

Oostvoorne

Gorsplein 2 6



te koop

Vraagprijs
€ 59.900,- k.k.

Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in de Nissewaard

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Den Rooijen & Van Herk Makelaars dagelijks voor gaan.

Wil jij een actieve makelaar die met succes voor jou aan de slag gaat? Ontdek dan wat Den Rooijen & Van Herk Makelaars voor jou kan betekenen. Voor huizenbezitters die vakkundig en voor de juiste prijs hun huis willen verkopen. Voor klanten die een gecertificeerde NWWI taxatie willen laten uitvoeren. En voor woningzoekers die hun droom willen verwezenlijken. Wat jouw wens ook is, wij hebben een op maat gemaakte oplossing.



Jasper>
den Rooijen>

Directeur Den Rooijen & Van Herk Makelaars
NVM Register Makelaar – Taxateur
06 58 95 40 10
jasper@denrooijenenvanherk.nl

Omschrijving

Gorsplein 2 (Stenen Baken 6) – Oostvoorne

Vrijstaand recreatiehuis op een perceel van 212m² direct aan het Brielse Meer

VERKOPER AAN HET WOORD

"We hebben dit fijne vakantiehuisje met ontzettend veel plezier gebruikt als ons vaste plekje om te ontspannen. In 2016 hebben we het helemaal naar wens verbouwd en uitgebreid, zodat het aanvoelt als een echte tweede thuis. Alles is goed onderhouden, compleet ingericht én klaar voor direct gebruik – zelfs het beddengoed ligt al klaar. Tijd voor een volgende stap voor ons, maar we hopen dat iemand anders hier net zo van gaat genieten als wij."

