

TE KOOP



Koolweg 36 A, Ouddorp

Vraagprijs € 1.389.000 k.k.

Tanis & Akershoek Makelaardij
088-4969300
www.tanisakershoek.nl
info@tanisakershoek.nl





“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
162 m²

Perceeloppervlakte
1512 m²

Inhoud
673 m³

Energie label
A++



> Omschrijving

Op een aantrekkelijke locatie nabij de uitgestrekte stranden van Ouddorp aan Zee staat deze stijlvolle vrijstaande woning, waar comfort, duurzaamheid en sfeer op fraaie wijze samenkomen.

Dankzij de slaapkamer en luxe badkamer op de begane grond is het woonhuis volledig levensloopbestendig ingericht. In de afgelopen jaren heeft de woning een omvangrijke metamorfose ondergaan, waarbij in 2022 de begane grond onder begeleiding van een binnenhuisarchitect is vernieuwd. Hoogwaardige materialen, een doordachte indeling en veel natuurlijke lichtinval zorgen voor een eigentijdse en warme uitstraling.

Ook op het gebied van duurzaamheid is veel geïnvesteerd; met energielabel A++, een hybride warmtepomp, volledige isolatie, HR++ beglazing en 24 zonnepanelen is sprake van een zeer energiezuinig geheel.

Het vrijstaande bijgebouw biedt daarnaast een garage én een volledig zelfstandig gastenverblijf met drie slaapkamers, ideaal voor gasten, dubbele bewoning of praktijk aan huis.

Binnen en buiten is alles met veel zorg afgewerkt, waardoor deze woning direct een gevoel van thuishkomen geeft. Een bijzonder compleet woonobject op een prachtige locatie dicht bij zee, natuur en voorzieningen.

INDELING

BEGANE GROND

Via de onder architectuur aangelegde voortuin bereikt u de entree van deze fraaie woning. De hal vormt direct een stijlvolle binnenkomer dankzij de vaste trapopgang en de op maat gemaakte boekenkast, die warmte en karakter toevoegen aan het interieur. Onder de trap bevindt zich de moderne, met aan de wanden marmeren mozaïek betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.



Om het open karakter van de begane grond te behouden is gekozen voor een stijlvolle schuifdeur. Vanuit de hal bereikt u de royale slaapkamer op de begane grond, een ruimte die dankzij de ramen tot aan de vloer bijzonder licht en ruimtelijk aanvoelt. Inbouwspots en een maatwerk kastenwand met praktisch hang- en leggedeelte zorgen voor comfort en een verzorgde uitstraling. Door de royale afmetingen is bovendien een prettige werkplek gerealiseerd.

Tevens bevindt zich in deze ruimte de luxe en-suite badkamer. Aan de linkerkant is een dubbel wastafelmeubel geplaatst met een fraaie spiegelwand. Het op maat gemaakte stenen ligbad vormt een echte blikvanger binnen deze ruimte. Aan de rechterkant bevindt zich een ruime inloopdouche met regendouche, wat zorgt voor een comfortabele en ontspannen sfeer. Al het sanitair in deze ruimtes is uitgerust met het hoogwaardig Italiaanse designmerk Gessi.

Ook de keuken is vanuit de hal bereikbaar. Hier is gekozen voor een chique keukenopstelling met houtnerf antracietkleurige kastfronten gecombineerd met een stijlvol werkblad. De keuken beschikt over een koffiecokorner, veel bergruimte in lades en kasten en diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder twee ovens, een vaatwasmachine, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, vriezer en een Grohe heetwaterkraan.

De woonkamer sluit naadloos aan op de keuken en heeft een heerlijk open leefkarakter. Een fraaie visgraatvloer, de sfeervolle houtkachel en de grote raampartijen zorgen voor een warme en uitnodigende woonruimte, waar gedurende de hele dag veel natuurlijk licht naar binnen valt. Aan de achterzijde geven twee dubbele openslaande deuren toegang tot het terras en bieden zij prachtig zicht op de fraai aangelegde tuin.

