

# Vrijstaande villa aan de bosrand



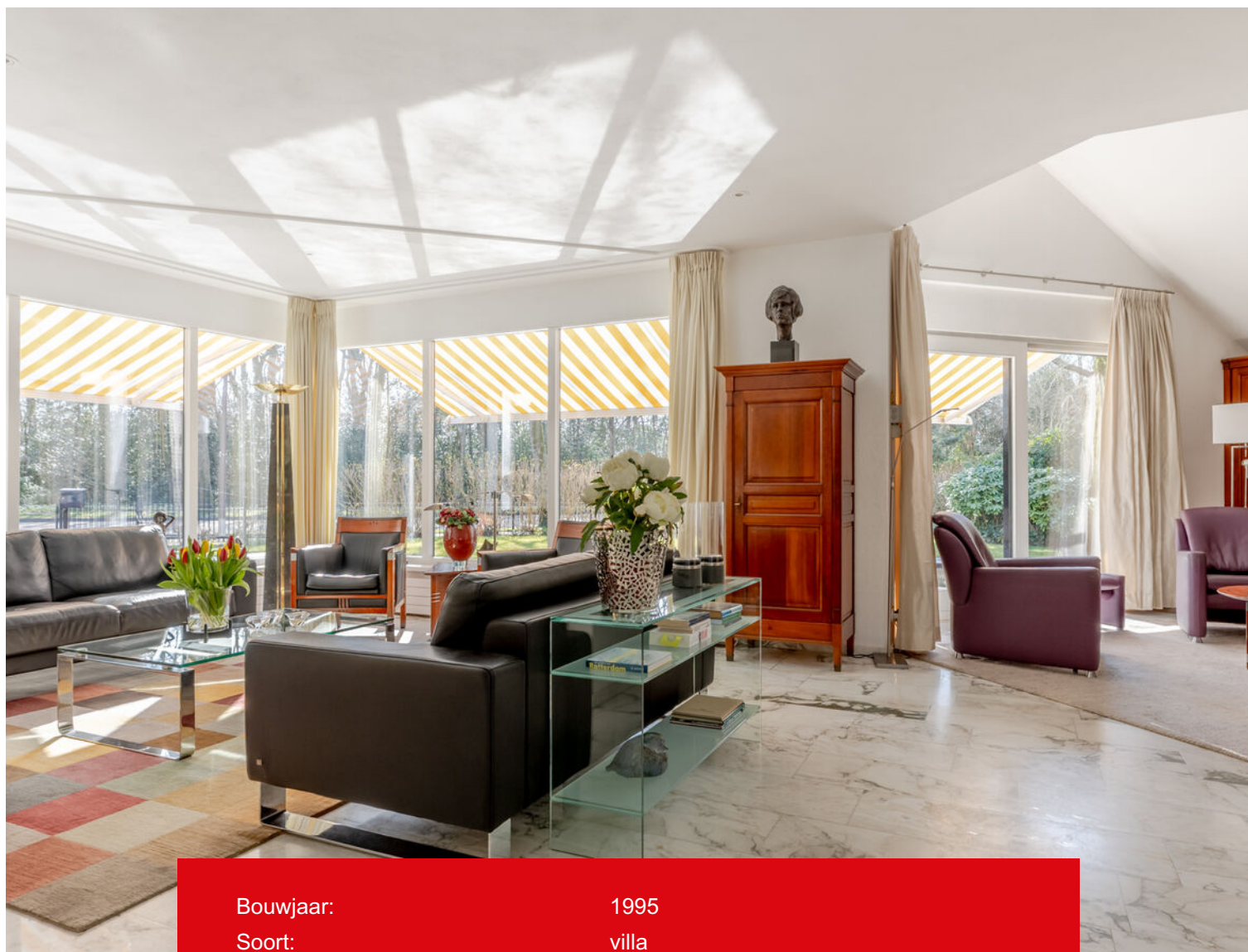
**Kolpa v|d Hoek**

Zeeweg 18 A  
Oostvoorne

vraagprijs:  
€ 1.595.000,-- k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1995
Soort:	villa
Kamers:	6
Inhoud:	876 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	236 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	1040 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	10 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	44 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard



## Omschrijving

Wonen op één van de mooiste plekjes van Oostvoorne aan de rand van het Mildenburgbos wordt mogelijk in deze stijlvolle onder architectuur gebouwde vrijstaande woning met grote vrijstaande garage, gelegen op een bijzonder royaal perceel van wel 1.040 m<sup>2</sup>.

De woning is ontworpen door de Oostvoornse architect Driek ter Smitte en dat ziet u terug in de doordachte indeling, prachtige lichtinval en het hoogwaardige afwerkingsniveau.

U woont hier aan de groene en brede Zeeweg, in een ruim opgezette woonomgeving met veel privacy en een schitterende natuurlijke omgeving.

