



# LIJSTER 87

## HOOGVLIET

VRAAGPRIJS € 379.500 K.K.



# Kenmerken



**Type woning**  
tussenwoning

**Woonoppervlakte**  
126 m<sup>2</sup>

**Bouwjaar**  
1980

**Perceeloppervlakte**  
159 m<sup>2</sup>

**Aantal slaapkamers**  
4

**Zonligging**  
achtertuin op het westen

**Energie label**  
C

**Oplevering**  
omstreeks juli 2024

# Omschrijving

Deze goed onderhouden en verrassend ruime 4 kamer eengezinswoning is gelegen op een fijne en kindvriendelijke plek in de populaire wijk 'Boomgaardshoek' aan een rustige straat, voor autoverkeer doodlopend. Centraal gelegen ten opzichte van metrostation, winkels, scholen, gezondheidscentrum en overige voorzieningen. Gelegen op een heerlijk ruim perceel eigen grond van maar liefst 159 m2 met een achtertuin op het zonnige westen.

Deze woning heeft een grote uitgebouwde woonkamer, een complete moderne badkamer, 4 slaapkamers en is ten behoeve van energiebesparing voorzien van zonnepanelen en kruipruimte-isolatie. De ideale gezinswoning...!

Type woning: tussenwoning (verspringend)

Berging: stenen berging in de voortuin en een houten berging in de achtertuin

Inhoud: circa 450 m3

Oplevering: in onderling overleg / omstreeks juli 2024

Begane grond:

Entree via fraaie hardhouten voordeur, ruime hal voorzien van een modern afgewerkt toilet met hangend closet, handwasbakje, mechanische ventilatie en radiator (circa 4 jaar oud). Meterkast met aansluiting glasvezel, 5 groepen en aardlekschakelaar. De hal is voorzien van een mooie garderobehoek, design radiator, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de royale woonkamer van circa 40 m2. De woonkamer is zeer ruim van opzet, door de uitbouw aan de achterzijde (2009) over de volledige breedte met glazen pui en openslaande tuindeuren. De solartubes met verlichting in het plafond zorgen voor een fantastische lichtinval! In de woonkamer bevindt zich nog de trapkast en 2 design radiatoren. De aanvoer leidingen van de radiatoren zijn verwerkt in de vloer van de uitbouw en zorgt voor een aangename vloertemperatuur. Aan de voorzijde van de woning is de open keuken (2006) gesitueerd. De keuken is in hoekopstelling geplaatst en is voorzien van o.a. een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast met lades, vrieskast 3 lades, combimagnetron, vaatwasmachine en composiet boven- en achterblad.

De begane grond is voorzien van een laminaatvloer en glasvlies wandafwerking.

1e Verdieping:

Overloop met toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en trapopgang naar de 2e verdieping. Slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde, over de volledige breedte van de woning, met elektrisch rolluik en royale inloopkast. De totale oppervlakte is circa 18 m2. Slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde van de woning en is circa 12 m2 groot. Moderne ruime badkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning, voorzien van betegeling tot aan het plafond, ligbad, hangend toilet, douche, wastafelmeubel en elektrische vloerverwarming. De badkamer is groter dan normaal, de douche is vergroot ten koste van de slaapkamer voor.

2e Verdieping:

Overloop met Velux dakraam, wasmachine aansluiting, Remeha Avanta HR combiketel (2011) en motor mechanische ventilatie. Slaapkamer voorzijde met Velux dakraam en omvormer van de zonnepanelen. Slaapkamer aan de achterzijde met Velux dakraam en grote bergkast. Het dak is aan de binnenzijde nageïsoleerd.

Tuin:

Diepe achtertuin gelegen op het westen!

De tuin is aan de achterzijde recent voorzien van een nieuwe erfafscheiding met afsluitbare poort en is verzorgd aangelegd. Voorzien van een houten berging met dubbele deuren (1.77 x 1.79). De achtertuin is bijna 13 meter diep!

Ook aan de voorzijde een ruime voortuin van circa 6 meter diep! Stenen berging (2.58 x 2.35) voorzien van elektra.

Buitenkraan aanwezig in de voor- en achtertuin.

# Omschrijving

## Algemeen:

Op het dak liggen 11 stuks zonnepanelen met een totaal vermogen van 3190Wp (2017).

In de uitbouw is reeds rekening gehouden met het plaatsen van een elektrische zonwering.

Circa 3 jaar geleden is de zijgevel aan de voorzijde opnieuw gevoegd en waarnodig gerepareerd.

Rustig gelegen, aan een voor autoverkeer doodlopend hofje. Parkeren is in deze woonomgeving centraal geregeld op daartoe bestemde parkeerplaatsen op steenworp afstand van de woning.

Via het park loop je binnen 5 minuten naar de supermarkt. Iets verder lopen en je staat op metrostation Tussenwater.

Gelegen op eigen grond (!)

Voor een juiste indruk van de indeling en alle afmetingen: check bijgaande plattegronden.

U wilt ook uw huis verkopen?

Natuurlijk wilt u de hoogste prijs en goede voorwaarden.

Wat mag u 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 uw woning!

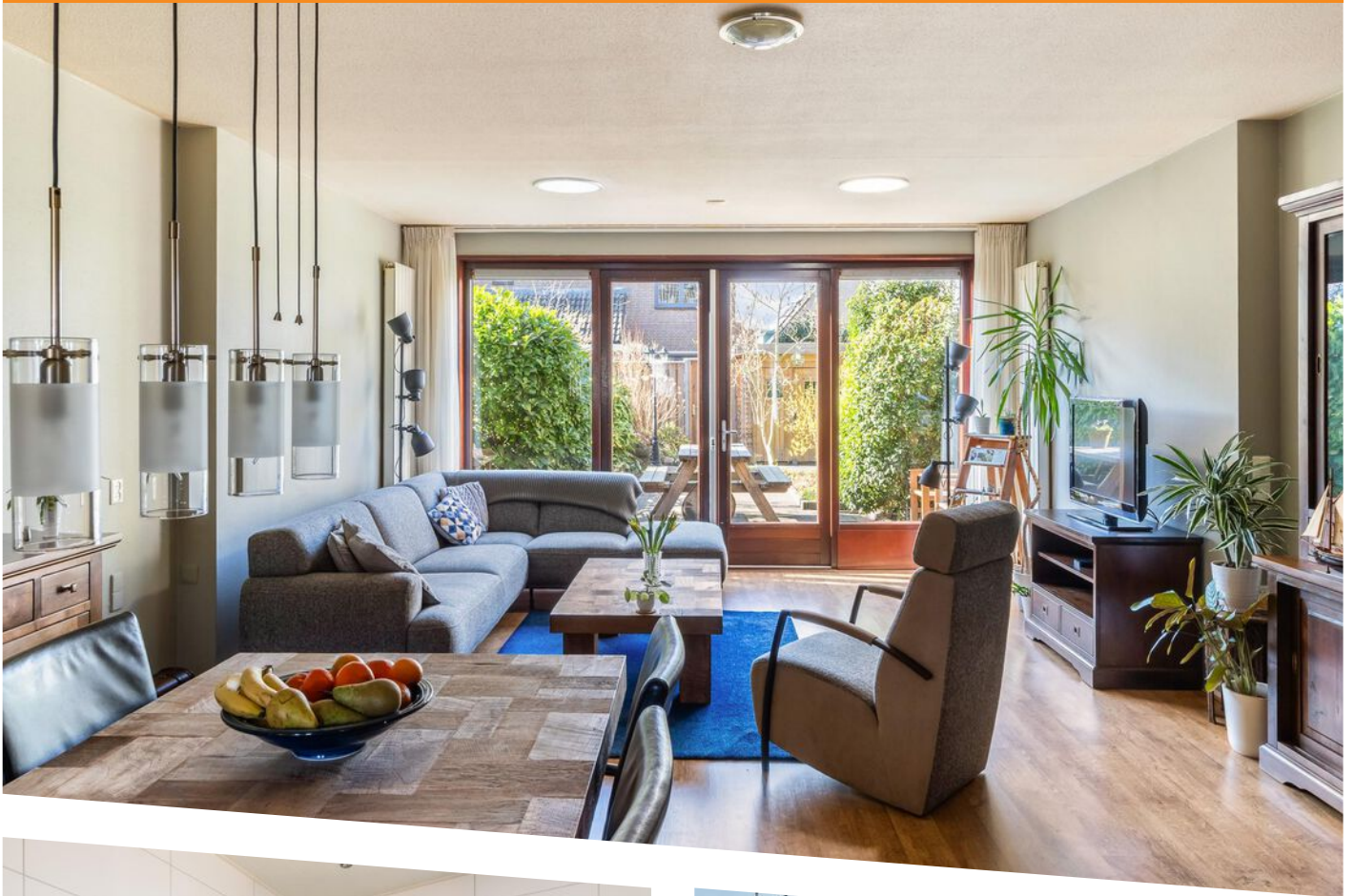
VBW behartigt de belangen van de verkopende partij.

Neem uw eigen aankoopmakelaar mee!