Vanuit de keuken bereikt u de praktische bijkeuken. Achter de schuifkastenwand bevinden zich de aansluitingen voor wasapparatuur en extra bergruimte. Daarnaast zijn hier de technische installaties opgesteld, waaronder de hybride warmtepomp, waterontharder en de omvormer van de zonnepanelen. Ook is er een aparte kast aanwezig voor jassen en schoenen en beschikt de ruimte over een handige achteruitgang naar de tuin.

De gehele begane grond is voorzien van een moderne gietvloer (woonkamer visgraatvloer) met daaronder comfortabele vloerverwarming als hoofdverwarming.

1E VERDIEPING

De eerste verdieping beschikt over een royale overloop met dakkapel aan de voorzijde, wat zorgt voor extra ruimte en lichtinval. Tevens bevindt zich hier een praktische inloopkast ten behoeve van de garderobe. Het leidingwerk voor het realiseren van een tweede badkamer is reeds aanwezig, wat extra mogelijkheden biedt voor de toekomst.

De tweede slaapkamer is voorzien van een dakvenster en twee ramen in de zijgevel, waardoor ook deze kamer prettig licht is. De derde slaapkamer beschikt over een schuifkastenwand en eveneens twee ramen aan de zijgevel. Beide kamers hebben een verzorgde uitstraling en zijn praktisch ingedeeld.

De volledige verdieping is afgewerkt met een lichte laminaatvloer die zorgt voor een rustige en moderne uitstraling.

GARAGE EN GASTENVERBLIJF

Het vrijstaande bijgebouw is in 2021 gerealiseerd en biedt een mooie combinatie van garage en zelfstandig gastenverblijf. Via de entree met meterkast is zowel de garage als het gastenverblijf bereikbaar. De garage heeft een oppervlakte van ruim 22 m² en biedt volop ruimte voor opslag, hobby of het stallen van een auto.

Het gastenverblijf heeft een oppervlakte van circa 84 m² en beschikt over een gezellige woonkamer met balkenplafond en een pantry voorzien van elektrische kookplaat en koelkast. Openslaande deuren geven direct toegang tot het terras en de tuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.



De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een elektrisch verwarmde spiegel, elektrische vloerverwarming, douchecabine met regendouche, wastafelmeubel en Hue inbouwspots. Daarnaast bevindt zich op de begane grond een slaapkamer met toegang tot het toilet.

De gehele begane grond van het gastenverblijf is afgewerkt met pvc-vloeren.

Via de trapopgang bereikt u de verdieping van het gastenverblijf. Op de overloop bevinden zich de cv-ketel, een dakvenster aan de achterzijde en praktische bergkasten. Verder zijn hier nog twee slaapkamers aanwezig, beide voorzien van dakvensters en extra bergruimte. Dankzij de open nokconstructie voelen deze kamers extra ruim en sfeervol aan.

TUIN EN BIJGEBOUWEN

De tuin is in 2024 onder architectuur aangelegd met veel aandacht voor inheemse beplanting, biodiversiteit en een natuurlijke uitstraling. Hierdoor is een prachtige bijen- en vogeltuin ontstaan waar rust en groen centraal staan. Verspreid over het perceel bevinden zich meerdere terrassen, een gazon en diverse zorgvuldig gekozen beplantingen.

Fruitbomen en bijzondere bomen zoals sierperen, vijgen, appel-, peren- en pruimenbomen, frambozenstruiken en een Ginkgo zorgen voor een levendige en sfeervolle tuinbeleving. Daarnaast is de tuin voorzien van een bron met beregeningsinstallatie, automatische In-light sensorverlichting, een buitenkraan en een robotmaaier.

In de zijtuin is een fraaie moestuin gerealiseerd met onder andere wilde perzik en diverse kruiden. Achter in de tuin staat een tuinhuis dat in 2021 is gebouwd en in 2024 is uitgebreid met glazen schuifdeuren. Vanuit deze ruimte geniet u in alle rust van een prachtig uitzicht over de tuin.

