

# TE KOOP



## Westerweg 11, Ouddorp

Vraagprijs € 1.050.000 k.k.

Tanis & Akershoek Makelaardij  
088-4969300  
[www.tanisakershoek.nl](http://www.tanisakershoek.nl)  
[info@tanisakershoek.nl](mailto:info@tanisakershoek.nl)





*“Kom binnenkijken!”*



## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**195 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**7465 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**933 m<sup>3</sup>**

Energie label  
-

## > Omschrijving

Welkom aan de Westerweg 11 in Ouddorp, een unieke combinatie van ruimte, natuur en comfort, op korte afstand van de zee.

U treft hier een halfvrijstaande woning die in de periode 2007-2009 aanzienlijk is vergroot en in 2018 verder is uitgebreid met een bijkeuken en een tuinkamer, waardoor een verrassend ruime en veelzijdige leefomgeving is ontstaan die u vanaf de voorzijde niet direct vermoedt.

De woning staat op een riant perceel van maar liefst 7.465 m<sup>2</sup> eigen grond en ligt op korte afstand van de kilometerslange stranden van de Noordzee, wat bijdraagt aan een heerlijk vrij en landelijk woongevoel.

De indeling is praktisch en speels opgezet met meerdere tussenhallen en twee separate trapopgangen, waardoor het voor- en achterhuis elk een eigen karakter en gebruiksmogelijkheden hebben.

Op de begane grond vindt u onder andere een sfeervolle woonkamer, een ruime woonkeuken, een badkamer en diverse multifunctionele ruimtes. De eerste verdieping is opgesplitst in een voor- en achtergedeelte met meerdere slaapkamers.

Buiten beschikt u over een fraai aangelegde tuin met diverse bijgebouwen, waaronder een paardenwei met stal en twee paardenboxen. De zijtuin biedt daarnaast volop mogelijkheden voor zowel siertuin als het houden van dieren. Dit geheel maakt de woning uitermate geschikt voor liefhebbers van ruimte, rust en buitenleven met tal van gebruiksmogelijkheden.





## INDELING

### BEGANE GROND

Bij aankomst via de voortuin betreedt u de woning via de entree, waar zich de meterkast en een deels betegelde toiletruimte bevinden, uitgevoerd met lichte wandbetegeling, een wandcloset en een fonteintje.

Vanuit hier loopt u door naar de woonkamer, die zich kenmerkt door een strak gestuct plafond met decoratieve elementen en inbouwspots, wat zorgt voor een verzorgde uitstraling. De openslaande deuren verbinden de woonkamer direct met het bestraaete zijterras, waar u een mooi zicht heeft op de tuin en optimaal kunt genieten van het buitenleven.

Aansluitend bereikt u een tussenhal met een vaste trap naar de eerste verdieping van het voorhuis. Op de begane grond bevindt zich tevens een kantoor of slaapkamer met houten vloerdelen en een praktische trapkast, waardoor deze ruimte multifunctioneel inzetbaar is.

Via een tweede tussenhal bereikt u via een vaste trap, de eerste verdieping van de opbouw aan de achterzijde.

Vanuit deze tussenhal op de begane grond is de badkamer toegankelijk, deze is uitgevoerd met lichte wandbetegeling en antracietkleurige plavuizen en voorzien is van een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en een designradiator. Vanuit de badkamer loopt u door naar de technische ruimte, waar de cv-ketel en de unit voor de vloerverwarming met zeven groepen zijn opgesteld.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de royale en lichte woonkeuken, ingericht met een hoek- en wandopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een afzuigkap, vaatwasmachine, een Falcon vijfspots fornuis met grill en twee heteluchtovens, en een koel-/vriescombinatie. De keuken biedt daarnaast volop bergruimte, onder andere in een praktische carrouselkast, en via de schuifpui heeft u direct toegang tot de tuin en het terras met uitzicht over de achterliggende paardenwei.

Vanuit de woonkamer bereikt u een gedeelte van de volledig geïsoleerde aanbouw met mogelijkheden om deze, middels een relatief eenvoudige verbouwing, om te vormen tot een volledig zelfstandig en afsluitbaar woondeel. Hierdoor kunt u bijvoorbeeld een comfortabel gastenverblijf realiseren, een kangeroewoning creëren of een aparte leefruimte inrichten voor de verzorging van ouders of andere familieleden.

