



Sleepseweg 15 | Brielle

Vraagprijs € 2.850.000 k.k.



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Dit is oprecht een prachtige locatie! Gelegen naast de historische vesting van Brielle in de onmiddellijke nabijheid van het Brielse meer en toch in 20 autominuten in Rotterdam. Genieten van de rust, ruimte, natuur en privacy in een rietgedekte villa met een prachtige onder architectuur aangelegde tuin, dubbele carport, paardenstallen, garage, bijgebouw en vrijstaand gastenverblijf op een perceel van ca. 1.8 ha. Overal waar u heen kijkt, ziet u de natuur. De herten, fazanten, reeën, hazen en patrijzen lopen zo door uw tuin. U ziet en voelt de vrijheid! De villa is in 2004 gebouwd op een perceel wat vroeger een open zeearm naar zee is geweest, dit stuk grond heet De Robbenhoek (16e eeuw). Bij het betreden van de ruime entree, voelt u de sfeer van de villa, prachtige entree met eikenhouten deuren, messing grepen en een schitterende eiken trappartij met stoere details van staal. De rieten kap is zichtbaar zo ook de gordingen en de slapers, deze zijn van massief Europees eiken. Twee grote eiken schuifdeuren met mat glas bieden toegang tot de ruime woonkamer met vele raampartijen en sfeervolle gaschaard. De keuken is luxe, van alle gemakken voorzien. Niet alles is te beschrijven, u moet het gewoon komen bekijken.

Rondom het landhuis bevinden zich een rietgedekte carport met plaats voor 2 auto's, een bijgebouw met twee garageboxen, een werkplaats, een open staldeel en twee paardenboxen en een vrijstaand compleet ingericht gastenverblijf voor 2 personen aan een visrijk water. Op het landgoed is voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een paarden wei, een zwembad of tennisbaan.

Door de aanwezigheid van de aardwarmte installatie t.b.v. verwarming en warmwatervoorziening zijn de energie kosten heel erg laag. Tevens zijn de ramen extra geïsoleerd met werende en inbraakwerende folie tussen de dubbele beglazing. De rieten kap zorgt ook voor extra isolatie vandaar dat de woning Energieklasse A heeft.

Het gastenverblijf ligt aan visrijk water, geheel privé: eigen cv ketel, inbouw keuken, badkamer met douche en wastafel, 1 slaapkamer en een woonkamer ca. 50m² woonoppervlakte met eigen oprit en tuin van ca. 200 m² gelegen aan de achterzijde van het perceel. Brielle is een mooie vestingstad met vele gezellige winkels, restaurants en terrasjes. De binnenstad is karakteristiek, vele monumentale gebouwen, nauwe straatjes en een sfeervol plein. In Brielle wordt ook veel georganiseerd. Het is een levendige stad.

Rondleiding door de woning:

Begane grond:

Entree met twee openslaande deuren van Europees eiken (ca. 26 m²). Toegang tot de 1ste verdieping en het souterrain middels fraaie eiken trap. Verrassend toilet van Philippe Starck. Door de 2 fraaie hoge eiken schuifdeuren met RVS - en sluitwerk-mat dubbelglas, komt u in de woonkamer. Dit is een riante L-vormige woonkamer van ca. 95 m². met erker, uitbouw en hoek gaschaard, sfeervol ingedeeld met vakverdeling in het glas. Vervolgens ziet u weer 2 eiken schuifdeuren en deze bieden toegang tot de woonkeuken. De keuken (55 m²) is ruim en heeft vele raamwerken en 2 x 2 openslaande deuren naar de terrassen. De keuken is luxe ingericht met o.a. een 5-pits fornuis, professioneel La Cornue met Teppan Yaki, Imperial stoomoven, combi-oven, Koelkast Sub-zero en custom made rvs wasemkap, motor hangt op zolder (geluidloos). De keuken van het merk Varenna (Italiaans). Centraal in de keuken is de sfeervolle gaschaard die op Belgisch hardsteen is geplaatst.

1ste verdieping:

Ruime overloop met zicht op de rieten kap en de eiken balken. Aan de ene zijde is de masterbedroom, dit is een zeer ruime slaapkamer van ca. 62 m², hier kunt u ook gemakkelijk 2 slaapkamers realiseren. Aan de voorzijde een 2e slaapkamer die nu in gebruik als kleedkamer van ca. 22 m² en aan de zijkant een 3e slaapkamer van ca. 24 m² met toegang tot de wasruimte. Aparte wasruimte met opstelplaats voor de wasmachine en de droger. Aan de achterzijde een ruime exclusieve badkamer met 2 aparte porseleinen waszuilen, toilet, stoomcabine met Belgisch hardstenen wanden en vloer uitgevoerd met regendouche en losse handdouche, onder de dakkapel een groot ligbad. De badkamer is voorzien van een Belgisch hardstenen vloer.

