



## Middelweg 46 | Rockanje

Vraagprijs € 1.650.000 k.k.



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

Over een toplocatie gesproken!

Riante villa met de allure van een landgoed! Een waar paradijs!

De Middeweg is gelegen tussen Rockanje en Oostvoorne.

De jaren '70 villa is gelegen op een royaal perceel van wel 22.380 m<sup>2</sup>, op een unieke locatie grenzend aan de Noorddijk met daarachter het natuurgebied!

Op het perceel is o.a. een tennisbaan, overdekt zwembad, tuinhuis met sauna, toilet en douche, een grote dubbele schuur, weiland en vijver.

De mooie oprijlaan is v.v. een automatisch op afstand bedienbaar hekwerk.

U waant zich hier midden in de natuur met zicht op de tuin en het aangrenzende beschermd natuur(stilte)gebied.

Dit uitzicht zal u nooit worden ontnomen!

Wandelen in de duinen of op het strand? Het kan hier elke dag.

De faciliteiten zoals scholen en sportverenigingen van zowel Rockanje als Oostvoorne zijn zeer nabij.

Daarnaast is Hellevoetsluis of Brielle op 10 km afstand, waar u een iets breder scala aan faciliteiten zal vinden zoals middelbare scholen en een winkelcentrum.

De combinatie van wonen in Rockanje en werken in Rotterdam of bijvoorbeeld Amsterdam hoeft geen belemmering te zijn. Binnen 30 minuten staat u in hartje centrum Rotterdam en via de A4 en Ketheltunnel binnen 45 minuten op Schiphol.

#### INDELING:

Begane grond:

Entree met dubbele deuren, ruime hal met garderobekast, toegang tot de dubbele garage, keuken, woonkamer, toilet, 3 slaapkamers en de 1e verdieping.

In de ruime hal vind u de toilet/doucheruimte welke geheel met marmer is betegeld en voorzien van toilet, urinoir, douche en wastafelmeubel.

Tevens is via de ruime hal toegang tot de eerste 2 slaapkamers, waarvan één is voorzien van kastenwand en douchecabine.

De ruime living is v.v. een open haard, hoog schuin oplopend dak, glas-in-lood raam, open trapopgang naar de 1e verdieping en heeft een open verbinding met de open zit aan de achterzijde met gashaard en

werkruimte.

Alle raamwerken zijn van de vloer tot het plafond. Zowel aan de voor- als aan de achterzijde zijn er schuifpuien aanwezig.

De open keuken, v.v. natuurstenen vloer, is een juweeltje: Groot kookeiland v.v. een natuurstenen aanrechtblad, Constructa 4-pits inductie kookplaat, Siemens 2-pits kookplaat, extra brede heteluchtoven van Miele, grote rvs afzuigkap. Keukenblok v.v. een rvs aanrechtblad, quooker, zeepdispenser, mengkraan, ingebouwde frituur en afwasmachine.

Aan de andere zijde een kastenwand met apothekerskast, VinoThek wijnklimaatkast, Amerikaanse koelkast en een Miele combi-oven.

Via de woonkamer is de achtergelegen hal bereikbaar met toegang tot de master bedroom met grote walk-in-closet en eigen met marmer betegelde badkamer welke is voorzien van ligbad, douche, dubbele wastafel met meubel, toilet, urinoir en handdoekradiator.

De dubbele inpandige garage is voorzien van elektrische roldeur, aansluitingen voor de wasapparatuur, wastafel, vaste kast en een cv kast.

#### 1e Verdieping:

Overloop met vide en toegang tot de twee slaapkamers.

Beide slaapkamers hebben vaste kasten en toegang tot het overdekte balkon.

De tuin is royaal met grote vijver v.v. fontein en een overvloed aan ruimte en privacy alsmede de diverse, hierna genoemde bijgebouwen:

Groot zwembadhuis ca. 11.40m x 8.00m

Grote extra dubbele garage annex schuur ca 15.00m x 11.50m.

Tuinhuis ca. 6.90m x 7.55m met douche, kleedruimte, toilet en pompen voor het zwembad.

Er is zelfs een tennisbaan!

6 garages annex bergingen, totaal ca. 15.70m x 5.10m.

Plantenkas ca. 8.25 x 6.00m.



