

TE KOOP
€ 1.220.000 k.k.

De Vreij Makelaardij

Vischstraat 1

3231 AV Brielle

0181-745585

info@devreijmakelaardij.nl



Abelenlaan 1
3233 CA Oostvoorne



Abelenlaan 1 3233 CA Oostvoorne

Inleiding

Vrijstaand wonen op slechts een paar minuutjes lopen van bos en duin in een luxe, instapklare villa met vier slaapkamers, royale living en woonkeuken, heerlijke buitenruimtes en zonnige tuin. Een huis met veel ruimte en comfort, maar ook veel warmte en sfeer. De woning ligt op een groen perceel van 684 m² en is in 2006 nagenoeg geheel opnieuw gebouwd. Een architect tekende het ontwerp waarbij het woonoppervlak bijna is verdubbeld door een extra etage. Dit resulteert in 183 m² woonopp. De woning werd daarbij volledig aangepast aan modern wooncomfort en eigentijdse maatvoeringen (o.a. plafondhoogte 2,80 m). Ook zijn destijds alle technische installaties, daken, isolatie, ramen en deuren geheel vernieuwd, waardoor de woning eigenlijk een tweede bouwjaar heeft gekregen. Het resultaat is een huis dat ruim bemeten is maar nergens zijn gezelligheid verliest. De doordachte indeling met meerdere openslaande deuren zorgt voor een mooie verbinding tussen binnen en buiten. De terrassen en tuin zijn echt onderdeel van het wonen. Parkeren kan gemakkelijk op de dubbele oprit. De Abelenlaan ligt in een mooie buurt in Oostvoorne waar je vrij, rustig en groen woont, terwijl je zo naar de gezellige dorpskern loopt. In slechts 30 minuten ben je in Rotterdam of het Westland.



Ligging en indeling

Indeling

Begane grond

Entree/ hal

Met een knipoog naar het verleden stap je het huis binnen via de voordeur die als enig element van de oorspronkelijke woning is behouden. De ruime hal geeft direct een voorproefje van de sfeer in de woning. Het donkere natuursteen op de vloer vormt een mooi contrast met de glad gestuukte wanden in een warme tint. In de hal bevindt zich het toilet, meterkast, trapkast, garderobe, trapopgang naar de 1e verdieping en de deur naar de woonkeuken. Vloerverwarming zorgt voor aangenaam comfort.



Ligging en indeling

Woonkeuken

De grote woonkeuken heeft een gashaard en is het kloppend hart van het huis. Hier wordt geleefd, gekookt, gegeten, gepraat, feestjes gevierd en genoten. De indeling is leuk met het kookeiland, koffiehoeckje en de hoge bartafel voor de gashaard. Door de grote overstek aan de buitenzijde kunnen de dubbele deuren al snel open en worden keuken en terras één grote leefruimte. Binnen kokkerellen, buiten loungen en ondertussen toch met elkaar in contact blijven. De keuken is van alle gemakken voorzien en heeft een composiet blad, koelkast, gaskookplaat, afzuigkap, oven met magnetronfunctie, vaatwasser en vriezer. Ook hier ligt donker natuursteen met vloerverwarming. Je vindt hier ook een zijdeur die vaak als entree wordt gebruikt.



Ligging en indeling

Woonkamer

De grote woonkamer (57 m²) met veel raampartijen met uitzicht op tuin en terras is een plek om lekker te relaxen. Voor de grote houtgestookte open haard met een goed glas wijn, onderuit op de bank voor de TV of gezellig aan tafel voor een spelletje of een lange avond met vrienden en familie. En ook hier is buiten nooit ver weg. Aan twee zijden zijn openslaande deuren naar de terrassen. Aan de ene kant stap je zo het terras aan de achterzijde op, terwijl je aan de andere kant de deuren kunt openen naar het eerste ochtendzonnetje. De grote schouw en de brede eikenhouten vloerdelen geven de ruimte karakter en vormen samen met de glad gestuukte wanden een mooie basis.



Ligging en indeling

Via een moderne trapopgang kom je op de ruime overloop met deuren naar drie slaapkamers, de badkamer en wasruimte. De overloop heeft glad gestuukte wanden en over de gehele bovenverdieping ligt dezelfde laminaatvloer.

Master bedroom/ slaapkamer I

De master bedroom ligt aan de achterzijde van de woning en heeft een grote dakkapel en een inloopkast. Onder de schuine kap is bovendien extra bergruimte gecreëerd. Een rustige slaapkamer met ruimte voor zowel een groot bed als aanvullende meubels.

