



**H v Andelstraat 25, 3235 BJ Rockanje**

**Vraagprijs € 700.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

Wat een mooie locatie midden in het dorp Rockanje. Een vrijstaande woning met veel ruimte, een oprit, carport, parkeerruimte voor meerdere auto's, een garage én een prachtig aangelegde tuin. De woning ligt op loopafstand van het centrum met winkels, restaurants en de school.

### Indeling:

#### Begane grond:

De entree is aan de zijkant van de woning. In de entree/hal vindt je de meterkast, garderobe en een modern toilet.

De sfeervolle woonkamer is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming met als middelpunt de moderne Dik Geurts houtkachel. De woonkamer heeft een airco unit.

De open keuken is aan de achterzijde van de woning gelegen en is voorzien van keukenapparatuur en veel werk- en opbergruimte. De aangrenzende voormalige garage is in gebruik als bijkeuken/berging met een wasmachine- en drogeraansluiting en heeft een toegang naar de voorzijde en een deur naar de achtertuin.

### Eerste verdieping:

Via de open trap in de woonkamer kom je op de overloop. Vanuit hier zijn de drie slaapkamers bereikbaar waarvan de master is voorzien van een airco unit.

De moderne badkamer is geheel betegeld en is uitgerust met een inloepdouche, wastafelmeubel en een toilet.

### Tweede verdieping:

Via de vaste trap ga je naar de tweede verdieping die verrassend ruim is. Een overloop met bergruimte en twee kamers met dakkapel. Goed te gebruiken als slaap- en -of werkkamer.

### Tuin/Buiten:

De woning is gelegen op een ruim perceel met parkeerruimte voor meerdere auto's op eigen terrein. Daarbij is op de oprit een carport met daarachter de garage/berging met dubbele deuren en tuindeur naar de tuin. Een stenen berging is tevens in gebruik als verwarmingsruimte met een HR combiketel en hybride warmtepompboiler (2023). De verrassende grote achtertuin heeft onder meer een gazon, borders, een tuinkas, een tuinhuis en een sfeervolle overkapping waar vanuit je van dit alles kan genieten.

### Algemeen:

- Bouwjaar 1970
- Energielabel C
- Gebruiksoppervlakte wonen: 125 m<sup>2</sup>
- Extra's
- Rolluiken (elektrisch bediend, woonkamer tevens met zonnensensor)
- Garage/carport/parkeergelegenheid
- 12 Zonnepanelen
- 3 Airco's

Aanvaarding: In overleg.

Vraagprijs: € 700.000,= 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>  | Vrijstaande woning |
| <b>Bouwjaar</b>     | 1970               |

| Maten object                           |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| <b>Aantal kamers</b>                   | 6 kamers           |
| <b>Aantal slaapkamers</b>              | 5 slaapkamer(s)    |
| <b>Inhoud woning</b>                   | 580 m <sup>3</sup> |
| <b>Perceel oppervlakte</b>             | 486 m <sup>2</sup> |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | 125 m <sup>2</sup> |

| Details                 |                                                              |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Ligging</b>          | Aan rustige weg, in woonwijk                                 |
| <b>Voorzieningen</b>    | Rolluiken, Airconditioning, Glasvezel kabel, Zonnepanelen    |
| <b>Keurmerken</b>       | Energie Prestatie Advies                                     |
| <b>Schuur / berging</b> | Vrijstaand steen                                             |
| <b>Garage</b>           | Aangebouwd steen, carport 28 m <sup>2</sup> (582 bij 482 cm) |
| <b>Kabel</b>            | Nee                                                          |
| <b>Buitenzonwering</b>  | Nee                                                          |

| Energie             |                                                                  |
|---------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Energielabel</b> | C                                                                |
| <b>Isolatie</b>     | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas            |
| <b>Verwarming</b>   | C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp, Houtkachel |
| <b>Warmwater</b>    | C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom                          |

| Tuin gegevens    |                 |
|------------------|-----------------|
| <b>Tuin</b>      | Tuin rondom     |
| <b>Hoofdtuin</b> | Tuin rondom     |
| <b>Kwaliteit</b> | Fraai aangelegd |

## Foto's



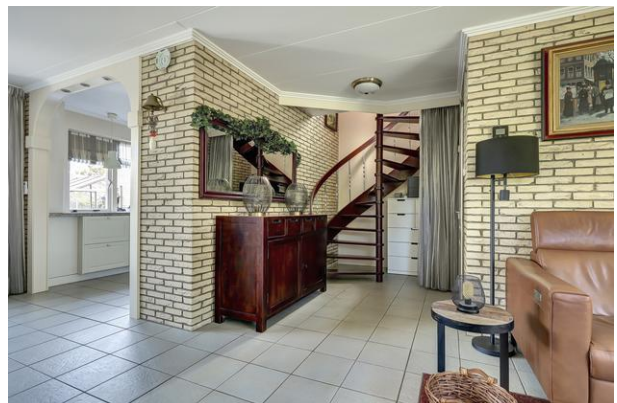
**H v Andelstraat 25 - 3235 BJ Rockanje**

**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



H v Andelstraat 25 - 3235 BJ 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



**H v Andelstraat 25 - 3235 BJ 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



**H v Andelstraat 25 - 3235 BJ 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



**H v Andelstraat 25 - 3235 BJ 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



H v Andelstraat 25 - 3235 BJ 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)

