

TE KOOP



Kolpa v/d Hoek

Molendijk 30 b
3243 AM Stad aan 't Haringvliet

Vraagprijs:
€ 745.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1964
Soort:	bungalow
Kamers:	7
Inhoud:	650 m ³
Woonoppervlakte:	181 m ²
Perceeloppervlakte:	1121 m ²
Externe berguimte:	73 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard, palletkachel
Isolatie:	volledig geïsoleerd, HR-glas
Energie label:	C



Omschrijving

Ruimte, rust en eindeloze mogelijkheden op een perceel van maar liefst 1.121 m²

Aan de schilderachtige Molendijk, één van de meest karakteristieke locaties van Stad aan 't Haringvliet, ligt deze verrassend ruime vrijstaande bungalow met een multifunctioneel atelier, een vrijstaande garage en een prachtig aangelegde tuin rondom. Hier komen landelijk wonen, privacy en veelzijdigheid op unieke wijze samen.

De woning beschikt over circa 181 m² woonoppervlakte en biedt een comfortabele, levensloopbestendige indeling met onder andere een royale woonkamer, woonkeuken, drie slaapkamers, twee badkamers en een indrukwekkende multifunctionele ruimte van circa 51 m². Daarnaast beschikt het perceel over een vrijstaande garage met verdieping, die tal van gebruiksmogelijkheden biedt.

Stad aan 't Haringvliet is een charmant en vriendelijk dorp op het eiland Goeree-

Overflakkee. Hier woont u landelijk en ontspannen, terwijl dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. De uitgestrekte natuurgebieden en het Haringvliet bevinden zich letterlijk om de hoek en maken de omgeving geliefd bij wandelaars, fietsers en watersporters. Dankzij de gunstige ligging nabij de N215 en A29 bereikt u Rotterdam en omliggende steden bovendien binnen circa 30 minuten.

Indeling

Begane grond:

Via de entree komt u binnen in een ruime hal die toegang biedt tot vrijwel alle vertrekken van de woning. Hier treft u tevens de opstelling voor wasmachine en droger.

De royale woonkamer biedt een aangename combinatie van licht, ruimte en comfort. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin geniet u hier van een prachtige lichtinval en een fraai uitzicht op het omliggende groen. De openhaard zorgt daarbij voor aangename warmte op de koude winterdagen.

De woonkamer staat in open verbinding met de woonkeuken, waardoor een prettige leefruimte ontstaat waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De moderne woonkeuken uit 2022, is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur, veel werk- en bergruimte en voldoende plaats voor een gezellige eettafel. Vanuit het brede keukenraam heeft u een mooi uitzicht op de tuin.

Vanuit de woonkamer bereikt u de hoofdslaapkamer, voorzien van een royale vaste kastenwand en openslaande deuren naar buiten. Een heerlijke plek om wakker te worden met uitzicht op het groen.

Via de hal zijn de twee overige slaapkamers bereikbaar, waarvan één momenteel in gebruik is als kantoorruimte en de andere als fitnessruimte.

De woning beschikt over twee badkamers. De ruime hoofdbadkamer is uitgerust met een ligbad, douchecabine, dubbele wastafel en toilet. De tweede badkamer biedt extra comfort voor gezinsleden, gasten of een eventuele mantelzorgsituatie.

Een bijzonder onderdeel van deze woning is de in 2018 aangebouwde multifunctionele ruimte van circa 51 m² die momenteel als atelier in gebruik is. Deze indrukwekkende ruimte kenmerkt zich door de grote afmetingen, de fraaie houten balkenconstructie, de royale lichtinval en de vele gebruiksmogelijkheden. Kunstenaars, ondernemers, hobbyisten of liefhebbers van werken aan huis kunnen hier hun hart ophalen. Via een vaste trap bereikt u de verdieping, waar zich een extra slaap- of verblijfsruimte bevindt.

