



VAN DER HOEK
MAKELAARS



Middelweg 50 | Rockanje

Vraagprijs € 1.995.000 k.k.



VAN DER HOEK
MAKELAARS

De gietijzeren Franse poort met inbraakpaal verschaft u toegang tot de riante kavel met prachtig landhuis tussen Oostvoorne en Rockanje aan de Middelweg 50 in Rockanje. De geuren die u herinnert aan het strand, de zee en de duinen komt u direct tegemoet wanneer u de oprijlaan betreedt. De karakteristieke hoofdwooning is in het bezit van een Engelse Clive Christian keuken en de gehele woning is voorzien van een houten vloer van oude wagondelen. De riante woonkamer heeft een antieke schouw en openhaard en adembenemende lichtpartijen met zich op de buitenruimten. Tussen de keuken en de woonkamer zijn de entree en twee werk/speelkamers gesitueerd. De kamers zijn heel prettig om te werken of u gewoonweg terug te trekken voor een moment van rust.

Achter de woning is een groot onderheid terras met oneindig uitzicht. Dit uitzicht zal u nooit worden ontnomen i.v.m. het natuurgebied wat grenst aan uw toekomstige erfgrens. Naast het hoofdgebouw staat een volwaardig riet gekapt buitenhuis incl. badkamer, kelder en slaapkamer welke perfect te gebruiken is als kangoeroe-woning, bed and breakfast of kantoor aan huis.

De buitenruimten zijn ingericht voor paardenliefhebbers; u vindt een 20x60m volledig gedraineerde bak met een Achterberg bodem, 5 weides (ca. 3 km tropisch hardhouten hekwerk), wasplaats en een longeerbak, deze zijn volledig gedraineerd met afwateringssysteem. Er zijn in totaal 4 paarden stallen waarvan 1 merriestal en een zadelstal. Ziet u zichzelf al draven langs het strand van Rockanje?

Het landhuis is gelegen op de weg tussen Oostvoorne en Rockanje. Uw toekomstige erf grenst aan de duinen, daardoor bent u verzekerd van oneindig natuurschoon op loopafstand. Het landhuis grenst aan een stiltegebied wat beschermnatuurgebied is. Een duin/strandrit of wandeling met uw hond kunnen hier tot uw dagelijkse ritme behoren. 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

Hoofdgebouw begane grond:

Entree, meterkast, toilet met fonteintje.

Een statige trap naar de verdieping.

Openslaande deuren naar tussenruimte deze heeft zicht over de weide en openslaande deuren naar het terras.

Twee werk/speelkamers.

Woonkamer met openhaard en antieke marmeren schouw, openslaande deuren naar het onderheid terras.

Keuken met Aga-fornuis, 5 ovens, antieke Friese tegeltjes, een quooker, vaatwasser, wastafel en een rolkoelkast.

Bijkeuken met vaste Clive Christian kasten zoals de keuken met 1 van de 2 CV- installaties, icemaker, koel-vriescombinatie, achteringang.

De gehele woning is voorzien van vloerverwarming.

Verdieping:

Masterbedroom met ingebouwde kasten, 3 dakkapellen en toegang tot de hoofdbadkamer; deze badkamer is voorzien van een regendouche met UV-solarium en infrarood douche, een ligbad op pootjes, ingebouwde kasten en een wastafel.

3 slaapkamers waarvan één met ruimte voor een inloopkast

Een tweede badkamer; deze is voorzien van een toilet, regendouche met een stoomfunctie en een wastafel.

Waskamer met wasmachine en drogeraansluiting en een van de twee Cv-installaties.

Buitenhuis:

Het vrijstaande buitenhuis is voorzien van een eigen aanrijroute.

Kelder onder de gehele woning.

Badkamer met wastafel, toilet en regendouche.

Woonkamer met onbelemmerd uitzicht op de weide en openslaande deuren naar de tuin.

Vaste trap naar zolderkamer, dakramen.

Voorzien van vloerverwarming.

Bijzonderheden:

Ligging

Onbelemmerd uitzicht op weide

Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

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



VAN DER HOEK
MAKELAARS

Paardenstallen en weides
20x60m paardenbak
Strand, duinen en natuurgebied op loopafstand
Goed bereikbaar vanuit Rotterdam

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.