Slaapkamer II

Deze slaapkamer ligt aan de zijkant van het huis en heeft een dakkapel over de gehele breedte, waardoor er veel lichtinval is.

Slaapkamer III

Deze slaapkamer met dakkapel ligt aan de zijkant van het huis. Hier is ook extra opbergruimte onder de schuine kap.



Ligging en indeling

Badkamer

Ruime badkamer met inloopdouche, grote wastafel, ligbad, toilet, handdoekradiator en een opbergmeubel. Het grote dakraam zorgt voor veel natuurlijk licht. Op de vloer ligt een tegelvloer in houtlook en door de radiatorslangen die door de vloer lopen, voelt deze ook in de winter comfortabel aan.

Wasruimte

Een aparte wasruimte met plaats voor wasmachine en droger. Ook hier is de ruimte onder de schuine kap slim benut voor extra opslag. Hier bevindt zich ook de mechanische ventilatie-unit (vernieuwd in 2025).



Ligging en indeling

Slaapkamer IV/ werkkamer

Een verrassend extra gedeelte van het huis. Deze grote kamer is bereikbaar via een eigen trap vanuit de woonkeuken en wordt momenteel gebruikt als werk- en gamekamer. Ongestoord werken of gamen tot laat in de avond zonder dat de anderen daar hinder van hebben. Ook heel goed geschikt als slaapkamer met wat extra privacy ten opzichte van de andere drie slaapkamers of als creatief atelier.

Inloopkast

Ook hier vind je een grote inloopkast/ berging.



Ligging en indeling

Buitenruimte/ tuin

Terras achterzijde

Het sfeervolle terras aan de achterzijde is echt een verlengstuk van de woonkamer en woonkeuken. Door de ligging en de openslaande deuren staan binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar in verbinding en blijft er altijd contact tussen de verschillende leefruimtes. De ligging op de zon is ideaal: in het voor- en najaar kun je hier al snel buiten zitten en in de zomer geniet je tot laat van lange avonden. Ook zijn er schaduwplekjes te vinden. Achter in de tuin staat een robuuste eikenhouten pergola met een grote eettafel. Op warme dagen zorgt een klein briesje daar vaak voor verkoeling.

Terras zijkant

Op dit terras zit je heerlijk in het ochtendzonnetje dus een fijne plek voor een kopje koffie om de dag te starten.

Terras voorzijde

Via de voortuin kom je uit op dit terras op weg naar de voordeur of de CV ruimte.



Ligging en indeling

Tuin rondom

Het huis wordt omringd door een groene tuin met hoge groene hagen, borders en een groot gazon.

Berging

Dit houten chalet is de berging van het huis voor het plaatsen van fietsen, klussen aan de werkbank en extra opbergruimte.

CV ruimte

Hier vind je de CV installatie met Nefit TopLine Aquapower cv-ketel (2013), de verdeler voor de vloerverwarming en een energiebesparende vloerverwarmingspomp. Ook hier weer extra opbergruimte.

Parkeren

Aan de voorzijde van de woning is er een dubbele parkeerplaats op eigen terrein. Hier is een ook krachtstroom aansluiting voor het laden van een elektrische auto.



Ligging en indeling

KENMERKEN:

- Vrijstaande instapklare villa;
- Op slechts een paar minuten lopen van bos en duin en de gezellige dorpskern;
- Kamers met royale maatvoering met plafondhoogte van circa 2,80 meter;
- Vier volwaardige slaapkamers;
- Grote woonkeuken met kookeiland en gashaard;
- Royale living met houtgestookte open haard;
- HR++ beglazing;
- Meerdere openslaande deuren en een sterke verbinding tussen binnen en buiten;
- Drie terrassen rondom de woning;
- Ruime, groene tuin met veel privacy;
- Eikenhouten pergola met ruimte voor een grote eettafel;
- Vrijstaande houten berging;
- Mesh-netwerk tbv internet;
- Dubbele oprit met 2 parkeerplaatsen;
- Gehele buitenzijde in juni 2026 professioneel geschilderd;

