

Kluswoning



Kolpa v/d Hoek

Oostdijk 80
Hellevoetsluis

vraagprijs:
€ 385.000,-- k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



| | |
|---------------------|--------------------|
| Bouwjaar: | -1906 |
| Soort: | woonboerderij |
| Kamers: | 2 |
| Inhoud: | 202 m ³ |
| Woonoppervlakte: | 47 m ² |
| Perceeloppervlakte: | 620 m ² |
| Externe berguimte: | 53 m ² |
| Isolatie: | geen isolatie |



Omschrijving

Vrijstaand woonboerderijtje in slechte staat met de mogelijkheid van de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning.

Om de mogelijkheden van een 2/1 kapwoning te bespreken kunt u een concept aanvraag doen bij de gemeente.

Totale perceeloppervlakte: 620 m².
Bouwhoogte hoofdgebouw max 9 meter,
gothoogte max. 6 meter.
Het bouwvlak bedraagt 50 m² voor het
hoofdgebouw en extra bebouwingsmogelijk
buiten het bouwvlak in het achtererfgebied.

In de koopakte zal de as is where is clause worden opgenomen.

Eisen omgevingsplan:

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Wonen, in de vorm van twee-onder-één kap woningen en vrijstaande woningen;

b. bijbehorende voorzieningen zoals groen, water, parkeervoorziening, speelvoorziening en verharding.

14.1.2 Gebouwen mogen worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep of een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd;
- b. het vloeroppervlak ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf of een aan huis gebonden beroep maximaal 25 m² mag bedragen;
- c. detailhandel slechts is toegestaan voor zover deze beperkt blijft tot een beperkte verkoop en in direct verband staat met het aan huis verbonden beroep of het aan huis verbonden bedrijf.

14.2 Bouwregels binnen het bouwvlak:

14.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen en de volgende bepalingen:

- a. Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden tenzij ter plaatse van de aanduiding

'maximale bebouwingspercentage (%)' een ander maximaal bebouwingspercentage is aangegeven, met dien verstande dat parkeren volledig op eigen erf dient plaats te vinden; Het bouwvlak mag maximaal voor 50% bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 40 m². Voor percelen met een oppervlakte van 700m² of meer, mag het gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per bouwperceel niet meer bedragen dan 80 m²;

c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;

d. het is niet toegestaan om hoofdgebouwen te splitsen in meerdere woningen met uitzondering van het bepaalde onder lid 14.4.1;

e. Indien de bestaande hoogten en afstanden meer bedragen dan maximaal is toegestaan op grond van het bepaalde onder a tot en met d, dan bedragen de bestaande hoogten en afstanden de maximale hoogten en afstanden.

14.2.2 Bouwregels buiten het bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak gelden de aanduidingen en volgende bepalingen:

a. Bijbehorende bouwwerken mogen buiten het bouwvlak uitsluitend in het achtererfgebied

worden gebouwd;

b. Bijbehorende bouwwerken achter en aansluitend op het bouwvlak mogen het bouwvlak met niet meer dan 2,5 meter overschrijden;

c. De gronden in het achtererfgebied mogen per bouwperceel voor maximaal 50% worden bebouwd;

d. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van het achtererfgebied per bouwperceel niet meer bedragen dan 40 m²;

e. Bijbehorende bouwwerken dienen bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden opgericht;

f. De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk binnen 2,5 m aansluitend aan een gebouw binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het gebouw binnen het bouwvlak plus 0,3 m, met een maximum bouwhoogte van 4 m;

g. De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 2,5 m buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 4 m bedragen;

h. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte



voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van het gebouw binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1 m;

i. De bouwhoogte van een vlaggenmast mag niet meer bedragen dan 6 meter, waarbij het aantal vlaggenmasten per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 1;

j. Indien de bestaande hoogten en afstanden meer bedragen dan maximaal is toegestaan op grond van het bepaalde onder a tot en met i, dan bedragen de bestaande hoogten en afstanden de maximale hoogten en afstanden.

