

Karaktervol, rietgedekt landhuis!



Kolpa v/d Hoek

Kruislaan 6
Oostvoorne

vraagprijs:
€ 2.450.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1930
Soort:	villa
Kamers:	6
Inhoud:	879 m ³
Woonoppervlakte:	264 m ²
Perceeloppervlakte:	1615 m ²
Overige inpandige ruimte:	30 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	13 m ²
Externe bergruimte:	29 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk



Omschrijving

Aan het einde van de idyllische Kruislaan, omringd door het groen van het Overbosch, ligt dit karaktervolle rietgedekte landhuis uit 1930. Hier woont u in alle rust, met het bos letterlijk als achtertuin, terwijl u geniet van hedendaags wooncomfort op het hoogste niveau. De woning is gelegen op een royaal perceel van 1.615 m² eigen grond en combineert klassieke charme met moderne luxe.

De afgelopen jaren is het huis grondig en met oog voor detail gemoderniseerd. Zo beschikt het over 20 zonnepanelen, vloerverwarming, een hybride cv-installatie, airconditioning in elke kamer en vernieuwde elektra. De sfeervolle woonkamer met en-suite deuren naar de werkkamer, beide voorzien van vaste maatwerkkasten, gaat naadloos over in een royale uitbouw met een 4-delige schuifpui naar de tuin, waardoor binnen en buiten één geheel vormen.

In de zonnige tuin vindt u een verwarmd buitenzwembad met houtlook terras, een groot tuinhuis met toilet en wastafel, een berging met

technische ruimte en een overdekte veranda met sfeerverlichting. Alles ademt rust, privacy en verfijning, de ideale plek om te ontspannen of gasten te ontvangen.

Ook binnen ontbreekt het u aan niets. De ruime woonkeuken vormt het hart van de woning en is voorzien van hoogwaardige apparatuur en een gezellige zithoek. De luxe master bedroom is een oase van comfort met een eigen badkamer, inloopkast en sauna; een plek waar u de dag in alle rust begint en afsluit. Deze woning biedt een zeldzame combinatie van karakter, comfort, natuur en luxe, wonen op een niveau dat u maar zelden tegenkomt.

INDELING

Begane grond:

Via de eigen rotonde en het op afstand bedienbare hekwerk bereikt u de ruime, opnieuw bestraatte oprit met plaats voor meerdere auto's. Toegang tot de garage. De entree bevindt zich onder het karakteristieke rieten dak.

Ruime hal met trapopgang, vernieuwde meterkast en een modern toilet met fonteintje (2023) en de vaste kast. Vanuit de hal bereikt u zowel de woonkamer als de woonkeuken. De sfeervolle woonkamer is voorzien van keramische houtlook plavuizen met vloerverwarming, een sierhaard, vaste maatwerkkasten en en-suite deuren naar het kantoor. Aan de achterzijde is een royale uitbouw van circa vier meter gerealiseerd, voorzien van een loopdeur en een 4-delige schuifpui naar de tuin. De uitbouw beschikt over elektrische screens en de schuifpui van twee plissé hordeuren, waardoor u in elk seizoen optimaal kunt genieten van het buitengevoel. Het kantoor of de werkkamer is bereikbaar via de en-suite deuren en is voorzien van vaste kasten op maat, een ideale werk- of leesruimte. De luxe woonkeuken is het hart van het huis. Hier vindt u hoogwaardige apparatuur, waaronder een 5-pits kookplaat, oven, combioven, vaatwasser, koelkast, Quooker en Dekton werkblad. De keuken beschikt over airconditioning en is ruim genoeg voor een eettafel.

Naast de garage is de praktische bijkeuken, die twee jaar geleden volledig is vernieuwd en ingericht met koelkast, vriezer, wijnklimaatkast, kookplaat, wasbak, aansluiting voor de wasmachine en de droger. Er zijn op maat gemaakte kasten met onder meer een schoenenorganizer en garderobegedeelte. Vanuit hier heeft u toegang tot de inpandige garage.

De verwarmde garage beschikt over een aparte technische ruimte met de hybride cv-installatie (2 jaar oud) en voorzieningen voor de zonnepanelen. Vanuit de garage deur naar de achtertuin, bijkeuken en dubbele openslaande deuren naar de oprit.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met inbouwkasten en een geschuurde, gewhitewashte houten vloer die over de hele verdieping doorloopt. De hoofdslaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en vormt een luxe privéverblijf. Deze kamer is voorzien van een ruime inloopkast, eigen badkamer en wellnessruimte met sauna. De badkamer is voorzien van een inloopdouche met glazenwand, regendouche, handdouche en toilet. Dubbele wastafel met meubel, ligbad en toegang naar de wellnessruimte met sauna.



