

Architectonisch uniek woonobject!



Kolpa v|d Hoek

Battennoordsedijk 17
Nieuwe-Tonge

Vraagprijs € 1.950.000,-- k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2013
Soort:	villa
Kamers:	6
Inhoud:	2673 m ³
Woonoppervlakte:	372 m ²
Perceeloppervlakte:	50250 m ²
Overige inpandige ruimte:	254 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	59 m ²
Verwarming:	open haard, vloerverwarming geheel, warmtepomp



Omschrijving

Aan de Battennoordsedijk 17 in Nieuwe-Tonge vindt u een zeldzaam en architectonisch uniek woonobject. Een witte, vrijstaande villa die zich als een kunstwerk opricht in het weidse landschap van Goeree-Overflakkee. De woning staat op een schitterend privéterrein van vijf hectare, met waterpartijen, hoogteverschillen en natuurlijke oevers. Het resultaat is een plek waar rust, ruimte en ontwerpvisie samenkomen in een harmonieuze totaalbeleving.

Wat direct opvalt, is de indrukwekkende glazen gevel van 15 meter breed en 4 meter hoog, die binnen en buiten moeiteloos met elkaar verbindt. Hier leeft u met het landschap, in plaats van ernaar te kijken. De woning is gebouwd in 2013 en ontworpen vanuit duurzaamheid, licht en eenvoud. Elk detail draagt bij aan de serene sfeer die deze woning uitstraalt.

Binnen betreedt u een royale, open leefruimte waarin wonen, koken en ontspannen naadloos in elkaar overvloeien. De BAVA-verlichting is niet alleen een visueel element, maar bevat ook een

geavanceerd ventilatiesysteem dat 24 uur per dag zorgt voor verse lucht. De vloer is uitgerust met een geavanceerd verwarmings- en koelsysteem van ruim 3.200 meter leidingen, verdeeld over 35 groepen. Drie warmtepompen garanderen een aangenaam binnenklimaat, elk seizoen opnieuw.

Rondleiding door de woning

De woonkamer vormt het imposante hart van de woning. De glazen gevel zonder kozijnen laat het uitzicht ongehinderd binnenstromen. Twee grote schuifdeuren bieden directe toegang tot het terras, waardoor de grens tussen binnen en buiten vervaagt. Het hoge plafond en het doorlopende ronde bovenlicht zorgen voor een indrukwekkend gevoel van ruimte en licht. Centraal in de ruimte staat een open haard met warmtewisselaar – sfeervol en efficiënt.

De woonkamer staat direct in verbinding met de centrale hal en een tussenhal die leidt naar de master bedroom en het atelier. Zo vormt deze ruimte niet alleen het ruimtelijke, maar ook het functionele middelpunt van de woning.

De keuken is strak geïntegreerd in het open leefconcept. Deze hoogwaardige Bulthaup-keuken beschikt over een kook- en spoeliland met composieten werkblad en een praktische kastenwand. De uitrusting omvat onder meer een inductiekookplaat, Quooker, combi-oven, stoomoven, grote koelkast, separate vriezer, vaatwasser en royale opbergruimte.

De master bedroom beschikt over een inloopkast en een luxe badkamer met vrijstaand ligbad, dubbele wastafel met meubel en een inloofdouche. Een mozaïekschildering over de gehele wand vormt een kleurrijke blikvanger. Licht, uitzicht en rust staan hier centraal.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruim, licht atelier met uitzicht over het landgoed. Deze inspirerende ruimte beschikt over een kitchenette en biedt dankzij de ligging en verbinding met de tussenhal veel rust en zelfstandigheid, zonder het contact met de rest van het huis te verliezen.

In de andere vleugel van de woning bevindt zich een volledig ingericht gastenverblijf, met een eigen slaapkamer en een ruime badkamer voorzien van ligbad, inloofdouche en wastafel. Hier verblijven gasten in alle privacy, met een directe verbinding naar het hoofdverblijf.

Aangrenzend is een apart kantoor gerealiseerd, met eigen entree, pantry met koelkast en een separaat toilet. Deze ruimte is uitermate geschikt voor werken aan huis en kan tevens dienstdoen als praktijkruimte, gastenverblijf of mantelzorgunit.

