Ruime lichte jaren '50 villa

Dwarsweg 13
Rockanje

vraagprijs:
€ 750.000 k.k.

Kolpa v|d Hoek

MAKELAARS ◆ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1957
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	444 m³
Woonoppervlakte:	120 m²
Perceeloppervlakte:	832 m²
Overige inpandige ruimte:	8 m²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	10 m²
Externe bergruimte:	31 m²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dubbel glas

Omschrijving

Nabij het centrum, strand en zee van Rockanje, staat aan de Dwarsweg, deze ruime lichte onder architectuur gebouwde jaren '50 villa. De woning herbergt veel ruimtes, de indeling is nog in originele staat. Deze kunt u nog naar eigen wens aanpassen. De ruimtes zijn heerlijk licht en doordat de woning een plat dak heeft, is er op de 1ste verdieping ook veel woonruimte, denk aan 3 slaapkamers en een badkamer. Rondom het huis is een mooi aangelegde sfeervolle tuin met een aantal oude dennenbomen en een vijver. Tegen de woning aan, staat een ruime garage met overkapping en berging. U kunt met meerdere auto's parkeren op uw eigen afsluitbare oprit.
De Dwarsweg ligt tegen de dorpskern van Rockanje aan. Hier bevinden zich verschillende winkels, restaurantjes en het gemeentehuis. In Rockanje zijn diverse scholen en sportvoorzieningen. Het strand bereikt u al in een kwartier lopen. Bij storm is het geluid van de golven hoorbaar. De bossen en duinen van Rockanje behoren voor een groot deel bij Natuurmonumenten en bieden veel wandelmogelijkheden. De uitvalwegen richting Europoort, Maasvlakte en Rotterdam zijn goed te bereiken.

INDELING

Begane grond:
De hal geeft toegang tot de woonkamer, keuken, werkkamer en via een mooie wenteltrap tot de eerste verdieping en de kelder.
De woonkamer beschikt over een haard en een openslaande deuren naar de zonnige ruime tuin. De modern ingerichte aparte keuken geeft toegang tot het overdekte terras aan de achterkant van de woning.

1e verdieping:
Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, de badkamer en toiletruimte te bereiken. Aan de voorkant van het huis is een grote slaapkamer en een kleinere slaapkamer. Beiden zijn voorzien van een enkele inbouwkast en een vaste wastafel. Aan de achterkant van de woning is nog een ruime slaapkamer met een vaste

kastenwand en toegang tot het balkon via openslaande deuren. Het balkon is enkele jaren geleden vernieuwd. Er is vanuit deze kamer tevens een deur naar de badkamer met inloopdouche, vaste wastafel en bidet.
De inrichting is modern, de granito vloer is nog origineel.
De toiletruimte is voorzien van een modern hangend closet en fonteintje.

Kelder:
Onder de hal is een ruime kelder met stahoogte. Deze is bereikbaar via een wenteltrap.

Tuin:
De tuin is rondom de woning gelegen. Vanaf de Dwarsweg is de oprit met tegels en grindpad naar de garage bereikbaar via een af te sluiten hek. In de garage is de cv-ketel (Nefit) geplaatst. Via de deur in de keuken is het sfeervolle overdekte terras te bereiken. Hiervandaan is de ruime berging, die aan de achterkant van de garage is gebouwd, te bereiken. De tuin is netjes aangelegd met een groot gazon, een gezellige vijver, goedgevulde borders en enkele oude dennenbomen. Achterin de tuin bevindt zich nog een ruime berging met dubbele deur.

De deuren van zowel de garage als deze berging zijn recent vernieuwd.

Bijzonderheden:
- De woning is recent geheel geschilderd;
- Er is overal dubbel glas aanwezig;
- De daken zijn ongeveer 12 jaar geleden vervangen;
- De woning heeft een nette houten vloer.

Wij behartigen de belangen van de verkopende partij.
Neem uw eigen NVM aankoop makelaar 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.

