# Schitterende villa in "Het Overbos".

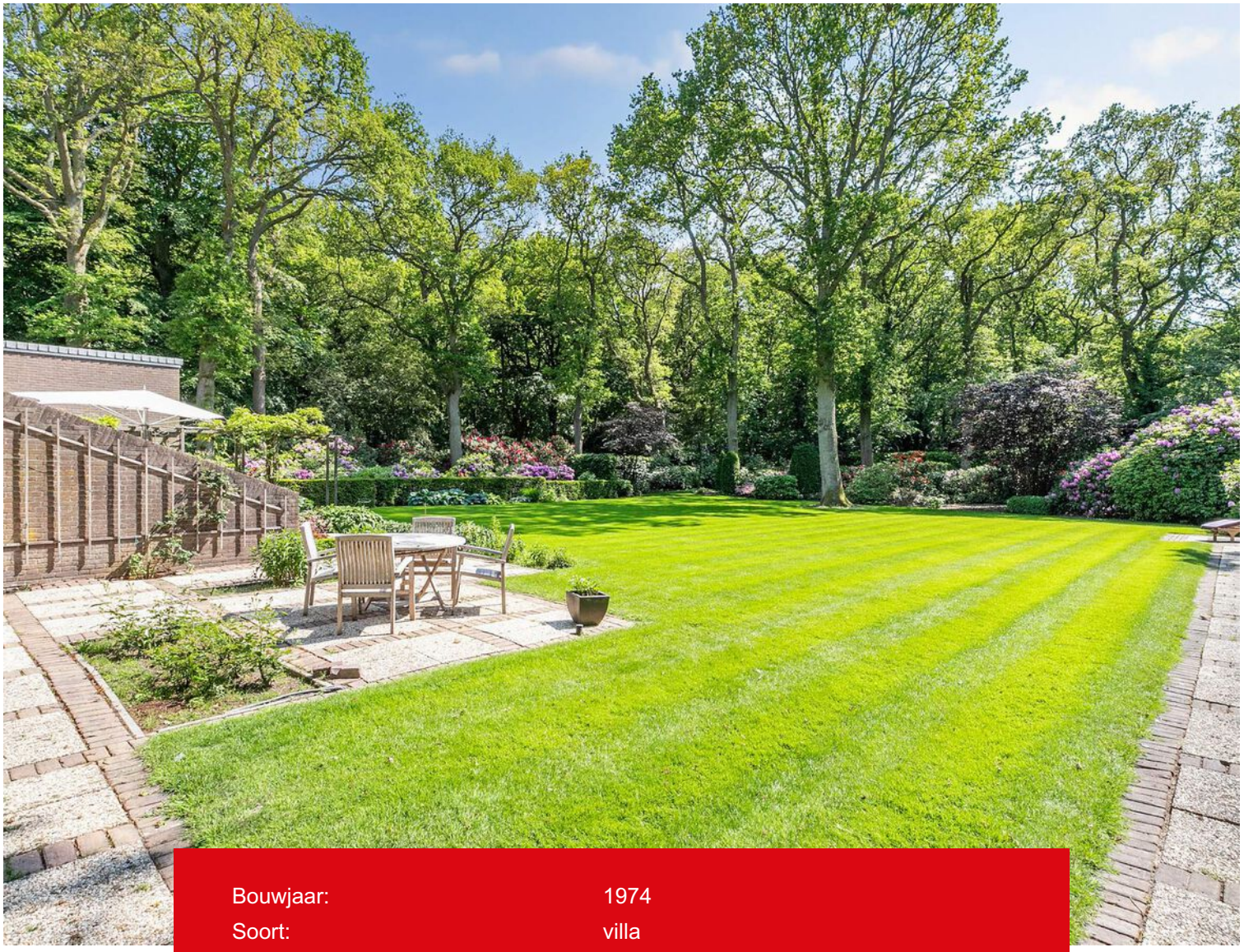
Overboslaan 16
Oostvoorne

vraagprijs:
€ 1.800.000 k.k.

Kolpa v|d Hoek

MAKELAARS ◆ TAXATEURS

# Kenmerken & specificaties



| | |
|---|---|
| Bouwjaar: | 1974 |
| Soort: | villa |
| Kamers: | 7 |
| Inhoud: | 1284 m³ |
| Woonoppervlakte: | 282 m² |
| Perceeloppervlakte: | 4700 m² |
| Overige inpandige ruimte: | 37 m² |
| Externe bergruimte: | 19 m² |
| Verwarming: | c.v.-ketel, hete lucht verwarming, open haard |

# Omschrijving

Aan een van de mooiste lanen van Oostvoorne, op een AAA locatie, midden in “Het Overbos”, staat deze vrijstaande villa centraal op een perceel van ruim 4700 m2 eigen grond. Via een lange, met rododendrons en azalea’s omzoomde, oprijlaan komt u aan bij deze prachtige villa. De tuin biedt u een maximum aan privacy, u kunt in deze oase genieten van vele vogelgeluiden en de zon.

