



VAN KINSBERGENSTRAAT 22

ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 575.000,- k.k.

Kenmerken



Type woning
hoekwoning

Aantal slaapkamers
3 eventueel 4

Woonoppervlakte
103 m²

Zonligging
achtertuint op noordoosten

Bouwjaar
2022

Energielabel
A++++

Perceeloppervlakte
199 m²

Oplevering
in onderling overleg

Omschrijving

Deze prachtige 4 (eventueel 5) kamer hoekwoning met uitbouw en 2 eigen parkeerplaatsen is gelegen op een uniek plekje in Rotterdam. De woning is zeer goed geïsoleerd en beschikt over een warmtepomp, zonnepanelen, vloerverwarming en -koeling en energielabel A++++. Voorzien van een moderne afwerking en een luxe keuken met inbouwapparatuur. De watertaxi stopt bijna voor de deur waardoor je binnen 10 minuten in het centrum van Rotterdam kan staan, ook de Ring Rotterdam (snelweg A15) is met de auto binnen 5 minuten bereikbaar. Bekijk de plattegronden voor alle afmetingen en de indeling.

Zoek je een nieuwbouwhuis, goed geïsoleerd, met veel modern wooncomfort en nul-op-de-meter? Maak dan snel een afspraak voor dit prachtige huis!

Type woning: hoekwoning

Parkeren: 2 privé parkeerplaatsen

Berging: circa 6 m² - achter in de tuin

Grond: 199 m² eigen grond

Woonoppervlakte: 103 m² (exclusief tweede verdieping, 133 m² inclusief tweede verdieping)

Inhoud: circa 470 m³

Bouwjaar: 2022

Aantal slaapkamers: 3, eventueel 4

Ligging tuin: noordoosten

Energielabel: A++++

Oplevering: in onderling overleg

Vrijwel geheel omringd door water, ligt Heijplaat als een schiereiland te midden van haven en industrie. Met de Nieuwe Maas in het noorden en Eemhaven en Waalhaven aan weerszijden, is de enige toegang over land de Waalhavenweg. Heijplaat is verrassend groen en rustig gelegen met veel ruimte voor kinderen om te spelen. Een dorp met prachtige huizen uit de begintijd van de Rotterdamse Droogdok Maatschappij, de vroegere scheepswerf op de noordpunt. Heijplaat kent relatief veel vernieuwende en duurzame nieuwbouw.

De werf kreeg in 2009 een nieuw leven: onder de noemer Research, Design & Manufacturing (RDM) werken bedrijven en studenten van Albeda en Hogeschool Rotterdam op de RDM-Campus samen aan innovatieve, duurzame technologieën die ook steeds vaker zijn terug te zien in de wijk.

Begane grond:

Voortuin, via zijtuin toegang tot de achtertuin. Entree woning, hal met meterkast, toilet voorzien van hangend closet en handwasbakje, trapopgang naar de eerste verdieping.

Heerlijk ruime en lichte woonkamer! Door de uitbouw aan de achterzijde en het extra zijraam een fijne ruimte. De achterpui met veel glas en openslaande deuren geeft toegang tot de achtertuin. Er is een bergkast onder de trap met veel opbergruimte.

De open keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een moderne matzwarte keukeninrichting met luxe inbouwapparatuur, fraai bovenblad en een bar (Mandenmakers). De volgende inbouwapparatuur is aanwezig: inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasmachine, combi-oven en koel-/vriescombinatie.

De begane grond is voorzien van stucwerk wanden en -plafond en een strakke gietvloer met vloerverwarming en -koeling.

1e verdieping:

Overloop met vaste trapopgang naar de tweede verdieping. Slaapkamer 1 (linksachter) van 14,8 m². Slaapkamer 2 (voorzijde) van 9,8 m². Slaapkamer 3 (rechtsachter) van 7,6 m², voorzien van een verlaagd stucplafond met ledverlichting. De overloop en de slaapkamers zijn voorzien van een visgraat pvc-laminaatvloer met vloerverwarming.

