



085-2127977
info@osmakelaars.nl
osmakelaars.nl

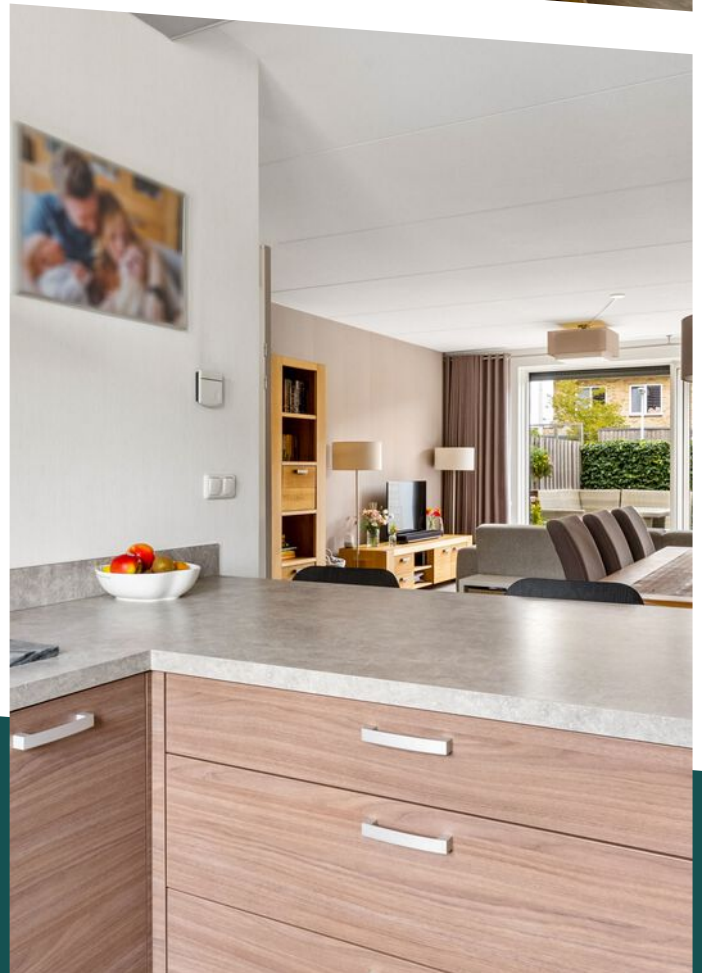
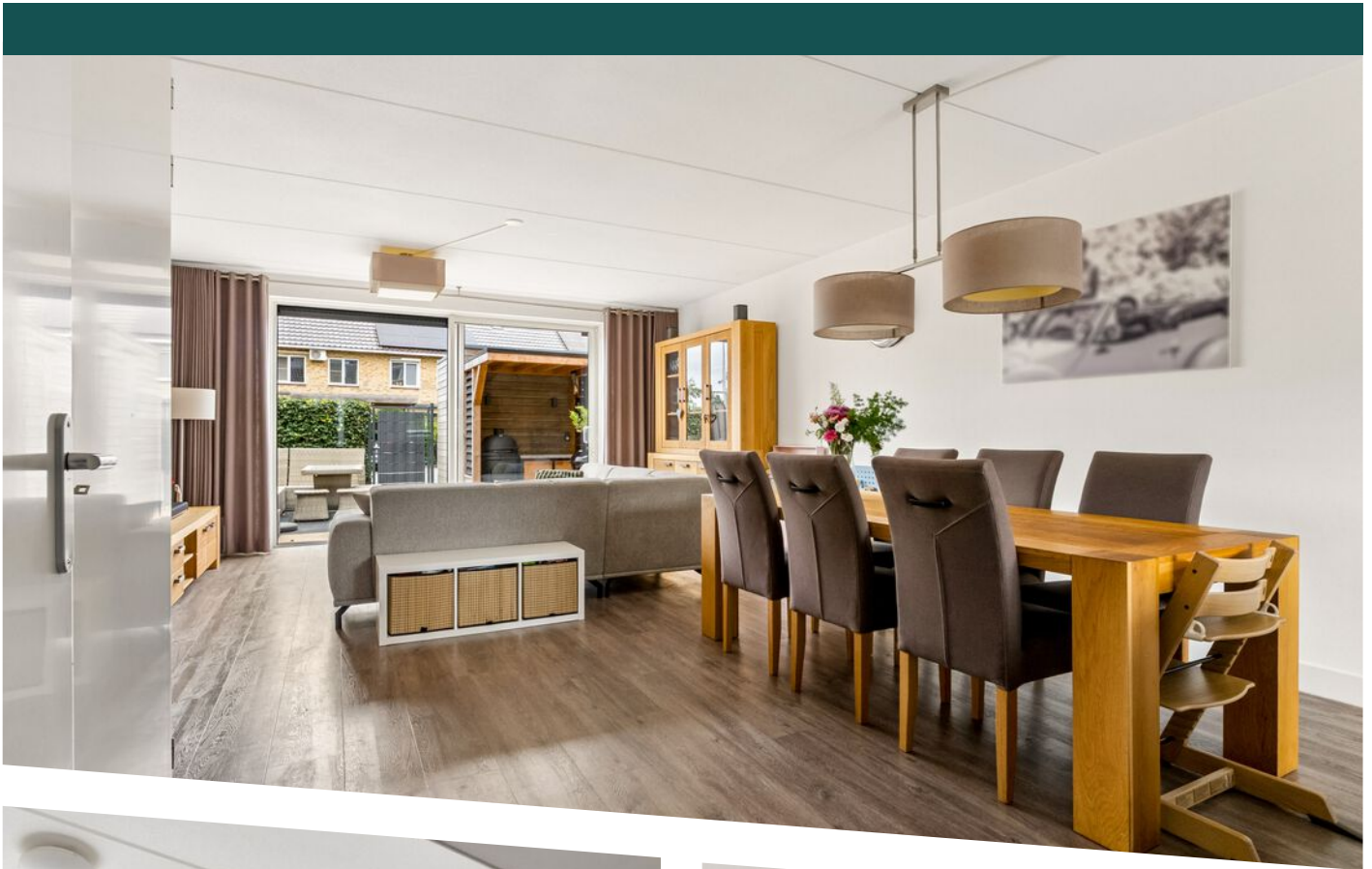


BRIELLESTRAAT 44

BERKEL EN RODENRIJS

Bieden vanaf **€ 620.000**

WELKOM BIJ BRIELLESTRAAT 44



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 620.000,-

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, half vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 2015

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie
Dubbel glas
Muurisolatie
Vloerisolatie
Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 101 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 124 m²

Inhoud 435 m³

Oppervlakte externe bergruimte 6 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Tuin