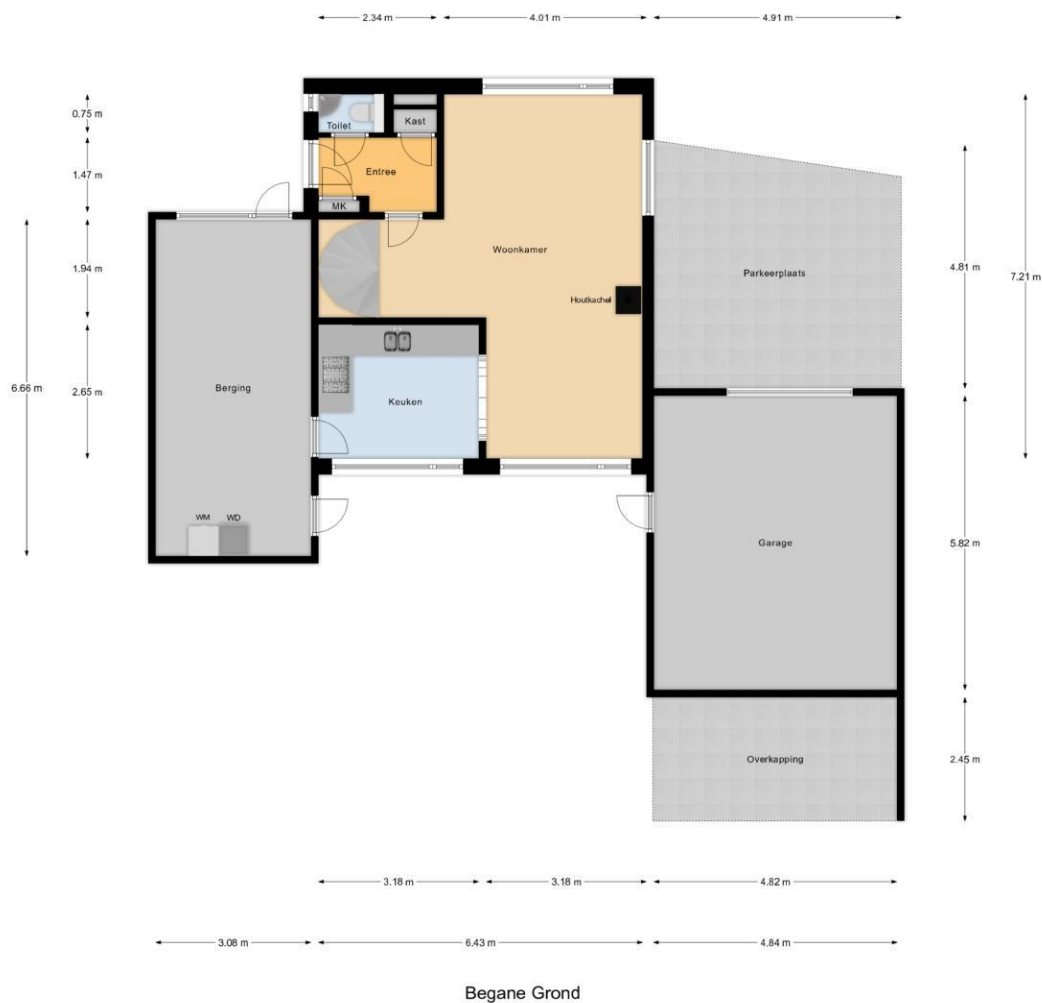
## Foto's



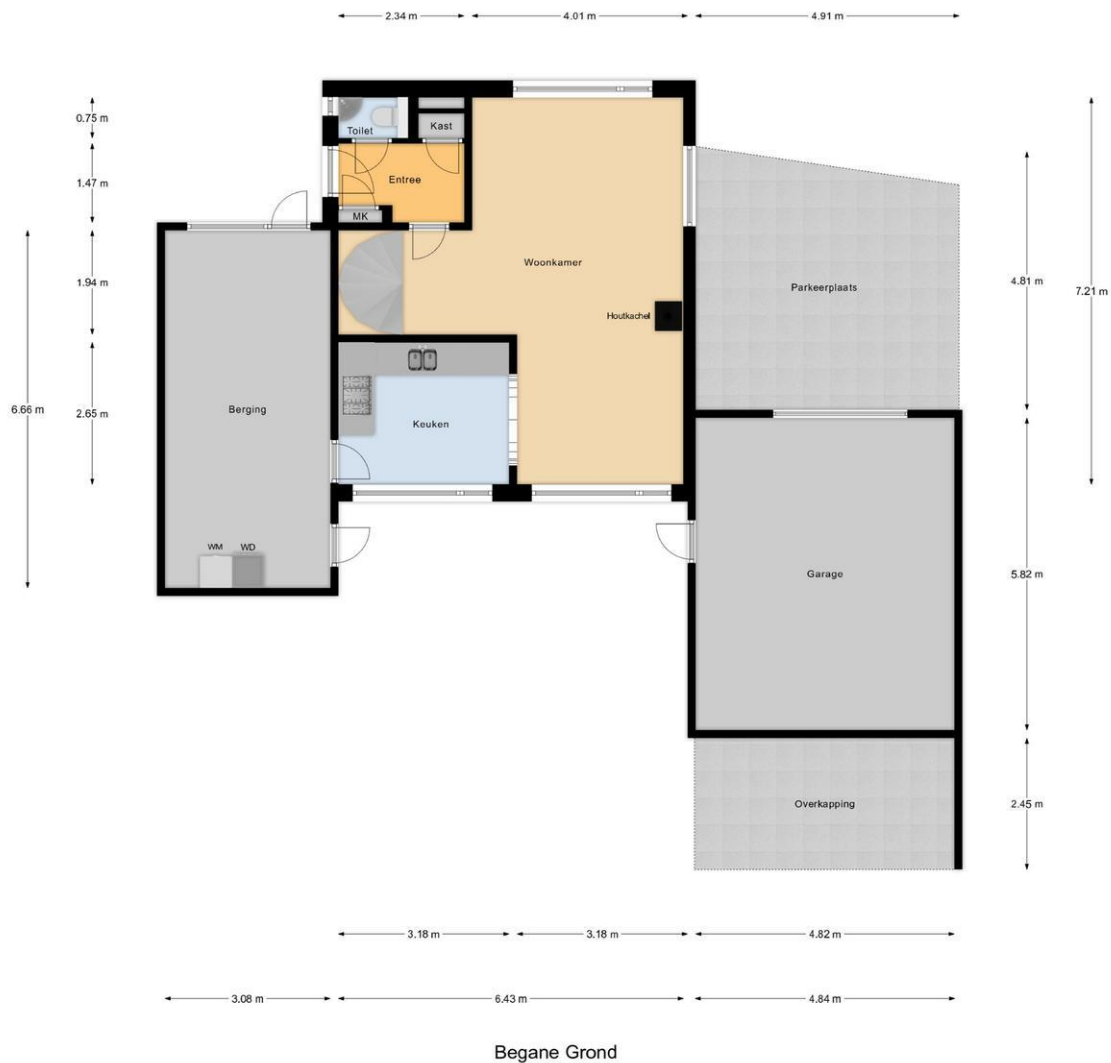
**H v Andelstraat 25 - 3235 BJ Rockanje**