Woonkamer
Begane grond

Werkkamer
Begane grond

Keuken
Begane grond

Slaapkamer
1e etage

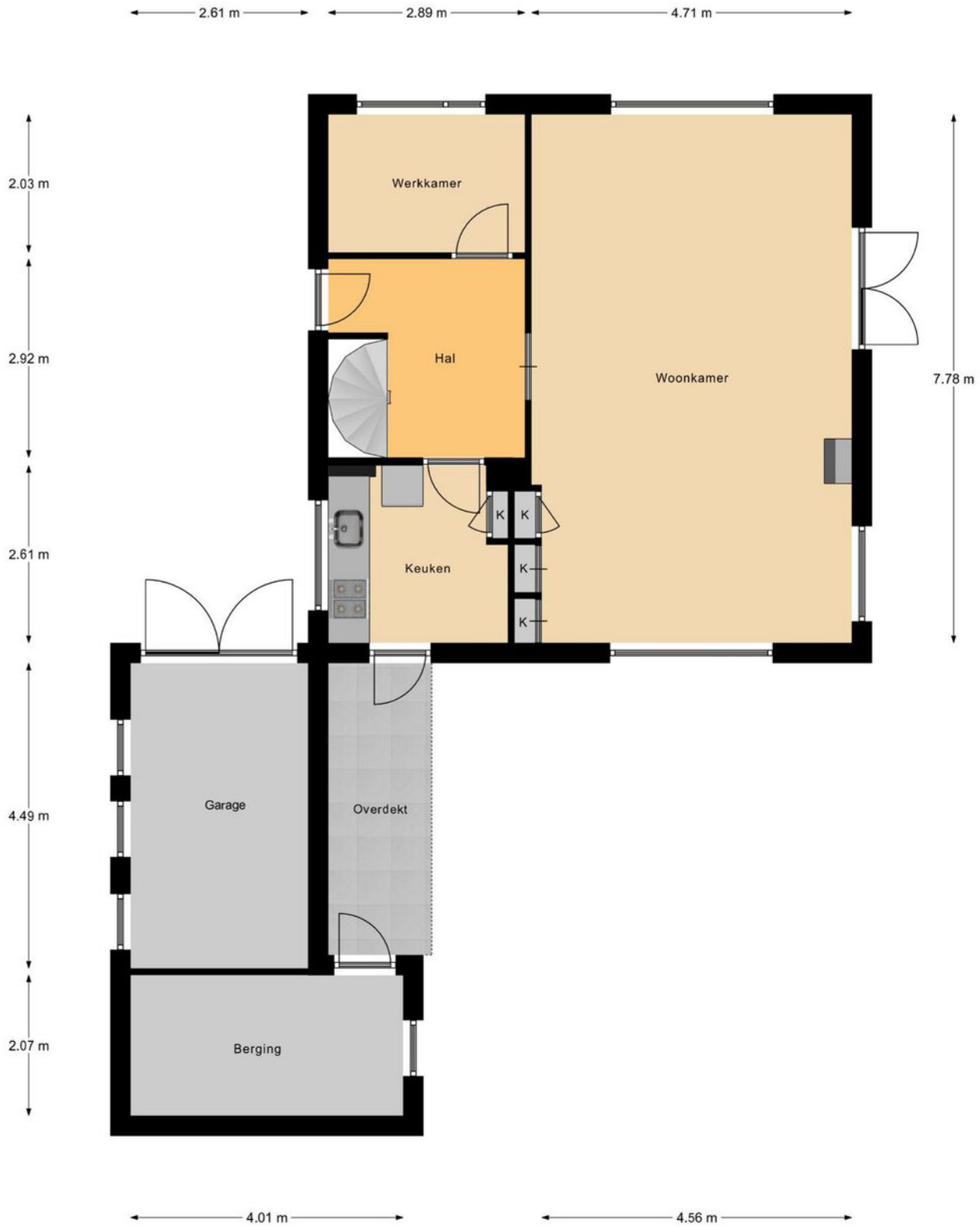
Slaapkamer
1e etage

Slaapkamer
Slaapkamer
Overloop
Badkamer
Slaapkamer
Kast
Kast
Kast
Kast
Balkon
Slaapkamer
1e etage

