



Prunuslaan 3, 3235 VL Rockanje
Vraagprijs € 600.000,00 kosten koper

Omschrijving

Ben je op zoek naar een ruim en goed onderhouden familiehuis in badplaats Rockanje in een fraaie omgeving? Deze geschakelde tweekapper is zo'n woning met voldoende kamers, schuifpui, een uitbouw en heerlijke zonnige, geheel omsloten tuin op het zuiden! Gelegen nabij het centrum met onder meer de winkels, school, eettentjes en op loop-/fietsafstand van het strand. Deze rustige straat is breed en heeft veel groen: een gewilde locatie. De woning ligt gunstig en biedt veel privacy.

Indeling:

Begane grond:

De entree is volledig met plavuizen betegeld. Naast de voordeur is de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. In de entree zijn twee praktische kasten. Aan het einde van de entree is de volledig betegelde toiletruimte. Aan de linkerzijde is de toegang tot de woonkamer. Deze is in een L-vorm en heeft aan de tuinzijde een mooie hardhouten schuifpui. De tuin wordt zo een verlengstuk van de woonkamer. De woonkamer en werkkamer zijn voorzien van massief Afzelia parket. Aan de achterzijde is in 2002 een uitbouw gerealiseerd, waardoor een heerlijke, lichte en open keuken is ontstaan en heeft plavuizen. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur, een 10 L boiler en veel kastruimte. Aangrenzend aan de keuken is een deels ommuurde overkapping waar je zo de tuin in loopt. Achter deze overkapping is een luifel aanwezig; handig voor bijvoorbeeld opslag van tuinartikelen. In 2002 is aan de zijgevel een aanbouw gerealiseerd met een extra kamer, bijkeuken en berging. Deze kamer is ideaal als werk- of speelkamer. De bijkeuken heeft een werkblad, kasten, wasmachine- en drogeropstelling. Zowel aan de voor- als achterzijde van de berging/bijkeuken bevinden zich brede dubbele deuren zodat de tuin en voorzijde goed bereikbaar zijn. Vanuit de berging is toegang tot de zolderkamer met een vlizotrap. De hal en keuken zijn voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping:

De overloop heeft een ruime inbouwkast en geeft toegang tot drie slaapkamers en toegang tot de tweede verdieping met een dichte trap met daarvoor een schuifdeur. De master bedroom heeft een kamerbrede schuifkastenwand. Vanaf hier is tevens een extra kamer bereikbaar. Deze ligt boven de uitbouw aan de zijkant. Deze extra kamer heeft een dakkapel en bergruimte met mogelijkheid tot wateraansluiting. Aan de voorzijde en achterzijde bevinden zich de twee andere slaapkamers met veel lichtinval. De volledig betegelde badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, douche en tweede toilet, designradiator en heeft natuurlijke en mechanische ventilatie.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping heeft een overloop met dakkapel. Op de overloop vind je de HR-combiketel van 2008 (Intergas) en een vaste kast. Hier is ook nog een 2e afvoermogelijkheid voor een wasmachine. De vierde slaapkamer is ruim, en heeft veel lichtinval door de ramen aan de zijkant en de dakkapel aan de achterzijde. De slaapkamer heeft een wastafel en veel diepe kastruimte achter schuifdeuren. Zowel deze kamer als de overloop van deze verdieping, hebben een geïsoleerde vliering met verlichting, toegankelijk via luiken in het plafond.

Tuin/Buiten:

De heerlijke zonnige tuin heeft meerdere terrassen, is voorzien van beplanting en heeft 2 overkappingen. Bij de achtergevel is een groot zonnescerm. Aan de voorzijde is een fleurige tuin en parkeergelegenheid op de brede oprit op eigen terrein.

