

Fraaie villa v.v. alle gemakken!



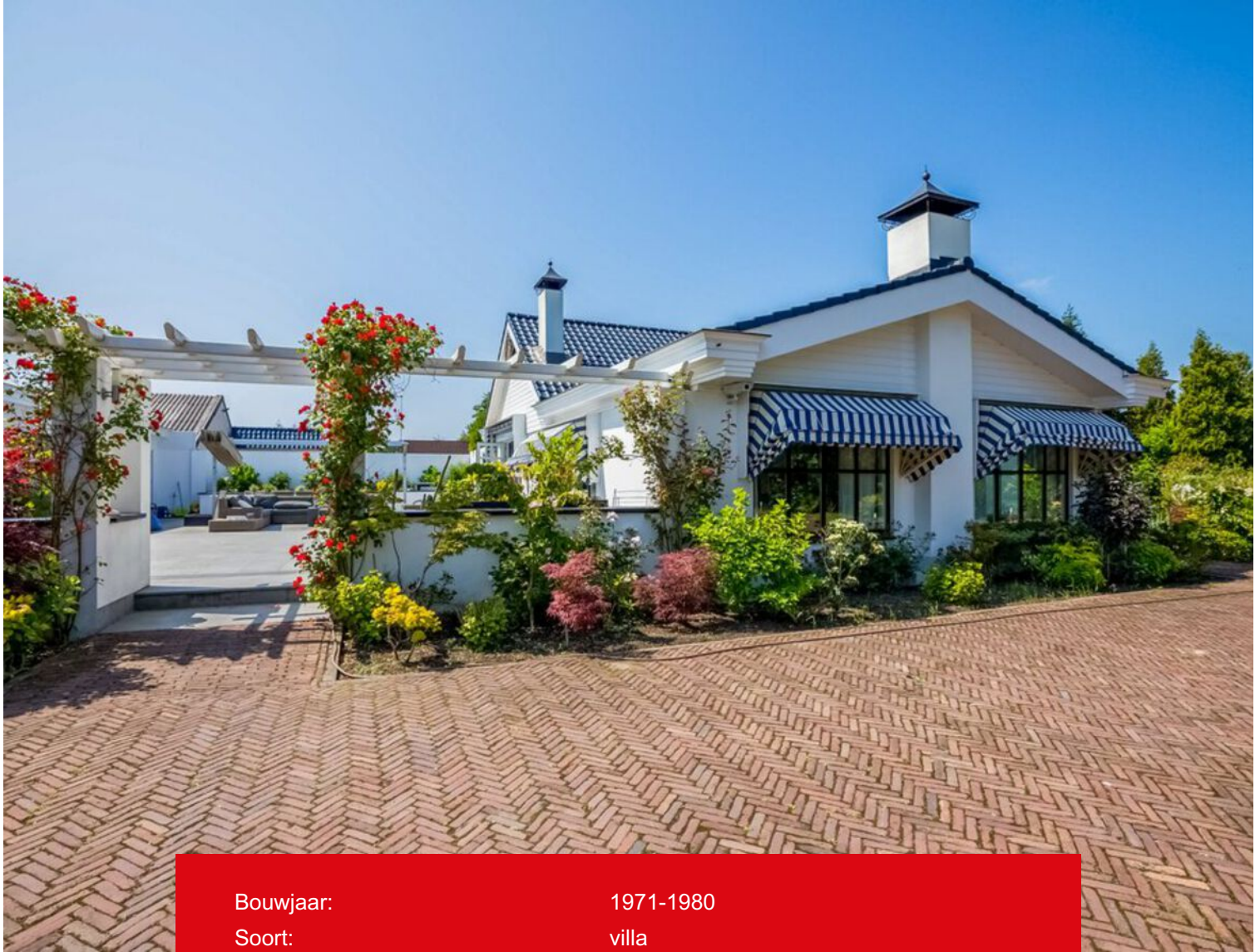
Kolpa v|d Hoek

Molendijk 6
Oostvoorne

vraagprijs:
€ 1.725.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1971-1980
Soort:	villa
Kamers:	4
Inhoud:	907 m ³
Woonoppervlakte:	255 m ²
Perceeloppervlakte:	15110 m ²
Externe bergruimte:	488 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Isolatie:	volledig geïsoleerd



Omschrijving

Wonen met alle gemakken in en om het huis en dat vlakbij het strand!

