



Ommeloop 7 | Rockanje

Vraagprijs € 695.000 k.k.



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Een fraaie villa met gastenverblijf (ook te gebruiken als mantelzorgwoning) op een heerlijke locatie op loopafstand van de dorpskern en het mooie strand van Rockanje.

De woning is in een goede staat van onderhoud, gelegen op een royaal perceel grond van 900 m². Heerlijk vrij en toch centraal! De woning is licht door de vele raampartijen. Aan de achterzijde is de keuken uitgebouwd, hier is een ruime serre aangebouwd geheel in stijl van de woning. De tuin is sfeervol aangelegd en u heeft op eigen terrein plaats voor meerdere auto's. Het perceel is af te sluiten middels een automatisch op afstand bedienbaar sierhekwerk. Achterin de tuin is een gastenverblijf, begin dit jaar geheel opgeknapt, en van alle gemakken voorzien. Het is een prachtig huis, alles klopt, de afwerking is optimaal en vanuit elke hoek en ruimte is er uitzicht over de tuin en brede straat door de grote raampartijen

Het is een prachtig huis, alles klopt, de afwerking is optimaal en vanuit elke hoek en ruimte is er uitzicht over de tuin en brede straat door de grote raampartijen.

Rockanje staat bekend als kustdorp met een levendige strandcultuur, in het dorpscentrum treft u bovendien een assortiment aan winkels, tevens diverse school-, sport- en recreatiefaciliteiten.

De badplaats vormt een prima uitvalsbasis voor de haven, industrie, Europort, Maasvlakte en Botlek en ook Rotterdam en Spijkenisse zijn uitstekend te bereiken.

Rockanje is gelegen in provincie Zuid-Holland en vormt samen met Oostvoorne en Tinte de groene en bovenal recreatieve gemeente Westvoorne.

Natuurlijkhebbers kunnen hier hun hart ophalen met het strand, bossen en duinen in de directe omgeving waar het heerlijk fietsen, wandelen of paardrijden is.

INDELING:

Hal:

De hoofdentree bevindt zich aan de zijkant.

Een fraaie voordeur geeft toegang tot de hal.

Vanuit de hal kunt u naar de woonkamer, dichte keuken, toilet en vaste trap naar de verdieping.

De toiletruimte is een keurig betegelde ruimte met hangcloset en fonteintje.

Woonkamer/Keuken/Serre:

De woonkamer is heerlijk licht door de vele raamwerken en heeft een T-vorm. Op de vloer ligt een Jatoba houten vloer en de wanden en plafonds zijn vlak gestuukt. Centraal in de woonkamer is de Deense haard met spekstenen en mogelijkheid de warmte de woonkamer in te blazen.

Vanuit de woonkamer kunt u middels openslaande terrasdeuren naar de tuin.

Tevens bereikt u vanuit de woonkamer de ruime kelder.

De naastgelegen keuken is via een venster te zien, waardoor contact tussen woonkamer en keuken goed mogelijk is.

De opstelling van de keuken is aan twee zijden. Aan de kant van de woonkamer vindt u de 4-pits keramische kookplaat met friteuse en rvs/glas afzuigkap, kast met opbergladen en v.v. ruim keukenblad. Aan de andere zijde de koel-/vriescombinatie, spoelbak, vaatwasser en een apothekerskast met tevens nog keukenblad ruimte. Op de vloer liggen marmeren tegels en het plafond is voorzien van dimbare halogeen spots.

Er is ruimte voor een eettafel en ook hier zijn ramen met uitzicht op de tuin.

Aan de achterzijde is toegang tot de aanbouw met een ruime serre (ca. 9 meter lang). In de serre kunt u elke dag genieten, het is heerlijk licht en u heeft fraai zicht op de tuin en het pad naar de woning.

Vanuit de serre heeft u openslaande deuren naar de tuin.

De terrasdeuren in de woonkamer en serre zijn v.v. elektrische rolluiken.

1e Verdieping:

De overloop is ruim heeft een vlioztrap naar de zolder/vliering en verbindt de diverse ruimten met elkaar.

Aan de achterzijde bevindt zich de hoofslaapkamer; voorzien van openslaande deuren naar het balkon en aan beide zijden een kastenwand met een aparte kast met opstelplaats voor de wasmachine en de droger.

Beide raamwerken zijn v.v. rolluiken.

Aan de voorzijde van de woning zijn twee vergelijkbare slaapkamers, tevens voorzien van rolluiken. Ruim en praktisch van opzet.

Tussenin nog een slaapkamer welke momenteel in gebruik is als kantoor v.v. een dakkapel over de gehele breedte van deze kamer.

De geheel betegelde badkamer zit centraal in het midden en is v.v. een dakkapel. Deze is uitgevoerd met een douchecabine, wastafel met meubel, hangend toilet en designradiator.



VAN DER HOEK
MAKELAARS

De gehele verdere verdieping is v.v. een eiken houtenvloer.