Bijgebouw / garage:

Een ander bijzonder pluspunt is de vrijstaande garage met vide, die momenteel eveneens als atelierruimte wordt gebruikt. Dankzij de royale afmetingen en de aanwezige vide is deze ruimte uitermate geschikt voor hobbyisten, kunstenaars, ondernemers of liefhebbers van extra opslag- en werkruimte. Ook hier biedt de veelzijdige indeling tal van gebruiksmogelijkheden.

Tuin:

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde, groene tuin met meerdere terrassen en volop privacy. Via de openslaande deuren vanuit de woning stapt u direct het groen in. De combinatie van volwassen beplanting, zonnige terrassen en het royale perceel van circa 1.121 m² creëert een heerlijke buitenomgeving waar u gedurende alle seizoenen kunt genieten van rust, ruimte en natuur.

Molendijk 30B is een woning die zich moeilijk in één categorie laat vangen: een comfortabele bungalow, een inspirerende woon-werkcombinatie en een plek waar rust, creativiteit en ruimte samenkomen op een van de mooiste locaties van Goeree-Overflakkee. Dankzij de omvang en indeling zijn uiteenlopende vormen van gebruik denkbaar. Te denken valt aan een praktijk aan huis, atelier, gastenverblijf of mantelzorgvoorziening. Ook een tweede woonruimte voor familieleden of een kleinschalige bed & breakfast behoort mogelijk tot de mogelijkheden, één en ander afhankelijk van de geldende regelgeving en eventuele vergunningen van de gemeente.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar woning 1964, aangebouwd 2018;
- Royaal perceel ca. 1.121 m²;
- Woonoppervlakte ca. 181 m²;
- Inhoud ca. 650 m³;
- Energielabel C;
- 18 zonnepanelen;
- Atelier in de woning aanwezig;
- Vrijstaande garage met verdieping, momenteel in gebruik als atelier;
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (2025), palletkachel en open haard;
- Grotendeels gelegen op eigen grond;
- Oplevering in overleg.

Kolpa van der Hoek Makelaars & Taxateurs is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

Toelichtingsclausule NEN2580

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.

In de akte zullen de volgende, extra artikelen worden opgenomen: een ouderdomsclausule en een toelichting op artikel over mogelijke aanwezigheid van asbest.

Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren en heeft inzage in het meetrapport waarbij woonruimte en overige ruimte gesplitst zijn.

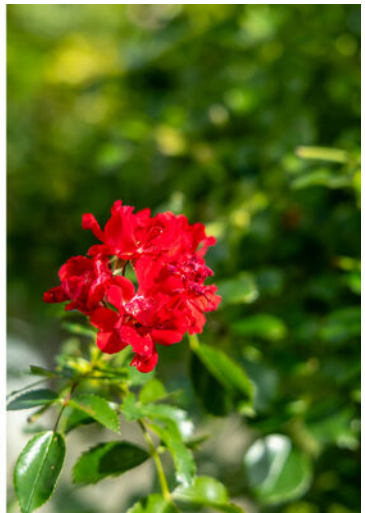
Deze informatie is door Kolpa van der Hoek Makelaars & Taxateurs met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM-voorwaarden.