**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)**

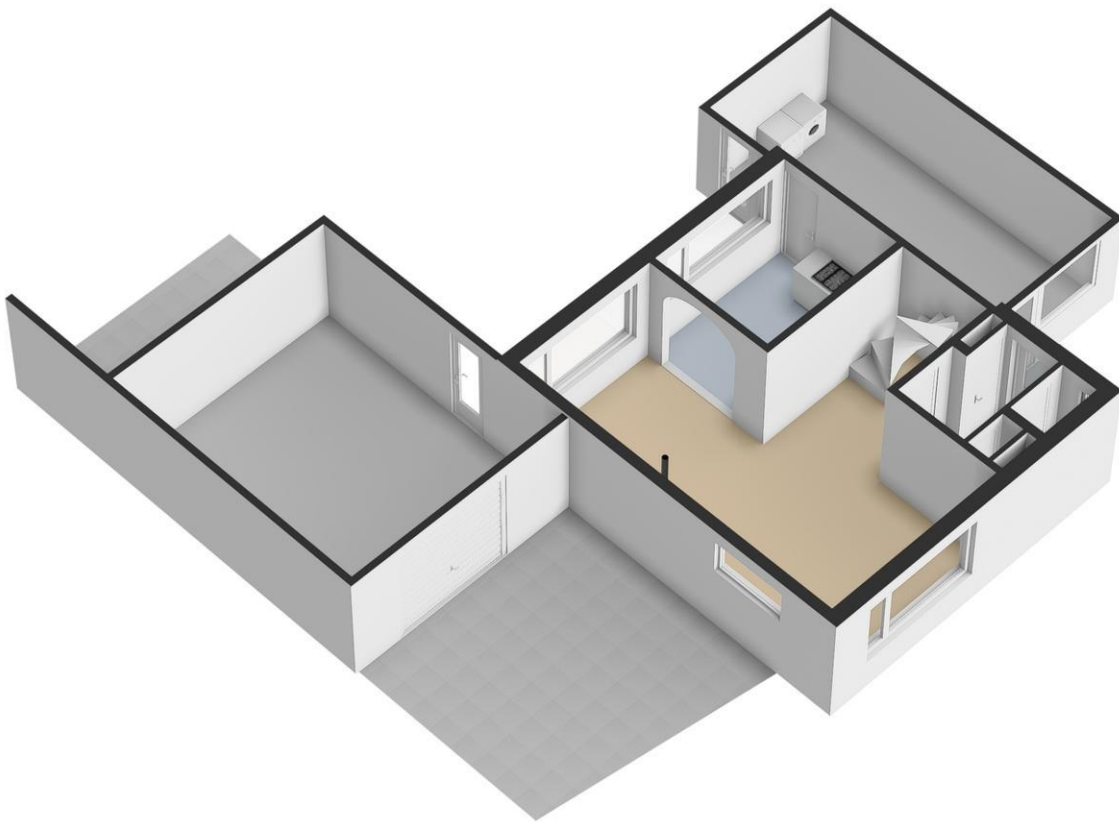
## Plattegrond



## Plattegrond



## Plattegrond



H v Andelstraat 25 - 3235 BJ 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



H v Andelstraat 25 - 3235 BJ 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



