

Onder architectuur gebouwd landhuis!



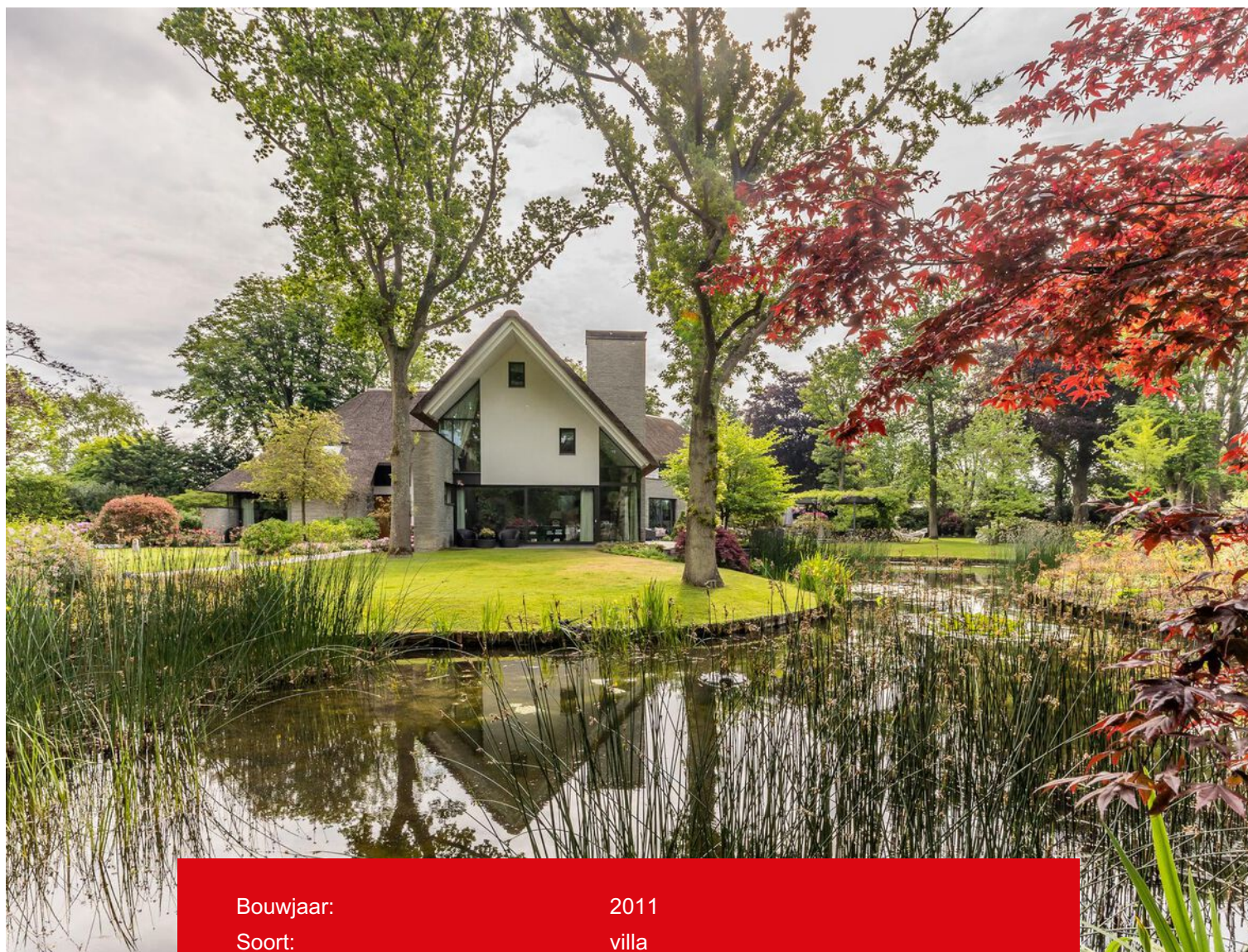
Kolpa v|d Hoek

FHG v Itersonlaan 44
Oostvoorne

vraagprijs:
€ 4.250.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



| | |
|--------------------------------|---|
| Bouwjaar: | 2011 |
| Soort: | villa |
| Kamers: | 14 |
| Inhoud: | 3730 m ³ |
| Woonoppervlakte: | 829 m ² |
| Perceeloppervlakte: | 5817 m ² |
| Overige inpandige ruimte: | 154 m ² |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | 50 m ² |
| Verwarming: | vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, houtkachel, gashaard |
| Isolatie: | volledig geïsoleerd |



