



# VLEUGEL 57

## HOOGVLIET

VRAAGPRIJS € 339.000 K.K.



# Kenmerken



**Type woning**  
tussenwoning

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

**Bouwjaar**  
1974

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

**Aantal slaapkamers**  
3 (eventueel 4 of zelfs 5)

**Zonligging**  
achtertuin op het oosten

**Energie label**  
B

**Oplevering**  
in overleg / circa juli '24

# Omschrijving

Deze ruime en speelse drielaagse eengezinswoning is mooi en vrij gelegen aan de rand van de groene wijk 'Zalmplaat', op loopafstand van buurtwinkelcentrum 'In de Fuik' (met o.a. AH en Jumbo), metrostation en prachtig langs de parkranden van rivier de 'Oude Maas'. Deze woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR+ + glas. Rustig, autoluw en dus een kindvriendelijke ligging. De 3 woonlagen, de mogelijkheid voor een dakterras (of uitbreiding met extra kamer), een heerlijke voor- en achtertuin en de stenen berging maken dit aantrekkelijke plaatje compleet.

Type woning: eengezinswoning - tussenwoning

Berging: stenen berging - circa 7 m<sup>2</sup>

Grond: 151 m<sup>2</sup> eigen grond

Woonoppervlakte: 136 m<sup>2</sup>

Inhoud: circa 450 m<sup>3</sup>

Bouwjaar: 1974

Aantal slaapkamers: 3 (eventueel 4 of zelfs 5)

Ligging tuin: oosten

Energie label: B

Oplevering: in onderling overleg / circa juli 2024

Begane grond:

Via de ruime voortuin met stenen berging toegang tot de woning. Bij de voordeur, aan de buitenkant van de woning bevindt zich de meterkast. Entree hal, toilet met handwasbakje en kast waarin de cv-combiketel (Remeha Tzerra) bj. 2016 en de wasmachine-aansluiting. De lichte woonkamer (van het type tuinkamer) is royaal van opzet, circa 40 m<sup>2</sup> groot, voorzien van een open spiltrap naar de eerste verdieping en middels openslaande tuindeuren toegang tot de vrij gelegen achtertuin. De aan de voorzijde gelegen keuken is voorzien van een standaard keukenblok, de ruimte leent zich voor een prachtige nieuwe keuken! De begane grond vloer is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Riante overloop welke is voorzien van veel ruimte en een walk-in-closet (voormalige vide) van circa 3 m<sup>2</sup>. Slaapkamer 1 aan de voorzijde van de woning (circa 12,8 m<sup>2</sup>). Slaapkamer 2 aan de achterzijde van de woning (circa 18,6 m<sup>2</sup>), voorheen 2 slaapkamers, weer eenvoudig in oorspronkelijke staat te herstellen. De inpandige badkamer is ruim van opzet, circa 5 m<sup>2</sup>, voorzien van ligbad/douche, tweede toilet, wastafel en design radiator.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot slaapkamer aan de voorzijde en toegang tot het platte dak aan de achterzijde. Op het platte dak kan een dakterras gemaakt worden of deze verdieping kan verlengd worden ten behoeve van een extra slaap- of werkkamer. Ruime slaapkamer van circa 14 m<sup>2</sup> voorzien van een wastafel, wasmachine aansluiting en toegang tot het balkon aan de voorzijde op het zuiden!

Tuin/berging:

De ruime berging van circa 6,5 m<sup>2</sup> is gelegen aan de voorzijde van de woning. De voortuin is gelegen op het zuiden (recht van overpad aanwezig).

De achtertuin is gelegen op het oosten, grotendeels voorzien van beplanting en heerlijk vrij gelegen!

Algemeen:

De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas.

Uw auto parkeert u aan de voorzijde van de woning of in de directe omgeving.

Mogelijkheid is aanwezig om tweede verdieping te verlengen, waardoor er nog meer ruimte ontstaat.

Stichting de Luifel aanwezig à € 95,- per jaar ten behoeve van dakbedekking en onderhoud boeiborden van de luifels en bergingen in de woonwijk.

Optimaal profiteren van de ligging in een parkachtige woonomgeving, nabij scholen, winkels, openbaar vervoer, recreatiegebied de Oude Maas en diverse speelvoorzieningen. Een heerlijke plek voor een gezin met kinderen...!

# Omschrijving



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!

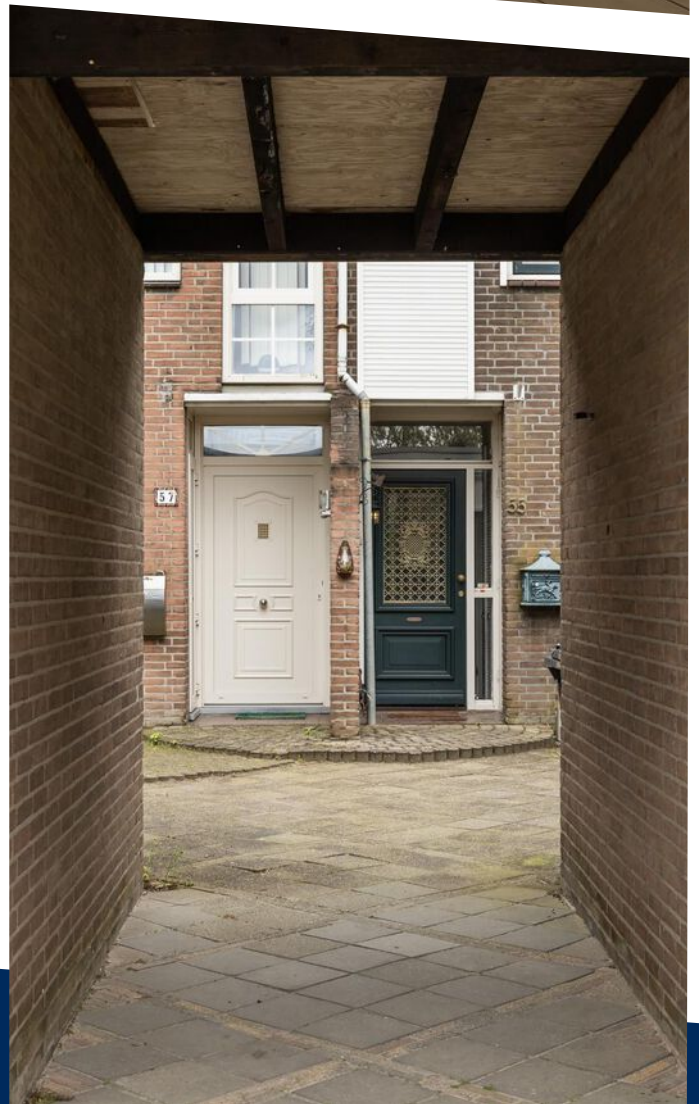
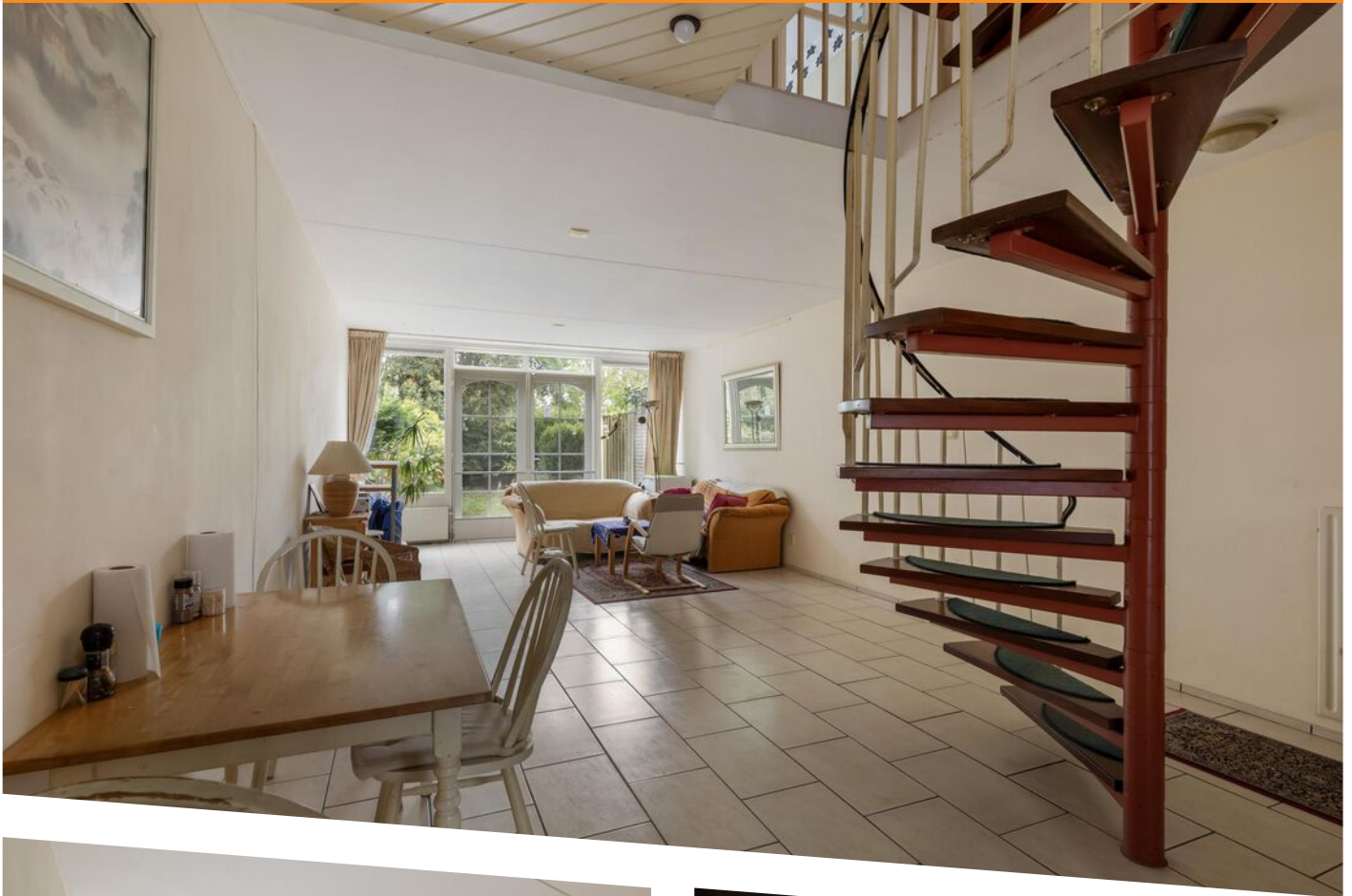
VBW behartigt de belangen van de verkopende partij.

