



MARIA VAN DER DUINSTRAAAT 1

POORTUGAAL

VRAAGPRIJS € 450.000 K.K.

Kenmerken



Type woning
eindwoning

Aantal slaapkamers
3 eventueel 4

Woonoppervlakte
118 m²

Zonligging
achtertuin op het zuiden

Bouwjaar
1999

Energie label
A

Perceeloppervlakte
130 m²

Oplevering
in overleg / circa juli '24

Omschrijving

Deze fantastisch mooie en keurig onderhouden eengezinswoning is gelegen in de gewilde en kindvriendelijke woonwijk "Valckesteyn". De woning beschikt over een uitgebouwde woonkamer met open keuken, fraaie achtertuin op het zuiden met stenen berging, een granieten vloer, complete badkamer met bad, douche en toilet, 2 royale slaapkamers (eventueel 3) en een grote zolderkamer met speel-/logeerzolder. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van 14 stuks zonnepanelen (2.800Wp). De wanden zijn voorzien van spachtelputz afwerking. Gelegen op korte loopafstand van metrostation Poortugaal, basisschool en het Valckesteynse bos.

Is je interesse gewekt? Maak nu een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging...!

Type woning: eengezinswoning, eindwoning

Berging: stenen berging, 7 m²

Grond: 130 m² eigen grond

Woonoppervlakte: 118 m²

Inhoud: circa 420 m³

Bouwjaar: 1999

Aantal slaapkamers: 3 (eventueel 4)

Ligging tuin: zuiden

Energie label: A

Oplevering: in onderling overleg, indicatie juli 2024

Begane grond:

Entree hal met trapopgang (voorzien van bekleding) naar de 1e verdieping en meterkast (voorzien van 4 groepen, groep zonnepanelen, kookgroep, aardlekschakelaar en aansluiting glasvezel). Toilet voorzien van hangend closet en handwasbakje. Toegang tot de woonkamer / keuken. De ruime woonkamer (type tuinkamer) van circa 30 m² is zeer verzorgd afgewerkt en is voorzien van een trap(berg)kast. Door de royale kunststof schuifpui (circa 2 jaar oud) lijkt de woonkamer zo over te lopen in de tuin! De ligging op het zuiden en het extra zijraam maken de beleving compleet. De open keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning. Voorzien van een neutrale inrichting in hoekopstelling met onder andere een 4-pits inductiekookplaat, rvs afzuigschouw, vaatwasmachine en oven met magnetron functie.

De begane grond is voorzien van een lichte en luxe granieten vloer met 4-groeps vloerverwarming (waarvan één groep defect is sinds de aanleg, de overige 3 groepen genereren meer dan voldoende warmte) en fijne spachtelputz wandafwerking.

Tuin:

Boven de schuifpui een breed elektrisch zonnescerm. De tuin is voorzien van fraaie donkergekleurde tegels, een drain in het midden en een plantenborder met een variëteit aan groen en een irrigatiesysteem. De tuin is voorzien van degelijke erfafscheiding met een afsluitbare achterom (via de zijkant van de tuin), laagspanning tuinverlichting en een ruime stenen berging met elektriciteit van 7 m².

1e verdieping:

Overloop met vaste open trap (voorzien van bekleding) naar de 2e verdieping en een zijraam. Ouderslaapkamer aan de achterzijde van de woning (circa 22 m²), voorheen 2 kamers, voorzien van een 3-deurs schuifkastenwand. Slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde van de woning (circa 8,5 m²). De slaapkamers en de overloop zijn voorzien van vloerbedekking. De ruime badkamer is voorzien van lichte betegeling, elektrische vloerverwarming, douchehoek, ligbad/ bubbelbad, tweede hangend toilet, design radiator en wastafelmeubel.

Omschrijving

2e verdieping:

Overloop met dakraam aan de voorzijde. Separate wasruimte met opstelling Remeha Avanta HR combiketel (2012), motor mechanische afzuiging, omvormer zonnepanelen, wasmachine aansluiting en groot dakraam. Speelse slaapkamer tot in de nok met entresol / speelzolder / logeerruimte. Unieke beleving door vaste steektrap naar de gecreëerde verdieping! De dakkapel aan de achterzijde maakt deze kamer nog ruimer dan hij al is. De dakkapel is van kunststof en deze is voorzien van een elektrische screen. Schuifdeuren geven toegang tot de bergruimte achter de knieschotten.

Algemeen:

De woning is voorzien van luxe, vernieuwde binnendeuren...!

Zeer verzorgd onderhouden en instapklaar!

Deze woning is goed geïsoleerd en voorzien van hardhouten / kunststof kozijnen met dubbele beglazing. De zonnepanelen zorgen voor een lager energieverbruik.

Aansluiting glasvezel aanwezig.

Parkeergelegenheid (gratis/openbaar) voor de deur aanwezig.

Deze prachtige woning zoekt een nieuwe eigenaar! Komt u kijken?

Jij wil ook je huis verkopen?

Natuurlijk wil je de hoogste prijs en goede voorwaarden.

Wat mag je van VBW Makelaars & Taxateurs verwachten?

- De allerbeste verkoopvoorwaarden!
- Gratis advies over de slimste verkoopstrategie
- Zeer complete, uitgebreide, online woningpresentatie
- Professionele fotografie en plattegronden
- Full service -persoonlijke- begeleiding
- Actief en betrokken sinds 1984 in o.a. Hoogvliet, Pernis, Poortugaal en Rhoon
- NO CURE NO PAY!
- Wij verkopen ook jouw huis!

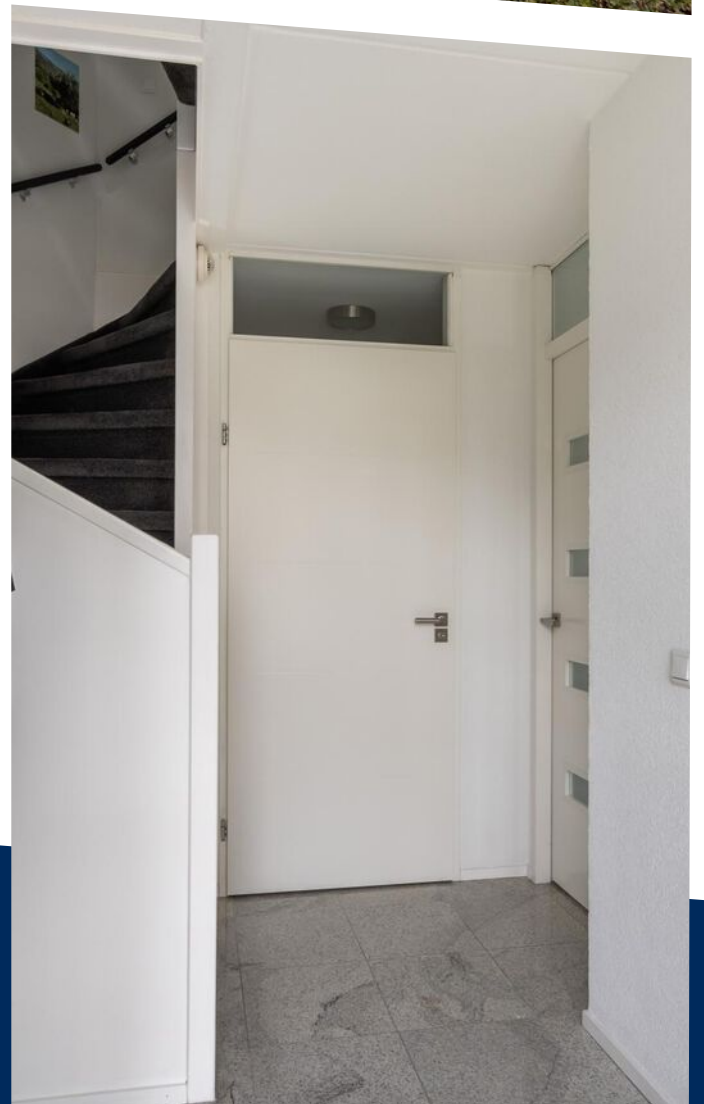
VBW behartigt de belangen van de verkopende partij.

Neem je 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.