Bij binnenkomst in de villa valt het op hoe licht de woonruimtes zijn en ook de sublieme interactie met de buitenomgeving, de natuur.
Op de begane grond zijn 4 slaapkamers, 2 badkamers, een royale woonkamer met vide, eetkeuken, bijkeuken, ruime hal met toegang tot een wijnkelder en een dubbele garage. Op de 1e verdieping zijn: een grote studeerkamer, een TV kamer en nog een grote slaapkamer. Voelt u zich al thuis? Fijne bijkomstigheid is dat de villa diverse slaapkamers, studeerkamer/bibliotheek en twee badkamers op de begane grond heeft. Uitermate geschikt voor een gezin en thuis werken.

Dus eenmaal gesetteld, hoeft u de Overboslaan 16 nooit meer te verlaten.

INDELING:

Begane grond:
Ruime lichte hal met open spiltrap naar de 1e verdieping, toilet met fonteintje, wijnkelder en de woonkamer.
De woonkamer is L-vormig, heeft een sfeervolle openhaard met schouw, grote glaspartij met schuifdeur naar de tuin, toegang tot de woonkeuken, studeerkamer/bibliotheek en een hal met toegang tot de slaapvleugel.
De gordijnen in de woonruimtes zijn elektrisch bedienbaar. Alle vloeren zijn drempelloos en doorlopend v.v. een licht eiken parketvloer en Belgisch hardsteen in keukens en hal.
De grote eetkeuken is in een L-opstelling en is voorzien van recente Miele inbouw apparatuur o.a. 4-pits inductiekookplaat (2019), vaatwasser (2015), koel-/vriescombinatie (2020) en een combi hoge druk Oven/stoomoven, Quooker kraan etc.

kraan etc.

In de bijkeuken staat een keukenblok met onder andere: combi magnetron oven (2020), wasmachine en droger aansluitingen. Er is een vaste kast met een luchtverwarmingsketel (Brink 2020) voor de comfortabele verwarming van het woongedeelte. Vanuit de bijkeuken heeft u toegang tot een tussenhal met een berging, de dubbele garage en de zijuitgang naar de tuin.

De slaapvleugel, bereikbaar vanuit de woonkamer heeft drie slaapkamers, een kinderen en gasten badkamer, welke voorzien is van een douche, een wastafel en badkamermeubel. De hoofdslaapkamer heeft een eigen badkamer v.v. ligbad, dubbele wastafel, douchecabine en een toilet.
De studeerkamer/bibliotheek op de begane grond kan eenvoudig als extra slaapkamer worden geconfigureerd, bereikbaar vanuit deze slaapvleugel.

De slaapvleugel wordt onafhankelijk van de woonruimte verwarmd via een combi-ketel (2019) die tevens voor de warmwatervoorziening zorgt. De temperatuur in alle kamers is programmeerbaar, individueel instelbaar voor niveau, in tijd en periode.

Onder het gehele huis is er een droge en toegankelijke kruipruimte.
Het gehele huis is voorzien van een op afstand programmeerbare alarminstallatie met aansluiting op meldkamer

Garage:
De garage voor twee auto's is zowel vanuit de oprit als vanuit de hal bereikbaar. De garage heeft een betonnen vloer, vliering voor berging en een extra brede elektrisch bedienbare sectionaal deur.

1e verdieping:
Op de 1ste verdieping is een ruime tv kamer met vide, een groot kantoor met zicht op de vide en een grote aparte slaapkamer. De gehele verdieping heeft een hoge nok en tapijt op de vloer.

Tuin:
De villa staat in de beschutte zeer zonnige tuin. De grote tuin is aangelegd met strakke lijnen van taxushagen in een kader van een eiken en beuken bosrand met honderden volwassen rododendrons en azalea. De op het zuiden gelegen achtertuin biedt u een maximum aan privacy, u kunt in deze oase genieten van vele

