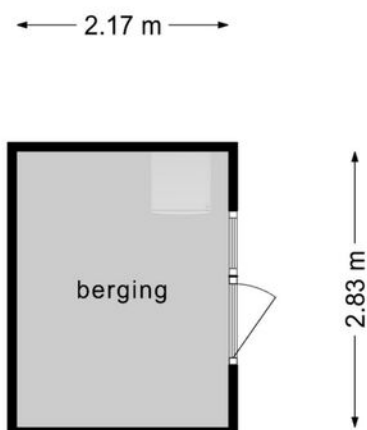
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



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

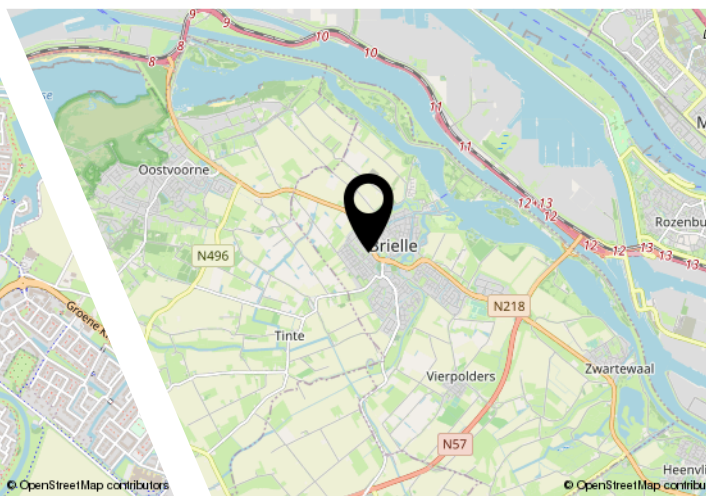
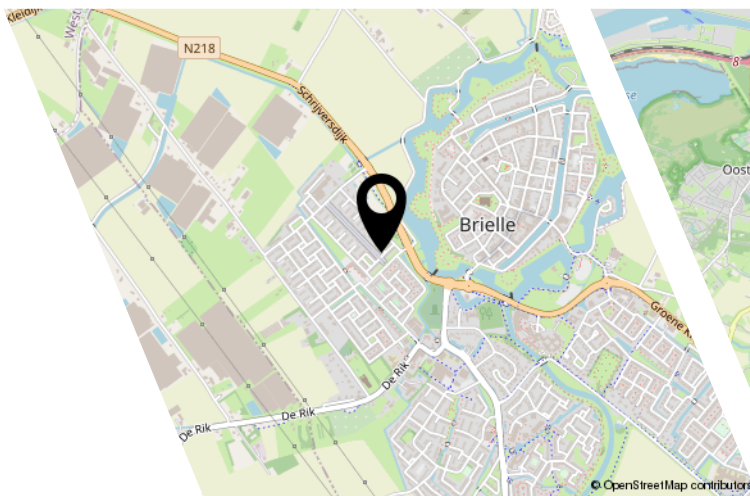
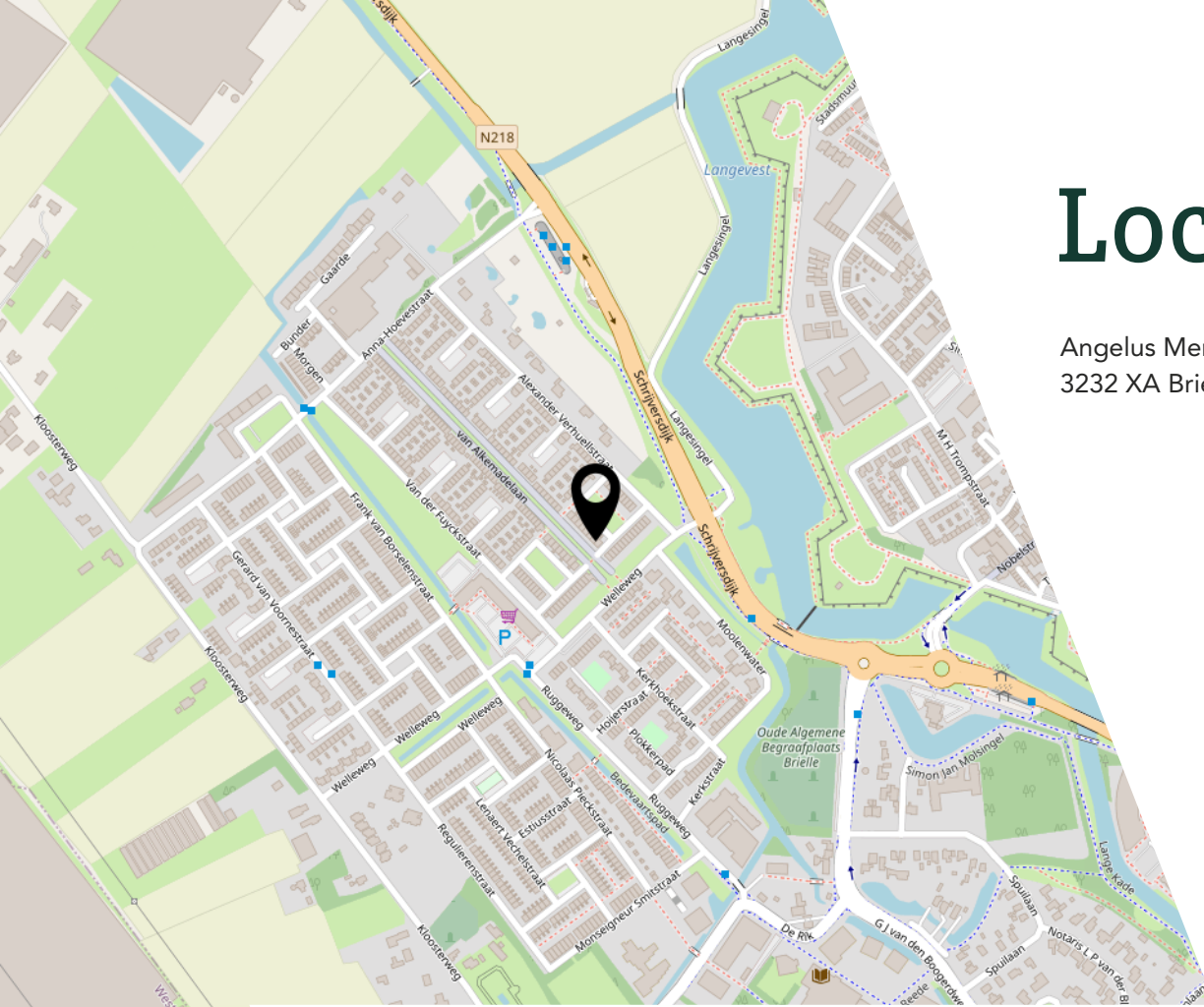
Plattegrond



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

Locatie

Angelus Merulaplein 15
3232 XA Brielle



Interesse?

Y E S S
REAL ESTATE

Essendijk 72
3161 EG Rhoon

085-3033413
info@yessrealestate.nl
yessrealestate.nl