



Middelweg 36, 3235 NN Rockanje

Vraagprijs € 1.350.000,00 kosten koper



Omschrijving

Deze bijzonder fraaie vrijstaande villa is gesitueerd op 2.165 m2 eigen grond op een rustige locatie in het buitengebied van Rockanje, grenzend aan het beschermd natuur gebied "Voornes Duin".

Op het royale terrein zijn verder gelegen een vrijstaand bijgebouw, een grote houten garage/werkplaats met entresolruimte, ruime parkeergelegenheid en natuurlijk volop plekken om in de zon of in de schaduw te relaxen.

Indeling villa:

Begane grond:

Entree, ruime L-vormige hal met moderne groepenkast, luxe toilet met fonteintje, badkamer met wasmachine-/droger aansluiting, bergkast en trapgang naar de verdieping.

De opvallend lichte en royale woonkamer is voorzien van een sierhaard, lage raampartijen en openslaande deuren naar de gezellige veranda, gelegen aan de achterzijde. Vanuit de aparte eetkamer is er weids uitzicht over het nabij gelegen weiland. Grenzend aan de eetkamer is de zeer stijlvolle metalen keuken (ca. 2022) voorzien van een 4 pits gas kookplaat, een vaatwasser, combi-magnetron en een Selsiuz (kokend water) kraan, alsmede dimbare inbouwspots.

Via de entree aan de achterzijde komt u in een 2e hal met kastruimte en toegang tot de wijnkelder.

1e verdieping:

Overloop, 4 slaapkamers en een 'tussenkamer', praktische bergruimte/kasten en een luxe uitgevoerde badkamer (ca. 2021) voorzien van inloopdouche, ligbad/handdouche, dubbel wastafelmeubel en 2e toilet.

Over de gehele woning is een zeer ruime (op stahoogte) zolderberging, bereikbaar via een vlizotrap op de overloop.

De woning is geheel geïsoleerd, voorzien van hardhouten kozijnen, HR++ beglazing en (licht) eikenhouten vloeren. De villa en het bijgebouw zijn beide voorzien van Intergas combi ketels (ca. 2019).

Het multifunctionele vrijstaande bijgebouw (ca. 87 m2) mag niet als separate (recreatie) woning worden gebruikt maar zou, afhankelijk van uitvoering en onder voorbehoud van toestemming van de gemeente, voor diverse doeleinden kunnen worden gebruikt zoals bijvoorbeeld een B&B, mantelzorgwoning, praktijkruimte aan huis (arts, fysiotherapie, manicure/pedicure), administratie-/advocatenkantoor dan wel hobbymatig (muziek-/geluidstudio) etc.

Door een toekomstige wetswijziging kan het bijgebouw in de toekomst mogelijk ook als "familiehuis" voor eerstegraads familie of mantelzorg gebruikt worden.



Bijzonderheden:

- Gelegen op 2.165 m2 eigen grond
- Bouwjaar villa ca. 1980
- Bouwjaar bijgebouw ca. 1990
- Bouwjaar garage/werkruimte ca. 2022
- Energielabel A (tot 11 november 2035)
- 18 zonnepanelen
- Woonoppervlakte villa ca. 212 m2
- Oppervlakte bijgebouw ca. 87 m2
- Oppervlakte garage/werkplaats ca. 53 m2
- Inhoud woning ca. 1.106 m3

Oplevering: in overleg

Vraagprijs: € 1.350.000,-- k.k.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard door enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

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.

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Dit geldt wanneer het funderingstype geen verhoogd grondwatergerelateerd risico kent, wanneer een fundering aantoonbaar is hersteld of wanneer onderzoek uitwijst dat er geen risico aanwezig is. Deze uitkomst kan gebaseerd zijn op vastgestelde gegevens of op modelmatige uitgangspunten. FunderMaps (KCAF / FunderConsult)



Koopovereenkomst pas rechtsgeldig na 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.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1980

Maten object	
Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	1.106 m ³
Perceel oppervlakte	2.165 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	300 m ²

Details	
Ligging	Aan bosrand, aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Zonnepanelen
Keurmerken	Energie Prestatie Advies
Garage	Vrijstaand hout
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, Voorzetramen, HR-glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Normaal

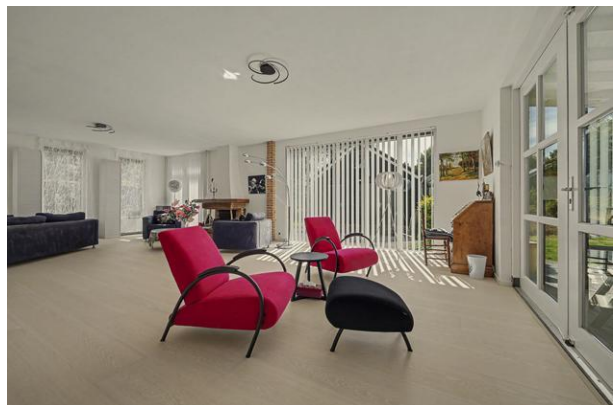
Foto's



Middelweg 36 - 3235 NN Rockanje

Klip & Van Wijk Makelaars
Dorpsweg 33
3235 AE, ROCKANJE
Tel: 0181-401022
E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl
www.kvwmakelaars.nl

Foto's



Middelweg 36 - 3235 NN Rockanje

Klip & Van Wijk Makelaars
Dorpsweg 33
3235 AE, ROCKANJE
Tel: 0181-401022
E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl
www.kvwmakelaars.nl

Foto's



Foto's



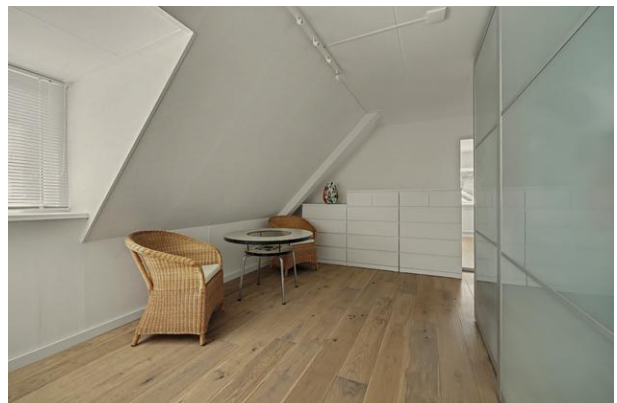
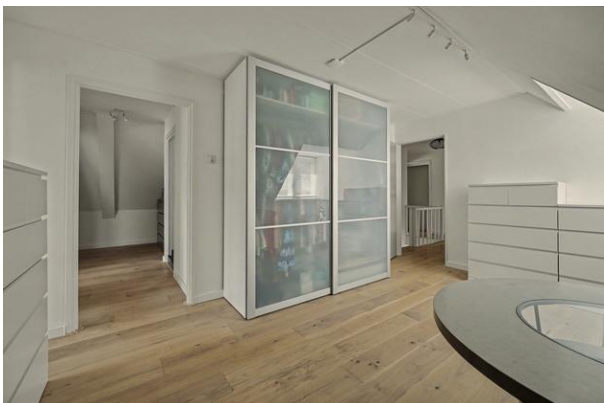
Middelweg 36 - 3235 NN Rockanje

