

Vrijstaande villa op unieke locatie!



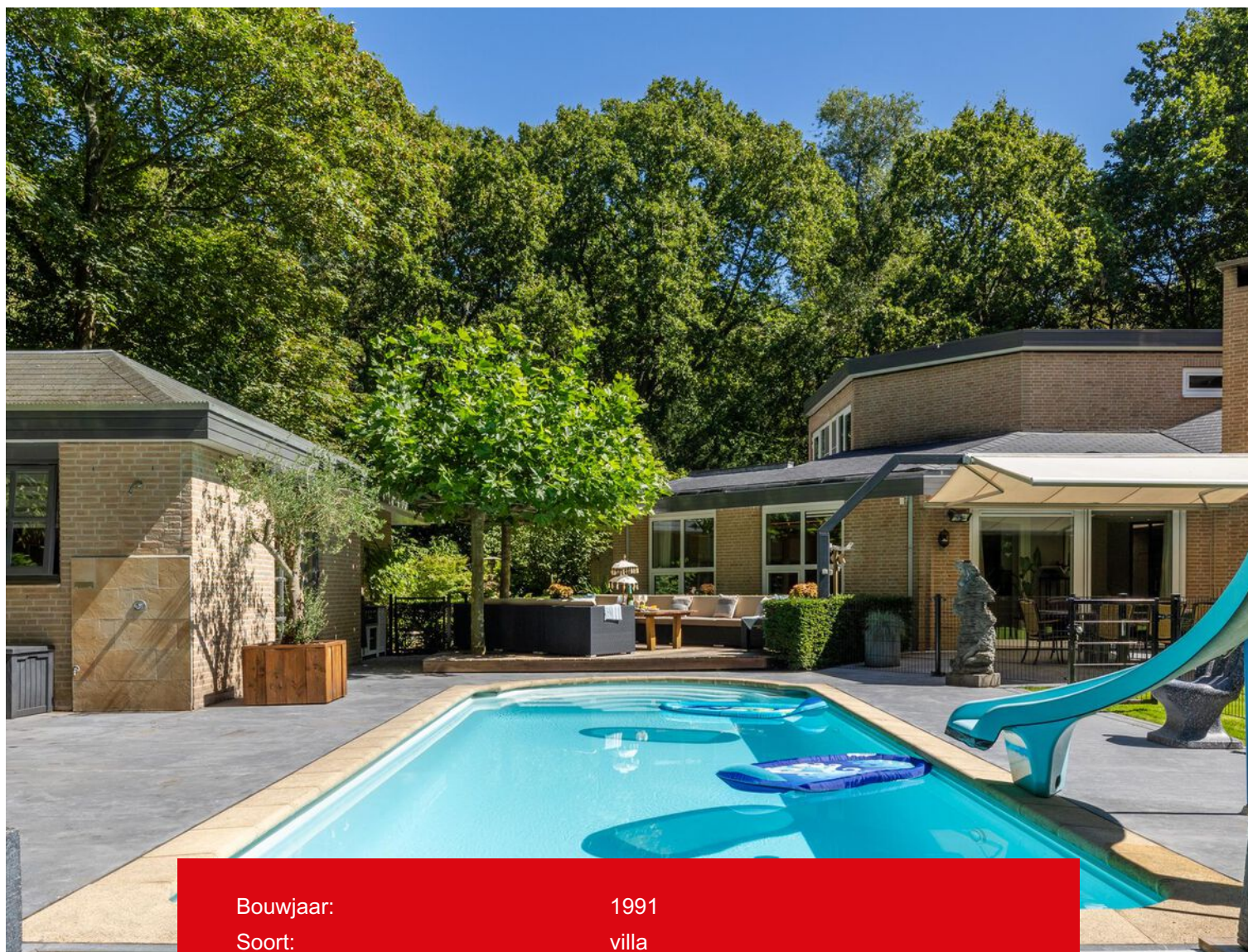
Kolpa v|d Hoek

Groeneweg 1 a
Oostvoorne

vraagprijs:
€ 2.350.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1991
Soort:	villa
Kamers:	9
Inhoud:	1669 m ³
Woonoppervlakte:	233 m ²
Perceeloppervlakte:	2860 m ²
Overige inpandige ruimte:	162 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	17 m ²
Externe bergruimte:	37 m ²



Omschrijving

Op unieke locatie gelegen onder architectuur gebouwde, vrijstaande villa met ruime garage voor meerdere auto's. Een oase van rust met uitzicht op uw landgoed. Het perceel van 2.860 m² bestaat momenteel uit een ruim aangelegde oprit met rotonde voor de deur, een bos met bospad, een groot gazon, een buiten zwembad met poolhouse en een dierenren.

Een huis waar het ontzettend fijn wonen is in een rustige en bosrijke omgeving! De architect Ing. Ter Smitte heeft een huis ontworpen waarbij perfect rekening is gehouden met licht en zichtlijnen op de kavel en de omgeving.

Wilt u wonen (en werken) in een schitterende omgeving die veel privacy biedt? Grijp dan uw kans en kom deze mooie villa bezichtigen. Wij geven u graag een rondleiding om te laten zien wat het u te bieden heeft.

Ligging:

De vrijstaande villa is prachtig en zeer privé gelegen aan de rustige groene bosrijke Groeneweg, op fietsafstand van de kern van Oostvoorne met goede voorzieningen. Met een halfuurtje bent u met de auto in het centrum van

Rotterdam. Dit maakt de locatie zeer geschikt voor mensen uit de regio Groot Rotterdam en de Maasvlakte.

Kinderen kunnen naar de nabij gelegen openbare basisschool in Oostvoorne. In Voorne Putten zijn meerdere middelbare scholen (zeer goed met fiets bereikbaar). In de zeer nabije omgeving zijn veel sport- en recreatiemogelijkheden en er zijn mogelijkheden voor wandel-, fiets- en vaartochten.

