J v d Woudestraat 10, 3235 BP Rockanje

Vraagprijs € 450.000,00 kosten koper

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

Omschrijving

Ruime twee-onder-een-kapwoning met garage, zonnepanelen, hybride CV, dakkapel, en een royale oprit in een doodlopende straat nabij het centrum van Rockanje.

Indeling
Begane grond
Via de entree met hal, meterkast, toiletruimte en trapopgang komt u in de sfeervolle woonkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet u van veel natuurlijk licht. De woonkamer is voorzien van comfortabele vloerverwarming, wat bijdraagt aan een aangenaam wooncomfort. De open keuken is uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur en biedt voldoende werk- en bergruimte. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping
Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers en de complete badkamer. De badkamer is ingericht met een douche, wastafelmeubel en tweede toilet, waardoor deze van alle gemakken is voorzien.

Tweede verdieping
De tweede verdieping is dankzij de dakkapel verrassend ruim en biedt plaats aan een volwaardige vierde slaapkamer. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig met HR-ketel Remeha (2023 en een warmtepomp van maart 2024).

Buitenruimte
Een ruime voortuin is gelegen op de zuidwest zijde en de verzorgde besloten achtertuin is gelegen op het noordoosten. Deze biedt een fijne plek om te genieten van het buitenleven. De aangebouwde garage biedt volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen, opslag of het uitoefenen van een hobby. De woning beschikt over een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Bijzonderheden:
- Rustige ligging aan een doodlopende straat
- 2/1-kapwoning met garage.
- Oprit met meerdere parkeerplaatsen
- 10 zonnepanelen.
- Hybride CV met warmtepomp uit 2024
- Zolder vergroot door een dakkapel.
- Onderhoudsvrije aluminium kozijnen
- Funderingsrisico: Geen verhoogd risico (A, B of C) Bron: NVM

Bent u op zoek naar een comfortabele gezinswoning met veel leefruimte, een garage en parkeergelegenheid op eigen terrein? Dan is deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning aan de J. vd. Woudestraat 10 in Rockanje zeker een bezichtiging waard. De woning is gebouwd in 1968, beschikt over een woonoppervlakte van circa 109 m² en staat op een perceel van 210 m². Dankzij de vier slaapkamers, de dakkapel op de tweede verdieping en de ruime oprit voor meerdere auto's is dit een ideale woning voor gezinnen of voor wie extra ruimte zoekt om thuis te werken.
De ligging is uitstekend. De woning bevindt zich aan een rustige, doodlopende straat in een

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

kindvriendelijke woonwijk, op korte afstand van het gezellige centrum van Rockanje. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn eenvoudig bereikbaar. Bovendien liggen het strand, de duinen en het natuurgebied op korte fietsafstand.

Aanvaarding: In overleg.
Vraagprijs: € 450.000,= 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.

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	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1968

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	435 m^3
Perceel oppervlakte	210 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	109 m^2

Details	
Ligging	Aan rustige weg
Voorzieningen	Zonnepanelen
Keurmerken	Energie Prestatie Advies
Garage	Aangebouwd steen
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, HR-glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp water
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	500
Tuin breedte (cm)	900
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Oost
Kwaliteit	Normaal

J v d Woudestraat 10 - 3235 BP Rockanje

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

Foto's

J v d Woudestraat 10 - 3235 BP Rockanje

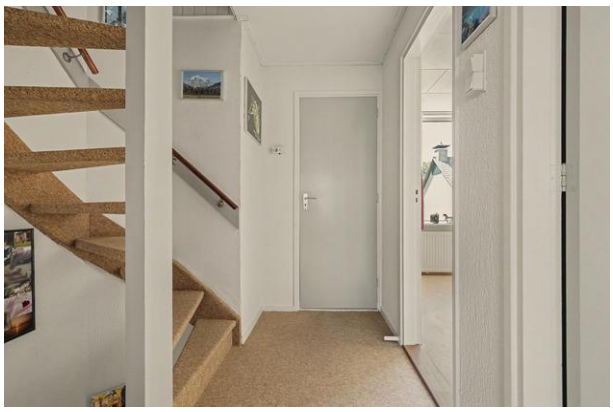
Klip & Van Wijk Makelaars
Dorpsweg 33
3235 AE, ROCKANJE
Tel: 0181-401022
E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl
www.kvwmakelaars.nl