Foto's



Foto's



Foto's



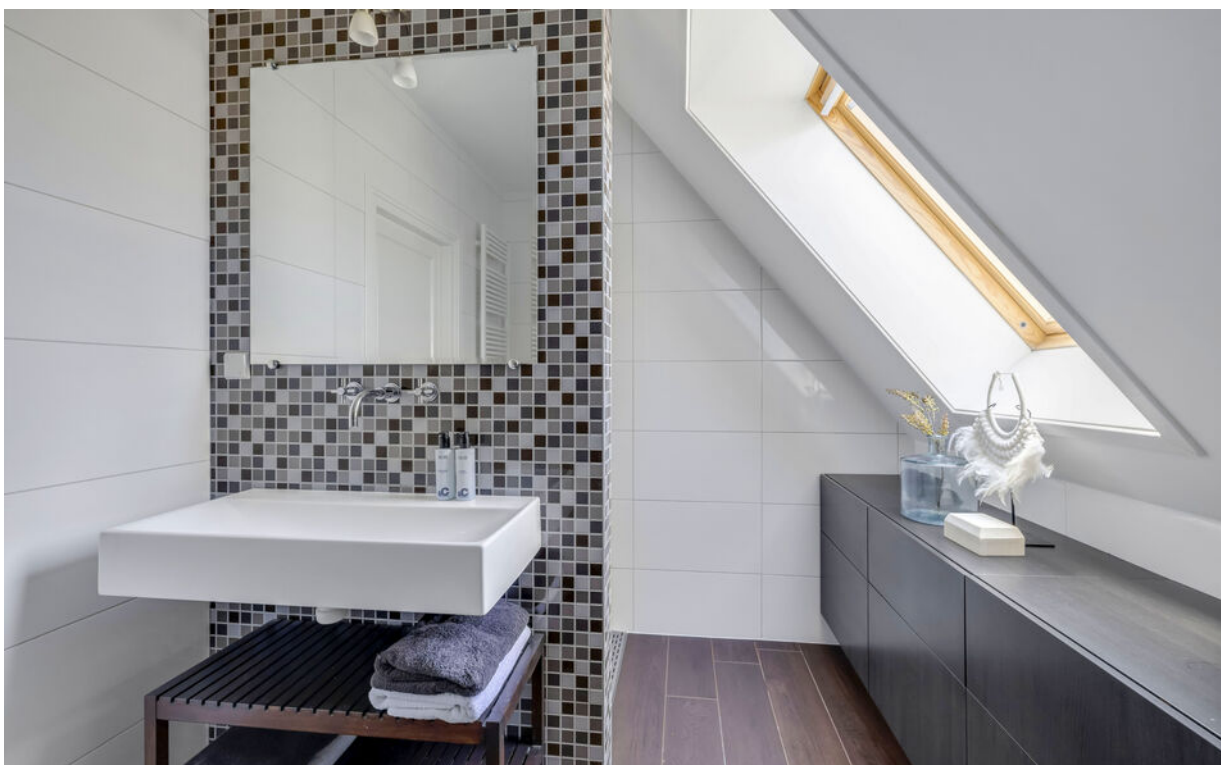
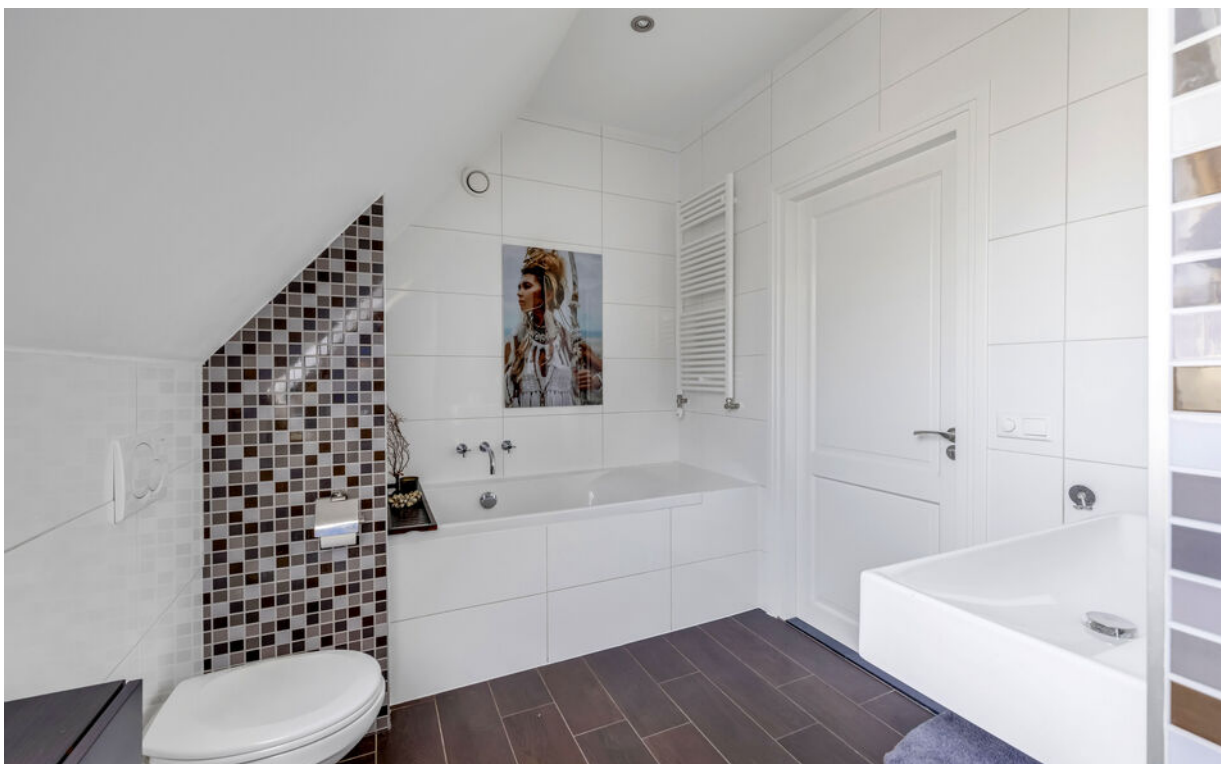
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



