



Dwarsdijk 1 - Rockanje

Vraagprijs € 1.550.000,- k.k.

Omschrijving

Op een uniek perceel met een totale oppervlakte van maar liefst 10.085m² biedt deze prachtig gemoderniseerde woning een zeldzame combinatie van rust, ruimte en comfort. De woning is hoogwaardig afgewerkt met onder andere vloerverwarming over nagenoeg de hele begane grond, onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met hoogwaardige houtlook met HR++ glas en is verder verduurzaamd met 12 zonnepanelen, wat resulteert in energielabel A. Dankzij de sfeervolle woonkamer en de royale eetkamer met schuifpui geniet u optimaal van het vrije uitzicht over uw eigen perceel en omliggende landerijen.

Daarnaast beschikt de woning over een multifunctionele ruimte van maar liefst 15 meter diep, gecombineerd met een riante garage (meerdere roldeuren) en diverse bijgebouwen.

Zoals u wel merkt is er op deze prachtige plek veel geïnvesteerd. Bijna te veel om op te noemen. Wij presenteren u graag de unieke beleving van dit landhuis tijdens een bezichtiging!

Wonen aan de Dwarsdijk betekent genieten van de weidse polders met de Noordzeekust op korte fietsafstand. De duinen en stranden van Rockanje liggen vlakbij en ook het dorpscentrum met voorzieningen zoals scholen en horeca is goed bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging nabij de N57 en A15 snelweg is ook de ontsluiting richting Rotterdam goed, waardoor landelijk wonen en centrale bereikbaarheid hier samenkomen.

Indeling

Bij binnenkomst via de centrale entree/hal wordt direct de prettige indeling van de begane grond duidelijk. Vanuit deze lichte ontvangsthal heeft u toegang tot de diverse vertrekken op deze woonlaag, ook bevindt zich hier de trapopgang naar de eerste verdieping. Daarnaast biedt de hal toegang tot een toilet met fonteintje en de nette badkamer. Deze badkamer is uitgevoerd met een ligbad, een comfortabele inloopdouche en een stijlvolle wastafelmeubel.

De woonkamer aan de voorzijde van de woning is een leefruimte waar u zich direct thuis voelt. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van een schitterend, onbelemmerd uitzicht over de eigen tuin en de omliggende landerijen. De woonkamer is strak afgewerkt met gestuukte wanden en plafonds en voorzien van een moderne PVC-vloer met vloerverwarming, die is doorgelegd over de gehele begane grond. Het subtiel geïntegreerde audiosysteem in het plafond maakt de woonbeleving compleet. Daarnaast is er een houtkachel met speksteen omlijsting aanwezig, wat extra warmte en sfeer toevoegt aan de ruimte. Ook de zwarte houten balk brengt een karakteristiek element naar voren. Middels de openslaande deuren is er toegang tot de buitenruimte, waarbij binnen en buiten in elkaar overlopen.

De halfopen keuken is praktisch ingericht en uitgerust met een fraai composiet werkblad, een dubbele spoelbak, een inductiekookplaat met afzuiging, een oven en een extra hoge koelkast. Aansluitend bevindt zich de royale, open eetkamer. Deze lichte ruimte staat in directe verbinding met de keuken en vormt de ideale plek voor uitgebreide diners met vrienden en familie. Dankzij de grote schuifpui geniet de eetkamer van een overvloed aan natuurlijk licht en is er een prettige overgang naar het terras en de diepe achtertuin.

Een groot pluspunt van de indeling is de aparte bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger onder een praktisch werkblad met spoelbak, evenals een aansluiting voor een extra koelkast of vriezer. De cv-installatie is netjes weggewerkt in een inbouwkast. Vanuit de bijkeuken heeft u via een enkele deur direct toegang tot de buitenruimte.

Op de begane grond bevinden zich twee volwaardige slaapkamers, waarbij de speelkamer is voorzien van vloerbedekking. De eerste kamer, direct bereikbaar vanuit de hal, heeft een oppervlakte van circa 10m² en is uitermate geschikt als logeer-, werk- of hobbykamer. Deze kamer is voorzien van een PVC-vloer. De tweede kamer bevindt zich verderop in de woning en is met circa 21m² royaal van opzet en momenteel in gebruik als sfeervolle speelkamer. In de gang die de vertrekken met elkaar verbindt, bevinden zich diverse praktische inbouwkasten en een ruime trapkast onder de opgang naar boven.

Het meest verrassende onderdeel van de begane grond is zonder twijfel de gigantische multifunctionele ruimte aan de achterzijde, met een diepte van maar liefst 15 meter. Dankzij de grote schuifpui en de vele raampartijen valt hier volop daglicht binnen. Of u nu denkt aan een atelier, een praktijk aan huis of een uitgebreide hobbyruimte, de schaal van deze ruimte maakt vrijwel elke droom realiseerbaar. Vanuit de begane grond is ook nog eens toegang tot de ruime vliering (vlizotrap).

1e verdieping

Via de trapgang in de hal bereikt u de eerste verdieping, waar de aangename sfeer van de benedenverdieping naadloos wordt voortgezet. Wat direct opvalt, is de rustige en warme uitstraling van de verdieping, de zachte vloerbedekking op de overloop is drempelloos doorgevoerd in alle slaapkamers, wat zorgt voor eenheid en een hoogwaardig comfort.