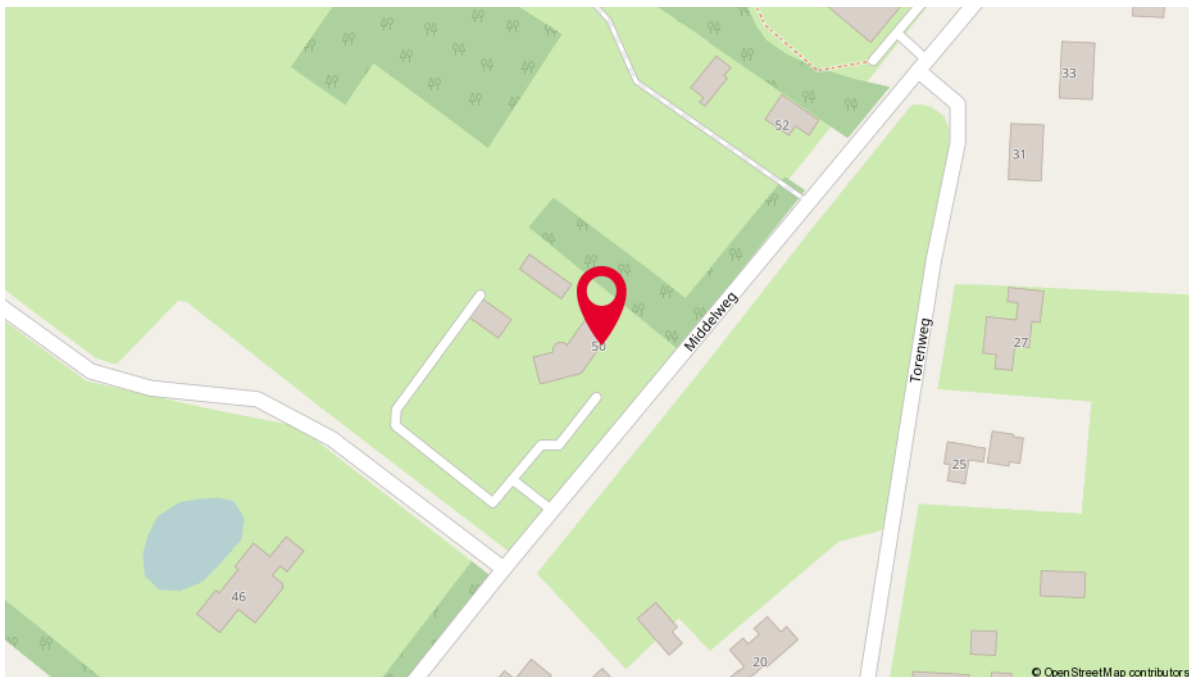


VAN DER HOEK
MAKELAARS

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 1.995.000 k.k.
Soort:	landhuis
Type:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	10
Inhoud:	1373 m ³
Perceeloppervlakte:	24190 m ²
Woonoppervlakte:	327 m ²
Bouwjaar/-periode:	2005
Ligging:	aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Tuin:	tuin rondom
Garage:	parkeerplaats
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	c.v.-ketel