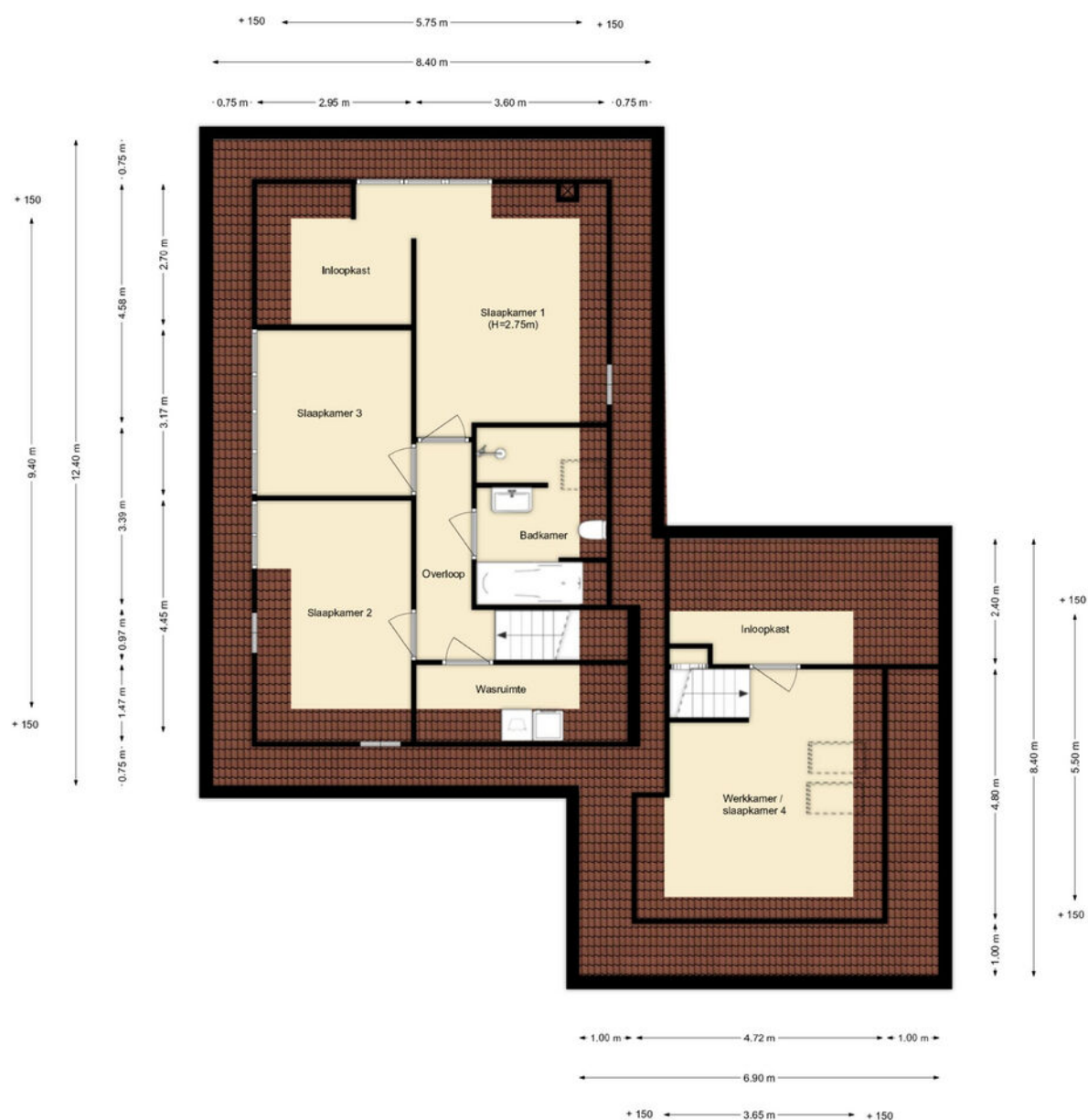
Foto's



