



Dwarsdijk 1 - Rockanje

Vraagprijs € 1.489.000,- k.k.

Omschrijving

Op een perceel van maar liefst 10.085 m² staat deze gemoderniseerde woning, die rust, ruimte en praktische woonvoorzieningen op een prettige manier combineert. De woning is onder andere voorzien van vloerverwarming over nagenoeg de gehele begane grond, onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met houtlook en HR++ glas. Daarnaast is de woning verduurzaamd met 12 zonnepanelen, wat heeft geresulteerd in energielabel A. Vanuit de woonkamer en de royale eetkamer met schuifpui heeft u een vrij uitzicht over het eigen perceel en de omliggende landerijen.

Daarnaast beschikt de woning over een multifunctionele ruimte van circa 15 meter diep, een ruime garage met meerdere roldeuren en diverse bijgebouwen.

Graag laten wij u tijdens een bezichtiging de woning en de ligging persoonlijk ervaren.

Wonen aan de Dwarsdijk betekent wonen in een landelijke omgeving met uitzicht over de polders en de Noordzeekust op korte fietsafstand. De duinen en stranden van Rockanje bevinden zich in de directe omgeving en ook het dorpscentrum met voorzieningen zoals scholen en horeca is goed bereikbaar. Dankzij de ligging nabij de N57 en A15 is er bovendien een goede verbinding richting Rotterdam.

Indeling

Bij binnenkomst via de centrale entree/hal valt direct de praktische indeling van de begane grond op. Vanuit de hal zijn de verschillende vertrekken bereikbaar, evenals de trapopgang naar de eerste verdieping. Daarnaast biedt de hal toegang tot het toilet met fonteintje en de verzorgde badkamer. Deze badkamer is ingericht met een ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel.

De woonkamer aan de voorzijde van de woning is een prettige leefruimte met veel lichtinval dankzij de grote raampartijen. Vanuit hier is er een vrij uitzicht over de tuin en de omliggende landerijen. De ruimte is afgewerkt met gestuukte wanden en plafonds en voorzien van een PVC-vloer met vloerverwarming, welke over vrijwel de gehele begane grond is doorgelegd. Daarnaast beschikt de woonkamer over een geïntegreerd audiosysteem, een houtkachel met speksteen omlijsting en karakteristieke houten balken. Via de openslaande deuren is de buitenruimte direct bereikbaar.

De halfopen keuken is praktisch ingericht en voorzien van een composiet werkblad, dubbele spoelbak, inductiekookplaat met afzuiging, oven en een extra hoge koelkast. Aansluitend bevindt zich de ruime eetkamer, die door de grote schuifpui veel natuurlijk licht ontvangt en in directe verbinding staat met het terras en de achtertuin.

De woning beschikt daarnaast over een separate bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en droger, een werkblad met spoelbak en een aansluiting voor een extra koelkast of vriezer. De cv-installatie is hier netjes weggewerkt in een inbouwkast. Vanuit de bijkeuken is de tuin rechtstreeks bereikbaar.

Op de begane grond bevinden zich twee slaapkamers. De eerste kamer, bereikbaar vanuit de hal, heeft een oppervlakte van circa 10 m² en is geschikt als logeer-, werk- of hobbykamer. Deze

ruimte is voorzien van een PVC-vloer. De tweede kamer is circa 21 m² groot en wordt momenteel gebruikt als speelkamer. In de tussenliggende gang bevinden zich diverse praktische inbouwkasten.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een ruime multifunctionele ruimte met een diepte van circa 15 meter. Door de grote schuifpui en de vele raampartijen is dit een lichte ruimte met diverse gebruiksmogelijkheden, zoals hobbyruimte, atelier of praktijk aan huis. Vanuit deze ruimte is tevens de vliering bereikbaar via een vlizotrap.

1e verdieping

Via de trapopgang bereikt u de eerste verdieping. De overloop en slaapkamers zijn voorzien van doorlopende vloerbedekking, wat zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling.

Vanaf de overloop zijn de verschillende vertrekken bereikbaar, waaronder een praktische doorloopkamer met royale inbouwkast. Deze ruimte is bijvoorbeeld geschikt als inloopkast of werkruimte. Ook bevinden zich hier twee mechanische ventilatieboxen. Via de vlizotrap is de bergvliering bereikbaar.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de hoofdslaapkamer van circa 26 m². Deze kamer combineert een moderne afwerking met authentieke details, waaronder de zichtbare houten spanten. Een dakraam zorgt voor extra lichtinval. De verwarming vindt hier deels plaats via restwarmte van de houtkachel beneden.

Centraal op de verdieping bevindt zich de tweede badkamer, voorzien van een douche, wastafelmeubel en toilet. Daarnaast zorgen een dakraam en mechanische ventilatie voor ventilatie.

Aan de achterzijde bevinden zich nog twee opeenvolgende kamers. De eerste ruimte is licht en ruim en geeft via een tussendeur toegang tot de achterliggende kamer. Indien gewenst is hier de mogelijkheid om extra slaapkamers te realiseren. Beide kamers zijn voorzien van grote dakramen met uitzicht over het groen. De verwarming wordt verzorgd door elektrische radiatoren.

