

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:

H v Andelstraat 31 - 3235 BJ Rockanje

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

- 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
- Funderingsrisico: Geen verhoogd risico (A, B of C)

Dit geldt wanneer het funderingstype geen verhoogd grondwatergerelateerd risico kent, wanneer een fundering aantoonbaar is hersteld of wanneer onderzoek uitwijst dat er geen risico aanwezig is. Deze uitkomst kan gebaseerd zijn op vastgestelde gegevens of op modelmatige uitgangspunten.

Bron: FunderMaps (KCAF / FunderConsult)

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.

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	Geschakelde woning
Bouwjaar	1970

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

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

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

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

Foto's



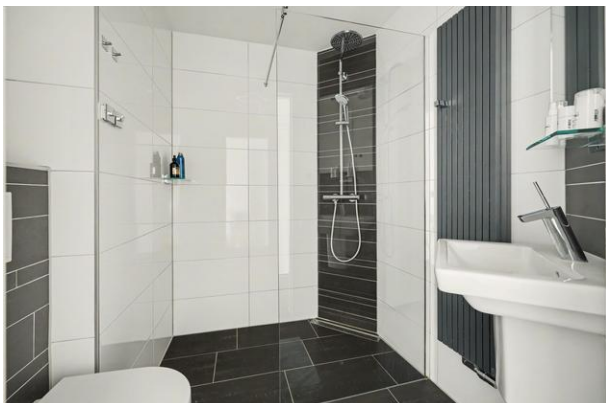
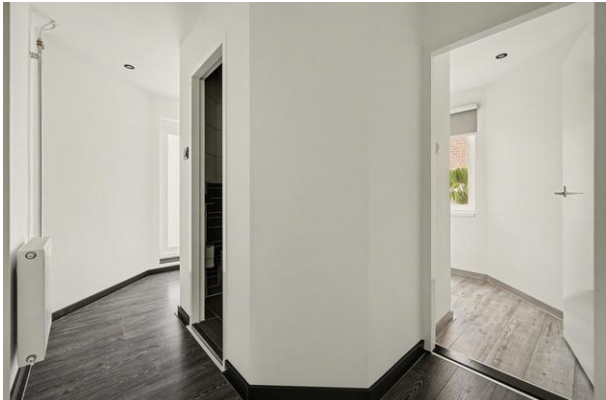
H v Andelstraat 31 - 3235 BJ Rockanje

