



**Vestahof 25, 3235 AZ Rockanje**

**Vraagprijs € 260.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

Leuk tweekamerappartement op de begane grond met tuin op het zuidoosten; gelegen aan een rustig hofje met vrij uitzicht.

### Indeling:

Entree, hal met meterkast en toegang tot de inpancige berging, badkamer en de woonkamer. De tuingericht woon-/eetkamer biedt toegang tot de slaapkamer, vanwaar de ruime achtertuin op het zuidoosten bereikbaar is. De eenvoudige badkamer is zowel vanuit de hal als de slaapkamer toegankelijk en voorzien van een toilet, inloopdouche, wastafel en spiegelwand. Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de dichte keuken met een eenvoudige keukenopstelling. Hier bevindt zich tevens de cv-ketel.

### Tuin:

De tuin heeft een achterom en is voorzien van bestrating en een afscheiding.

### Algemeen:

- Bouwjaar 1980
- Bouwkundig rapport aanwezig
- Energielabel C
- Twee kamer appartement
- Kans voor starters
- Gebruiksoppervlakte wonen 53 m<sup>2</sup>
- Gelijkvloers
- Grotendeels voorzien van dubbel glas
- VvE Bijdrage € 183,71 per maand
- Funderingsrisico: niet verhoogd (risicoklasse A, B of C (Bron: FunderMaps))

Deze woning is uitsluitend te koop om zelf te bewonen. In de koopovereenkomst wordt een aantal extra artikelen opgenomen waaronder: ouderdomsclausule en niet-bewonersclausule. Projectnotaris van toepassing.

Aanvaarding: per direct

Vraagprijs: € 260.000,-- 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          |               |
|--------------------------|---------------|
| <b>Soort appartement</b> | Benedenwoning |
| <b>Open portiek</b>      | Nee           |
| <b>Bouwjaar</b>          | 1980          |

| Maten object                           |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| <b>Aantal kamers</b>                   | 2 kamers           |
| <b>Aantal slaapkamers</b>              | 1 slaapkamer(s)    |
| <b>Inhoud woning</b>                   | 198 m <sup>3</sup> |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | 53 m <sup>2</sup>  |
| <b>Woonkamer</b>                       | 12 m <sup>2</sup>  |

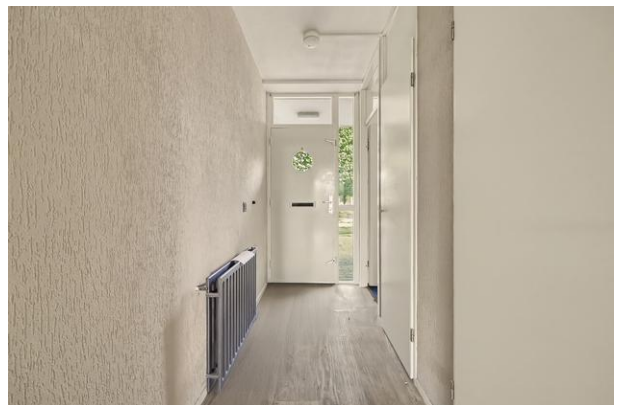
| Details                 |                                                             |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Ligging</b>          | In woonwijk, vrij uitzicht                                  |
| <b>Bijzonderheden</b>   | Toegankelijk voor ouderen, toegankelijk voor minder validen |
| <b>Voorzieningen</b>    | Mechanische ventilatie, TV kabel                            |
| <b>Keurmerken</b>       | Energie Prestatie Advies                                    |
| <b>Schuur / berging</b> | Inpandig                                                    |
| <b>Garage</b>           | Geen garage                                                 |
| <b>Kabel</b>            | Ja                                                          |
| <b>Buitenzonwering</b>  | Nee                                                         |

| Energie             |                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Energielabel</b> | C                                                   |
| <b>Isolatie</b>     | Dakisolatie, Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas |
| <b>Verwarming</b>   | C.V.-Ketel                                          |
| <b>Warmwater</b>    | C.v.-ketel                                          |
| <b>C.V.-ketel</b>   | Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom) |

| Tuin gegevens            |              |
|--------------------------|--------------|
| <b>Tuin</b>              | Achters tuin |
| <b>Tuin diepte (cm)</b>  | 400          |
| <b>Tuin breedte (cm)</b> | 638          |
| <b>Hoofdtuin</b>         | Achters tuin |
| <b>Positie</b>           | Oost, Zuid   |
| <b>Kwaliteit</b>         | Normaal      |



