



VOORMALIGE BURGEMEESTERSVILLA
OOSTDIJK 43 SINT PHILIPSLAND





MAFRERIE

Er zijn van die huizen die al bij de eerste aanblik indruk maken. Oostdijk 43 is zo'n huis. Jarenlang diende deze statige villa als burgemeesterswoning van Sint Philipsland. Beslissingen voor het dorp werden hier voorbereid en de voordeur zag generaties dorpelingen komen en gaan. Dit gemeentelijk monument van circa 190 m² staat op een ruim perceel van circa 1290 m².

Het ontwerp valt in de traditionele stijl van de jaren '20 met invloeden van het zakelijk expressionisme uit het interbellum. Deze stijl vertoont duidelijke kenmerken van de Amsterdamse School, herkenbaar aan het expressieve materiaalgebruik en de rijke detaillering. Dit uit zich in een combinatie van degelijke symmetrische vormen met verfijnde decoratieve details, zoals de en-suite woonkamer, hoge plafonds en de decoratieve bordestrap.

Mafrerie is de naam op de gevel en verwijst waarschijnlijk naar burgemeester Fredrick, die het huis vernoemde naar zijn vrouw Marie en dochter Ria. De benaming doet ook denken aan het Franse woord *frérie*, een oudere term voor *confrérie*, wat broederschap of genootschap betekent. Mafrerie is een naam die zowel naar de familie als naar de verbondenheid met het dorp verwijst.

De villa biedt door zijn gezellige uitstraling, eigen oprit, vrijstaande garage, ruime tuin en praktische indeling veel potentie. Het is het ideale familiehuis, met een beschutte tuin waar kinderen heerlijk kunnen rondrennen. Vanaf de woning wandelt men zo naar het strand en het prachtige Nationaal Park Oosterschelde. Hier woont men in alle rust, maar tegelijkertijd met uitstekende verbindingen richting Randstad: Rotterdam en Breda bevinden zich op minder dan een uur rijden.



GESCHIEDENIS

In 1925 liet de toenmalige gemeente Sint Philipsland deze woning bouwen als ambtswoning voor de burgemeester. Decennialang woonden hier de eerste burgers van het dorp. Het traditionele aanzien en de representatieve ruimtes van de villa getuigen van die voorname functie.

In de nacht van 1 februari 1953 werd Sint Philipsland zwaar getroffen door de beruchte Watersnoodramp. Vrijwel het hele eiland overstroomde tijdens deze stormvloed, toen op meerdere plaatsen de zeedijken braken. Oostdijk 43, direct gelegen tegen de stevige oost dijk, wist de rampnacht echter te doorstaan. Nog altijd herinnert het pand aan die dramatische nacht: op een muur is een hoogwaterstreep te zien die aangeeft tot waar het zoute water in 1953 reikte. Die nacht vormde een keerpunt voor Sint Philipsland. Na het dichten van de dijkbreuken waren eind maart 1953 alle polders weer droog, gevolgd door de bouw van de Deltawerken en structurele dijkverhogingen in de jaren erna.

Het huidige dorp werd in de 20e eeuw heropgebouwd. Het resultaat is een compact dorp met een vierkante kerkring en een stratenplan dat uitmondt op de omringende zeedijk. Na de ramp van 1953 ontving Sint Philipsland hulp uit binnen- en buitenland, wat tot op de dag van vandaag zichtbaar is in het straatbeeld. In de Wilhelminastraat staan bijvoorbeeld enkele houten noodwoningen die Oostenrijk schonk om de woningnood na de Watersnoodramp te verlichten. Even verderop herinnert de naam Deensestraat eraan dat ook Scandinavische landen (waaronder Denemarken) prefab-huizen hebben geleverd voor de wederopbouw.





NAAR BINNEN

De entree wordt omlijst door een gemetselde boogpartij. Via de authentieke voordeur is er toegang tot de centrale hal.

PLATTEGROND BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl





CENTRALE HAL

Hier ligt een originele vloer met granitotegels in jaren-'20 stijl. Rechts bevindt zich het toilet, daarnaast de bordestrap naar de verdieping. Vanuit de hal geven vier deuren toegang tot de verschillende ruimts.



WOONKAMER

De begane grond kenmerkt zich door hoge plafonds en een traditionele en-suite-indeling. De ruime woonkamer aan de voorzijde heeft twee originele erkers met glas-in-loodramen. De erker aan de linkerkant is nu ingericht als studieruimte en die aan de voorkant als gezellige zithoek met ingebouwde banken. De fraaie, authentieke schouw met gashaard geeft de woonkamer een warme sfeer. Aan de rechterzijde is er toegang tot de zonnige serre, die middels openslaande deuren weer in verbinding staat met de tuin.



« Hoge plafonds en een
traditionele en-suite indeling »





EETKAMER

Via de en-suite deuren met ingebouwde kasten loopt men door naar de eetkamer - een lichte ruimte met eveneens een originele schouw en een tuindeur naar het terras op het zuiden.