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

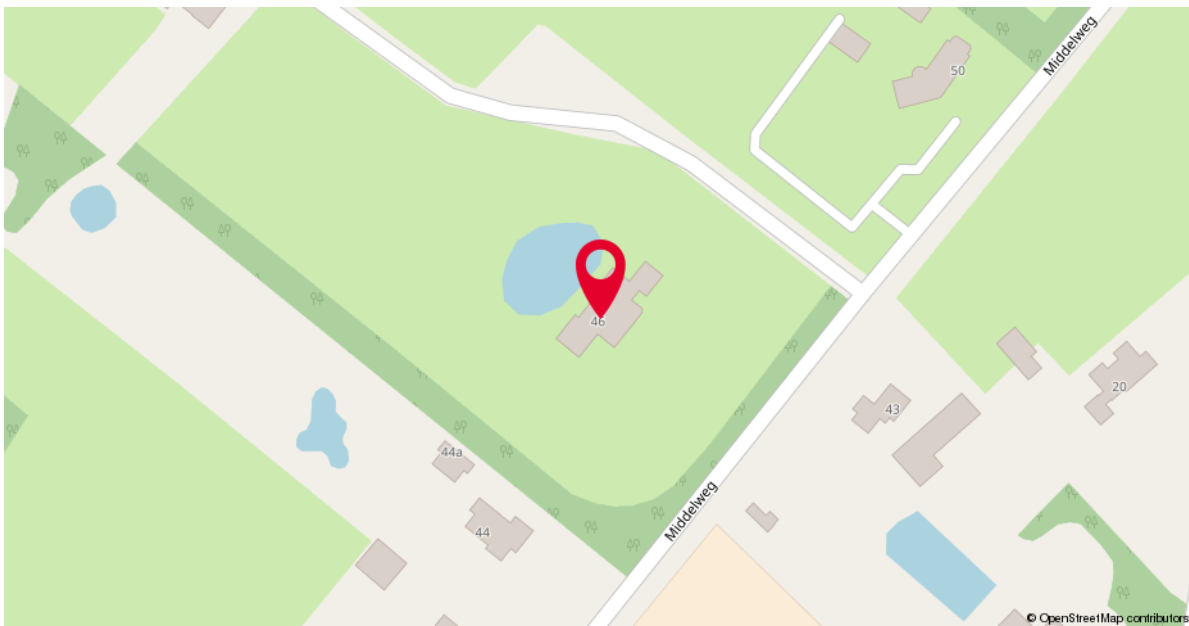


**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

## Kenmerken

<b>Vraagprijs:</b>	€ 1.650.000 k.k.
<b>Soort:</b>	villa
<b>Type:</b>	vrijstaande woning
<b>Aantal kamers:</b>	6
<b>Inhoud:</b>	1393 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	22380 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	324 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte:</b>	44 m <sup>2</sup>
<b>Gebouw gebonden buiten ruimte:</b>	25 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte:</b>	1176 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar/-periode:</b>	1971
<b>Ligging:</b>	vrij uitzicht, beschutte ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving,
<b>Tuin:</b>	landelijk gelegen
<b>Garage:</b>	tuin rondom
<b>Isolatie:</b>	aangebouwd steen, vrijstaand steen dubbel glas
<b>Verwarming:</b>	

## Locatie







**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

[info@vanderhoekmakelaars.nl](mailto:info@vanderhoekmakelaars.nl)  
[www.vanderhoekmakelaars.nl](http://www.vanderhoekmakelaars.nl)  
KVK Rotterdam nr. 24193800





**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl  
www.vanderhoekmakelaars.nl  
KVK Rotterdam nr. 24193800

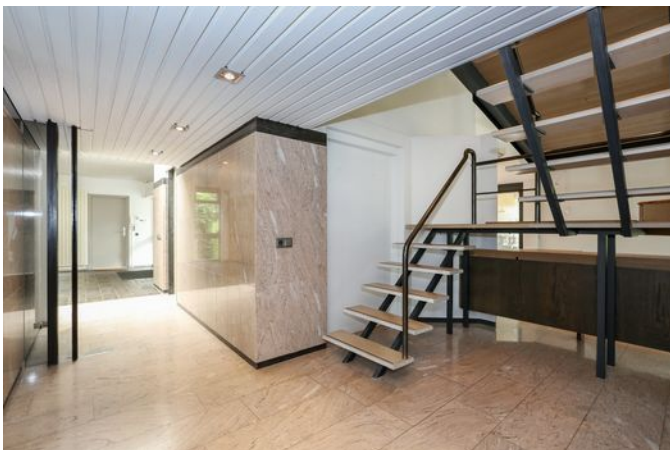








**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



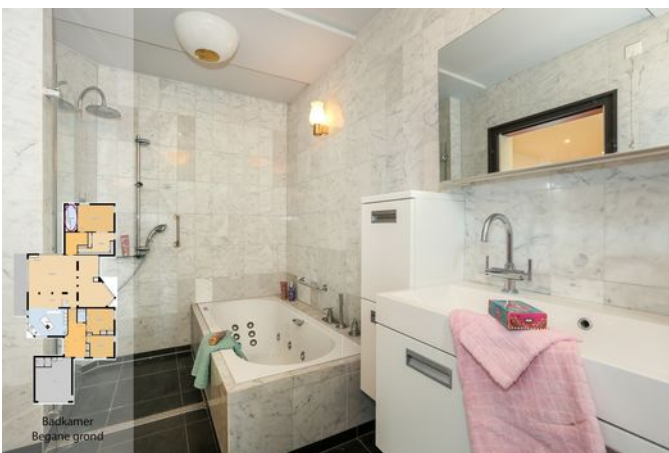
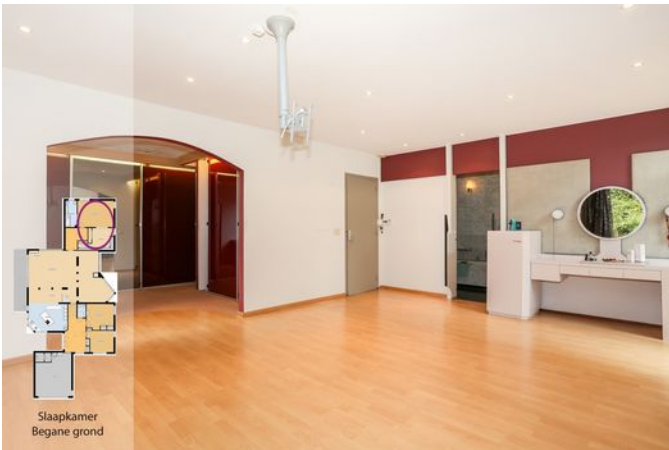
Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl  
www.vanderhoekmakelaars.nl  
KVK Rotterdam nr. 24193800