De ruime oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein en beschikt tevens over een elektrische laadpaal.

ALGEMENE KENMERKEN:

- vrijstaande woning met garage en gastenverblijf;
- perceelgrootte: 1512 m2 eigen grond;
- oorspronkelijk bouwjaar 1972, vergroot middels aanbouw achterzijde;
- (uitbreiding) keuken, redesign slaapkamer en nieuwe badkamer (2022);
- in 2021 gastenverblijf gerealiseerd v.v. 3 slaapkamers (oppervlakte van circa 84 m2);
- verwarming en warmwatervoorzieningen woonhuis via hybride warmtepomp (2023);
- energiezuinig object, energie A++;
- 24 stuks zonnepanelen (2021);
- onder architectuur aangelegde tuin (2024) v.v. bron met beregeningssysteem, tuinverlichting (In-light) en tuinhuis;
- 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.















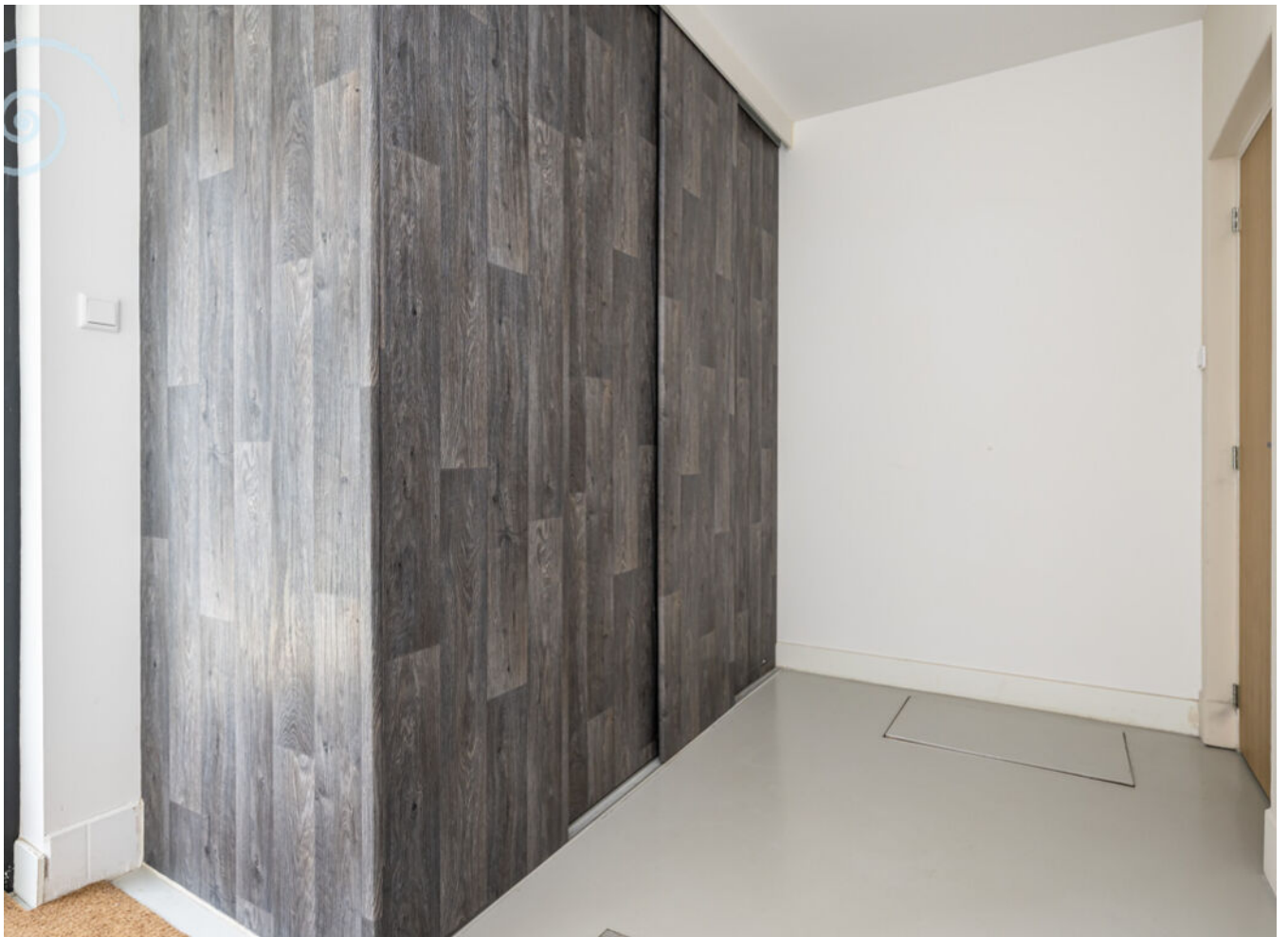


























































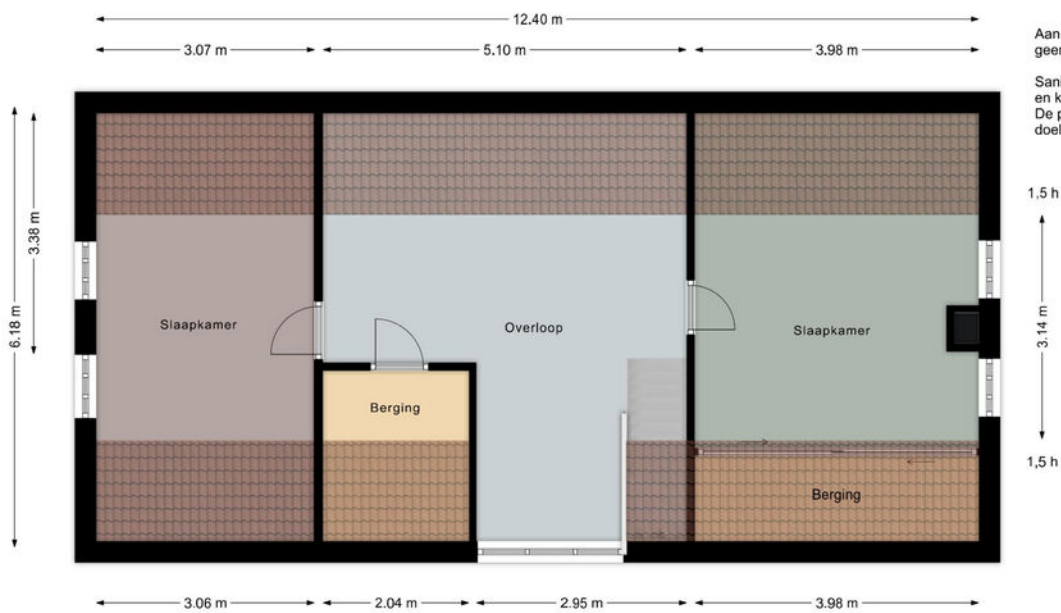
> Plattegrond



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.