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

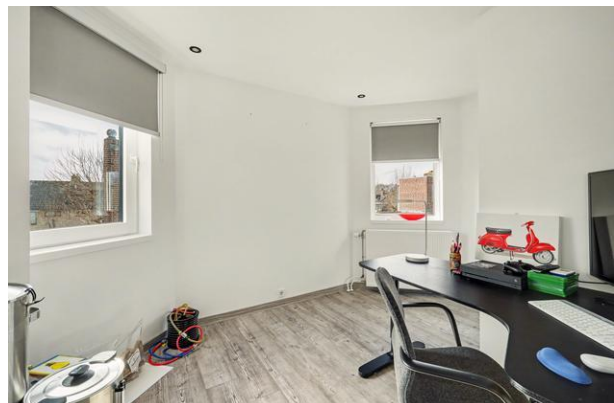
Foto's



Foto's



Foto's



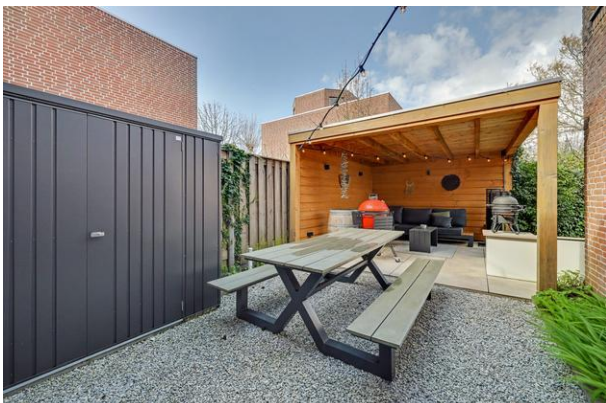
Foto's



H v Andelstraat 31 - 3235 BJ Rockanje

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

Foto's