**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl  
www.vanderhoekmakelaars.nl  
KVK Rotterdam nr. 24193800



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl  
www.vanderhoekmakelaars.nl  
KVK Rotterdam nr. 24193800





**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl  
www.vanderhoekmakelaars.nl  
KVK Rotterdam nr. 24193800





**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



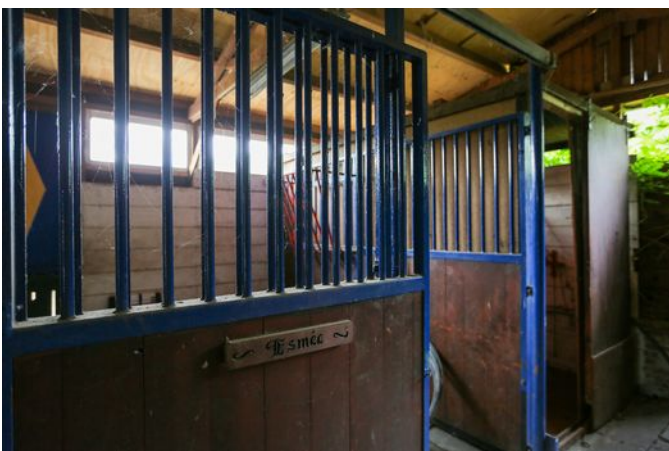
Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl  
www.vanderhoekmakelaars.nl  
KVK Rotterdam nr. 24193800