Deze woning biedt uitzonderlijk veel ruimte. Op de begane grond vindt u een ruime slaapkamer met badkamer ensuite, waardoor gelijkvloers wonen mogelijk is. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een ruime berging, een extra kantoorruimte met vide, een nette badkamer en een separaat toilet. Via een vlizotrap bereikt u bovendien een royale

bergzolder over de volledige lengte van de woning.

Oostvoorne staat bekend om zijn rust, brede lanen en prachtige natuur. Het historische Mildenburgbos ligt op korte afstand en nodigt uit tot wandelen, fietsen en ontspannen. Ook duinen, strand en recreatiegebieden liggen binnen handbereik. Hier woont u dus in alle rust, maar met het beste van de natuur om de hoek, en op korte loopafstand van de dorpskern.

Binnen ervaart u een luxe sfeer door de marmeren/Italiaanse Calacatta marmere vloer met vloerverwarming, de lichte woonkamer met twee zithoeken, glazen erkers en de hoogwaardige afwerking. De woning is voorzien van HR++ glas, een gasgestookte haard (met optie voor een open haard) en een alarmsysteem.

De tuin rondom is onder architectuur aangelegd en vormt een groene oase met diverse zitjes, vijvers en volwassen beplanting. Achterin de tuin

staat een aluminium veranda met zonwering en verlichting, ideaal voor lange avonden buiten. De zonwering aan de voorzijde van de woning reageert automatisch op zon en wind en de tuinverlichting werkt op een schemerschakelaar. De diepe oprit biedt ruimte voor meerdere auto's en is afsluitbaar met een elektronisch op afstand bedienbaar hekwerk.

#### INDELING:

##### Begane grond:

U betreedt de woning via de hal, met toegang tot de meterkast, het toilet met fonteintje, schuifwandenkast met garderobe, marmeren trap naar de verdieping en toegang tot het woongedeelte.

De woonkamer is ruim en licht, beschikt over twee aparte zithoeken en biedt aan de achterzijde ruimte voor een eettafel.

De gehele begane grond is voorzien van een marmeren Calacatta marmeren vloer met vloerverwarming, met uitzondering van de slaapkamer op de begane grond.

De keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een deur naar de tuin. De keuken heeft een speelse opstelling met aan twee zijdes een hoge kastenwand met een wijnklimaatkast, twee combi-ovens, grote

koelkast en grote vriezer.

Aan de andere zijde een keuken in U-opstelling met een 5-pits gaskookplaat, kraan met quooker, vaatwasser en het geheel is afgewerkt met een granieten aanrechtblad.

Aan de achterzijde is de slaapkamer met badkamer ensuite. In de slaapkamer is een grote vaste kastenwand.

Vanuit de slaapkamer toegang tot de badkamer ensuite. Deze is compleet uitgevoerd met een ruime inloopdouche met glazen wand en zitje, toilet, elektrische designradiator, dubbele wastafel met meubel, spiegelkast en elektrische vloerverwarming.

##### Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de drie slaapkamers en de werkkamer.

De werkkamer is een lichte open ruimte met een vide die uitkijkt over de woonkamer, wat zorgt voor een open en lichte verbinding tussen de verdiepingen. Verder zijn er drie slaapkamers die allemaal toegang hebben tot een dakterras, is er een aparte berging, separaat toilet en een badkamer.

De badkamer heeft een douche, toilet, en een wastafel met meubel.



Tweede verdieping:

Via een vlizotrap bereikt u de tweede verdieping: een grote bergzolder die over de volledige lengte van de woning loopt.

Tuin:

De tuin rondom de woning is volledig onder architectuur aangelegd en biedt diverse terrassen, sfeervolle zitjes, meerdere vijvers en mooie zichtlijnen.

De aluminium veranda met zonwering en verlichting maakt het mogelijk om het hele jaar door comfortabel buiten te zitten.

De automatische zon- en wind gestuurde zonwering aan de voorzijde van de woning en de tuinverlichting op schemerschakelaar zorgen voor extra gemak.

De oprit biedt ruimte voor meerdere auto's en is afsluitbaar met een elektrische poort.

Garage:

De vrijstaande garage is solide gebouwd met een betonnen vloer, dubbel steens muren en een automatische deur.

De raampartijen in de garage hebben dezelfde vorm als de erkers van de woning.

De garage is geschikt voor stalling, hobby of werkruimte en is vanaf buiten goed toegankelijk.

Wij behartigen de belangen van de verkopende partij.

