

**PRINS HENDRIKSTRAAT
193, 195 A EN 195 B
HOEK VAN HOLLAND**



**PRINS HENDRIKSTRAAT 193, 195 A EN 195 B
HOEK VAN HOLLAND**

Hotel "Kuiperduin", parterrewoning en bovenwoning

Dit karakteristieke hotel is gevestigd in de voormalige pastorie en gelegen in het centrum van Hoek van Holland. Strand, duinen, de haven, het bos en de Waterweg liggen op korte afstand. Ook het vertrekpunt van de Stena Line ligt om de hoek. De locatie is daarom ideaal te noemen!

Vanuit de huiskamer annex ontbijtzaal is er een schitterend uitzicht op de achtertuin. Een absoluut rustpunt. De huiskamer beschikt over TV, DVD alsmede een selfservice bar. Via de openslaande deuren is het terras en de tuin bereikbaar.

Het hotel beschikt over 10 kamers en de bed & breakfast beschikt over 4 kamers. De kamers zijn gevarieerd en geschikt voor 1 tot 4 personen. Alle kamers zijn uitgerust met een tv, koelkast, bureau, vaste wastafel en wifi.

2 kamers zijn gesitueerd op de begane grond, grenzend aan de achtertuin met terras. Deze kamers zijn rolstoelvriendelijk.

Verder bevindt zich op de begane grond: een receptie/ontvangstruimte, een toilet met fonteintje, kelder en een keuken met L-opstelling met apparatuur (gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, magnetron), tegelvloer en stucplafond met inbouwverlichting. De tuin op het noordoosten beschikt over een terras, gazon en fietsenstalling en is ook achterom te bereiken.

Algemeen:

- oorspronkelijk bouwjaar ca. 1908;
- gecertificeerde brandmeldinstallatie met doormelding;
- diverse brandslangen en brandblussers;
- voorzien van CV-gas (ketel ca. 2007);
- uitgebreide meterkast van 12 groepen met aardlekschakelaar;
- boiler ten behoeve van warmwatervoorziening;
- gedeeltelijk dubbel glas;
- energielabel G (hotel); het energieverbruik kan omlaag door het plaatsen van airco's en het isoleren van de zijgevel;
- energielabel G (195 A bovenwoning);
- energielabel G (195 B parterrewoning);
- steensmuren;
- gedeeltelijk kunststof kozijnen met dubbel glas;
- overig houten kozijnen;
- royale trappartij/bordestrap;
- nummer 195 B heeft een eigen meterkast met 4 groepen en aardlekschakelaar en een eigen CV-ketel (Vaillant combiketel, bouwjaar ca. 2008);
- kadastrale aanduiding:
 - gemeente Hoek van Holland, sectie B, nummer 3241, grootte 3.17A
 - gemeente Hoek van Holland, sectie B, nummer 4693 A-1;
 - gemeente Hoek van Holland, sectie B, nummer 4693 A-2.

Bestemming:

Nummer 193: 'horeca-hotel', bestemd voor een hotel en tuin

Nummer 195 A: woondoeleinden

Nummer 195 B: woondoeleinden en thans ook gebruikt als bed & breakfast en voor shortstay.

Indeling Hotel Kuiperduin:

Begane grond:

- voorportaal/vestibule;
- gang met granitovloer naar diverse ruimten;
- receptie en ontvangstruimte voorzien van lambrisering;
- karakteristieke markiezen bij entree;
- woonkamer annex ontbijtzaal voorzien van parket, stucplafond, open haard, selfservice-bar en openslaande deuren naar terras en tuin;
- toiletruimte met toilet en fonteintje;
- keuken met L-opstelling, kunststof aanrecht en inbouwapparatuur o.a. gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en magnetron;
- tuin voorzien van overdekt terras, gazon, fietsenstalling en achterom;
- kamer 7 met uitzicht op de tuin: 2 persoonskamer met volledig betegelde douche, toilet en wastafel;
- kamer 'Anna' met uitzicht op de tuin: 2 persoonskamer met volledig betegelde douche, toilet en wastafel;

1^e etage:

- overloop/gang met vaste trap naar de 2^e etage en bergkast (voorheen kleine badkamer);
- tussenportaal/gang;
- kamer 3: 2/3 persoonskamer aan de voorzijde met volledig betegelde douche, toilet en wastafel;
- kamer 4: 2/3 persoonskamer aan de voorzijde met volledig betegelde douche, toilet en wastafel;
- kamer 5: 2/3 persoonskamer aan de voorzijde met volledig betegelde douche, toilet en wastafel;
- kamer 6: 1 persoonskamer aan de achterzijde met volledig betegelde douche, toilet en wastafel;

2^e etage:

- kleine overloop met toegang tot kamer 9 en 8;
- kamer 8: 2 persoonskamer aan de voorzijde met dakraam en kleine dakkapel;
- kamer 9: 2 persoonskamer aan de zijkant met wastafel en 2 vaste kasten;
- een open ruimte ten behoeve van opslag/berging, trap naar zolder met opstelplaats CV-ketel (bouwjaar ca. 2007), volledig betegelde badkamer met douche;
- gang met toilet en bergruimte, toegang tot kamer 2 en 10;
- kamer 2: 2/3 persoonskamer met 2 dakramen, inbouwkasten en wastafel;
- kamer 10: 1 persoonskamer met wastafel.