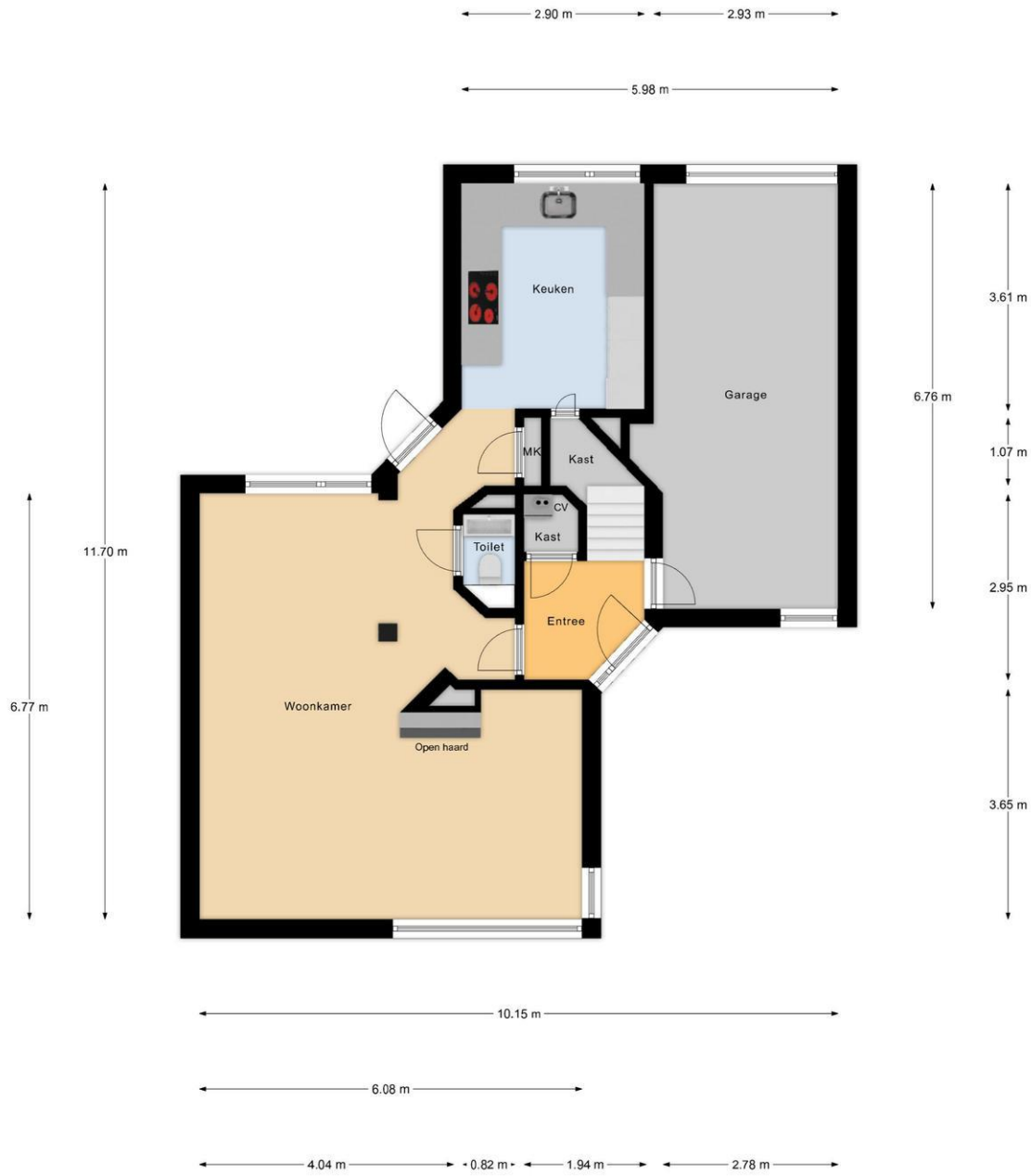
Foto's



H v Andelstraat 31 - 3235 BJ Rockanje

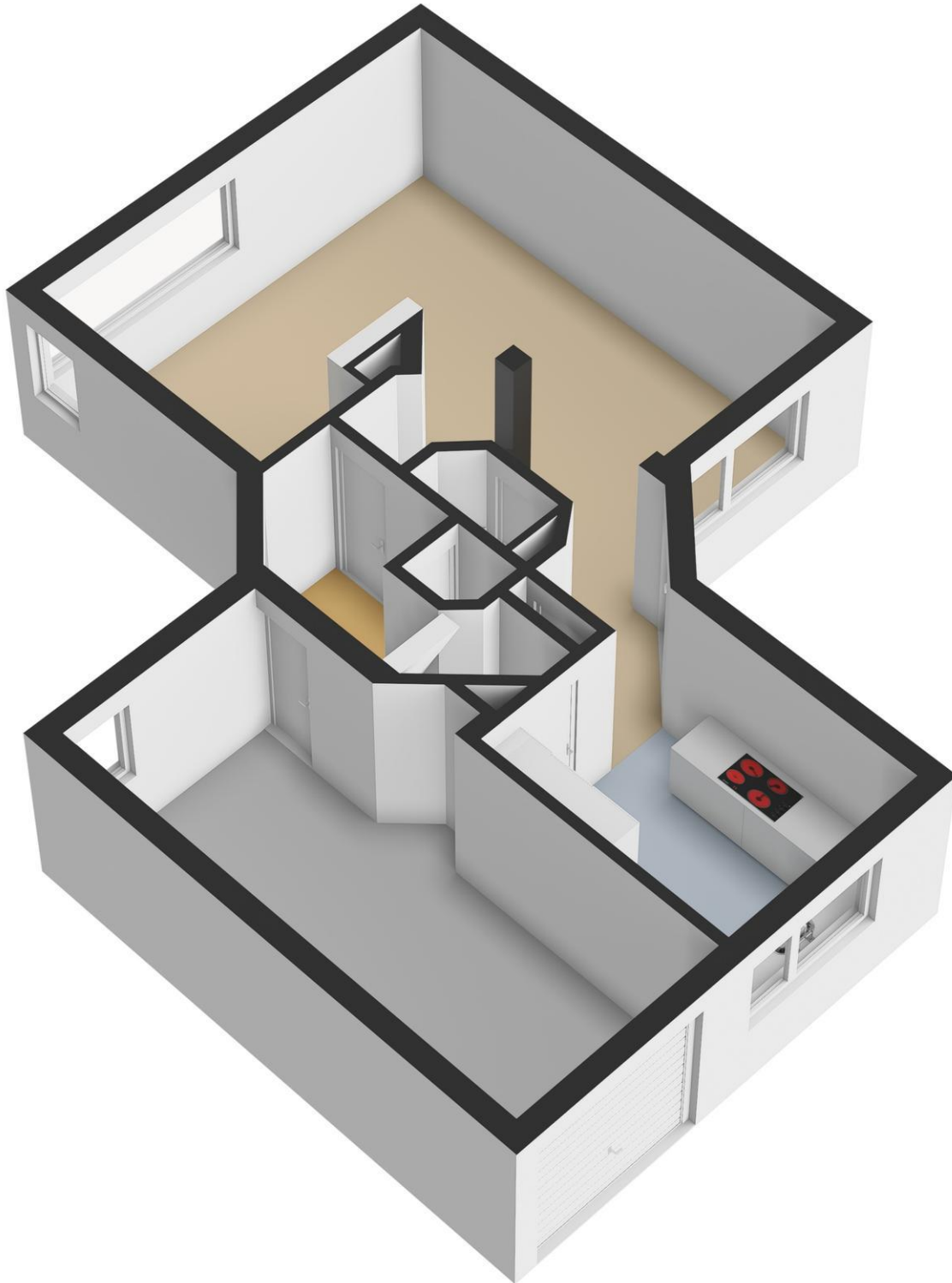
Klip & Van Wijk Makelaars
Dorpsweg 33
3235 AE, ROCKANJE
Tel: 0181-401022
E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl
www.kvwmakelaars.nl

