



**Oranjelaan 14, 3235 SV Rockanje**

**Vraagprijs € 395.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

Fijn wonen in een royale dwarskapwoning met garage gelegen op een perceel van 147m<sup>2</sup> in Rockanje aan Zee! Deze woning is gelegen in een rustige omgeving nabij het centrum, strand en duinen. De woning vraagt om wat liefde en een modern tintje – ideaal voor wie houdt om een huis te creëren in eigen stijl!

### Indeling:

#### Begane grond:

Vanuit de voortuin toegang tot de woning naar de entree/hal met meterkast en betegelde toiletruimte.

De woning heeft een lichte woonkamer en is heeft een gezellige haard. De huidige eigenaren hebben daardoor een lage energierekening. Aan de achterzijde is de open keuken gelegen in een rechte opstelling voorzien van inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is toegang tot de achtertuin.

#### Eerste verdieping:

Een open trap in de woonkamer brengt u naar de overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De badkamer is betegeld en voorzien van een doucheruimte, wastafel en een toilet.

#### Tweede verdieping:

Door middel van de vaste trap gaat u naar de ruime tweede verdieping voorzien van een laminaatvloer. De achterzijde van deze verdieping is geschikt voor een vierde slaapkamer. Het middelste gedeelte heeft een schuifkastenwand en aan de voorzijde is een separate ruimte voorzien van een plavuizen vloer met de CV-ketel (HR Nefit Proline) en een opstelplaats voor de wasmachine en droger.

#### Tuin:

Aan de voorzijde is een tuin en aan de achterzijde is een tuin met gazon, borders en zitjes. Direct daaraan grenzend de ruime stenen garage met elektrisch bedienbare deur. Een gedeelte ervan is tevens in gebruik als berging.

#### Algemeen:

- Bouwjaar 1978
- Energielabel C
- Gebruiksoppervlakte wonen 115 m<sup>2</sup>
- In 2022 is de buitenzijde geschilderd
- 3 ruime slaapkamers met een mogelijkheid tot een 4e
- Gelegen in rustige straat in prettige woonomgeving
- Strand en duinen op enkele minuten lopen
- Garage

Rockanje heeft alle ingrediënten om fijn te wonen. Natuur en strand op loopafstand. Winkels, basisschool, sportverenigingen in de omgeving. Daarbij een gezellig dorpsplein in het centrum met een weekmarkt.

Aarzel niet en maak een afspraak voor een bezichtiging om de sfeer van deze woning zelf te



ervaren!

Aanvaarding: In overleg.  
Vraagprijs: € 395.000,-- 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 woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	1978

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	5 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	406 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	147 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	115 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
<b>Voorzieningen</b>	TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel
<b>Keurmerken</b>	Energie Prestatie Advies
<b>Garage</b>	Vrijstaand steen 18 m <sup>2</sup>
<b>Kabel</b>	Ja
<b>Buitenzonwering</b>	Ja

Energie	
<b>Energie label</b>	C
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas, HR-glas
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel, Houtkachel
<b>Warmwater</b>	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuint
<b>Tuin diepte (cm)</b>	900
<b>Tuin breedte (cm)</b>	550
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Positie</b>	Noord
<b>Kwaliteit</b>	Normaal