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.

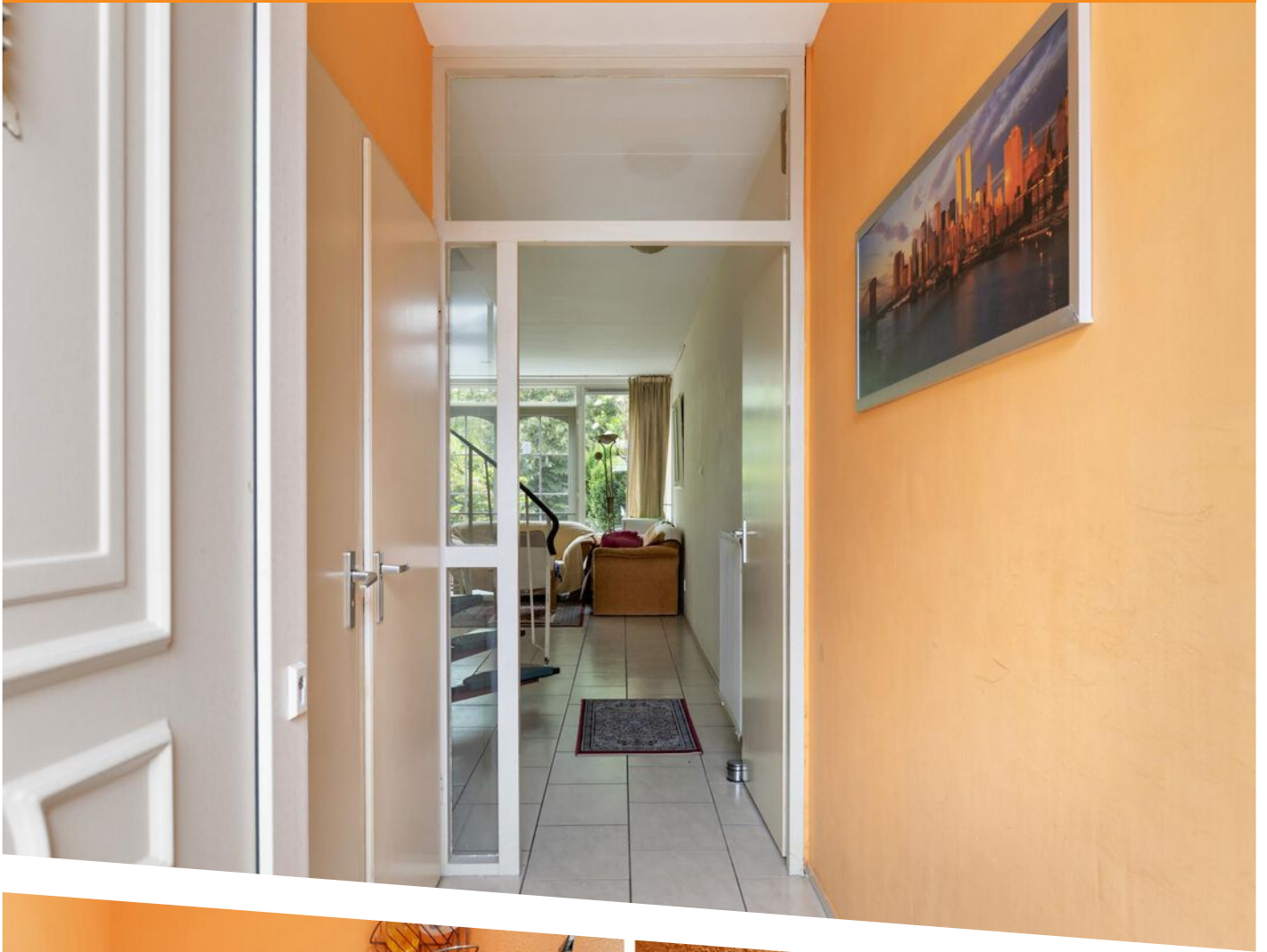


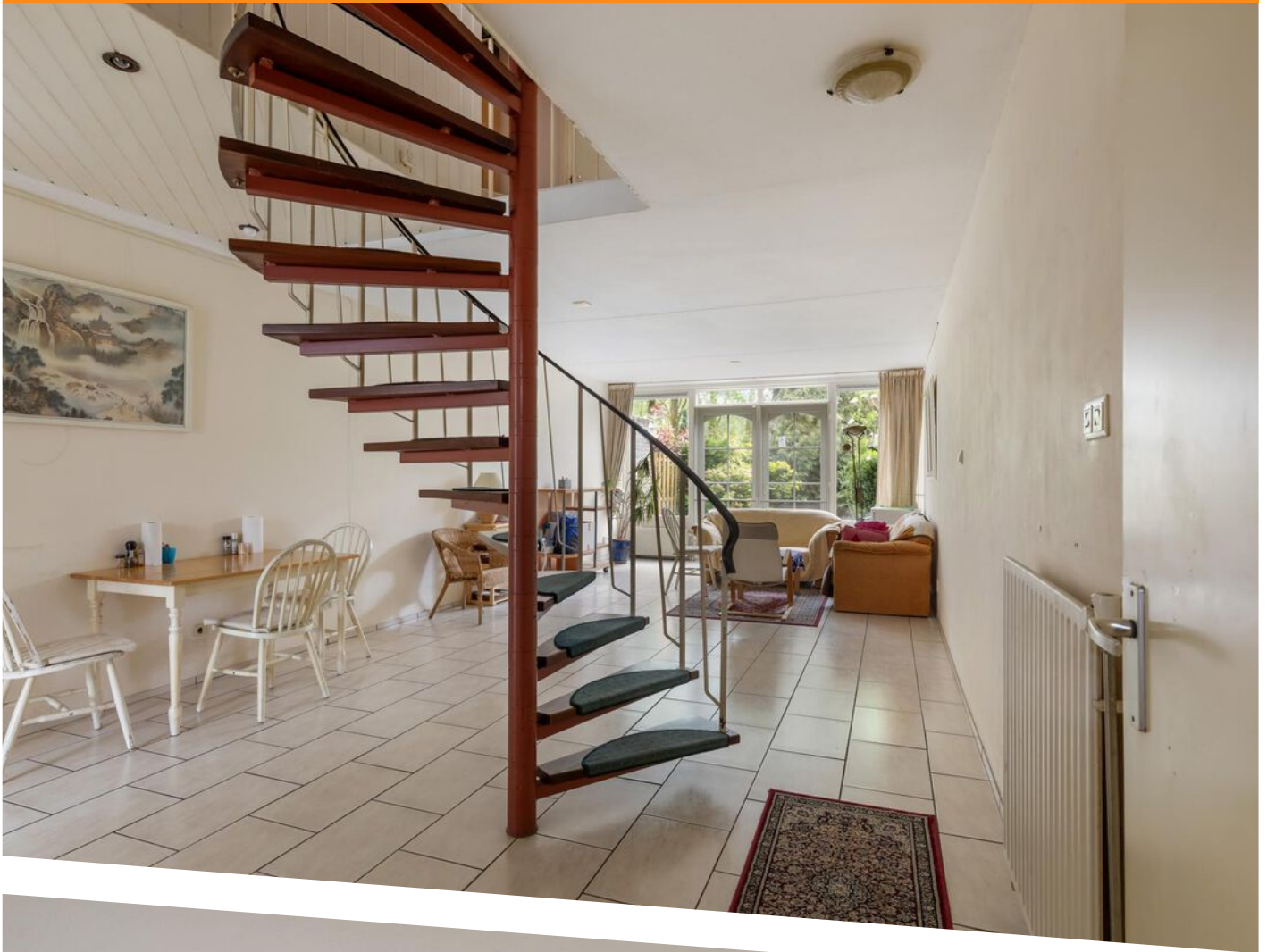








