



GROENE KRUISWEG 952

HOOGVLIET

VRAAGPRIJS € 369.500 K.K.

Kenmerken



Type woning
tussenwoning

Woonoppervlakte
122 m²

Bouwjaar
1903

Perceeloppervlakte
175 m²

Aantal slaapkamers
4

Ligging
aan water, vrij uitzicht

Energie label
E

Oplevering
in overleg / snel mogelijk

Omschrijving

HANDIGE KLUSSEER GEZOCHT

Deze royale gezinswoning is groter dan je van buiten zou verwachten en biedt volop mogelijkheden om te verbouwen naar eigen wens en idee!

Gelegen op een bijzonder plekje aan getijdenrivier de 'Oude Maas' in de groenstrook bij de Spijkenisserbrug. Een stuk lopen of fietsen? Vanaf hier zit je gelijk in het groen! En toch op slechts circa 15 minuten loopafstand van winkelcentrum Hoogvliet. Genieten van de natuur in je achtertuin of de zonsondergang in de voortuin. Er is altijd een mooi plekje te vinden!

Deze voormalige brugwachterswoning betreft de middelste woning van een rijtje van 3 en is een 'Gemeentelijk Monument'. Er zijn diverse karakteristieke kenmerken aanwezig zoals onder andere de fraaie trapopgang, een ruime kelder en een mooie houten kapconstructie.

Momenteel voorzien van 5 kamers, een woon-/eetkeuken en een hobby-/bergruimte op de eerste verdieping. Met haar huidige indeling een woonoppervlakte van 122 m² die nog uit te breiden is door de tweede verdieping te gaan gebruiken als slaapkamer(s) of hobbyruimte.

Check de dronefoto's die van bovenaf een uniek zicht geven op dit bijzondere plekje!

Type woning: tussenwoning - tussenwoning

Berging: 8 m²

Grond: 175 m² eigen grond

Woonoppervlakte: 122 m²

Inhoud: circa 670 m³

Bouwjaar: 1903

Aantal slaapkamers: 4 (mogelijkheid om uit te breiden)

Ligging tuin: voorzijde noordwesten - achterzijde zuidoosten

Energielabel: E

Oplevering: in onderling overleg/snel mogelijk

Begane grond

Ruime hal/gang met fraaie originele trapopgang naar de eerste verdieping, tegelvloer en de meterkast (voorzien van 6 groepen, 2 aardlekschakelaars en hoofdschakelaar). Toegang tot de kelder van circa 15 m² met een stahoogte van 1.90 m.

Woonkamer van circa 22 m² met fraai zicht over de rivier. Achter de woonkamer is momenteel een slaapkamer van circa 12 m² gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze kamer is voorzien van een 3-deurs schuifkastenwand en kan uitstekend gebruikt worden als eetkamer of als uitbreiding op de woonkamer. De woon-/eetkeuken van 16 m² is eveneens gelegen aan de achterzijde, voorzien van een eenvoudig keukenblok en een vaste servieskast. De woonkamer, keuken en de slaapkamer zijn voorzien van een laminaatvloer. Achterportaal met deur naar de achtertuin. Toilet.

Eerste verdieping

Via de fraaie karakteristieke trapopgang bereik je de overloop met toegang tot alle kamers en ruimtes. Slaapkamer 1 aan de voorzijde van de woning met zicht op de rivier, voorzien van een authentiek raamkozijn en twee diepe inloopkasten. Slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde van de woning, voorzien van een vrij recent geplaatst Velux dakraam, diepe bergkast en bergruimte achter knieschotten. Slaapkamer 3, eveneens gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een vrij recent geplaatst Velux dakraam en bergruimte achter knieschotten. De overloop en de slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer. De eenvoudige badkamer is in pandig en tot aan het plafond voorzien van lichte betegeling, een wastafel en een douchehoek. Hobby-/bergruimte van circa 11 m² met vide die toegang geeft tot de bergzolder en opstelling Remeha Avanta HR combiketel (2020).

Zolder

Een grote open ruimte/bergzolder met een riante nokhoogte van 2.35 m. Het dak is op dit moment niet geïsoleerd. Het is mogelijk om een dakkapel te plaatsen en één of twee (slaap)kamers te creëren.

Tuin/berging

Achtertuin met stenen berging voorzien van elektra en originele waterput. Altijd makkelijk om bijvoorbeeld de plantjes water te geven. Direct achter de tuin kan je één auto parkeren.

Omschrijving

Algemeen

Fantastische ligging! In een groene woonomgeving aan rivier de 'Oude Maas' en het 'Visserijgriend', een getijdengebied met bijzonder mooie wandelpaden.

Een heerlijke plek om te wonen!

De woning is niet aangesloten op het riool maar er is een IBA-tank aanwezig. Een IBA-tank zuivert het water dusdanig dat het in de natuur geloosd mag worden. Dit is een automatisch proces, hiervoor betaal je rioolheffing en wordt onderhoud uitgevoerd.

De woning is niet aangesloten op het gasnet. Er is, samen met de burens, een gezamenlijke propaantank aanwezig (buiten het perceel). Het gebruik van gas op deze manier is goedkoper dan een 'normale' gasaansluiting.

Gemeentelijk Monument. Voor renovatie/verbouwing is een omgevingsvergunning nodig.

De woning is voorzien van houten kozijnen met deels dubbele beglazing.

De woning is eenvoudig en dient gemoderniseerd te worden.

Koper dient er rekening mee te houden dat verkoop plaats vindt in de staat waarin de woning zich op het moment van aanbieden bevindt. De woning staat al leeg, wordt niet meer gebruikt / bewoond en is eventueel snel beschikbaar. Er zijn geen lijst roerende zaken en vragenlijst aanwezig. In de koopovereenkomst wordt de ouderdomsclausule en de niet-zelf bewoningsclausule opgenomen.

