

**H v Andelstraat 31, 3235 BJ Rockanje**

**Vraagprijs € 575.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

Deze prachtige modern afgewerkte 'torenwoning' biedt alles voor comfortabel en stijlvol wonen.

De woning beschikt over een fraai aangelegde tuin (2022), een heerlijk dakterras en een eigen garage.

Gelegen aan een rustige, groene straat, bevindt u zich hier op korte afstand van het gezellige centrum, diverse winkels en de school.

Wonen in Rockanje, dat betekent wonen dichtbij de natuur en stranden.

Indeling:

Begane grond:

Entree in het 'torengedeelte' welke centraal in het huis ligt. Vanuit hier is de woonruimte, garage en 1e verdieping bereikbaar. In de entree is een bergkast waarin de CV-ketel is opgesteld (Remeha Calenta 2014). De woonverdieping is voorzien van een eigentijdse strijkvloer met vloerverwarming en is modern en sfeervol ingericht. Het woongedeelte ligt aan de voorzijde van de woning. Hier vind je een open haard en mooi lichtinval in huis. Door de open indeling aan de achterzijde van de kamer is ruimte voor de eettafel om heerlijk te zitten met familie of vrienden. De halfopen keuken gelegen aan de tuinzijde is van 2025 en van alle gemakken voorzien. De inbouwapparatuur bestaat uit een Bora inductieplaat met downdraft afzuiging, Quooker, een wijnkast, een vaatwasser, een stoomoven en oven met warmhoud lade en een koelkast en vriezer! Dit alles in een moderne uitvoering in U-opstelling. Hier is koken een feestje! Een grote inbouwkast biedt extra opbergruimte. Tussen de woonkamer en keuken zijn de betegelde toiletruimte en de meterkast gelegen. De tuin is bereikbaar via de tuindeur.

Eerste verdieping:

Deze verdieping heeft drie slaapkamers waarvan een kamer in gebruik is als kastenkamer. De badkamer ligt centraal in de toren en heeft een inloopdouche, 2e toilet en een wastafel. Alle ruimten zijn net als het dakterras bereikbaar vanaf de overloop. Het royale dakterras is voorzien van verlichting en wordt afgeschermd met een glazen wand. Vanaf hier zie je de mooiste zonsondergangen!

Tweede verdieping:

Deze verdieping heeft een unieke kamer welke rondom ramen heeft, de zogenaamde torenkamer! Ideaal als werkkamer of slaapkamer.

De garage heeft een elektrische deur, is voorzien van een strijkvloer en er is een opstelplaats voor de wasmachine en -droger.

Tuin/Buiten:

Aan de voorzijde is een mooi aangelegde tuin.

De verzorgde achtertuin met achterom biedt veel privacy, heeft een mooie overkapping met verlichting, een pergola, gazon en meerdere leuke zithoekjes. En natuurlijk is dan op de 1e verdieping het fijne dakterras.

Algemeen:



- Bouwjaar 1970
- Energielabel C
- Gebruiksoppervlakte wonen: 120 m2
- Perceel 227 m2
- Extra's
- Garage
- Kunststof ramen en kozijnen met isolerend glas
- Vloerverwarming begane grond met moderne strijkvloer
- Instapklare woning

Aanvaarding: In overleg.

Vraagprijs: € 575.000,= 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>	Geschakelde woning
<b>Bouwjaar</b>	1970

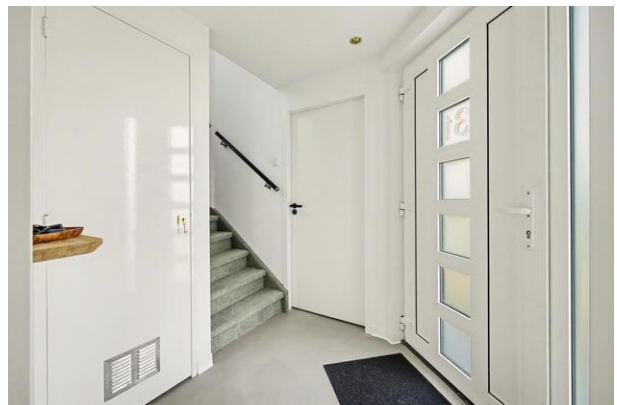
Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	5 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	493 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	227 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	120 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Voorzieningen</b>	TV kabel, Rookkanaal, Natuurlijke ventilatie, Prive dakterras
<b>Keurmerken</b>	Energie Prestatie Advies
<b>Schuur / berging</b>	Box
<b>Garage</b>	Inpandig 20 m <sup>2</sup>
<b>Kabel</b>	Ja
<b>Buitenzonwering</b>	Nee

Energie	
<b>Energielabel</b>	C
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, Vloerisolatie, HR++ glas
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Warmwater</b>	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuin
<b>Tuin diepte (cm)</b>	730
<b>Tuin breedte (cm)</b>	1.000
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Positie</b>	Noord
<b>Kwaliteit</b>	Verzorgd

## Foto's



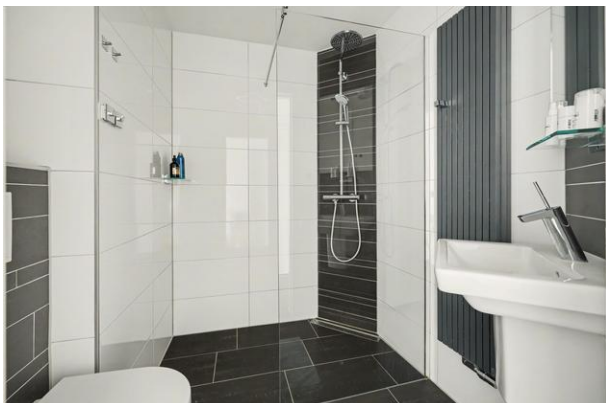
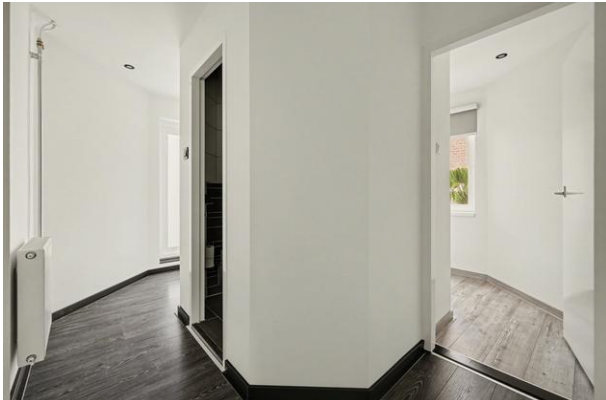
H v Andelstraat 31 - 3235 BJ Rockanje