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
www.kvwmakelaars.nl

Plattegrond

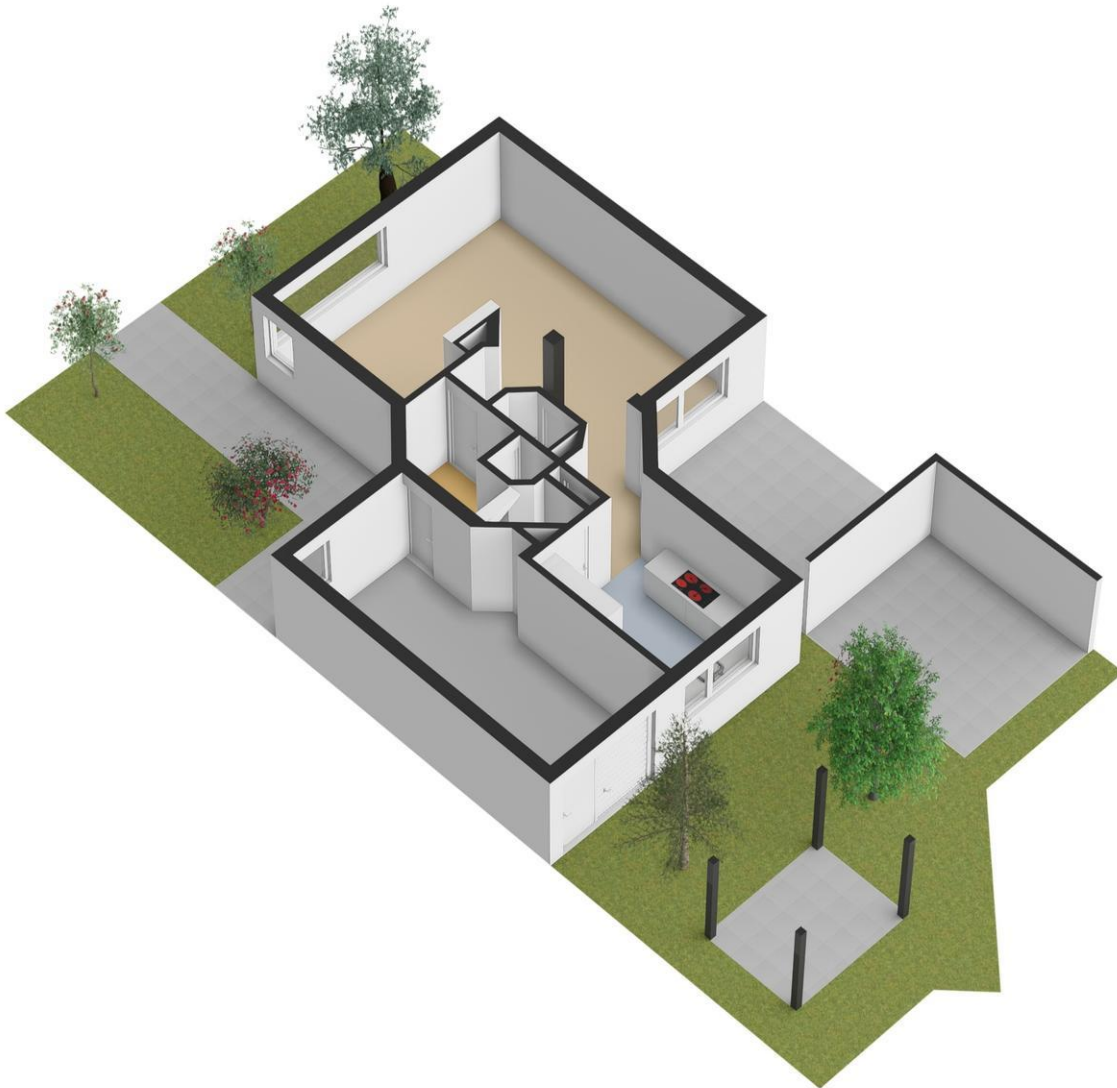


Begane Grond Tuin

H v Andelstraat 31 - 3235 BJ Rockanje

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

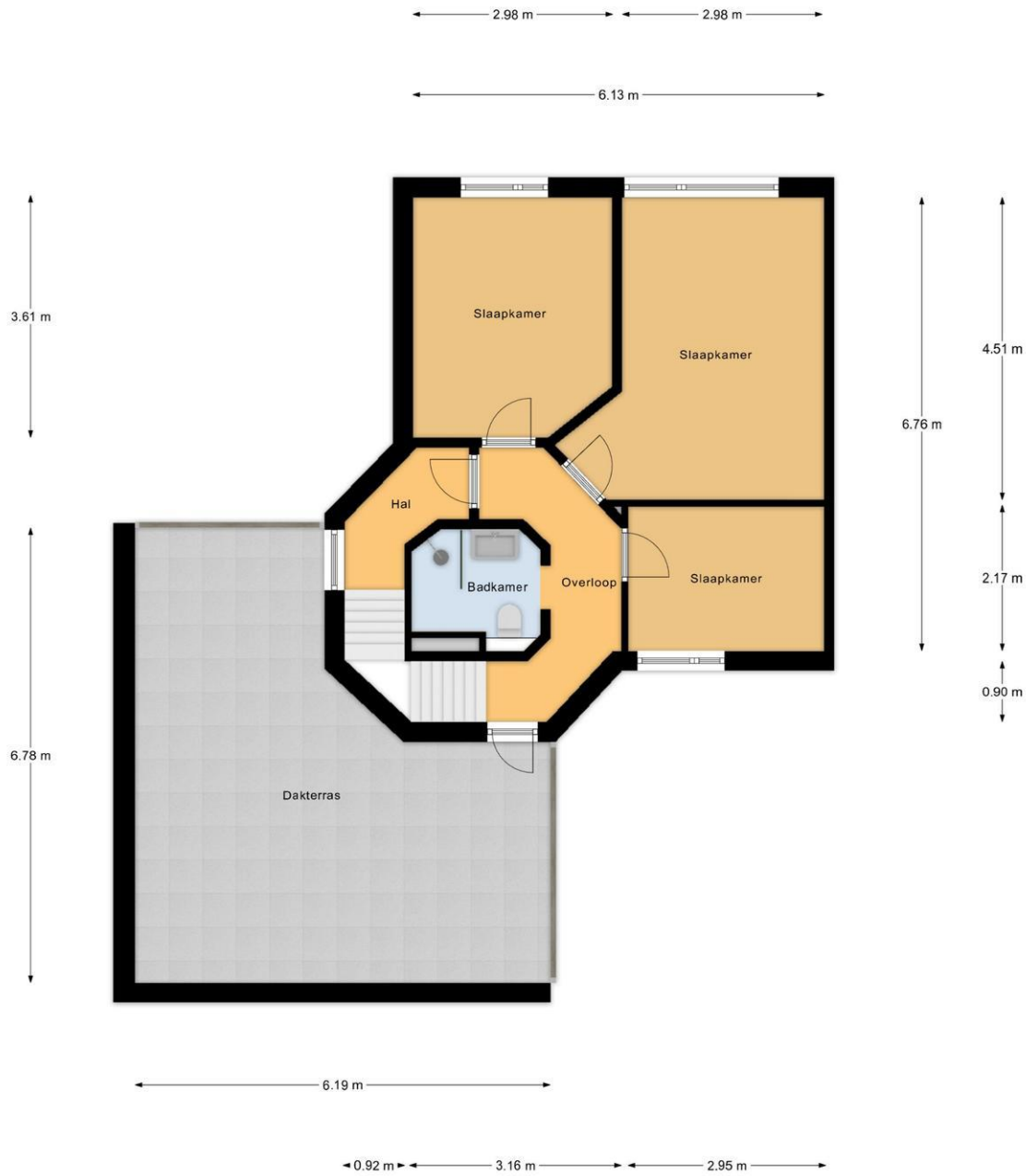