H v Andelstraat 25 - 3235 BJ Rockanje

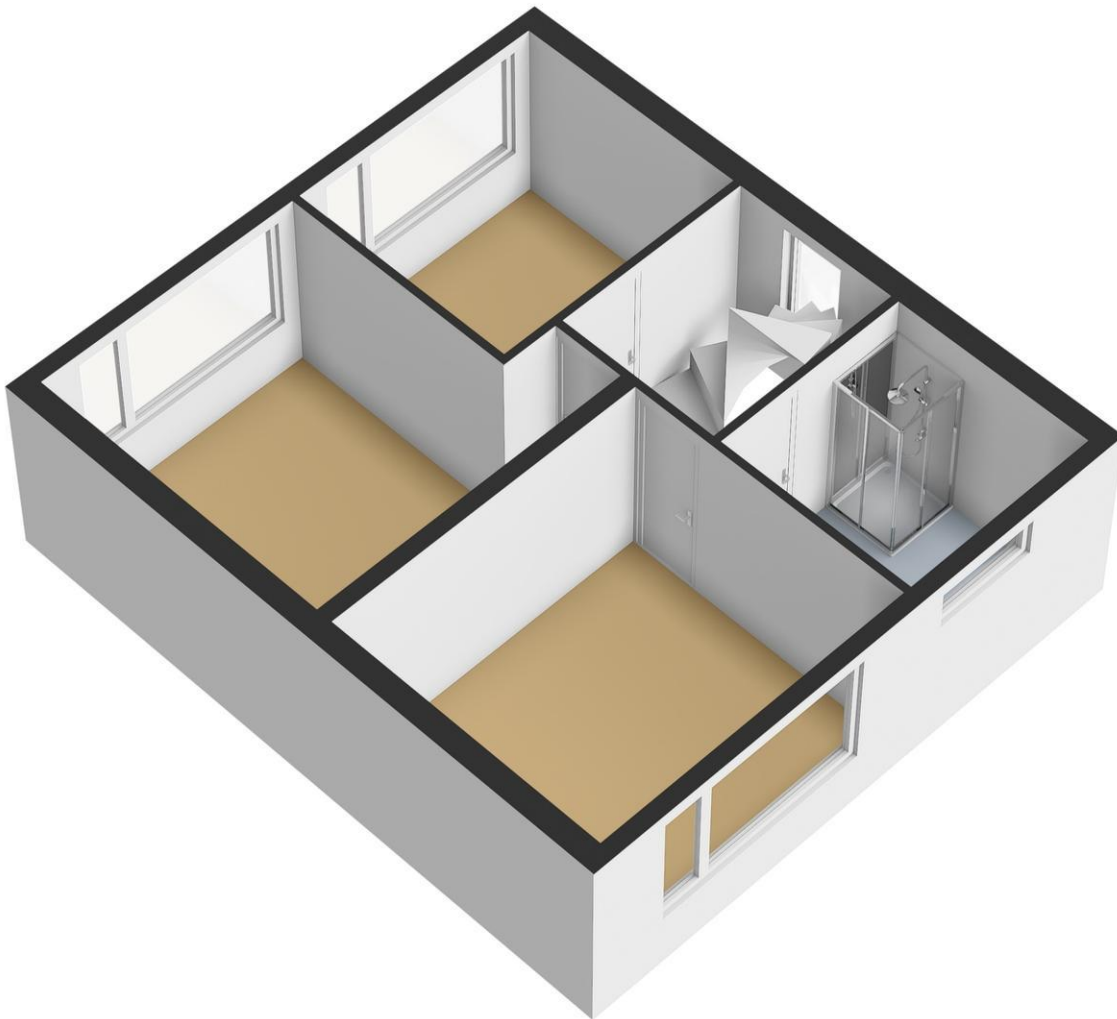
**Klip & Van Wijk Makelaars**  
Dorpsweg 33  
3235 AE, ROCKANJE  
Tel: 0181-401022  
E-mail: [rockanje@kvwmakelaars.nl](mailto:rockanje@kvwmakelaars.nl)  
[www.kvwmakelaars.nl](http://www.kvwmakelaars.nl)