Ruime badkamer, tot aan het plafond voorzien van moderne betegeling, douchehoek met scherm en drain, wastafel, hangend closet en elektrische designradiator.

2e verdieping:

Open ruimte van circa 17 m², mogelijkheid aanwezig om extra slaapkamer te creëren. Aansluitend separate technische ruimte/berging met WTW-installatie, wasmachine aansluiting en warmtepomp met gekoppelde boiler.

Omschrijving

De 2e verdieping is voorzien van een strakke gietvloer als op de begane grond.

Je verbruikskosten voor stroom (er is geen gas aanwezig) zijn bijna nihil! De woning is volledig geïsoleerd, onder andere met triple-glas. De woning beschikt over een warmtepomp, waarmee warmte uit de bodem wordt onttrokken om de vloerverwarming en het tapwater op de juiste temperatuur te krijgen. Dankzij het slimme Warmte-Terug-Win (WTW) ventilatiesysteem heeft u overal in de woning frisse lucht. De warme lucht uit de woning staat zijn warmte af aan de toegevoerde koude buitenlucht waardoor u energie bespaart. In de zomer zorgt het systeem voor een aangename temperatuur doordat het systeem de vloer koelt.

Algemeen:

De achtertuin is ruim van opzet en verzorgd, bijna 13 meter diep en 7 meter breed! Houten berging met elektra en achterom. Via de zijtuin kom je aan de voorzijde. Er is een waterkraantje aan de achtergevel aanwezig.

Gelegen op eigen grond.

2 eigen parkeerplaatsen naast de woning (mandelig eigendom).

3 slaapkamers, mogelijkheid voor 4e slaapkamer op de 2e verdieping.

Volledig voorzien van hardhouten kozijnen met triple-glas.

De trappen dienen nog geschilderd of bekleed te worden.

De installaties / duurzaamheidssystemen in de woning worden momenteel nog gehuurd maar worden bij overdracht aan koper in eigendom overgedragen.

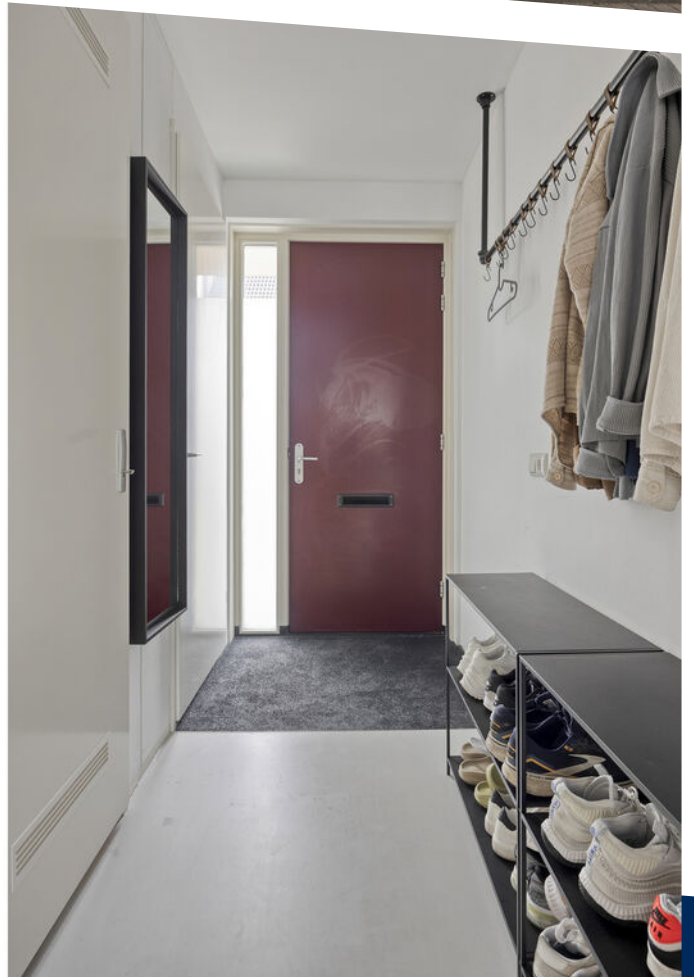
22 zonnepanelen.

