



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



**Valkenlaan 25 | Oostvoorne**

Vraagprijs € 1.195.000 k.k.



Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

[info@vanderhoekmakelaars.nl](mailto:info@vanderhoekmakelaars.nl)  
[www.vanderhoekmakelaars.nl](http://www.vanderhoekmakelaars.nl)  
KVK Rotterdam nr. 24193800



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

Wilt u wonen middenin de natuur en vlakbij het strand? Wilt u 365 dagen per jaar genieten van de rust en ruimte om u heen? Zoek dan niet verder en maak een afspraak voor het bezichtigen van deze sfeervolle villa.

De vrijstaande woning is gelegen op een groot perceel (1095 m<sup>2</sup>) met rondom tuin v.v. tuinhuis en chalet, op steenworp afstand van zowel het Oostvoornse Meer als het gezellige centrum van Oostvoorne. De woning (bj. 1973) heeft een garage en oprit die plaats biedt aan 3 auto's, en is zo gebouwd dat er altijd wel ergens daglicht in een ruimte valt.

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, Europort, 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. Natuurlijke liefhebbers 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:

Al bij het inrijden van de straat valt de natuurlijke omgeving direct op. Entree van het perceel via de oprit. Vanaf de oprit heeft u toegang tot de voortuin, de zijtuin en de garage.

#### Begane grond:

Entree van de woning via de ruime lichte hal met ronde trapopgang v.v. raamwerken naar de 1ste verdieping. Vanuit de hal bereikt u de inpandige garage, het toilet, de berging, de wasruimte en de woonkamer met aangrenzend de woonkeuken.

De garage is v.v. een elektrische deur.

Het toilet is tot het plafond betegeld en v.v. een hangend toilet met fonteintje (2017).

De berging is bereikbaar vanuit de hal en de wasruimte.

De wasruimte biedt plaats aan de opstelplaats voor de cv ketel, de wasmachine, de droger en geeft tevens toegang tot de tuin.

De gezellige lichte woonkeuken heeft een kastenwand, een hangend dressoir (met houten fronten).

Het kook/spoeiland heeft een licht aanrechtblad en wordt afgemaakt door een aaneengesloten dik houten tafelblad.

De keuken is tevens v.v. 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiginstallatie, vaatwasser (Atag), enkele rvs spoelbak met quooker en zeepdispenser.

In de tegenoverliggende kastenwand bevinden zich de koelkast (Gaggenau), de combi-oven (Miele) en voldoende kastruimte.

U betreedt de woonkamer via de hal, hier vormt de openhaard met schouw het middelpunt. De open nok met dakkapel zorgen voor een extra ruimtelijk effect. Rondom vindt u een zithoek met grote raampartijen v.v. een 2-delige schuifwand naar de tuin.

Vanuit de woonkamer is er toegang tot het aangrenzende kantoor met veel licht en raamwerken tot de vloer. Het is een heerlijke plaats om te werken.

#### 1e verdieping:

De overloop met vaste ronde trap naar de 2e verdieping, biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en het toilet.

De hoofdslaapkamer ligt aan het eind van de overloop en is een heerlijke ruimte.

De kamer heeft niet alleen zicht over de achtertuin maar ook een inpandig dakterras met veel privacy.

Vanuit de slaapkamer loopt u zo de inloopkast in, dit is een ruime lichte ruimte met dakkapel welke weer toegang geeft tot de badkamer.

De badkamer is ruim opgezet en v.v. een whirlpool dubbele wastafel met meubel en toilet.

De 2 slaapkamers aan de voorzijde van de woning hebben aan de zijkanten kasten onder het schuine dak.

De 2e badkamer is vanuit de hal bereikbaar en is v.v. dakkapel, een dubbele wastafel met meubel en een inloopdouche.

Naast de badkamer is het toilet.



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

Achter de slaapkamer is een deur met toegang tot een ruime berging.

De woning is rondom omgeven door een keurig aangelegde en onderhouden tuin. De tuin bestaat grotendeels uit gras met plantenborders en diverse terrassen, het is werkelijk een heerlijke plek om te vertoeven.

Grenzend aan de lichte uitbouw in de keuken is een bestraat terras waarop u volop van de zon kunt genieten.

Verderop in de tuin staat een houten tuinhuis en een houten chalet.