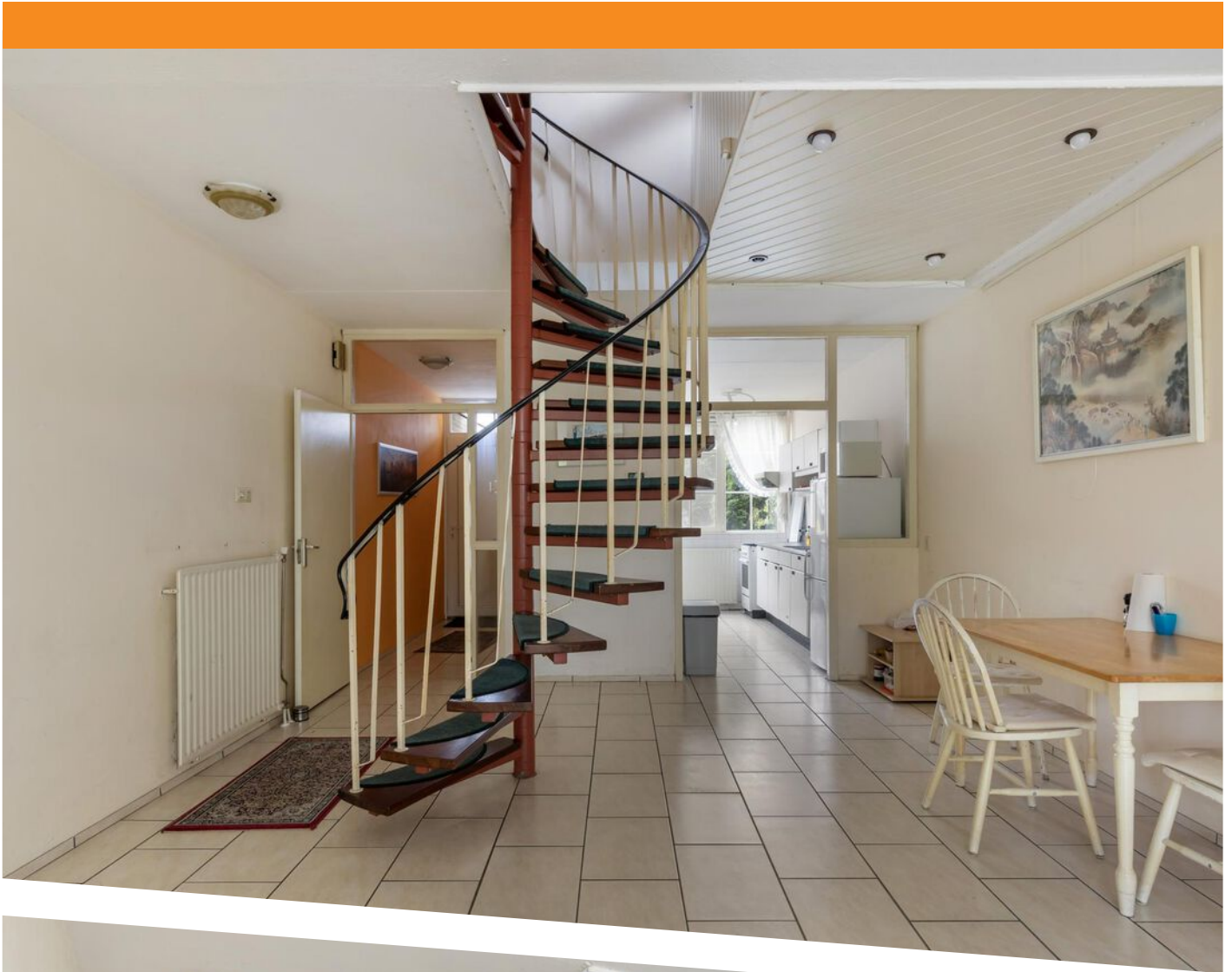
















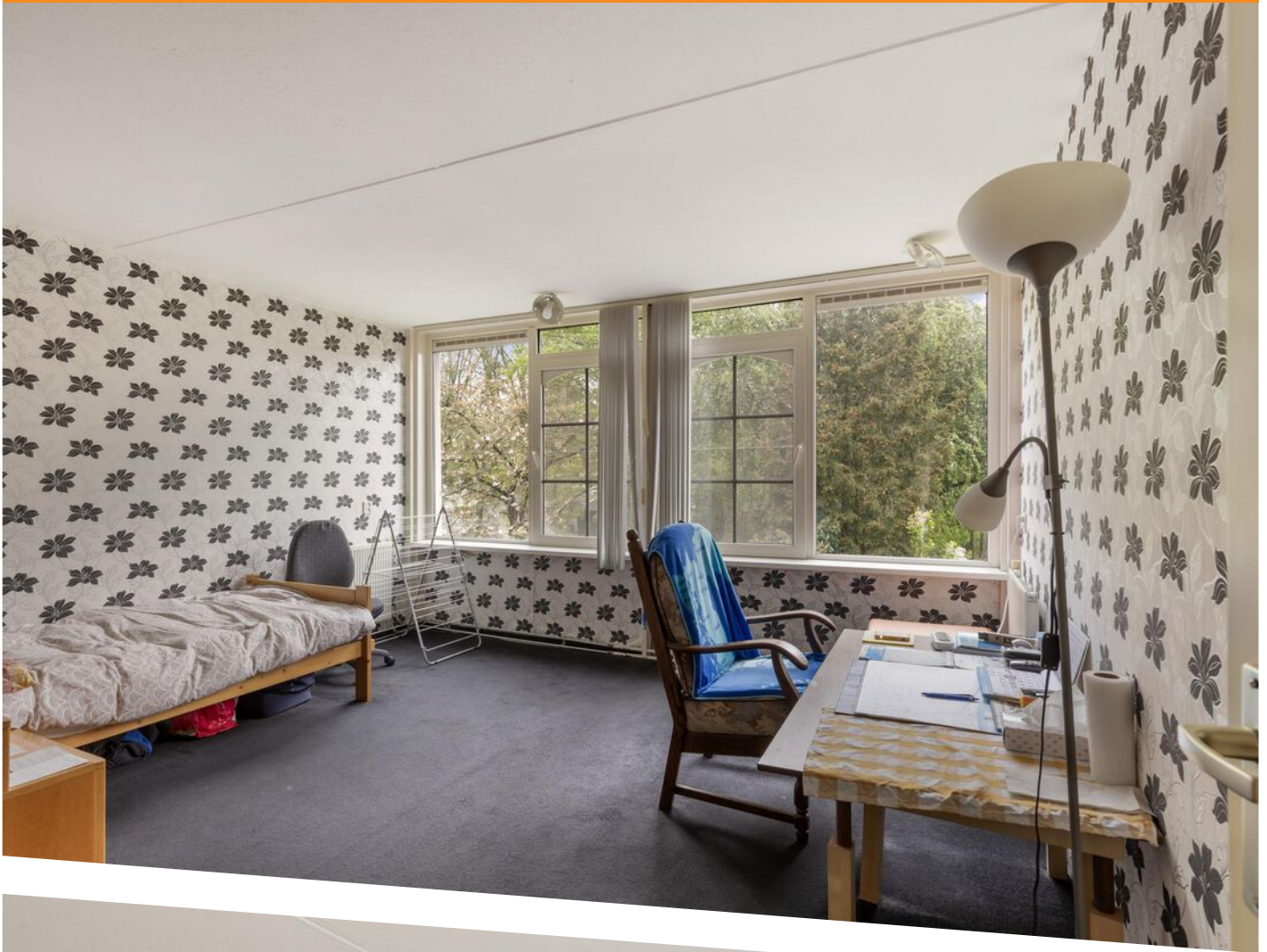




