Souterrain:

Als u van de trap naar beneden gaat, is daar een verrassing, een ruime hal van ca. 25 m² met mooie eiken deuren met glas en matglas geeft toegang tot de werk- en of fitnessruimte van ca. 150 m². Tevens is in het souterrain een ruimte ingericht waar alle techniek van de woning in is geplaatst en een aparte ruimte met inloopkast voor ski-kleding ed.

Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

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



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Bijzonderheden:

- Het woning is ontworpen door Jan Robijn architect van Mathijs Zeelenberg
- 7 aparte parkeerplaatsen op eigen terrein, 2 auto's passen er in de carport en 2 in de garage
- Vijver
- Eigen oprit met elektrisch op afstand bedienbare toegangspoort. Aan beide zijdes (2x)
- Kozijnen en deuren zijn van Europees eiken massief, white-wash uitgevoerd.
- Rvs hang en sluitwerk aan alle deuren
- Elektrisch bedienbaar zonwering aan de voorzijde, en markiezen aan de zijkant (handbediend)
- Kap aan de binnenzijde is eiken massief de gordingen en de slapers van de rieten kap zijn Europees massief eiken.
- Carport massief eiken, rietgedekte kap
- 2 gashaarden op afstand bediend.
- Begane grond 3.07m hoog plafond geveegd stuwkwerk
- Overal halogeen inbouwspots, dimbaar
- Het volledige sanitair is van het Philippe Starck ontworpen voor het merk Laufen
- Kranen Dornbracht
- Natuurstenen vloer woonkamer, marmeren 70 x 70
- Aardwarmte top-koeling (geeft warmte terug in de zomer en in de winter warmte)
- Aan de binnenzijde van de kap zijn de gordingen en de slapers van de rieten kap van Europees massief eiken.
- entree met schitterende eikenhouten trappartij
- Bouwjaar 2004
- gehele woning v.v. vloerverwarming;
- video-/intercominstallatie
- alarm-/beveiligingsinstallatie
- brand-/koolmonoxide melders;
- gehele woning v.v. massief eikenhouten kozijnen, deuren en plinten
- verlichting middels bewegingsmelders.
- Automatisch en op afstand bedienbare hekwerken (aan twee zijdes van de woning)
- Apart gasten verblijf van alle gemakken voorzien.

