

**TE KOOP**  
**€ 900.000 k.k.**

**De Vreij Makelaardij**

Vischstraat 1  
3231 AV Brielle  
0181-745585

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



**Korteweg 21**  
3235 CH Rockanje



# Korteweg 21 3235 CH Rockanje

## Inleiding

---

Op zoek naar rust, ruimte en energiezuinig wonen in een groene omgeving? Dan is dit uw droomhuis! Deze vrijstaande woning in jaren 30 stijl heeft ondermeer 4 slaapkamers, 2 schuren en een compleet guesthouse van 30 m<sup>2</sup>. Het huis ligt in een groene omgeving met aan het einde van de straat bos en strand. Het woonoppervlak is ca. 172 m<sup>2</sup> en het perceel bedraagt 1733 m<sup>2</sup>. Vermeldenswaardig zijn verder de royale woonkeuken, zonnige living en 22 zonnepanelen, zonneboiler en thuisbatterij (energielabel C). Deze woning onderscheidt zich verder door een slaapkamer en badkamer op de begane grond en het bijgebouw wat nu in gebruik is als B&B. Verwarming middels CV-combiketel (Atag 2017). Royale parkeermogelijkheid op afgesloten eigen terrein. Rotterdam is bereikbaar in 30 minuten!

Begane grond:

Entree/ hal met garderobe, trapopgang, kelderkast en moderne meterkast.

Woonkamer - ca. 26 m<sup>2</sup>

De sfeervolle lichte woonkamer is gelegen aan de voorzijde en voorzien van houtkachel, airconditioning en Lindura houten vloer. Deze kamer heeft fraaie glas in lood ramen.



# Ligging en indeling

---

Begane grond:

Entree/ hal met garderobe, trapopgang, kelderkast en moderne meterkast.

Woonkamer - ca. 26 m<sup>2</sup>

De sfeervolle lichte woonkamer is gelegen aan de voorzijde en voorzien van houtkachel, airconditioning en Lindura houten vloer. Deze kamer heeft fraaie glas in lood ramen.



## Ligging en indeling

---

Woonkeuken - ca. 19 m<sup>2</sup>

Aan de tuinzijde is een royale woonkeuken. De keuken (2019) in u-opstelling en kastenwand is voorzien van vaatwasser, spoelunit, Quooker, inductiekookplaat, afzuigkap, oven en koelkast. De tuin is te bereiken via de openslaande deuren. De keuken is voorzien van airconditioning en Lindura houten vloer.



# Ligging en indeling

---

## Hal

Vanuit de keuken is er een ruime tweede hal. Deze hal, grenzend aan de oprit geeft toegang tot ondermeer de toilet, badkamer, slaapkamer en bijkeuken.

## Bijkeuken/ wasruimte

Bijkeuken gelegen aan de achterzijde met toegang tot het terras met overkapping. Hier bevindt zich de opstelplaats CV-ketel (Atag 2017), omvormer zonnepanelen, zonneboiler (200 liter 2021) en wasmachineaansluiting.



# Ligging en indeling

---

Slaapkamer I begane grond - ca. 15 m<sup>2</sup>  
Ruime lichte slaapkamer met airconditioning.



# Ligging en indeling

---

Badkamer

Badkamer is netjes en beschikt over een douche, wastafelmeubel en radiator.



# Ligging en indeling

---

1e verdieping:

Overloop met vlizotrap en toegang tot 3 slaapkamers.

Slaapkamer II

Ruime slaapkamer gelegen aan de voorzijde en voorzien van kasten en laminaat.

Slaapkamer III

Gelegen aan de achterzijde en voorzien van kasten en laminaat.

Slaapkamer IV

Gelegen aan de achterzijde en voorzien van laminaat.

Zolder

Bergruimte bereikbaar middels vlizotrap.



## Ligging en indeling

---

Guesthouse/ B&B/ werkplek - ca. 30 m<sup>2</sup>

Het prachtige Guesthouse is voorzien van eigen voordeur.

Een verzorgde studio, woon-/ slaapkamer met laminaatvloer, airconditioning en deur naar een prive terras.