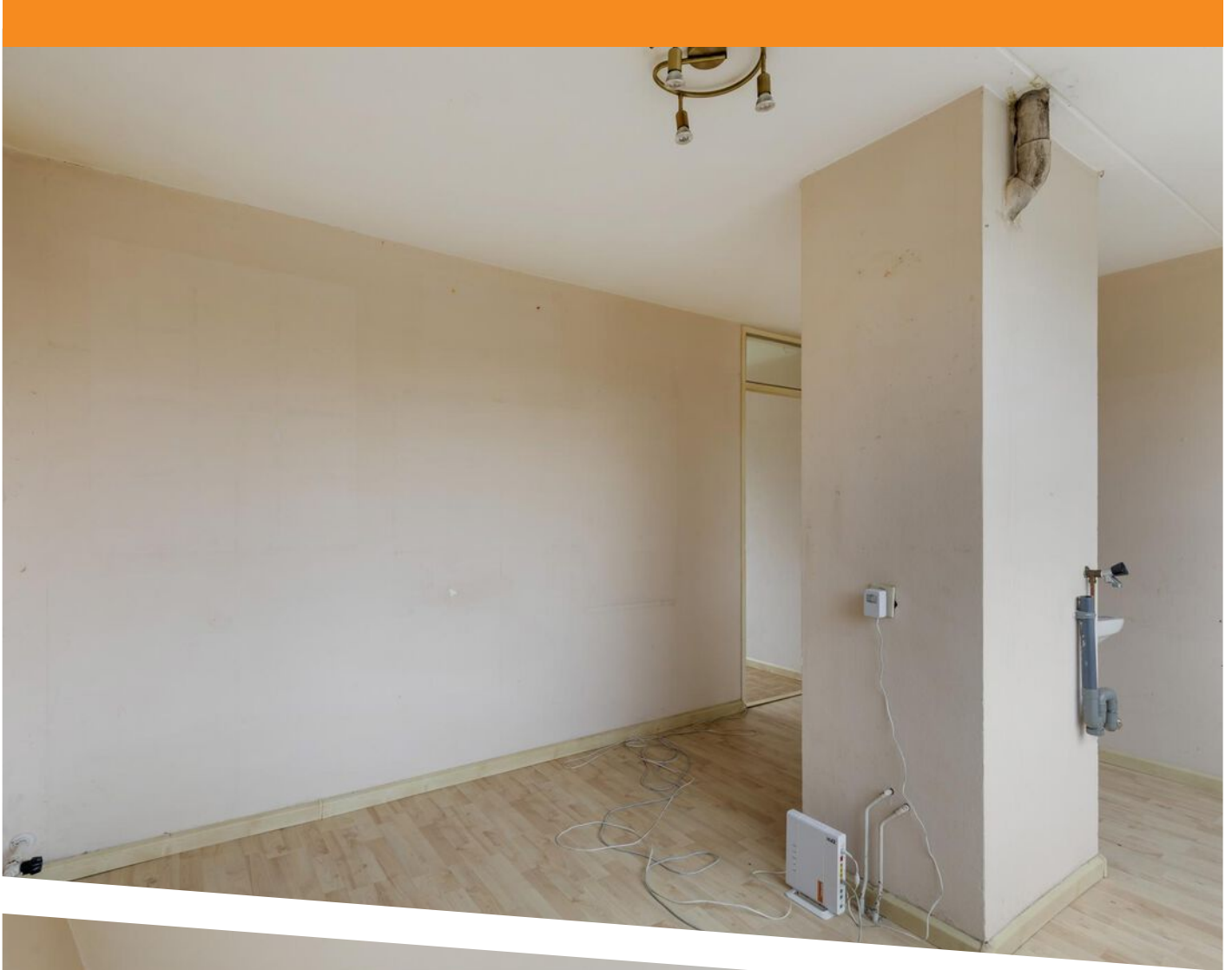












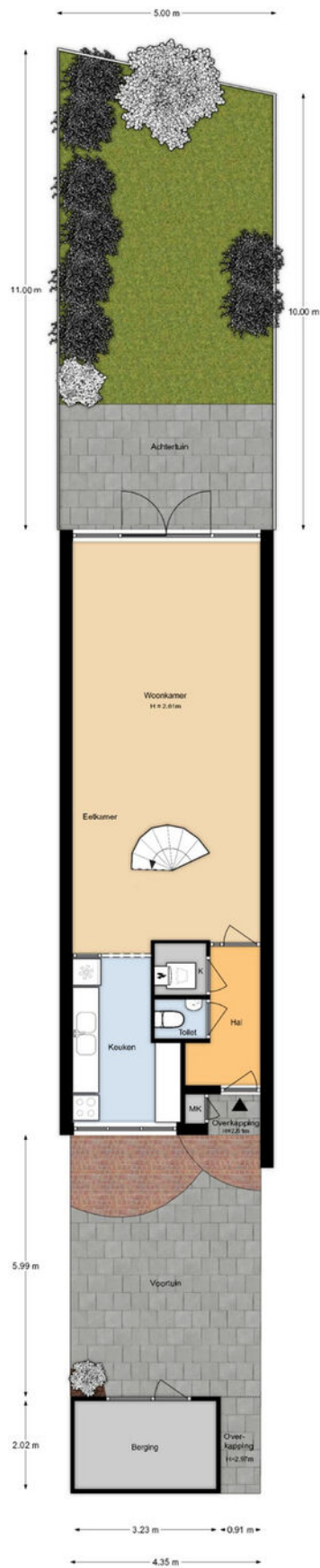










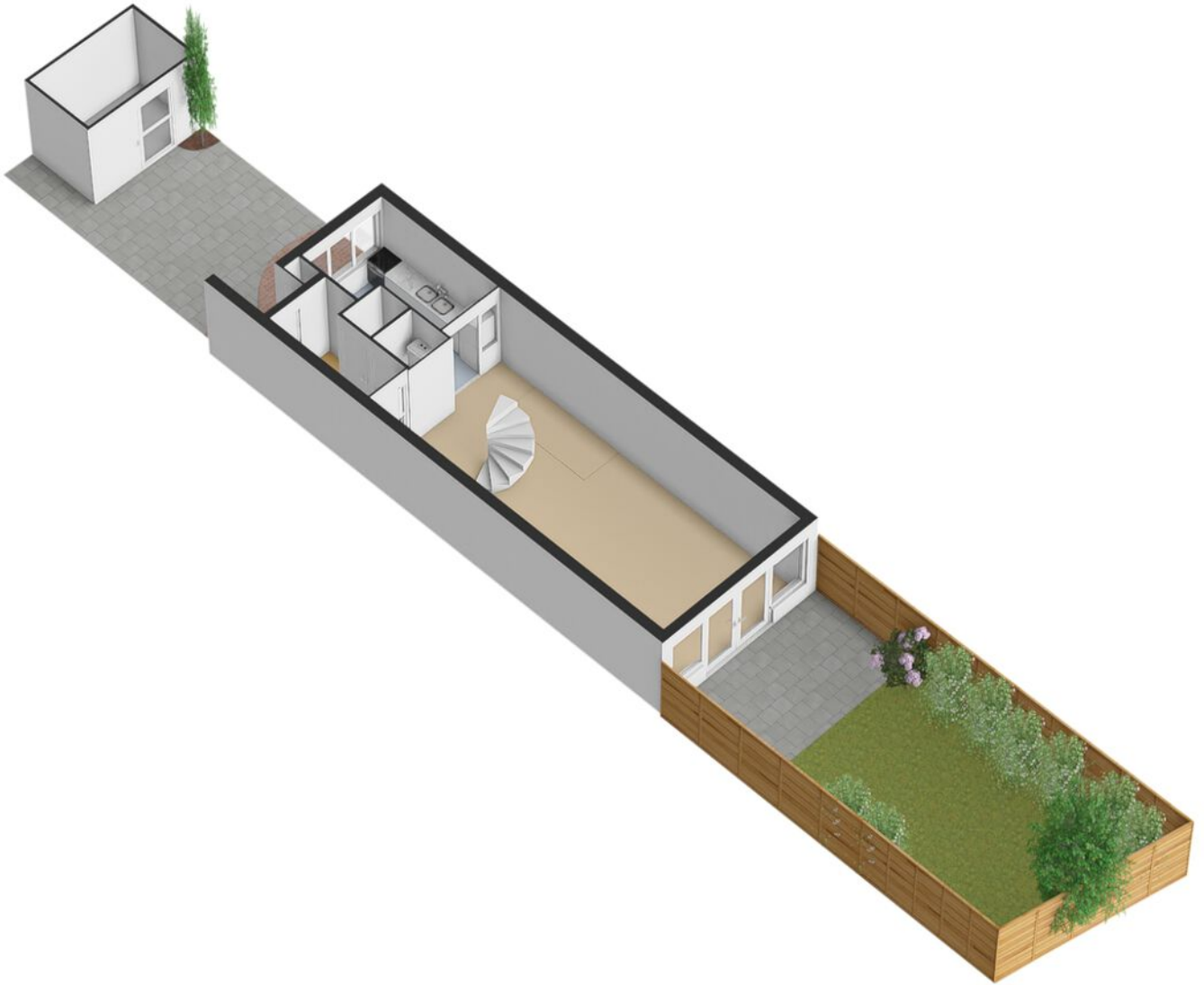