**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)

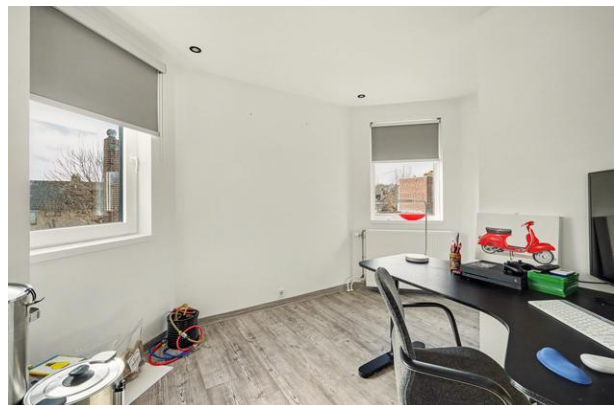
## Foto's



## Foto's



## Foto's



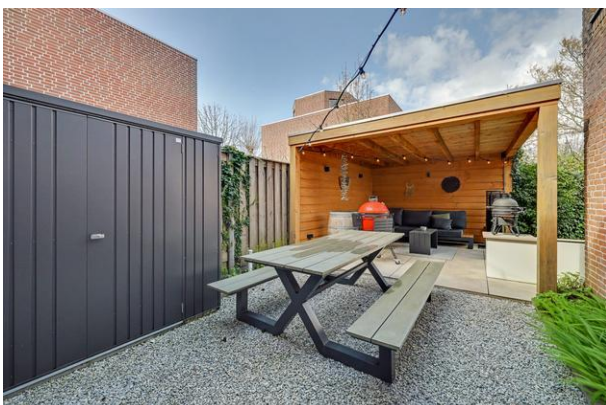
## Foto's



H v Andelstraat 31 - 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



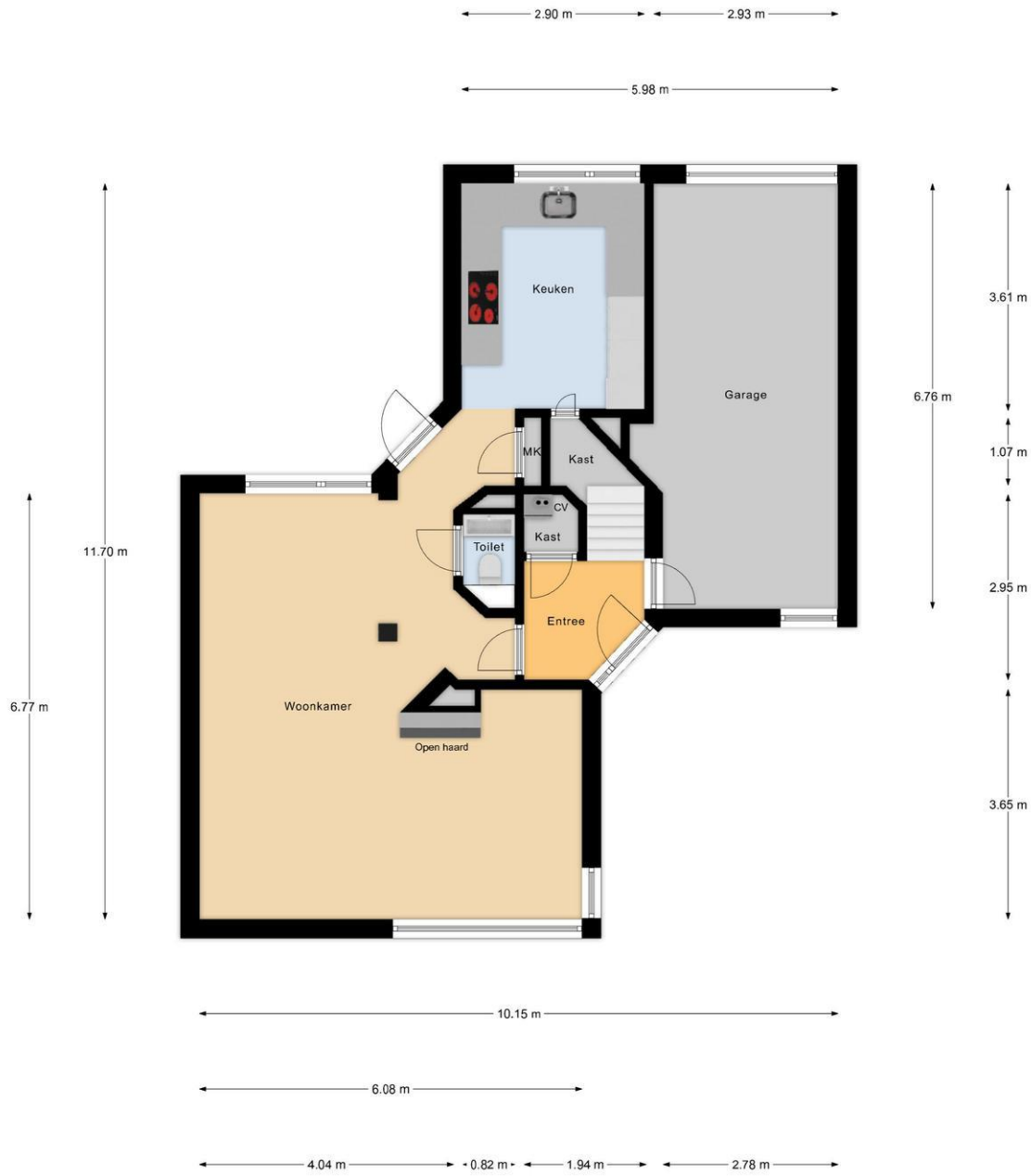
## Foto's



**H v Andelstraat 31 - 3235 BJ Rockanje**

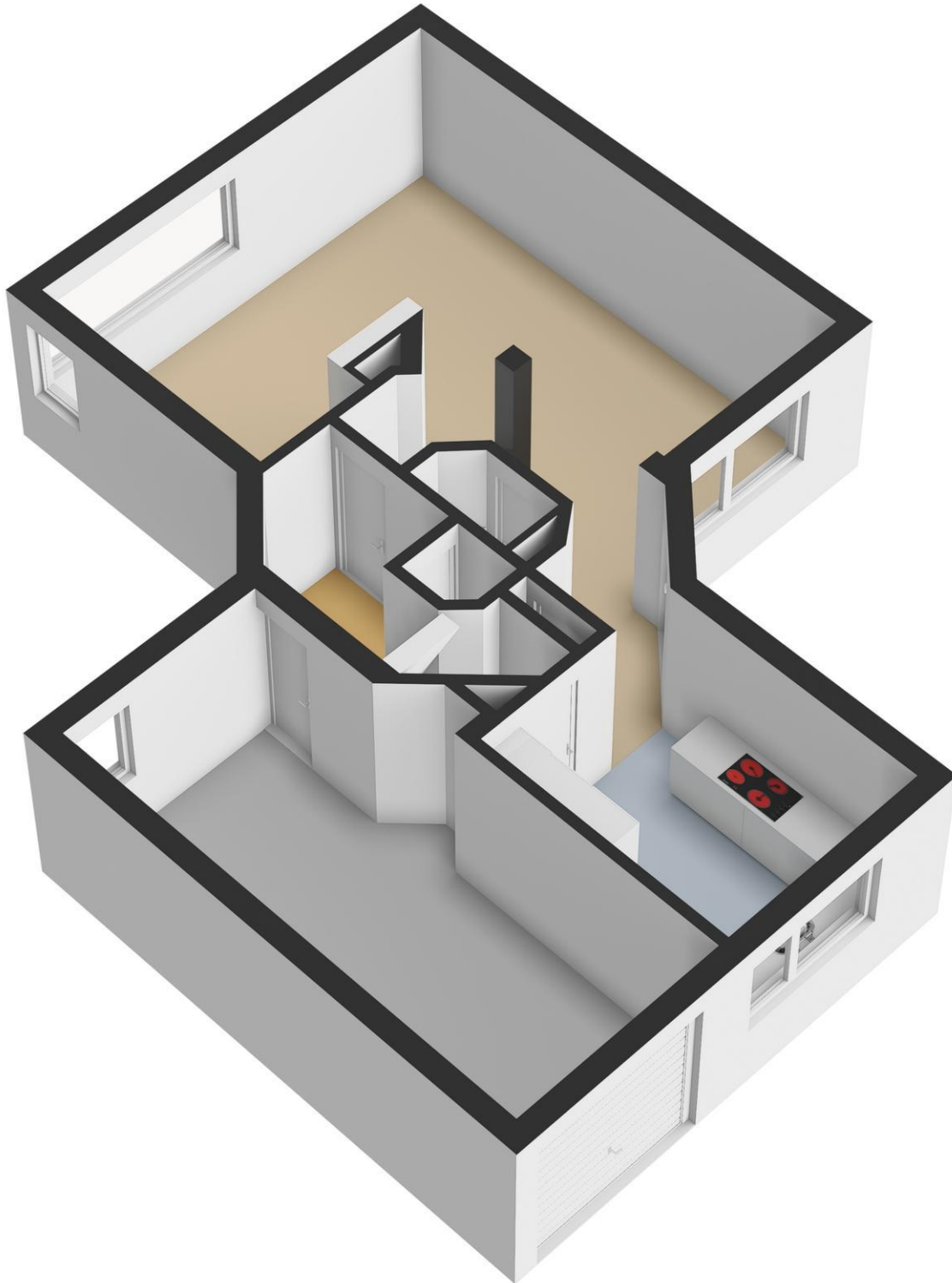