Aansluitend een keuken met plavuizen en opstelling met o.a. spoelunit, koelkast en afzuigkap. Meterkast.

Tevens een eigen badkamer met toilet, douchecabine, wastafelmeubel en verwarmde spiegel.

Vanuit de woonkamer is er toegang tot een eigen terras met terrasoverkapping.

Optimale privacy.

Op de woonkamer is tevens een bergzolder.

De B&B wordt door huidige eigenaar goed verhuurd met hoge bezettingsgraad.

Alternatief is uiteraard uw puber aan huis of een salon of werkplek aan huis met eigen ingang.



# Ligging en indeling

---

## Tuin

De fraaie, verzorgde tuin is geheel rondom de woning aangelegd. De tuin is gunstig qua zon en beschikt over gras, terrassen, borders en ruime terras overkapping. De tuin is uitgerust met een beregeningsinstallatie.

De voortuin heeft een zeer royale oprit die wordt afgesloten met een elektrische poort.



## Ligging en indeling

---

Schuur I - ca. 16 m<sup>2</sup>

De aangebouwde houten schuur is gelegen aan het guesthouse en voorzien van elektriciteit.

Schuur II - ca. 26 m<sup>2</sup>

De gepotdekselde schuur met pannen dak is gelegen achter op het perceel en voorzien van loopdeur, openslaande deuren, overkapping, elektriciteit en wateraansluiting.



# Ligging en indeling

---

- vrijstaande woning met guesthouse en 2 schuren;
- bouw 1933, afgelopen jaren vergroot en geheel gemoderniseerd;
- sfeervol guesthouse 30 m<sup>2</sup> met eigen ingang;
- slaapkamer met badkamer op de begane grond;
- royale zonnige tuin rondom de woning;
- de gehele benedenverdieping drempelloos en voorzien van Lindura houten vloer;
- vloer begane grond beton, woonkamer en 1e verdieping hout;
- grote oprit met royale parkeerruimte op eigen terrein;
- verduurzaamd met o.a. 22 zonnepanelen (2019), zonneboiler, dakisolatie en thuisbatterij 20 kWh (2025);
- beregeningssysteem, ramen met elektrische screens en elektrische zonwering;
- airconditioning aanwezig;
- energielabel C, (momenteel ca. 50,- per maand energiekosten);
- B&B met vergunning.

Wij nemen de volgende clausules op in de koopakte:

- asbestclausule, gezien bouw voor 1994 en ouderdomsclausule, gezien bouwjaar.

# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



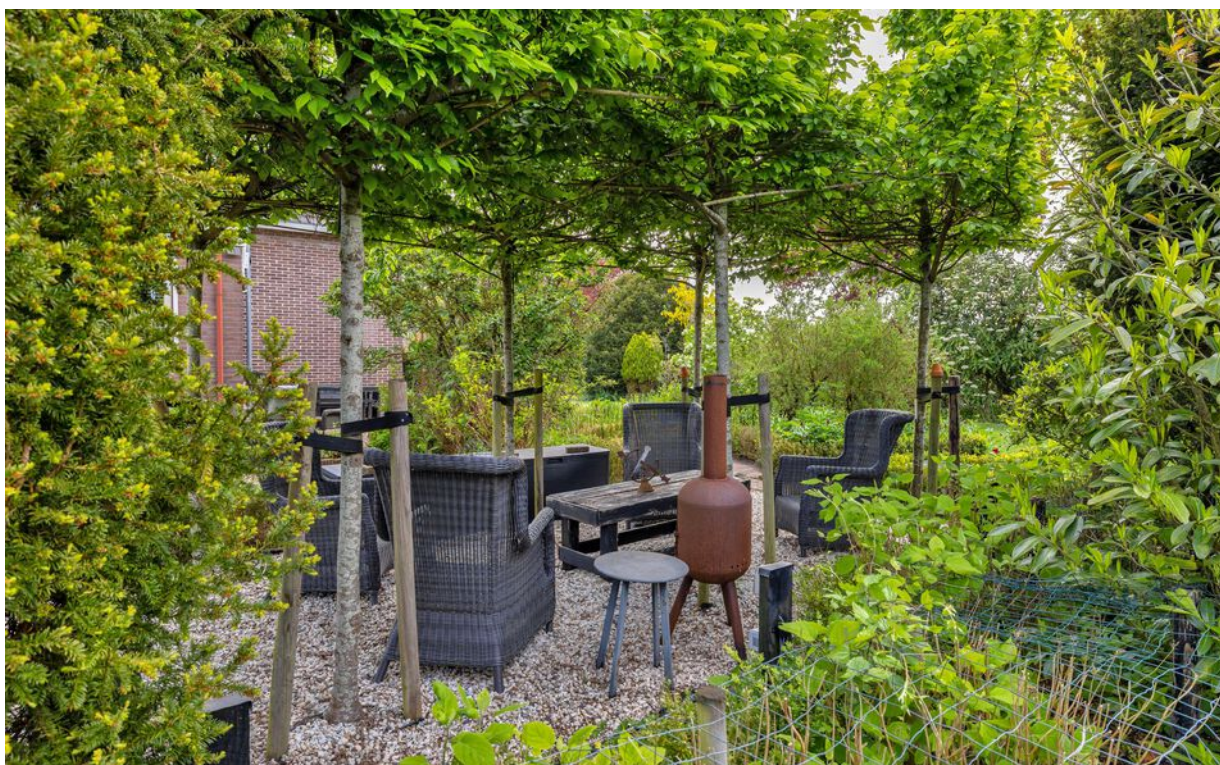
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---