« Lichte ruimte met originele schouw en een tuindeur naar het terras op het zuiden »



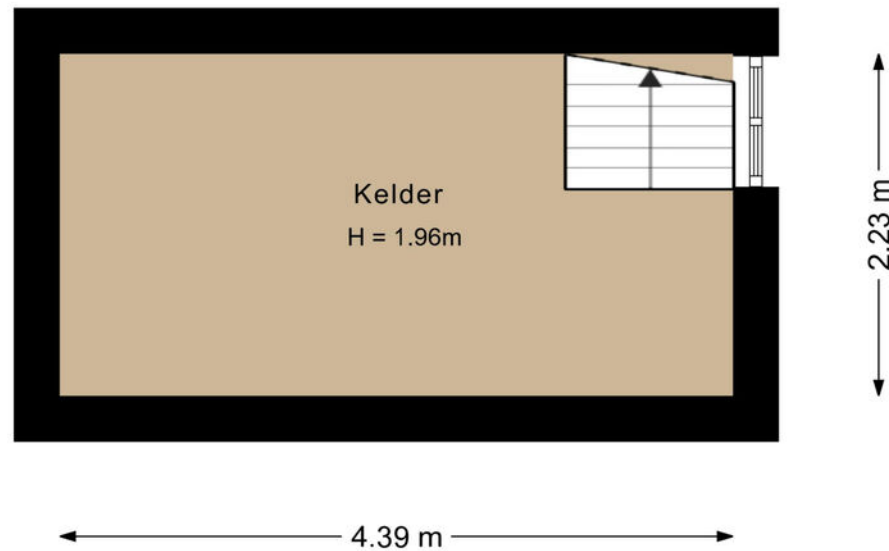


KEUKEN

Vanuit zowel de eetkamer als de hal is de keuken bereikbaar, voorzien van een op stahoogte geplaatste vaatwasser en diverse inbouwapparatuur. Aangrenzend bevindt zich een praktische bijkeuken met de meterkast en de achterdeur. Achter een deur in de keuken bevindt zich een ruime, droge kelder op stahoogte - een koele plek die ideaal is voor voorraadopslag.



PLATTEGROND KELDER

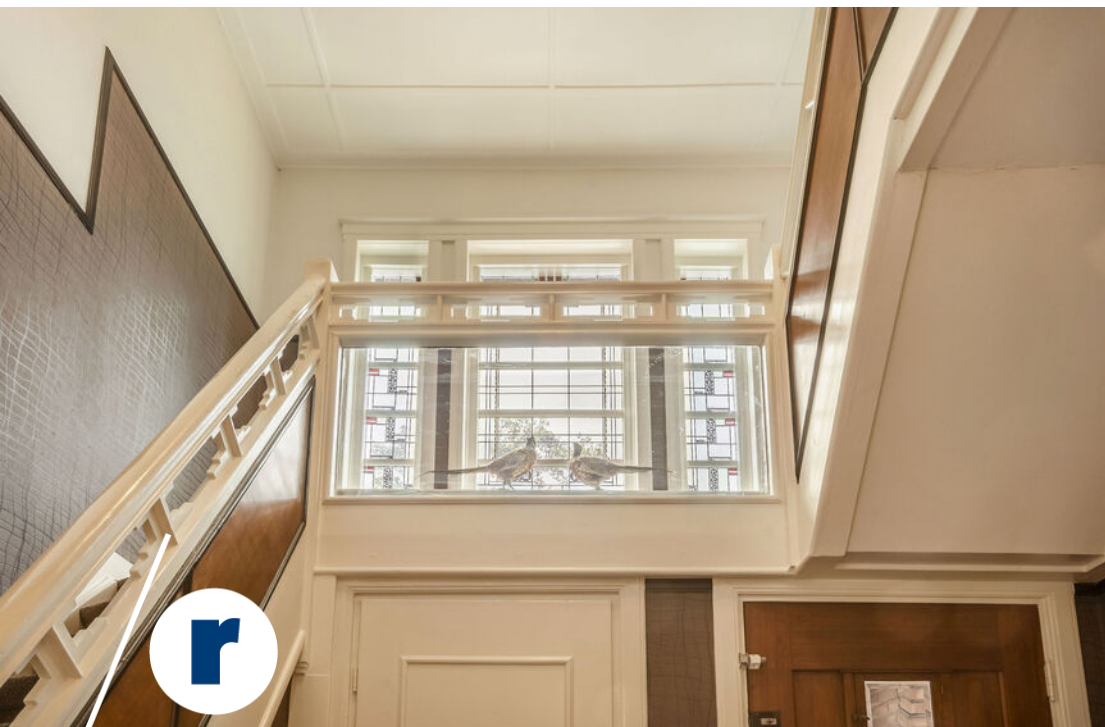


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



NAAR BOVEN

Leuk detail: alle kamers op de begane grond komen uit op de hal. Via de statige bordestrap met prachtige glas-in-loodramen bereikt men de royale overloop op de eerste verdieping.



