

TE KOOP
€ 690.000 k.k.

De Vreij Makelaardij

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



v d Meerweg 39
3233 BW Oostvoorne



v d Meerweg 39 3233 BW Oostvoorne

Inleiding

Volledig gerenoveerde vrijstaande woning met zonnige tuin, oprit en werkplek/ praktijkruimte in de voormalige garage. De woning, gebouwd in 1956 heeft kunststof kozijnen met HR++ glas, zonnepanelen en is goed geïsoleerd, wat geresulteerd heeft in een mooi energielabel A. Vermeldenswaardig zijn de moderne keuken en badkamer en de ruime werkplek de voormalige garage. De woning is gelegen in de dorpskern op een perceel van 780 m², heeft een woonoppervlak van ca. 137 m² (incl. 16 m² praktijkruimte). Verwarming middels CV ketel (Nefit HR 2013). Parkeren kan ruim op eigen terrein. Bos, zee en strand zijn op fietsafstand. Rotterdam is bereikbaar in 30 minuten.



Ligging en indeling

Begane grond

Entree/ hal met trapopgang, kastenwand met garderobe en betegeld toilet met fonteintje.

Woonkamer - ca. 5.37 x 4.15 m

Aan de voorzijde van de woning gelegen sfeervolle woonkamer met veel lichtinval door de raampartij en de openslaande deuren naar de tuin voor. De woonkamer heeft een gashaard met schouw van buffelleer welke verwerkt is in het wandmeubel. Het meubel heeft tevens opbergruimte en plaats voor de televisie.

De begane grond is (schuim)beton met laminaatvloer en vloerverwarming.



Ligging en indeling

Keuken - ca. 3.60 x 2.98 m

De woonkeuken met groot vensterraam (v.v. shutters) is centraal gelegen in de ruimte en vormt de afscheiding tussen de woon- en eetkamer.

De dubbele witte wandopstelling beschikt over een spoelbak, vaatwasser, Quooker, inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, stoomoven, koelkast, vriezer en ingebouwde koffiemachine.



Ligging en indeling

Eetkamer - ca. 4.55 x 2.40 m

Aan de keuken is direct de sfeervolle eetkamer met zijraam en openslaande deuren naar de achtertuin. Hier is tevens toegang tot de bijkeuken. Echt een fijne plek voor ontbijt, diner of huiswerk.

Bijkeuken - ca. 3.05 x 2.35 m

In de ruime bijkeuken bevinden zich de opstelplaats voor de wasmachine en wasdroger, de CV-ketel en de meterkast.

De ruimte is v.v. daglicht en een plavuizenvloer. Via de achterdeur is de overkapping en tuin bereikbaar.



Ligging en indeling

Eerste verdieping

Royale overloop met toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping is v.v. laminaat.

Slaapkamer I - ca. 4.00 x 2.99/ 2.02 m

Deze hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over een inloopkast en openslaande deuren met frans balkon.

Slaapkamer II - ca. 3.96 x 2.68 m

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een gevel- en dakraam en vaste kasten.

De wand is afgewerkt met akoestische panelen.

Slaapkamer III - 3.96 x 2.68 m

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een gevel- en dakraam en vaste kasten.



Ligging en indeling

Badkamer - ca. 3.98 x 2.65 m

De moderne, betegelde badkamer met dakkapel is uitgerust met inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, tweede toilet en vrijstaand bad. De ramen zijn v.v. shutters.



Ligging en indeling

Tuin

Rondom de woning ligt zich de fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen, gras, diverse borders, leibomen en kweekkasje. Achter in de tuin bevindt zich een beschut terras met houthok en de hottub.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een sfeervolle houten terrasoverkapping met sfeerverlichting welke plaats biedt aan een loungeset en eettafel. Een fantastische plek voor gezellige lange zomeravonden.

De voortuin is ook een heerlijke plek, grenzend aan de woonkamer. Ook daar een terras en heg die privacy biedt. De oprit is bestraat en biedt voldoende ruimte aan meerdere auto's. Tevens bevindt zich hier het oplaadpunt voor de elektrische auto.



Ligging en indeling

Tuinkamer/ praktijkruimte - ca. 4.55 x 3.57 m

De voormalige garage is opgedeeld in berging en tuinkamer. De praktijkruimte is royaal en heeft de beschikking over een kastenwand met pantry en spoelunit, daglicht en elektrische vloerverwarming. Middels een vlizotrap is de grote bergzolder bereikbaar.

Berging - ca. 3.57 x 2.91 m

Het voorste gedeelte van de voormalige garage is in gebruik als berging en heeft een elektrische garagedeur. Deze berging biedt voldoende plaats aan de fietsen.