## Foto's



Oranjelaan 14 - 3235 SV 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





## Foto's



## Foto's





## Foto's



Oranjelaan 14 - 3235 SV 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

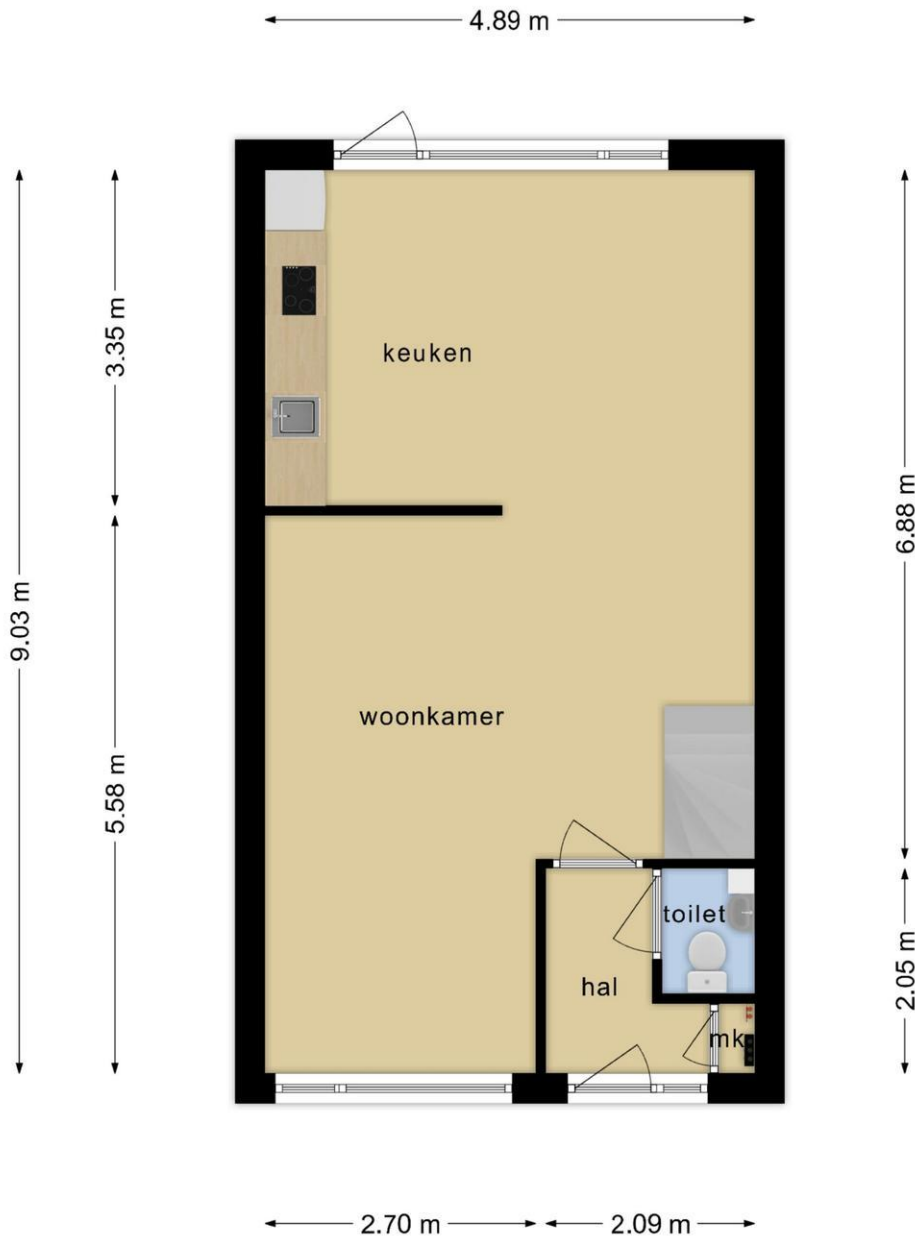


**Oranjelaan 14 - 3235 SV Rockanje**

**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)**



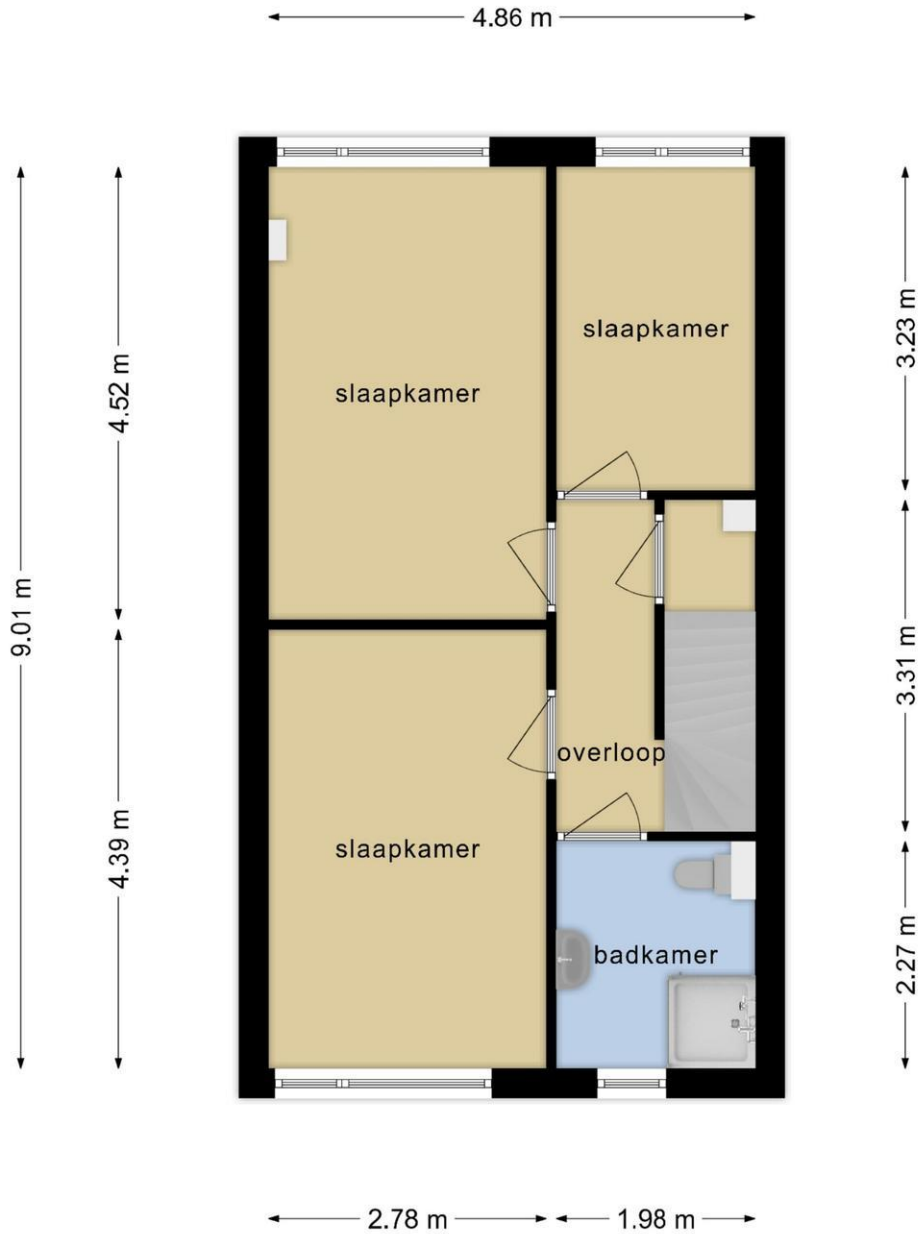
## Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

