

**TE KOOP**  
**€ 275.000 k.k.**

**De Vreij Makelaardij**

Vischstraat 1  
3231 AV Brielle  
0181-745585

[info@devreijmakelaardij.nl](mailto:info@devreijmakelaardij.nl)



**Hoogvlietlaan 75**  
3235 BK Rockanje



## Ligging en indeling

---

In kindvriendelijke dorpskern gelegen tussenwoning met tuin. Deze woning is gebouwd in 1962, heeft een perceel van 120 m<sup>2</sup> eigen grond en een woonoppervlak van ca. 77 m<sup>2</sup>. Vermeldenswaardig zijn de zonnige woonkamer. Verder zijn er 3 slaapkamers en een zolder (mogelijkheid extra slaapkamer). De tuin is gelegen op het zuidoosten. Verwarming geschiedt middels cv ketel (Nefit 2017). Uitbreiding d.m.v. een nokverhoging behoort tot de mogelijkheden. De woning is gelegen in een omgeving welke zich kenmerkt als rustig, groen en ruim van opzet. Goede parkeergelegenheid in de straat.



# Ligging en indeling

---

## Omschrijving

Entree/ hal, moderne meterkast, betegeld toilet met fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping.

Woonkamer - ca. 6.65 X 4.04/ 2.98 m

Doorzonwoonkamer met spachtelputz wanden, laminaatvloer en openslaande deuren naar de tuin.



## Ligging en indeling

---

Keuken - ca. 3.10 x 2.65/ 1.95 m

De halfopen keuken is gelegen aan de achterzijde en geeft toegang tot de tuin. De keuken is geplaatst in een hoek- en wandopstelling en is v.v. spoelunit, vaatwasmachine, 4 pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, combimagnetron en kast met wasmachineaansluiting. Hier is ook een kelderkast/ voorraadkast.



# Ligging en indeling

---

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping is v.v. laminaat.

Vlizotrap naar zolder.

Slaapkamer I - ca. 4.05 x 2.59 m

Slaapkamer gelegen aan de voorzijde.



## Ligging en indeling

---

Slaapkamer II - ca. 3.92 x 3.00 m

Slaapkamer gelegen aan de achterzijde en voorzien van een kastenwand.

Slaapkamer III - ca. 3.02 x 2.65 m

Slaapkamer gelegen aan de achterzijde.



## Ligging en indeling

---

Badkamer - ca. 1.59 x 1.23 m

De betegelde badkamer is gelegen aan de voorzijde en beschikt over een douchecabine, wastafelmeubel, radiator en raam.

Vliering - ca. 5.75 x 1.36 m

Toegang middels vlizotrap tot bergvliering met opstelplaats voor de CV-ketel en v.v. dakraampje.

Het is mogelijk om de woning te vergroten dmv een nokverhoging.



# Ligging en indeling

---

## Tuin

De zonnige achtertuin met terras heeft een stenen berging (4.07 x 2.30 m) en is gelegen op het zuidoosten. Via de poort is er een achterom.





# Ligging en indeling

---

Bijzonderheden:

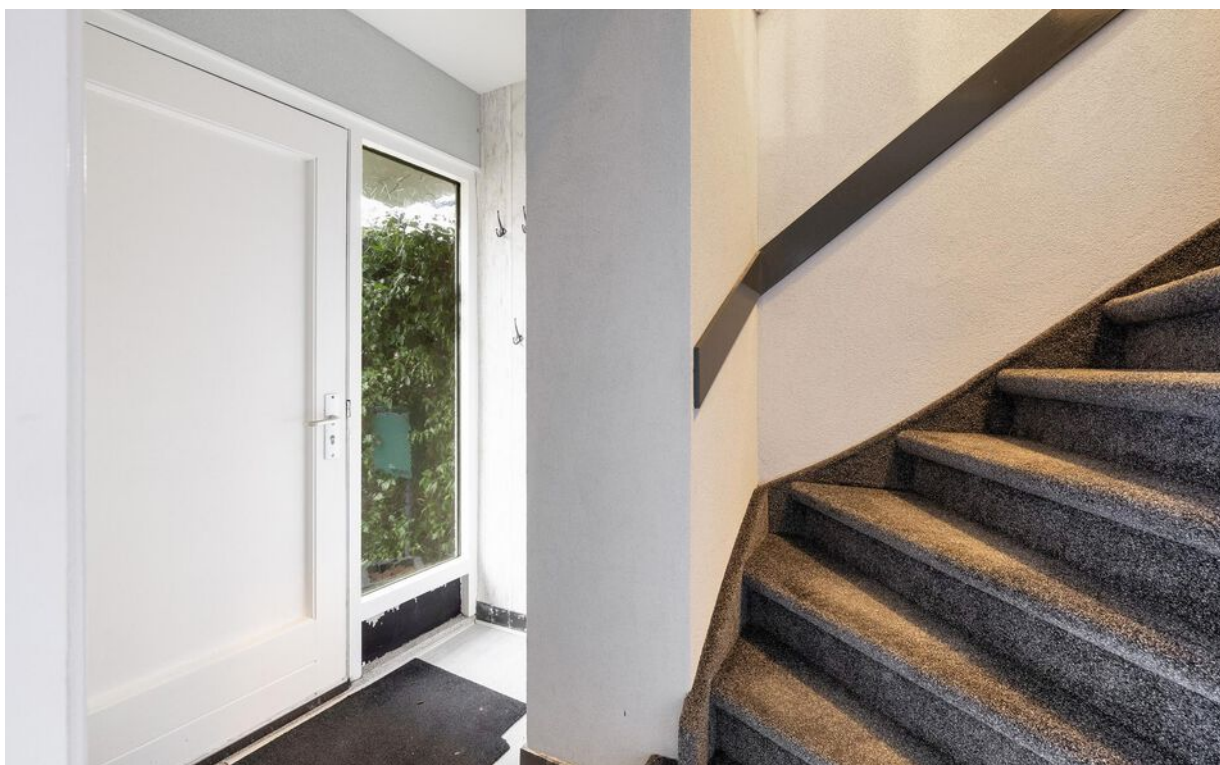
- tussenwoning met 3 slaapkamers;
- tuin gelegen op het zuiden;
- woning kan vergroot worden d.m.v. een nokverhoging/ vaste trap;
- bouwjaar 1962;
- woonoppervlak ca. 77 m<sup>2</sup>;
- 120 m<sup>2</sup> eigen grond;
- gedeeltelijk kunststof kozijnen en houten kozijnen;
- op loopafstand van dorpskern, bos en strand;
- parkeren in de straat.

Bijzondere voorwaarden:

Gezien het bouwjaar van de woning wordt er een ouderdoms- en asbestclausule in de koopovereenkomst opgenomen.

# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

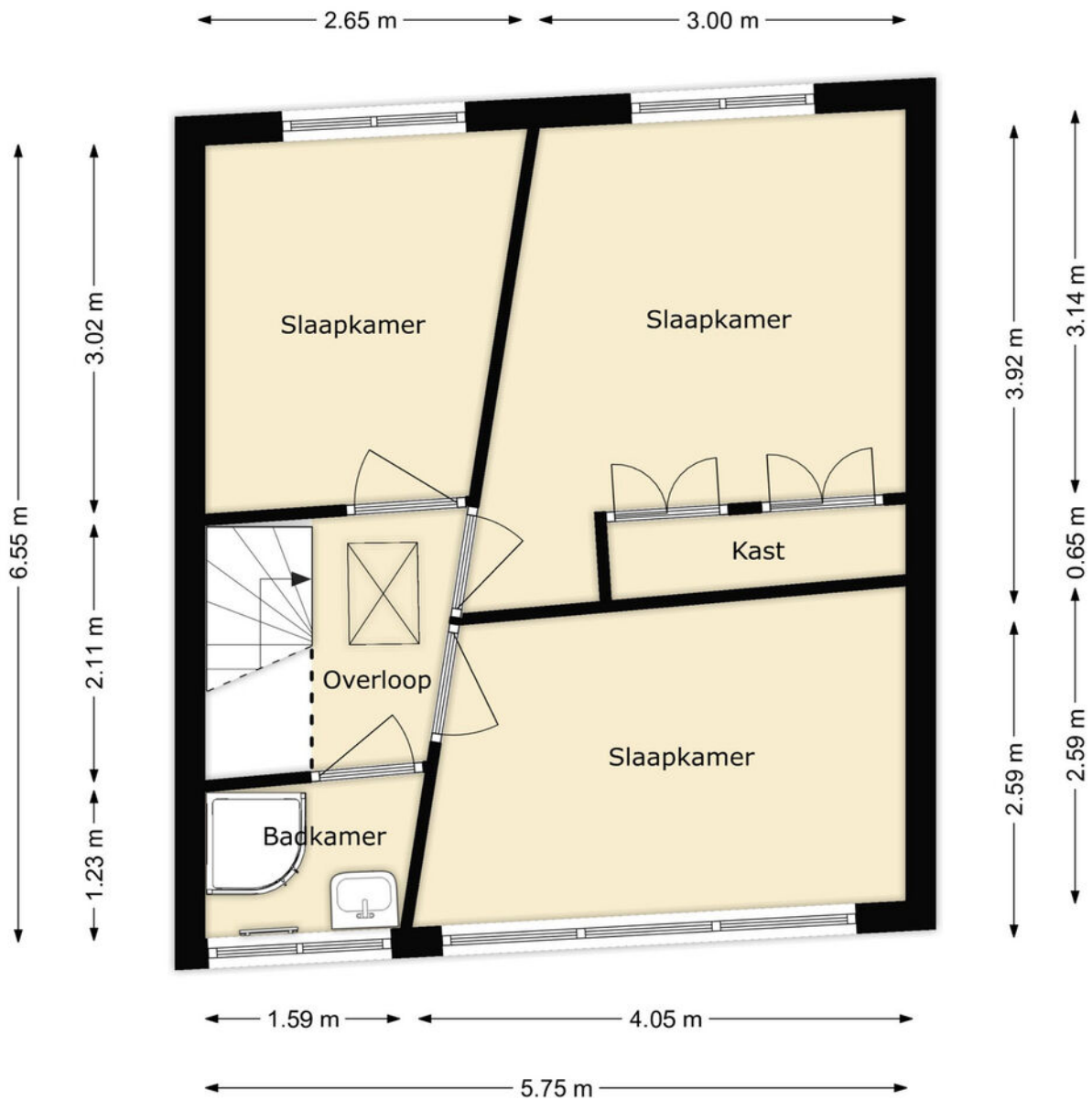
---



# Tekeningen

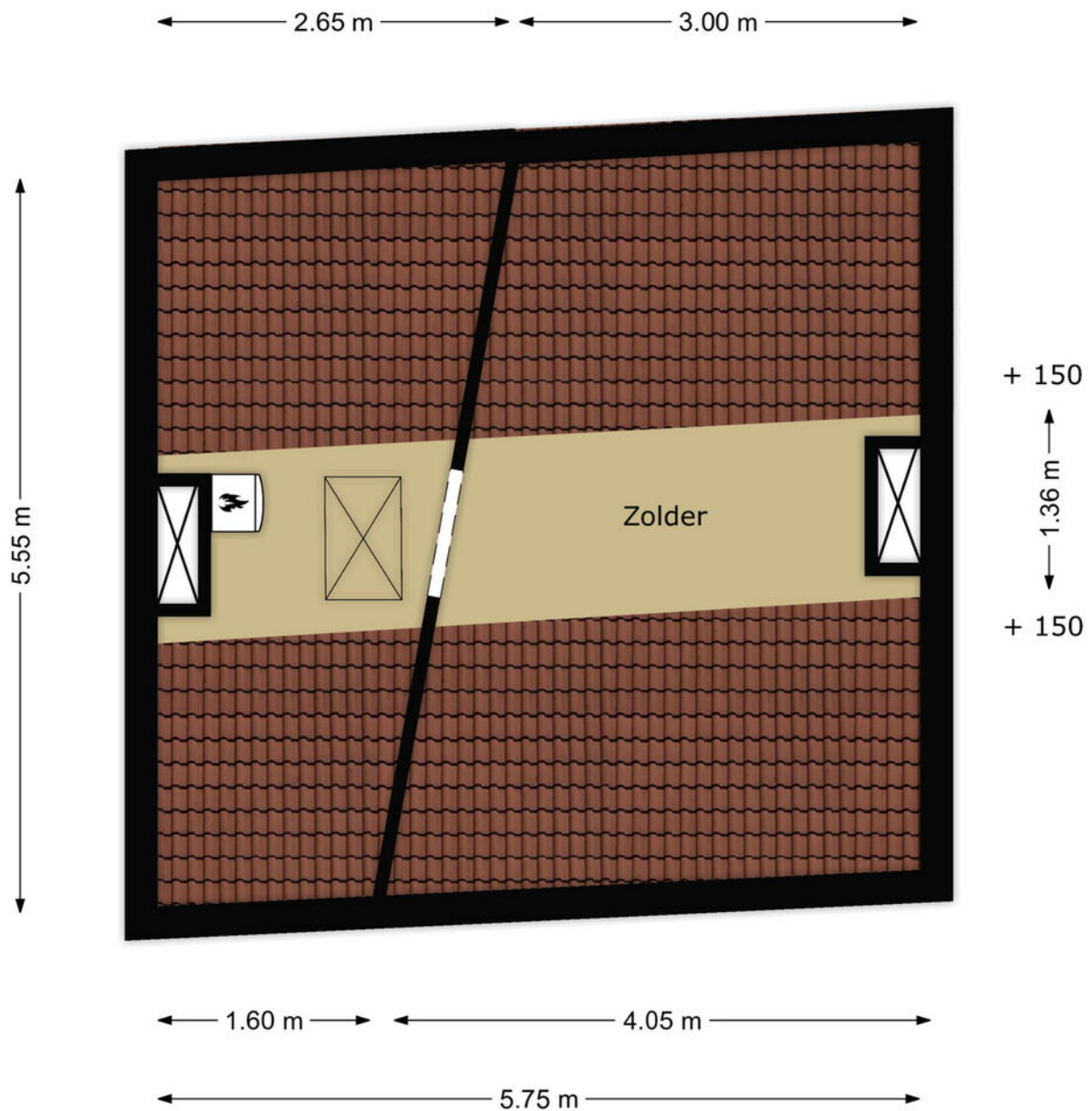