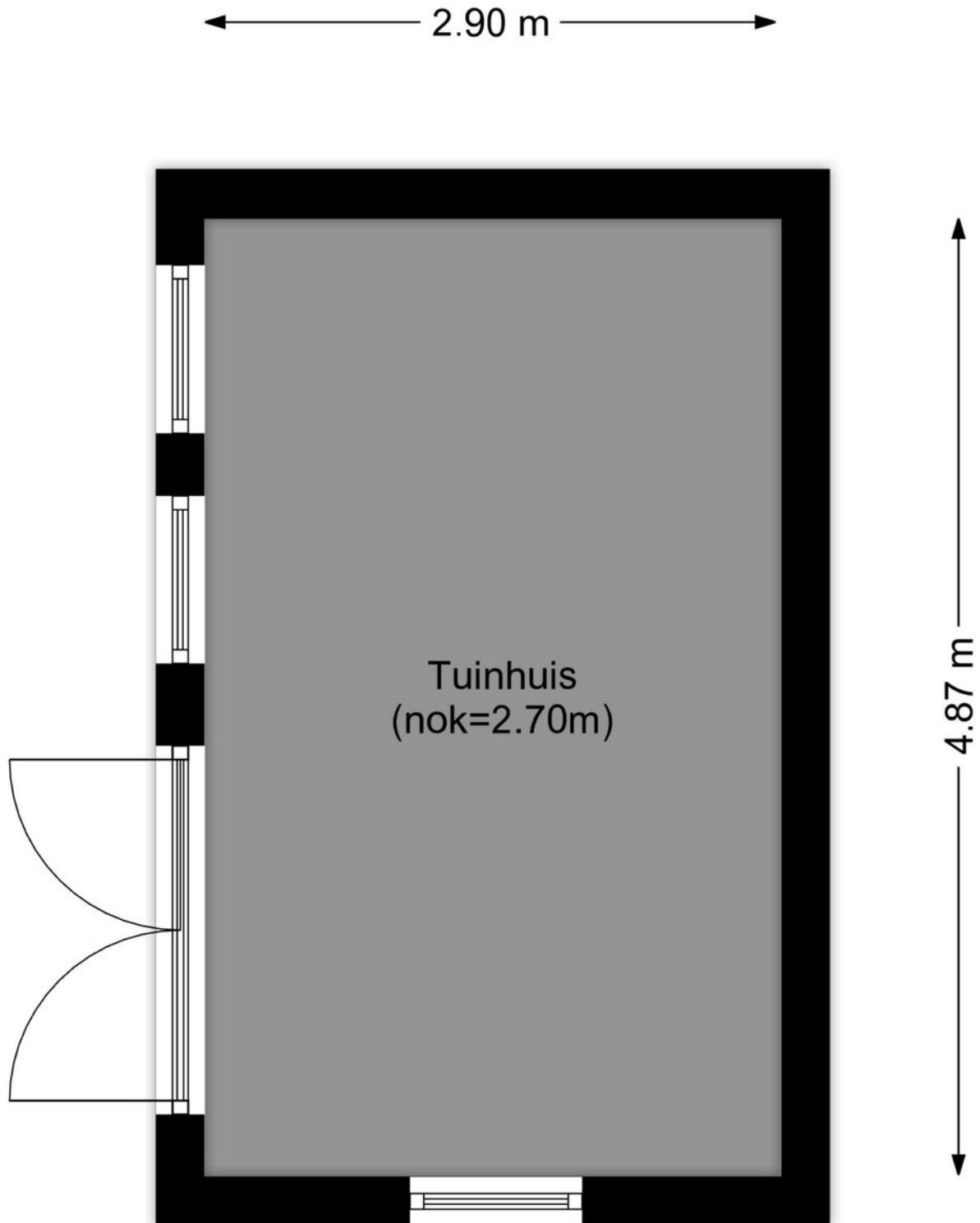
Tekeningen



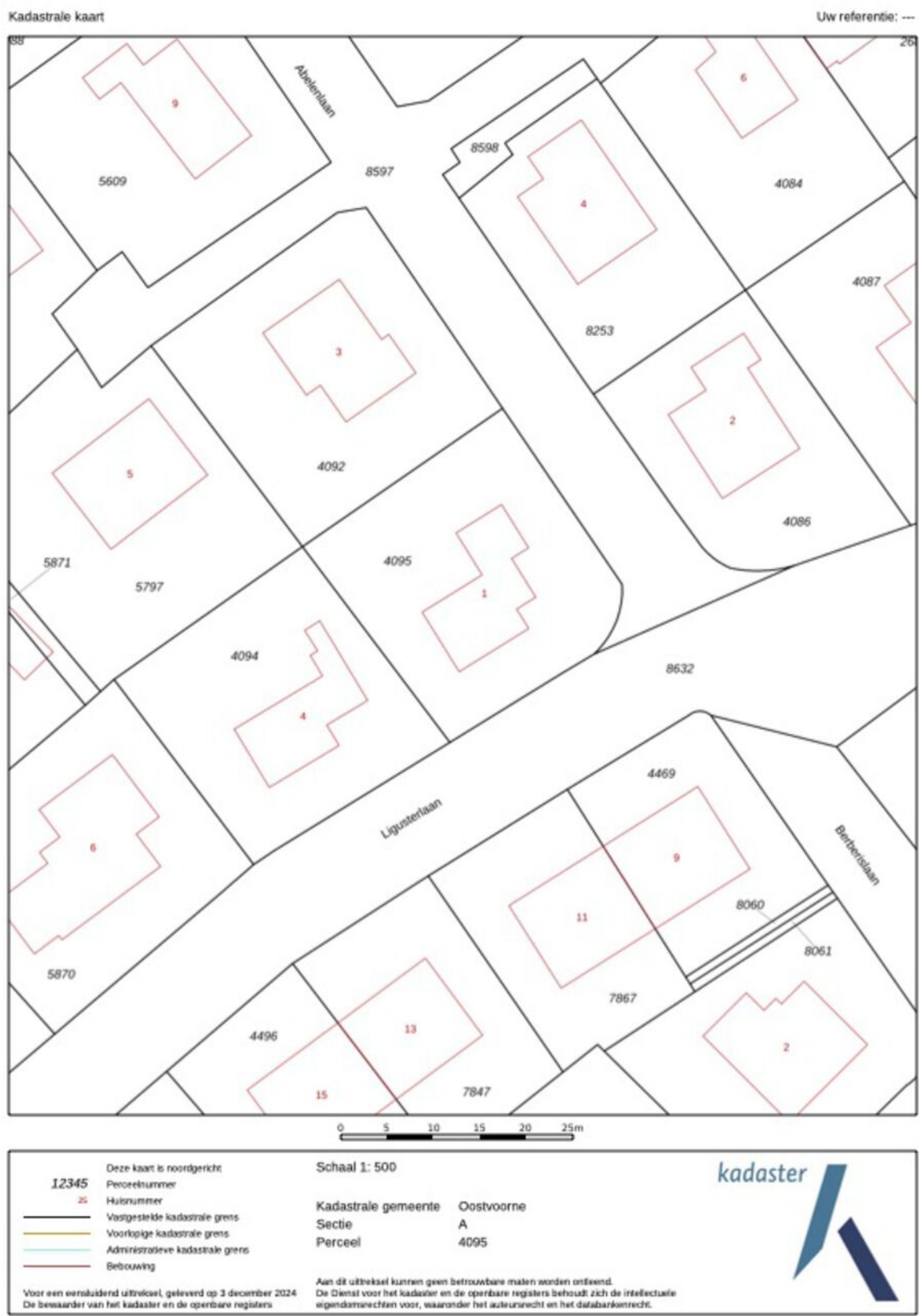