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

## Situatie 2D

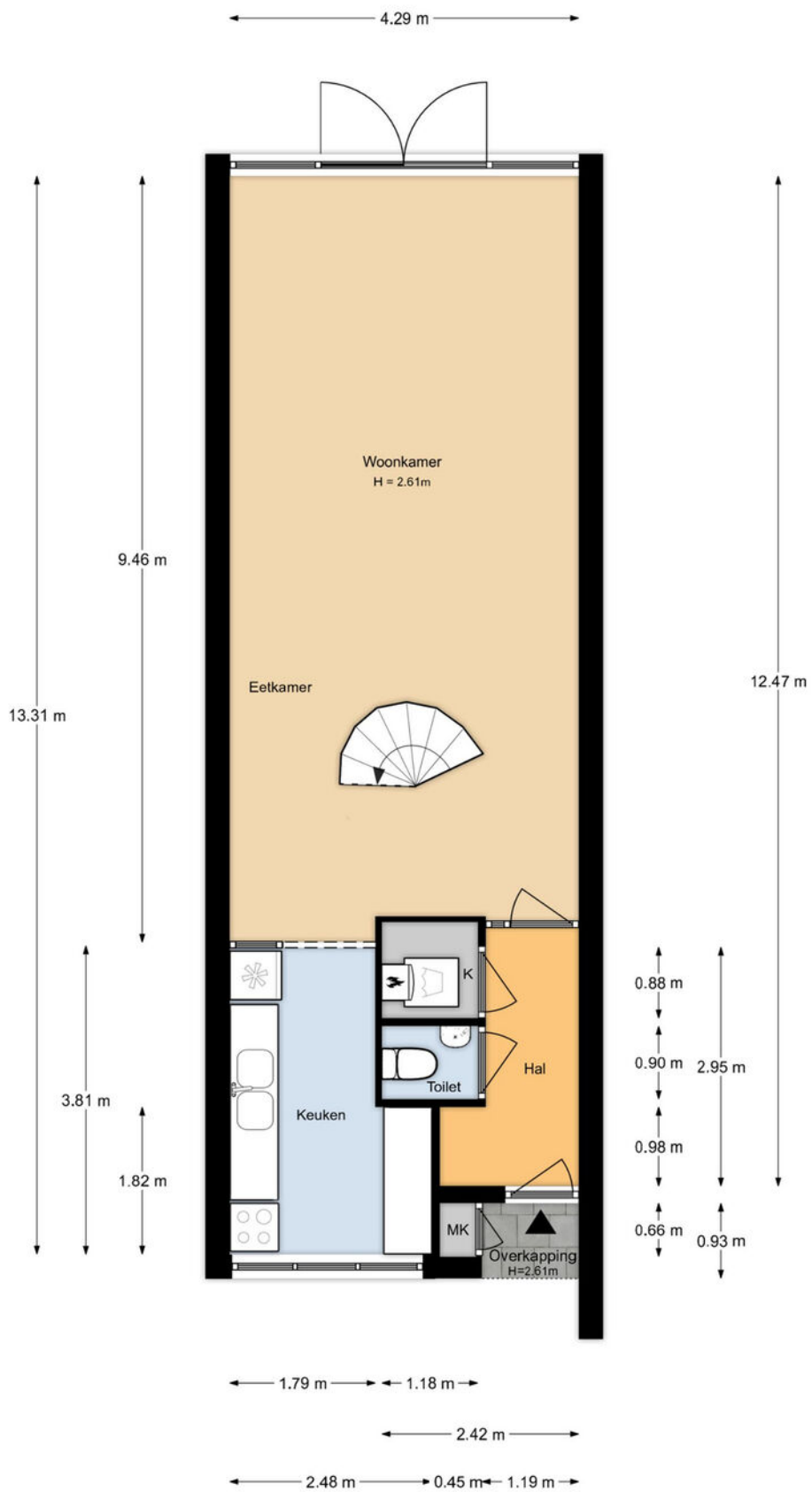




# Plattegrond

