

**TE KOOP**  
**€ 585.000 k.k.**

**De Vreij Makelaardij**

Vischstraat 1  
3231 AV Brielle  
0181-745585

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



**Verloren Arbeid 2**

**3235 LJ Rockanje**



# Verloren Arbeid 2

## 3235 LJ Rockanje

## Inleiding

---

Vrijstaand, eenvoudig huis, met ruime kavel en garage met zicht op het weiland. Geheel moderniseren ofwel een ruime kavel om uw eigen droomhuis te realiseren? Dan is deze woning wellicht wat u zoekt! In het buitengebied van Rockanje gelegen vrijstaande woning met potentie. De woning is altijd met veel liefde bewoond, maar verdient wel de nodige aandacht om naar de wensen van deze tijd gebracht te worden. Momenteel heeft de woning een slaapkamer en badkamer op de begane grond en 3 slaapkamers op de verdieping. De woning is gebouwd in 1966, heeft een perceel van 1.915 m<sup>2</sup> eigen grond en een woonoppervlak van 120 m<sup>2</sup>. Verwarming middels cv combiketel. De woning is gelegen op een prachtige locatie net buiten Rockanje en heeft een heerlijk vrij uitzicht. De tuin bestaat voornamelijk uit volwassen beplanting en grote bomen. De dorpskern bevindt zich op fietsafstand en ook het bos en het strand zijn in de nabijheid. Parkeren kan op eigen terrein.



# Ligging en indeling

---

## Entree

Ruime hal/ entree met meterkast, betegeld toilet met fonteintje en trapopgang. De hal en keuken zijn v.v. een plavuizenvloer.

## Woonkamer - ca. 8.41 x 4.80/ 3.19 m

De heerlijk lichte woonkamer met openhaard heeft grote raampartijen en een schuifpui naar het terras en de tuin. De vloer is v.v. tapijt. Vanuit de woonkamer is er vrij uitzicht over de naastgelegen landerijen.

## Slaapkamer I - ca. 3.60 x 2.88 m

Slaapkamer gelegen aan de achterzijde met vaste kasten.



## Ligging en indeling

---

Keuken - ca. 3.60 x 2.55 m

De dichte keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning en kijkt uit op de oprit en tuin. De zeer eenvoudige opstelling is v.v. een gasaansluiting en afzuigkap. Hier bevindt zich ook de opstelplaats cv ketel. Toegang tot de badcel.

Badkamer - ca. 2.50 x 0.94 m

De eenvoudige badkamer is v.v. douche en wasmachineaansluiting.



# Ligging en indeling

---

Eerste verdieping

Overloop met vaste kast en kopgevelraam. De gehele verdieping is v.v. tapijt.

Slaapkamer II - ca. 3.66 x 2.77 m

Slaapkamer gelegen aan de voorzijde en v.v. een wastafel en bergruimte.

Slaapkamer III - ca. 4.65 x 3.98 m

Slaapkamer gelegen over de gehele breedte van de woning en v.v. een wastafel en dakkapel.

Via slaapkamer III is kamer IV bereikbaar.

Slaapkamer IV - ca. 4.87 x 4.43 m

Slaapkamer gelegen aan de achterzijde en v.v. een kopgevelraam en vaste kast.



# Ligging en indeling

---

## Tuin

De tuin is gelegen rondom de woning en beschikt over terrassen, een moestuin, eenvoudige hobbykas en borders. Aan de achterzijde van het perceel is een brede watergang. In de voortuin is ruime parkeergelegenheid en de oprit is af te sluiten met een hek.