**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

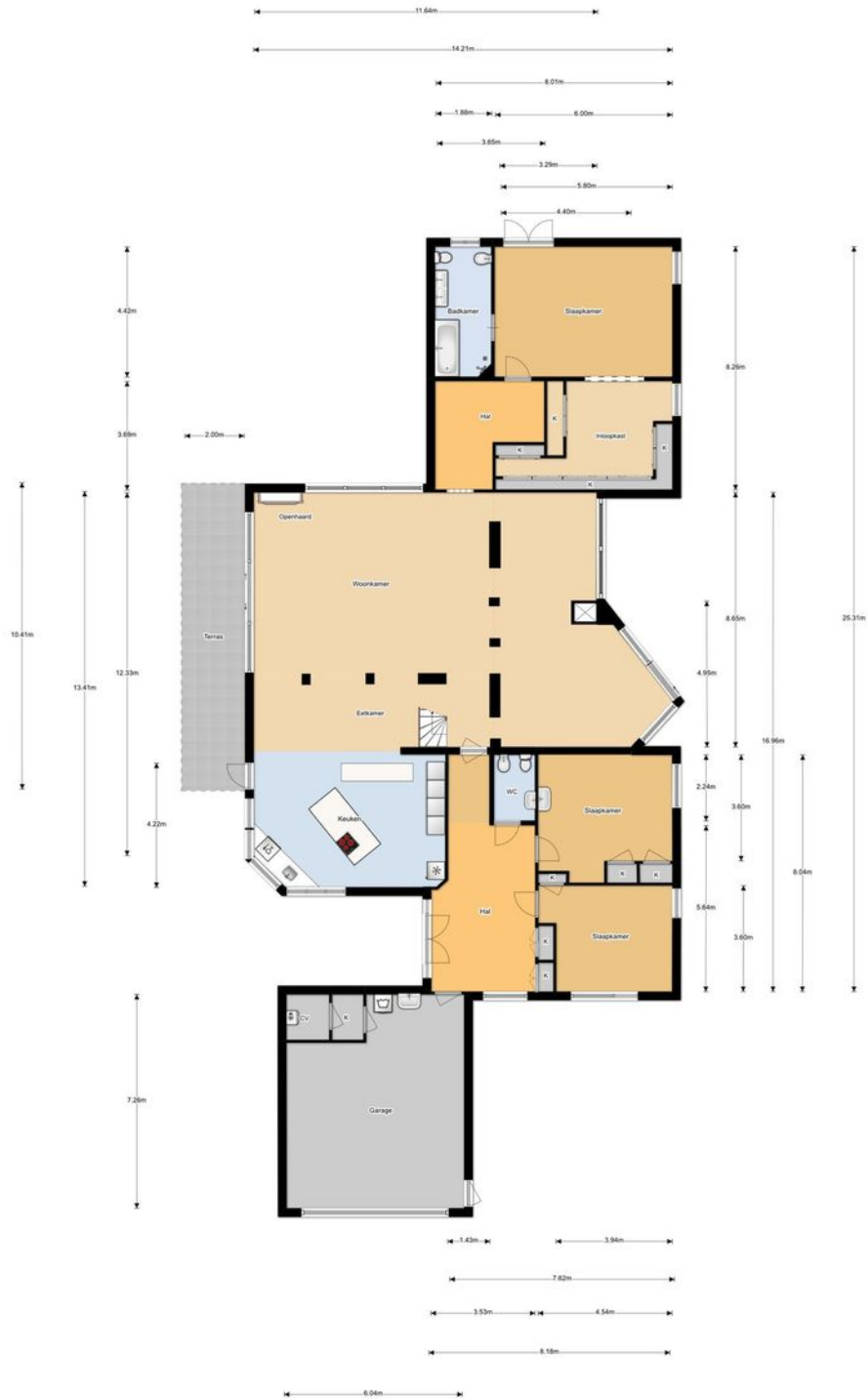


Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

info@vanderhoekmakelaars.nl  
www.vanderhoekmakelaars.nl  
KVK Rotterdam nr. 24193800



