

TE KOOP
€ 1.490.000 k.k.

De Vreij Makelaardij

Vischstraat 1
3231 AV Brielle
0181-745585
info@devreijmakelaardij.nl



Hoefweg 6
3233 LG Oostvoorne



Inleiding

Op geweldige locatie aan de rand van het dorp gelegen vrijstaande woning mét paardenstallen, wei, gastenverblijf en kantoorruimte. Deze vrijstaande woning met paardenfaciliteiten, rijbak en weides ligt in een groene strook in Oostvoorne. Het gehele perceel bedraagt 10.530 m² eigen grond. De woning is gebouwd in 1961 en heeft een woonopp. van ca. 145 m². De woning is geheel modern, beschikt over 2 slaapkamers en badkamer op de eerste verdieping. Naast de woning zijn diverse bijgebouwen zoals een kantoor/ praktijk van ca. 71 m², stallen met 7 boxen en guesthouse/ kangoeroewoning van ca. 92 m². Achter de woning ligt een siertuin, paardenweide en verlichte rijbak. Verwarming is middels cv ketel. Parkeren kan ruim op eigen terrein. De dorpskern met school en supermarkt zijn op zeer korte afstand. Buitenritten met je paard in het bosgebied of op het strand direct vanaf huis!

Dit object is in meerdere opzichten uniek. Vrijstaand wonen, paard aan huis met stallen, rijbak en weiland, separaat kantoorruimte/ praktijk aan huis met toilet en een guesthouse/ kangoeroewoning met eigen entree, 2 slaapkamers en eigen afgeschermd tuin.



Ligging en indeling

Deze bijzondere woning zelf onderscheidt zich ondermeer door de zonnige woonkamer, ruime woonkeuken en uitzicht over de fraaie tuin. Thans beschikt het huis over 2 royale slaapkamers, maar vrij eenvoudig is hier een derde slaapkamer te realiseren.

Toegang tot het perceel is middels de ruime oprit met 2 entrees. Voor het huis is er royaal parkeergelegenheid. De carport biedt plaats aan 2 auto's.

Indeling woning:

Begane grond:

Entree/ hal met garderobe, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. De gehele verdieping is v.v. eiken vloerdelen.

Woonkamer - ca. 7.60 x 5.15/ 4.11 m

Een heerlijke lichte woonkamer met royale raampartijen, gestuukte wanden en openslaande deuren naar de tuin.



Ligging en indeling

Woonkeuken - Keuken - ca. 4.45 x 3.38 m of 30 m².

De verzorgde keuken in een lichte kleurstelling is geplaatst in een wandopstelling en heeft een kookeiland.

De opstelling is uitgevoerd met hardstenen werkblad, koel-/ vriescombinatie, apothekerskast, combi-oven, 5 pits gaskookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken is er zicht op de prachtige tuin met vijver. Aansluitend is de bijkeuken.



Ligging en indeling

Eetkamer - ca. 4.97 x 3.08 m

De eetkamer sluit aan op de keuken. Een heerlijke plek met diverse ramen. Deze kamer zou eventueel kunnen dienen als extra slaapkamer.

Bijkeuken - ca. 3.85 x 3.15 m

De bijkeuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en biedt plaats aan het moderne toilet. Hier is een achterdeur naar de tuin en een vlizotrap naar de bergzolder.



Ligging en indeling

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot de 2 slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping is v.v. gestuukte wanden en een fraaie laminaatvloer.

Slaapkamer I - ca. 4.90 x 3.42 m

Deze slaapkamer is gelegen aan de rechterzijde en is uitgevoerd met vaste kasten en een rolluik op de dakkapel.

Slaapkamer II - ca. 4.90 x 3.10 m

Deze slaapkamer is gelegen aan de linkerzijde en is uitgevoerd met vaste kasten en een dakkapel met rolluik.



Ligging en indeling

Badkamer - ca. 3.27 x 2.73 m

De betegelde badkamer met dakkapel is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een dubbele wastafel, royale spiegel, douchecabine, groot ligbad en toilet.



Ligging en indeling

Tuin

De fraaie siertuin op het zuiden met vijver is uitstekend verzorgd en is afgeschermd met een haag, waardoor men maximale privacy ervaart. De tuin beschikt over een royaal terras met grote terrasoverkapping, gras, borders, volwassen beplanting en een houten schuur.