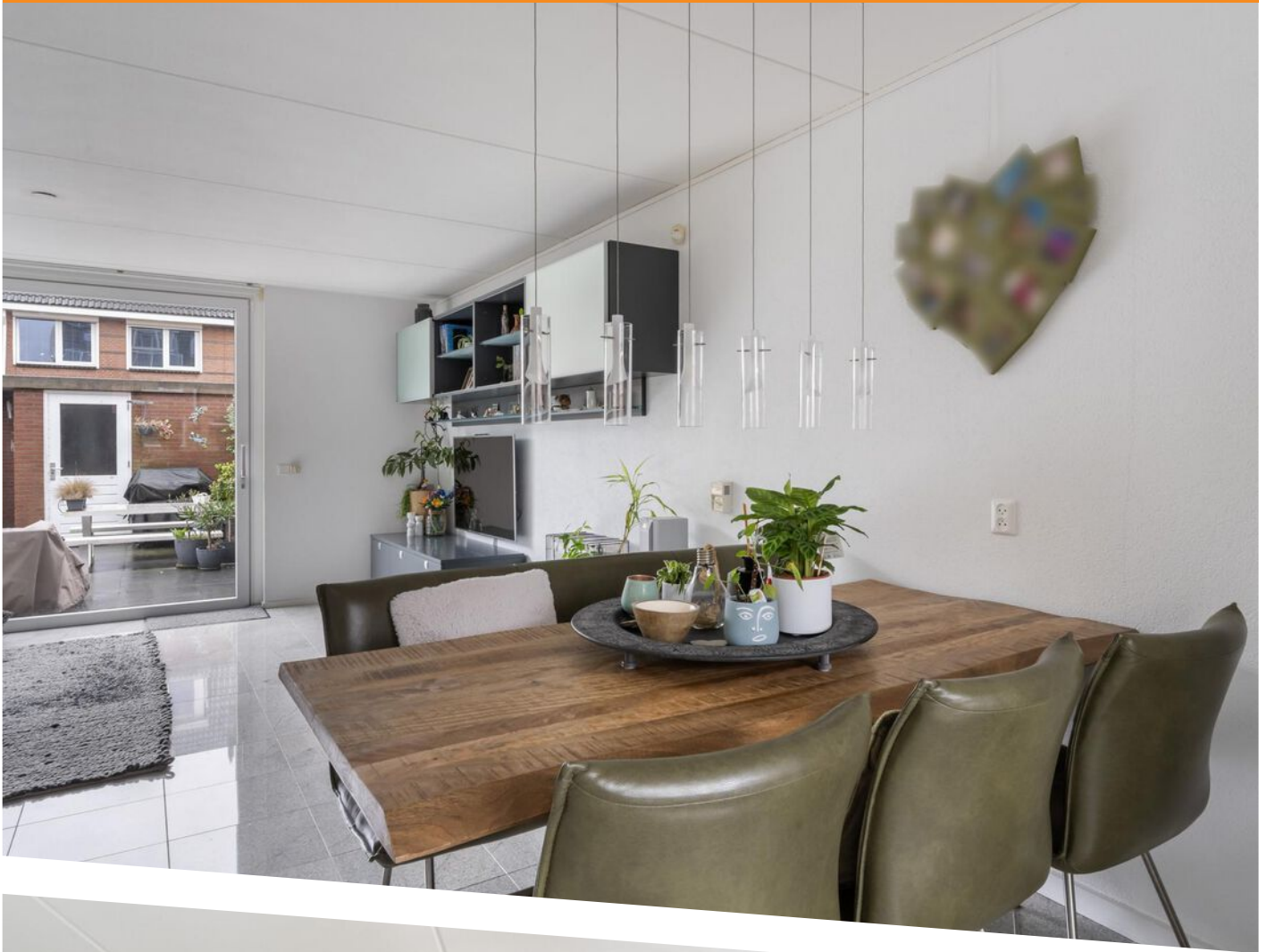




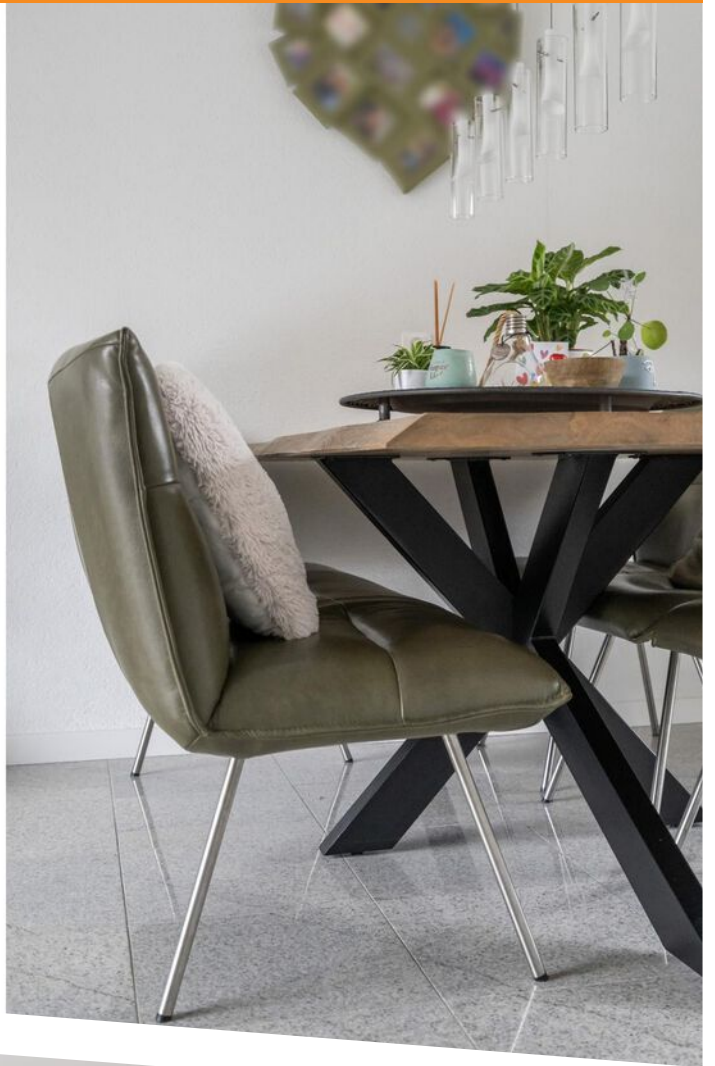


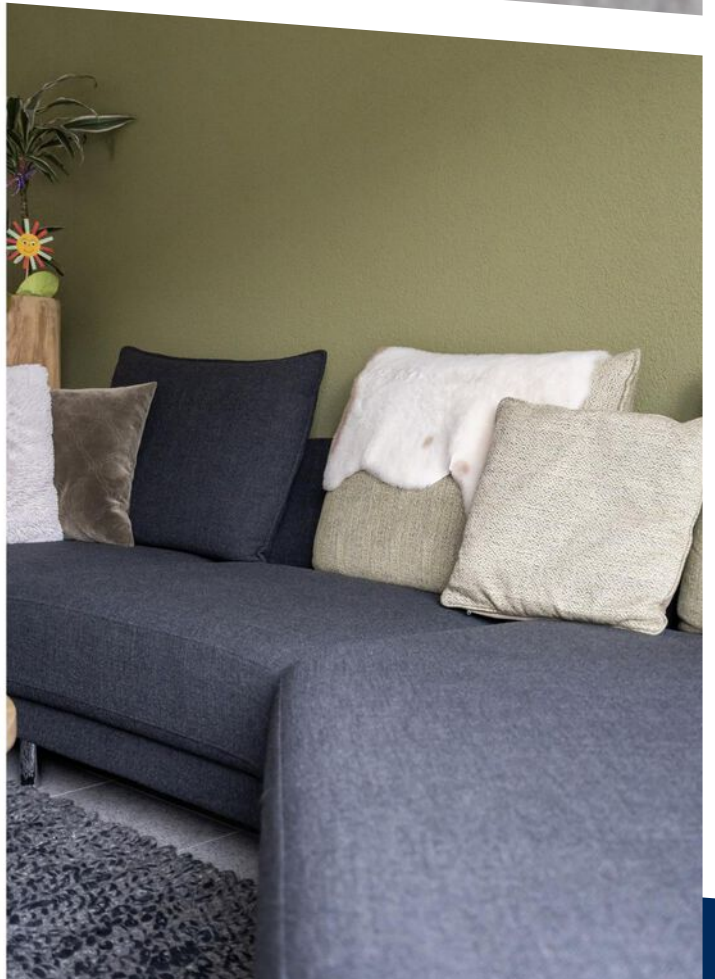