Klip & Van Wijk Makelaars
Dorpsweg 33
3235 AE, ROCKANJE
Tel: 0181-401022
E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl
www.kvwmakelaars.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Middelweg 36 - 3235 NN Rockanje

Klip & Van Wijk Makelaars
Dorpsweg 33
3235 AE, ROCKANJE
Tel: 0181-401022
E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl
www.kvwmakelaars.nl

Foto's



Middelweg 36 - 3235 NN Rockanje

Klip & Van Wijk Makelaars
Dorpsweg 33
3235 AE, ROCKANJE
Tel: 0181-401022
E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl
www.kvwmakelaars.nl

Foto's



Middelweg 36 - 3235 NN Rockanje

Klip & Van Wijk Makelaars
Dorpsweg 33
3235 AE, ROCKANJE
Tel: 0181-401022
E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl
www.kvwmakelaars.nl

Foto's



Middelweg 36 - 3235 NN Rockanje

Klip & Van Wijk Makelaars
Dorpsweg 33
3235 AE, ROCKANJE
Tel: 0181-401022
E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl
www.kvwmakelaars.nl

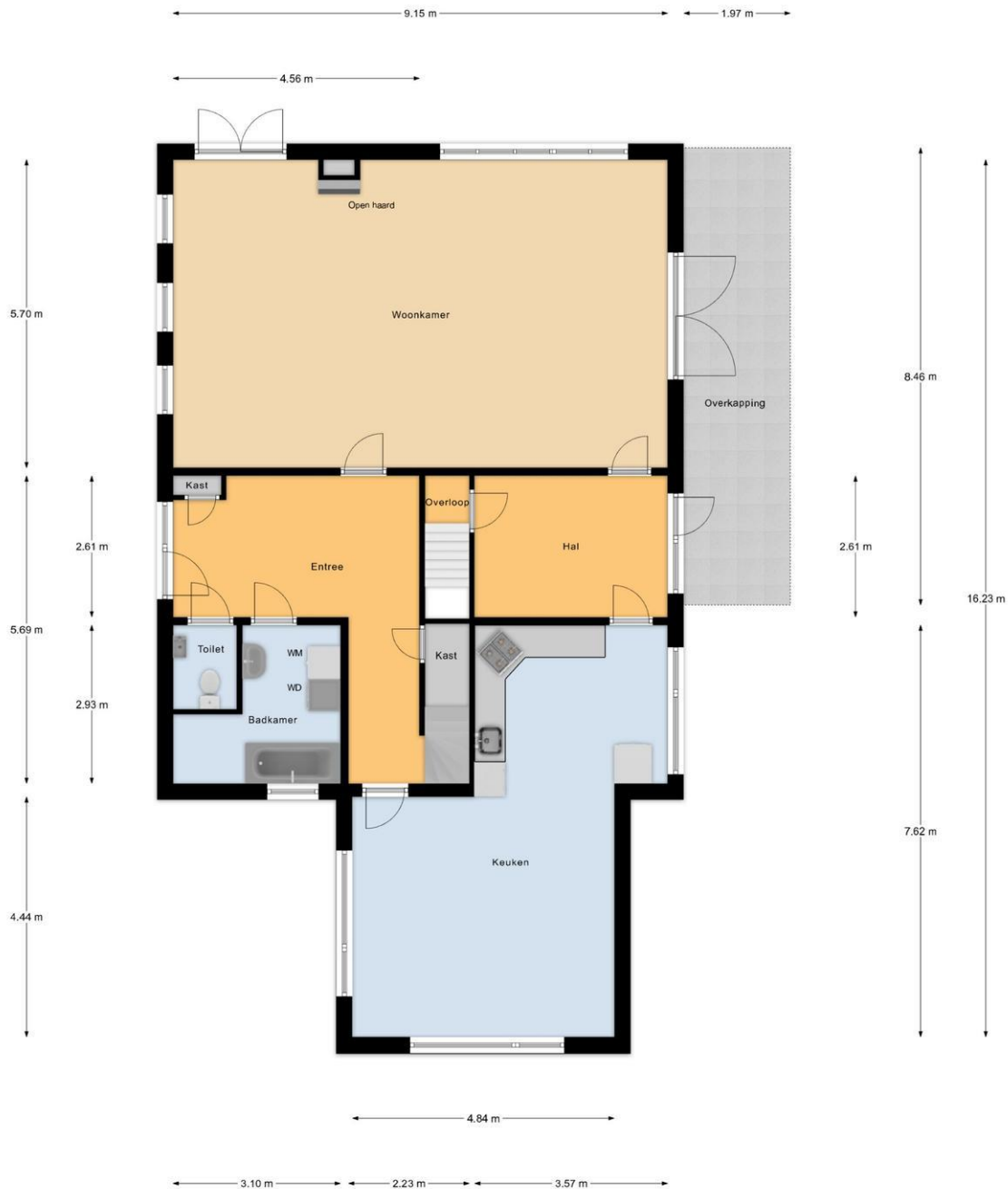
Plattegrond



Middelweg 36 - 3235 NN Rockanje

Klip & Van Wijk Makelaars
 Dorpsweg 33
 3235 AE, ROCKANJE
 Tel: 0181-401022
 E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl
www.kvwmakelaars.nl