Kelder / -1 verdieping

Onder bijna de gehele woning ligt een volwaardige kelderverdieping, die qua ruimte en afwerking ruimschoots uitstijgt boven het gebruikelijke. Via een verlichte oprijlaan rijdt u naar een elektrische deur die toegang biedt tot de inpandige garage. Deze verdieping, met een vrije hoogte van circa drie meter, is ingericht als werkplaats, opslagruimte, autostalling en technische ruimte.

Hier bevindt zich ook het verdeelstation van de vloerverwarming, een centraal stofzuigsysteem en een laadpunt voor elektrische auto's. Alles is overzichtelijk en professioneel aangelegd, met oog voor duurzaamheid en praktisch gebruik. Een vaste trap verbindt de kelder met het woongedeelte.



Het landgoed

Rondom de woning ligt een uniek aangelegd landgoed met meren, strandjes, rietzones en hoogteverschillen die privacy, biodiversiteit en natuurlijke schoonheid combineren. Ooit het laagste punt van Battenoord, werd het terrein opgehoogd met 100.000 kubieke meter grond. De diepe meren en glooiende oevers maken zwemmen, wandelen en genieten van de natuur tot een dagelijks voorrecht.

Aanvullende bijzonderheden

De woning is niet aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel, maar beschikt over een eigen, professioneel aangelegd afvalwatersysteem. Ondergronds bevindt zich een ruime put met zuiveringseenheid die het afvalwater op een milieuvriendelijke manier verwerkt. Dit systeem werkt zelfstandig, en draagt bij aan de onafhankelijkheid van het geheel.

Battenoordsedijk 17 is bovendien aangewezen als een geregistreerd landgoed onder de Natuurschoonwet 1928 (NSW). Deze status biedt aanzienlijke fiscale voordelen voor kopers, zoals vrijstelling van overdrachtsbelasting bij aankoop, en gunstige regelingen in de inkomsten- en vermogensbelasting (box 3).

Daarnaast gelden er onder voorwaarden voordelen bij schenk- en erfbelasting. De NSW-status draagt niet alleen bij aan de instandhouding van het unieke karakter van het landgoed, maar maakt het ook fiscaal aantrekkelijk voor lange termijn bezit.

Deze villa is geen traditionele woning, maar een zeldzaam totaalconcept.

Een plek voor wie zoekt naar ruimte, rust, inspiratie en onafhankelijkheid. Een harmonieus samenspel van architectuur, techniek en landschap – klaar voor een nieuwe bewoner die deze bijzondere woonbeleving weet te waarderen en voort te zetten.

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.

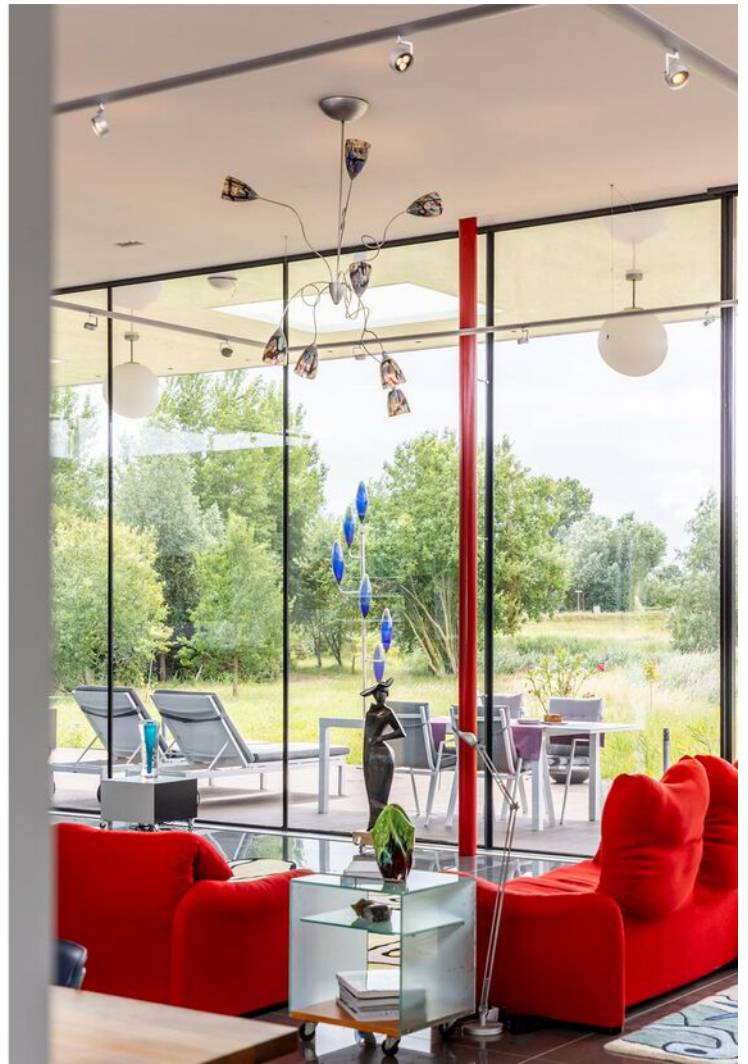
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.