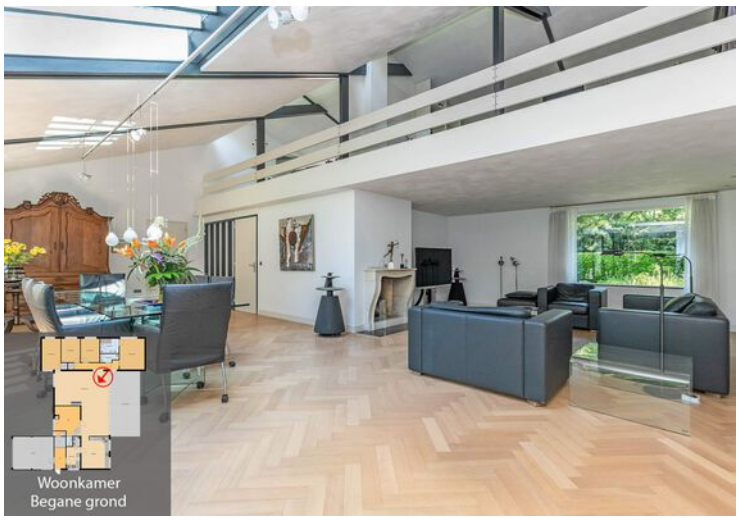
Er zijn drie zonnige terrassen. Aansluitend aan de woonkamer is het grote terras voorzien van, wifi-bedienbare, verlichting en muziekinstallatie. In de voortuin is een ornamentale buxus tuin met vijver en kruidentuin.
De gehele tuin is voorzien van een sprinklernetwerk voor het, zo nodig, selectief besproeien van de tuin. Elektrische voorzieningen zijn beschikbaar voor het uitlichten van bomen en struiken.

Er is een ruime schuur voor het stallen van fietsen en tuingereedschap.

Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoop servicemakelaar mee! Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

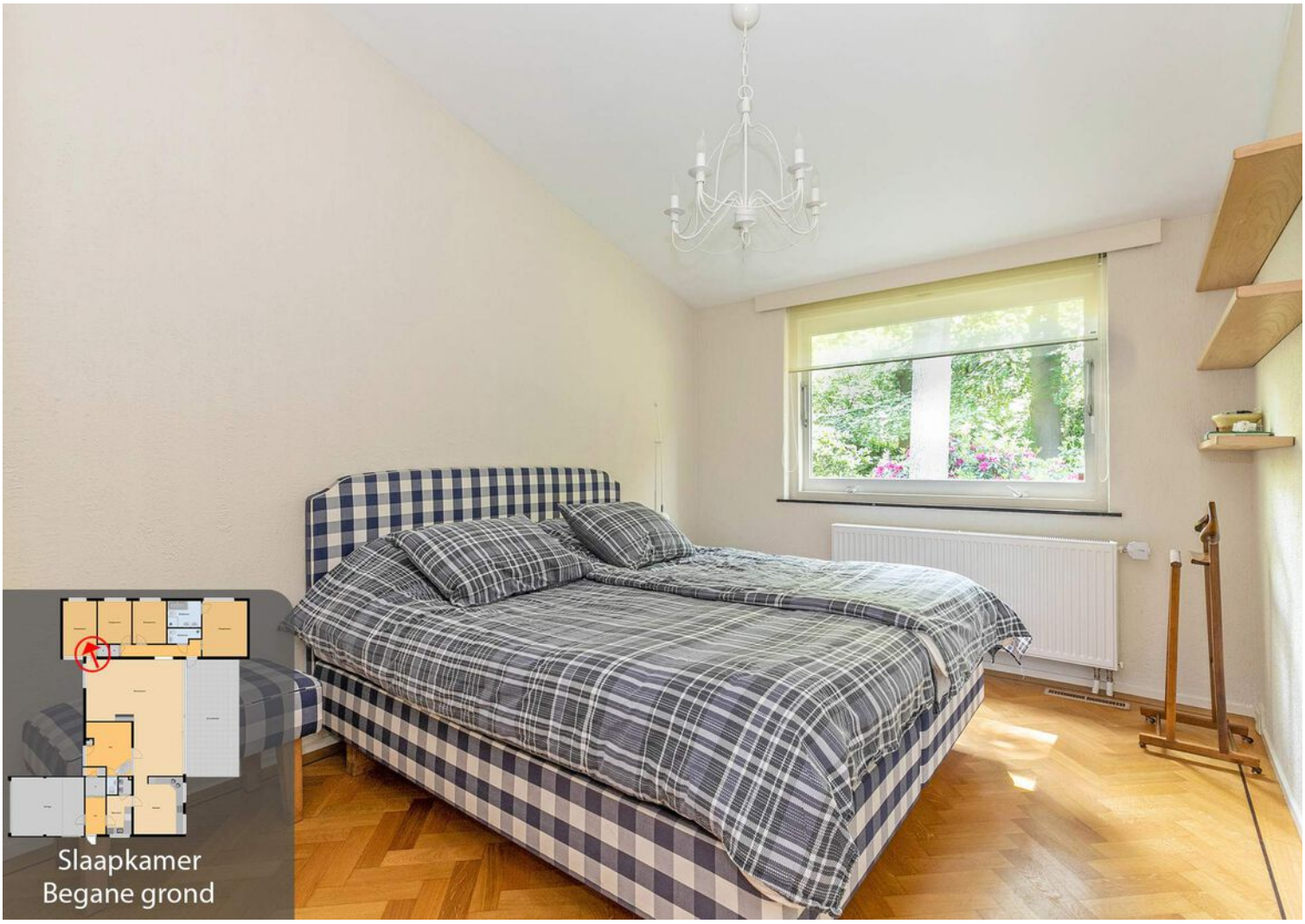
Henri de Villamont
FRANC-MAYNE
GRAND CRU CLASSE
SAINT-EMILION