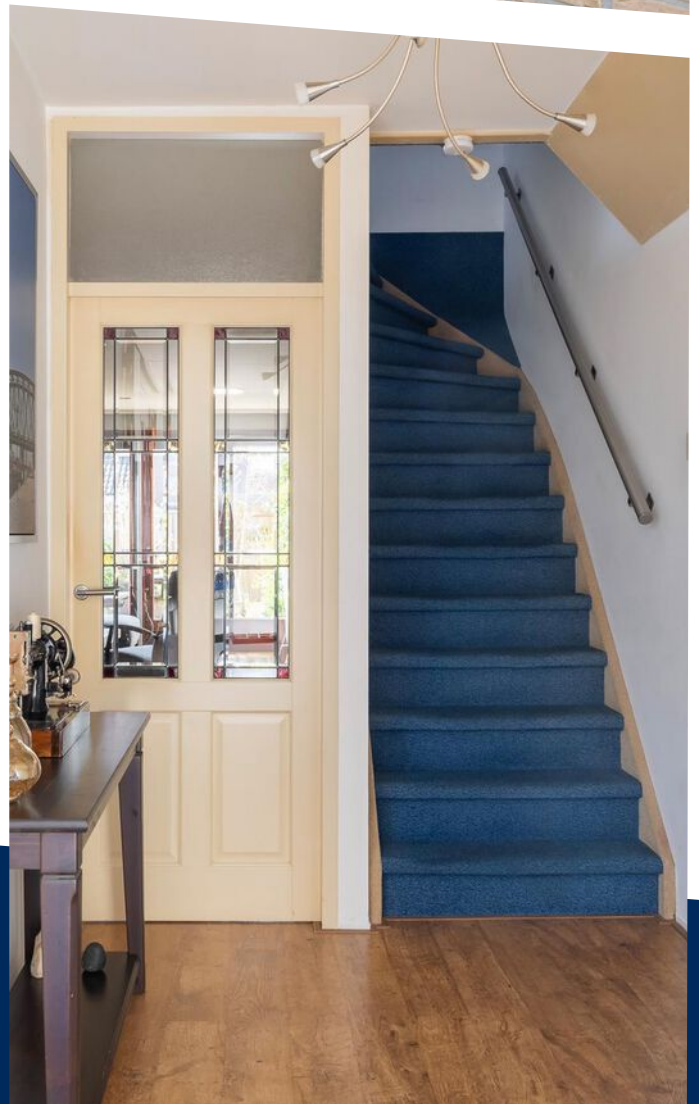
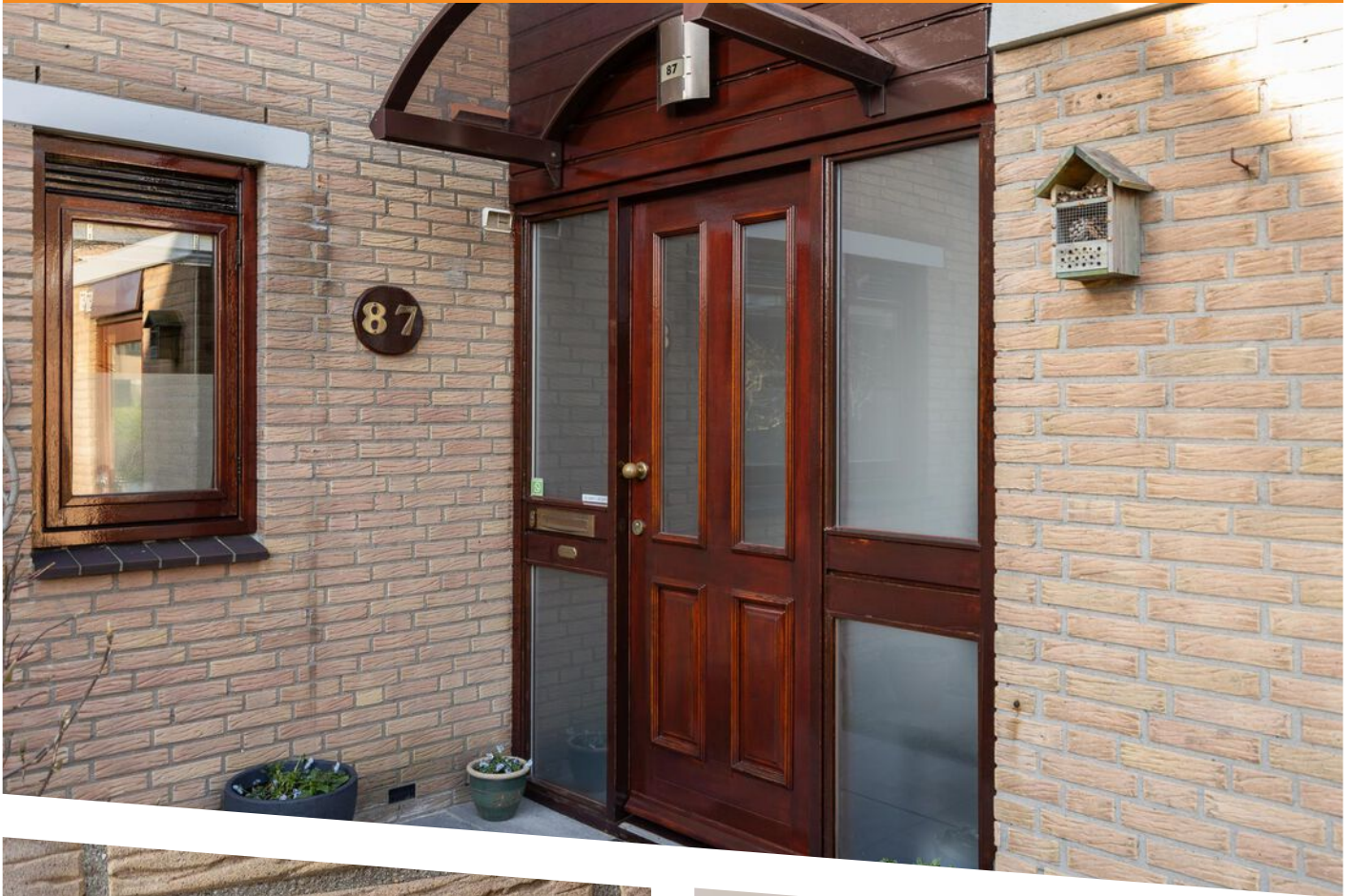
Bezichtiging: Alléén na een via ons kantoor gemaakte afspraak.