Het chalet heeft een eigen toegang en is onderverdeeld in een woonkamer met open keuken, badkamer, slaapkamer en vaste trap naar de zolder. Aan de zijkant is een berging bereikbaar.

De woonkamer is v.v. dubbele openslaande deuren. De open keuken is in rechte opstelling en v.v. een porseleinen wasbak, een 4-pits gasfornuis en een combi oven.

De badkamer is v.v. een douche, toilet en een wastafel.

De slaapkamer heeft een deur naar de tuin.

De zolder is onderverdeeld in 2 ruimtes; beide voorzien van een raamwerk.

Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoop servicemakelaar mee!

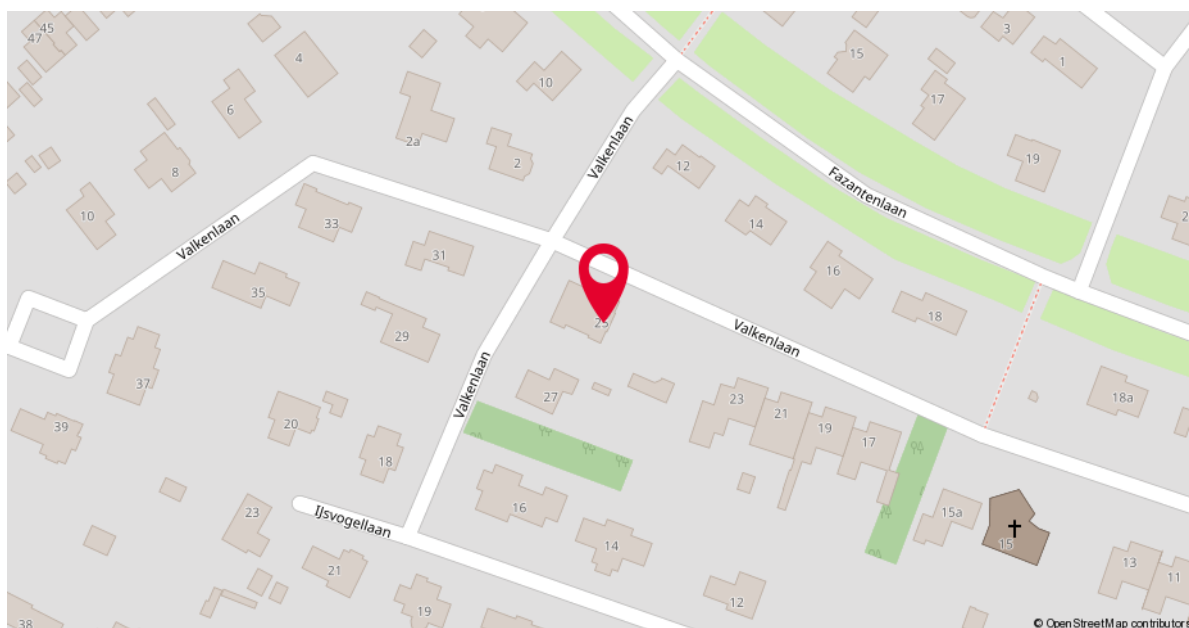
Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

## Kenmerken

<b>Vraagprijs:</b>	€ 1.195.000 k.k.
<b>Soort:</b>	landhuis
<b>Type:</b>	vrijstaande woning
<b>Aantal kamers:</b>	8
<b>Inhoud:</b>	1095 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	1294 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	307 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte:</b>	31 m <sup>2</sup>
<b>Gebouw gebonden buiten ruimte:</b>	21 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte:</b>	74 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar/-periode:</b>	1973
<b>Ligging:</b>	aan rustige weg, beschutte ligging
<b>Tuin:</b>	tuin rondom
<b>Garage:</b>	inpandig, parkeerplaats
<b>Isolatie:</b>	dubbel glas
<b>Verwarming:</b>	c.v.-ketel