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl





OVERLOOP

Zes originele paneeldeuren leiden hier naar de verschillende vertrekken.



BADKAMER

Achter de eerste (linker) deur bevindt zich de badkamer, ingericht met ligbad, wastafel, toilet, douche en sunshower.





MASTER BEDROOM

De volgende deur geeft toegang tot de ruime master bedroom, met openslaande deuren naar een balkon dat uitkijkt over de voortuin en de dijk. De wastafel en inbouwkasten in deze kamer zijn nog in originele staat.







WASRUIMTE

Via een deur in de slaapkamer én een aparte deur op de overloop is er toegang tot de wasruimte (dit was voorheen de badkamer). Hier zijn nog originele tegels aan de wand bewaard gebleven.





SLAAPKAMERS

Daarnaast zijn er nog twee slaapkamers, waarvan één met eigen wastafel en één met toegang tot het dakterras op het zuiden.

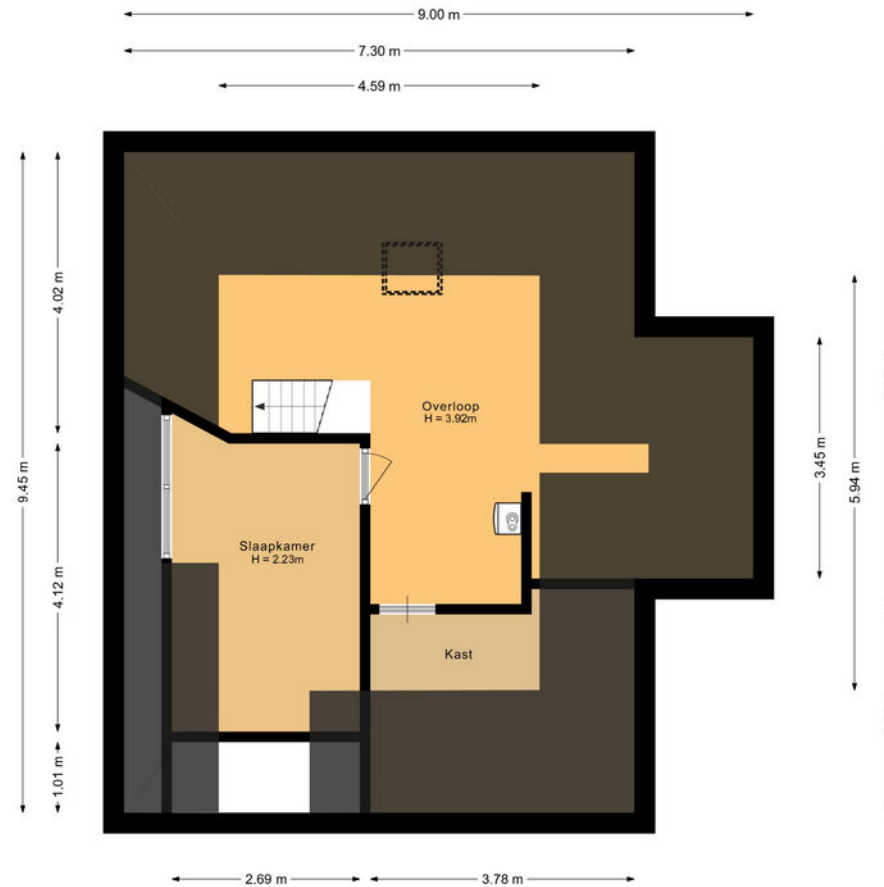




TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap (verborgen achter een van de paneeldeuren) is de tweede verdieping van het huis bereikbaar. De kap is in 2015 volledig vernieuwd. Deze zolderverdieping strekt zich uit over de hele oppervlakte van het huis. Momenteel wordt de ruimte gebruikt voor opslag en is er een logeerkamer ingericht, maar de zolder biedt veel potentie voor het creëren van extra slaapkamers of een hobbyruimte.

PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



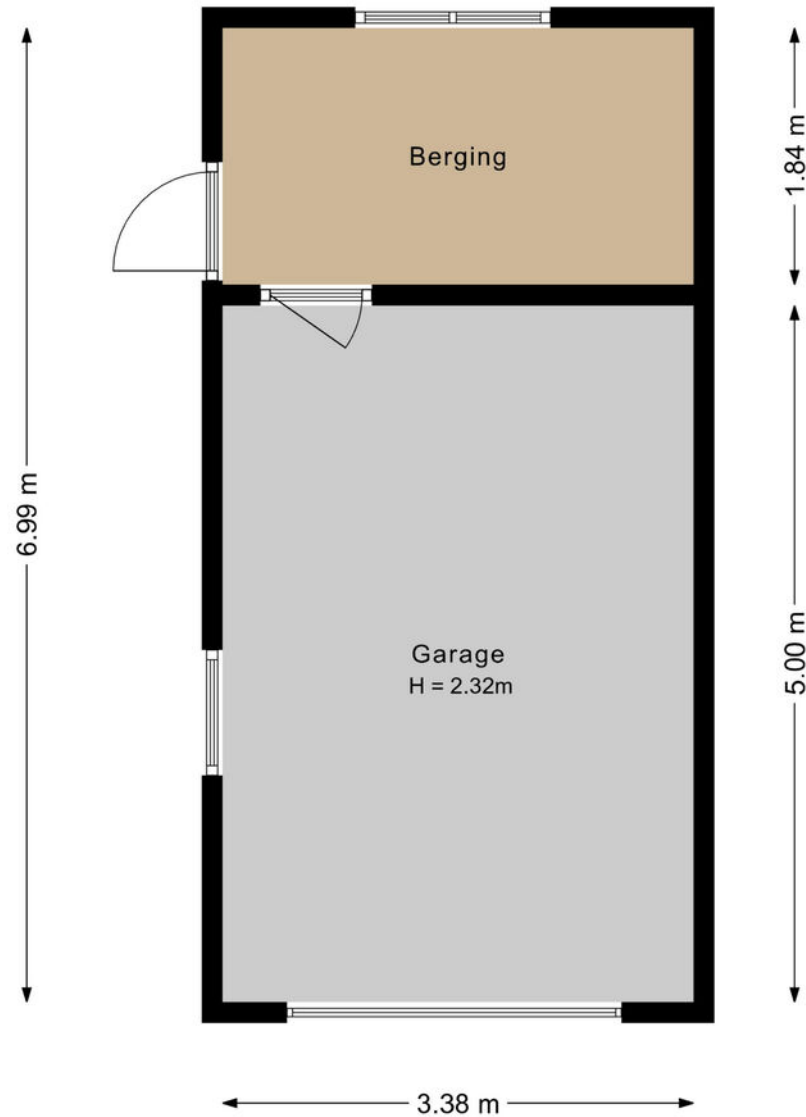
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



GARAGE

De vrijstaande garage is opgetrokken in bijpassende stijl. De garage biedt plaats aan een auto en ruimte voor opslag, zowel op de zolder als in een aangebouwde berging. Deze ruimte is ook goed te transformeren tot werkplaats, atelier of hobbyruimte. Op het garagedak liggen 7 zonnepanelen.