Prins Hendrikstraat 195 A (bovenwoning):

Begane grond:

- entree/hal, meterkast met ca. 10 groepen en aardlekschakelaar, trap naar 1^e etage;

1^e etage:

- overloop met lichtkoepel, vaste schuifkast en gedeeltelijk betegelde toiletruimte met hangend toilet;
- volledig betegelde badkamer met douche, wastafel, handdoekradiator, bergkast en verlaagd plafond met verlichting;
- woonkamer voorzien van laminaatvloer en schouw, doorloop naar slaapkamer middels schuifdeur, bergruimte;
- dichte keuken in L-opstelling, diverse apparatuur o.a. gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser, vaste schuifkast met opstelplaats combiketel, waterkraan en

- watermeter, loopdeur naar balkon;
- slaapkamer aan de achterzijde met vaste kastruimte, loopdeur naar balkon.

Prins Hendrikstraat 195 B (parterrewoning):

- voorportaal/entree, meterkast;
- gang met gedeeltelijk betegelde badkamer voorzien van douche, toilet en fonteintje;
- kamer 'Marloes': 2 persoonskamer met openslaande deuren naar de tuin, volledig betegelde badkamer met douche, toilet en wastafel; deze kamer is rolstoelvriendelijk;
- kamer 'Liza': 2 persoonskamer met volledig betegelde badkamer met douche, toilet en wastafel; serrekamer bereikbaar via schuifdeur, uitzicht op de tuin;
- kamer 'Joyce': 2 persoonskamer met wastafel; gelegen aan de voorzijde;
- kamer 'Claire': 1 persoonskamer met wastafel; gelegen aan de voorzijde;
- tussenruimte met rvs-blok, aansluiting wasmachine en droger, kast met CV-ketel (Vaillant combiketel, bouwjaar ca. 2008);

Hotel Kuiperduin:

- gebruiksoppervlakte ca. 313 m²
- inhoud ca. 1.191 m³

Prins Hendrikstraat 195 A:

- gebruiksoppervlakte ca. 73 m²
- balkon ca. 8 m²
- inhoud ca. 262 m³

Prins Hendrikstraat 195 B:

- gebruiksoppervlakte ca. 98 m²
- inhoud ca. 396 m³

Bijzonderheden:

- de aanwezige hotelinventaris is inbegrepen;
- de VvE is niet actief (nu 1 eigenaar);
- de dakbedekking van het hotel en de bovenwoning zijn vernieuwd (2022);
- totaal 26 zonnepanelen en 3 omvormers; 12 panelen op het dak van het hotel; 7 panelen voor 195 A en 7 panelen voor 195 B;
- eigen grond;
- ook interessant voor herontwikkeling of gesplitste verkoop.

Meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en de NVM woning Meten meetinstructie. 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.

Vraagprijs:

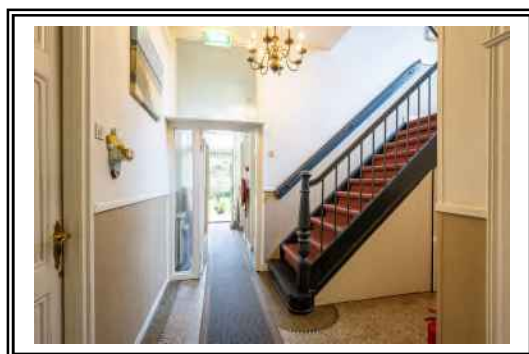
€ 1.175.000,00 kosten koper

Oplevering:

In overleg

Deze informatie is geheel vrijblijvend en niet bedoeld als aanbod. Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Overvoorde Makelaardij o.g. B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Huis kopen! Neem uw eigen NVM Makelaar mee!





Uitnodiging

Alle door Overvoorde Makelaardij en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg cq. tot het uitbrengen van een bod

Koopakte

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorend bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van een eigendomsbewijs. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte, die is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars.

Waarborgsom/bankgarantie

De waarborgsom c.q. bankgarantie bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn (maximaal 6 weken na het sluiten van de koopovereenkomst)

Ontbindende voorwaarden

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in onderhandeling zijn afgesproken. De termijn voor de financiering is 6 weken.