Vloerverwarming- en koeling op elke woonlaag.

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

























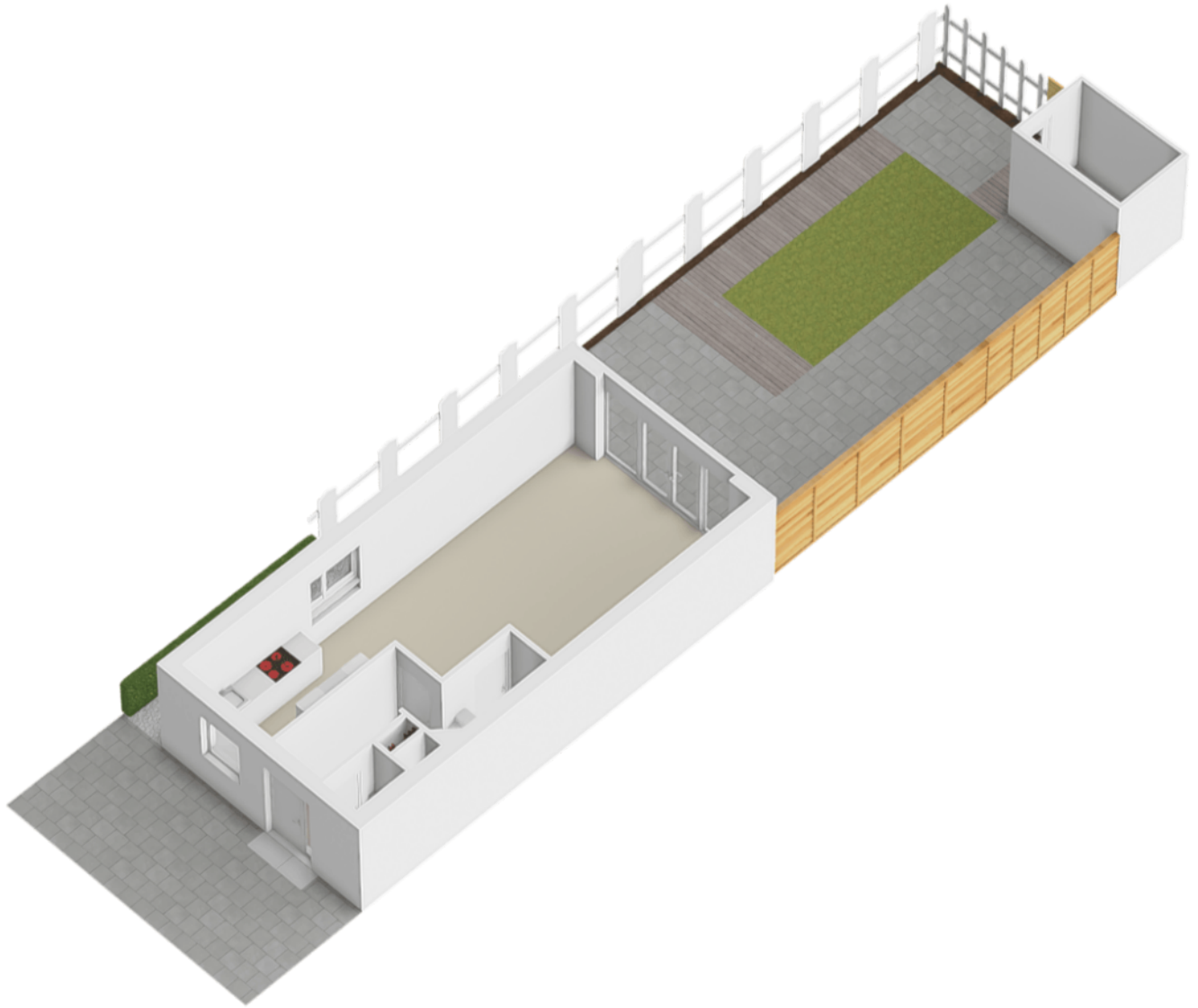






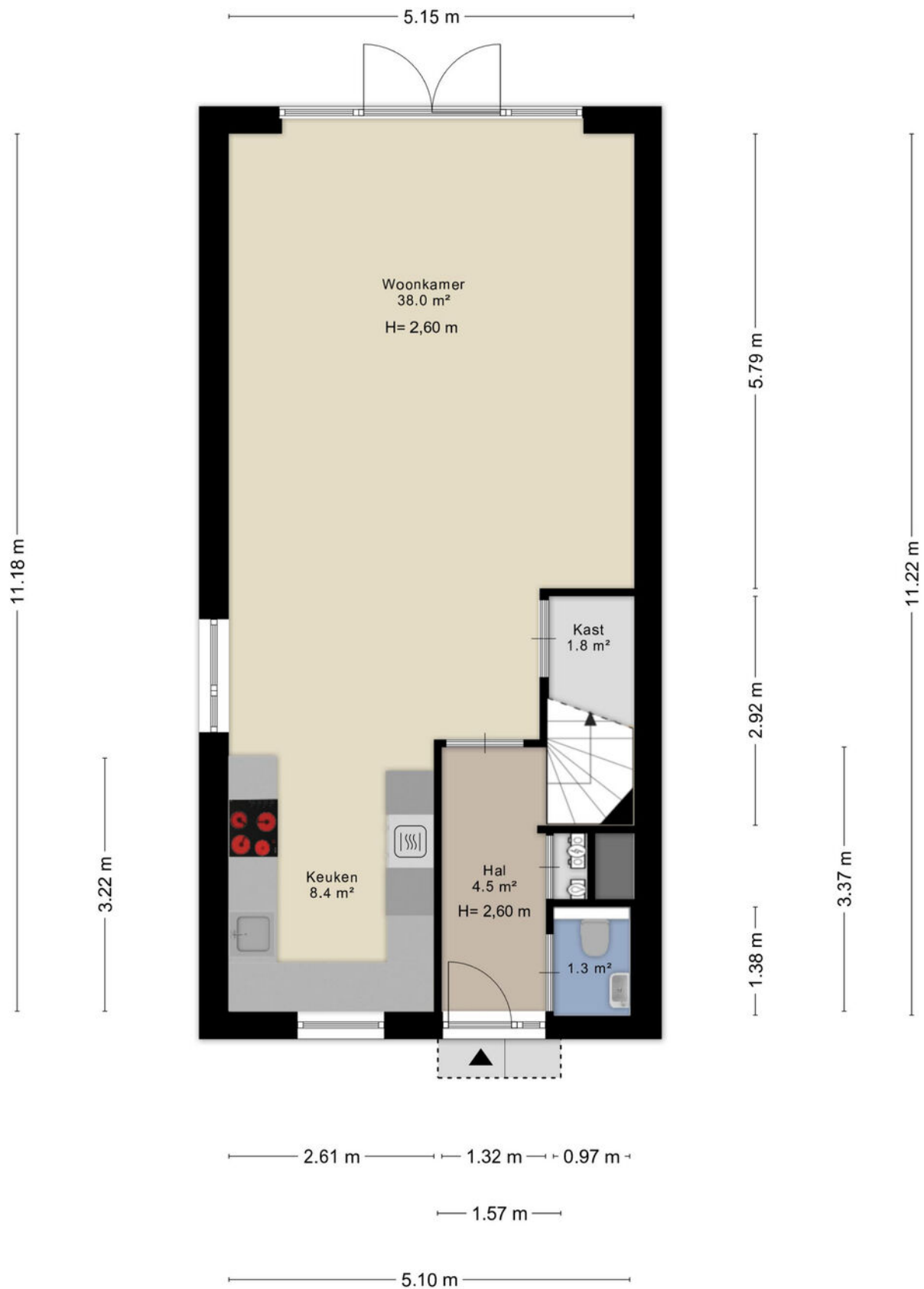






Plattegrond

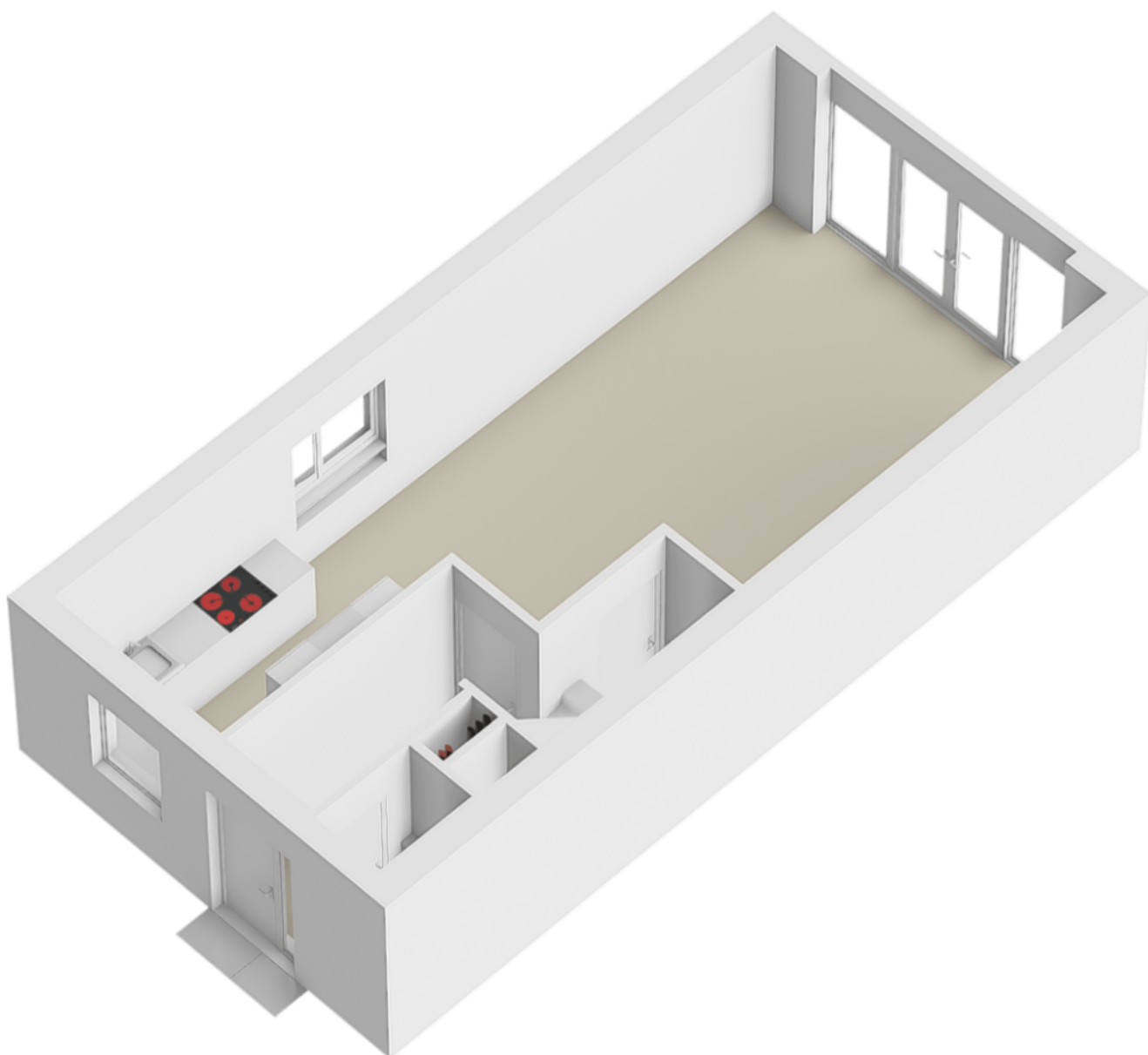