Plattegrond

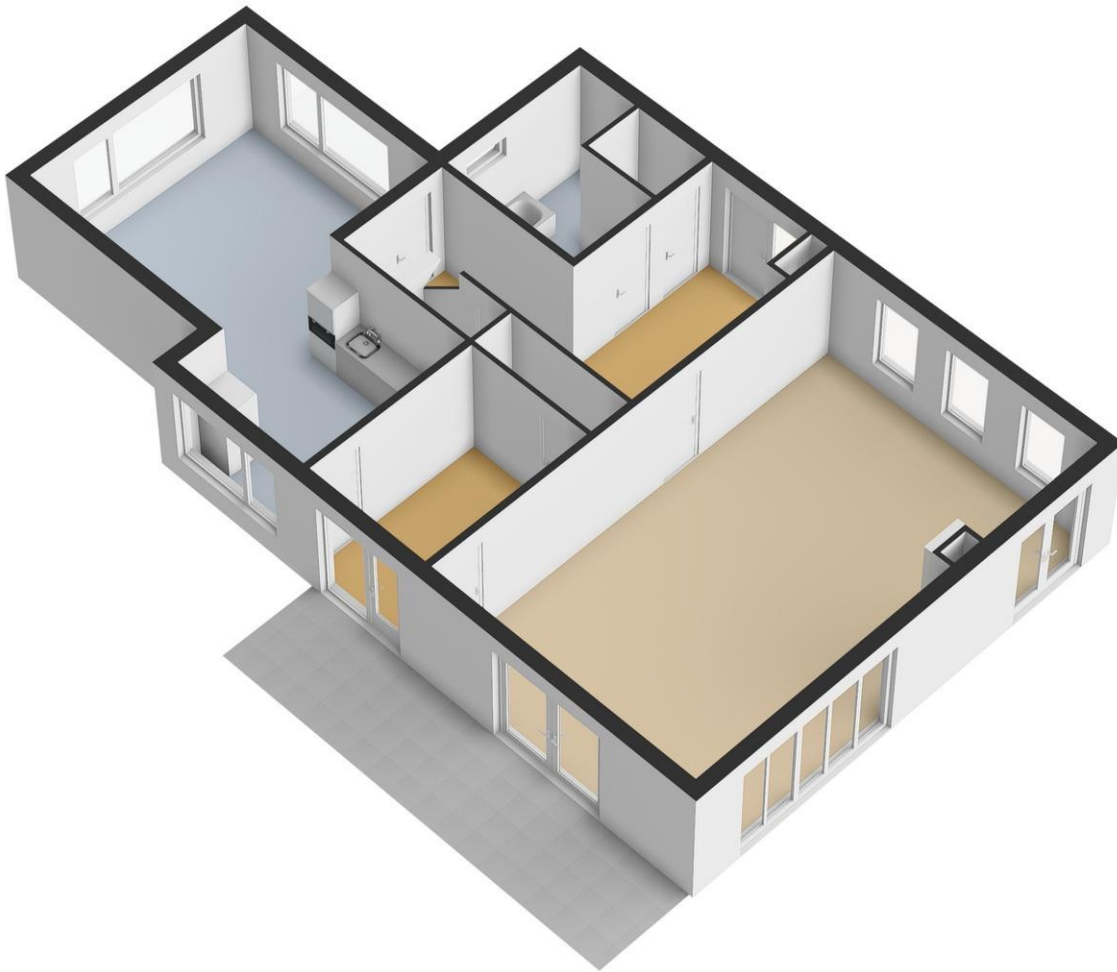


Begane Grond

Middelweg 36 - 3235 NN Rockanje

Klip & Van Wijk Makelaars
Dorpsweg 33
3235 AE, ROCKANJE
Tel: 0181-401022
E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl
www.kvwmakelaars.nl

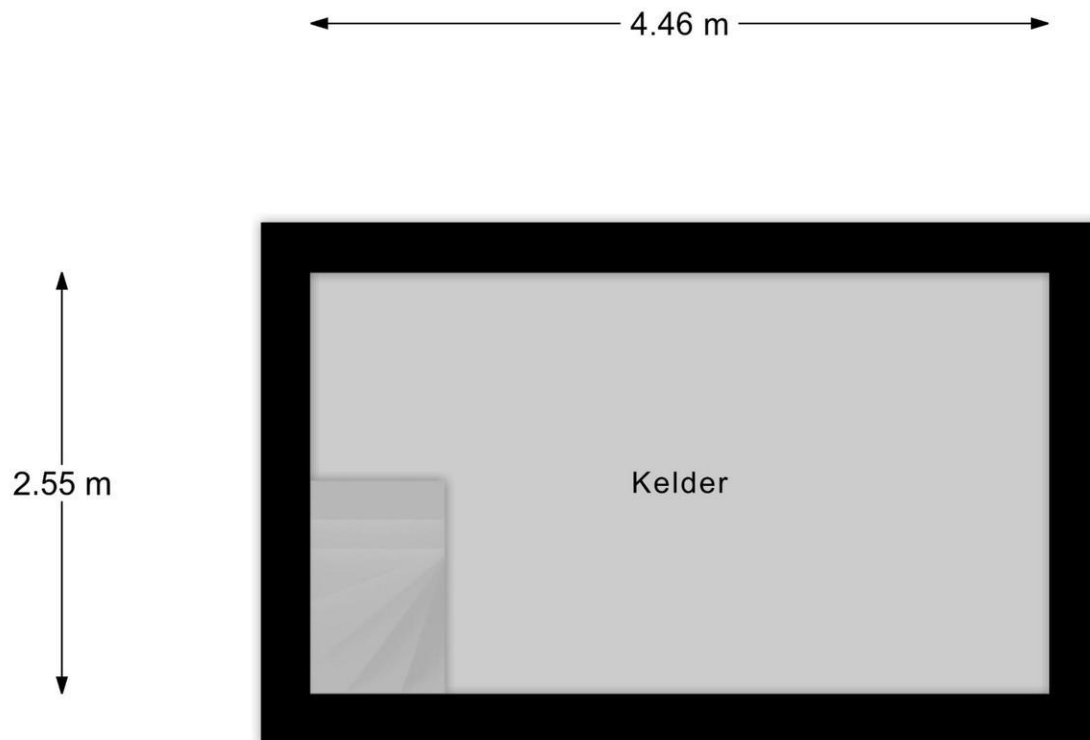
Plattegrond



Middelweg 36 - 3235 NN Rockanje

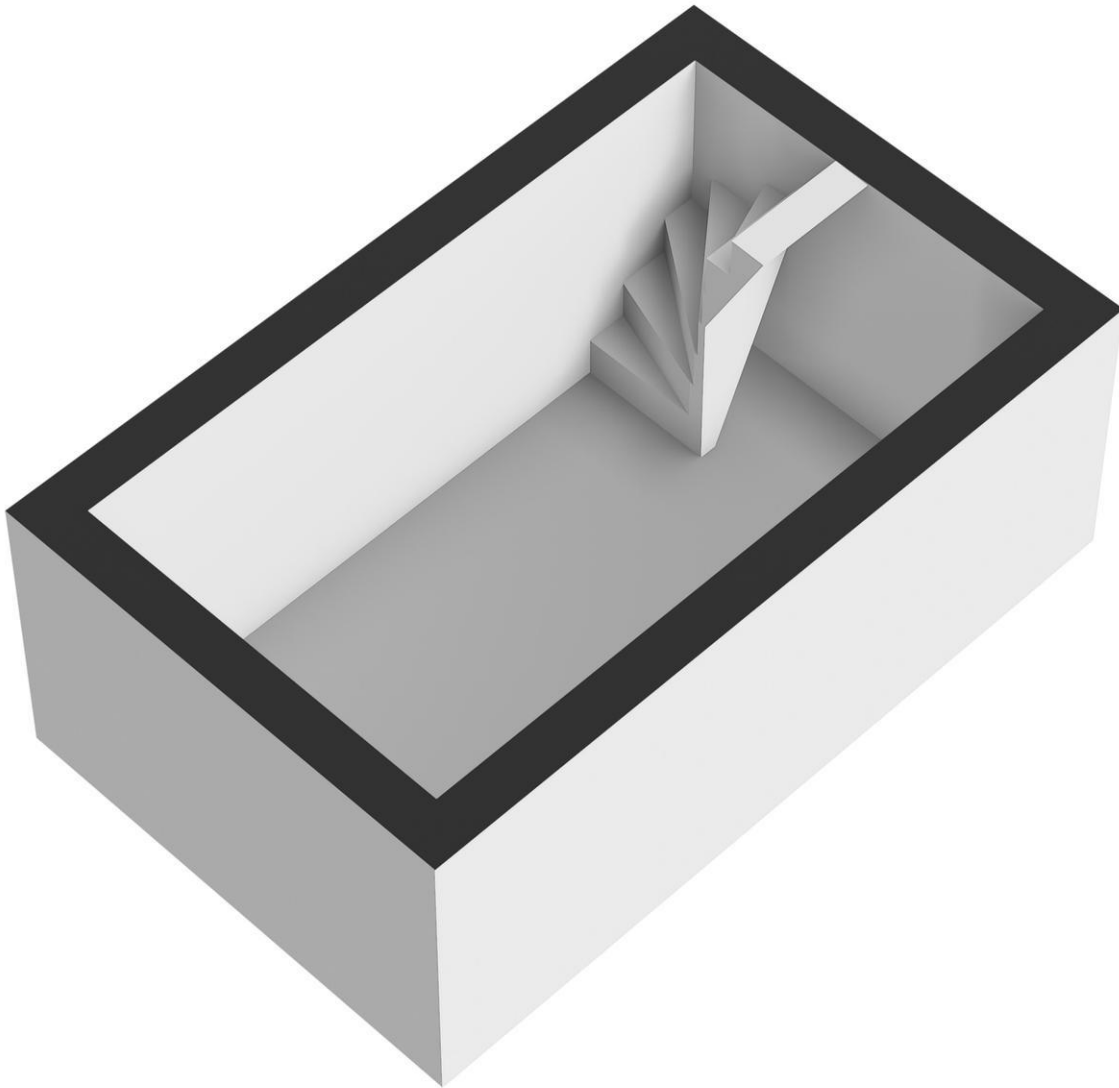
Klip & Van Wijk Makelaars
Dorpsweg 33
3235 AE, ROCKANJE
Tel: 0181-401022
E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl
www.kvwmakelaars.nl