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





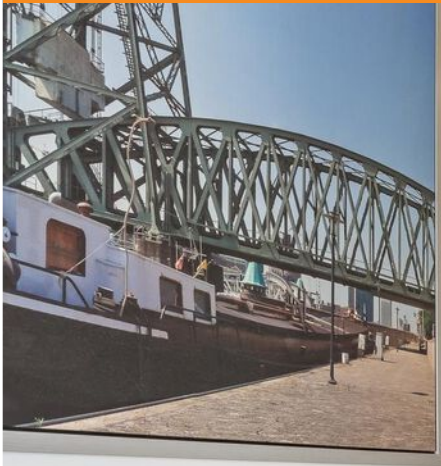








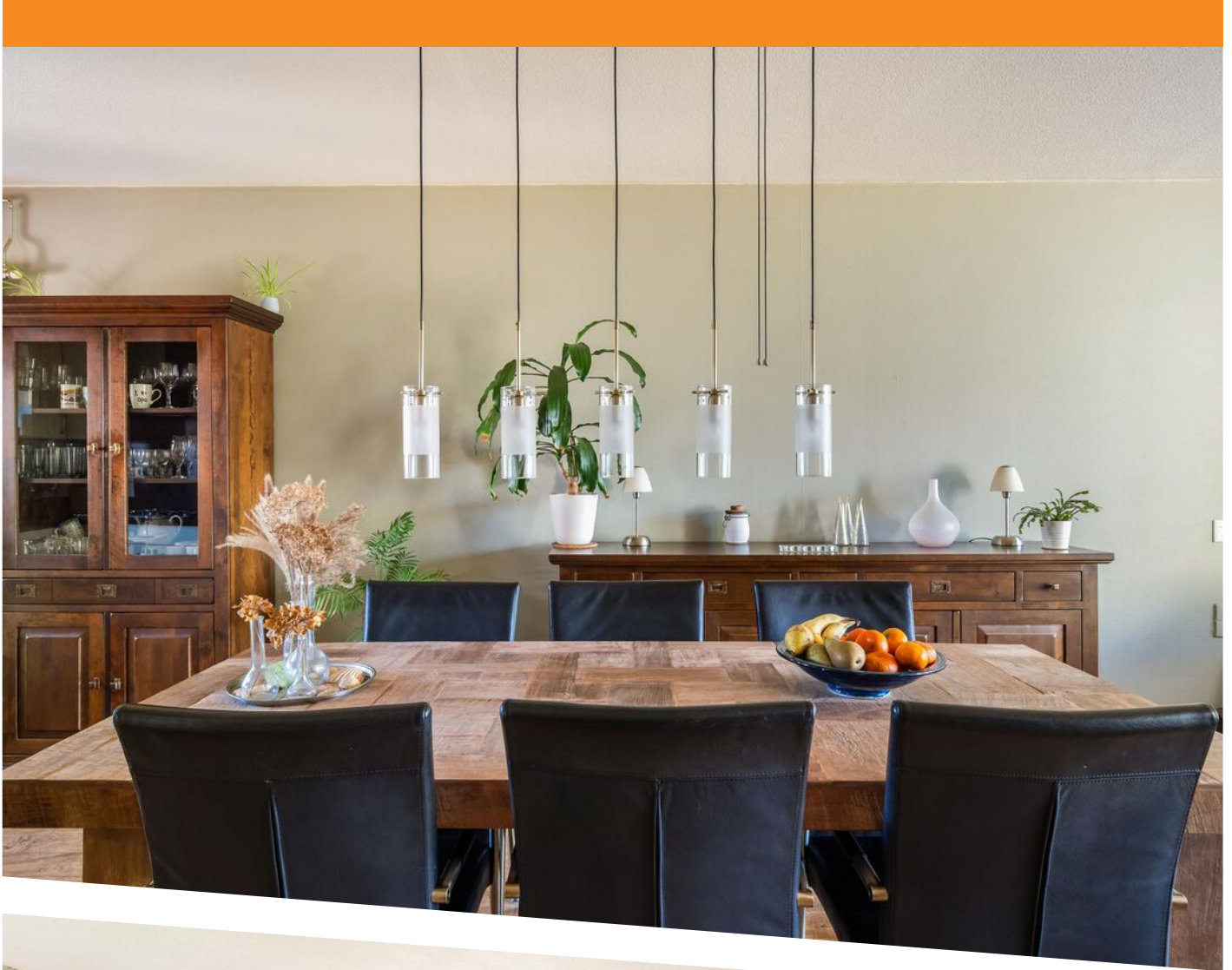
































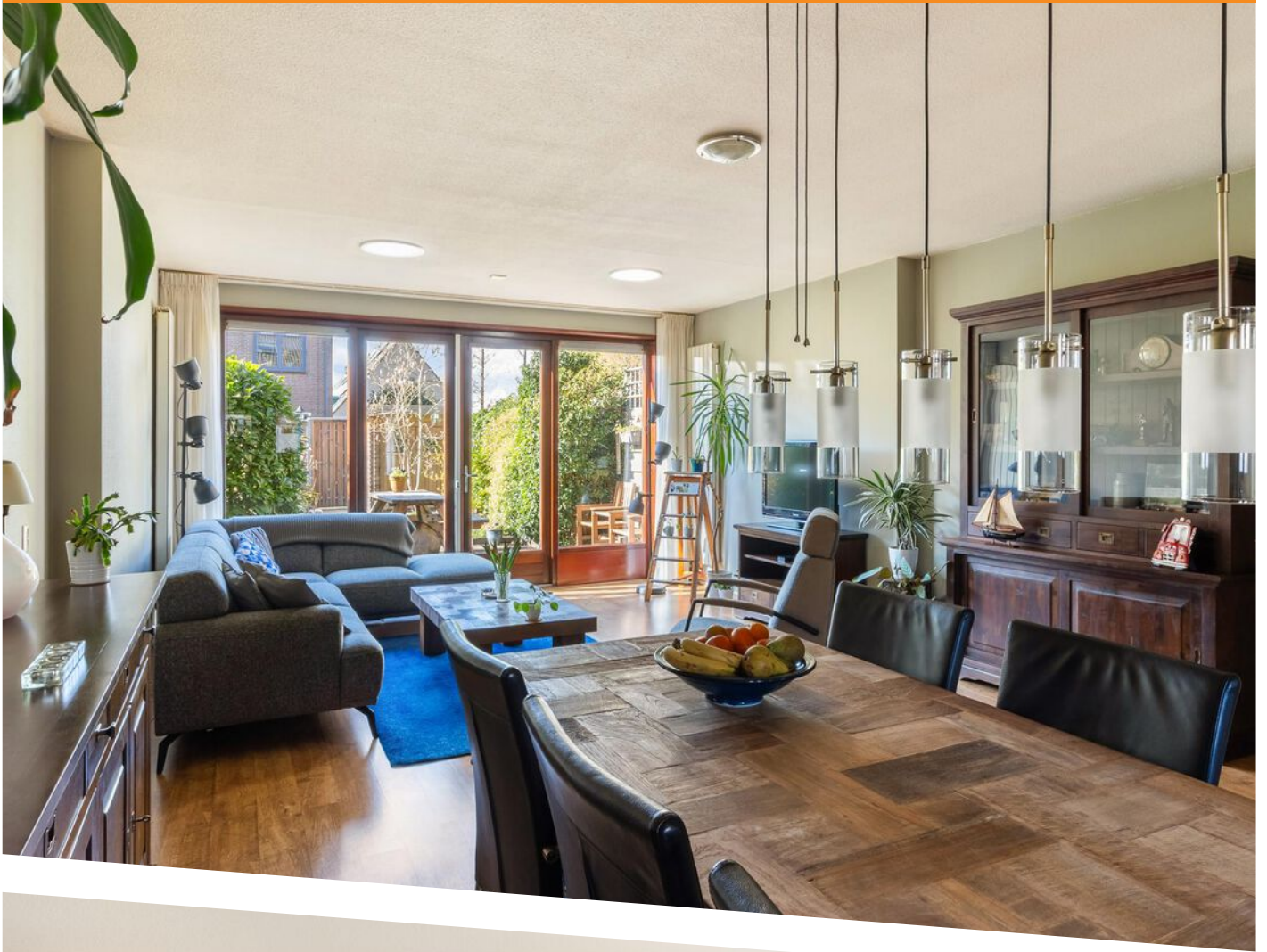




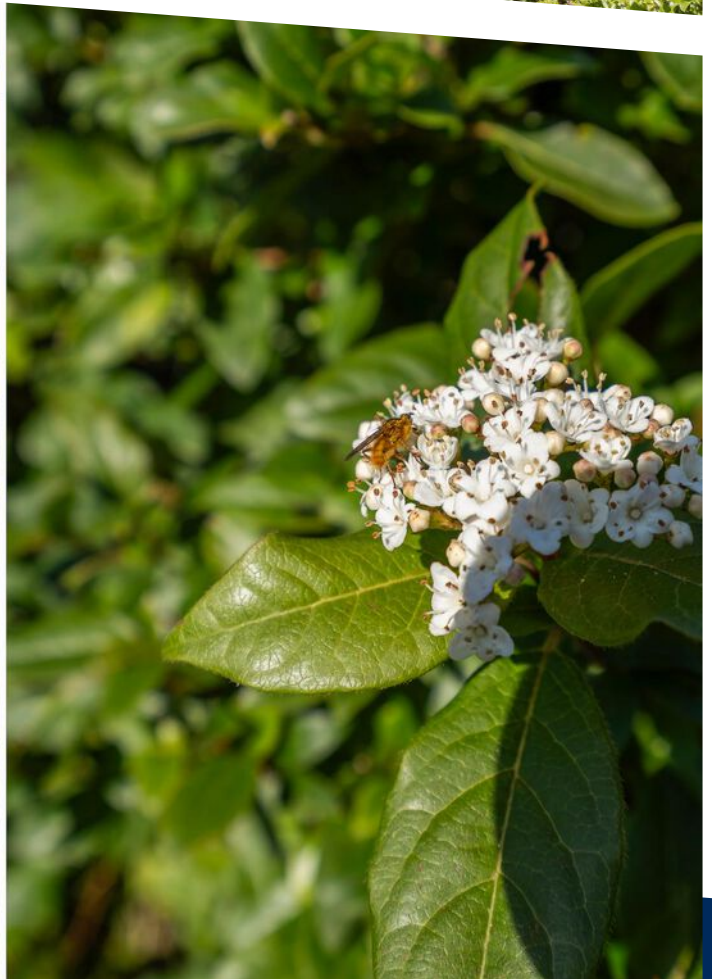