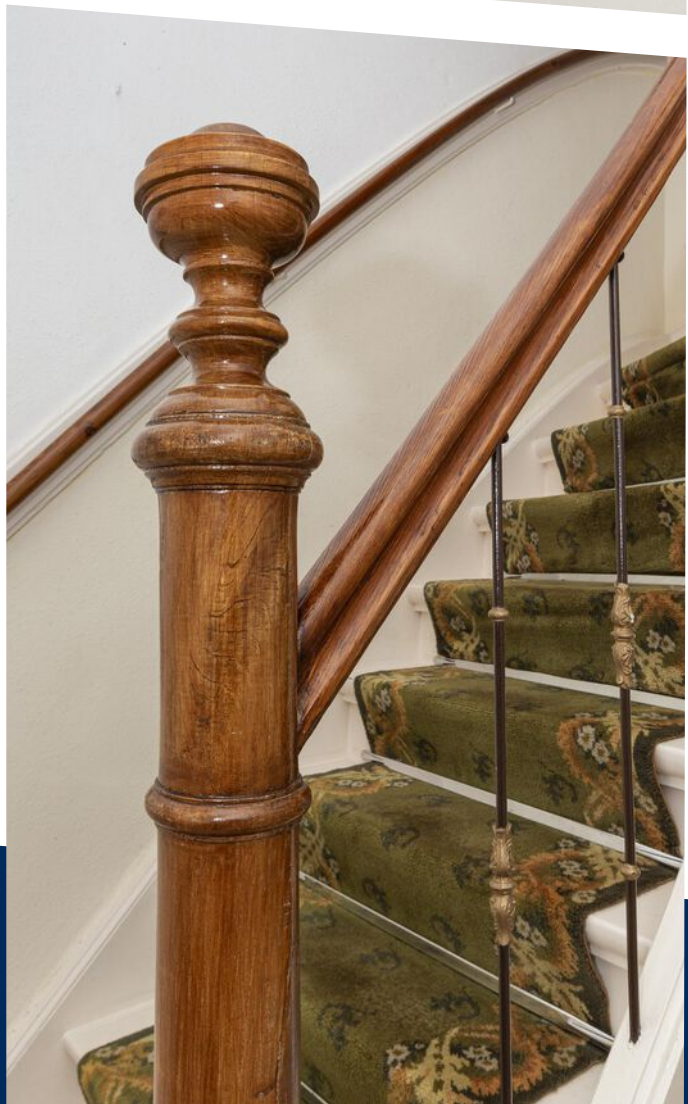
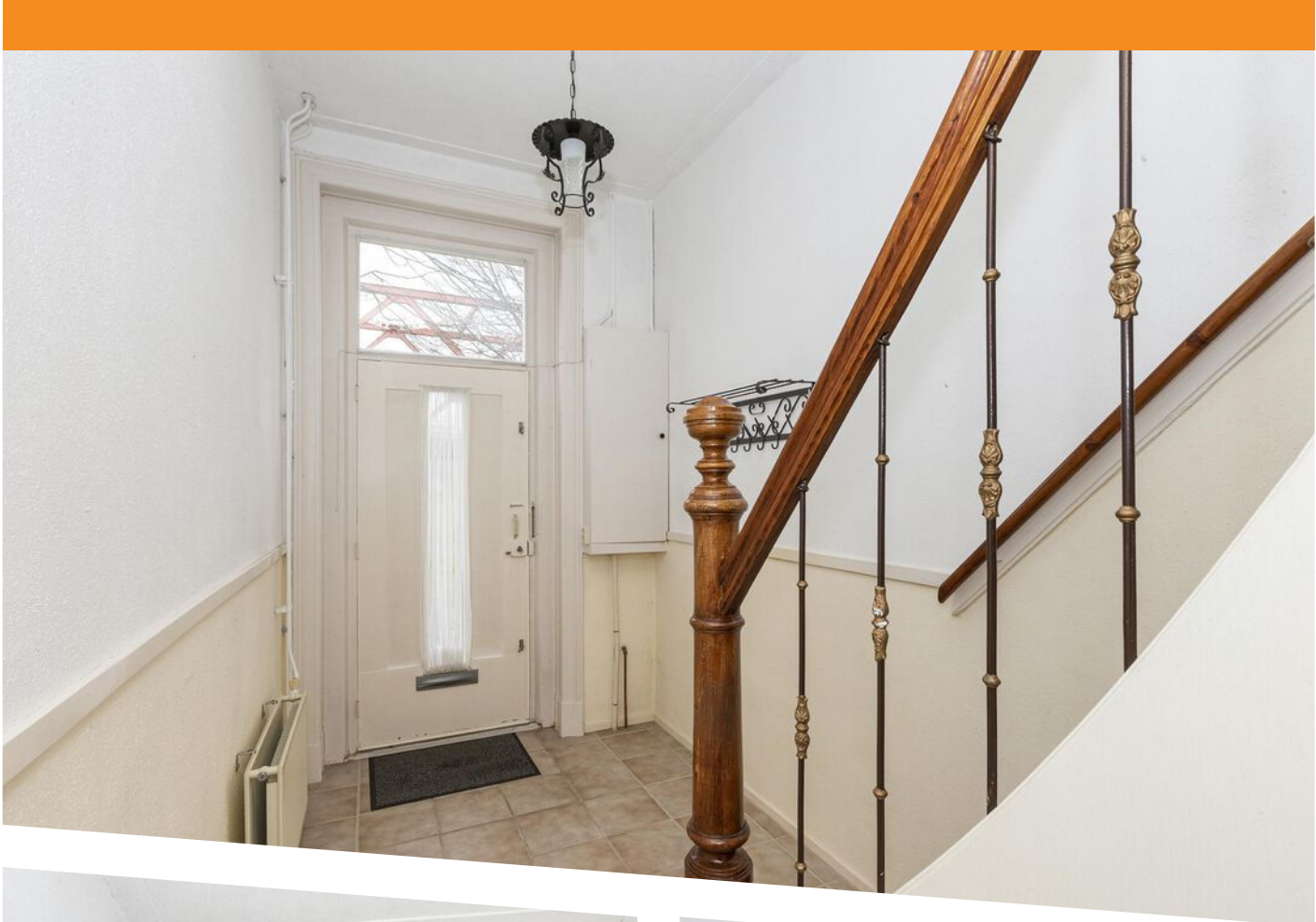
VBW behartigt de belangen van de verkopende partij.

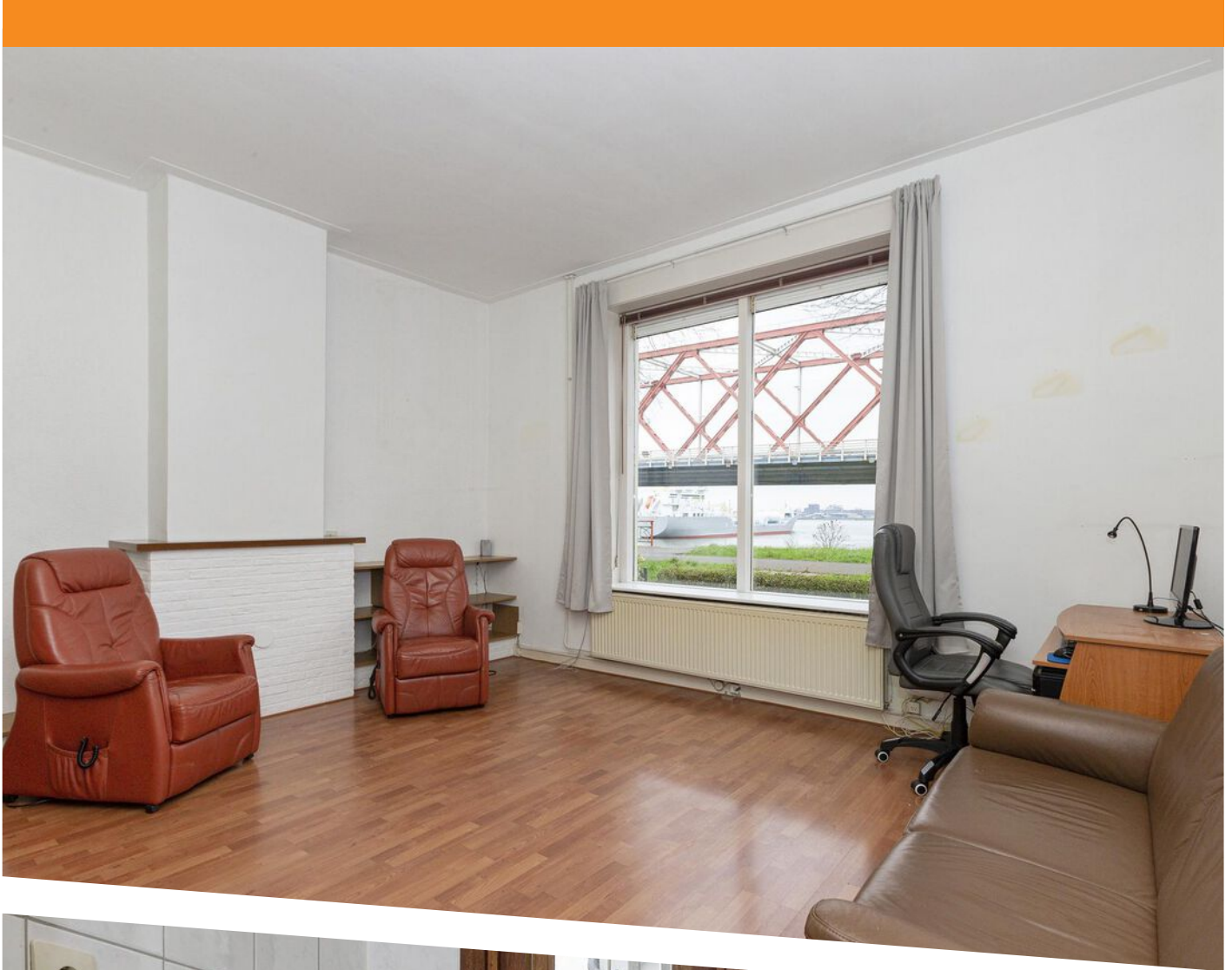
Neem uw eigen aankoopmakelaar mee!

