



Rustburg 34, 3253 VK Ouddorp

Vraagprijs € 775.000,- k.k.

Tanis & Akershoek Makelaardij
Tel: 088-4969300
E-mail: info@tanisakershoek.nl
www.tanisakershoek.nl



Omschrijving

Luxe, comfort en ruimte – volledig gemoderniseerde vrijstaande woning met garage

Aan de rand van deze woonwijk, staat deze schitterende vrijstaande woning, die in 2024 tot in de finesse is gemoderniseerd. Alles is vernieuwd, doordacht en afgewerkt met hoogwaardige materialen – van de stijlvolle keuken tot de luxe badkamer.

Dankzij de slaapkamer en complete badkamer op de begane grond is deze woning bovendien levensloopbestendig, terwijl de bovenverdieping verrassend veel extra ruimte biedt met drie slaapkamers én een walk-in closet.

De keuken is een droom voor elke kookliefhebber en vormt samen met de lichte woonkamer een open leefruimte vol comfort. Buiten wacht een onderhoudsarme tuin met overkapping, vrijstaande garage met zolder én parkeerterrein op eigen terrein.

Kortom: een eigentijdse woning waar luxe en functionaliteit hand in hand gaan.

INDELING

Begane grond – eigentijds, levensloopbestendig en stijlvol

De voordeur bevindt zich aan de zijgevel van de woning en geeft toegang tot een lichte entreehal. Hier vindt u een vaste kast met de opstelplaats voor de cv-combiketel en de unit voor de vloerverwarming, die met zes groepen de volledige begane grond (m.u.v. de slaapkamer) verwarmt via moderne plavuizen.

De voormalige badkamer is slim omgetoverd tot een royale inloopkast, ideaal voor extra opbergruimte of garderobe. De meterkast is volledig vernieuwd en uitgevoerd met 12 groepen en twee krachtstroomaansluitingen.

In de hal bevindt zich de moderne toiletruimte, geheel betegeld en voorzien van een wandcloset en een stijlvol fonteintje.

Een eyecatcher is de luxe badkamer, deze straalt pure wellness uit, met een ligbad, een royale inloofdouche, een breed wastafelmeubel met dubbele waskommen en een designradiator.

De begane grond omvat tevens een slaapkamer, deze is sfeervol afgewerkt met een laminaatvloer en biedt comfortabel slaapcomfort zonder trappen.

Aan de voorzijde van de woning is de woonkamer te vinden, deze is verrassend ruim en heeft een vaste kastenwand en een elegante trapopgang naar de eerste verdieping. Dankzij de vele raampartijen is dit een heerlijk lichte ruimte waar binnen en buiten met elkaar verbonden lijken.

De open keuken vormt één geheel met de woonkamer en is uitgevoerd in een moderne hoekopstelling. Alles ademt luxe: een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een koel-/vriescombinatie, vaatwasser, combi-oven en zelfs een ingebouwde wijnkoeler maken het plaatje compleet. Hier kookt u met stijl en gemak, terwijl u in contact blijft met de rest van de leefruimte.

Tanis & Akershoek Makelaardij
Tel: 088-4969300
E-mail: info@tanisakershoek.nl
www.tanisakershoek.nl





Eerste verdieping – ruimte, licht en robuuste details

Op de eerste verdieping valt direct de robuuste uitstraling op dankzij de eikenhouten afwerking van de balken, die karakter en warmte toevoegt aan de overloop.

Deze verdieping is vergroot met een maar liefst 14 meter lange kunststof dakkapel, waardoor er volop daglicht en extra ruimte is ontstaan.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer, terwijl de tweede slaapkamer centraal ligt, fraai afgewerkt met inbouwspots.

De 3e slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde, eveneens royaal bemeten. De walk-in closet biedt volop mogelijkheden voor uw garderobe, maar kan desgewenst eenvoudig worden omgetoverd tot een 4e slaapkamer of extra werkruimte.

Daarnaast is er een aparte wasruimte met witgoed aansluitingen en plavuizen vloer, waardoor het huishouden ook op deze verdieping efficiënt is georganiseerd.

