



Olmenhorst 10, 3235 VJ Rockanje

Vraagprijs € 575.000,00 kosten koper



Omschrijving

Omschrijving

Wat een bijzondere en leuke woning is dit!

Kent u het sprookje van Rapunzel en de toren? Uw haar zal misschien iets minder lang zijn dan dat van Rapunzel, maar u zult zich zeker van koninklijke bloede wanen wanneer u of uw kinderen 's ochtends wakker worden in de torenkamer!

Natuurlijk heeft deze woning meer te bieden dan alleen de bijzondere architectuur: een garage, parkeerplaats op eigen grond en de rustige ligging nabij het centrum en school maken het sprookje compleet.

Strand en duingbied op loopafstand.

Begane grond:

Deze speelse woning is gecentraliseerd rond de toren in het midden, vanuit de hal met toilet heeft u toegang tot de verschillende vertrekken: De ruime hoekvormige woonkamer met open haard is heerlijk licht en de schuifpui geeft toegang tot de rondom gelegen tuin. Aan de andere zijde treft u de keuken met ruime bergkast en U-vormige keukenopstelling voorzien van koel-vriescombinatie, oven, magnetron, Quooker en inductie kookplaat met ingebouwde afzuiging. Zowel de woonkamer als de hal en keuken zijn voorzien van vloerverwarming. Uw auto (of koets) kunt u op eigen grond parkeren, of in de garage stallen. Rondom de woning ligt een grote tuin. Omdat dit de laatste woning in de rij betreft heeft u ook een extra zijtuin, hierdoor is er altijd een plekje in de zon of de schaduw te vinden.

1e etage:

In het midden van de woning treft u de badkamer met 2e toilet, wastafel en een ruime douche. Verder treft u maar liefst 3 kamers en een serre op deze etage waarvan er 1 toegang geeft tot een royaal dakterras op het zonnige Zuidwesten.

2e etage: Geschikt voor prinsen, prinsessen, of mensen die gewoon rustig willen wonen / werken treft u hier de kamer boven in de toren. Vanuit deze kamer met leuk zicht aan alle kanten overziet u uw landgoed en de omliggende omgeving.

Bijzonderheden:

- Geen standaard woning.
- Parkeerplaats op eigen grond + garage.
- Voor- zij- en achtertuin.
- School, speeltuin, winkels en strand op loopafstand.
- Autoluwe omgeving.
- Dak in 2025 vernieuwd en geïsoleerd.
- Kruipruimte, spouwmuur, plafond en vloer eerste verdieping zijn geïsoleerd.
- Funderingsrisico: geen verhoogd risico (A, B of C) Bron: NVM
- Benieuwd hoe het sprookje er voor u uit zal gaan zien? Maak snel een afspraak en leef nog lang en gelukkig.

Vraagprijs: € 575.000,-- k.k.

Olmenhorst 10 - 3235 VJ 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 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.

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.

FunderMaps (KCAF / FunderConsult)

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1970

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	596 m ³
Perceel oppervlakte	306 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	128 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	TV kabel, Schuifpui, Prive dakterras
Keurmerken	Energie Prestatie Advies
Garage	Inpandig 16 m ² (513 bij 303 cm)
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energie label	C
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin, voortuin, zijtuin
Tuin diepte (cm)	1.250
Tuin breedte (cm)	1.500
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Noord, Oost
Kwaliteit	Fraai aangelegd

