



VAN DER HOEK
MAKELAARS



Haringvlietweg 2 | Hellevoetsluis

Vraagprijs € 1.150.000 k.k.



Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

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



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Bent u op zoek naar uw droomhuis? Een riante vrijstaande villa omgeven door parkachtige tuin met vijverpartij en bijgebouw dat voor diverse doeleinden geschikt is? Dan is deze woning precies wat hij u te bieden heeft!

Het betreft hier een riant vrijstaande villa op een perceel van 17.590 m² met riante slaapkamers, een tuinkamer met Franse haard, open keuken, ruime inpandige garage, luxe bijgebouw (2014) dat uitermate geschikt is als aanleunwoning, atelier of kantoorruimte. Het perceel is rondom omgeven door water.

Het perceel is landelijk gelegen en heeft zowel de haven, het strand, en de Oude Vesting op loop- en fietsafstand.

Voor alle dagelijkse voorzieningen zijn zowel winkelcentrum Evertsenplein als Struytse Hoeck binnen handbereik.

INDELING:

Entree van het perceel via de brug met elektrisch en op afstand bedienbare poort met intercomsysteem. Via de bosrijke oprijlaan ziet u de villa in de verte al te liggen.

Begane grond:

Entree van de woning via de statige hal met garderobekast, trapopgang naar de verdieping, toilet met fonteintje en toegang tot tuinkamer en woonkamer.

Laat u verrassen door de bijzonder fraaie en sfeervolle tuinkamer met originele Franse haard, antracietkleurige tegelvloer met vloerverwarming en openslaande tuindeuren richting het terras.

Vanuit hier is er toegang tot zowel de open keuken als garage met bijkeuken en werkplaats.

De open keuken vormt de verbinding met de woonkamer en is in hoekopstelling.

Zo vindt u er een vrijstaand Boretti Majestic 6-pits gasfornuis met 2 ovens, een enkele natuurstenen spoelbak, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en vriezer.

De woonkamer is minstens zo ruim, licht en sfeervol als de tuinkamer en ook hier is er rondom fraai uitzicht op de tuin.

Er ligt een eikenhouten parketvloer en u vindt hier een schouw met gashaard.

Tevens is er vanuit de woonkamer de wijnkelder en de werkkamer toegankelijk.

De garage is ruim, geïsoleerd en de garagedeur is elektrisch en op afstand bedienbaar.

Verder is hier een kleine werkplaats en een bijkeuken met keukenblok, spoelbak en aansluiting voor zowel wasmachine als -droger.

1e Verdieping:

De fraaie trapopgang geeft toegang tot de overloop met 3 slaapkamers.

De master bedroom is werkelijk een plaatje; ruim, een vaste kastenwand met spiegelpanelen en dubbele deuren richting het balkon met schitterend uitzicht over de tuin en kiosk met waterpartij.

Middels de trap in de tuinkamer is ook hier de 1e verdieping te bereiken.

U vindt hier een overloop met toegang tot een grote hobbyruimte en een riante slaapkamer met eigen badkamer.

Deze badkamer is v.v. ligbad, wastafel en toilet.

De tuin is werkelijk fantastisch; bijzonder fraai in parkstijl aangelegd met volop gazon, bomen, weelderige vaste plantenborders en een waterpartij met luxe kiosk en zonneterras.

De luxe kiosk heeft een rieten kap, natuurstenen vloer met vloerverwarming, er is elektra en water en heeft een eigen zonnedek aan het water.

Verderop staat nog een houten tuinhuis dat in gebruik is als berging voor tuingereedschap en machines.

Het is de moeite waard om te vermelden dat er onder het gazon in de gehele tuin een sproei-installatie is aangelegd op grondwater, er is rondom tuinverlichting en elektra punten en aan de achterzijde van de woning is er elektrisch bedienbare zonwering.

Fraai detail is dat al het hemelwater wordt opgevangen in de vijver met een overloop richting de sloot.

Vooraan op het perceel staat een luxe bijgebouw dat voor diverse doeleinden geschikt is.

Het is oorspronkelijk gebouwd met het oog op een aanleunwoning en is daardoor ideaal voor een atelier of kantoorruimte bijvoorbeeld.

Het is gebouwd in 2014 met natuursteen vloer, industriële kozijnen, houtkachel, keukenblok en vloerverwarming.

Er is een toilet met fonteintje en eigen meterkast met o.a. 380V krachtstroom en cv-ketel.