Type Achtertuin

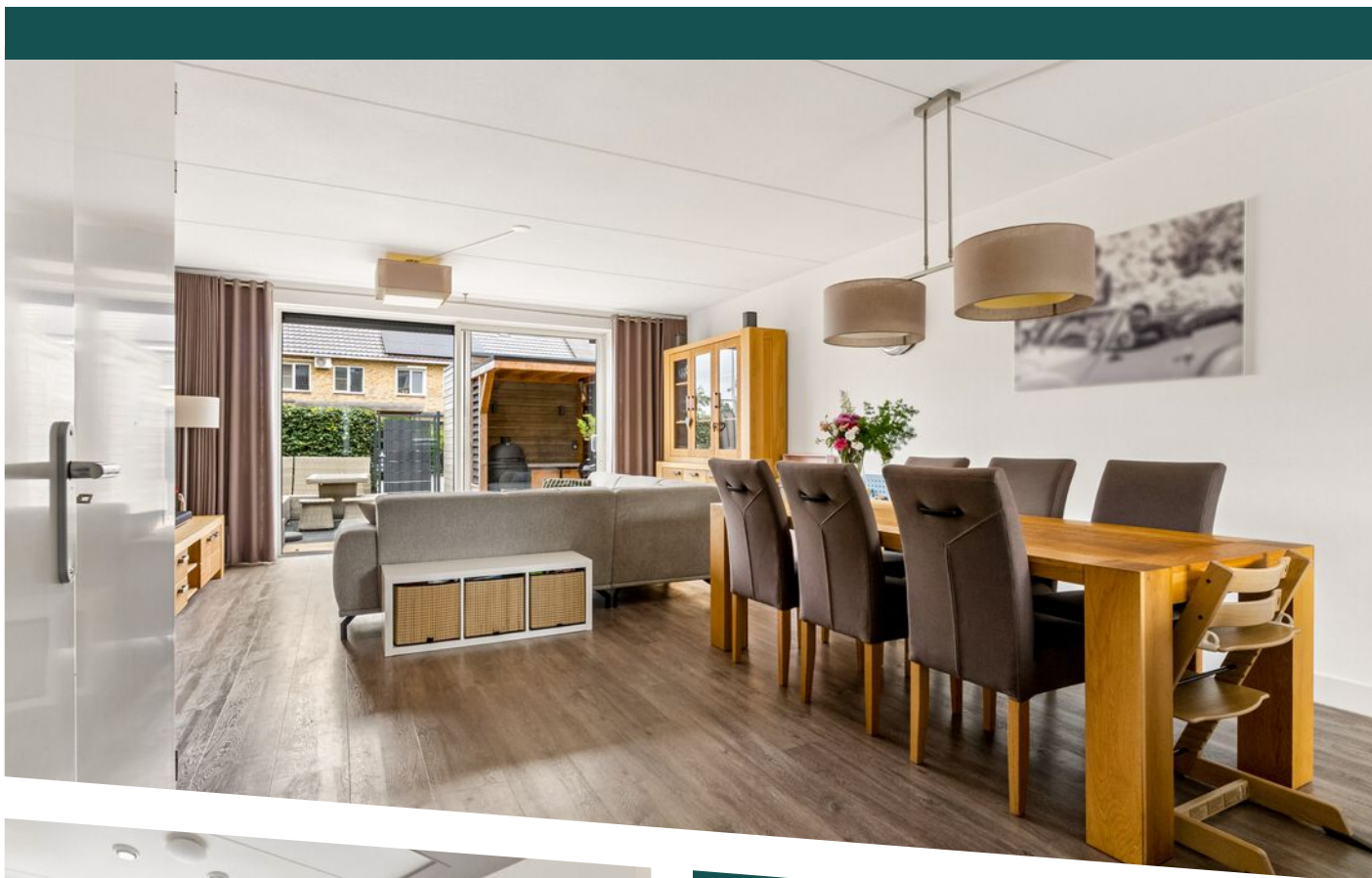
Hoofdtuin Ja

Oriëntering Noord-oost

KENMERKEN

Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Energieverbruik	
Energielabel	A+
CV ketel	
CV ketel	ATAG - A244EC
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2015
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft airco	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft ventilatie	Ja

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE
124m²

PERCEELOPPERVLAKE
101m²

INHOUD
435m³

BOUWJAAR
2015

ENERGIELABEL
A+

OMSCHRIJVING

RUIME EN ENERGIEZUINIGE GEZINSWONING MET 3 SLAAPKAMERS EN EEN ROYALE ZOLDERVERDIEPING

Een fijne gezinswoning waar ruimte, comfort en energiezuinig wonen mooi samenkomen. Briellestraat 44 ligt in de Havenbuurt in Berkel en Rodenrijs, een prettige woonomgeving met het gezellige dorpscentrum en groene recreatiemogelijkheden, waaronder het Annie M.G. Schmidtpark, in de omgeving. Met circa 124 m² woonoppervlakte, een royale tuingerichte woonkamer, 3 slaapkamers en een verrassend ruime zolderverdieping biedt deze woning volop mogelijkheden. Met daarnaast een verzorgde achtertuin met sfeervolle overkapping, airconditioning en energielabel A+ is dit een woning waar comfortabel wonen centraal staat.

INDELING

Begane grond

Via de entree met hal, toilet en meterkast bereik je de royale leefruimte, waar wonen, eten en ontspannen op een natuurlijke manier samenkomen.

De tuingerichte woonkamer vormt het hart van de woning. Met de brede opzet en de grote schuifpui aan de achterzijde ontstaat een aangename verbinding tussen binnen en buiten. Het daglicht krijgt hier alle ruimte en geeft de woonkamer een open en uitnodigend karakter. Er is volop plek voor een comfortabele zithoek en een ruime eettafel, waardoor dit een fijne plek is om samen te komen met familie en vrienden.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, die praktisch is ingericht en voorzien is van diverse inbouwapparatuur en een Quooker. De combinatie van de keuken aan de voorzijde en de royale woonkamer aan de tuinzijde geeft de begane grond een prettige en functionele indeling.

Via de schuifpui bereik je de verzorgde, onderhoudsvriendelijke achtertuin, die zich uitstrekt

over de volle breedte van de woning. De tuin biedt volop ruimte voor een comfortabele lounge- en eethoek. De sfeervolle houten overkapping biedt bovendien een fijne mogelijkheid om een praktische buitenkookplek te creëren. Een heerlijke plek voor lange zomeravonden, gezellige barbecues en ontspannen momenten met familie en vrienden. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische berging en een achterom.

1e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, die elk op hun eigen manier ruimte bieden voor een comfortabele inrichting. Of je nu behoefte hebt aan meerdere slaapkamers, een kinderkamer of een fijne thuiswerkplek, de indeling biedt volop flexibiliteit.

De moderne, verzorgde badkamer is uitgevoerd met een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel met dubbele kraanopstelling en een toilet. Het aanwezige raam zorgt voor natuurlijke lichtinval en draagt bij aan de aangename uitstraling van de ruimte.

2e verdieping

De tweede verdieping is een verrassende toevoeging aan de woning. Met circa 27 m² woonoppervlakte biedt deze royale zolderverdieping veel meer dan alleen praktische bergruimte.

De dakkapel aan de achterzijde zorgt voor extra ruimte en daglicht. Hierdoor ontstaat een lichte, veelzijdige verdieping die volop mogelijkheden biedt voor een indeling naar eigen wens.

Denk aan een comfortabele thuiswerkplek, een hobbyruimte of de mogelijkheid om hier een 4e slaapkamer te realiseren. De aanwezige airconditioning zorgt bovendien voor extra comfort op deze verdieping.

COMFORTABEL EN ENERGIEZUINIG WONEN

Briellestraat 44 is gebouwd in 2015 en combineert modern wooncomfort met energiezuinige voorzieningen. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van HR++ beglazing en beschikt over 12 zonnepanelen. Samen met

Omschrijving

energielabel A+ maakt dit de woning aantrekkelijk voor wie comfortabel en energiezuinig wil wonen.

Ook aan praktisch gemak is gedacht, met onder andere mechanische ventilatie, een glasvezelaansluiting en diverse verbeteringen die in de afgelopen jaren zijn uitgevoerd.

WONEN IN BERKEL EN RODENRIJS

Briellestraat 44 ligt in de Havenbuurt, onderdeel van de wijk Meerpolder in Berkel en Rodenrijs. Een prettige woonomgeving waar het dorpse karakter en de nabijheid van de stad op een aangename manier samenkomen.

Het gezellige centrum van Berkel en Rodenrijs biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten, horecagelegenheden en andere dagelijkse voorzieningen. Ook voor gezinnen is dit een aantrekkelijke woonomgeving, met diverse scholen, sportverenigingen en recreatiemogelijkheden.

Voor wie graag buiten is, biedt de omgeving volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en ontspannen in het groen. Het Annie M.G. Schmidtpark is daarbij een fijne plek voor recreatie, met wandel- en fietspaden, speelgelegenheden en uitgestrekte groene ruimtes.

Tegelijkertijd liggen Rotterdam, Delft en Den Haag binnen bereik, waardoor je hier kunt genieten van een rustige woonomgeving zonder het gemak van de stad te hoeven missen.