PLATTEGROND GARAGE



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



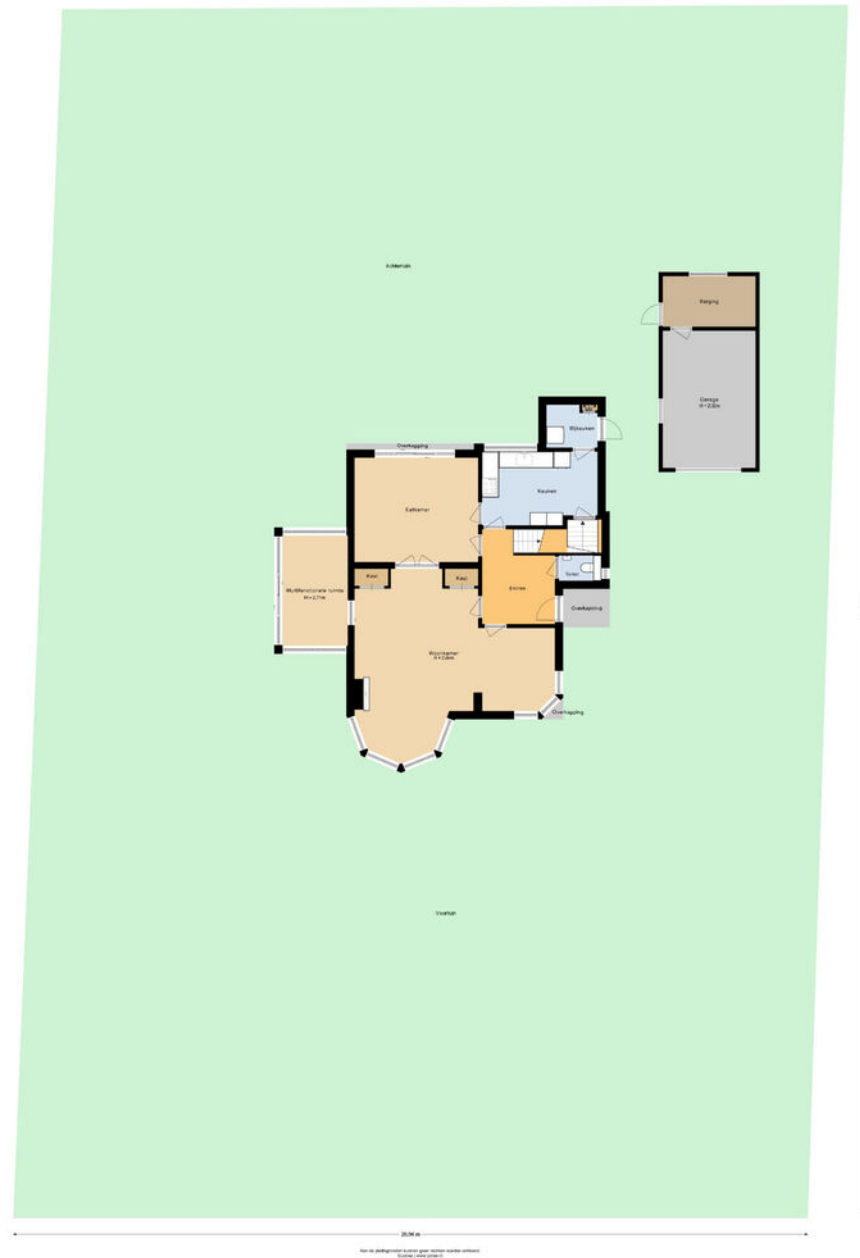
NAAR BUITEN

Het perceel van 1290 m² biedt rondom de woning een heerlijke, groene en beschutte buitenruimte. Vanuit alle zijden van het huis is er zicht op – of toegang tot – de tuin. Rondom de villa ligt een verhoogd grindpad, waarachter het terrein afloopt naar een groen gazon met fraaie bloemperken. De achtertuin is zuidgericht; hoge hagen en volwassen bomen zorgen hier voor veel privacy. Ook is er plaats voor bijvoorbeeld een moestuin en kippen. Meerdere terrassen op het terrein maken het altijd mogelijk om zowel in de zon als in de schaduw te zitten. Aan de zijkant van het huis loopt een oprit naar de garage, waarop meerdere auto's geparkeerd kunnen worden. In deze tuin ervaart men optimaal de rust van de dorpse omgeving.





SITUATIE



ONDERZOEKEN

BESTEMMING EN MOGELIJKHEDEN

De huidige bestemming van het pand is wonen, wat een breed scala aan gebruiksmogelijkheden toelaat binnen de particuliere sfeer. De ruime villa is uitermate geschikt als gezinswoning. Met meerdere slaapkamers, een badkamer plus een wasruimte die eventueel tot tweede badkamer kan worden verbouwd, en volop leefruimte, kan een groot gezin hier comfortabel wonen. Daarnaast leent de indeling zich uitstekend voor een combinatie van wonen en werken. Denk aan een kantoor of praktijk aan huis. Ook de garage (met zolder) zou met enige aanpassing als atelier, werkplaats of hobbyruimte gebruikt kunnen worden, gescheiden van het woongedeelte.

Een kleinschalige Bed & Breakfast behoort eveneens tot de mogelijkheden. De ligging nabij Nationaal Park Oosterschelde is aantrekkelijk voor toeristen die rust, natuur en watersport zoeken. Uiteraard dient men bij dergelijke plannen rekening te houden met de benodigde gemeentelijke vergunningen, maar de basis en de ruimte zijn hier ruimschoots aanwezig.

BOUWKUNDIG

Deze villa is gebouwd in een periode waarin kwaliteit en vakmanschap voorop stonden. De constructie is degelijk en door regelmatig onderhoud staat de woning er verzorgd bij. Een recente bouwkundige inspectie toont aan dat de meeste elementen functioneel en veilig zijn; zoals bij ieder huis van bijna 100 jaar oud zijn er wat aandachtspunten, maar er zijn geen onoverkomelijke gebreken. Veel van het authentieke houtwerk – zoals ramen, kozijnen en de fraaie voordeur – is intact en in redelijk tot goede staat. De verwarming geschiedt middels een HR-combiketel (gasgestookt). De elektrische installatie is up-to-date en uitgebreid genoeg voor hedendaags gebruik, inclusief aardlekschakelaars. Een uitgebreid bouwkundig rapport is desgewenst ter inzage beschikbaar.

Op het gebied van duurzaamheid zijn enkele stappen gezet, maar er ligt nog potentieel. Het energielabel is momenteel G – niet ongewoon voor een monument uit deze bouwperiode met grotendeels originele materialen. Er zijn 7 zonnepanelen aanwezig op het dak van de garage. Verdere maatregelen zijn zeker mogelijk: met het oog op de toekomst is het huis goed aanpasbaar en verder te verduurzamen, bijvoorbeeld door isolerende voorzieningen of andere energiebesparende ingrepen.



LIGGING

Sint Philipsland is een dorp in het noordoosten van de provincie Zeeland. Het ligt op een gelijknamig klein schiereiland, via bruggen en dammen verbonden met het vasteland. Sint Philipsland is van oorsprong een ring-voorstraatdorp – een typisch Zeeuws dorp met een centrale kerkring en een brede Voorstraat die haaks op de omringende dijk staat. Oostdijk 43 ligt aan deze oostelijke dijk die het dorp beschermt. De locatie biedt het beste van twee werelden: een rustige, landelijke woonomgeving met zee en natuur om de hoek, én een goede verbinding met zowel de Randstad als Noord-Brabant.