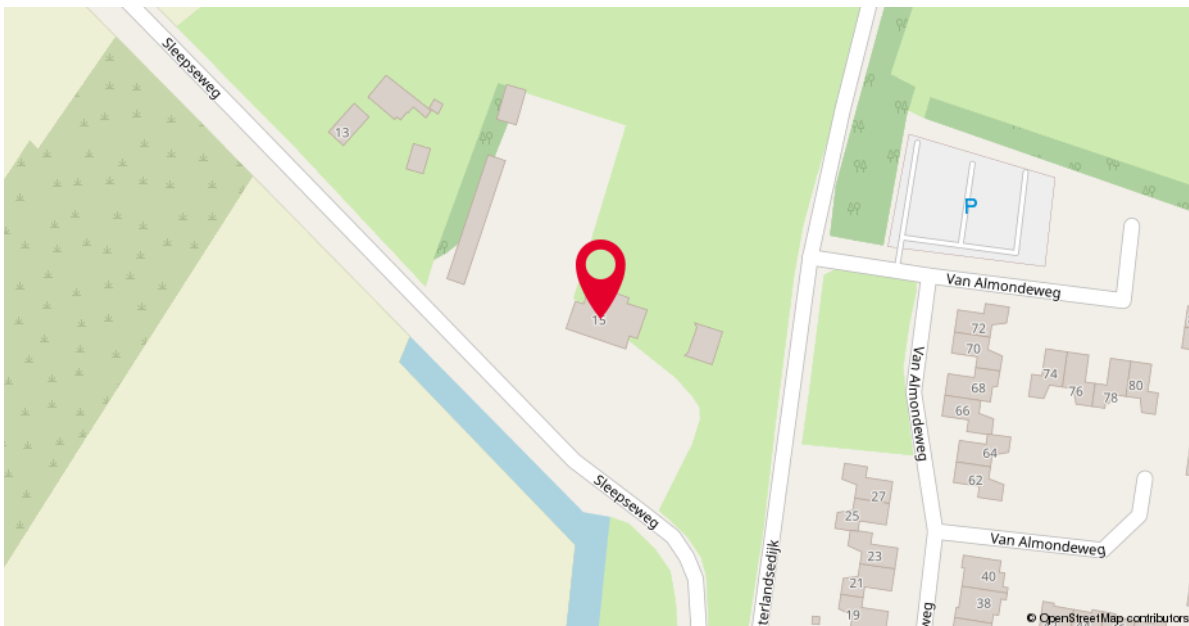


VAN DER HOEK
MAKELAARS

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 2.850.000 k.k.
Soort:	landhuis
Type:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	6
Inhoud:	1850 m ³
Perceeloppervlakte:	18350 m ²
Woonoppervlakte:	555 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouw gebonden buiten ruimte:	-
Externe bergruimte:	250 m ²
Bouwjaar/-periode:	2004
Ligging:	aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging
Tuin:	tuin rondom
Garage:	vrijstaand hout, carport, parkeerplaats
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming geheel, aardwarmte