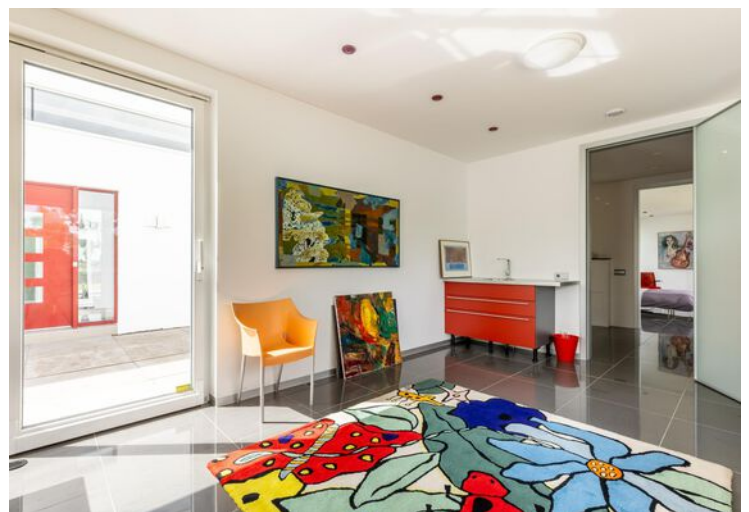
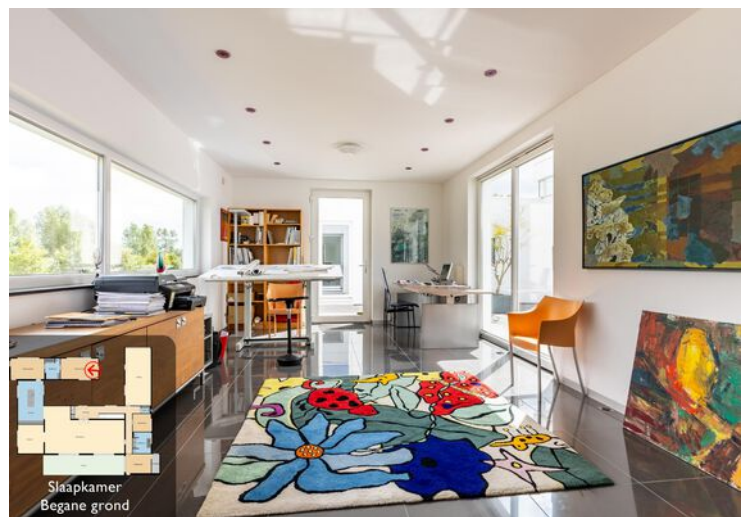