Door middel van een vlizotrap bereikt u een ruime vliering, nokhoogte ca. 2.00 m boven de gehele 1e verdieping en v.v. 2 dakvensters. Hier bevindt zich de opstelplaats van de cv ketel 2018 (Intergas HRE).

Kelder:

Onder de hal bevindt zich de kelder deze is bereikbaar vanuit de woonkamer. De kelder heeft een hoogte van ca. 1.73 m, een raamwerk en een meterkast naast de trap.

Gastenverblijf:

Achterin de tuin staat het gastenverblijf, dit verblijf is begin dit jaar nog geheel opgeknapt. Het is een lichte vrijstaande woning met zicht op de tuin.

U stapt binnen in de keuken met keukenblok v.v. gootsteen, 4-pits gasfornuis, combi-oven en een vaatwasser. Hier is tevens de opstelplaats voor de wasmachine.

In de keuken is de groepenkast van het verblijf en de cv ketel 2018 (Remeha Tzerra). Vervolgens komt u in de woonkamer met openslaande deuren naar de tuin. De slaapkamer grenst aan de woonkamer, vanuit de slaapkamer heeft u toegang tot de tuin, de badkamer en apart toilet.

Het toilet en de badkamer zijn geheel betegeld en de badkamer is v.v. een inloopdouche, wastafel met meubel.

Het gehele gastenverblijf is v.v. een pvc vloer met vloerverwarming en alle wanden en plafonds zijn vlak gestuukt (januari 2019).

De tuin:

Om de woning ligt de sfeervol aangelegde tuin.

Aan de voorzijde is een aparte oprit met plaats voor 2 auto's en een afsluitbare poort met toegang tot het brede pad naar de voordeur.

In de tuin staat een houten tuinhuis (ca. 5.80 m x 2.30 m) v.v. elektra.

Achter in de tuin staat het gastenverblijf.

Er is een veranda en diverse terrassen waar u altijd wel kunt genieten van een plekje in de zon of in de schaduw.

Bijzonderheden:

- Ruime en lichte woning door vele en grote raampartijen

- Praktisch van opzet en veel privacy
- Buitenzijde geschilderd juni 2018
- Raamwerken van de dakkapel zijn vervangen in 2017
- De overstekdakpannen zijn in 2018 vervangen
- Raamwerken op de begane grond zijn v.v. elektrisch bedienbare rolluiken
- Convector verwarming in de woning
- Het gastenverblijf is begin 2019 opgeleverd
- Het houten tuinhuis is in 2018 geplaatst
- Twee nieuwe cv ketels voor de woning en het gastenverblijf
- Direct gelegen aan de duinen en vervolgens het strand

Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoop servicemakelaar mee!

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

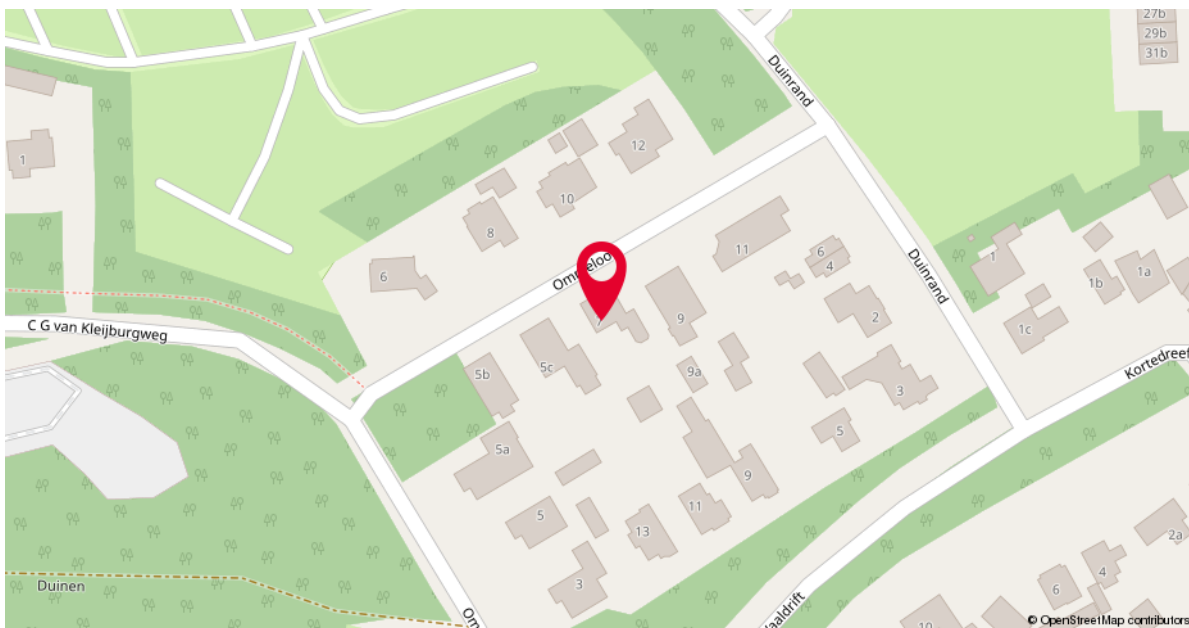


VAN DER HOEK
MAKELAARS

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 695.000 k.k.
Soort:	villa
Type:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	6
Inhoud:	698 m ³
Perceeloppervlakte:	900 m ²
Woonoppervlakte:	174 m ²
Overige inpandige ruimte:	23 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	15 m ²
Externe bergruimte:	55 m ²
Bouwjaar/-periode:	1950
Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin:	tuin rondom
Garage:	parkeerplaats
Isolatie:	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
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