Tekeningen



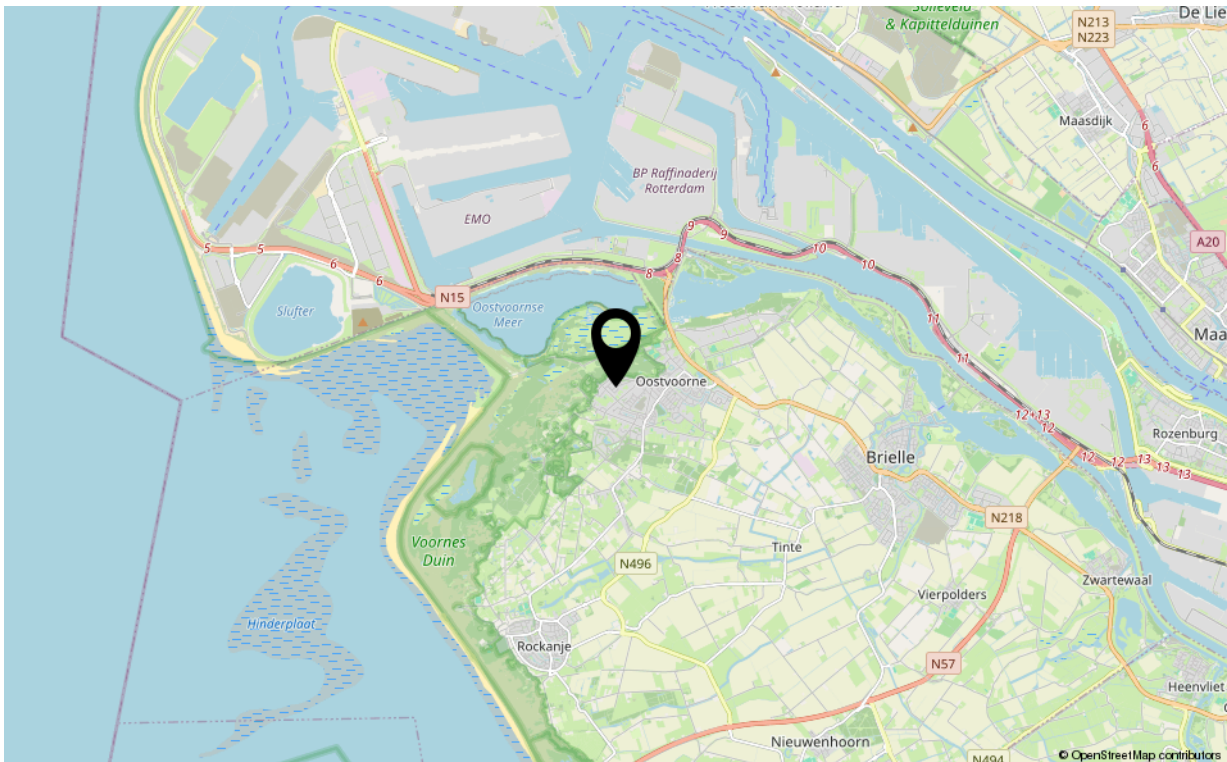