Standaard worden de volgende clausules opgenomen:

- **Asbest**
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Verkoper is gevrijwaard voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.
- **Bodem**
Het risico van bodemverontreiniging en/of grondwater gaat over op de koper. Verkoper wordt gevrijwaard.
- **Overdrachtsbelasting**
Indien met succes een beroep kan worden gedaan op verrekening van overdrachtsbelasting binnen een termijn van 6 maanden komt dit voordeel toe aan verkoper.
- **Vertraging notariële overdracht**
Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, door toedoen aan de zijde van koper, is koper een rente over de koopsom verschuldigd.
- **Ontbinding in verband met het niet verkrijgen van financiering**
Aan verkoper worden overlegd twee door (bank)instellingen gemotiveerde afwijsbrieven per aangetekende post verzonden met handtekening van ontvangst. De afwijzing is met reden omkleed en voorzien van een kopie van de ingediende aanvraag met de stukken die ten grondslag liggen aan de financieringsaanvraag (o.a. jaaropgave, jaarstukken, loonstroken, taxatierapport, werkgeversverklaring etc.). Bij een hypotheekaanvraag conform de NHG voorwaarden is één afwijzing voldoende.
- **Ouderdomsclausule**
Indien een woning gebouwd is voor 1990 wordt deze clausule opgenomen.

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Overvoorde Makelaardij Zoek-Opdracht

Indien u dagelijks op de hoogte gehouden wilt worden van alle nieuwe woningen die via de NVM Makelaars te koop worden aan aangeboden, dan kunt u zich abonneren op het NVM uitwisselingsysteem. Dit systeem werkt als volgt. Elke NVM Makelaar is verplicht de woningen die hij of zij in de verkoop heeft genomen aan te melden op dit snelle en doeltreffende systeem. Nadat een nieuwe woning is aangemeld, sturen wij de objecten, welke aan uw wensen en eisen voldoen, per e-mail of per post aan u door. Op deze manier blijft u dagelijks op de hoogte, zonder dat u zelf actie hoeft te ondernemen.

Overvoorde Makelaardij Aankoop-Opdracht

Een huis kopen doet u hooguit een paar keer in uw leven. U kunt dan ook moeilijk de ervaring opdoen die nodig is om zo'n ingewikkelde transactie met succes af te ronden. Wie fouten maakt, betaalt daarvoor meestal een hoge prijs. Om u bij uw belangrijke aankoop goed te kunnen adviseren hebben de medewerkers van Overvoorde Makelaardij een uitvoerige, jarenlange opleiding achter de rug. Wij adviseren en begeleiden u bij het zoeken, kopen, financieren en verzekeren van uw nieuwe huis. Of het nu om nieuwbouw of bestaande bouw gaat. U bent verzekerd van een strikt onafhankelijke dienstverlening. Ons kantoor biedt u de mogelijkheid van een totale begeleiding bij aankoop. Deze dienstverlening bestaat uit een aantal onderdelen. In de eerste plaats gaan wij actief op zoek naar een geschikte woning. Bezichtiging van een woning geschiedt onder begeleiding van één van onze medewerkers. U wordt daarbij geadviseerd over de prijsstelling, bouwkundige zaken en eventuele juridische bijkomstigheden (denk aan erfdienstbaarheden, bestemmingsplan etc.). Ook onderhandelingen met de verkopende partij worden u uit handen genomen. Na het tot stand komen van een koopovereenkomst is het tijd voor de nazorg tot u bij de notaris aan tafel zit voor de eigendomsoverdracht.

Hypotheken

Een goed advies is van belang bij uw beslissing die tot ver in de toekomst gevolgen heeft. Een hypotheek advies gaat dan ook verder dan alleen maar de keuze van een bank, looptijd, hypotheekvorm, rentevast periode e.d. Het gaat om een totaal advies waarbij uw persoonlijke situatie nu en met name in de toekomst uitgangspunt is. Wij kunnen u in contact brengen met een goede adviseur.

Overvoorde Makelaardij Taxatieopdracht: NWWI taxatie

Een taxatie kunt u om diverse redenen laten uitvoeren:

- Indien u een object wilt kopen, bent u wellicht in beginsel geïnteresseerd in de reële waarde van het object.
- Indien u een object gekocht heeft, zal de bank waar u de hypotheek aanvraagt meestal een taxatie van dit object nodig hebben.
- Als u wilt verbouwen en daarom uw hypotheek wilt verhogen heeft de bank in de meeste gevallen ook een taxatie nodig met daarin de waarde na verbouwing.
- Voor het vaststellen van bijv. de hoogte van successierechten, bij het uit elkaar gaan van twee of meer eigenaren, bij gerechtelijke procedures etc.