Verder op deze verdieping nog twee slaapkamers en een tweede badkamer. Deze is eveneens recent vernieuwd, beschikt over een inloofdouche met glazen wand, regen- en handdouche, een wastafelmeubel en koperkleurige kranen.

Tuin:

De fraai aangelegde tuin is een oase van rust en privacy. Achterop het perceel naast het zwembad bevindt zich de ruime veranda (2 jaar oud) met sfeervolle verlichting, waar u het hele jaar door comfortabel buiten kunt zitten.

Het verwarmde zwembad, afgewerkt met houtlook kunststof planken, vormt het hart van de tuin. Achterin staat een tuinhuis met rieten kap, toilet en wastafelmeubel, ideaal als omkleedruimte of gastenvoorziening.

Aangrenzend vindt u een ruime berging met daarin de technische installatie van het zwembad.

De voortuin heeft een sfeervol terras, een recent aangelegde bloemen en plantenperk en een ruime oprit voor meerdere auto's. Aan de voorzijde een elektronisch op afstand bedienbaar sierhekwerk.

De rotonde aan het einde van de Kruislaan, hoort bij het perceel en biedt ook genoeg mogelijkheden om te parkeren.

De tuinverlichting werkt volledig automatisch. De woning is voorzien van beveiligingscamera's, een vernieuwd elektranetwerk en 20 zonnepanelen, wat bijdraagt aan comfort én duurzaamheid.

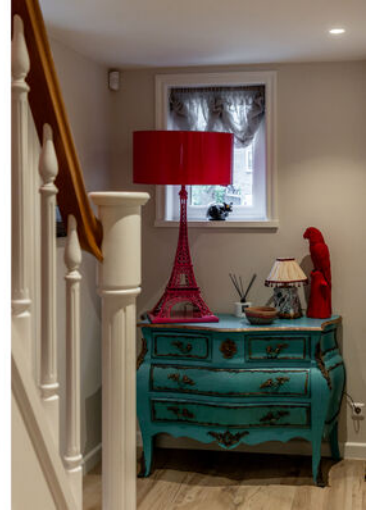
Wij behartigen de belangen van de verkopende partij.

Neem uw eigen NVM aankoop makelaar 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.

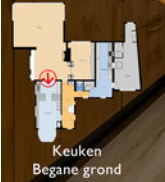
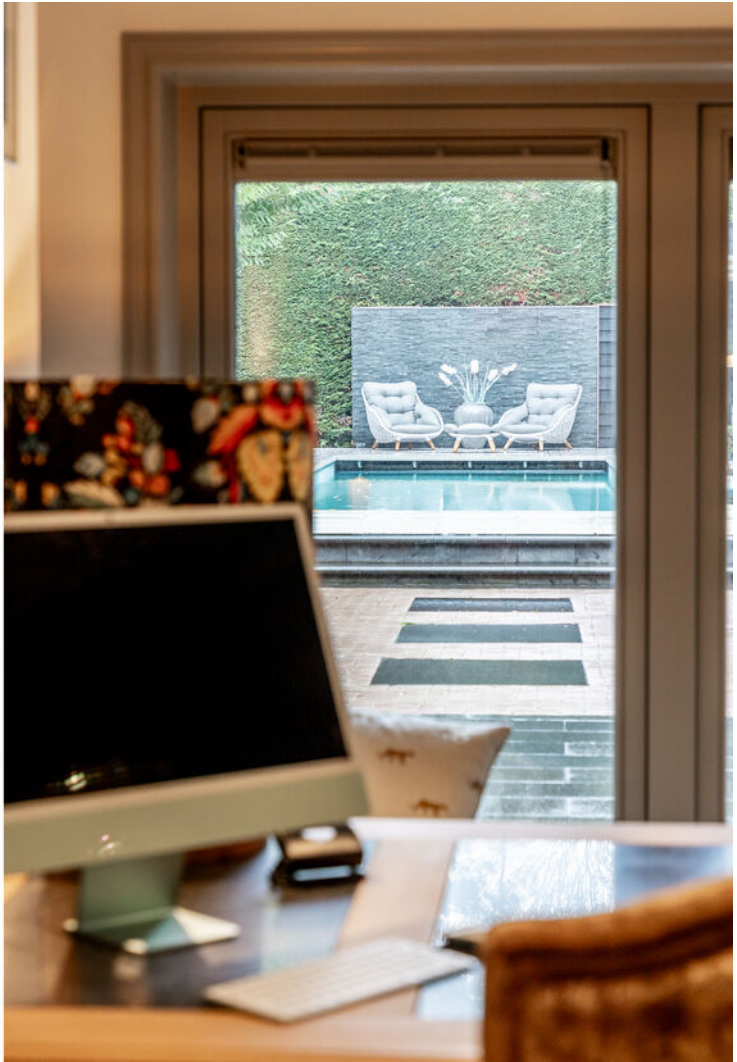