De aantrekkelijke binnenstad van Brielle en Hellevoetsluis met vele historische gevels ligt op 15 minuten en biedt een gevarieerd winkelaanbod met kleine speciaalzaken en boetieks, restaurants en cafés, terrassen, een overdekt winkelcentrum, een bioscoop, een filmhuis en theater.

Nagenoeg alle sporten kunnen in Oostvoorne worden beoefend met onder andere een uitgebreid overdekt zwembad en een golfbaan (Kleiburg).

INDELING:

Via een elektrisch, op afstand bedienbare poort, krijgt u toegang tot een lange oprit met aan het einde een rotonde voor de woning. Er is volop parkeergelegenheid voor het huis en in de ruime garage.

Begane grond:

Via de bordestrap met hardstenen traptreden bereikt u de overdekte entree.

Vanuit de hal heeft u toegang tot alle vertrekken op de begane grond en middels een open trap toegang tot de 1e verdieping.

Aan de ene zijde is een lichte woonkamer en vervolgens komt u in de fijne woonkeuken met kook- en apart eetgedeelte.

De zonnige woonkamer is voorzien van een dubbele haard (zowel binnen als buiten), en biedt een prachtig uitzicht door het grote raam, waardoor de buitenwereld als het ware binnenkomt.

De gezellige woonkeuken heeft een kook en een eetgedeelte. De Zeyko keuken heeft een dik granieten blad, een koffieautomaat, heteluchtoven, combi oven met warmhoud lade, vaatwasser, grote koelkast en een vrijstaande Amerikaanse koelkast. Het kookeiland is voorzien van een inductie kookplaat en een rvs

afzuigkap. De deurtjes zijn voorzien van marmeren platen.

Vanuit de keuken kunt u naar het terras naast de woning.

Aan de keuken vast treft u nog een koffiecorner/ bijkruken met wastafel en keukenblok in dezelfde stijl als de keuken.

Ruime slaapkamer met kleedkamer en badkamer ensuite. Het kleedgedeelte is voorzien van diverse schuifwandkasten.

De badkamer is v.v. vloerverwarming, mechanische ventilatie, groot ligbad, dubbele wastafel met meubel, inloopdouche met regendouche en handdouche, toilet.

Vanuit alle vertrekken heeft u door grote raamwerken zicht op de prachtig aangelegde tuin.

Het moderne toilet met urinoir is bereikbaar vanuit de ruime lichte hal.

Inpandige garage met plaats voor 3 à 4 auto's is v.v. twee elektrisch op afstand bedienbare sectionaal deuren, en een enkele deur. De garage heeft een plavuizen vloer, een gedeelte is ingericht als wasruimte met een wastafel, de opstelplaats van de wasmachine, de droger en het centrale afzuigstelsel van de stofzuiger. Apart toilet. In het nieuwe gedeelte van de garage is vloerverwarming.



Deze ruimte kan gemakkelijk worden verbouwd tot bijvoorbeeld kantoor aan huis of nog een extra sport, chill of hobby kamer.

Onder het nieuwe gedeelte is een atoomkelder gebouwd. Deze geluidsdichte kelder is momenteel omgetoverd tot een fantastische mancave. U vindt hier een gezellige bar, een pooltafel en zelfs een beamer om te genieten van uw favoriete films. De deuren zijn extra dik en voor alle rampen afsluitbaar, er is ook een vluchtluik en een luchtzuiveringsinstallatie. Boven de garage is ook nog een vliering waar de luchtzuiveringsinstallaties staan en alle cv's. Alle vertrekken op de begane grond zijn voorzien van vloerverwarming.

1e verdieping:

Op de verdieping is een ruime overloop welke toegang geeft tot vier slaapkamers en een badkamer. Vanuit twee slaapkamers heeft u toegang tot een groot dakterras, deze twee slaapkamers hebben een airco en een op maat gemaakte inbouwkast.

De slaapkamer aan de voorzijde is momenteel in gebruik als kantoorruimte.

De badkamer is in 2016 gerenoveerd, geheel betegeld en heeft een inlopdouche met regen- en handdouche, toilet, dubbele wastafel met meubel, spiegelkast en vloerverwarming.

Poolhouse/berging/schuur:

Naast het zwembad staat een gezellig poolhouse, v.v. vloerverwarming, waar u o.a. kunt genieten van een (gasten)kamer, badkamer met douche, wastafel met meubel, toilet. Naast het poolhouse een berging en een schuur hier kunt u uw tuingereedschap en een werkbank kwijt. Voor de berging is een overkapping met een buitenkeuken v.v. vaste gas bbq.

Tuin:

Om de woning heen is een prachtige onder architectuur aangelegde tuin met verschillende soorten bomen, struiken, bloemen en vaste beplanting, een gedeelte is een bos met natuurpaden en heel veel privacy. Aan de achterzijde treft u tevens nog een mooi hoekje waar u kunt zitten aan de prachtige vijver in Aziatische stijl.

De tuin is volledig omheind met een hekwerk, zeer goed onderhouden, v.v. beregeningsinstallatie en biedt u alles wat men nodig heeft om volledig te kunnen relaxen.



Het buitenzwembad is aangesloten op een warmtepomp (2022) waardoor het water heerlijk verwarmd wordt, heeft een automatische installatie, de zuivering van het water is volledig automatisch ingesteld en door middel van Solar lamellen is het zwembad af te dekken en tevens op te warmen.

Naast het zwembad is een verwarmde buitendouche.

Om het zwembad heen een hekwerk voor de veiligheid van kleine kinderen en huisdieren.

Bijzonderheden:

- De woning heeft een leistenen dak;
- Alarminstallatie, camera's om de woning;
- Op afstand bedienbare elektrische poort;
- Schilderwerk 2023;
- Glasvezel;
- Tuin en oprit verlichting;
- De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen;
- Centraal stofzuigstelsel in de woning, garage en kelder;
- Oorspronkelijk bouwjaar 1991, hierna is de woning 2x verbouwd, aangebouwd, gemoderniseerd;
- Atoomkelder (thans een ware mancave) onder de garage

Kortom een zeer interessante villa die zeker het bezichtigen waard is!