Een taxatie verricht door Overvoorde NVM Makelaardij geeft, door onze ruime ervaring en hoog opleidingsniveau, een juist beeld over de waarde van een bepaald object.

Taxaties kunnen door ons kantoor vrijwel altijd op korte termijn uitgevoerd worden. U ontvangt een uitvoerig rapport waarbij nog vele andere aspecten aan de orde komen. Het geeft u de nodige houvast.

Wij kunnen ons voorstellen dat u hier meer over wilt weten. Uiteraard zijn wij bereid u één en ander toe te lichten in een vrijblijvend gesprek bij ons op kantoor.



De plattegronden zijn een indicatie van de werkelijkheid, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

TOFST

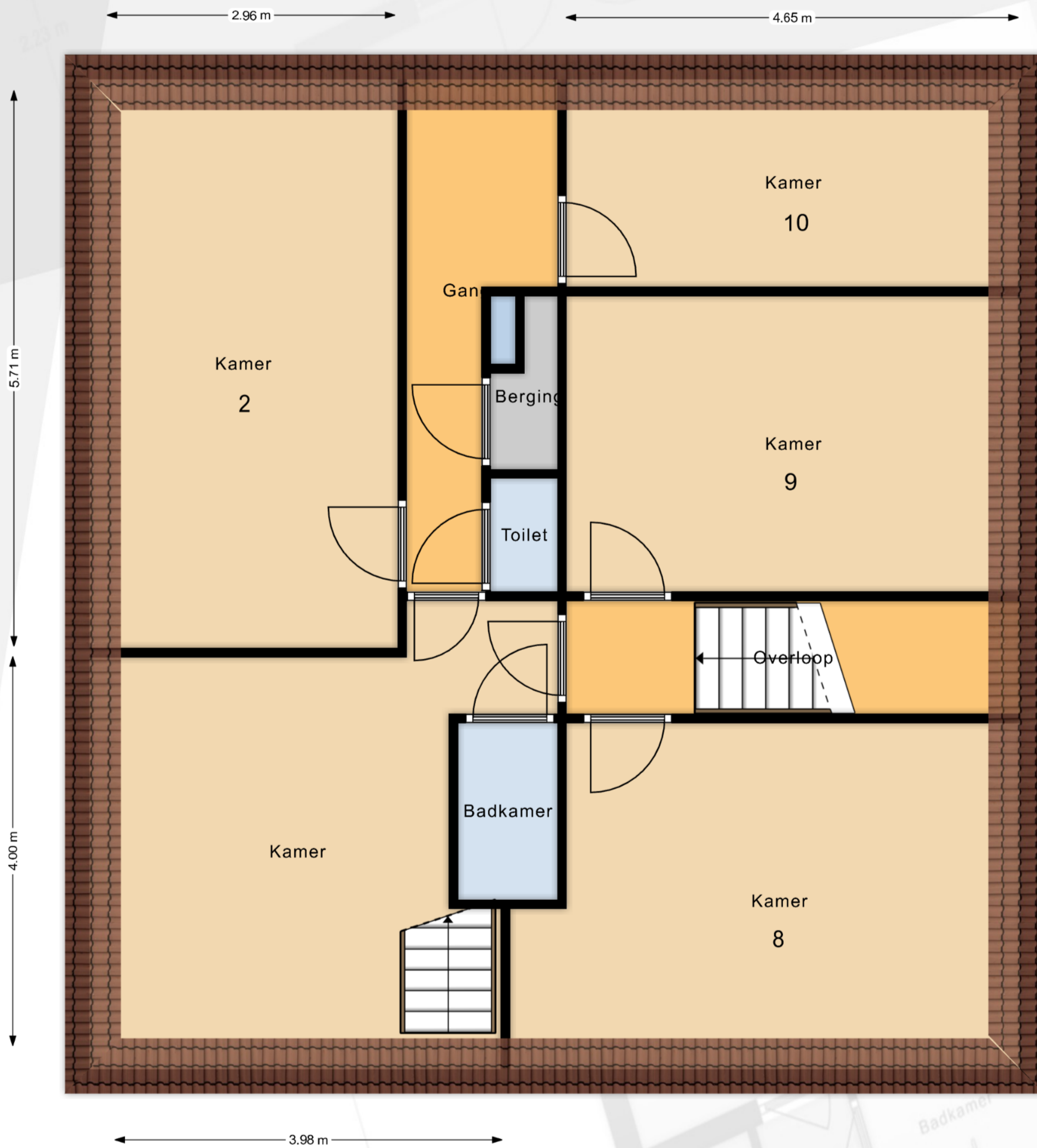




De plattegronden zijn een indicatie van de werkelijkheid, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

TOFST






De plattegronden zijn een indicatie van de werkelijkheid, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

TOFST





<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hoek van Holland</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3241</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 april 2024
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.