Bezichtiging: Alléén na een via ons kantoor gemaakte afspraak.

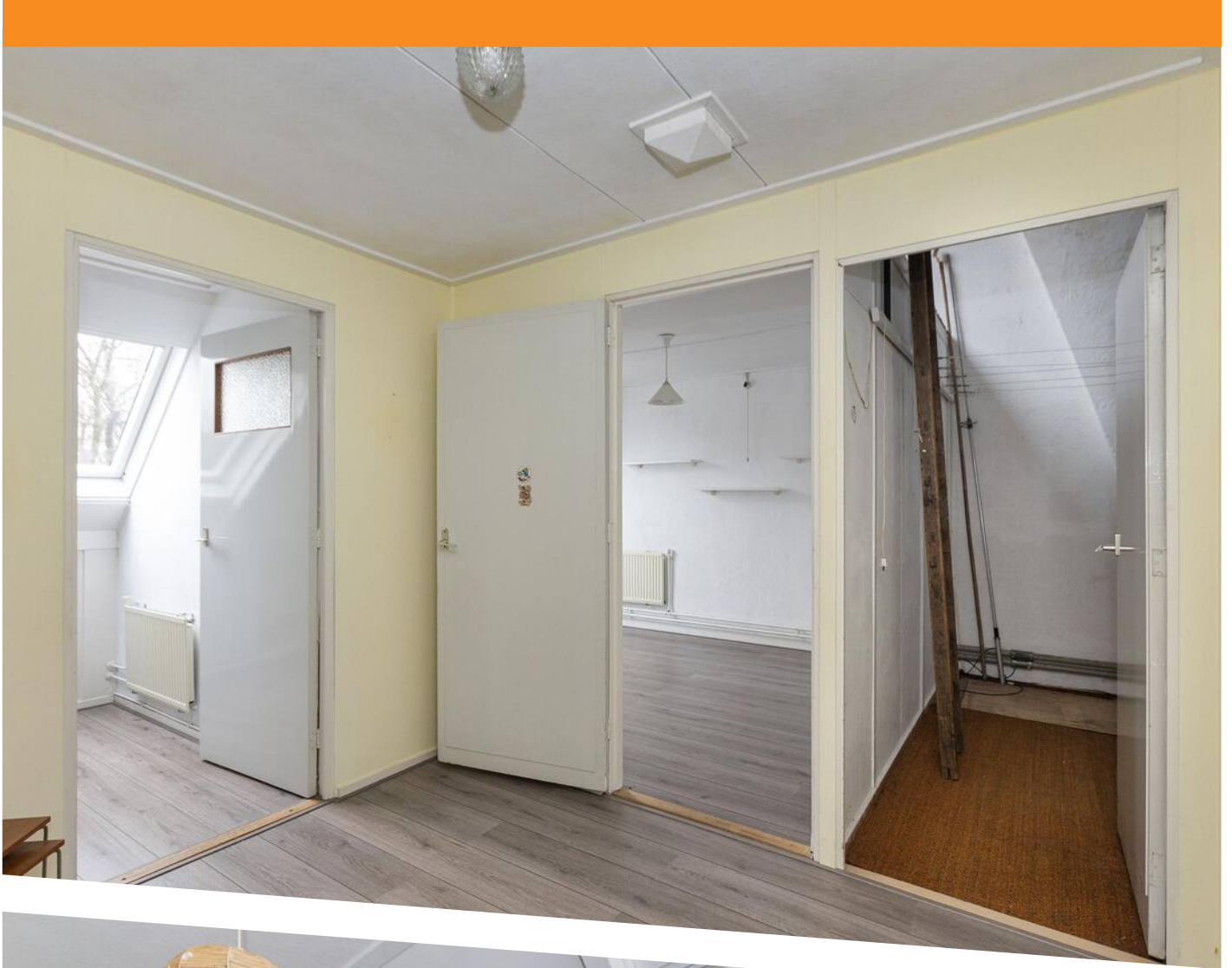
Hoewel deze verkoop tekst (met bijbehorende tekeningen) met uiterste zorg is samengesteld, kan zij onjuistheden bevatten. Aan deze onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