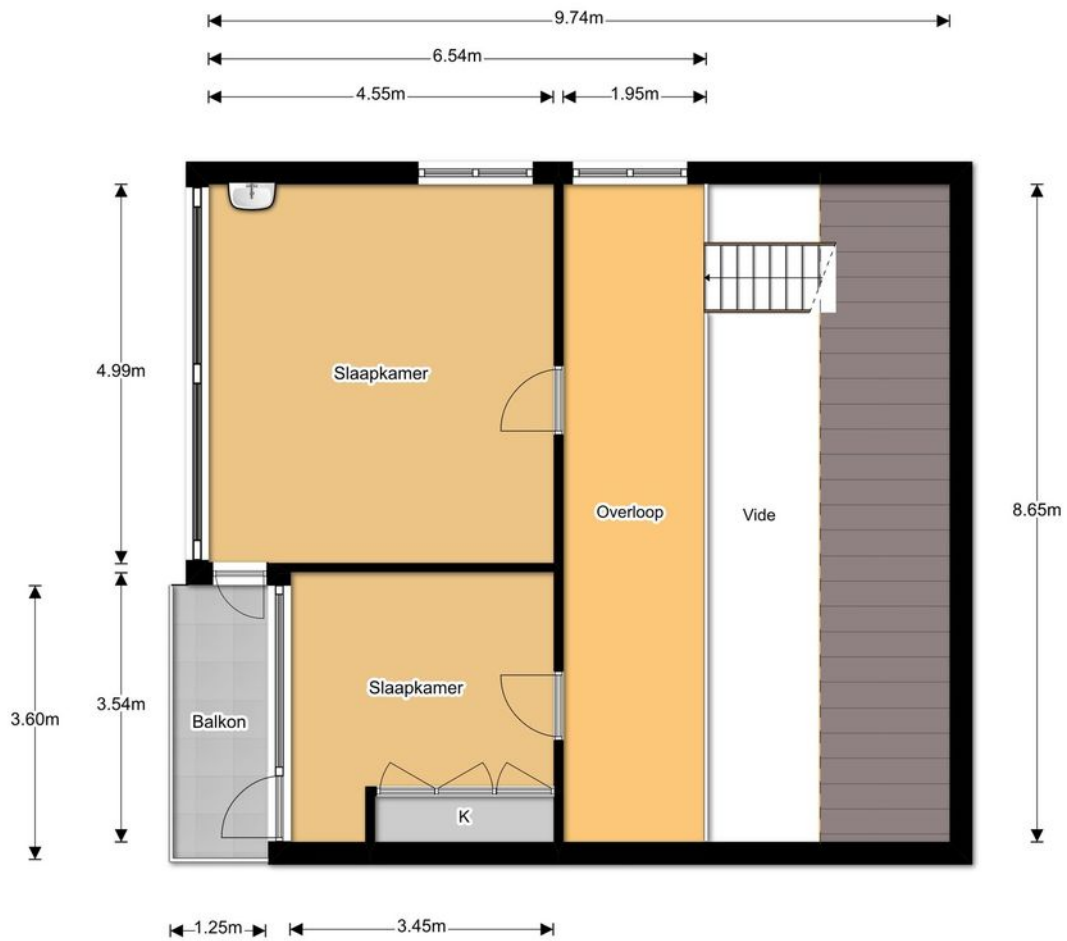
# VAN DER HOEK MAKELAARS







**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

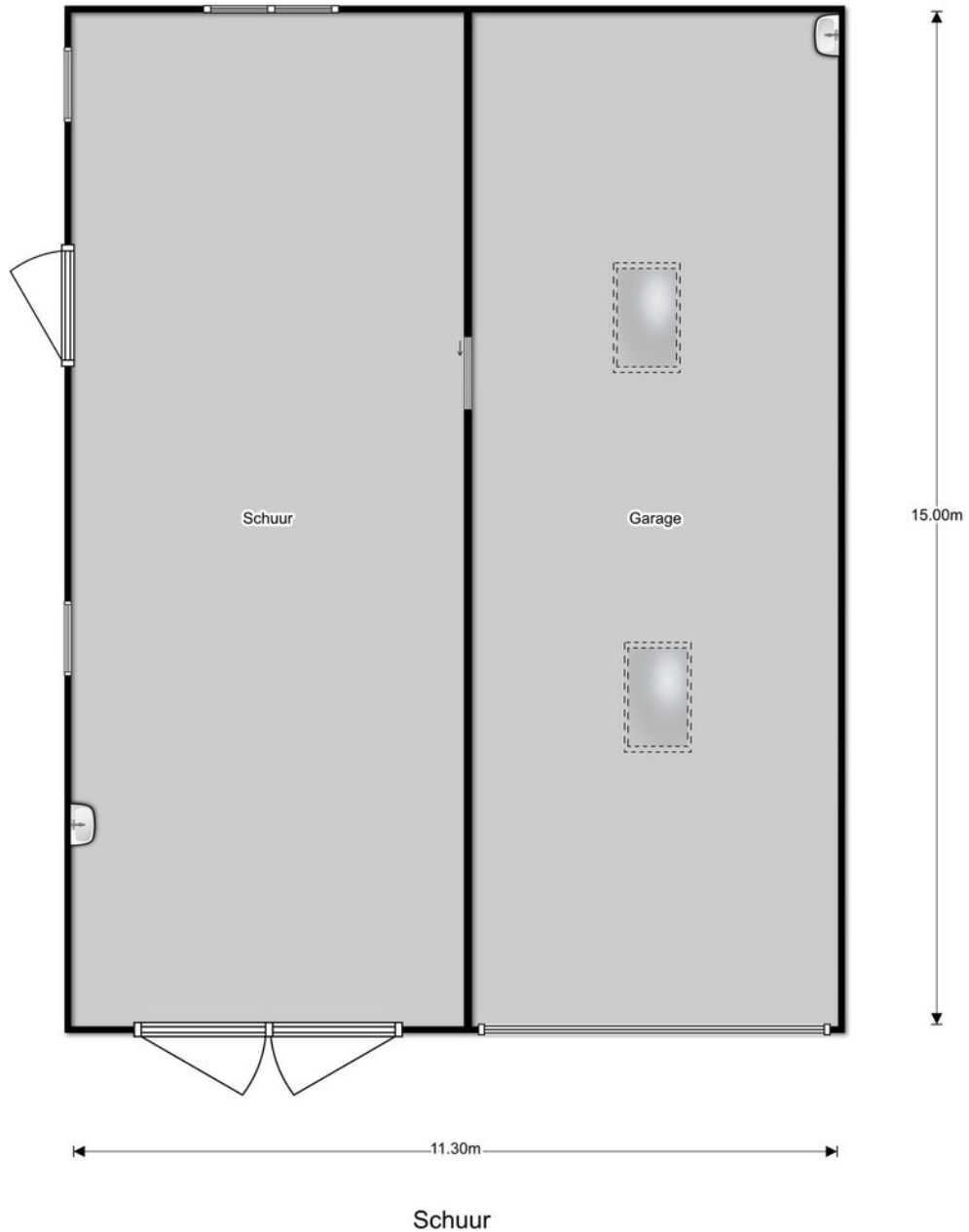
info@vanderhoekmakelaars.nl  
www.vanderhoekmakelaars.nl  
KVK Rotterdam nr. 24193800