Woonkamer
Begane grond

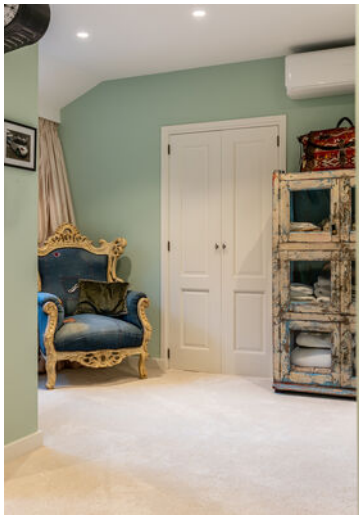


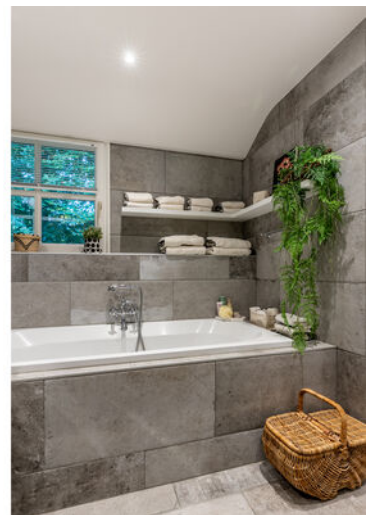
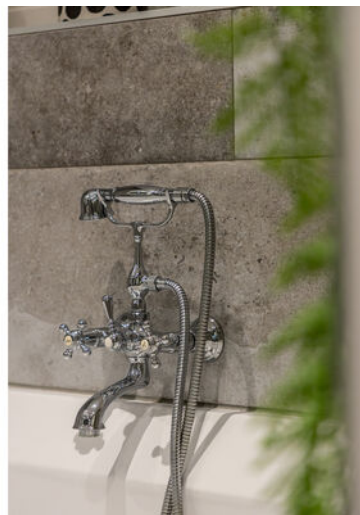












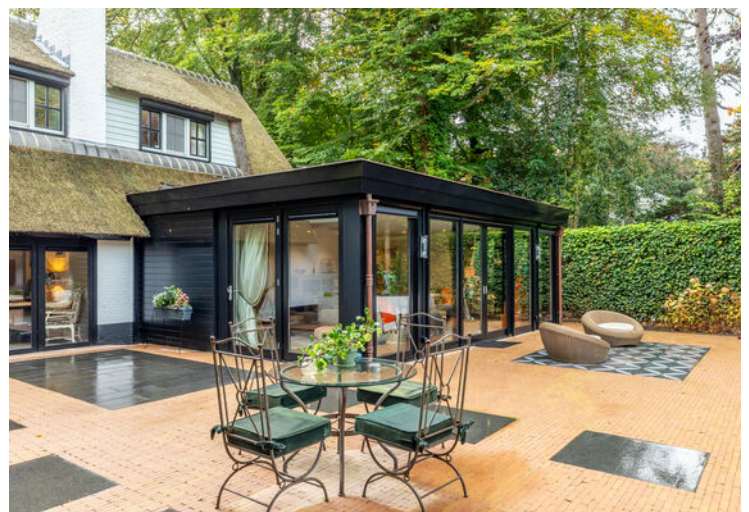
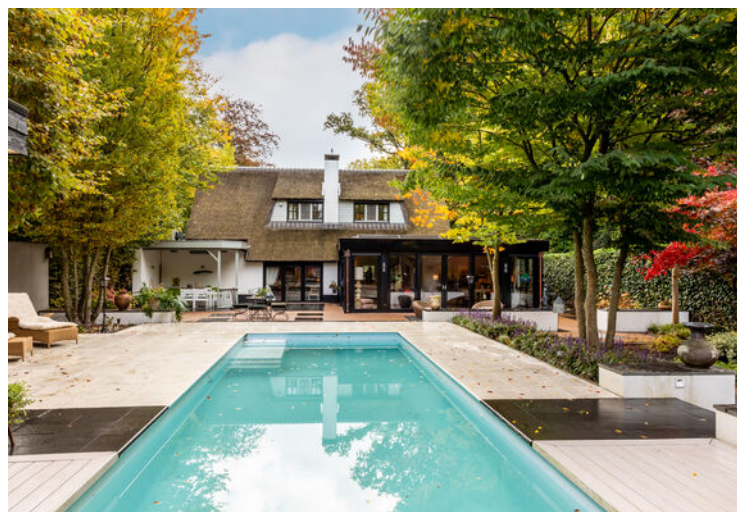