## Locatie





**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

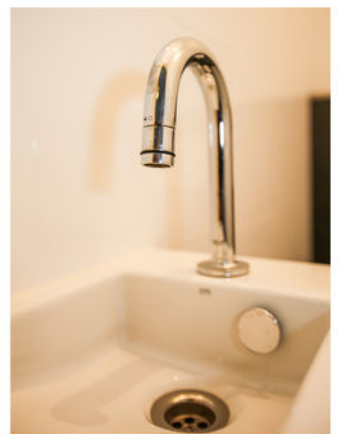
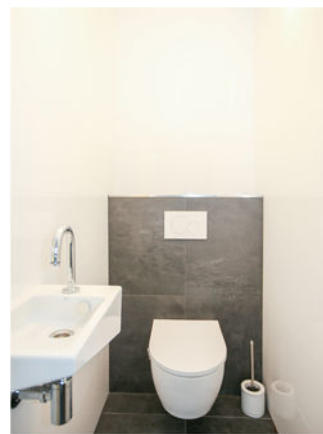


Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl  
www.vanderhoekmakelaars.nl  
KVK Rotterdam nr. 24193800



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl  
www.vanderhoekmakelaars.nl  
KVK Rotterdam nr. 24193800



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

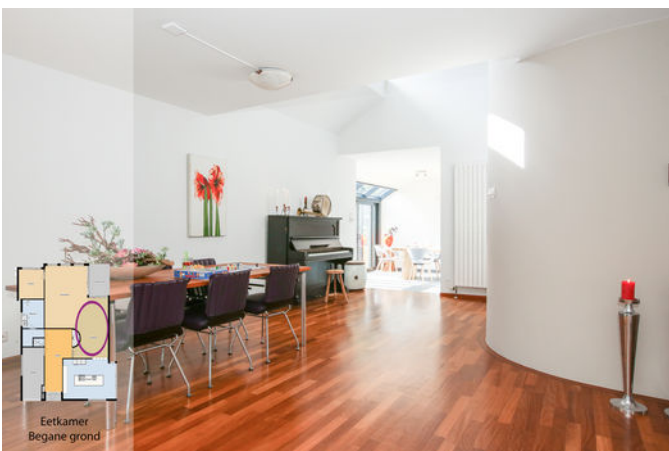


Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl  
www.vanderhoekmakelaars.nl  
KVK Rotterdam nr. 24193800



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



Eetkamer  
Begane grond



Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl  
www.vanderhoekmakelaars.nl  
KVK Rotterdam nr. 24193800





**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl  
www.vanderhoekmakelaars.nl  
KVK Rotterdam nr. 24193800



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl  
www.vanderhoekmakelaars.nl  
KVK Rotterdam nr. 24193800



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

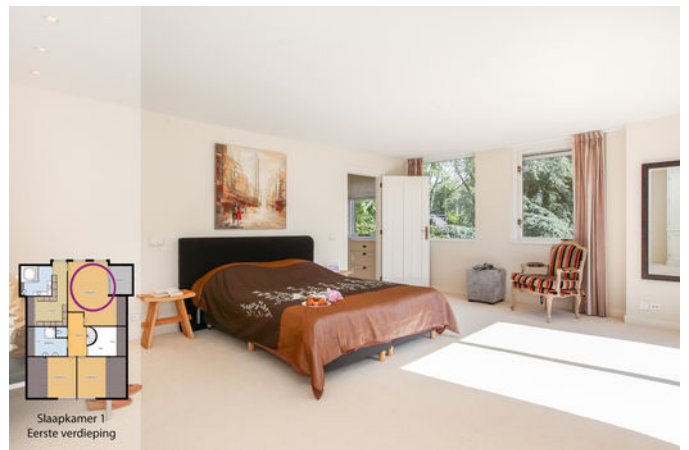


Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl  
www.vanderhoekmakelaars.nl  
KVK Rotterdam nr. 24193800



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl  
www.vanderhoekmakelaars.nl  
KVK Rotterdam nr. 24193800



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl  
www.vanderhoekmakelaars.nl  
KVK Rotterdam nr. 24193800



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl  
www.vanderhoekmakelaars.nl  
KVK Rotterdam nr. 24193800



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl  
www.vanderhoekmakelaars.nl  
KVK Rotterdam nr. 24193800