Foto's



Olmenhorst 10 - 3235 VJ Rockanje

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

Foto's



Olmenhorst 10 - 3235 VJ Rockanje

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

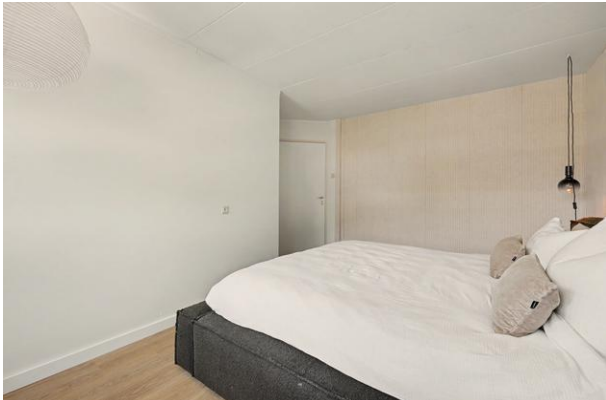
Foto's



Olmenhorst 10 - 3235 VJ Rockanje

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

Foto's



Olmenhorst 10 - 3235 VJ Rockanje

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

Foto's



Olmenhorst 10 - 3235 VJ 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



Olmenhorst 10 - 3235 VJ Rockanje

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

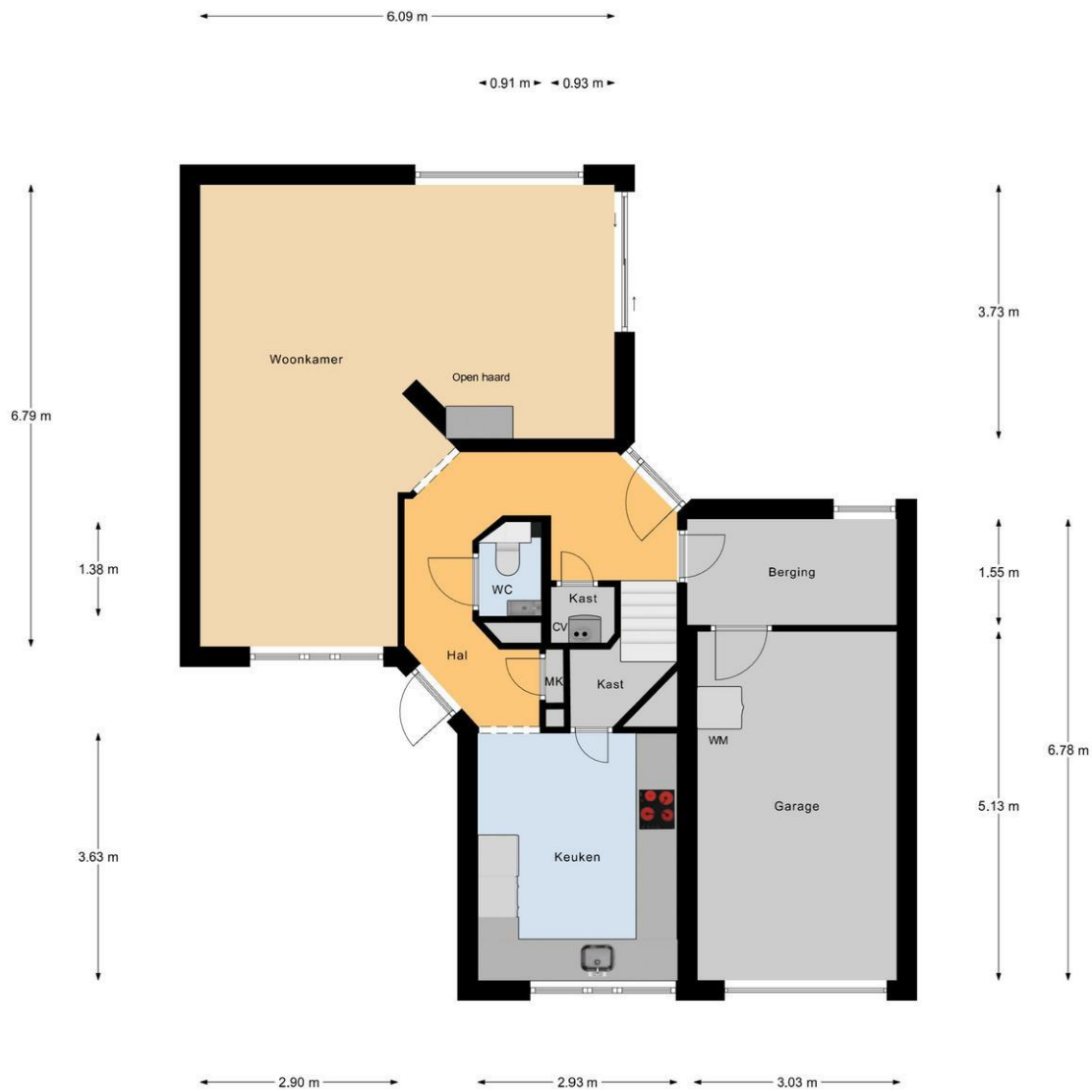
Foto's



Olmenhorst 10 - 3235 VJ Rockanje