Bijzonder fraaie en compleet gerenoveerde villa (bj. 1972) van alle gemakken voorzien zoals; een luxe open keuken met kookeiland, fraai aangelegde tuin met zwembad, jacuzzi, sauna, buiten bar, tennisbaan, Engelse kroeg etc. De woning is door de huidige bewoners compleet gerenoveerd in 2012-2013. Naast de woning zijn er 2 appartementen gerealiseerd voorzien van eigen keuken, badkamer met spraakgestuurde bediening en toiletten. Zowel de woning als de appartementen beschikken over airconditioning. Voor de auto of paardenliefhebber is er tevens een schuur van circa 280m2(!). Een werkelijk uniek object op 5 minuten van het strand en 25 minuten van Rotterdam!

Het gezellige centrum van Oostvoorne met al haar voorzieningen en horeca bevindt zich 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.

Oostvoorne is gelegen in provincie Zuid-Holland en vormt samen met Rockanje en Tinte de groene en bovenal recreatieve gemeente Westvoorne.

Natuurlijkhebbers kunnen hier hun hart ophalen met het strand, bossen en duinen in de directe omgeving waar het heerlijk fietsen, wandelen of paardrijden is.

De woning combineert een heerlijke rustige woonomgeving en toch dichtbij het centrum, strand en de natuur.

INDELING:

Entree van het perceel via elektrische hekken met eigen opritten, 1 richting woonhuis en nummer 2 richting loods en tennisbaan.

Beide opritten zijn v.v. lichtpunten en elektra.
De oprit richting het huis heeft 6 vaste parkeergelegenheden, tevens brengt u vervolgens langs het zwembad bij het woonhuis.

Begane grond:

U betreedt de woning via de hal met meterkast, alarmkast, toilet, trapopgang, trapkast, slaapkamer met badkamer en inloopkast, en toegang tot de woonkamer.

Laat u verrassen door de ruime en vooral lichte woonkamer met open leef keuken, openslaande tuindeuren, tegelvloer met vloerverwarming en houten visgraat vloer in de voorkamer.

De woonkamer is rondom voorzien van ramen en een haard.

De moderne keuken heeft een vaste kastenwand, gashaard, een eiland, en inbouwapparatuur zoals wijnkoeler, combi-oven, koel/vriescombinatie, 6-pits losstaand Boretti gasfornuis met grillplaat en dubbele oven, afzuigkap, vaatwasser en stenen spoelbak met Quooker. Het geheel wordt gecompleteerd door een natuurstenen aanrechtblad.

Het aanrecht heeft een opbouw servieskast.

Begane grond v.v. vloerverwarming en keuken met mechanische ventilatie

Aan de rechterzijde op de begane grond vindt u tevens de hoofdslaapkamer met badkamer

ensuite, gashaard, inloopkast met vaste kastenwand en openslaande deuren naar achterterras.

De badkamer is v.v. bubbelbad, aparte douche, 2e toilet, nisje met glasplaten voor de handdoeken, mechanische ventilatie en dubbele wasbak.

De slaapkamer op de begane grond, woonkamer en leef keuken zijn voorzien van airco.

1e Verdieping:

De centrale overloop geeft toegang tot 2 ruime slaapkamers, de badkamer en cv opstelling in bergkast.

De hoofdslaapkamer van de verdieping ligt aan de linkerzijde, heeft 2 dakkapellen en een kastenkamer.

De 2e slaapkamer is gelegen aan de rechterzijde.

Beide slaapkamers zijn v.v. inbouwkasten onder de schuine wanden, airco en dakkapellen.

De badkamer is v.v. 2e toilet, bubbelbad, inloopdouche, wastafel, spiegel en verlichting.

Tussen woning en bijgebouw is er een patio gecreëerd met buitenkeuken en barbecue en spoelbak vanaf de patio kunt u naar het zwembad, bijgebouw en eetkeuken.



Het bijgebouw bestaat uit 2 appartementen en bar.

De bar is v.v. 1 urinoir, 2 toiletten, 1 technische ruimte met cv opstelling en de wasruimte met berging.