Ligging en indeling

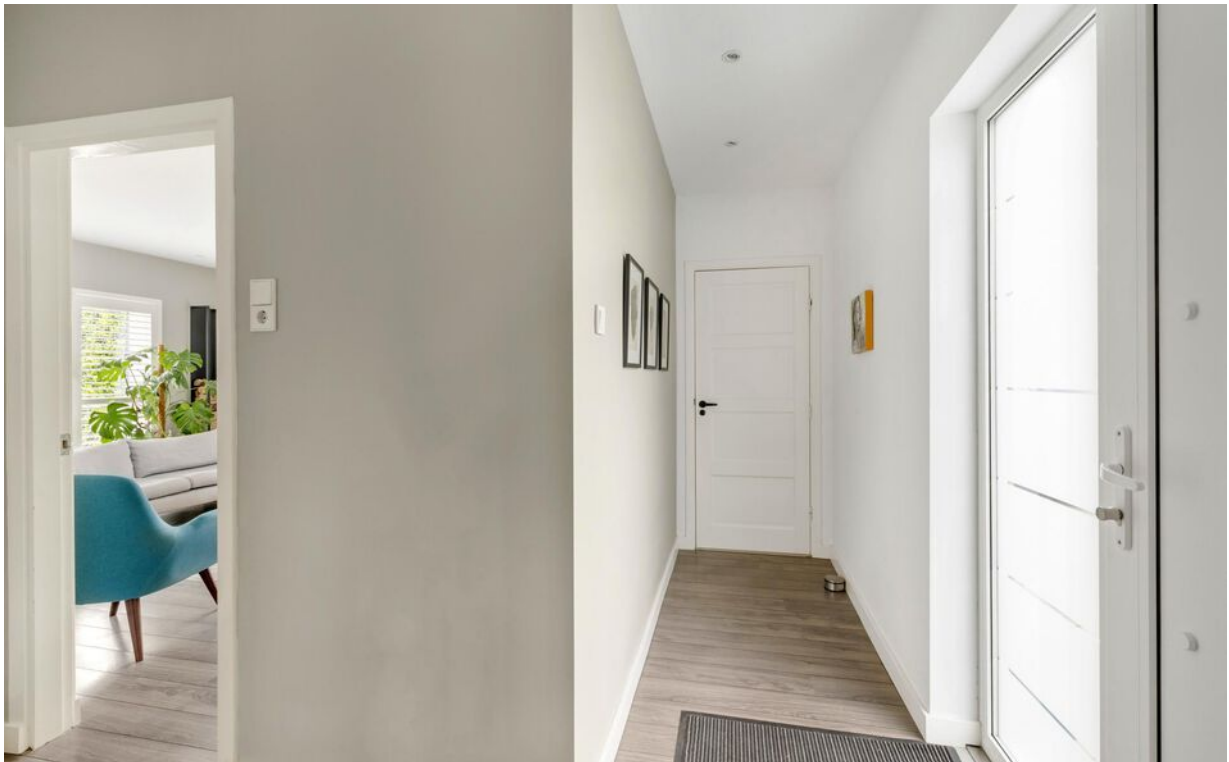
Bijzonderheden:

- gerenoveerde vrijstaande woning;
- 3 slaapkamers;
- separate werkkamer/ praktijkruimte (voormalige garage);
- ruim perceel met parkeergelegenheid voor meerdere auto's;
- woonopp ca. 137 m2 (incl. 16 m2 praktijkruimte);
- kunststof kozijnen met HR++ glas;
- dak-, vloer- en spouwmuurisolatie;
- 20 zonnepanelen (2018);
- oplaadpunt voor de elektrische auto;
- in dorpskern gelegen, nabij diverse faciliteiten.

Wij nemen in de koopakte op:

- ouderdomsartikel, de woning is 65 jaar of ouder;
- asbestartikel, gezien bouw voor 1994.

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



Kenmerken

Overdracht

Aanvaarding in overleg

Bouw

Soort woning eengezinswoning
Type woonhuis vrijstaande woning
Bouwworm Bestaande bouw
Bouwjaar 1956
Huidige bestemming Woonruimte
Onderhoud binnen goed
Onderhoud buiten goed
Dak zadeldak met pannen
Isolatie dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 780 m²
Gebruiksoppervlakte wonen 137 m²
Inhoud 512 m³
Oppervlakte externe bergruimte 10 m²

Energie

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

Indeling

Aantal kamers 5
Aantal slaapkamers 3

Buitenruimte

Ligging tuin rondom
Hoofdtuin tuin rondom
Heeft een achterom ja
Staat verzorgd

Bergruimte

Parkeergelegenheid op eigen terrein
Schuur/berging vrijstaande stenen berging (voormalige garage)



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 april 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oostvoorne

A

3591

kadaster

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.



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 is heel Voorne-Putten goed en snel bereikbaar. U bent van harte welkom, wij staan u graag te woord!

Wij behartigen de belangen van 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 gebruiksoppervlakte. 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 VBO voorwaarden.