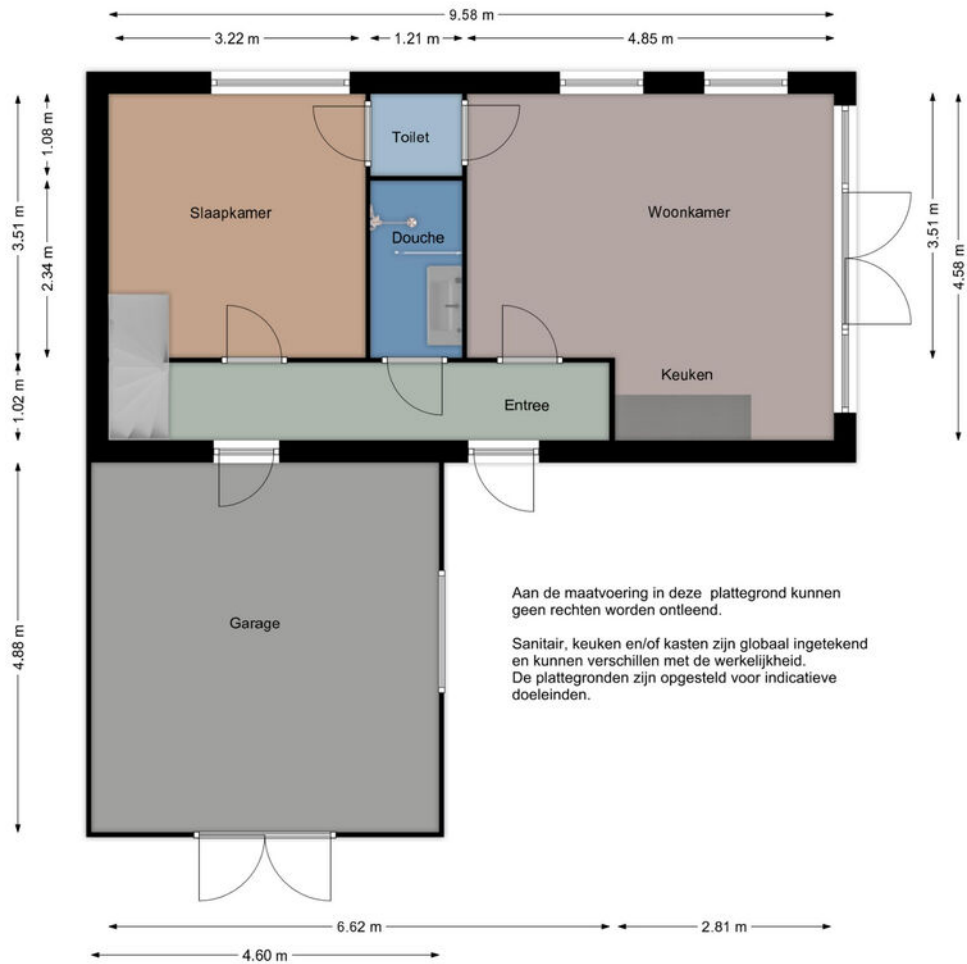
> Plattegrond



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.