**Klip & Van Wijk Makelaars**  
**Dorpsweg 33**  
**3235 AE, ROCKANJE**  
**Tel: 0181-401022**  
**E-mail: [rockanje@kvwmakelaars.nl](mailto:rockanje@kvwmakelaars.nl)**  
**[www.kvwmakelaars.nl](http://www.kvwmakelaars.nl)**

# Plattegrond



Begane Grond

## Plattegrond



H v Andelstraat 31 - 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

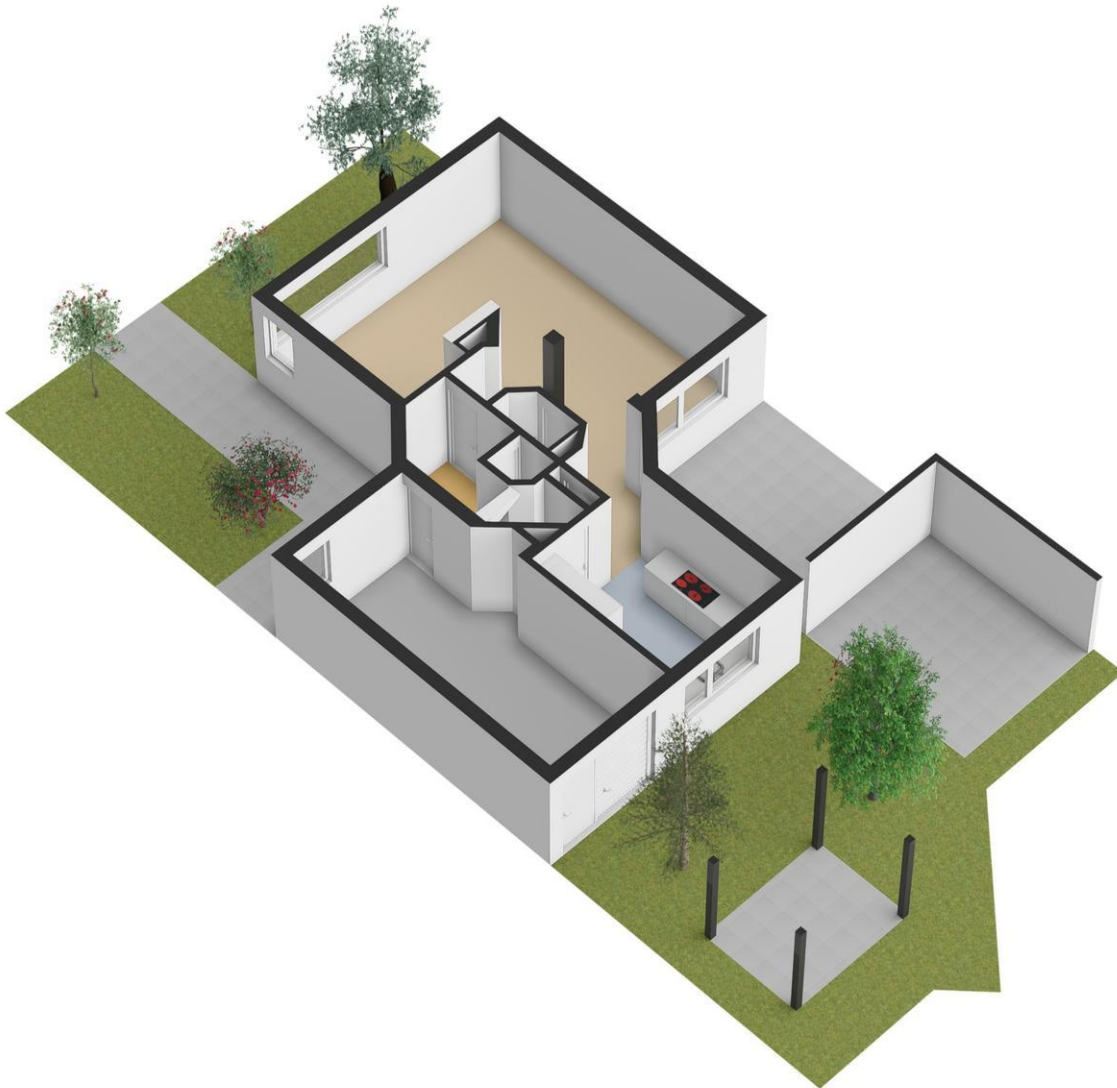


Begane Grond Tuin

H v Andelstraat 31 - 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)