Hoofdpunten op een rijtje:

- Ruime eengezinswoning uit 2015
- Circa 124 m² woonoppervlakte verdeeld over 3 woonlagen
- Perceeloppervlakte van 101 m²
- Inhoud van circa 435 m³
- Royale, tuingerichte woonkamer met veel natuurlijke lichtinval
- Grote schuifpui met directe toegang tot de achtertuin

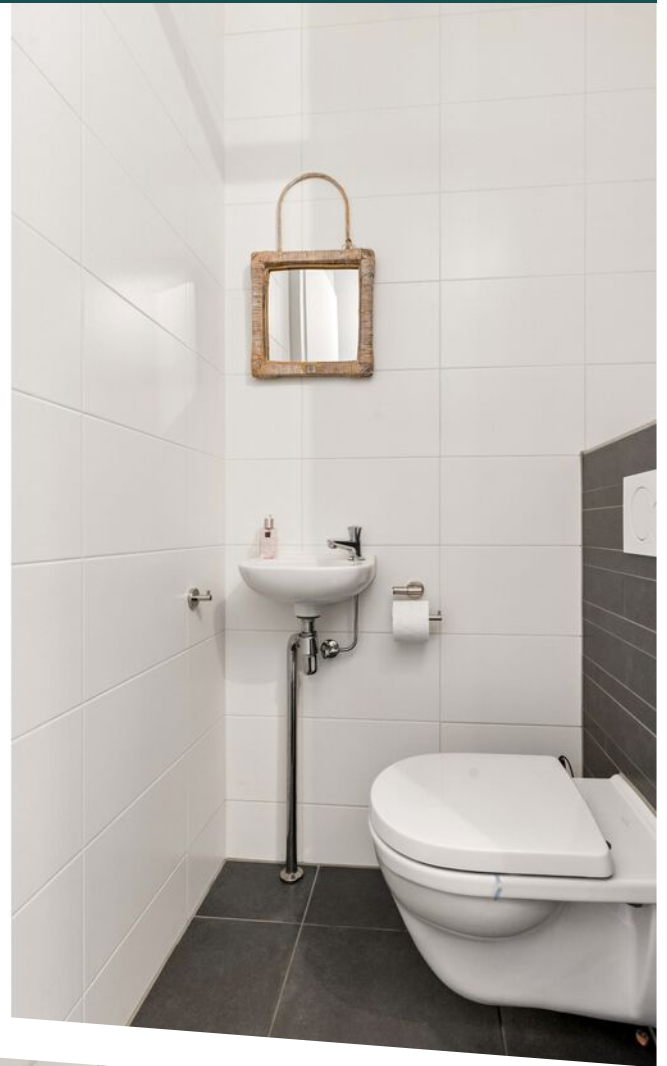
- Keuken met diverse inbouwapparatuur en Quooker
- 3 slaapkamers op de eerste verdieping
- Verzorgde badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele kraanopstelling en toilet
- Royale multifunctionele zolderverdieping van circa 27 m²
- Mogelijkheid tot het realiseren van een 4e slaapkamer
- Dakkapel aan de achterzijde uit 2023
- Fujitsu-airconditioning op zolder uit 2024
- Verzorgde, onderhoudsvriendelijke achtertuin
- Sfeervolle houten overkapping met mogelijkheid voor een buitenkookplek
- Externe berging van circa 6 m² en praktische achterom
- 12 zonnepanelen uit 2021, volledig in eigendom (3.960 Wp)
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing
- ATAG HR-combiketel uit 2015
- Mechanische ventilatie aanwezig
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Openbaar parkeren
- Energielabel A+
- Gelegen in de Havenbuurt in Berkel en Rodenrijs
- Groene recreatiemogelijkheden, waaronder het Annie M.G. Schmidtpark, in de omgeving
- Goede bereikbaarheid van Rotterdam, Delft en Den Haag

Ben je op zoek naar een ruime, energiezuinige gezinswoning met een fijne indeling en volop mogelijkheden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. We laten je graag persoonlijk ervaren wat Briellestraat 44 allemaal te bieden heeft.

Wil je op deze woning gaan bieden, maar twijfel je over wat je eigen woning waard is? Neem dan contact met ons op. We vertellen je graag wat de huidige waarde van jouw woning is, zodat je goed voorbereid een bod kunt uitbrengen.