Beide appartementen zijn in spiegelbeeld gebouwd en v.v. keuken, badkamer, airco, vloerverwarming, dubbele openslaande deur (naar patio) en een eet/woonkamer. Beide keukens zijn v.v. spoelbak, vaatwassers, koelkast met vriesvak en combimagnetron. Beide badkamers zijn v.v. douche, dubbele spoelbakken en toilet.

Zwembad-huis/pool house:

In de voortuin ligt een ruim zwembad (10x4 m) met jacuzzi, buiten douche en badhuis. Het badhuis is voorzien van een aparte berging waar de verwarming voor het zwembad en het badhuis plaats vinden, alsmede aan de voor- en achterzijde openslaande deuren.

Achter de interne berging vinden we een 8-persoons sauna v.v. infrarood lampen.

Aan de rechter voorzijde van het badhuis vinden we de zwembad bar (v.v. o.a. koelkast, tap aansluiting).

Achter de bar is er een hal met 2 toiletten (waarvan 1 toilet is v.v. van zwevend toilet en urinoir) en douche.

De achterzijde van het badhuis is voorzien van houten berging voor tuingereedschap.

Het zwembad (1.60 diep) is v.v. verwarming, elektrische afsluitdek en lampen.

De tennisbaan ligt aan de 2e oprit, deze heeft standaard afmetingen en is v.v. verlichting en hekwerk.

Aan het einde van de 2e oprit vindt u nog een stuk grond/weiland van ca. 10.000 m² en een grote loods van ca. 280 m² (uitermate geschikt voor paarden).

De rechter zij tuin grenzend aan de hoofdslaapkamer heeft een prachtig prieeltje en is verder groen aangelegd met vaste planten borders.

Resterende grond rondom is ook voorzien van gras en vaste planten.



Overige kenmerken:

- Buitenschilderwerk is goed onderhouden
- Hardhouten kozijnen met dubbelglas hr+
- Meterkast woonhuis
- Meterkast voor appartement en de bar.
- Cv-ketel (bj. 2012)
- Aparte cv-ketel appartementen en bar.
- Vloerverwarming begane grond
- Vloerverwarming bijgebouw
- Badkamer en Slaapkamer begane grond aangebouwd (2012)
- Bijgebouw 2012 herbouwd.
- Jacuzzi (2012) bij zwembad
- Zwembad huis (2012) verbouwd
- Zwembad huisje v.v. 2 toiletten, 1 douche, 8 pers. Sauna.
- Zwembad verwarming en verwarming zwembad huis in berging.
- Woonhuis v.v. alarm
- Ramen woonkamer v.v. marquise (m.u.v. raam entree)
- Gashaarden (woonkamer en woonkeuken)

Wij behartigen de belangen van de verkopende partij.

Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee!

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

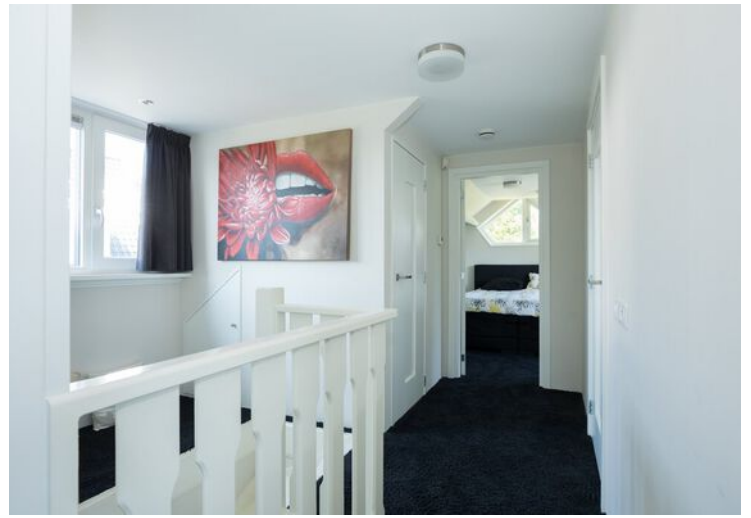
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.





