Algemeen:

- Bouwjaar 1970
- Energielabel B
- Gebruiksoppervlakte wonen: 160 m²
- Nieuwe dak(pannen) en geïsoleerd in 2024 aan zowel voor- en achterzijde
- Vernieuwde dakkapel zolder
- Nieuwe dakgoten en dakbakken 2017 voor en achter
- De aanbouw van de keuken, luifel erachter en de aanbouw aan de zijkant van de woning, zijn onderheid en gebouwd in 2002

- Kunststof kozijnen met horren op de verdiepingen en begane grond voorzijde
- Beneden achter (tuinzijde) hardhouten kozijnen
- Voordeur woning en dubbele deuren berging hardhout
- 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: € 600.000,-- 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 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1971

Maten object	
Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	639 m ³
Perceel oppervlakte	260 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	160 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Schuifpui, Glasvezel kabel
Keurmerken	Energie Prestatie Advies
Schuur / berging	Inpandig
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, HR-glas, HR+ glas, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
C.V.-ketel	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2008, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.200
Tuin breedte (cm)	750
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Zuid
Kwaliteit	Normaal

Foto's



Prunuslaan 3 - 3235 VL 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



Foto's



Foto's



Prunuslaan 3 - 3235 VL Rockanje

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

Foto's



Prunuslaan 3 - 3235 VL Rockanje

