

TE KOOP



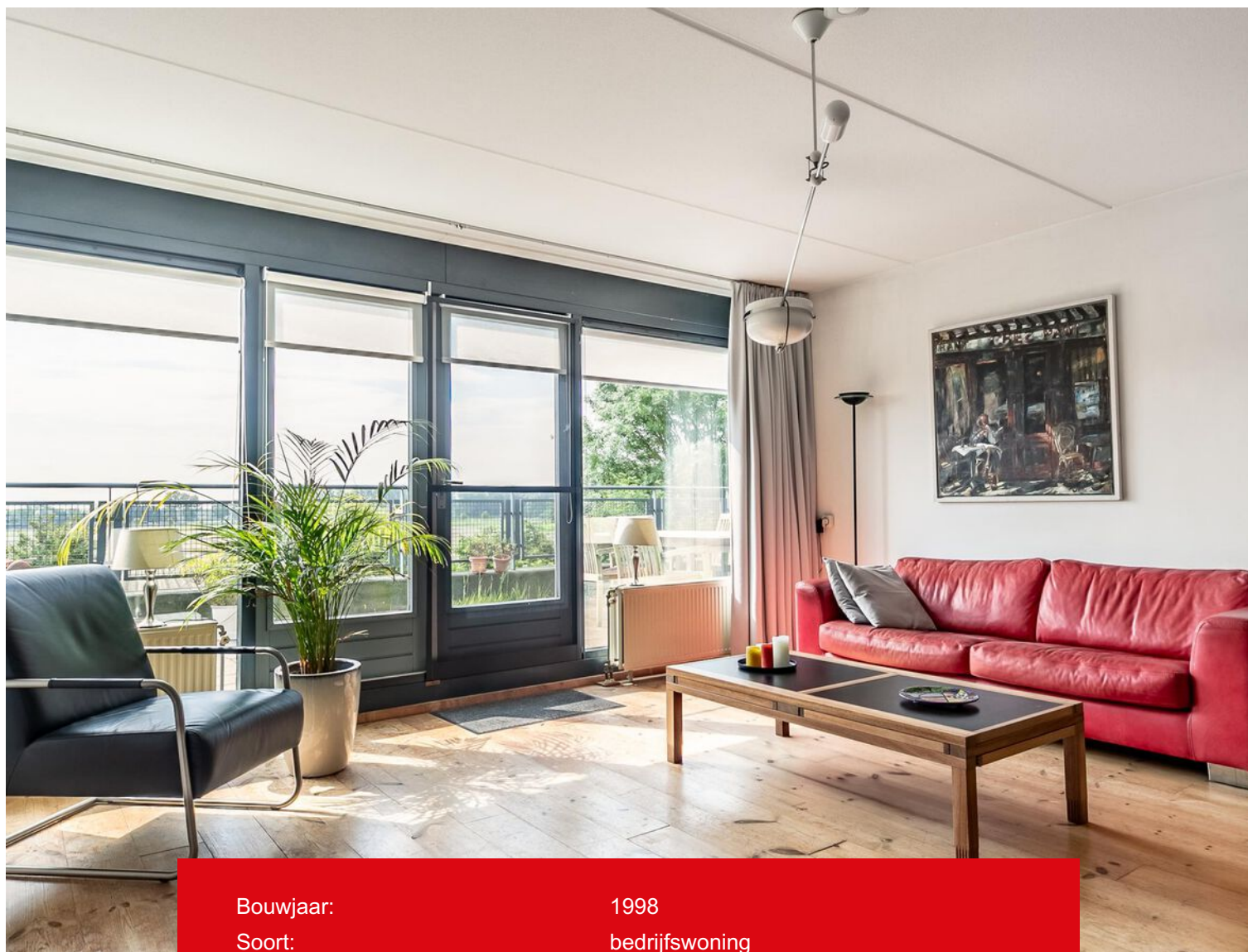
Kolpa v|d Hoek

Kerkweg 51a + 53a
te Rockanje

Vraagprijs: € 475.000,--
Kosten koper

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1998
Soort:	bedrijfswoning
Woonoppervlakte:	112 m ²
Overige inpandige ruimte:	150 m ²
Inhoud:	1034 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte:	37 m ²
Bestemming:	wonen met bedrijvigheid
Energie label:	Energie label B



Omschrijving

Wonen en werken op één plek? Ontdek dit unieke object op een rustige locatie!