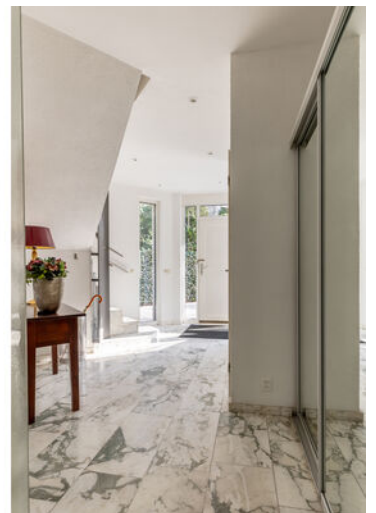
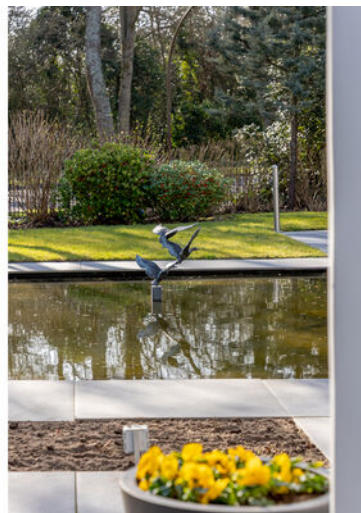
Neem uw eigen NVM aankoop makelaar mee!

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

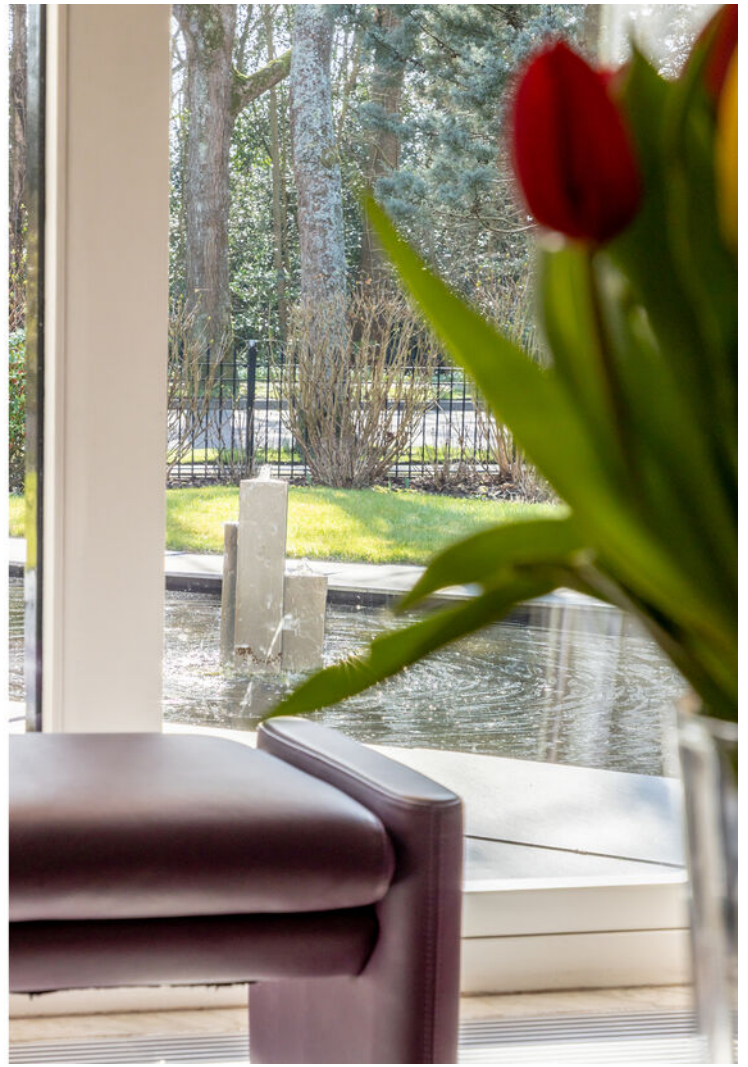
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.