Ligging en indeling

Kantoor/ praktijkruimte (totaal ca. 71 m²)

Via de entree komt men binnen in de ontvangstruimte/ hal met betegeld toilet. Via deze ruimte zijn de 2 kantoorruimtes bereikbaar.

Kantoorruimte I - ca. 4.86 x 3.25 m

Deze ruimte is v.v. een pantry en geeft toegang tot de technische ruimte met opstelplaats voor de CV ketel (Remeha 2018) en de naastgelegen wasruimte/ berging.

Kantoorruimte II - ca. 4.80 x 3.25 m

Deze ruimte is v.v. een pantry en een achterdeur naar de tuin.

Wasruimte/ berging - ca. 4.85 x 4.82 m

De geïsoleerde en verwarmde ruimte is v.v. een pantryblok met spoelunit en een gevelraam. Via deze ruimte is de bergzolder bereikbaar. Dit is tevens de (fietsen)berging en wasruimte van de woning.



Ligging en indeling

Guesthouse/ kangerowoning - ca. 92 m²

Het goed geïsoleerde guesthouse (2018) is thans mantelzorgwoning. Deze beschikt over een eigen ingang. Korte indeling: Entree met toilet, royale woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, ruime open keuken en 2 slaapkamers met een goede afmeting. De badkamer met douche en toilet biedt ook plaats aan de wasmachine.

Het guesthouse heeft de beschikking over een eigen royaal afgeschermd stuk tuin. Via de woonkamer komt men direct via de openslaande deuren onder de sfeervolle terrasoverkapping met houten vlonders. Verder is hier een terras, borders, kippenhok en berging (berging 3).



Ligging en indeling

Berging 1 - ca. 6.50 x 2.75 m

Via de oprit aan de voorzijde is er een zeer ruime berging (voormalig garage) bereikbaar. Vanuit deze bering is ook de stal bereikbaar.

Stallen - ca. 148 m²

De stallen met 7 boxen zijn uitgevoerd met houten en kunststof geveldelen, aluminium dakplaten, betonnen vloer. Zadelkamer/ berging 2. De paardenboxen betreft 4 stuks 3 x 3 m, 1 stuks 3 x 4,5 m en 1 stuk 3 x 4 m. Via de oprit aan de voorzijde komt men direct in de stallen met kantine. Deze is uitgevoerd met een pantry. In de stal is een ruime zadelkamer en achterin een spoelplaats met water en fourage ruimte. Achterin de stal is er ruime toegang tot de wei. Tussen de stallen en wei is een ruim deel bestraat. De stal heeft mogelijkheid in de huidige situatie voor het houden van 5 paarden.



Ligging en indeling

Buiten rijbaan - ca. 20 x 40 m

De in 2004 aangelegde rijbaan met gedraineerde bodem is tevens verlicht. In 2016 is deze door Chevaldo voorzien van nieuwe omheining. Tevens zijn alle weilanden opnieuw omheind met schrikdraad. Rondom de rijbaan is een sproeisysteem aangelegd.

Paddock

Naast de rijbaan bevindt zich de paddock.

Weide

Omheinde weides met watergang en schrikdraad.



Ligging en indeling

- vrijstaande woning in dorpskern met alle paardenvoorzieningen, kantoorruimte en guesthouse;
- bouwjaar circa 1961, huis met energielabel A, ;
- gevel gereinigd en geïmpregneerd, buitenschilderwerk 2023, schilderwerk guesthouse 2025;
- zonnepanelen 28 stuks (ca. 2019);
- woonoppervlakte ca. 145 woonhuis, 92 m2 guesthouse, 71 m2 kantoor (totaal 308 m2);
- huis met 2 slaapkamers;
- separaat guesthouse/ kangeroewoning met 2 slaapkamers; (renovatie 2018)
- separate kantoor/ praktijkruimte met 2 werkkamers en berging; (renovatie 2018)
- royale zonnige tuin rondom de woning met veel privacy;
- uitstekende voorzieningen voor het houden van paarden met o.a. weide en rijbaan (2004);
- bosrijke omgeving (rijden in bos en op strand), maar binnen 5 min. in het gezellige centrum van Oostvoorne;
- ruime parkeergelegenheid op eigen terrein;
- vergunning: 1x woonvergunning, 1x vergunning mantelzorgwoning.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