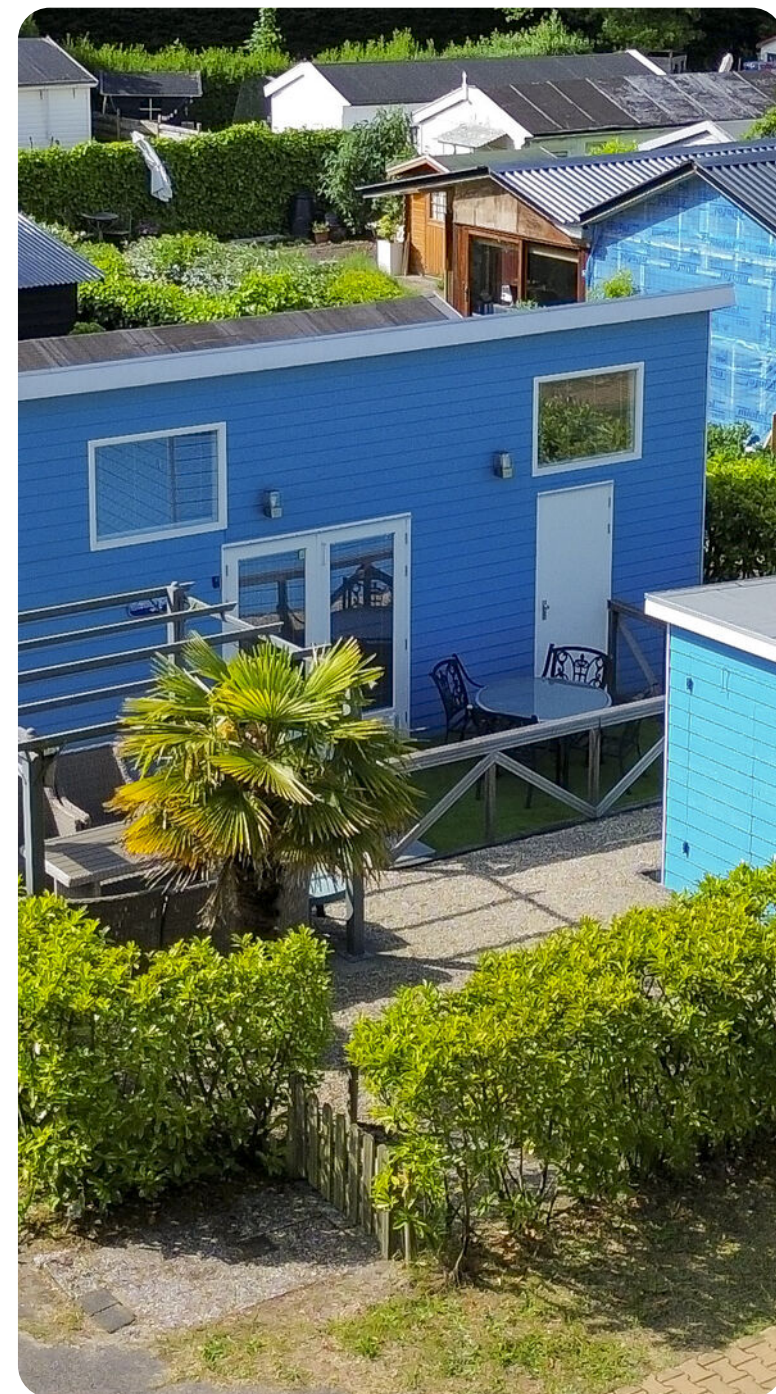
HEERLIJK RUIM EN LICHT RECREATIEHUIS

Wat direct opvalt bij aankomst is het vrijstaande karakter van dit blauwe vakantiehuisje op het recreatiepark Molecaten. Met een woonoppervlakte van ca. 48 m², een perceel van 212 m² én een eigen schuur biedt het verrassend veel ruimte. Binnen wacht een gezellige leefruimte met open keuken, zithoek, eethoek én vide. Dankzij de hoge plafonds en ramen rondom voelt het huis licht en luchtig aan.

In 2016 is de woning volledig gerenoveerd en uitgebouwd. Daarbij is alles grondig aangepakt: nieuwe keuken, moderne installaties, dubbele beglazing, isolatie rondom en een nieuwe indeling. Het huis is volledig ingericht en wordt compleet met inventaris verkocht – van beddengoed tot keukenspullen, zelfs de handdoeken liggen al klaar.

COMFORTABELE SLAAPKAMERS EN FIJNE INDELING

De woning beschikt over twee slaapkamers. De ouderslaapkamer is royaal en voorzien van een eigen badkamer met inloopdouche, wastafel en toilet – ideaal voor comfort en privacy. De tweede slaapkamer is ingericht als logeerkamer met twee bedden. Daarnaast is er een praktische bijkeuken met wasmachine, droger en een tweede toilet voor gasten. Boven de leefruimte vind je een vide – perfect als extra opbergruimte, extra slaapplek of speelhoek.



Omschrijving

De keuken is netjes en compleet: gaskookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie en een 80-liter boiler zorgen dat je nergens aan hoeft te denken. Een krachtige airco met inverterfunctie (verwarmen én koelen) houdt het hele jaar door het binnenklimaat aangenaam.

ZONNIGE TUIN EN EXTRA BERGING

Buiten is het minstens zo fijn als binnen. De tuin is onderhoudsarm aangelegd met grind, beplanting (waaronder palmbomen) en een gezellige zithoek onder een pergola. Perfect om lekker buiten te ontbijten, borrelen of gewoon een boek te lezen. Bij deze fijne vakantiehuis staat een ruime houten berging met stroomvoorziening, extra koel/vriescombinatie en volop opbergruimte voor fietsen, tuinspullen of gereedschap.

De ligging op het recreatiepark Molecaten in Oostvoorne is uniek: direct aan het Brielse Meer. Ideaal voor wie van rust, water en natuur houdt. Zwemmen, suppen, wandelen of fietsen – het kan hier allemaal.

OVER DE LIGGING: OOSTVOORNE AAN HET BRIELSE MEER

Oostvoorne is een geliefd dorp op Voorne-Putten en staat bekend om zijn groene omgeving, brede stranden en recreatiemogelijkheden. Vanuit het park wandel je zo naar het Brielse Meer, waar je volop kunt genieten van waterrecreatie. Ook de duinen, bossen en het strand van Oostvoorne liggen op fietsafstand.

De dorpskern van Oostvoorne biedt alles wat je nodig hebt: supermarkten, een bakker, leuke terrasjes en restaurants. En dankzij de goede verbinding met de N57 sta je binnen een half uur in Spijkenisse, Brielle of zelfs Rotterdam. Kortom: rust, natuur en

bereikbaarheid gaan hier moeiteloos samen.