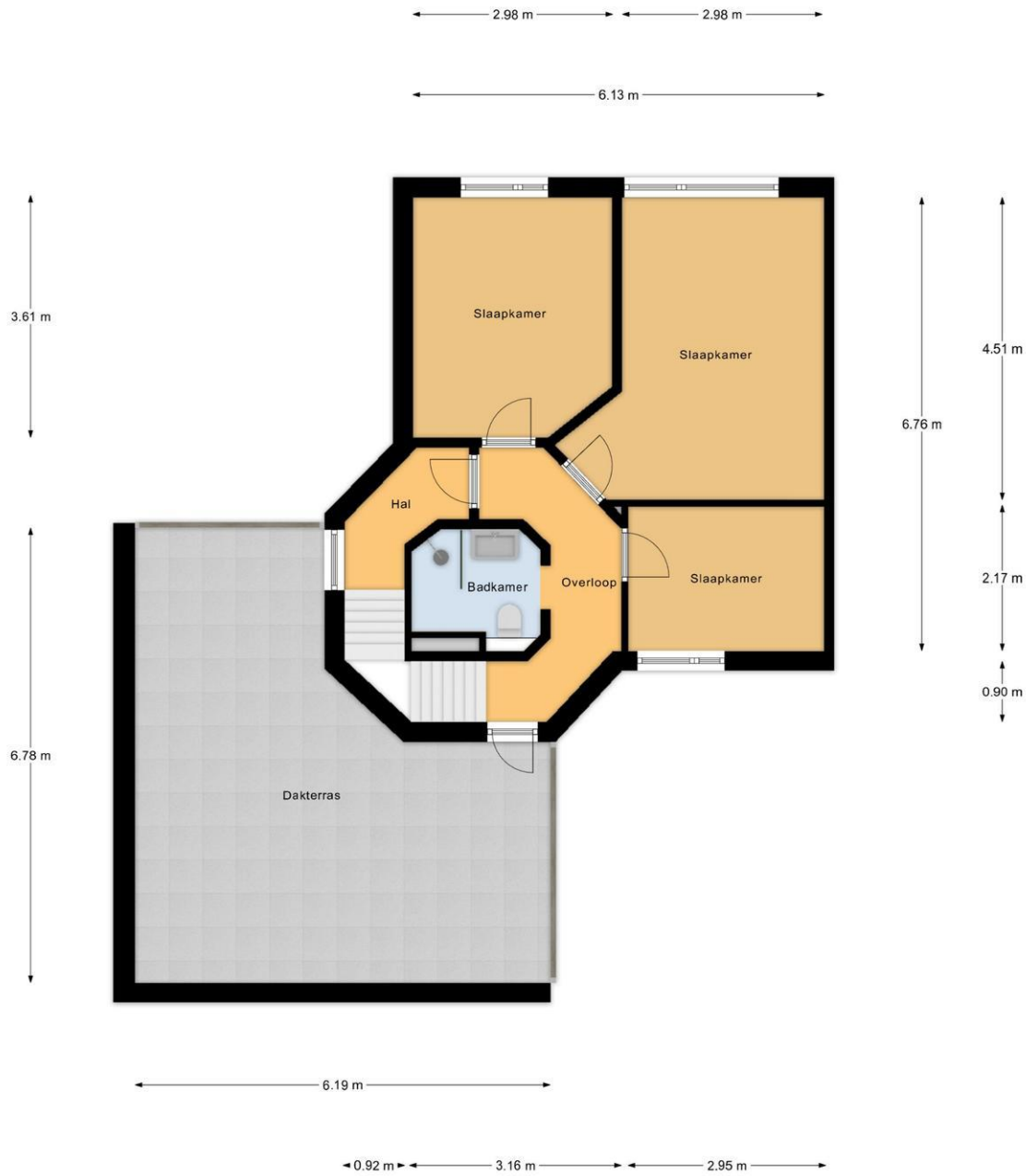
## Plattegrond



H v Andelstraat 31 - 3235 BJ Rockanje

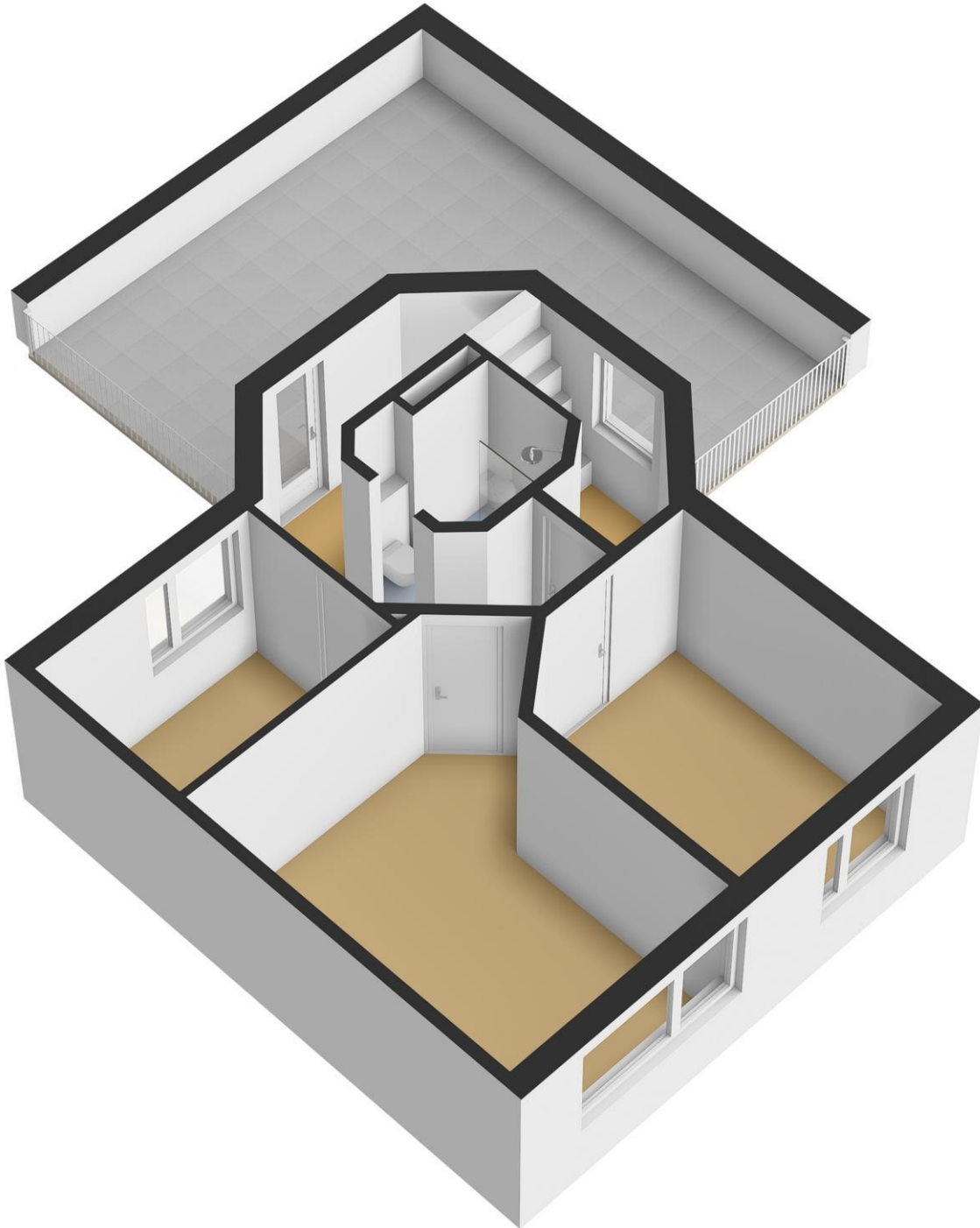
**Klip & Van Wijk Makelaars**  
Dorpsweg 33  
3235 AE, ROCKANJE  
Tel: 0181-401022  
E-mail: [rockanje@kvwmakelaars.nl](mailto:rockanje@kvwmakelaars.nl)  
[www.kvwmakelaars.nl](http://www.kvwmakelaars.nl)