## Plattegrond



1e Verdieping

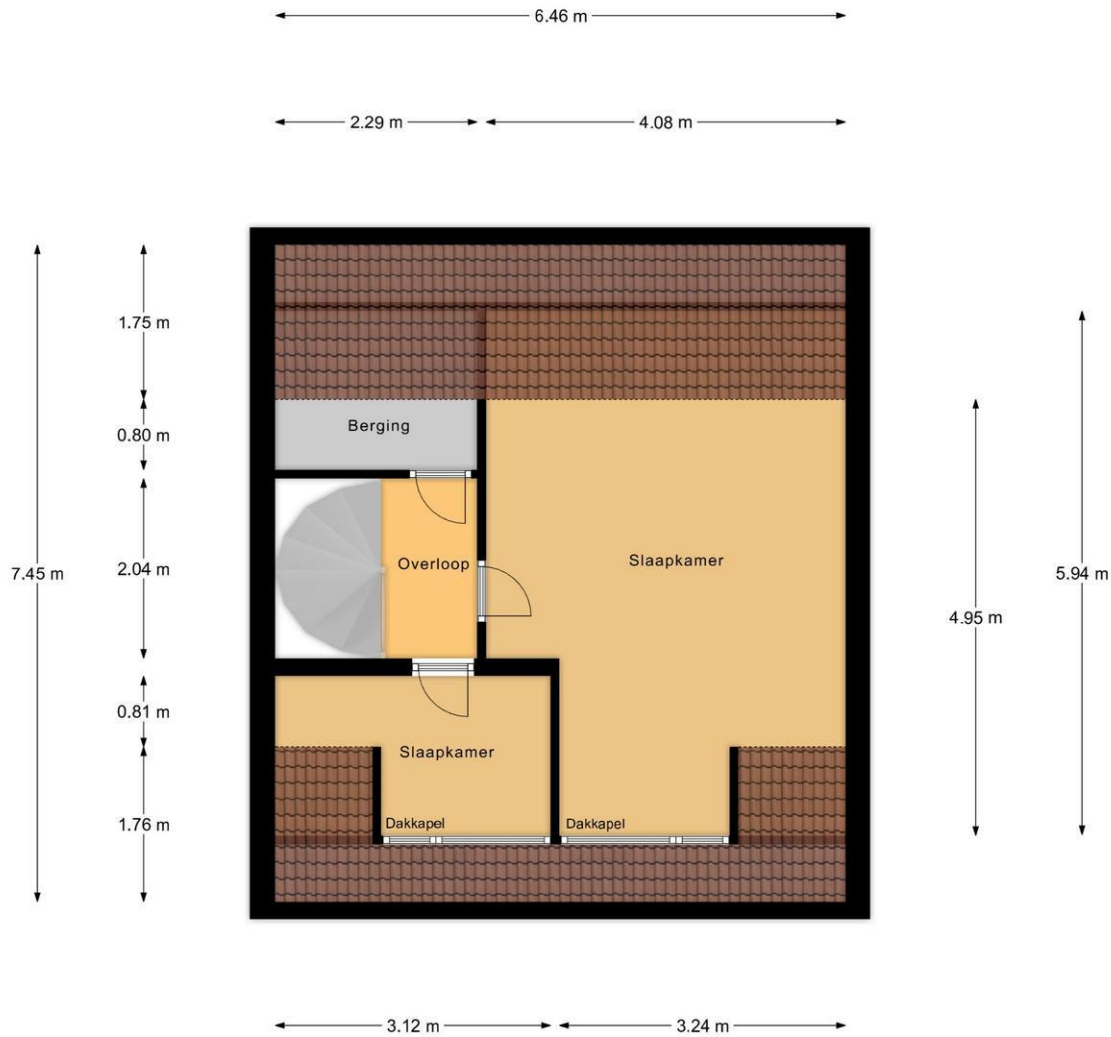
## Plattegrond



H v Andelstraat 25 - 3235 BJ Rockanje

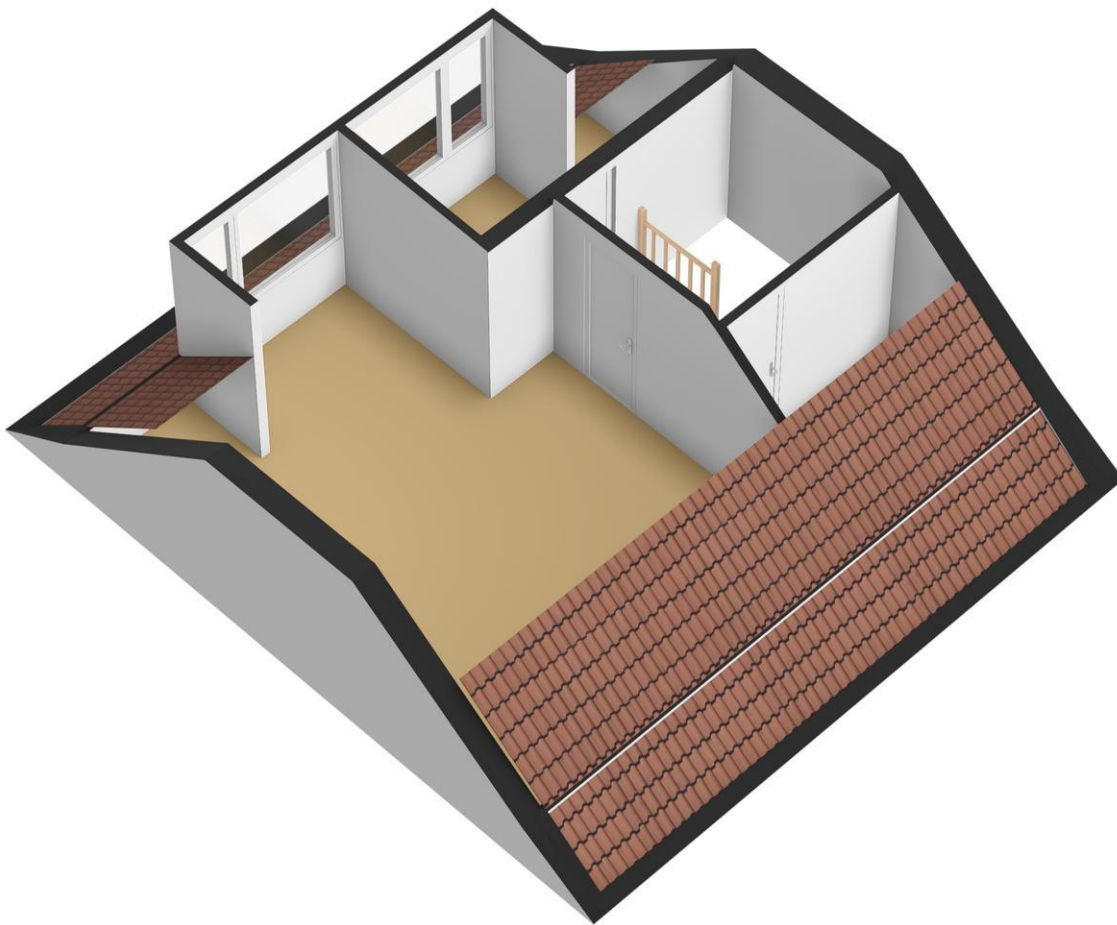
**Klip & Van Wijk Makelaars**  
Dorpsweg 33  
3235 AE, ROCKANJE  
Tel: 0181-401022  
E-mail: [rockanje@kvwmakelaars.nl](mailto:rockanje@kvwmakelaars.nl)  
[www.kvwmakelaars.nl](http://www.kvwmakelaars.nl)