Plattegrond



Kelder

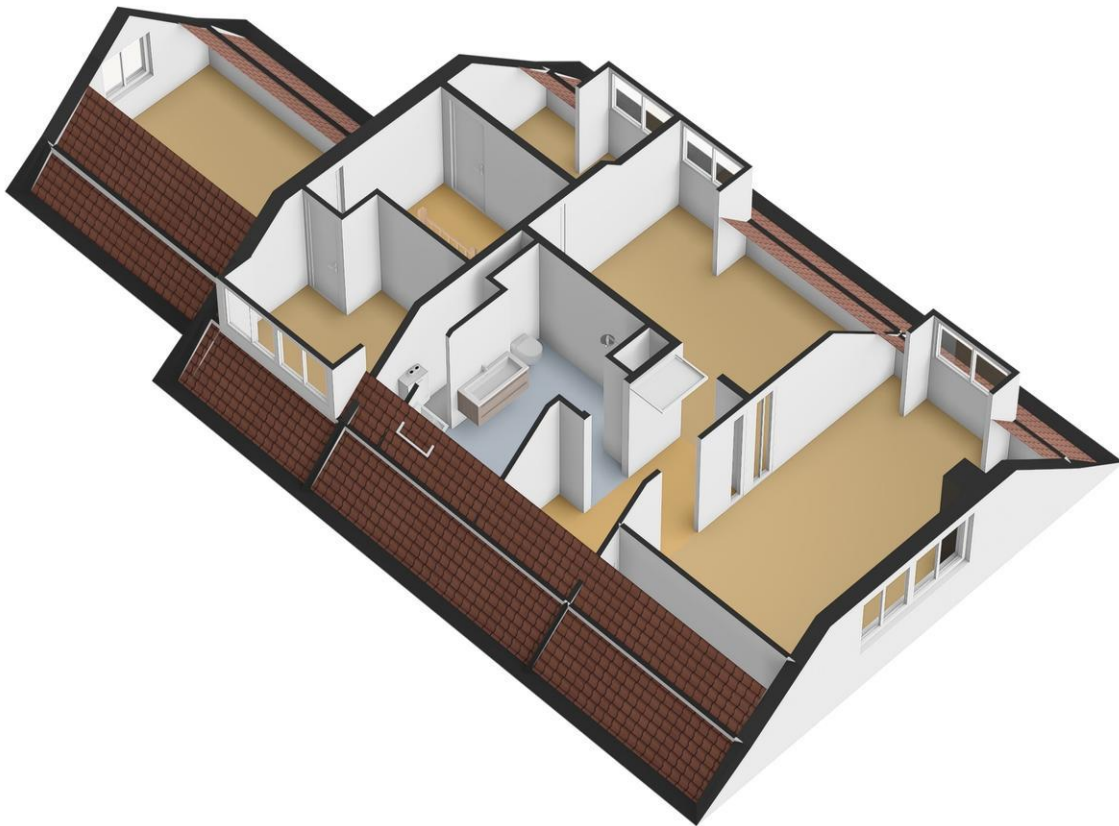
Plattegrond



Middelweg 36 - 3235 NN Rockanje

Klip & Van Wijk Makelaars
Dorpsweg 33
3235 AE, ROCKANJE
Tel: 0181-401022
E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl
www.kvwmakelaars.nl