# Tekeningen



# Tekeningen

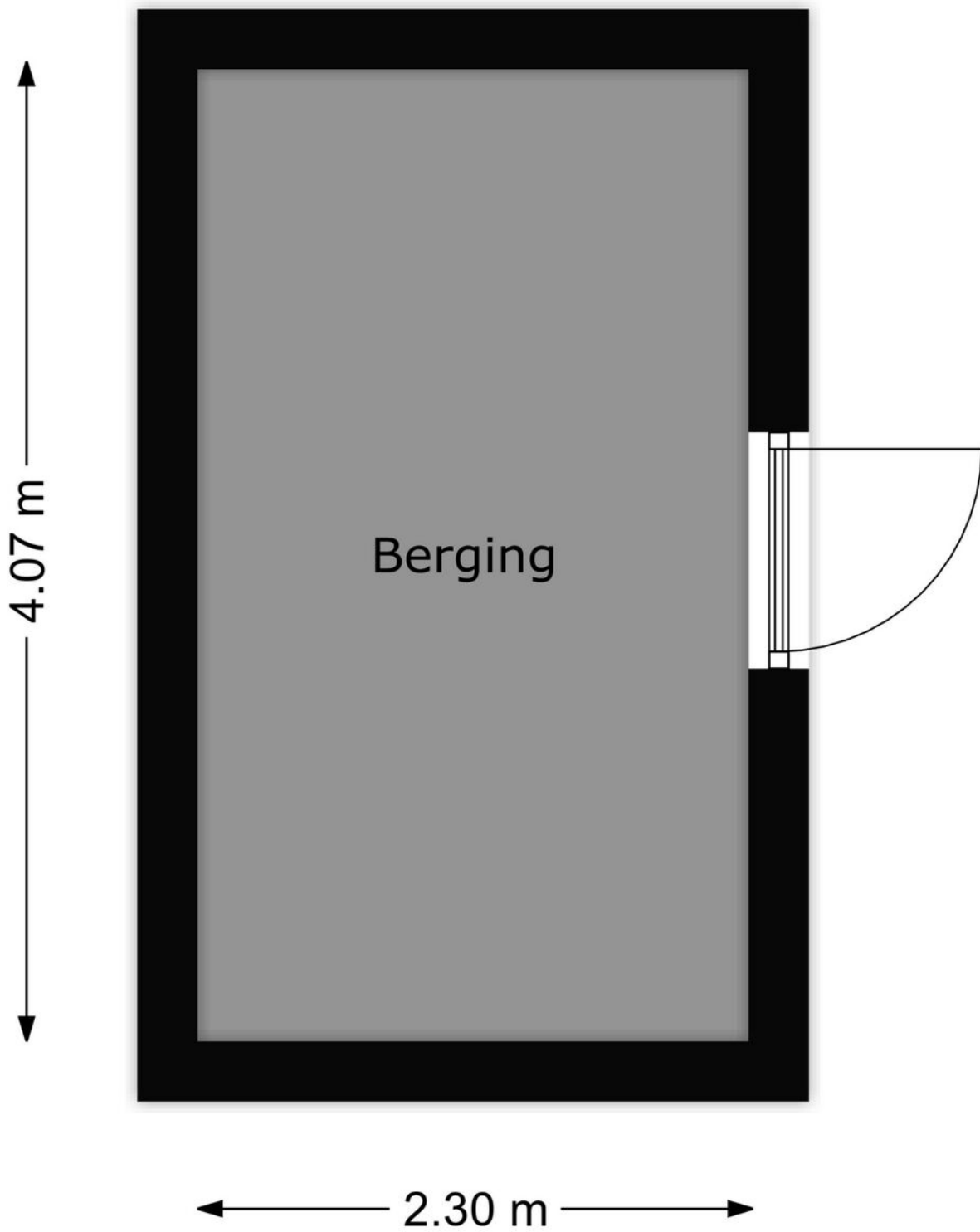
---





# Tekeningen

---



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