Locatie



Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

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



VAN DER HOEK
MAKELAARS

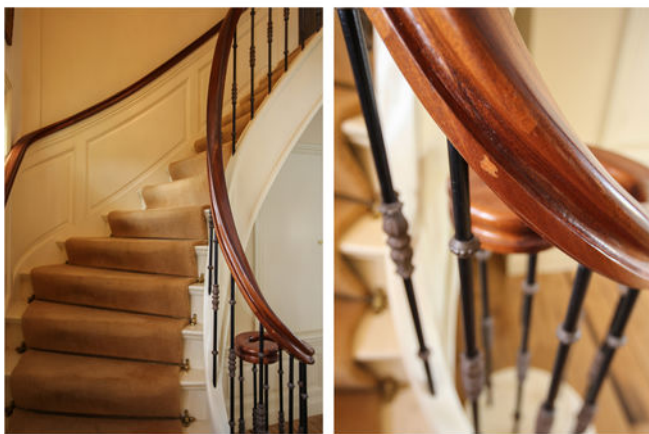


Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

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



VAN DER HOEK
MAKELAARS

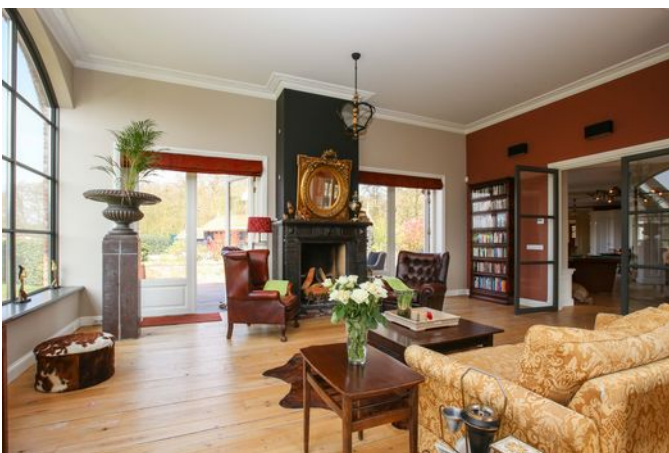


Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne
0181 484 000

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