Tuin

De buitenruimte biedt volop mogelijkheden en veel privacy. Het perceel van 10.085 m² is verzorgd ingericht en sluit goed aan op het omliggende polderlandschap.

Direct achter de woning ligt een ruim terras met robuuste klinkers, vanwaar u uitkijkt over het perceel. Daarnaast is er veel ruimte aanwezig voor kinderen om te spelen, onder andere met een in het gazon verwerkte trampoline.

Voor liefhebbers van dieren biedt het perceel diverse mogelijkheden. Er is een afgeperkt gedeelte met aangrenzende houten stalruimte en een apart omheind deel met houten nachthok. Ook is het perceel geschikt voor het houden van bijvoorbeeld paarden.

Verder beschikt het perceel over diverse bijgebouwen. Zo is er een ruime zwart gepotdekselde garage met drie elektrische roldeuren, geschikt voor voertuigen, opslag of werkruimte. Het ruime

verharde terrein tussen woning en bijgebouwen biedt volop parkeergelegenheid op eigen terrein. Verder in de tuin bevinden zich nog meerdere houten bergingen.

Dankzij de ruimte, de indeling en de aanwezige voorzieningen is dit een perceel met veel gebruiksmogelijkheden, zowel voor hobby, opslag als het houden van dieren.

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 vloerverwarming (merk: Atag, bouwjaar: 2021). Deze cv-combi levert ook het warme water in de woning.

Oplevering in overleg.

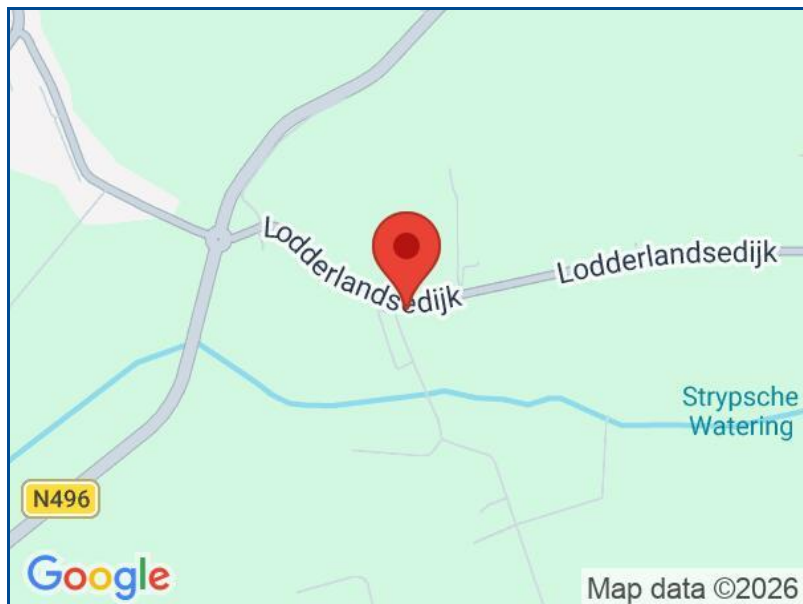
Bij woningen welke gebouwd zijn voor 1980 zal er een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Bij woningen welke gebouwd zijn voor 1993 zal er ook een asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.489.000,- 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



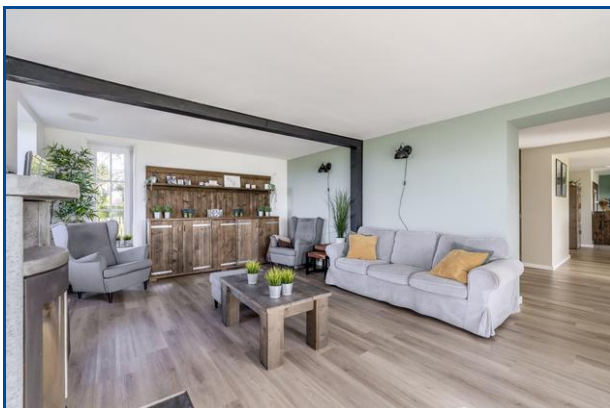
Foto's



Foto's



Foto's



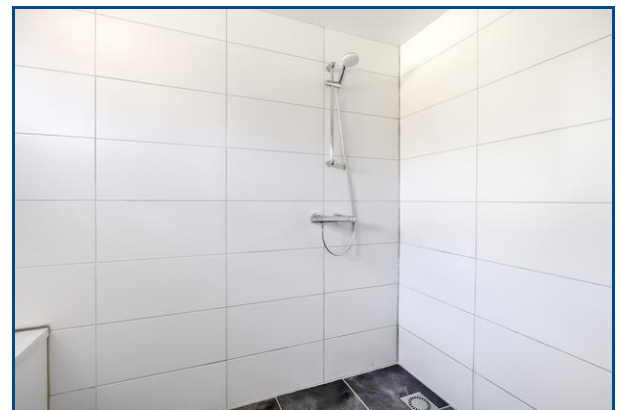
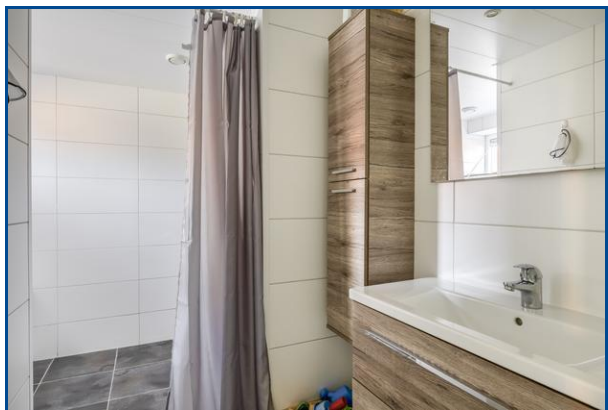
Foto's