Wij behartigen de belangen van de verkopende partij.

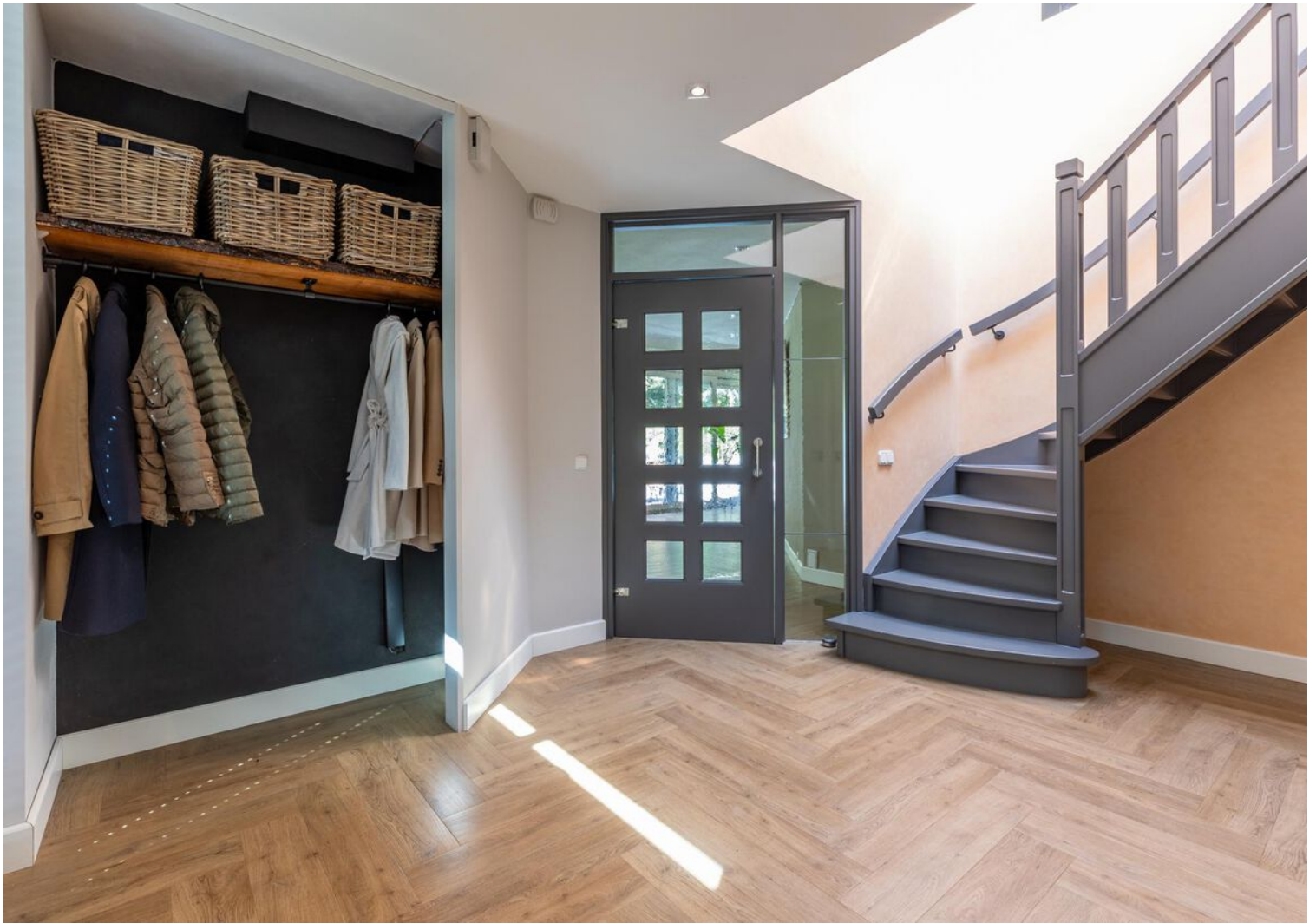
Neem uw eigen NVM aankoop makelaar mee!

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

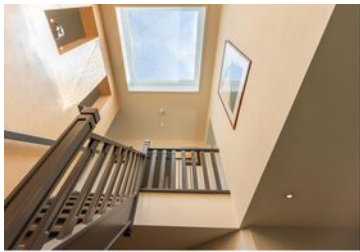
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.



