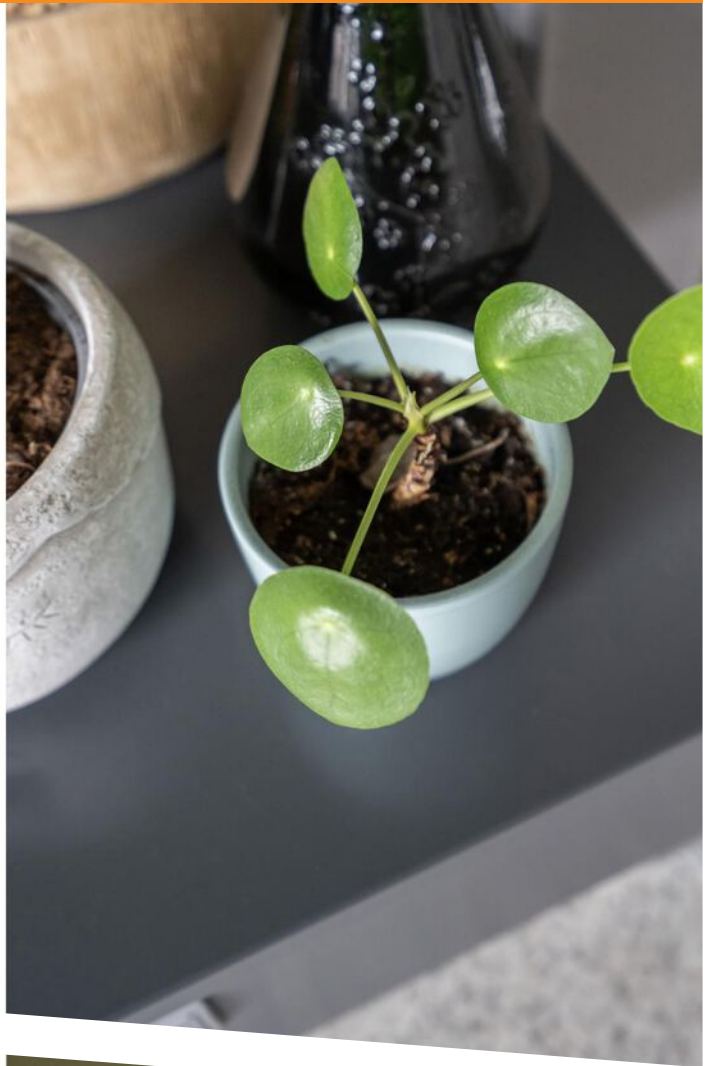






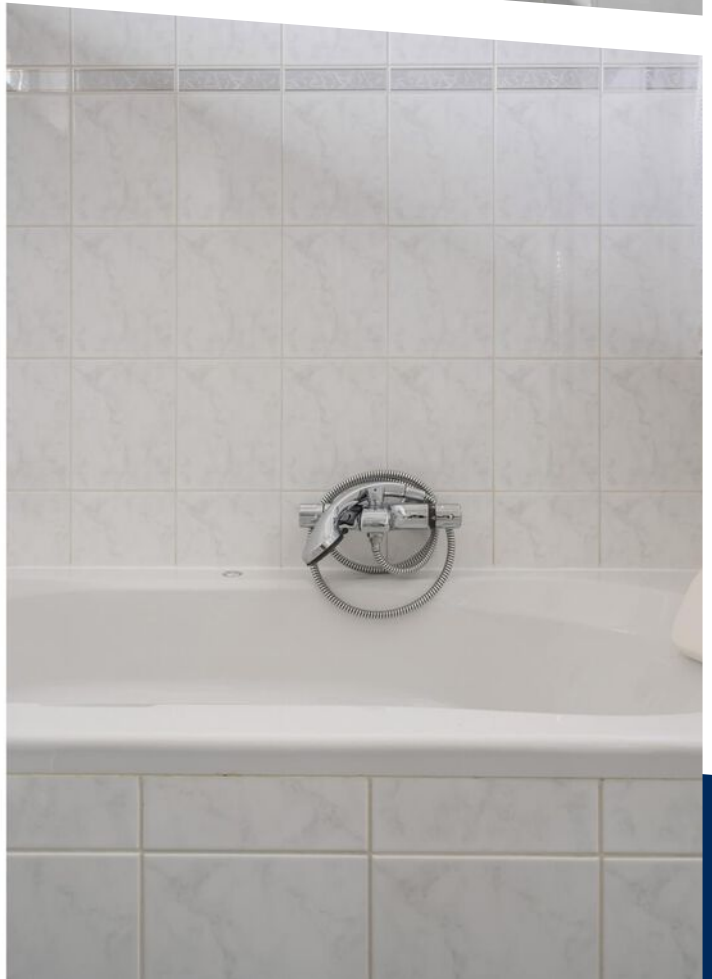
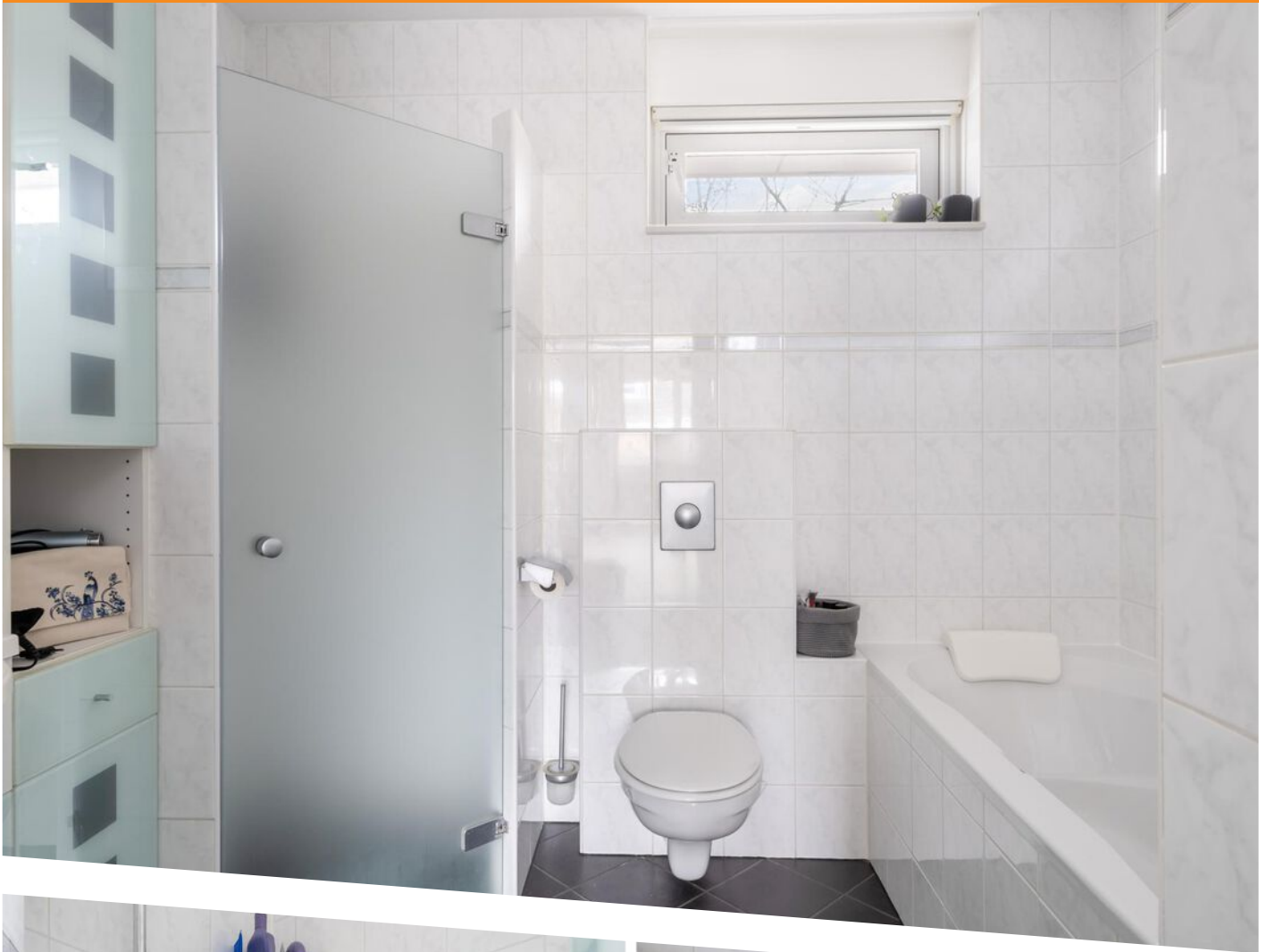