Foto's

J v d Woudestraat 10 - 3235 BP Rockanje

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

Foto's



J v d Woudestraat 10 - 3235 BP Rockanje

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

Foto's

J v d Woudestraat 10 - 3235 BP Rockanje

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

Foto's

J v d Woudestraat 10 - 3235 BP Rockanje

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

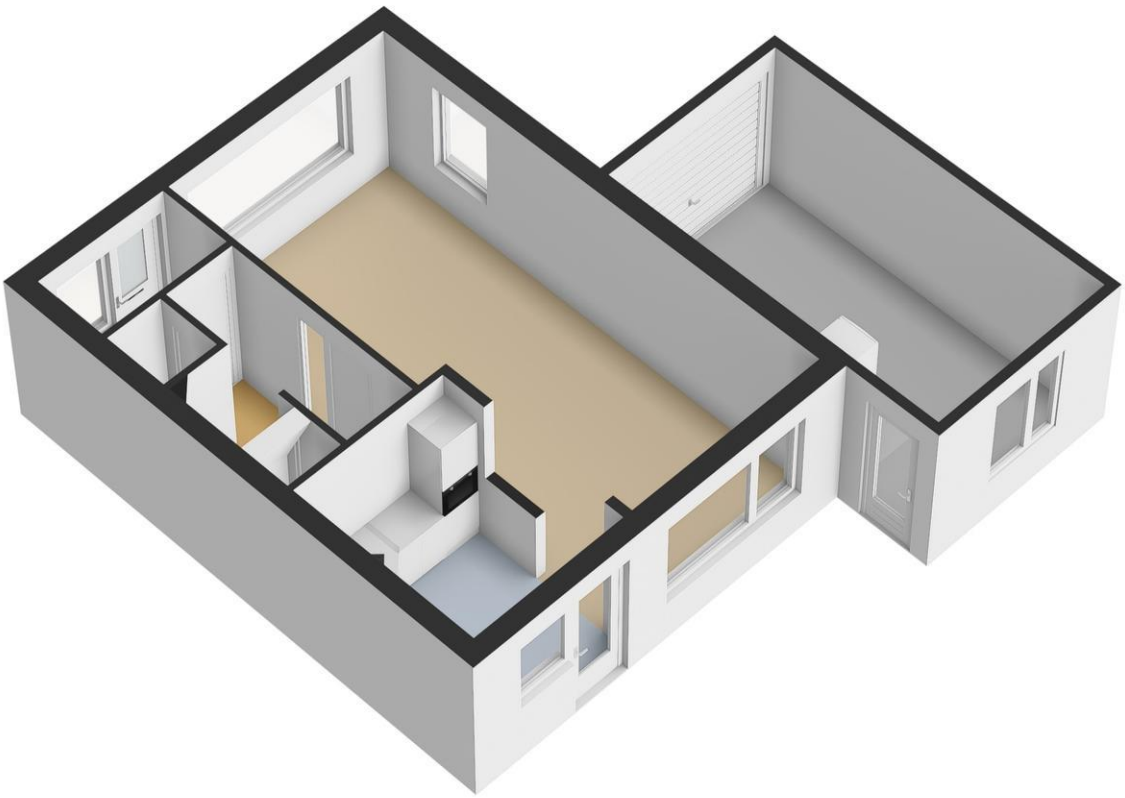
Plattegrond

Begane Grond

J v d Woudestraat 10 - 3235 BP Rockanje