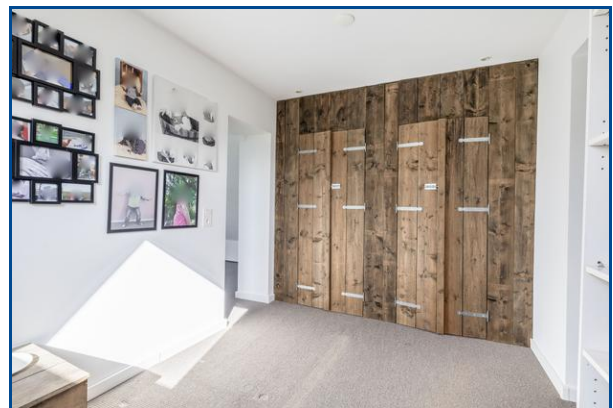
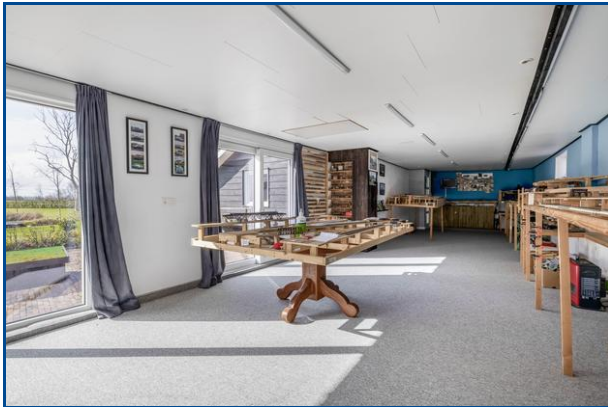
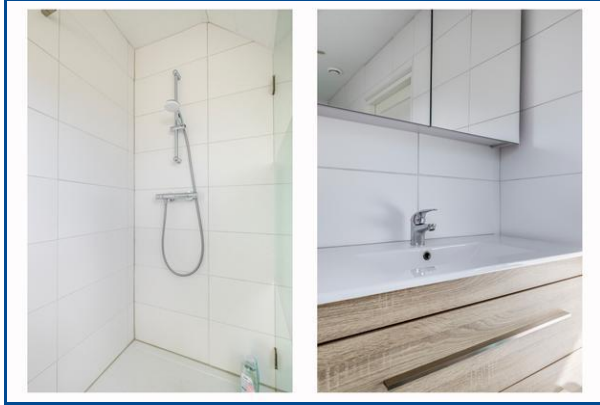
Foto's



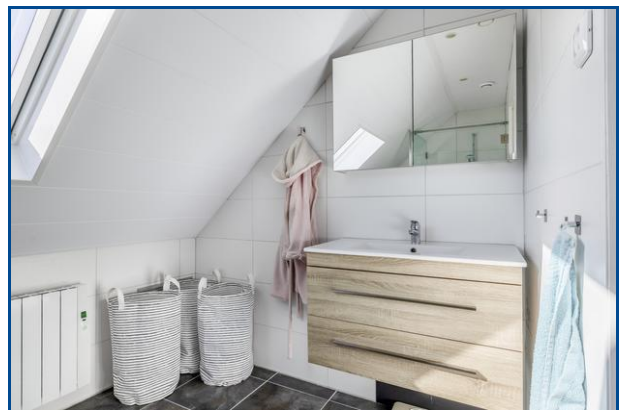
Foto's



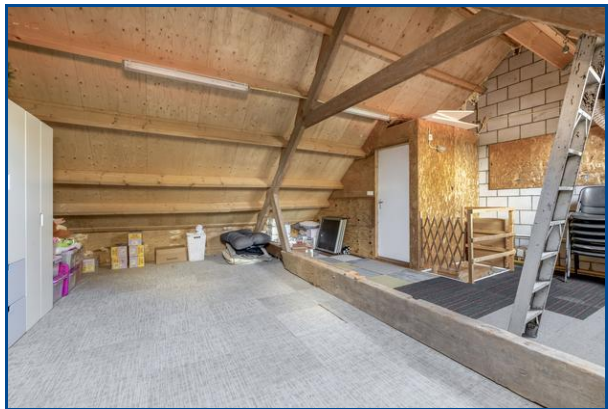
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