# Plattegrond



1e Verdieping

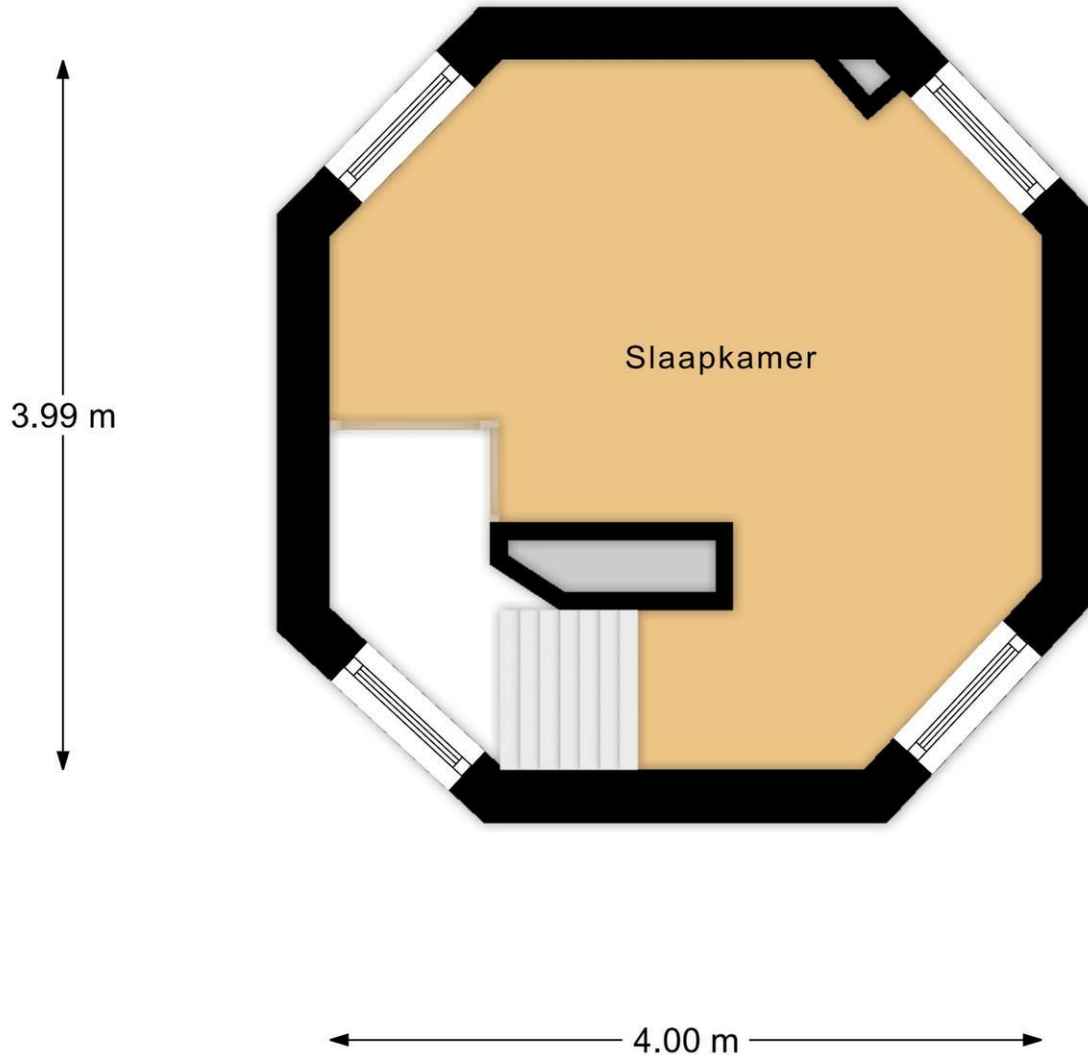
## Plattegrond



H v Andelstraat 31 - 3235 BJ Rockanje

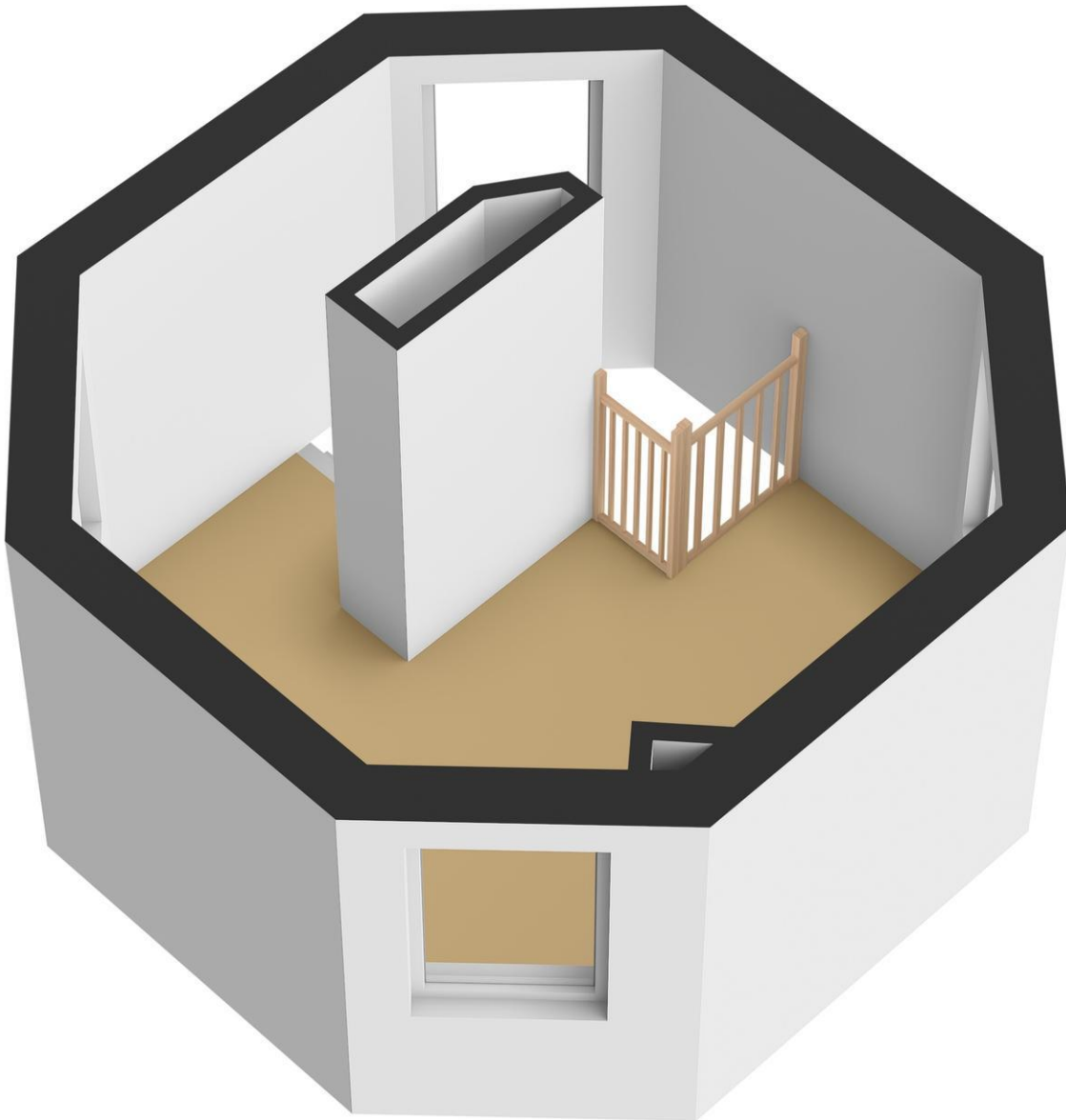
**Klip & Van Wijk Makelaars**  
Dorpsweg 33  
3235 AE, ROCKANJE  
Tel: 0181-401022  
E-mail: [rockanje@kvwmakelaars.nl](mailto:rockanje@kvwmakelaars.nl)  
[www.kvwmakelaars.nl](http://www.kvwmakelaars.nl)