Omschrijving

Weelderig wonen in Oostvoorne? Dit unieke, zeer royale landhuis - gebouwd onder architectuur en gesitueerd nabij natuurgebieden - heeft het allemaal. De markante villa is bij uitstek geschikt voor een grote familie, ligt in een fabelachtige parktuin en vormt een architectonisch pronkstuk dat geen moment verveelt. Architect Han de Kluijver van HDK Architecten noemde het ontwerpen van dit pand in samenspraak met de huidige eigenaren een van de boeiendste opgaven in zijn carrière. Het uitzicht op de Oosters aandoende tuin met vijver en oude bomen bepaalde de positie van de drie vleugels van het rietgedekte huis. De leidende gedachte achter het ontwerp is dat alle vertrekken middels raampartijen, glazen schuifpuien en vides zijn verbonden met de lucht en de aarde. Wisselende schakeringen van het binnenvallende buitenlicht en het kleurenpalet van de tuin creëren ook binnenshuis een aldoor veranderende beleving. Op de begane grond van de in 2011 gebouwde villa is er een zeer ruime living. In de tweede vleugel bevinden zich onder meer een prachtige

woonkeuken en eetkamer. De derde vleugel fungeert nu als kantoorruimte waardoor privé en zakelijk bezoek valt te scheiden. Op de eerste verdieping liggen drie royale slaapkamers met drie badkamers ensuite aan een living met bibliotheek. Op de tweede verdieping is er een grote zolder. Het souterrain herbergt twee slaapkamers, een woonkamer met keuken en een badkamer, kortom; een appartement op zich. Verder een fitnessruimte en spa met sauna, stoomkamer, bubbelbad en relaxruimte. In de grote, inpandige garage is er plaats voor zeker drie auto's. Architectonische, ruimtelijke elementen en hoogwaardige materialen als licht eikenhout, natuursteen en strak afgewerkt stucwerk keren overal in het huis terug. Ook daardoor is er eenheid tussen de vele vertrekken ontstaan. De huiselijke sfeer is ondertussen goed bewaard gebleven. Liefst zeven haarden zijn objecten die daar aan bijdragen. Het landhuis ligt op een schitterende locatie, op slechts enkele minuten loopafstand van het karakteristieke, Voornse duingebied en

Landgoed Mildenburg. Dichtbij is tevens het gezellige dorpscentrum met meerdere basisscholen, sportfaciliteiten, winkels en restaurants met terrasjes. Oostvoorne vormt een prima uitvalsbasis voor Maasvlakte, Europoort en Botlek. Rotterdam is binnen een half uur aan te rijden.

Dit prachtige pand is een bezichtiging meer dan waard en laat zonder twijfel een onuitwisbare herinnering bij u achter.

INDELING

Begane grond:

Via de poort aan de Duinlaan rijdt u over een lange oprijlaan naar een ruime parkeerplaats achter de villa. Opgetrokken uit handgemaakte, grijsgroene bakstenen in langformaat lijkt het landhuis op natuurlijke wijze op te gaan in zijn omgeving.

Een tuinpad met sensorverlichting slingert zich naar de fraaie voordeur en de ruime entree met een grijze natuurstenen vloer. Hier bevindt zich tevens een toiletruimte.

U slaat linksaf naar een royale kamer met eikenhouten vloer die nu is ingericht als kantoor. Er zijn twee grote ramen, een lichte, eikenhouten kastenwand en een hoge raampartij erboven. Dit

vertrek zou ook uitstekend dienst kunnen doen als slaapkamer. Aangrenzend is er een badkamer en aparte toiletruimte.

Terug in de entreehal opent een schitterende, dubbele kristallen deur met nautische details naar een lichte hal die de ruggengraat van het huis vormt. Eikenhouten balustrades aan weerszijden creëren de optische illusie van een brug. Aan de ene zijde zijn er ramen, aan de andere kant imponeert een enorme, glazen pui. Hier bevinden zich de fraai uitgevoerde binnentrappen met dichte balustrade van eikenhout naar de bovengelegen verdiepingen en het souterrain.

De hal leidt tevens naar de twee andere vleugels. Rechts de living met lichte eikenhouten vloer die nu bestaat uit twee delen. In de eerste woonruimte valt veel daglicht binnen via een vide en schuifpui. In het oog springt de decoratieve binnenmuur met dezelfde bakstenen als die van buiten en met een ingebouwde, hout gestookte haard.

Ook in het tweede deel van de living stuit u op deze fraaie, decoratieve muur. In deze woonkamer is een stijlvolle gashaard aanwezig. De ruimte is omsloten door glazen schuifpuien waardoor de indruk van een serre ontstaat. Het uitzicht op de tuin is er adembenemend.



In de aangrenzende vleugel leidt een gang met lichte eikenvloer naar een werkkamer en heerlijke woonkeuken met grijze, natuurstenen vloer en glazen schuifpui. Het landelijk aandoende kastenwerk is van Tinello. Het werkblad van het aanrecht bestaat uit grijs lavasteen. Dat geldt ook voor het aanrecht van het keukeneiland met twee grote, rvs-spoelbakken, een Quooker en twee kranen. De aangrenzende eetbar is eveneens opgetrokken uit natuursteen.