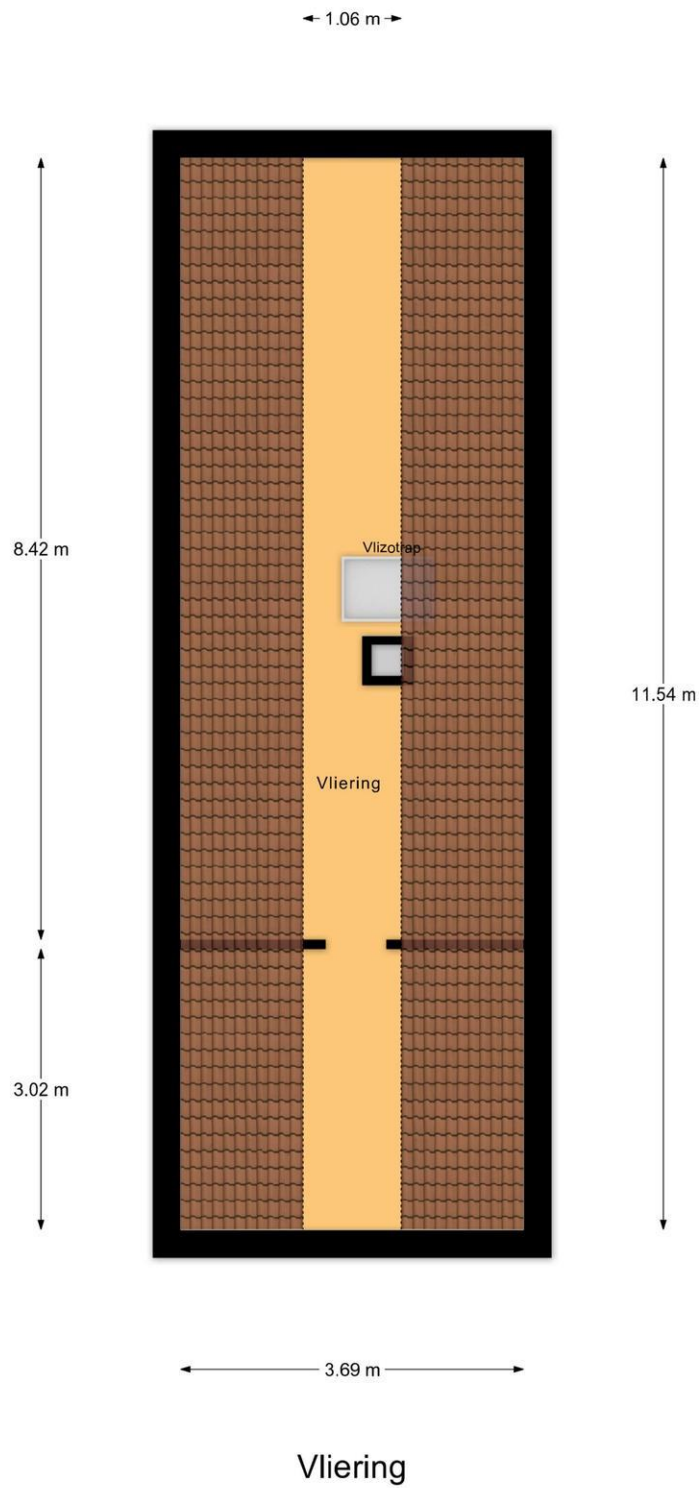
Plattegrond



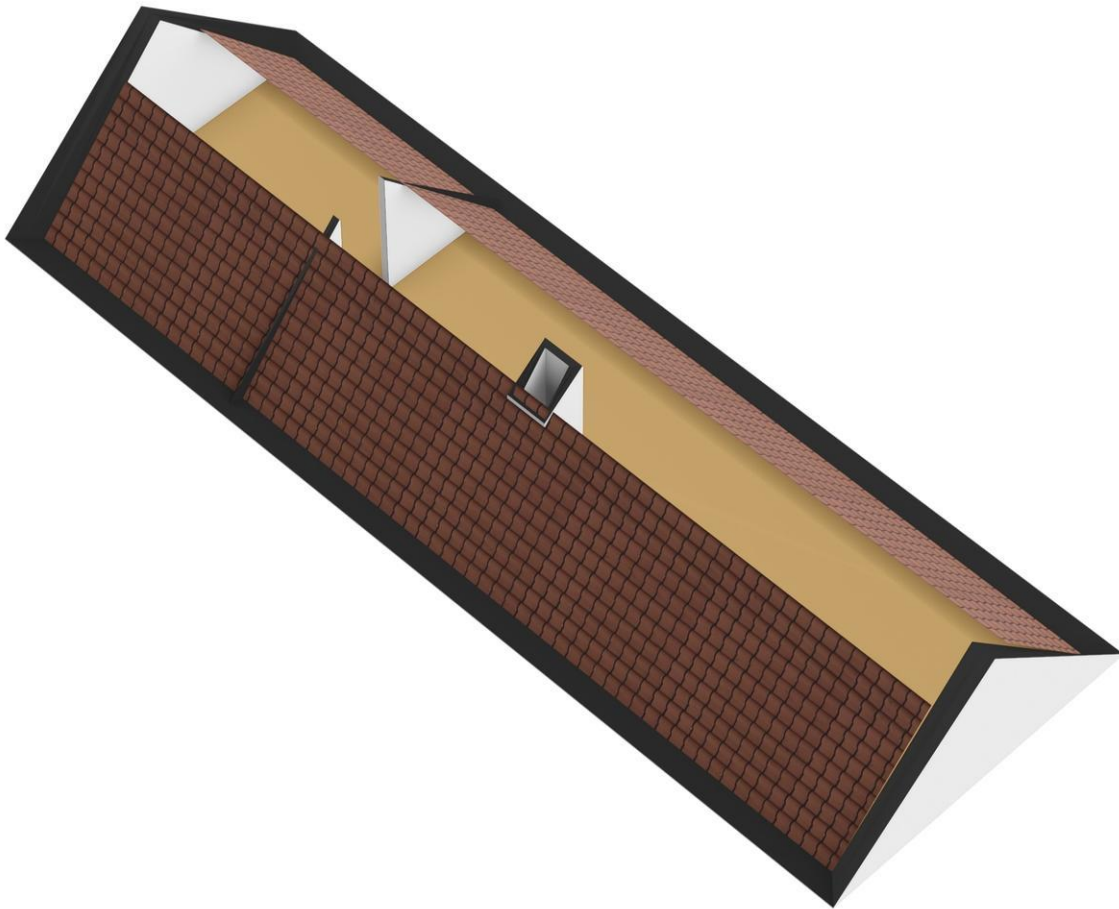
Middelweg 36 - 3235 NN Rockanje

Klip & Van Wijk Makelaars
Dorpsweg 33
3235 AE, ROCKANJE
Tel: 0181-401022
E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl
www.kvwmakelaars.nl

Plattegrond



Plattegrond



Middelweg 36 - 3235 NN Rockanje

Klip & Van Wijk Makelaars
Dorpsweg 33
3235 AE, ROCKANJE
Tel: 0181-401022
E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl
www.kvwmakelaars.nl

Plattegrond

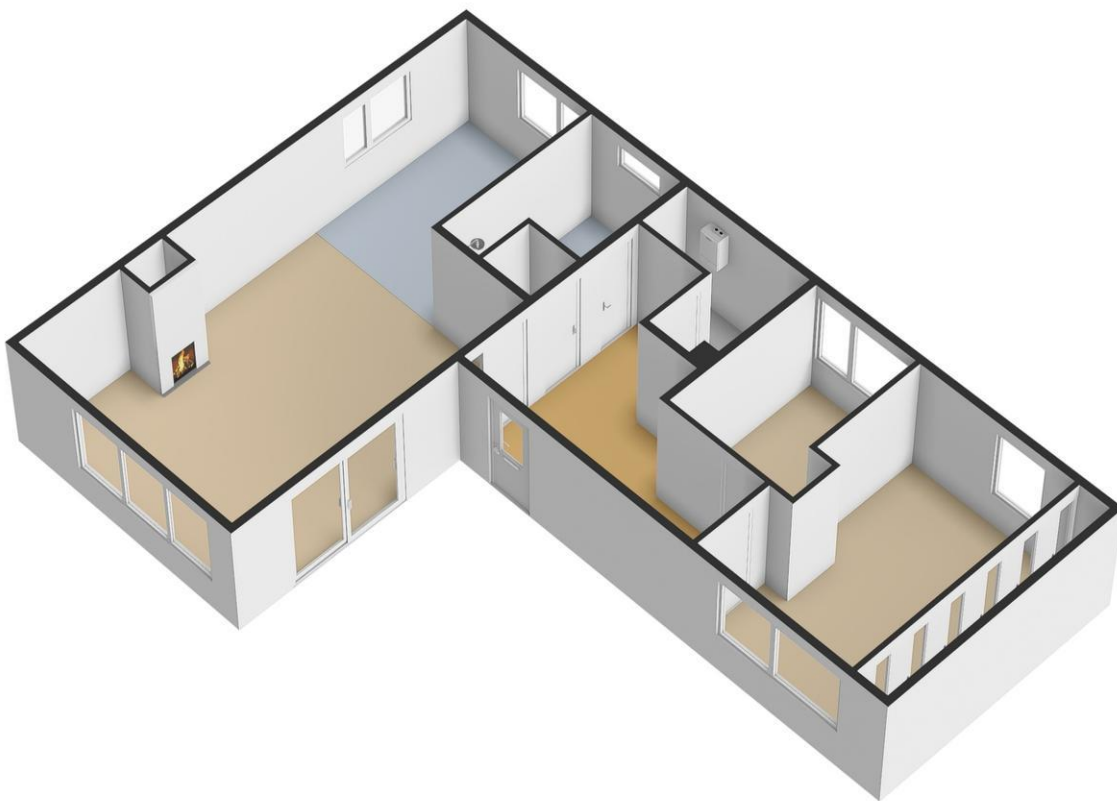


Bijgebouw

Middelweg 36 - 3235 NN Rockanje

Klip & Van Wijk Makelaars
Dorpsweg 33
3235 AE, ROCKANJE
Tel: 0181-401022
E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl
www.kvwmakelaars.nl