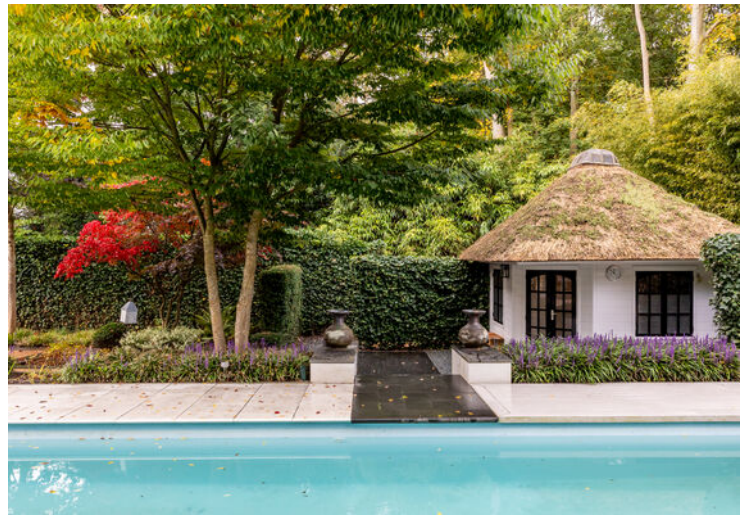
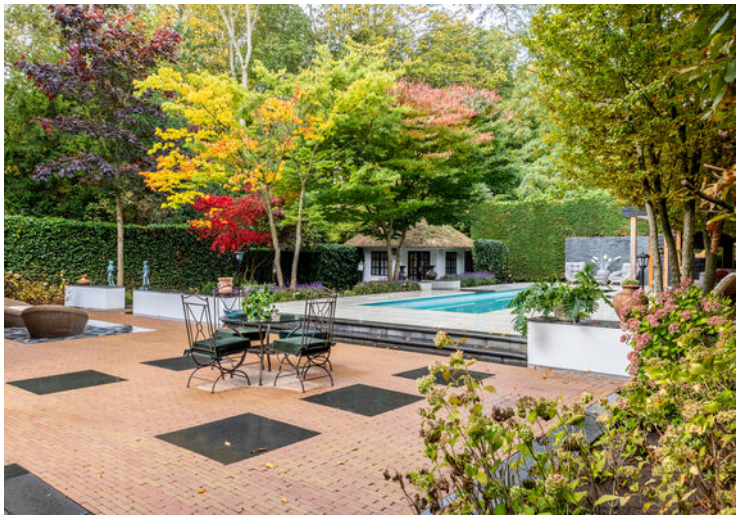
Slaapkamer
1e etage

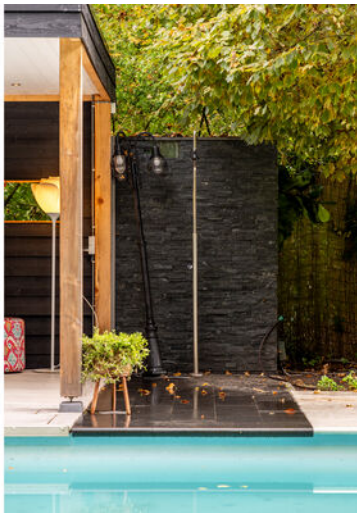
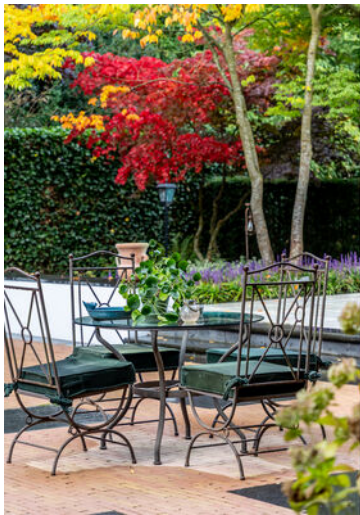