14.3 Nadere eisen:

14.3.1 Ter uitvoering van de doeleinden in artikel 14.1.1 zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 14.2, bij het verlenen van omgevingsvergunningen, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de situering en afmetingen van bouwpercelen.

14.3.2 Nadere eisen kunnen slechts worden gesteld, mits deze eisen binnen de in het plan neergelegde begrenzingen blijven en indien zulks noodzakelijk is in verband met:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;

c. in verband met de verkeers-, sociale- en brandveiligheid;

d. de milieusituatie;

e. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

14.4 Afwijking van de bouwregels:

14.4.1 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen ter afwijking van het bepaalde in artikel 14.2.1 onder b ten behoeve van het splitsen van een vrijstaande woning in twee halfvrijstaande woningen, met dien verstande dat:

- a. de splitsing vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is;
- b. de inhoud van de vrijstaande woning minimaal 800 m³ bedraagt.

14.4.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen ter afwijking van het bepaalde onder artikel 14.1.2 teneinde het vloeroppervlak ten behoeve van aan huis gebonden bedrijf of een aan huis gebonden beroep te vergroten tot 40 m², een en ander met dien verstande dat kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en dat er geen sprake van verkeersaantrekkende werking mag zijn.

14.4.3 De omgevingsvergunning als bedoeld in



14.4.3 De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.4.1 en 14.4.2 wordt uitsluitend verleend indien:

- a. het doel en de uitgangspunten van het plan niet onevenredig worden aangetast;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

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.