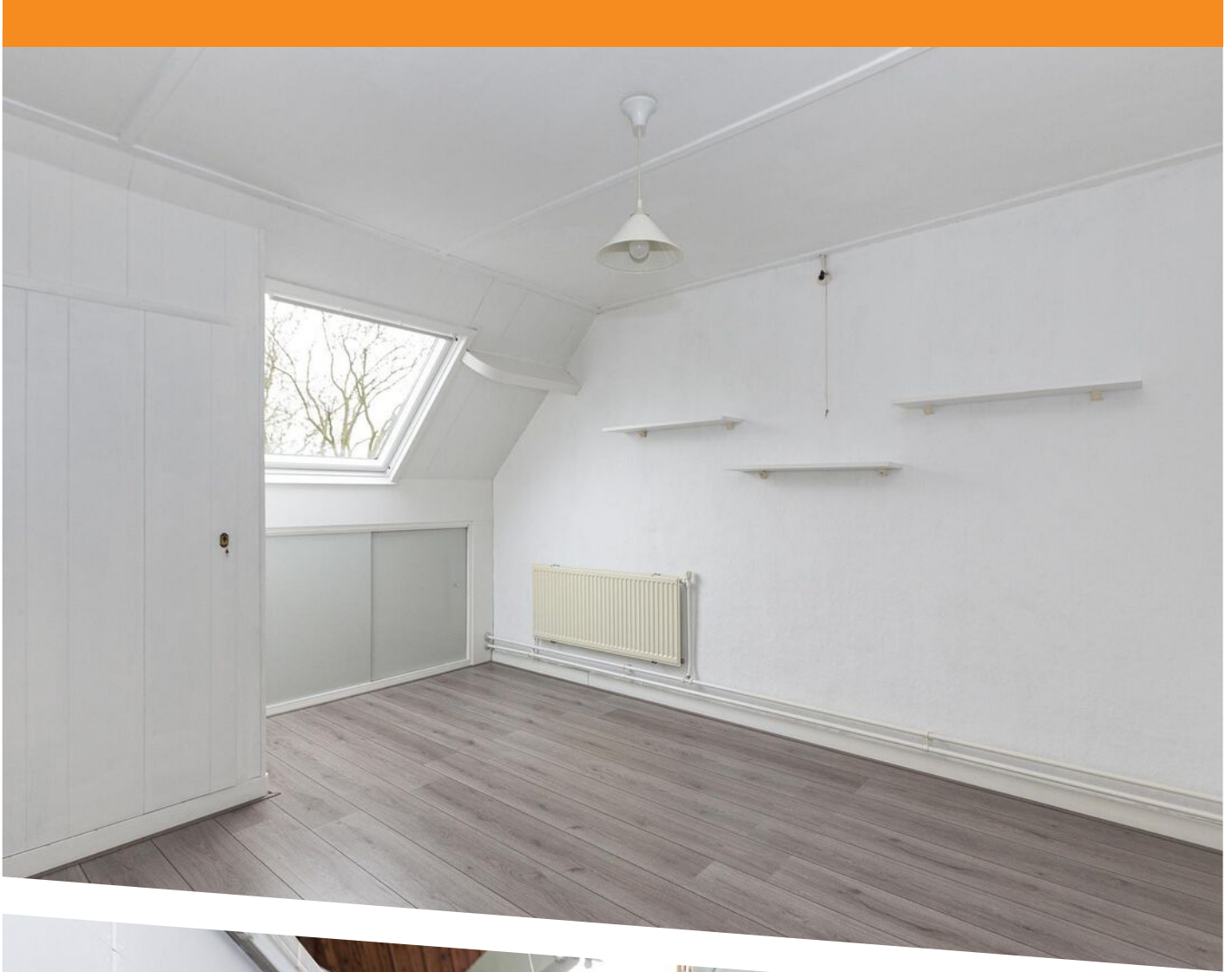








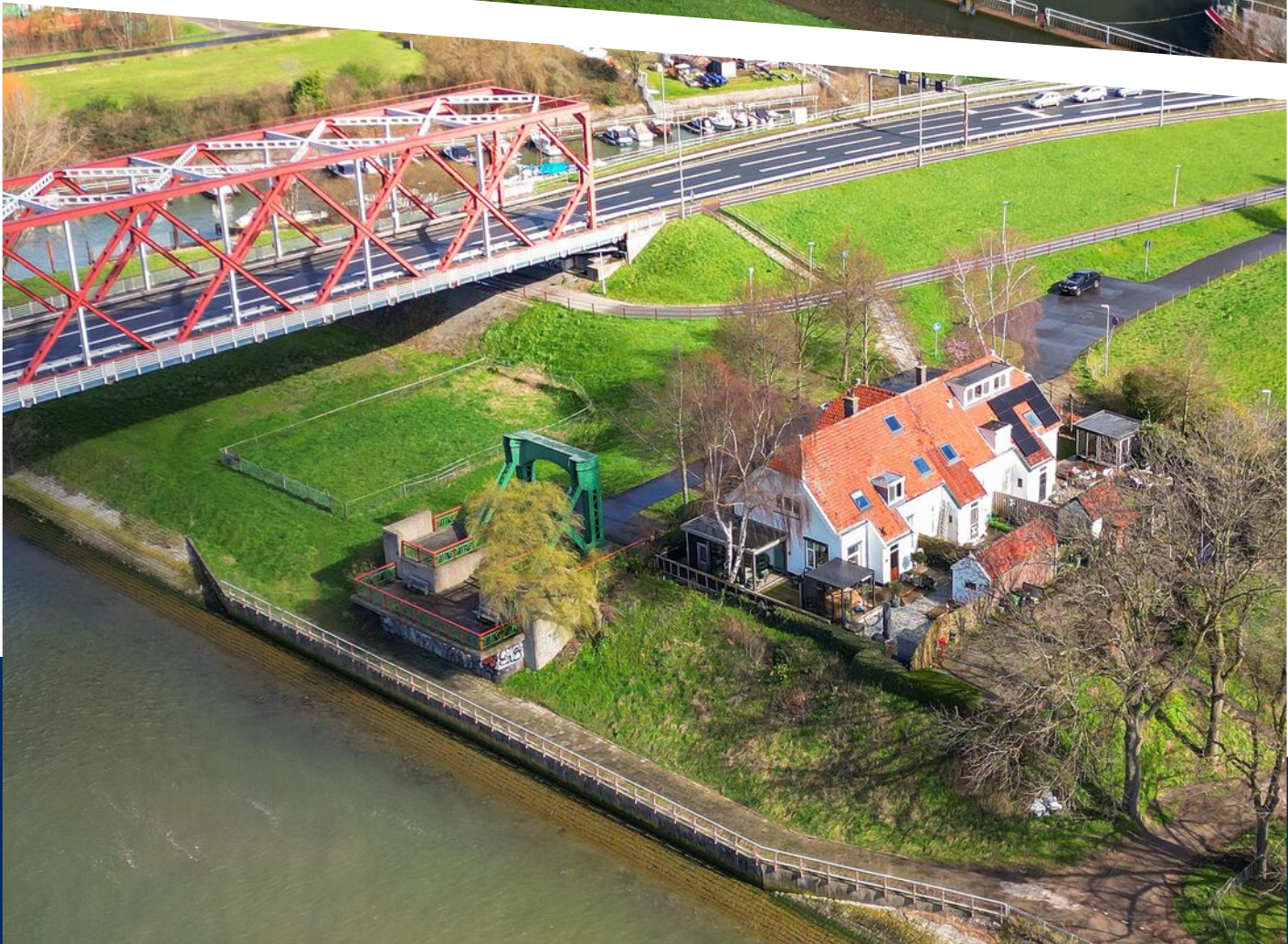


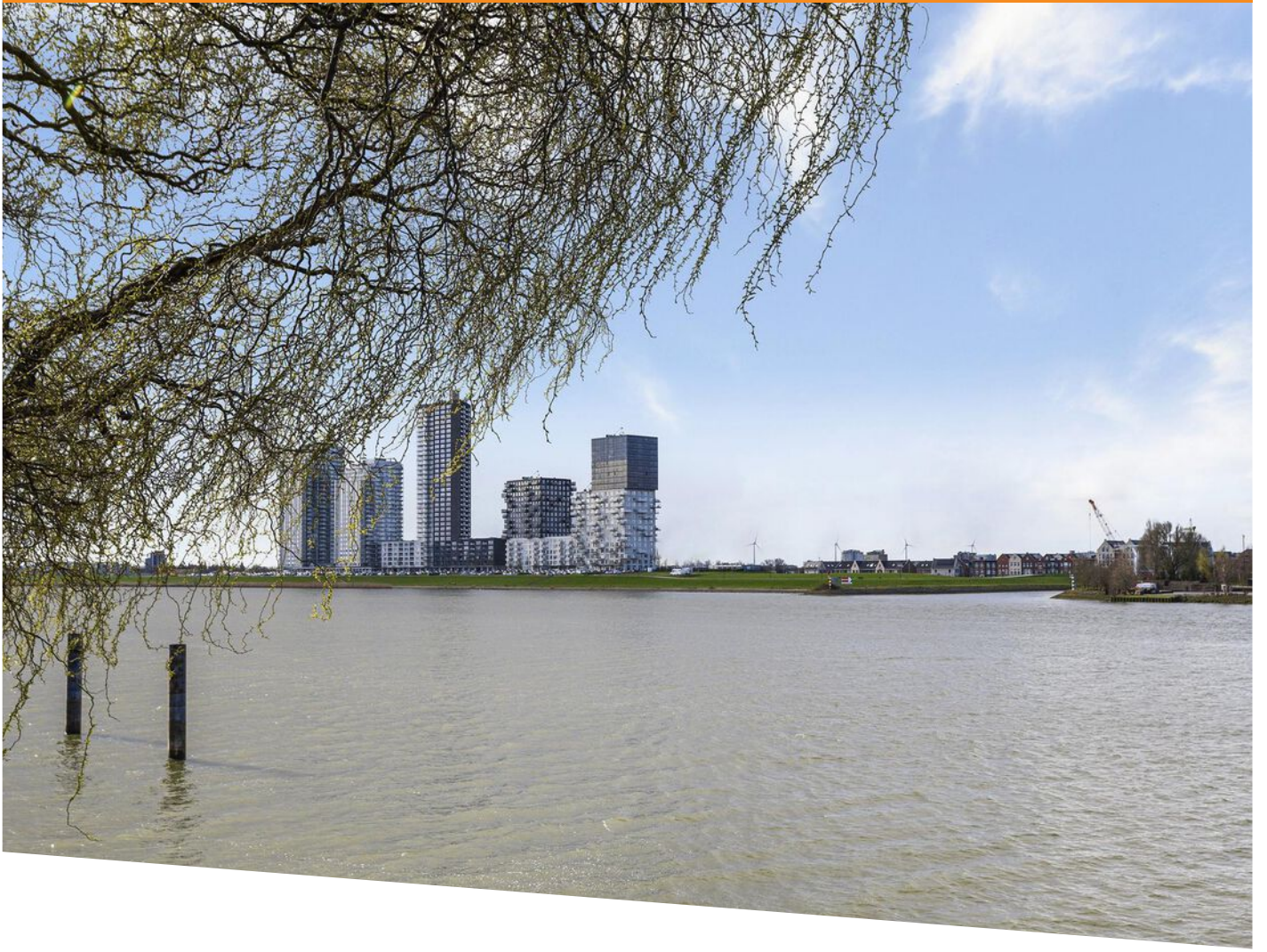


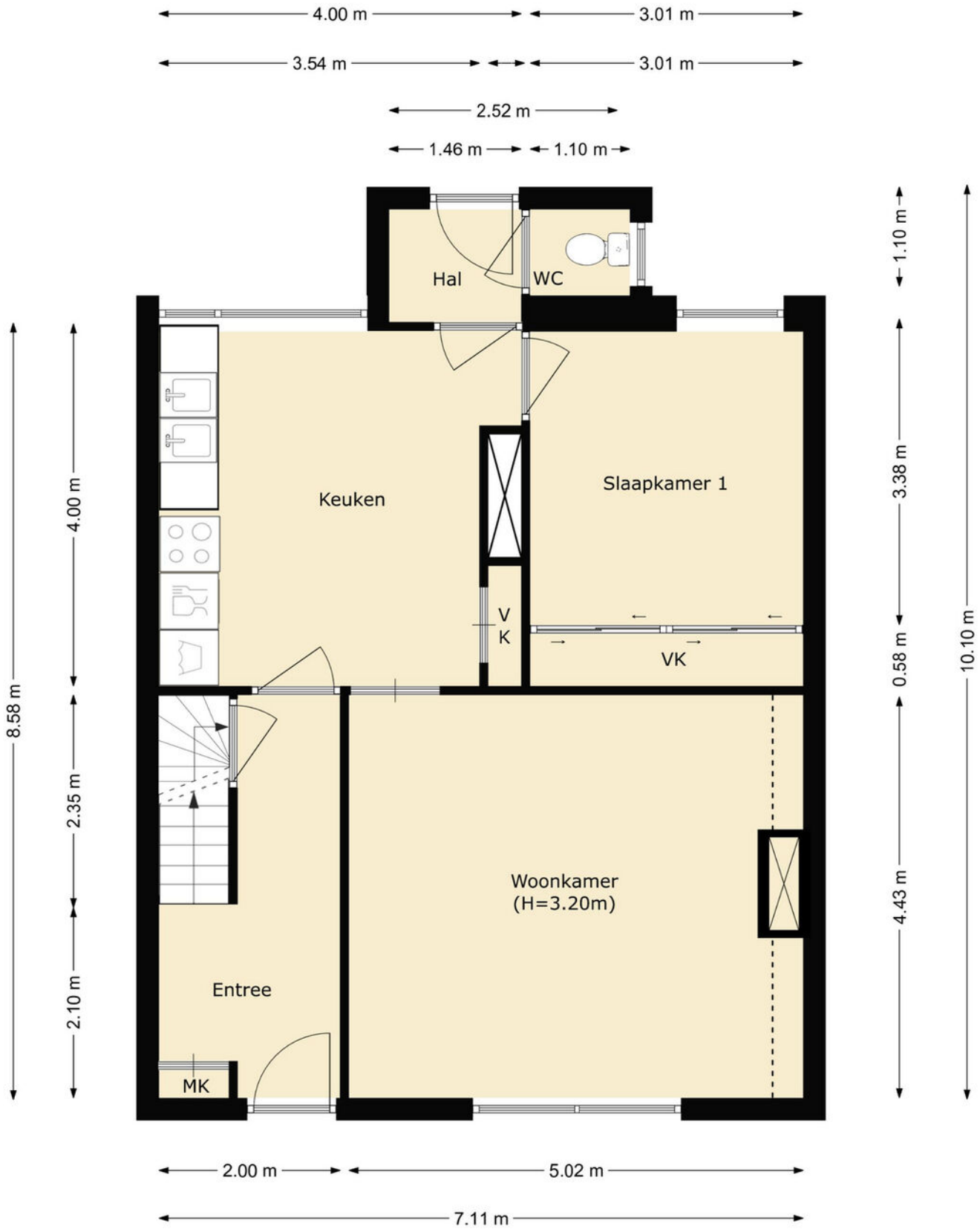












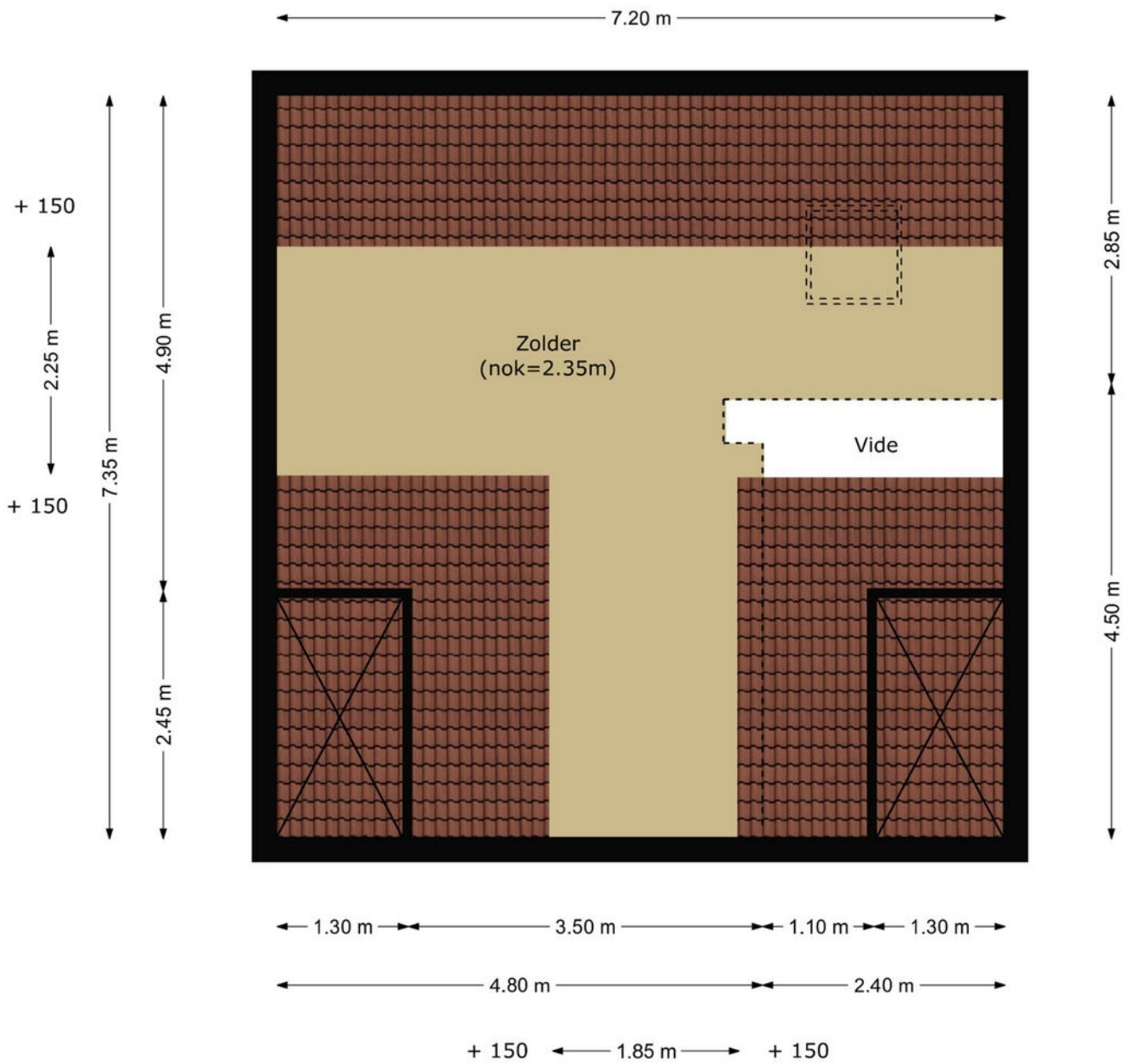
Plattegrond

Begane grond