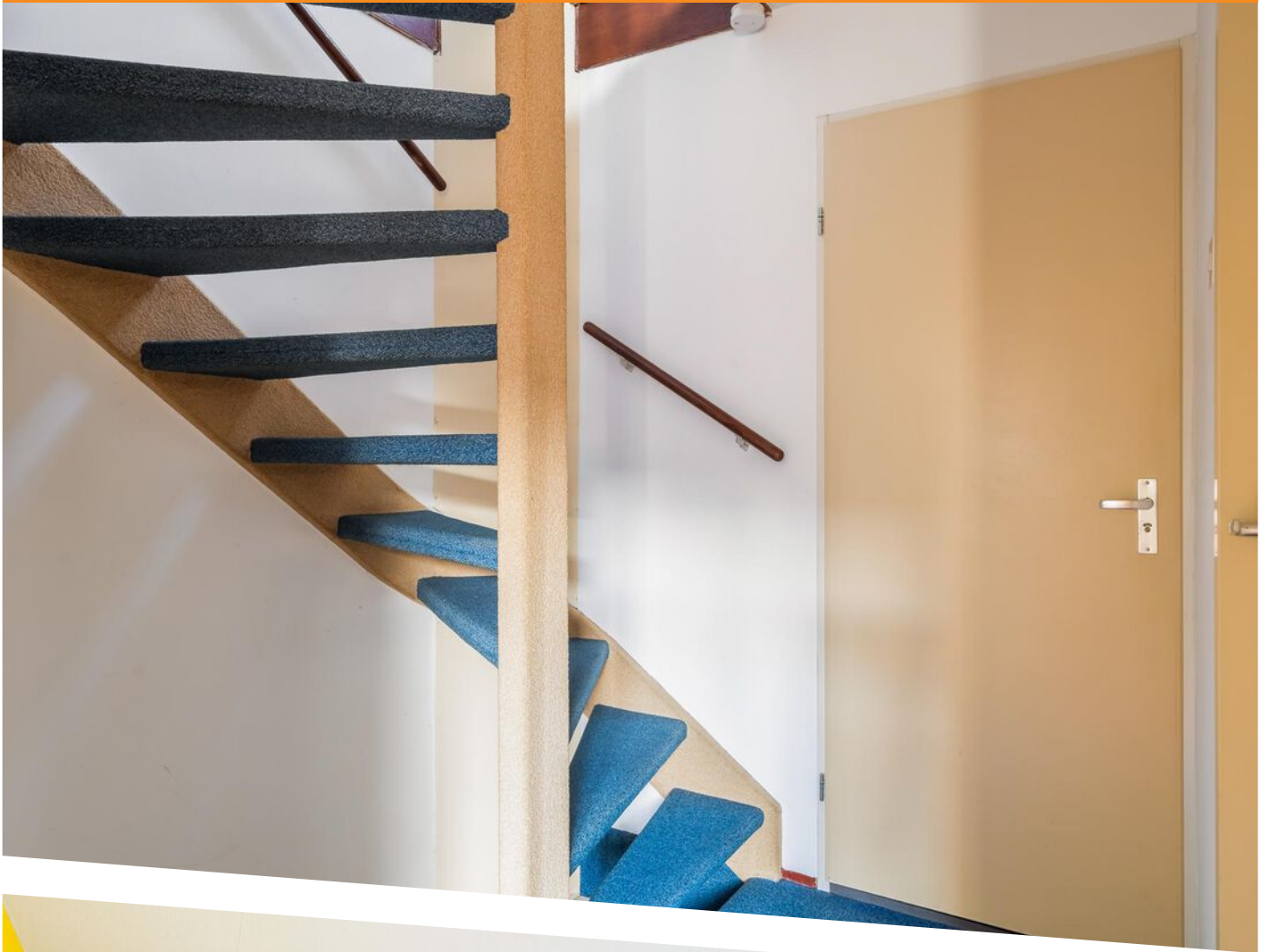




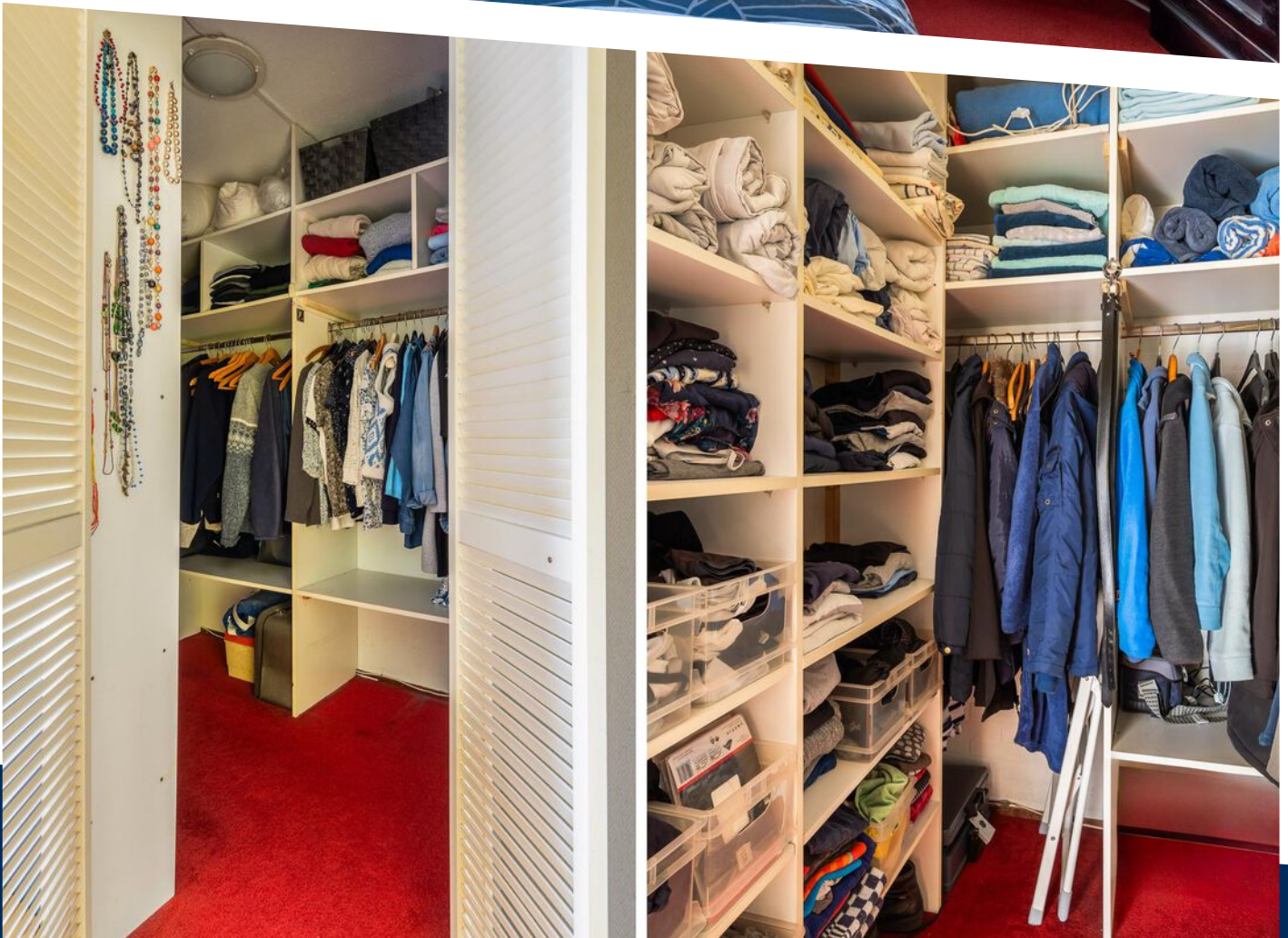




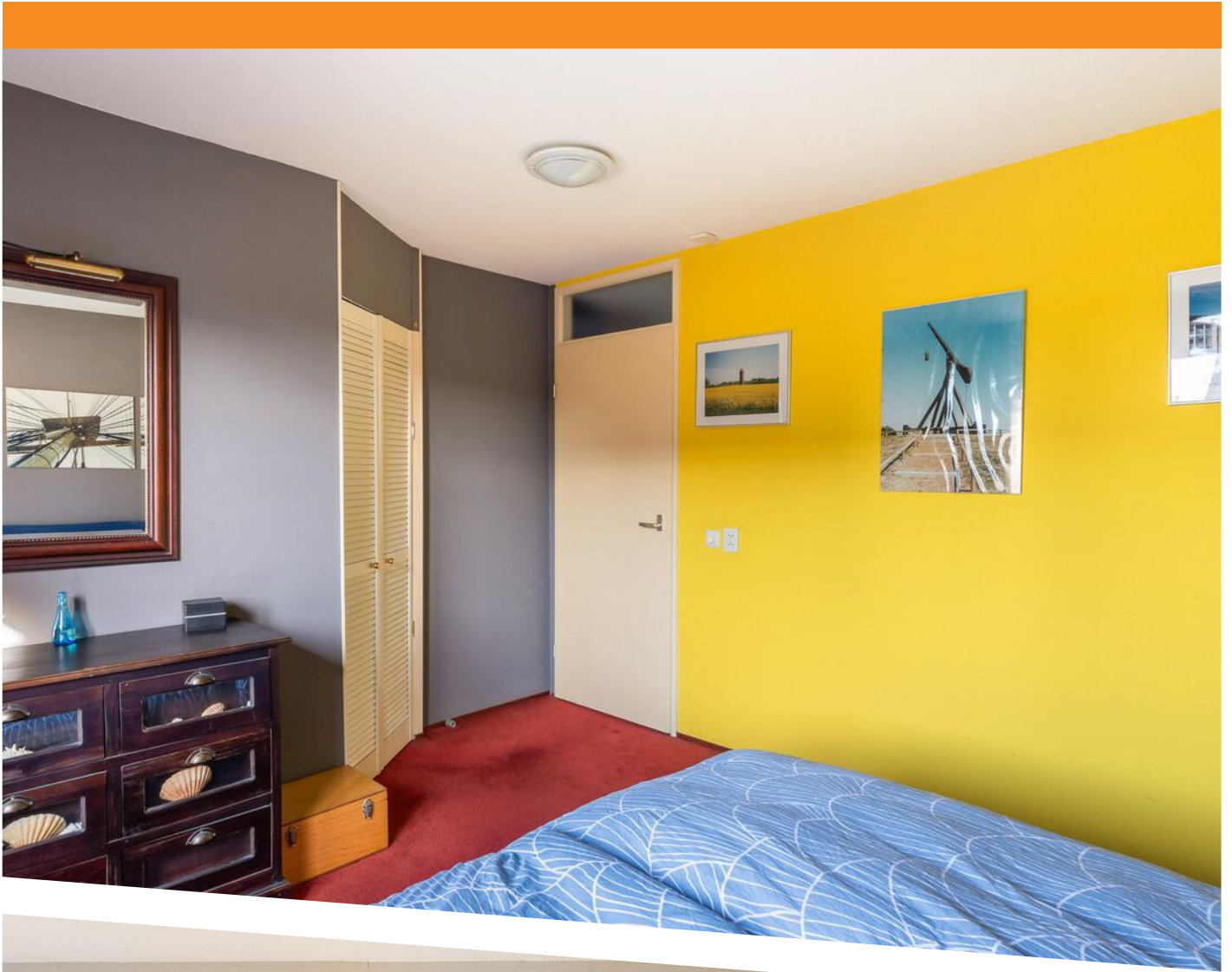




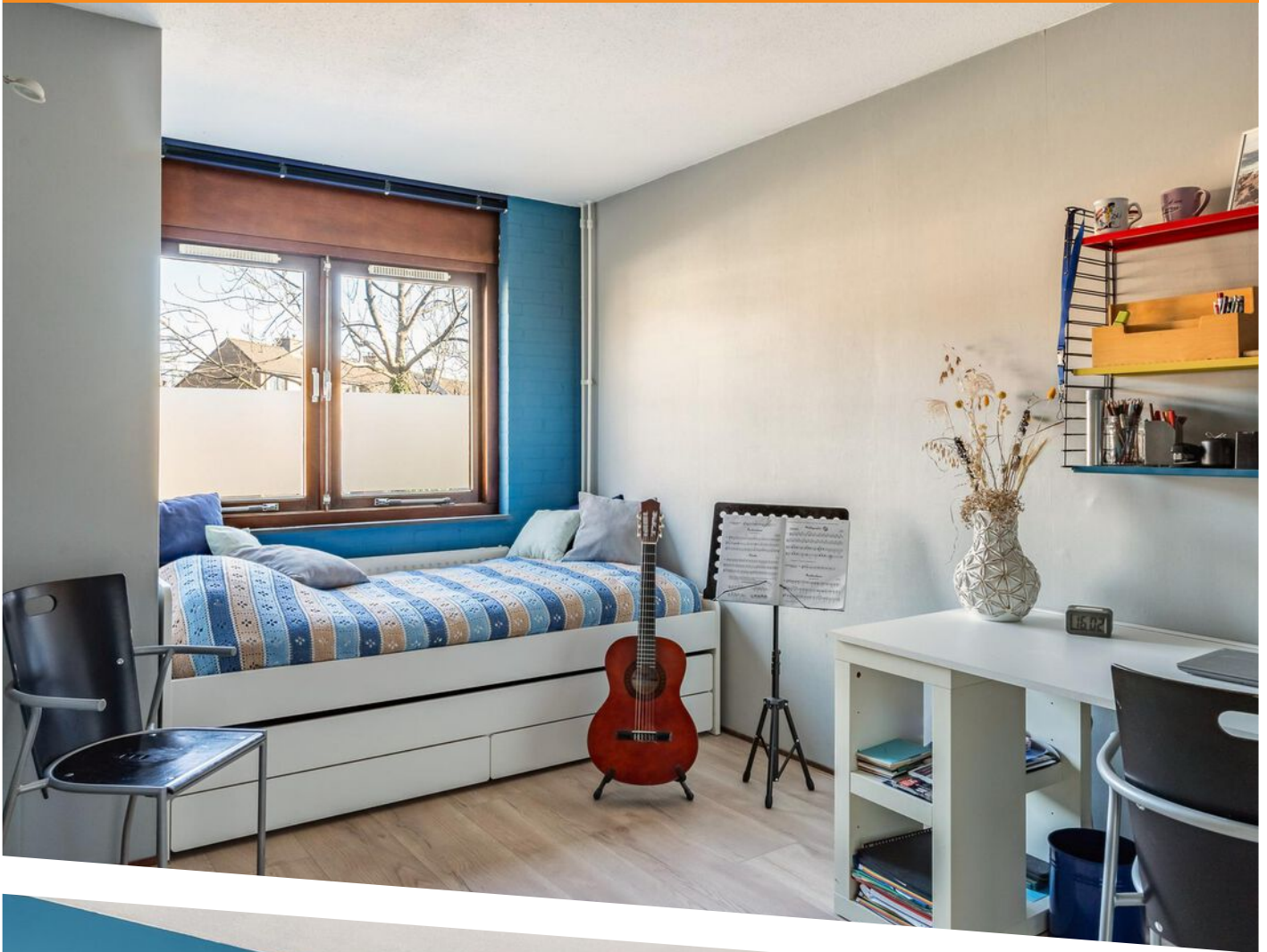




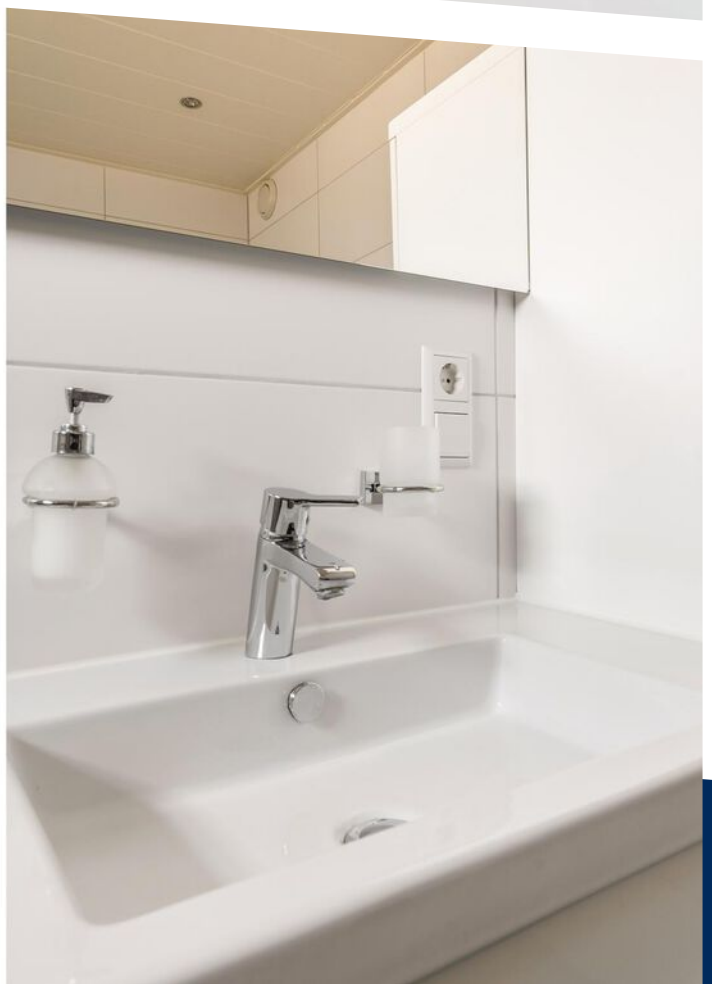
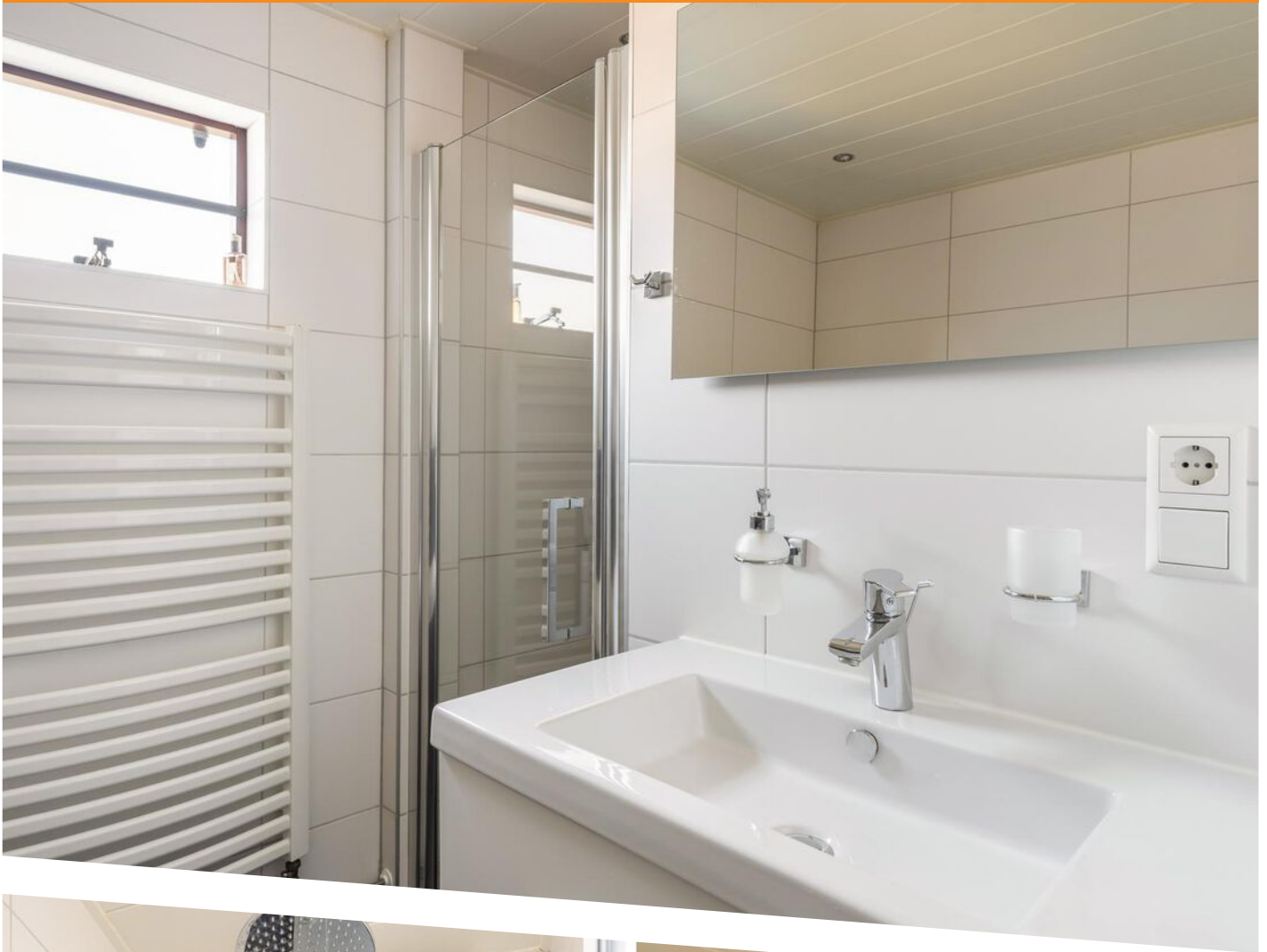