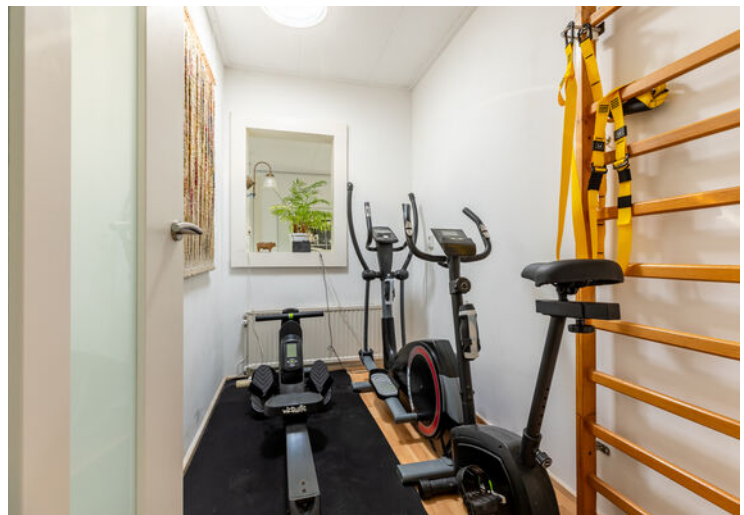




















Plattegrond

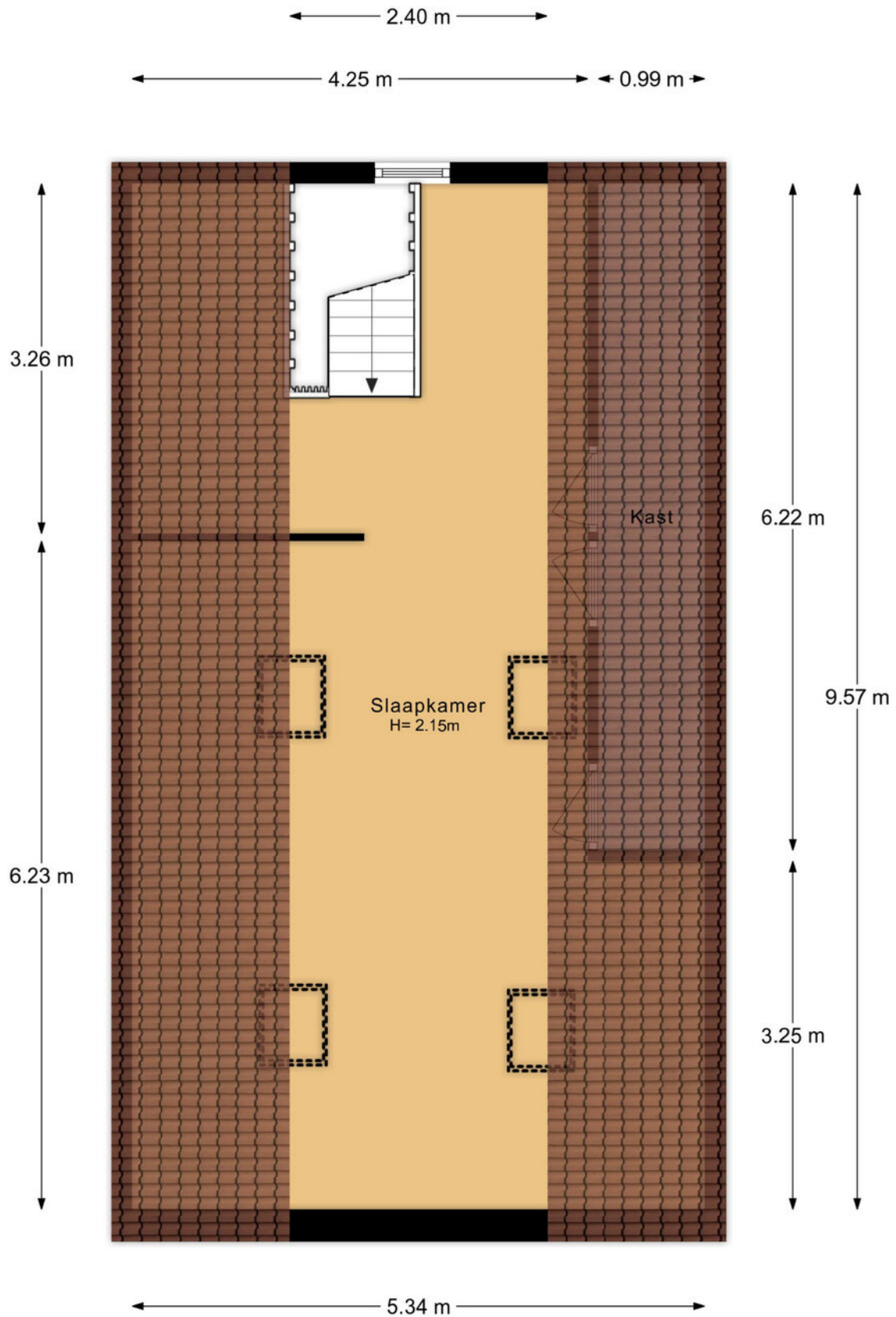


Plattegrond