BELANGRIJKE KENMERKEN

- Woonoppervlakte ca. 50 m²
- Perceeloppervlakte 212 m²
- Bouwjaar: renovatie/uitbouw in 2016
- 3 kamers (woonkamer + 2 slaapkamers)
- Energielabel niet van toepassing (recreatiewoning)
- Volledig geïsoleerd en rondom dubbele beglazing
- Verwarming/koeling via airco-installatie (inverter)
- HARVO-contract van toepassing (notarieel vastgelegd in 2018)
- Gebruiksrecht op perceel, maar het perceel is in eigendom van Molecaten (wordt gehuurd)
- Jaarlijkse kosten € 2561,41 (inclusief huur/bijdrage vaste plaats, toeristenbelasting, milieuheffing, parkeren en wifi)
- Wordt verkocht inclusief complete inventaris en keuringen op gas/water/elektra
- Overdrachtsbelasting van 10,4% naar 8% vanaf januari 2026
- Aanvaarding: In overleg (kan snel)



Kenmerken



Woonoppervlakte

48 m²



Bouwjaar

2016



Slaapkamers

2



Perceeloppervlakte

212 m²

Soort	bungalow
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	48 m²
Perceeloppervlakte	212 m²
Inhoud	192 m³
Bouwjaar	2016
Tuin	
Verwarming	elektrische verwarming (-)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

