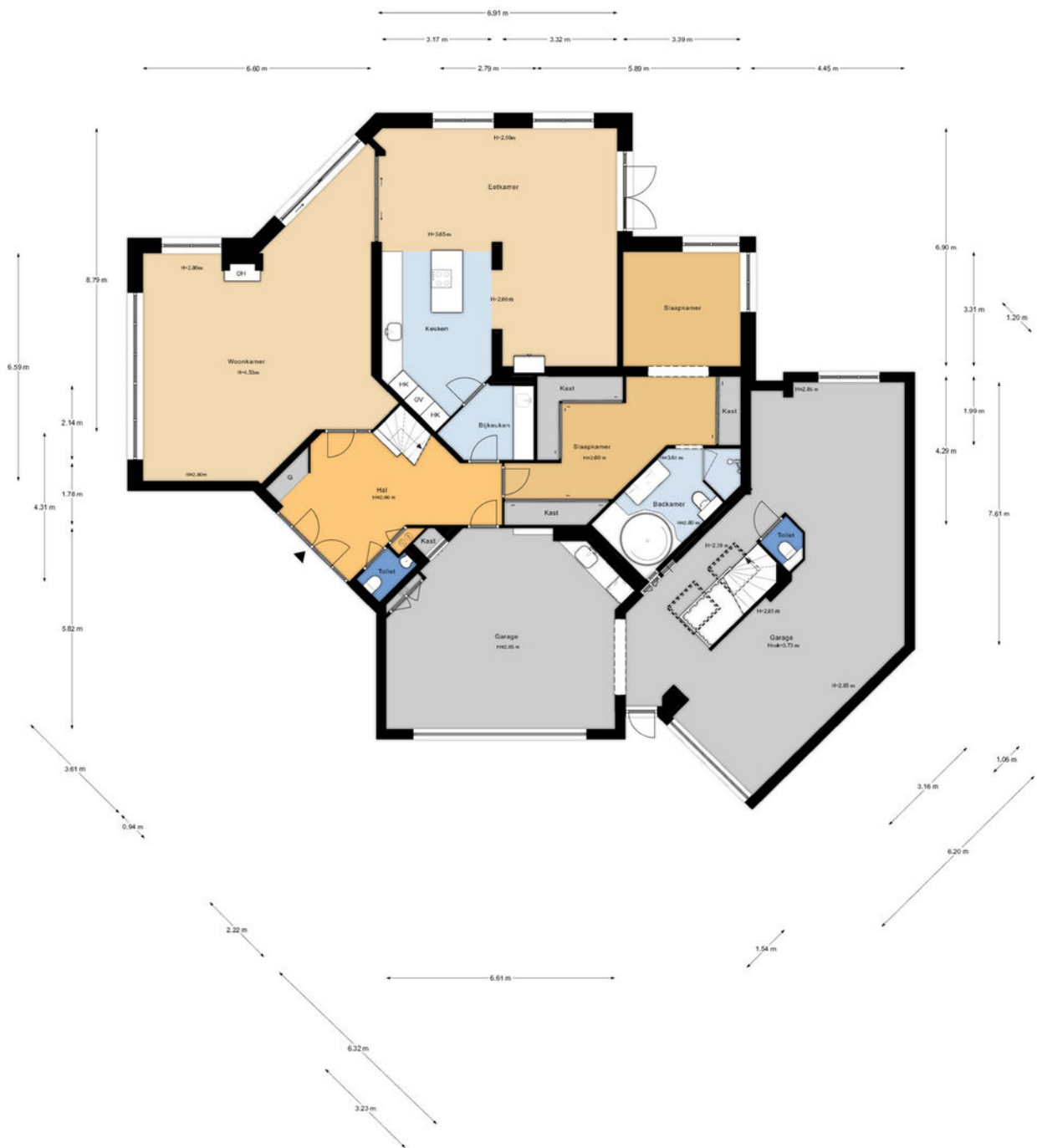




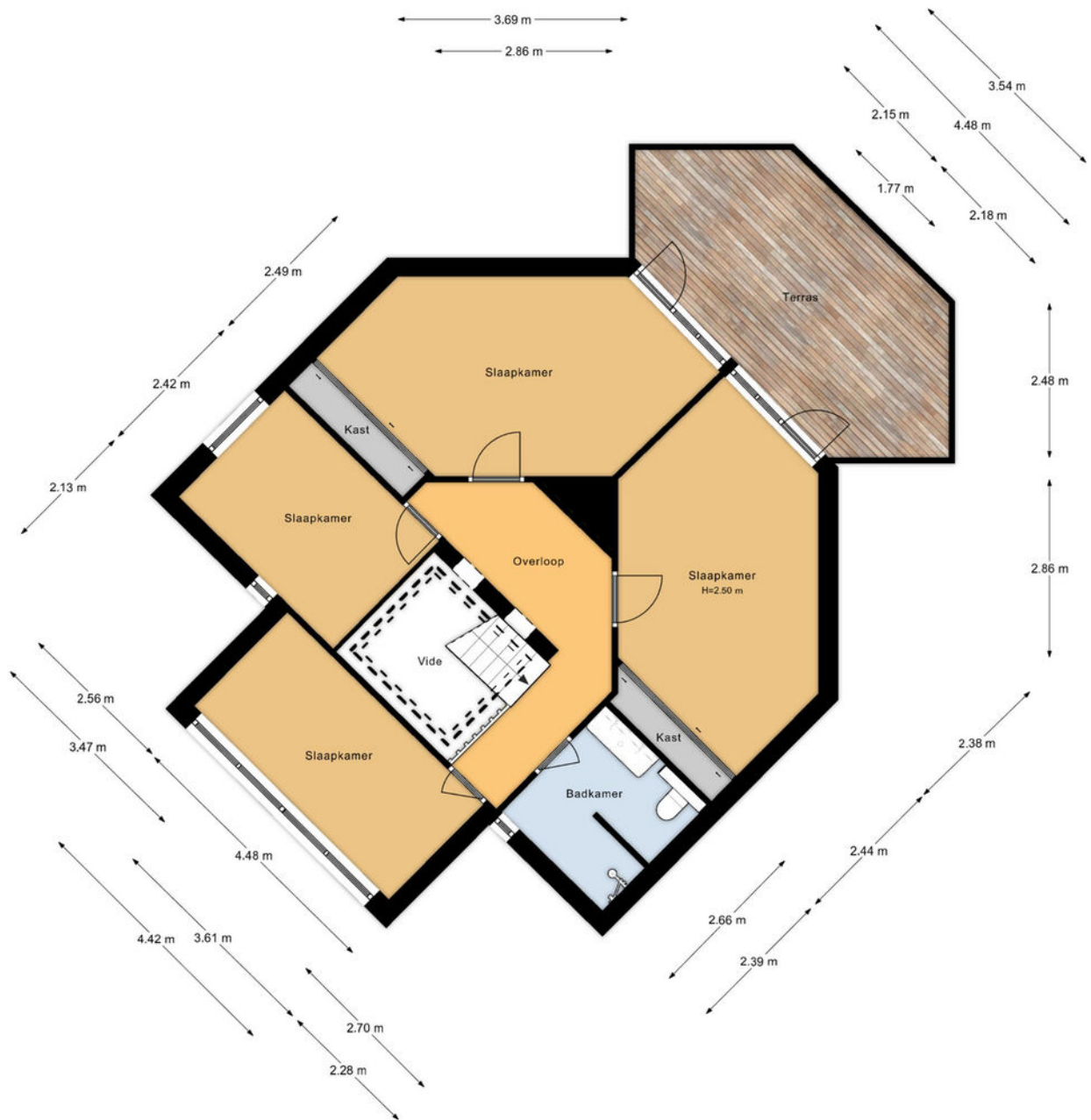