AUSTRALIA"
GUIGAN
STATE
SAINT-EMILION - 1984
GRAND CRU CLASSE

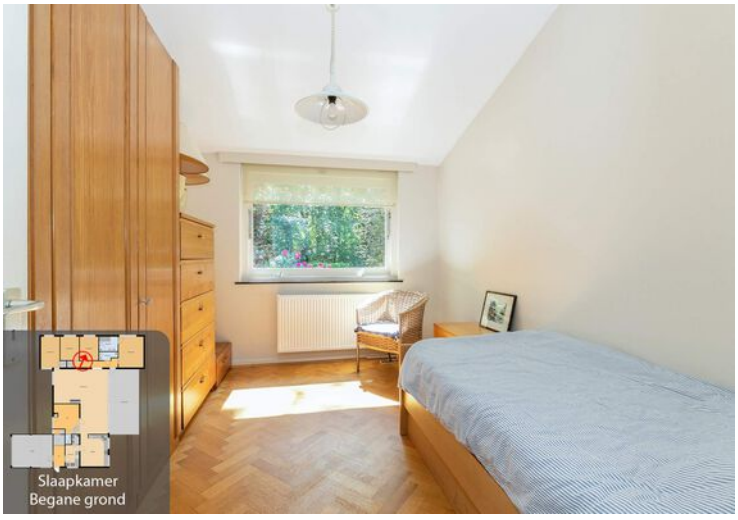

Woonkamer
Begane grond

Keuken
Begane grond

Bijkeuken
Begane grond


Slaapkamer
Begane grond

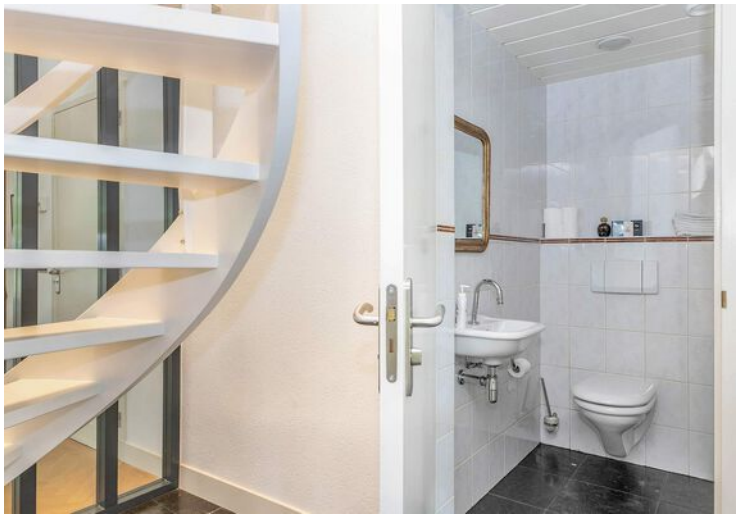
Slaapkamer
Begane grond


Slaapkamer
Begane grond

Badkamer
Begane grond

Slaapkamer
Begane grond

Badkamer
Begane grond



Overloop
1e etage

Slaapkamer
1e etage

# Plattegrond

Begane Grond

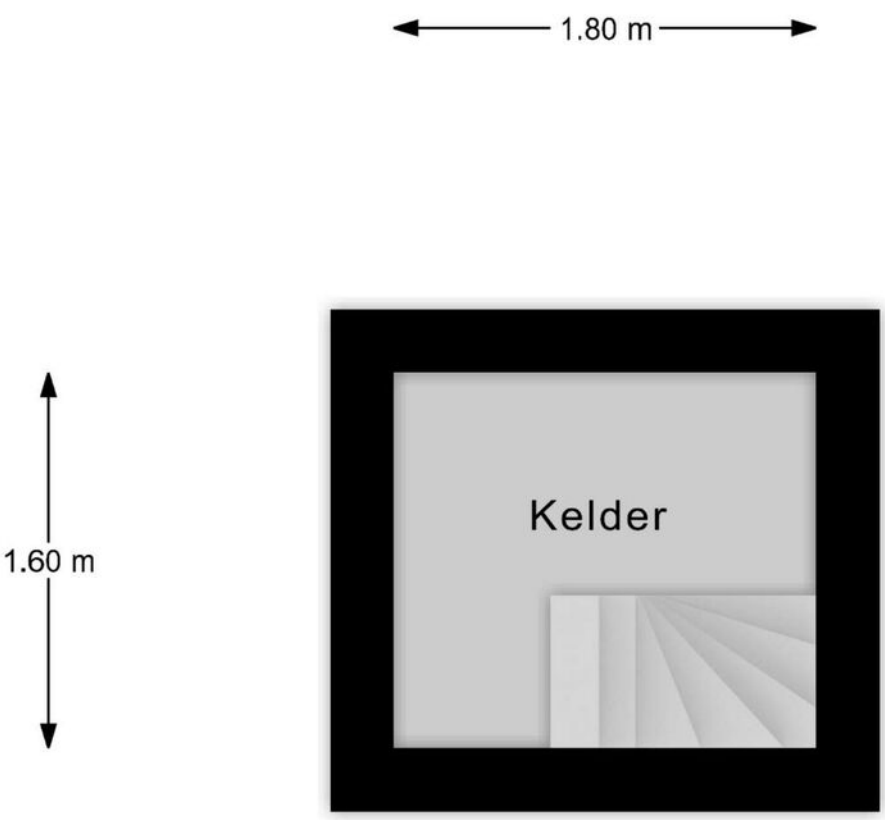
# Plattegrond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