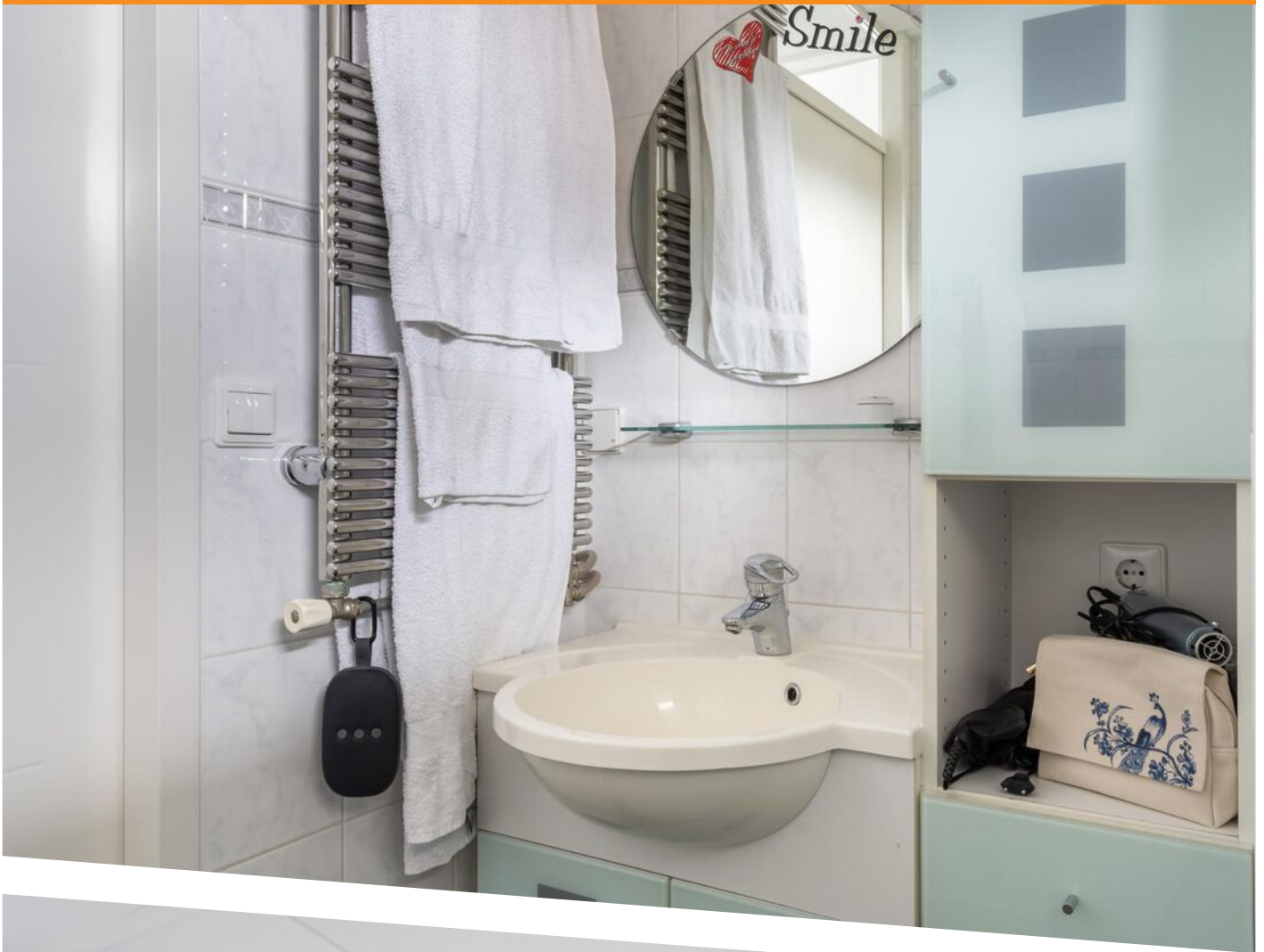


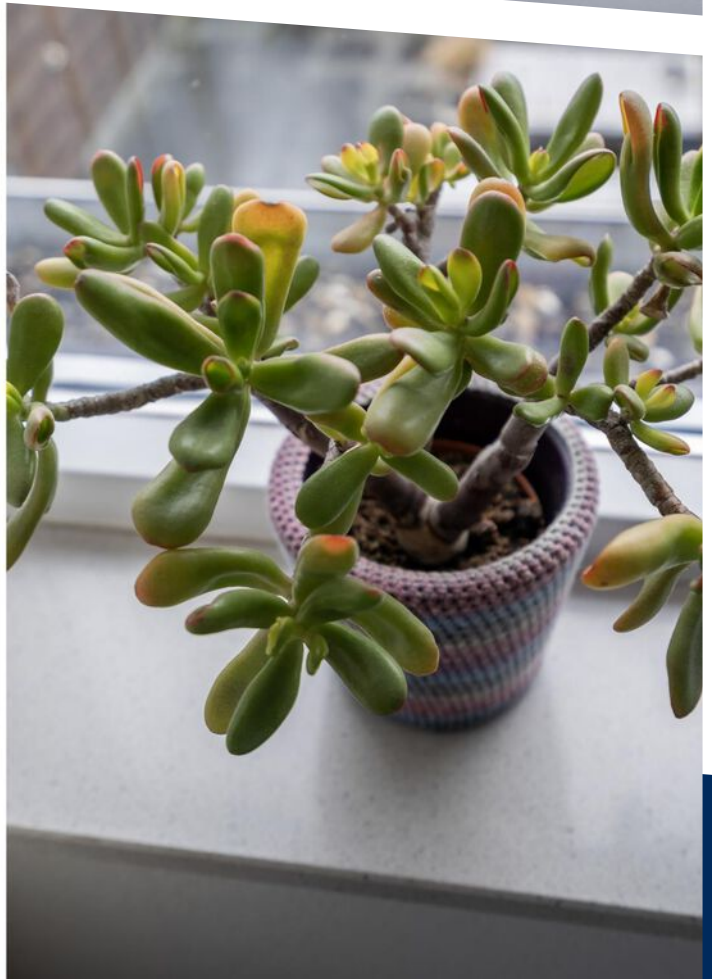


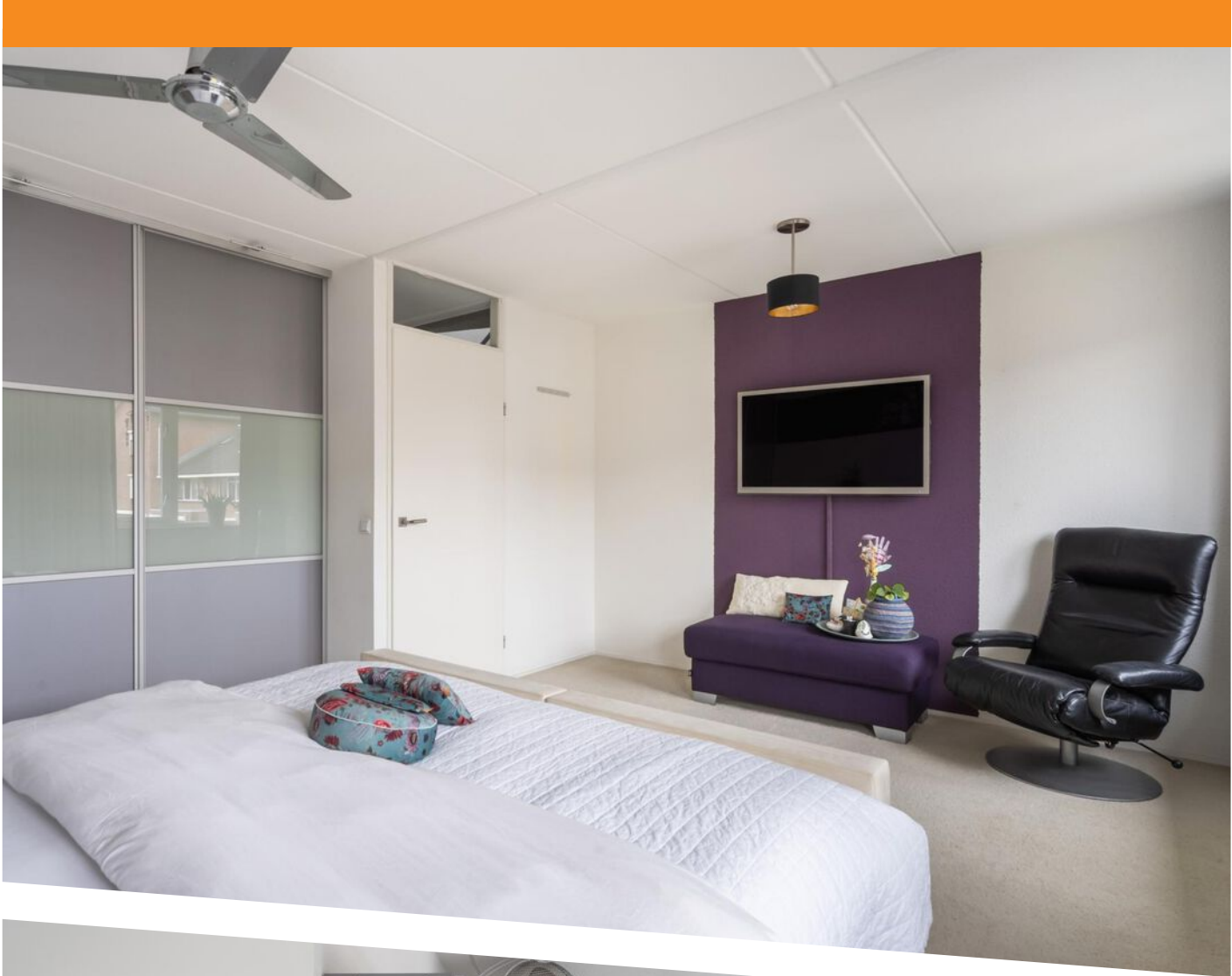




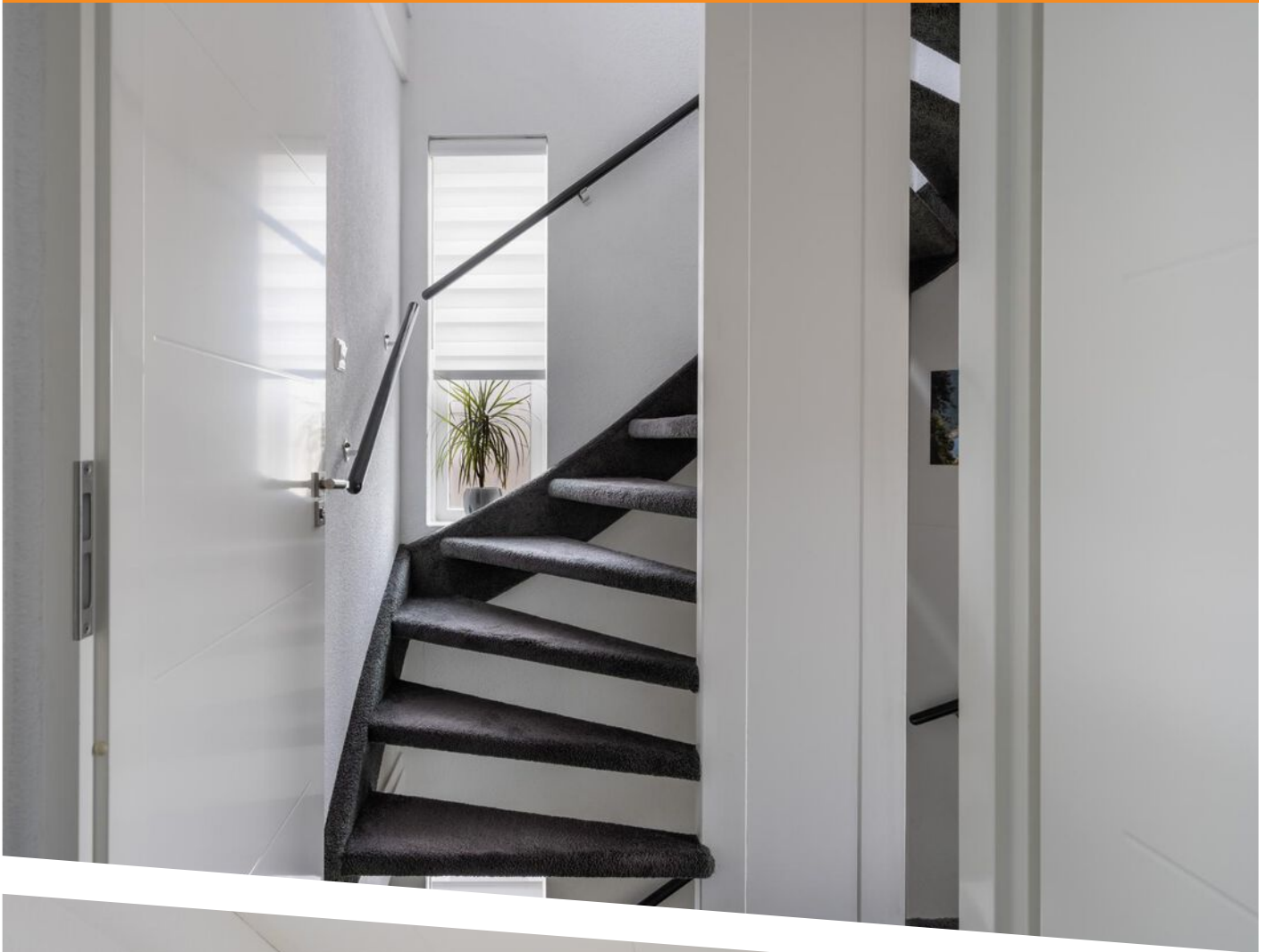










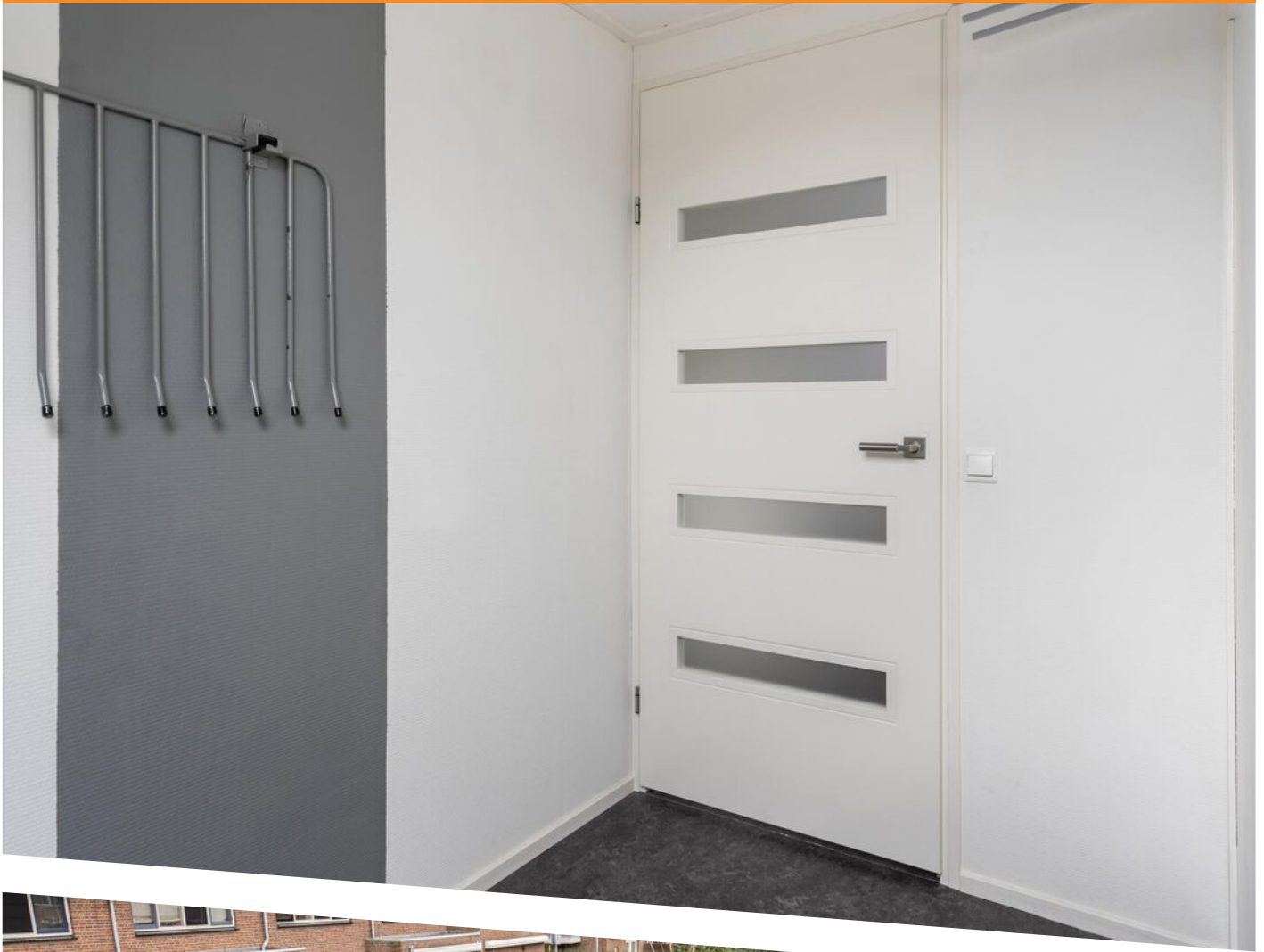