Plattegrond



H v Andelstraat 31 - 3235 BJ Rockanje

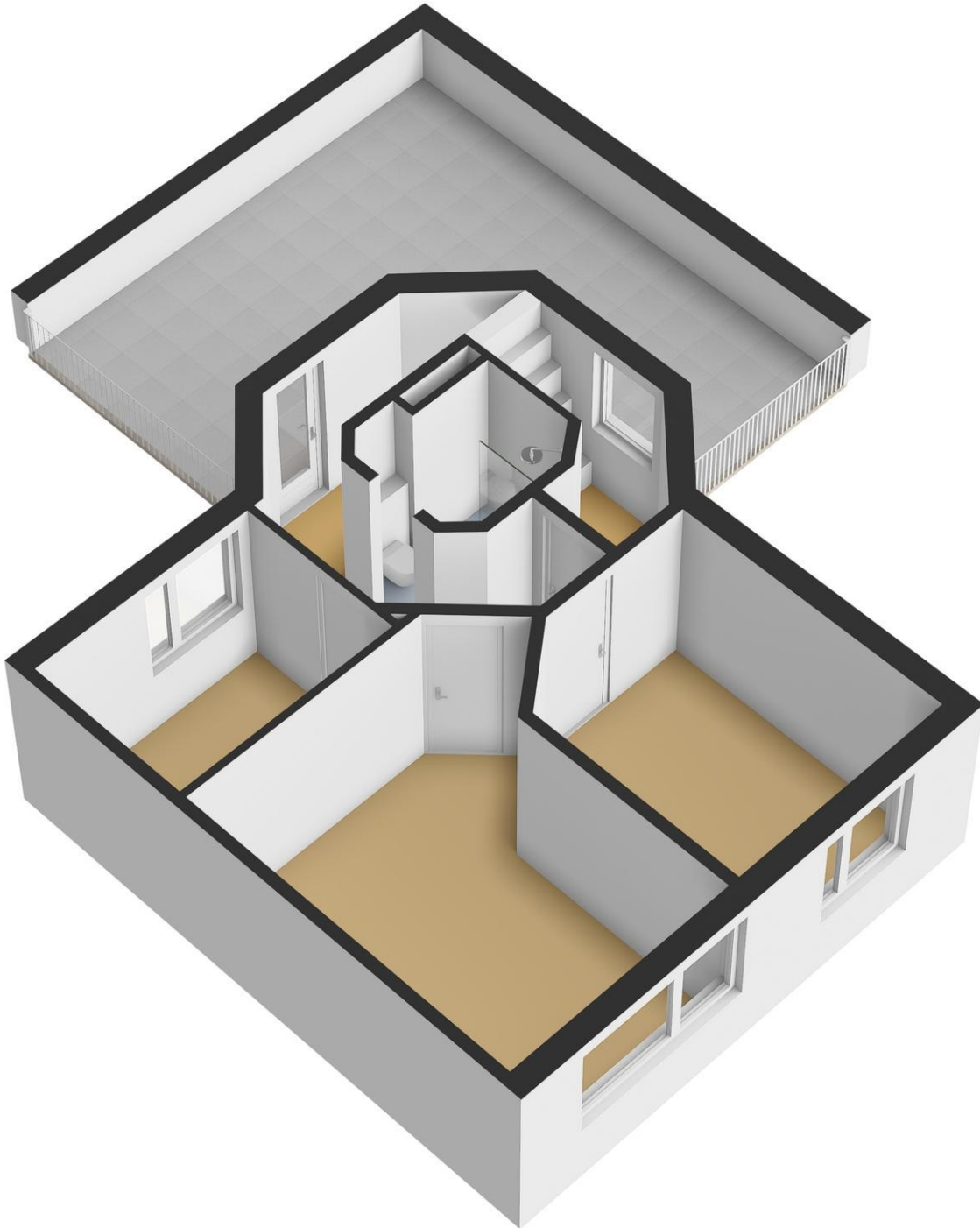
Klip & Van Wijk Makelaars
Dorpsweg 33
3235 AE, ROCKANJE
Tel: 0181-401022
E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl
www.kvwmakelaars.nl

Plattegrond



1e Verdieping

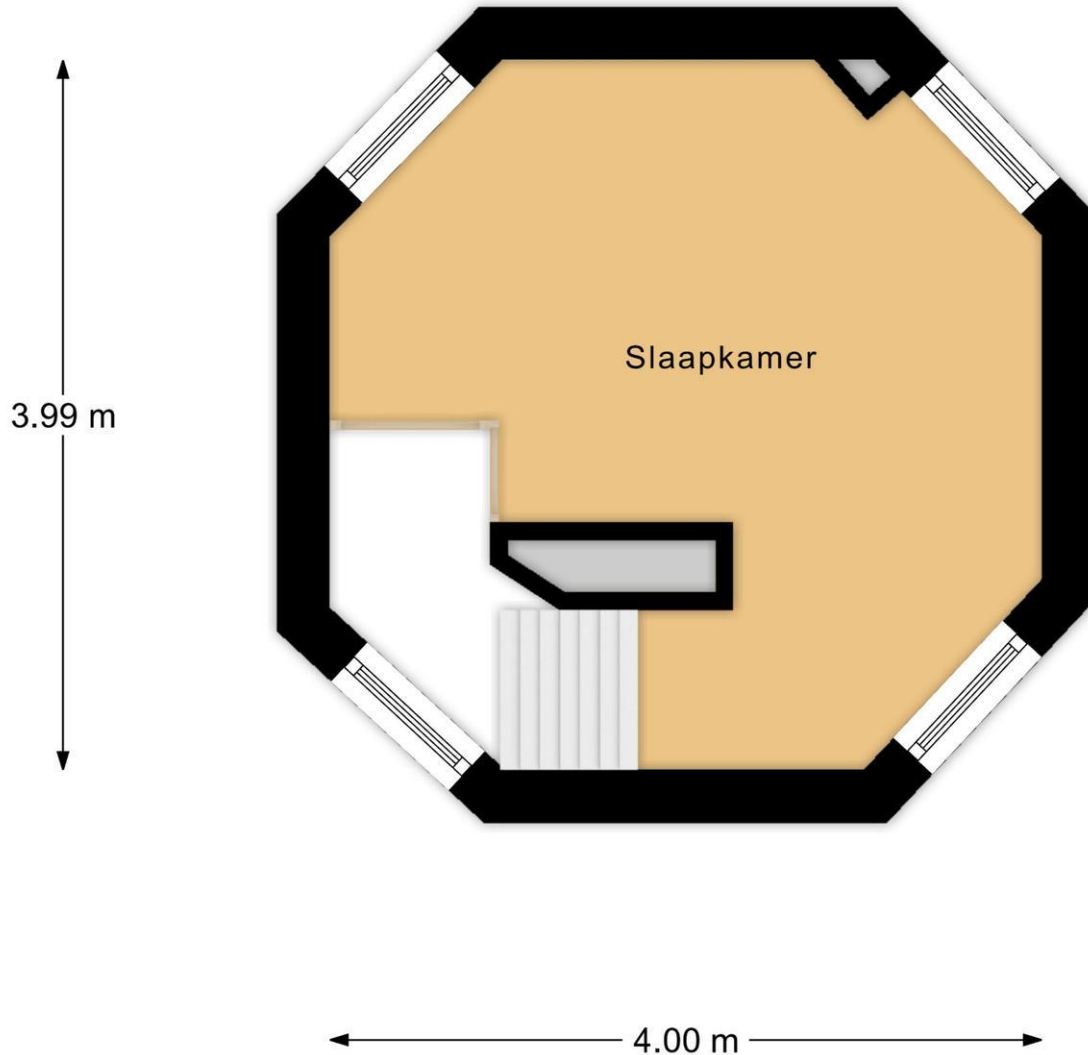
Plattegrond



H v Andelstraat 31 - 3235 BJ Rockanje

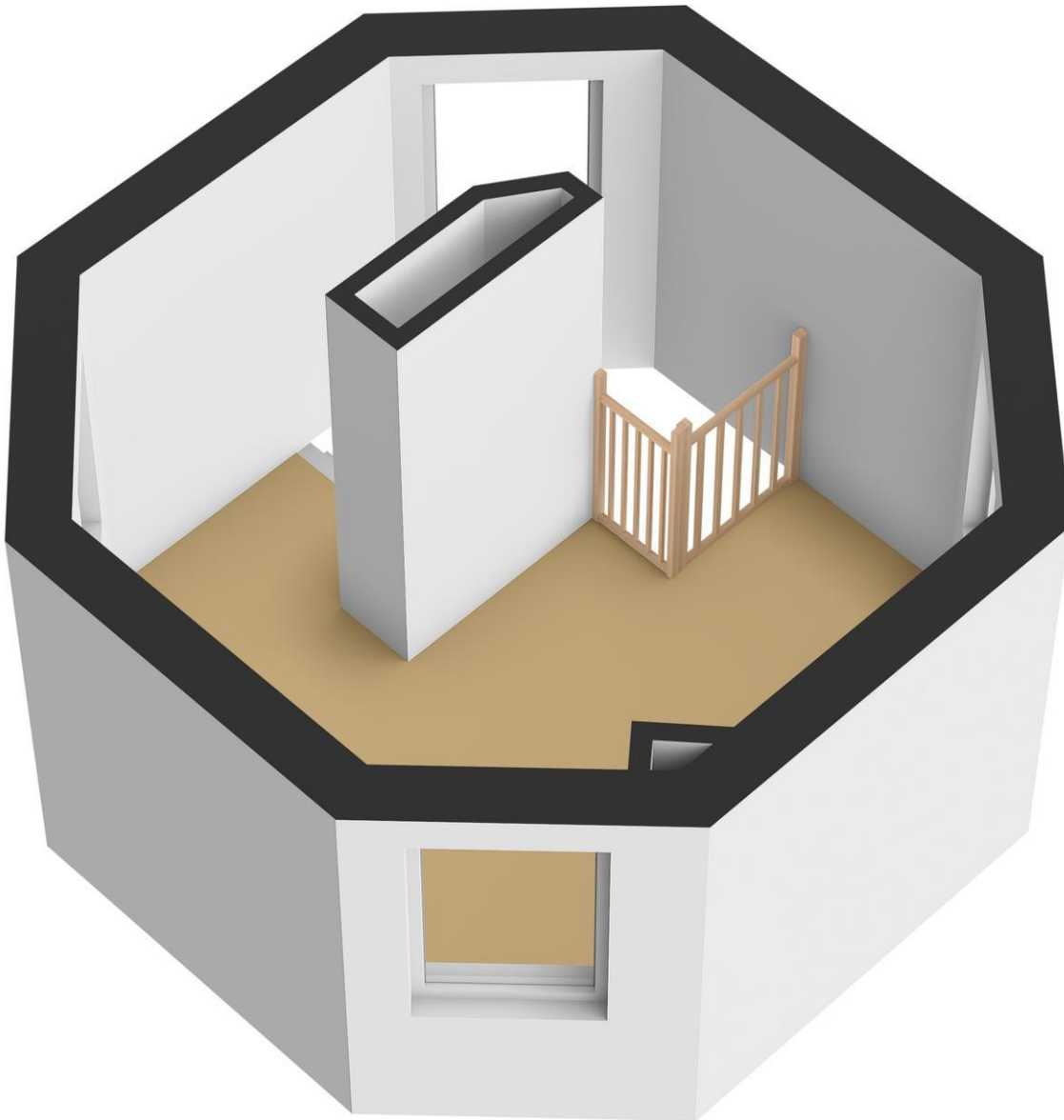
Klip & Van Wijk Makelaars
Dorpsweg 33
3235 AE, ROCKANJE
Tel: 0181-401022
E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl
www.kvwmakelaars.nl

Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond

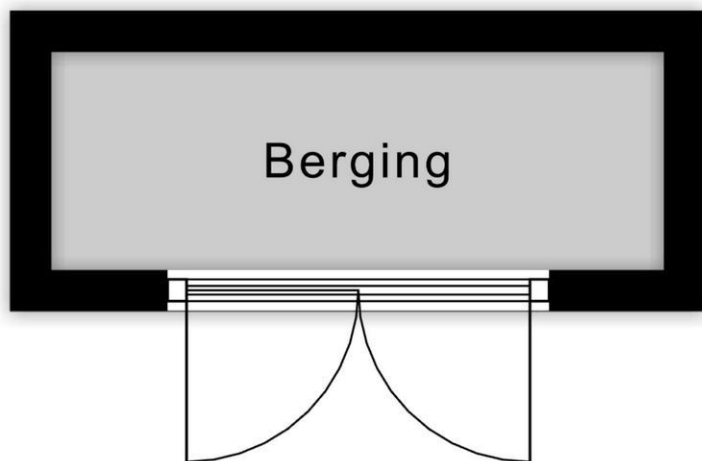


H v Andelstraat 31 - 3235 BJ Rockanje

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

Plattegrond

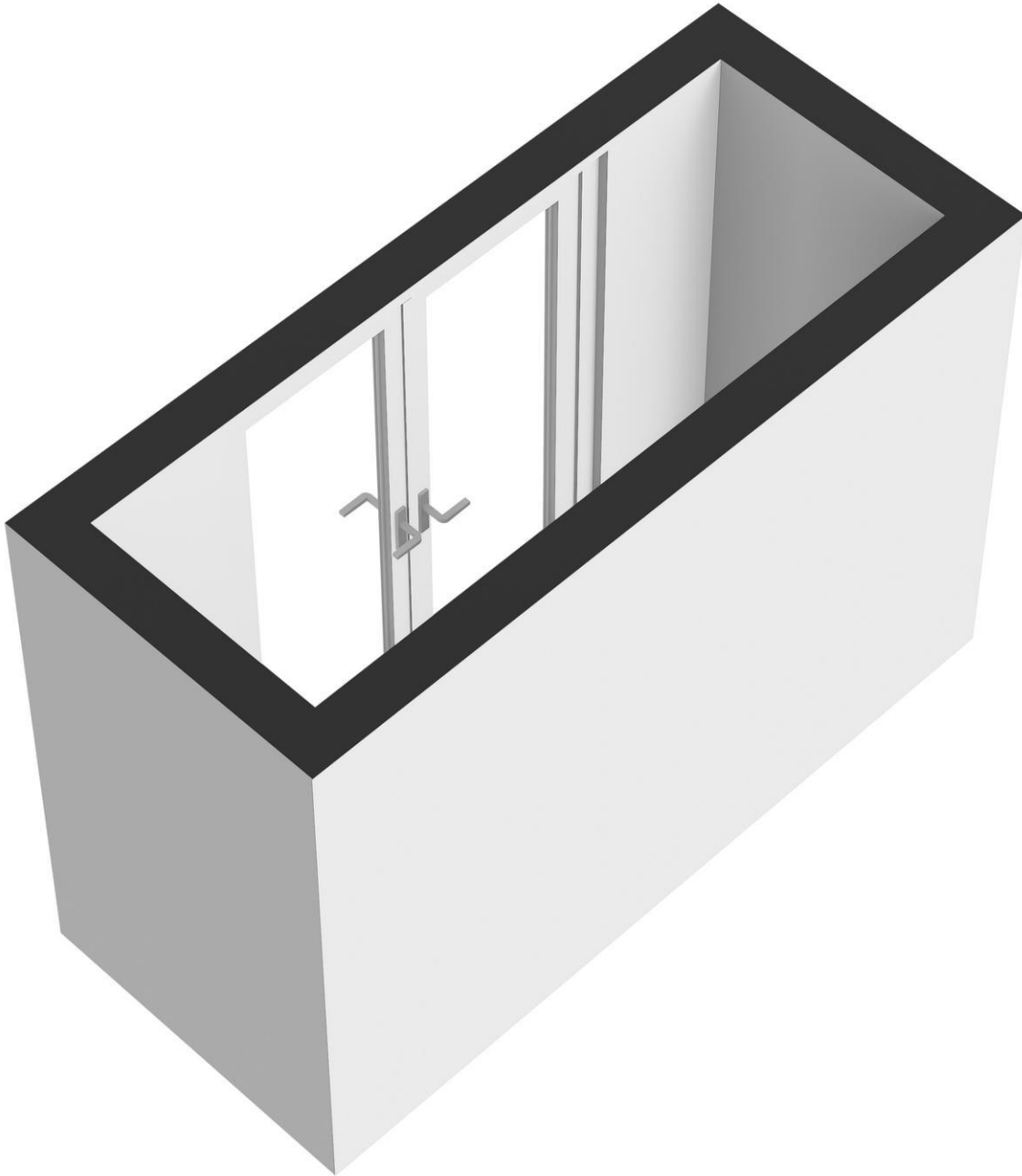
← 2.25 m →



↑
0.80 m
↓

Berging

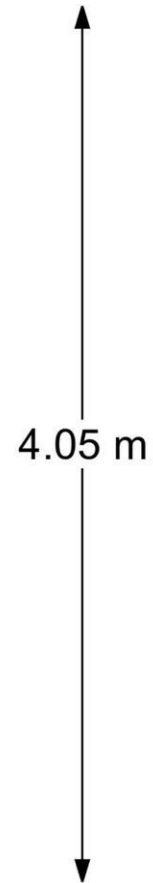
Plattegrond



H v Andelstraat 31 - 3235 BJ Rockanje

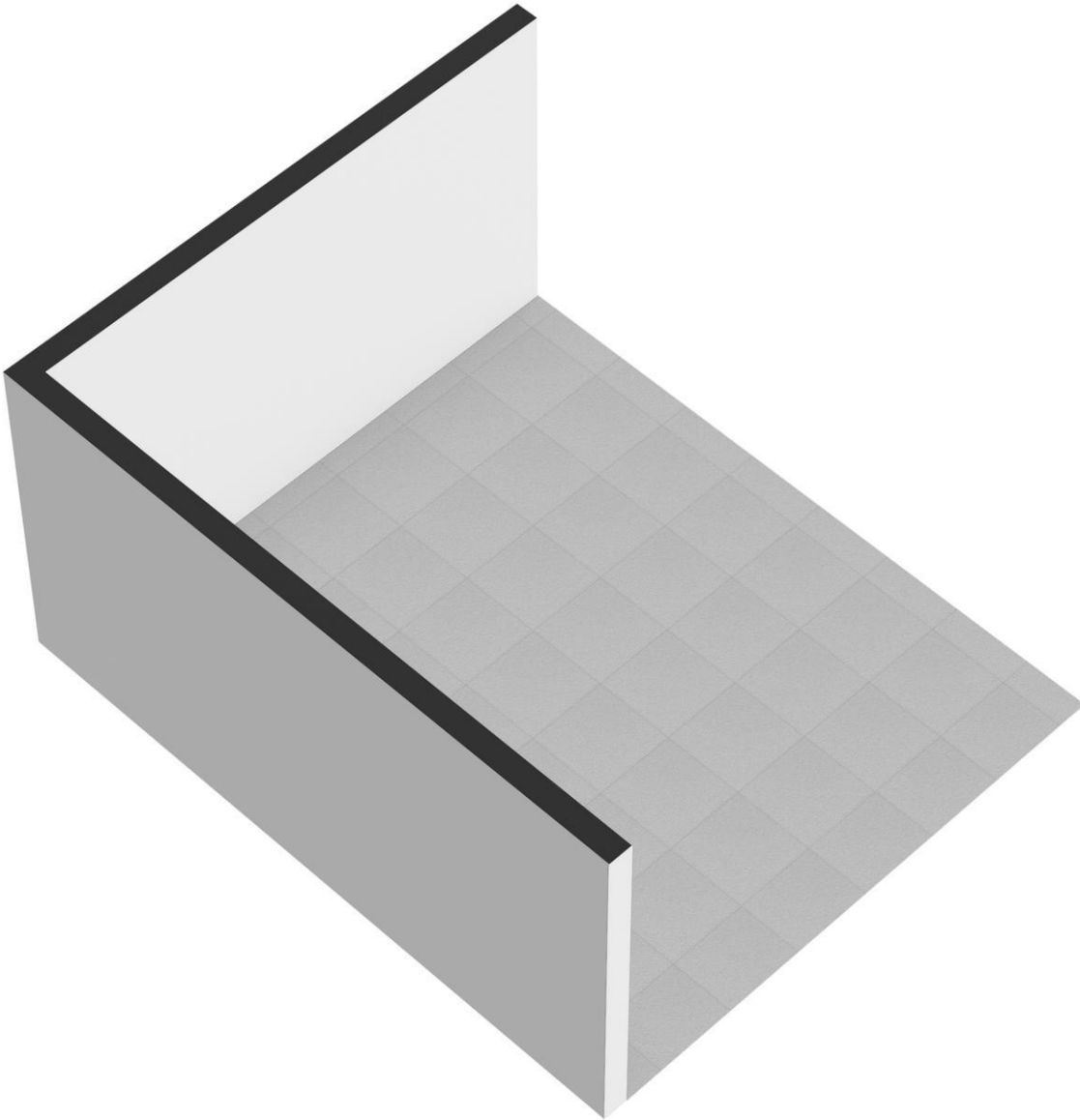
Klip & Van Wijk Makelaars
Dorpsweg 33
3235 AE, ROCKANJE
Tel: 0181-401022
E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl
www.kvwmakelaars.nl