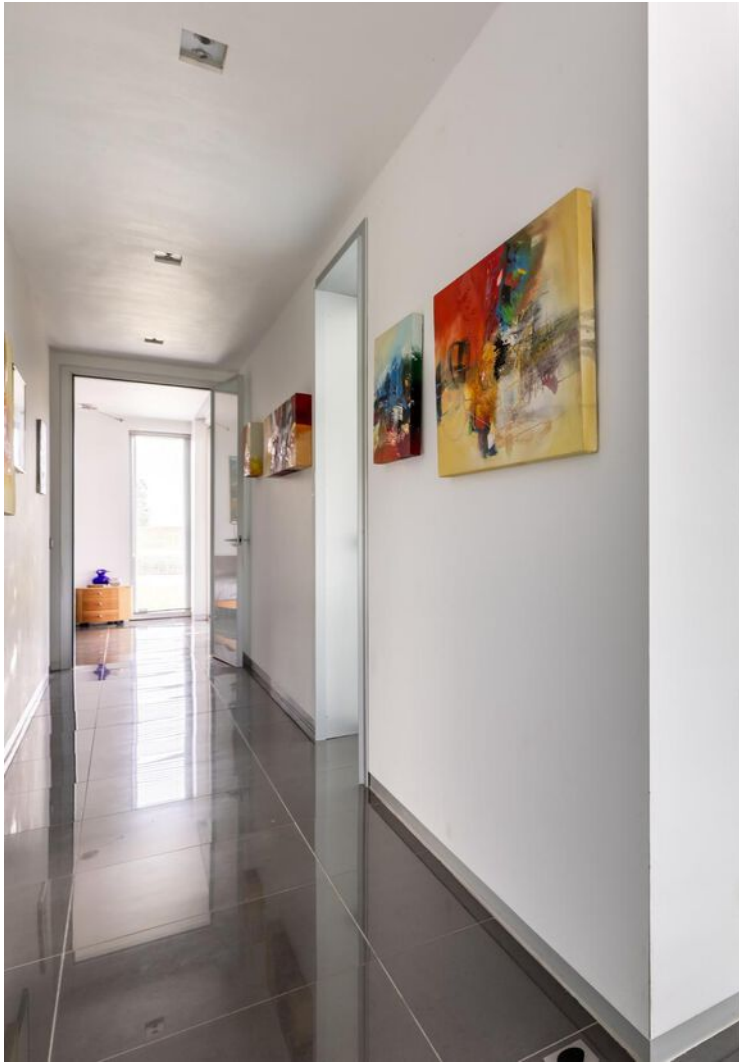




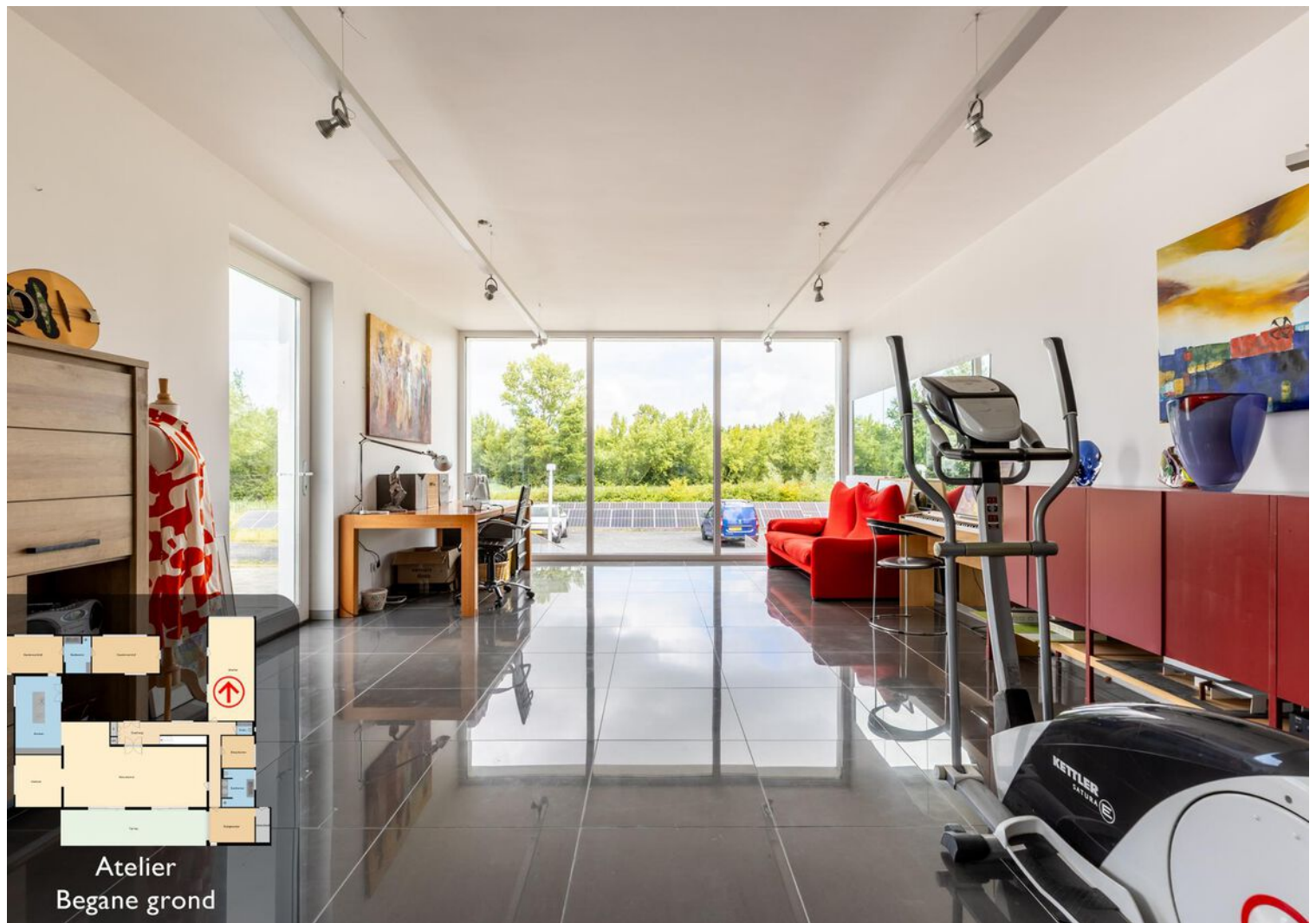


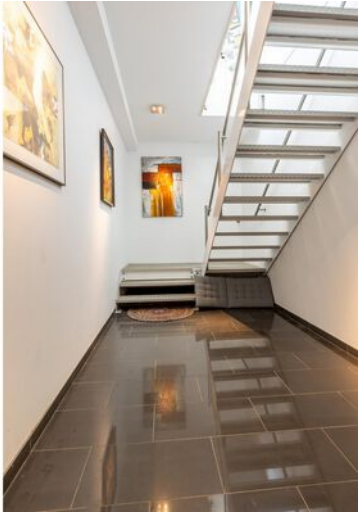


