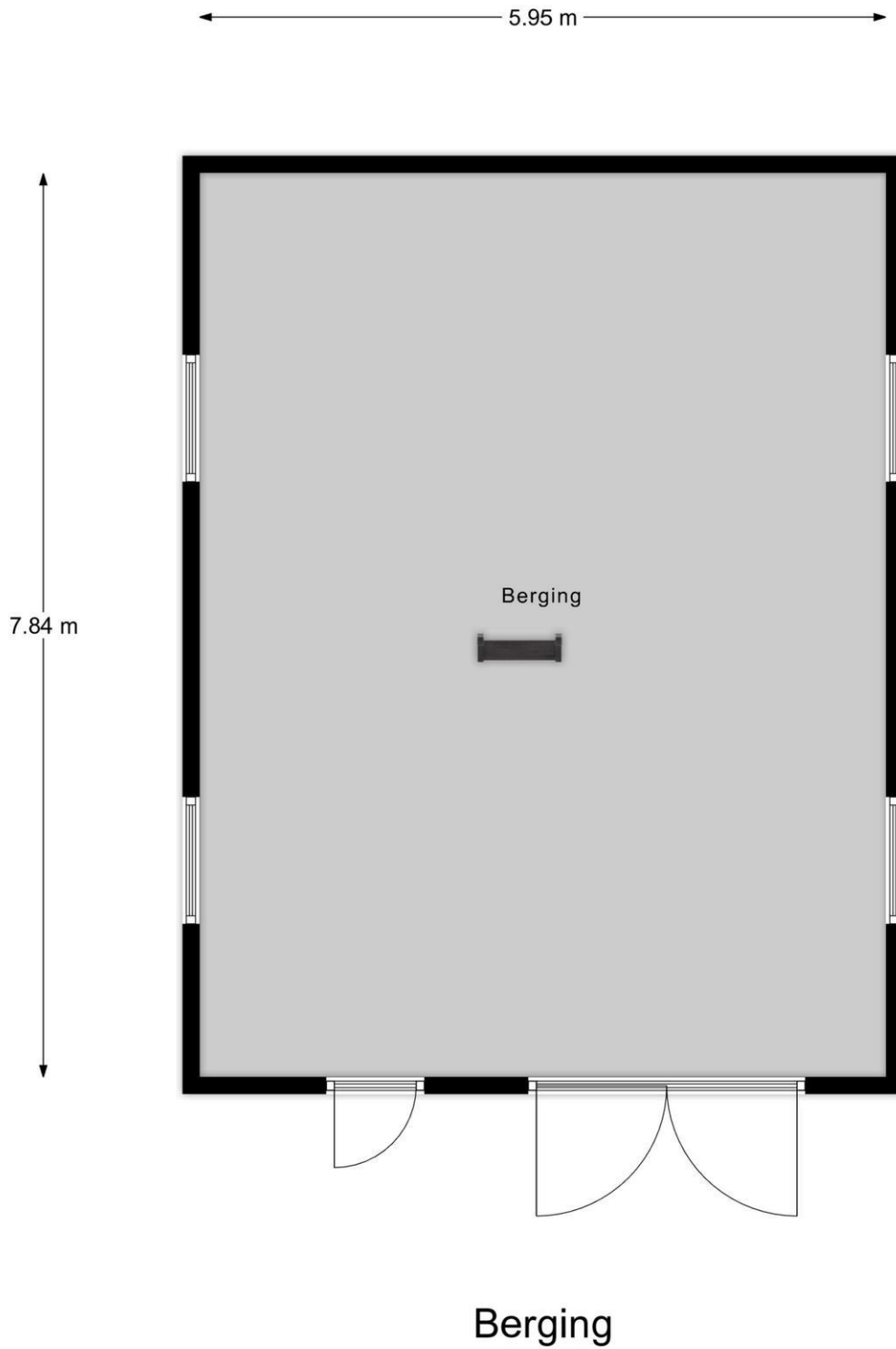
Plattegrond



Middelweg 36 - 3235 NN Rockanje

Klip & Van Wijk Makelaars
Dorpsweg 33
3235 AE, ROCKANJE
Tel: 0181-401022
E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl
www.kvwmakelaars.nl