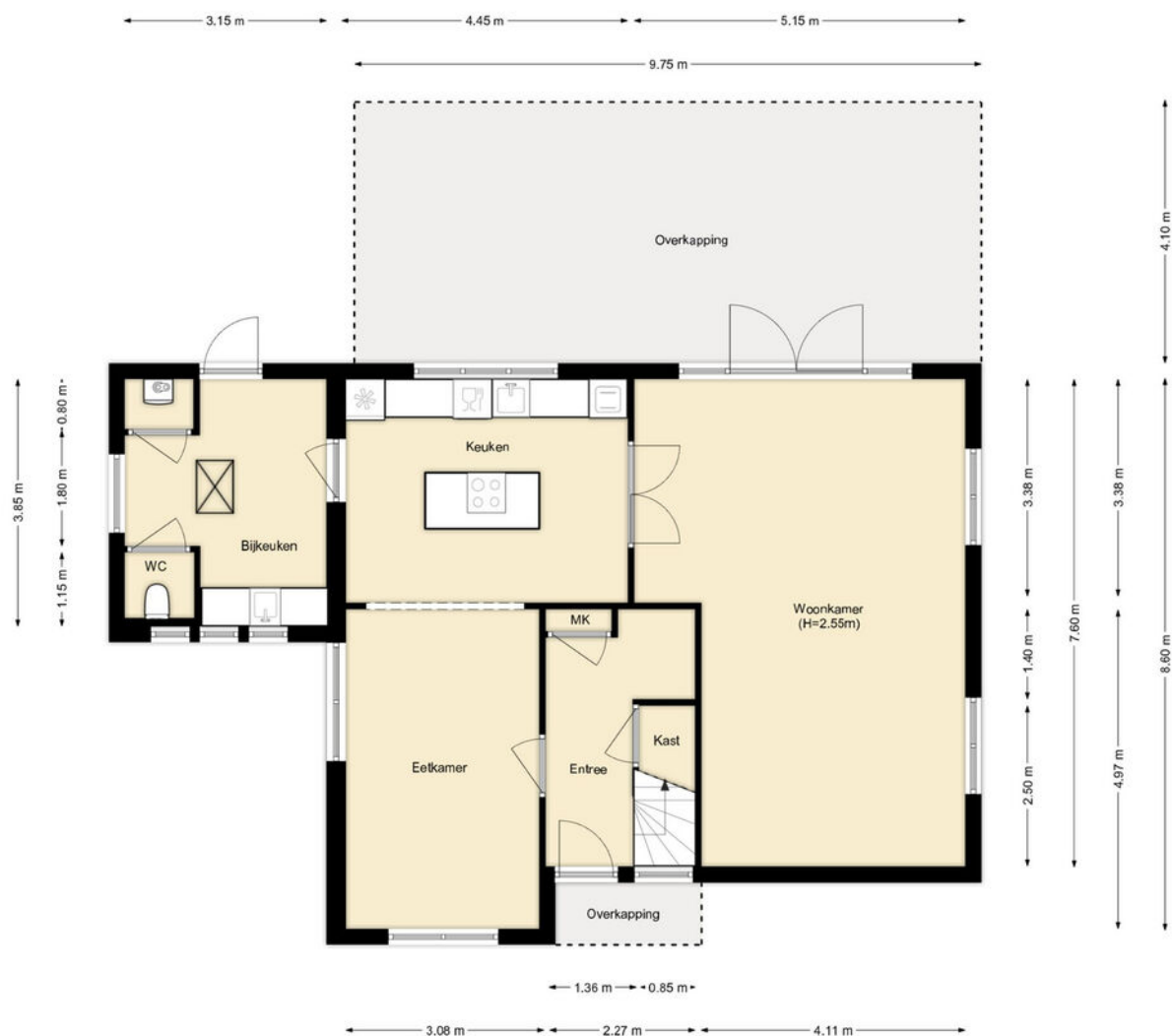
Foto's