## Plattegrond



## 2e Verdieping

## Plattegrond

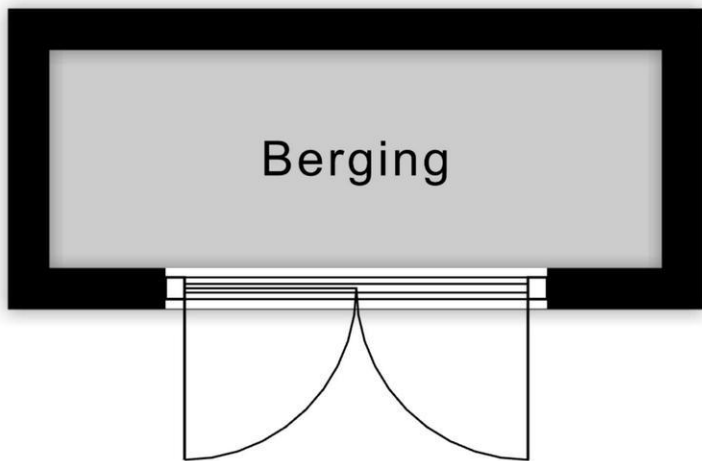


H v Andelstraat 31 - 3235 BJ Rockanje

**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

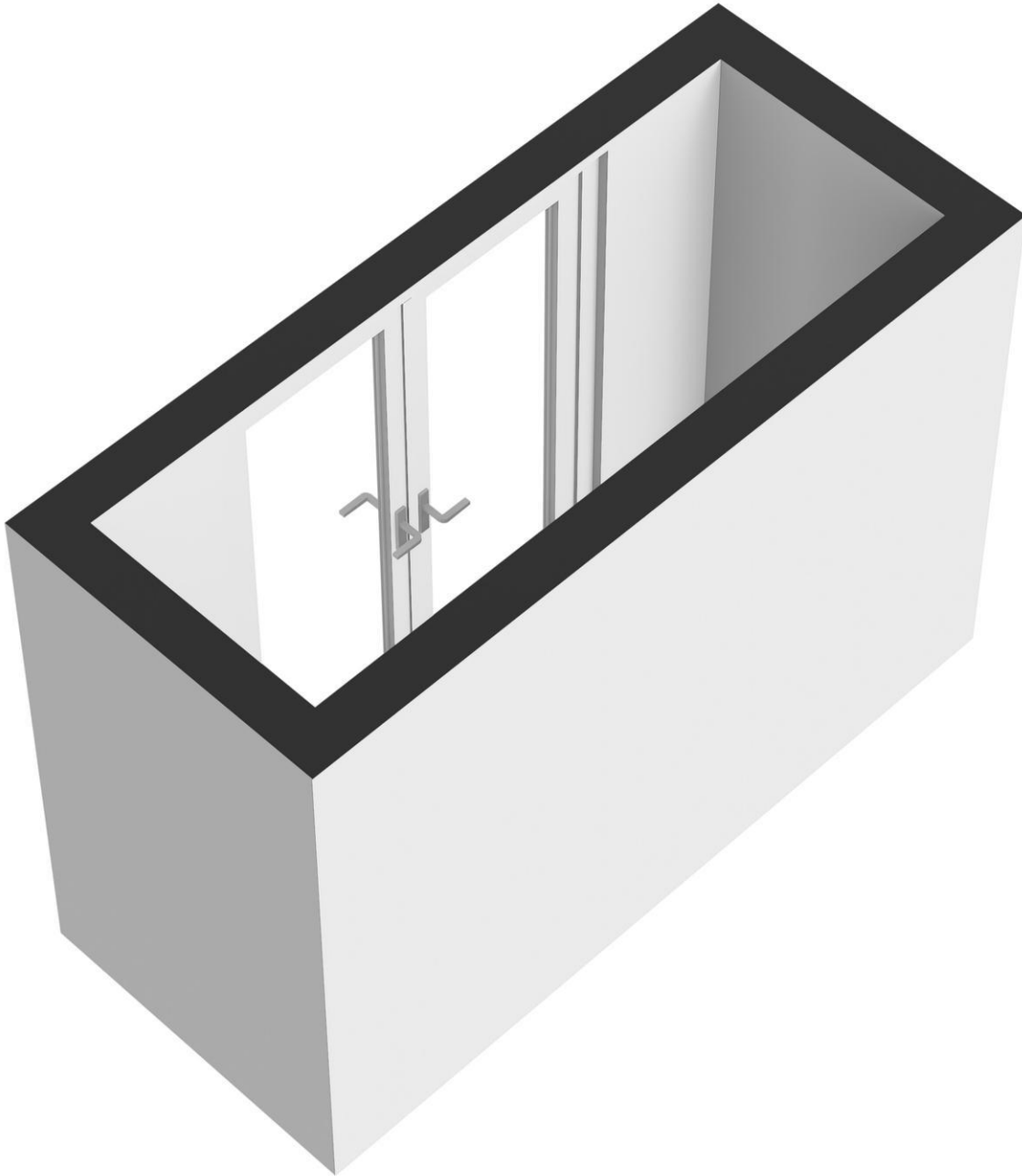
← 2.25 m →



↑  
0.80 m  
↓

# Berging

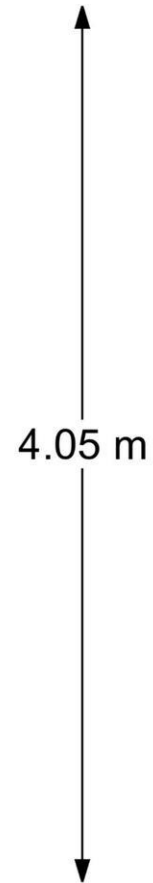