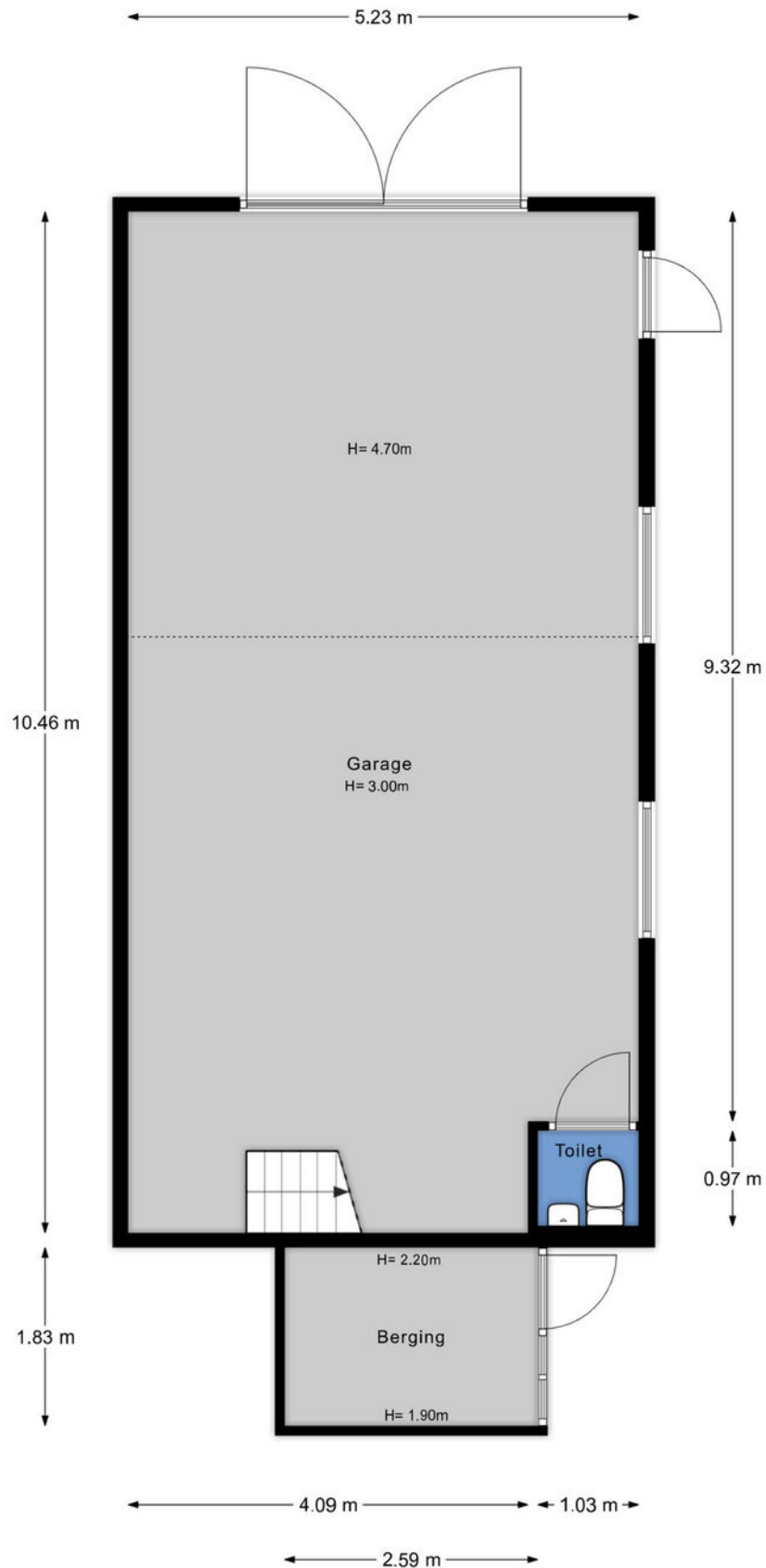
Begane grond

Plattegrond



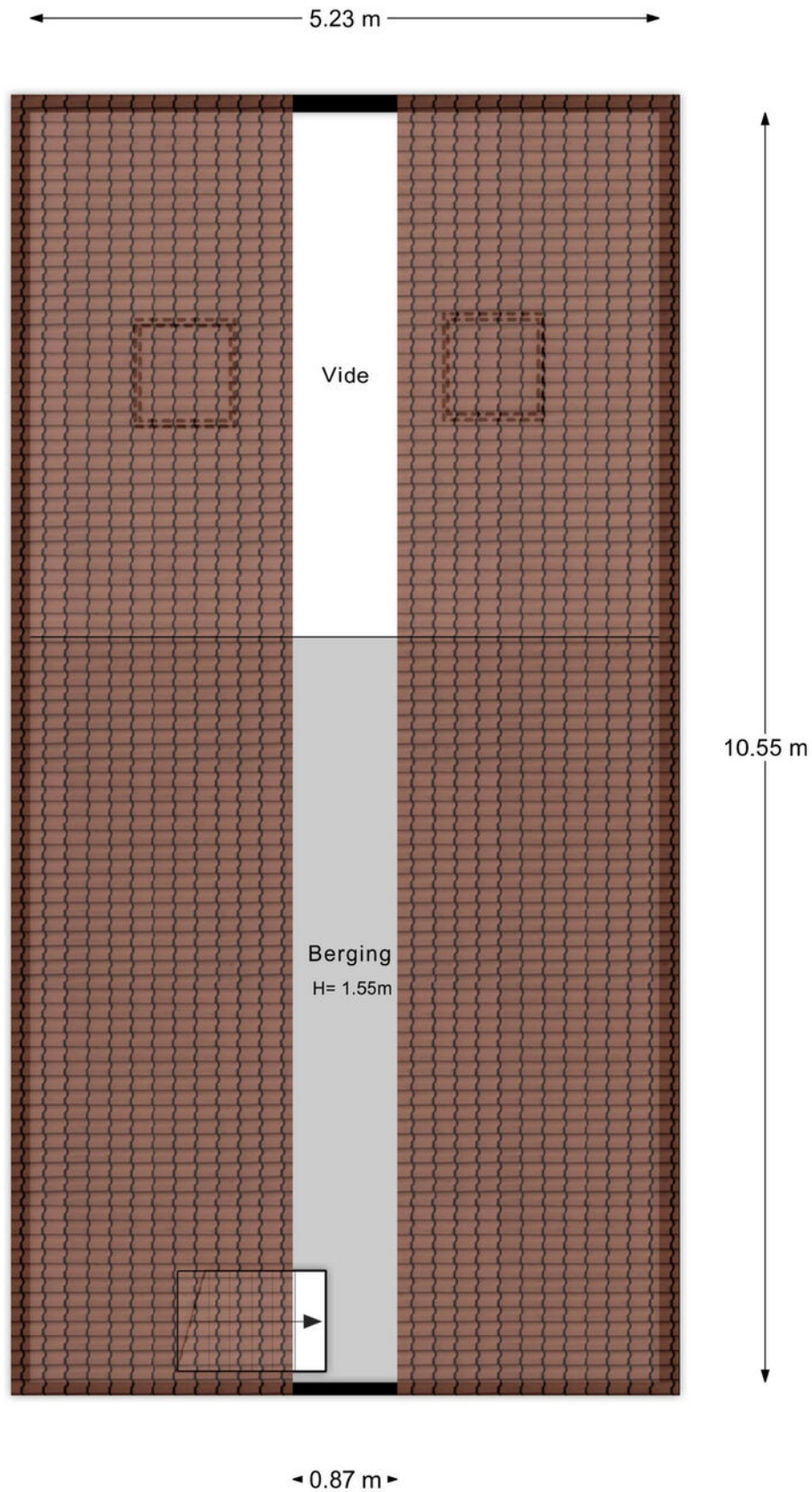
1e verdieping

Plattegrond