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

Foto's



Prunuslaan 3 - 3235 VL Rockanje

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

Plattegrond

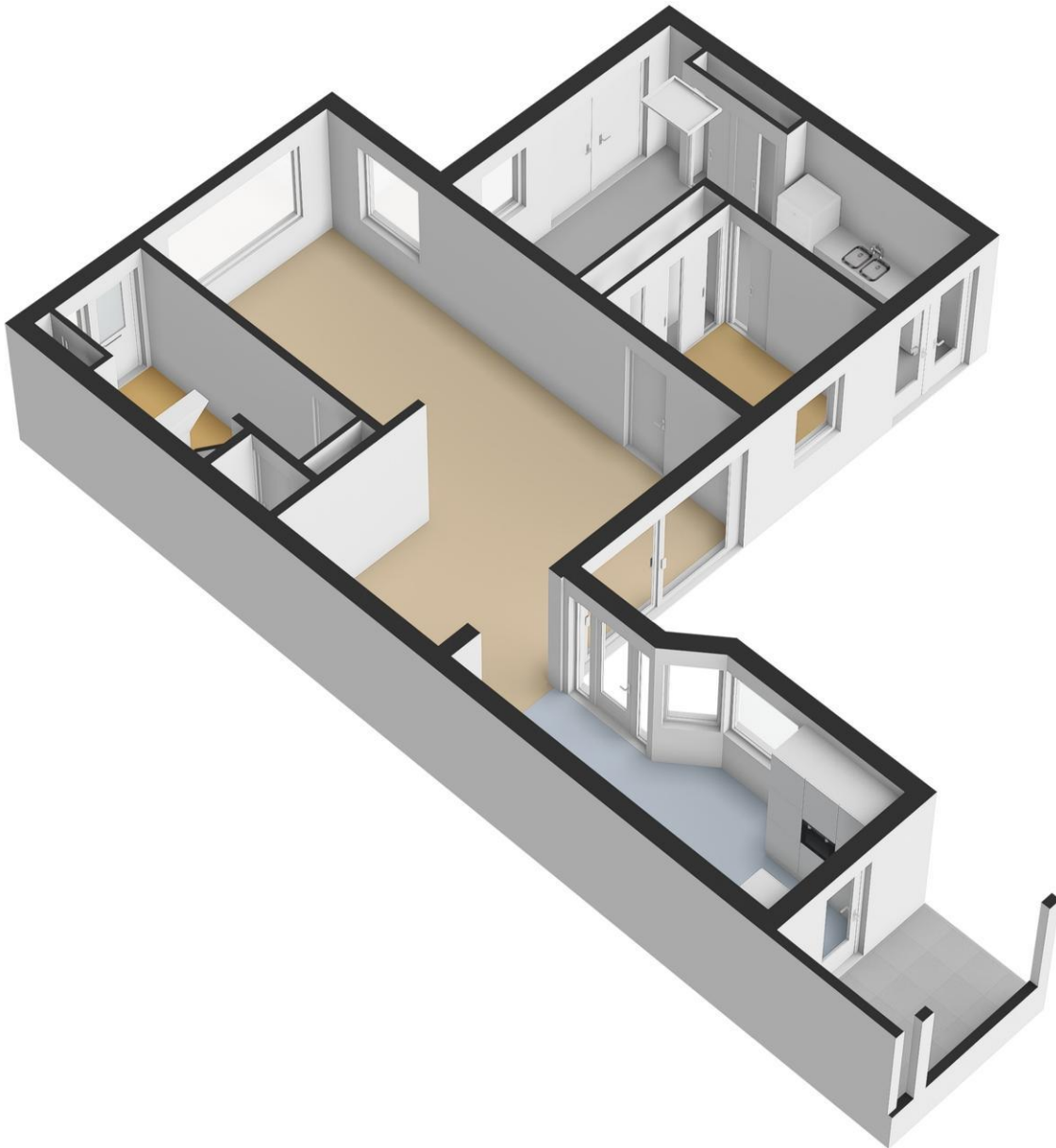


Begane Grond

Prunuslaan 3 - 3235 VL Rockanje

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

Plattegrond



Prunuslaan 3 - 3235 VL Rockanje

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

Plattegrond

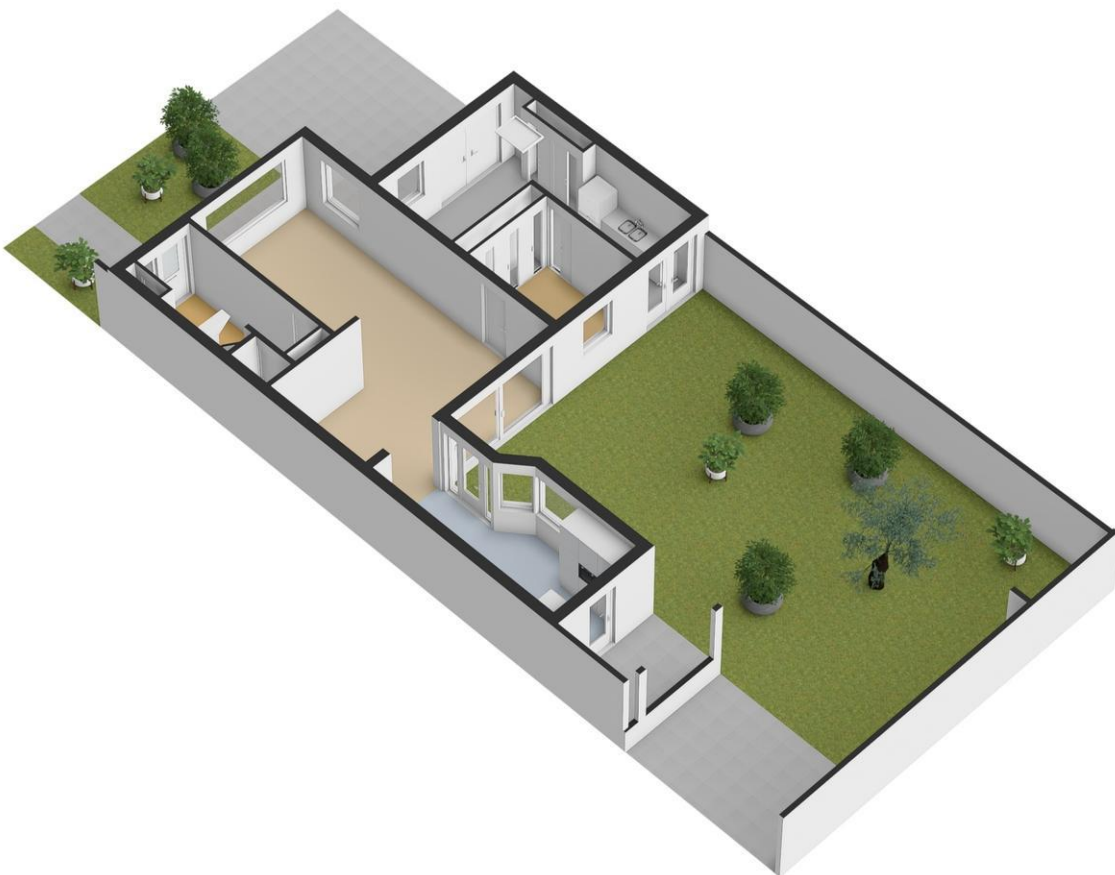


Begane Grond Tuin

Prunuslaan 3 - 3235 VL Rockanje

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

Plattegrond



Prunuslaan 3 - 3235 VL Rockanje

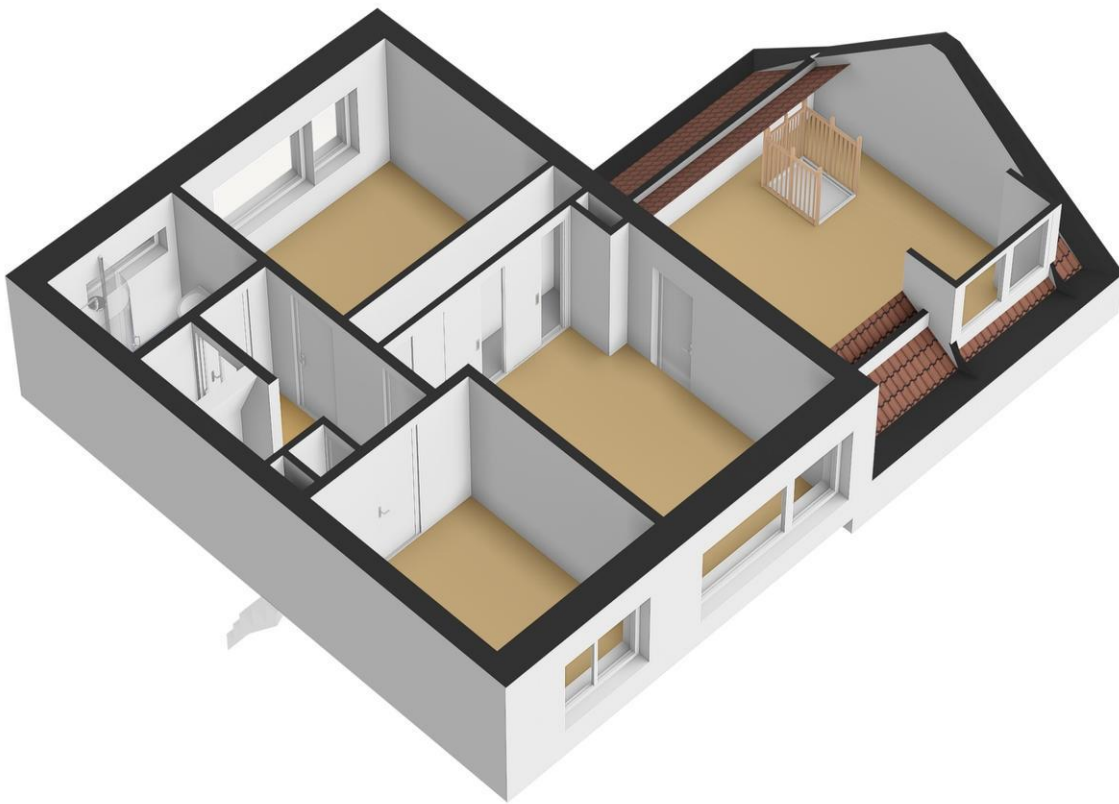
Klip & Van Wijk Makelaars
Dorpsweg 33
3235 AE, ROCKANJE
Tel: 0181-401022
E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl
www.kvwmakelaars.nl