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

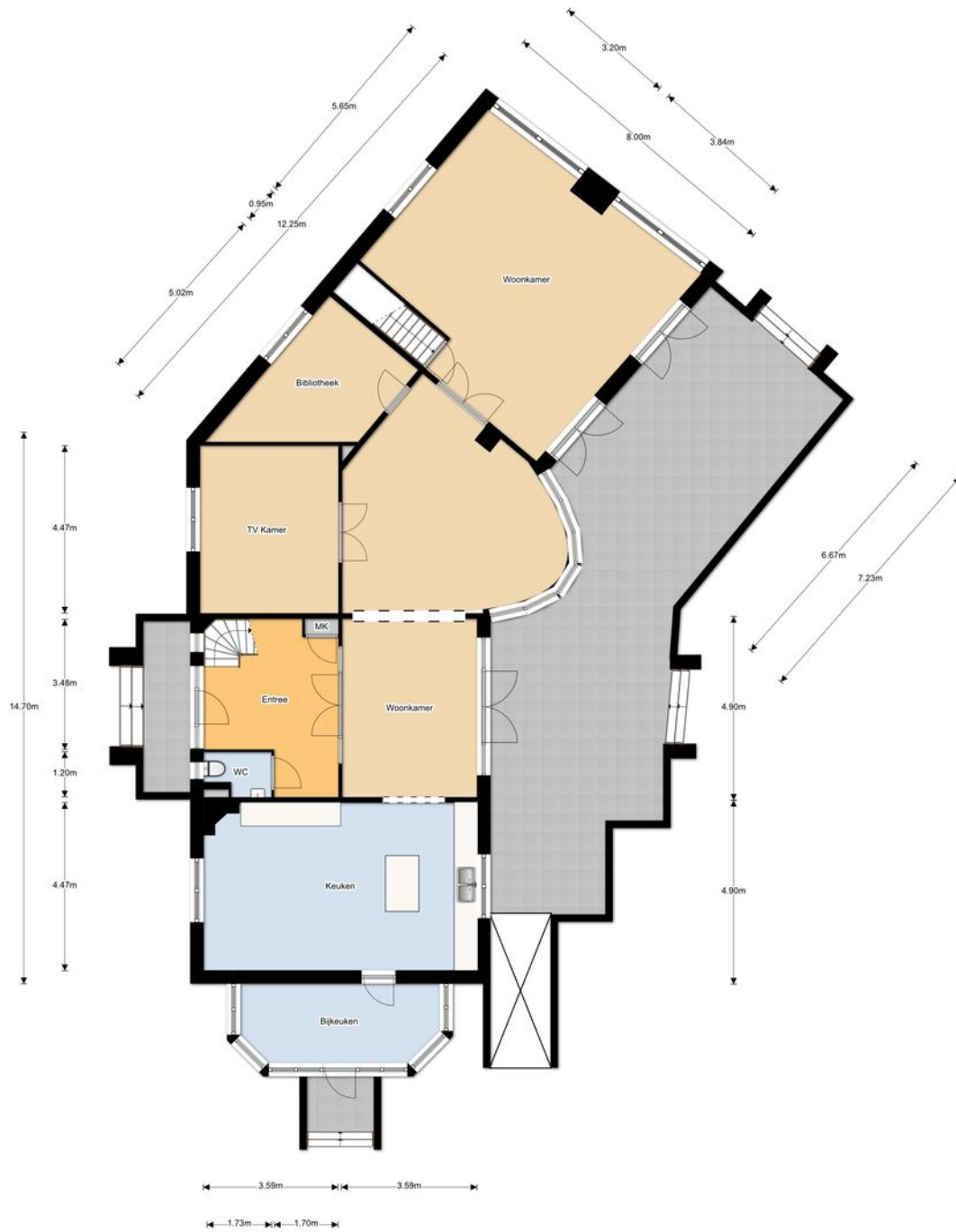


VAN DER HOEK
MAKELAARS





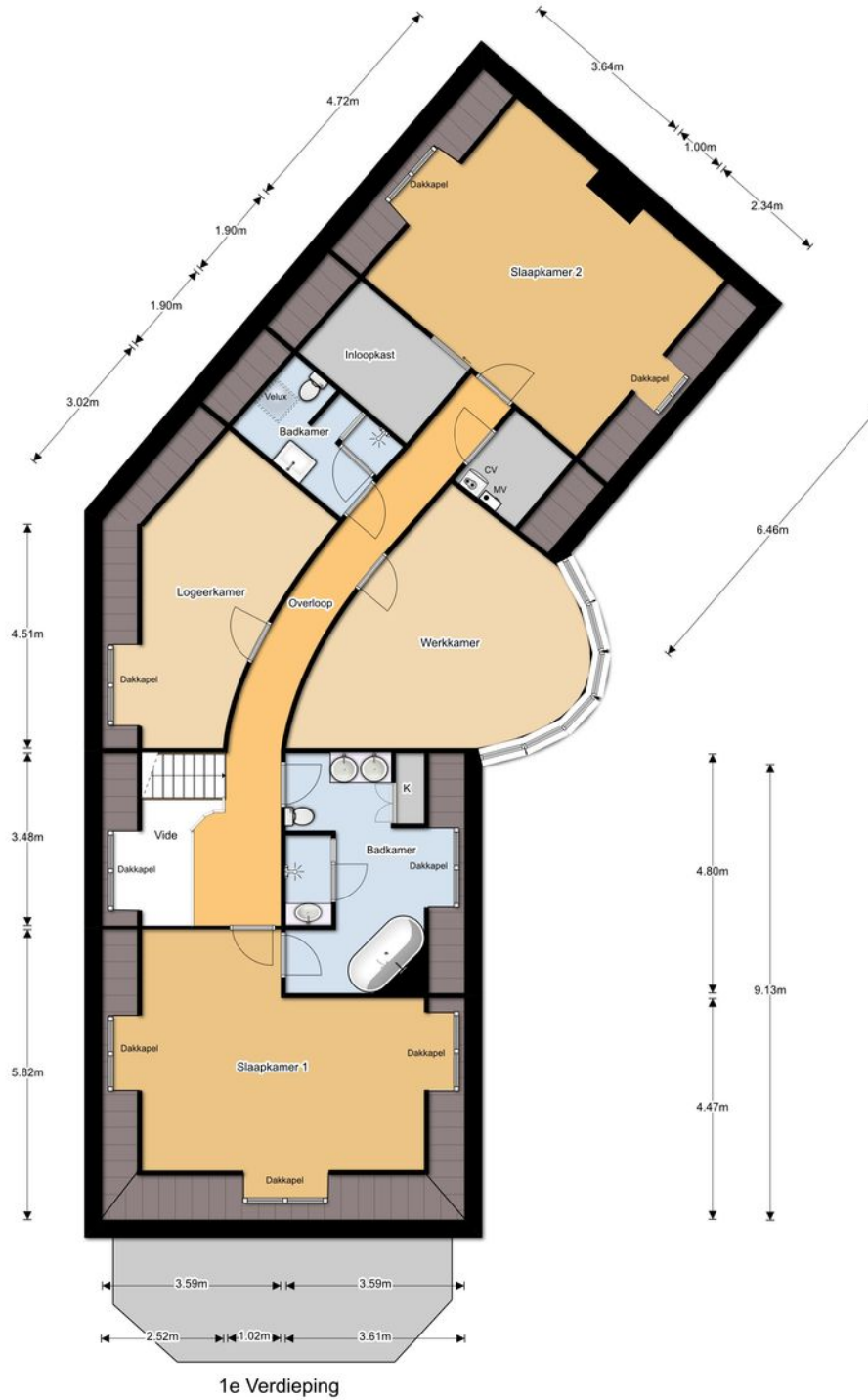
VAN DER HOEK MAKELAARS



Begane Grond

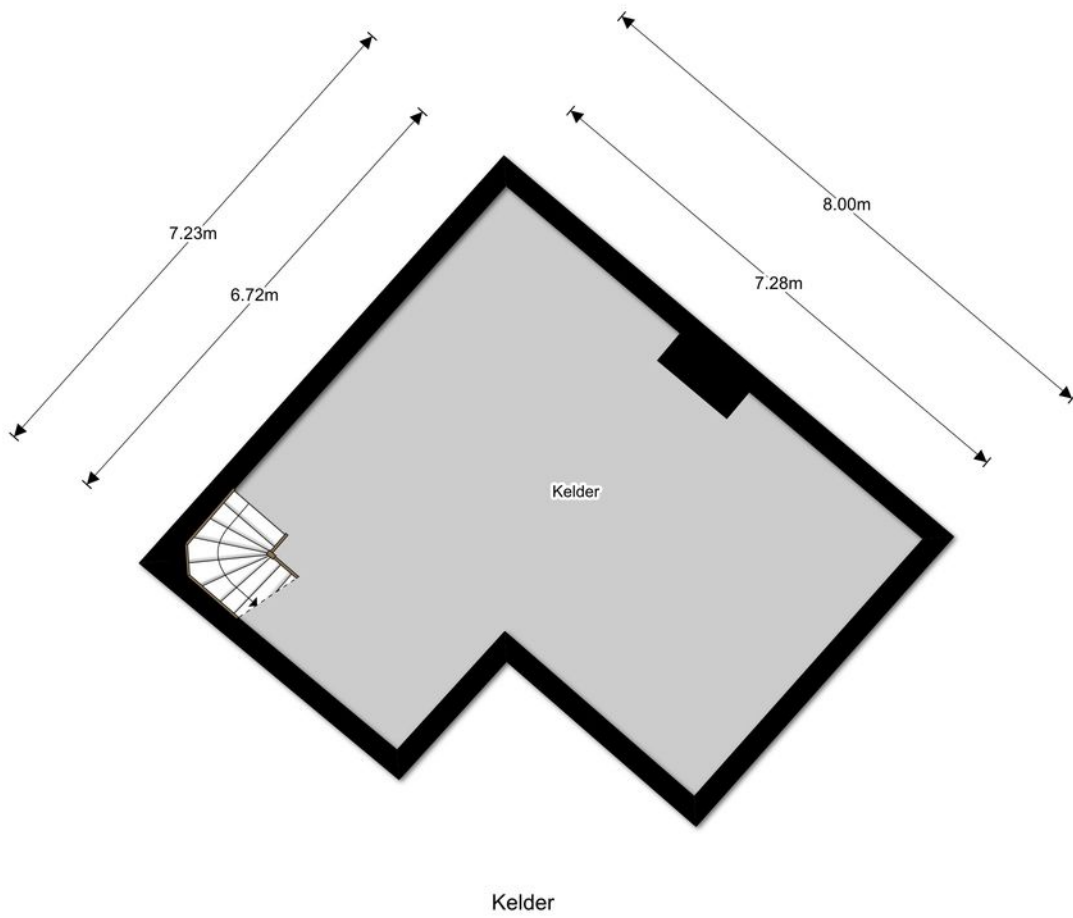