Alle ingebouwde apparatuur is van Miele en bestaat uit een hoge druk stoomoven, een reguliere stoomoven, twee kookplaten – één met een wokbrander, de ander met twee pitten – en een derde kookunit met teppanyaki plaat. Verder een koelkast met vriesruimte, een vaatwasser en een gekoelde wijnkast. Naast het kookgedeelte is ook hier een gezellige zithoek rond een ingebouwde gashaard ingericht.

In de ruimte achter de keuken bevindt zich een pantry. Deze is uitgerust met alle benodigde keukenapparatuur. Er is tevens een doorgang naar een tweede hal met achterdeur en veiligheidstrappen naar alle etages. Zodoende kunnen boodschappen ook vanuit de garage via de binnentrap naar boven worden gebracht. En dan is er nog de gezellige eetkamer, eveneens met op maat gemaakte Tinello-kasten.

Ook hier een grote schuifpui en een prachtige view op de tuin.

Eerste verdieping:

De trapopgang vanuit de centrale hal leidt naar een overloop met glazen balustrade waaraan een intieme living met keukenunit, bibliotheek, gashaard en eveneens de drie slaapkamers liggen.

De hoofdslaapkamer betreedt u via een luxueuze kledkamer met crèmekleurige garderobekasten en kaptafel. Daarnaast een heerlijke badkamer ensuite en een aparte toiletruimte en doorgang naar de veiligheidstrappen. De zeer royale hoofdslaapkamer heeft een gashaard en een glazen schuifpui die leidt naar het dakterras dat over de hele lengte van deze kamer en langs de living loopt.

De tweede slaapkamer heeft een dakkapel – buiten afgewerkt met koper -, twee Franse balkons met openslaande deuren en glazen balustrades en een badkamer, plus separate toiletruimte. Tegenover dit vertrek ligt de wasruimte met aansluiting voor een wasmachine en -droger.

Het derde slaapvertrek is speels ingedeeld met een living met alweer prachtige raampartijen, een eigen badkamer en aparte toiletruimte en een trapopgang naar de entresol.



Het derde slaapvertrek is speels ingedeeld met een living met alweer prachtige raampartijen, een eigen badkamer en aparte toiletruimte en een trapopgang naar de entresol. Daar is onder de nok een knus slaapvertrek met openslaand raam gerealiseerd.

Op de hele, eerste verdieping behoudens de bad- en toiletruimtes en de waskamer ligt een lichte, eikenhoutenvloer.

Tweede verdieping:

Op deze etage bevindt zich een zeer ruime vliering die zich prima leent voor de inrichting van bijvoorbeeld een thuisbioscoop.

Souterrain:

Ook deze verdieping heeft verrassingen in petto. Zo is er zelfs een heel appartement – woonkamer met keuken, twee slaapkamers, badkamer en toiletruimte – met eigen entree. Het kan dienen als onderkomen voor gezinsleden, logeerruimte of als behuizing voor bijvoorbeeld een inwonende au pair.

Verder zijn er in het souterrain een wijnkast met het formaat van een kamer en een fitness- en wellnessruimte. De spa is uitgerust met een Finse sauna, Turkse stoomruimte en een majestueus bubbelbad.

Deze verdieping heeft eveneens een aparte

waskamer en een technische ruimte. De inpandige garage met plek voor drie auto's is binnen te rijden via een afrit.

Tuin:

De buitenruimte van dit landhuis is geheel omheind, biedt veel privacy en is ook aan de FHG van IJersonlaan ontsloten middels een deur. De tuin is een belevenis op zich. Langs de woonkamers, eetkamer en de keuken bevindt zich een fraai terras met natuurstenen betegeling in wildverband, tal van schaduwrijke en zonnige zithoekjes, een buitenhaard en een begroeide pergola. Ook voor de jongste bewoners vormt deze groene oase met tal van schommels en een heuse boomhut met glijbanen en zandbak een paradijs.

De parkachtige tuin herbergt een schat aan flora én fauna. Zo staan er meerdere bomen die meer dan honderd jaar oud zijn. De talrijke soorten planten, struiken en bomen als Japanse esdoorns en forse hortensia's staan garant voor een weelderige kleurenpracht.

De grote vijver is uitgerust met fontein en steiger. De waterpartij is omzoomd met riet, heeft roze en witte waterlelies en is het onderkomen voor Japanse koikarpers. Het perceel is tevens een geliefde trekpleister voor gevederde gasten van buitenaf zoals een uil en een ijsvogelpaartje.



Bijzonderheden:

Verwarming en koeling met een aardwarmtepompsysteem.

Spots met ledverlichting en dimsysteem in alle plafonds.