Plattegrond



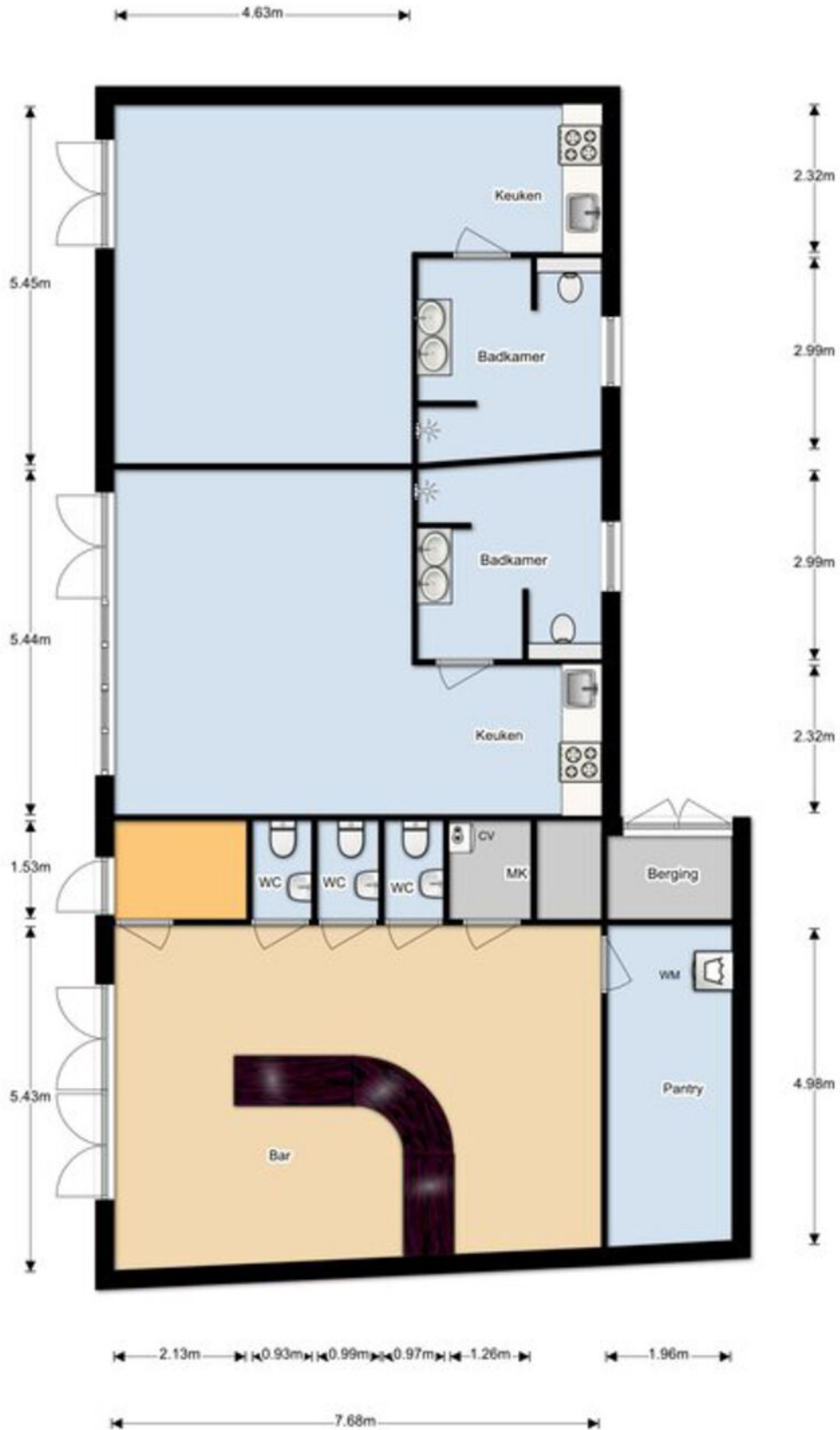
1e Verdieping

Plattegrond



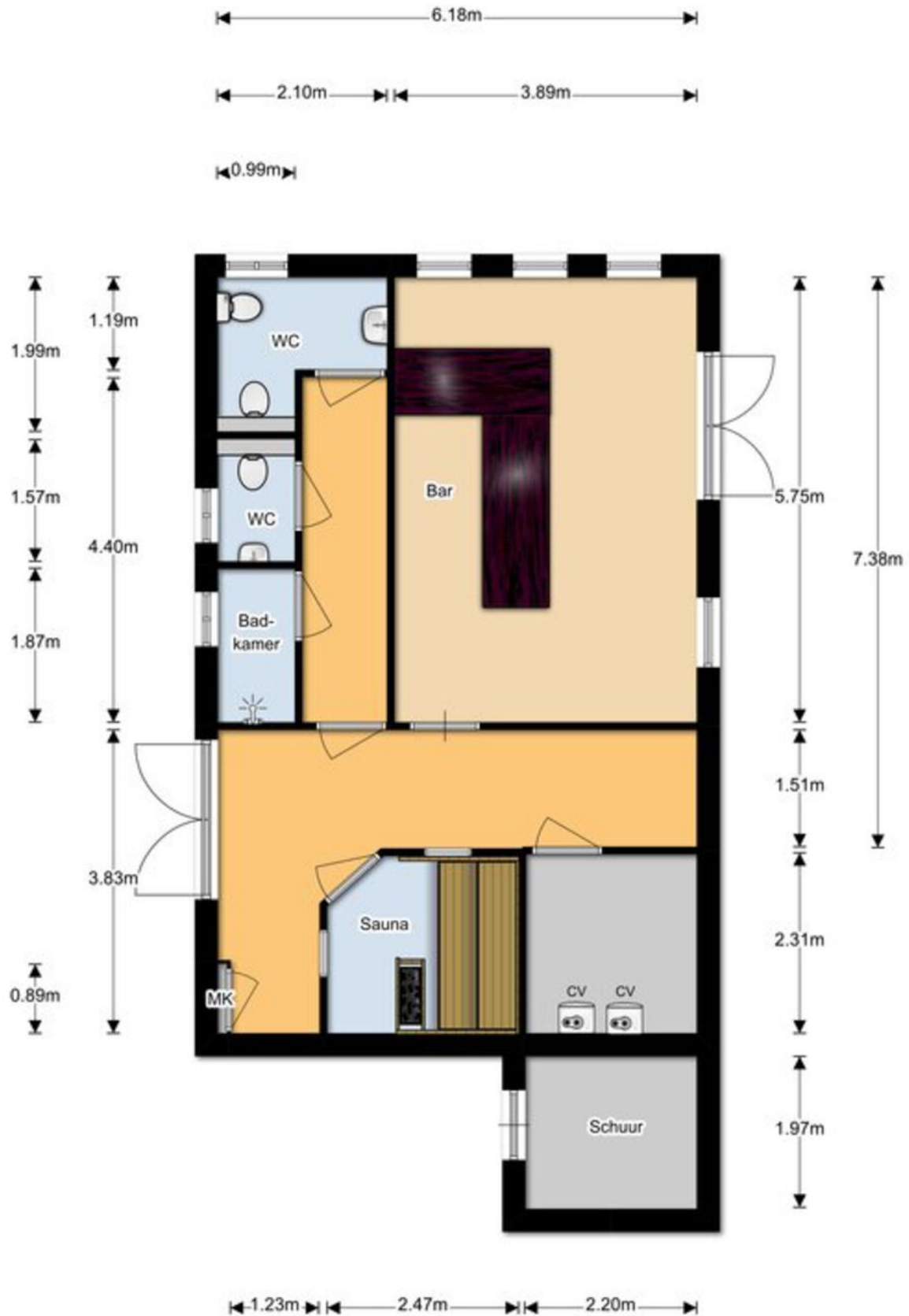
Begane Grond

Plattegrond



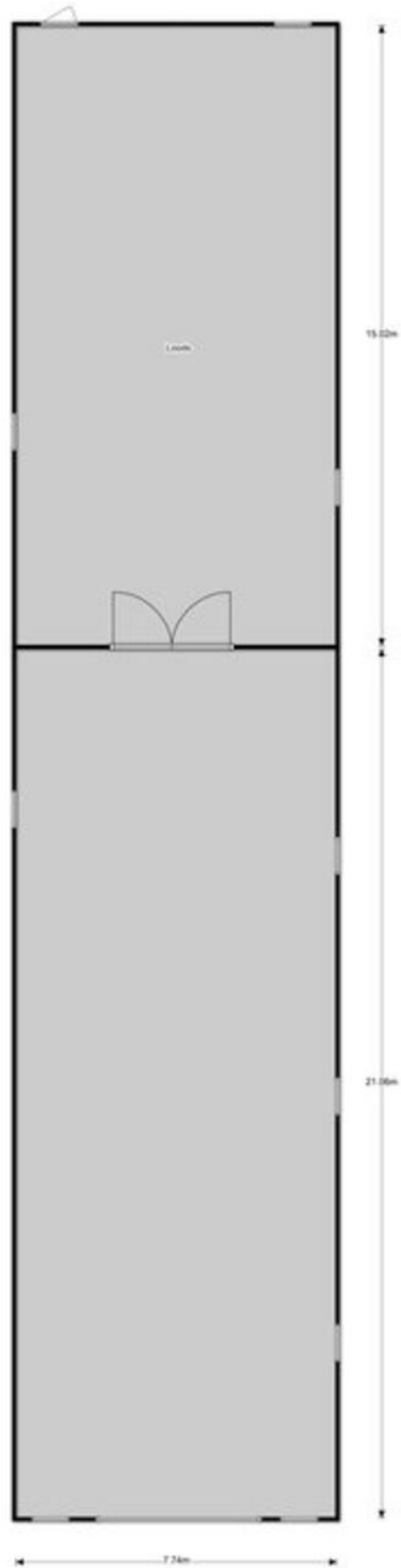
Bijgebouw

Plattegrond