De overloop biedt toegang tot de verschillende vertrekken, waaronder een praktische doorloopkamer die is voorzien van een royale inbouwkast. Dit is een ideale ruimte voor een inloopkast of een rustige werkhoeek. Ook op technisch vlak is deze verdieping goed gefaciliteerd met de aanwezigheid van twee mechanische ventilatieboxen, wat zorgt voor een goed binnenklimaat. Vanaf de overloop is er via de vlizotrap toegang tot de bergvliering.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de sfeervolle master bedroom. Deze kamer is een prachtig voorbeeld van hoe modern stucwerk en strakke plafonds perfect samengaan met de authentieke elementen van het huis, waarbij de houten spanten hier prachtig in het zicht zijn gelaten. De kamer heeft een oppervlakte van circa 26m² en beschikt over een dakraam dat zorgt voor extra daglicht. Een bijzonder en duurzaam detail is de verwarming, waarbij op slimme wijze gebruik wordt gemaakt van de restwarmte van de houtkachel beneden, wat zorgt voor een aangename en gelijkmatige temperatuur.

Centraal op de verdieping bevindt zich de tweede badkamer. Deze is verzorgd ingericht met een douche, een wastafelmeubel en een toilet. De ruimte beschikt over een dakraam voor natuurlijke ventilatie, naast de mechanische ventilatie.

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich nog twee opeenvolgende (slaap)kamers. De slaapkamer is heerlijk licht en ruimtelijk, en biedt via een tussendeur toegang tot de daarachter gelegen tweede kamer (indien gewenst is er hier de mogelijkheid om een extra slaapkamer of zelfs twee extra slaapkamers te creëren). Beide vertrekken zijn voorzien van grote dakramen die een

prachtig uitzicht bieden op het omliggende groen en zorgen voor natuurlijk licht. Voor de verwarming is in de slaapkamer gekozen voor moderne elektrische radiatoren, waardoor de temperatuur per kamer afzonderlijk en efficiënt geregeld kan worden.

Tuin

De buitenruimte biedt een unieke beleving; een zeldzame mate van vrijheid en privacy. Het gehele perceel van maar liefst 10.085m² is met zorg en oog voor detail aangelegd, waardoor er een rustgevende sfeer is ontstaan die naadloos overvloeit in het polderlandschap.

Direct achter de woning bevindt zich een royaal terras van robuuste klinkers, waar u in alle rust geniet van het uitzicht over uw eigen perceel. Voor de kinderen is er alle ruimte om te spelen, met als eyecatcher een strak in het gazon en geïntegreerde trampoline.

Voor de paarden- of kleindierliefhebber is dit een absolute droomlocatie. Het perceel beschikt over een keurig omheinde paddock met aangrenzende houten stalruimte, waardoor het houden van dieren aan huis direct mogelijk is. Daarnaast is er een charmant, apart omheind gedeelte met een houten nachthok aanwezig.

De functionele mogelijkheden worden verder versterkt door de diverse hoogwaardige bijgebouwen. De blikvanger is de riante, zwart gepotdekselde garage met drie brede elektrische roldeuren, perfect voor het stallen van voertuigen of de inrichting van een professionele werkplaats. Dankzij het royale, volledig bestrate plein tussen de woning en de bijgebouwen is er een overvloed aan parkeergelegenheid op eigen terrein. Verderop in de diepe tuin, omgeven door strakke hagen en volwassen bomen, vindt u nog diverse houten bergingen en een sfeervol tuinhuis met een eigen terras en speelgelegenheid. Of u nu droomt van het houden van dieren, een eigen rijbak, substantiële opslagruimte of simpelweg wilt genieten van uw eigen groene domein, dit perceel biedt de ruimte en de faciliteiten om al die dromen werkelijkheid te maken.

Algemeen

Bouwjaar 1930

Inhoud 1136m³.

10.085m² eigen grond.

De kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof met hoogwaardige houtlook en voorzien van HR++ glas.

De woning wordt verwarmd middels een cv-combiketel met radiatoren (merk: Atag, bouwjaar: 2021). Deze cv-combi levert ook het warme water in de woning.

Oplevering in overleg.

Bij woningen welke gebouwd zijn voor 1980 zal er een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Bij woningen welke gebouwd zijn voor 1993 zal er ook een asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.550.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	1.136 m ³
Perceel oppervlakte	10.085 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	283 m ²
Soort woning	Landhuis
Bouwjaar	1930
Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom
Tuin	Achtere tuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
Garage	Vrijstaand hout 102 m ² (1.180 bij 861 cm)
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
CV Ketel type en bouwjaar	Atag 2021
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd

Locatie

Dwarsdijk 1
3235 KB ROCKANJE



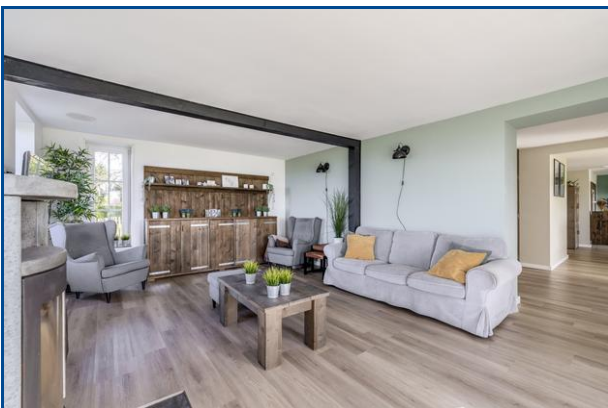
Foto's



Foto's



Foto's



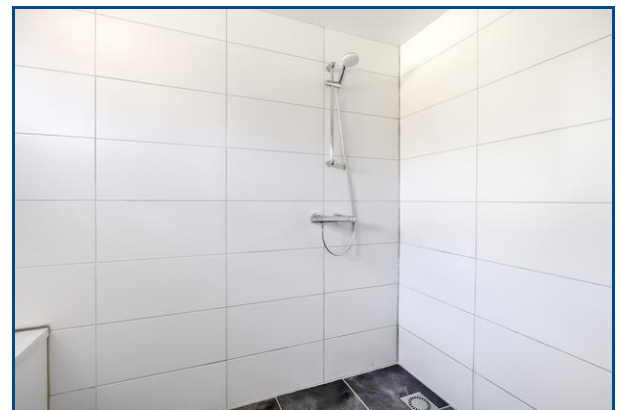
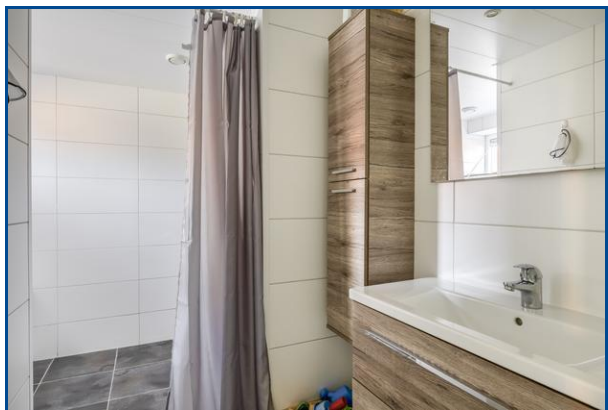
Foto's



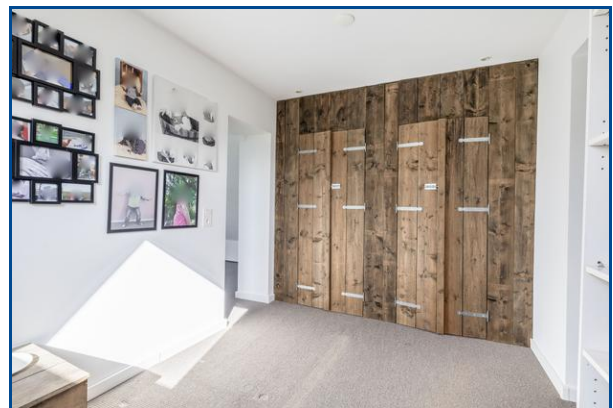
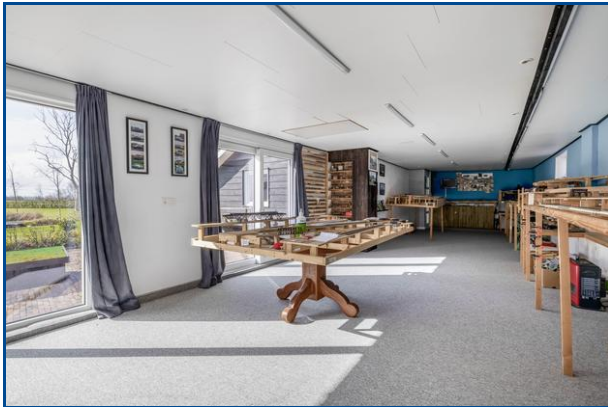
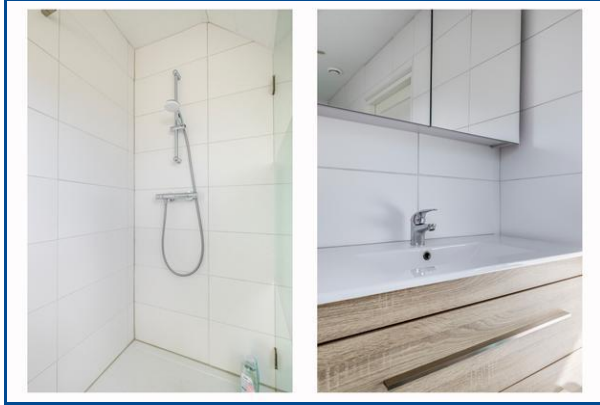
Foto's



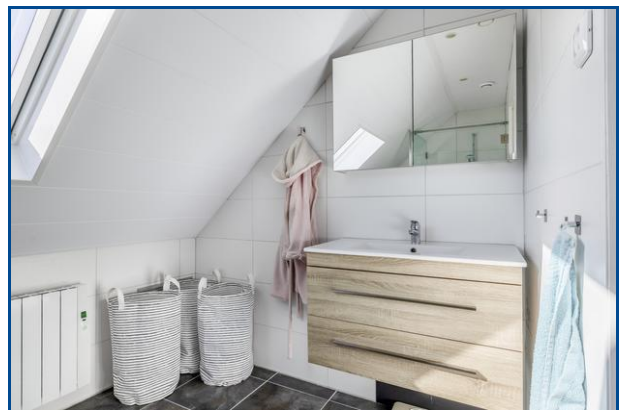
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