## Plattegrond



H v Andelstraat 31 - 3235 BJ Rockanje

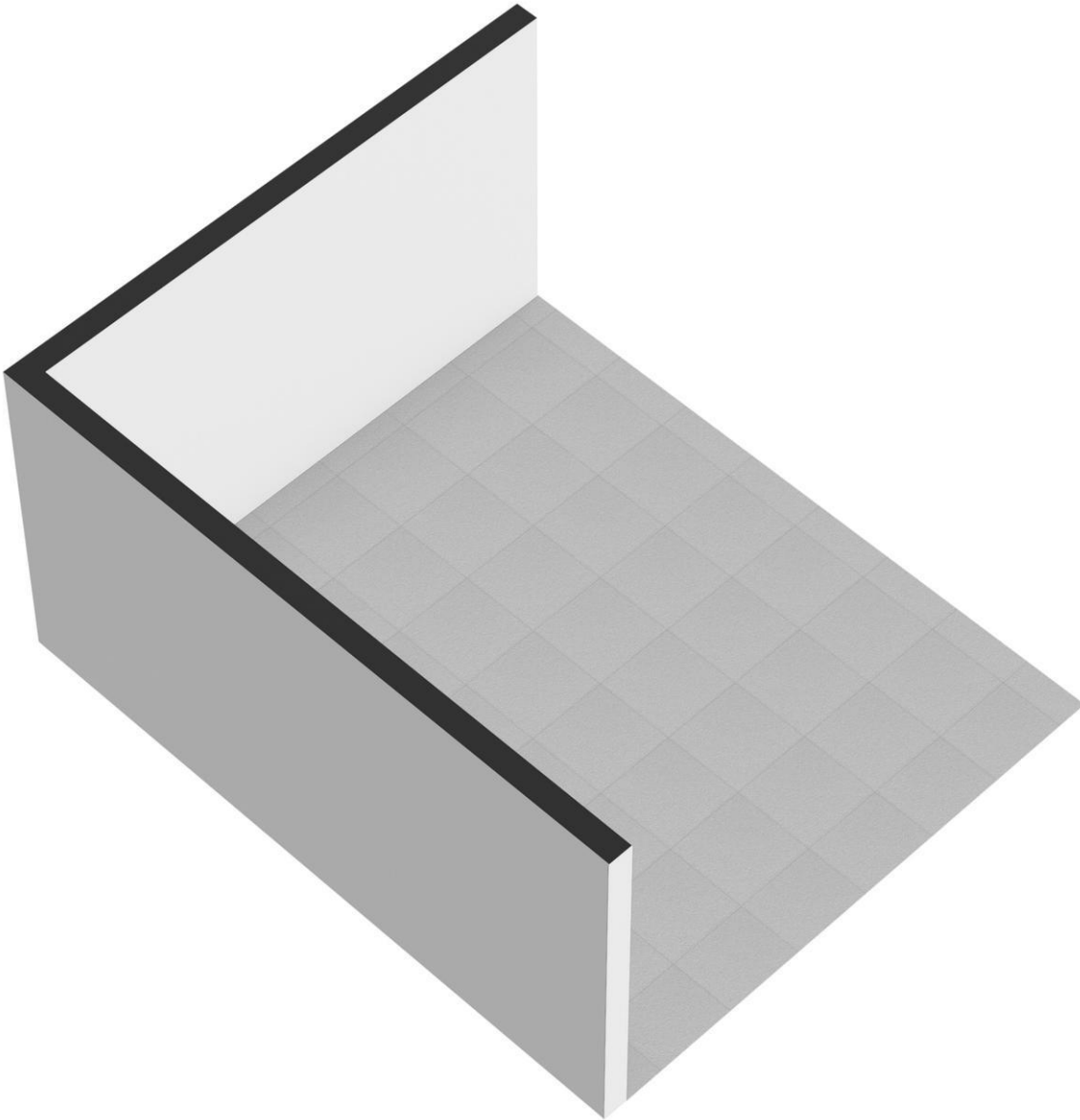
**Klip & Van Wijk Makelaars**  
Dorpsweg 33  
3235 AE, ROCKANJE  
Tel: 0181-401022  
E-mail: [rockanje@kvwmakelaars.nl](mailto:rockanje@kvwmakelaars.nl)  
[www.kvwmakelaars.nl](http://www.kvwmakelaars.nl)