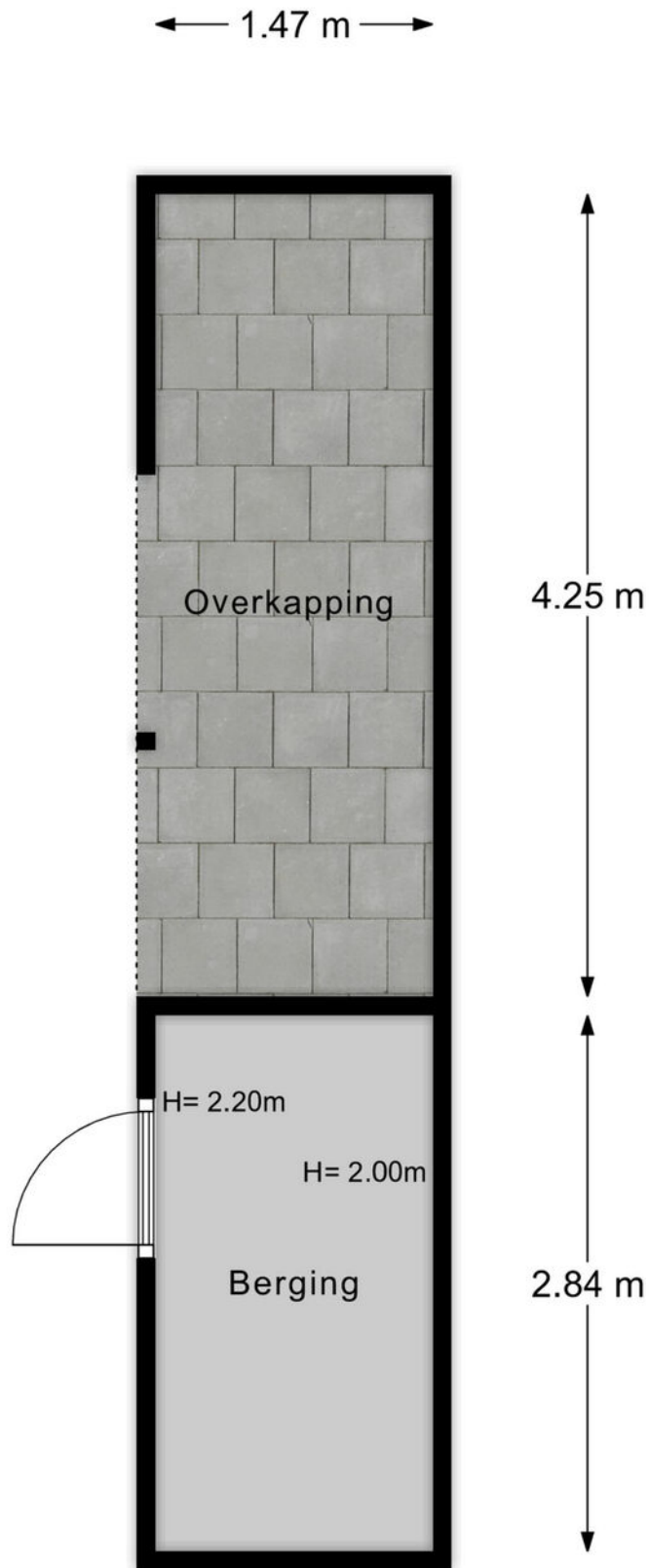
Begane grond- Garage

Plattegrond



1e verdieping- Garage

Plattegrond



Berging

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