



A J Bootpad 2 | Rockanje

Vraagprijs € 2.375.000 v.o.n.



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Zoekt u een landgoed op toplocatie? Dan is landgoed 'De Landerije' hetgeen wat u zoekt! Het landgoed is gelegen naast de Tenellaplas, op 500 meter van het strand en in het mooie duingebied van Westvoorne.

Het landgoed is een officieel gerangschikt landgoed conform de natuurschoonwet 1928. Het betreft hier een opengesteld landgoed (voor de omliggende bospaden, niet voor de opstallen en direct omliggende gronden) waarvan er slechts 58 zijn in heel Zuid-Holland, wat extra fiscaal voordeel biedt.

In tegenstelling tot veel landgoederen zijn de huidige opstallen geen beschermd monument wat u de mogelijkheid biedt uw woondroom te realiseren in het duingebied.

Totale grondoppervlakte: 57.175 m² eigen grond.

HUIDIGE OPSTALLEN

De huidige opstallen bestaan uit het woonhuis, een vakantiewoning, een paardenstal en een zeer royale houten schuur. De woningen zijn aangesloten op het gasnet en riolering.

Beschrijving woonhuis:

Begane grond: woonkamer, keuken, bijkeuken, badkamer en slaapkamer.

1e verdieping: overloop, 1 slaapkamer

Vakantiewoning:

Begane grond: woonkamer met trap, keuken en badkamer.

1e verdieping: 2 slaapkamers.

Houten schuur van ca. 276 m²

Houten paardenstal van ca. 60 m²

LIGGING:

De oprijlaan van ca. 250m meter is volledig eigendom en het onderhoud hiervan is in handen van Het Zuid-Hollands Landschap. U heeft hier dus alleen maar de voordelen van.

Naast de oprijlaan is een ruitpad gelegen dat direct toegang biedt tot het strand.

Het object valt binnen het natura 2000 gebied; dit

biedt u extra bescherming tegen geluidshinder in de omgeving en/of intensieve veeteelt.

De dichtstbijzijnde woonhuizen in de omgeving staan op minimaal 125m afstand. Op het gebied van privacy is geen betere locatie denkbaar.

De gezellige centra van Rockanje en Oostvoorne met al haar voorzieningen en horeca bevinden zich op fietsafstand.

BEBOUWINGSMOGELIJKHEDEN :

Op het perceel is momenteel binnen het bouwvlak ca. 262 m² bebouwd en buiten het bouwvlak bevindt zich een grote houten schuur van ca. 276 m². Op de locatie mag binnen het bouwvlak 300m² bebouwd zijn, dus zou er nog 38 m² bij mogen.

Voor het hoofdgebouw geldt dan een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 10 meter. Voor overige erfbebouwing geldt een goothoogte van 3 meter een nokhoogte van 6 meter.

Dit betekent dus dat u een woning van 2100 m³ bovengronds zou kunnen realiseren naast de schuur van 200 m² voor bijvoorbeeld het houden van paarden, of het stallen van auto's of boten.

Mocht u besluiten tot totaalsloop van de huidige opstallen dan kan de saneringsregeling worden toegepast, in dat geval mag er maximaal 400 m² binnen het bouwvlak worden bebouwd waarbij dus een woning van 2800 m³ zou kunnen worden gerealiseerd.

FISCALE VOORDELEN:

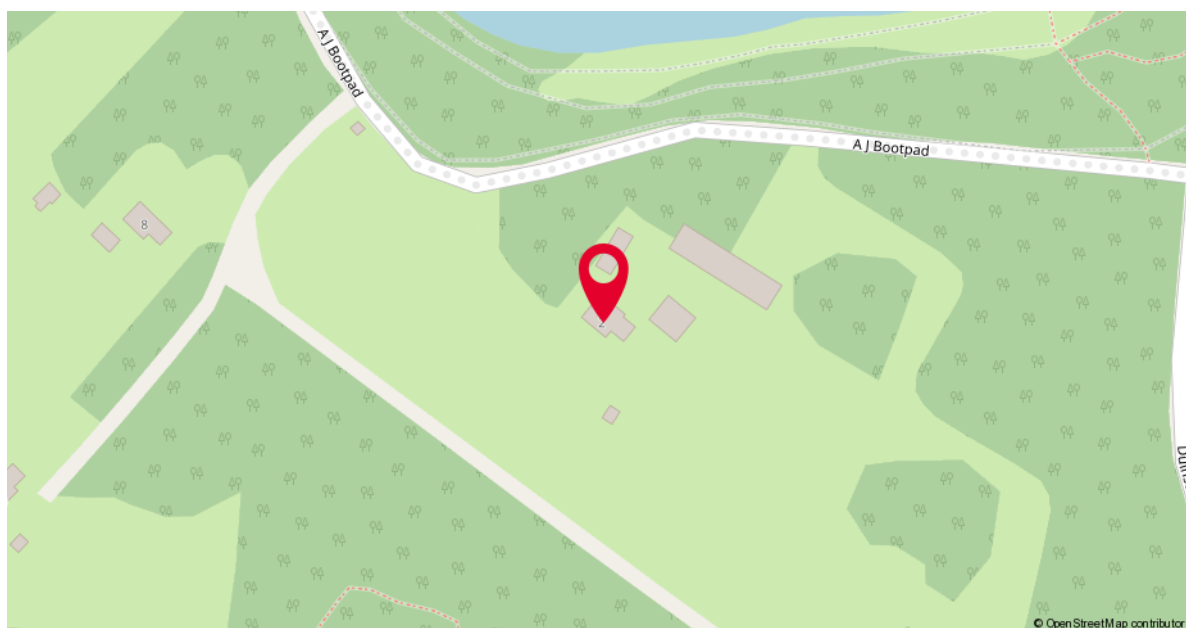
De volgende fiscale voordelen zijn mogelijk:

- Vrijstelling van de waarde van de grond van onroerendzaakbelasting OZB
- Lagere waardering van de woning, thans WOZ-waarde € 123.000,- waardoor zeer laag eigen woning forfait voor inkomstenbelasting
- Vrijstelling van de waarde van de grond in BOX 3
- Vrijstelling vennootschapsbelasting
- Vrijstelling van overdrachtsbelasting
- Vrijstelling van schenk- en erfbelasting

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 2.375.000 v.o.n.
Soort:	landgoed
Type:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	3
Inhoud:	450 m ³
Perceeloppervlakte:	57175 m ²
Woonoppervlakte:	150 m ²
Externe berguimte:	330 m ²
Bouwjaar/-periode:	1931-1944
Ligging:	aan bosrand, beschutte ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving
Tuin:	tuin rondom
Garage:	vrijstaand hout
Verwarming:	c.v.-ketel

Locatie





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

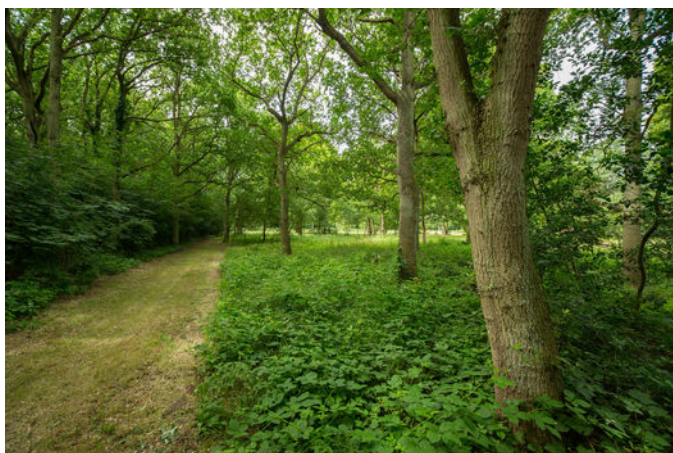
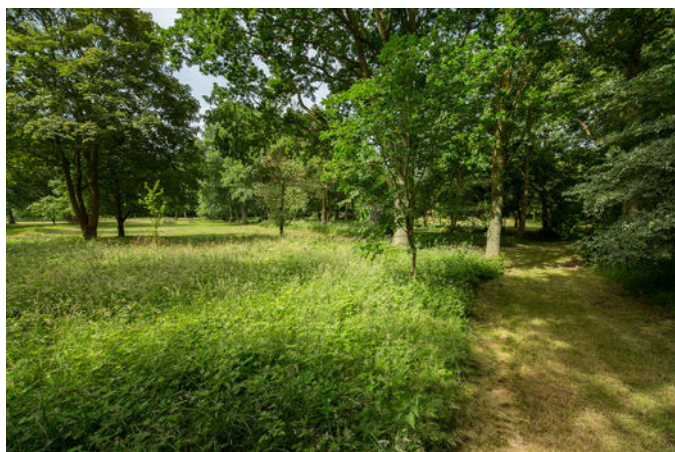
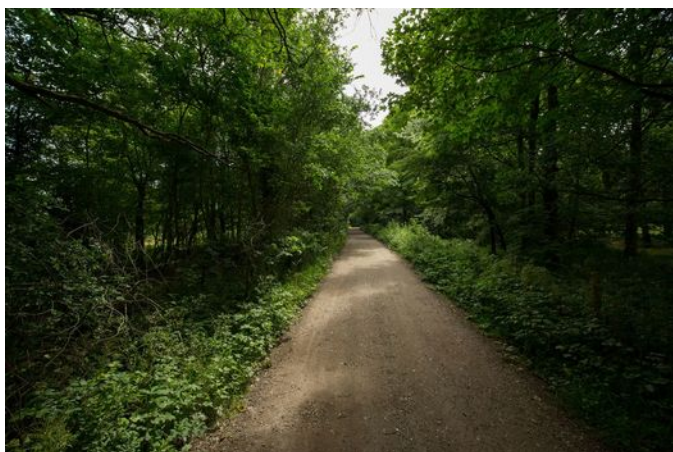
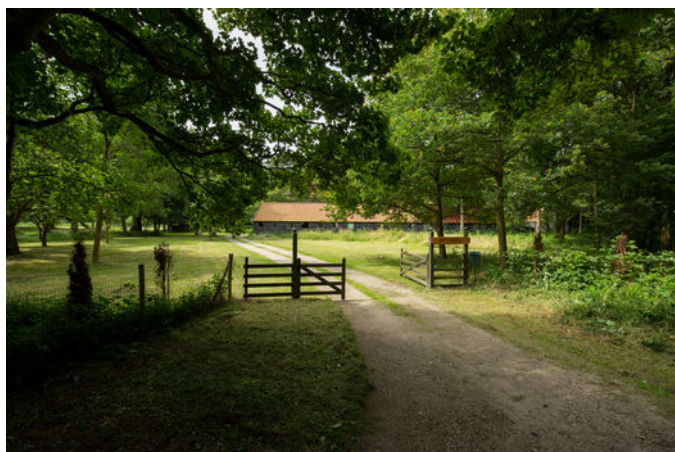


VAN DER HOEK
MAKELAARS



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





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.



VAN DER HOEK
MAKELAARS

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



VAN DER HOEK
MAKELAARS

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.