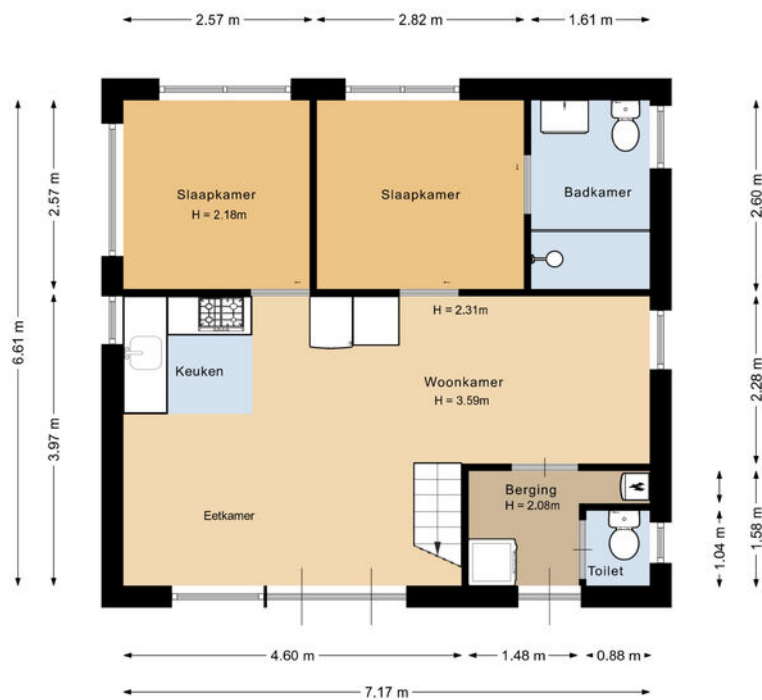


Virtueel▶bezichtigen▶

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



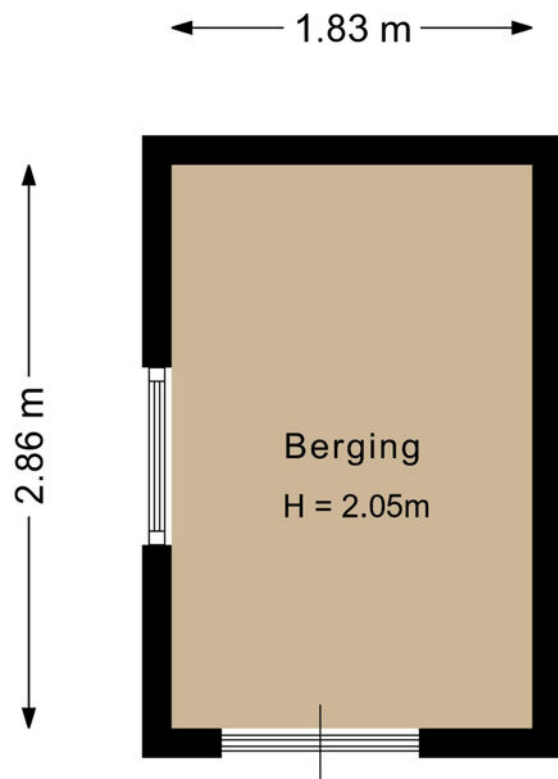
Plattegrond



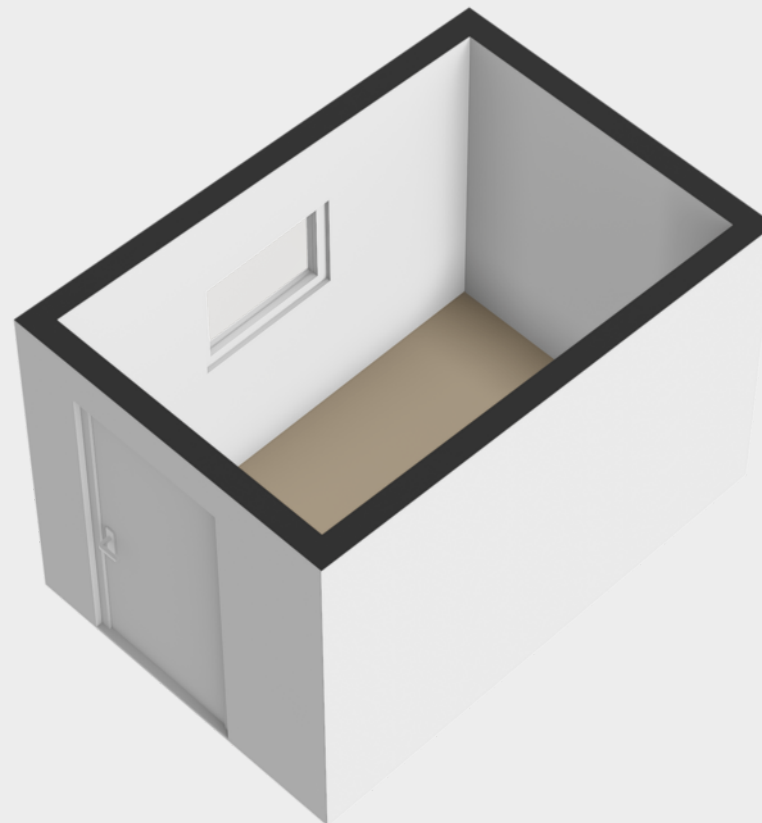
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