Stad aan het Haringvliet

Sectie A

Perceel 1766

kadaster



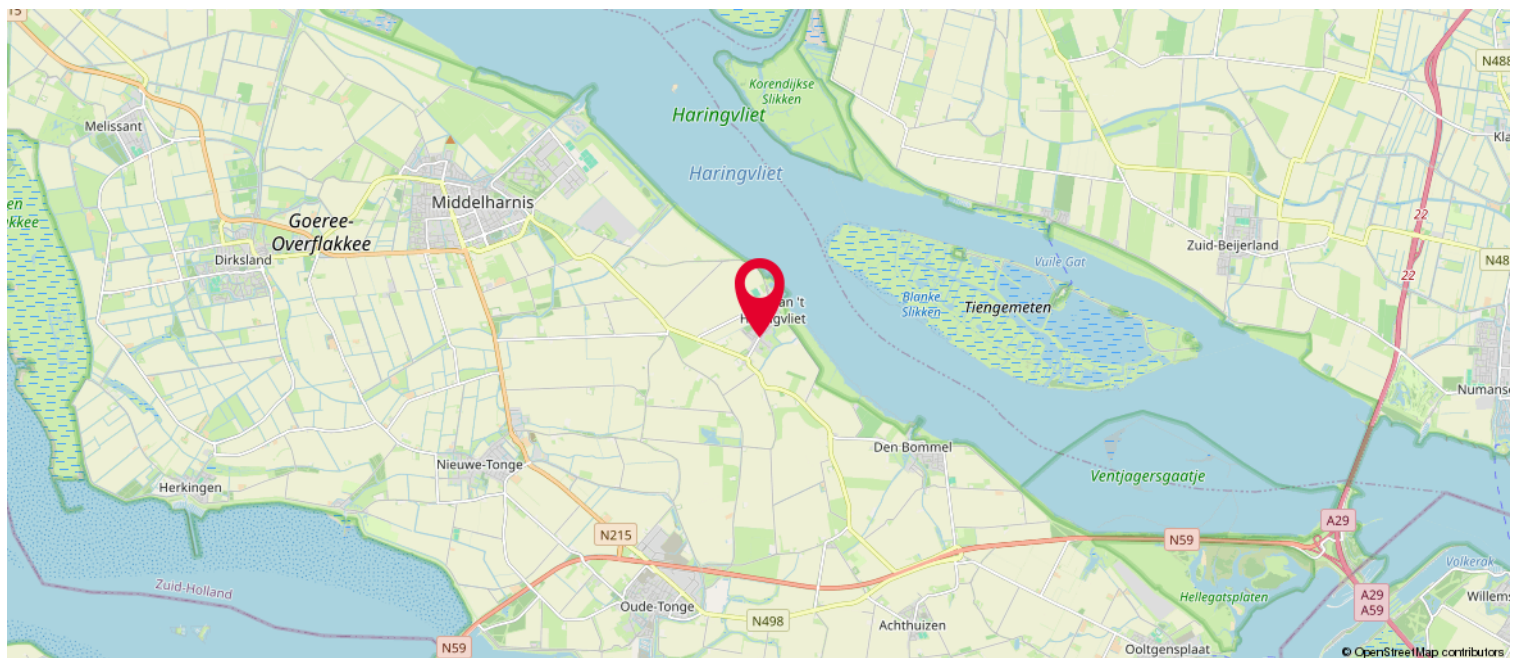
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2026

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
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