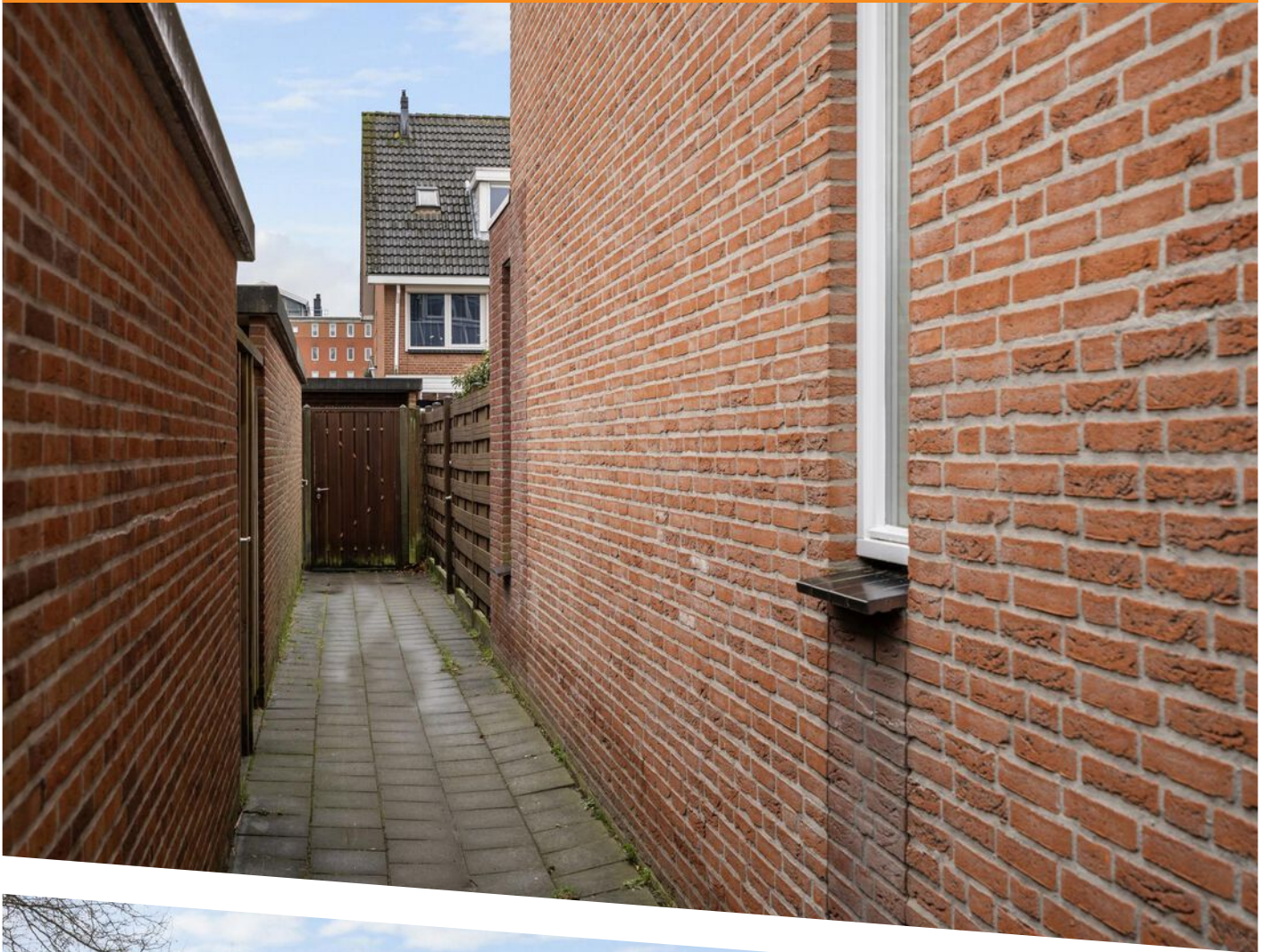


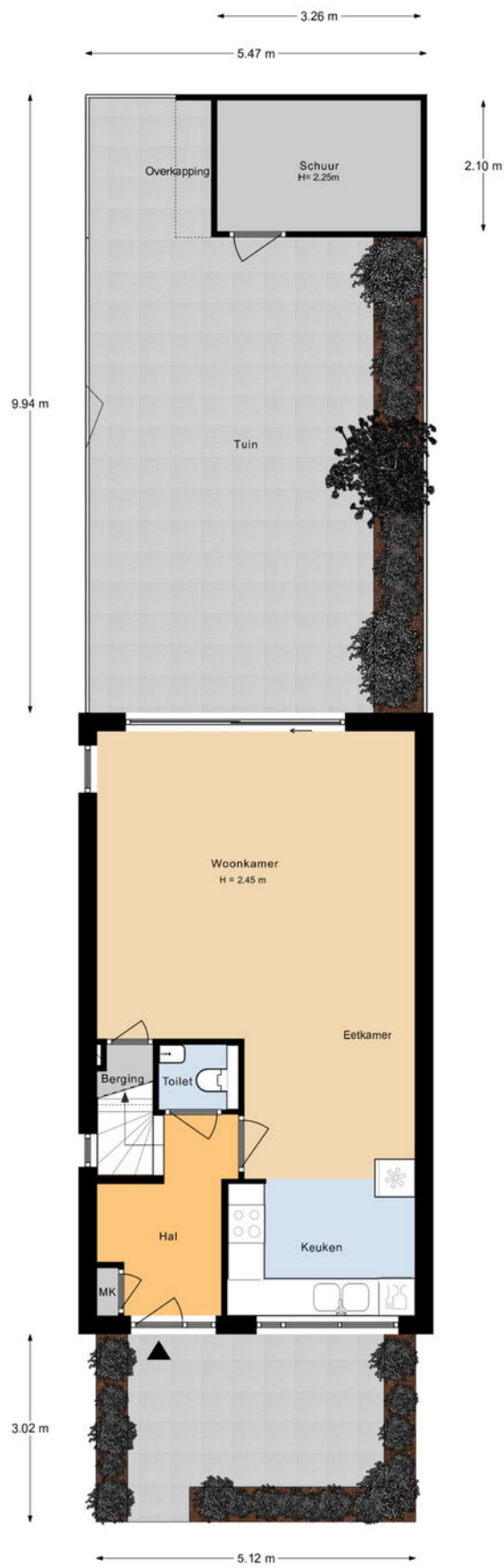








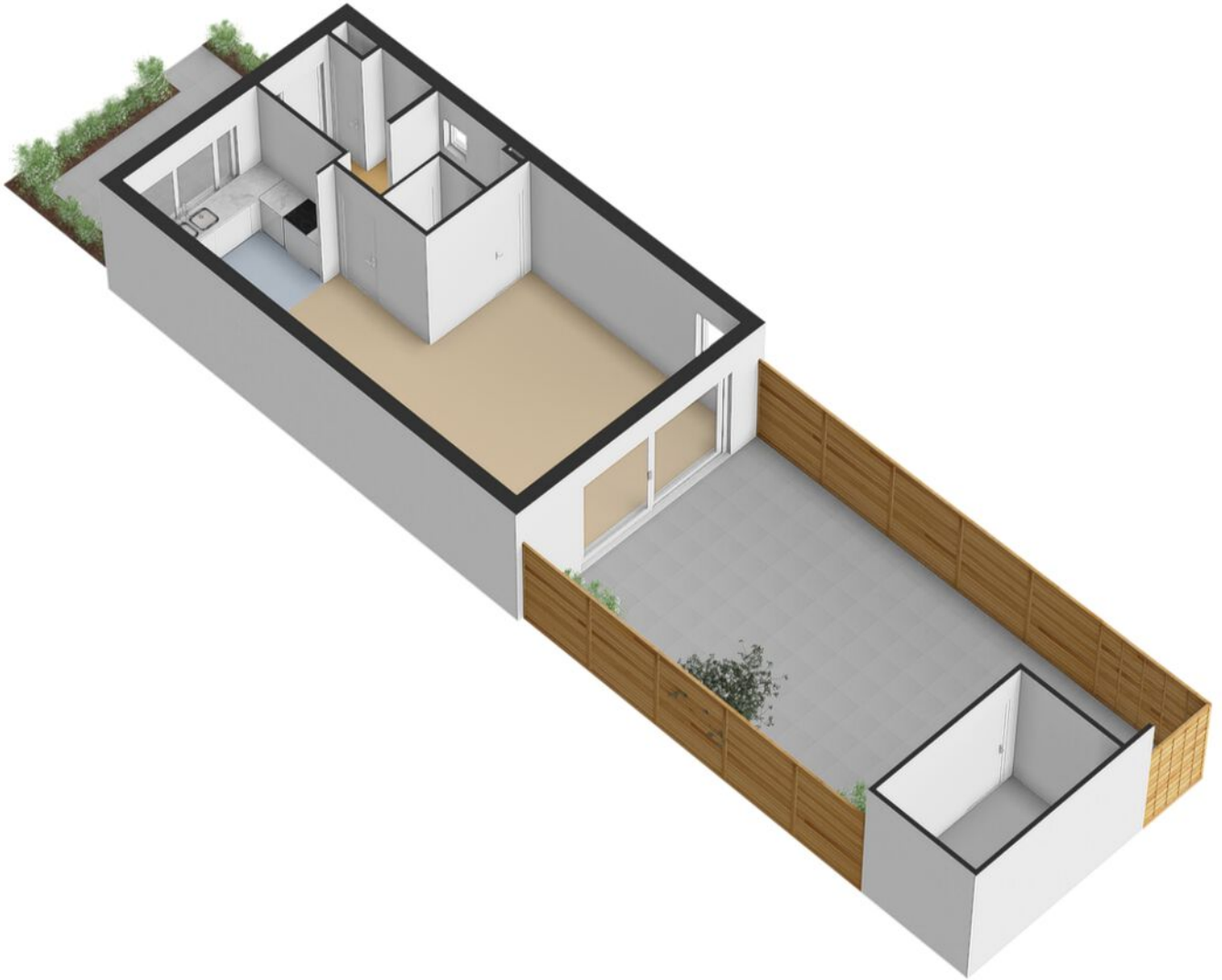




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

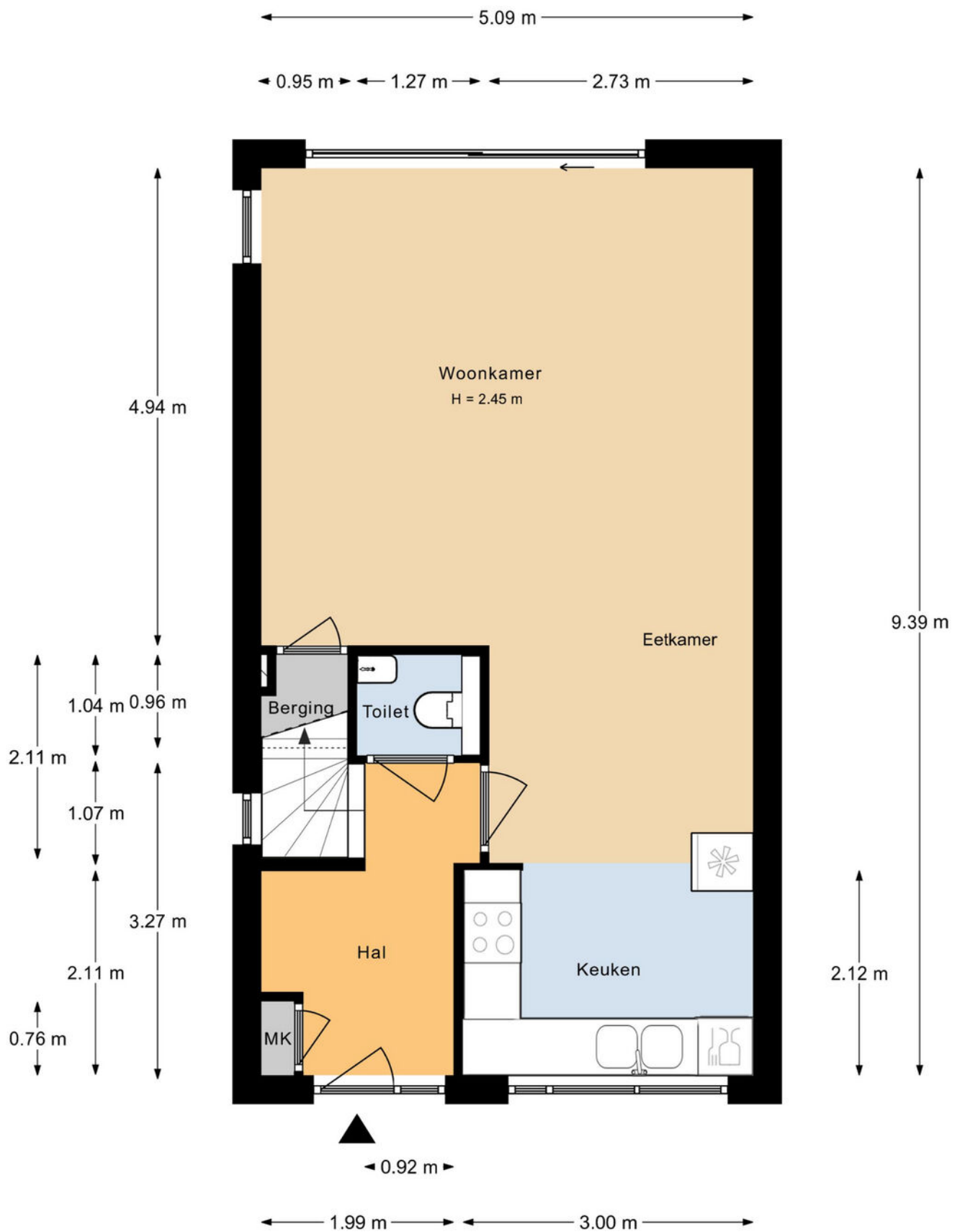
Plattegrond

Situatie 2D



Plattegrond

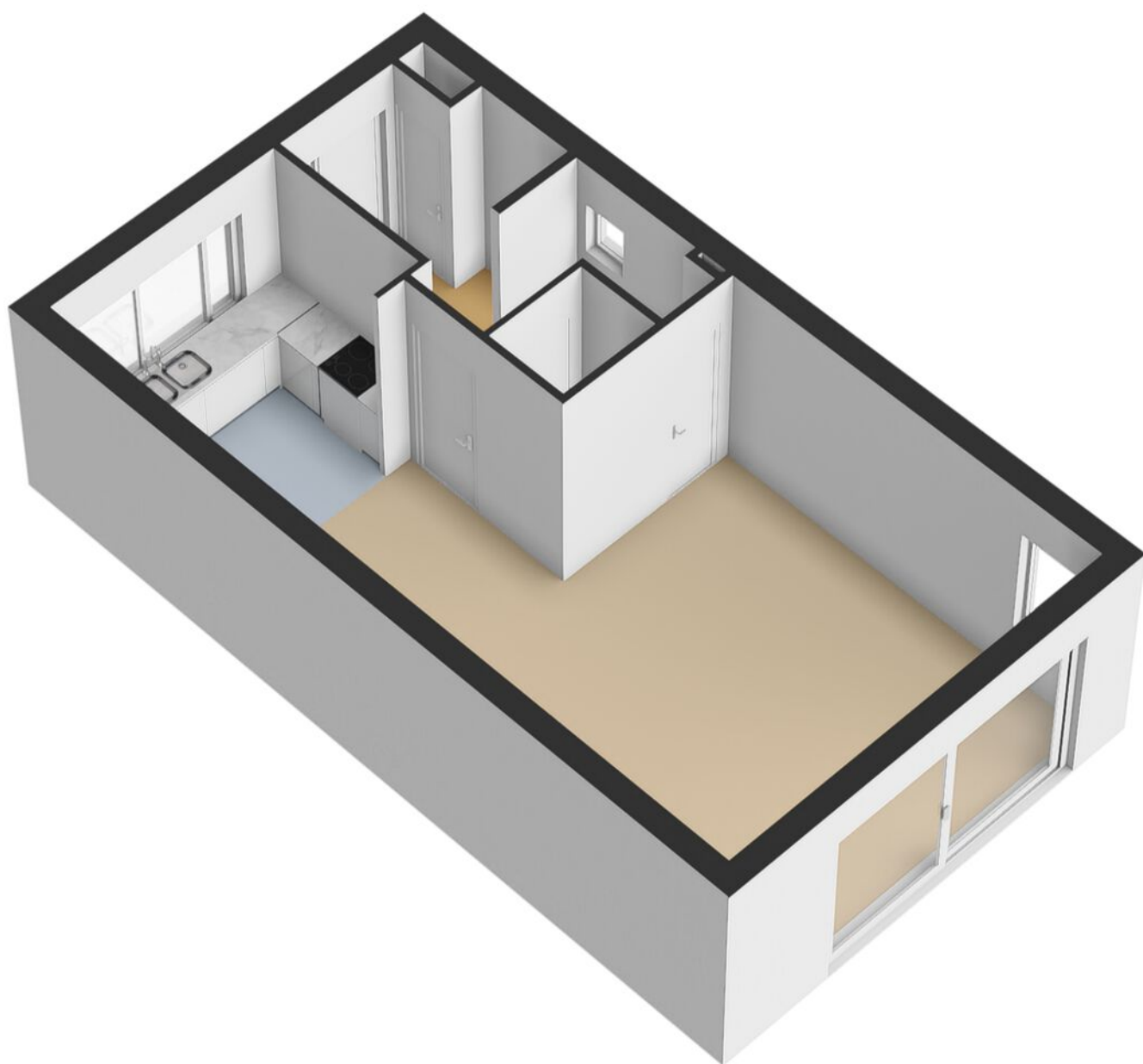
Situatie 3D



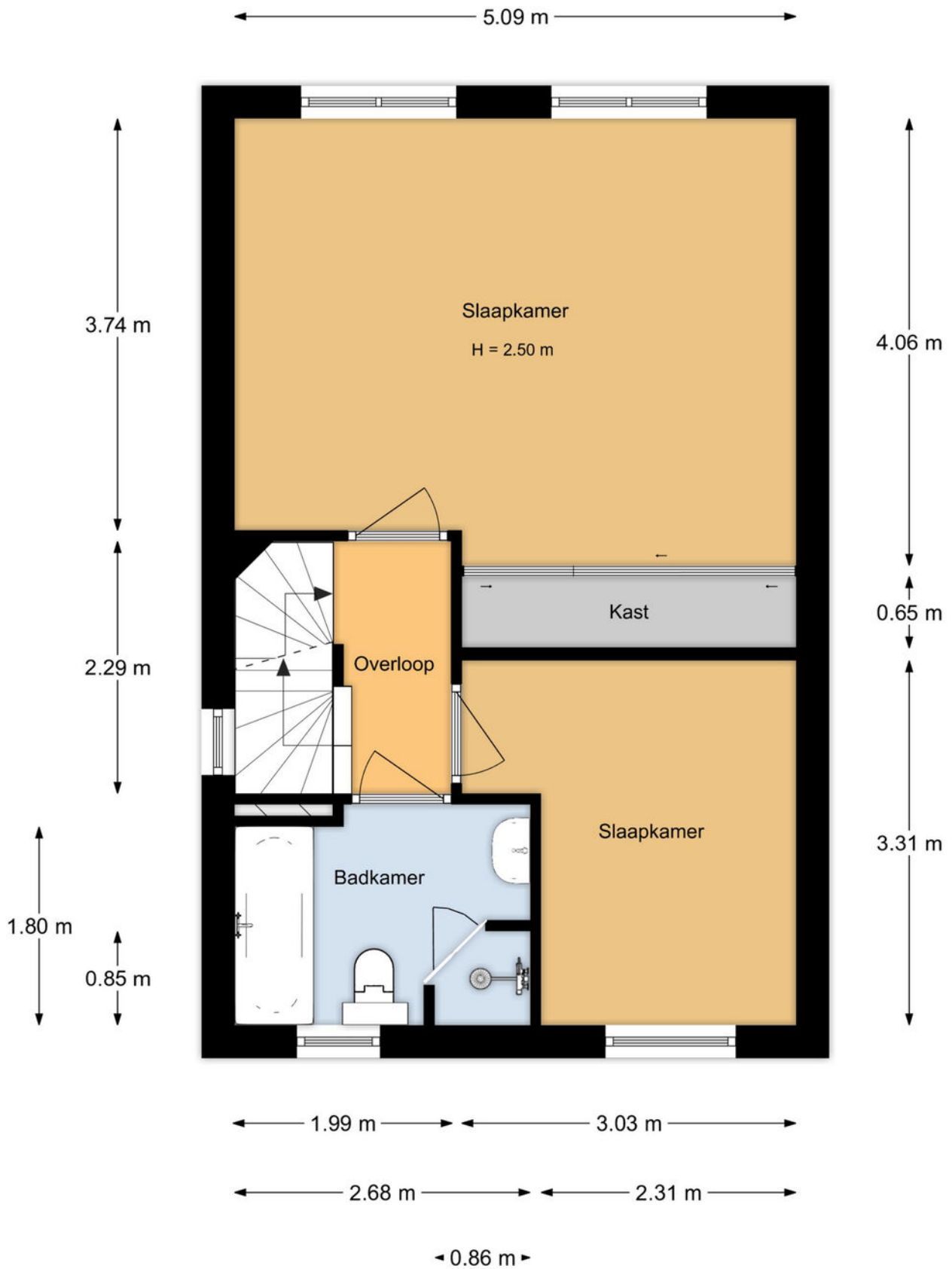
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Begane grond 2D