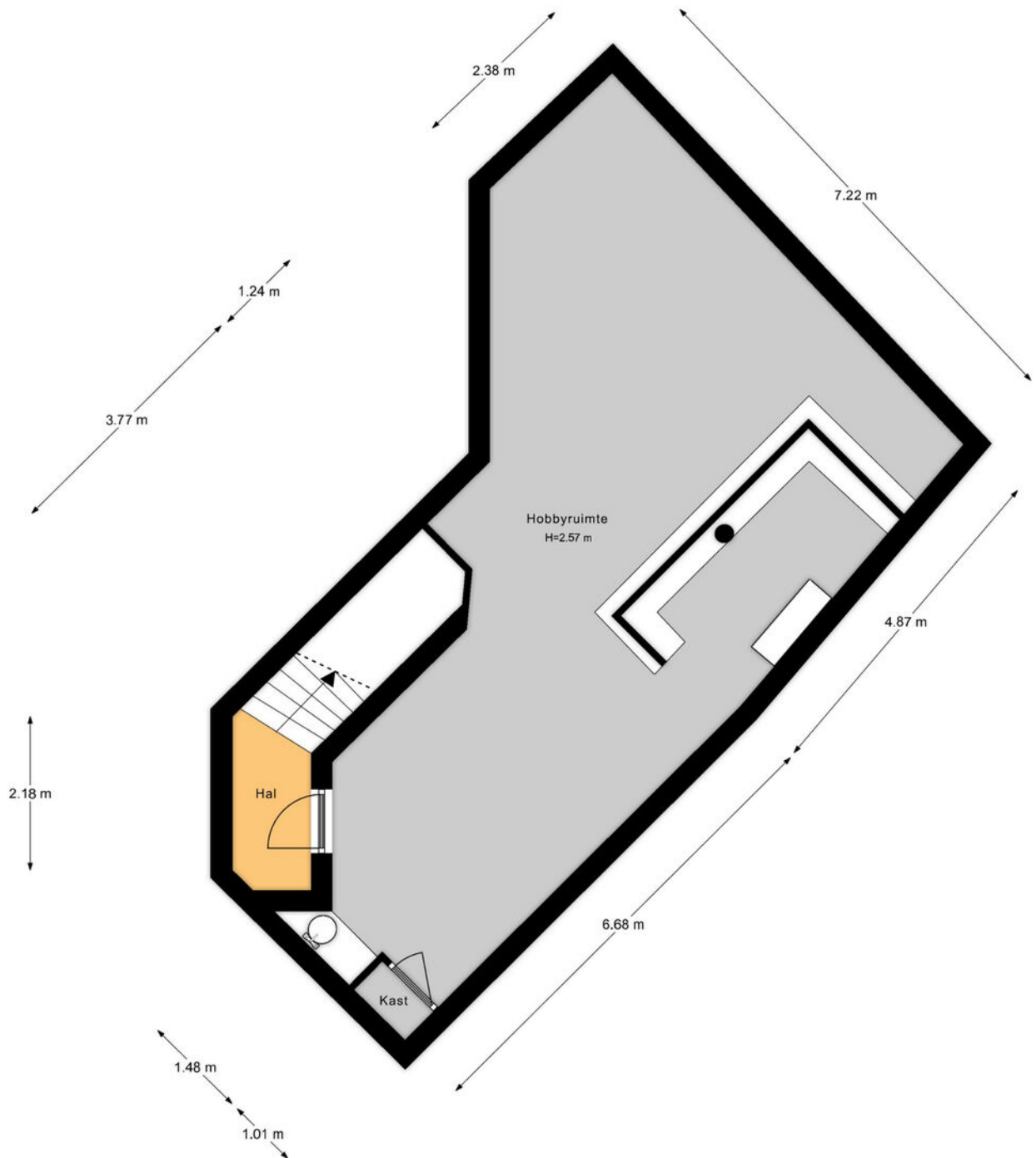
Plattegrond



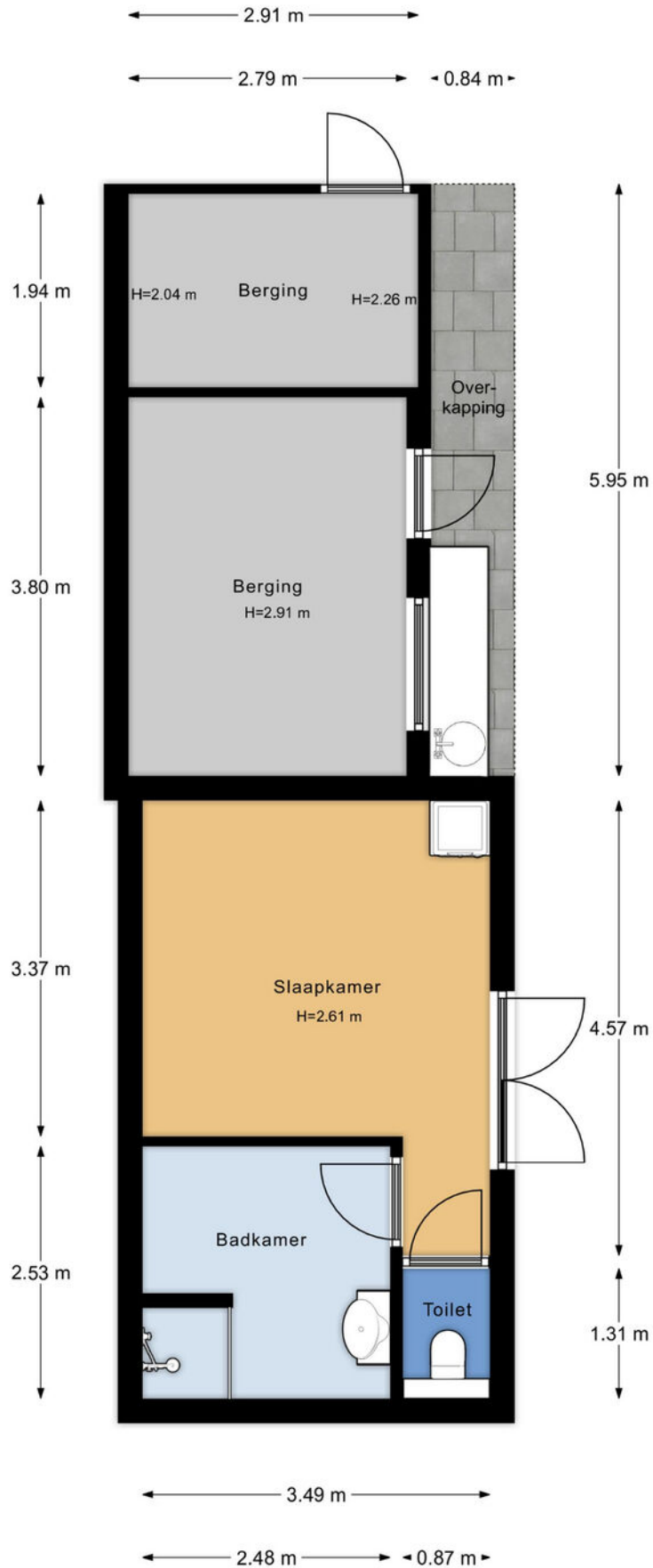
Plattegrond