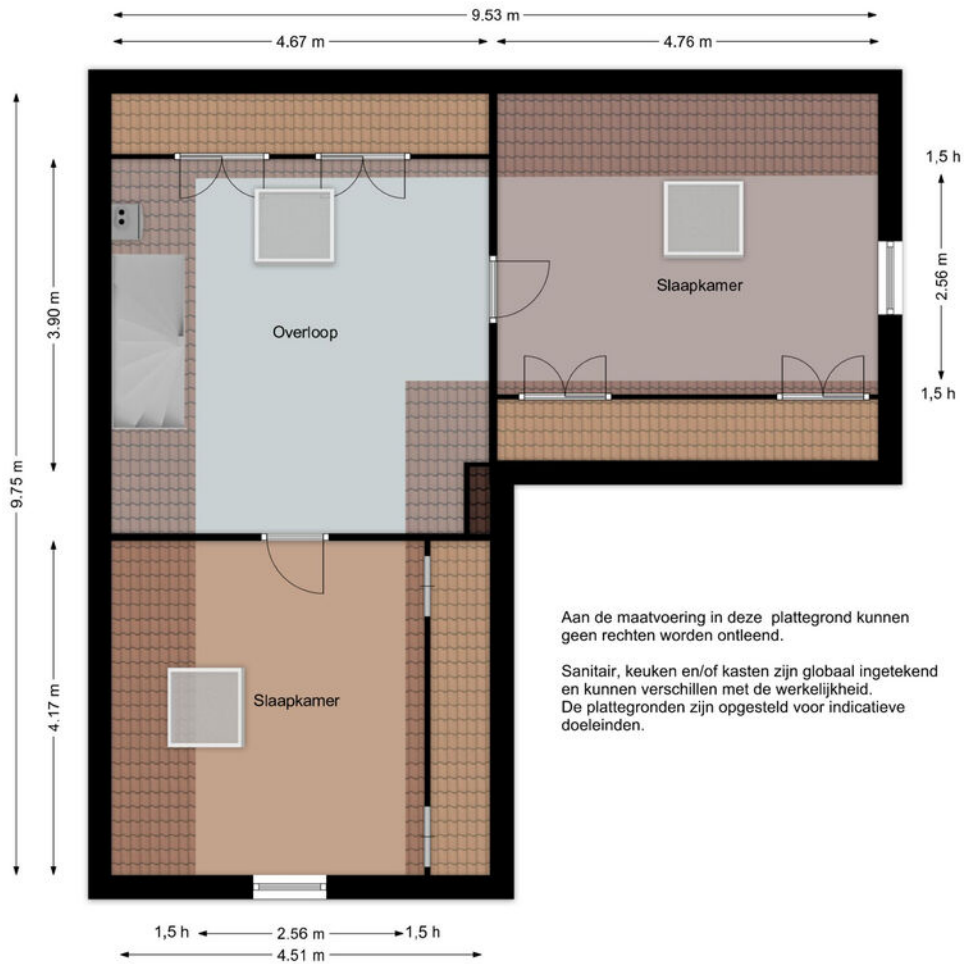
> Plattegrond



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

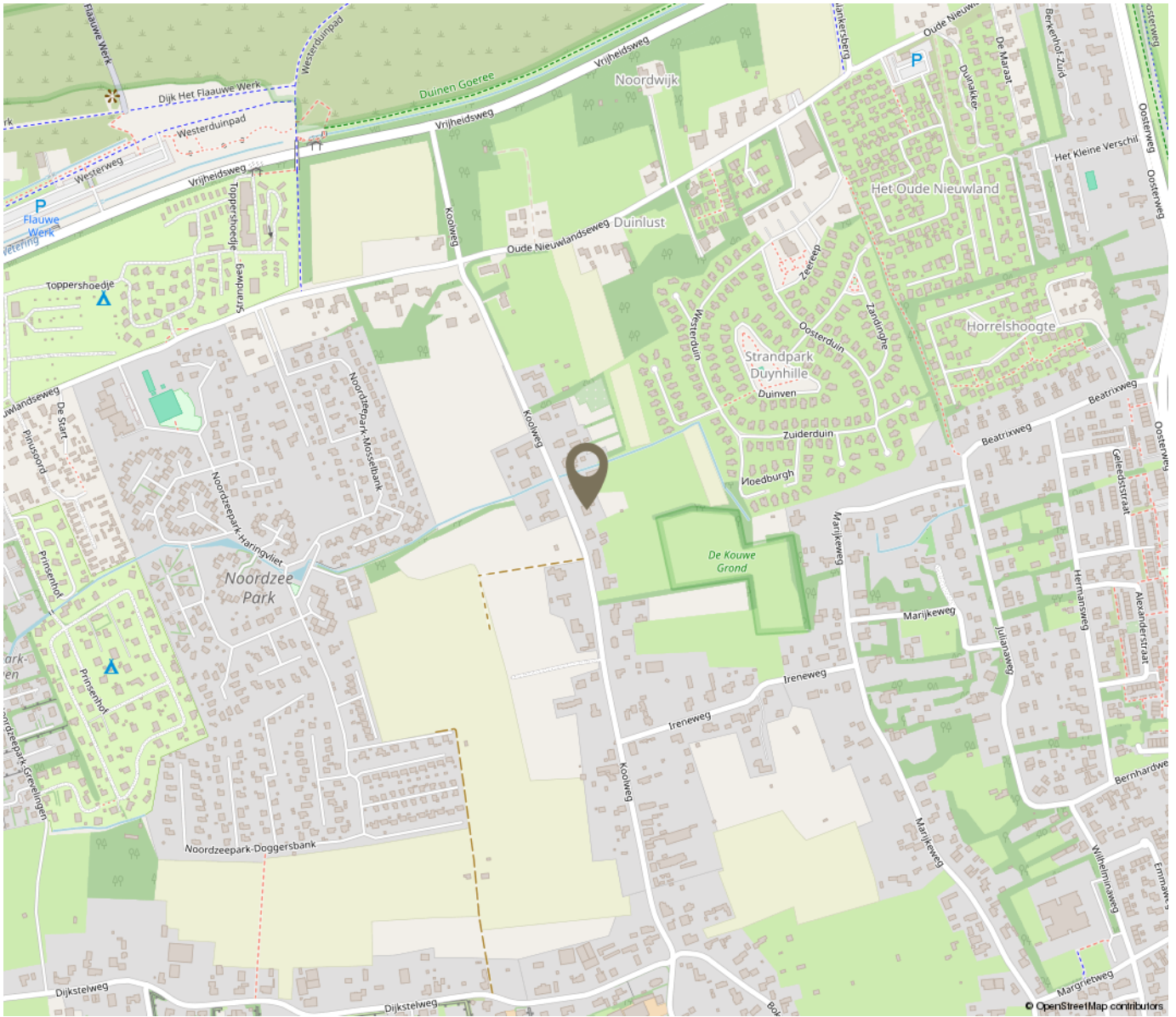
Sanitair, keuken en/of kasten zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. De plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.