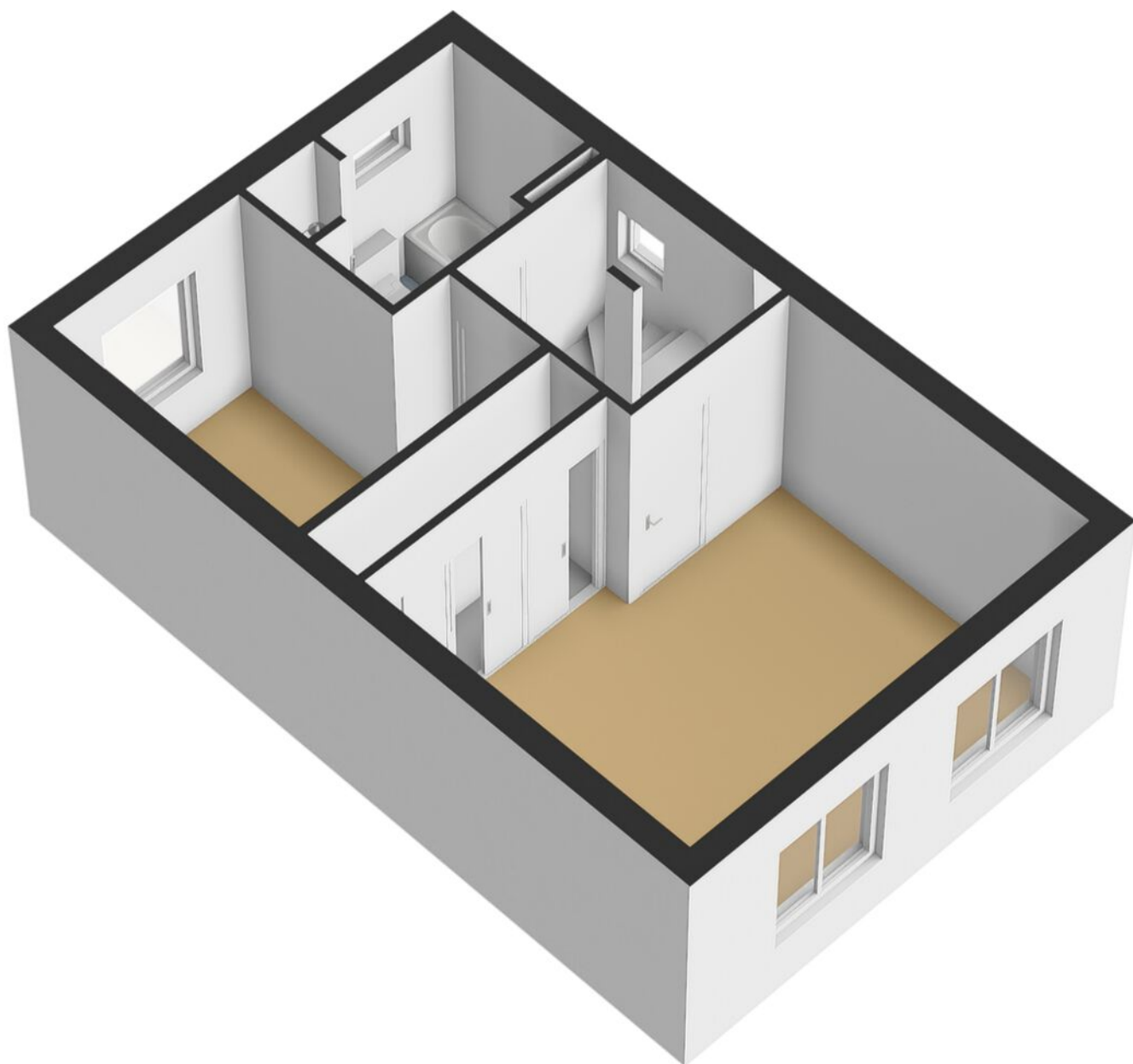
Plattegrond
Begane grond 3D



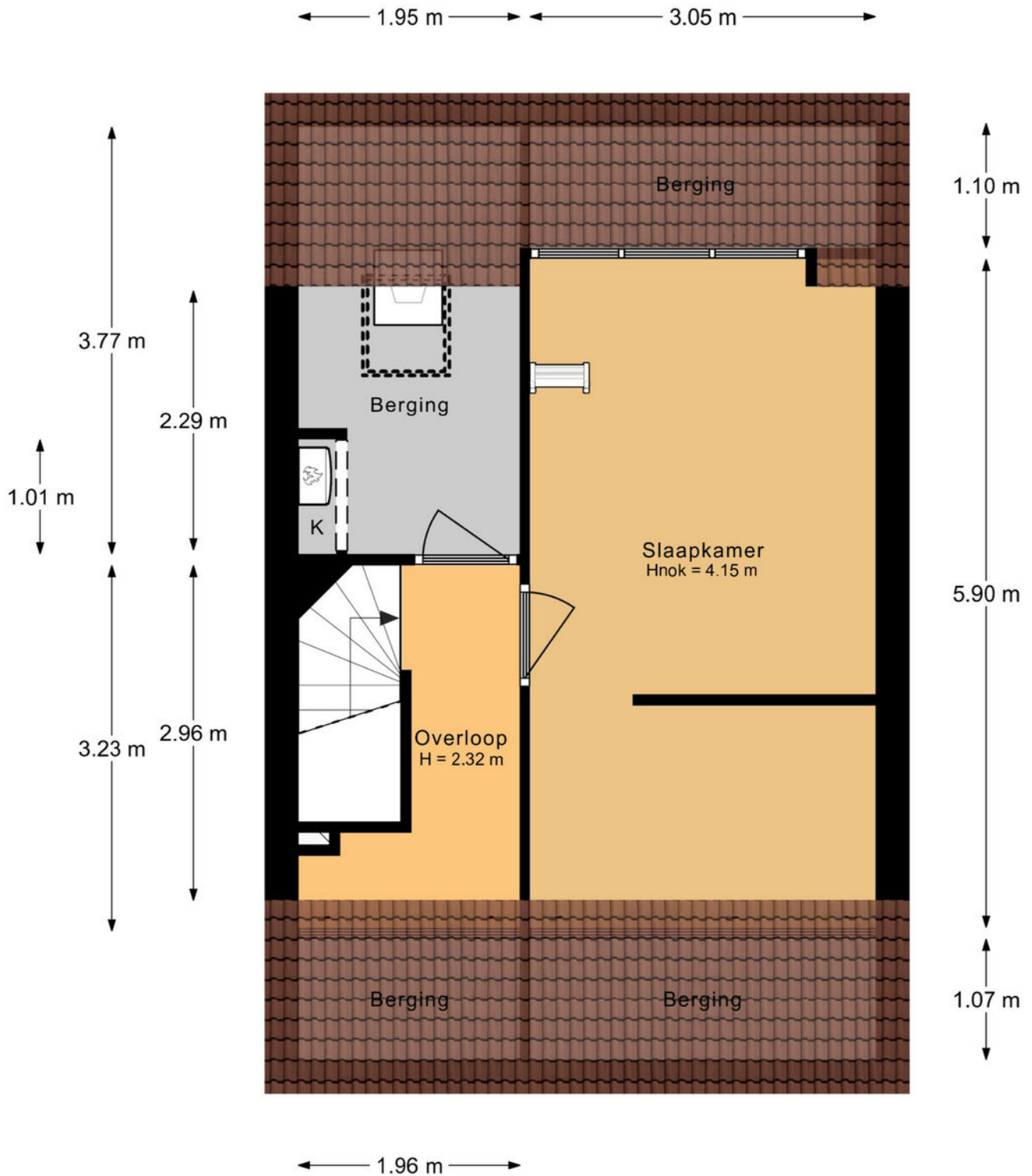
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Eerste verdieping 2D



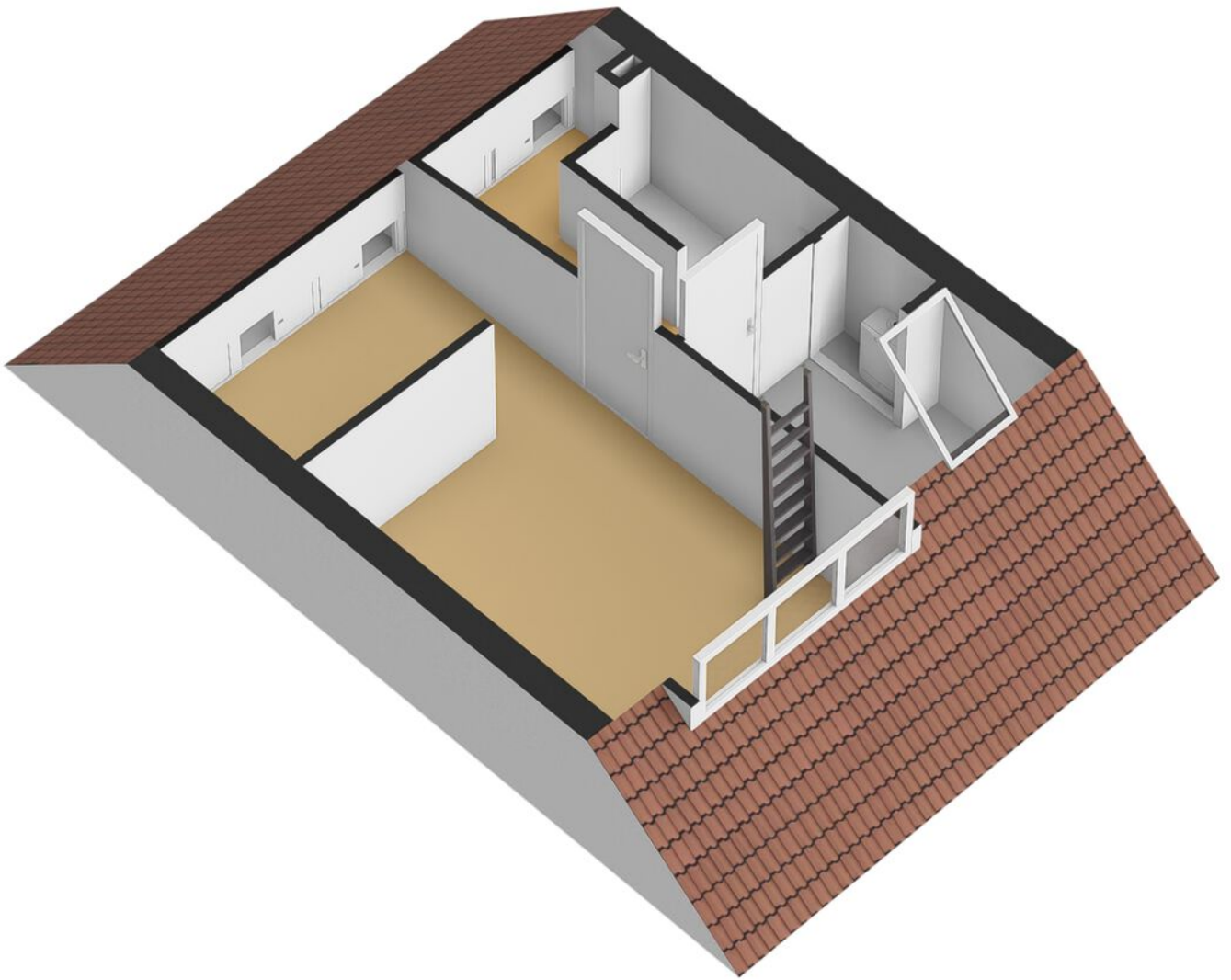
Plattegrond
Eerste verdieping 3D



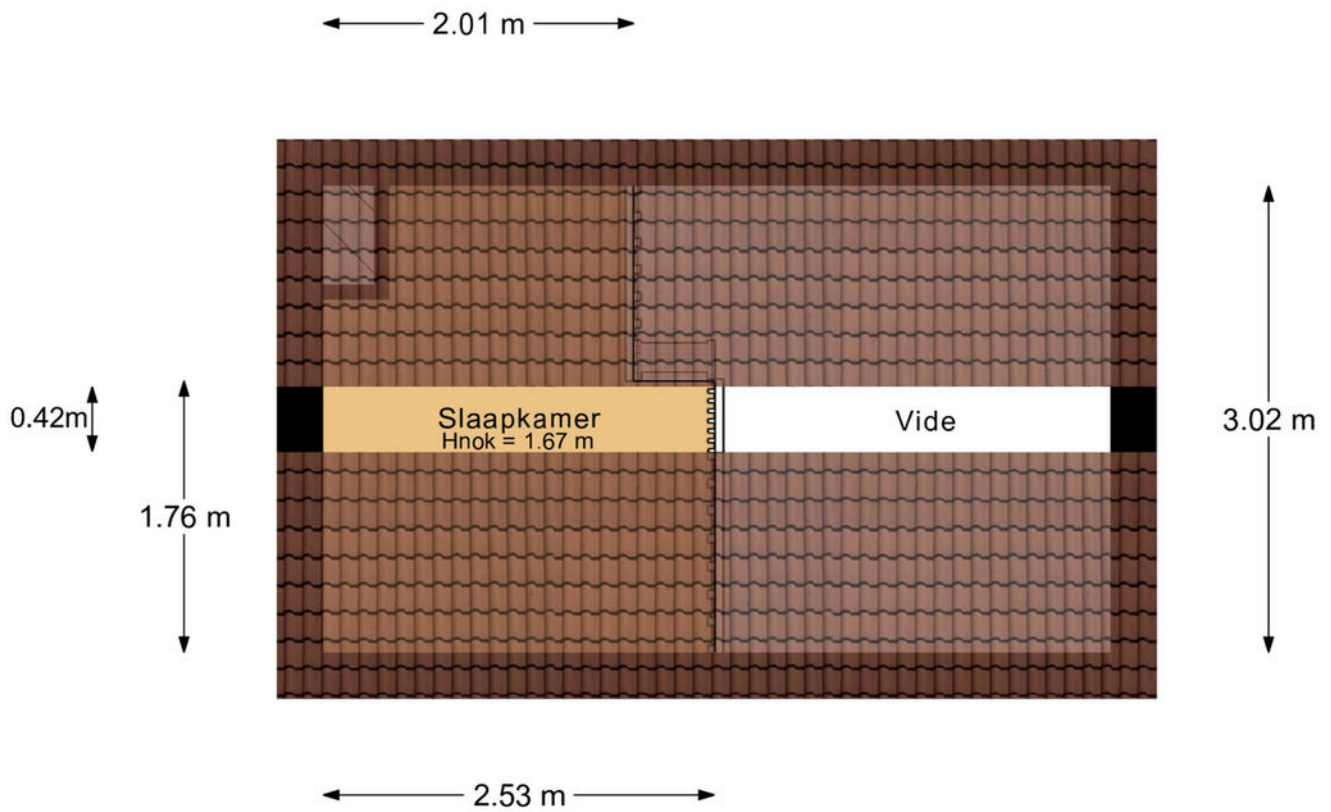
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