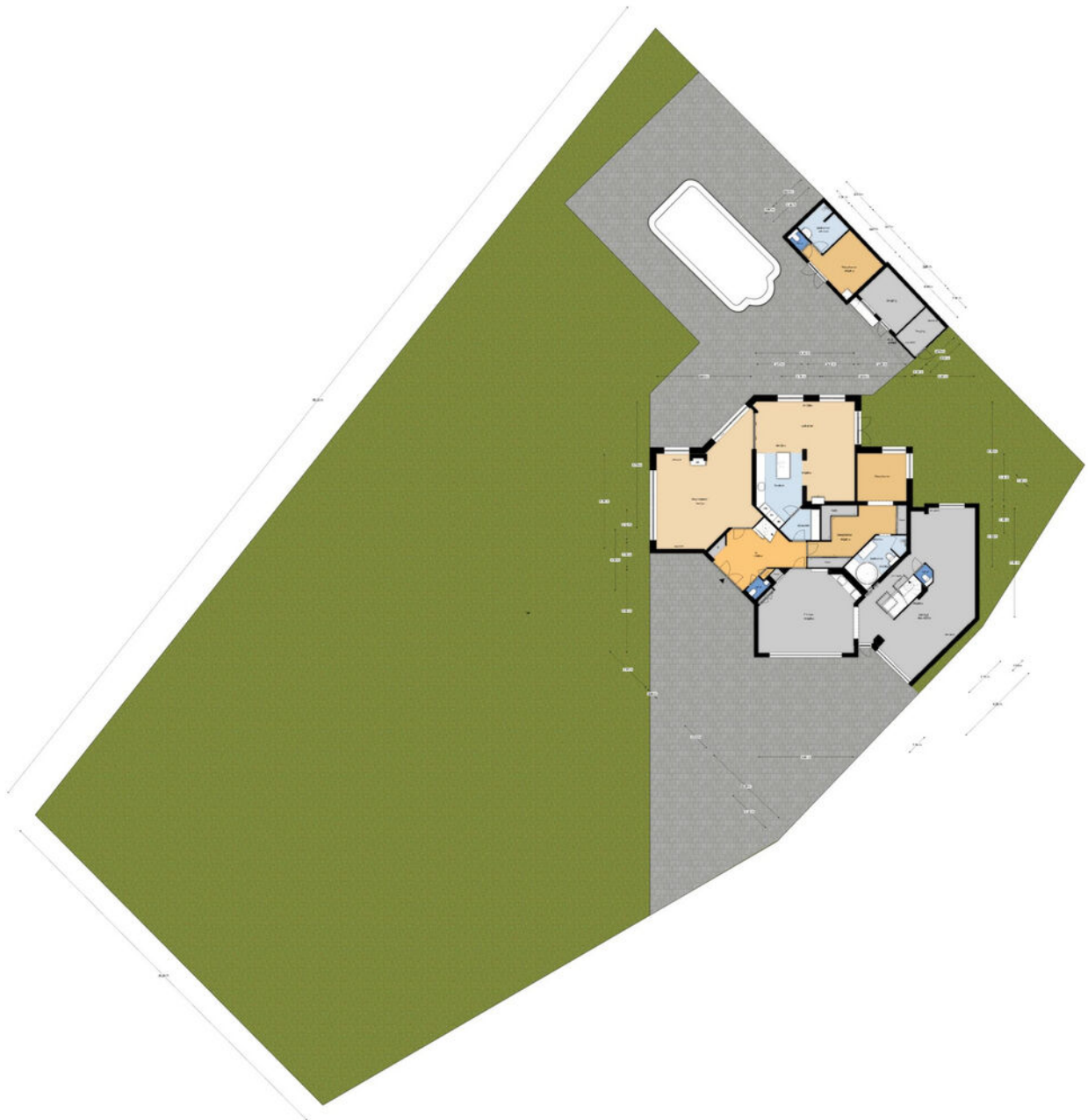
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