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



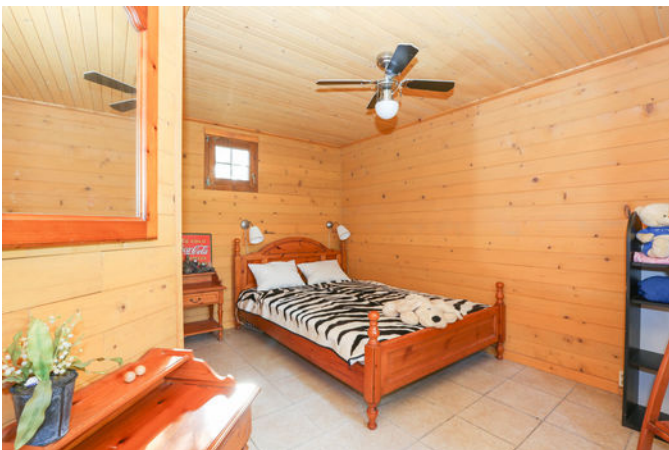
Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl  
www.vanderhoekmakelaars.nl  
KVK Rotterdam nr. 24193800





**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl  
www.vanderhoekmakelaars.nl  
KVK Rotterdam nr. 24193800



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



Begane Grond



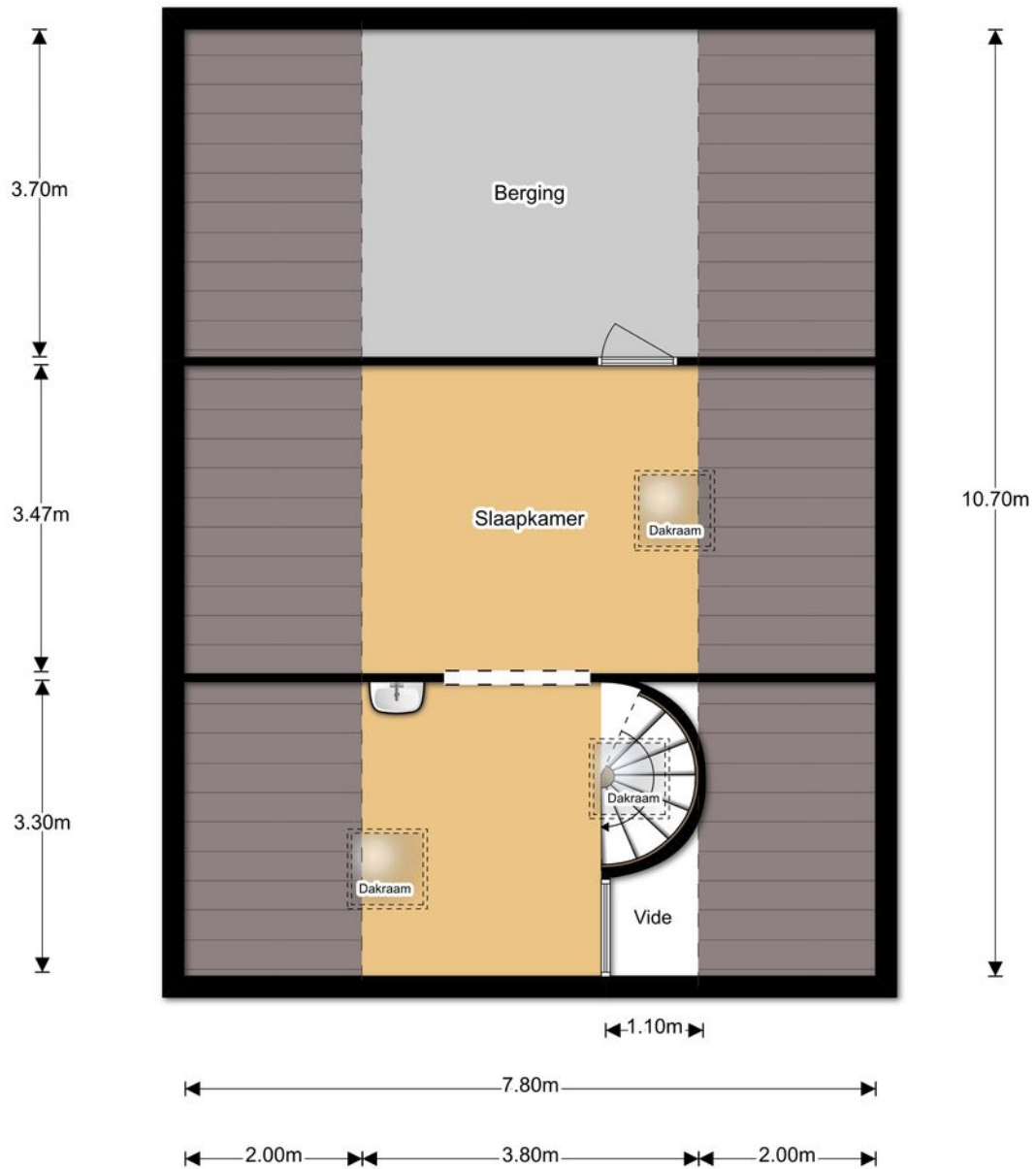
**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