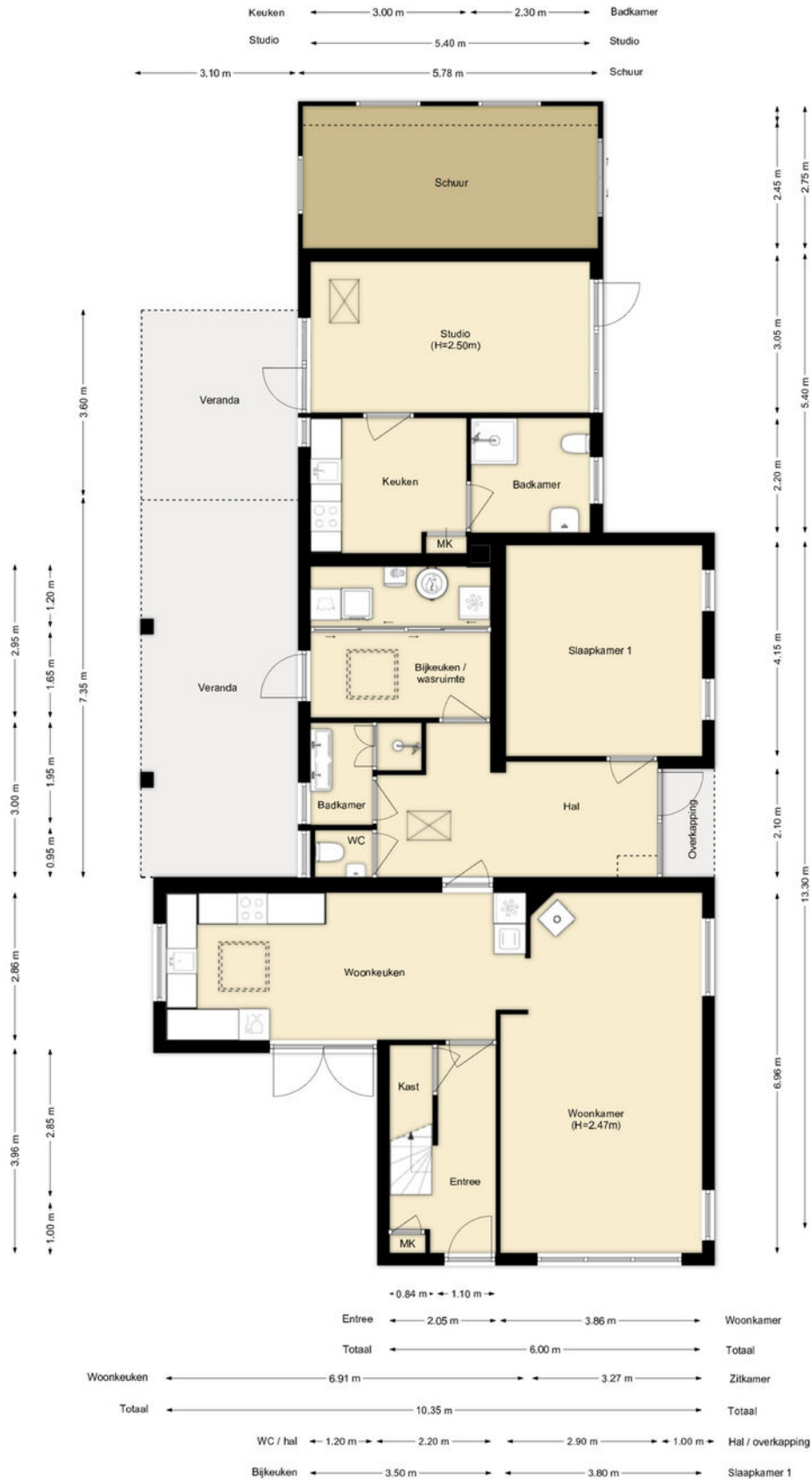


# Foto's

---



# Tekeningen

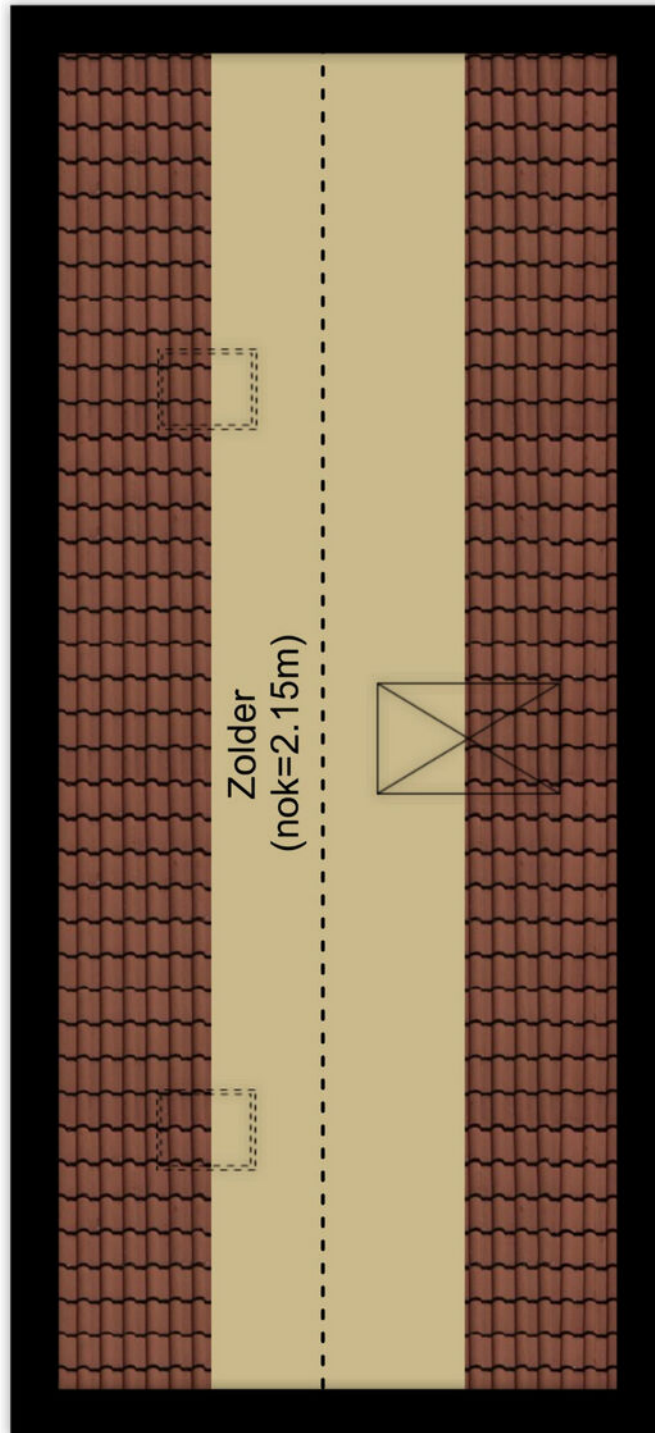




# Tekeningen

---