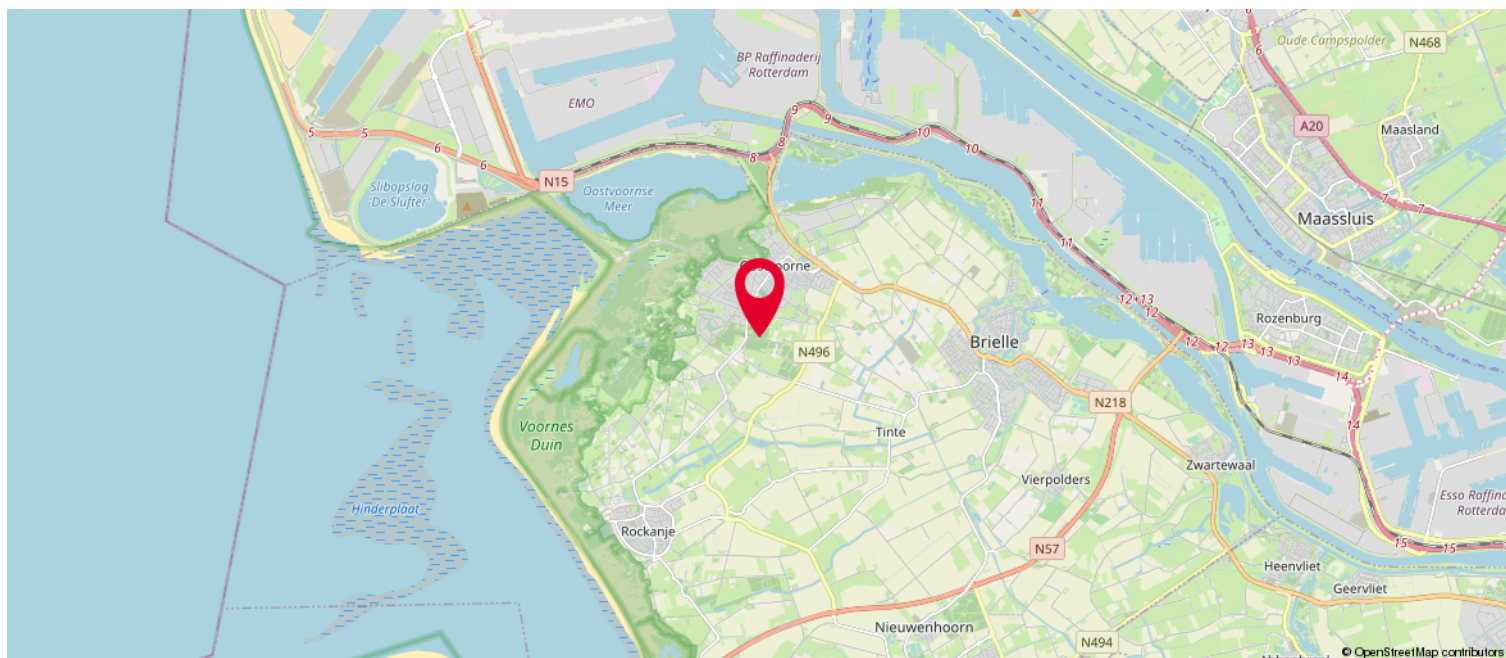
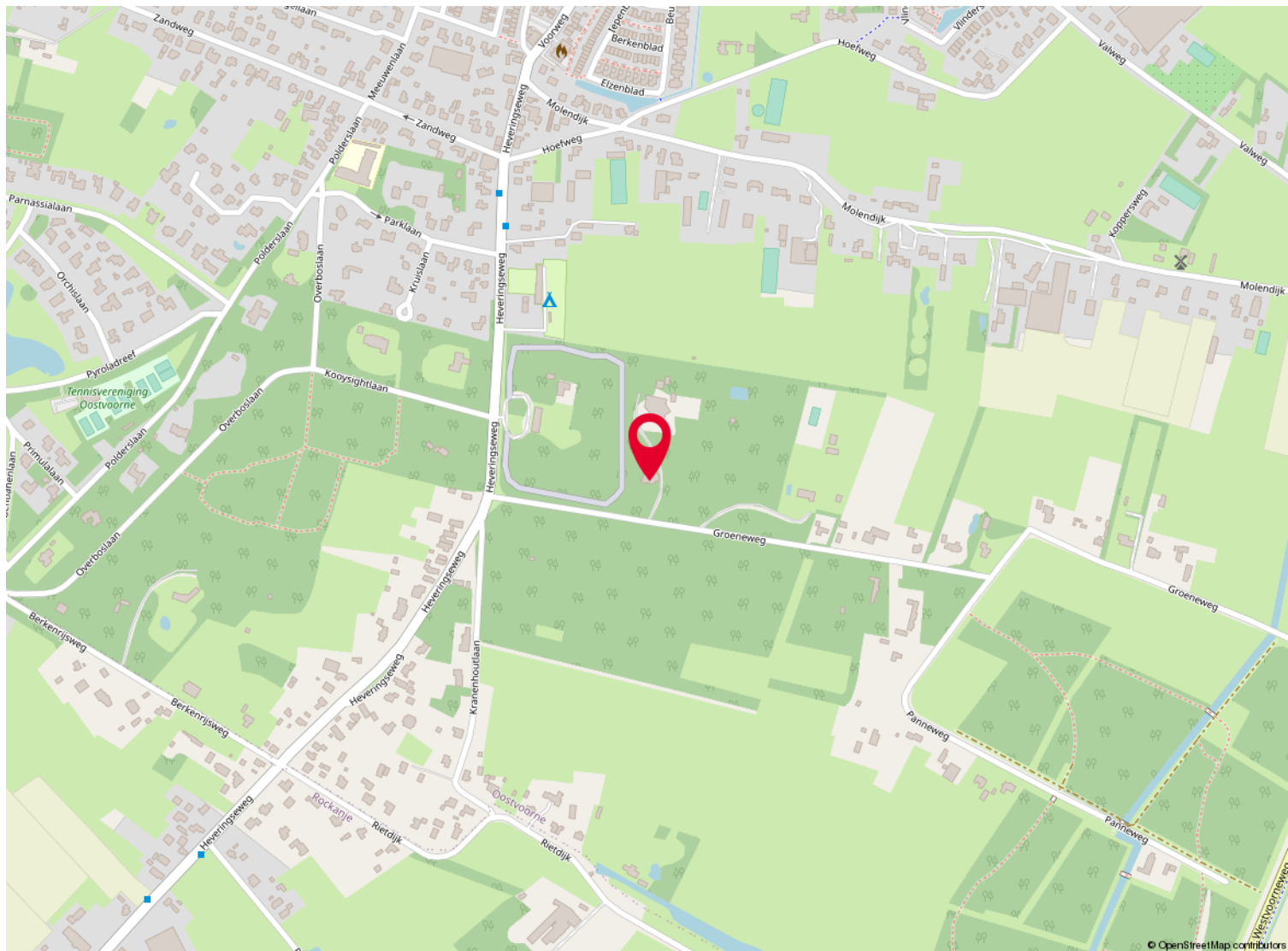
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Westvoorne	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 101	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 mei 2023
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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

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, Europort, 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.