Functies als het instellen van het binnenklimaat, de verlichting, de muziekkus of het volume van het Linn audiosysteem en het openen en sluiten van deuren, gordijnen en zonwering gebeurt via een digitaal besturingssysteem met screens door de hele woning.

De afrit naar de garage is verwarmd en daardoor ook te gebruiken bij gladheid.

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.



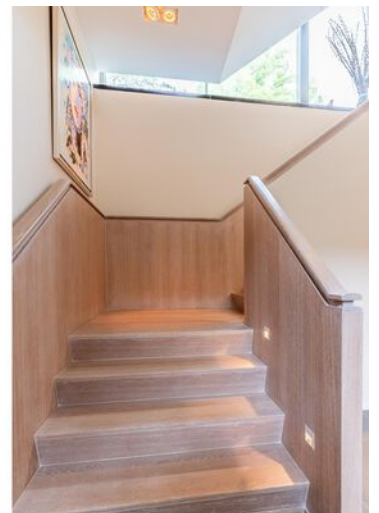
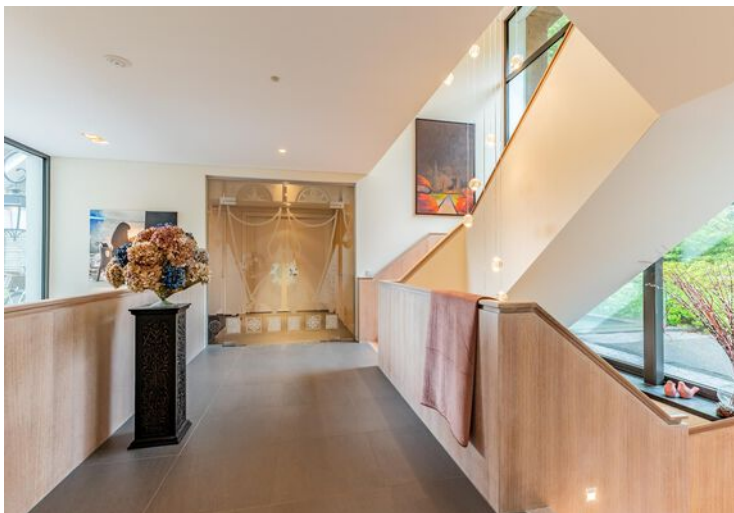


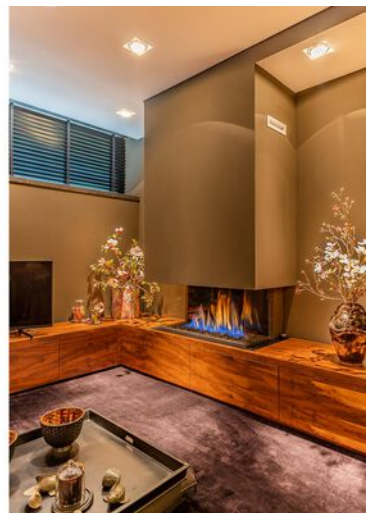
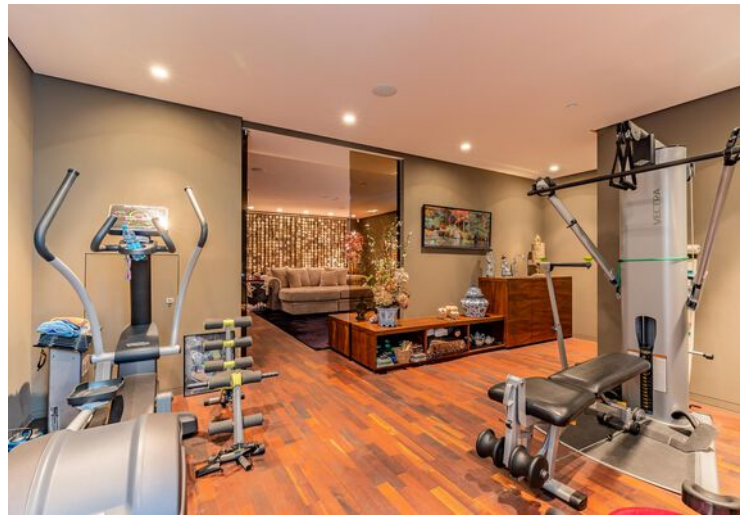