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

Plattegrond



Begane Grond

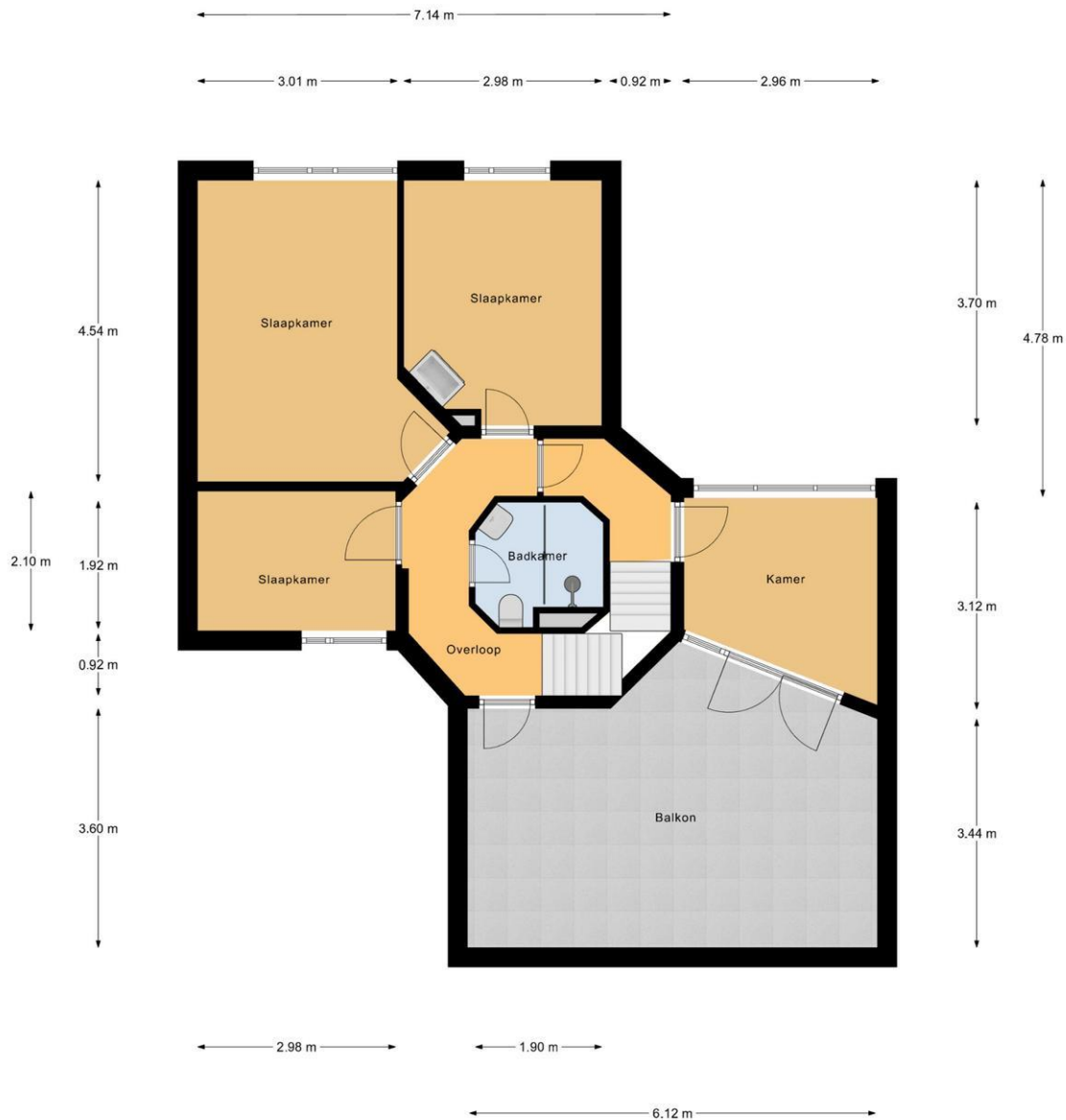
Plattegrond



Olmenhorst 10 - 3235 VJ Rockanje

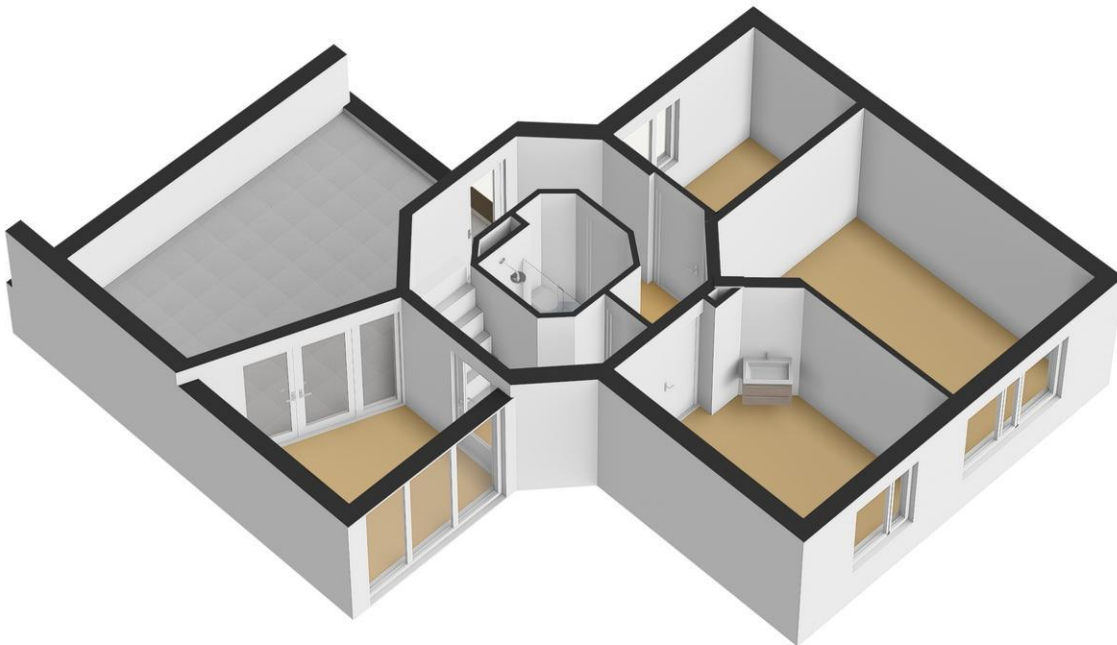
Klip & Van Wijk Makelaars
Dorpsweg 33
3235 AE, ROCKANJE
Tel: 0181-401022
E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl
www.kvwmakelaars.nl