# Ligging en indeling

---

Garage - ca. 6.60 x 3.67 m

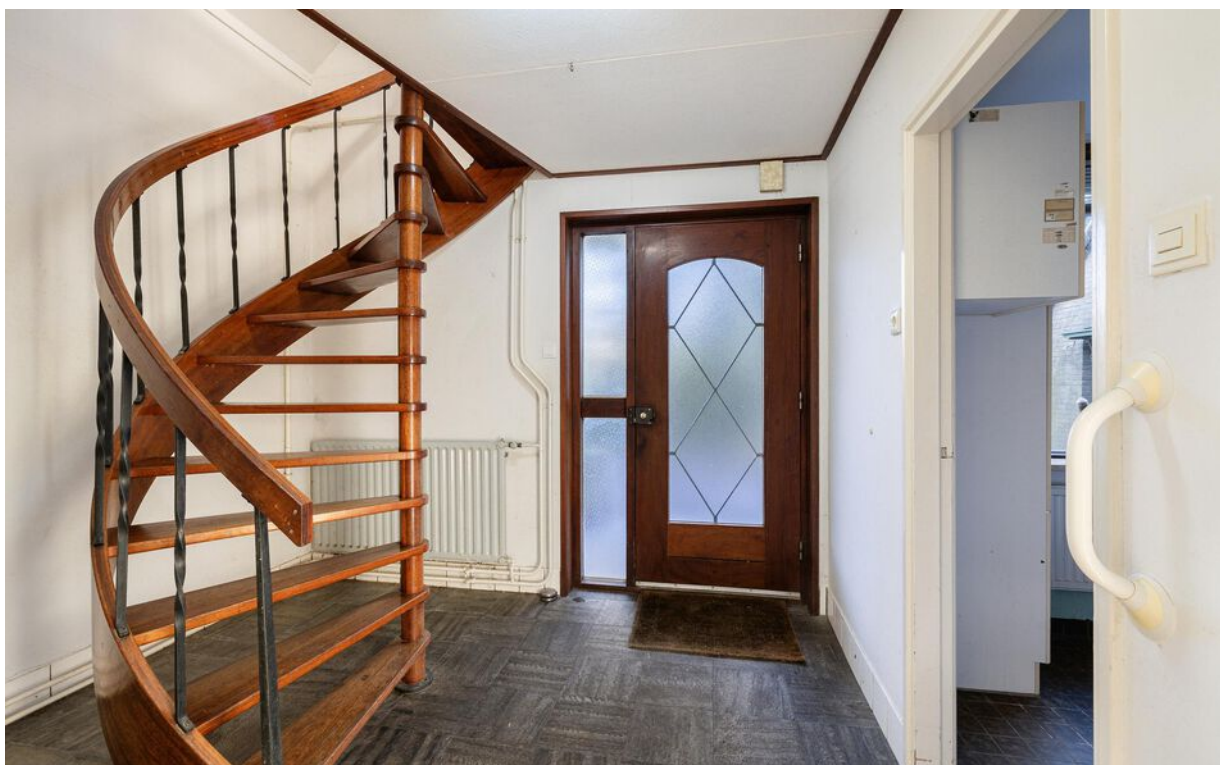
Vrijstaande stenen garage met pannendak.

Bijzonderheden:

- vrijstaande woning, geheel gedateerd;
- ook mogelijkheid als bouwkegel met eigen bouwplan;
- prachtige locatie buiten de dorpskern;
- bouwjaar 1966, van origine bij gemeente bekend als 1941;
- woonoppervlak ca. 120 m<sup>2</sup>, ca. 1.915 m<sup>2</sup> eigen grond;
- cv combiketel (Nefit vermoedelijk 2005);
- zeer eenvoudig, maar met mogelijkheden tot renoveren;
- vrij uitzicht;
- tuin rondom de woning;
- op fietsafstand van winkels, strand en bos;
- wordt verkocht met "as is, where is" clausule;
- aanvullende clausules in koopakte: ouderdoms-, asbest- en niet zelf bewoond clausule.

# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---

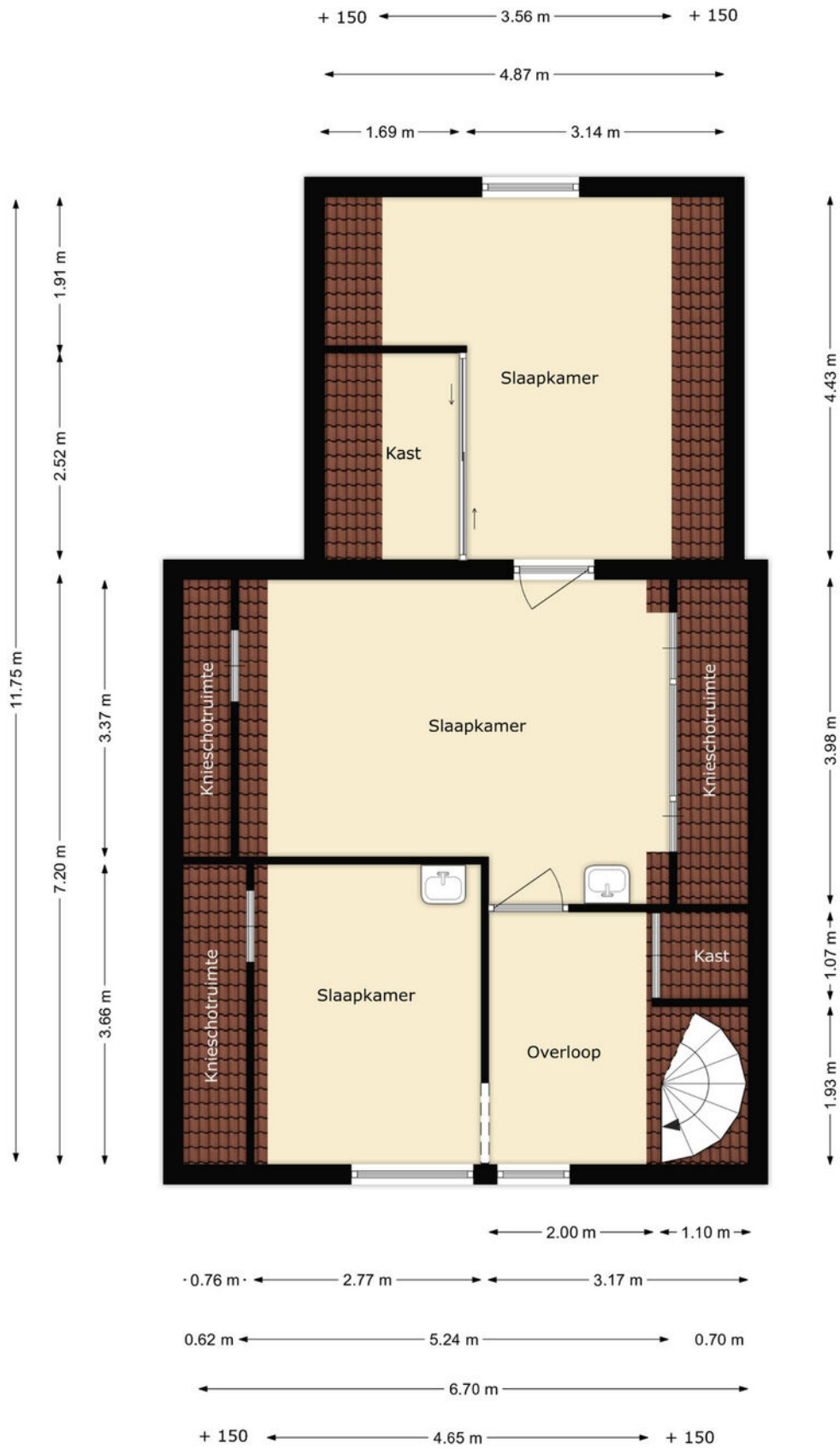




# Tekeningen

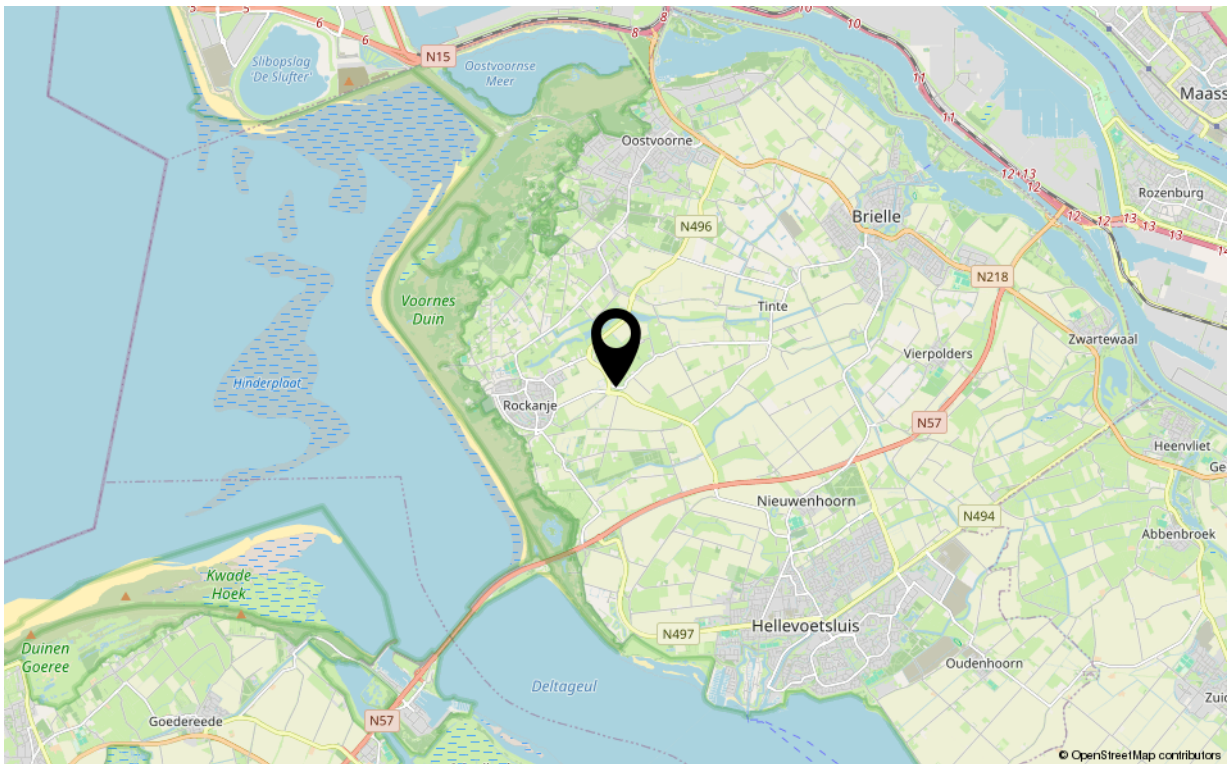
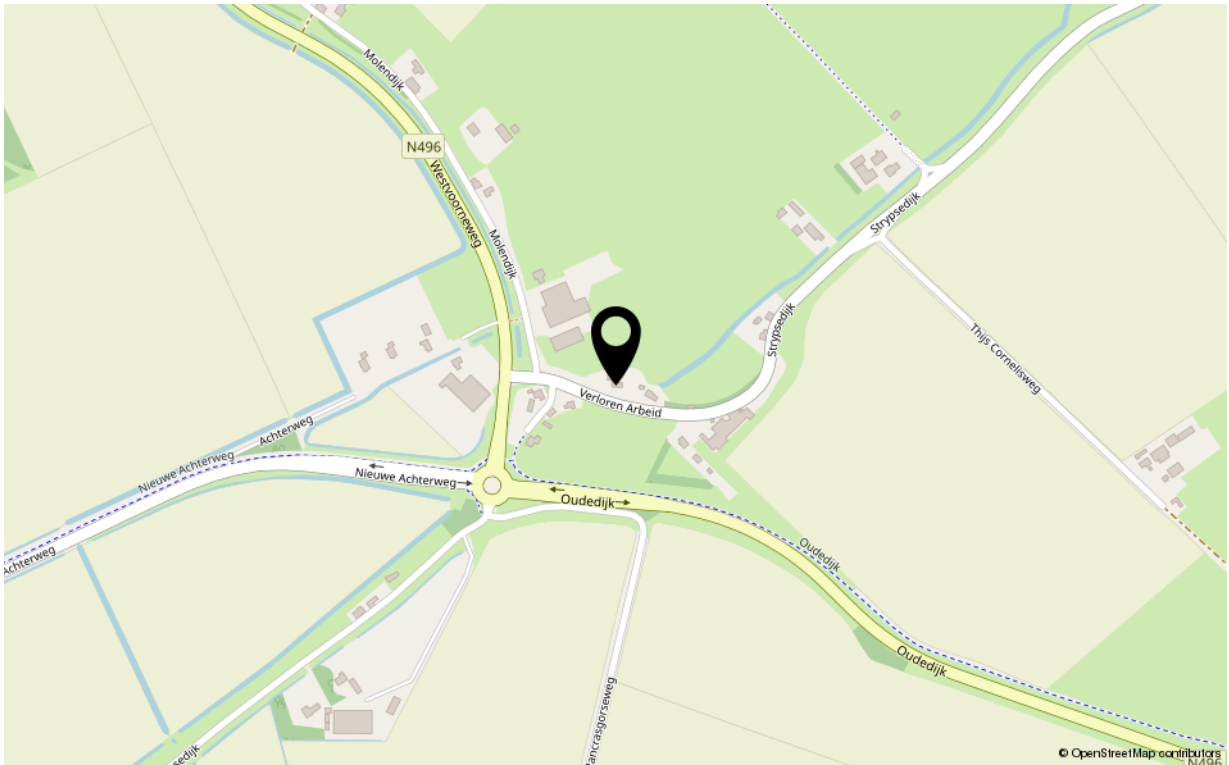