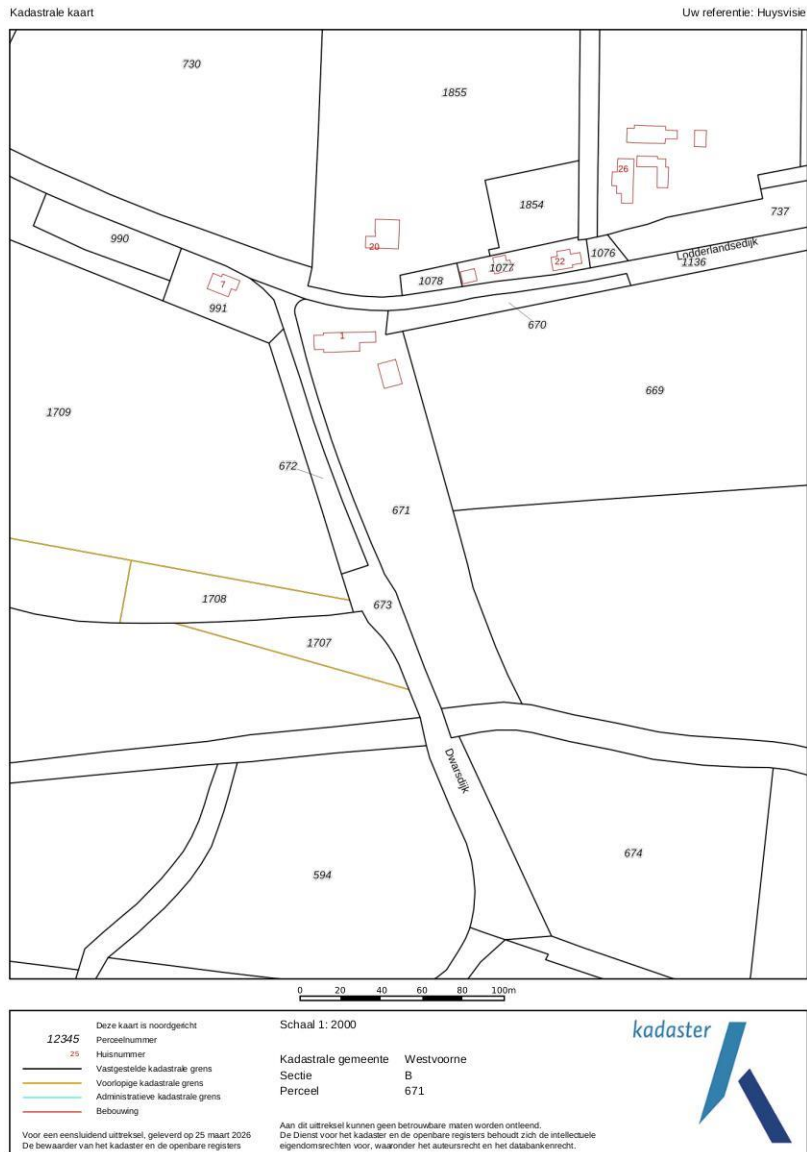


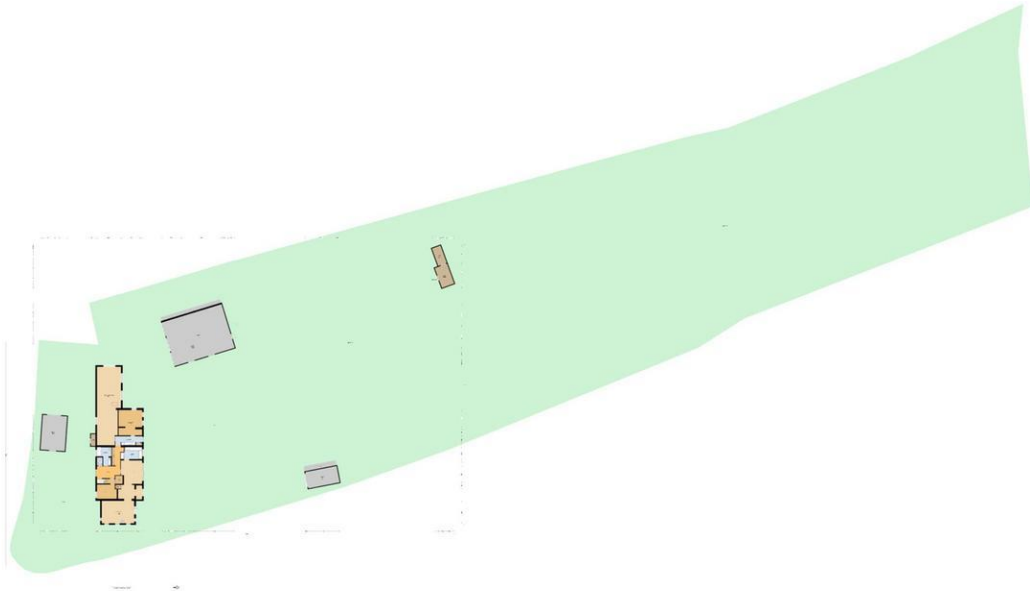
Kadaster

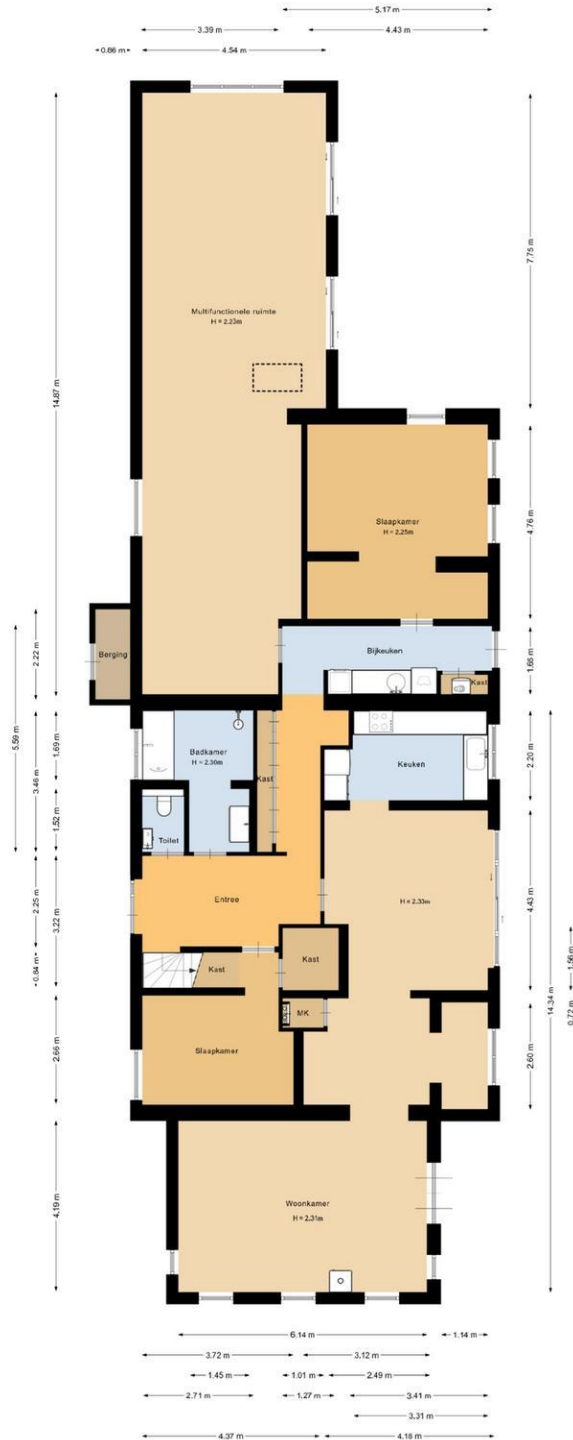
Kadastrale gegevens	
Adres	Dwarsdijk 1
Postcode / Plaats	3235 KB Rockanje
Gemeente	Westvoorne
Sectie / Perceel	B / 671
Oppervlakte	8.830 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens	