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

Plattegrond



J v d Woudestraat 10 - 3235 BP Rockanje

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

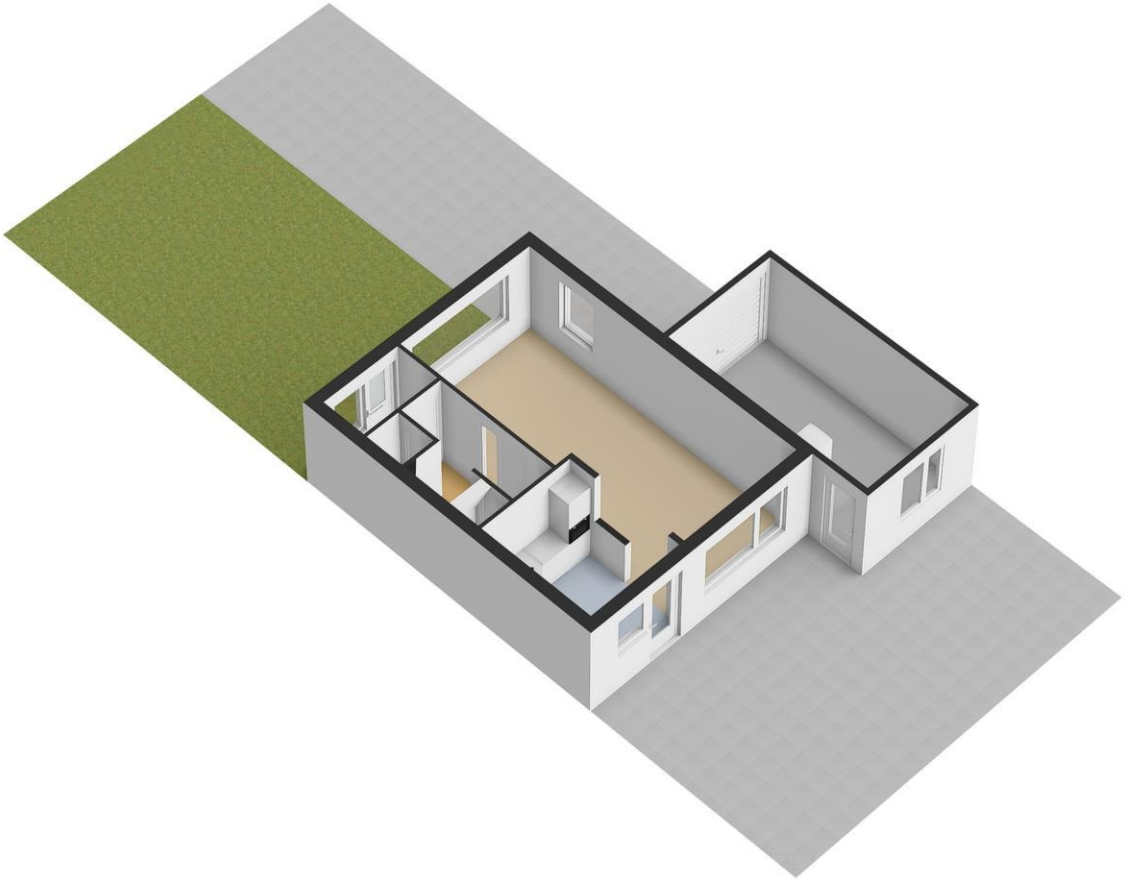
Plattegrond

Begane Grond Tuin

J v d Woudestraat 10 - 3235 BP Rockanje

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

Plattegrond



J v d Woudestraat 10 - 3235 BP Rockanje

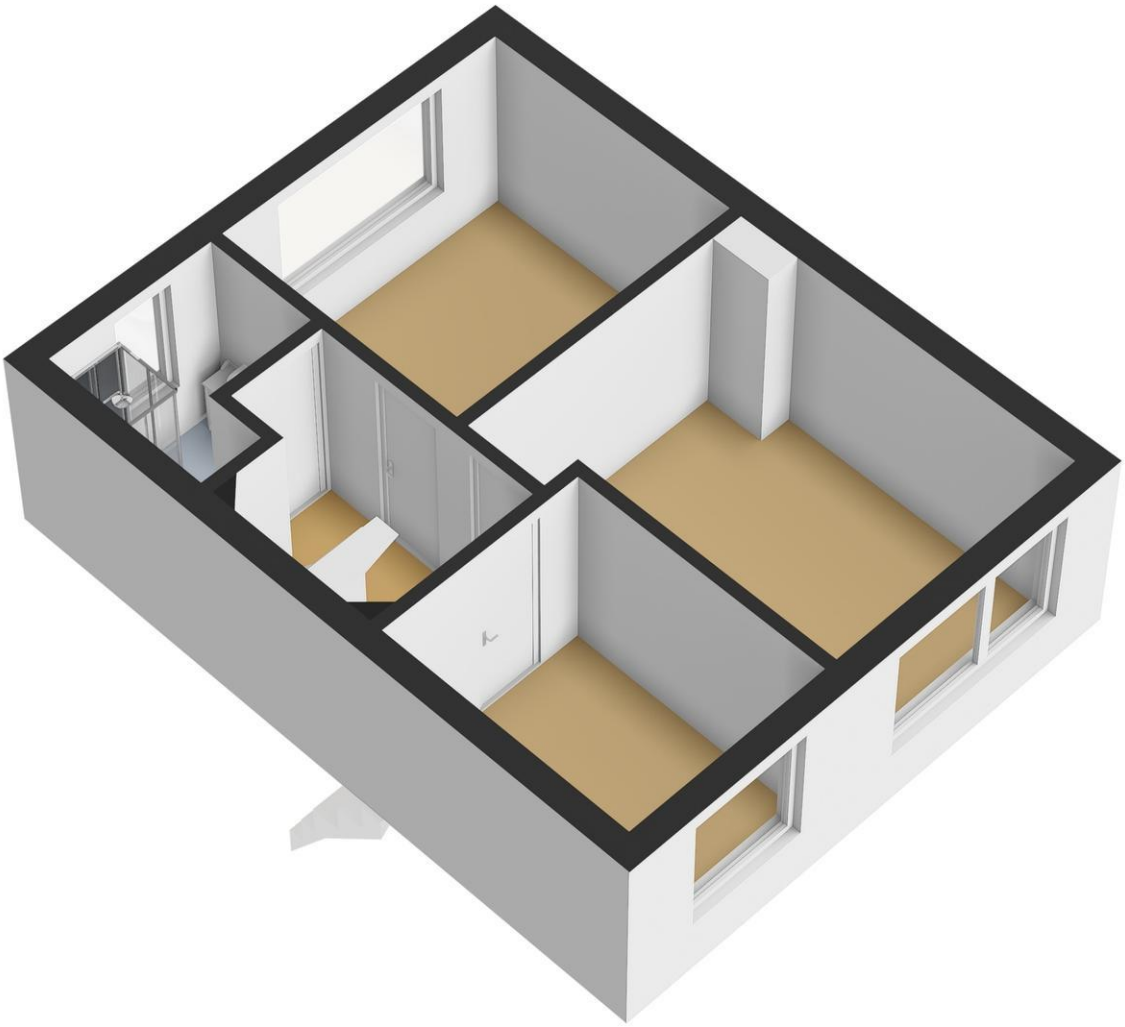
Klip & Van Wijk Makelaars
Dorpsweg 33
3235 AE, ROCKANJE
Tel: 0181-401022
E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl
www.kvwmakelaars.nl