**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

5.81m 5.42m



Voorweg 2  
3233 SK Oostvoorne  
0181 484 000

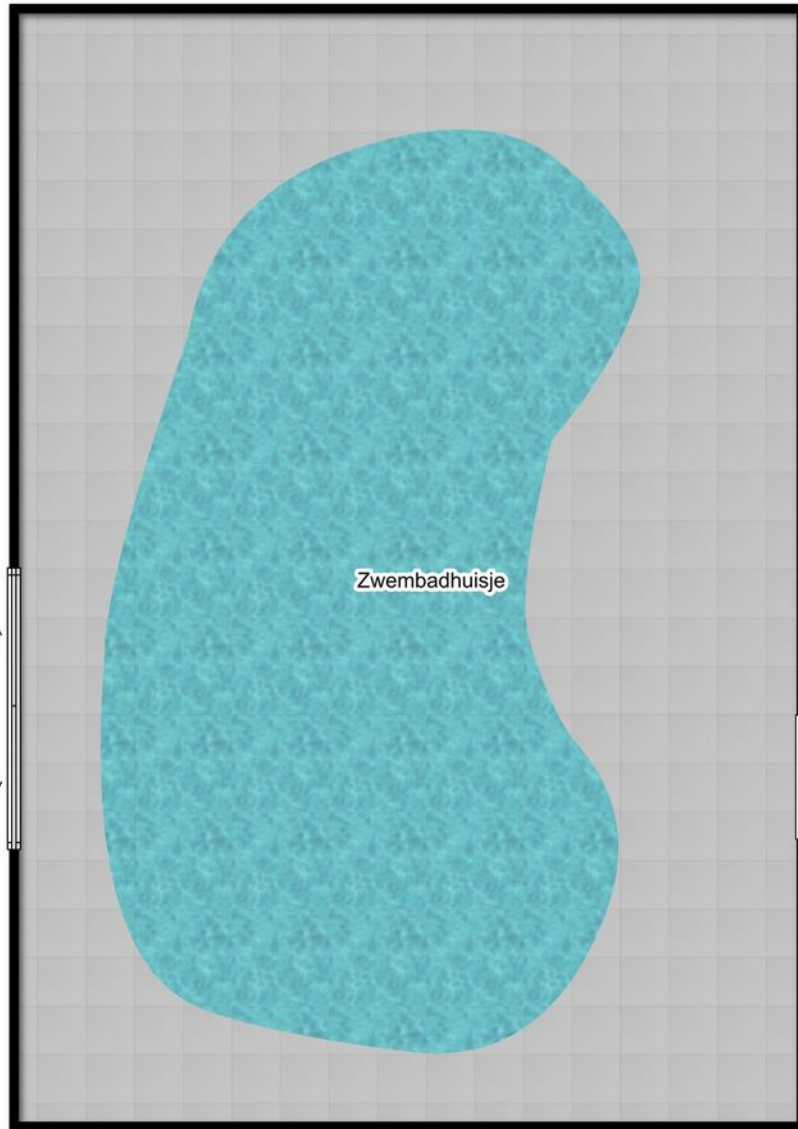
info@vanderhoekmakelaars.nl  
www.vanderhoekmakelaars.nl  
KVK Rotterdam nr. 24193800







