



Nieuwlandse Polderweg 19, Hoek van Holland

Vraagprijs € 1.200.000,- k.k.

Janssen & van Oosten Makelaardij
Sand-Ambachtstraat 47
2691 BL, 'S-GRAVENZANDE
Tel: 0174-417474
Fax: 0174-418742
E-mail: info@janssen-vanoosten.nl
www.janssen-vanoosten.nl

Omschrijving

Paardenliefhebbers opgelet!

Wonen en letterlijk achter je huis je hobby uit oefenen? Dit kunt u nu realiseren met deze vrijstaande villa met achtergelegen paardenstallen, een rijbak (formaat 20 x 40 meter) en maar liefst 14 stallen. De woning zelf is in 1995 ingrijpend vergroot waardoor de mogelijkheid is ontstaan voor een dubbele bewoning Met totaal circa 240m² woonoppervlak en een perceel van 3590 m² bieden de woningen een zee aan ruimte. Meerdere parkeerplaatsen bevinden zich op, middels een op afstand bedienbaar toegangshek afgesloten, eigen terrein De rustige ligging, in het buitengebied aan een doodlopende weg tussen 's-Gravenzande en Hoek van Holland, vlakbij strand en duinen maken het plaatje compleet.

Indeling woning 1 (links)

Geheel gelijkvloerse woning.

Centraal gelegen entree/hal met toilet.

Brede hal met toegang tot de woonkamer met openhaard en open nok van maar liefst circa 5 meter hoogte.

Openslaande deuren en grote glaspartijen geven een mooi zicht op het terras, paddock, stallen en de rijbak.

Slaapkamer met inloopkast en moderne badkamer (2020) uitgerust met inloofdouche, hoekbad, wastafelmeubel en toilet.

De royale eetkeuken keuken met bijkeuken is in 2020 aangebouwd. De hoek opgestelde keuken is v.v. 1e klas inbouwapparatuur (AEG) waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi magnetron, vaatwasmachine, koelkast en close-in boiler.

In de bijkeuken is er plaats voor de wasmachine en droger.

Vanuit de keuken is er via 2 openslaande deuren toegang tot het terras en de tuin.

We gaan terug naar de centrale toegangshal voor woning 2

Indeling woning 2 (rechts)

Begane grond

Entree/hal met toegang tot het terras en de woonkamer. De woonkamer beschikt over schuifpui naar het terras en een met open keuken in hoekopstelling en kookeiland.

Vanuit de woonkamer toegang tot een 2e hal met toilet, trapkast en trapopgang naar de 1e verdieping.

De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, grillplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasmachine, combi magnetron en close-in boiler.

Vanuit de keuken via een hal naar het aangebouwde kantoor met achtergelegen in pandige bergruimte. Vanuit deze bergruimte met opstelplaats cv en boiler is er een in pandige toegang tot de diepe garage en een ruime bergvliering. Achter het kantoor is er een serre aanwezig met zicht op de stallen, de paddock en de rijbak.

1e verdieping

Ruime overloop grote bergkast met luik naar de grote vliering.

Twee ruime slaapkamers waarvan 1 met dakkapel (2020) en een balkonnetje.

Luxe badkamer (2020) met inloofdouche, hoekbad, wastafelmeubel en een 2e toilet.

Vliering

Bergruimte bereikbaar met vlizotrap. Deze ruimte is (met een vaste trap en dakkapel) bij de woning te betrekken en zo 1 of 2 extra slaapkamers te realiseren.

Janssen & van Oosten Makelaardij

Sand-Ambachtstraat 47

2691 BL, 'S-GRAVENZANDE

Tel: 0174-417474

Fax: 0174-418742

E-mail: info@janssen-vanoosten.nl

www.janssen-vanoosten.nl

Buitenruimten

Aan de voor- en zijkant van de woningen meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein

Grote garage (ca 9.70 x 3.25) met overheaddeur en daklicht

Meerdere terrassen voor de woningen

Rijbak 20 x 40 met eb en vloed watersysteem

Paddock

7 stenen stallen, 6 houten stallen en een aparte ponystal

Zadelkamer, droogruimte/solarium, hooisluur, 2 poetsplaatsen en meerdere bergingen.