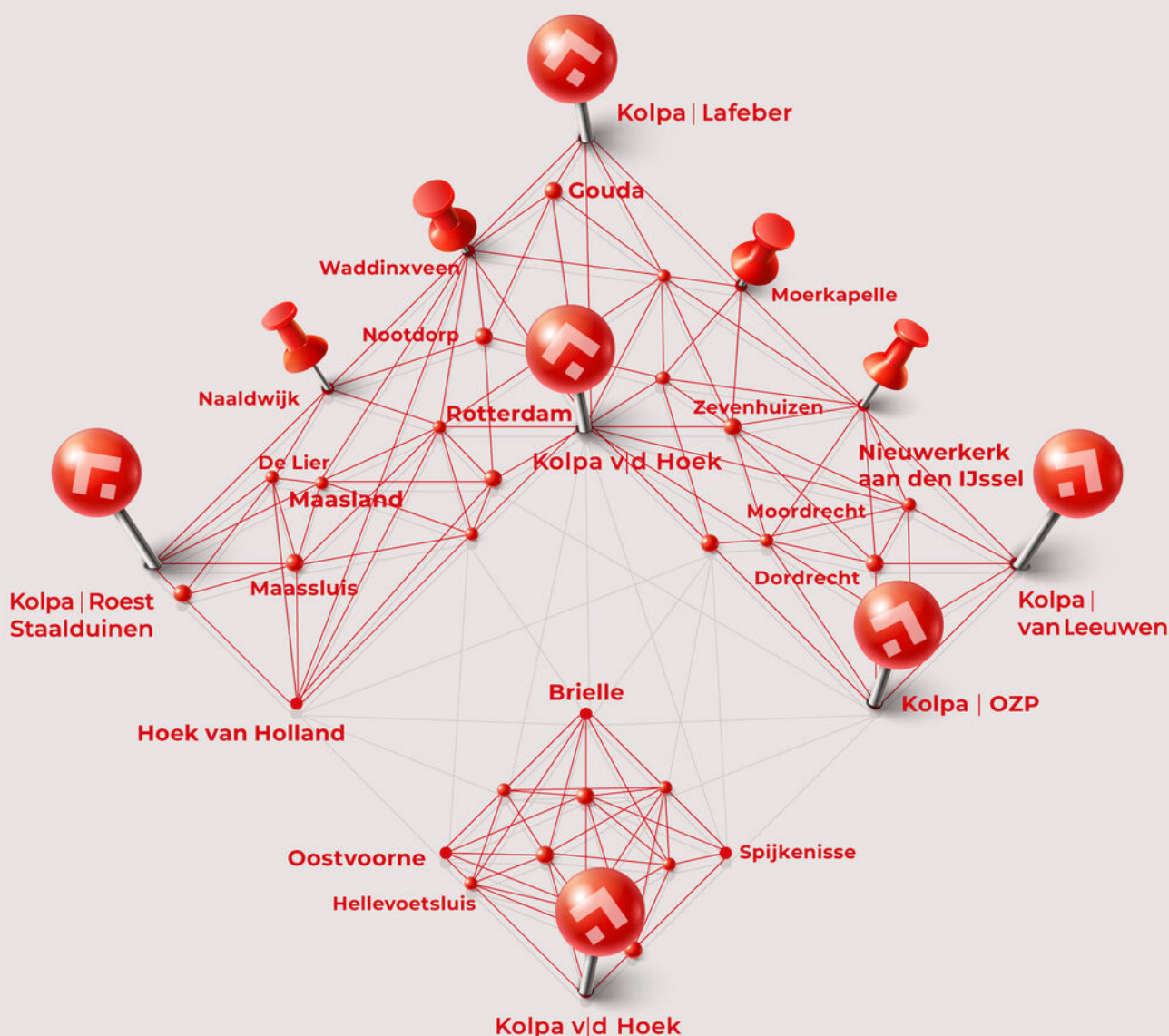
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- bij 2e toilet is ook een douche met een scherm en wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

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'.





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.

[illegible]

Heeft u interesse?



Kolpa v|d Hoek

Straatweg 94
3051 BL Rotterdam

010 – 422 6144
rotterdam@kolpavanderhoek.nl
www.kolpavanderhoek.nl



RICS



MAKELAARS ♦ TAXATEURS