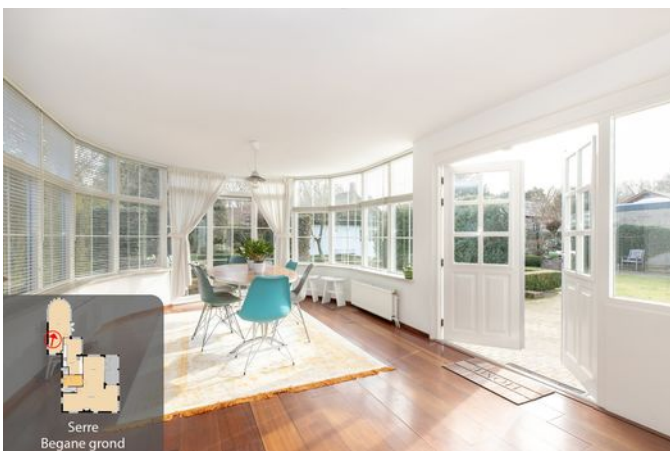


Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

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



Slaapkamer
1e verdieping

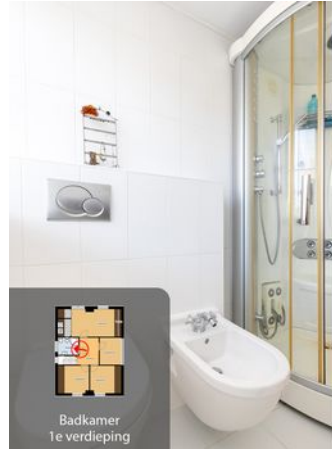


Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

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



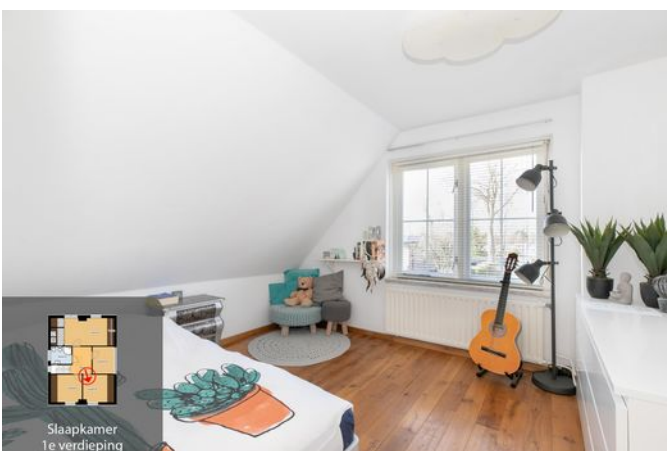