1e Verdieping

# Plattegrond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

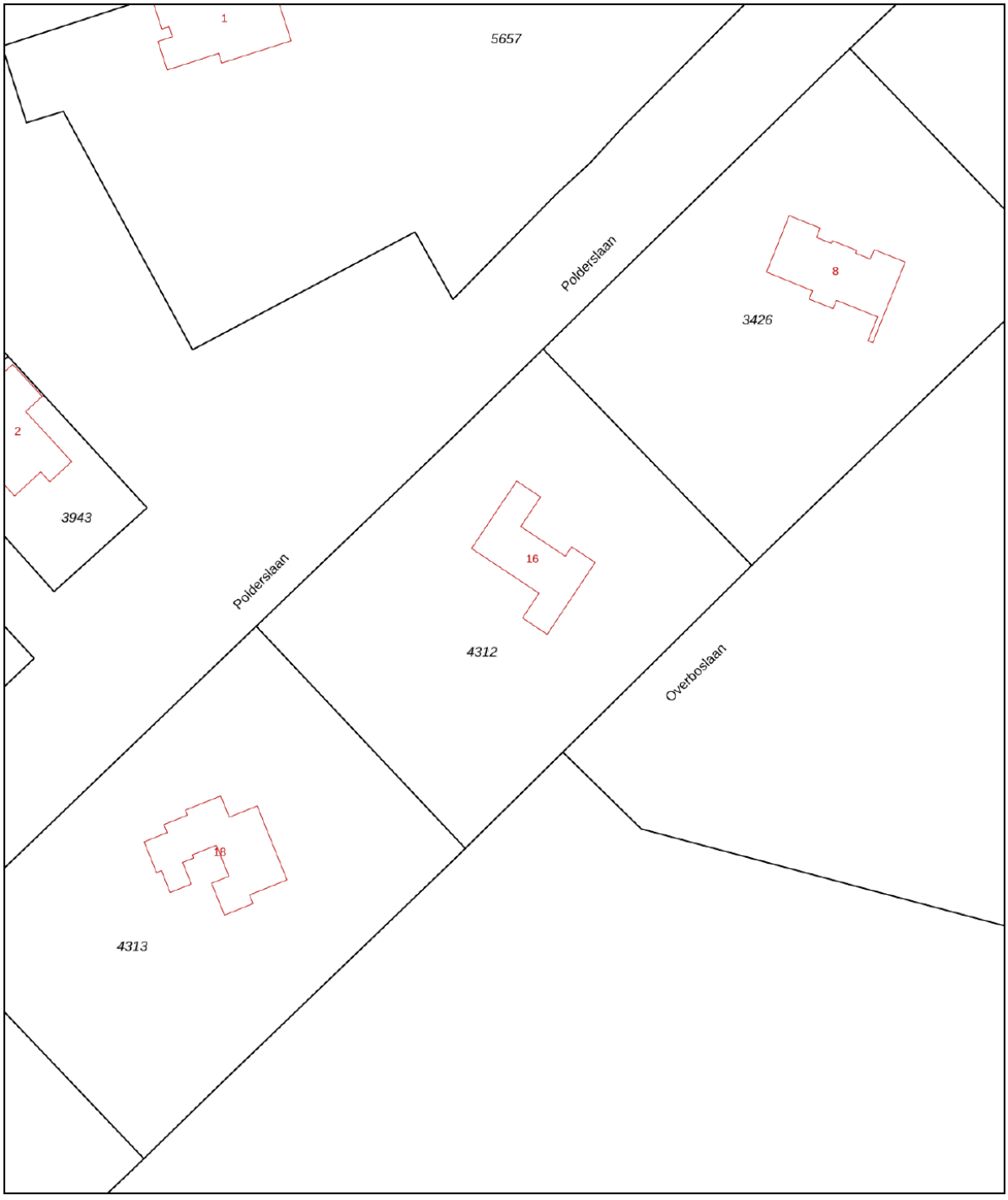



Kelder

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Overboslaan16