Plattegrond



1e Verdieping

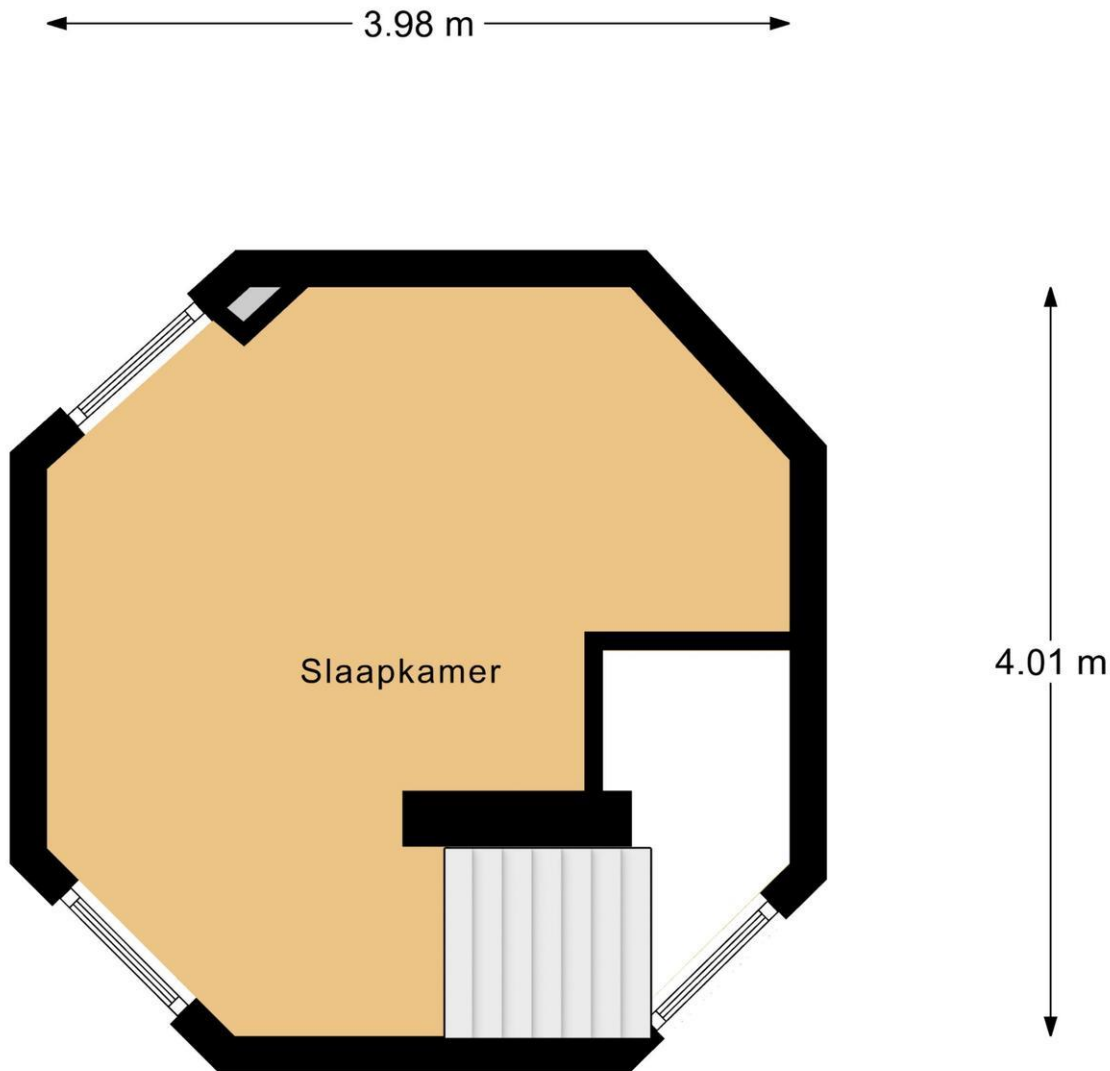
Plattegrond



Olmenhorst 10 - 3235 VJ Rockanje

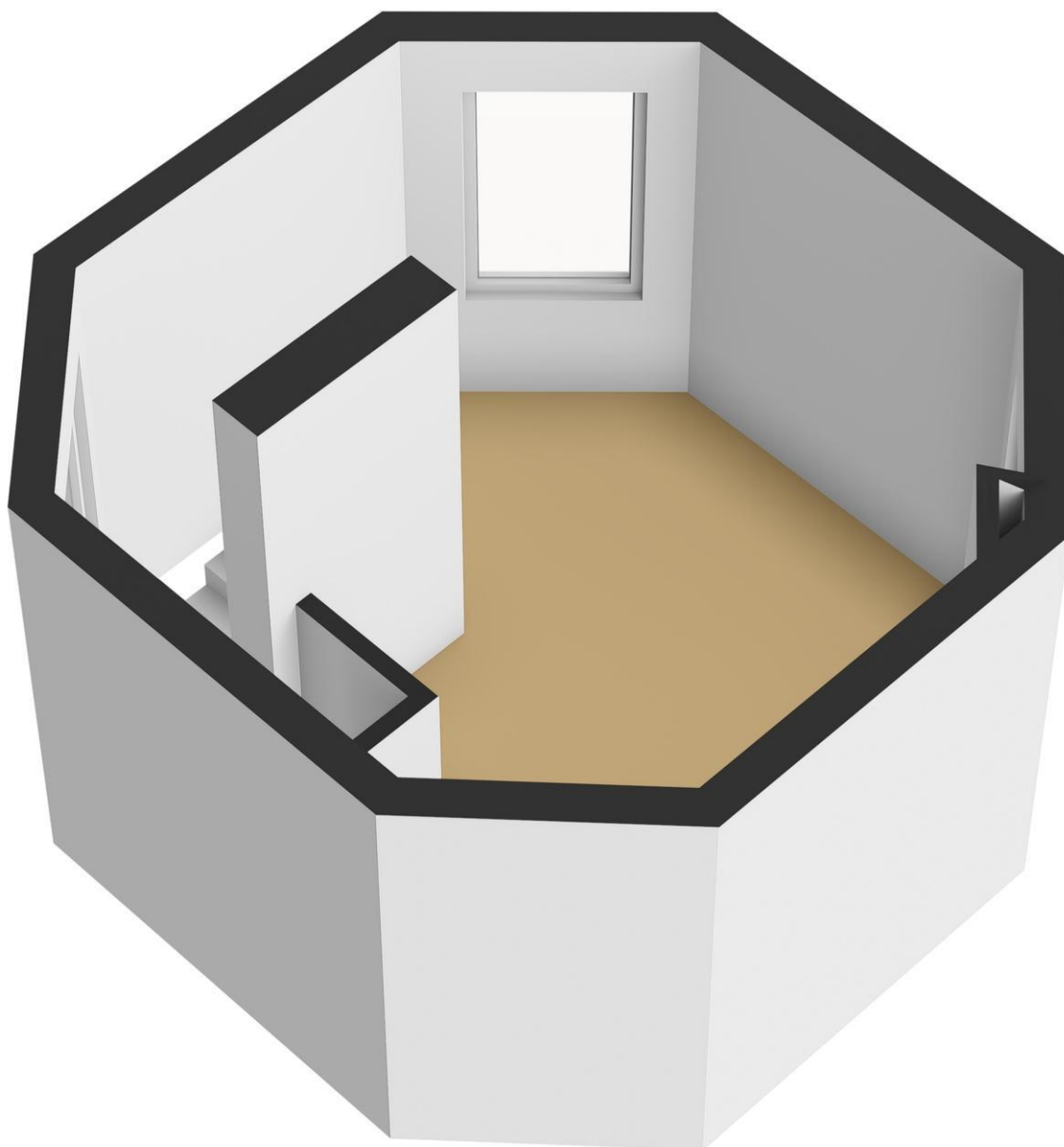
Klip & Van Wijk Makelaars
Dorpsweg 33
3235 AE, ROCKANJE
Tel: 0181-401022
E-mail: rockanje@kvwmakelaars.nl
www.kvwmakelaars.nl

Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond



Olmenhorst 10 - 3235 VJ Rockanje

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



Kadastrale gegevens

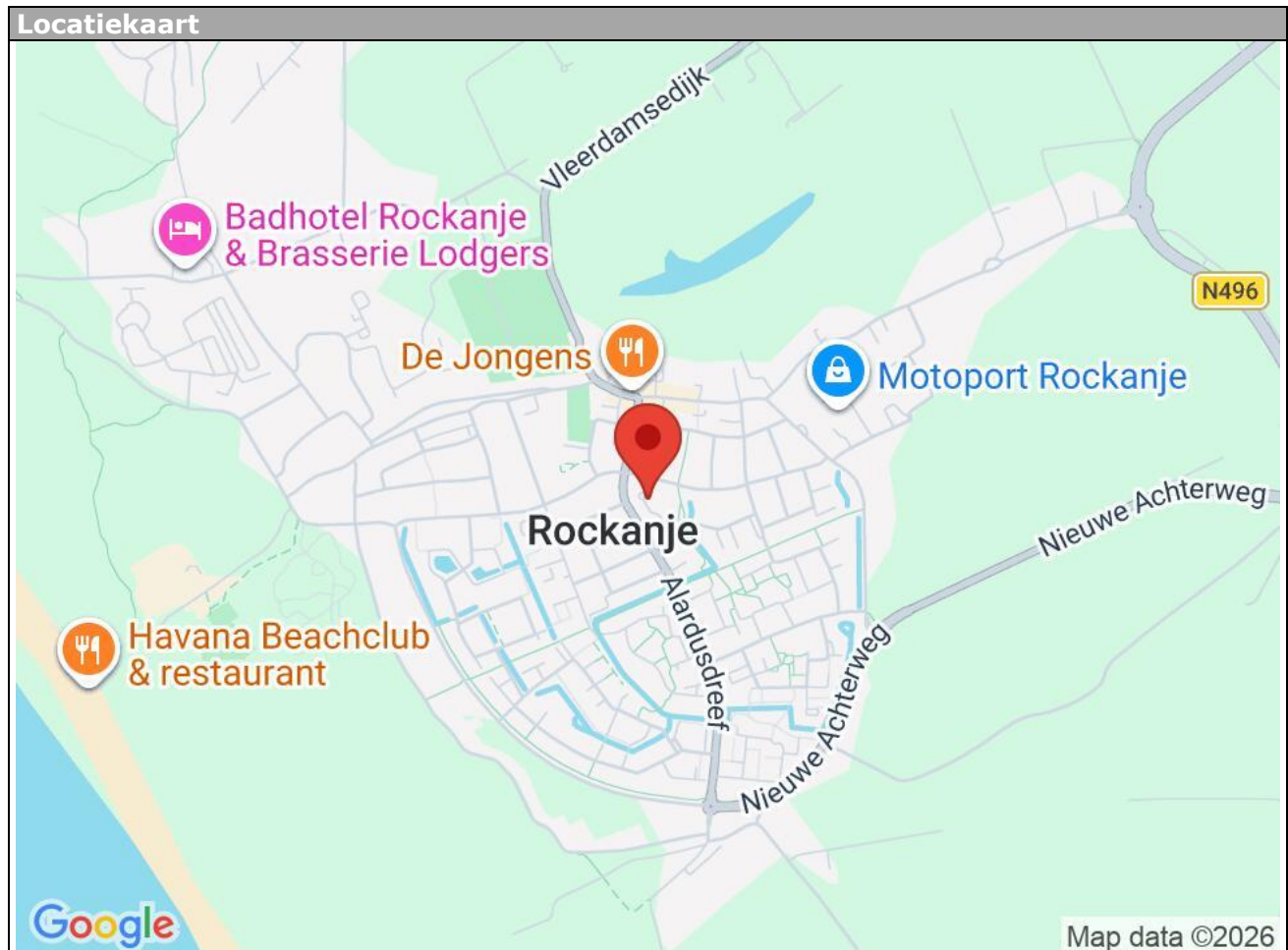
Adres	Olmenhorst 10
Postcode / Plaats	3235 VJ Rockanje
Gemeente	Rockanje
Sectie / Perceel	C / 2893
Oppervlakte	306 m ²
Soort	Volle eigendom

Olmenhorst 10 - 3235 VJ 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	Olmenhorst 10
Postcode / plaats	3235 VJ Rockanje
Provincie	Zuid-Holland



Olmenhorst 10 - 3235 VJ 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