Plattegrond



Overkapping

Plattegrond

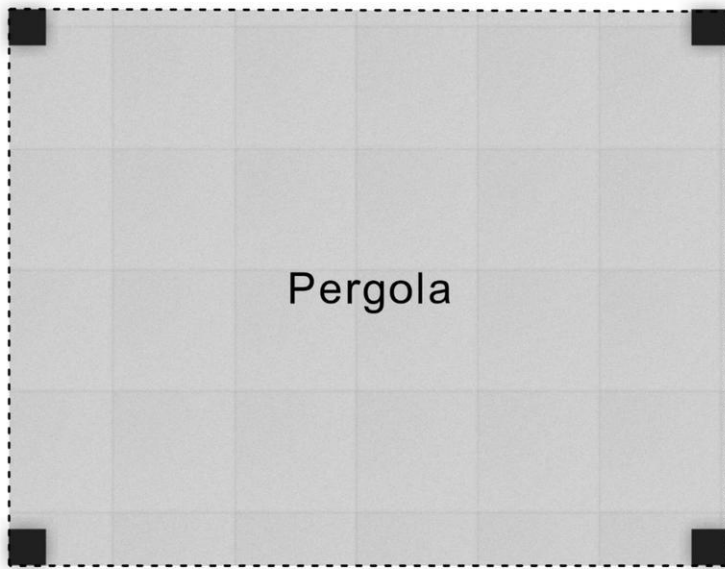


H v Andelstraat 31 - 3235 BJ Rockanje

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

Plattegrond

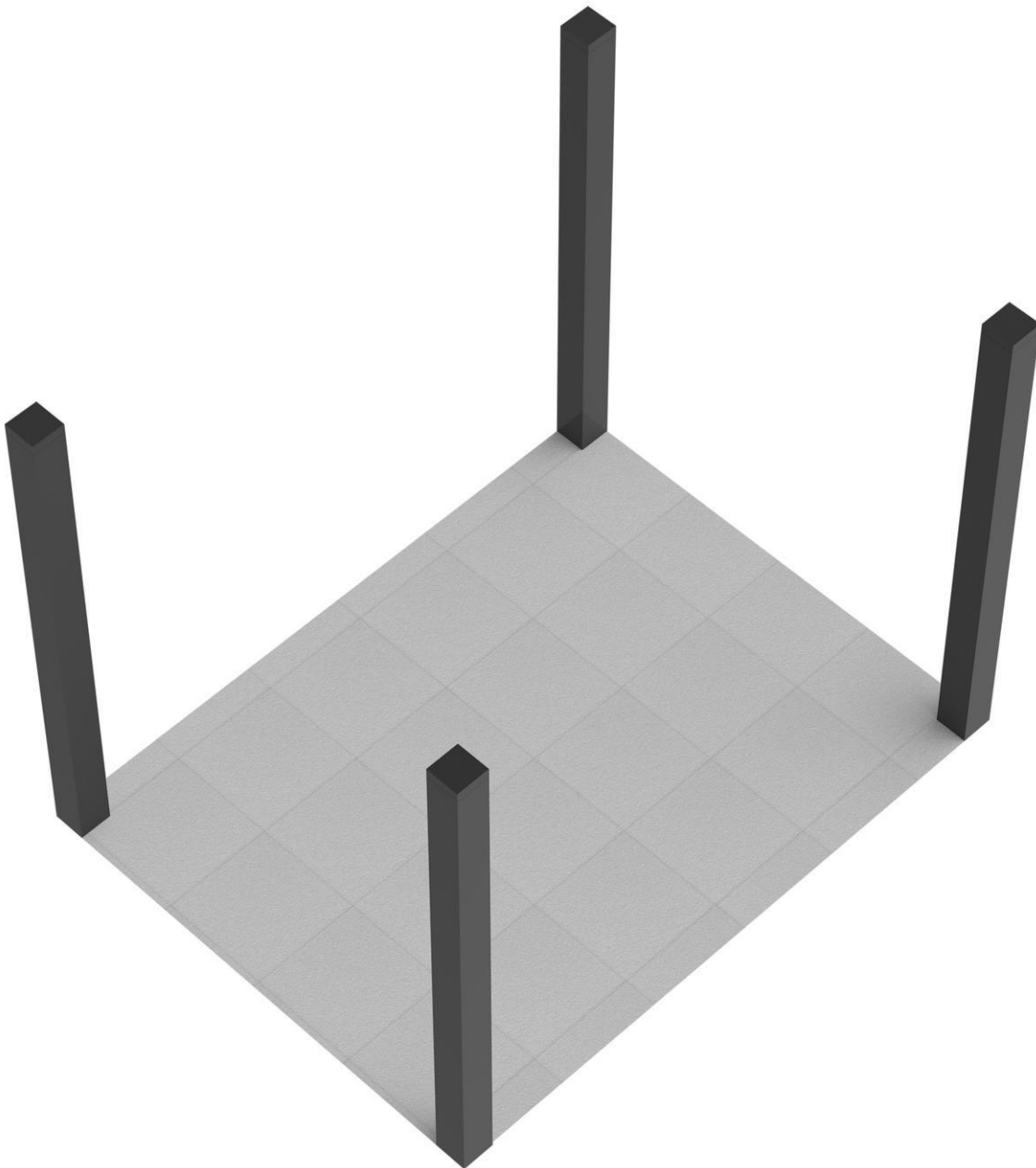
← 2.95 m →



↑
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
www.kvwmakelaars.nl



Kadastrale gegevens

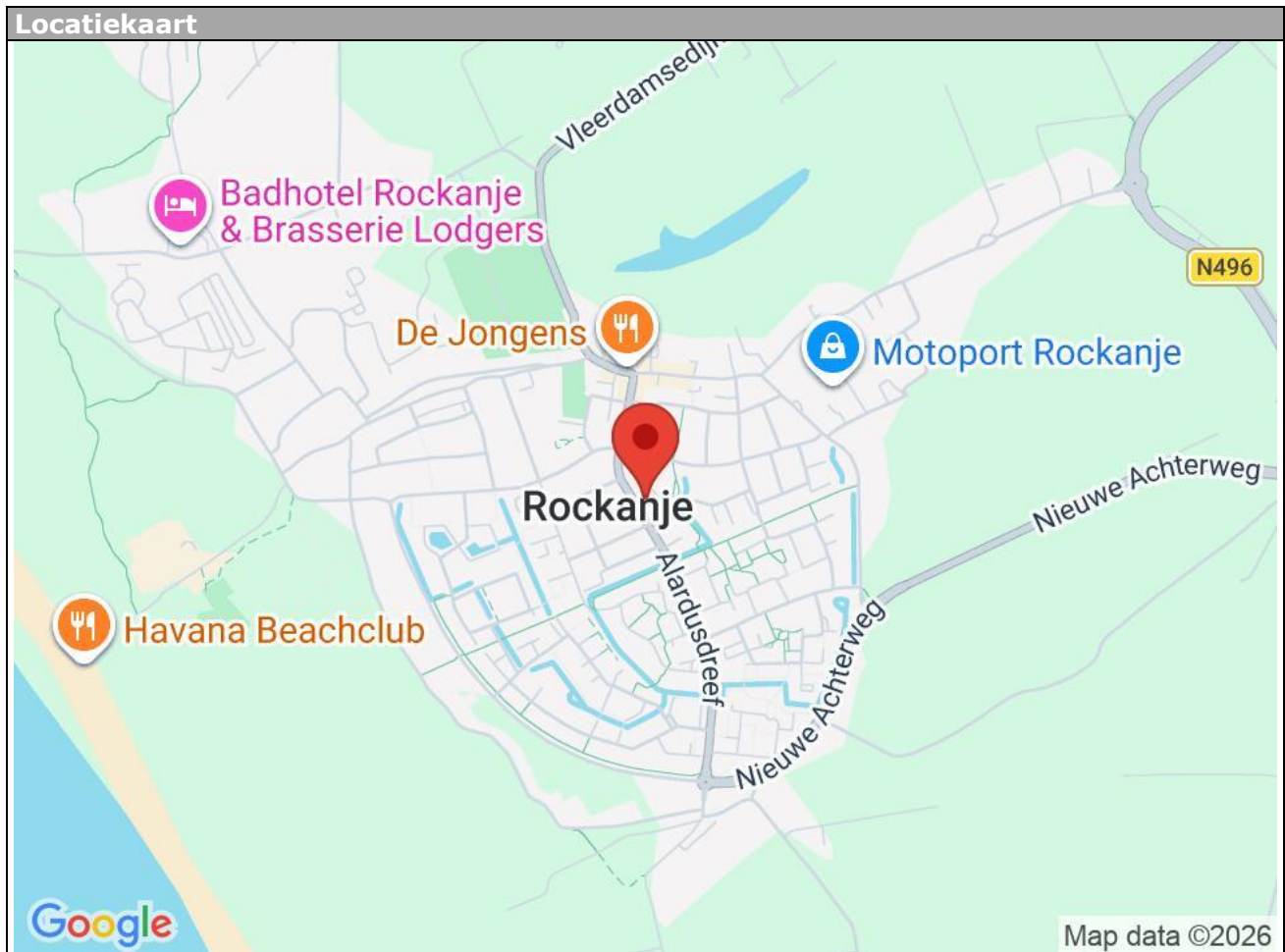
Adres	H v Andelstraat 31
Postcode / Plaats	3235 BJ Rockanje
Gemeente	Rockanje
Sectie / Perceel	C / 2887
Oppervlakte	227 m ²
Soort	Volle eigendom

H v Andelstraat 31 - 3235 BJ Rockanje

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