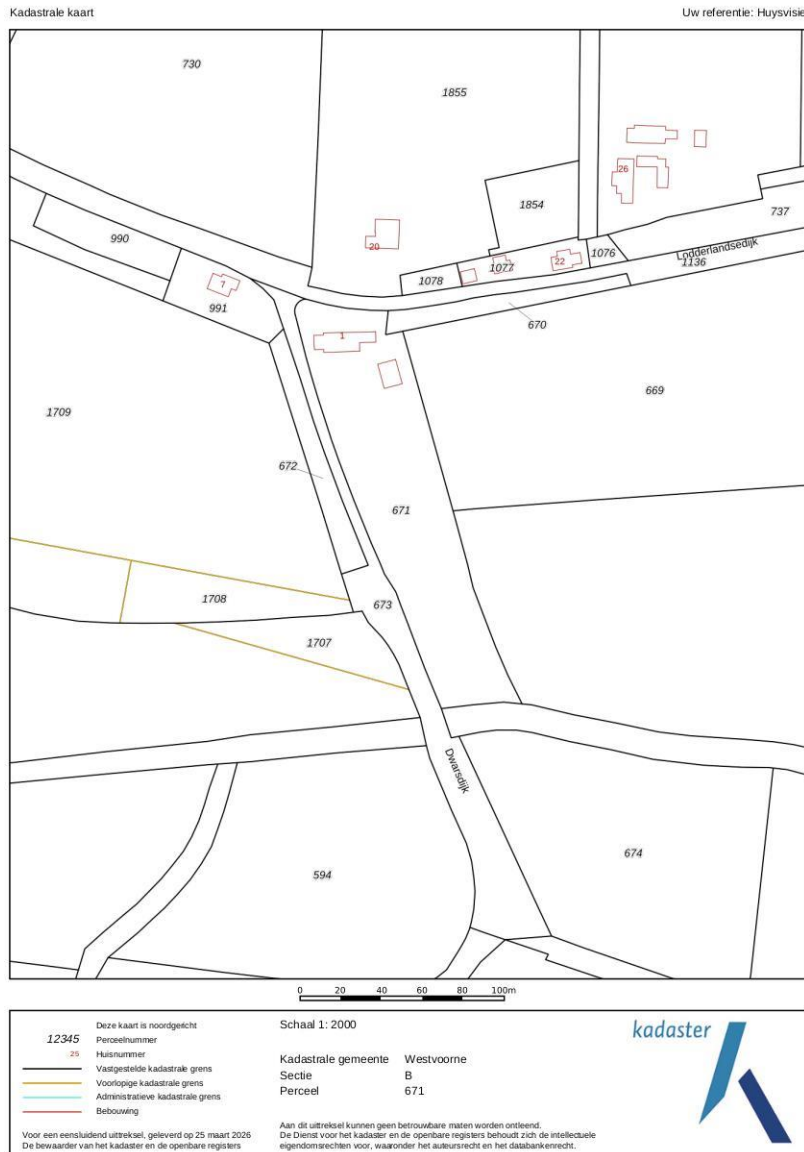


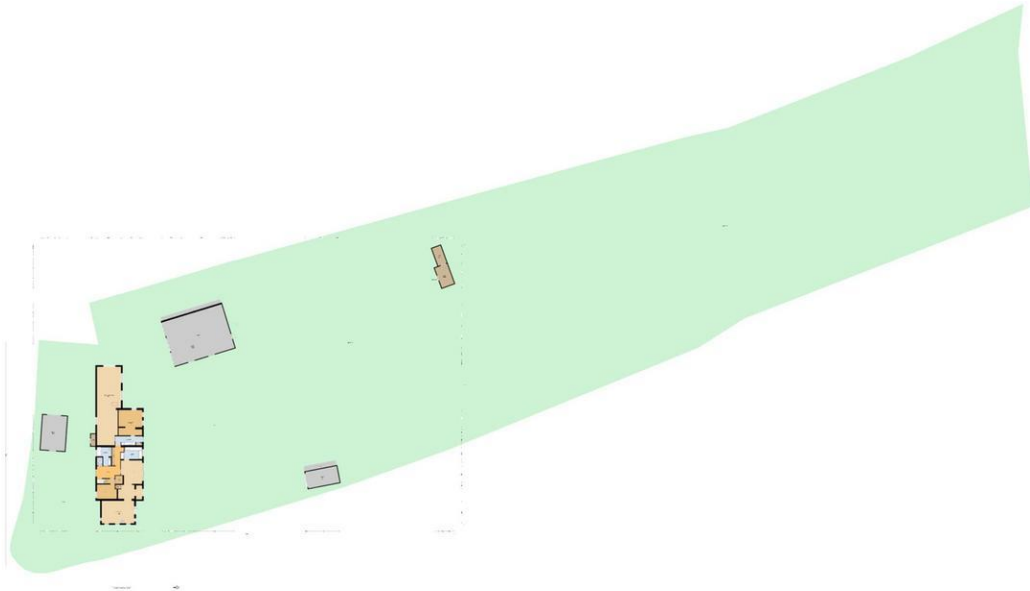
Kadaster

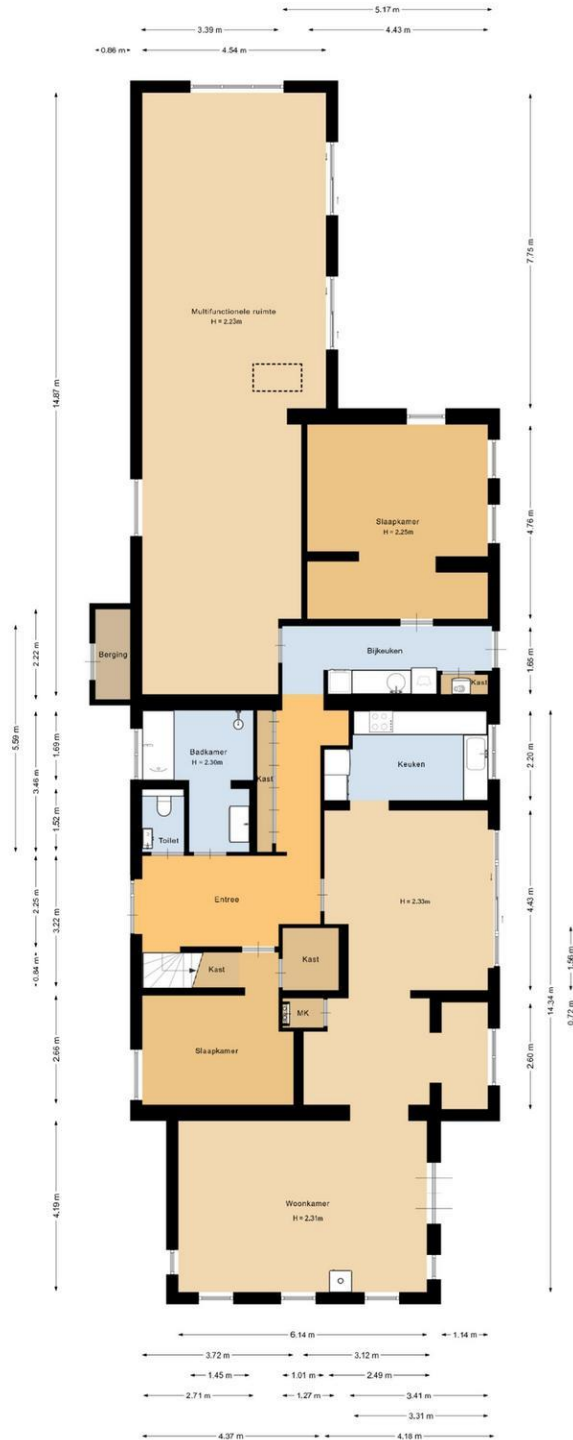
Kadastrale gegevens	
Adres	Dwarsdijk 1
Postcode / Plaats	3235 KB Rockanje
Gemeente	Westvoorne
Sectie / Perceel	B / 671
Oppervlakte	8.830 m ²