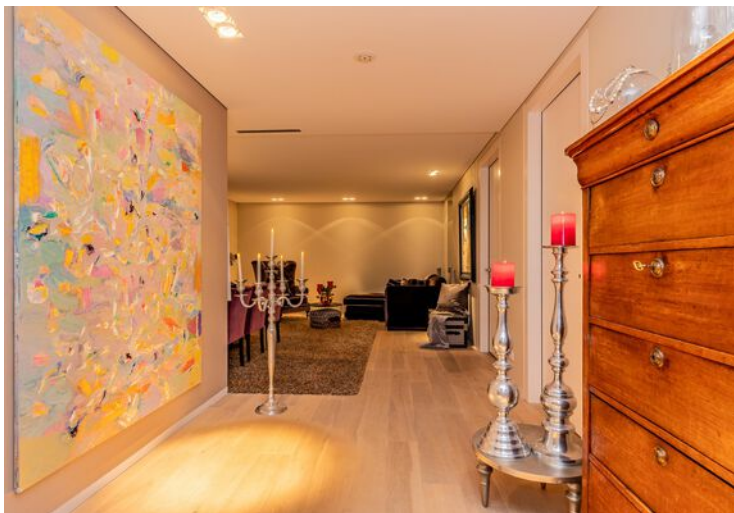








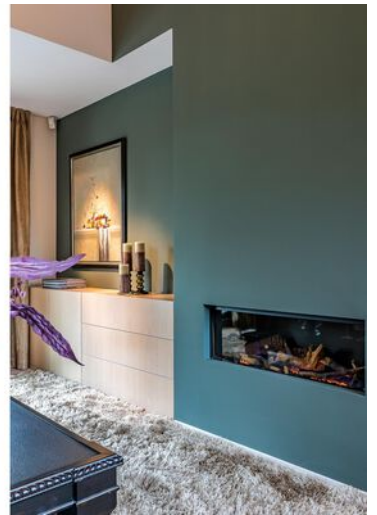


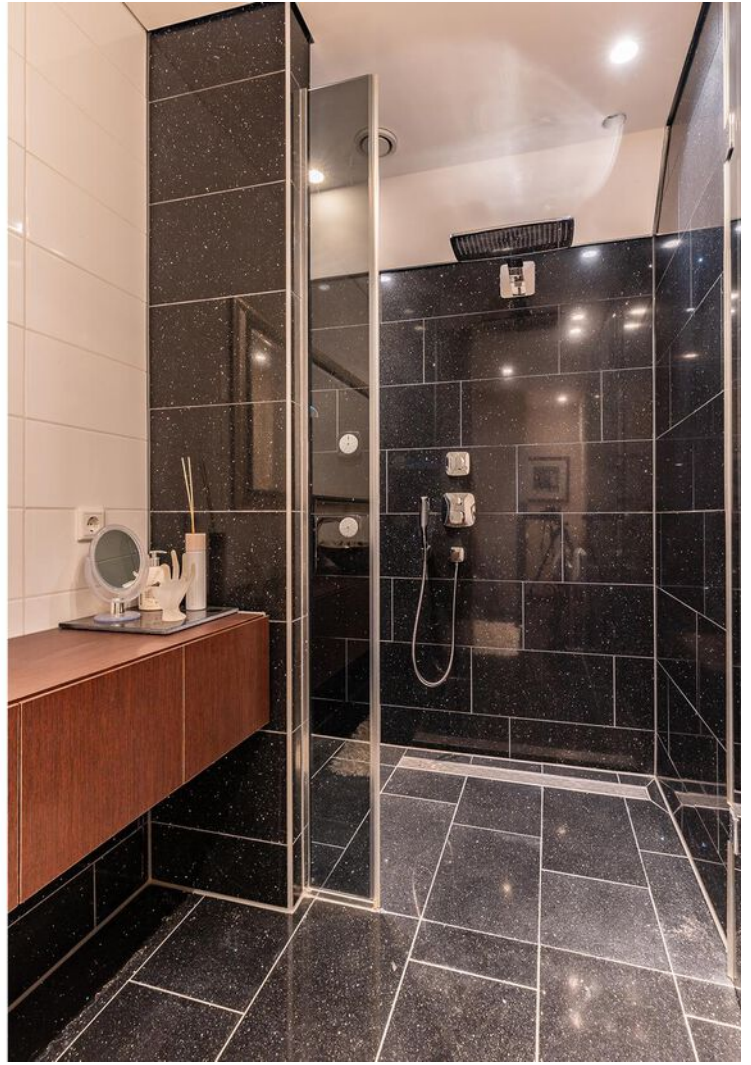
