Plattegrond



1e Verdieping

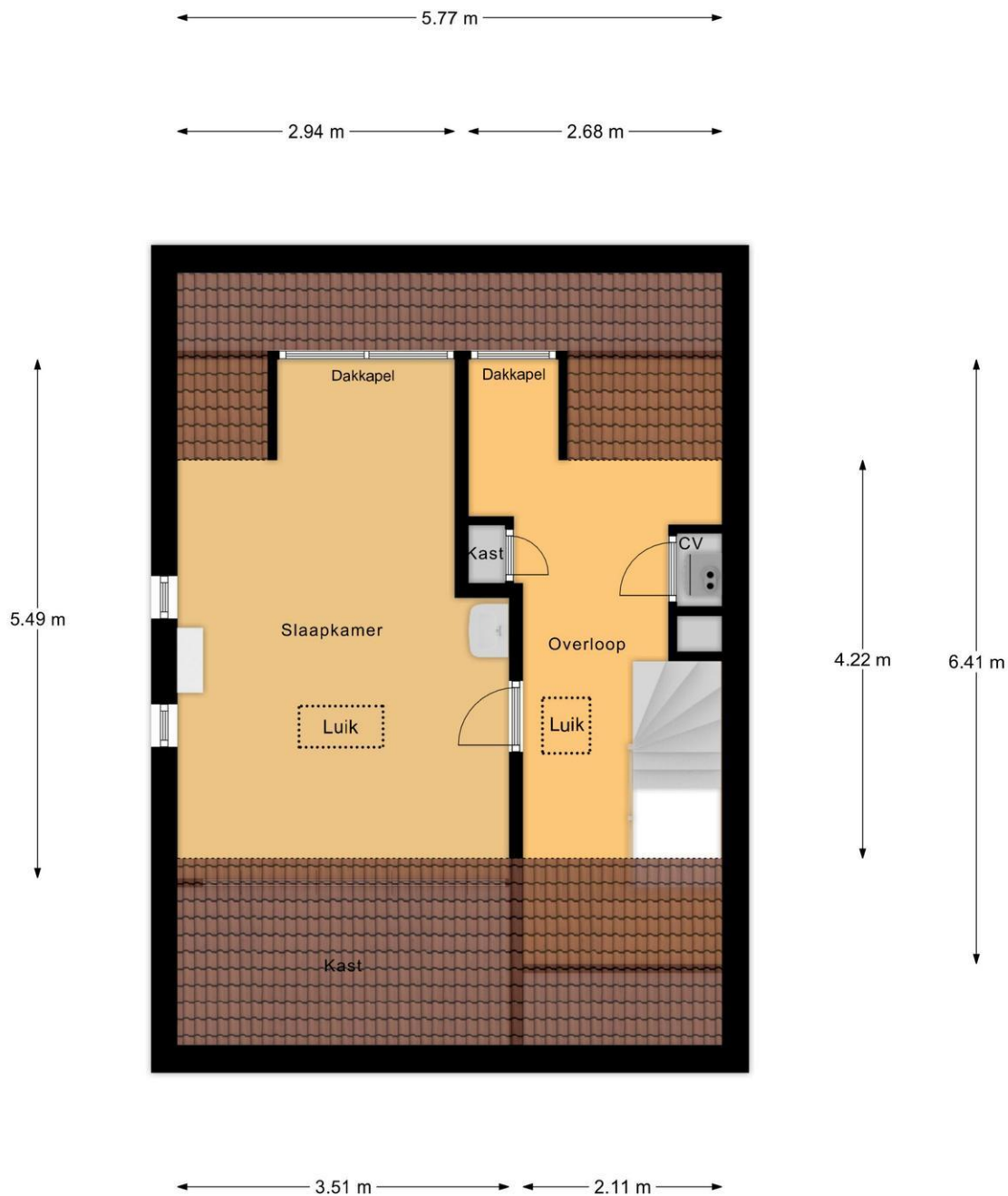
Plattegrond



Prunuslaan 3 - 3235 VL Rockanje

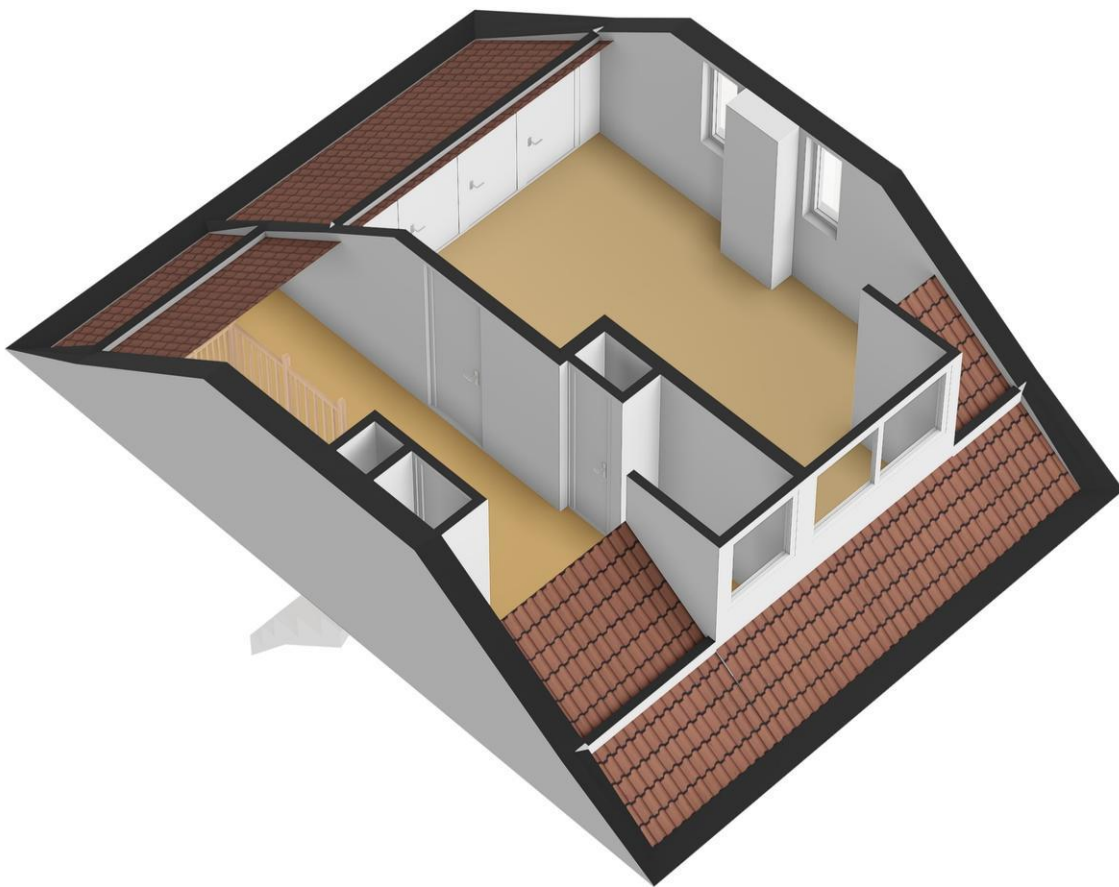
Klip & Van Wijk Makelaars
Dorpsweg 33
3235 AE, ROCKANJE
Tel: 0181-401022
E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl
www.kvwmakelaars.nl

Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond



Prunuslaan 3 - 3235 VL Rockanje

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



Kadastrale gegevens

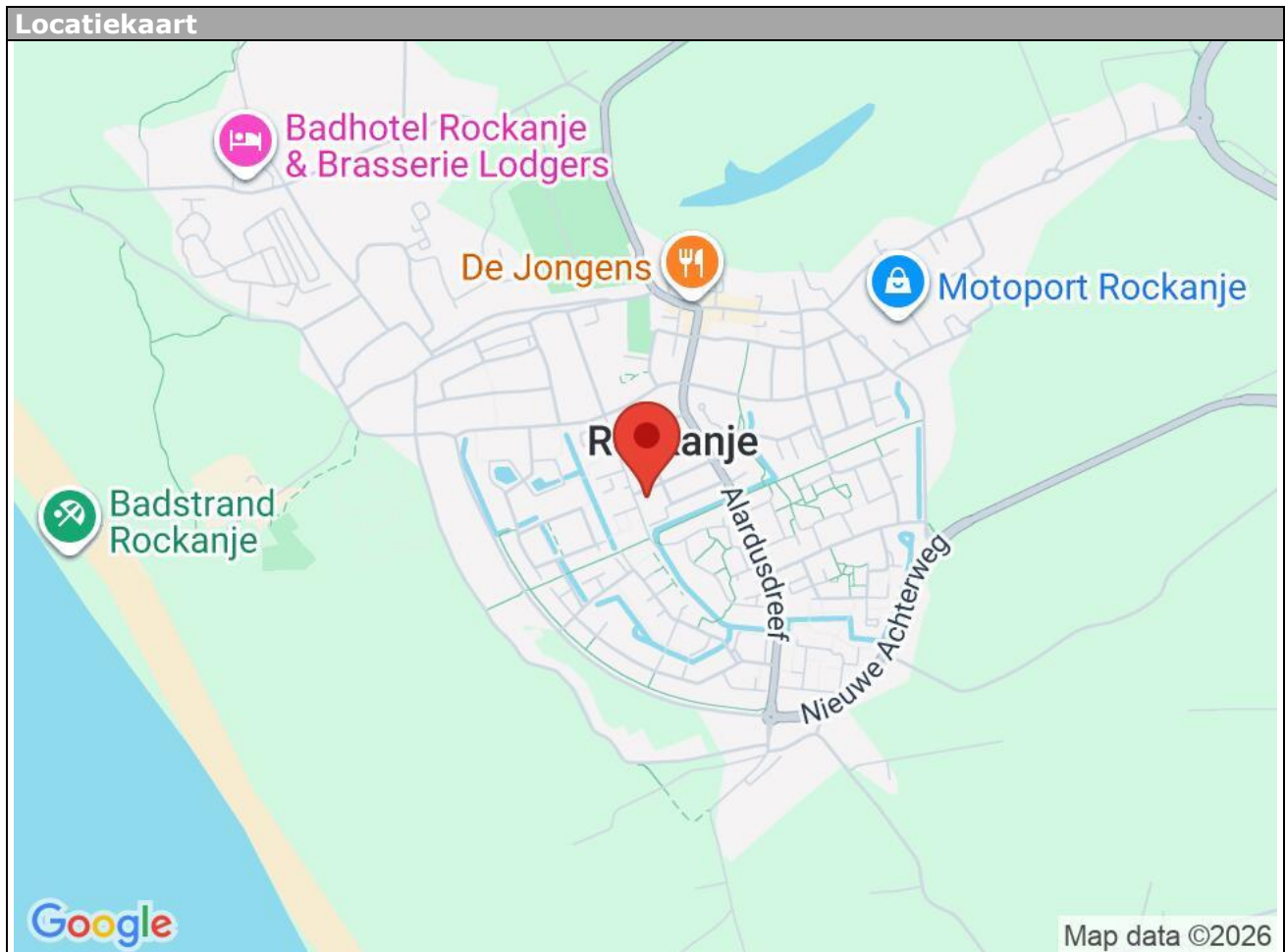
Adres	Prunuslaan 3
Postcode / Plaats	3235 VL Rockanje
Gemeente	Rockanje
Sectie / Perceel	C / 3033
Oppervlakte	260 m ²
Soort	Volle eigendom

Prunuslaan 3 - 3235 VL 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	Prunuslaan 3
Postcode / plaats	3235 VL Rockanje
Provincie	Zuid-Holland



Prunuslaan 3 - 3235 VL 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