Soort	Volle eigendom

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.
Een foutje kan echter niet worden uitgesloten.



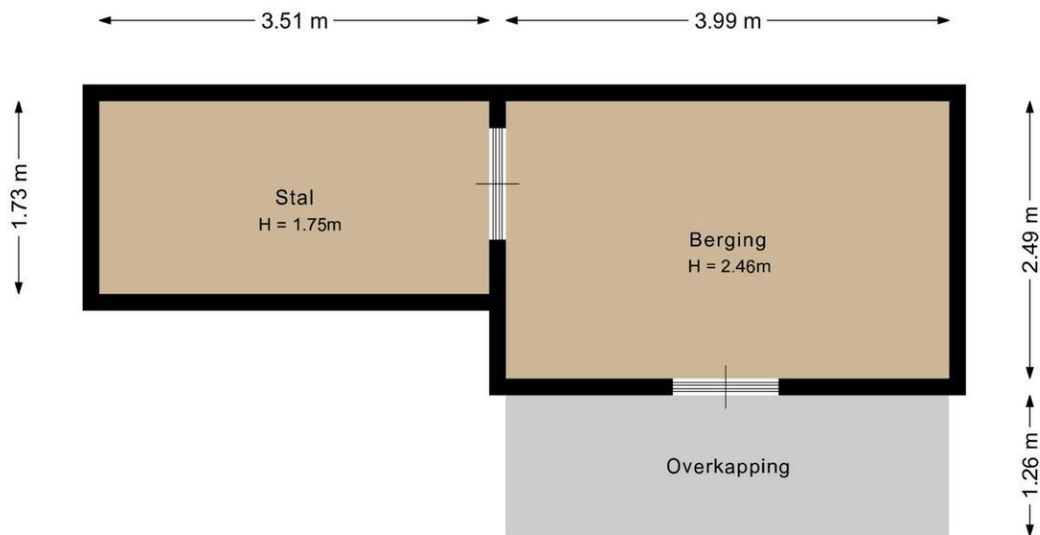
Huysvisie, Makelaar Anno Nu
Turfkade 17
3231 AR, BRIELLE
Tel: 0181-409000
E-mail: info@huysvisie.nl
Website: www.huysvisie.nl