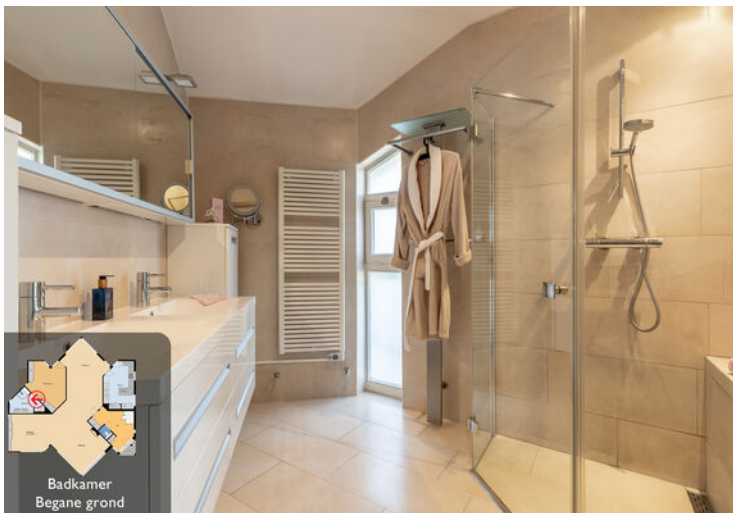


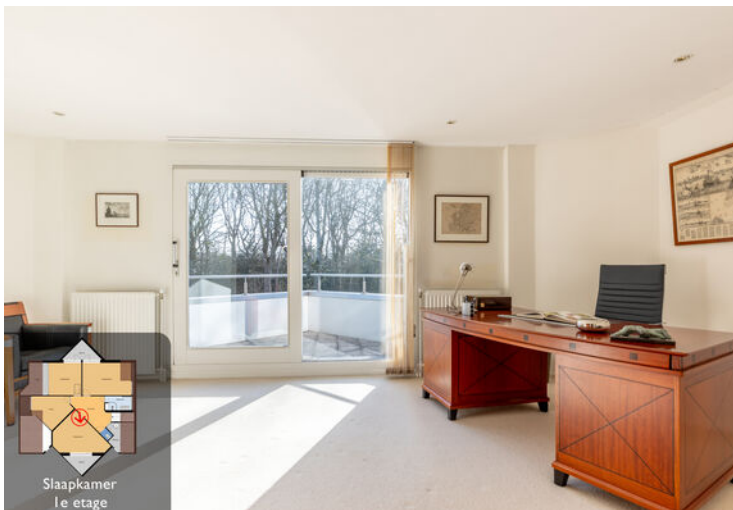


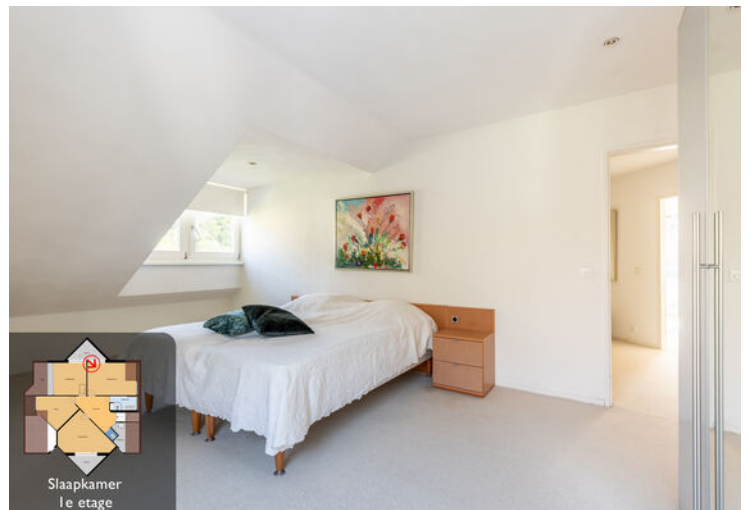


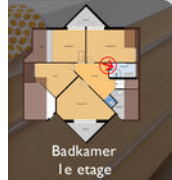
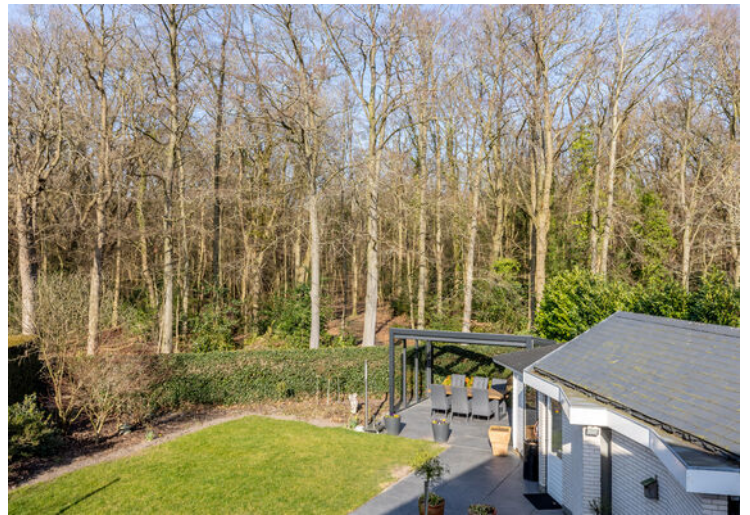