Badkamer
1e etage

Plattegrond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Begane Grond

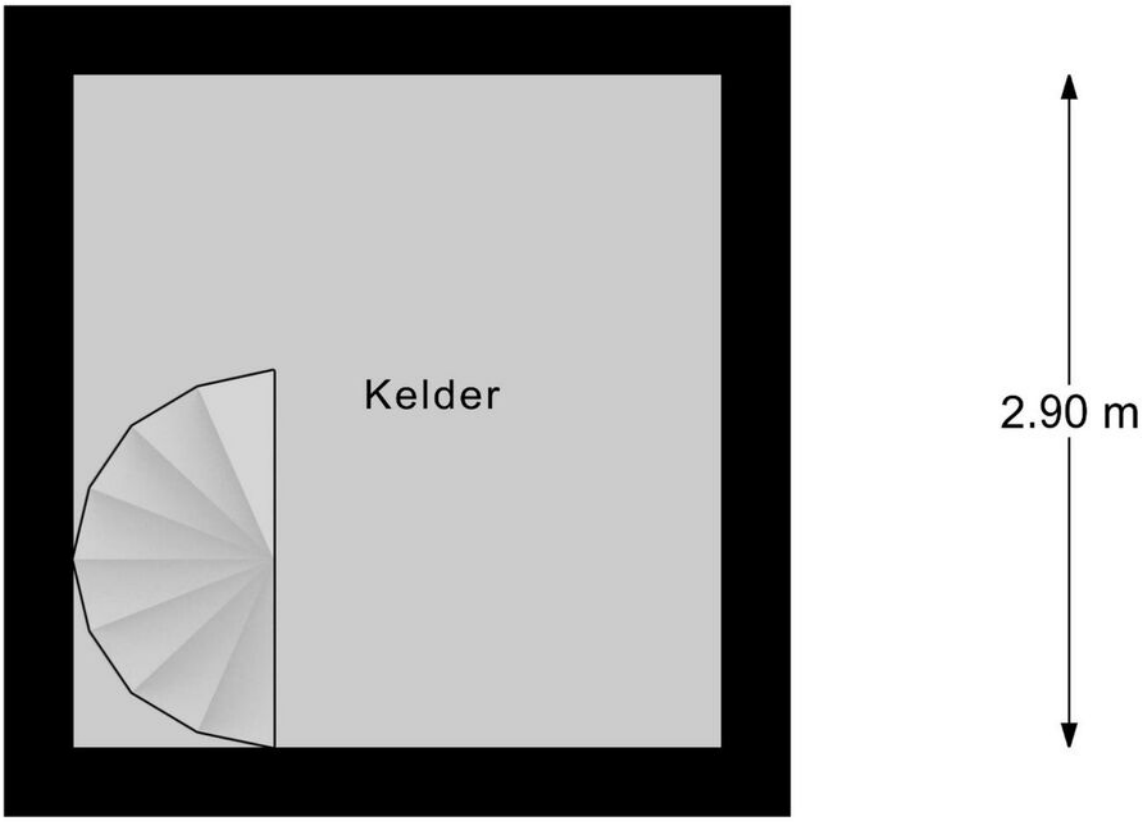
Plattegrond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