## Foto's



**Vestahof 25 - 3235 AZ 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



**Vestahof 25 - 3235 AZ 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



**Vestahof 25 - 3235 AZ 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)**

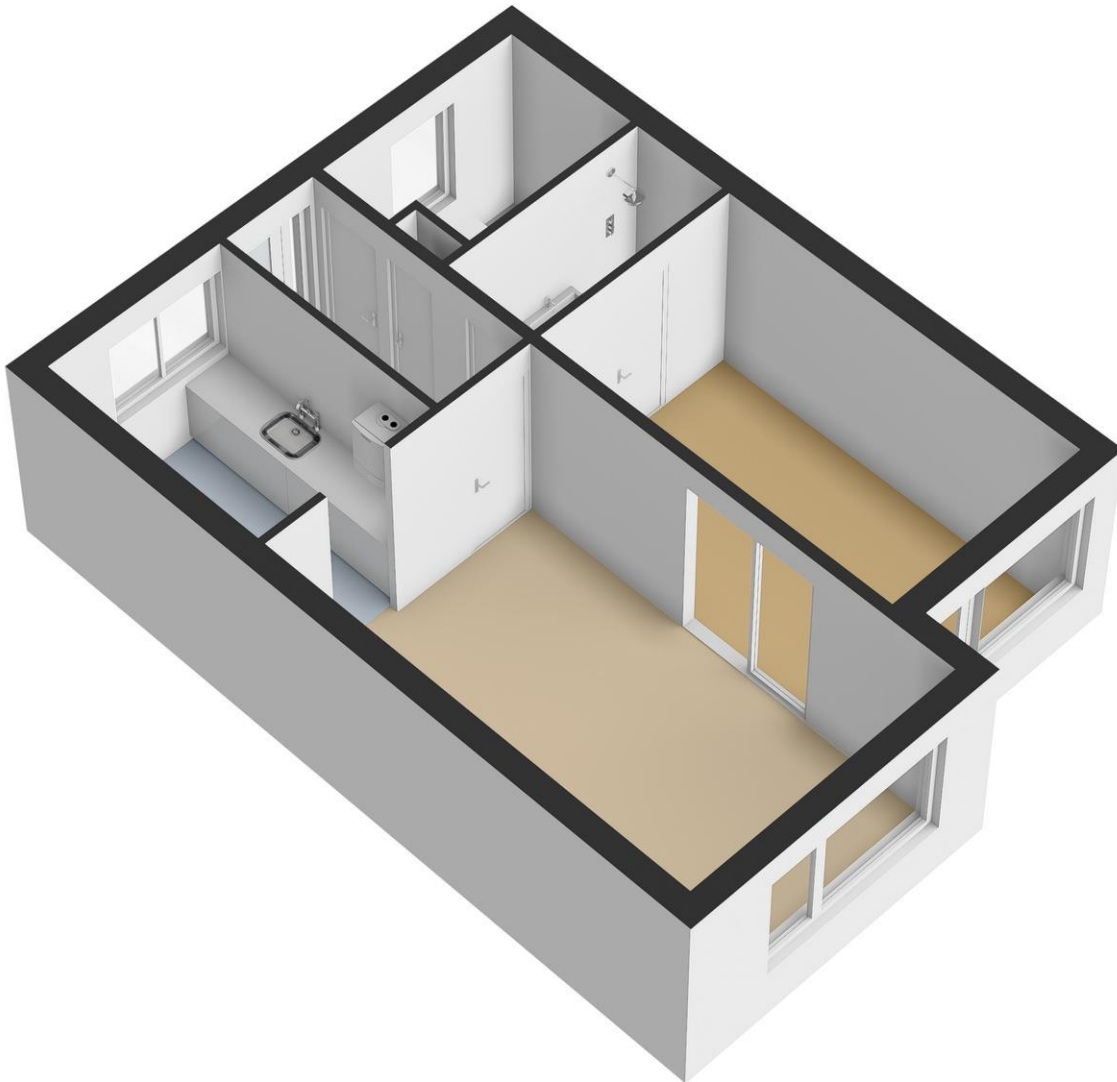
## Plattegrond



Begane Grond



## Plattegrond



Vestahof 25 - 3235 AZ 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

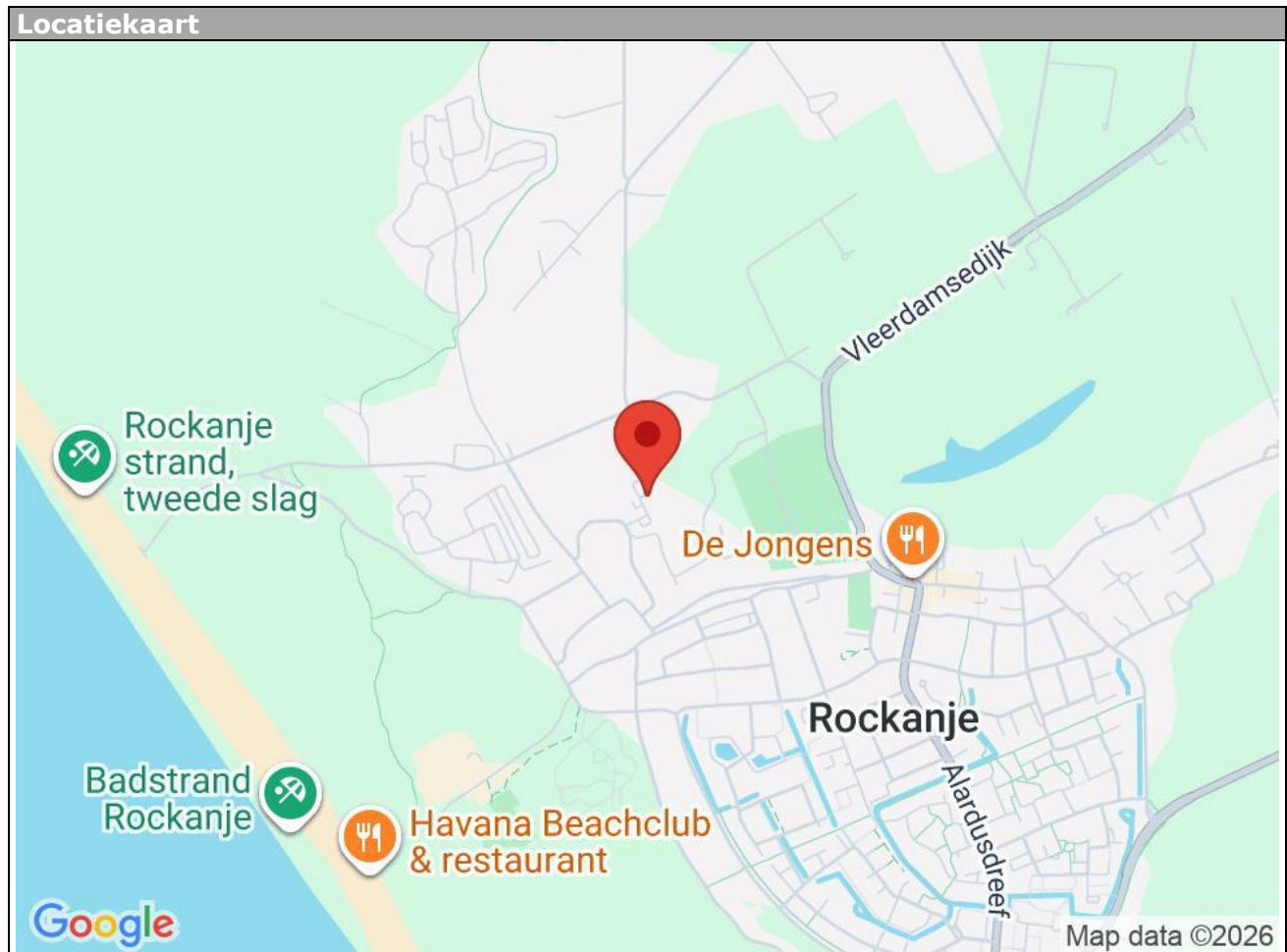
|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Adres             | Vestahof 25      |
| Postcode / Plaats | 3235 AZ Rockanje |
| Gemeente          | Westvoorne       |
| Sectie / Perceel  | B / 1479         |
| Indexnummer       | 7                |
| Soort             | Volle eigendom   |

**Vestahof 25 - 3235 AZ 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             | Vestahof 25      |
| Postcode / plaats | 3235 AZ Rockanje |
| Provincie         | Zuid-Holland     |



Vestahof 25 - 3235 AZ 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)**