**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



Zwembadhuisje

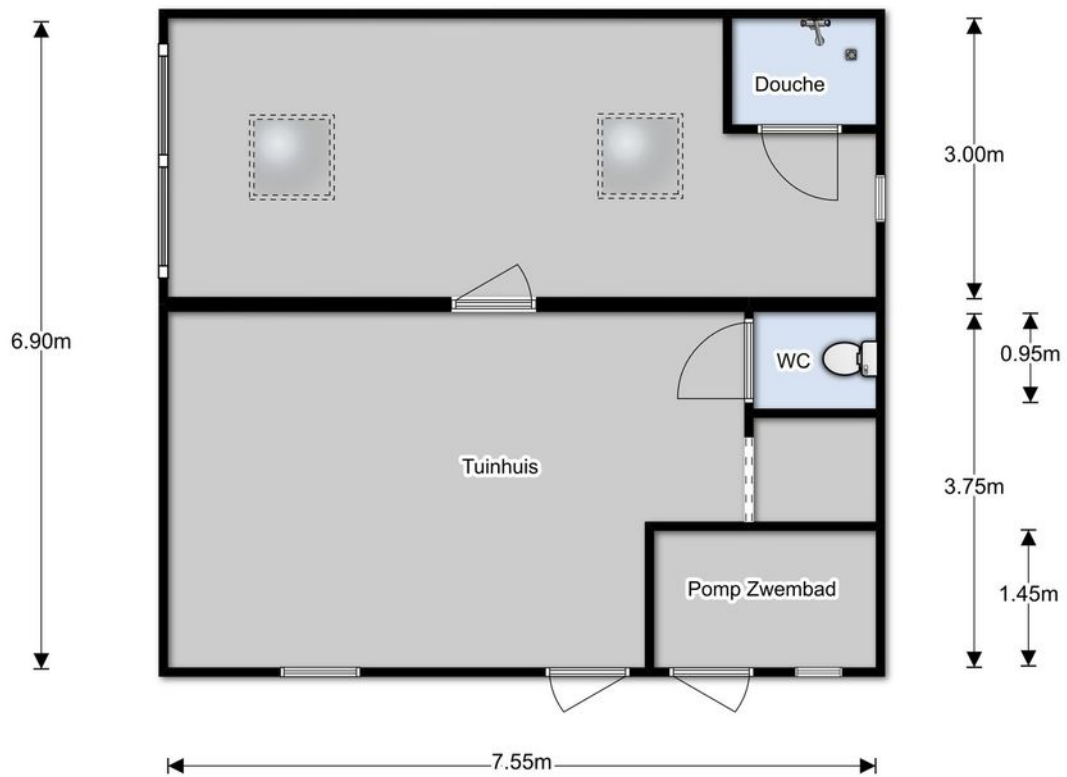
11.40m

8.00m

Zwembad



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

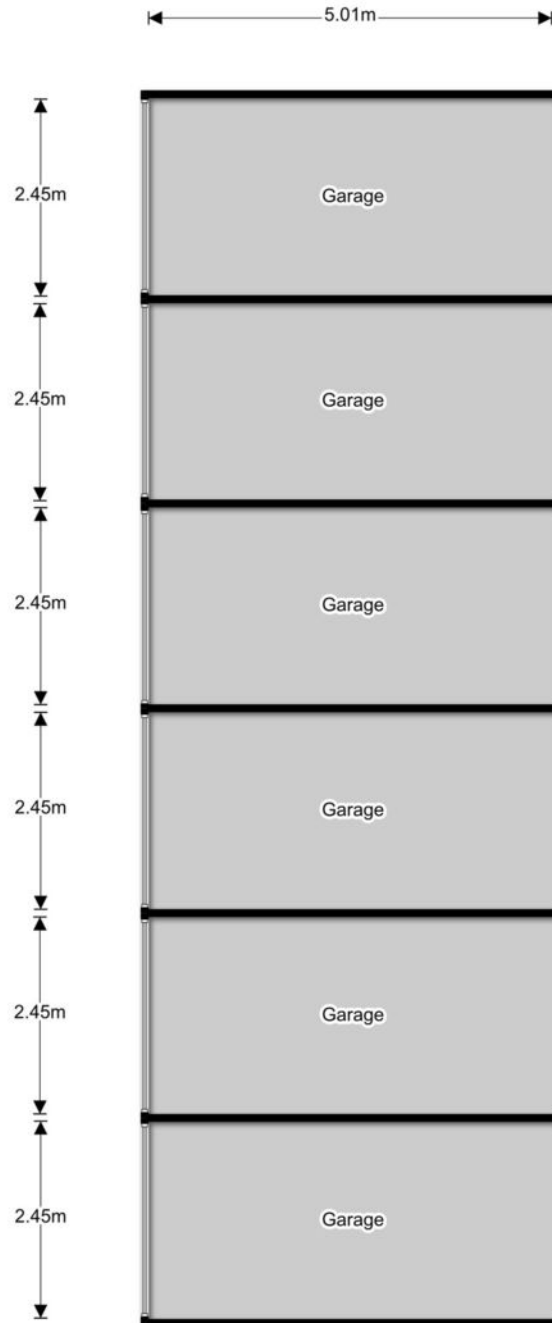


Tuinhuis





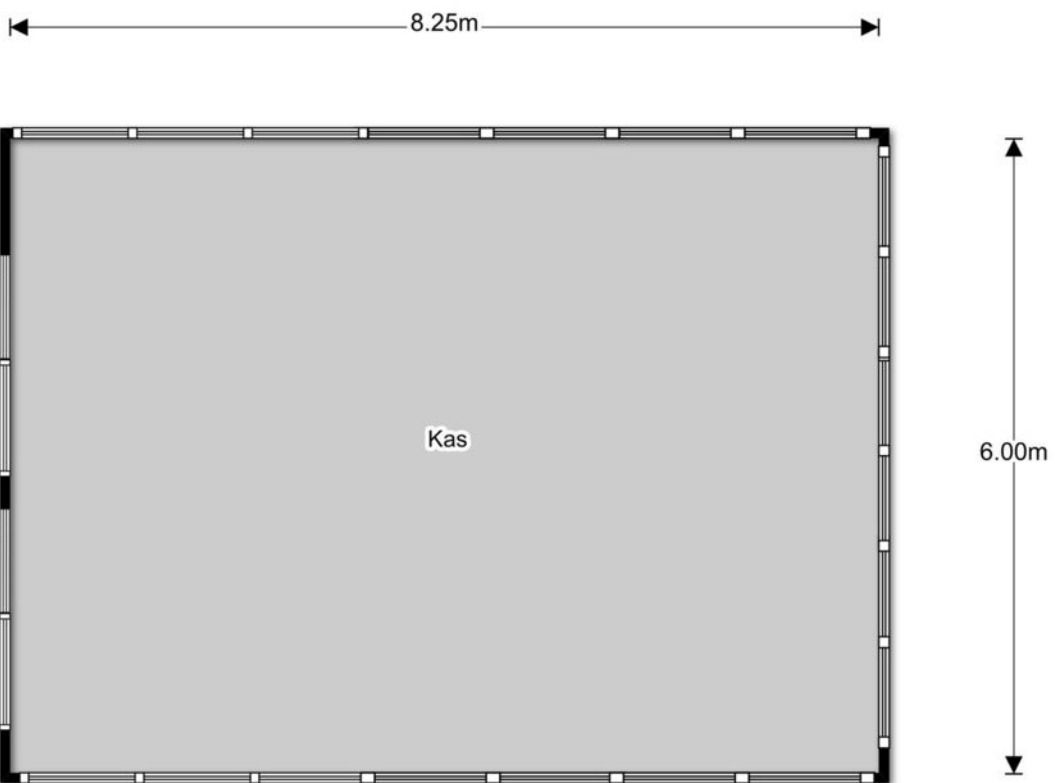
**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