Adres	Dwarsdijk 1
Postcode / Plaats	3235 KB Rockanje
Gemeente	Westvoorne
Sectie / Perceel	B / 672
Oppervlakte	1.255 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart







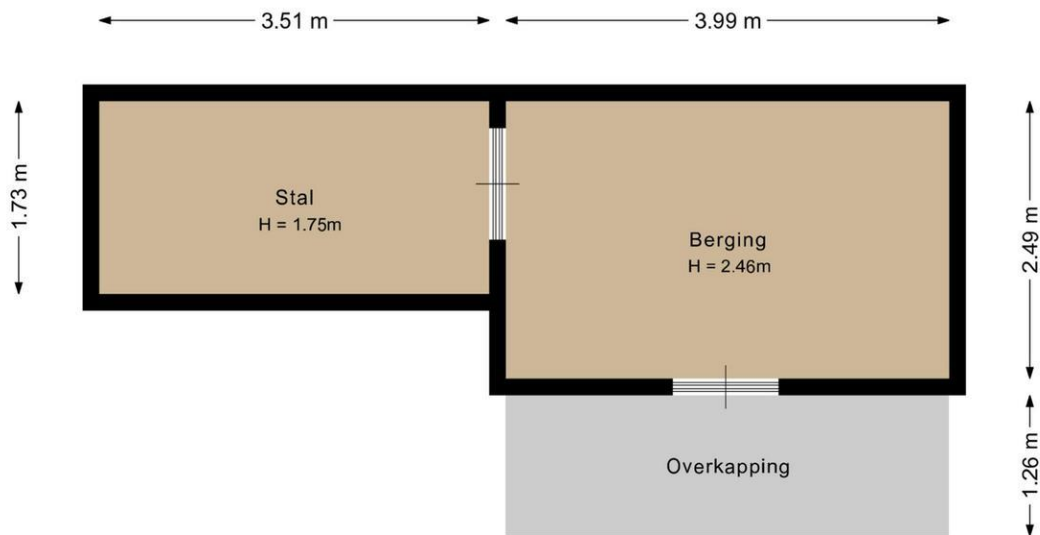
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
 Er kunnen nog verschillen aan worden getoond.