Badkamer
1e etage







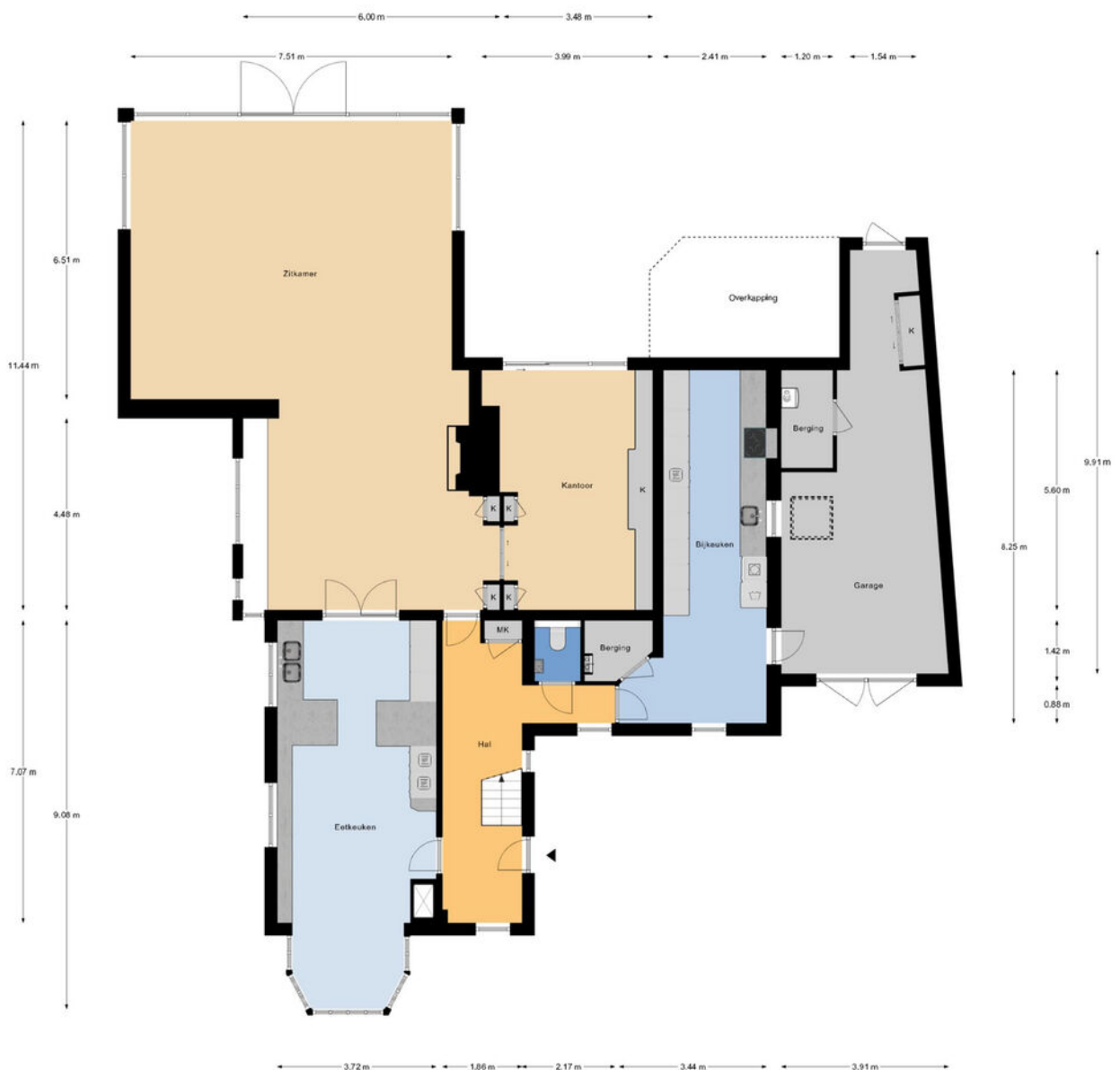








Plattegrond



Begane grond
h = 2.40 m
© Homselwilters

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



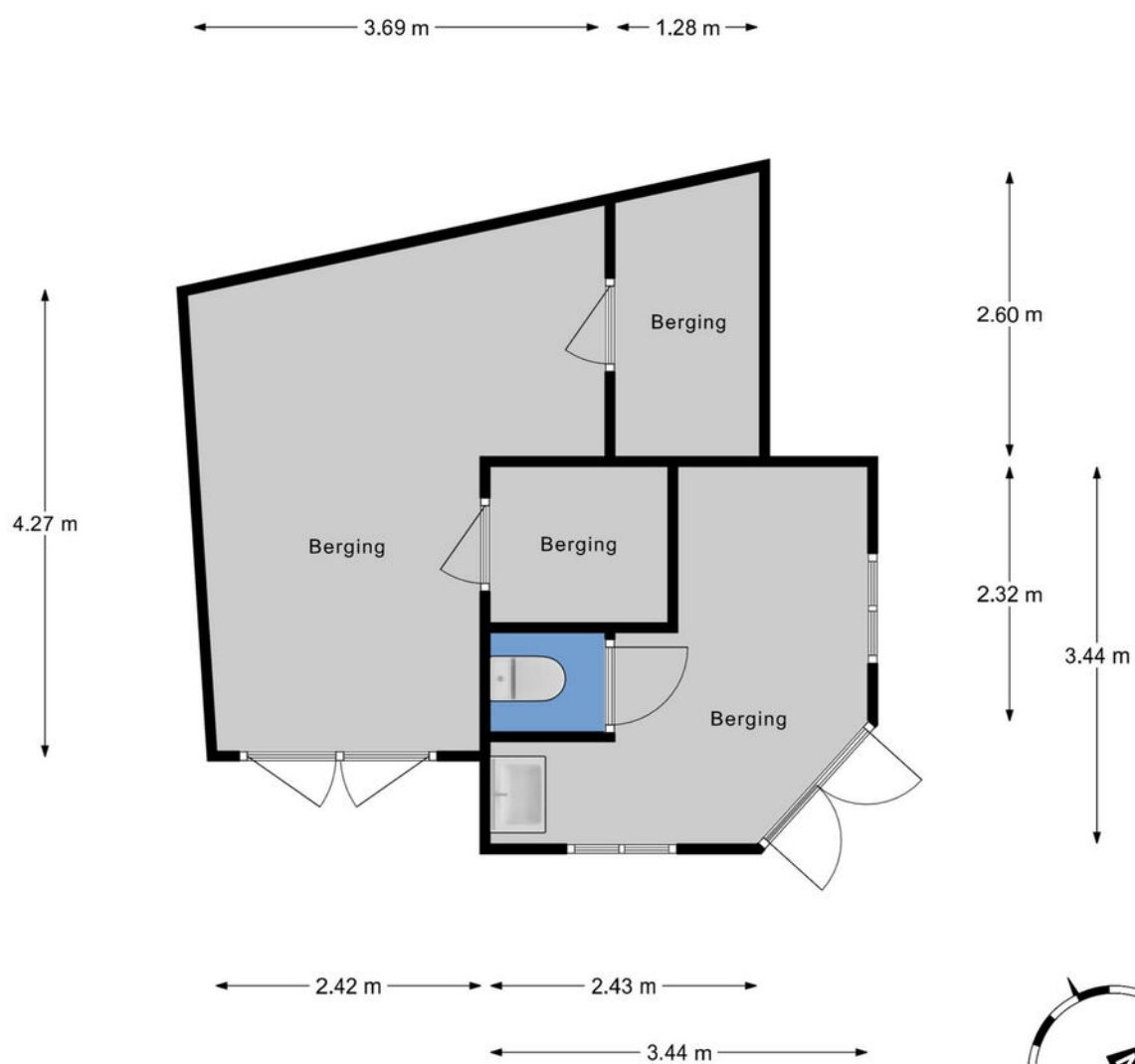
Plattegrond



1e Verdieping
h = 2,35 m
© Homeswitchers

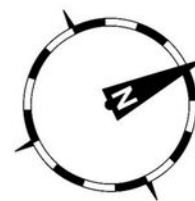
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Berging
h = 1,97 m
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Oostvoorne