> Plattegrond

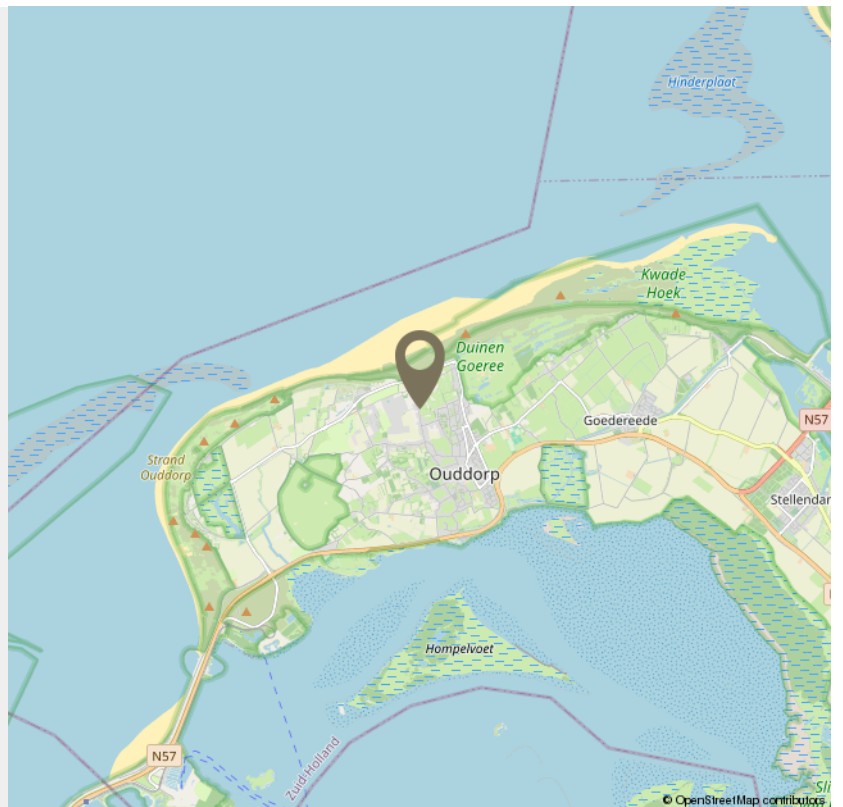


Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

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
info@tanisakershoek.nl