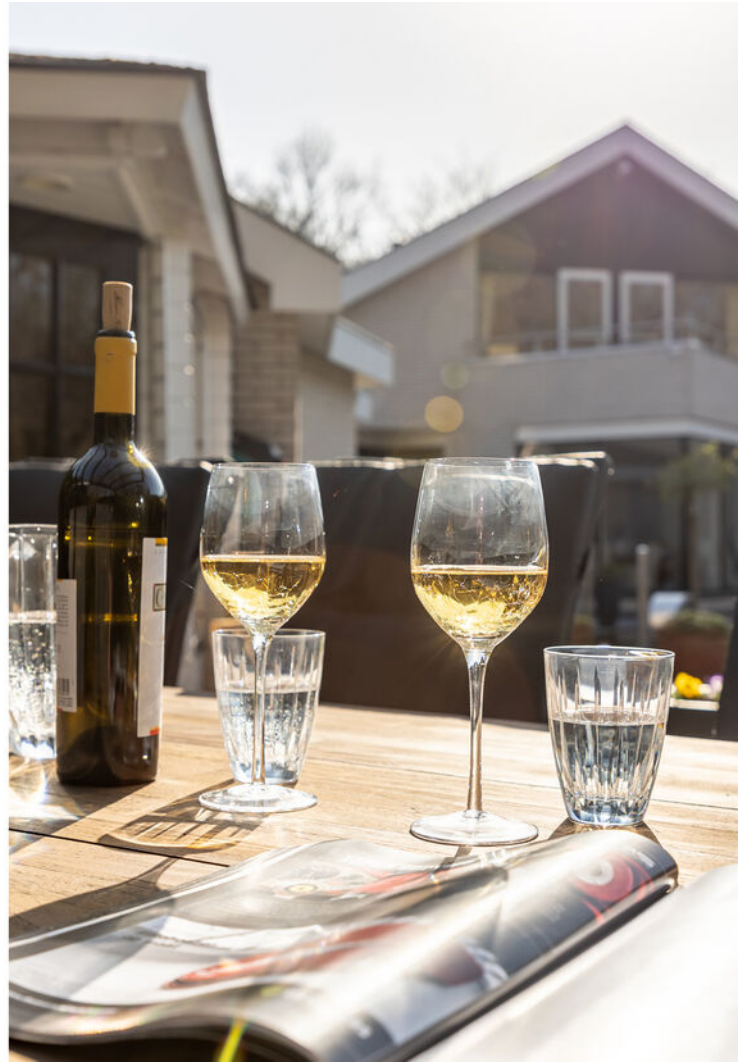














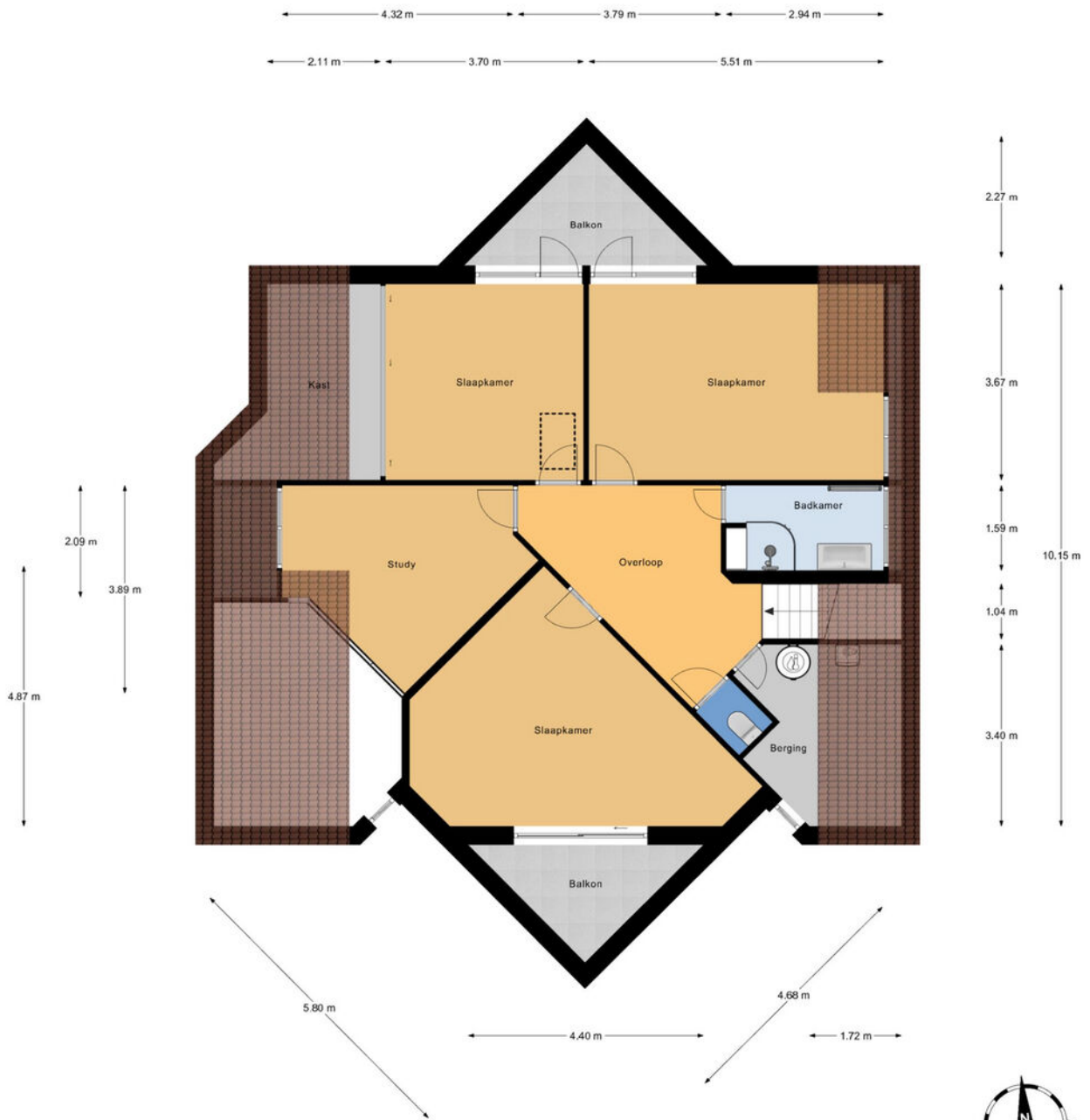
# Plattegrond



Begane grond  
h = 2.66 m  