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

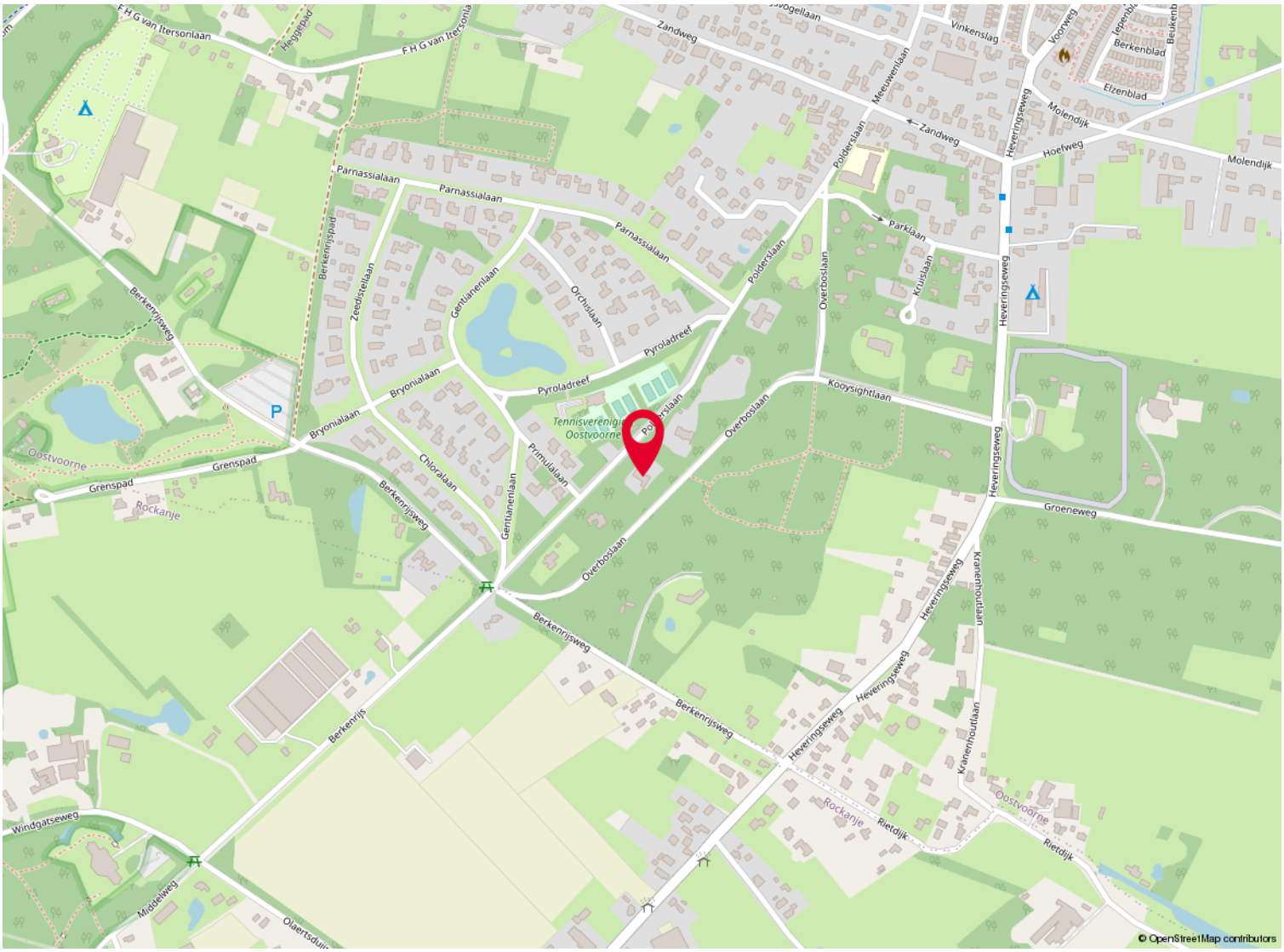
| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Oostvoorne |
| Sectie | A |
| Perceel | 4312 |

