

**Dorpsweg 31, 3235 AE Rockanje**

**Bieden vanaf**

**€ 300.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

Stap binnen via de centrale ingang van dit complex met 3 appartementen en kom binnenkijken bij dit vrijwel nieuw en energiezuinig 2-kamer appartement op de begane grond!

Hier is het gehele woonprogramma op één verdieping te vinden: wonen, koken, slapen en sanitair.

Een fijne beschutte buitenplaats, eigen berging en parkeerplaats gelegen in de nabijheid van de winkels en het strand van de heerlijke badplaats Rockanje geven je de ruimte om ontspannen te wonen!

Achter een gevel uit 1870 zijn in 2023 drie nieuwe appartementen gerealiseerd.

Dit appartement is ideaal voor starter(s) of senioren die gelijkvloers willen wonen of te gebruiken als pied-à-terre bij buitenlands verblijf.

### Indeling:

Via de ruime centrale ingang met hal en meterkast heeft u toegang tot de woning. De grote living heeft gestucte wanden en plafonds en is voorzien van een laminaatvloer.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de heerlijke woonkeuken met kookeiland. Voor optimaal lichtinval zijn hier dubbele openslaande deuren naar de tuin.

De ruime badkamer biedt ruimte aan een vrij hangend toilet, douche en badkamermeubel. Hiernaast een separate technische ruimte voorzien van WTW en een warmwatertank van 200L met daarbij een opstelplaats voor een wasmachine en droger.

Aan de voorzijde van de woning is één ruime slaapkamer.

De vloerverwarming en de WTW door het gehele appartement zorgen voor een aangenaam verblijf in de woning tegen zeer lage energiekosten.

### Tuin:

De zonnige buitenruimte is betegeld en beschermt en geeft toegang tot de privé parkeergelegenheid met de buitenberging. Uit het zicht is de warmtepomp opgesteld. Het appartementencomplex is gelegen op een perceel eigen grond van 197 m<sup>2</sup> waarvan een gedeelte bebouwd is en ingericht is als parkeerruimte. De overige ruimte is voor gezamenlijk gebruik.

Informeer naar de mogelijkheden voor een starterlening en financieringsvoordeel in verband met A++ label.

### Algemeen:

- Mooi hoge plafonds
- Energielabel A++ - maximaal geïsoleerd
- Warmtepomp
- Vloerverwarming en WTW (warmte terugwin ventilatie)
- Video deurbelstelsysteem in de woning met app bediening



- Eigen parkeerplaats
- Gestoffeerd
- VvE bijdrage € 55,00 per maand

Aanvaarding: per direct  
Bieden vanaf: € 300.000 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.

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	
<b>Soort appartement</b>	Portiekflat
<b>Open portiek</b>	Nee
<b>Bouwjaar</b>	1870

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	2 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	1 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	274 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	72 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	In centrum
<b>Voorzieningen</b>	Glasvezel kabel, Balansventilatie
<b>Schuur / berging</b>	Vrijstaand steen
<b>Garage</b>	Geen garage
<b>Kabel</b>	Nee
<b>Buitenzonwering</b>	Nee

Energie	
<b>Energielabel</b>	A++
<b>Isolatie</b>	Volledig geïsoleerd
<b>Verwarming</b>	Warmtepomp
<b>Warmwater</b>	Elektrische boiler eigendom

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Achtertuint, zonneterras
<b>Tuin diepte (cm)</b>	420
<b>Tuin breedte (cm)</b>	515
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Positie</b>	Zuid
<b>Kwaliteit</b>	Normaal

## Foto's



Dorpsweg 31 - 3235 AE Rockanje

**Klip & Van Wijk Makelaars**  
Dorpsweg 33  
3235 AE, ROCKANJE  
Tel: 0181-401022  
E-mail: [rockanje@kvwmakelaars.nl](mailto:rockanje@kvwmakelaars.nl)  
[www.kvwmakelaars.nl](http://www.kvwmakelaars.nl)

## Foto's



## Foto's



## Foto's



Dorpsweg 31 - 3235 AE Rockanje

**Klip & Van Wijk Makelaars**  
Dorpsweg 33  
3235 AE, ROCKANJE  
Tel: 0181-401022  
E-mail: [rockanje@kvwmakelaars.nl](mailto:rockanje@kvwmakelaars.nl)  
[www.kvwmakelaars.nl](http://www.kvwmakelaars.nl)