Binnen circa 15 minuten rijden bereikt men de A4. Grote steden liggen verrassend dichtbij; Rotterdam en Breda zijn binnen ongeveer een uur te bereiken en middelgrote plaatsen als Bergen op Zoom, Roosendaal en Oudendijk liggen op circa 30 minuten afstand. Ook de Noordzeestranden, zoals die van Ouddorp of de Brouwersdam, liggen op minder dan een half uur afstand.

Het dorp Sint Philipsland voorziet in de dagelijkse behoeften: een supermarkt, kinderopvang, basisschool, huisarts en enkele eetgelegenheden zijn aanwezig. Er heerst een gemoedelijke sfeer waar men elkaar op straat groet en kinderen veilig buiten kunnen spelen. Sint Philipsland kent een rijk verenigingsleven en een open sfeer waarin nieuwkomers zich al gauw thuis voelen.

Sint Philipsland is omringd door water en groene polders. Voor watersporters en natuurliefhebbers is de ligging ideaal. Nationaal Park De Oosterschelde met zijn rijke onderwaterwereld en getijdengolven ligt om de hoek. Zeilen, varen, surfen, duiken – of gewoon genieten van de zilte zeelucht – het kan hier allemaal. Men wandelt of fietst zo de dijk op om te genieten van weidse uitzichten over het slikken- en schorrengebied van de Krabbenkreek, waar bij eb zeegrasvelden verschijnen en vogels als grutto's en scholeksters foerageren. Bij vloed zijn vanaf de hoge dijk soms zeehonden of bruinvissen te spotten die in de Oosterschelde zwemmen. Het polderlandschap aan de binnenzijde van de dijk is groen en sereen – ideaal voor zowel rustige wandelingen als sportieve fietstochten.







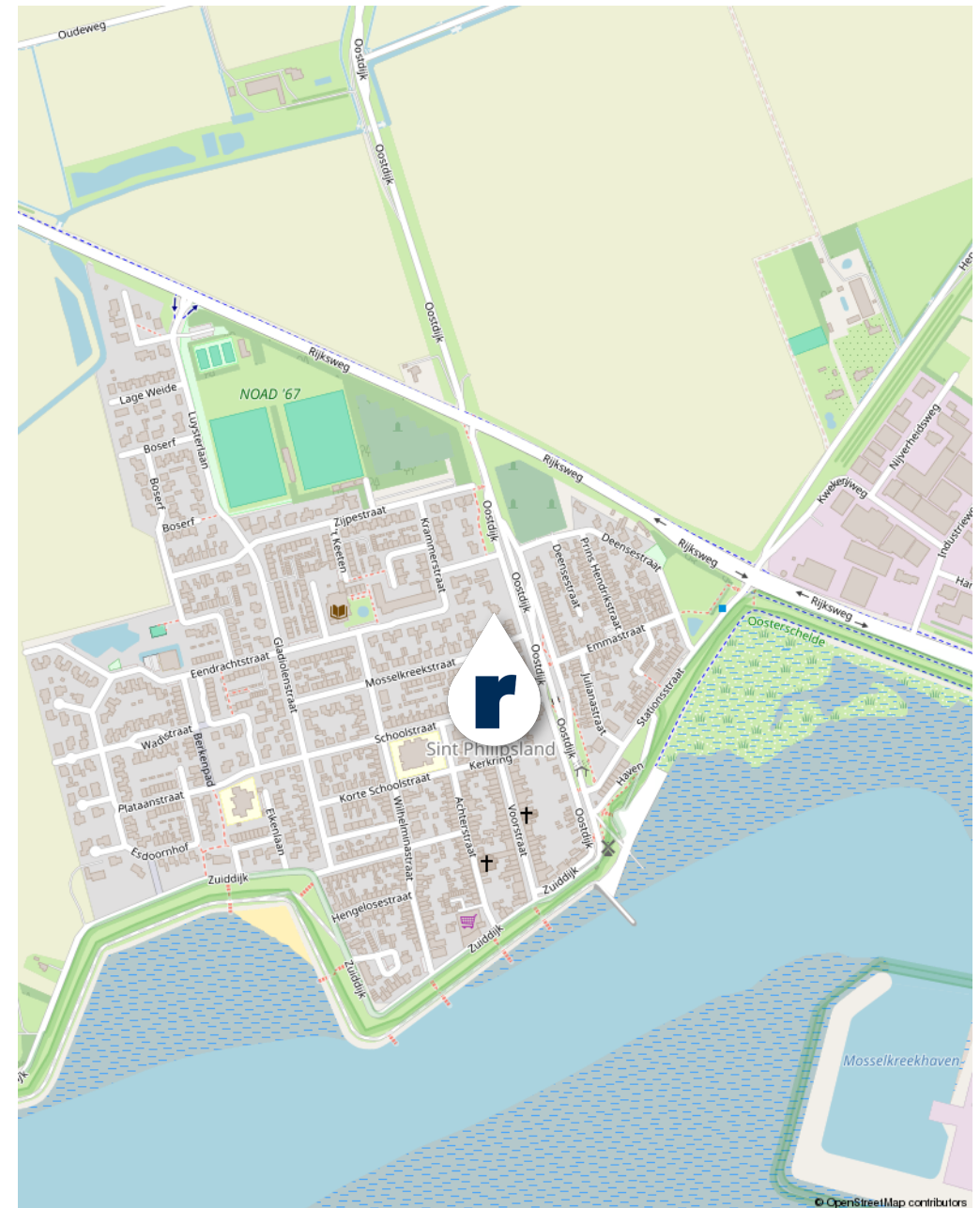
KORTOM

Hier kan genoten worden van het beste van twee werelden: de rust van het water en het dorp én het gemak van goede verbindingen en voorzieningen binnen handbereik. Deze voormalige burgemeestersvilla is een dergelijk monumentaal familiehuis vol verhalen. Een buitenkans voor wie op zoek is naar een royaal en authentiek woonhuis met veel mogelijkheden.

KADASTRALE KAART



LIGGING



GEGEVENS

Vraagprijs	Kijk op redres.nl
Bouwjaar	1925
Bestemming	Woonruimte
Kadaster	Sint Philipsland
Oppervlak perceel	1290 m ²
Gebruiksoppervlak wonen	190 m ²
Overige inpandige ruimte	10 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	7 m ²
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Parkeren	Op eigen terrein

© 2022, Redres de Bouwkunstmakelaar. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud hiervan kunnen géén rechten worden ontleend en

de prospectus maakt geen deel uit van de koopovereenkomst en is derhalve geen contractstuk. Ouderdomsclausule van toepassing tenzij anders vermeld. Gunning voor-behouden aan eigenaars.



MONUMENTENPORTAAL (NMp)

Het **Nationaal Monumenten portaal** (NMp) is een initiatief van de Nationale Monumentenorganisatie (NMo) en zet in op het online toegankelijk maken van monumenten voor het publiek. Het NMp brengt monumentenaanbod en -vraag samen op één plek. Het NMp beoogt daarmee de monumentenmarktplaats van Nederland te worden. Het is de plek waar iedereen, altijd terecht kan voor het vinden van:

- Monumenten die te koop of te huur zijn
- Overnachtings-, en evenementenlocaties in monumenten
- Activiteiten in en rondom monumenten en
- Praktische tips voor eigenaren

Om dit bijzonder initiatief mogelijk te maken heeft Redres de afgelopen jaren actief bijgedragen aan de ontwikkeling van het platform. Redres is als Bouwkunstmakelaar de allereerste door de Nationale Monumenten organisatie geselecteerde **NMo-Monumentenmakelaar** die haar aanbod publiceert op de website van NMp.

Op deze manier kunnen wij ons naast onze specifieke - zeer goed bezochte - website van Redres nog beter onderscheiden als dé erfgoed- en monumentenmakelaar van Nederland.

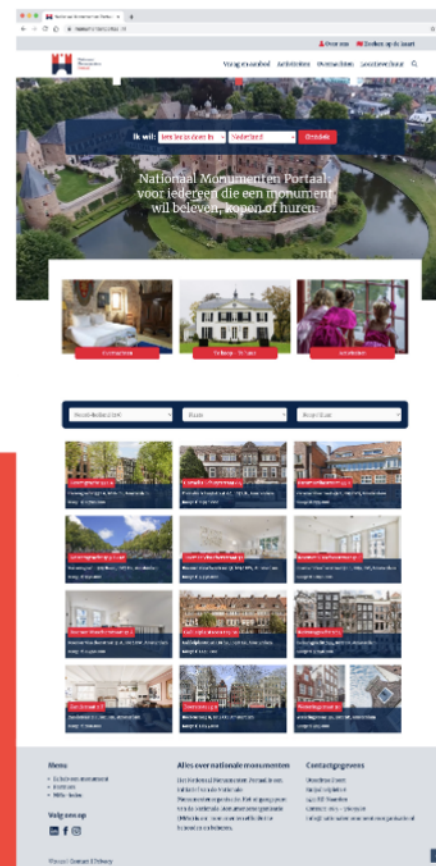
nationaalmonumentenportaal.nl



Nationale
Monumenten
organisatie



Nationale
Monumenten
organisatie



Nationale Monumentenorganisatie
Utrechtse Poort
Rijksdamplein 6
1411 RD Naarden

085 - 7603580
info@nationaalemonumentenorganisatie.nl

Welkom op het Nationaal Monumenten Portaal

De Nationale Monumentenorganisatie (NMo) heeft het Nationaal Monumenten Portaal (www.monumentenportaal.nl) in het leven geroepen omdat monumenten beleefd moeten worden en blijven. Op het Monumentenportaal tref je honderden monumenten aan waarin je kunt wonen, logeren, eten, vergaderen, die je kunt bezoeken, waar je omheen kunt wandelen en fietsen, waar kinderen zich kunnen uitleven en waar je de stilte kan opzoeken. Daarnaast kun je monumenten bekijken die te koop of te huur staan.

Het Monumentenportaal wordt maandelijks bezocht door duizenden bezoekers die op zoek zijn naar een monument om te kopen, huren of beleven.

Beleef monumenten het hele jaar door!
www.monumentenportaal.nl

SUBSIDIEMOGELIJKHEDEN

Duurzame maatregelen

Eigenaren die hun rijksmonument willen verduurzamen kunnen bij het Nationaal Restauratiefonds een Duurzame Monumenten-Lening aanvragen. Dit is een laagrentende lening die wordt verstrekt aan een eigenaar. U leent tegen een lage rente: 3% onder de marktrente (met een minimum van 1,0% voor eigenaar-bewoners)

Nieuwe bestemming

Bent u van plan bent een (rijks)monument een nieuwe te bestemming geven? Kijk dan of u gebruik kunt maken van landelijke subsidies voor haalbaarheidsonderzoek en voor het wind- en waterdicht maken van het pand.

Is het pand een gemeentelijk monument?

Heeft uw pand niet de status van een rijksmonument maar is het een gemeentelijk monument? Ook voor gemeentelijke monumenten zijn er mogelijkheden voor subsidie als u het pand wilt restaureren of verduurzamen. Vraag ernaar bij de gemeente. Als de gemeente subsidie verstrekt voor instandhouding van gemeentelijke monumenten dan ligt daar een mogelijkheid. Vaak gaat het om kleine bedragen waardoor het voor de eigenaar niet loont om een adviseur in te schakelen. Tip: bekijk de website van de gemeente.

Zie ook:

<https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/subsidieinstandhoudingrijksmonumenten>

<https://wetten.overheid.nl/BWBR0032075/2019-12-25>





SCAN DE QR CODE



CONTACT

Redres de Bouwkunstmakelaar is gevestigd in de charmante torenkamer van de rijksmonumentale villa Ostwalt in Hilversum. Deze prachtige eclectische villa ontworpen in Art Nouveaustijl met chalet-invloeden werd in 1898 gebouwd in opdracht van de Amsterdamse zakenman Ostwalt. Ook de tuinaanleg is bijzonder fraai en ontworpen door de bekende tuinarchitect H. Copijn.

Villa Ostwalt is gelegen in de wijk "Trompenberg", één van de eerste villaparken die gebouwd werd in Hilversum. Kortom, dit prachtige Rijksmonument is de ideale huisvesting voor dé erfgoed,- en bouwkunstmakelaar van Nederland!



team redres.

erfgoed - bouwkunst - vintage - architectuur

Villa Ostwalt
Witte Kruislaan 6
1217 AP HILVERSUM

T +31 (0)35-647 08 78
E info@redres.nl
W www.redres.nl

© 2024, Redres de Bouwkunstmakelaar. De vermelde informatie is van algemene aard. Aan de inhoud hiervan kunnen géén rechten worden ontleend. Algemene Voorwaarden Redres de Bouwkunstmakelaar maart 2019 van toepassing.

redres • de bouwkunstmakelaar





VERWONDEREN



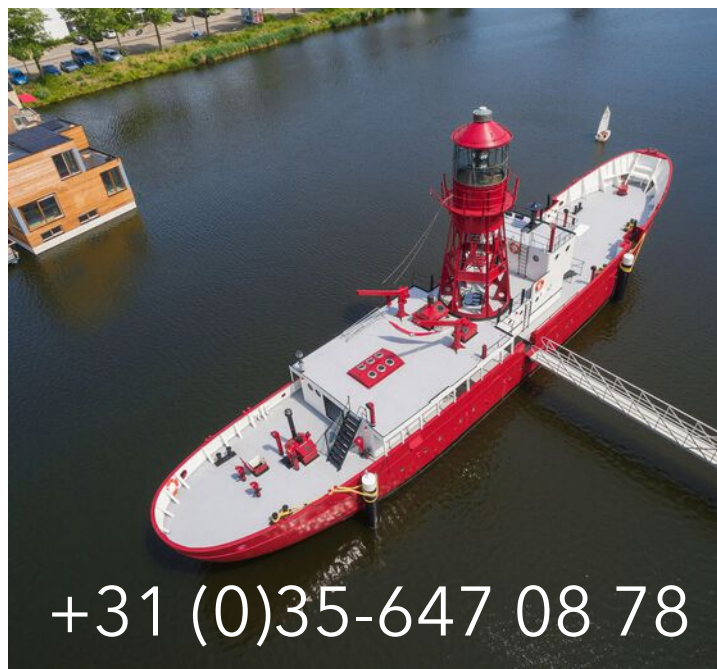
VERLEIDEN



VERKOPEN



info@redres.nl



+31 (0)35-647 08 78



redres • de bouwkunstmakelaar / 
/erigoed /vintage architectuur /design