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

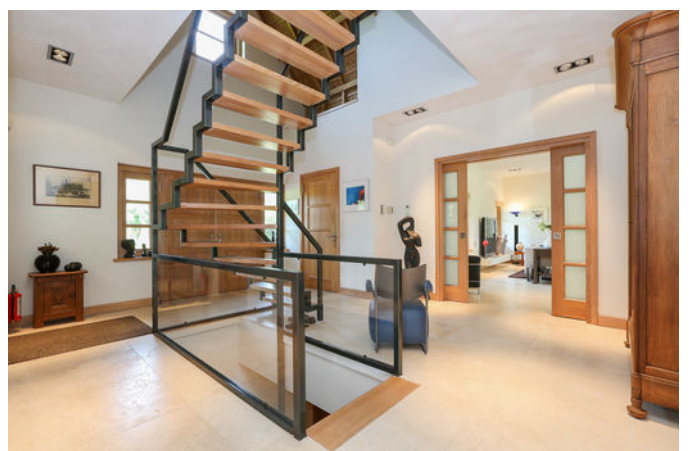


Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

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



VAN DER HOEK
MAKELAARS

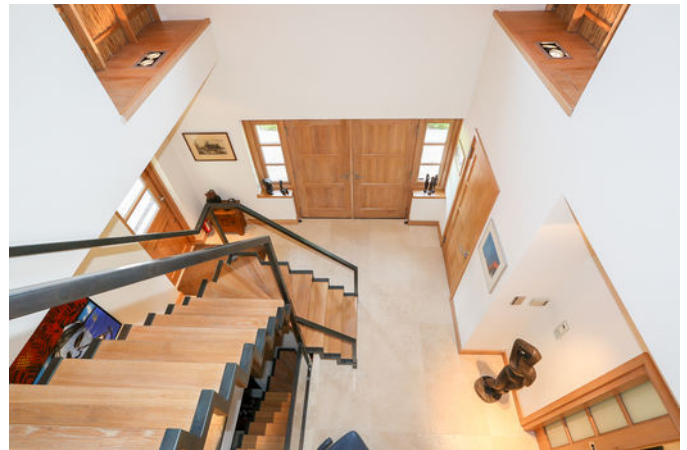


Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

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



VAN DER HOEK
MAKELAARS

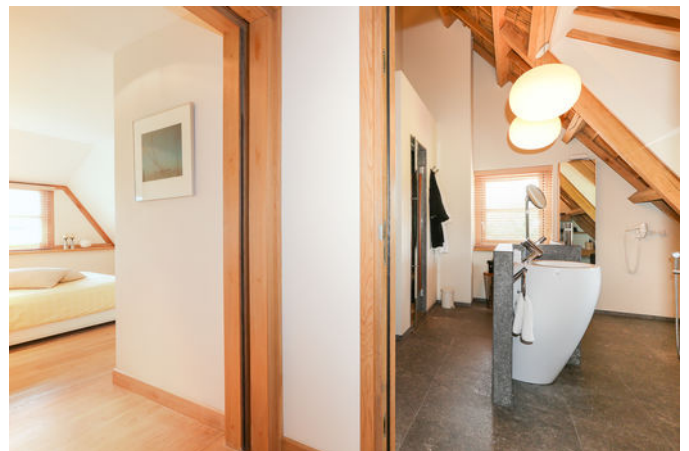


Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

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

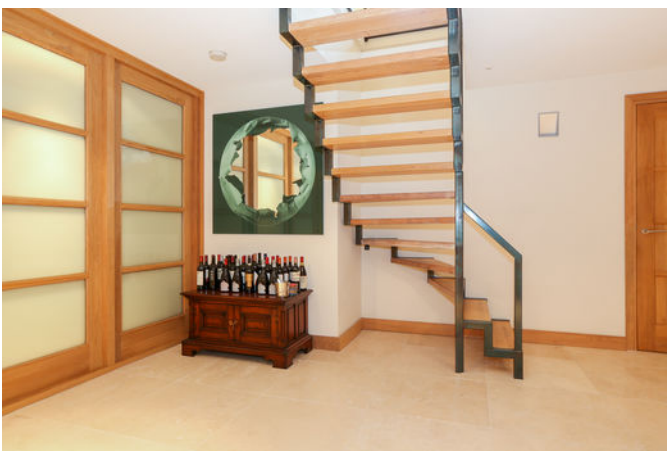
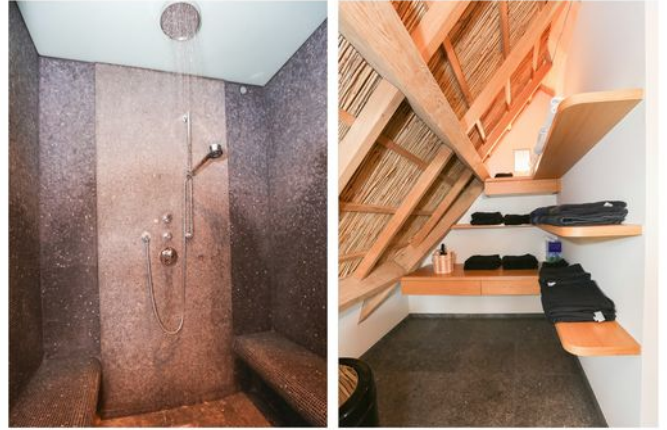


Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

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

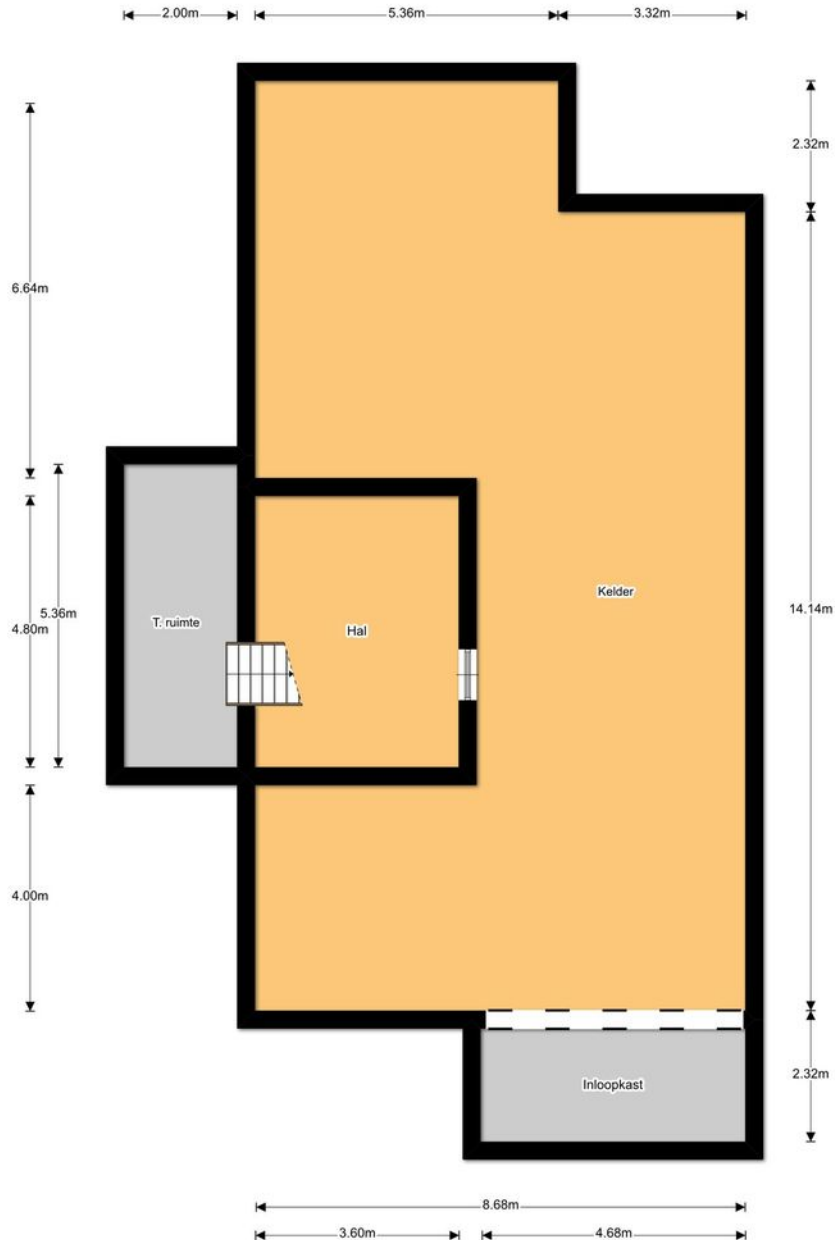
info@vanderhoekmakelaars.nl
www.vanderhoekmakelaars.nl
KVK Rotterdam nr. 24193800