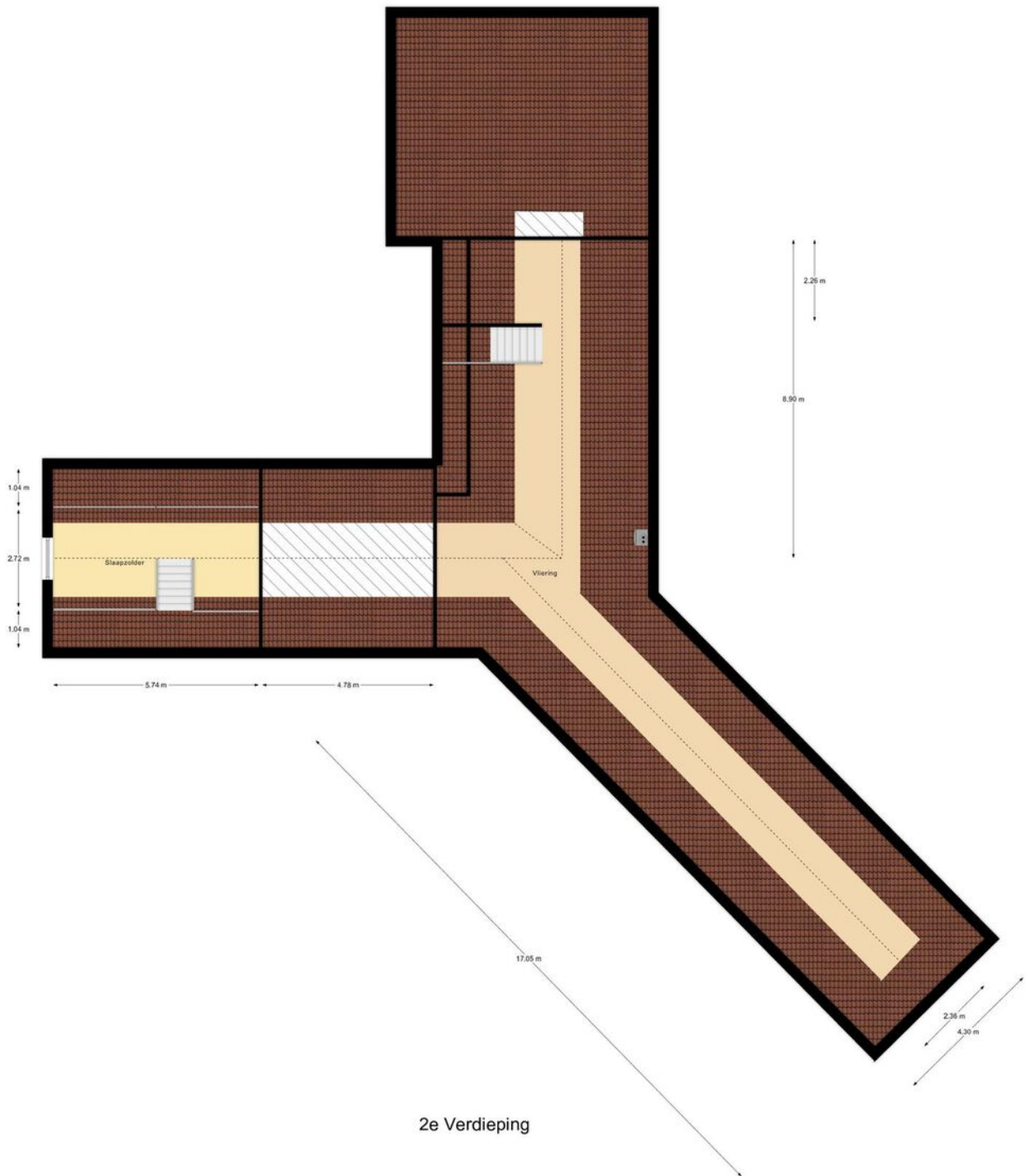


Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