Plattegrond

J v d Woudestraat 10 - 3235 BP Rockanje

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

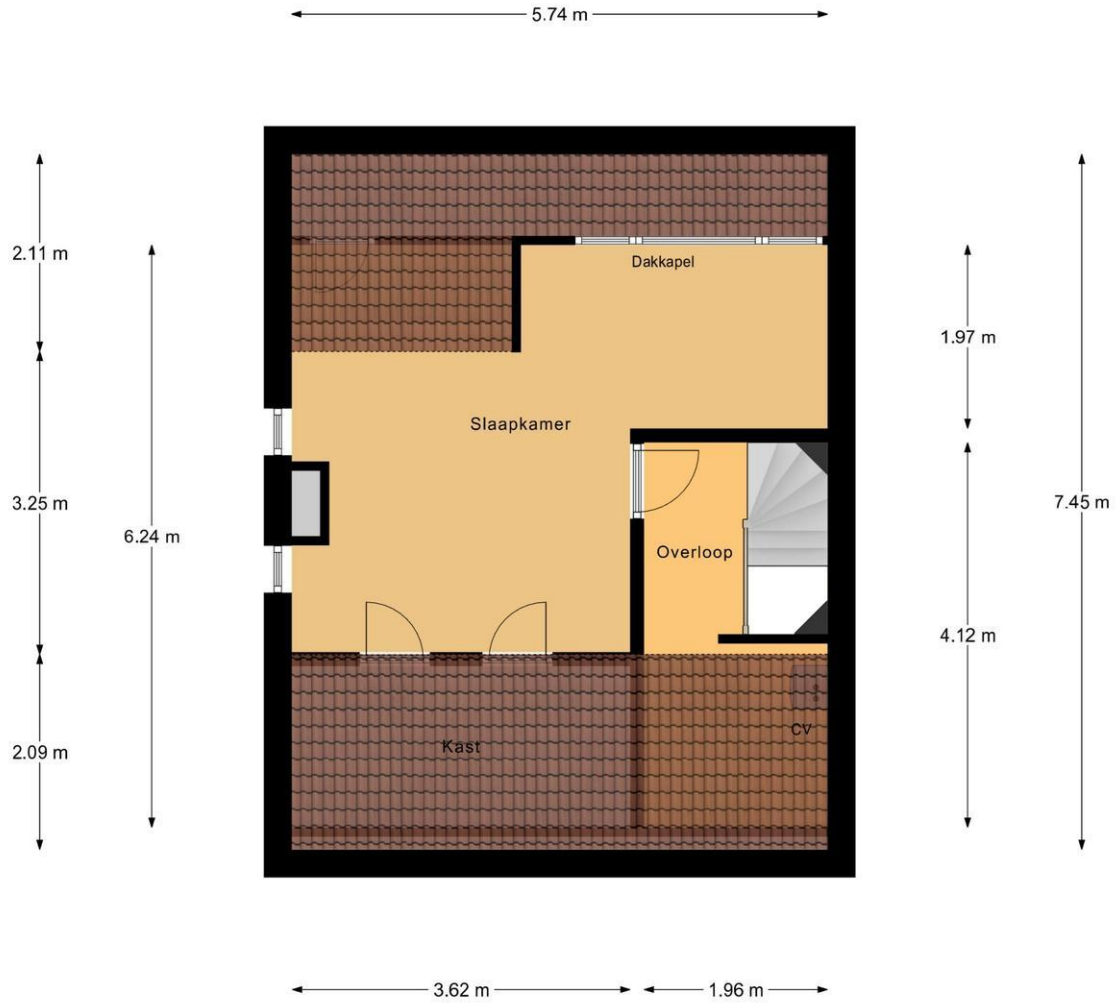
Plattegrond



J v d Woudestraat 10 - 3235 BP Rockanje

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

Plattegrond

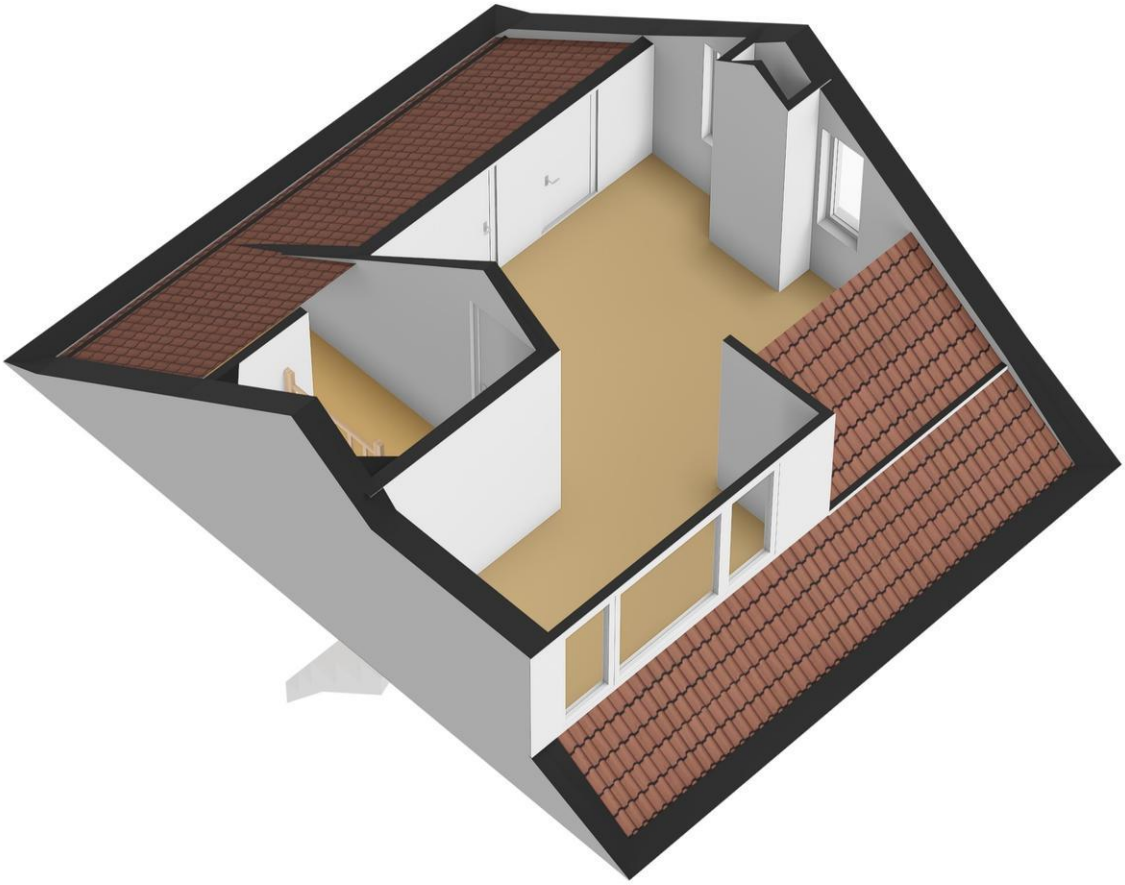