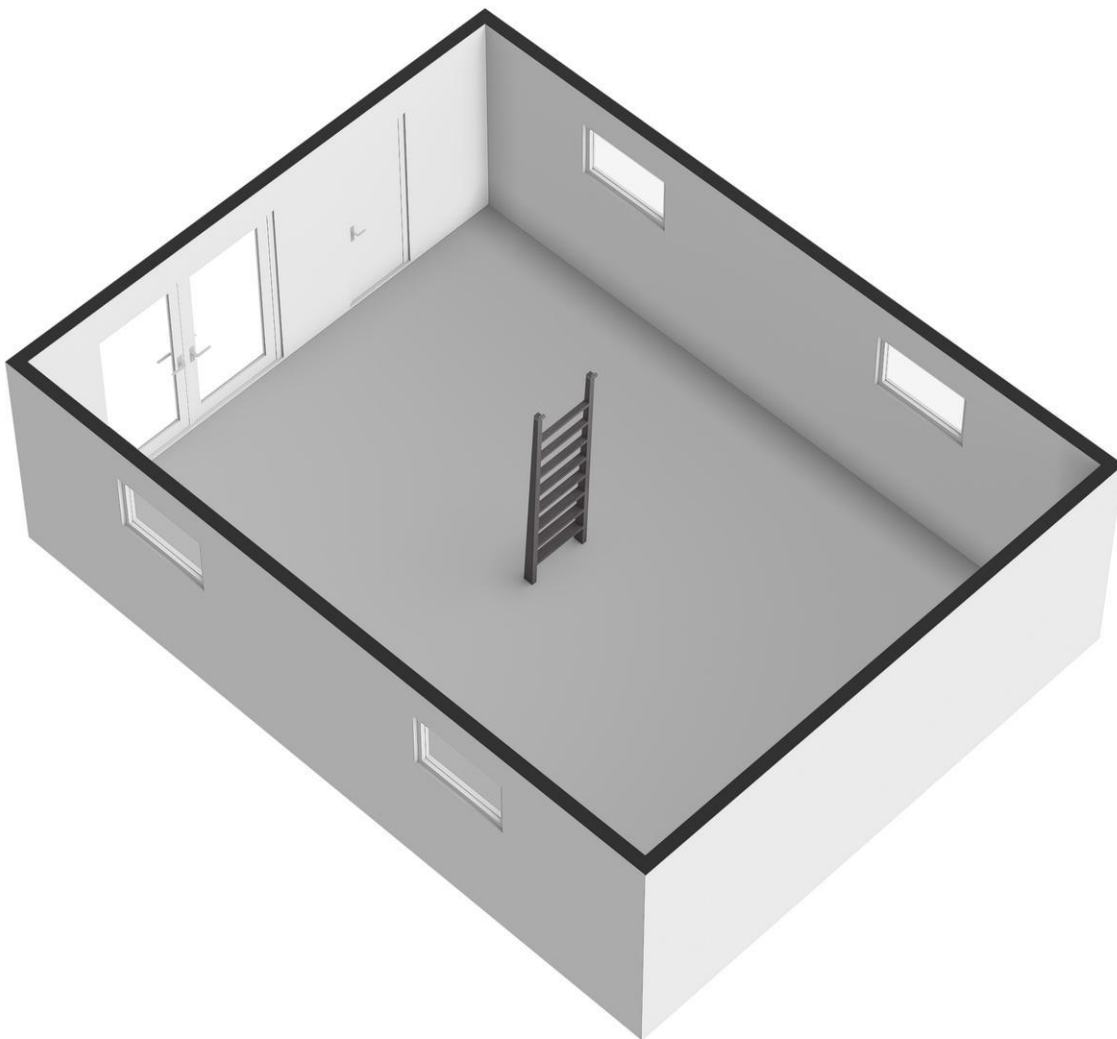
Plattegrond



Middelweg 36 - 3235 NN Rockanje

Klip & Van Wijk Makelaars
Dorpsweg 33
3235 AE, ROCKANJE
Tel: 0181-401022
E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl
www.kvwmakelaars.nl