VAN DER HOEK
MAKELAARS



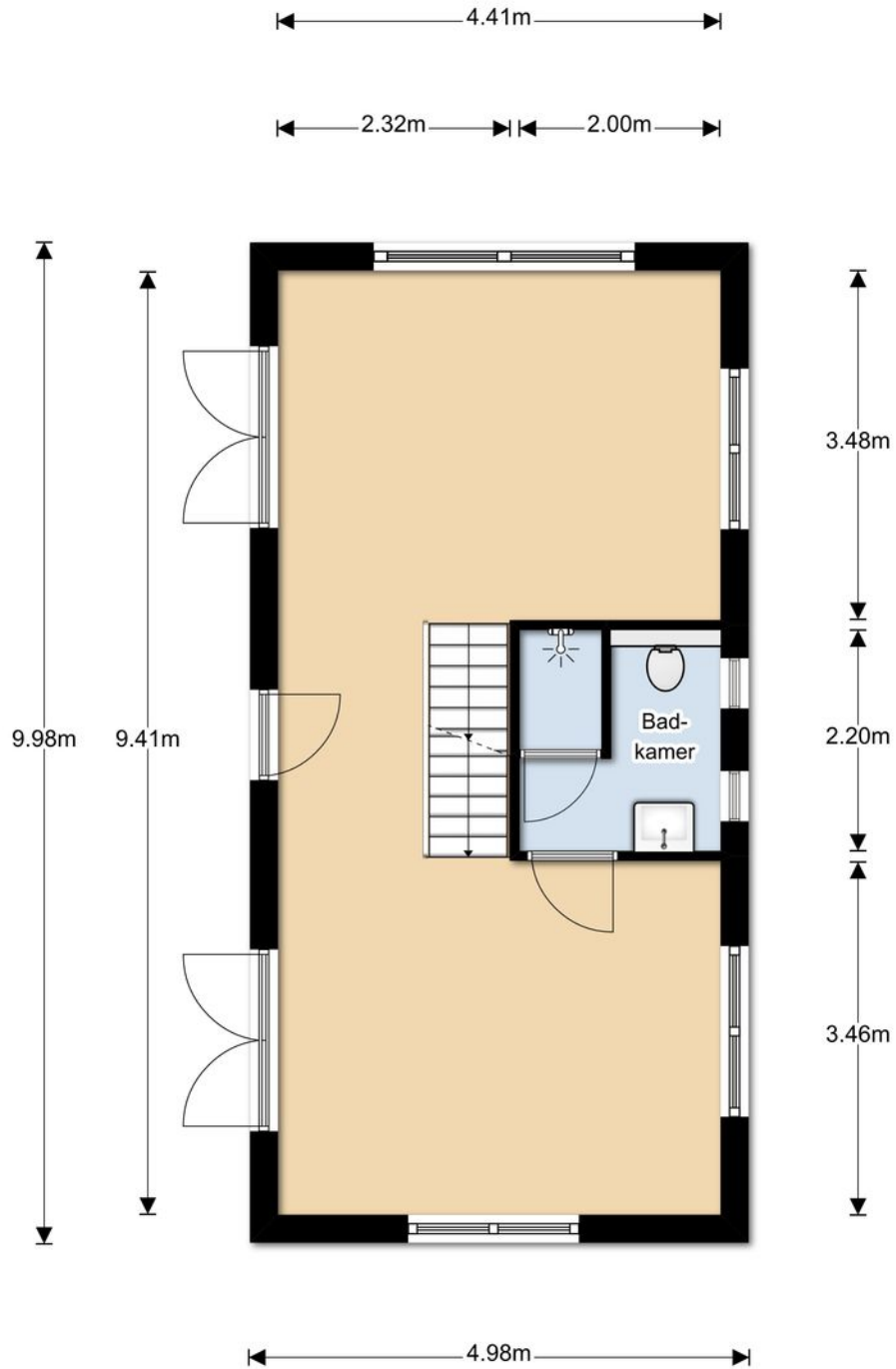


VAN DER HOEK
MAKELAARS





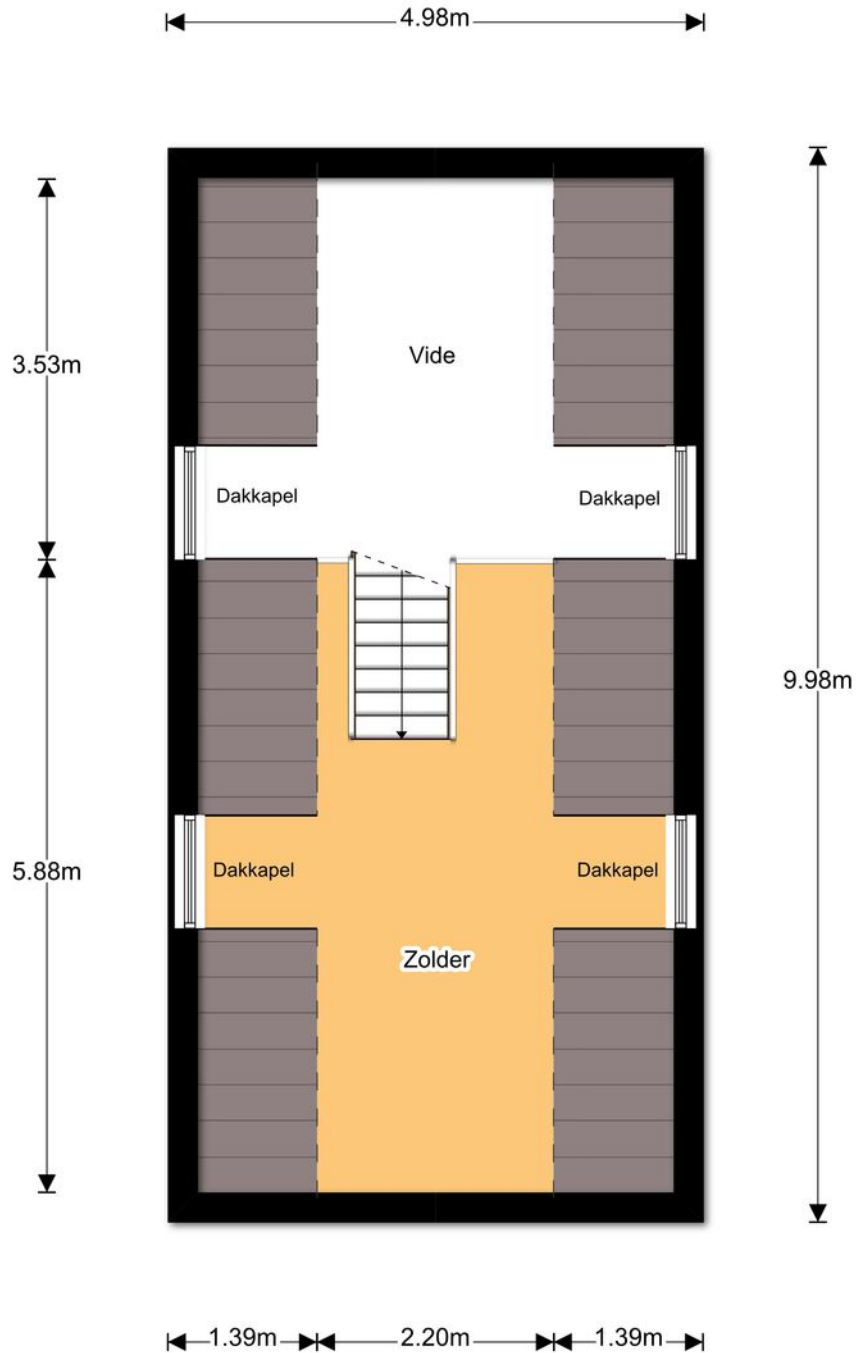
VAN DER HOEK
MAKELAARS



Bijgebouw Begane Grond



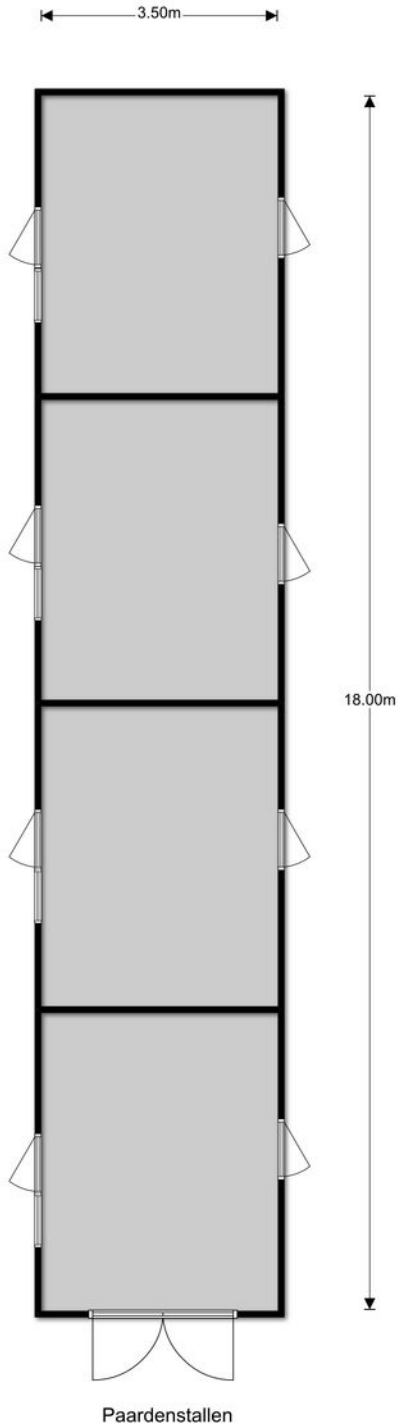