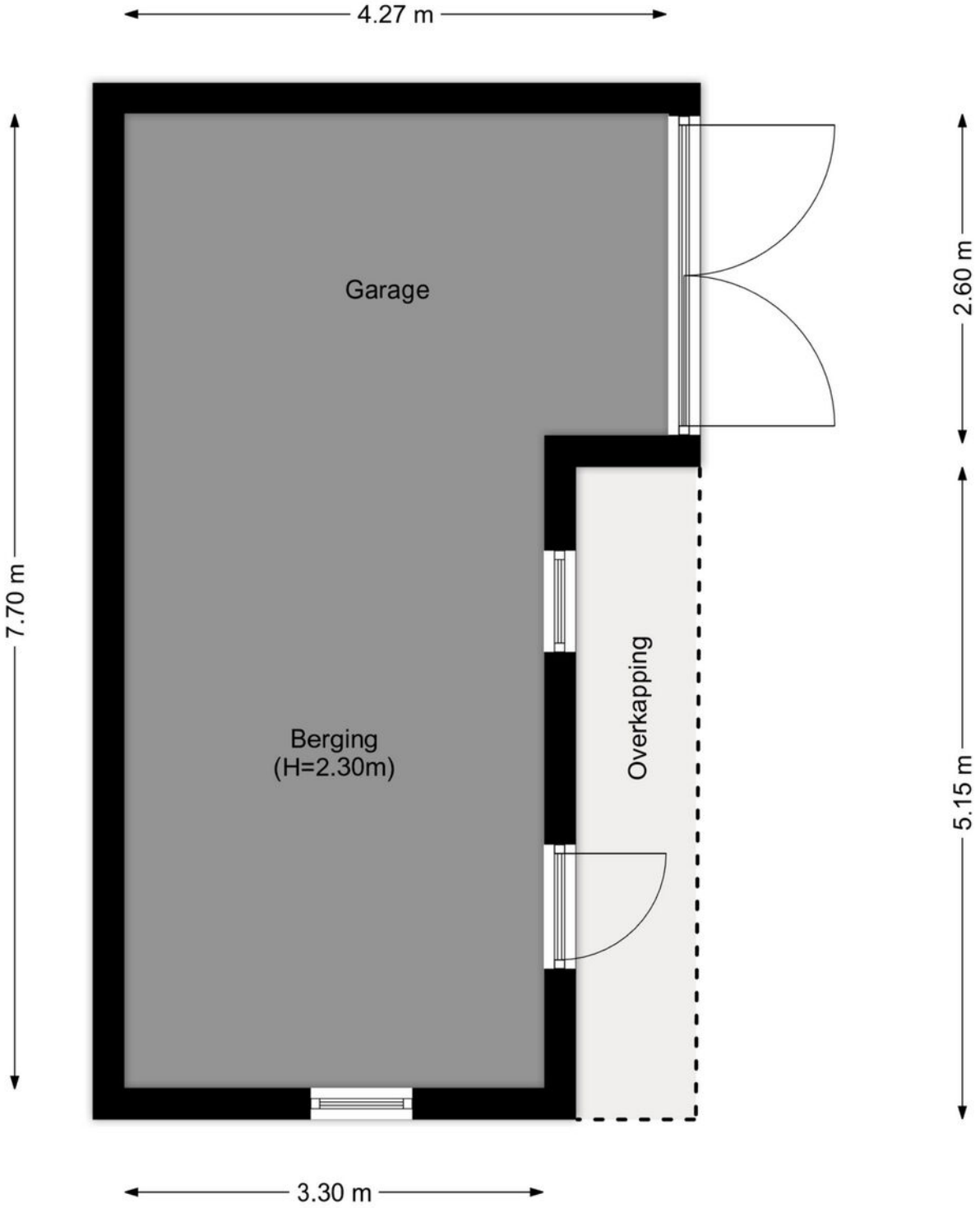
+ 150 ← 1.30 m → + 150



6.96 m

2.90 m

# Tekeningen




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