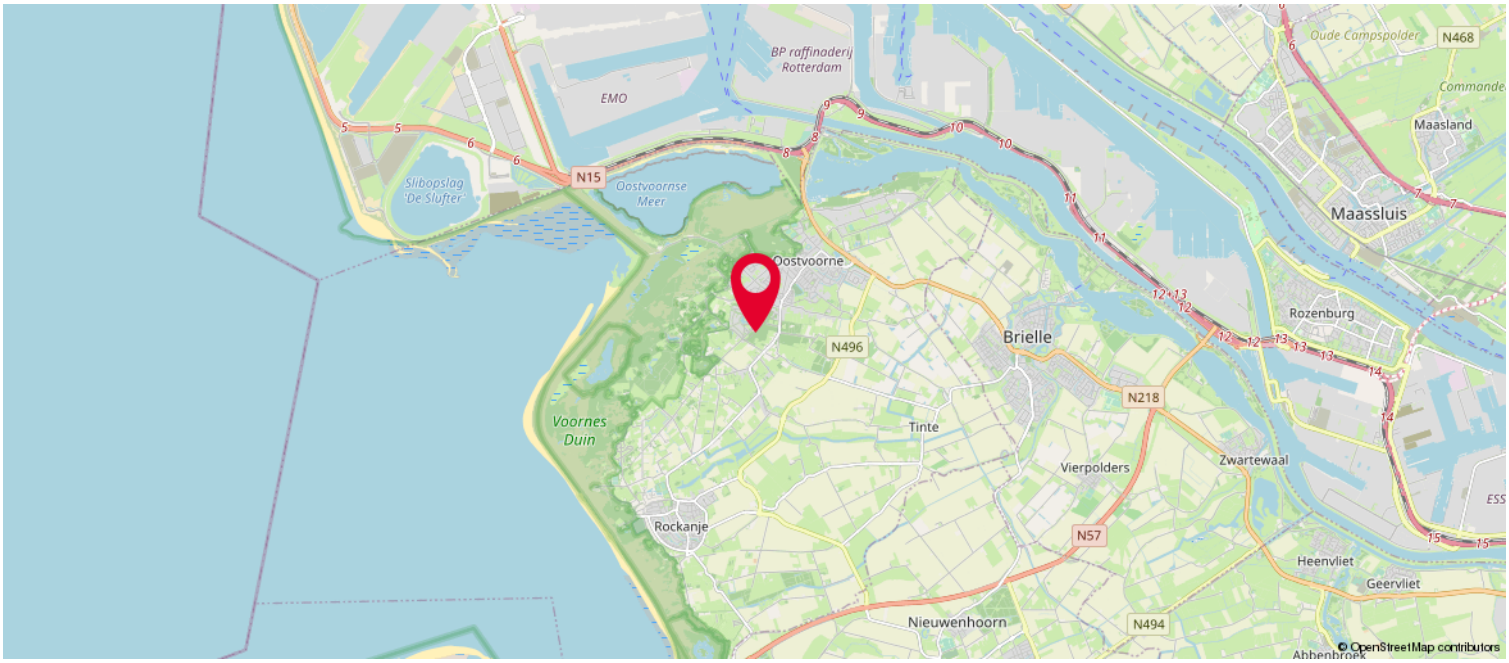
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 augustus 2020
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.

# Locatie op de kaart



# Wonen in Oostvoorne

De natuur in Oostvoorne is in één woord overweldigend, bos strand en zee… u heeft het straks allemaal in uw ‘achtertuin’. Het Oostvoornse Meer is een van de mooiste recreatiegebieden van Voorne-Putten. En wat zou u denken van het Noordzeestrand?

Bovendien heeft die natuur in elk van de vier jaargetijden z’n aantrekkelijke kanten. Heerlijk in de zomer genieten van de zon op warme dagen in de herfst de eerste bladeren zien vallen. En in de winter de kragen hoog op, wandelend langs de vloedlijn met de wind door uw haren.

Voor liefhebbers van dorps wonen heeft Oostvoorne alles wat u maar zoekt, met al haar voorzieningen en horeca op loopafstand. Bovendien liggen het openbaar vervoer, scholen, speelveld, sportaccommodaties en uitvalswegen om de hoek. Oostvoorne vormt een prima uitvalsbasis voor de haven, industrie, Europoort, Maasvlakte en Botlek en ook Rotterdam en Spijkenisse zijn uitstekend te bereiken.

Op een unieke locatie op het groene Voorne-Putten woont u gevoelsmatig volledig “buiten” maar toch zeer nabij de Randstad. Oostvoorne is een kustplaats omgeven door prachtige begroeide duinen. Het strand is er breed. Populair, onder meer bij kitesurfers doordat de zee hier door de ligging van zandbanken rustig en veilig recreëren mogelijk maakt. Ook kunt u heerlijk wandelen door het Mildenburg bos.
De kern beschikt over alle noodzakelijke voorzieningen zoals een ruim winkelbestand, sportaccommodaties, waaronder een overdekt zwembad. Watersport mogelijkheden genoeg Brielse Meer of het Haringvliet. Oostvoorne en Hellevoetsluis beschikken over goede jachthavens.