VAN DER HOEK
MAKELAARS



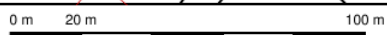
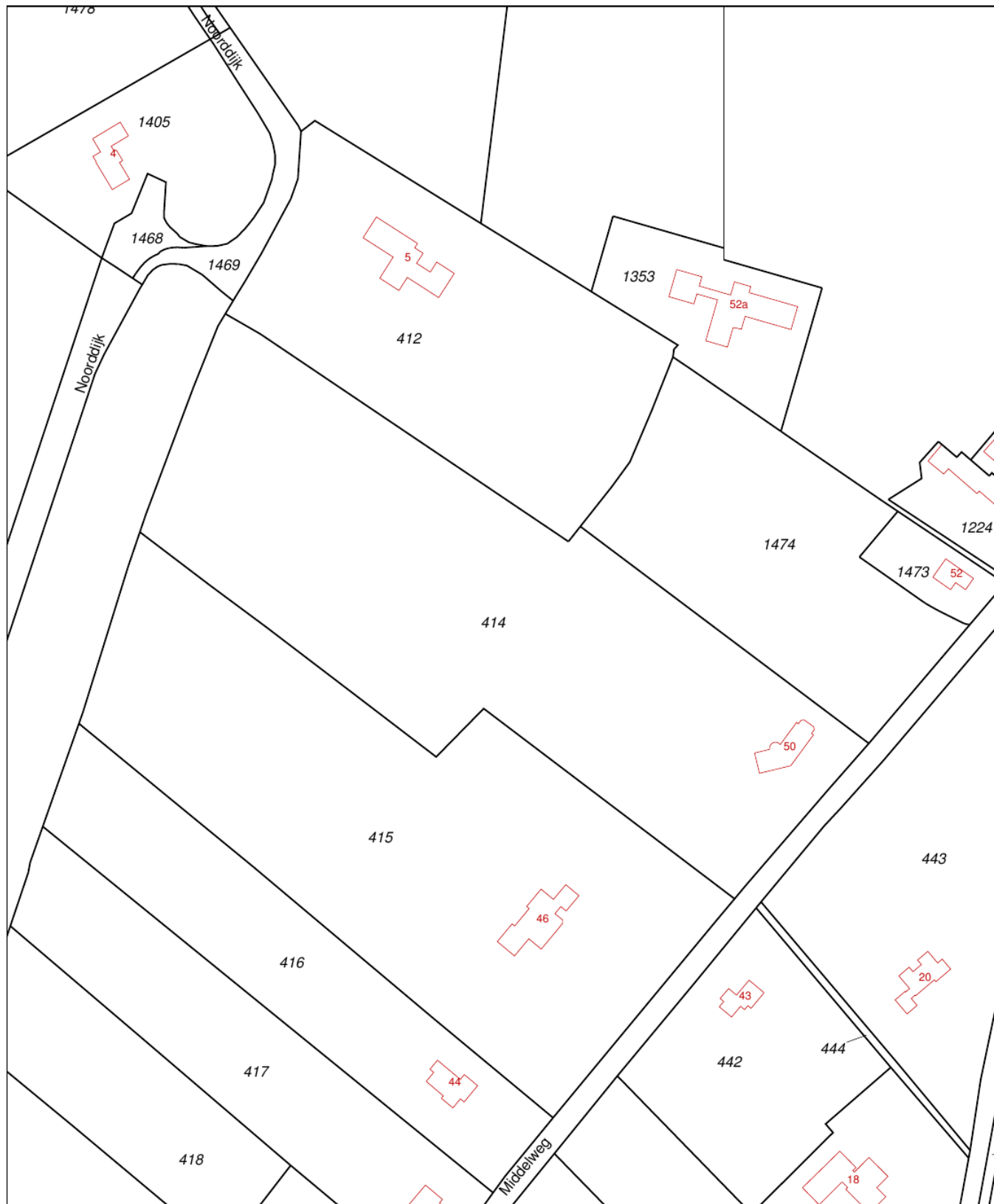
Bijgebouw 1e Verdieping



VAN DER HOEK
MAKELAARS



Uittreksel Kadastrale Kaart



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 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, 16 februari 2017 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 414</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



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.