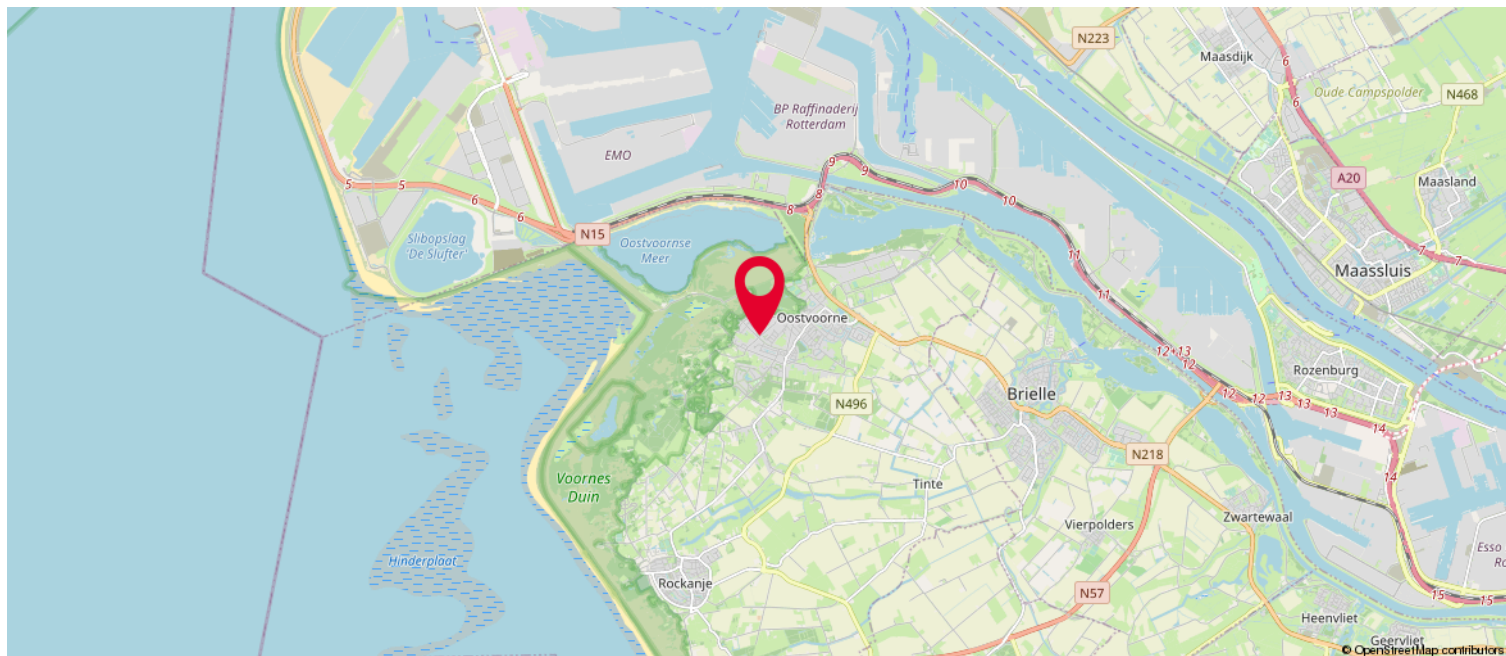
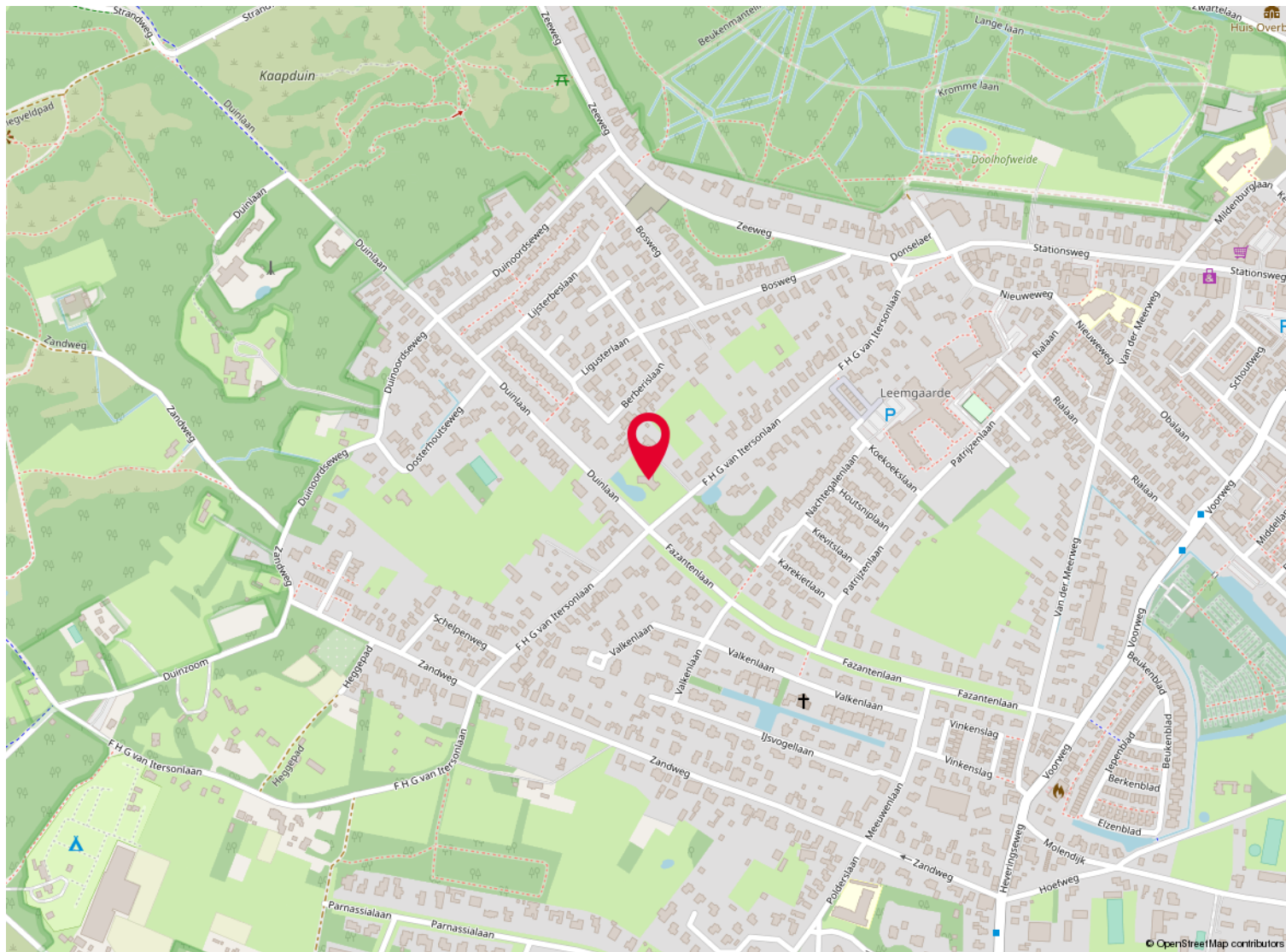
Uw referentie: FHG v Itersonlaan44