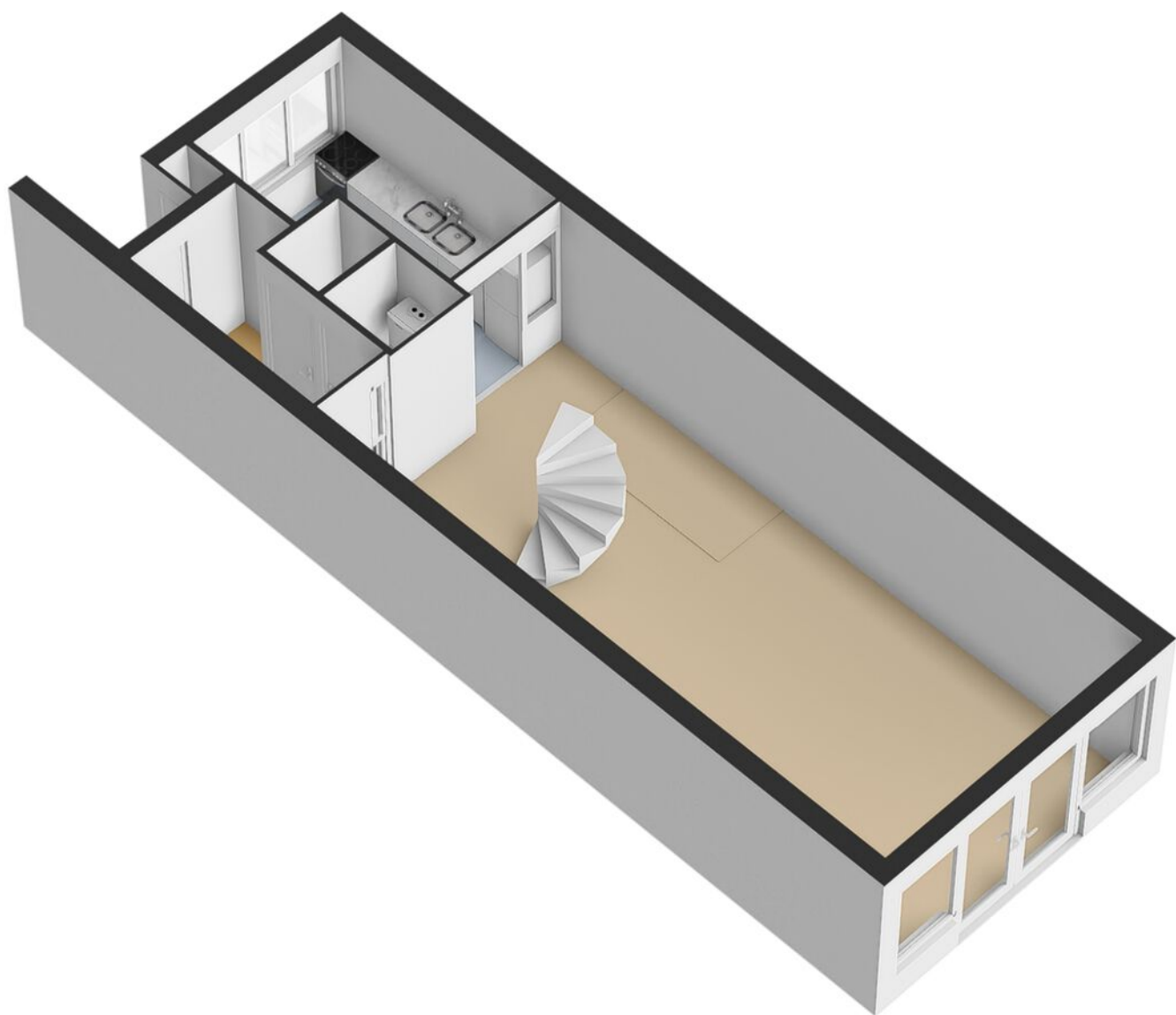
Situatie 3D





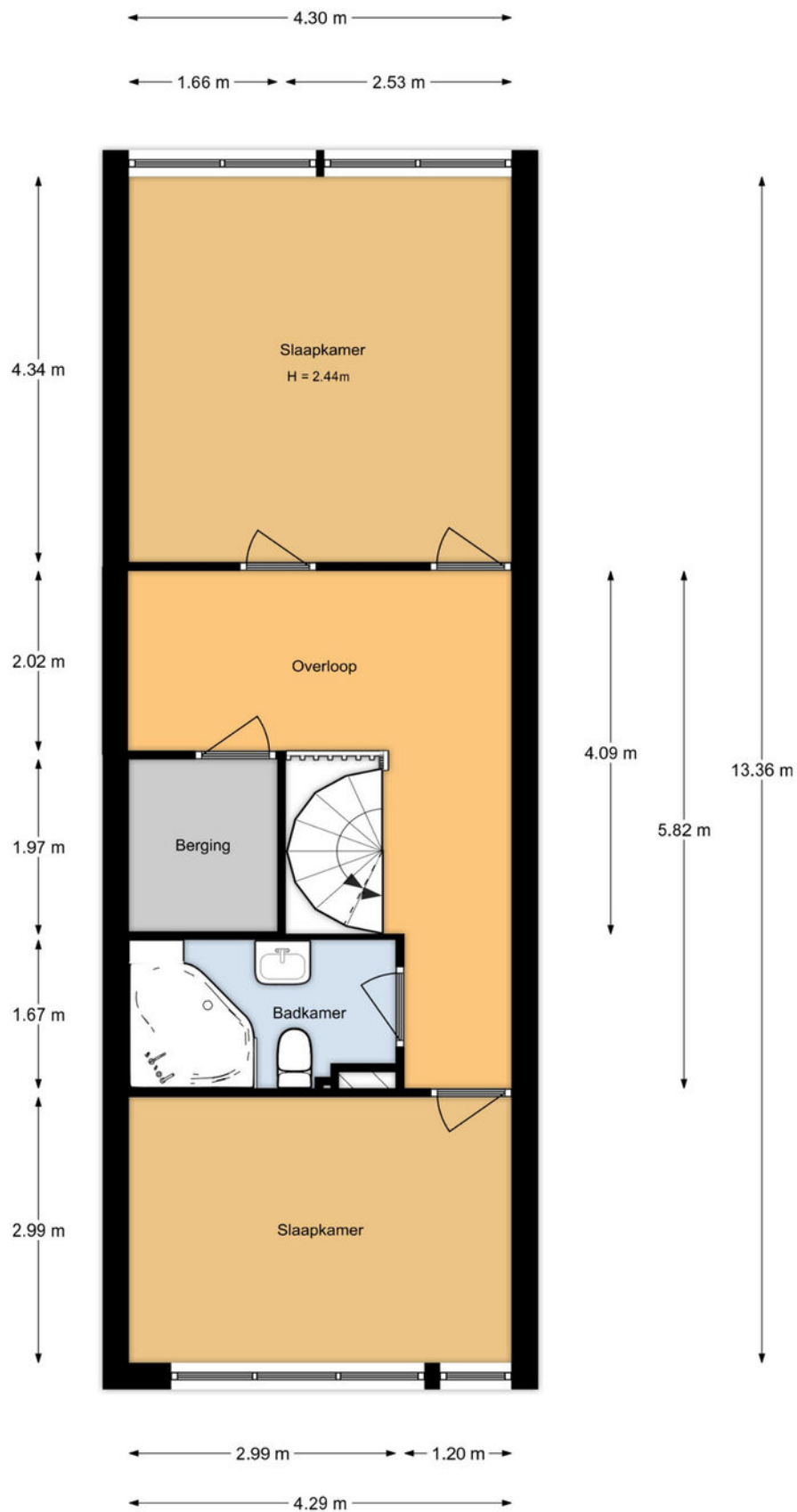
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





Plattegrond  
Begane grond 3D



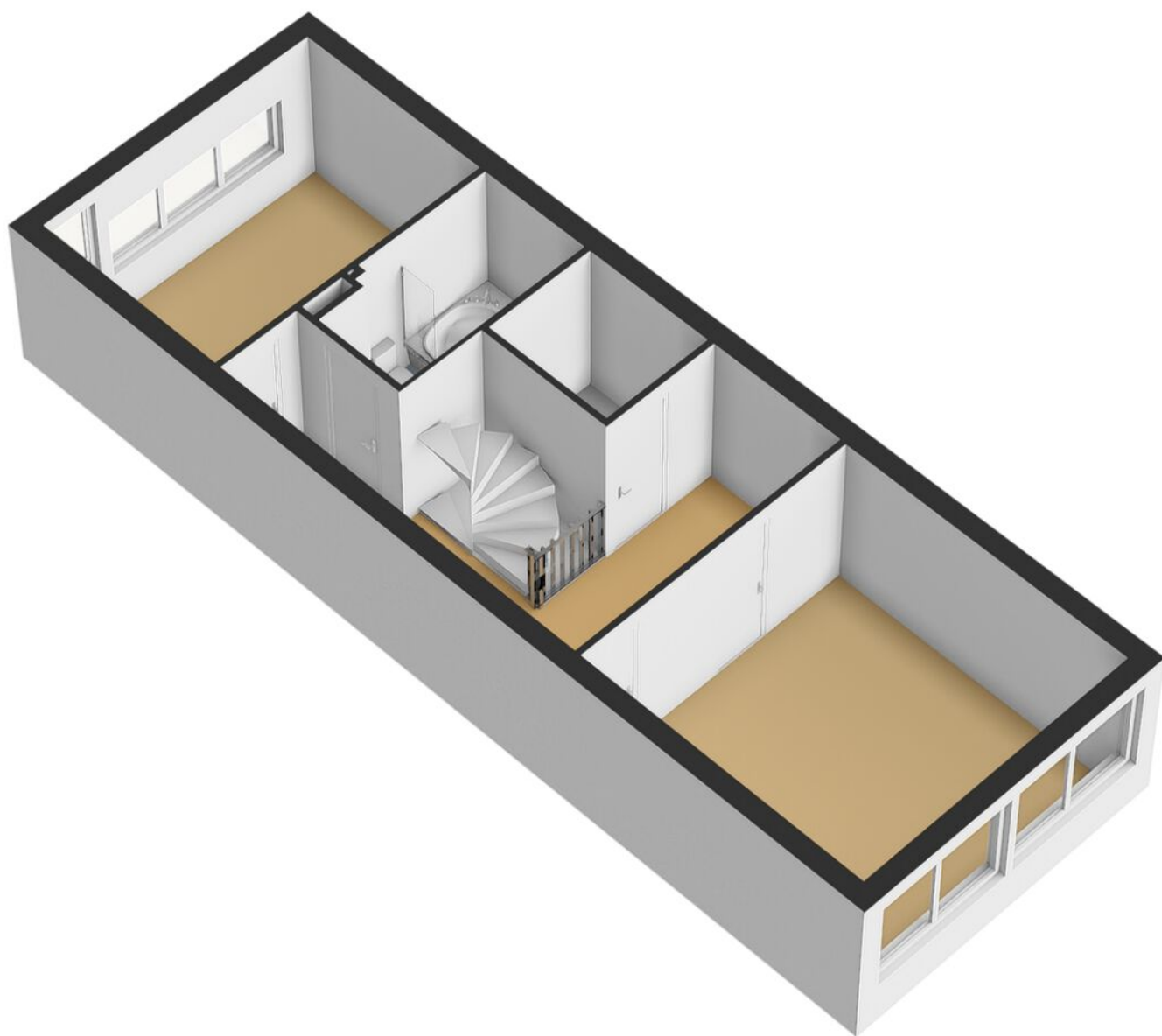


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

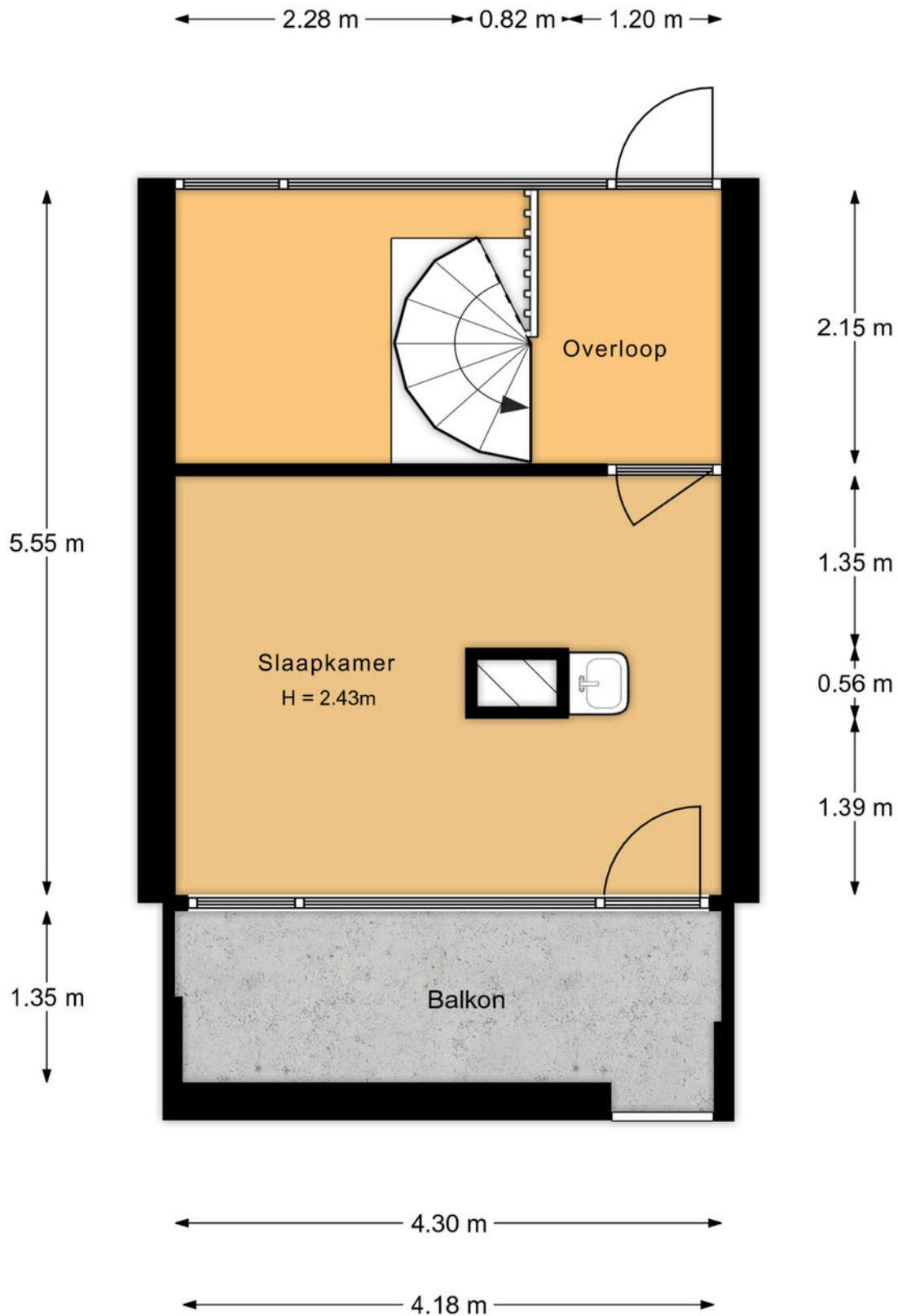
# Plattegrond

## Eerste verdieping 2D





Plattegrond  
Eerste verdieping 3D

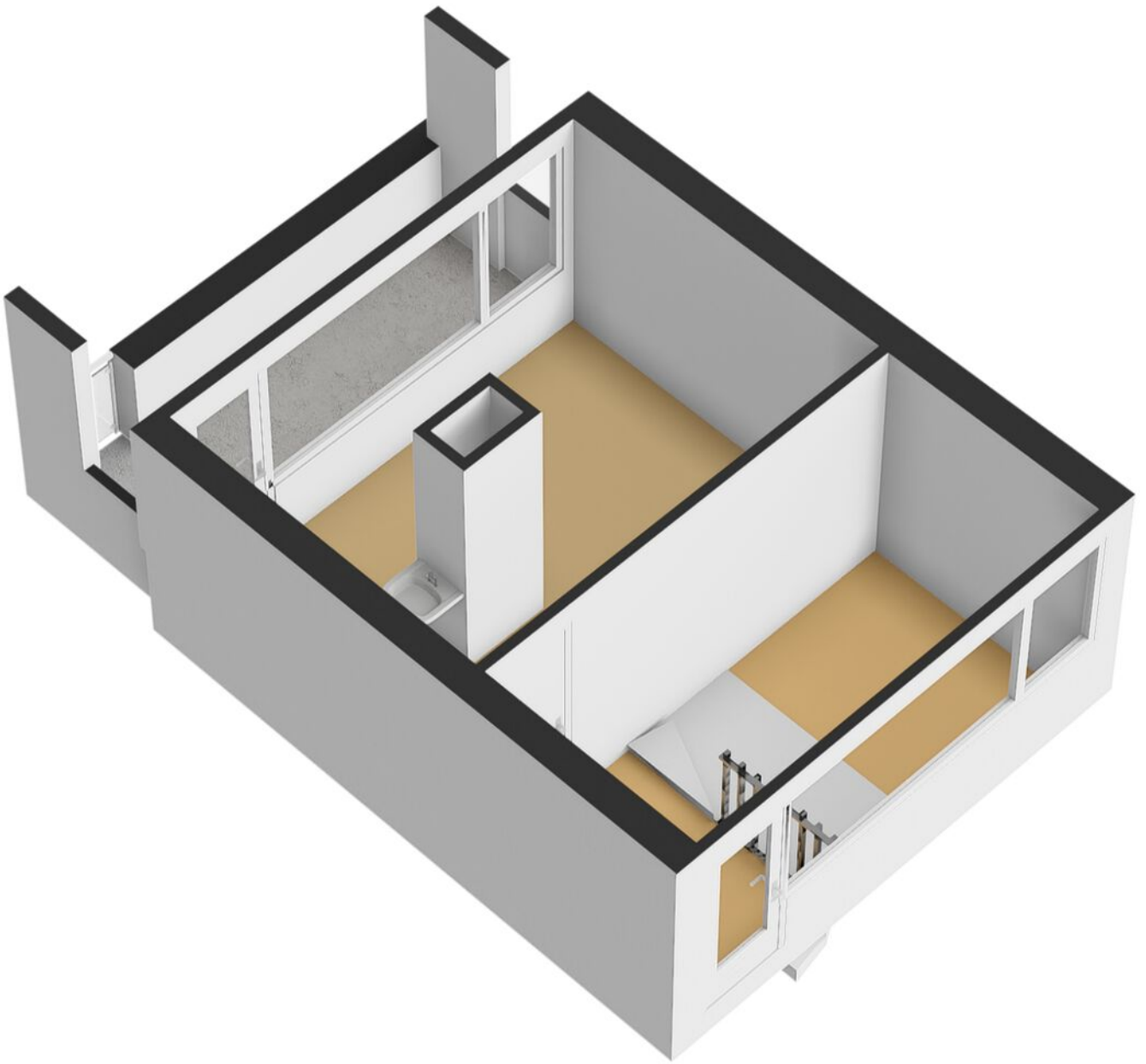


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

## Tweede verdieping 2D





Plattegrond  
Tweede verdieping 3D



## Meetcertificaat

Dit rapport is opgesteld door Woningperspectief in opdracht van

Opdrachtgever: vbw

Adres: Vleugel 57

Plaats: Hoogvliet

Datum: 18.04.2024.

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	136.3 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	0.3 m <sup>2</sup>
Gebouwbonden buitenruimte	7.0 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6.5 m <sup>2</sup>