Situatie 3D



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

Plattegrond

Begane grond 2D



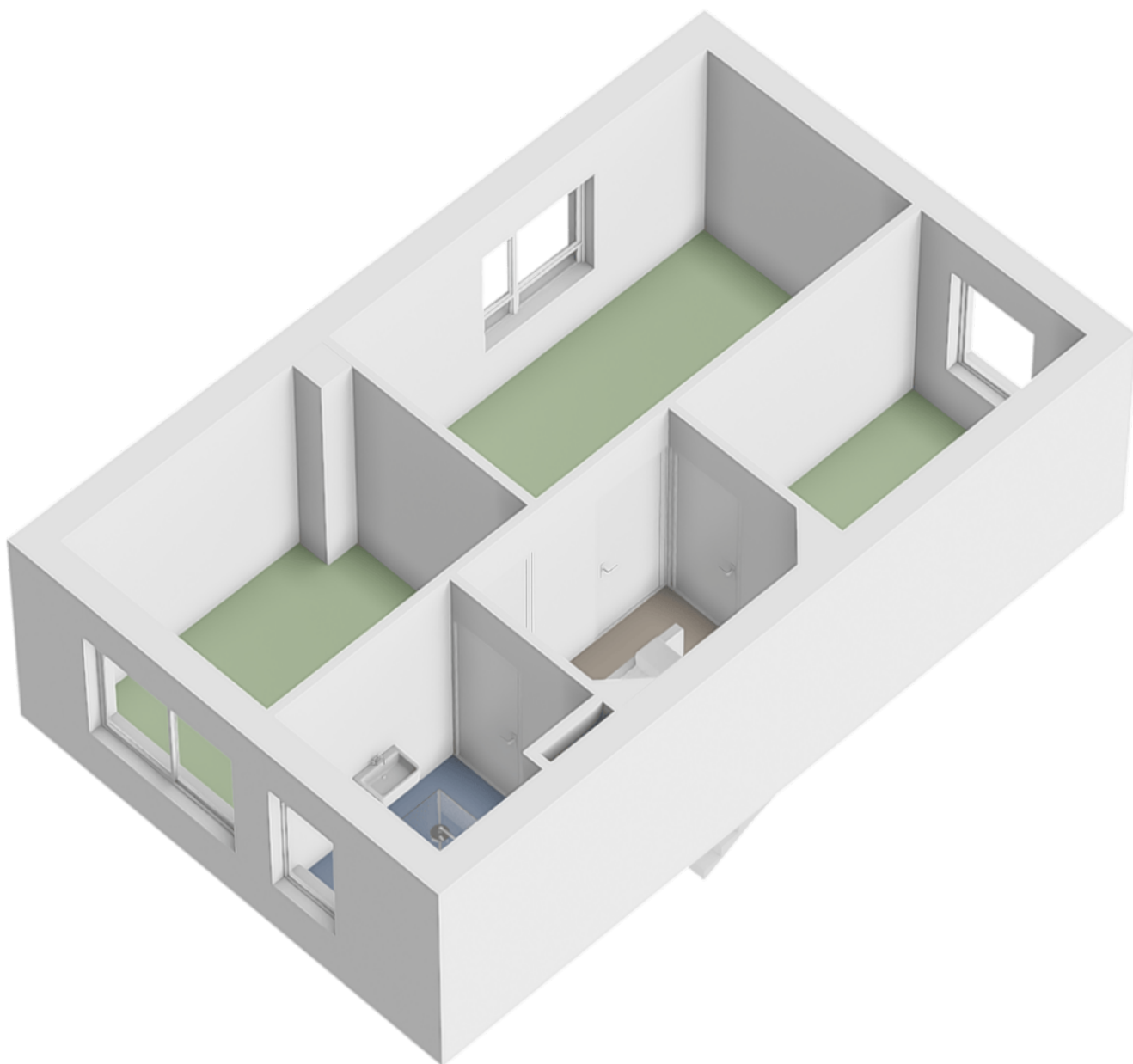
Plattegrond
Begane grond 3D



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

Plattegrond

Eerste verdieping 2D



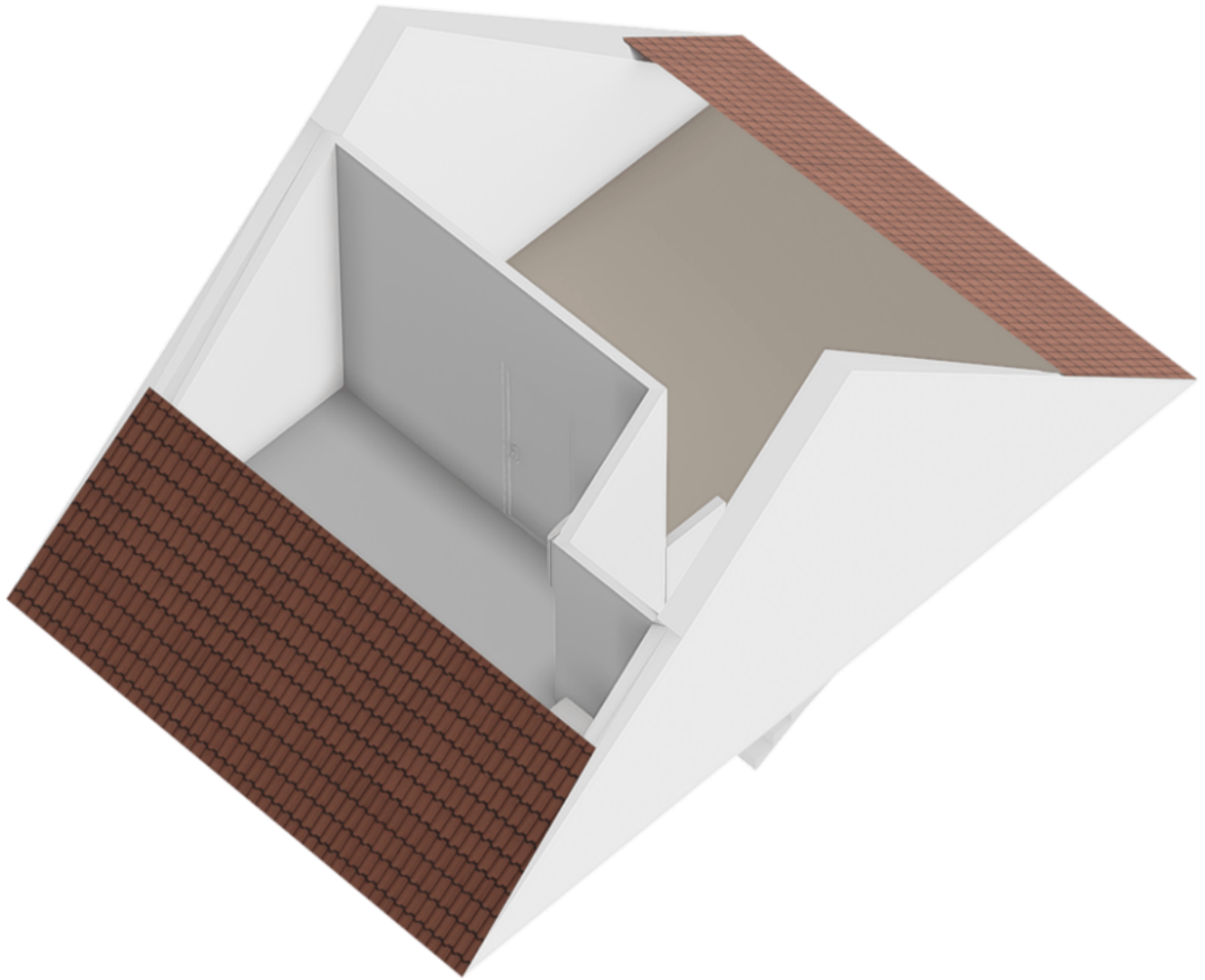