2e Verdieping

J v d Woudestraat 10 - 3235 BP Rockanje

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

Plattegrond



J v d Woudestraat 10 - 3235 BP Rockanje

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

Kadastrale gegevens

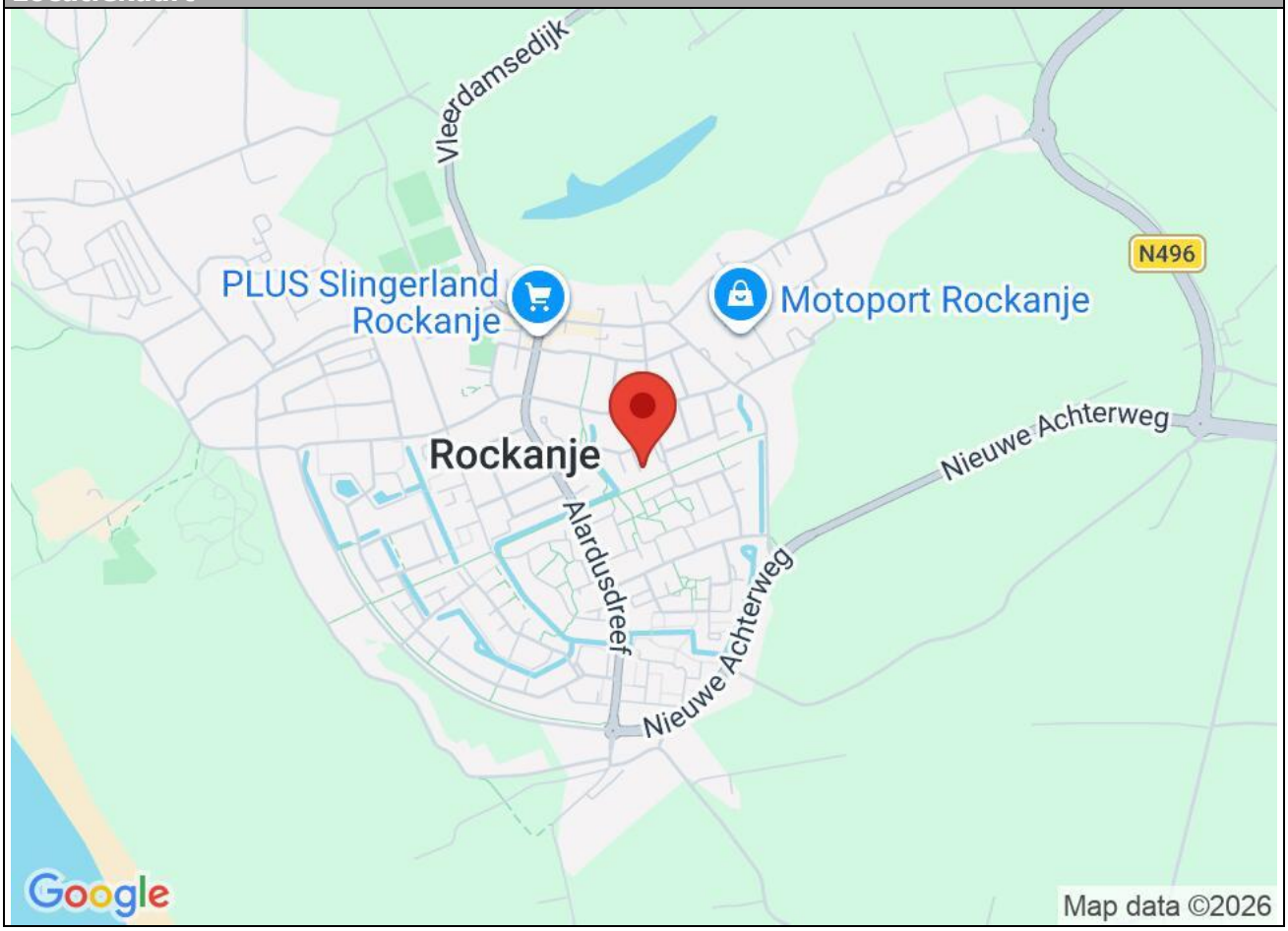
Adres	J v d Woudestraat 10
Postcode / Plaats	3235 BP Rockanje
Gemeente	Rockanje
Sectie / Perceel	C / 2619
Oppervlakte	210 m^2
Soort	Volle eigendom

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	J v d Woudestraat 10
Postcode / plaats	3235 BP Rockanje
Provincie	Zuid-Holland

Locatiekaart



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