| | | | |
|--|---|---|---|
| <p>12345 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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Oostvoorne</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 3624</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> |  |
|--|---|---|---|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 juli 2021.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

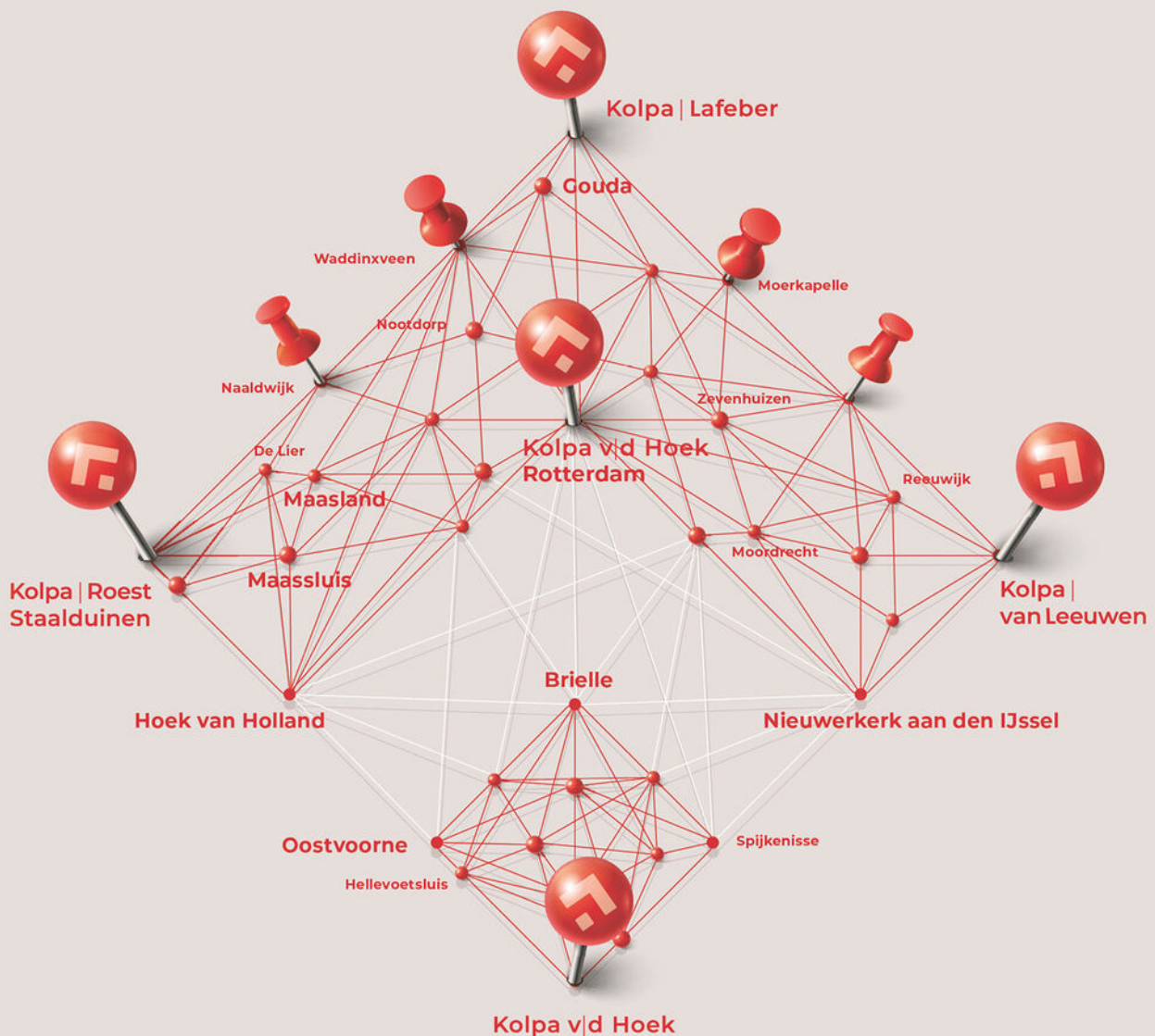


Over ons

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



MAKELAARS ♦ TAXATEURS