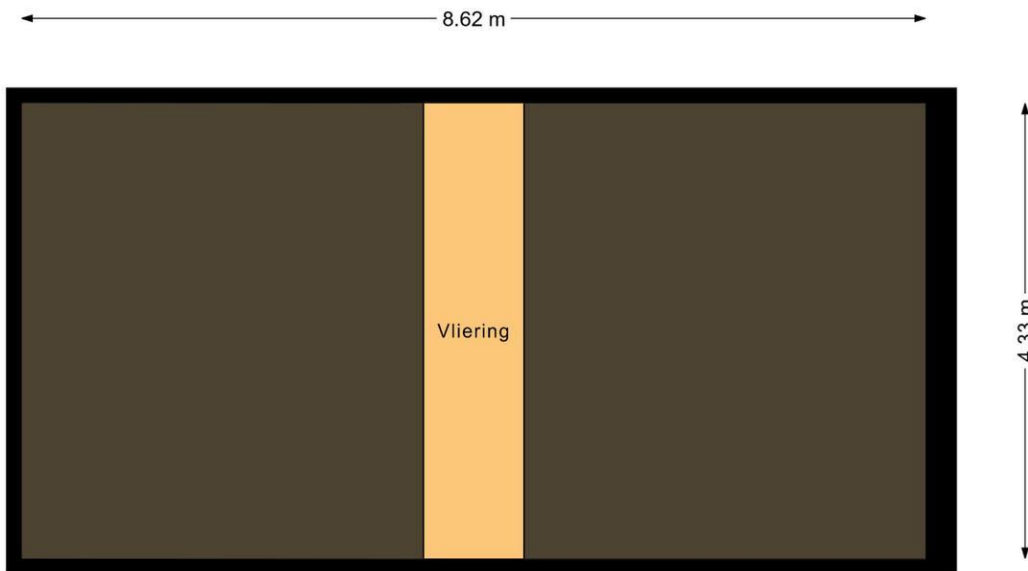


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
 Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