Overige kenmerken:

- Volledige isolatie dak en muren
- Bouwjaar oorspronkelijke woonhuis 1965 / aanbouw bj. 1995



VAN DER HOEK
MAKELAARS

- Close-in boiler in wijnkelder
- Buitenschilderwerk is goed onderhouden
- Hardhouten kozijnen met dubbele beglazing
- Meterkast 1x in garage en 1x woonhuis met in totaal 13x 220V met aardlek
- 3.000 ltr gastank wordt automatisch gevuld door Primagaz
- Woonhuis en bijgebouw hebben ieder hun eigen septictank met vetput
- Rondom camera beveiliging

Deze woning combineert een buitengewoon rustige en groene woonomgeving met wooncomfort en luxe, dat wil toch iedereen?

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

Vraagprijs:	€ 1.150.000 k.k.
Soort:	landhuis
Type:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	7
Inhoud:	1241 m ³
Perceeloppervlakte:	17590 m ²
Woonoppervlakte:	362 m ²
Overige inpandige ruimte:	43 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	5 m ²
Externe bergruimte:	130 m ²
Bouwjaar/-periode:	1965
Ligging:	vrij uitzicht, beschutte ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Tuin:	tuin rondom
Garage:	aangebouwd steen
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard, gashaard

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

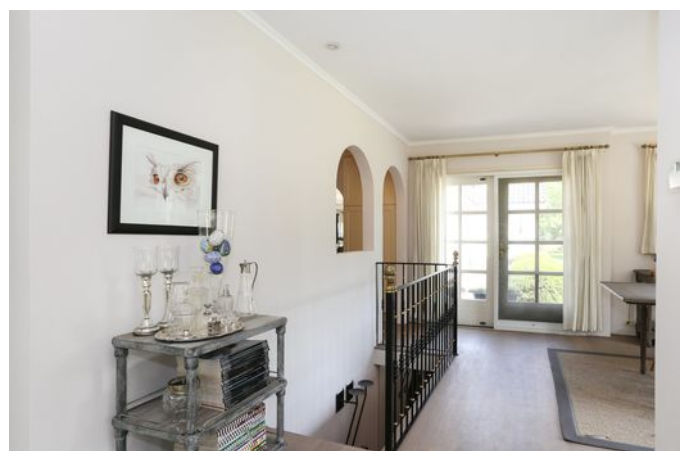


Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

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



VAN DER HOEK
MAKELAARS



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

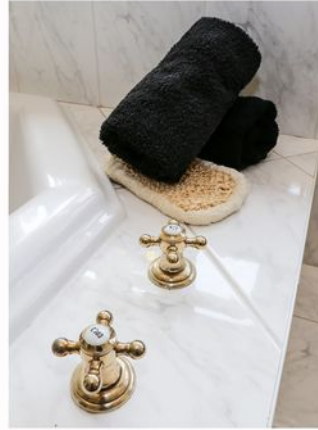


Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

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