1e Verdieping



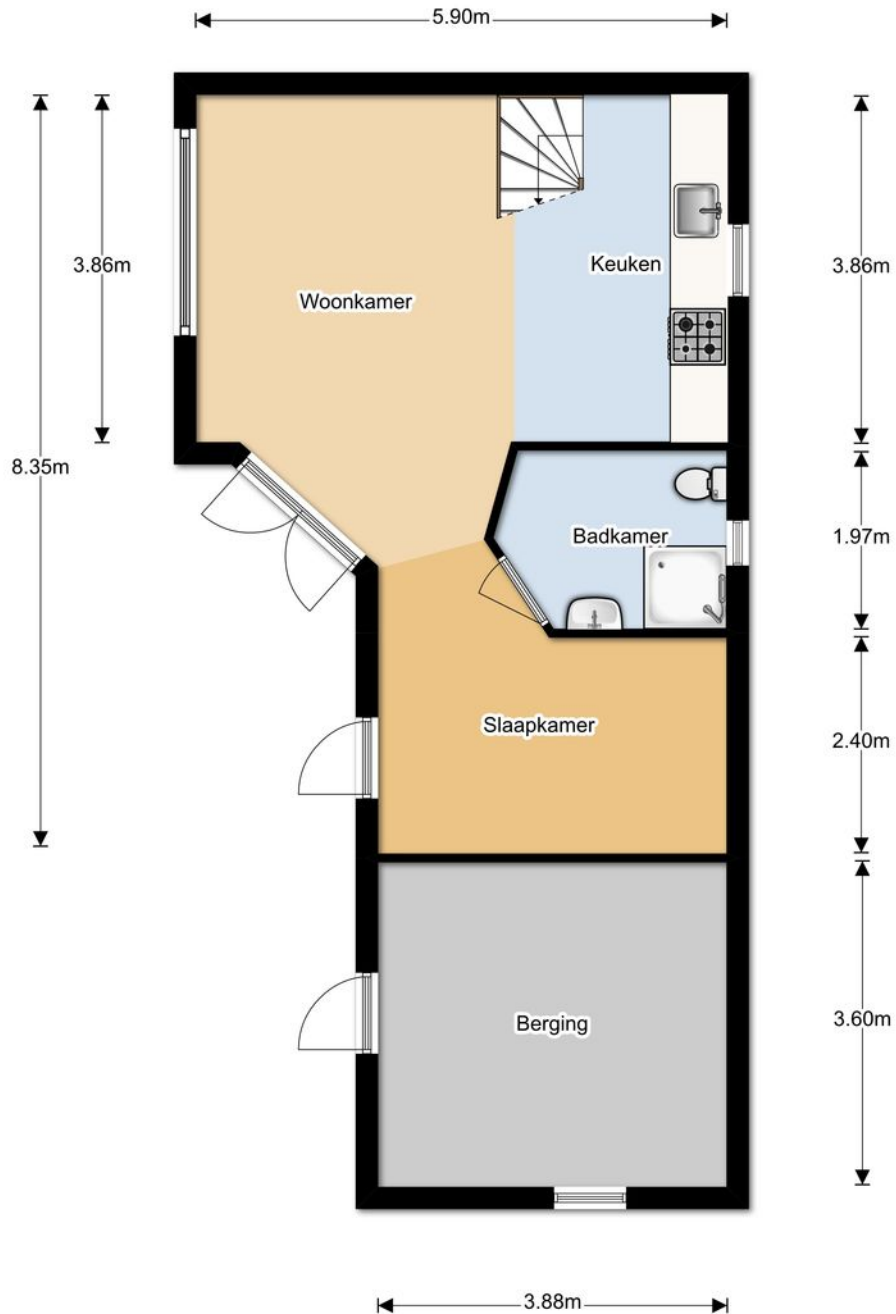
**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