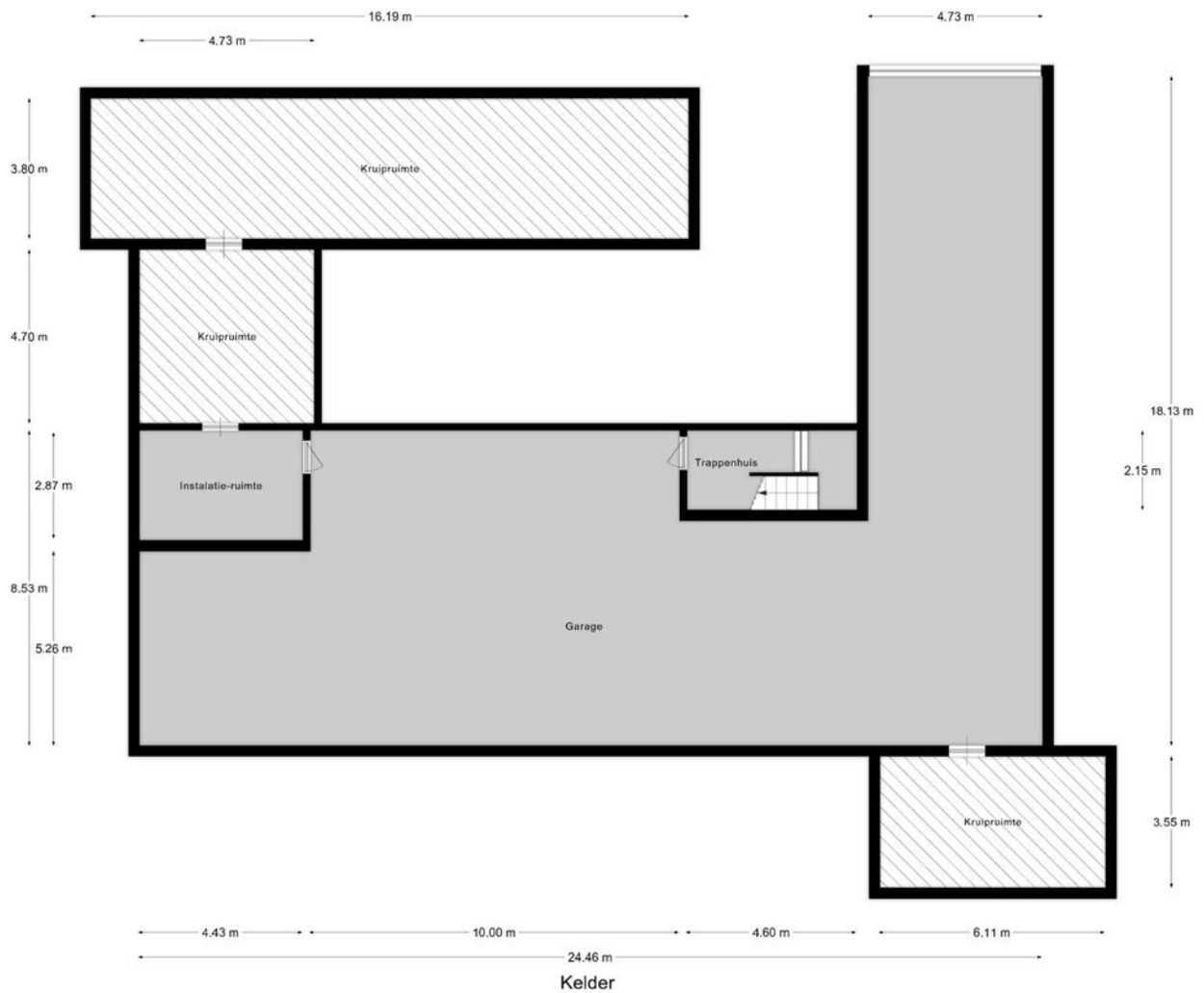


Plattegrond



Begane Grond

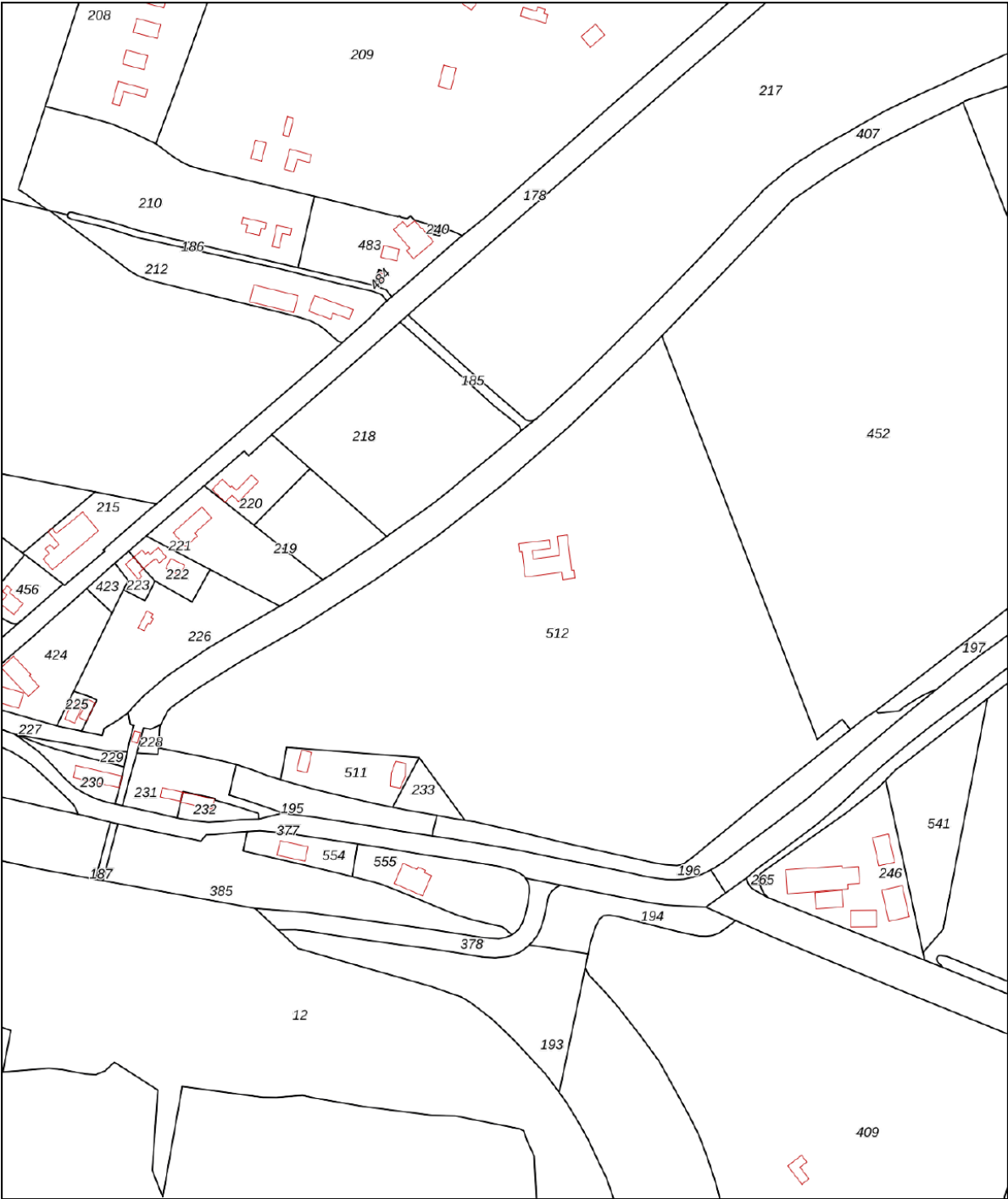
Plattegrond