Adres: Kerkweg 53a (appartement) + 51a (bedrijfsruimte)

Dit bijzondere pand aan de rand van het kleinschalige bedrijventerrein "Moolhoek" biedt een perfecte balans tussen professioneel werken en comfortabel gelijkvloers wonen. De ruime bedrijfsruimte van ca. 150 m² met een bovengelegen appartement van ca. 112 m² combineert functionaliteit met een verfijnde woonervaring. Dankzij de strategische ligging aan de rand van het bedrijventerrein ervaart u de rust van wonen.

Indeling en Toegang:

De bedrijfsruimte is toegankelijk via twee loopdeuren en twee elektrische overheaddeuren. Het appartement op de bovenverdieping heeft een eigen hoofdingang met bellentableau en brievenbussen.

Middels trap (met stoeltjeslift) bereikt u de eerste verdieping en betreedt u de ruime hal met toilet en fonteintje die toegang biedt tot de woonkamer.

Tevens biedt de hal toegang tot de gang naar de slaapkamers en badkamer. De lichte woonkamer met openslaande deuren naar het riante terras van ca. 37 m² nodigt uit tot ontspannen en biedt een prachtig uitzicht over de landelijke omgeving.

Keuken en Slaapkamers:

De halfopen keuken is voorzien van een RVS afzuigkap, inductiekookplaat, vaatwasser, losse koelkast en een keukenblok met voldoende opbergruimte.

De grote slaapkamer, met vaste kastenwand, heeft directe toegang tot het terras via openslaande deuren. De twee overige slaapkamers zijn eveneens voorzien van vaste kastenwanden.

Badkamer:

De deels betegelde badkamer is uitgerust met een inloopdouche, toilet, wastafel en een opstelling voor een wasmachine.

Locatie:

Gelegen in Rockanje geniet u van een vrij uitzicht over de uitgestrekte polders, terwijl u toch profiteert van moderne gemakken en luxe voorzieningen binnen handbereik. Rockanje heeft een gezellige dorpskern en is een gewilde woonplek op slechts 2 km afstand van de duinen, strand en zee, ideaal voor iedereen die de stad willen ontvluchten.

Extra's:

- Eigen parkeerplaats voor en naast het gebouw.
- Een extra perceel grond van ca. 42 m² aan de voorkant van de bedrijfsruimte, momenteel voorzien van grasbetontegels. Deze grond behoort tot het eigendom en valt onder de VVE.
- Bedrijfsruimte is voorzien van krachtstroom, een pantry, toilet, verwarming, stellingkasten en een brandslang.
- Energielabel: B.
- Bijdrage VVE: ca. €310 per maand incl. schoonmaak algemene gang.

- Hoekpand met raampartijen aan de zijkanten t.b.v. extra daglicht in zowel de woning als in de bedrijfsruimte. De hoekligging is tevens een zicht locatie voor de bedrijfsruimte.
- Afsluitbare kast/berging links van de voordeur.

Bijzonderheden:

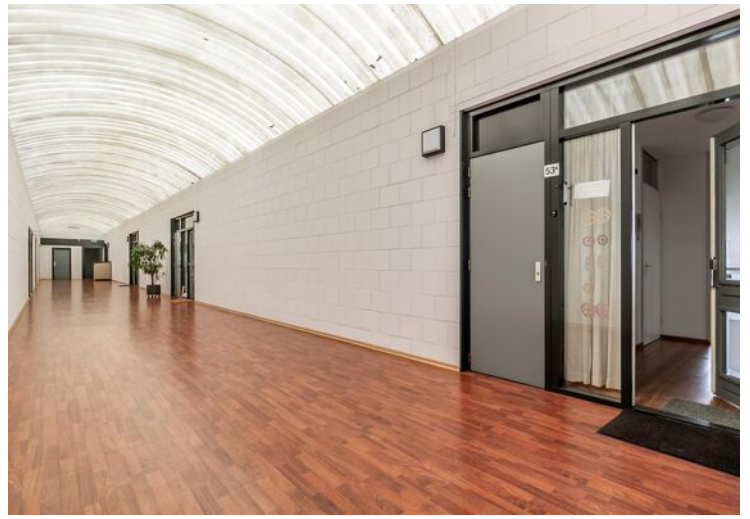
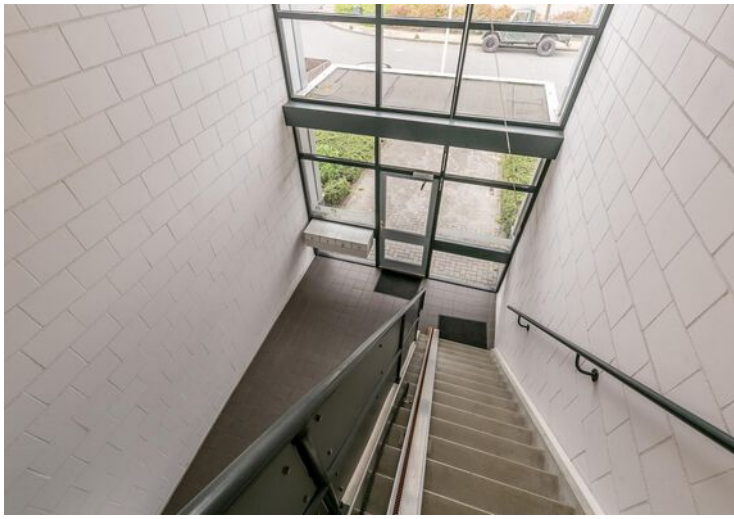
Bestemming: wonen met bedrijvigheid!

Een unieke kans voor particulieren of ondernemers die comfortabel willen wonen en werken op één plek.

Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Wij adviseren altijd uw eigen NVM aankoopmakelaar mee te nemen.

Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.













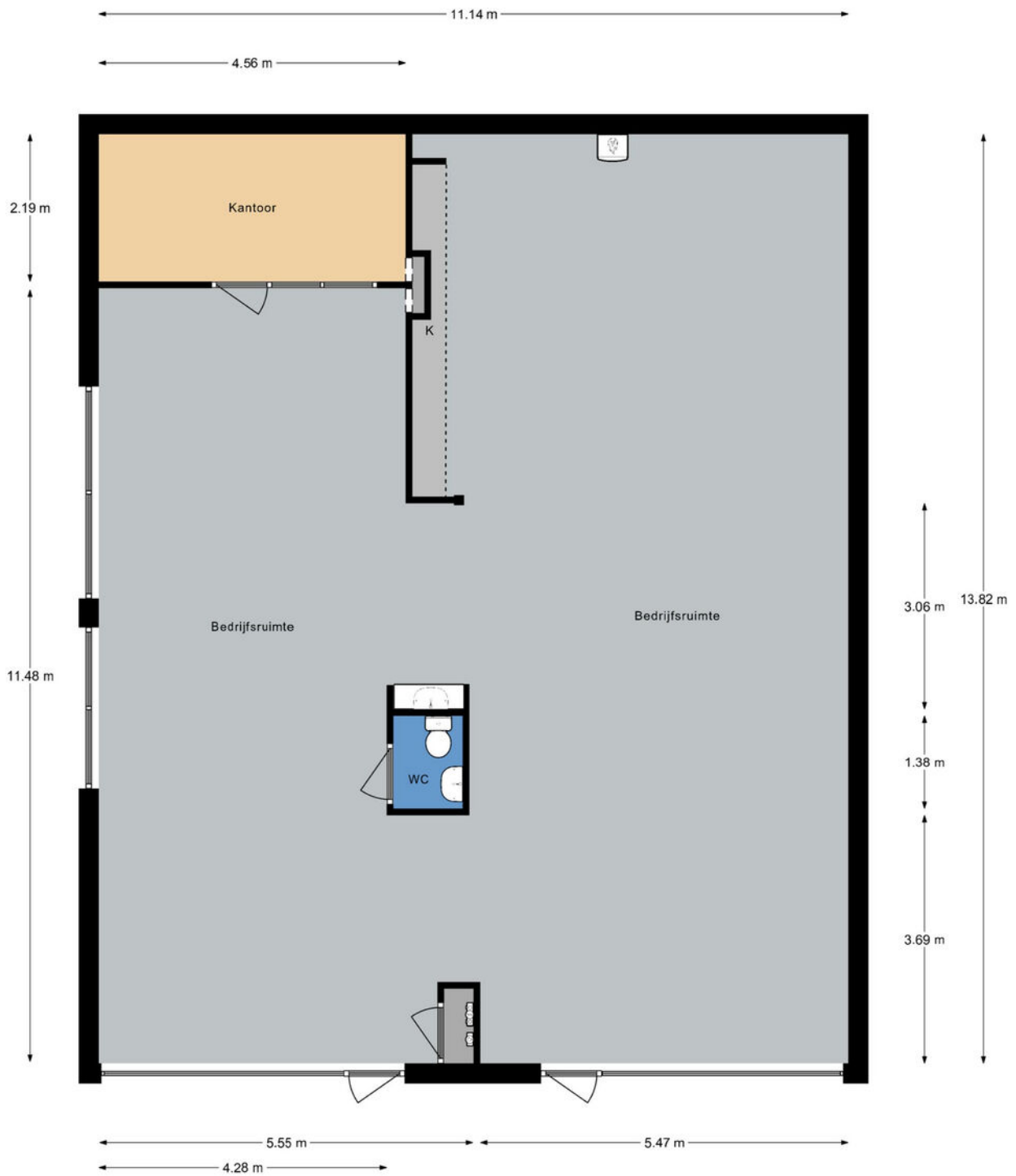


Plattegrond



1e Verdieping - Appartement

Plattegrond




Begane Grond - Bedrijfsruimte

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: abc

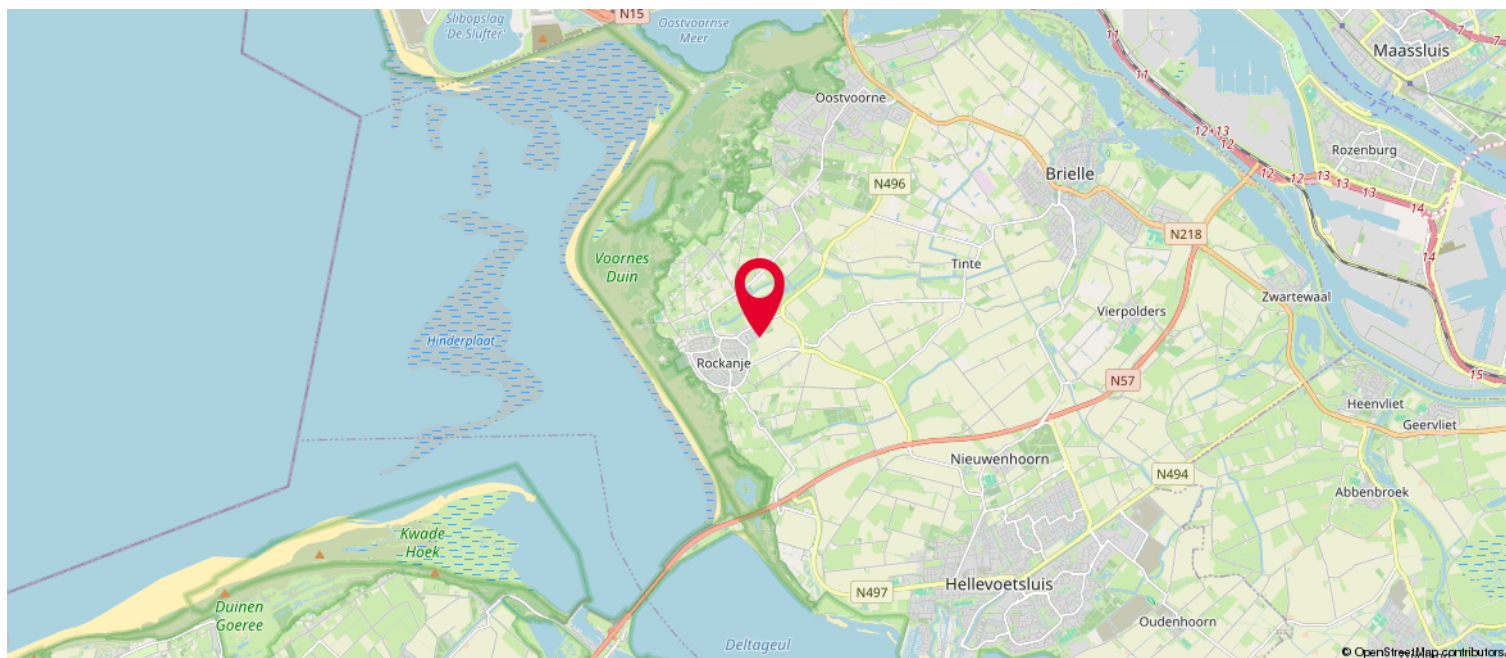
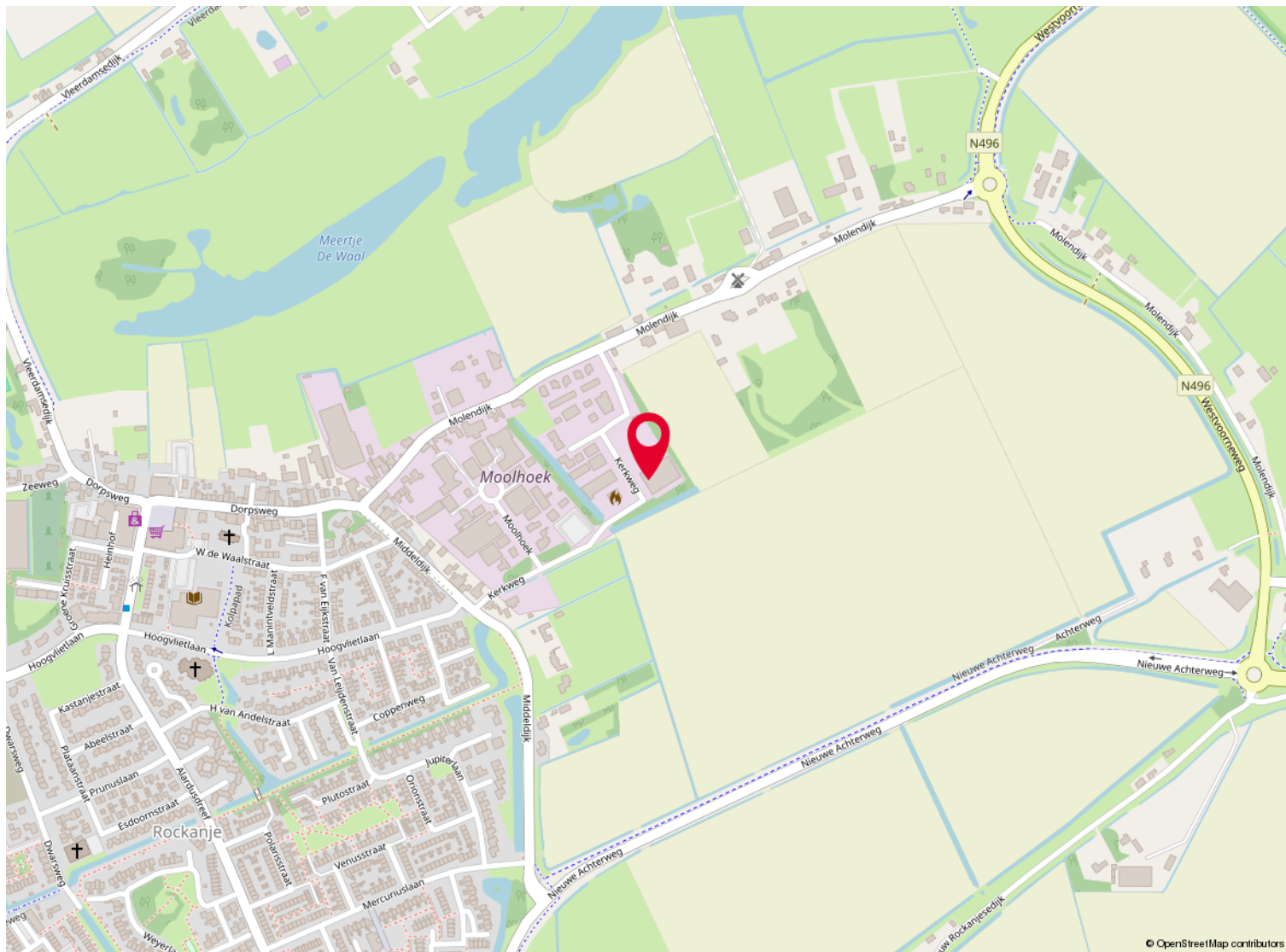


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Westvoorne	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1206	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 april 2024
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.