Zolder



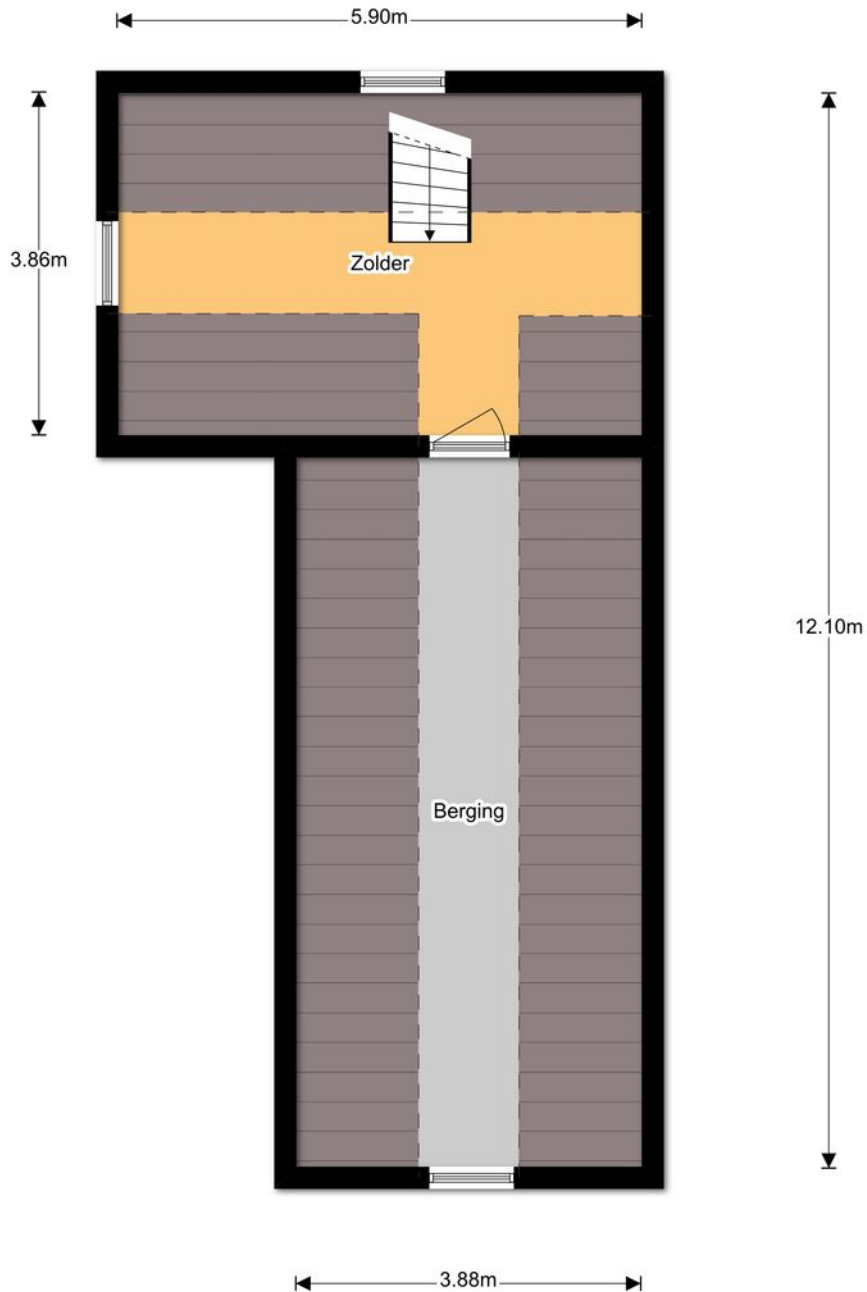
**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



Begane Grond Chalet



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



Verdieping Chalet

Uittreksel Kadastrale Kaart



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 9 augustus 2017 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente OOSTVOORNE</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 5634</p> <p>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.</p>
--	---



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

## **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.





**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

#### **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](http://www.nvm.nl)**



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

### **Belangrijke aspecten bij aankoop**

Voor u als koper zijn nog een aantal zaken belangrijk bij de aankoop van een nieuw huis of appartement.

- Advies bij de verkoop van uw woning
- Eventueel een taxatierapport
- Advisering welke leidt tot een optimale hypotheek in uw specifieke situatie
- Opstellen van een testament of samenlevingscontract
- Het afsluiten van een opstalverzekering voor uw nieuwe woning

Ook inboedel-, glas- en aansprakelijkheidsverzekering zijn belangrijk

### **Documentatie**

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.