Tuin en bijgebouwen – onderhoudsarm en compleet uitgerust

De tuin is praktisch ingericht en onderhoudsarm, zodat u kunt genieten zonder zorgen. Aan de achterzijde is de tuin grotendeels bestraat, met een sfeervolle overkapping waar elektra is aangelegd – inclusief driefase-aansluiting, ideaal voor het aansluiten van bijvoorbeeld een jacuzzi.

U parkeert uw auto comfortabel op eigen terrein of in uw eigen garage.

De vrijstaande stenen garage is bijna 25 m² groot, voorzien van spouwmuren en een Novoferm elektrisch bedienbare garagedeur met afstandsbediening.

De nutsvoorzieningen zijn ook in de garage aanwezig, voor het opbergen van allerlei spullen is de zolderruimte ideaal!

Deze woning biedt een zeldzame combinatie van moderne luxe, doordachte indeling en functionele uitbreidingen. Met de levensloopbestendige begane grond, ruime verdieping en royale bijgebouwen is dit een thuis voor nu én de toekomst.

Hier hoeft u niets meer aan te doen – behalve verhuizen en genieten.

ALGEMENE KENMERKEN

- vrijstaande woning met garage en overkapping;
- oorspronkelijk bouwjaar 1978;
- volledig gerenoveerd en gemoderniseerd 2024;
- perceelgrootte: 431 m² eigen grond;
- levensloopbestendig object door aanwezigheid van slaap- en badkamer op de begane grond;
- houten ramen en kozijnen, voorzien van dubbele beglazing;
- kunststof dakkapel 1e verdieping met HR++ beglazing;
- verwarming en warmwatervoorzieningen via Cv-combiketel (Nefit 2024 CW6);
- begane grond is voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming (6 groepen);

Tanis & Akershoek Makelaardij

Tel: 088-4969300

E-mail: info@tanisakershoek.nl

www.tanisakershoek.nl





- begane grond en 1e verdieping zijn voorzien van airco;
- boeiboorden uitgevoerd in onderhoudsvrij Trespa;
- oplevering in overleg.

OVERIGE BEPALINGEN VAN TOEPASSING

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Plattegrond:

Van deze woning is een plattegrond aanwezig.

Meetrapport:

Er is een NEN 2580 meetrapport aanwezig.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard door enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden. De meetinstructie is gebaseerd op NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) Tanis & Akershoek Makelaardij van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 775.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 578 m ³
Perceel oppervlakte	: 431 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 164 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1978
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Vrijstaand steen
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Airconditioning

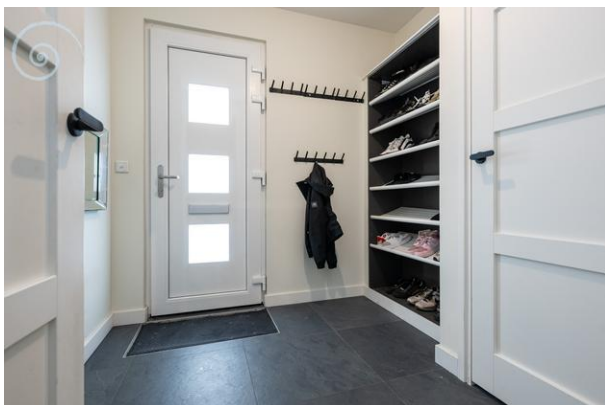
Locatie

Rustburg 34
3253 VK OUDDORP

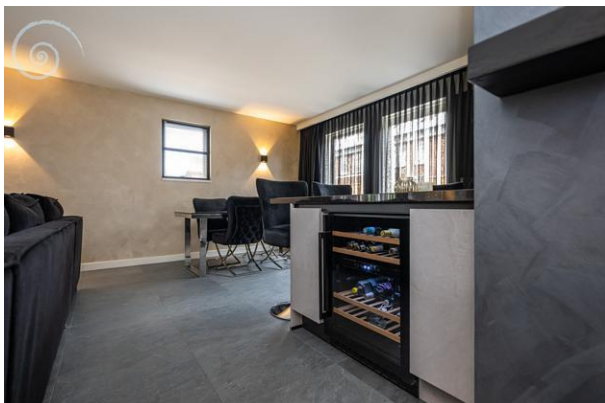


Tanis & Akershoek Makelaardij
Tel: 088-4969300
E-mail: info@tanisakershoek.nl
www.tanisakershoek.nl