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

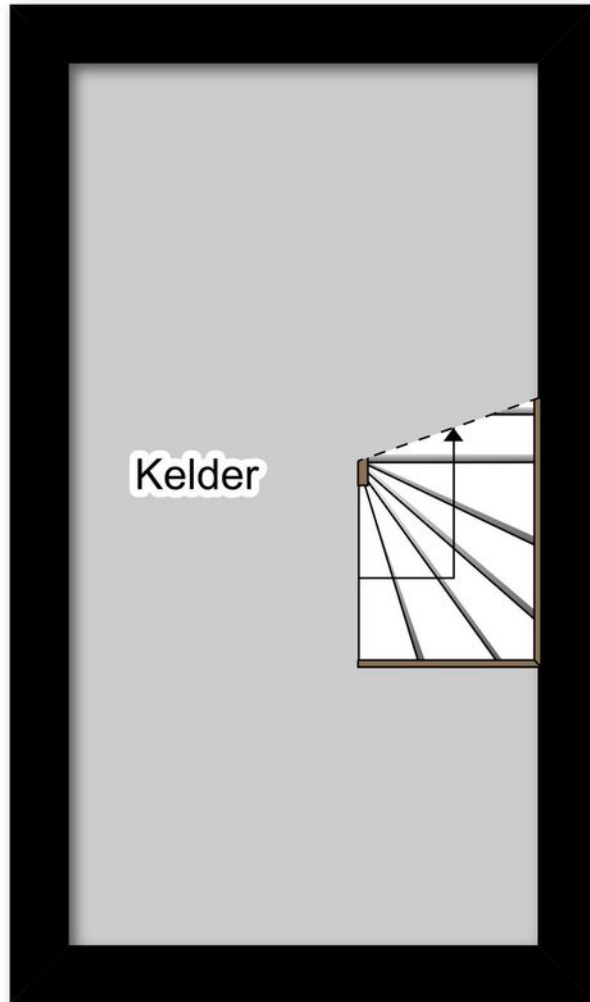


Begane Grond



VAN DER HOEK
MAKELAARS

4.43m

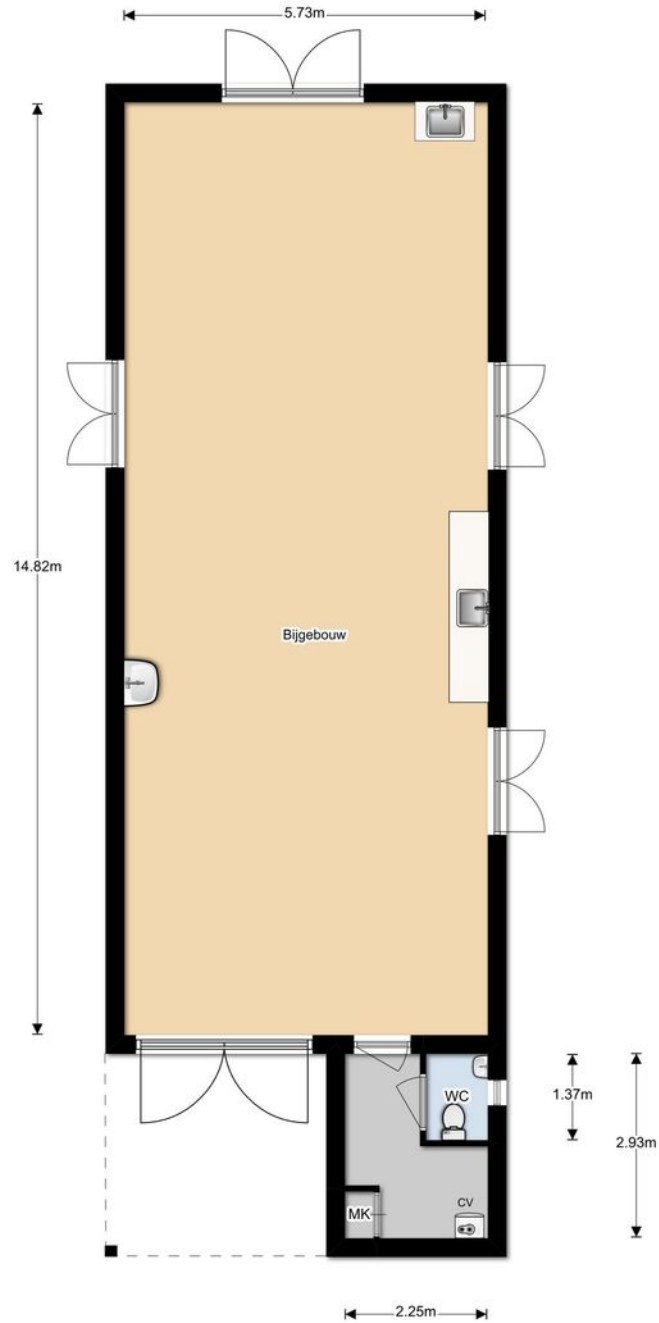


2.36m

Kelder



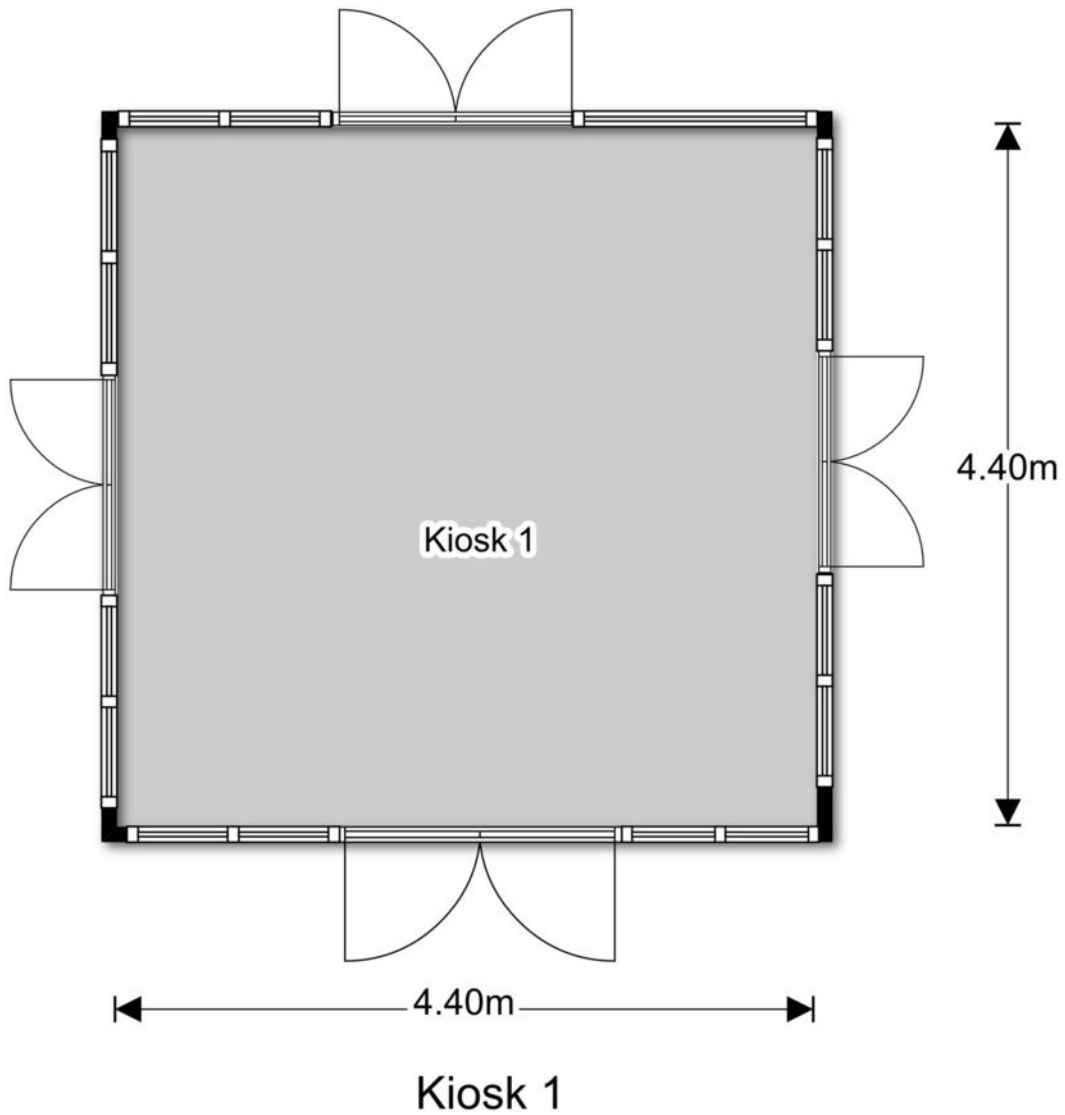
VAN DER HOEK
MAKELAARS



Bijgebouw



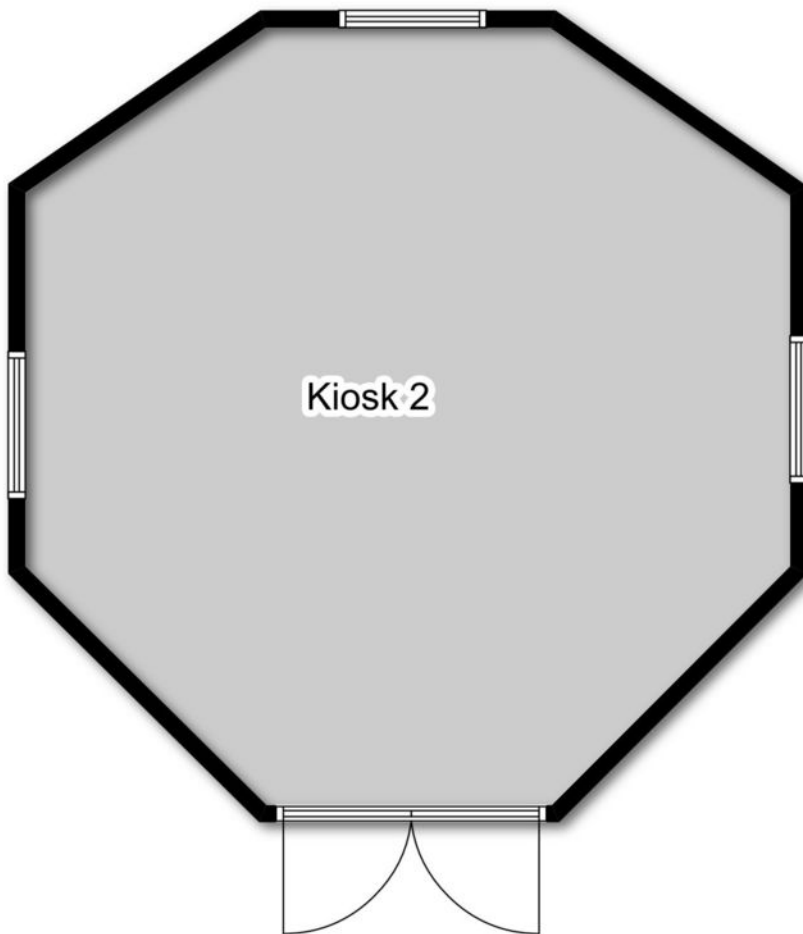
VAN DER HOEK
MAKELAARS





VAN DER HOEK
MAKELAARS

4.40m



4.48m

Kiosk 2

Uittreksel Kadastrale Kaart



<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 5 januari 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:2000</p> <p>Kadastrale gemeente HELLEVOETSLUIS Sectie F Perceel 483</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.

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



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.