## Plattegrond



# Overkapping

## Plattegrond

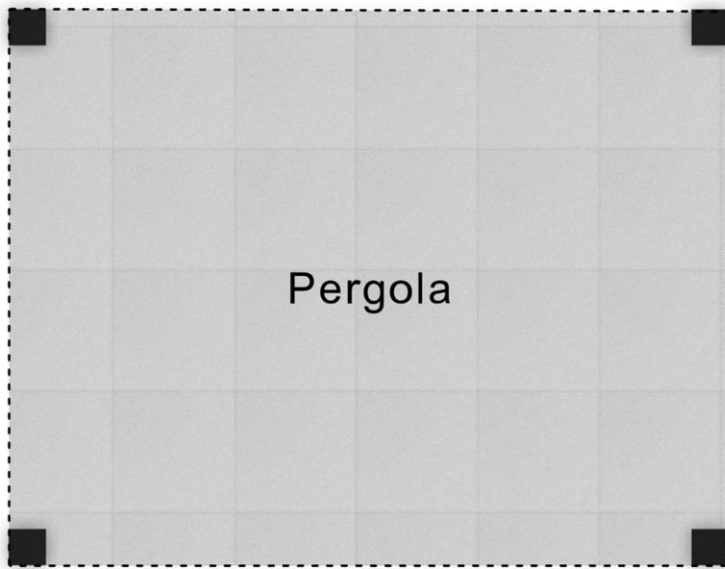


H v Andelstraat 31 - 3235 BJ Rockanje

**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

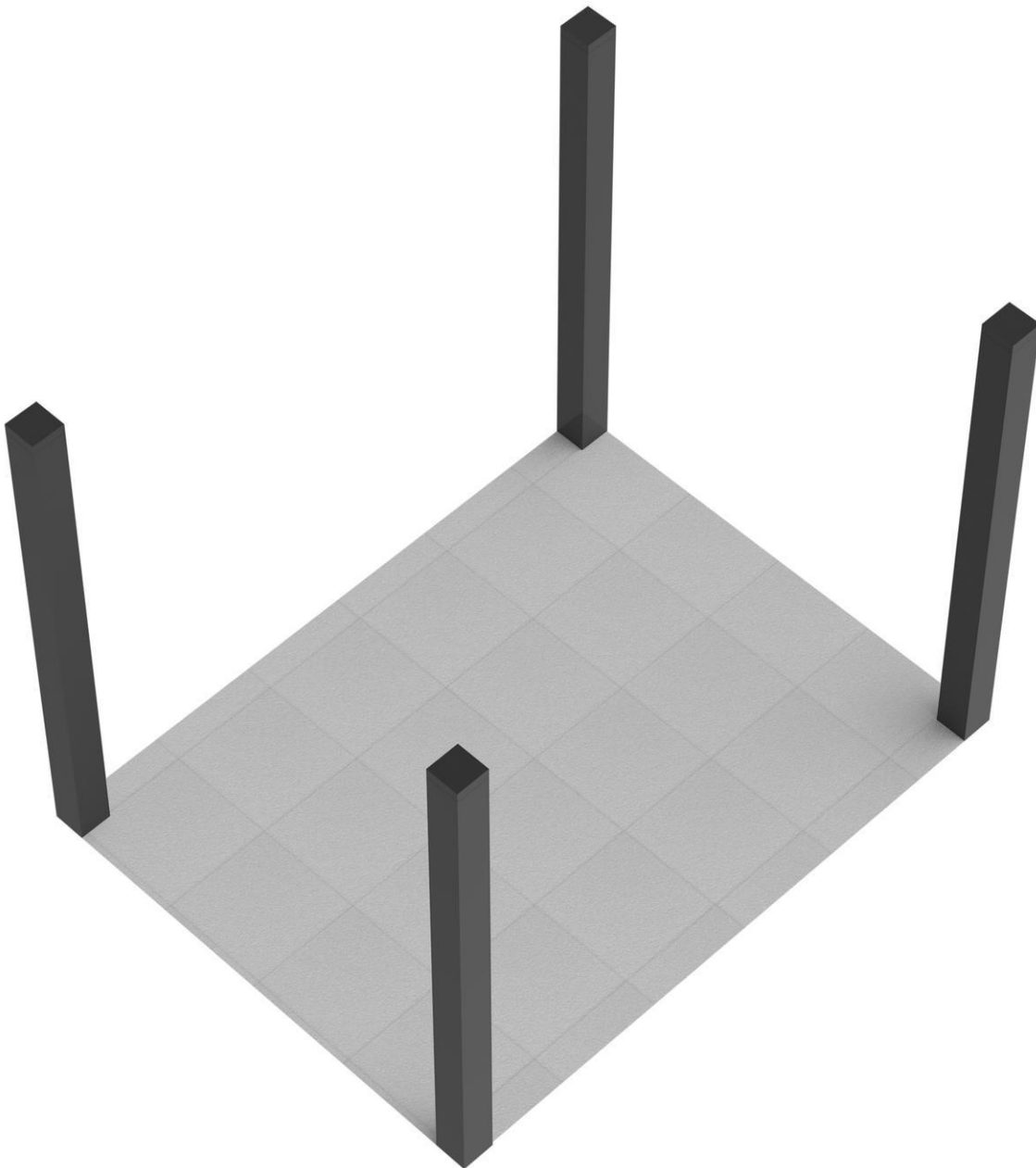
← 2.95 m →



↑  
2.28 m  
↓

## Pergola

## Plattegrond



H v Andelstraat 31 - 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

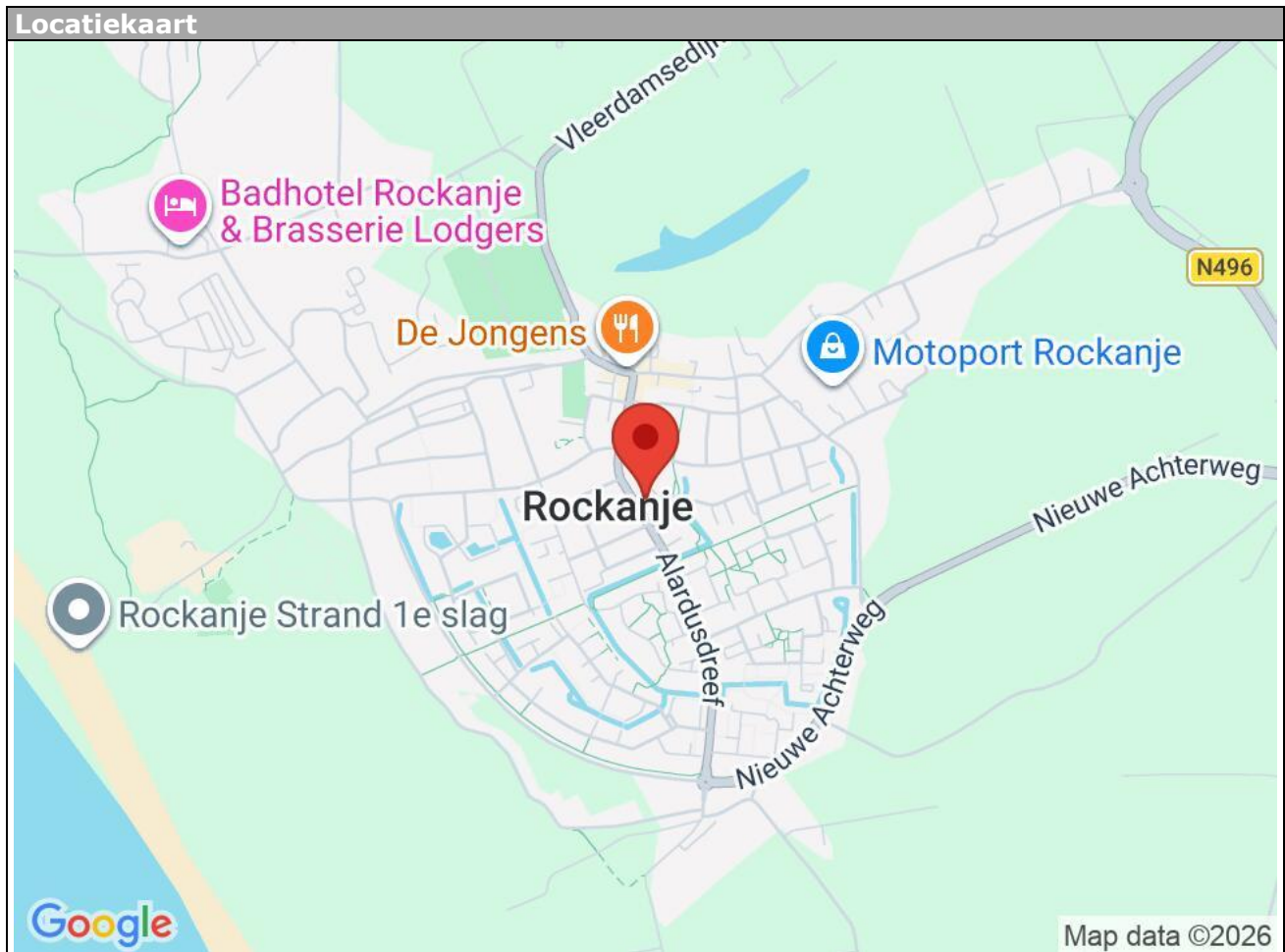
Adres	H v Andelstraat 31
Postcode / Plaats	3235 BJ Rockanje
Gemeente	Rockanje
Sectie / Perceel	C / 2887
Oppervlakte	227 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

H v Andelstraat 31 - 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 31
Postcode / plaats	3235 BJ Rockanje
Provincie	Zuid-Holland



H v Andelstraat 31 - 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)**