1e Etage

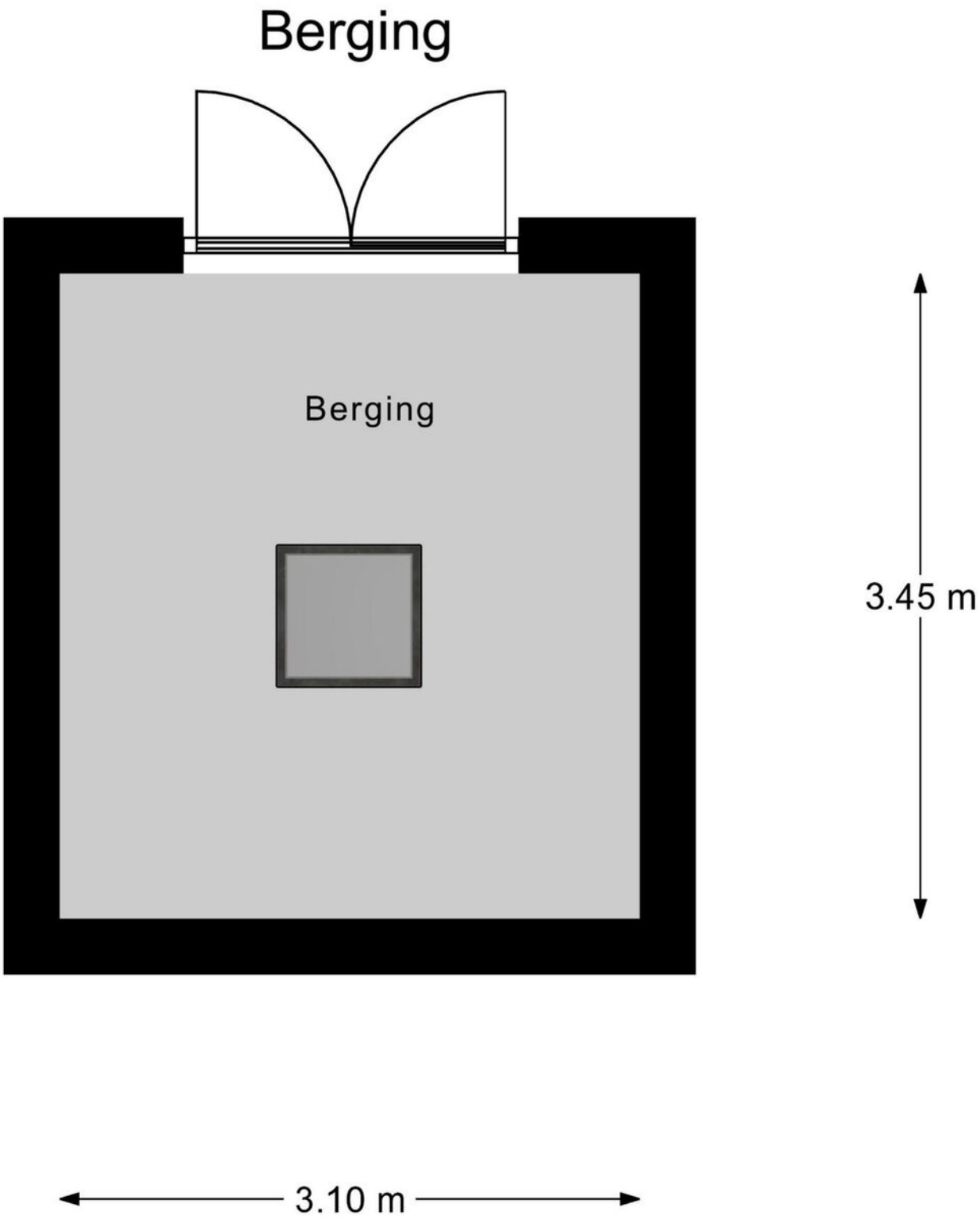
Plattegrond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Kelder