# Over ons

Welkom bij Kolpa van der Hoek, een deskundig, persoonlijk en slagvaardig makelaarskantoor. In april 2020 is Kolpa van der Hoek Makelaars Taxateurs ontstaan door de samenvoeging van Kolpa Makelaars uit Rotterdam (sinds 1915) en Van der Hoek Makelaars (sinds 1960) uit Voorne-Putten. Met deze samenwerking kunnen wij onze klanten in de regio Rijnmond en/ of Voorne-Putten nog beter bedienen op het gebied van wonen, bedrijfshuisvesting en taxaties.  Met kennis van zaken, kennis van waarde.

Het motto ‘Kennis van waarde’ is niet voor niets gekozen. Geen makelaarskantoor in Nederland heeft zo’n brede set van certificeringen en kwaliteitslabels als Kolpa van der Hoek.

Zo geeft het opvallende label ‘Qualis’ een goed beeld van de kwaliteiten in de top van de markt. Maar ook op het gebied van (zakelijke) taxaties beschikt dit unieke makelaarskantoor over alle certificeringen (o.a. RICS en NRVT Groot Zakelijk) en zijn zij een gesprekspartner voor een groot aantal gerenommeerde partijen.

De inzet voor onze klanten blijft niet onopgemerkt. Zo waren we in 2018 en 2019 de trotse winnaar van een FD Gazellen Award en werden we in vier categorieën genomineerd in de Woningmakelaar van het jaar-verkiezing.

Kolpa van der Hoek is met recht de specialist in alle aspecten van het vastgoed. Met kennis van zaken. Uw kennis van waarde.

Kolpa v|d Hoek

**De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis**

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

**1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**
U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

**2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, ‘onder bod’ is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

**3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**
Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

**4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

**5. Hoe komt de koop tot stand?**
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Kolpa v|d Hoek

**6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

**7. Wat is een waarborgsom?**
Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel  opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

**8. Wat is een optie?**
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**
Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

**10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**
Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

**Meer informatie?**
**Kijk ook eens op de website www.nvm.nl**

**Disclamer**

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.

# Droomhuis gevonden...

## Slim bezig!

Wellicht heeft u net uw droomwoning gevonden. Zeker wanneer u overeenstemming bereikt over de voorwaarden breekt vanaf nu een spannende tijd aan. Het maken van plannen voor een eventuele verbouwing of het verhuizen van uw huisraad. Het zijn uitdagende omstandigheden waarin u best wat hulp en advies kunt gebruiken. Het meest fundamentele gevolg van het kopen van een huis is de, doorgaans, verstrekkende financiële verplichting die u voor vele jaren aangaat. Het is dus cruciaal om voor uw hypotheek iemand in de arm te nemen die begrijpt hoe groot de belangen zijn én die begrijpt wat u belangrijk vindt. Iemand die in staat is uit het doolhof van complexe financiële producten en mogelijkheden een hypothecaire aanpak te destilleren die aansluit op uw mogelijkheden, wensen en dromen. Niet alleen voor nu, maar vooral voor later.

## Wat doen wij voor u?

Net als bij de aankoop van een woning, is het belangrijk om goed begeleid en geadviseerd te worden bij het kiezen van een passende en gedegen financiële aanpak. Van der Velden Financieel Advies is onafhankelijk intermediair van vrijwel alle banken en verzekeraars (kijk voor een volledig overzicht op onze website). Hierdoor kunnen we u een breed scala aan mogelijkheden en oplossingen bieden. Ook stelt het ons in staat om u altijd het beste en het scherpste advies te kunnen aanbieden. Naar aanleiding van een grondige inventarisatie van uw specifieke wensen, situatie en toekomstplannen stellen we een financiële aanpak op maat voor u op. U bepaalt de richting en het reisdoel, wij zoeken naar de beste financiële route.

Bij onze persoonlijke en betrokken aanpak hoort transparantie. Vraag ons gerust naar de kosten en onze tarieven. We vertellen u graag op basis van welke voorwaarden wij u van dienst zijn.

lid van Adfiz · ABN·AMRO · ING · DSI · obvion hypotheken · Erkend Hypotheek adviseur · nationale nederlanden · a.s.r. de nederlandse verzekerings maatschappij voor alle verzekeringen · Gecertificeerd FFP Financieel Planner · AEGON · ARGENTA

**VAN DER VELDEN**
FINANCIEEL ADVIES

verzekeren • wonen • leven

Voorstraat 46
3231 BJ Brielle
0181 - 763 590
www.veldenadvies.nl

# Aantekeningen

# Heeft u interesse?

Kolpa v|d Hoek

Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne

0181 - 48 40 00
oostvoorne@kolpavanderhoek.nl
www.kolpavanderhoek.nl

QUALIS NVM RICS

MAKELAARS ◆ TAXATEURS