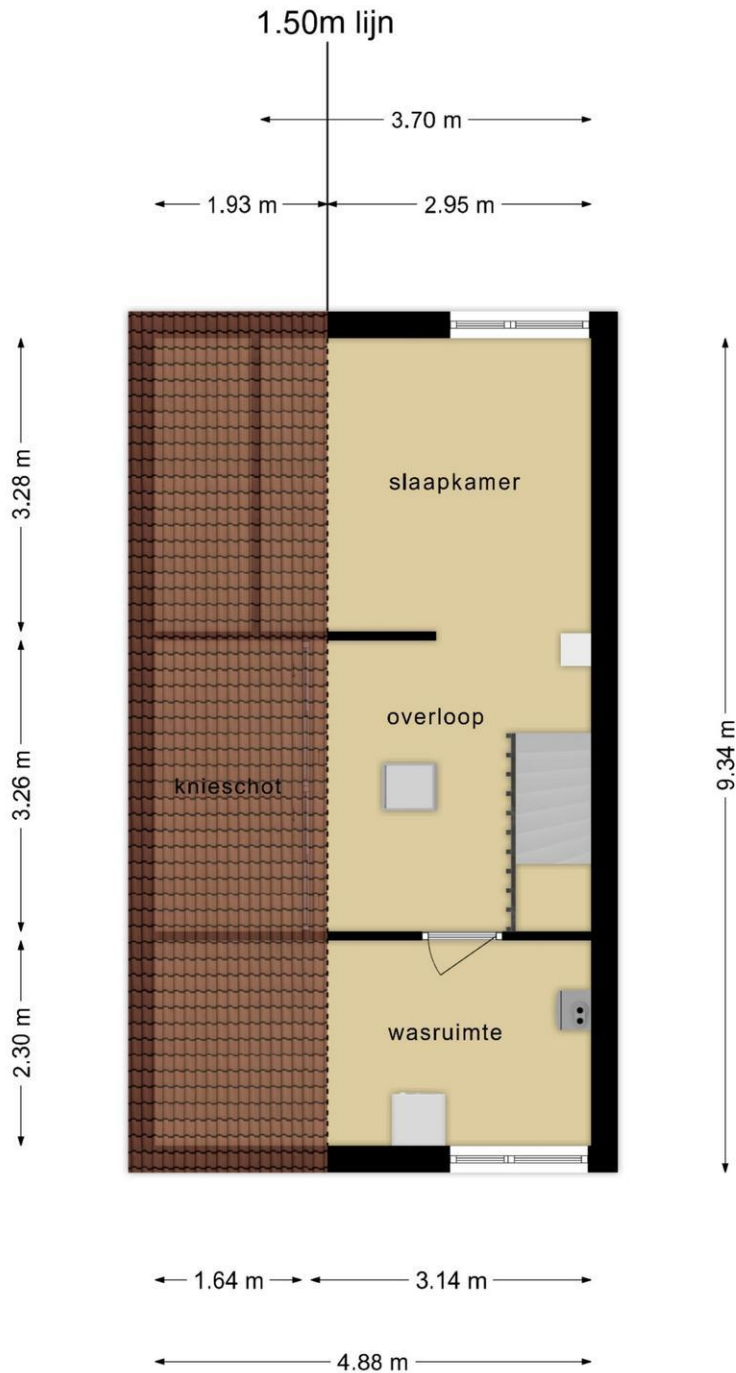


## Plattegrond



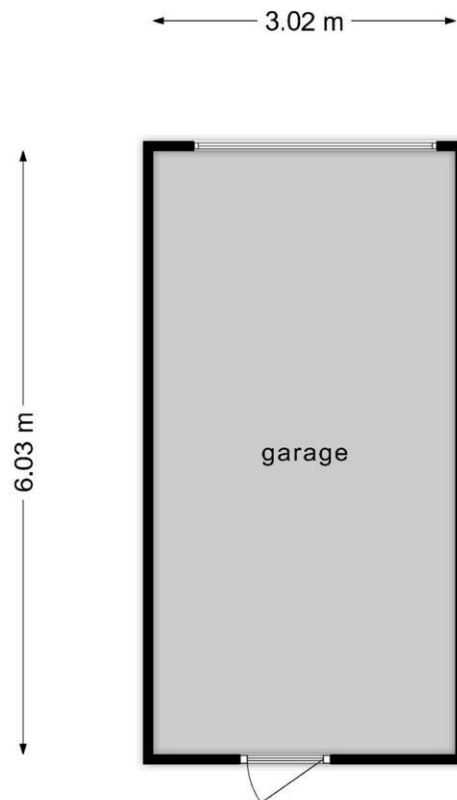
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

## Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

## Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





## Kadastrale gegevens

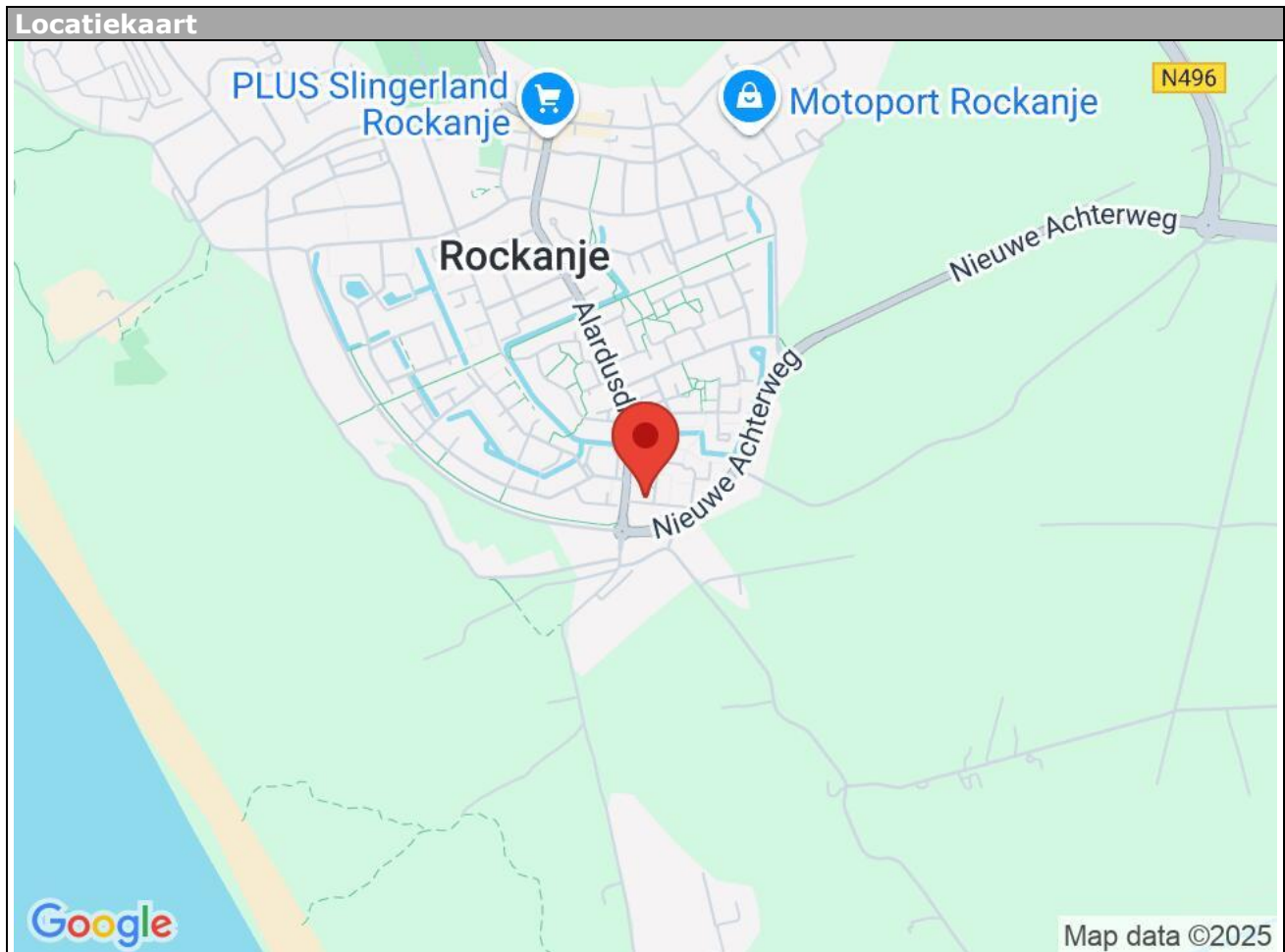
Adres	Oranjelaan 14
Postcode / Plaats	3235 SV Rockanje
Gemeente	Rockanje
Sectie / Perceel	C / 3700
Oppervlakte	147 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

Oranjelaan 14 - 3235 SV 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	Oranjelaan 14
Postcode / plaats	3235 SV Rockanje
Provincie	Zuid-Holland



Oranjelaan 14 - 3235 SV 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)**