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



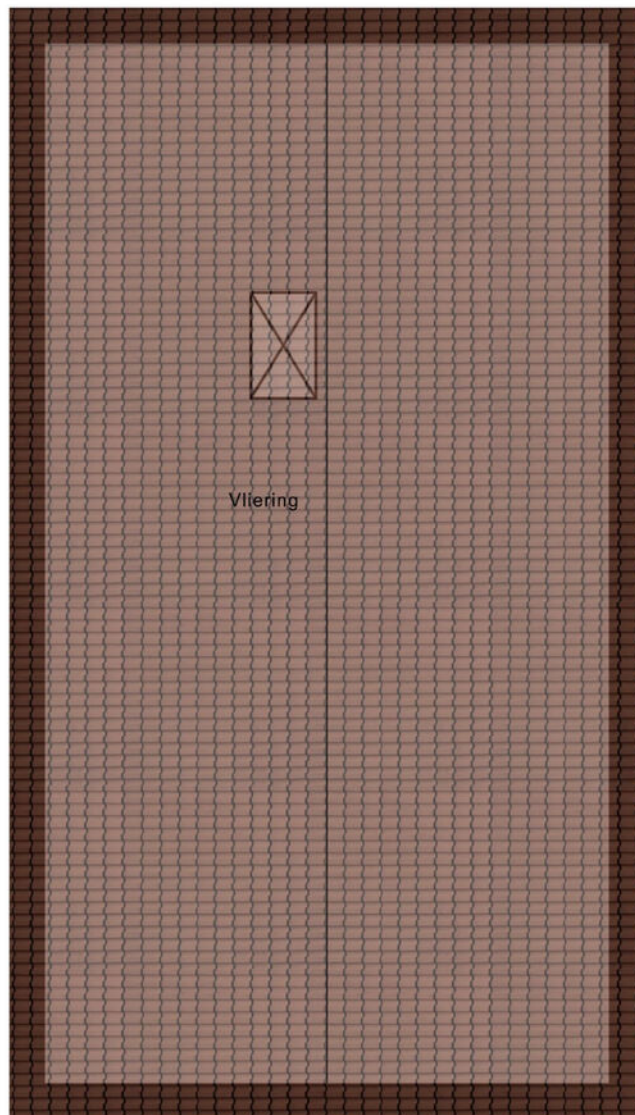
1e Verdieping  
h = 2.45 m  
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