VAN DER HOEK MAKELAARS

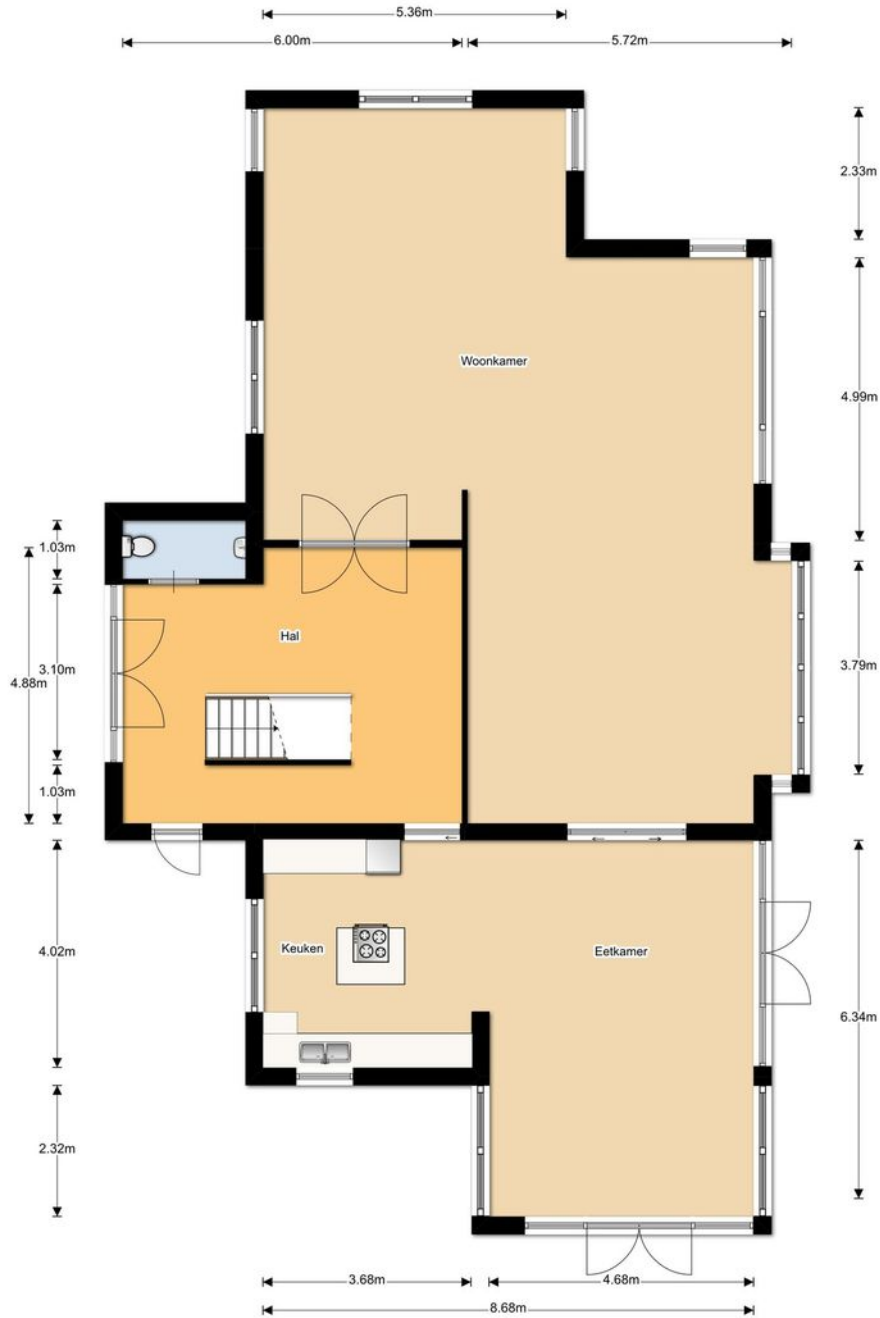
Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.





VAN DER HOEK MAKELAARS

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.





VAN DER HOEK MAKELAARS

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.





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



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.