Bruto inhoud	453.4 m <sup>3</sup>
Bruto inhoud externe	27.4 m <sup>3</sup>

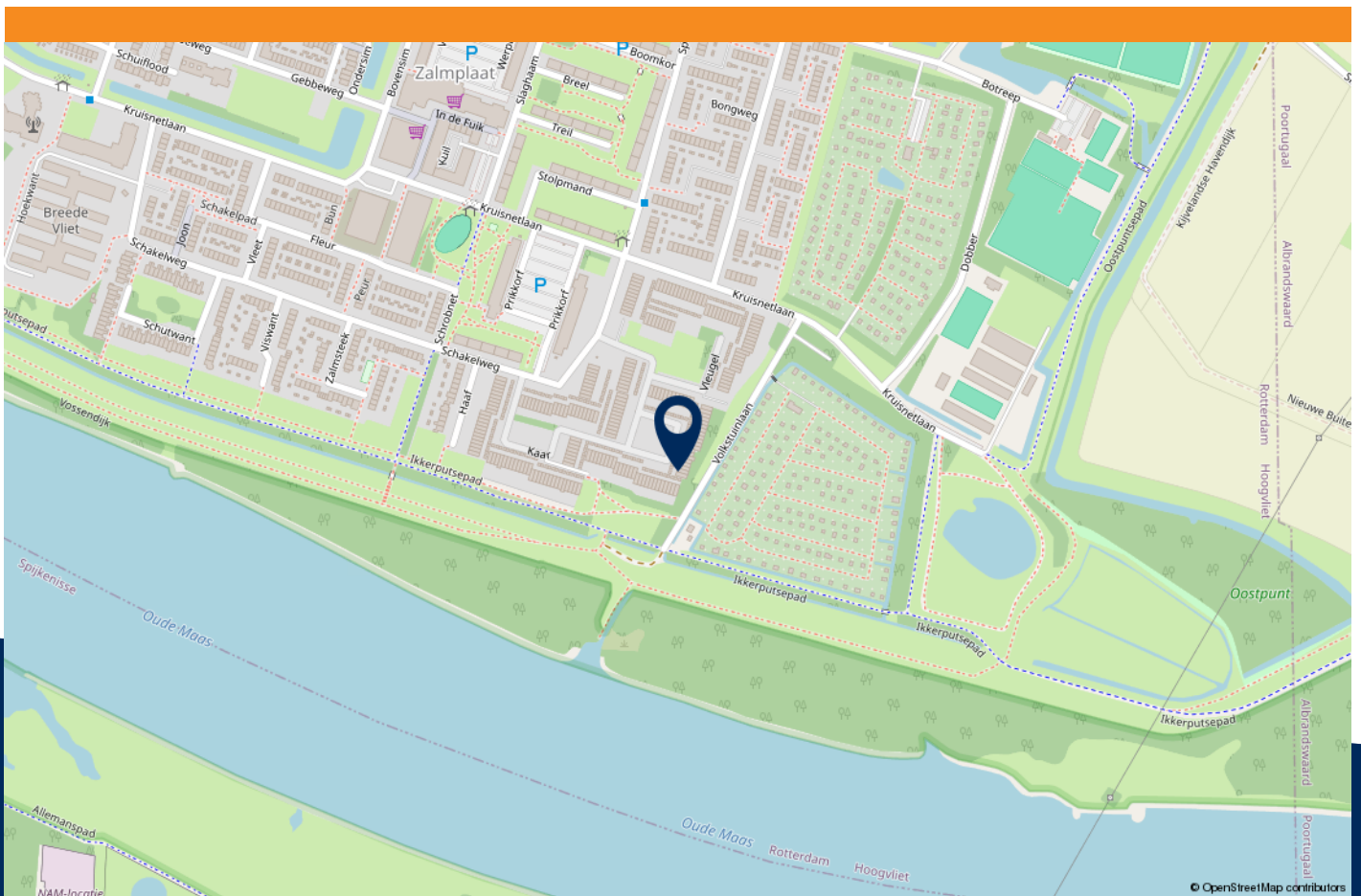
	Begane grond	1e verdieping	2e verdieping	
Gebruiksoppervlakte Wonen	55.6	57.3	23.4	m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	0.3			m <sup>2</sup>
Gebouwbonden buitenruimte	1.1		5.9	m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6.5			m <sup>2</sup>

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





# 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'.

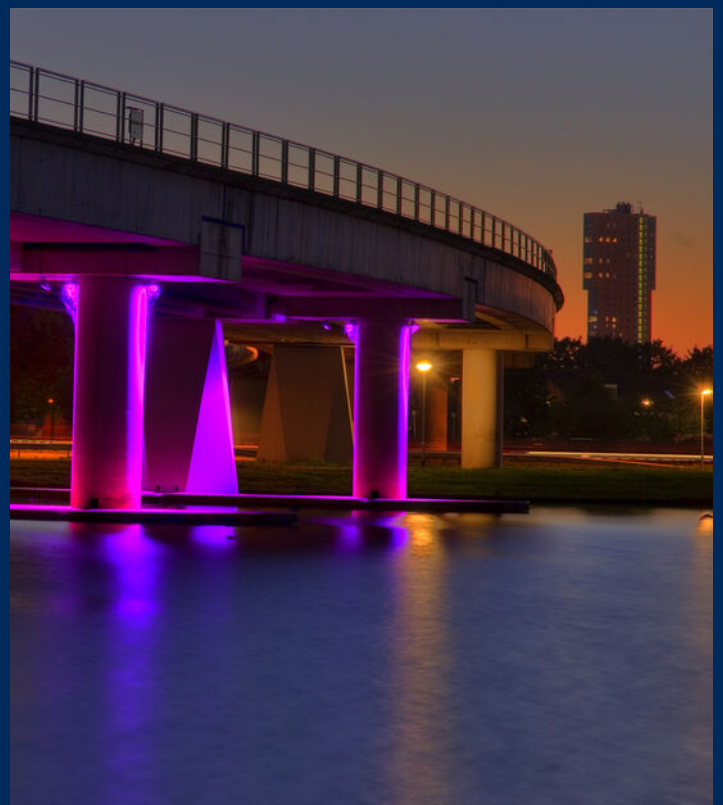
De meeste inwoners werken in de petrochemie en de Rotterdamse haven. In Hoogvliet wonen momenteel circa 35.000 inwoners verdeeld over 8 wijken.

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