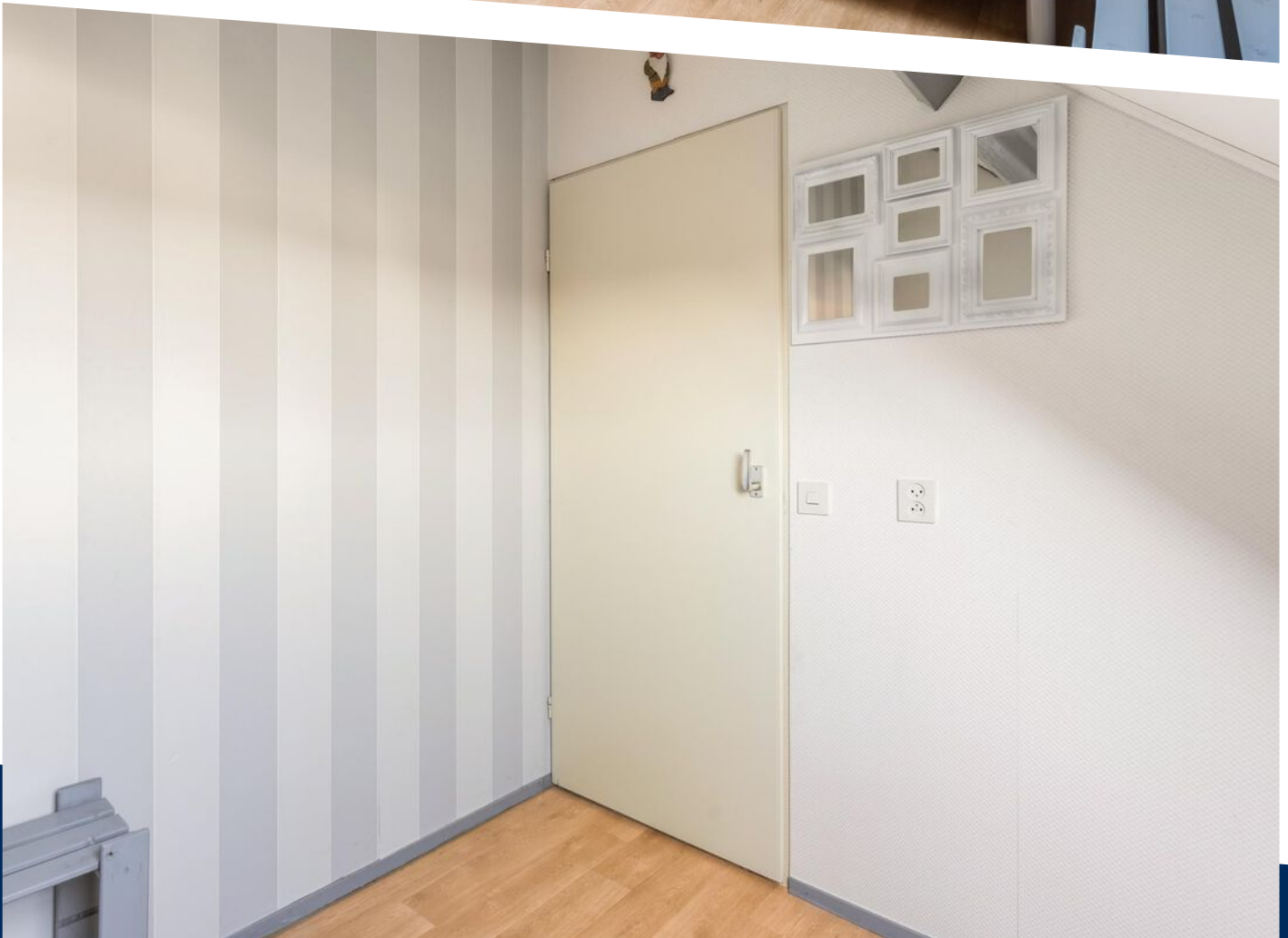








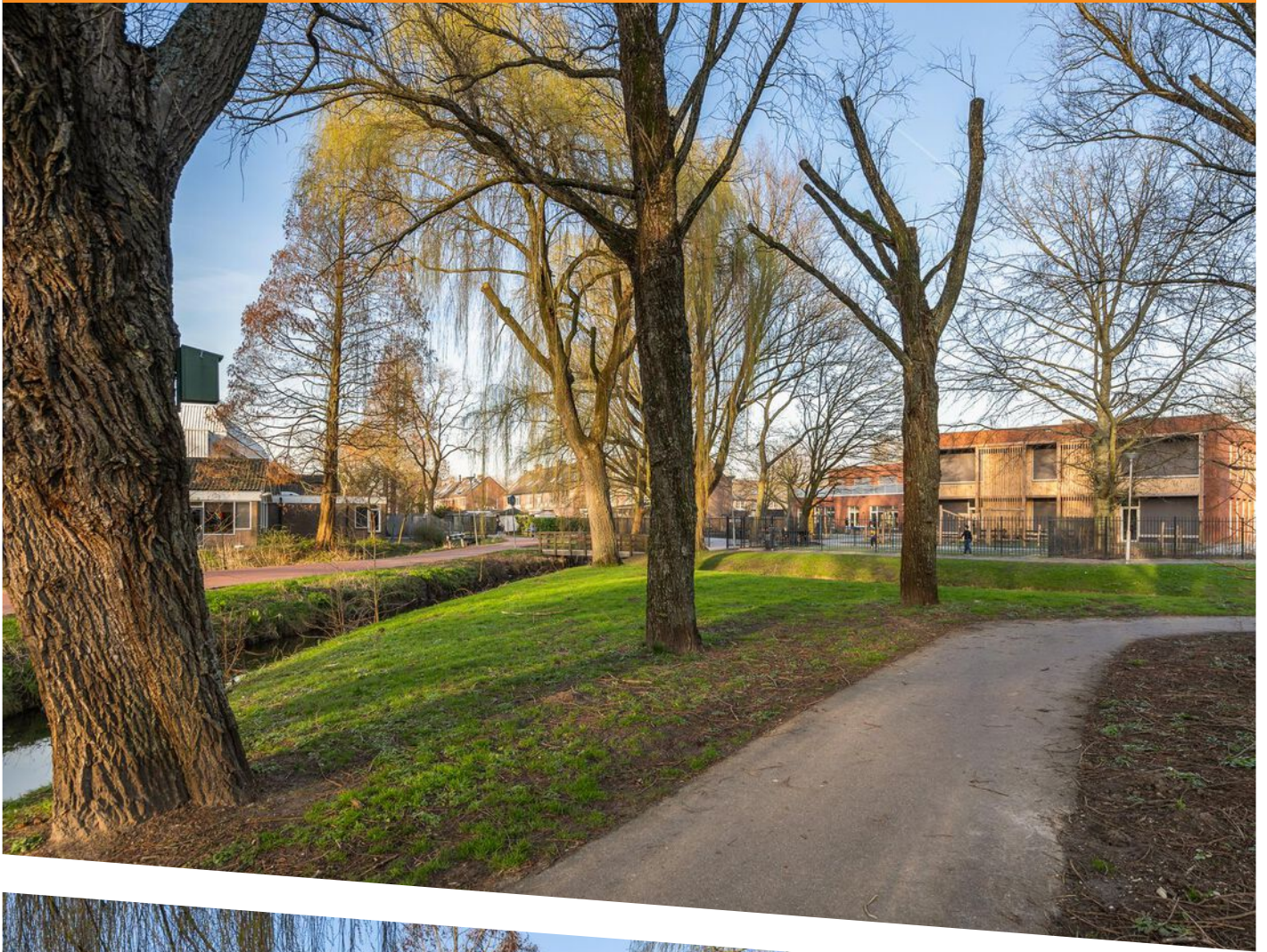




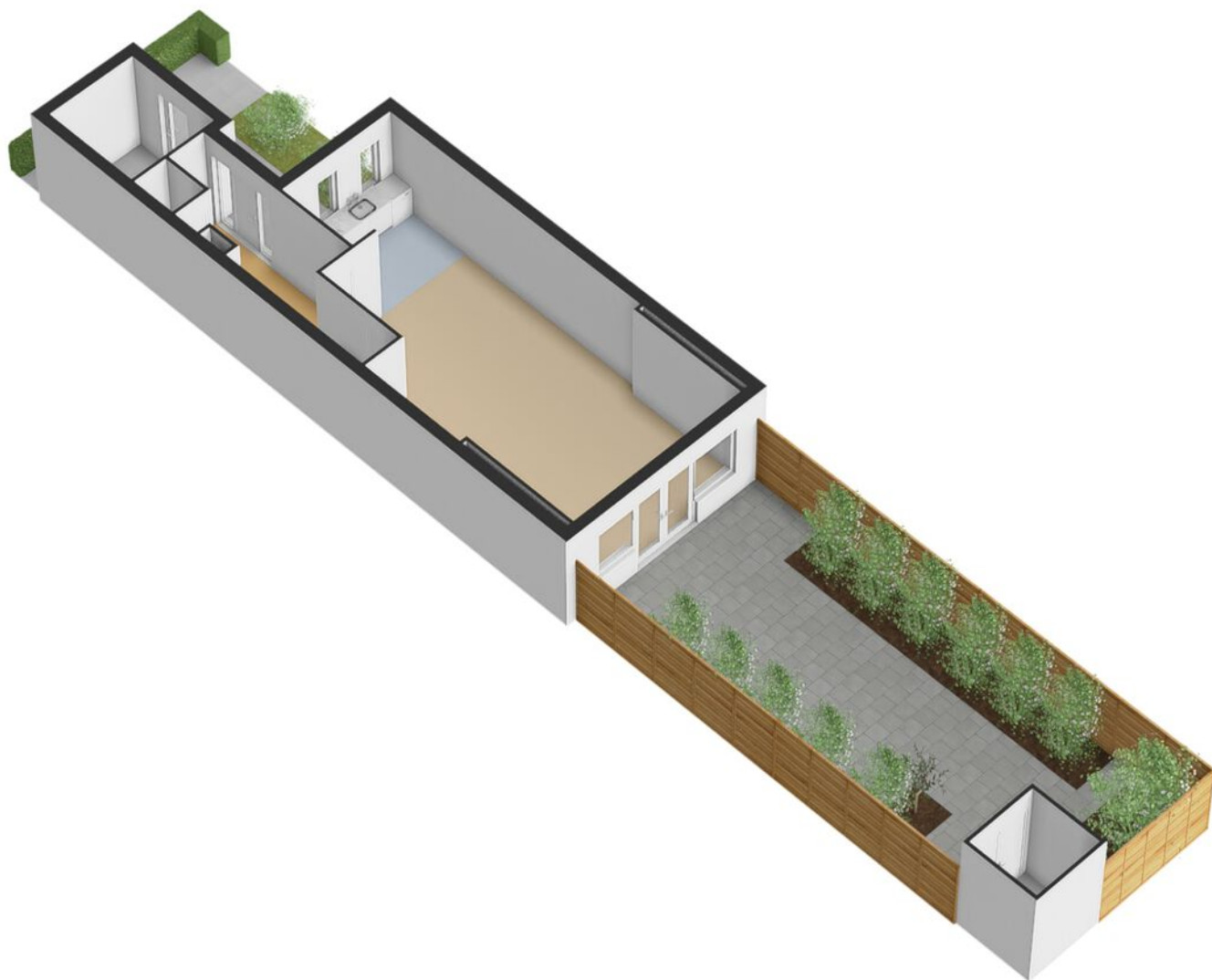








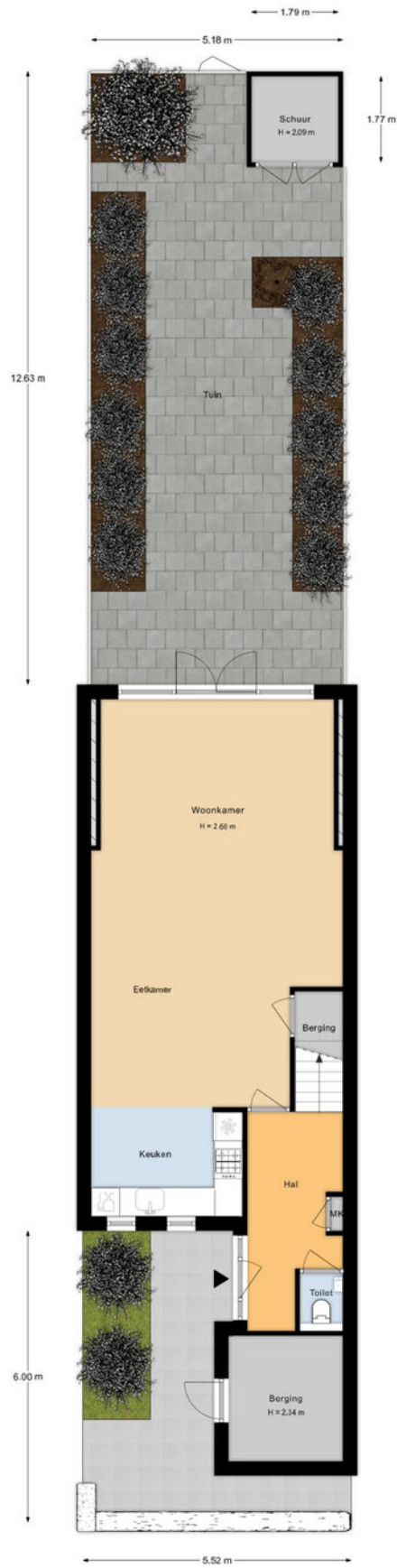




# Plattegrond

Situatie 3D



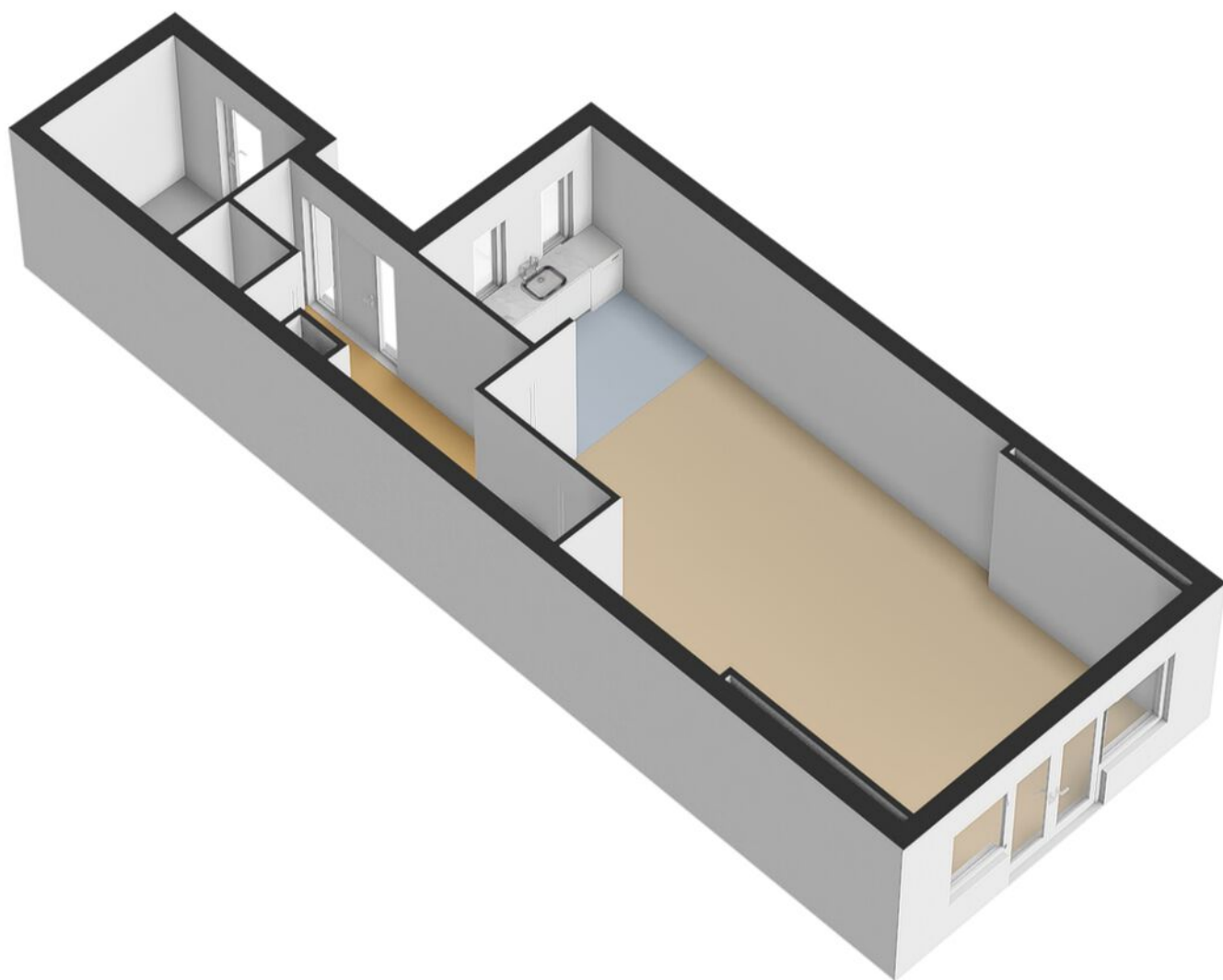


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegrond

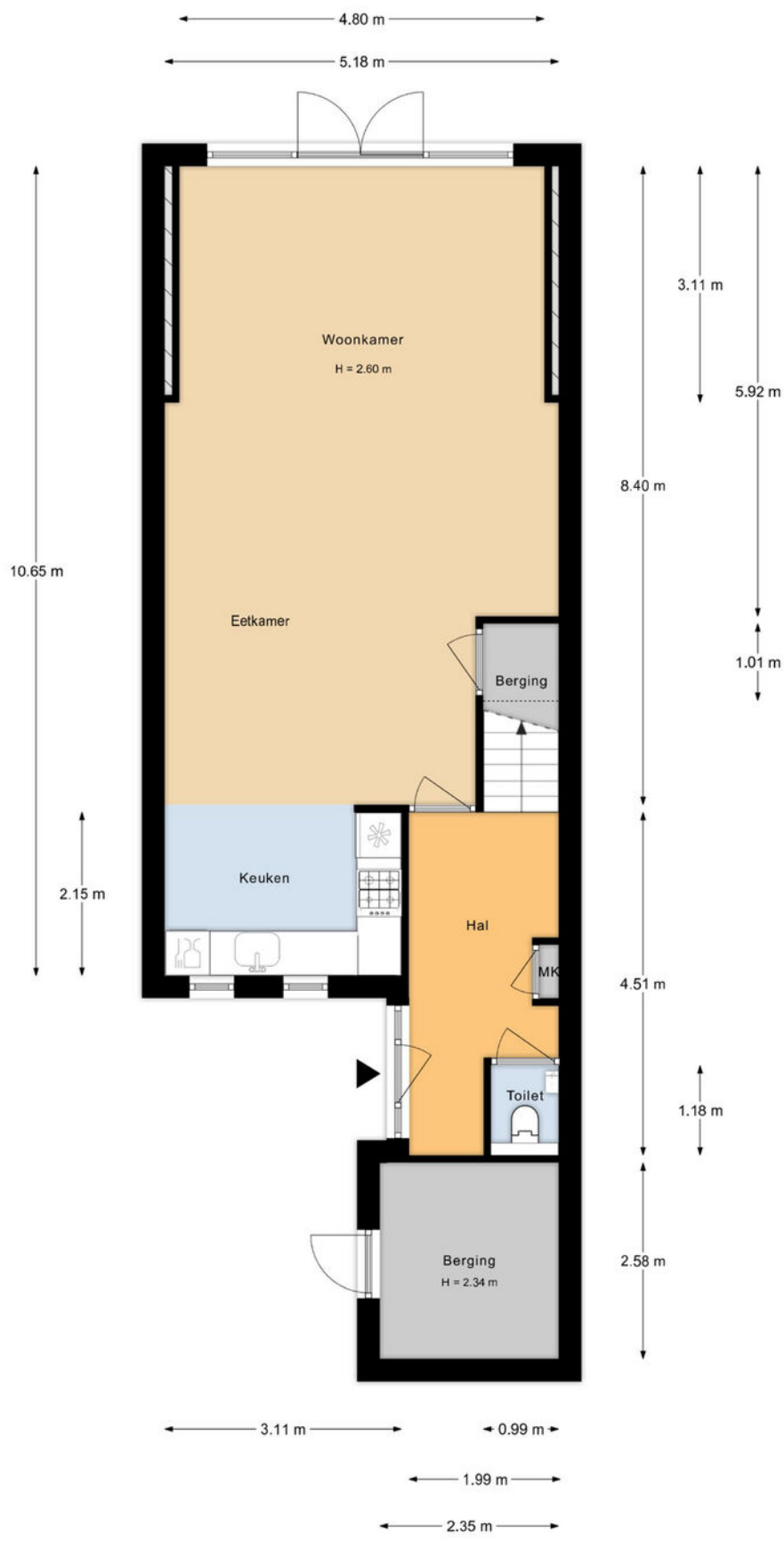