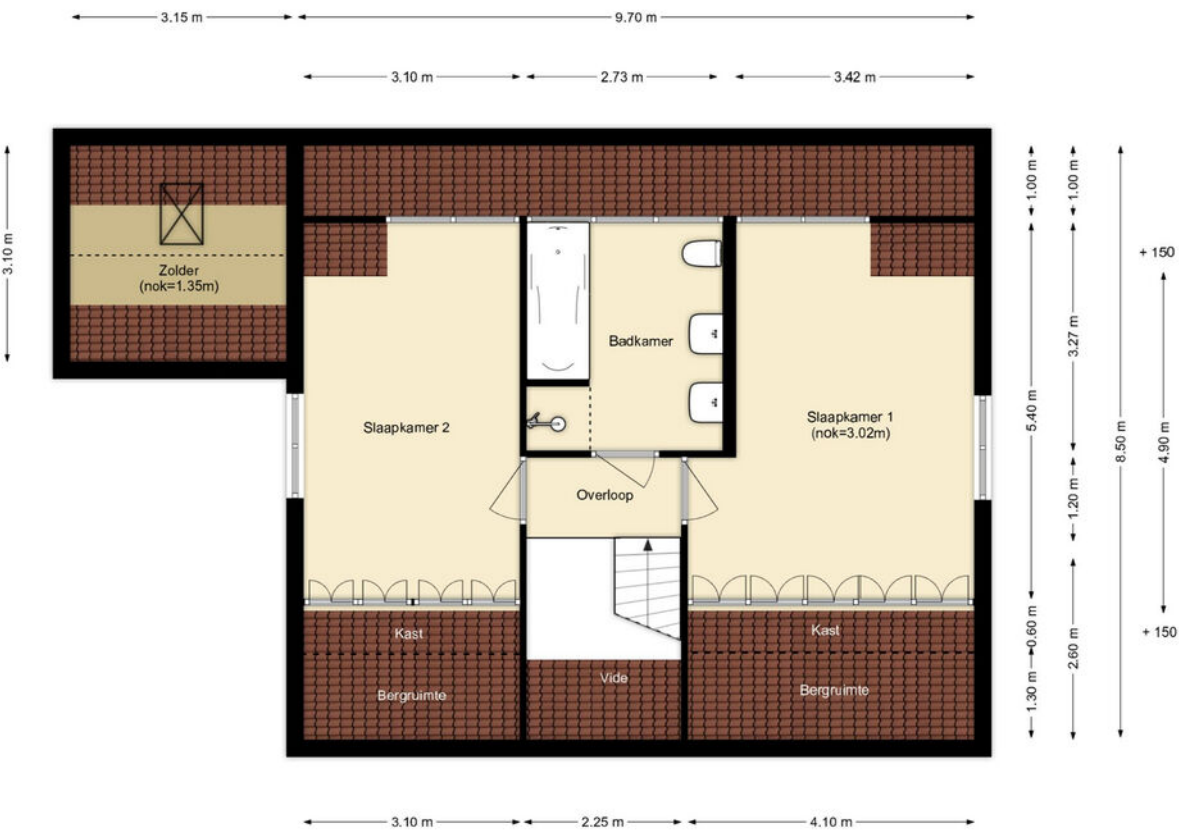
Foto's



Tekeningen