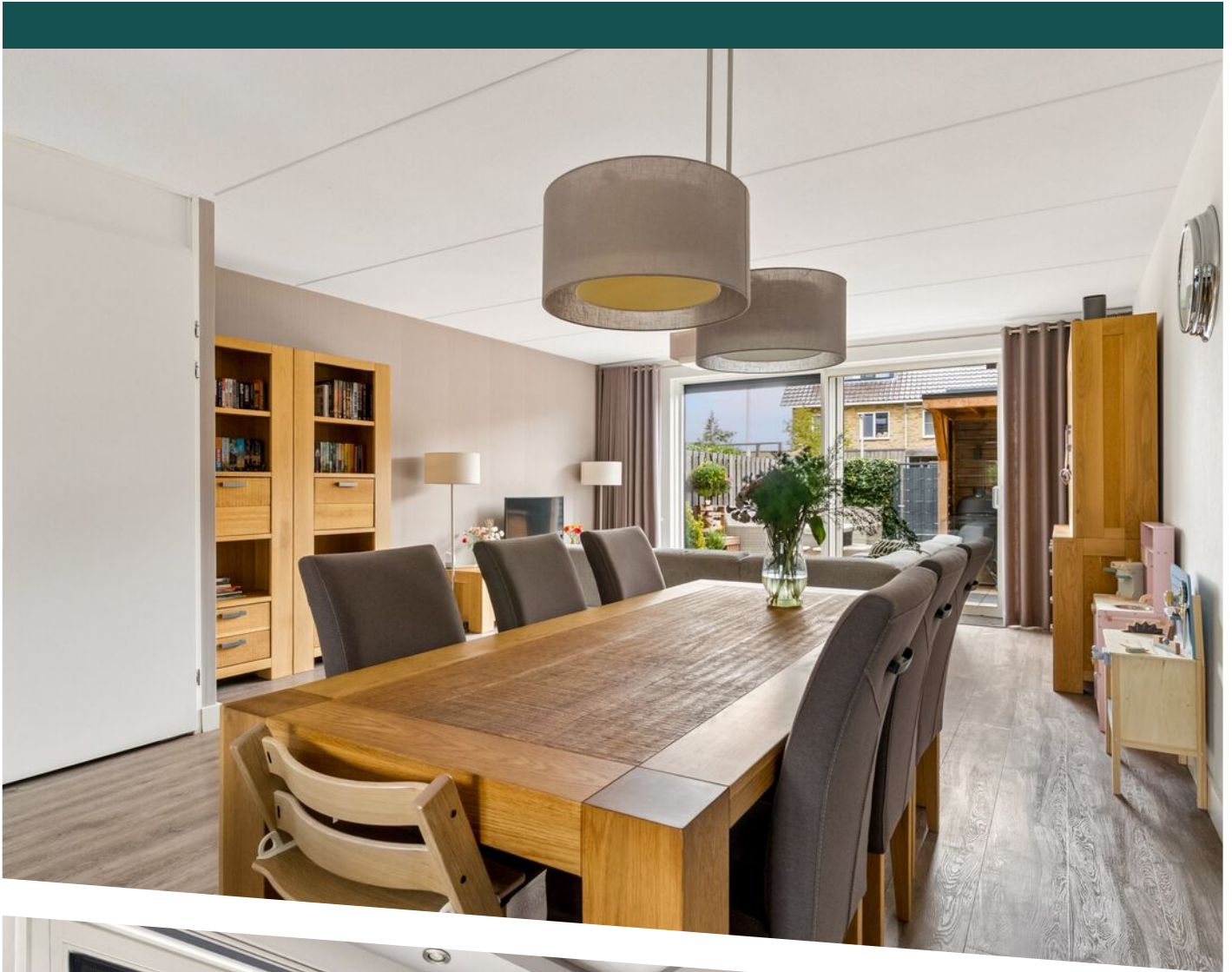


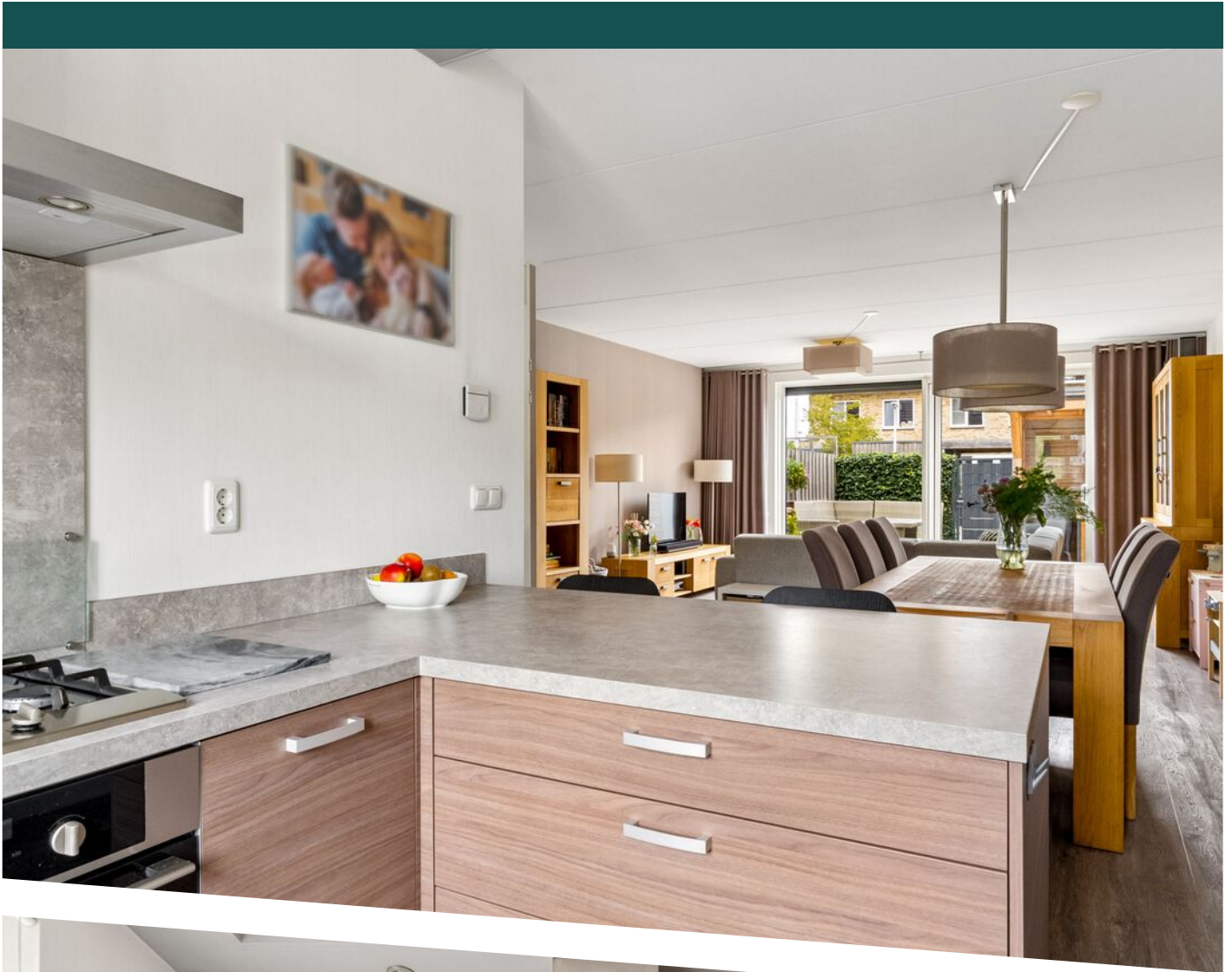


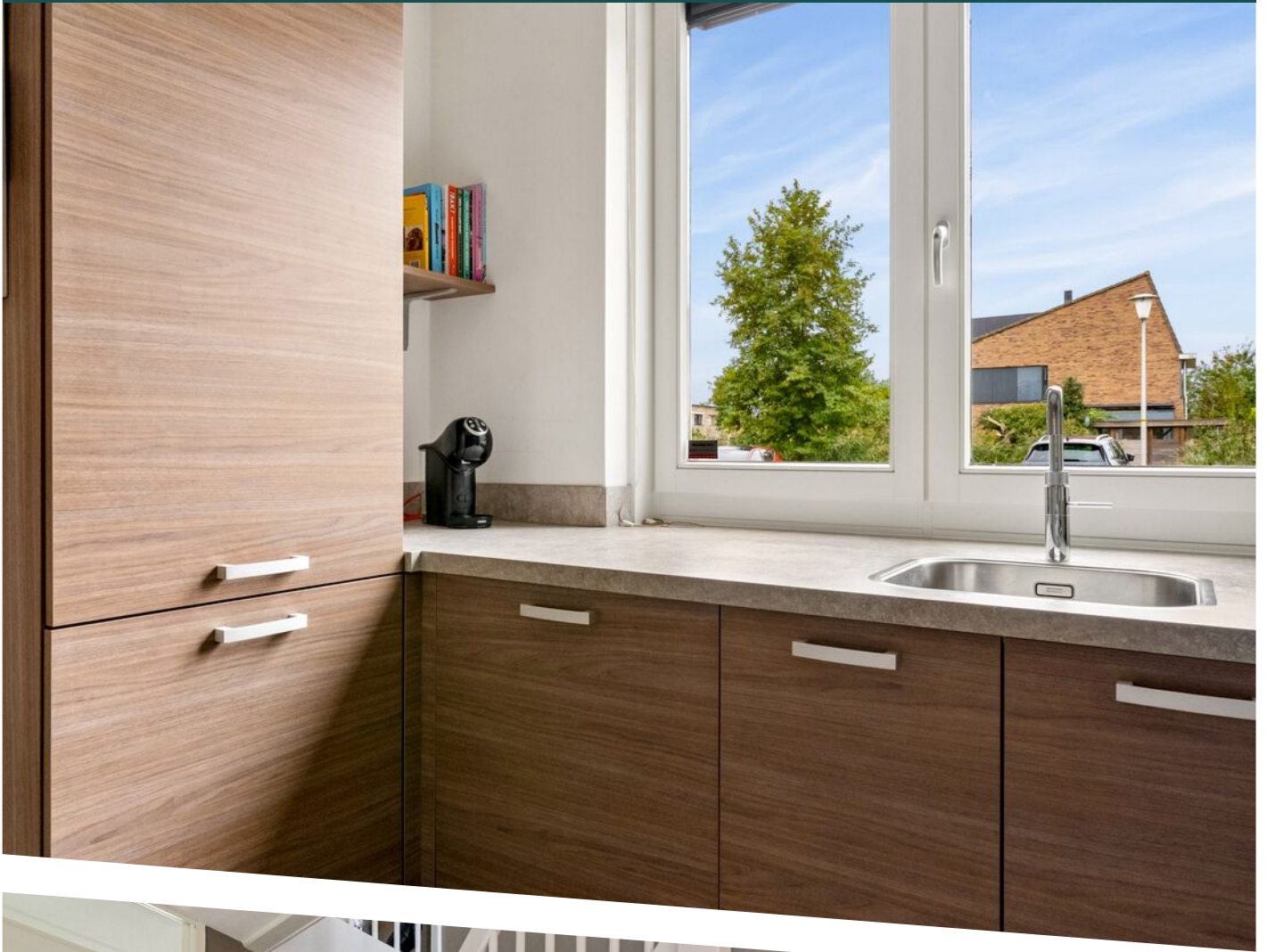










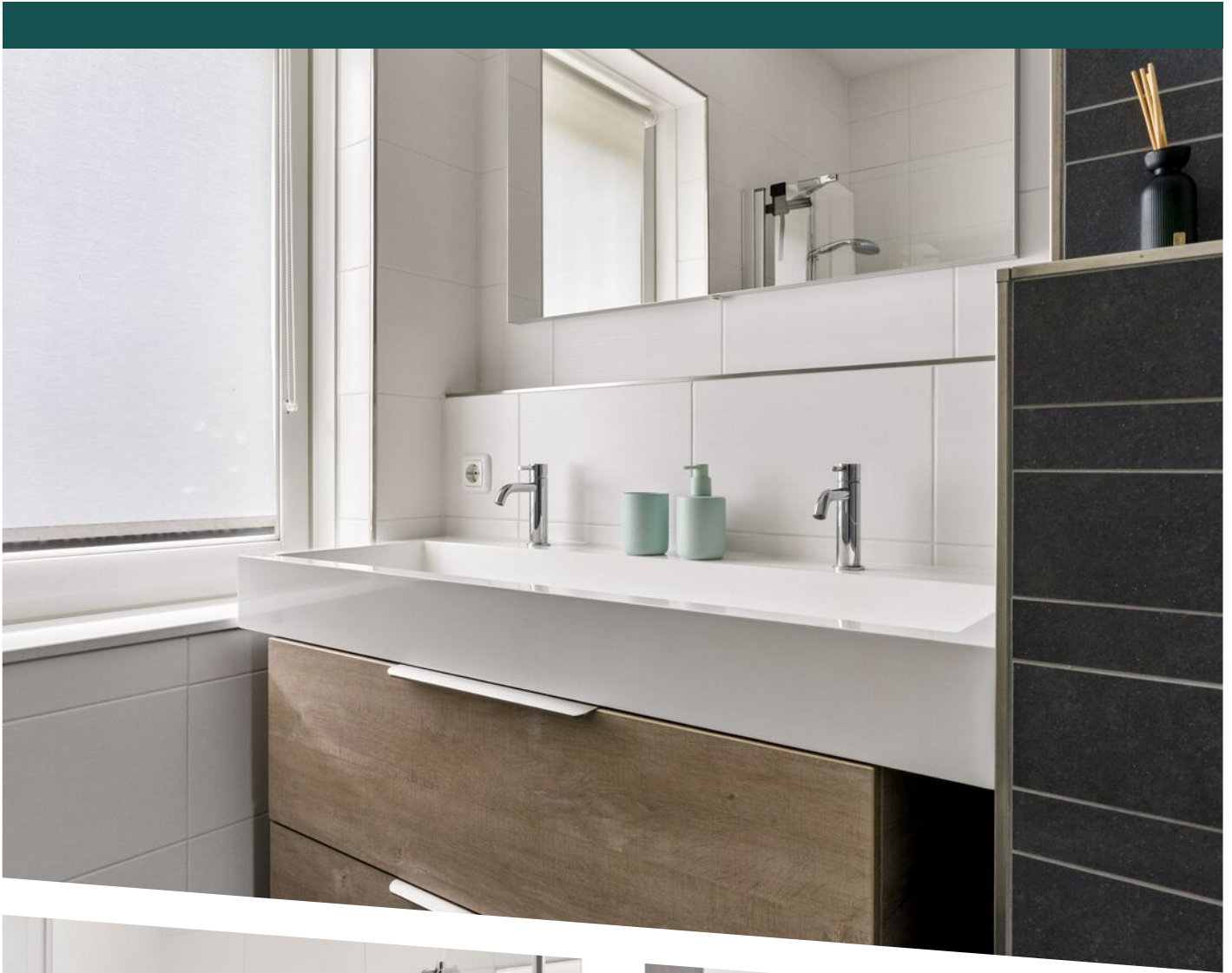


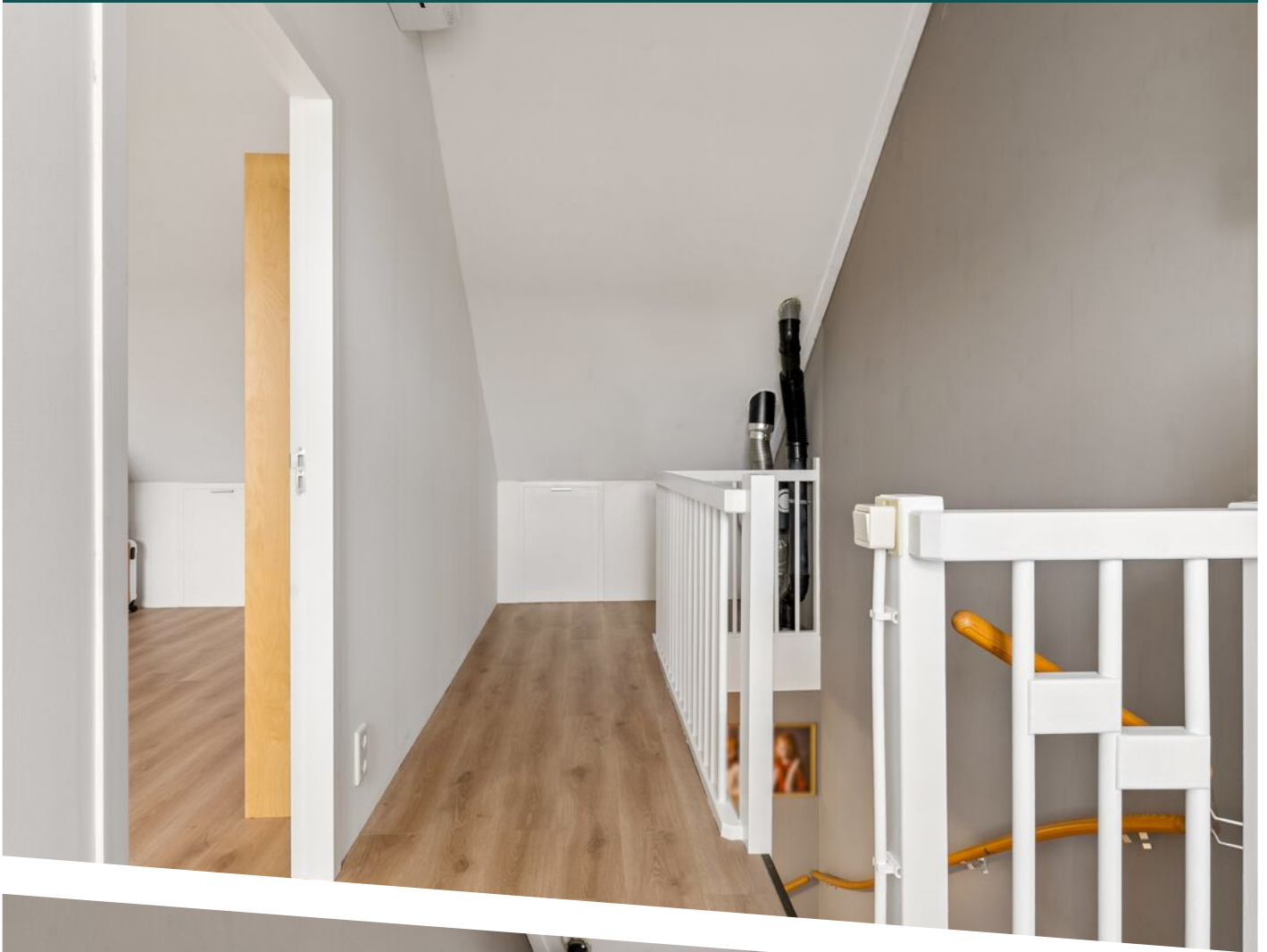