## Situatie 2D





Plattegrond  
Begane grond 3D



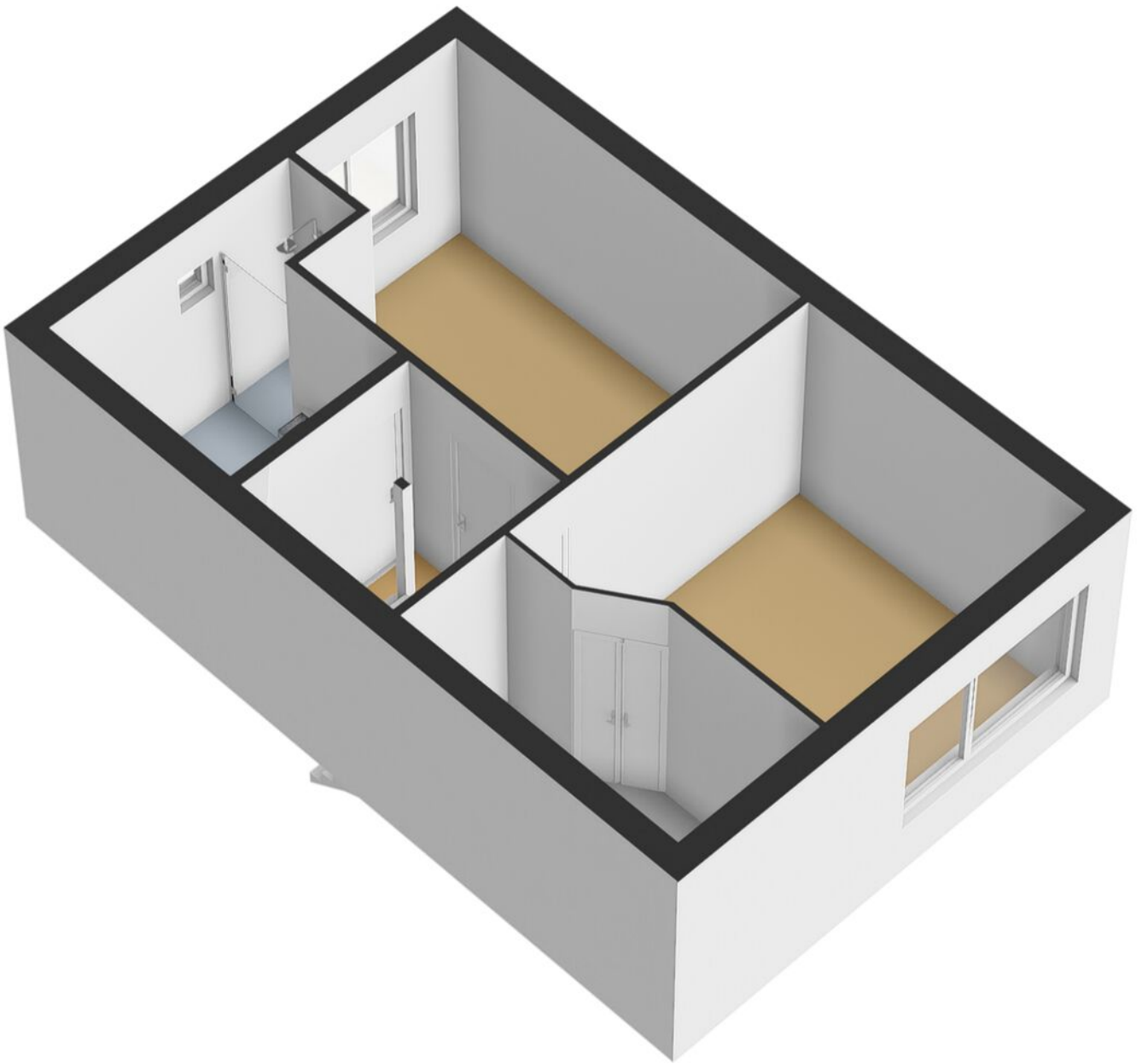


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegrond

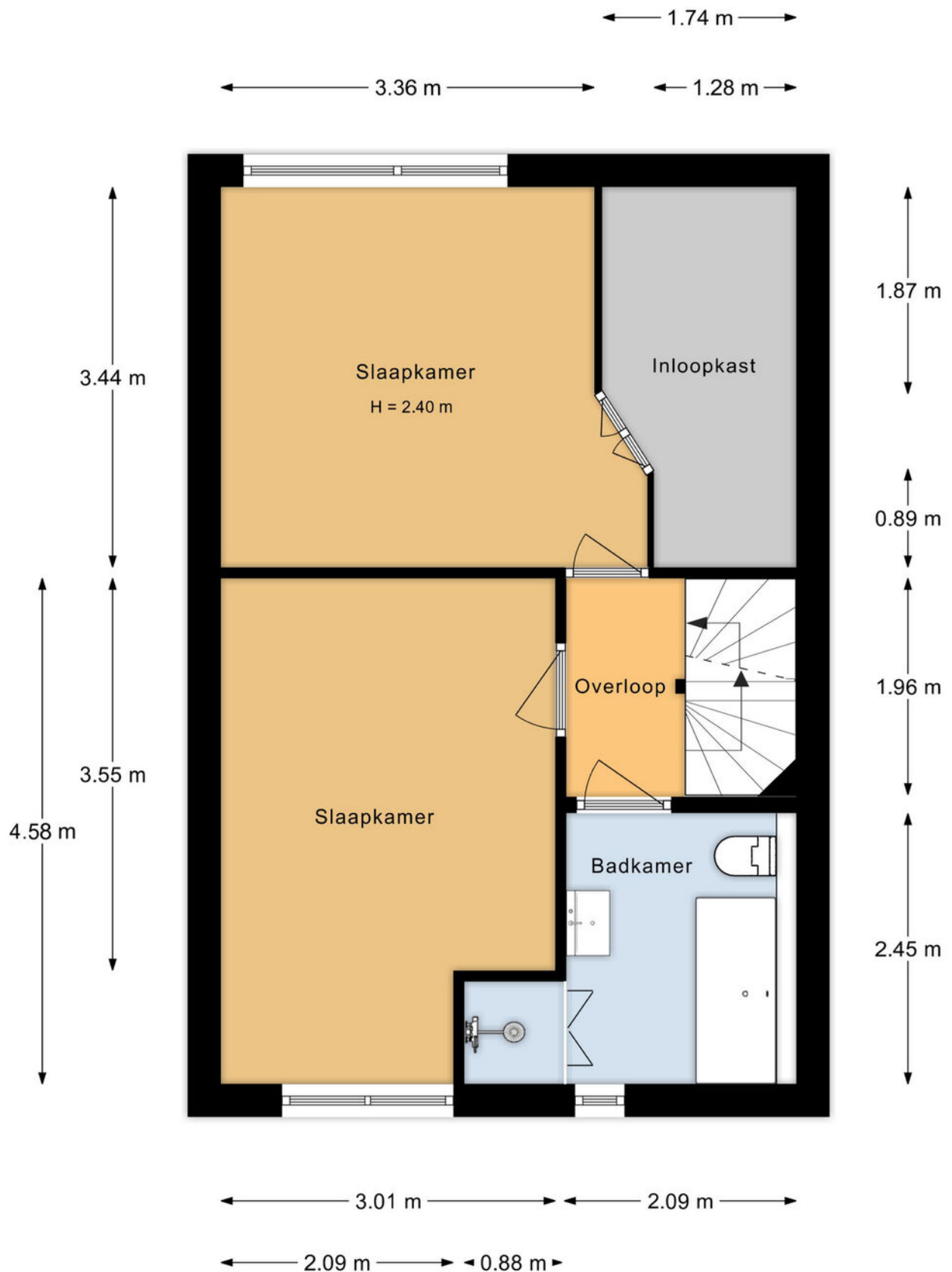
## Begane grond 2D





Plattegrond  
Eerste verdieping 3D



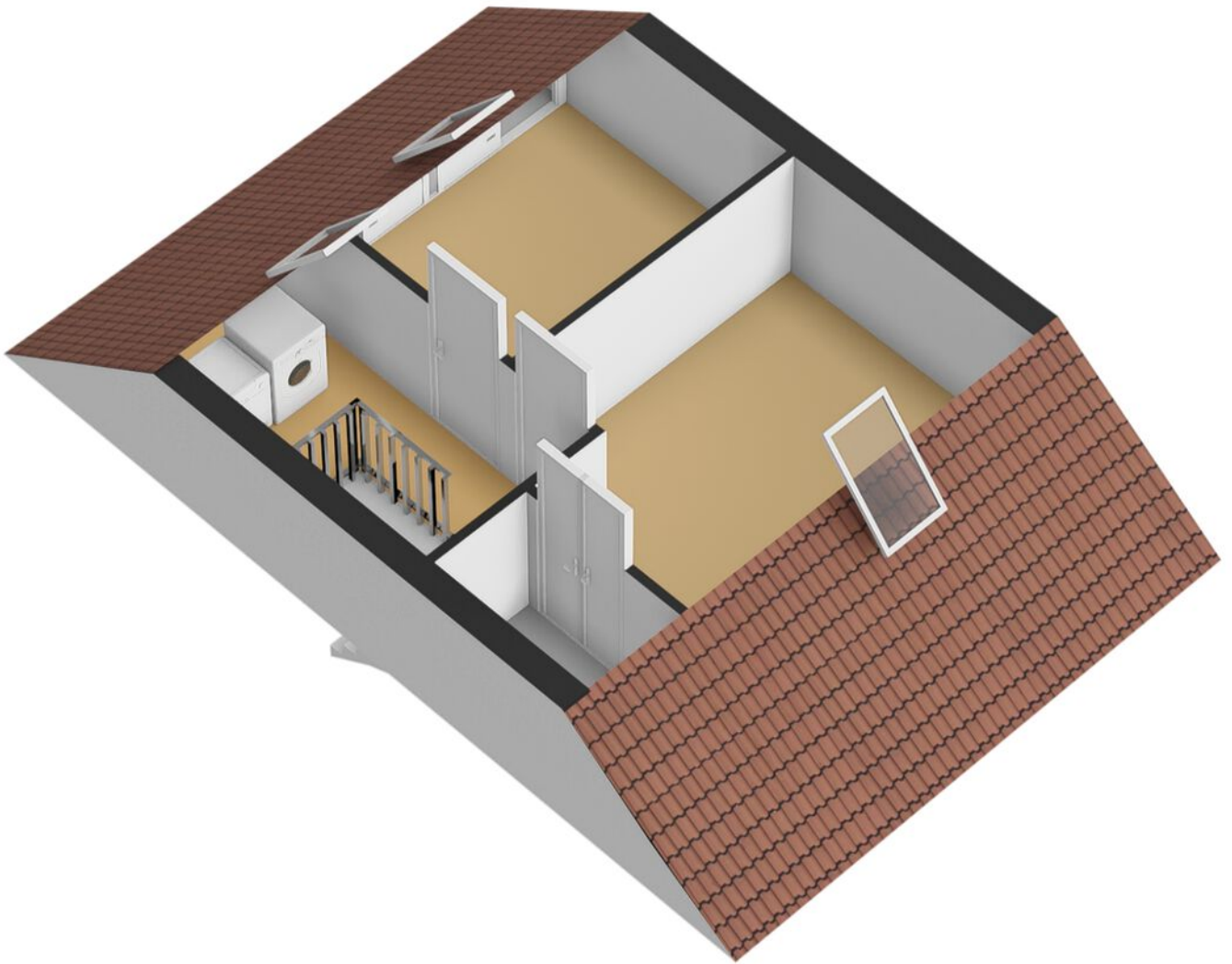


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegrond

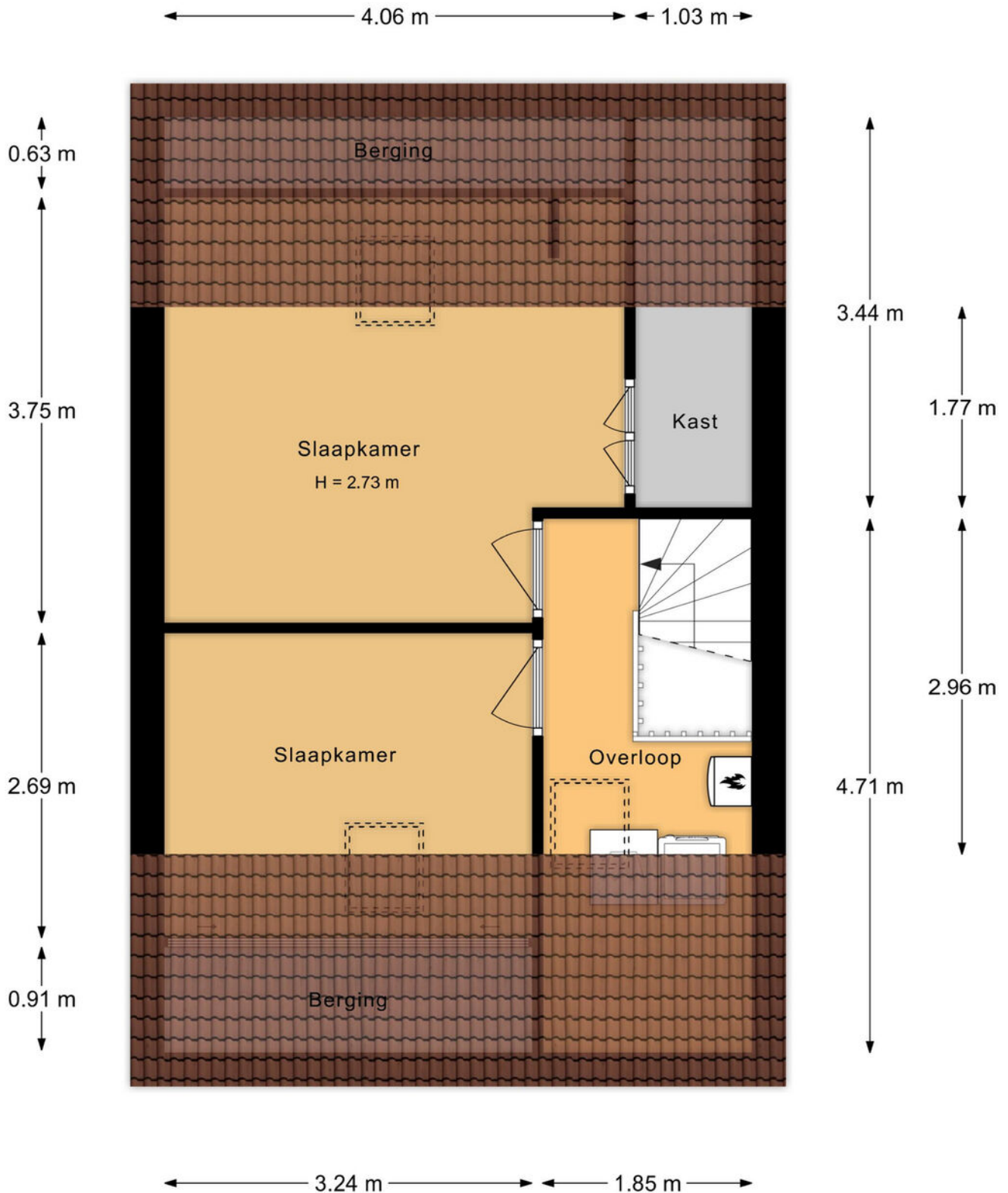
## Eerste verdieping 2D





Plattegrond  
Tweede verdieping 3D





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegrond

## Tweede verdieping 2D





## Meetcertificaat

Dit rapport is opgesteld door Woningperspectief in opdracht van

Opdrachtgever: vbw

Adres: Lijster 87, Hoogvliet

Plaats: Rotterdam

Datum: 05.03.2024.