## Plattegrond



2e Verdieping

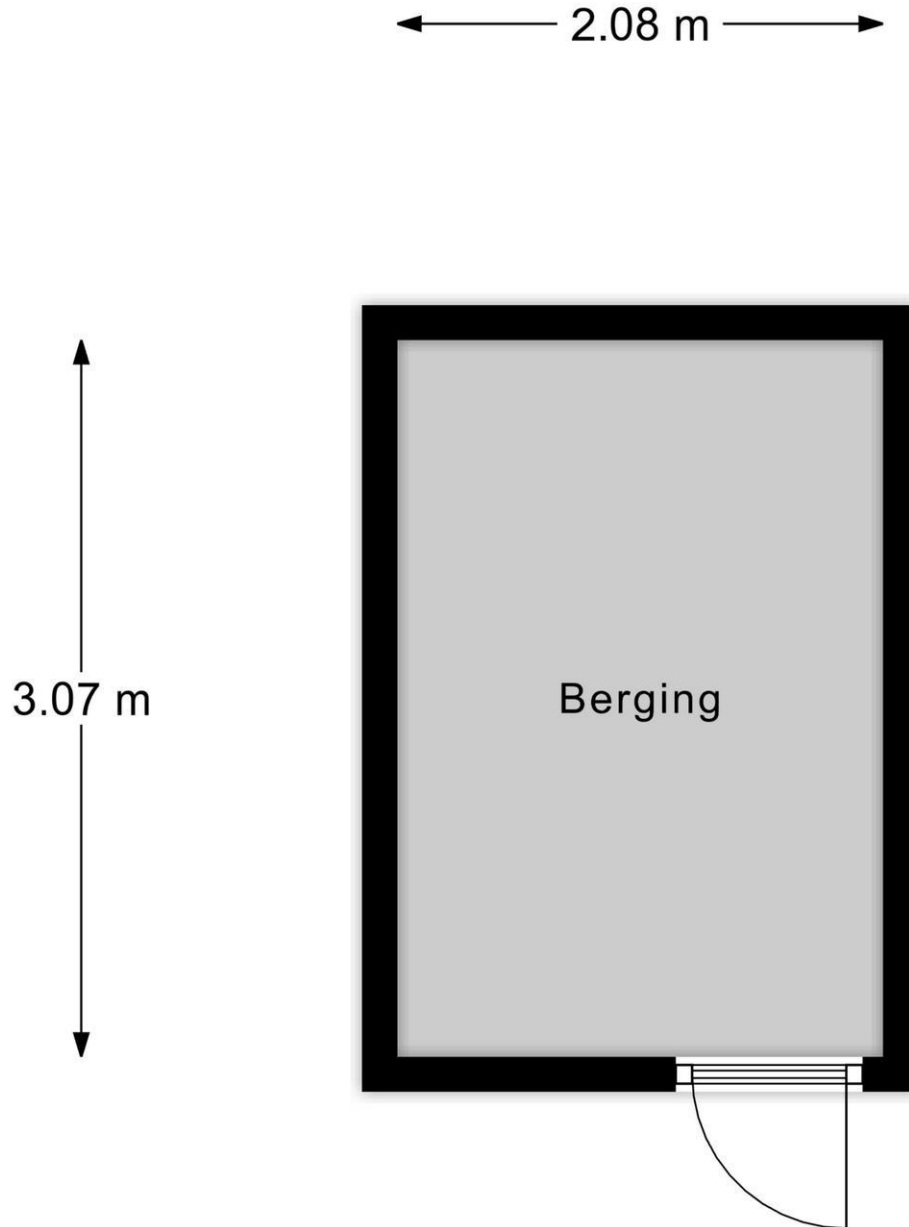
## Plattegrond



H v Andelstraat 25 - 3235 BJ Rockanje

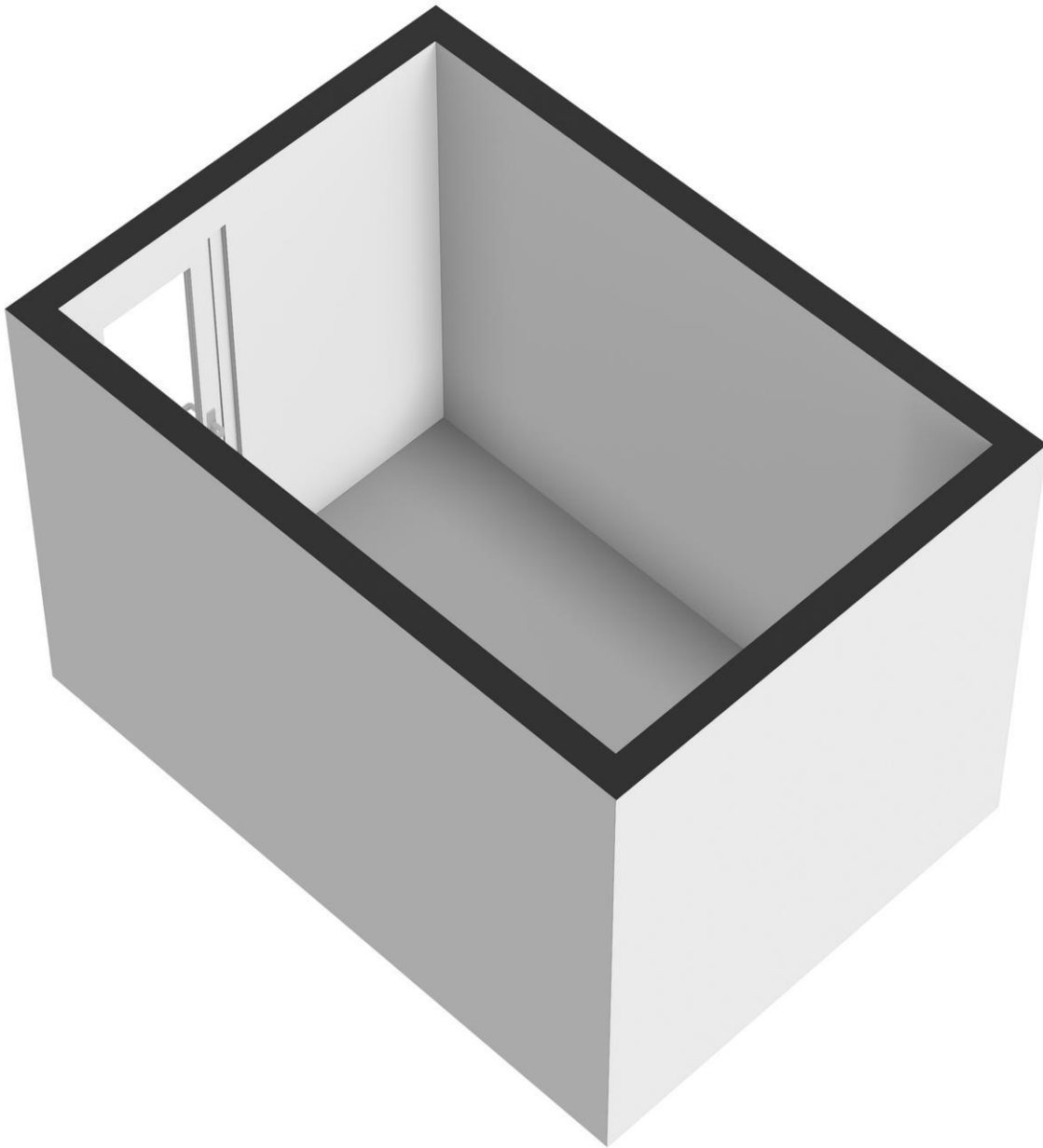
**Klip & Van Wijk Makelaars**  
Dorpsweg 33  
3235 AE, ROCKANJE  
Tel: 0181-401022  
E-mail: [rockanje@kvwmakelaars.nl](mailto:rockanje@kvwmakelaars.nl)  
[www.kvwmakelaars.nl](http://www.kvwmakelaars.nl)