Algemene kenmerken

* bouwjaar 1950 en 1995

* woonoppervlak totaal circa 240 m² (circa 125 / 115 m²)

* gelegen op eigen grond op een perceel van 3590 m²

* Energielabel C

* 42 zonnepanelen geïnstalleerd in 2019, 2020 en 2021

* nagenoeg geheel v.v. kunststof kozijnen met HR ++ isolatieglas. De houten kozijnen zijn in 2024 geschilderd

* de woningen hebben een eigen CV installatie met beiden een HR combiketel Remeha 2020

* oplevering in overleg

Interesse in deze woningen? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van NVM aankoopmakelaars vindt u op www.nvmhaaglanden.nl Deze informatie is geheel vrijblijvend en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door verkopend makelaar aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Janssen & van Oosten Makelaardij

Sand-Ambachtstraat 47

2691 BL, 'S-GRAVENZANDE

Tel: 0174-417474

Fax: 0174-418742

E-mail: info@janssen-vanoosten.nl

www.janssen-vanoosten.nl

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.200.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 750 m ³
Perceel oppervlakte	: 3.590 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 240 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1950
Ligging	: Buiten bebouwde kom
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Aangebouwd steen, parkeerplaats 32 m ² (960 bij 335 cm)
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Alarminstallatie, TV kabel, Buitenzonwering, Zonnepanelen

Locatie

Nieuwlandse Polderweg 19
3151 XX HOEK VAN HOLLAND



Janssen & van Oosten Makelaardij
Sand-Ambachtstraat 47
2691 BL, 'S-GRAVENZANDE
Tel: 0174-417474
Fax: 0174-418742
E-mail: info@janssen-vanoosten.nl
www.janssen-vanoosten.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



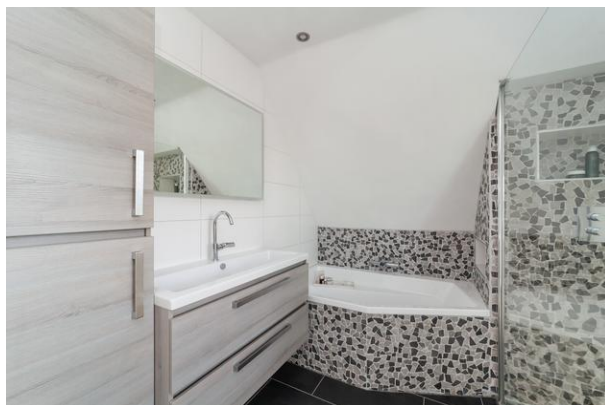
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



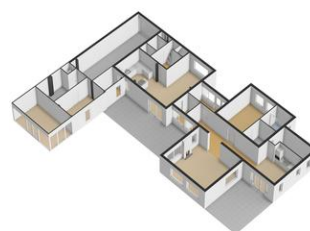
Foto's



Foto's



1e Verdieping



C

Geachte mevrouw, mijnheer,

Allereerst hartelijk dank voor uw bezichtiging en uw belangstelling voor dit pand.
Naar aanleiding van deze bezichtiging zijn er een paar mogelijkheden:

1. Dit is het pand wat het meest aansluit bij uw wensen en verlangens.
Wij adviseren u nogmaals een afspraak te maken voor een bezichtiging, om zodoende een wel overwogen beslissing te nemen.

Dan is het misschien ook verstandig een aankoopmakelaar in te schakelen die u kan begeleiden bij de aankoop.

2. Het pand is niet wat u zoekt, bij nader inzien valt het tegen, de verwachtingen waren misschien iets te hoog gespannen, het voldoet niet aan uw wensen en verlangens.
Jammer maar niet getreurd er komen absoluut andere woningen voorbij die wel aansluiten bij hetgeen u zoekt.

Wij kunnen u echter wel helpen met de zoektocht naar die woning die mogelijk wel aansluit bij uw wensen en verlangens.

Meer weten, neem contact met ons op.

Met vriendelijke groet,

Janssen & van Oosten Makelaardij B.V.
Sand-Ambachtstraat 47
2691 BL 's-Gravenzande

telefoon: 0174-417474
email : info@janssen-vanoosten.nl