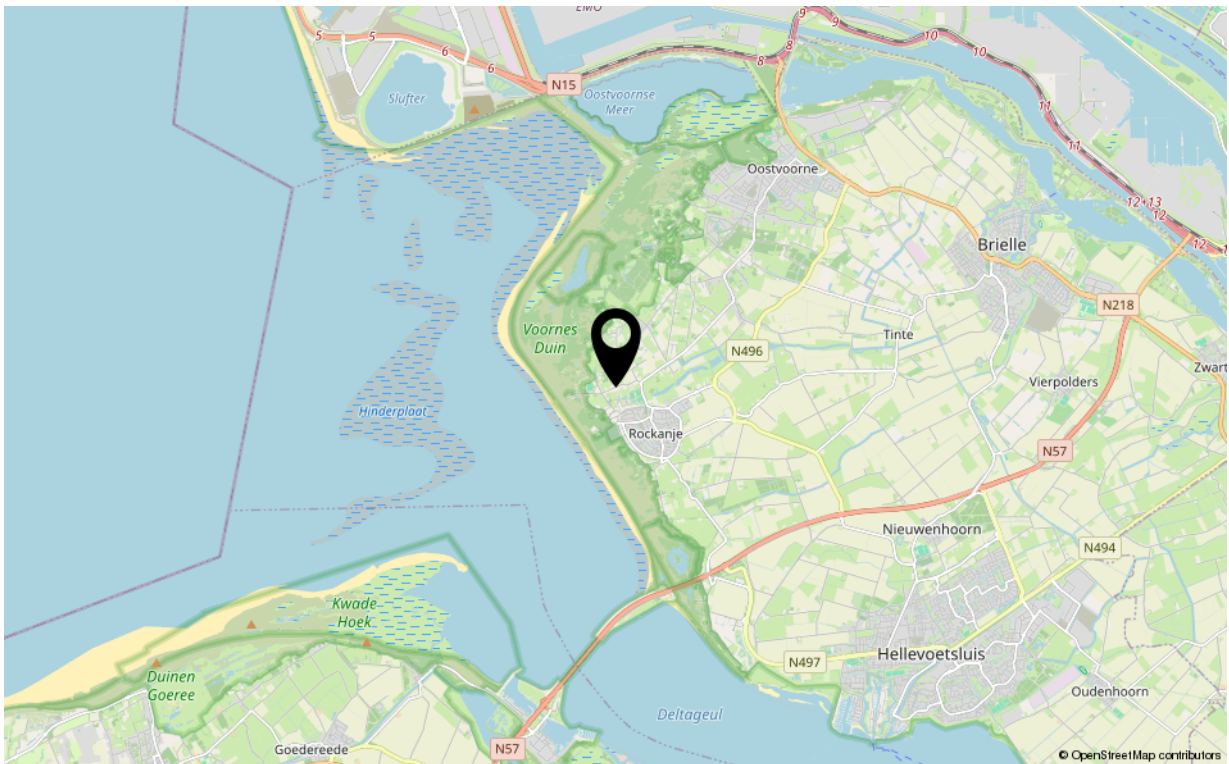
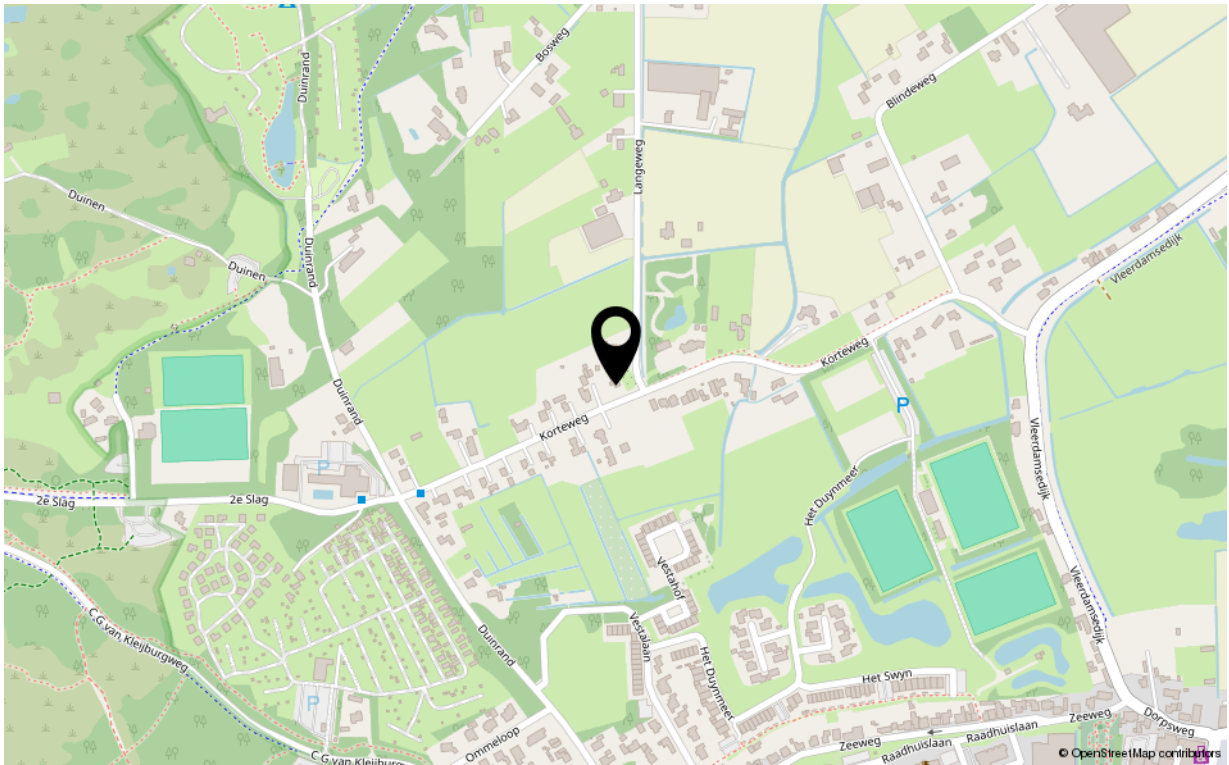
Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 september 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Westvoorne Sectie B Perceel 1906</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>	
--	--	---