Plattegrond

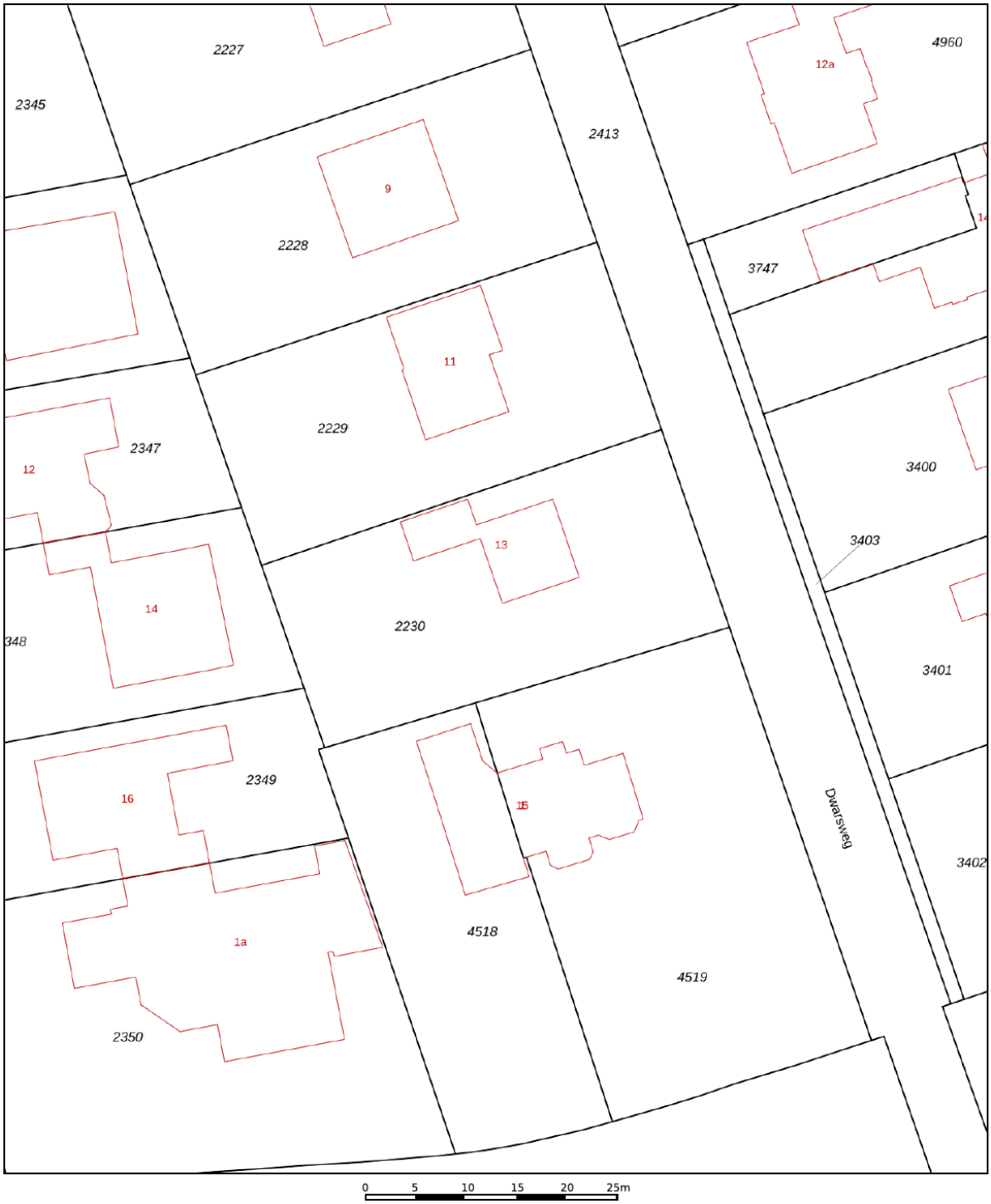


Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dwarsweg13



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juli 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