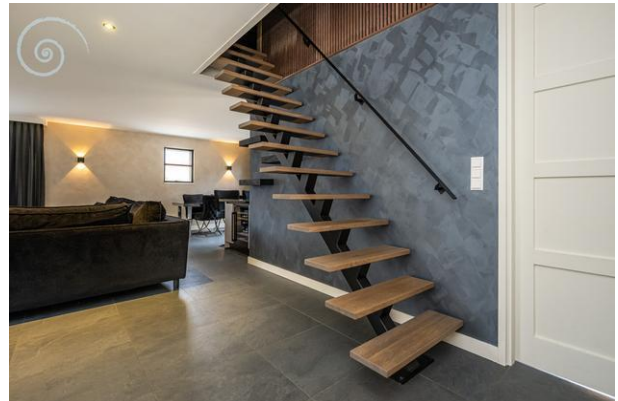
Foto's



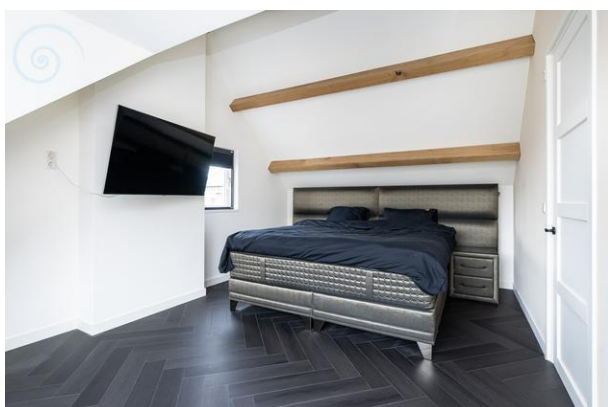
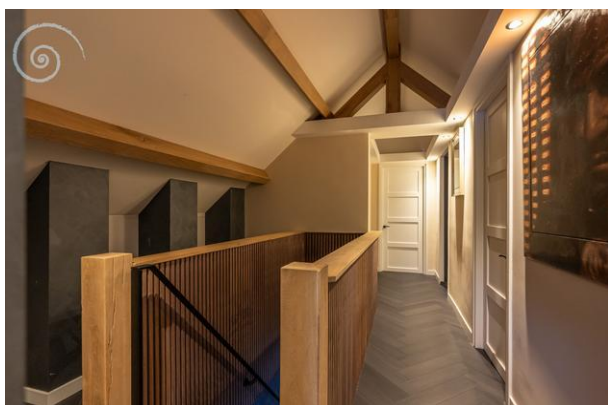
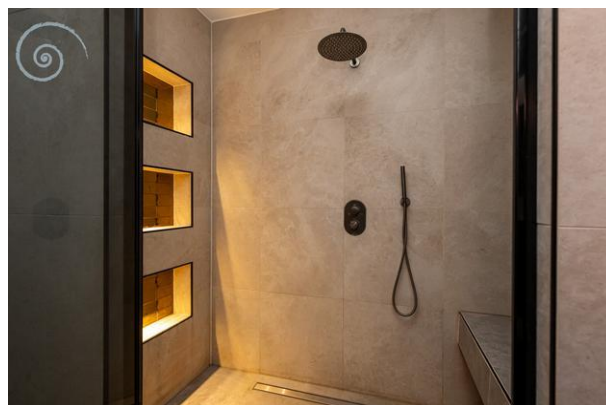
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond

Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Sanitair, keuken en/of kasten zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
De plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.



Plattegrond

Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Sanitair, keuken en/of kasten zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
De plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.



Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Tanis & Akershoek Makelaardij
Tel: 088-4969300
E-mail: info@tanisakershoek.nl
www.tanisakershoek.nl