Sectie A

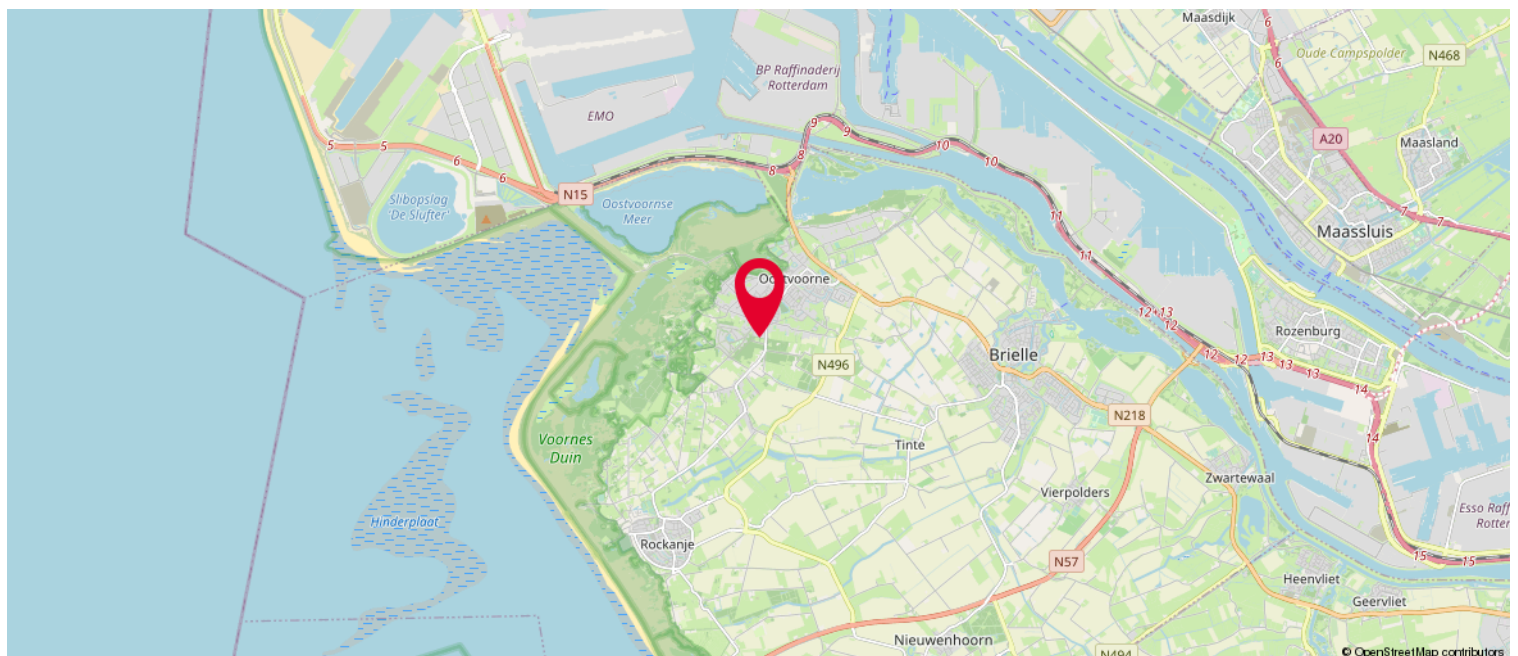
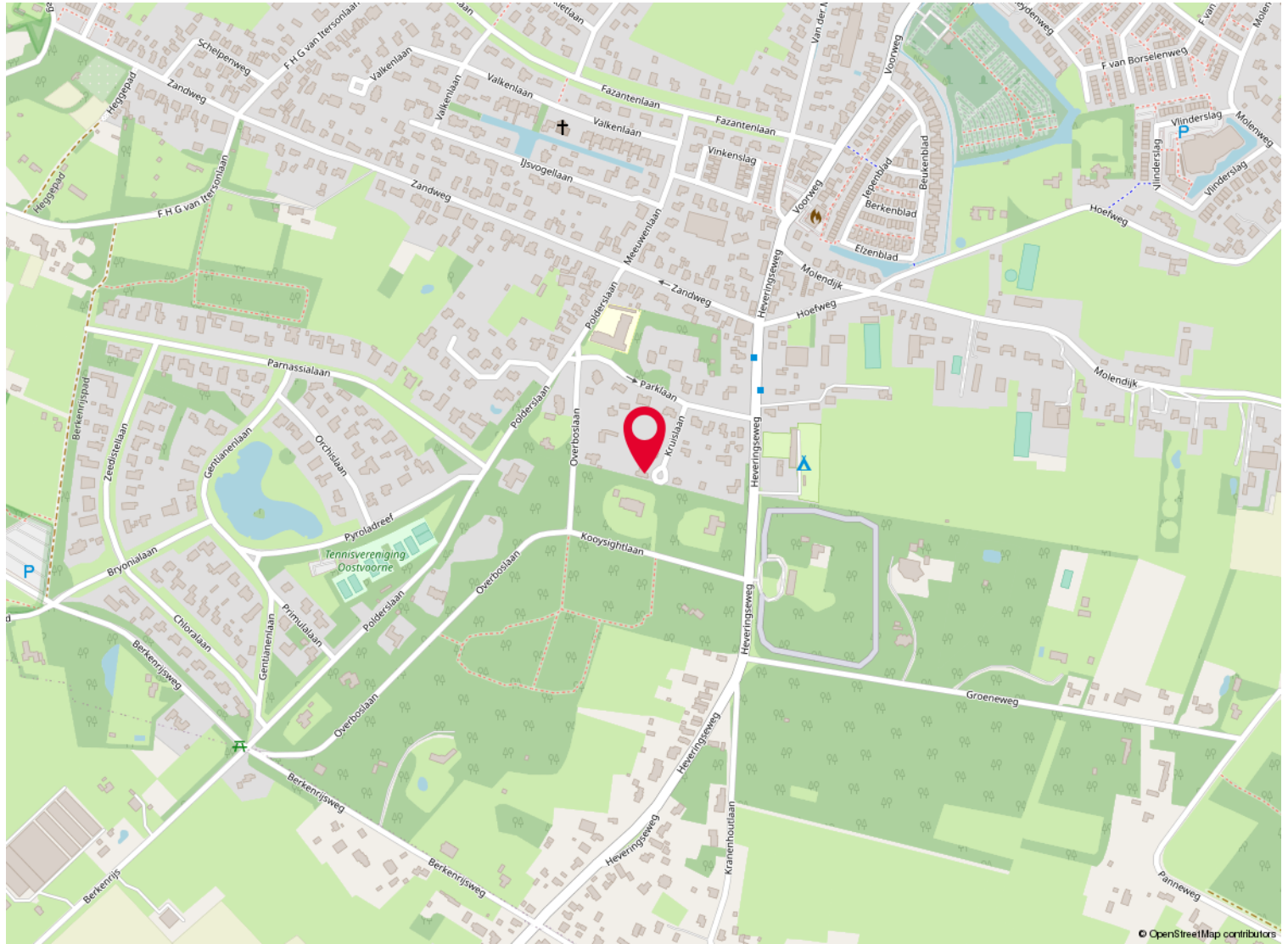
Perceel 3153

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Bijkeuken inductie met afzuiger inbouw, ijskast, Vriezer en wijnkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Sauna met toebehoren	X		
warmte lamp	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- bij allebei de badkamers zelfde alleen bij een geen bad aanwezig	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Warmtepomp hybride ook bij zwembad dus 2 x	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

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, Europoort, 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.