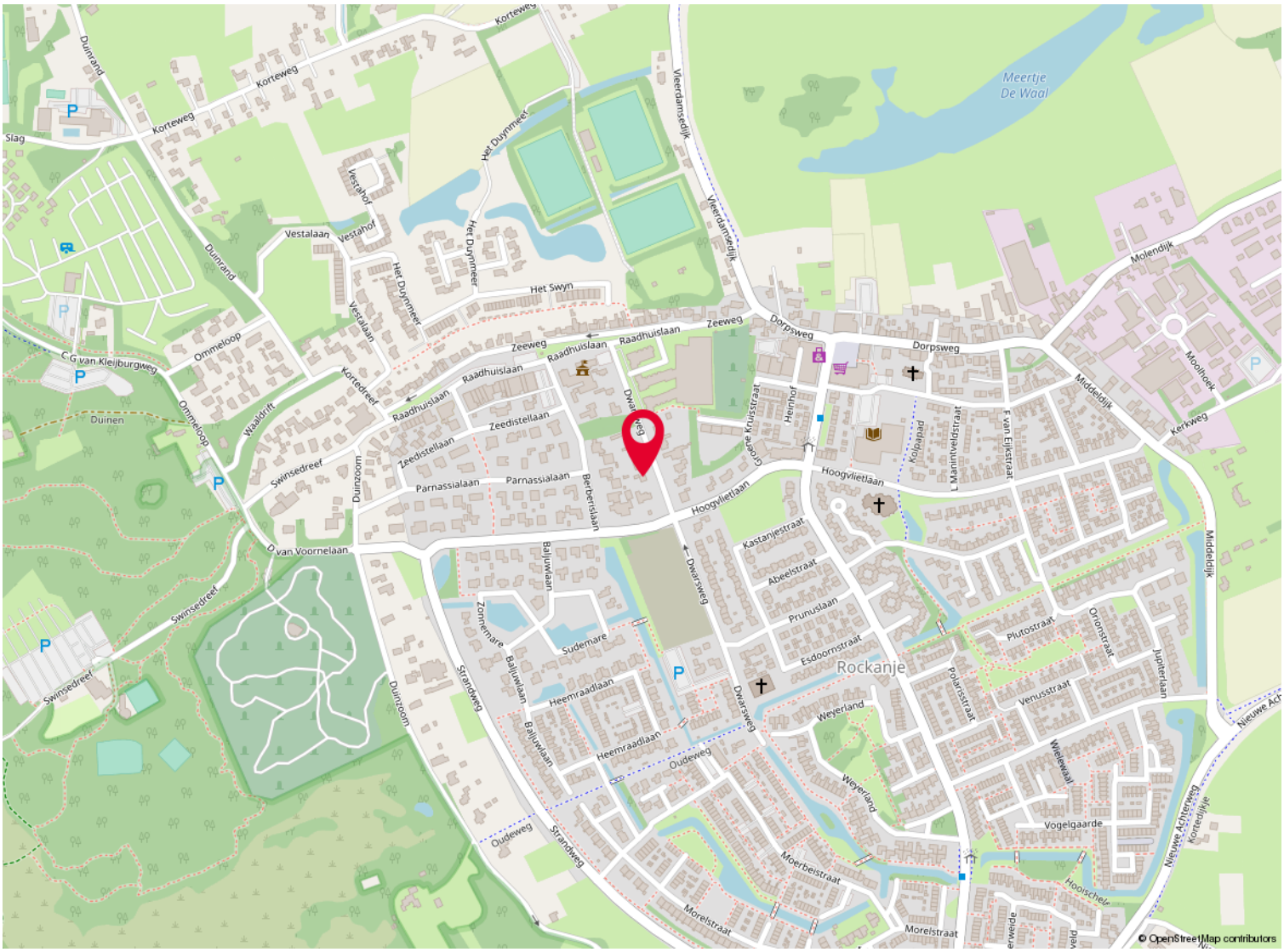
Schaal 1: 500

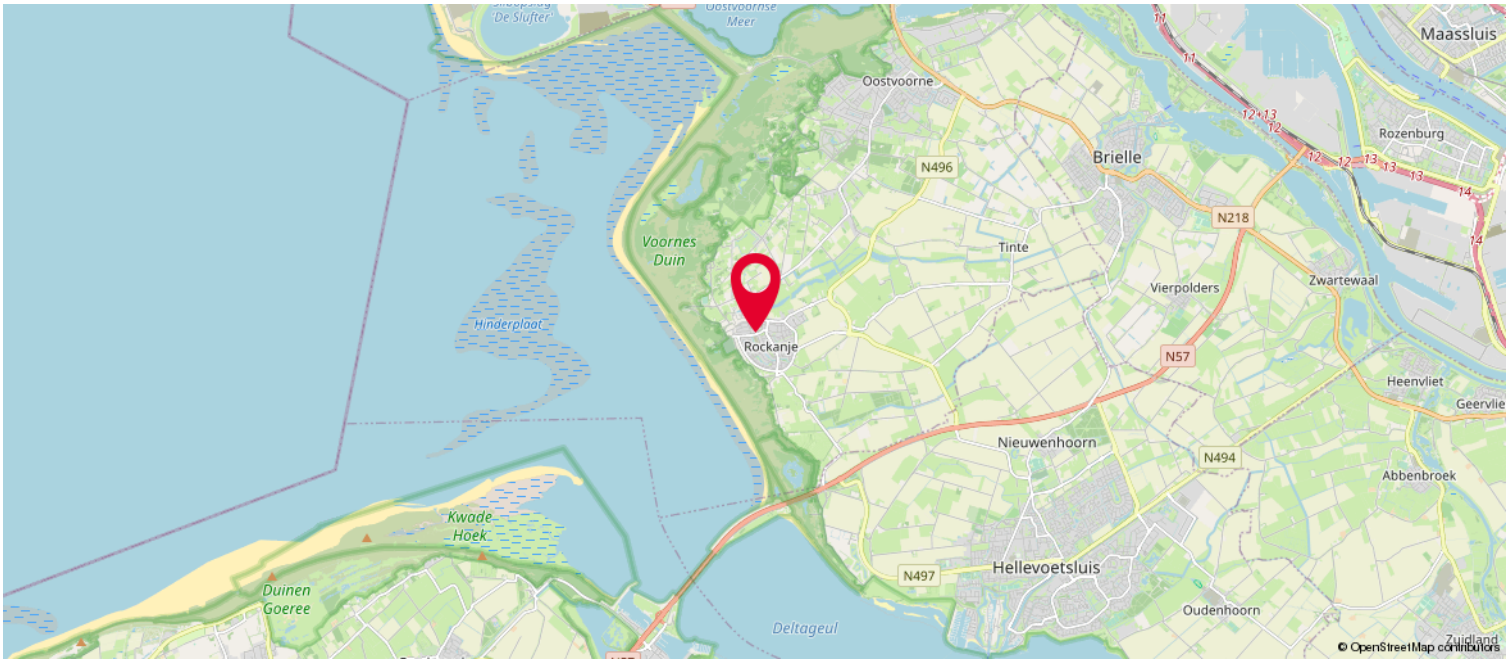
Kadastrale gemeente	Rockanje
Sectie	C
Perceel	2230