VAN DER HOEK
MAKELAARS



Badkamer
1e verdieping



Slaapkamer
1e verdieping



Slaapkamer
1e verdieping

Slaapkamer
1e verdieping

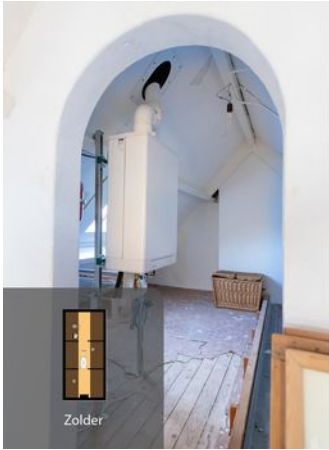


Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

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

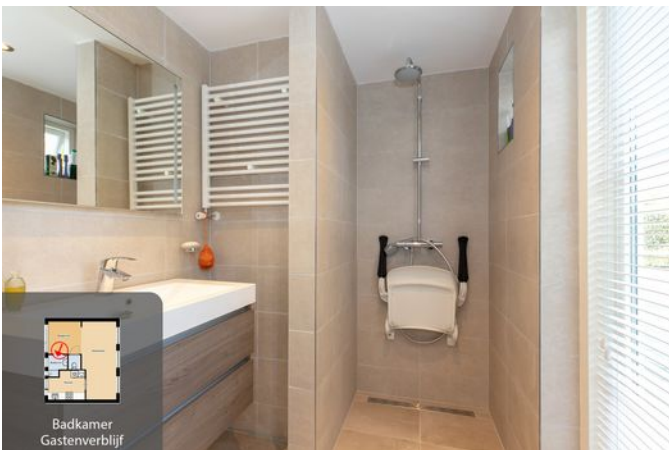


Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