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.

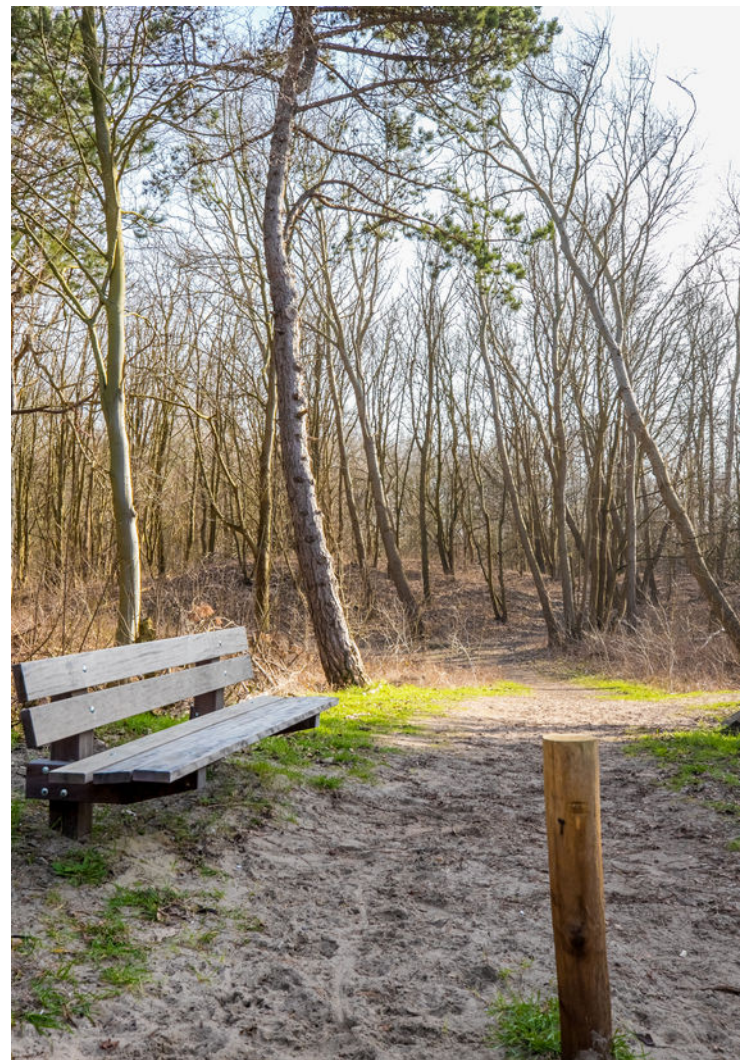
Rockanje is gelegen in provincie Zuid-Holland en vormt samen met Oostvoorne en Tinte de groene en bovenal recreatieve gemeente Westvoorne.

Natuurlijke liefhebbers 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

Kolpa van der Hoek Makelaars en Taxateurs is in 2020 ontstaan door de samenvoeging van Kolpa Makelaars (sinds 1915) uit Rotterdam en Van der Hoek Makelaars (sinds 1960) uit Voorne-Putten. In zowel 2022 als in 2023 is het werkgebied uitgebreid met de overname van de bekende kantoren Roest Staalduinen Makelaardij & Vijverberg Westland Makelaars, Van Leeuwen Makelaardij en Lafeber Makelaardij. Hierdoor is een allround makelaarskantoor ontstaan met een werkgebied van Rotterdam tot Voorne, van Delft tot Gouda en Reeuwijk.

De inzet voor onze klanten blijft niet onopgemerkt. Zo waren we in 2018, 2019 en 2021 én 2022 de trotse winnaar van een FD Gazellen Award, werden we in vier categorieën genomineerd in de Woningmakelaar van het jaar-verkiezing én hebben we in oktober 2022 een internationale Global Business Award gewonnen, waarbij we zijn uitgeroepen tot 'Meest betrouwbare makelaar van Nederland'.

Wij beschikken over alle denkbare certificeringen en lidmaatschappen. Zo zijn wij aangesloten bij de NVM en zijn wij een 'RICS Regulated Firm'.Firm'.



Heeft u interesse?



Kolpa v|d Hoek

Voorweg 2
3233 SK Oostvoorne

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



MAKELAARS ♦ TAXATEURS