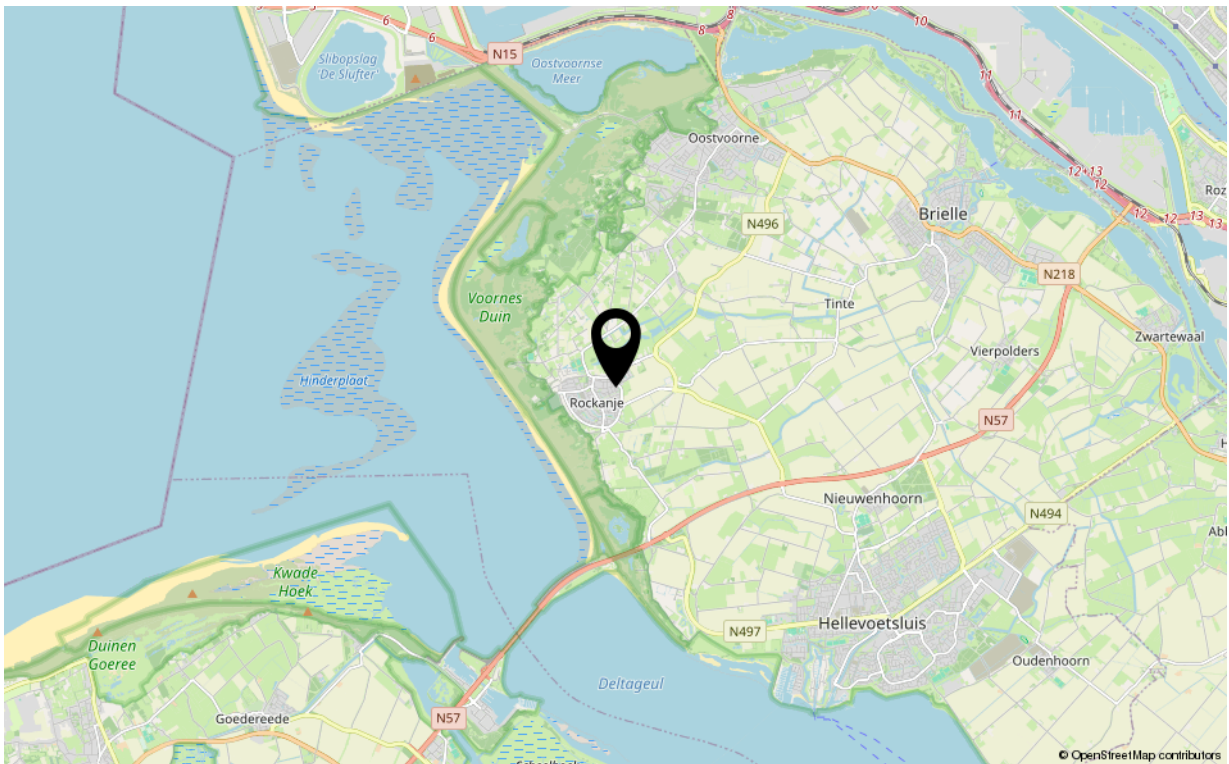
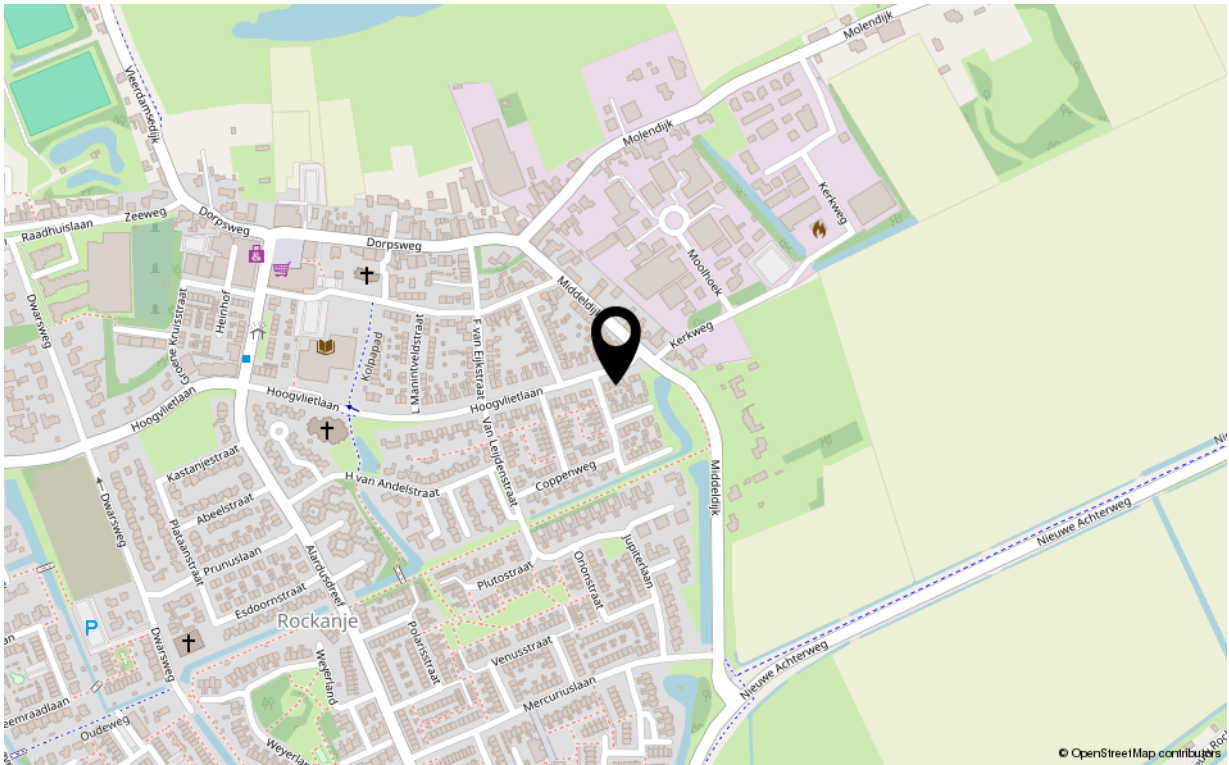
<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rockanje</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2386</p>	
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 december 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Google maps