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



VAN DER HOEK
MAKELAARS

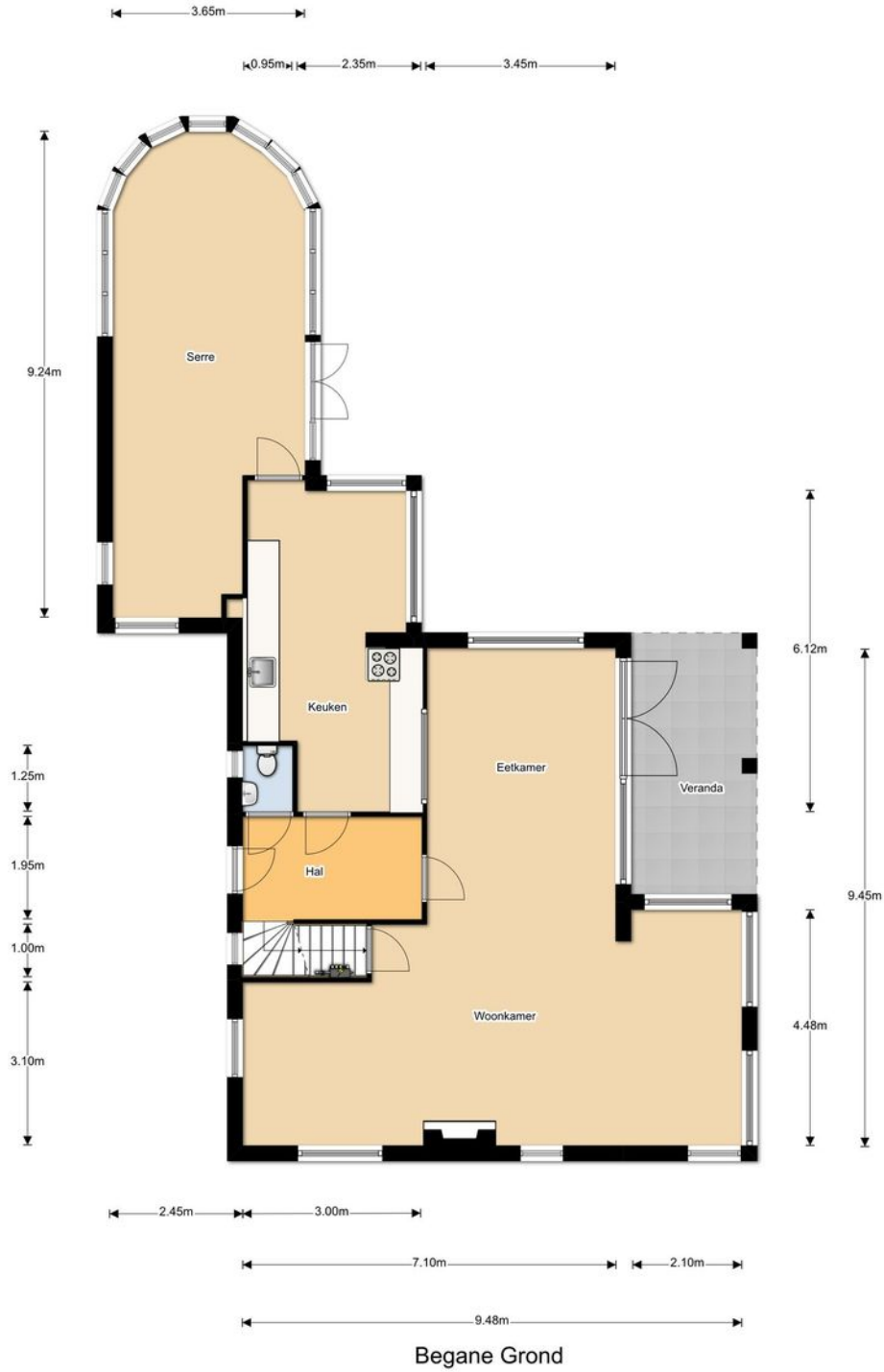


Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

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



VAN DER HOEK
MAKELAARS





VAN DER HOEK
MAKELAARS



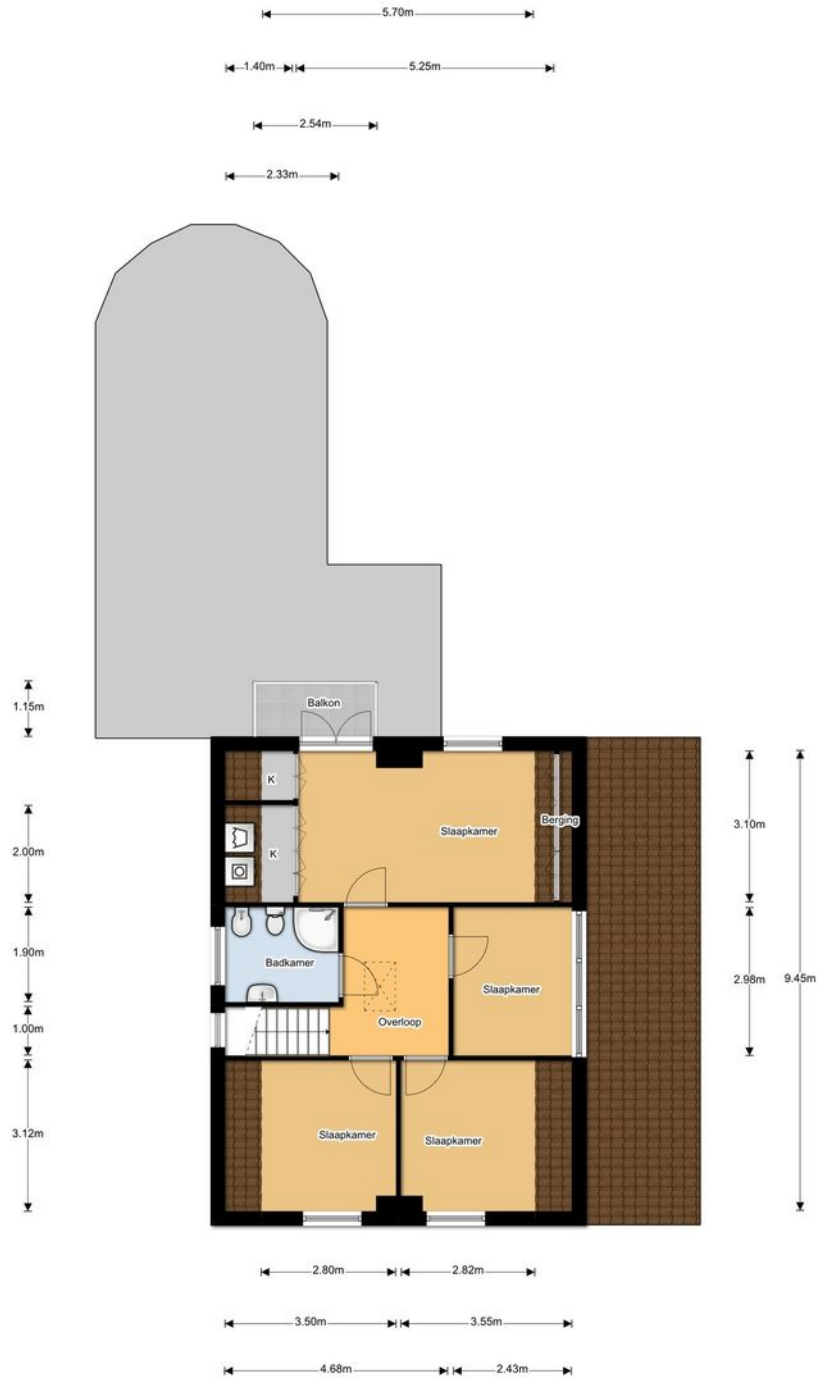
Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