Plattegrond
Eerste verdieping 3D



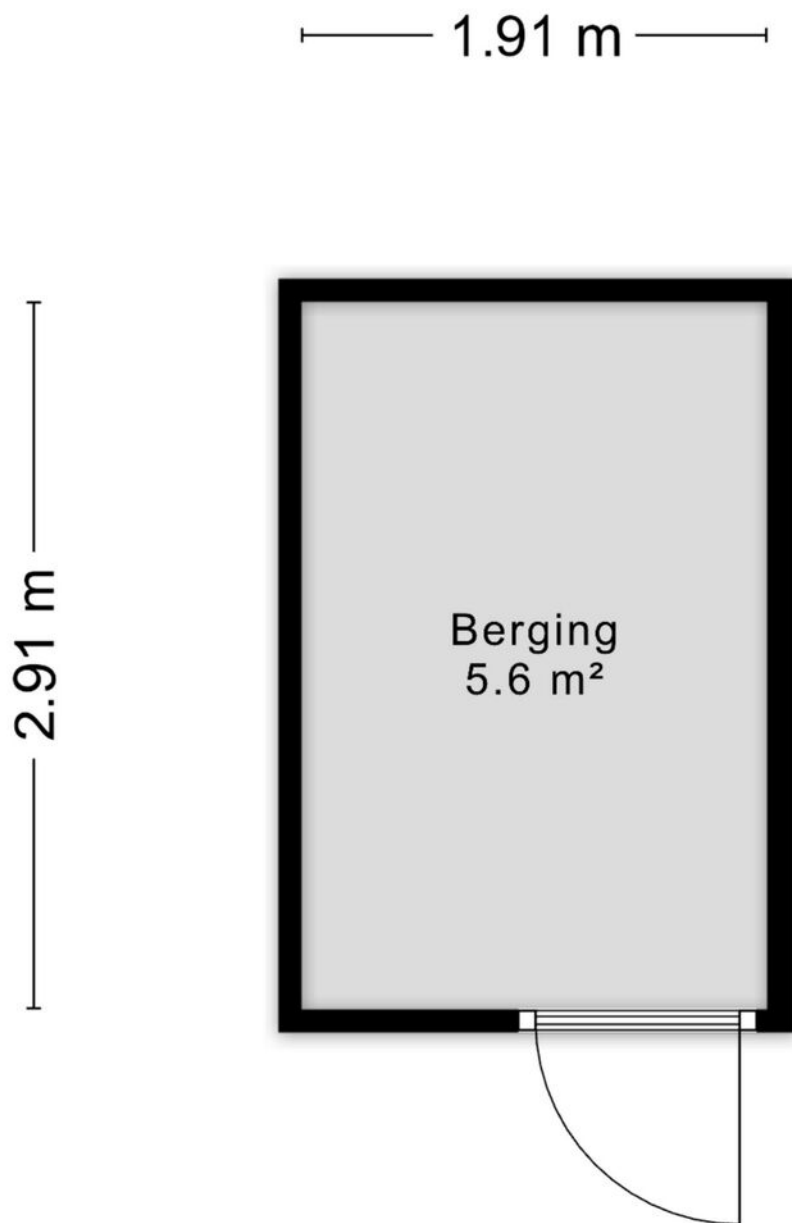
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Tweede verdieping 2D



Plattegrond
Tweede verdieping 3D



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

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Vbw Makelaars & Taxateurs B.V. dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Van Kinsbergenstraat 22
Postcode/plaats	3089SR, Rotterdam
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 17-04-2026

Datum meetrapport 18-04-2026

Certificaatnummer 1645606

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	102,90	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	30,60	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,80	M ²
Externe bergruimte	5,60	M ²
Bruto vloeroppervlak	176,80	M ²
Bruto inhoud woning	472,82	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Kadastrale kaart



Over ons

De persoonlijkste makelaar in de regio. VBW Makelaars & Taxateurs is al actief sinds 1984 in Hoogvliet, Rotterdam, Poortugaal, Rhon, 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