Dankzij de bestaande indeling en de aanwezigheid van meerdere voorzieningen is het goed mogelijk om twee woonfuncties van elkaar te scheiden, terwijl beide gebruikers hun eigen privacy behouden. Tegelijkertijd blijft er een praktische verbinding bestaan, waardoor nabijheid en zelfstandigheid op een prettige manier gecombineerd worden.

Deze aanbouw heeft een algemene ruimte met een siergrindvloer, waar zich een voorraadkast en een pantry met warm en koud water en aansluitingen voor het witgoed bevinden. Aangrenzend vindt u de inpandige schuur, voorzien van plavuizen, een wand met ladenkasten en een volledig betegelde toiletruimte met antracietkleurige afwerking.

Aan de achterzijde is in 2018 een sfeervolle tuinkamer gerealiseerd, waar een houtkachel zorgt voor extra warmte en gezelligheid, waardoor dit een fijne plek is om het hele jaar door te verblijven. De begane grond is grotendeels afgewerkt met plavuizen en voorzien van vloerverwarming, met uitzondering van het kantoor of de slaapkamer, de schuur en de tuinkamer.



## 1E VERDIEPING

De eerste verdieping is verdeeld in een voor- en een achtergedeelte, die elk via een eigen trap bereikbaar zijn.

Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer die zich uitstekend leent als rustige slaap- of werkkamer.

Het achterste gedeelte van de verdieping biedt een ruime overloop met houten vloerdelen en een dubbele inloopkast die ideaal is voor het opbergen van kleding en accessoires.

Daarnaast is er een separate toiletruimte met wandcloset en wastafel aanwezig.

De tweede slaapkamer aan deze zijde is voorzien van een dakkapel aan de achterzijde en een zijraam, wat zorgt voor een prettige lichtinval en extra ruimte.

## TUIN EN BIJGEBOUW(EN)

De buitenruimte is minstens zo indrukwekkend als de woning zelf en biedt u talloze mogelijkheden. Aan de achterzijde ligt een uitgestrekte paardenwei met een kikkerput en een stal die is ingericht met twee paardenboxen, een schapenstal, een kippenhok en extra opbergruimte, waardoor het perceel bijzonder geschikt is voor het houden van dieren en het realiseren van een kleinschalig buitenverblijf.

De zijtuin kan zowel als siertuin worden gebruikt als voor het houden van dieren en is fraai aangelegd met een vijver met een brug, een gazon, elzen en diverse beplanting.

Voor het onderhoud van het groen is een bron met beregeningsinstallatie aanwezig, wat het beheer van het perceel aanzienlijk vergemakkelijkt.

## ALGEMENE KENMERKEN:

- halfvrijstaande woning, aanzienlijk vergroot;
- oorspronkelijk bouwjaar (voorgevel) circa 1955;
- in de voormalige (aangebouwde) schuur is de woning gerealiseerd;
- vergroot middels aanbouw en opbouw achterzijde (2007-2009);
- schuur gebouwd in 2009/2010
- tuinkamer en bijkeuken gerealiseerd in 2018;
- stal met paardenboxen is gebouwd in 2013;
- perceelgrootte: 7465 m<sup>2</sup> eigen grond;
- hardhouten ramen en kozijnen, voorzien van dubbele en HR++ beglazing;
- verwarming en warmwatervoorzieningen via Cv-combiketel (Intergas 2008);
- de begane grond is grotendeels voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming
- oplevering in overleg.