# Google maps

---



# Kenmerken

---

## Overdracht

Aanvaarding in overleg

## Bouw

Type woonhuis vrijstaande woning  
Bouwworm Bestaande bouw  
Bouwjaar 1933  
Huidige bestemming Woonruimte  
Onderhoud binnen goed  
Onderhoud buiten goed  
Dak zadeldak met pannen  
Isolatie dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 1773 m<sup>2</sup>  
Gebruiksoppervlakte wonen 172 m<sup>2</sup>  
Inhoud 738 m<sup>3</sup>  
Oppervlakte externe bergruimte 28 m<sup>2</sup>

## Energie

Energie label C  
Verwarming c.v.-ketel  
Warm water c.v.-ketel, zonneboiler  
C.V.-ketel Atag 2017

## Indeling

Aantal kamers 6  
Aantal slaapkamers 5

## Buitenruimte

Ligging tuin rondom de woning  
Heeft een achterom ja  
Staat verzorgd

## Bergruimte

Parkeergelegenheid op eigen terrein  
Schoor/berging vrijstaande schuur



# 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.*

*VastgoedNed-erkend en gecertificeerd*

*We zijn lid van de branchevereniging VastgoedNed en de makelaar is uiteraard gecertificeerd (registermakelaar en registertaxateur, aangesloten bij NRVV). Particulieren, bedrijven, woningcorporaties, projectontwikkelaars, gemeenten en advocaten zijn onze klanten.*

*Ruime ervaring op heel Voorne-Putten*

*Makelaar Jochen de Vreij woont al meer dan 45 jaar in de regio en heeft daarnaast ruim 25 jaar werkervaring in de lokale makelaardij. Ons makelaarskantoor is gevestigd in een charmant stadspan in het centrum van Brielle. Van hieruit zijn heel Voorne-Putten en Rozenburg goed en snel bereikbaar. U bent van harte welkom, wij staan u graag te woord!*

*Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen aankoopmakelaar mee!*

*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 Vastgoed Ned voorwaarden.*