## Plattegrond



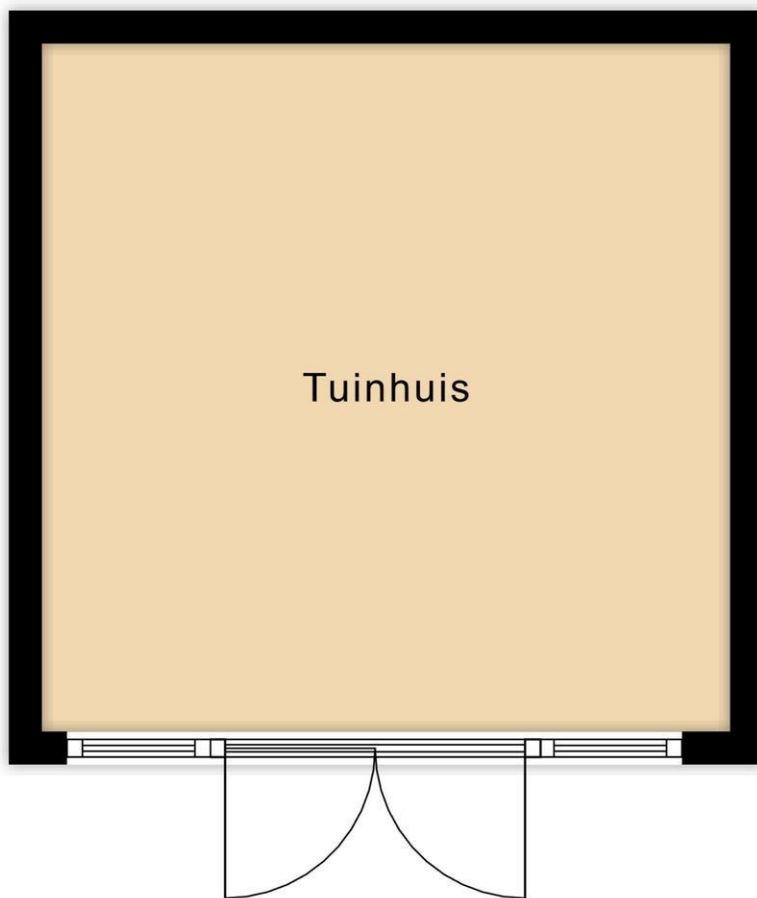
# Berging

## Plattegrond



## Plattegrond

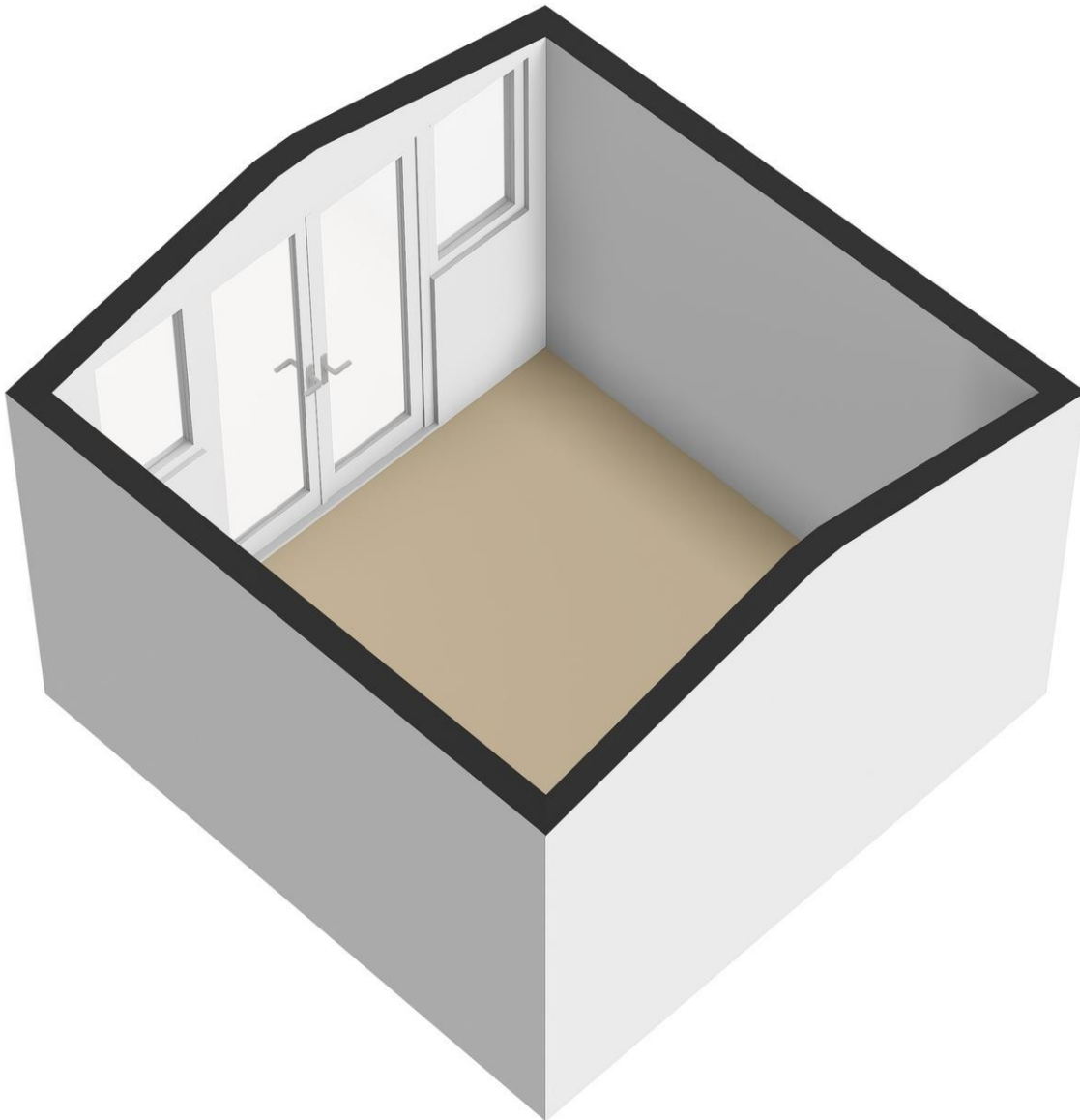
← 3.12 m →



↑  
3.12 m  
↓

Tuinhuis

## Plattegrond



H v Andelstraat 25 - 3235 BJ 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)



## Kadastrale gegevens

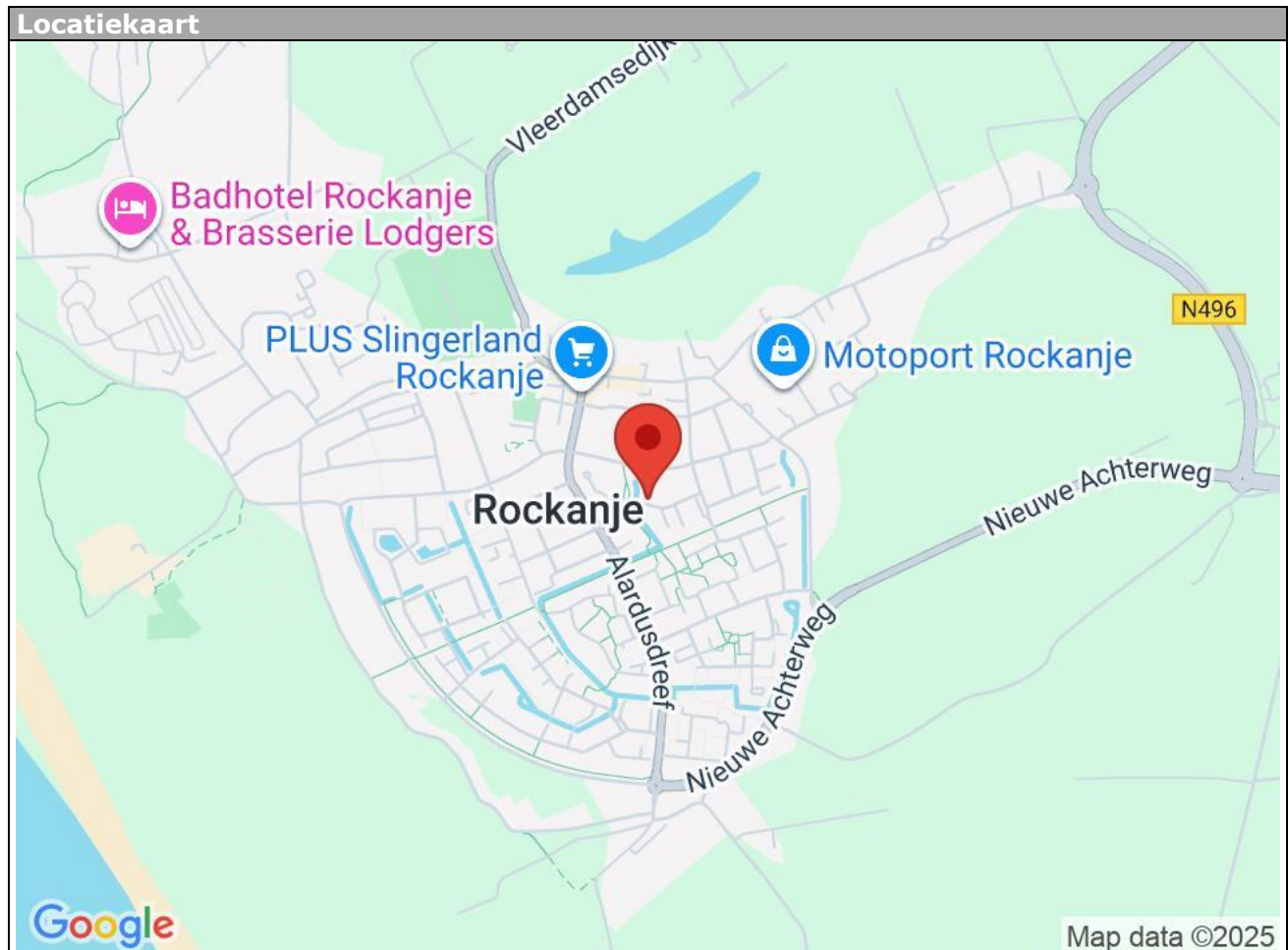
|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Adres             | H v Andelstraat 25 |
| Postcode / Plaats | 3235 BJ Rockanje   |
| Gemeente          | Rockanje           |
| Sectie / Perceel  | C / 2496           |
| Oppervlakte       | 486 m <sup>2</sup> |
| Soort             | Volle eigendom     |

**H v Andelstraat 25 - 3235 BJ 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             | H v Andelstraat 25 |
| Postcode / plaats | 3235 BJ Rockanje   |
| Provincie         | Zuid-Holland       |



H v Andelstraat 25 - 3235 BJ 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)**