## OVERIGE BEPALINGEN VAN TOEPASSING

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.























































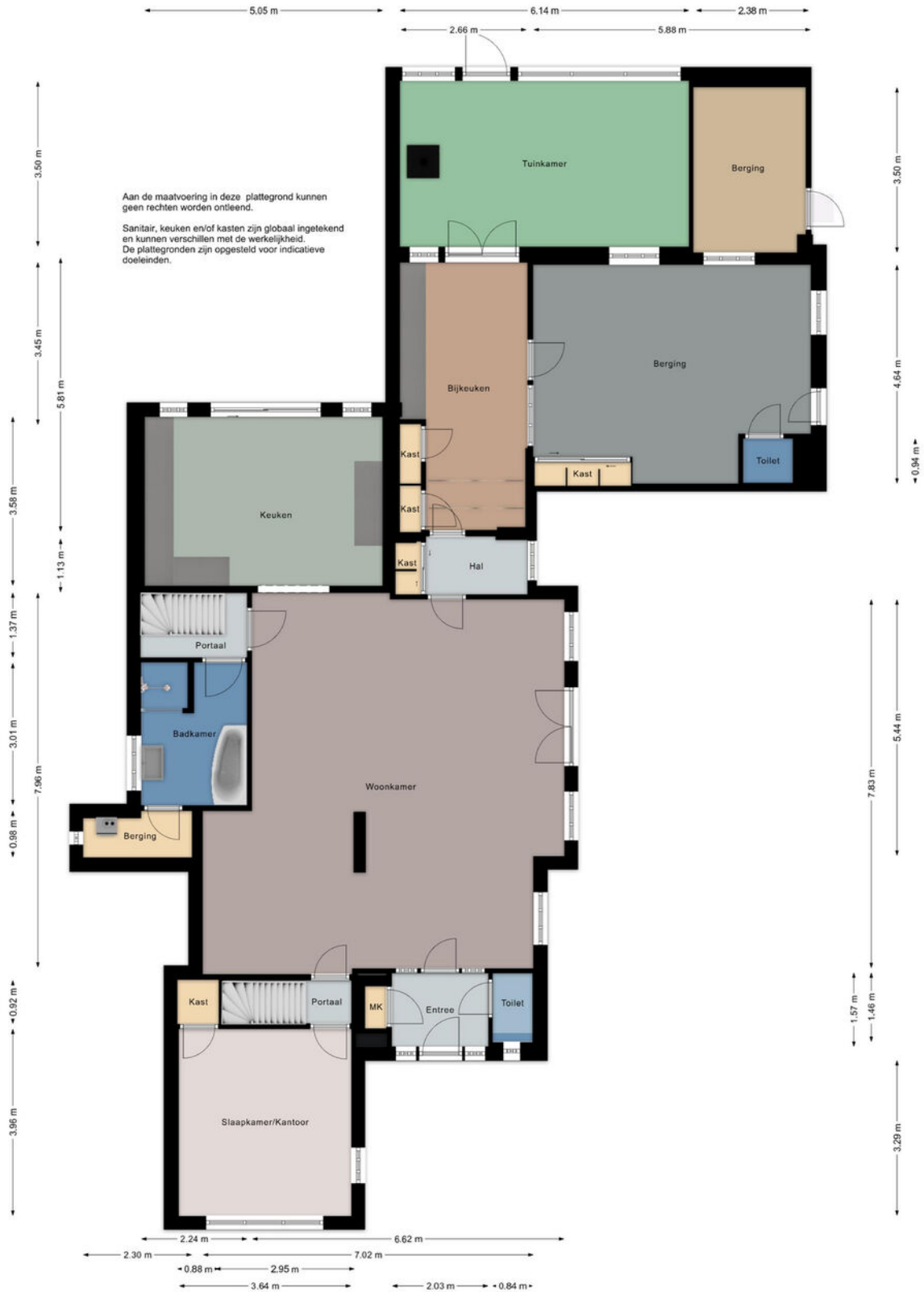