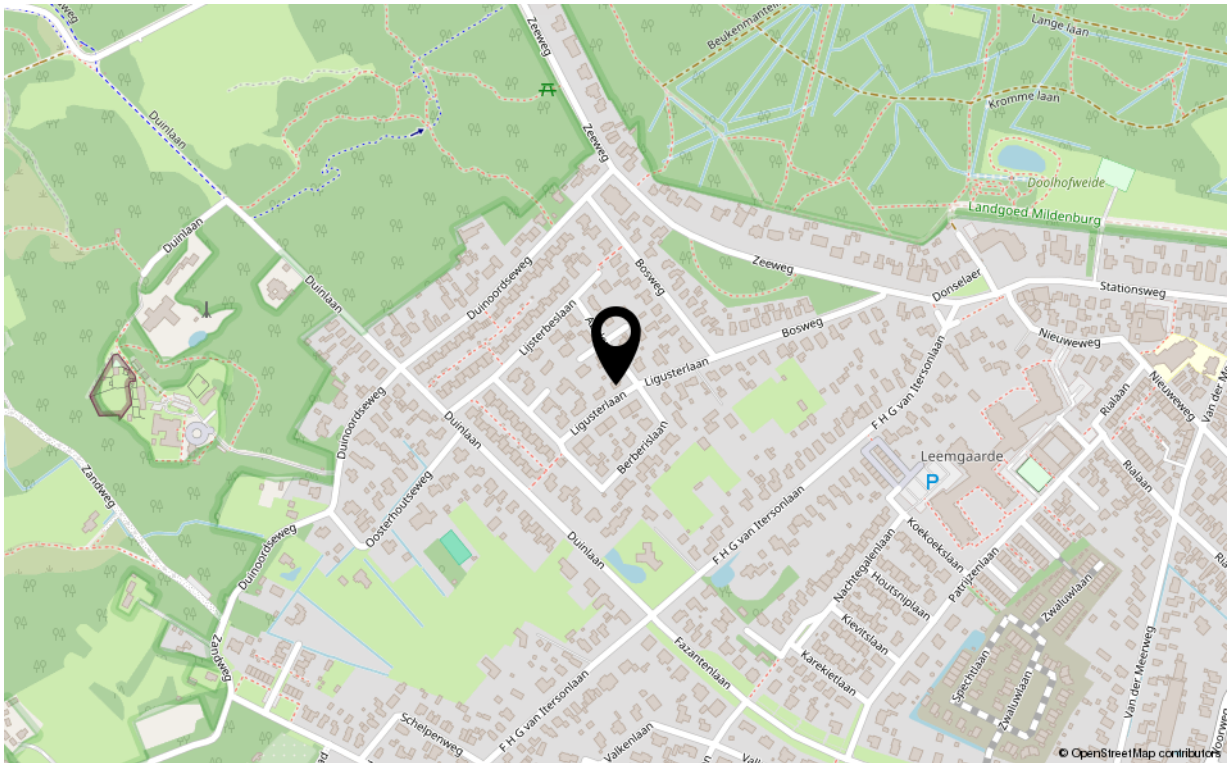
Tekeningen