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

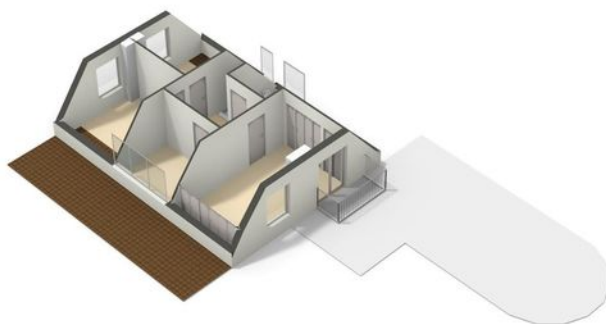




VAN DER HOEK MAKELAARS

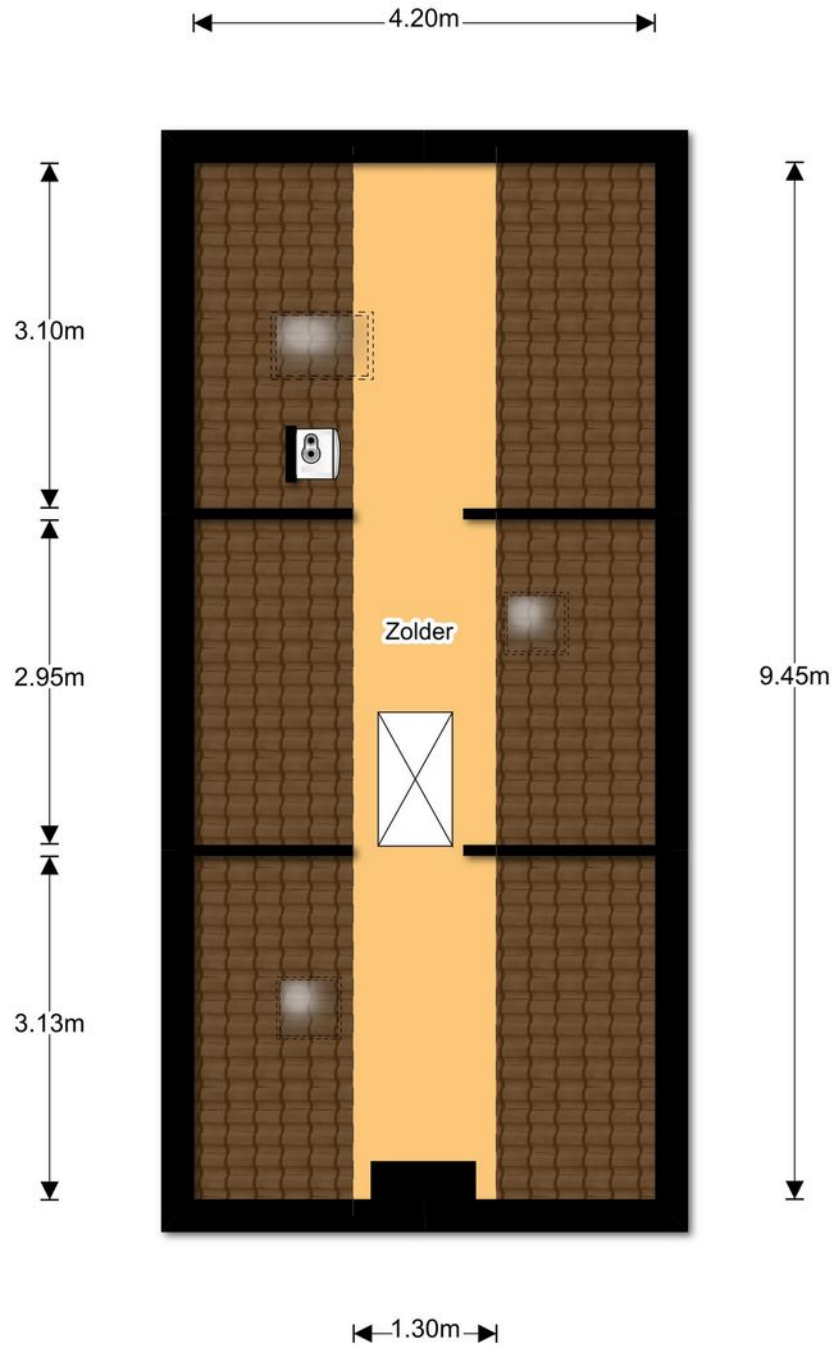


1e Verdieping

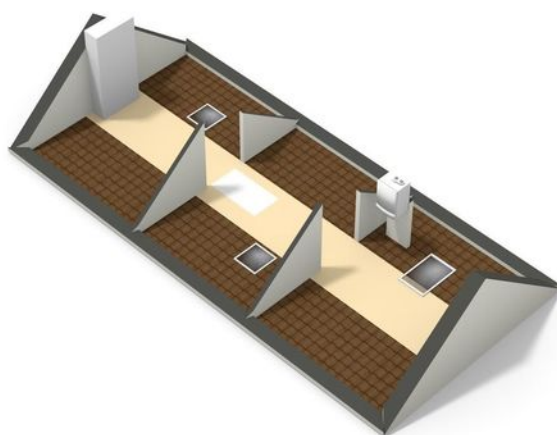




VAN DER HOEK
MAKELAARS



2e Verdieping

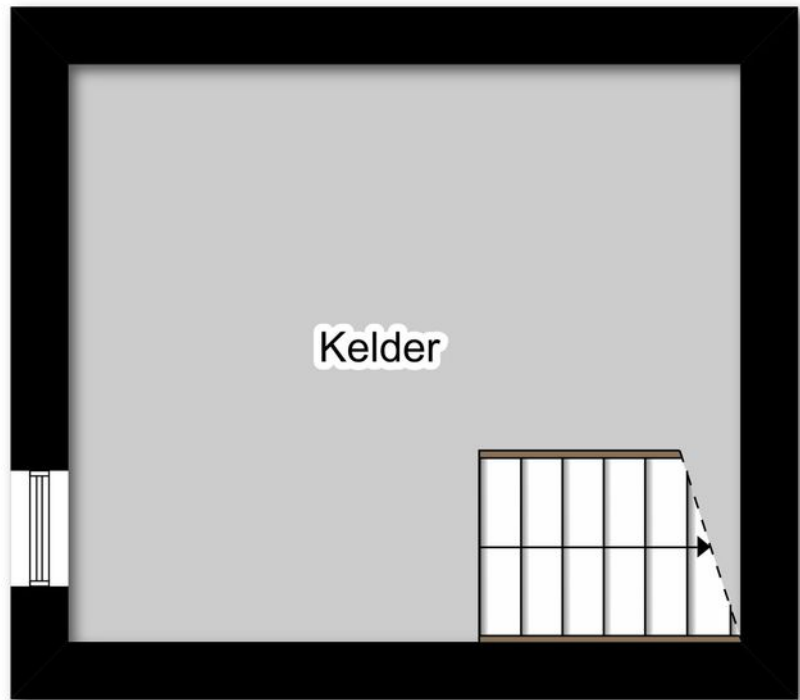




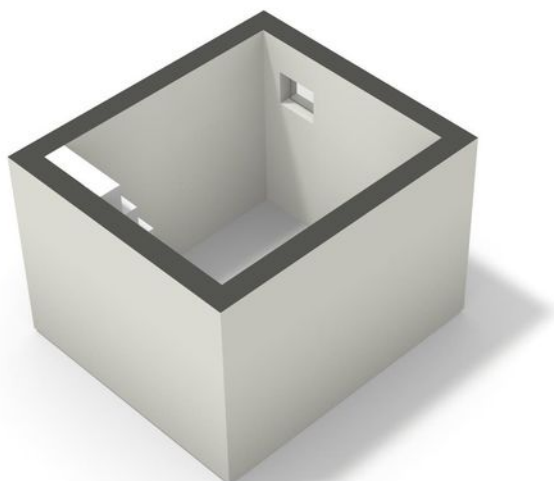