Huysvisie, Makelaar Anno Nu
Turfkade 17
3231 AR, BRIELLE
Tel: 0181-409000
E-mail: info@huysvisie.nl
Website: www.huysvisie.nl

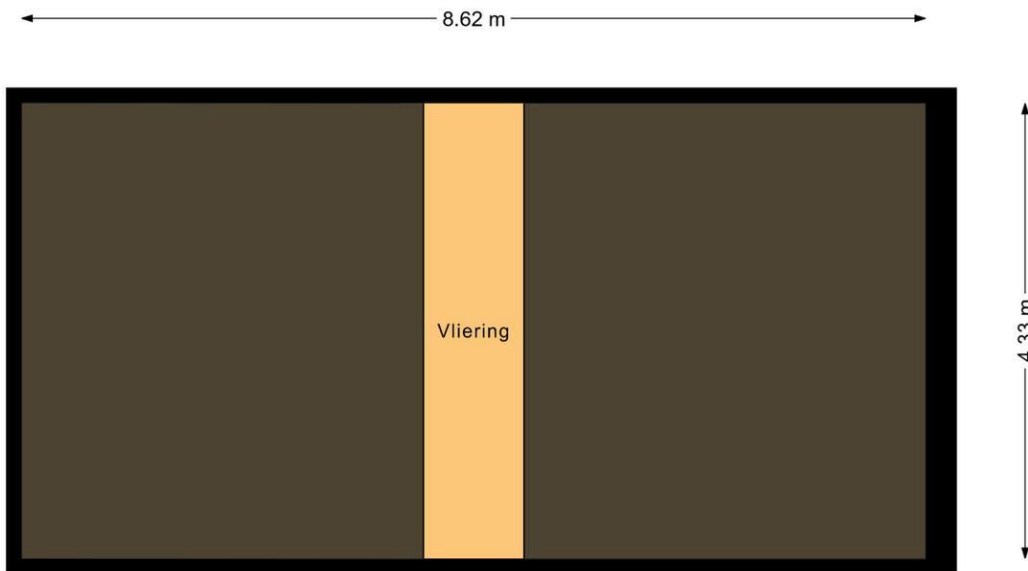




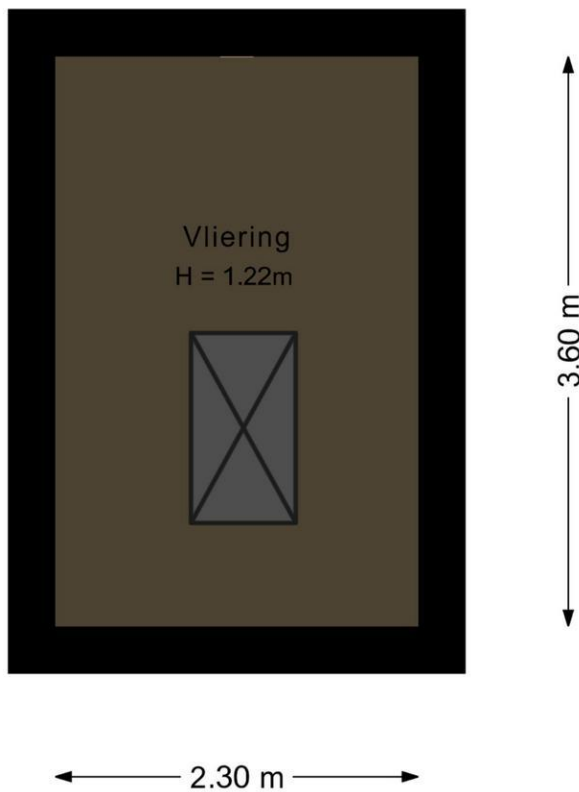
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

