

BINNENKIJKEN



KARWIJSTRAAT 58
HOOGVLIET ROTTERDAM

Vraagprijs € 350.000 k.k.



FOCUS
makelaars

OVER ERA

ERA is een internationaal samenwerkingsverband van kwaliteitsmakelaars.

ERA-makelaars werken volgens een uitgekiend geïntegreerd marketingsysteem. 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.

ERA. STERK DOOR SERVICE



KENMERKEN

Soort woning	eengezinswoning
Bouwtype	hoekwoning
Status	in aanmelding
Bouwjaar	1964
Energie label	D
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte	88 m ²
Perceeloppervlakte	254 m ²
Inhoud	313 m ³
Totaal aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Tuin	zuid





OMSCHRIJVING

In de ruim opgezette en kindvriendelijke wijk Westpunt bevindt zich tegenover de ingang van het Ruigeplaatbos deze hoekwoning gelegen op maar liefst 254 m² eigen grond. De woning, gesitueerd aan een rustige straat met volop parkeergelegenheid, vind je op steenworpafstand van het winkelcentrum, scholen en openbaar vervoer. De woning beschikt over drie slaapkamers, een doorzonwoonkamer, een nieuwe keuken en een zonnige royale tuin op het zuiden met twee vrijstaande stenen bergingen.

Indeling.

Begane grond:

Hal/entree met meterkast, trapopgang, toiletruimte, voorraadkast en de toegang naar de woonkeuken en de woonkamer. De doorzonwoonkamer is circa 25 m² groot en voorzien van een laminaatvloer en grote ramen voor een goede lichtinval. De keuken van circa 7 m² is uitgerust met een moderne inrichting en diverse apparatuur zoals een oven, gaskookplaat, afzuigkap, magnetron, koelkast en een vaatwasser. De keuken beschikt over een deur naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning is circa 11 m² groot. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers van respectievelijk circa 10 en 12 m² en zijn beide voorzien van vaste kast(en). De geheel betegelde badkamer is uitgerust met een douche, wastafel, wasmachineaansluiting en een tweede toilet (Sanibroyeur).

Tuin:

De royale achtertuin is gesitueerd op het zuiden en is voorzien van twee stenen bergingen en een brede toegangsdeur. Ook aan de voorkant van de woning vind je een ruime tuin met eigen toegangshek en de mogelijkheid om je auto of caravan te parkeren.

Algemeen:

- Gelegen op 254 m² eigen grond;
- Achterzijde voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing uit 2020;
- Verwarming en warmwater middels hoogrendement Nefit CV-ketel;
- Gunstige locatie nabij het Ruigeplaatbos;
- Nieuwe keuken met inbouwapparatuur uit 2025;
- Royale achtertuin op het zuiden met twee bergingen;
- Woning is aan de zijkant en achterzijde uit te bouwen en tevens te voorzien van een tweede verdieping;
- Gezien het bouwjaar van de woning zal er een ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopakte;
- Woning is niet zelf bewoond en dus zal er een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen in de koopakte;
- Oplevering in overleg, kan spoedig.

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

De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

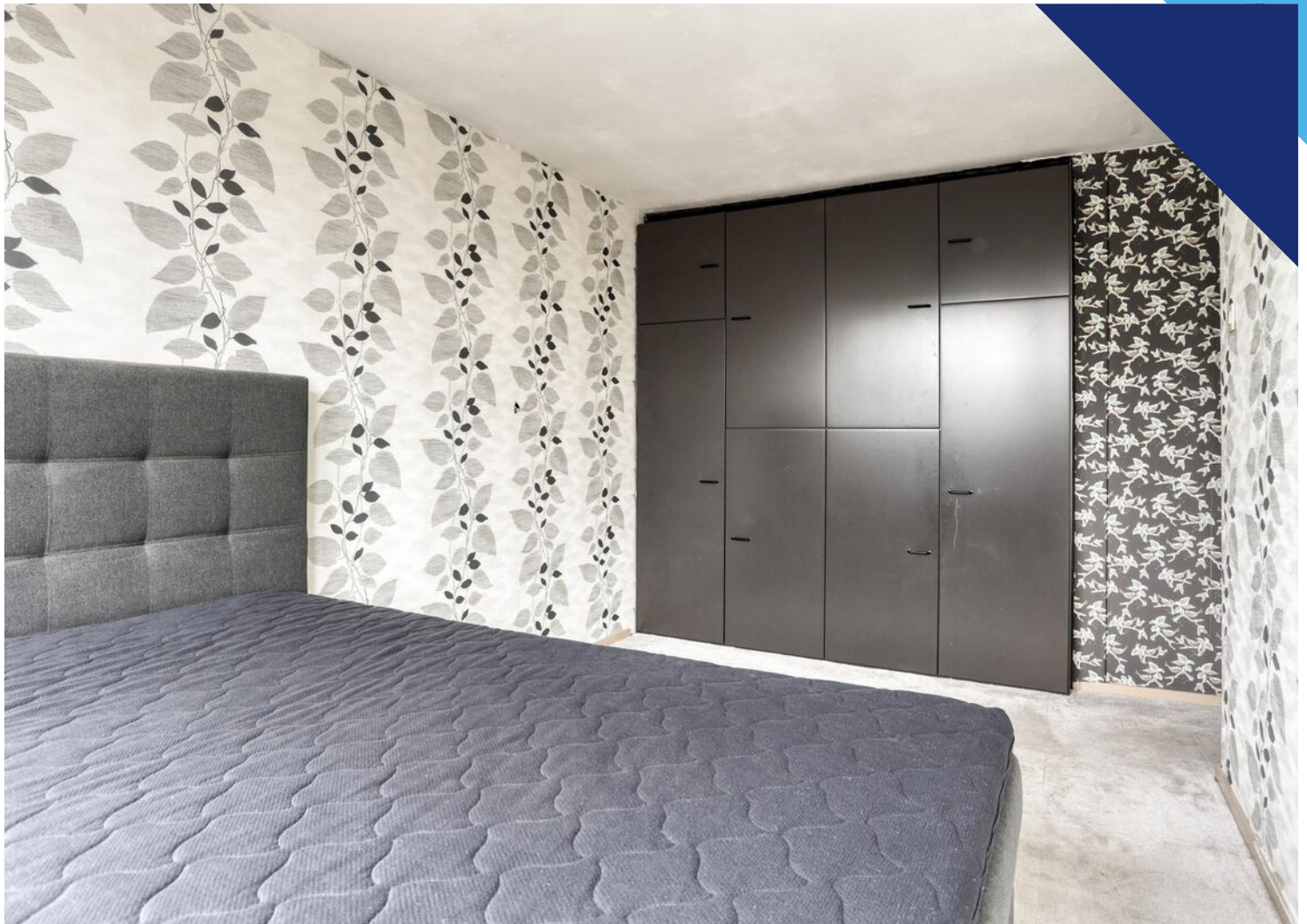














PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoogvliet
Sectie A
Perceel 1498

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.



KANTOORGEGEVENS



Marcel Crans

NVM Makelaar en Register Taxateur

06-10950475

marcel@erafocus.nl



FOCUS
makelaars

Focus Rotterdam ERA Makelaars

Olivier van Noortlaan 110,
3133 AT Vlaardingen
rotterdam@erafocus.nl
010-2004314