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.

kadaster

Locatie op de kaart





Wonen in Rockanje

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

Rockanje vormt een prima uitvalsbasis voor de haven, industrie, Europoort, 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.
Natuurliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen met het strand, bossen en duinen in de directe omgeving waar het heerlijk fietsen, wandelen of paardrijden is.

Rockanje heeft een unieke ligging aan zee. Het dorp ligt aan de westkant van het eiland Voorne. Het wordt omgeven door prachtige duinen die dik begroeid zijn. Deze omgeving is ideaal voor een mooie wandeling of een fietsrit. Rockanje heeft een prachtig, breed Noordzee strand. Het speciale is dat het strand aan het zuiden ligt. Dus er is een grote kans dat de zon recht boven je hangt. De zandbanken voor de kust zorgen voor een rustige zee, dus de kinderen kunnen veilig in het water spelen. De verschillende strandpaviljoenen zijn de ideale plekken om te ontspannen op het strand. Voor liefhebbers van dorps wonen heeft Rockanje alles wat u maar zoekt, met al haar voorzieningen en horeca op loopafstand.

Over ons

Welkom bij Kolpa van der Hoek, een deskundig, persoonlijk en slagvaardig makelaarskantoor. In april 2020 is Kolpa van der Hoek Makelaars Taxateurs ontstaan door de samenvoeging van Kolpa Makelaars uit Rotterdam (sinds 1915) en Van der Hoek Makelaars (sinds 1960) uit Voorne-Putten. Met deze samenwerking kunnen wij onze klanten in de regio Rijnmond en/ of Voorne-Putten nog beter bedienen op het gebied van wonen, bedrijfshuisvesting en taxaties. Met kennis van zaken, kennis van waarde.

Het motto 'Kennis van waarde' is niet voor niets gekozen. Geen makelaarskantoor in Nederland heeft zo'n brede set van certificeringen en kwaliteitslabels als Kolpa van der Hoek.

Zo geeft het opvallende label 'Qualis' een goed beeld van de kwaliteiten in de top van de markt. Maar ook op het gebied van (zakelijke) taxaties beschikt dit unieke makelaarskantoor over alle certificeringen (o.a. RICS en NRVT Groot Zakelijk) en zijn zij een gesprekspartner voor een groot aantal gerenommeerde partijen.

De inzet voor onze klanten blijft niet onopgemerkt. Zo waren we in 2018 en 2019 de trotse winnaar van een FD Gazellen Award en werden we in vier categorieën genomineerd in de Woningmakelaar van het jaar-verkiezing.

Kolpa van der Hoek is met recht de specialist in alle aspecten van het vastgoed. Met kennis van zaken. Uw kennis van waarde.

Kolpa v|d Hoek

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.

Kolpa v|d Hoek

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 bieders 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

Disclaimer

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.

Aantekeningen

Heeft u interesse?

Kolpa v|d Hoek

Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne

0181 - 48 40 00
oostvoorne@kolpavanderhoek.nl
www.kolpavanderhoek.nl

NVM RICS

MAKELAARS ◆ TAXATEURS