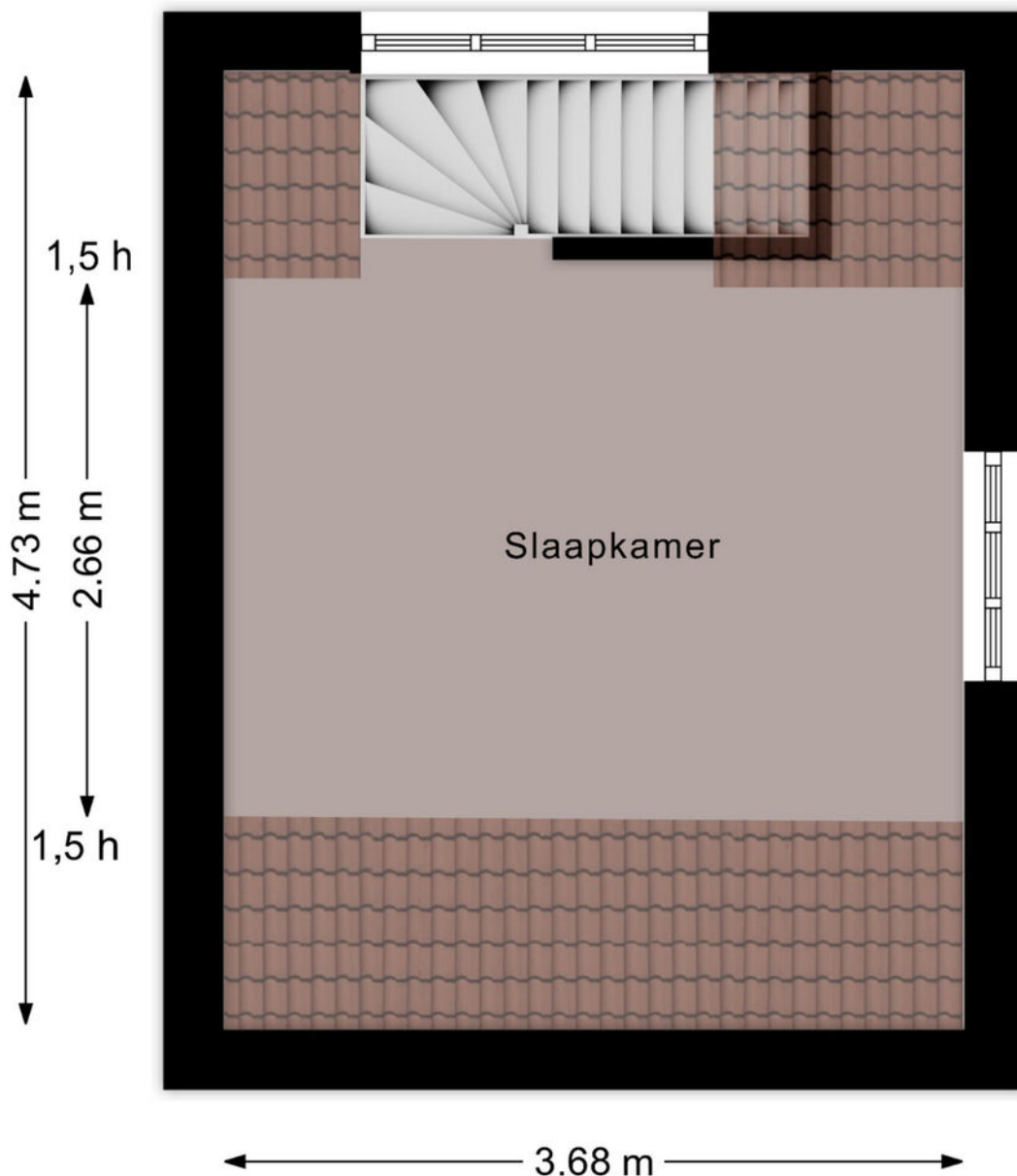
# > Plattegrond



## > Plattegrond

Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