Kadastrale kaart



Google maps



Kenmerken

Overdracht

Aanvaarding in overleg

Bouw

Soort woning	villa
Type woonhuis	vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1962
Huidige bestemming	Woonruimte
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	samengesteld dak
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, HR++ glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	684 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	183 m ²
Inhoud	793 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	14 m ²

Energie

Energie label	-
Verwarming	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	Nefit HR 2013

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4

Buitenruimte

Ligging	tuin rondom de woning
Heeft een achterom	ja
Staat	fraai aangelegd

Bergruimte

Parkeergelegenheid	parkeren op eigen terrein
Schuur/berging	houten vrijstaande berging



Uw makelaar

De Vreij Makelaardij is een persoonlijk en modern makelaarskantoor met een frisse kijk op zaken, gespecialiseerd in woningmakelaardij, taxaties en bedrijfsmakelaardij.

Wij zijn actief in alle prijsklassen en woningtypen en hebben daardoor met alle doelgroepen in de regio ruime ervaring. Dit maakt onze werkzaamheden ook zo bijzonder en afwisselend. Dagelijks houden wij ons bezig met het verkopen, aankopen, verhuren en taxeren. Daarnaast zijn wij actief als adviseur voor uitpondwerk of een nieuwbouwplan.

Het kantoor is kleinschalig, waardoor Jochen de Vreij u persoonlijk adviseert, begeleidt en van start tot aan overdracht contact met u onderhoudt. Daardoor zijn het korte lijnen en hiermee zijn we zeer onderscheidend. Een professionele, actieve en persoonlijke aanpak en no nonsense houding is wat wij onze opdrachtgevers graag bieden.

VastgoedNed-erkend en gecertificeerd

We zijn lid van de branchevereniging VastgoedNed en de makelaar is uiteraard gecertificeerd (registermakelaar en registertaxateur, aangesloten bij NRVt). Particulieren, bedrijven, woningcorporaties, projectontwikkelaars, gemeenten en advocaten zijn onze klanten.

Ruime ervaring op heel Voorne-Putten

Makelaar Jochen de Vreij woont al meer dan 45 jaar in de regio en heeft daarnaast ruim 25 jaar werkervaring in de lokale makelaardij. Ons makelaarskantoor is gevestigd in een charmant stadspan in het centrum van Brielle. Van hieruit zijn heel Voorne-Putten en Rozenburg goed en snel bereikbaar. U bent van harte welkom, wij staan u graag te woord!

Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen aankoopmakelaar mee!

Disclaimer:

Deze informatie is door De Vreij Makelaardij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. De informatie is echter van algemene aard en niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Onzerzijds en verkoper wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard door enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. 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 gebruiksovervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Van toepassing zijn de Vastgoed Ned voorwaarden.