---



# Kenmerken

---

## Overdracht

Aanvaarding in overleg

## Bouw

Soort woning eengezinswoning  
Type woonhuis tussenwoning  
Bouwworm Bestaande bouw  
Bouwjaar 1962  
Huidige bestemming Woonruimte  
Onderhoud binnen goed  
Onderhoud buiten goed  
Dak pannendak  
Isolatie dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 120 m<sup>2</sup>  
Gebruiksoppervlakte wonen 77 m<sup>2</sup>  
Inhoud 302 m<sup>3</sup>  
Oppervlakte externe bergruimte 9 m<sup>2</sup>

## Energie

Energie label D  
Verwarming c.v.-ketel  
Warm water c.v.-ketel  
C.V.-ketel Nefit HR 2017

## Indeling

Aantal kamers 4  
Aantal slaapkamers 3

## Buitenruimte

Ligging zuidoost  
Hoofdtuin achter  
Heeft een achterom ja  
Staat normaal

## Berguimte

Parkeergelegenheid openbaar  
Schoor/berging geen garage



# Uw makelaar

*De Vreij Makelaardij is een persoonlijk en modern makelaarskantoor met een frisse kijk op zaken, gespecialiseerd in woningmakelaardij, taxaties en bedrijfsmakelaardij.*

*Wij zijn actief in alle prijsklassen en woningtypen en hebben daardoor met alle doelgroepen in de regio ruime ervaring. Dit maakt onze werkzaamheden ook zo bijzonder en afwisselend. Dagelijks houden wij ons bezig met het verkopen, aankopen, verhuren en taxeren. Daarnaast zijn wij actief als adviseur voor uitpondwerk of een nieuwbouwplan.*

*Het kantoor is kleinschalig, waardoor Jochen de Vreij u persoonlijk adviseert, begeleidt en van start tot aan overdracht contact met u onderhoudt. Daardoor zijn het korte lijnen en hiermee zijn we zeer onderscheidend. Een professionele, actieve en persoonlijke aanpak en no nonsense houding is wat wij onze opdrachtgevers graag bieden.*

#### **VBO-ERKEND EN GECERTIFICEERD**

*We zijn lid van de branchevereniging VBO en de makelaar is uiteraard gecertificeerd (SCVM en NRVT). Particulieren, bedrijven, woningcorporaties, projectontwikkelaars, gemeenten en advocaten zijn onze klanten.*

#### **RUIME ERVARING OP HEEL VOORNE-PUTTEN**

*Makelaar Jochen de Vreij woont al meer dan 40 jaar in de regio en heeft daarnaast ruim 23 jaar werkervaring in de lokale makelaardij. Ons makelaarskantoor is gevestigd in een charmant stadspan in het centrum van Brielle. Van hieruit is heel Voorne-Putten goed en snel bereikbaar. U bent van harte welkom, wij staan u graag te woord!*

#### **Disclaimer:**

*Deze informatie is door De Vreij Makelaardij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. De informatie is echter van algemene aard en niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Onzerzijds en verkoper wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard door enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. 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 gebruiksovervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Van toepassing zijn de VBO voorwaarden.*