Garage's

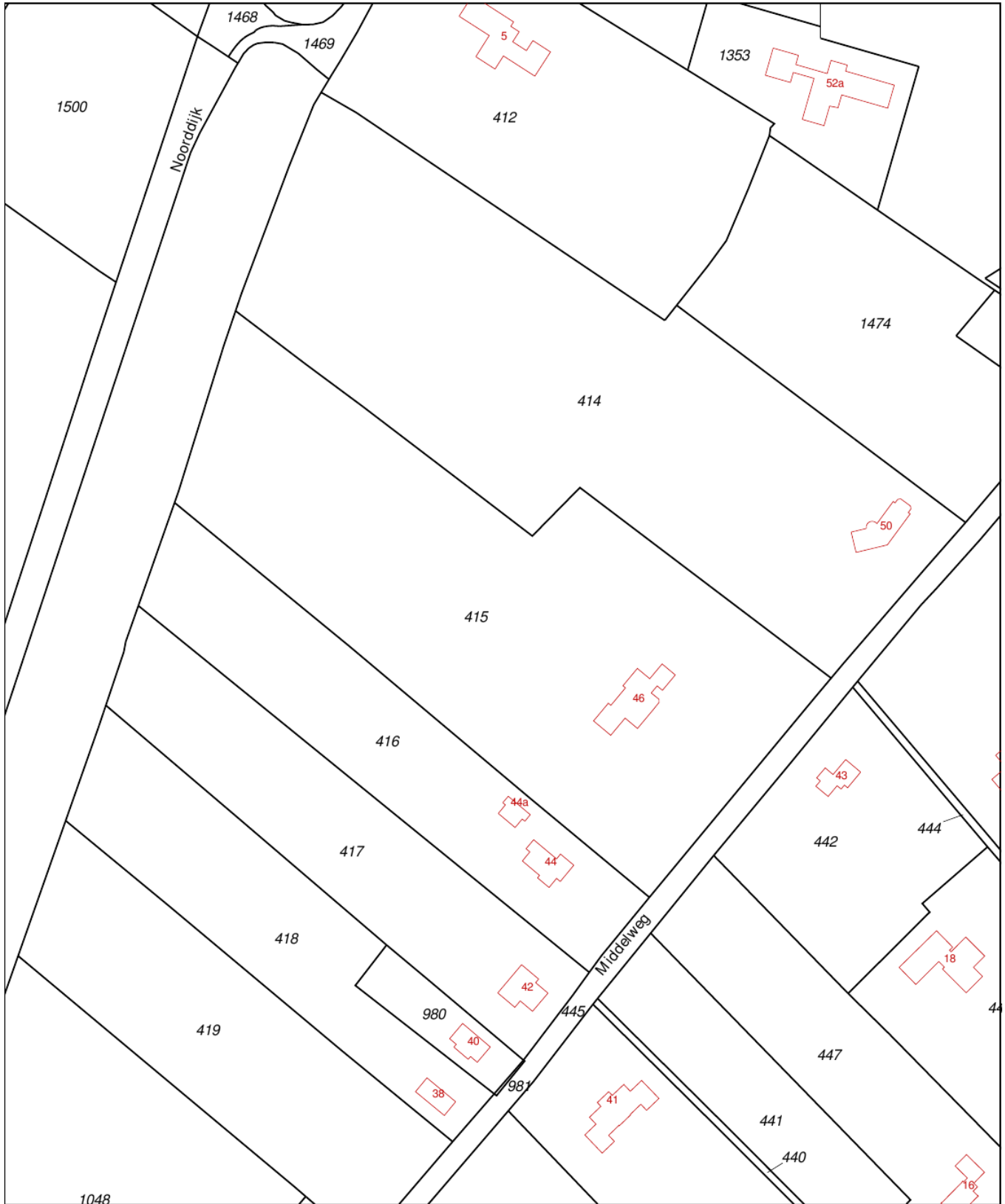


**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS



Kas





<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>25</b> Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 18 juli 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:2000</p> <p>Kadastrale gemeente    WESTVOORNE</p> <p>Sectie                        B</p> <p>Perceel                      415</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>
---	--



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

## Lijst van Zaken

Blijft  
achter

Gaat  
mee

Ter overname

NVT





## Vragenlijst



**VAN DER HOEK**  
MAKELAARS

## **De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis**

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

### **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### **2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### **3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### **5. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



#### **6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

#### **7. Wat is een waarborgsom?**

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

#### **8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

#### **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

#### **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

#### **Meer informatie?**

**Kijk ook eens op de website [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)**



### **Belangrijke aspecten bij aankoop**

Voor u als koper zijn nog een aantal zaken belangrijk bij de aankoop van een nieuw huis of appartement.

- Advies bij de verkoop van uw woning
- Eventueel een taxatierapport
- Advisering welke leidt tot een optimale hypotheek in uw specifieke situatie
- Opstellen van een testament of samenlevingscontract
- Het afsluiten van een opstalverzekering voor uw nieuwe woning

Ook inboedel-, glas- en aansprakelijkheidsverzekering zijn belangrijk

### **Documentatie**

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.