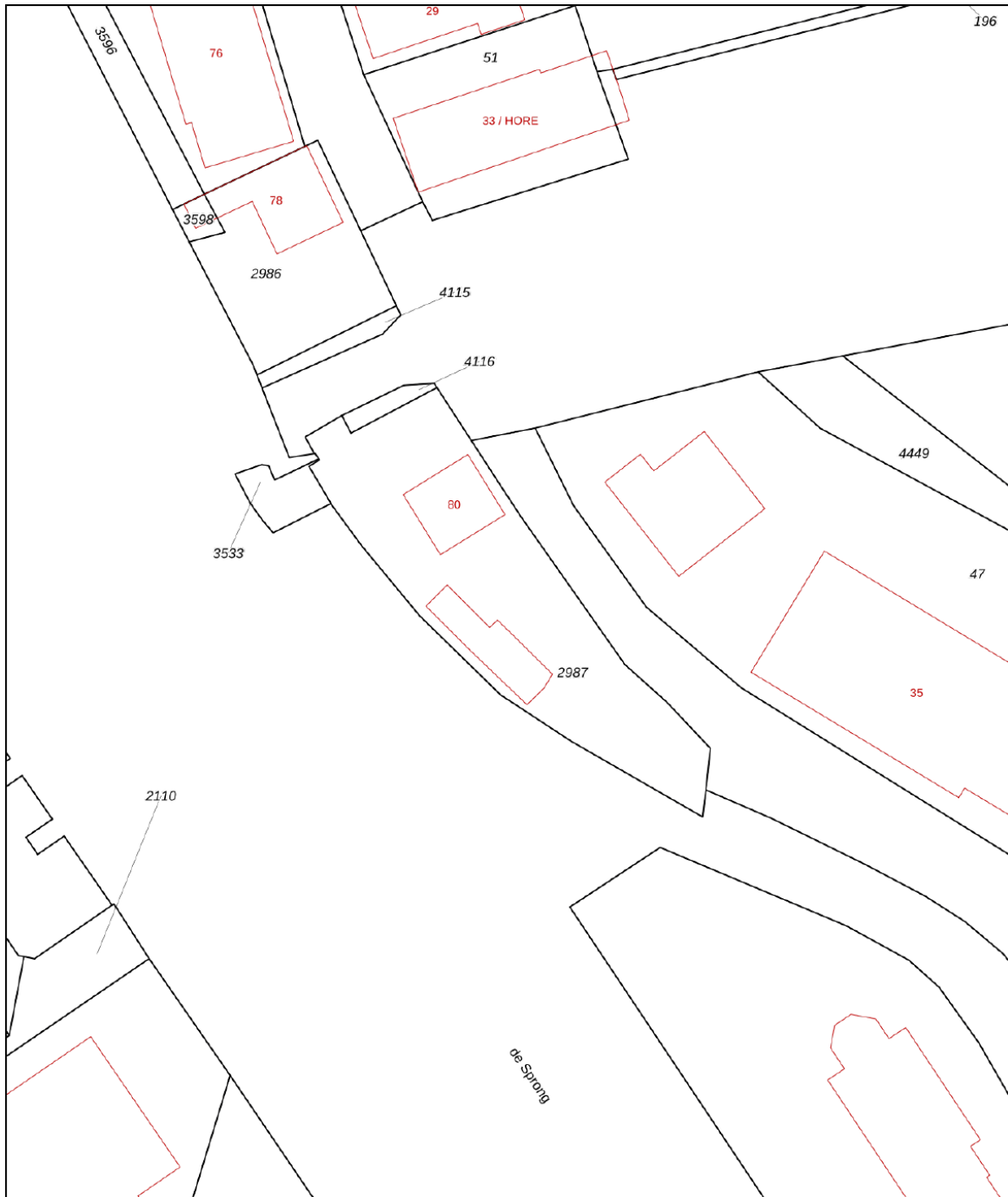









Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

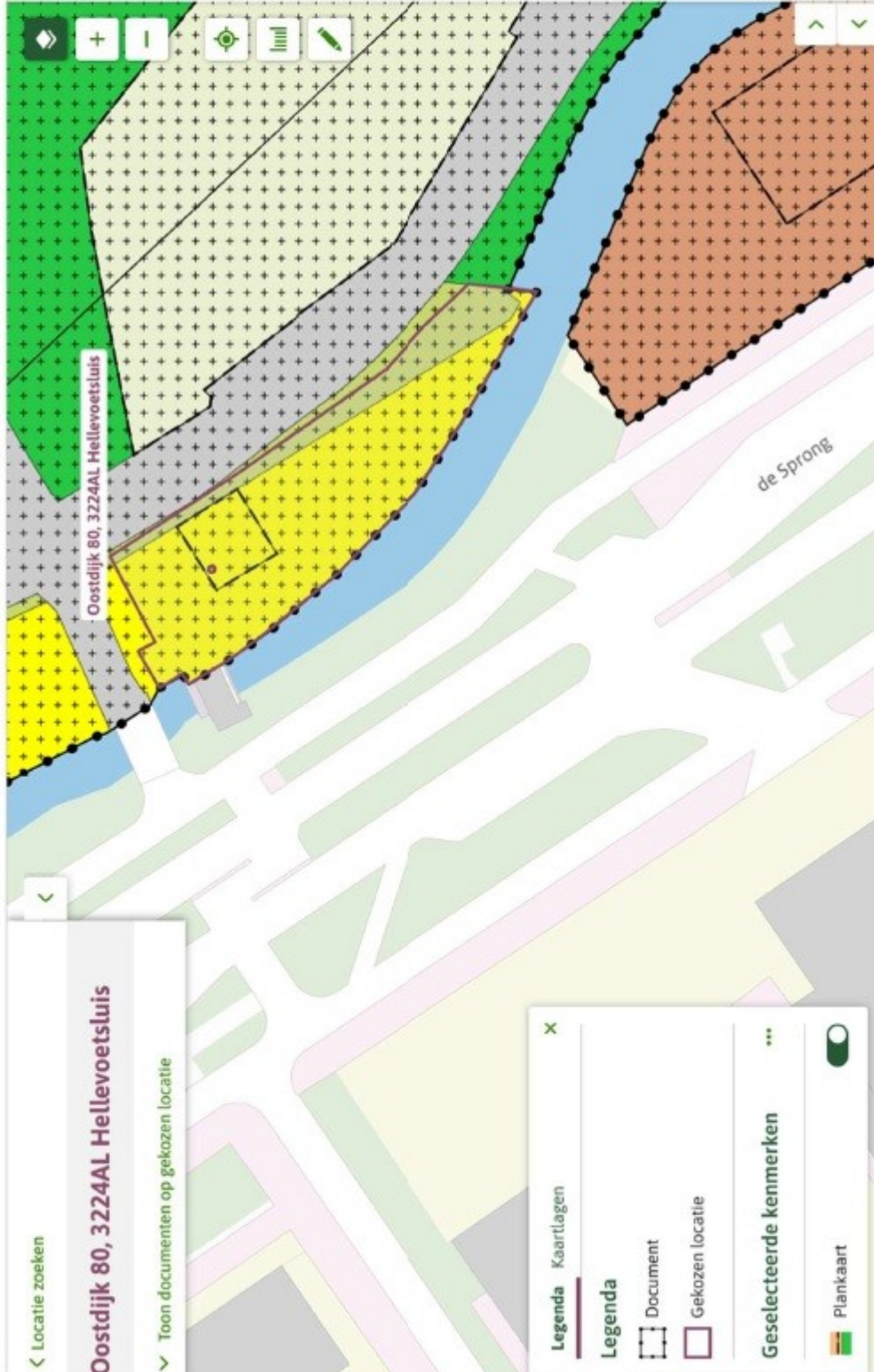
Uw referentie: ---



| | | | |
|---|----------------------------------|------------------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Hellevoetsluis | |
| | Huisnummer | Sectie E | |
|  | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 2987 | |
|  | Voorlopige kadastrale grens | | |
|  | Administratieve kadastrale grens | | |
|  | Bebouwing | | |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 februari 2026
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 zoeken

Oostdijk 80, 3224AL Hellevoetsluis

> Toon documenten op gekozen locatie

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie

Geselecteerde kenmerken ...

Plankaart

De Kooistee

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Tuin

Groen

Wonen - 2

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Maatvoeringen (2)

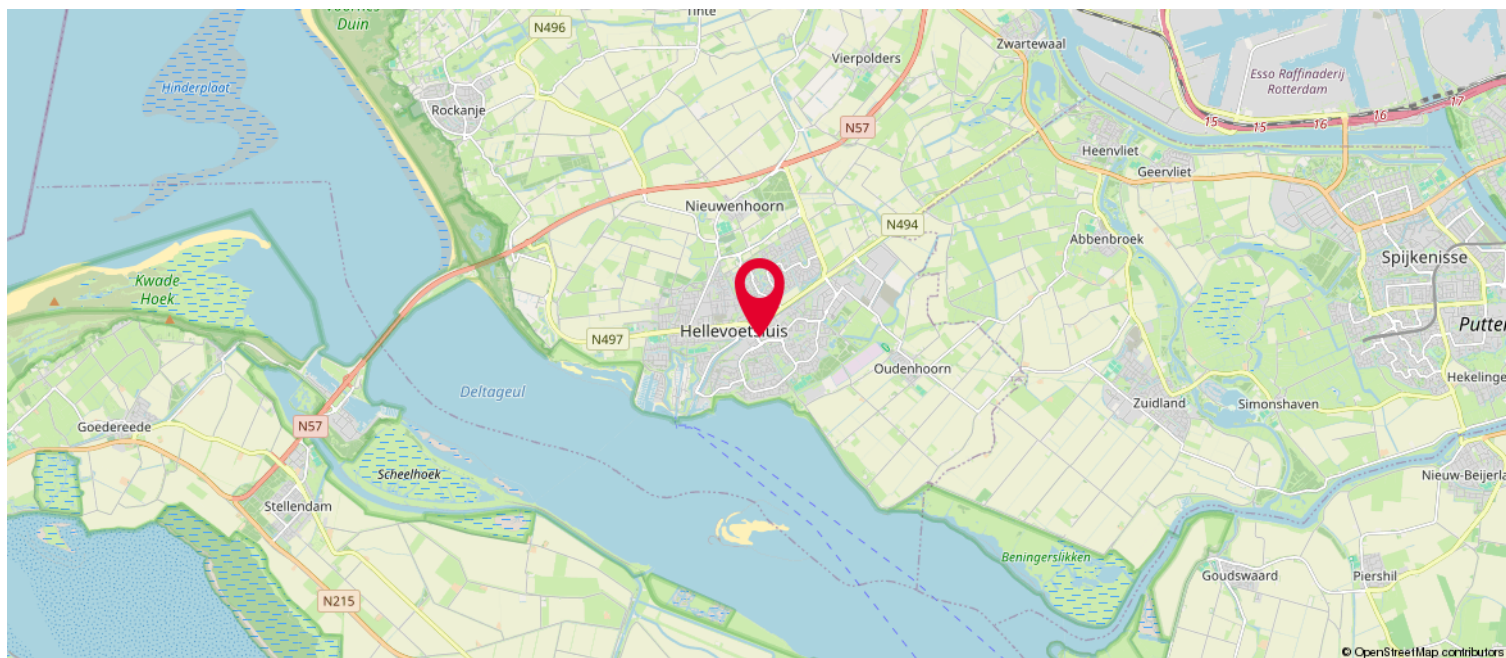
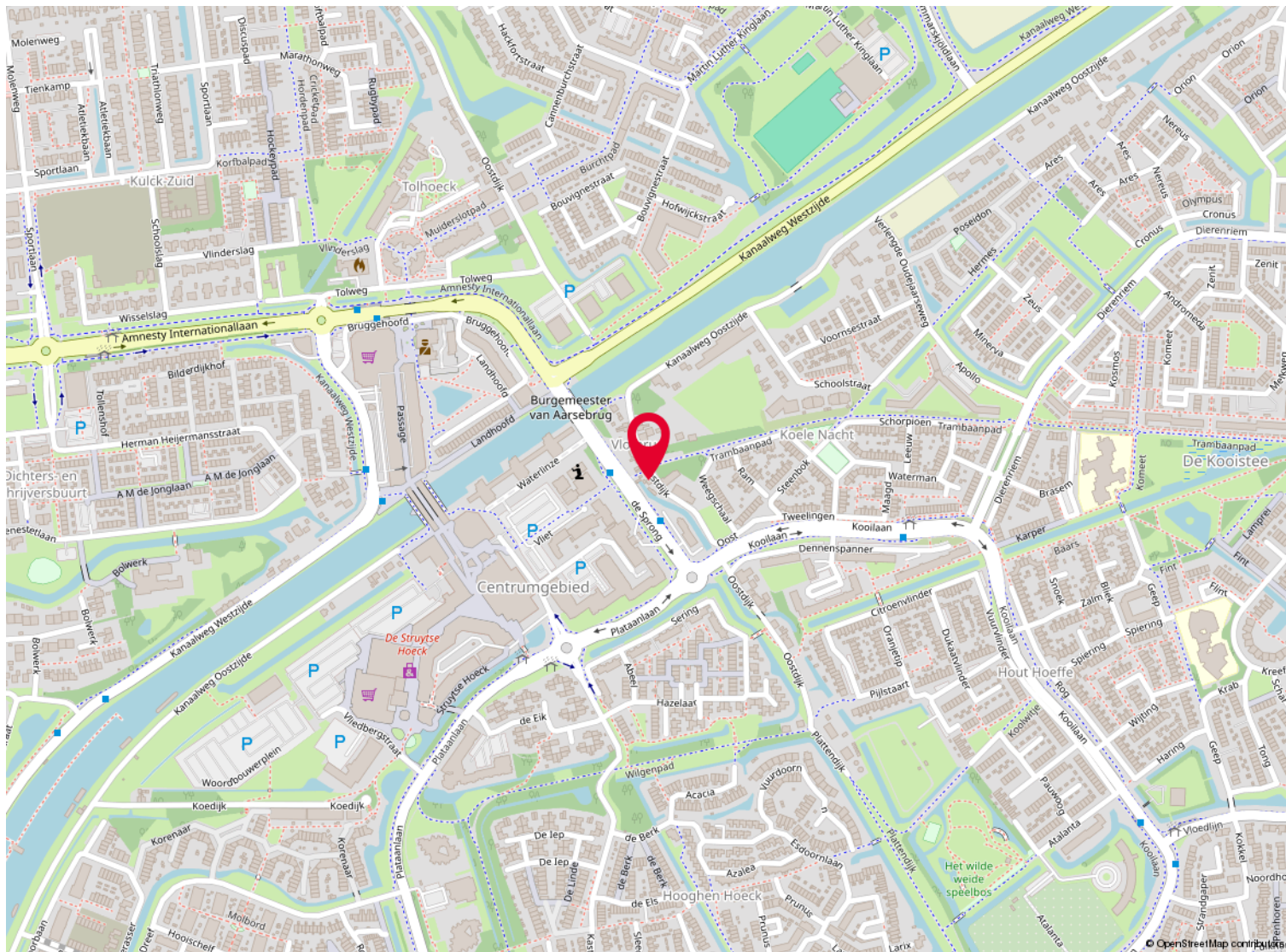
Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m): 9