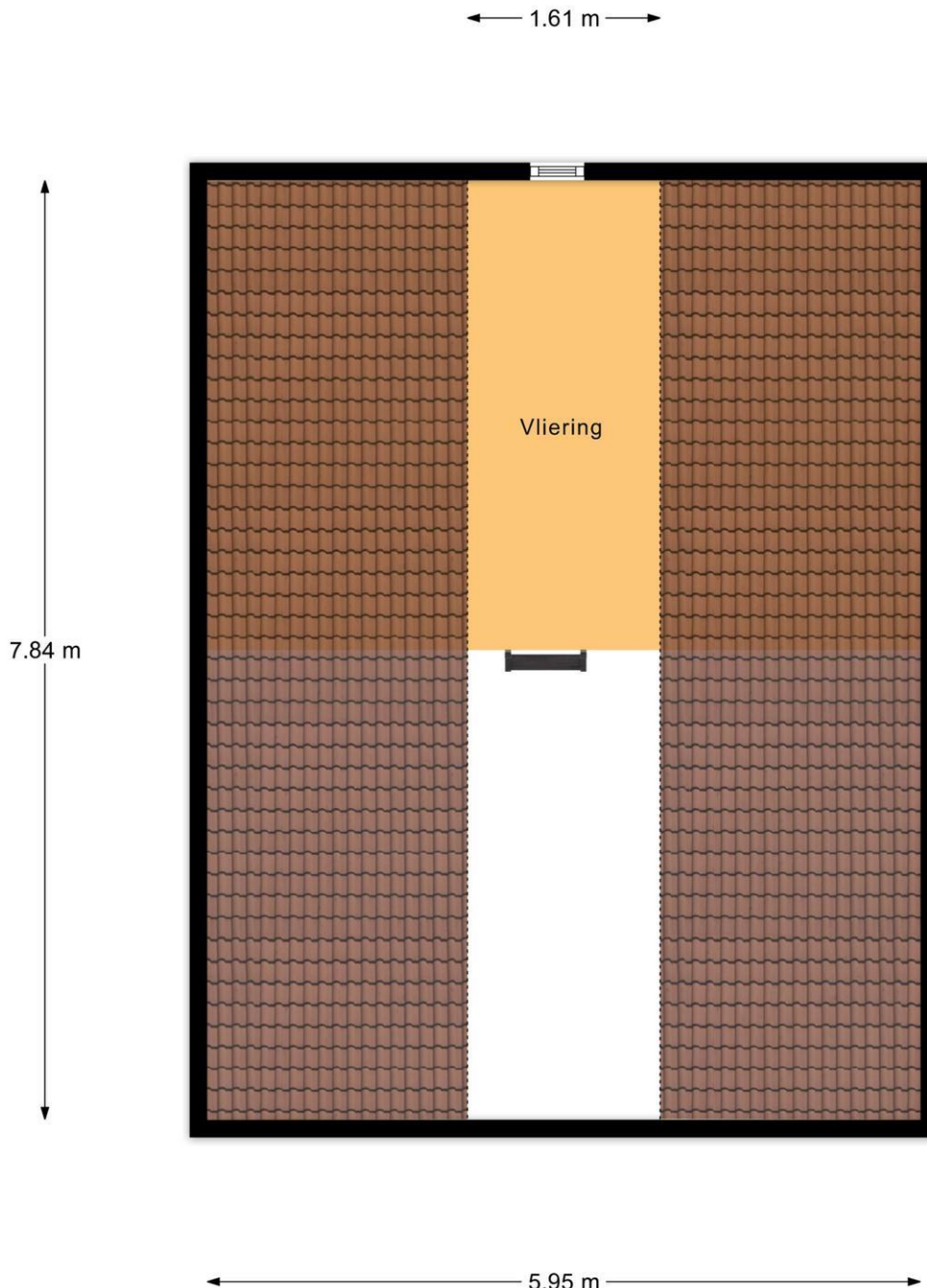
Plattegrond



Middelweg 36 - 3235 NN Rockanje

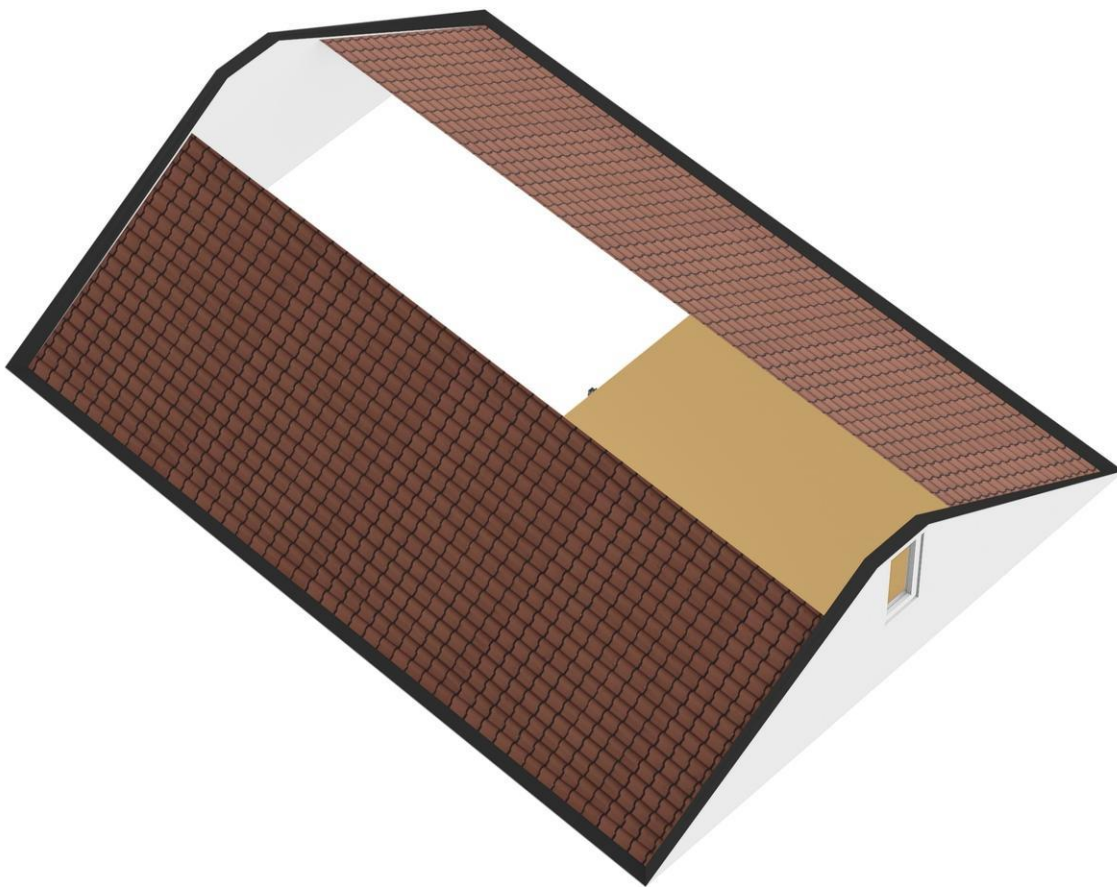
Klip & Van Wijk Makelaars
Dorpsweg 33
3235 AE, ROCKANJE
Tel: 0181-401022
E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl
www.kvwmakelaars.nl

Plattegrond



Berging Vliering

Plattegrond



Middelweg 36 - 3235 NN Rockanje

Klip & Van Wijk Makelaars
Dorpsweg 33
3235 AE, ROCKANJE
Tel: 0181-401022
E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl
www.kvwmakelaars.nl



Kadastrale gegevens

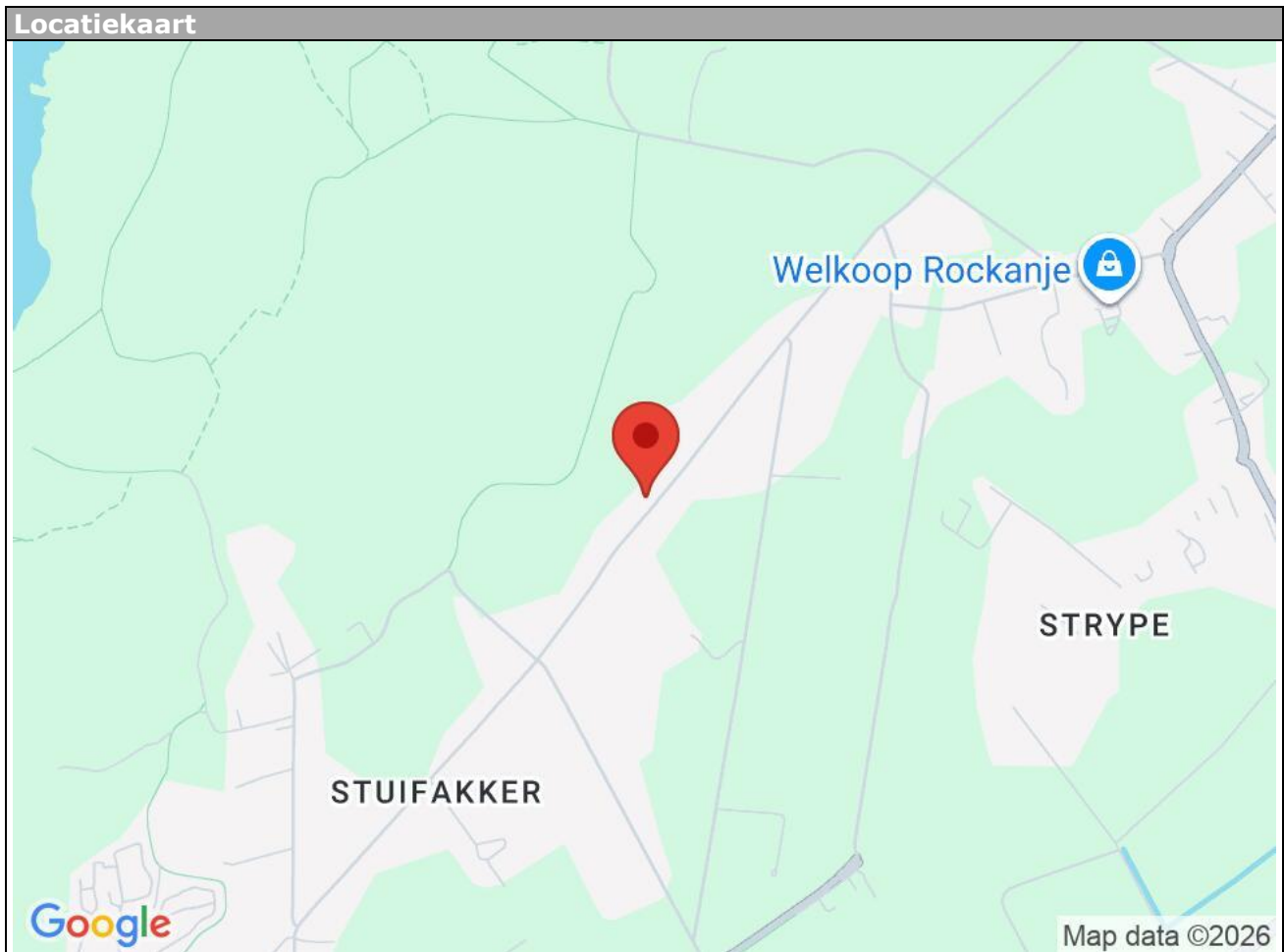
Adres	Middelweg 36
Postcode / Plaats	3235 NN Rockanje
Gemeente	Westvoorne
Sectie / Perceel	B / 2069
Oppervlakte	2.165 m ²
Soort	Volle eigendom

Middelweg 36 - 3235 NN Rockanje

Klip & Van Wijk Makelaars
Dorpsweg 33
3235 AE, ROCKANJE
Tel: 0181-401022
E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl
www.kvwmakelaars.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Middelweg 36
Postcode / plaats	3235 NN Rockanje
Provincie	Zuid-Holland



Middelweg 36 - 3235 NN Rockanje

Klip & Van Wijk Makelaars
Dorpsweg 33
3235 AE, ROCKANJE
Tel: 0181-401022
E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl
www.kvwmakelaars.nl

Deze informatie is door ons 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.

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.



Klip & Van Wijk Makelaars
Dorpsweg 33
3235 AE, ROCKANJE
Tel: 0181-401022

E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl