

TE KOOP



FOCUS
makelaars

BINNENKIJKEN

Zilvervlekhof 24, Hoogvliet Rotterdam



ERA. STERK DOOR SERVICE

UW MAKELAAR

Als kind heb ik diverse verhuizingen meegemaakt. Dat legde bij mij de basis wat ik later wilde worden; makelaar!
Inmiddels heb ik meer dan 20 jaar ervaring in het realiseren van woondromen. Dit doe ik door een luisterend oor te bieden en om die informatie vervolgens om te zetten naar praktische oplossingen. Of het nou gaat om aankoop, verkoop of een nieuwbouwwoning.
Vanuit mijn woonplaats Maasland heb ik in de wijde omgeving kennis van zaken; Midden-Delfland, Maassluis, Vlaardingen, Schiedam en Rotterdam. Ook voor een deskundig en gevalideerd taxatierapport ben je bij mij aan het goede adres. Als lid van de NVM, register makelaar en register taxateur maar bovenal gepassioneerd met alles wat met wonen te maken heeft ben ik van alle markten thuis!



Marcel Crans

NVM Makelaar en Register Taxateur

marcel@erafocus.nl

06-10950475



OMSCHRIJVING

Zeer royale eengezinswoning gelegen op een unieke plek in Hoogvliet midden in het groen! Deze ruime 6 kamer tussenwoning ligt aan een autovrij pad in het Oedevlietsepark nabij de Oude Maas. De woning is gebouwd in 2009 (Project Park van Oeden) en zeer compleet afgewerkt. Het beschikt onder meer over een sfeervolle veranda aan de voorzijde, een verzorgde tuin, 12 zonnepanelen, een moderne keuken compleet met apparatuur, een eigen parkeerplaats en zorgt absoluut voor heel veel woongenot.

De woning en omgeving:

De ligging van de woning is als zeer rustig te omschrijven. Met de autovrije paden, de brede groenstroken en de nabijgelegen speeltuin is het een ideale plek voor kinderen. Wandelaars en hondenbezitters lopen zo naar de Visserijgriend langs de Oude Maas. Genoeg groen te vinden dus en toch op een centrale plek nabij alle voorzieningen zoals de metro, uitvalswegen en het winkelhart van Hoogvliet.

De woning is zeer ruim te noemen en keurig afgewerkt. Met name het licht speelt een grote rol in de woning, zowel qua lichtinval als de lichte afwerking. Wat ook erg prettig is, is de eigen parkeerplaats direct nabij de woning. Zo ben je altijd verzekerd van een eigen plek! Door de stadsverwarming en het koken op inductie is de woning volledig gasloos en daarmee voorbereid op de toekomst. De 12 zonnepanelen zorgen ervoor dat je met betrekking tot de elektra energieneutraal bent.

Interesse in deze woning? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in. Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor je belangen en bespaart je tijd, geld en zorgen.



INDELING

Begane grond:

Entree/hal met toiletruimte voorzien van hangend closet en fonteintje, meterkast, garderoberuimte en trap naar eerste verdieping. De sfeervolle woonkamer en leefkeuken liggen over de volledige begane grond. De veranda aan de voorzijde en de achtertuin verlengen als het ware de complete woning. In de woonkamer en keuken zorgen hoge ramen voor lekker veel licht in de woning. De keuken is modern uitgevoerd en voorzien van inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigschouw, koelkast, oven en een magnetron. Via de royale schuifpui kom je in de achtertuin. De gehele begane grond is voorzien van een grenenhouten vloer.

Eerste verdieping:

Overloop met trap naar tweede verdieping. De geheel betegelde badkamer, met hierin een inloopdouche, een hangtoilet, een handdoekenradiator, mechanische ventilatie en een brede wastafel met meubel. Slaapkamer aan de voorzijde met een laminaatvloer. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde van de woning en zijn ook voorzien van een laminaatvloer.

Slaapkamer aan de voorzijde met een laminaatvloer. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde van de woning en zijn ook voorzien van een laminaatvloer.

Tweede verdieping:

Hier bevindt zich een ruime slaapkamer aan de achterzijde en een slaapkamer aan de voorzijde thans in gebruik als kantoor/werkkamer. Beide vertrekken zijn uitgerust met een laminaatvloer. Aparte wasruimte/berging met de aansluitingen voor wasapparatuur en genoeg bergruimte.

Buitenruimte:

Aan de voorzijde een ruime veranda met genoeg plek om van de ochtendzon te genieten. De achtertuin is gesitueerd op het westen waardoor je 's-middags en 's-avonds volop in de zon kan zitten. In de achtertuin bevindt zich een ruime berging en er is een achterom.

KENMERKEN

Vraagprijs € 500.000 k.k.

| | |
|--------------------|--------------------|
| Type woning | tussenwoning |
| Bouwjaar | 2009 |
| Woonoppervlakte | 149 m ² |
| Perceeloppervlakte | 115 m ² |
| Inhoud | 528 m ³ |
| Aantal kamers | 6 |
| Aantal slaapkamers | 5 |



BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op eigen grond
- Eigen parkeerplaats
- Verwarming en warmwater middels stadsverwarming
- Centrale ligging in het groen
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing
- 12 zonnepanelen aanwezig
- Energielabel A
- Aanvaarding in overleg



























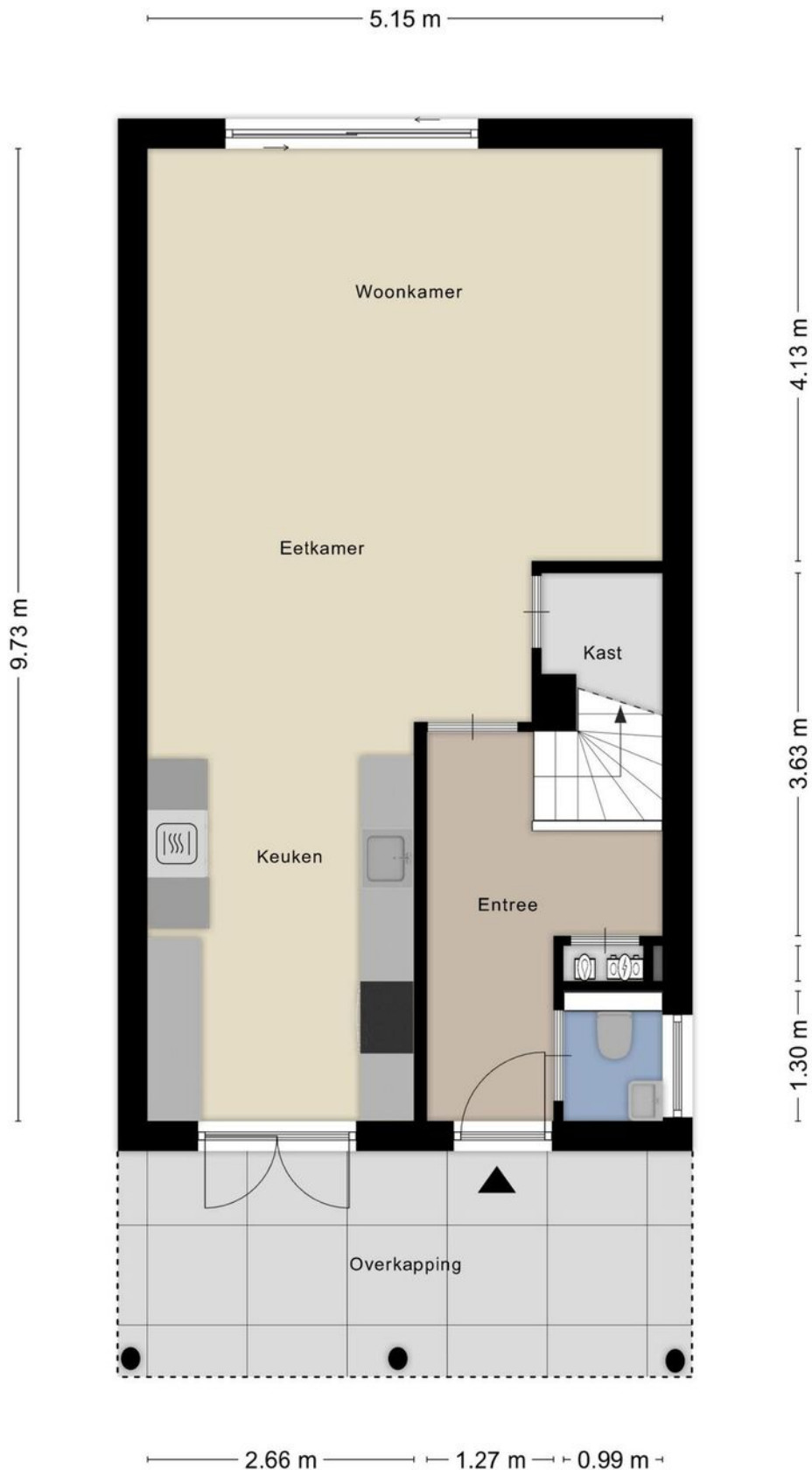






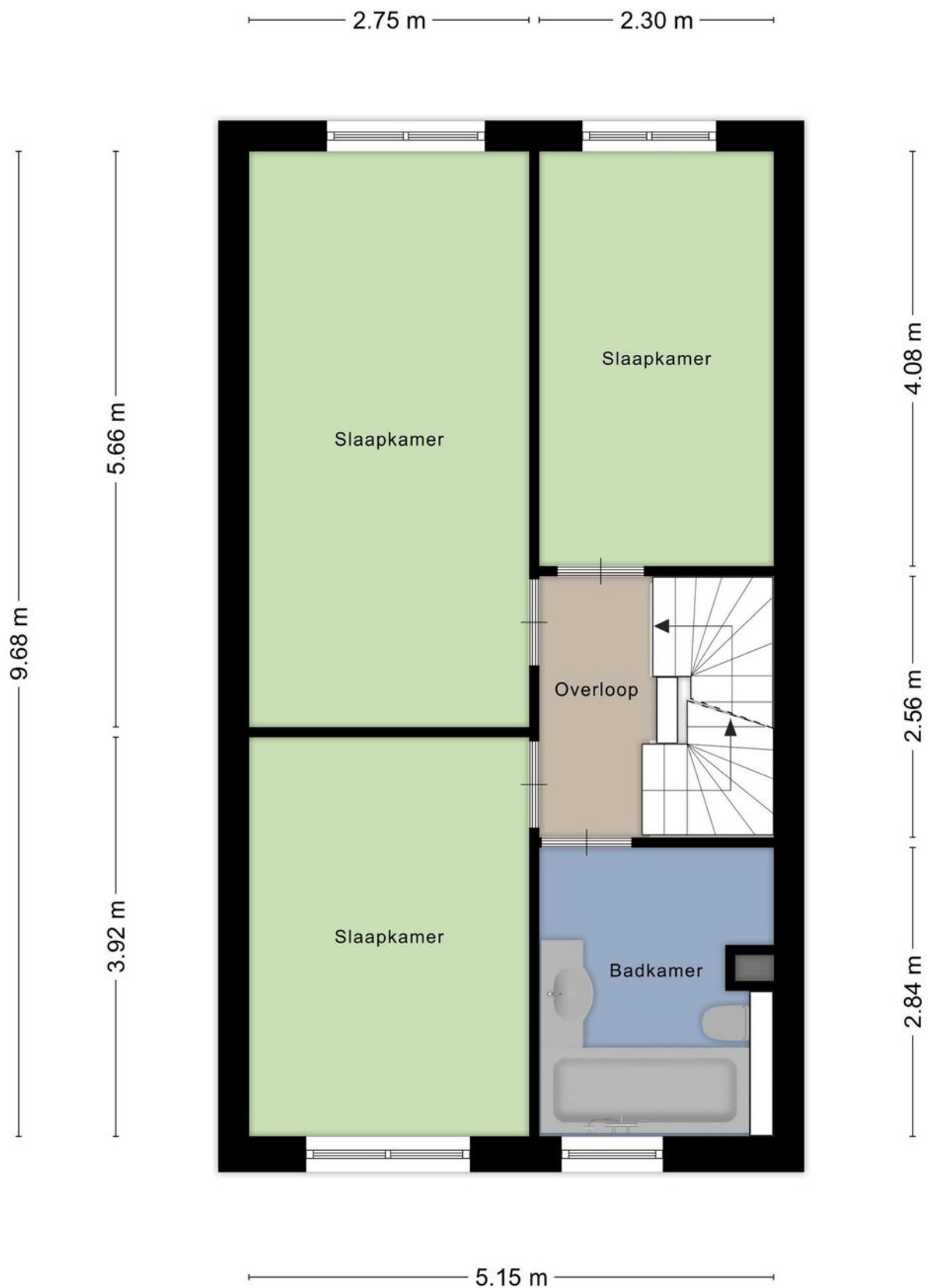


PLATTEGROND BEGANE GROND



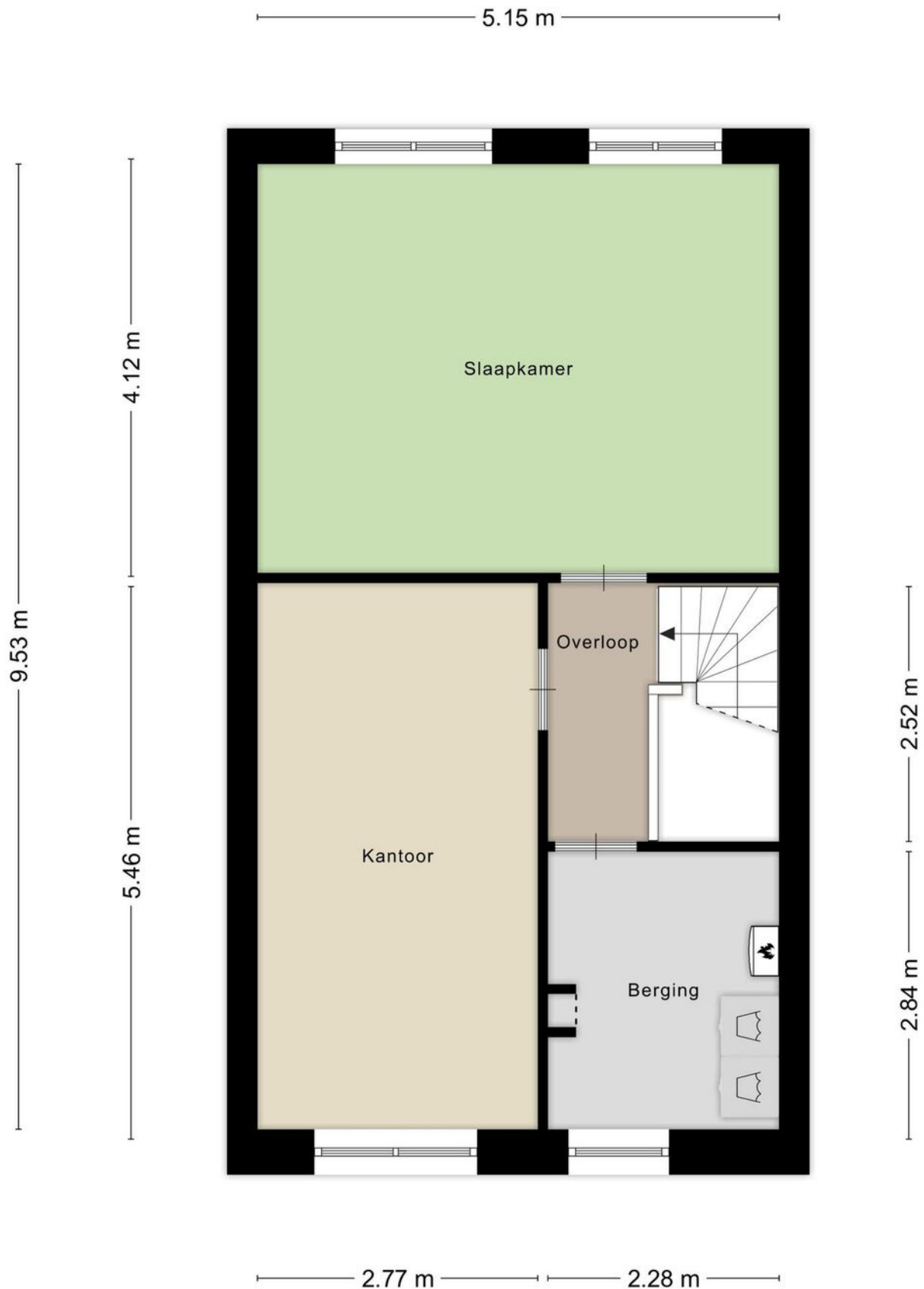
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING

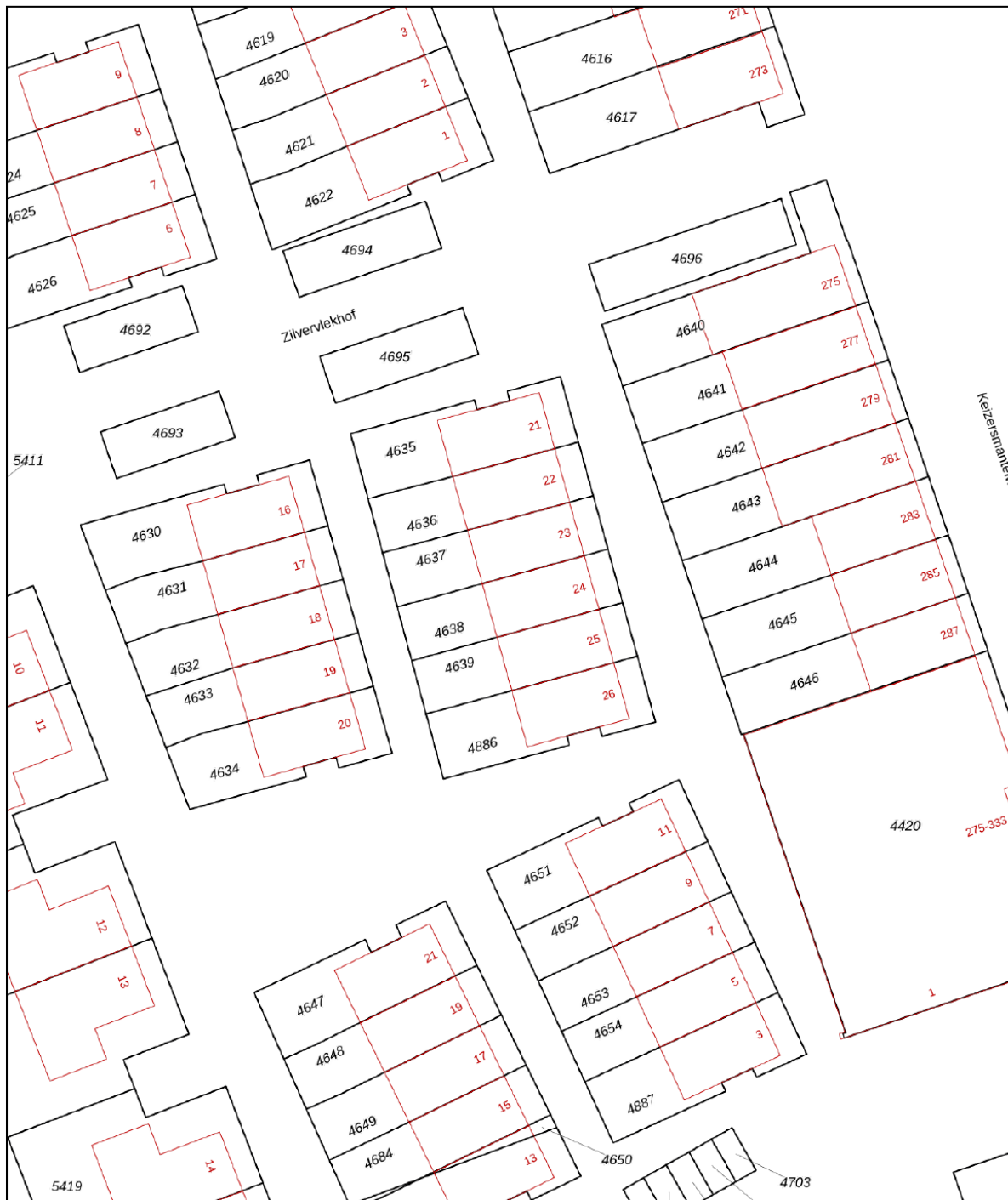



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3192VL24

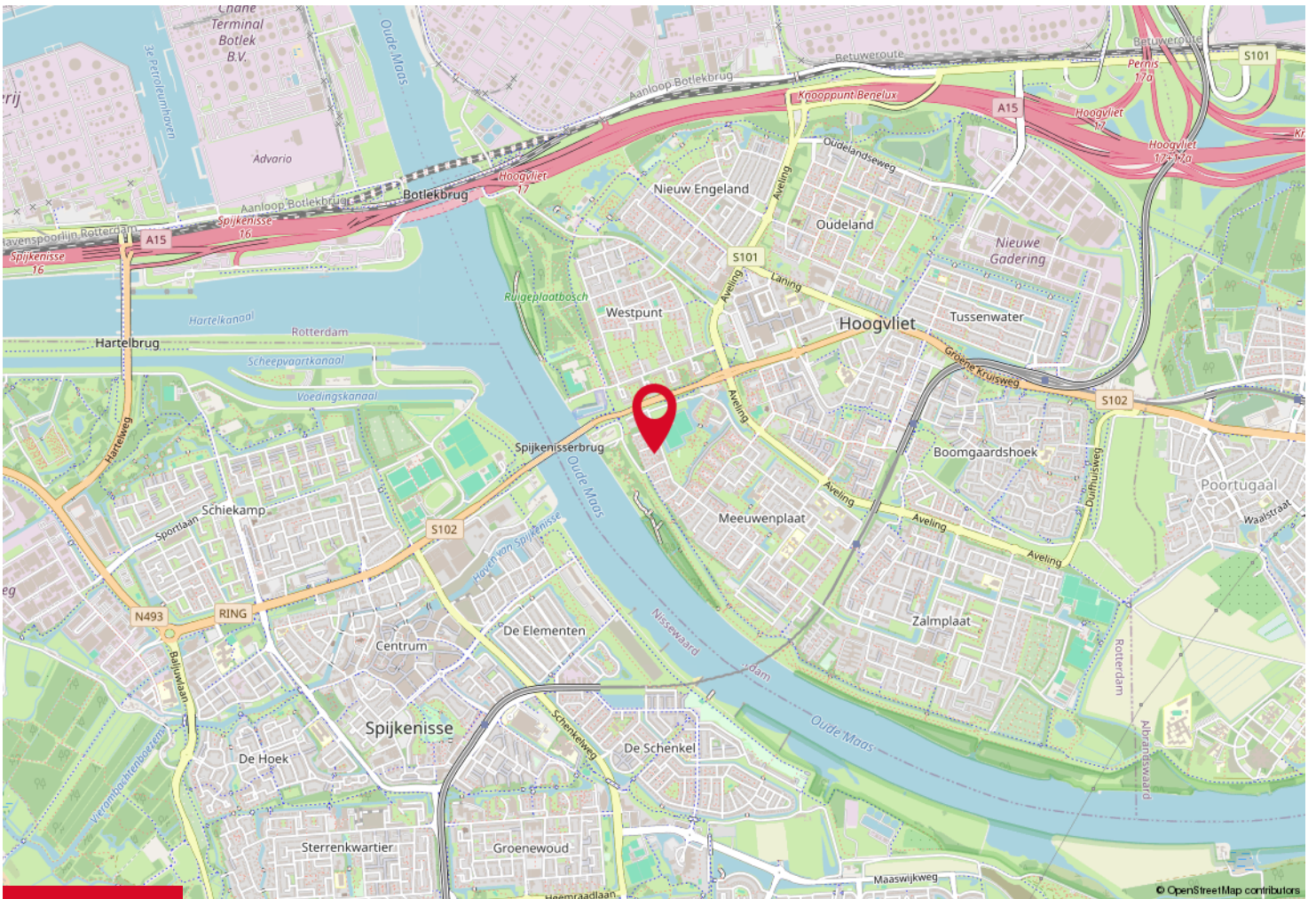
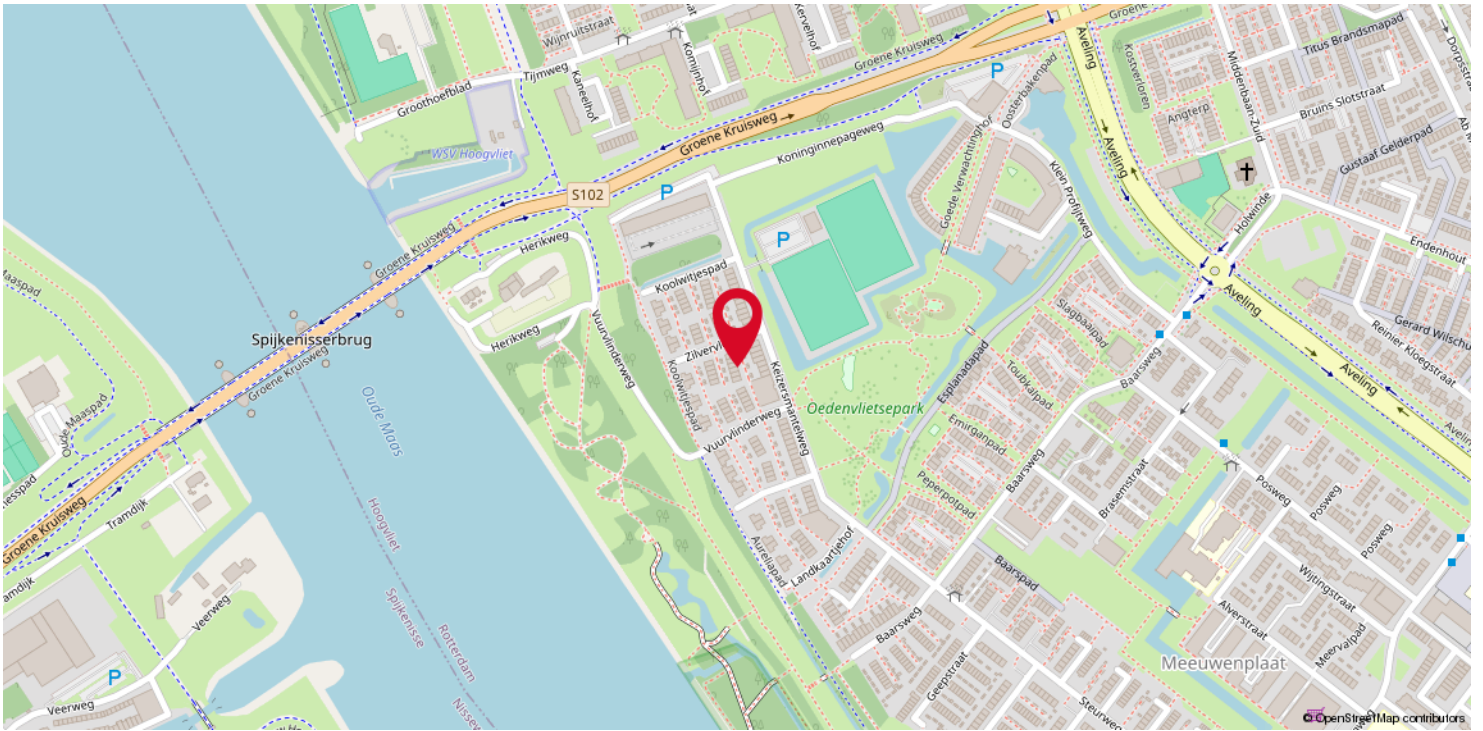


| | | | |
|---|--|---|---|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hoogvliet Sectie A Perceel 4638</p> |  |
|---|--|---|---|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 september 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



LIJST VAN ZAKEN

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | | X | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | X | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Witte IKEA PAX kasten (volledige wand) op grote slaapkamer 1e etage | X | | |
| - Kasten (hang + sta) studeerkamer 2e etage + wandplanken slaapkamers | | X | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - jaloezieën | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| - Gordijnen van slaapkamer op 2e etage | | X | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - houten vloer(delen) | X | | |
| - laminaat | X | | |
| Overig, te weten | | | |
| - schilderij ophangstelsel | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - oven | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| Keukenaccessoires, te weten | | | |
| - Haak voor handdoek/theedoek/schort | X | | |
| - Kruidenplankjes | X | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |

LIJST VAN ZAKEN

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - planchet | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - Wastafelspiegel | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Waterslot wasautomaat | | X | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Hordeur schuifpui (Luxaflex) | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Tuinslang (bevestigd aan het huis) | | X | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | | X | |
| Schommelconstructie | X | | |

WONEN IN ROTTERDAM



**Rotterdam.
Make it
happen.**



Rotterdam is een jonge, dynamische wereldstad die zichzelf in hoog tempo blijft vernieuwen. Fonkelende wolkenkrabbers, een indrukwekkende haven, hippe restaurants en foodmarkets, gerenommeerde musea en geweldige festivals zijn het directe resultaat van de can do mentaliteit van de Rotterdammers.

Vol energie en vernieuwingsdrang heeft Rotterdam zichzelf – na het bombardement in de Tweede Wereldoorlog – opnieuw uitgevonden. Men brak met het verleden en gaf de voorkeur aan moderne architectuur. Licht, lucht en ruimte, dat was het motto en baanbrekend voor die tijd. Nog steeds omarmt Rotterdam het experiment: bijna alles is mogelijk. Je wordt hier voortdurend verrast door weer een nieuw initiatief: van een stadsboerderij op het dak tot een muziekfestival in de haven, van een exclusieve rooftop bar tot een bierbrouwerij in een oude loods. Hou je van architectuur, dan is Rotterdam – met zijn lappendeken aan bouwstijlen – een must. Iconen van het Nieuwe Bouwen staan naast de typische wederopbouwarchitectuur uit de jaren zestig, zeventig en tachtig. Ze clashen vrolijk met de hypermoderne landmarks die de laatste decennia zijn bijgebouwd: de Erasmusbrug, Rotterdam Centraal Station, De Rotterdam, het Timmerhuis en natuurlijk de Markthal. .

OVER ERA



ERA is een internationaal samenwerkingsverband van kwaliteitsmakelaars. ERA-makelaars werken volgens een uitgekiend geïntegreerd marketing-systeem. Daardoor weten zij de meeste en meest hechte relaties met woonconsumenten tot stand te brengen. ERA-makelaars zijn empatisch. Ze werken vanuit de behoefte van de opdrachtgever, maar ook vanuit hun eigen gedrevenheid om full service te bieden. Als opdrachtgever wordt al het werk u uit handen genomen. U kunt zich richten op de volgende fase in uw leven.

De meerwaarde van een ERA-makelaar

Een huis verkopen tegen het beste resultaat is vakwerk. Vooraf is het een kwestie van vertrouwen, achteraf heeft u het bewijs. ERA-makelaars leggen u vooraf uitgebreid uit wat er komt kijken bij de verkoop van een huis. Bovendien maken zij inzichtelijk, aan de hand van uw behoeften, wat het voordeel is van de individueel op maat gemaakte dienstverlening van ERA. Sterk door Service! is ons motto.

De voordelen van een ERA-makelaar

Om maar een paar te noemen van de 10 voordelen van het (ver)kopen van uw huis met een ERA-makelaar: het levert u gemak, tijd, zekerheid, gemoedsrust, effect en veiligheid op. De ERA-makelaar loopt voorop met innovatieve methoden om uw huis te verkopen. Hij is daarbij gefocust op uw behoeften en het behalen van het hoogst haalbare resultaat, namelijk de beste prijs. Bovendien geniet je als koper van een huis met ERA-garantie van de zekerheid van kostendekkende reparaties op installaties en apparatuur. ERA-makelaars waarderen hun klanten en blijven bij met de markt. Anders dan andere makelaars, verkopen ERA-makelaars de helft van hun huizen binnen zes maanden dankzij een efficiënt verkoopactieplan en een unieke marketingmix.



YOU+



Het huis dat je “thuis” noemde, wordt weer een huis. Jij bent klaar voor je volgende stap. Wij helpen je graag om degene te vinden, voor wie jouw huis een volgend thuis wordt. Wil je de makelaar inschakelen die jouw wensen als uitgangspunt neemt?

Dan zijn **JIJ + ERA** de ideale match!



FOCUS
makelaars

ERA Focus Makelaars

Olivier van Noortlaan 110,
3133 AT Vlaardingen

T 010-2004314

E rotterdam@erafocus.nl

I www.erafocus.nl