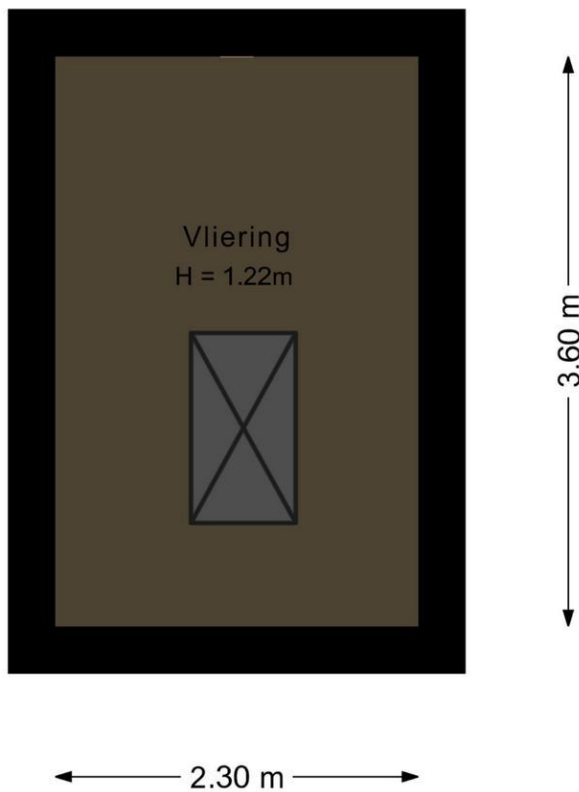




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

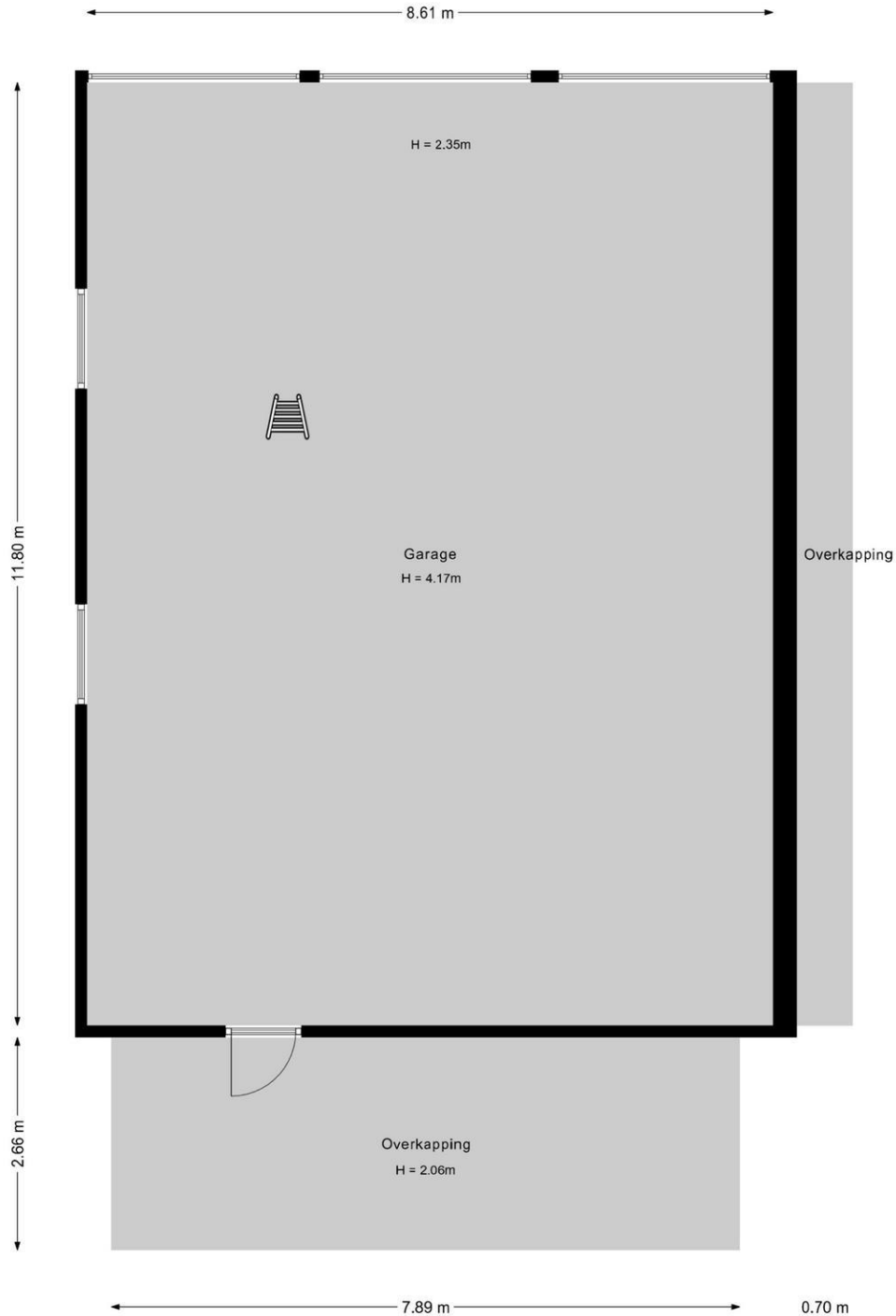


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

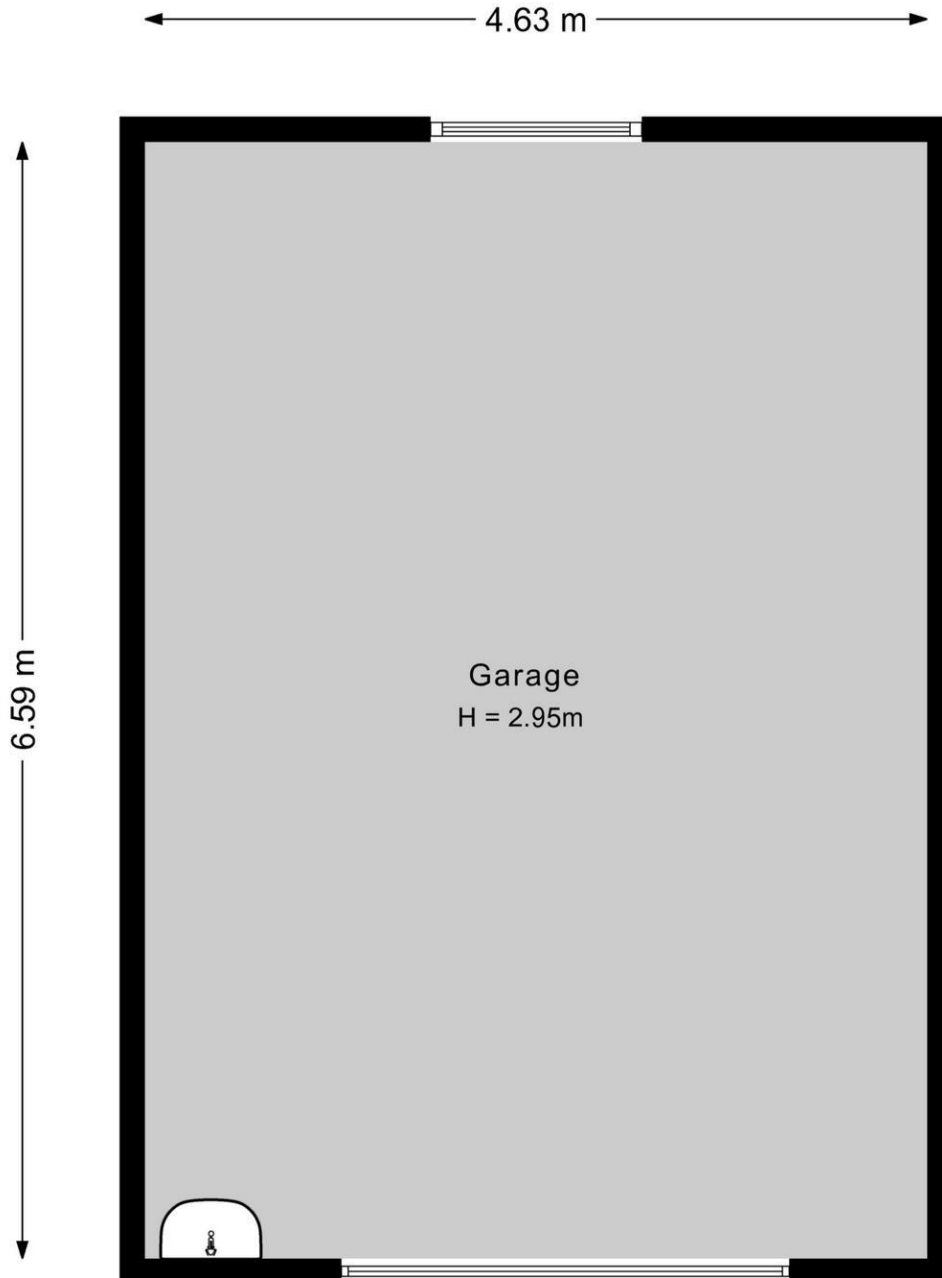