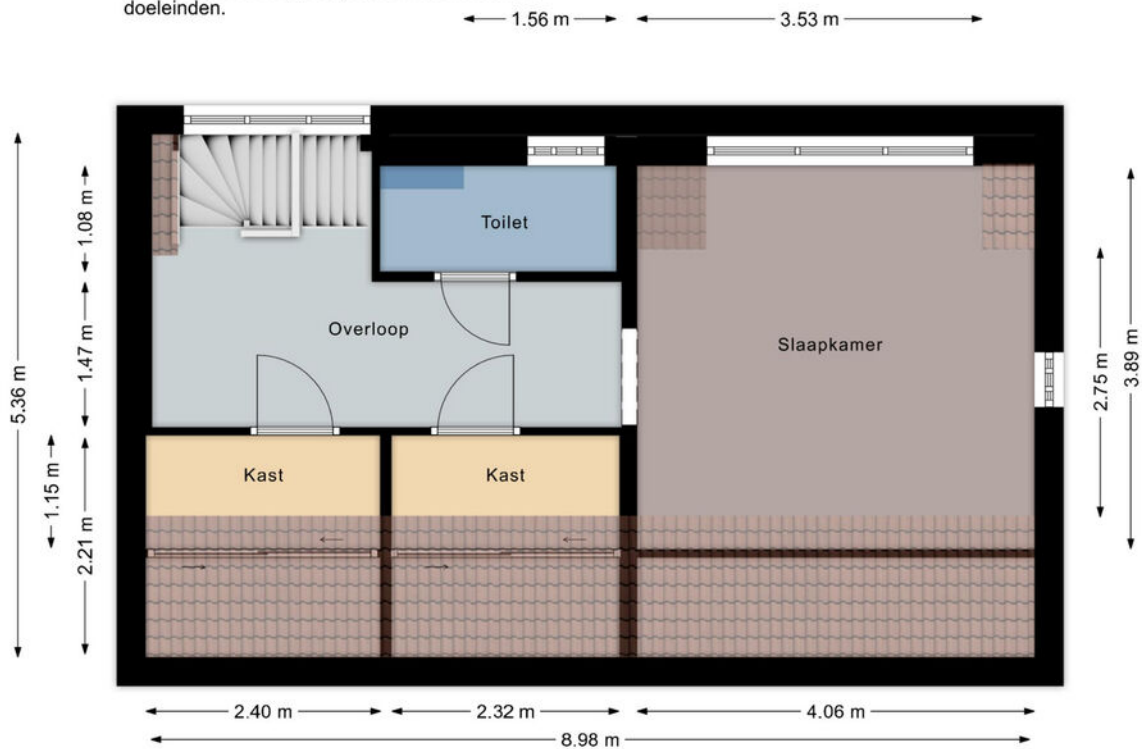
Sanitair, keuken en/of kasten zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. De plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.