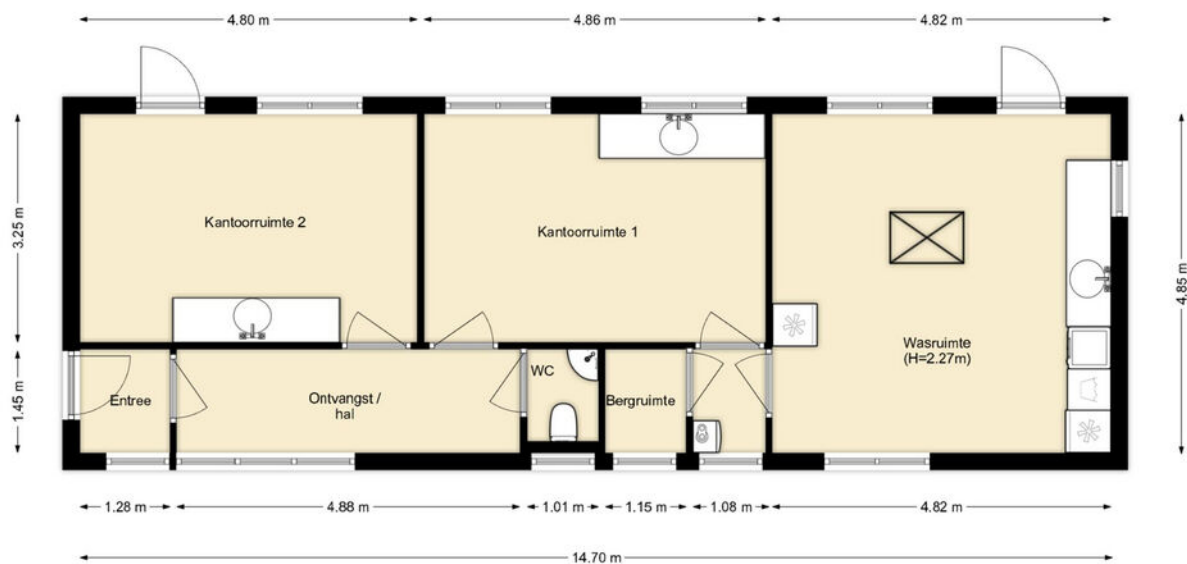
Tekeningen



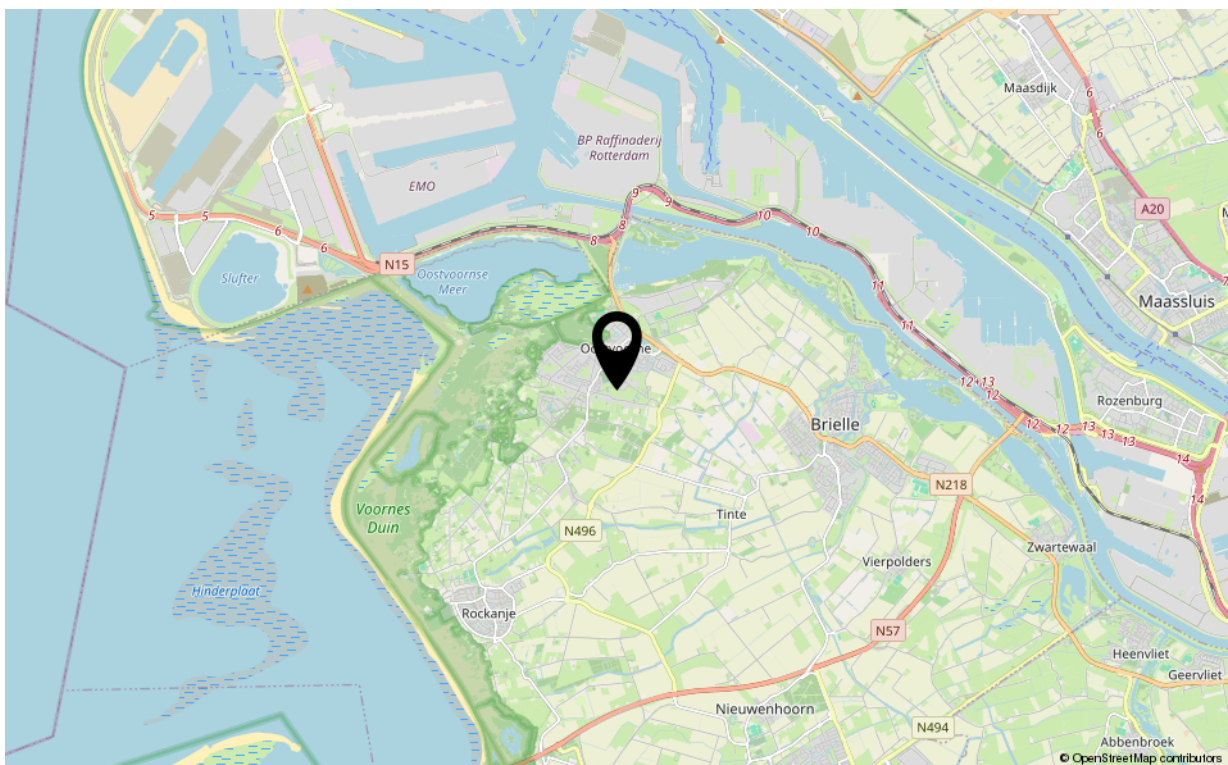
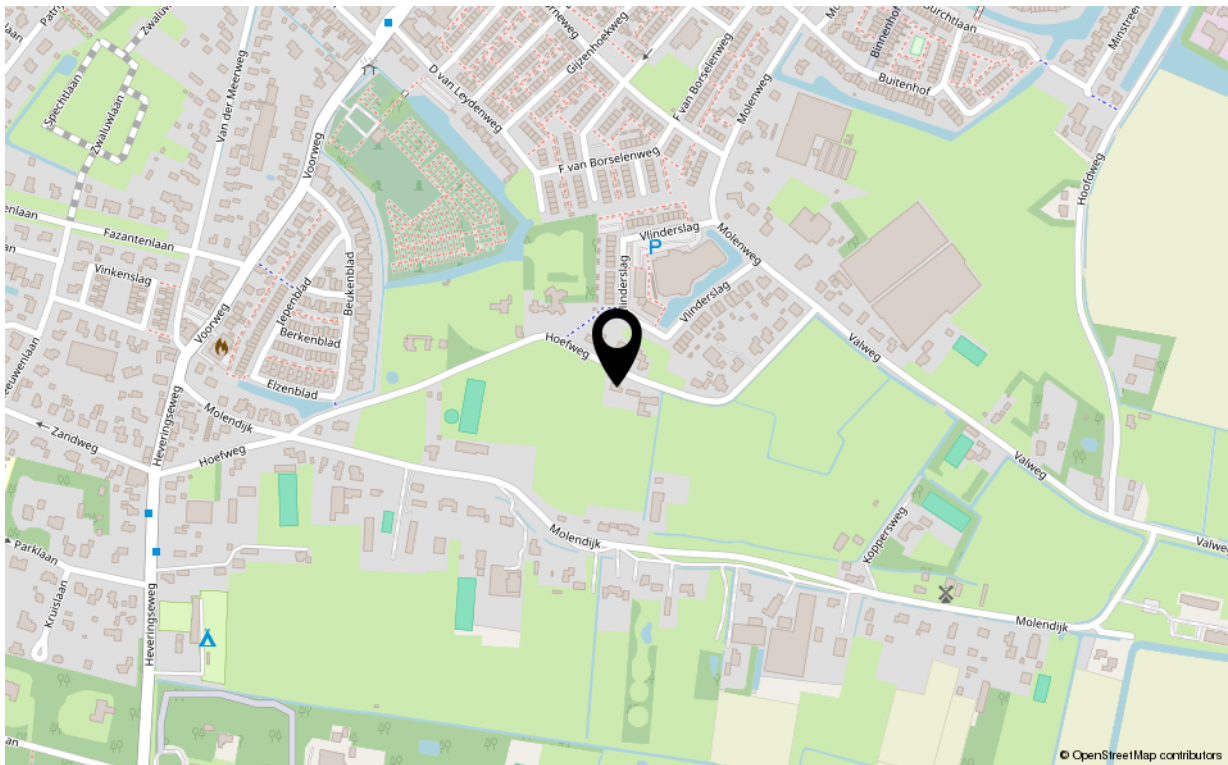
Tekeningen