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.

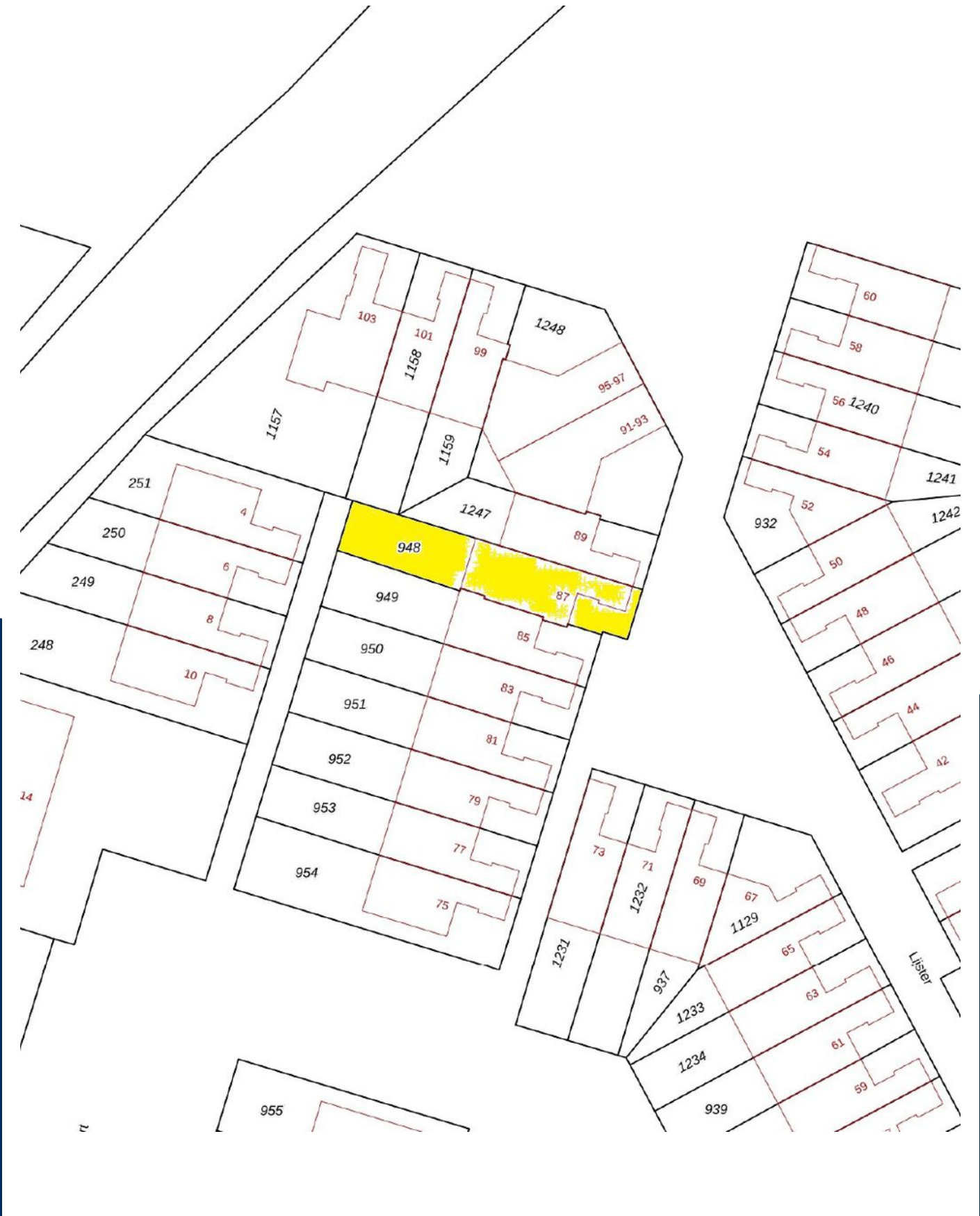
### Totaal

Gebruiksoppervlakte Wonen	125.7 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	6.1 m <sup>2</sup>
Gebouwbonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	3.2 m <sup>2</sup>
Bruto inhoud	451.3 m <sup>3</sup>
Bruto inhoud externe	9.7 m <sup>3</sup>

	Begane grond	1e verdieping	2e verdieping	
Gebruiksoppervlakte Wonen	58.6	42.1	25.0	m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	6.1			m <sup>2</sup>
Gebouwbonden buitenruimte				m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	3.2			m <sup>2</sup>

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

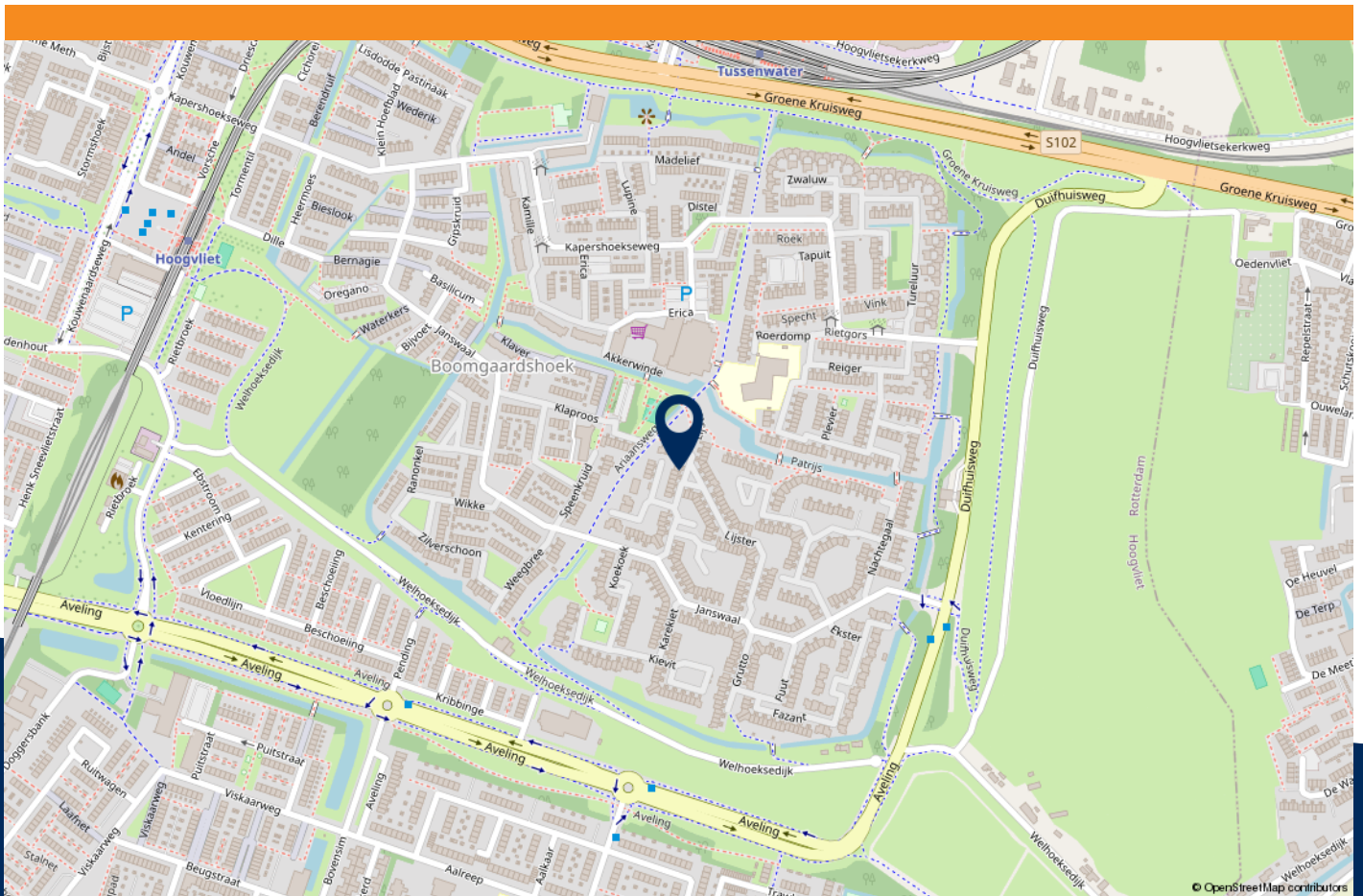




Kadastrale kaart



# 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'.

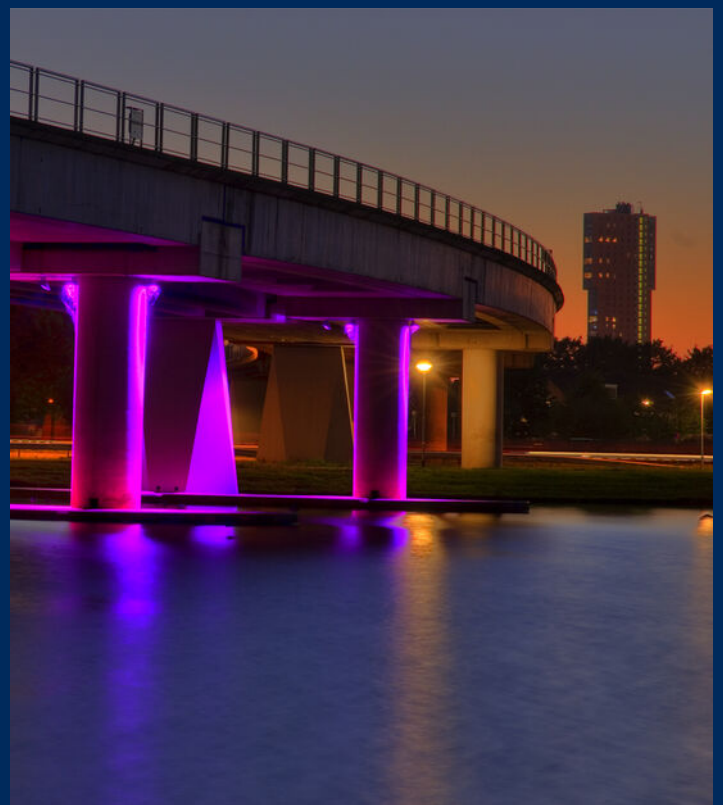
De meeste inwoners werken in de petrochemie en de Rotterdamse haven. In Hoogvliet wonen momenteel circa 35.000 inwoners verdeeld over 8 wijken.

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