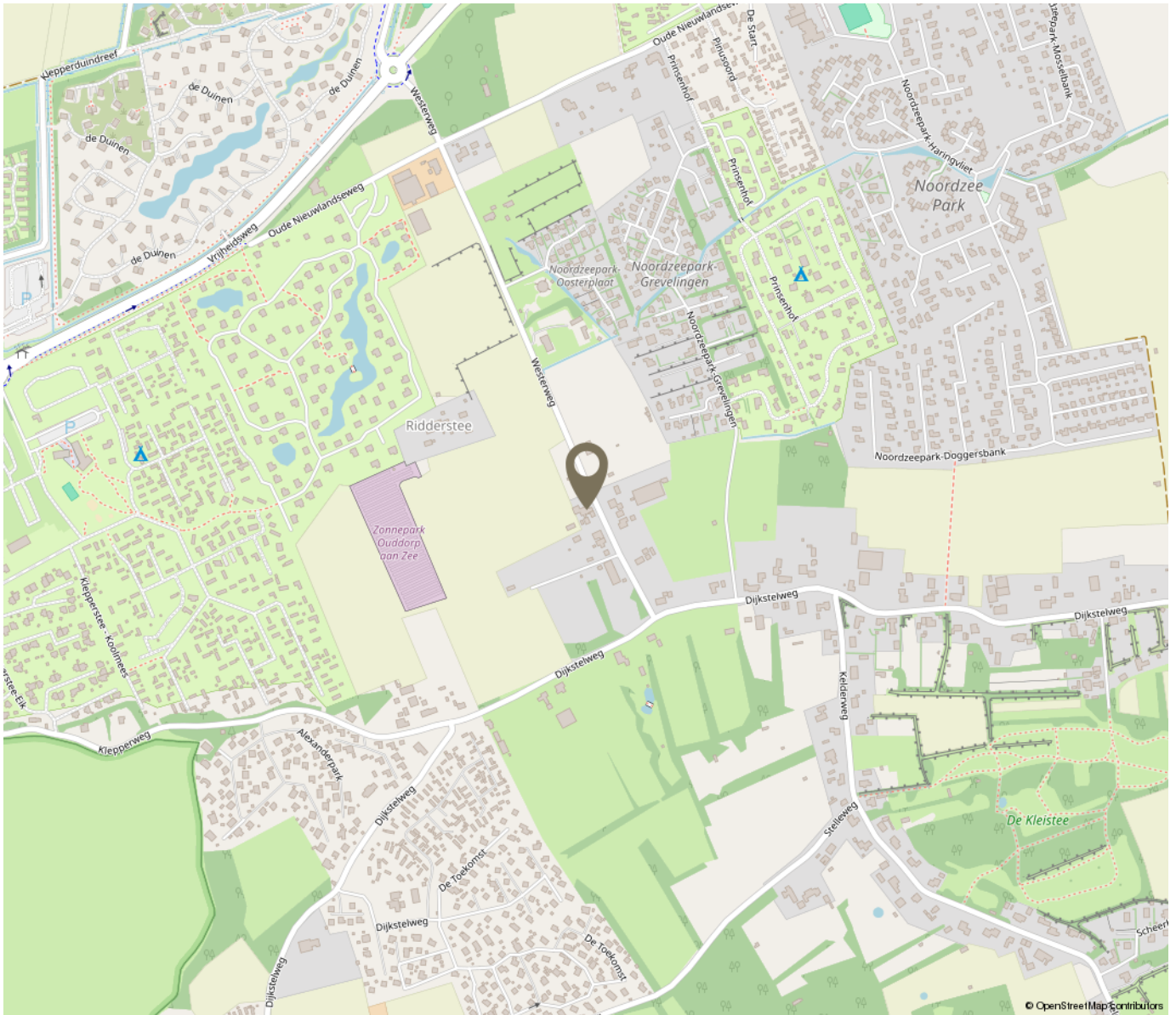


## > Plattegrond

Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

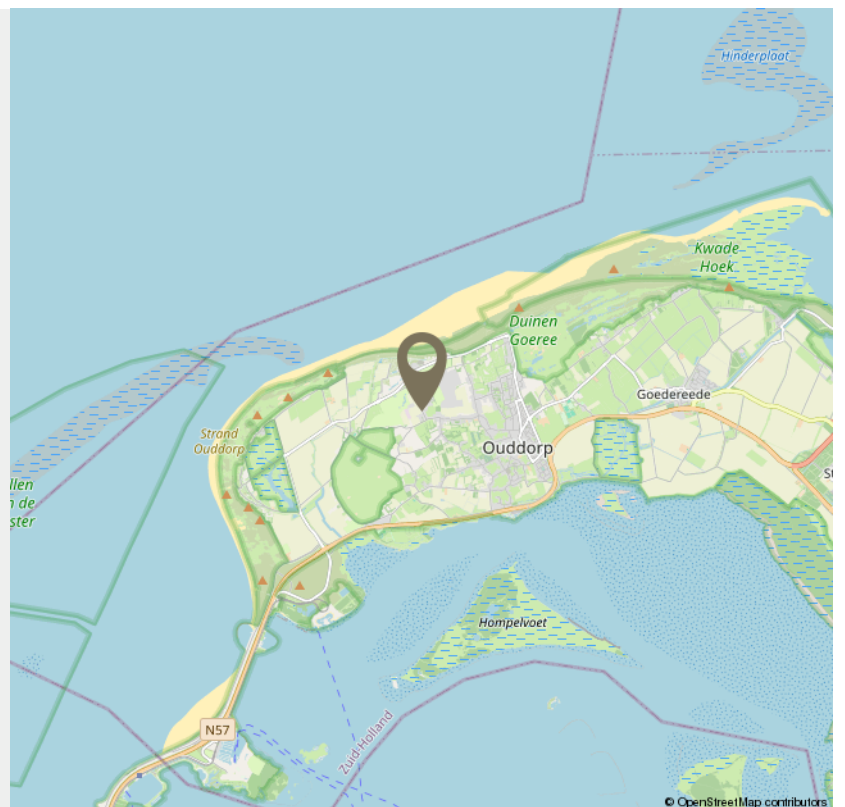
Sanitair, keuken en/of kasten zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. De plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.





*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*

---



# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

---

Tanis & Akershoek Makelaardij  
088-4969300  
[www.tanisakershoek.nl](http://www.tanisakershoek.nl)  
[info@tanisakershoek.nl](mailto:info@tanisakershoek.nl)