## Foto's



Dorpsweg 31 - 3235 AE Rockanje

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

# Plattegrond



# Plattegrond



Free SD export  
**floorplanner**

Dorpsweg 31 - 3235 AE Rockanje

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



## Kadastrale gegevens

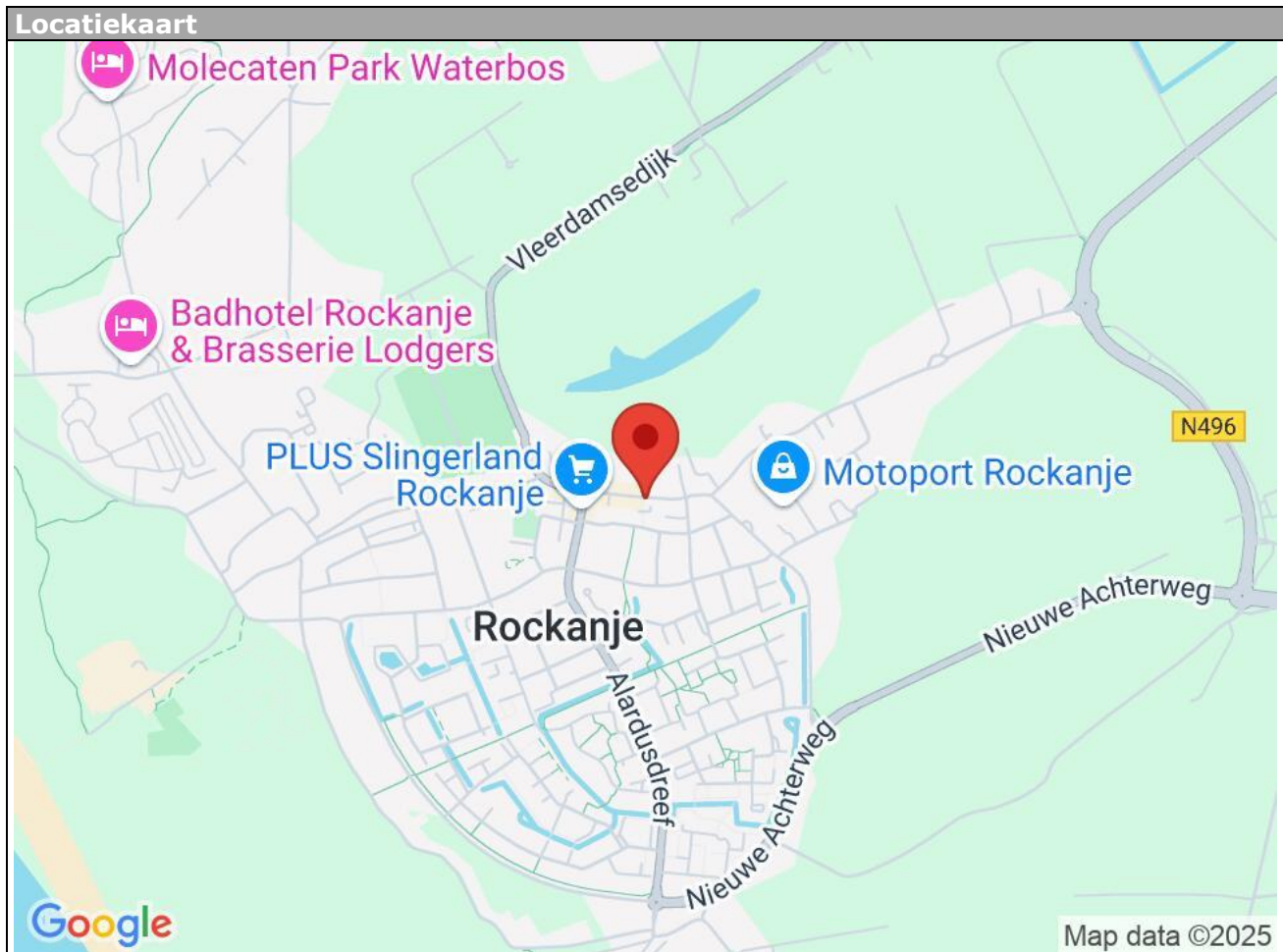
Adres	Dorpsweg 31
Postcode / Plaats	3235 AE Rockanje
Gemeente	Rockanje
Sectie / Perceel	C / 5330
Indexnummer	1
Soort	Volle eigendom

Dorpsweg 31 - 3235 AE Rockanje

**Klip & Van Wijk Makelaars**  
Dorpsweg 33  
3235 AE, ROCKANJE  
Tel: 0181-401022  
E-mail: [rockanje@kvwmakelaars.nl](mailto:rockanje@kvwmakelaars.nl)  
[www.kvwmakelaars.nl](http://www.kvwmakelaars.nl)

## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Dorpsweg 31
Postcode / plaats	3235 AE Rockanje
Provincie	Zuid-Holland



Dorpsweg 31 - 3235 AE Rockanje

**Klip & Van Wijk Makelaars**  
Dorpsweg 33  
3235 AE, ROCKANJE  
Tel: 0181-401022  
E-mail: [rockanje@kvwmakelaars.nl](mailto:rockanje@kvwmakelaars.nl)  
[www.kvwmakelaars.nl](http://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](mailto:rockanje@kvwmakelaars.nl)**