Maximum goothoogte (m) (1)

Maximum goothoogte (m): 6

Locatie op de kaart



Wonen in Hellevoetsluis

Aan het Haringvliet ligt het pittoreske stadje Hellevoetsluis! Maak kennis met de rijke maritieme historie en het roemruchte verleden van deze unieke vestinghaven. Hellevoetsluis is een oude vestingstad aan het Haringvliet met circa 40.000 inwoners. Door de ligging aan het water is er veel activiteit op het gebied van watersport maar ook de liefhebbers van strand, water en cultuurhistorie kunnen hier hun hart ophalen. De stad is bourgondisch, sfeervol en natuurliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen, want zowel het strand als beschermd duingebied liggen op een steenworp afstand. Voorzieningen als scholen, winkels, openbaar vervoer zijn in de directe omgeving.

Hellevoetsluis vormt een prima uitvalsbasis voor de haven, industrie, Europoort, Maasvlakte en Botlek.





Hellevoetsluis biedt voor elke eter wat wils. Gaat u voor een culinaire avond of kiest u voor uw eigen smaak! Ook voor een eenvoudig heerlijke daghap kunt u hier prima terecht. Voor een avond op stap is er voldoende te beleven. Heerlijke livemuziek, lekker dansen of een biertje drinken in een van de cafés. In Hellevoetsluis kun je alle dagen van de week prima winkelen. Op zondagmiddag is een deel van de winkels geopend in de Struytse Hoek. Vrijdagavond is het koopavond en de meeste winkels zijn tot 21.00 uur geopend. Parkeren is overal gratis in Hellevoetsluis.

Uitwaaien, zonnen, zwemmen en wandelen. In Hellevoetsluis kan het heerlijk! Bezoek het grotere Quackstrand en ervaar de uitgestrektheid van het gebied. Of dompel onder in de gezelligheid van het kleinere strandje in de Vesting. Waar de kinderen het land kunnen veroveren op de piraten speelboot! Hellevoetsluis beschikt over een 6-tal schitterende havens met in totaal zo'n 2.000 ligplaatsen.