← 5.52 m →



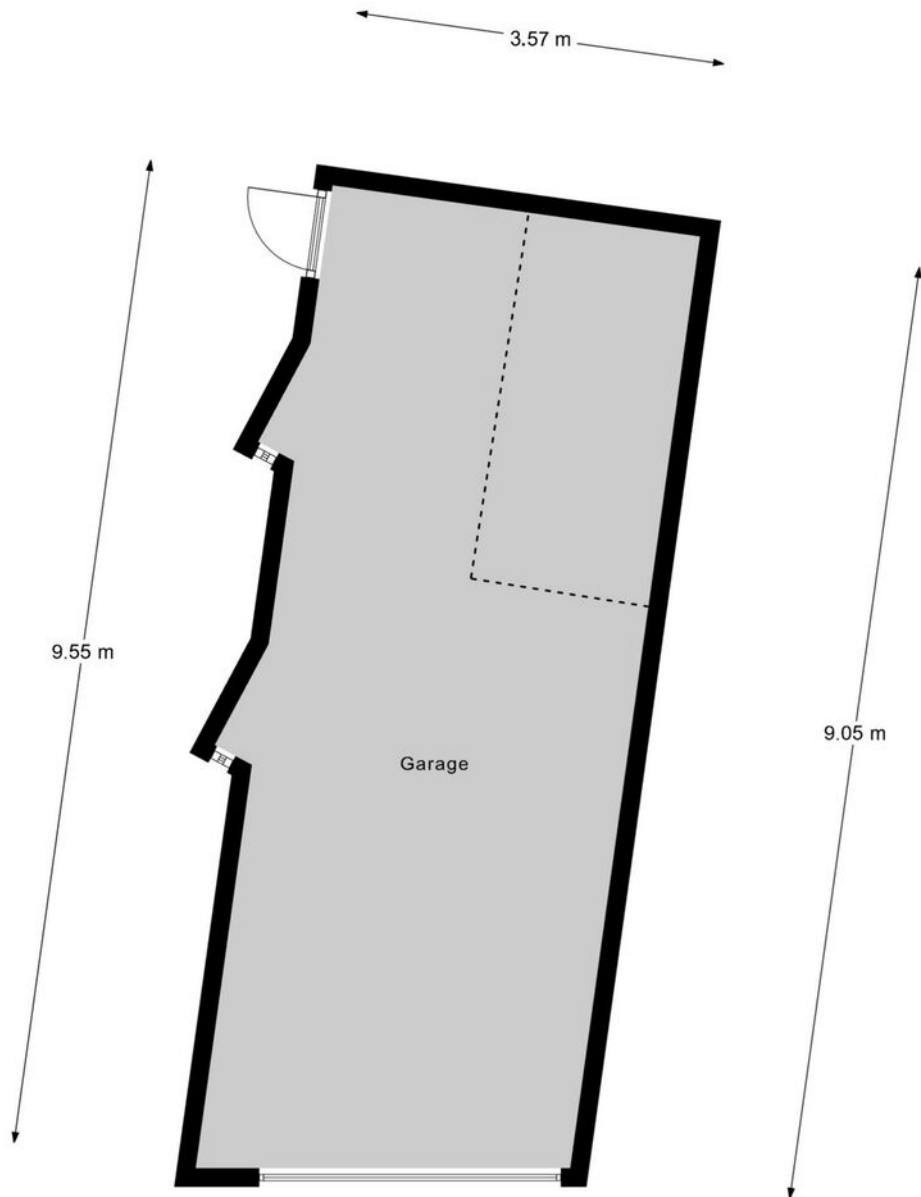
10.15 m

Vliering  
h nok = 1,50 m  
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond



Garage  
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.










# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

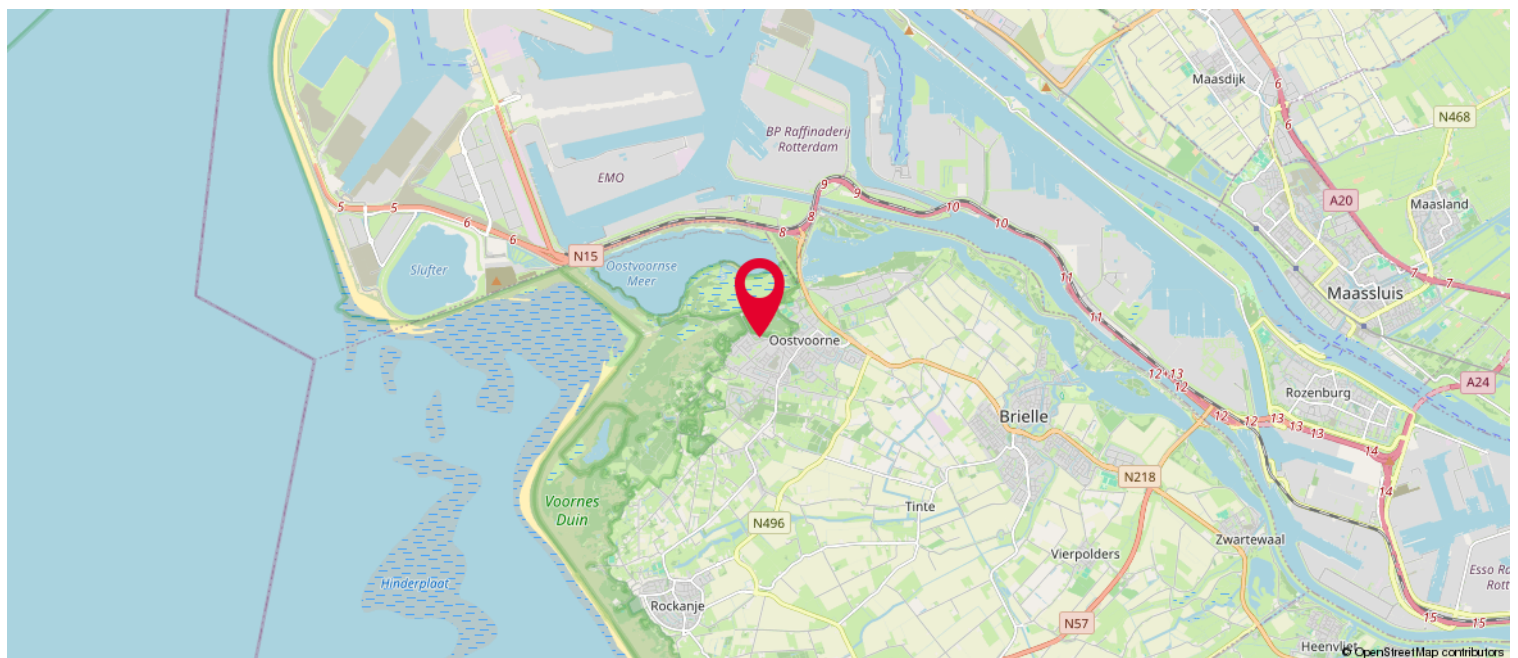


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oostvoorne	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5549	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 januari 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 op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kastenwand in woonkamer			X
- kastenwand jn slaapkamer begane grond			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- wijnkoelkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
aluminium overkapping achtertuin	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- kunst/ beelden		X	
- tuinmeubilair			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, Europort, 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.

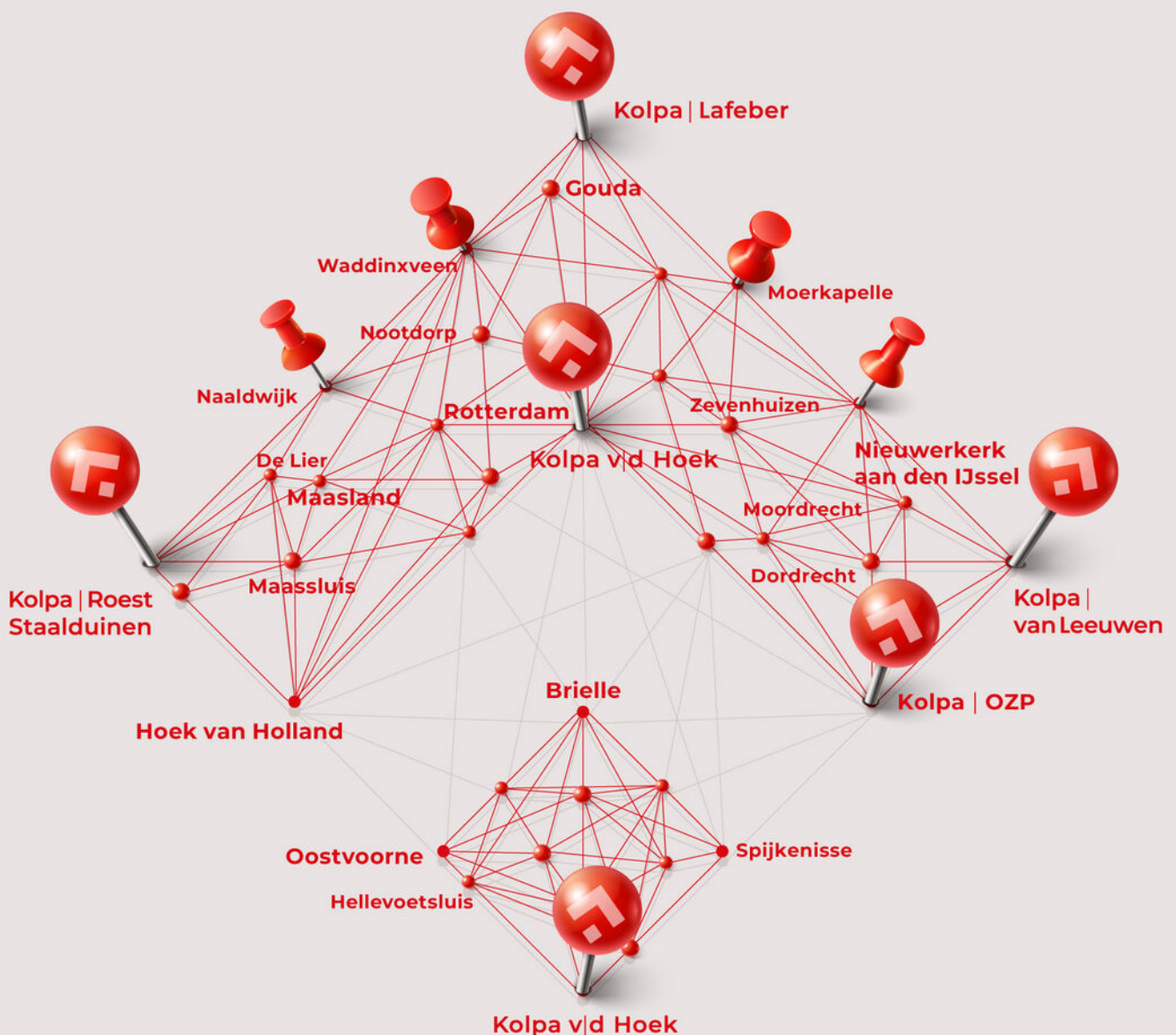


# Over ons

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](http://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**