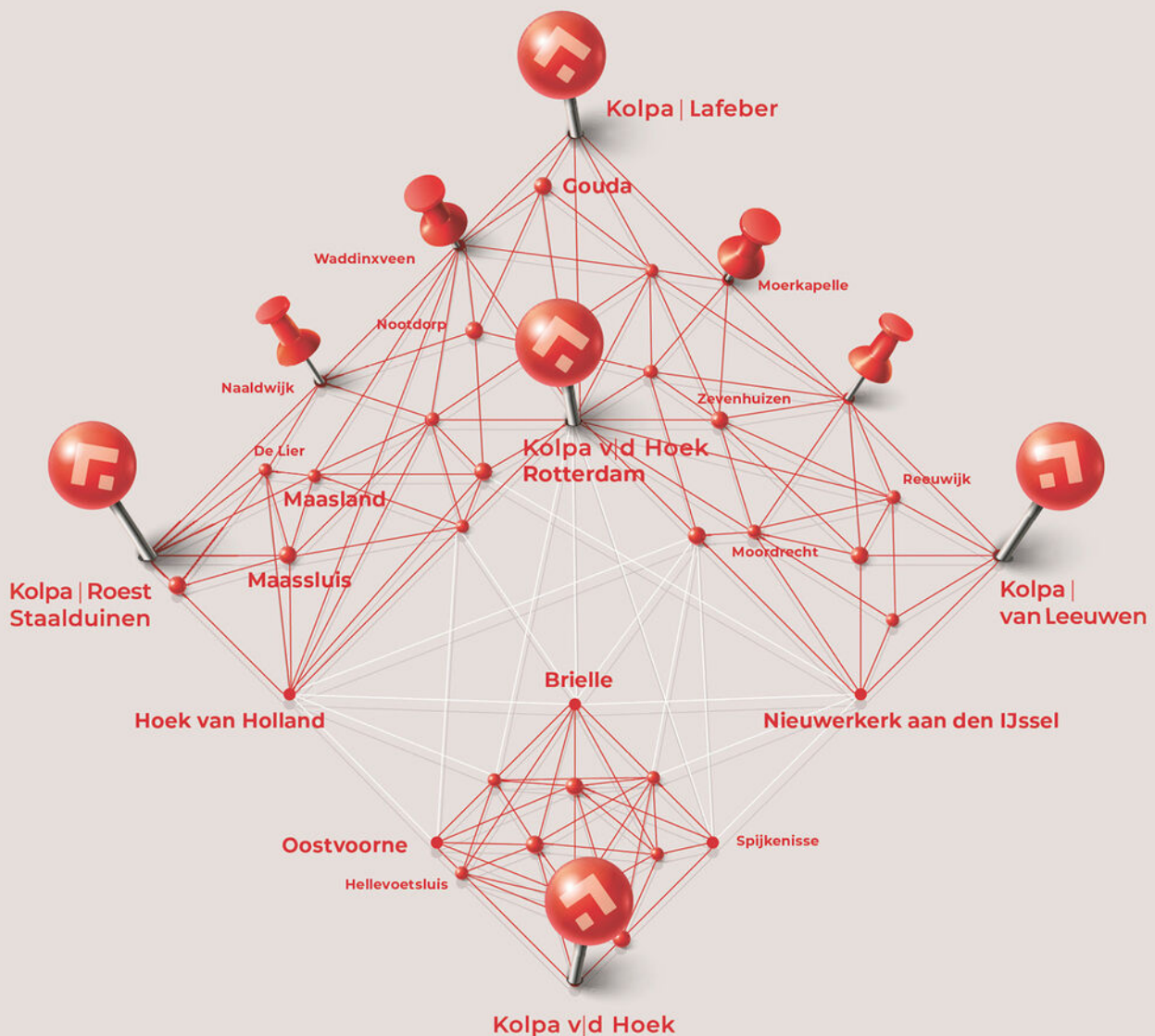


Over ons

Kolpa van der Hoek Makelaars en Taxateurs is in 2020 ontstaan door de samenvoeging van Kolpa Makelaars (sinds 1915) uit Rotterdam en Van der Hoek Makelaars (sinds 1960) uit Voorne-Putten. In zowel 2022 als in 2023 is het werkgebied uitgebreid met de overname van de bekende kantoren Roest Staalduinen Makelaardij & Vijverberg Westland Makelaars, Van Leeuwen Makelaardij en Lafeber Makelaardij. Hierdoor is een allround makelaarskantoor ontstaan met een werkgebied van Rotterdam tot Voorne, van Delft tot Gouda en Reeuwijk.

De inzet voor onze klanten blijft niet onopgemerkt. Zo waren we in 2018, 2019 en 2021 én 2022 de trotse winnaar van een FD Gazellen Award, werden we in vier categorieën genomineerd in de Woningmakelaar van het jaar-verkiezing én hebben we in oktober 2022 een internationale Global Business Award gewonnen, waarbij we zijn uitgeroepen tot 'Meest betrouwbare makelaar van Nederland'.

Wij beschikken over alle denkbare certificeringen en lidmaatschappen. Zo zijn wij aangesloten bij de NVM en zijn wij een 'RICS Regulated Firm'.Firm'.





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 bidders 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

Disclaimer

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.

Heeft u interesse?



Kolpa v|d Hoek

Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne

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



MAKELAARS ♦ TAXATEURS