Zwembadhuis

Plattegrond

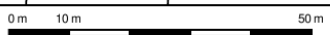


Loods

Kadastrale kaart

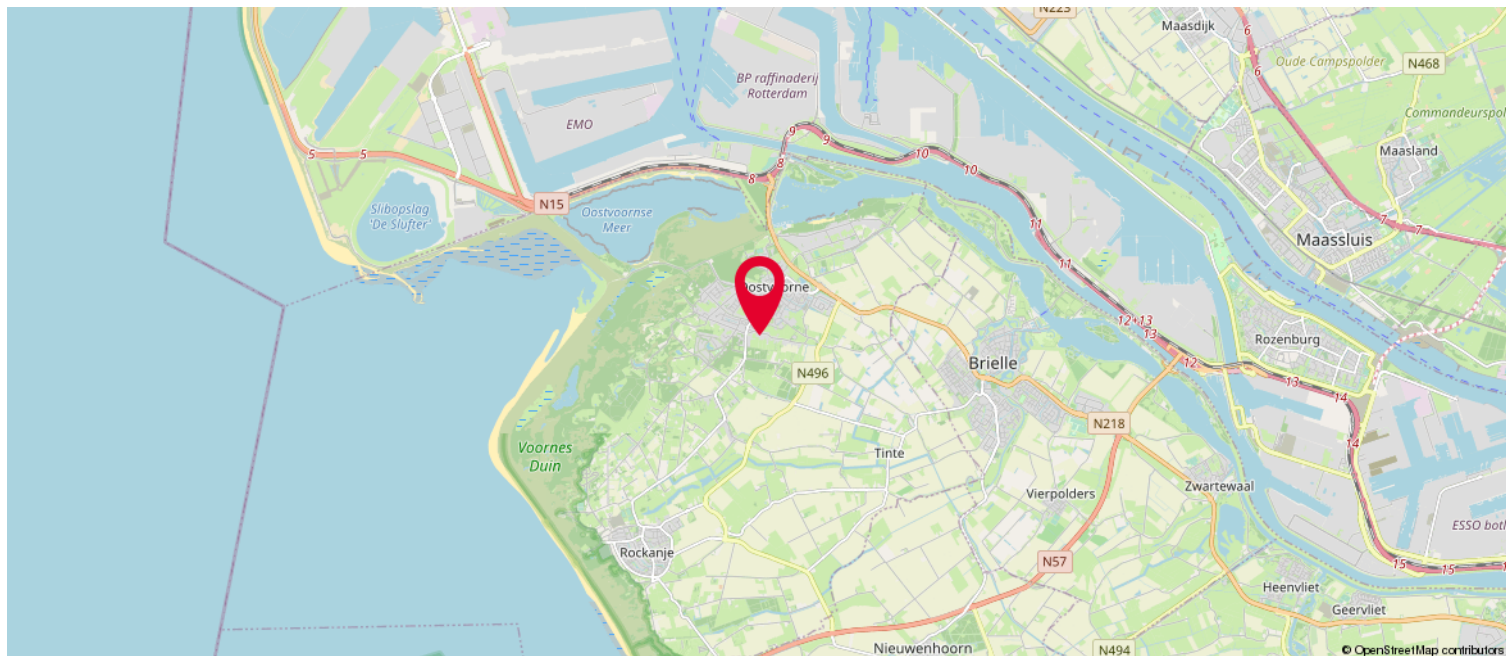
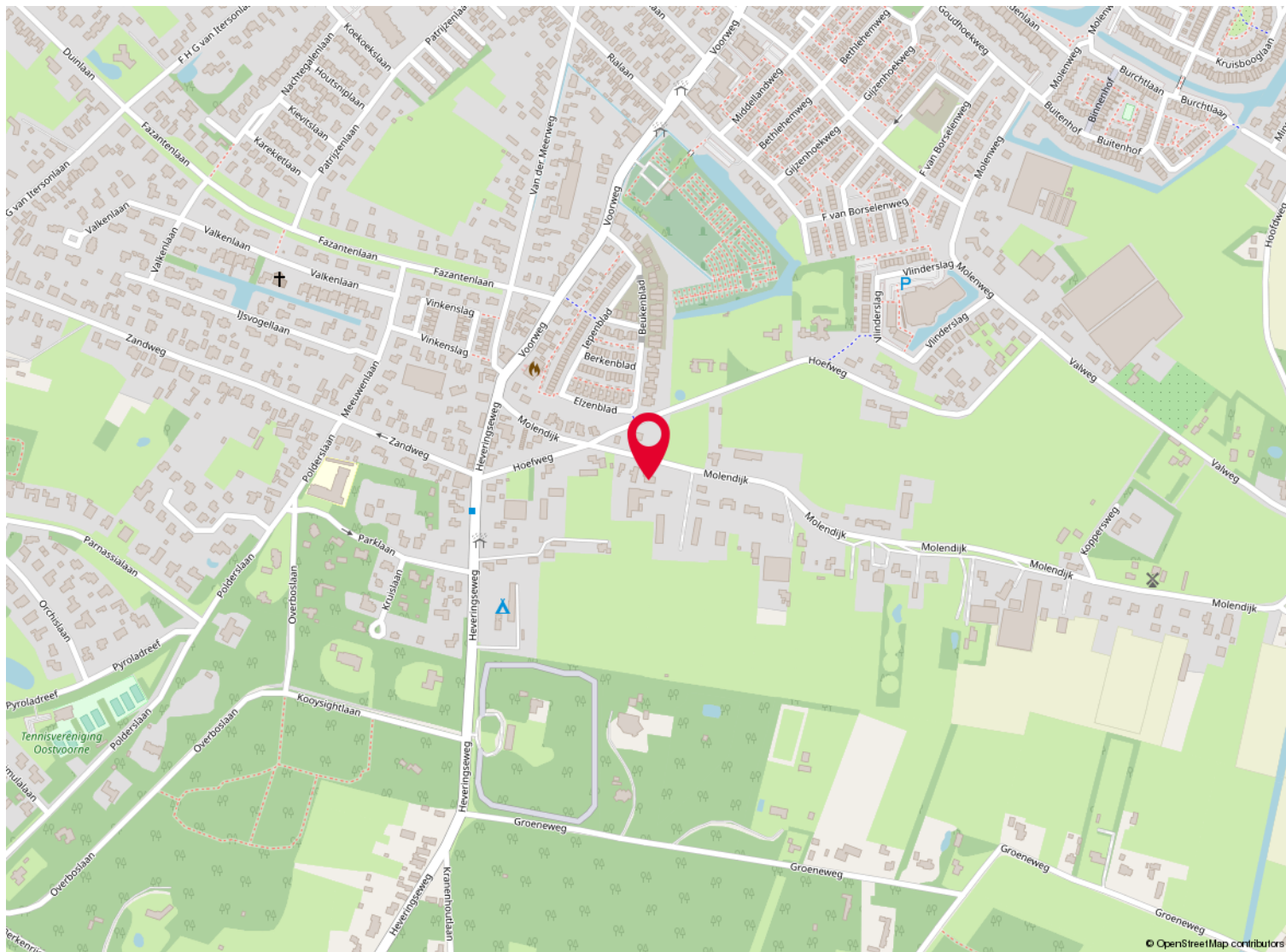
Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:1000
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente WESTVOORNE
	Huisnummer	Sectie C
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 53
—	Voorlopige kadastrale grens	
—	Administratieve kadastrale grens	
—	Bebouwing	
—	Overige topografie	
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 14 mei 2018		
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, 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.