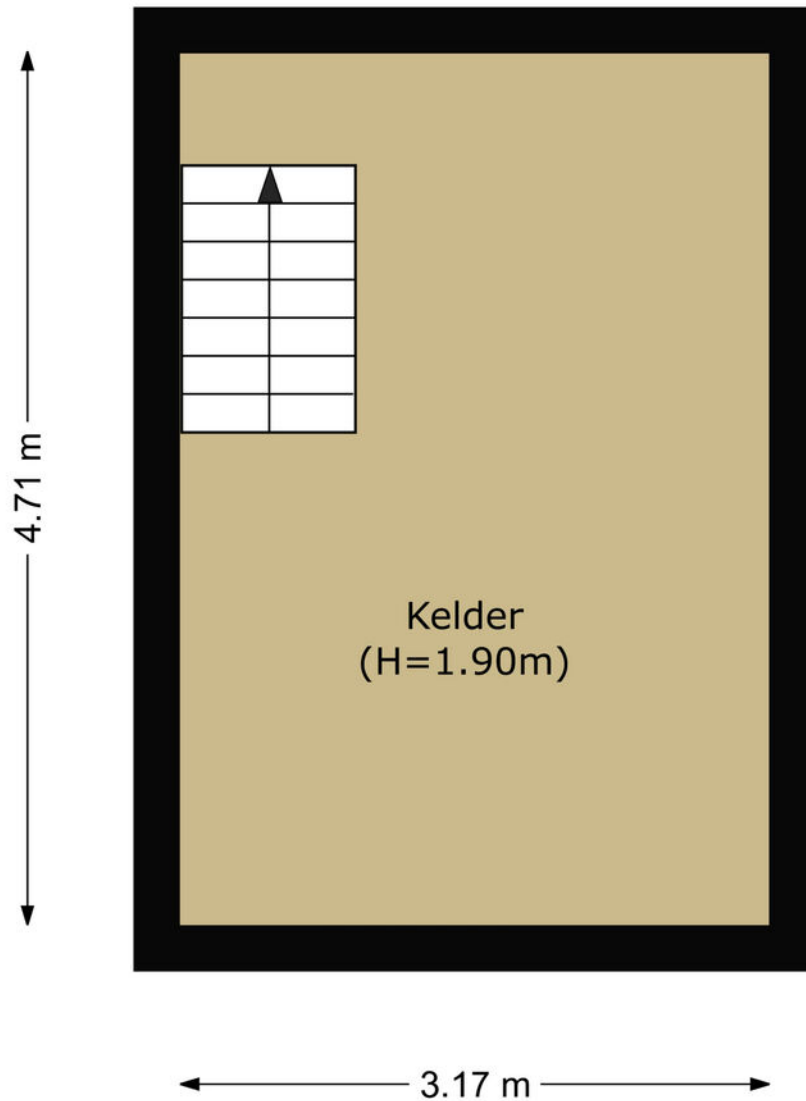
Plattegrond

Eerste verdieping

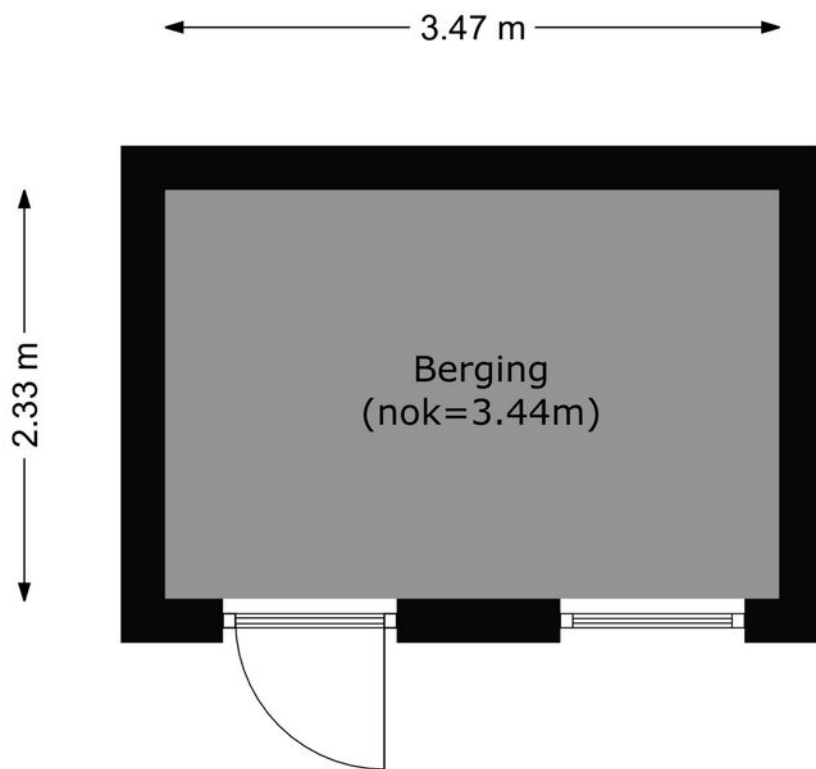


Plattegrond

Zolder



Plattegrond
Kelder



Plattegrond
Berging



OBJEOT

MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONINGEN

OBJEOT VASTGOED VISUALISATIE
WEBSITE: WWW.OBJEOT.NL
EMAIL: KANTOOR@OBJEOT.NL

ADRES:

Groene Kruisweg 952
3192 XA Hoogvliet

OPDRACHTGEVER:

BVW Makelaars & Taxateurs

OBJECT:

woning

TYPE:

tussenwoning

MEETCERTIFICAAT:

Type A - maatvoering en ruimtegebruik is op lokatie
ingemeten en gecontroleerd.