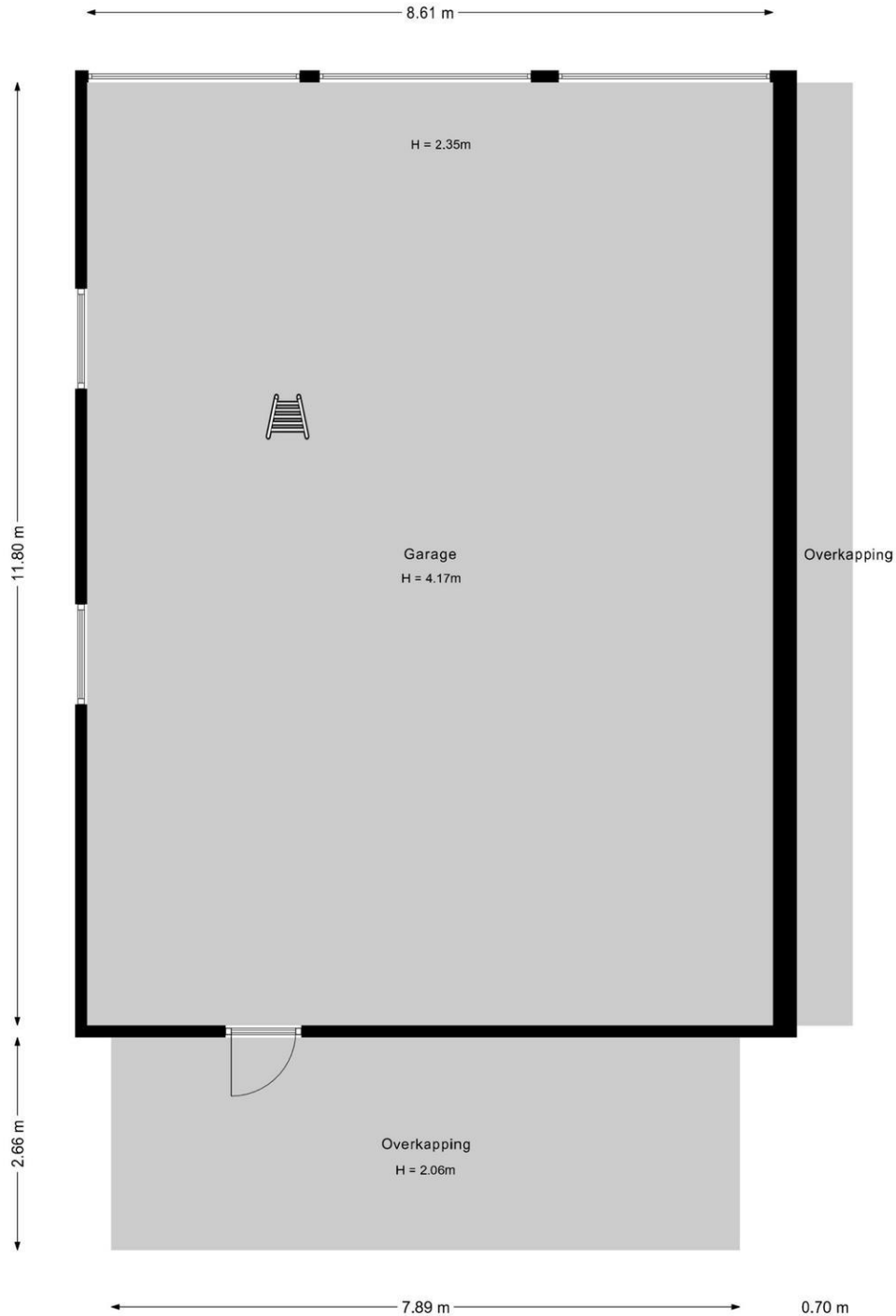


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

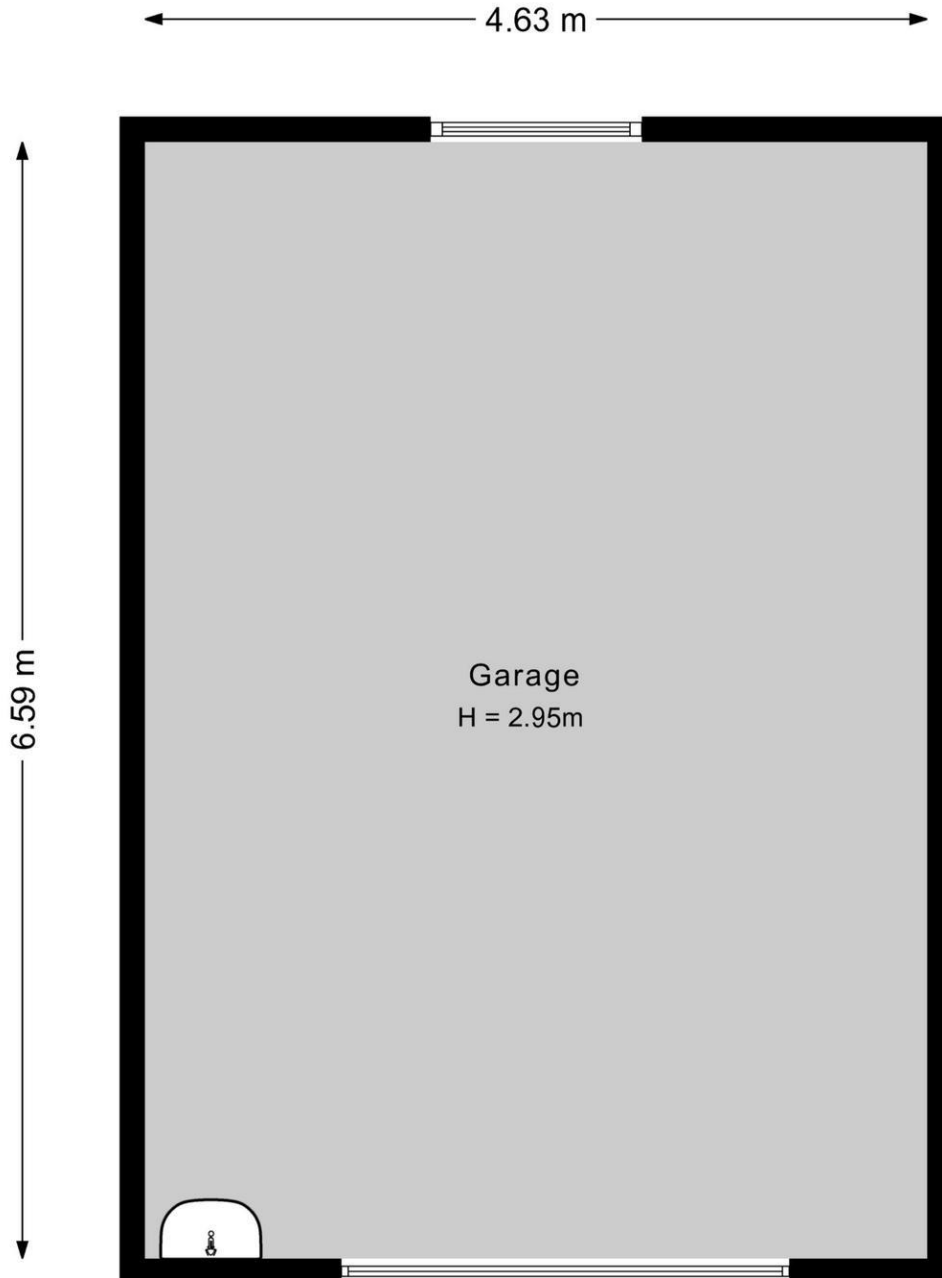