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: 2800

Kadastrale gemeente Nieuwe Tonge

Sectie F

Perceel 512

kadaster



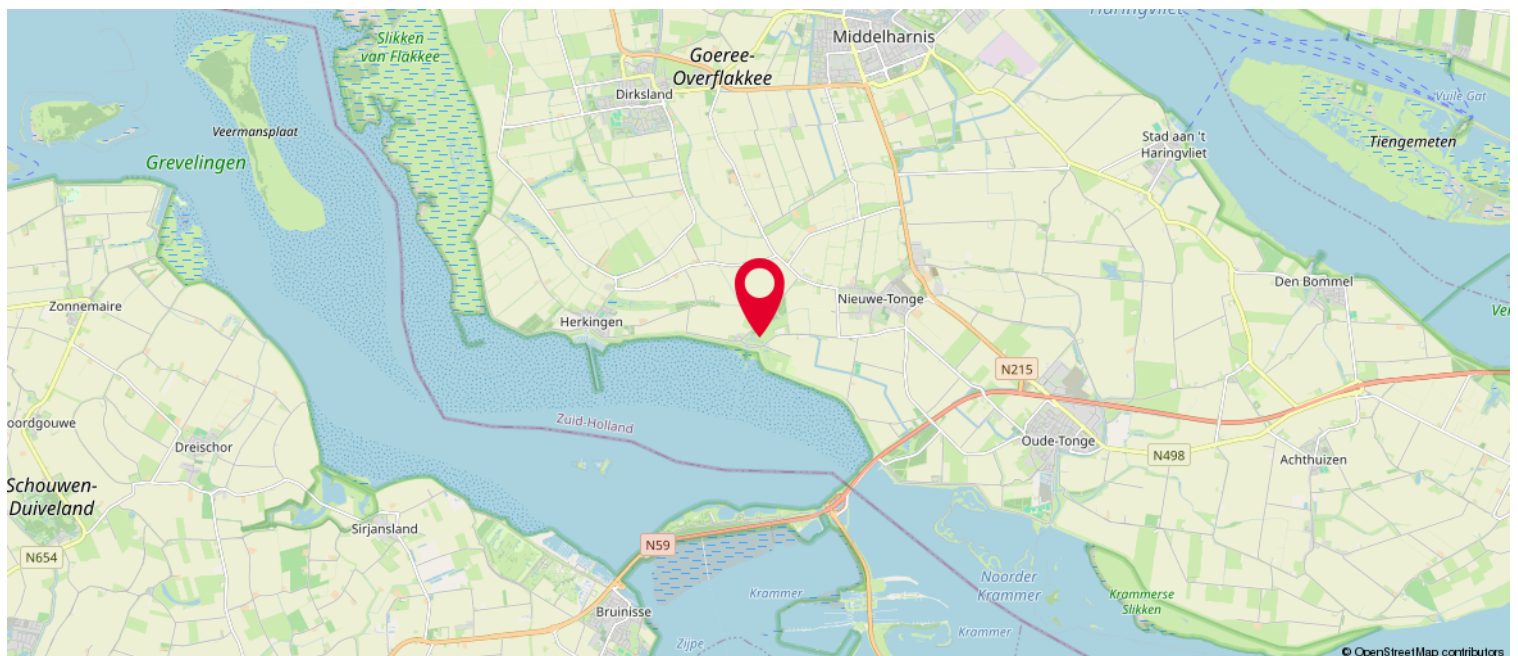
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 april 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart

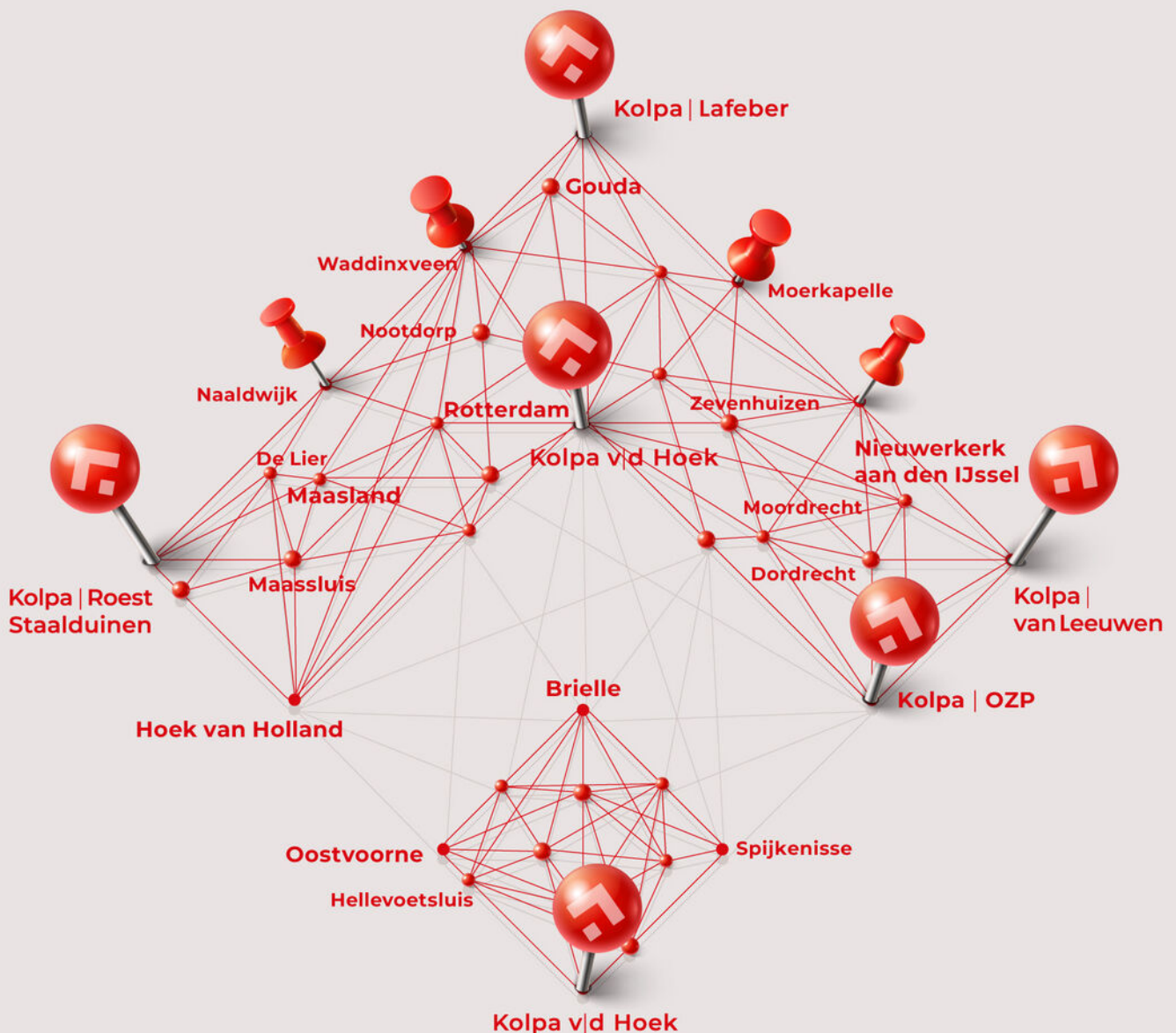


Over ons

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