OPNAME DATUM:

29 maart 2023, Jeroen Vermeeren

OPMAAK MEETSTAAT:

29 maart 2023, Jeroen Vermeeren

STATUS, VERSIE:

definitief, V1

| TVO | | AP | | GO | |
|-----------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--|----|--|
| totaal vloeroppervlakte | afrekposten (< 150, vides, etc.) | gebruiks oppervlakte | | | |
| 14.90 | 00.00 | 14.90 | | | |
| 64.80 | 00.60 | 64.20 | | | |
| 70.40 | 12.70 | 57.70 | | | |
| 41.70 | 17.30 | 24.40 | | | |
| - | - | - | | | |
| 191.80 m² | 30.60 m² | 161.20 m² | | | |

BOUWLAAG 1: souterrain

BOUWLAAG 2: begane grond

BOUWLAAG 3: eerste verdieping

BOUWLAAG 4: zolder

BOUWLAAG 5:

TOTALEN:

| OIR | GOW | GGB | EB | BI |
|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| GO overig inpandige ruimten | GO wonen | gebouw gebonden buitenruimten | externe bergruimten | bruto inhoud |
| 14.90 | 00.00 | 00.00 | 00.00 | 44.00 |
| 00.00 | 64.20 | 00.00 | 08.10 | 281.20 |
| 00.00 | 57.70 | 00.00 | 00.00 | 291.20 |
| 24.40 | 00.00 | 00.00 | 00.00 | 53.25 |
| - | - | - | - | - |
| 39.30 m² | 121.90 m² | 00.00 m² | 08.10 m² | 669.65 m³ |

OPMERKINGEN:

LEGENDA PLATTEGRONDEN:

OIR =

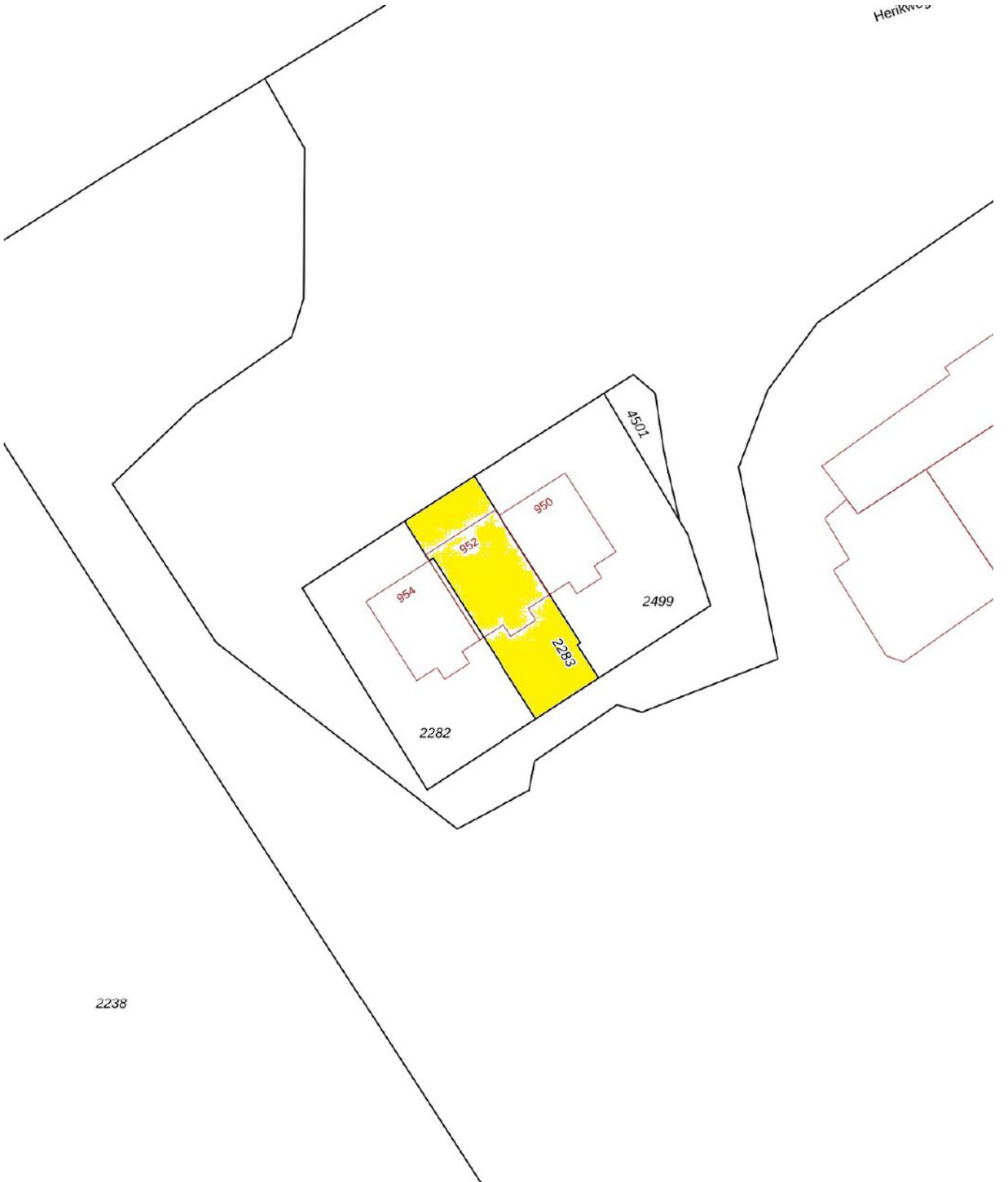
GOW =

GGB =

EB =

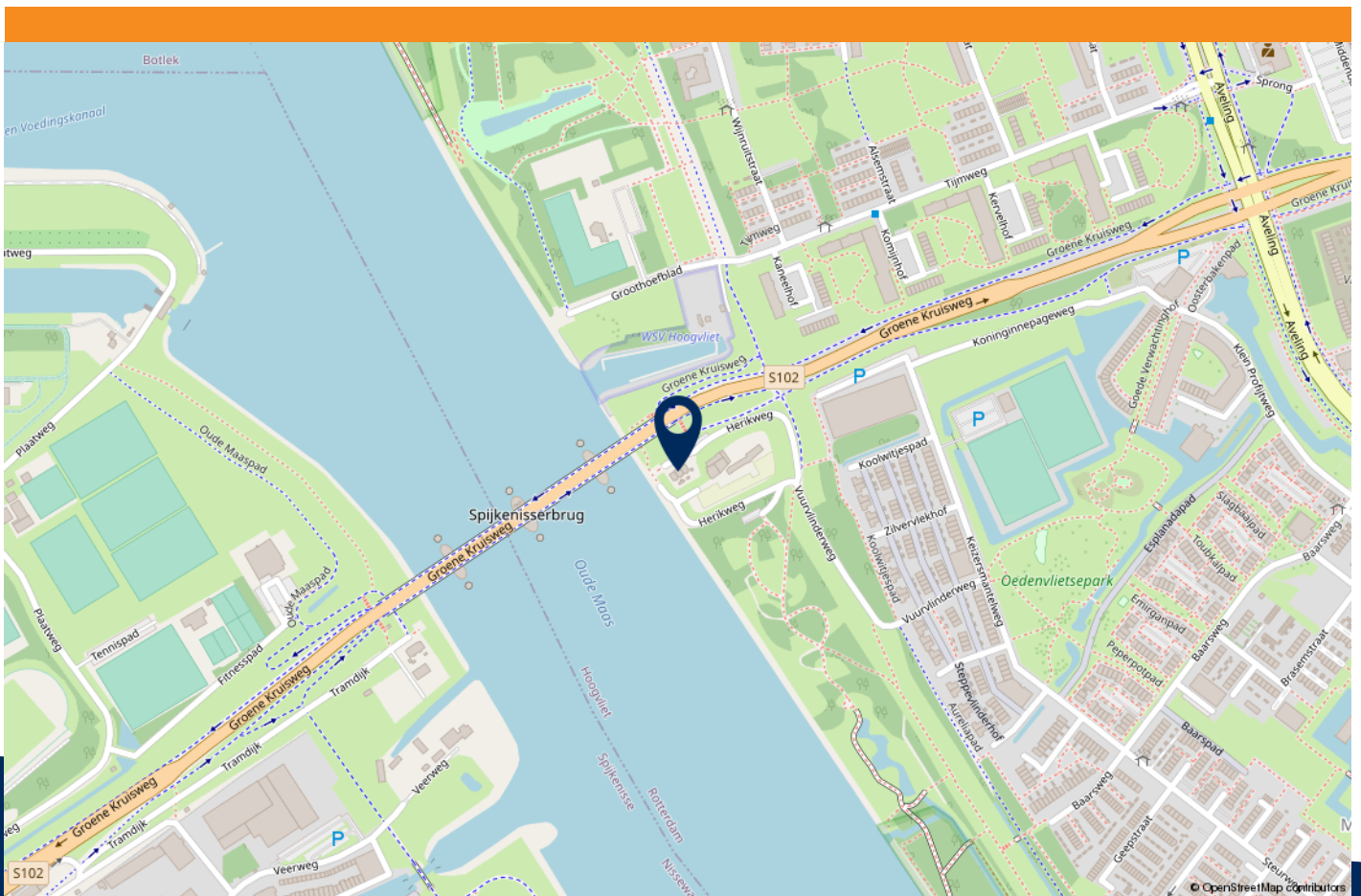
Op alle meetstaten zijn de Algemene Voorwaarden van Object Vastgoed Visualisatie van toepassing. Alle metingen zijn verricht conform de meest recente 'meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen en bruto inhoud woningen', gebaseerd op de NE N2580. De meetinstructie sluit verschillen in uitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij de uitvoering van de meting. De meetstaat dient te allen tijde door de afnemer te worden gecontroleerd voorafgaand aan publicatie.

Herikwe



Kadastrale kaart

Wonen in Hoogvliet



Hoogvliet ligt aan de zuidkant van Rotterdam, langs de oevers van de Oude Maas en in het hart van het industriële havengebied. Aan de buitenrand wordt Hoogvliet omsloten door 'de Groene Gordel'.

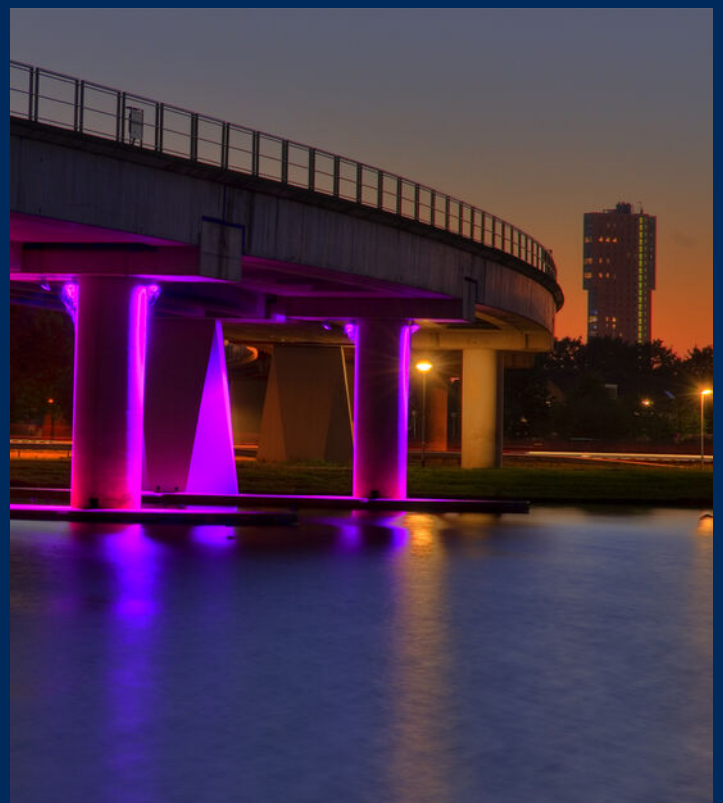
De meeste inwoners werken in de petrochemie en de Rotterdamse haven. In Hoogvliet wonen momenteel circa 35.000 inwoners verdeeld over 8 wijken.

Hoogvliet maakt onderdeel uit van de Gemeente Rotterdam. De inwoners worden hierbij vertegenwoordigd door gebiedscommissie Hoogvliet.

Naast winkelcentrum Hoogvliet is er een uitgebreid winkelaanbod en verspreid over Hoogvliet zijn meerdere buurtwinkelcentra met supermarkten en basisscholen te vinden. Daarnaast beschikt Hoogvliet over een Campus.

Hoogvliet is uitstekend bereikbaar met de auto en met de metro. Er zijn verspreid over Hoogvliet 3 metrostations.

Binnen 30 minuten in hartje stad...!





Over ons

De persoonlijkste makelaar in de regio. VBW Makelaars & Taxateurs is al actief sinds 1984 in Hoogvliet, Poortugaal, Rhoon, Pernis, Spijkenisse en omgeving. Juist dankzij alle ontwikkelingen in makelaarsland is er veel behoefte aan expertise, zakelijk instinct en persoonlijke aandacht. Precies de kernwaarden waar wij al sinds 1984 voor staan.

Op naar een fijne samenwerking!

Bianca Nieboer
Ad van Werkhoven
John Kammeraad

Ook uw woning verkopen?
Voor persoonlijke begeleiding & betrokkenheid bent u bij ons aan het juiste adres!

Heel gewoon, begrip voor emotie, no-nonsense benadering, de meest complete presentatie en door onze persoonlijke aanpak altijd het beste resultaat tegen de allerbeste verkoopvoorwaarden!

Makelen waar wij zelf wonen. In ons werkgebied zijn wij uitermate goed bekend met alle ins&outs door onze jarenlange kennis en ervaring, maar ook door onze eigen sociale binding.

Gratis advies nodig...?



HEEFT U INTERESSE
IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!



VBW Makelaars & Taxateurs
Beurtschipperstraat 114
3194 DK Hoogvliet

010-295 48 88
info@vbw.nl
vbw.nl