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

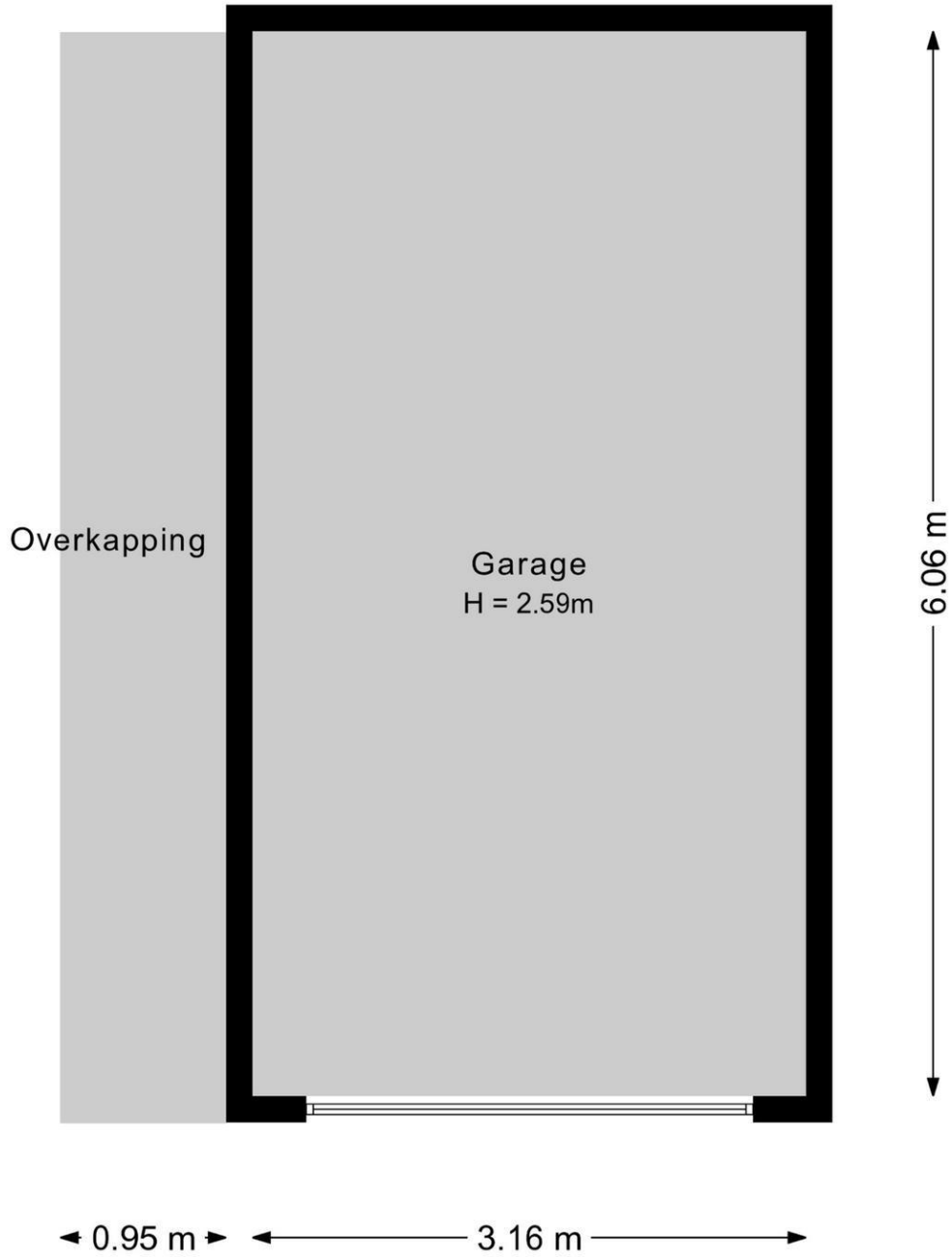




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.