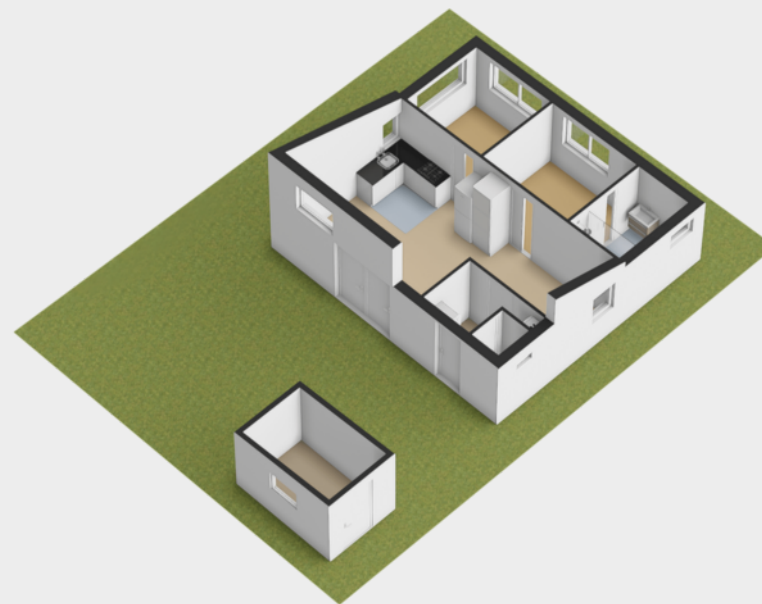
Plattegrond



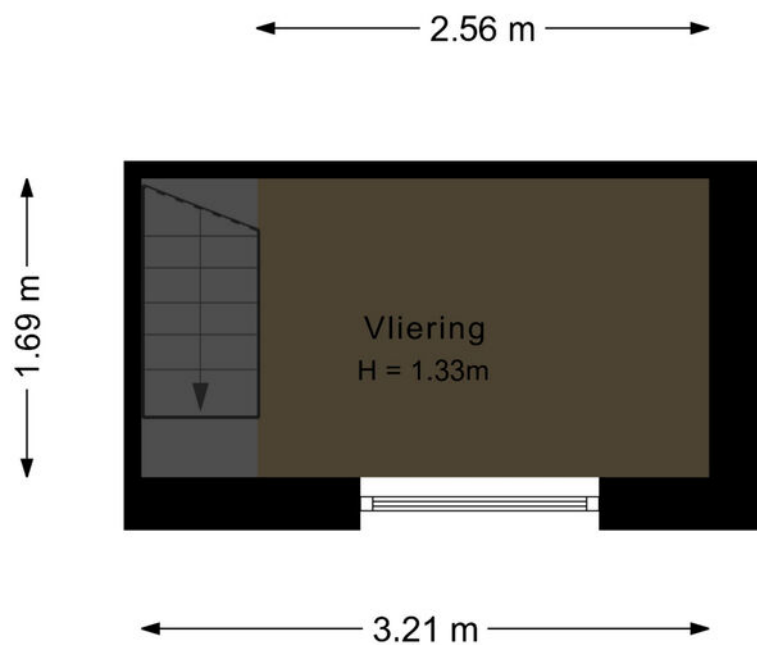
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



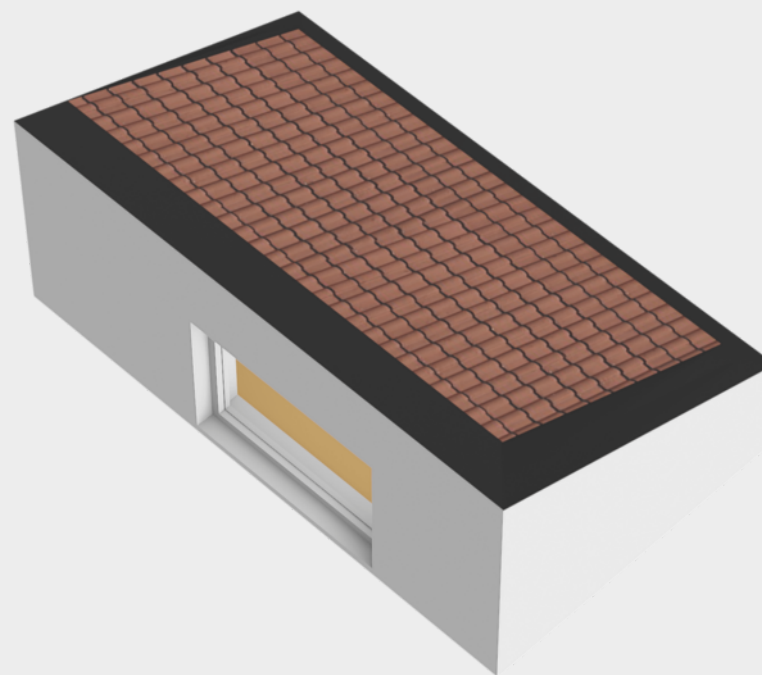
Plattegrond



Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Aankoopbegeleiding>

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen?>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestiging in de Nissewaard en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Den Rooijen & Van Herk Makelaars
Doctor J.M. Den Uyllaan 17
3201 WR Spijkenisse

0181 637 660
info@denrooijenenvanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs van Hypotheekuw.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





Jasper>
den Rooijen>

Directeur Den Rooijen & Van Herk Makelaars
NVM Register Makelaar – Taxateur
06 58 95 40 10
jasper@denrooijenenvanherk.nl



Bas>
Hokke>

Vastgoedadviseur
06 47 40 33 37
bas@denrooijenenvanherk.nl



Ties>
Westhoeve>

Vastgoedadviseur / Commercieel
Binnendienst Medewerker
06 44 49 02 33
ties@denrooijenenvanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

0181 637 660
info@denrooijenenvanherk.nl
denrooijenenvanherk.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: 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.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer>

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





den>rooijen>
&>van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

0181 637 660

info@denrooijenenvanherk.nl

denrooijenenvanherk.nl