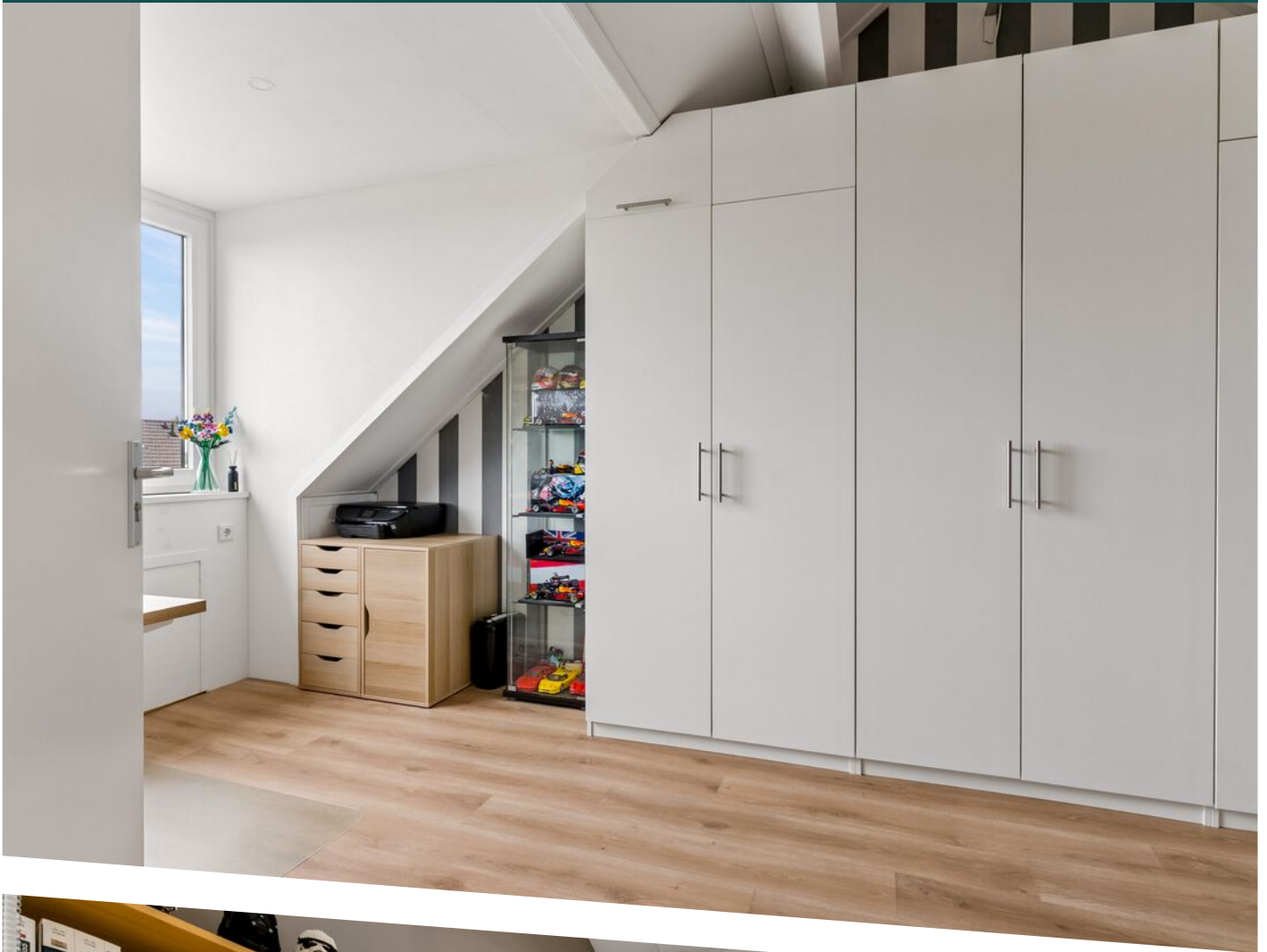


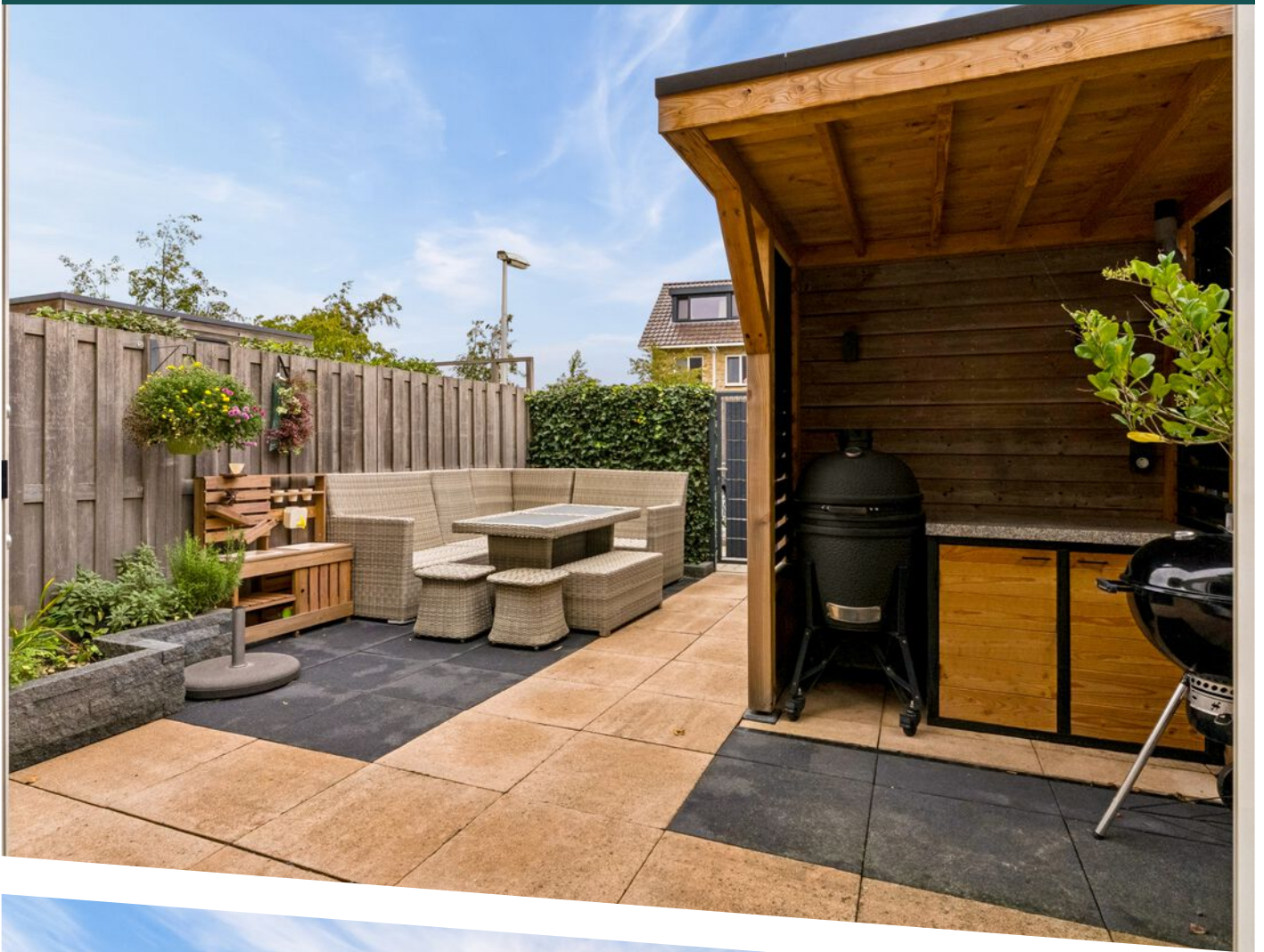














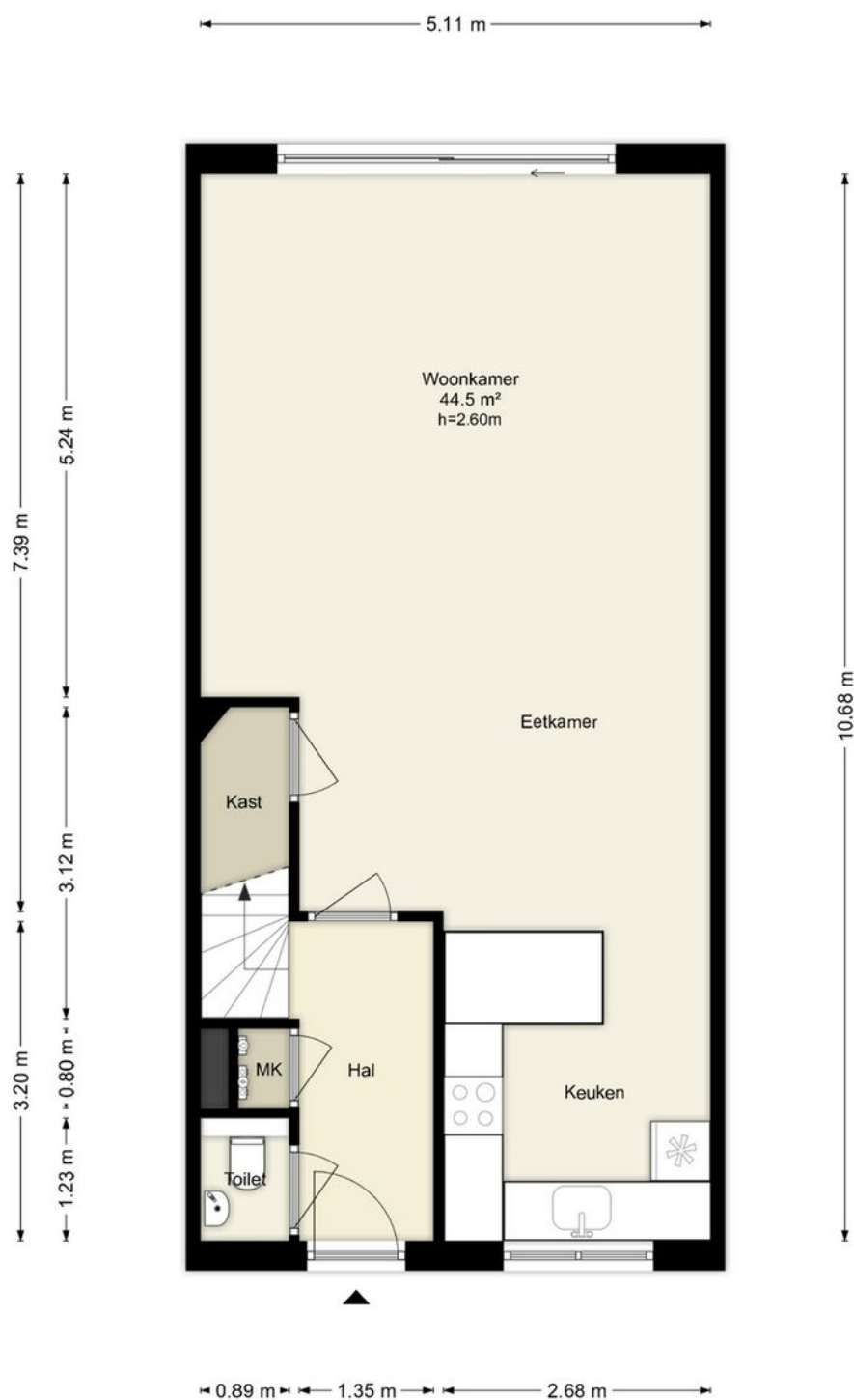








Briellestraat 44 - Berkel en Rodenrijs
Begane Grond



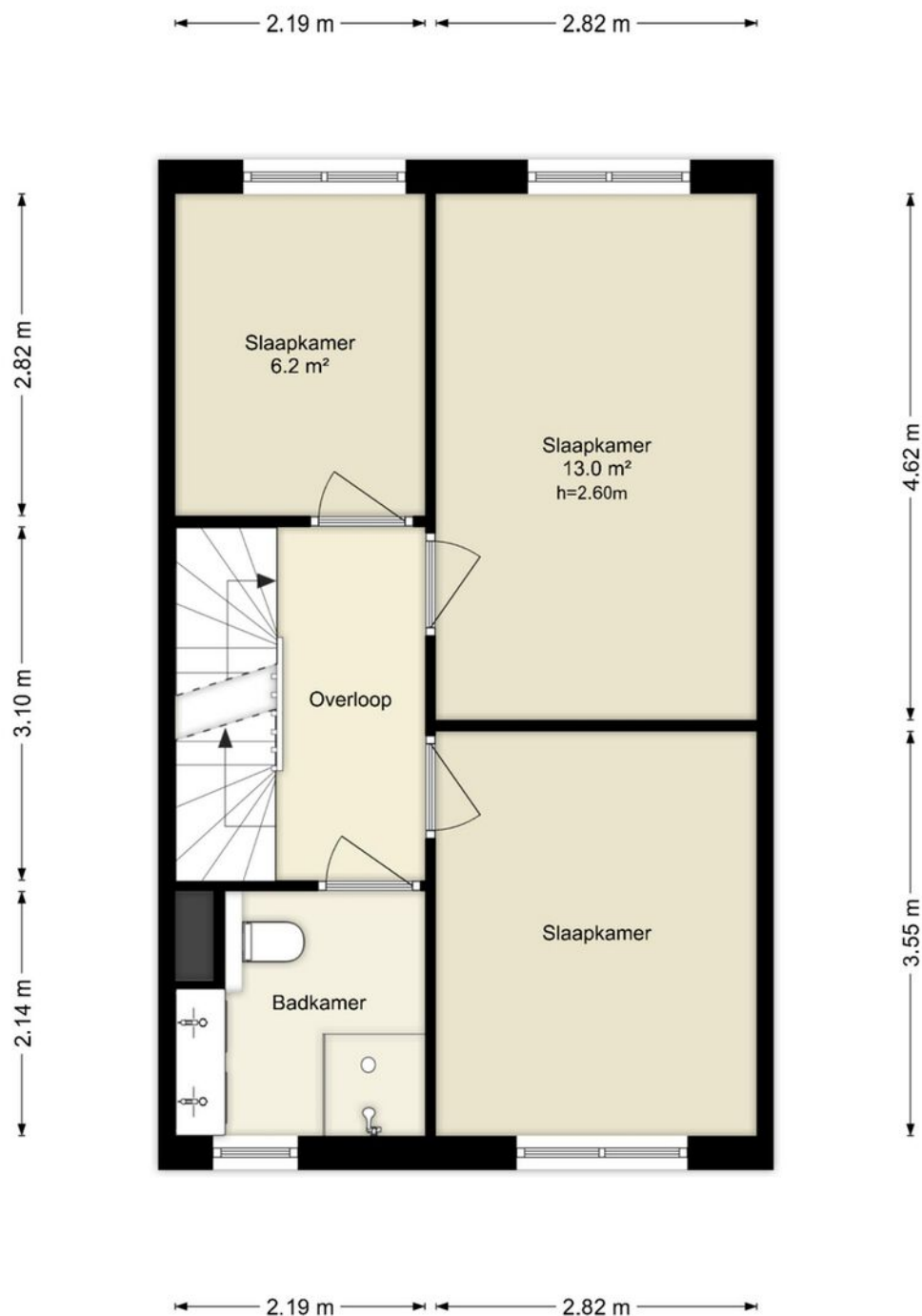
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling.
De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen
alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen;
al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktetaten
bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

PLATTEGROND

**Briellestraat 44 - Berkel en Rodenrijs
Eerste Verdieping**



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktematen bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