# Tekeningen



# Google maps

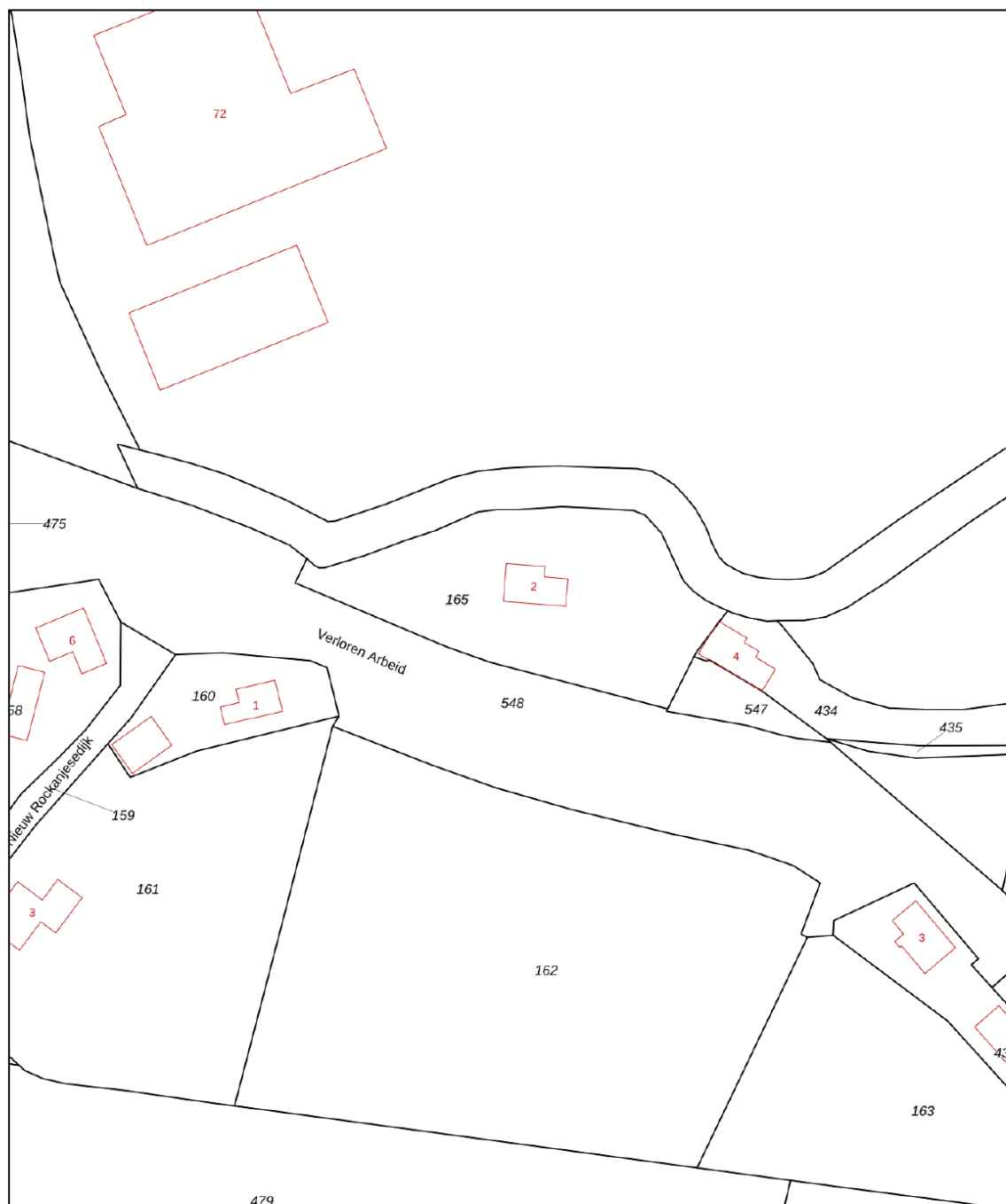
---




# 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: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Westvoorne</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 165</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 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.

# Kenmerken

---

## Overdracht

Aanvaarding in overleg  
Eigendomsrechten

## Bouw

Soort woning eengezinswoning  
Soort woonhuis  
Type woonhuis vrijstaande woning  
Bouwworm Bestaande bouw  
Bouwjaar 1941  
Huidige bestemming Woonruimte  
Onderhoud binnen matig tot redelijk  
Onderhoud buiten matig tot redelijk  
Dak  
Voorziening  
Isolatie gedeeltelijk dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 1915 m<sup>2</sup>  
Gebruiksoppervlakte wonen 120 m<sup>2</sup>  
Inhoud 387 m<sup>3</sup>  
Oppervlakte externe bergruimte 47 m<sup>2</sup>

## Energie

Energielabel F  
Verwarming c.v.-ketel, open haard  
Warm water c.v.-ketel  
C.V.-ketel Nefit

## Indeling

Aantal kamers 5  
Aantal slaapkamers 4

## Buitenruimte

Ligging  
Hoofdtuin  
Heeft een achterom ja  
Staat verwaarloosd

## Bergruimte

Parkeergelegenheid  
Schoor/berging vrijstaand steen

# 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.*