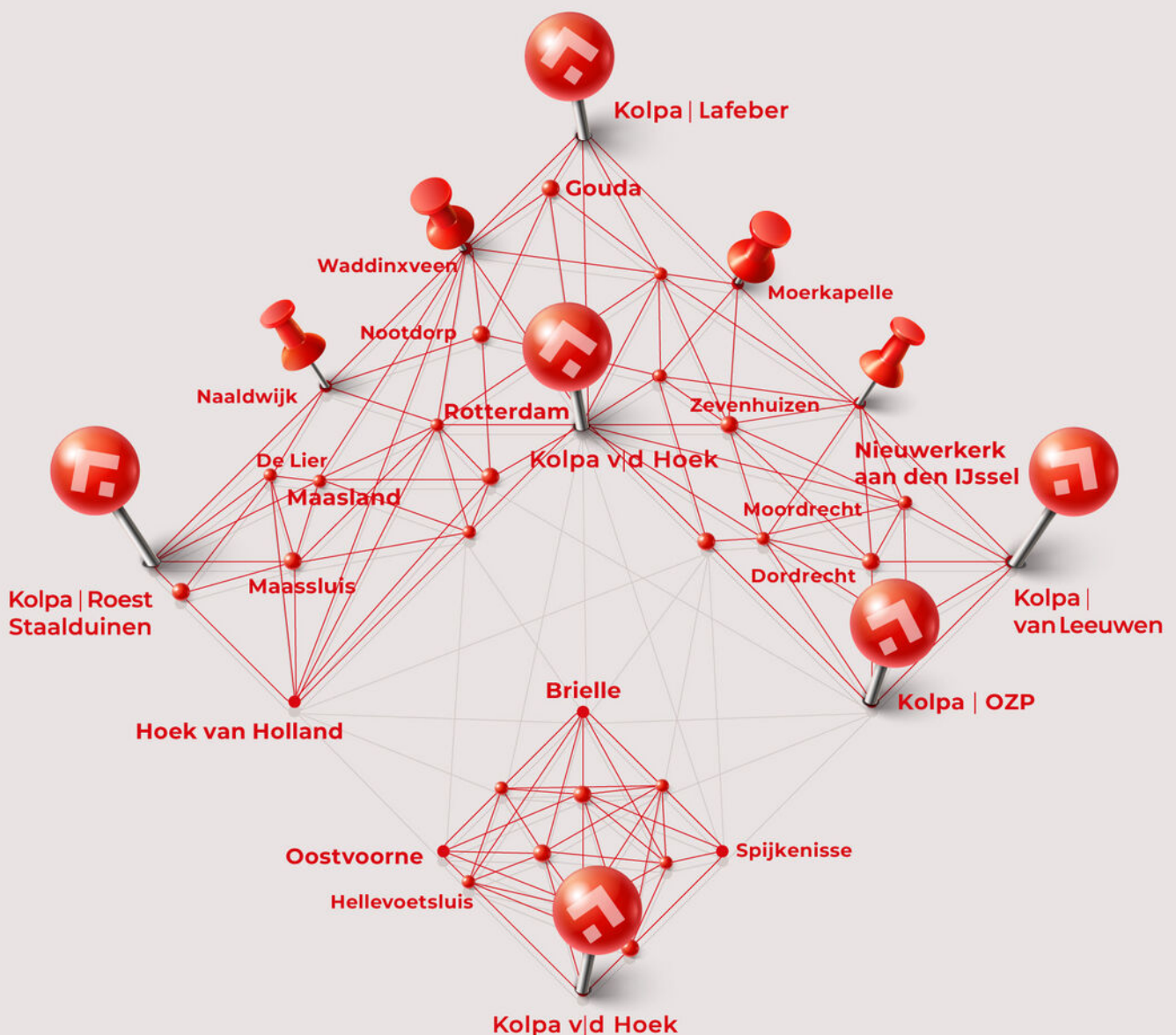


Over ons

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.

Heeft u interesse?



Kolpa v|d Hoek

Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne

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



MAKELAARS ♦ TAXATEURS