Tekeningen



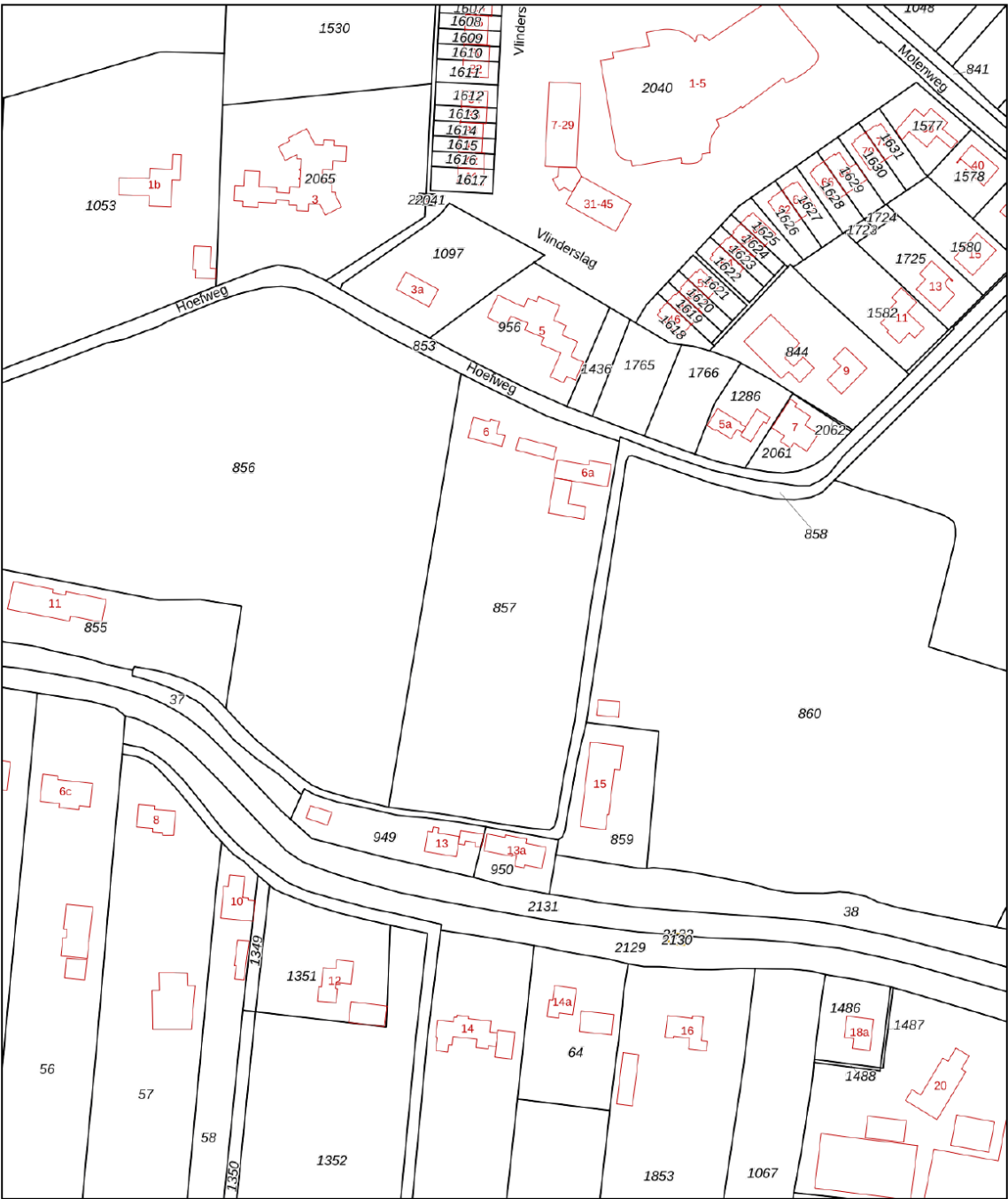
Google maps



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Westvoorne
Sectie C
Perceel 857

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.

kadaster

Kenmerken

Overdracht

Aanvaarding in overleg

Bouw

Soort woning villa
Type woonhuis vrijstaande woning
Bouwworm Bestaande bouw
Bouwjaar 1961
Huidige bestemming Woonruimte
Onderhoud binnen goed
Onderhoud buiten goed
Dak pannendak
Isolatie dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 10530 m²
Gebruiksoppervlakte wonen 237 m²
Inhoud 524 m³
Oppervlakte externe bergruimte 5 m²

Energie

Energie label A
Verwarming c.v.-ketel
Warm water c.v.-ketel
C.V.-ketel AWB 2024

Indeling

Aantal kamers 4
Aantal slaapkamers 2

Buitenruimte

Ligging tuin rondom
Heeft een achterom ja
Staat fraai aangelegd

Bergruimte

Parkeergelegenheid op eigen terrein
Schoor/berging garage mogelijk, carport



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.

VBO-erkend en gecertificeerd

We zijn lid van de branchevereniging VBO en de makelaar is uiteraard gecertificeerd (SCVM en 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 40 jaar in de regio en heeft daarnaast ruim 23 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 verkoper, neem daarom 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 gebruiksoverpervlakte. 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.