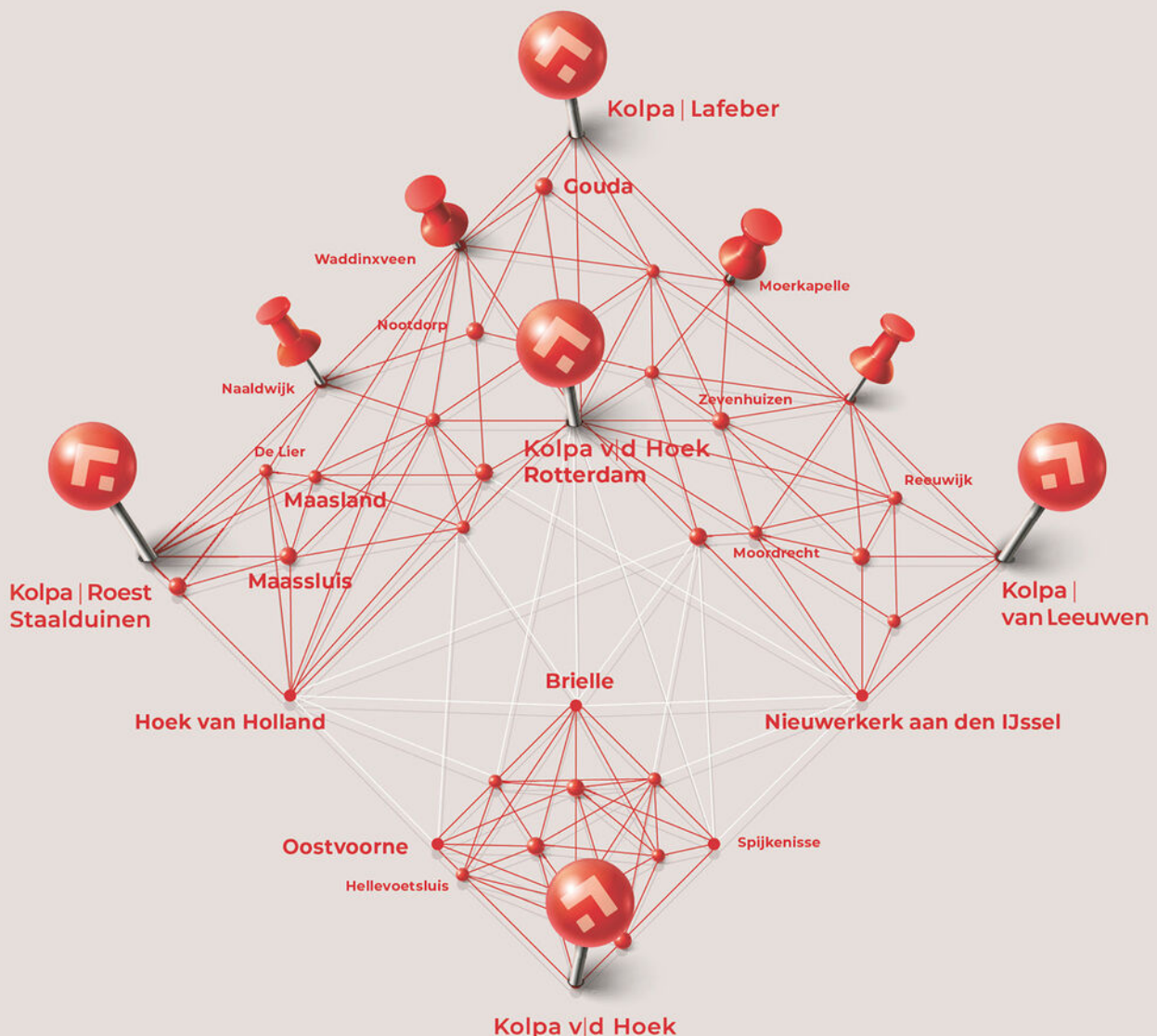


Over ons

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.

[illegible]

Heeft u interesse?



Kolpa v|d Hoek

Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne

0181 - 48 40 00
oostvoorne@kolpavanderhoek.nl
www.kolpavanderhoek.nl



RICS®

MAKELAARS ♦ TAXATEURS