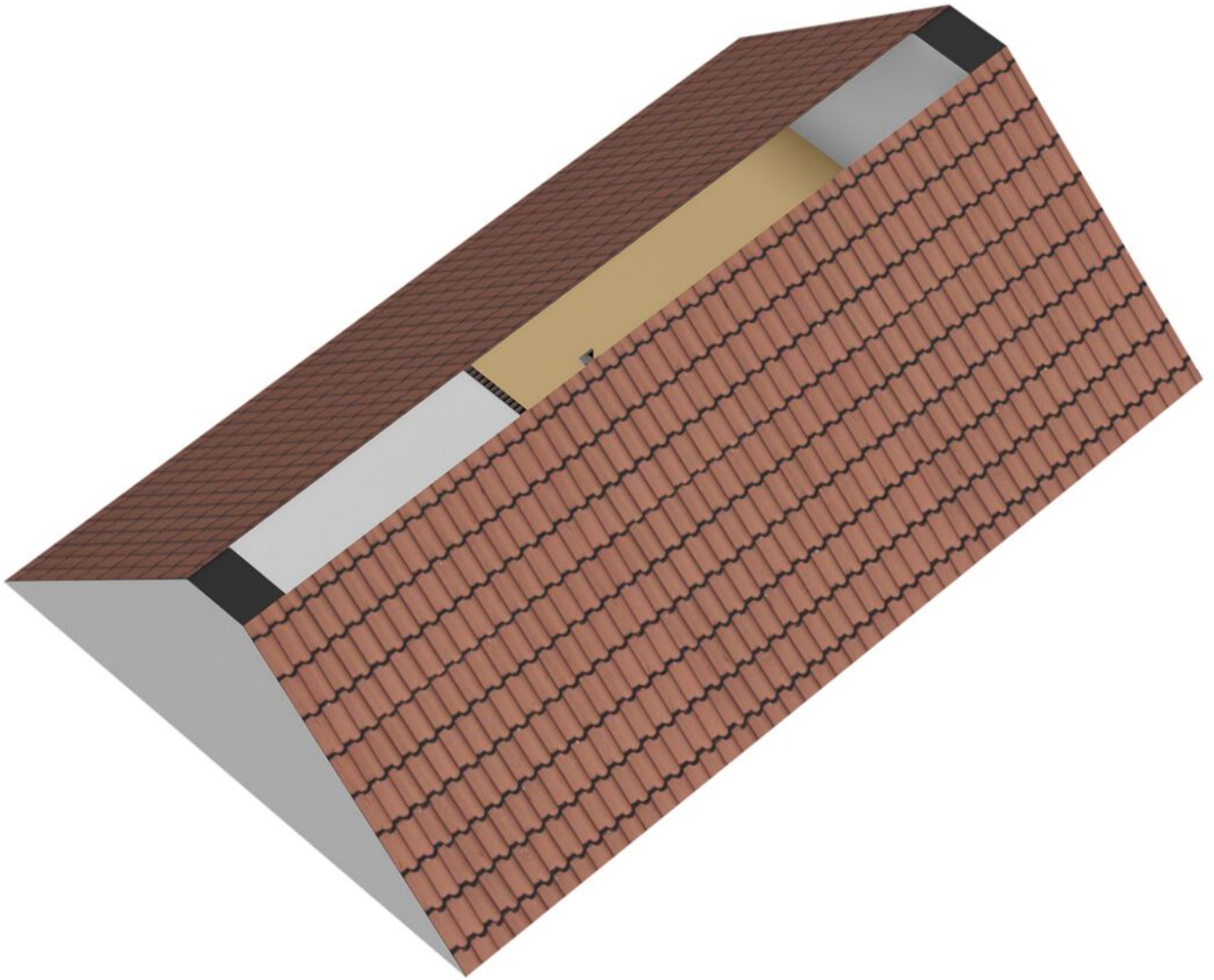
Tweede verdieping 2D



Plattegrond
Tweede verdieping 3D



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond
Derde verdieping 3D



Meetcertificaat

Dit rapport is opgesteld door Woningperspectief in opdracht van

Opdrachtgever: vbw

Adres: Maria van der Duinstraat 1

Plaats: Poortugaal

Datum: 28.02.2024

Type inmeting: Op locatie ingemeten

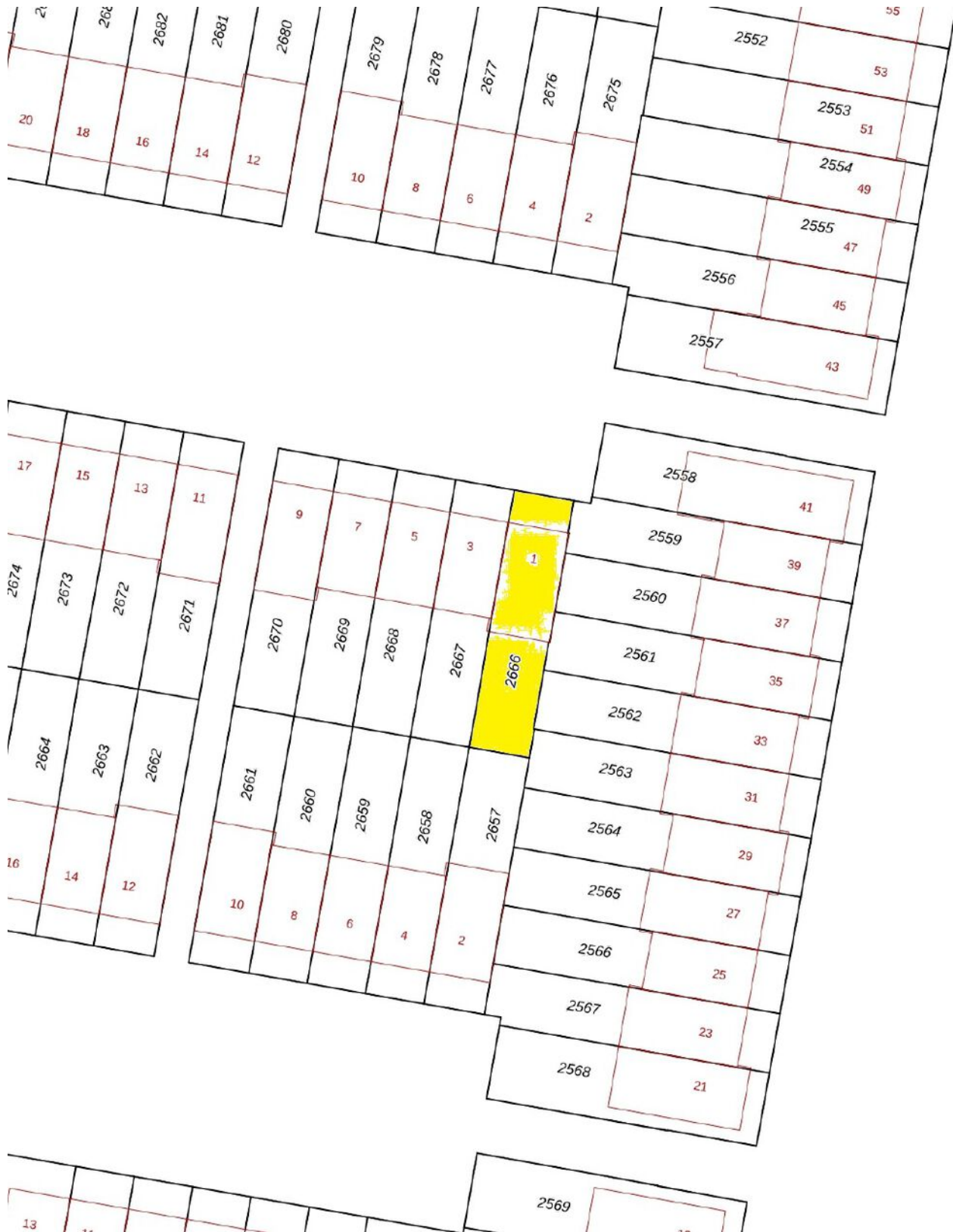
De Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen beschrijft hoe het meten van een woning moet plaatsvinden. De beschrijving in de meetinstructie is daarmee belangrijk voor het toepassen en lezen van deze meetstaat.

Totaal

Gebruiksoppervlakte Wonen	117.8 m ²
Overige inpandige ruimte	2.2 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
Externe bergruimte	6.9 m ²
Bruto inhoud	421.3 m³
Bruto inhoud externe	23.6 m ³

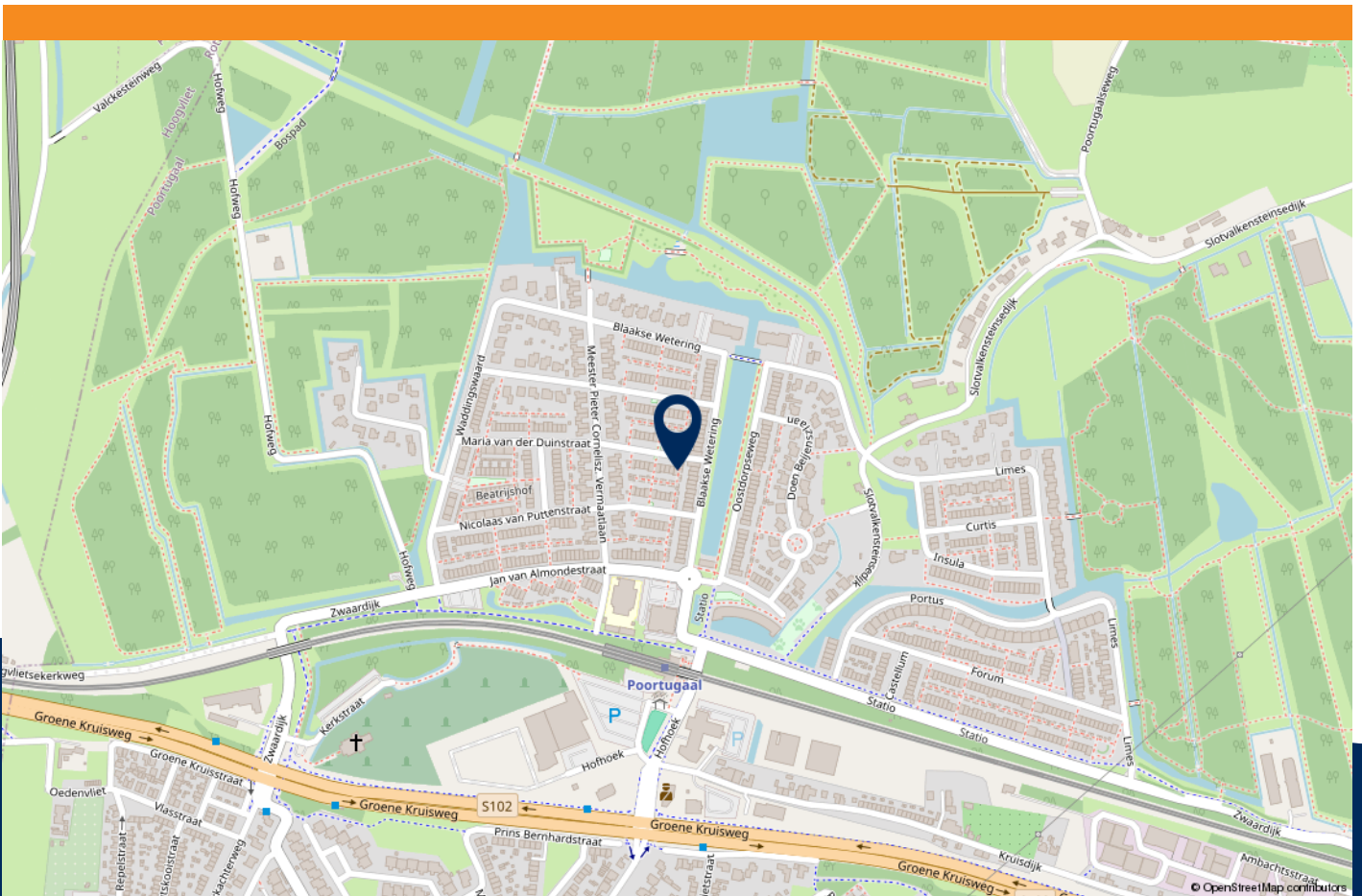
	Begane grond	1e verdieping	
Gebruiksoppervlakte Wonen	47.8	41.9	m ²
Overige inpandige ruimte			m ²
Gebouwgebonden buitenruimte			m ²
Externe bergruimte	6.9		m ²
	2e verdieping	3e verdieping	
Gebruiksoppervlakte Wonen	28.1		m ²
Overige inpandige ruimte		2.2	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte			m ²
Externe bergruimte			m ²

Dit certificaat is gebaseerd op de Branchebrede Meetinstructie Versie juli 2019.
De algemene voorwaarden zijn van toepassing.



Kadastrale kaart

Wonen in Poortugaal



Poortugaal maakt, samen met buurdorp Rhoo, onderdeel uit van de gemeente Albrandswaard.

Het dorp ligt ten zuidwesten van Rotterdam en is gelegen tussen de Rotterdamse havens en rivier de Oude Maas met zijn parkranden, polders en recreatie. Vandaar de slogan:

"dorpen tussen groen en stad"

Veel inwoners werken in Rotterdam of het Rotterdamse Havengebied.

Poortugaal telt circa 10.000 inwoners. Het dorp heeft een eigen metrostation en daarmee een snelle verbinding met het centrum van Rotterdam.

Het gebied rondom het huidige Poortugaal is waarschijnlijk al vanaf de vijfde eeuw bewoond. Op veel plekken zijn nog historische gebouwen te bewonderen. In het dorp zijn talloze mogelijkheden om lekker uit eten te gaan en de dagelijkse boodschappen te doen bij o.a. de Aldi of de Plus supermarkt.

Binnen 10 minuten zit u op snelweg A15 / A29 / A4.





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