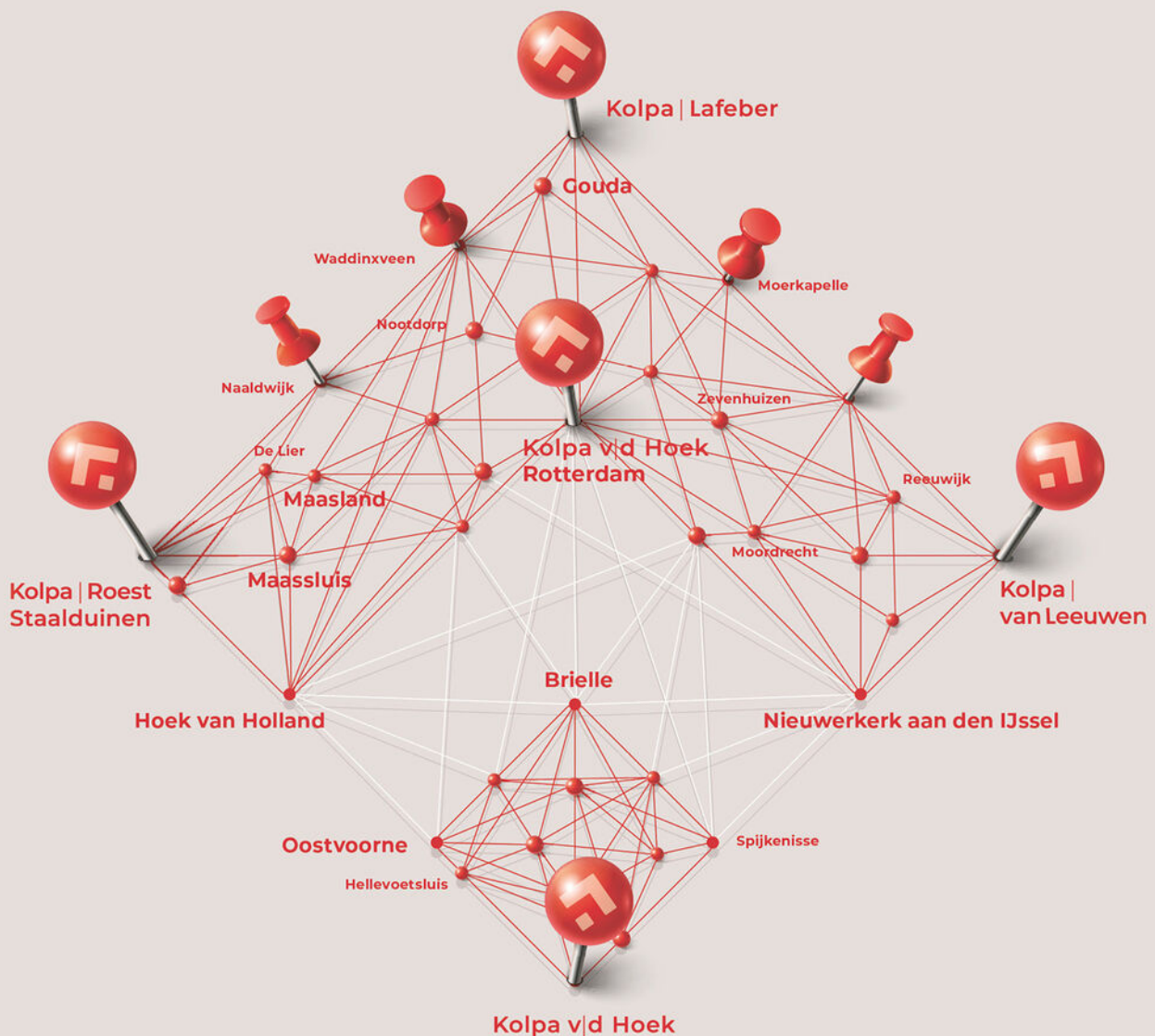


Over ons

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



RICS

MAKELAARS ♦ TAXATEURS