Briellestraat 44 - Berkel en Rodenrijs
Tweede Verdieping

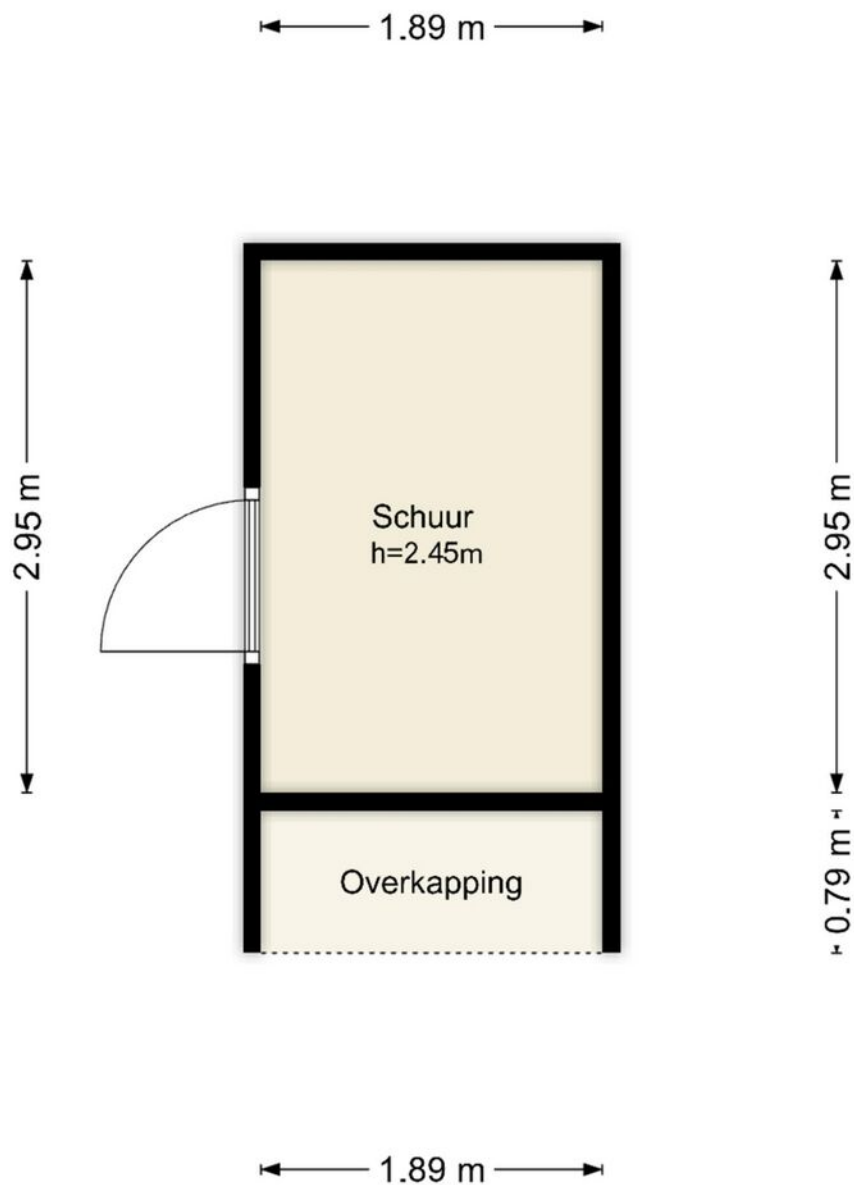


Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling.
De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen
alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen;
al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktematen
bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

Briellestraat 44 - Berkel en Rodenrijs Schuur



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktematen bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

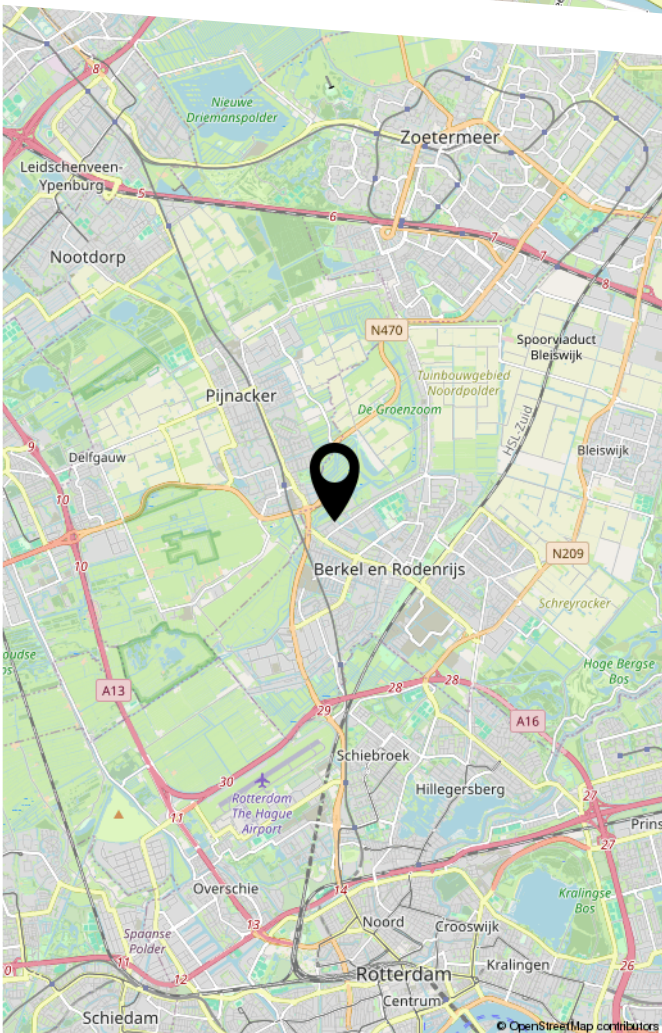
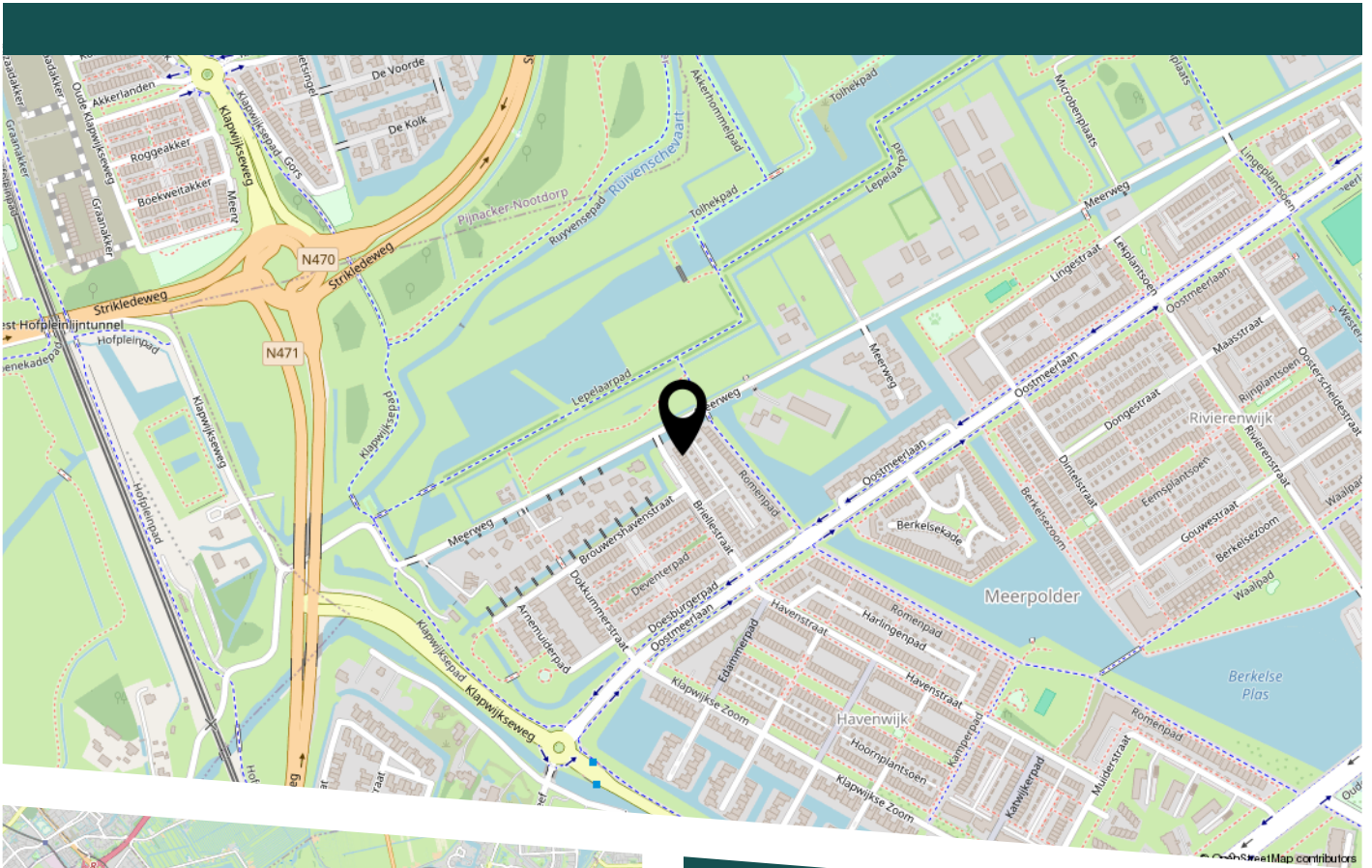


12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Schaal 1: 500 Berkel en Rodenrijs C 6418
---	--	--



KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART



Wil je op deze woning gaan bieden?

Maar twijfel je wat je eigen woning aan waarde heeft?

Kom dan met ons in contact en we vertellen je graag wat de huidige waarde is.

Zodat jij goed voorbereid een bod kan uitbrengen

Are you considering making an offer on this property?

But are you unsure about the current value of your own home?

Get in touch with us and we will be happy to tell you what your property is currently worth.

That way, you can make an offer with confidence and be fully prepared.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

briellestraat44.nl



Briellestraat 44, Berkel en Rodenrijs



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



HEEFT U INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

OSM- ONS SOORT
MAKELAARS B.V.
Van Asch van Wijckstraat 55
3811 LP, Amersfoort

085-2127977
info@osmakelaars.nl
osmakelaars.nl