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

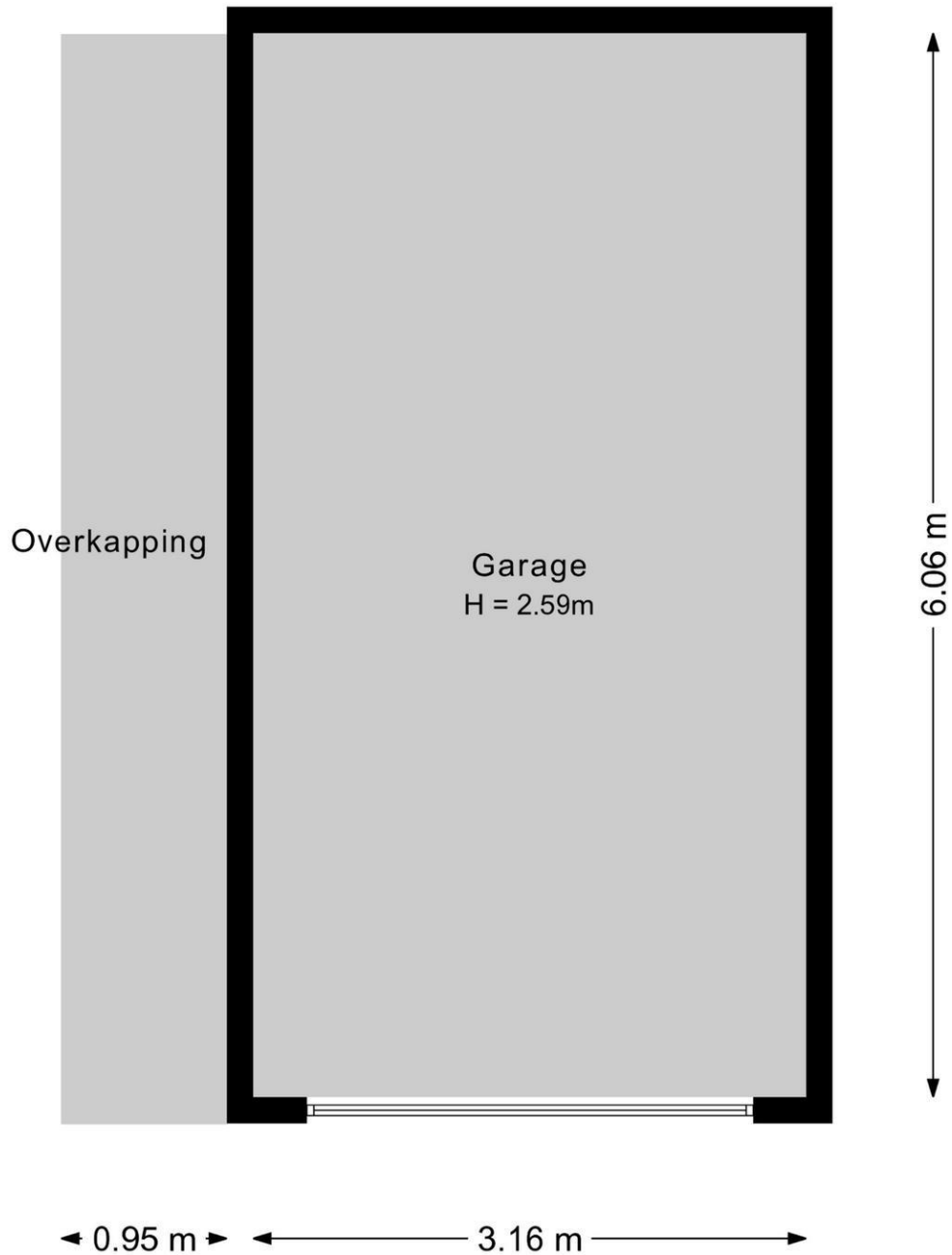




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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.