VAN DER HOEK
MAKELAARS

3.49m

3.00m

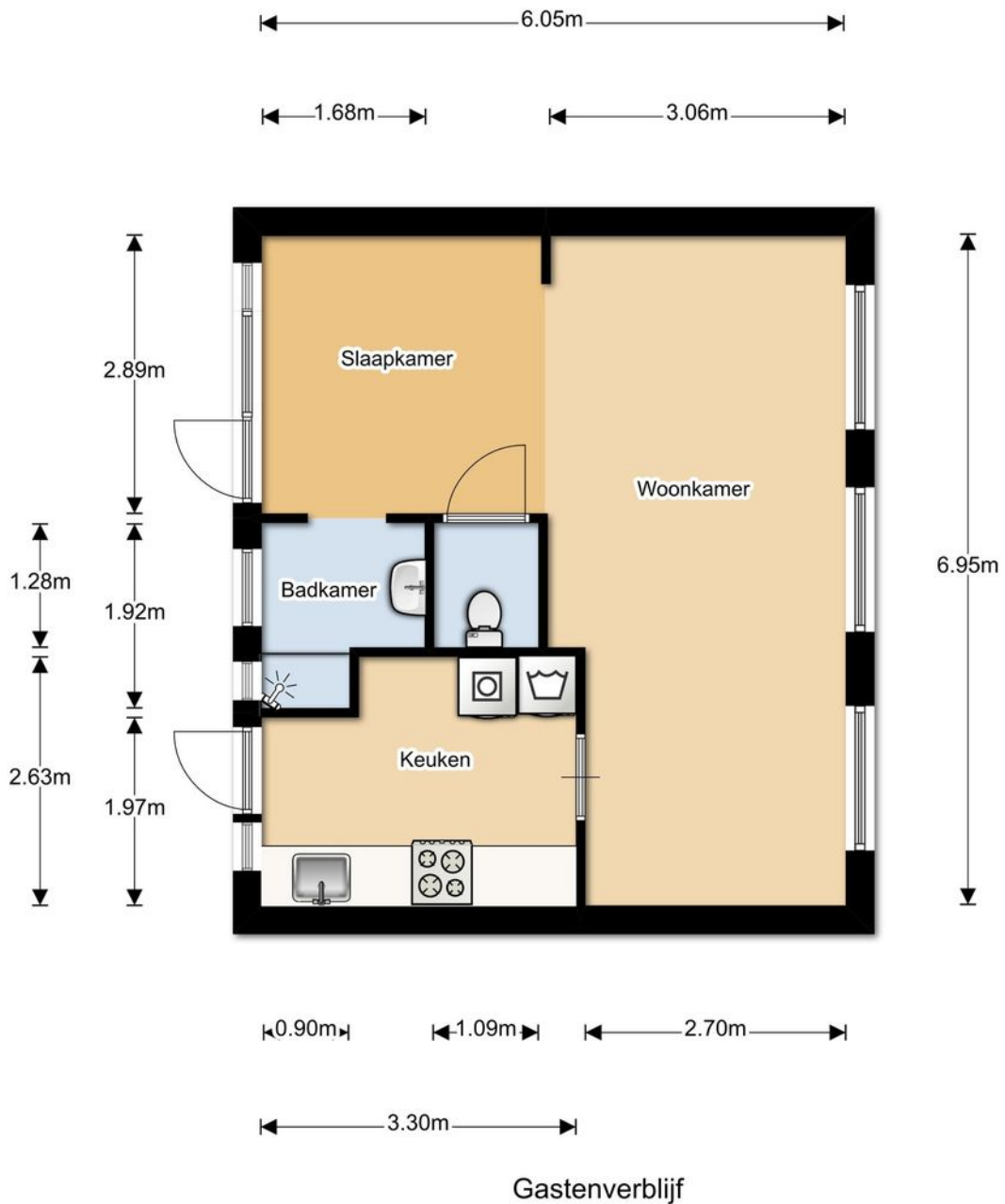


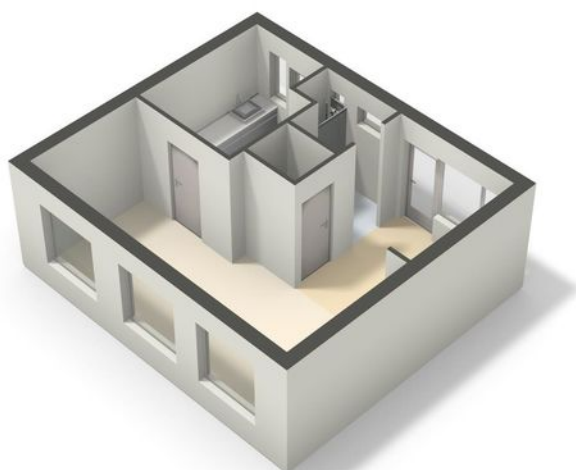
Kelder





VAN DER HOEK
MAKELAARS

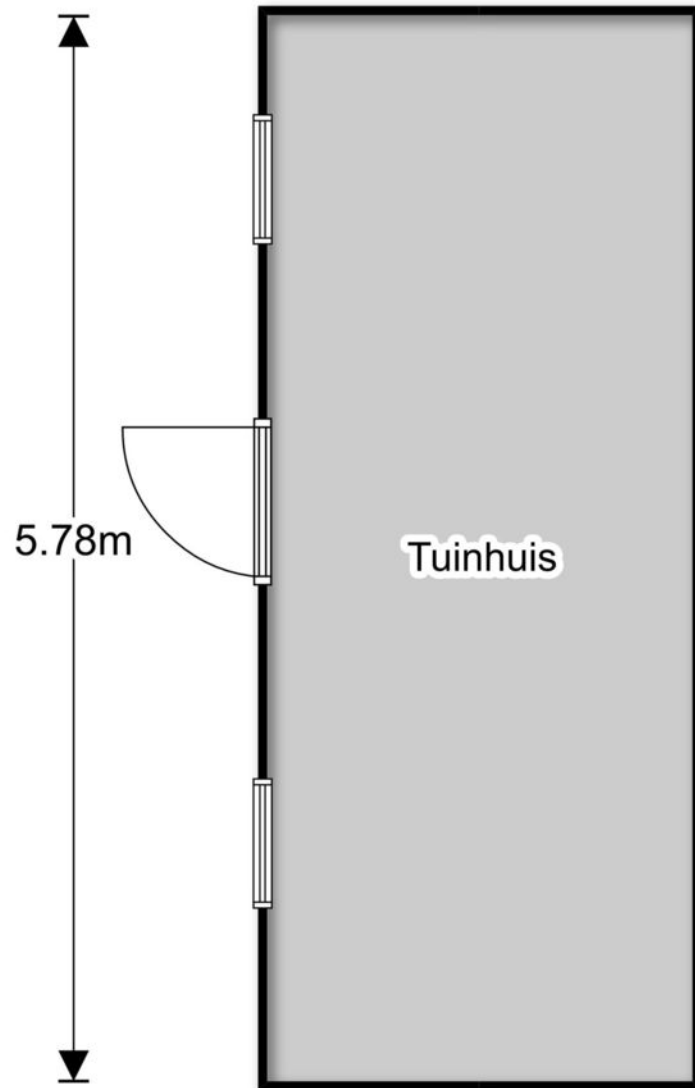




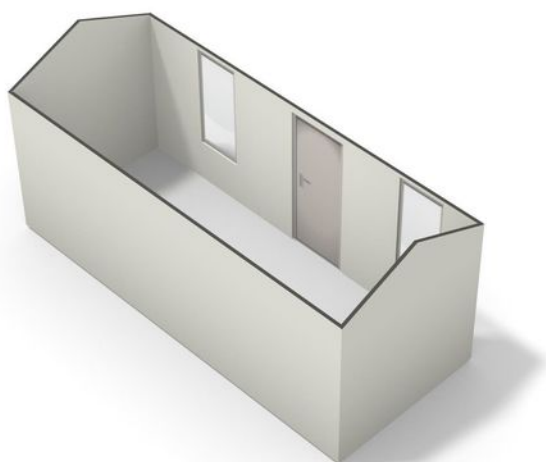


VAN DER HOEK
MAKELAARS

2.30m



Tuinhuis





<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 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, Y, 11 januari 2019 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Rockanje</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2541</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

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.