



NACHTEGAAL 12

HOOGVLIET

VRAAGPRIJS € 339.000,- k.k.

Kenmerken



Type woning
hoekwoning

Aantal slaapkamers
6

Woonoppervlakte
128 m²

Zonligging
achtertuin op het oosten

Bouwjaar
1981

Energie label
B

Perceeloppervlakte
187 m²

Oplevering
in overleg/snel mogelijk

Omschrijving

Deze woning dient aan de binnenzijde compleet gemoderniseerd te worden.

Gelegen op een unieke plek...! Wonen in het groen aan de parkrand van de geliefde wijk 'Boomgaardshoek', rustig in de luwte maar zeer centraal ten opzichte van complete voorzieningen en openbaar vervoer (metrostation). Buurtwinkels met supermarkt 'Dirk' op circa 10 minuutjes loopafstand. Dit is een royale eengezinswoning met een ruime tuin, een stenen berging, woonkamer met open keuken, royale badkamer en 6 slaapkamers! Hij heeft veel liefde en aandacht nodig maar is in 2007 volledig nieuw voorzien van aluminium kozijnen met dubbele beglazing, het voegwerk rondom is in 2006 uitgevoerd (excl. schoorsteen) en de goten zijn in 2022 vernieuwd.

Ben je op zoek naar een toekomstbestendige woning met veel ruimte, een sterke basis en een ruime tuin? Dan is dit een uitstekende investering waar je nog jarenlang van zult genieten!

Type woning: eengezinswoning - hoekwoning

Berging: aangebouwde stenen berging, circa 6 m²

Grond: 187 m² erfpachtgrond tot 31-07-2054, de erfpachtcanon bedraagt € 132,23 (per kwartaal)

Woonoppervlakte: 128 m²

Inhoud: circa 475 m³

Bouwjaar: 1981

Aantal slaapkamers: 6

Ligging tuin: oosten

Energie label: B

Oplevering: in onderling overleg / snel mogelijk

Begane grond:

Entree zeer royale hal met meterkast (9 groepen, 1 aardlekschakelaar), trapopgang naar de eerste verdieping en trapkast waarin unit vloerverwarming. Toilet met handwasbakje. De hal is circa 12 m² groot. Tuingerichte woonkamer, circa 24 m² groot met een brede schuifpui die toegang geeft tot de achtertuin en een zijraam dat zorgt voor extra lichtinval. Aansluitend open keuken aan de voorzijde van de woning, circa 10 m² groot en voorzien van een in 2006 geplaatste keukeninrichting, in U-opstelling en voorzien van inbouwapparatuur (magnetron in 2023 vernieuwd).

De begane grond is voorzien van een tegelvloer met 4-groeps vloerverwarming.

Tuin:

Vrij gelegen, brede achtertuin met stukje zijtuin naast de woning. De achterzijde is vrij gelegen aan mooie parkrand met wandelpad.

Stenen berging direct achter de woning.

De tuin dient compleet opgeknapt te worden.

1e verdieping:

Overloop met vaste trapopgang naar de tweede verdieping. Slaapkamer 1 aan de achterzijde, circa 14 m² groot. Slaapkamer 2 aan de voorzijde, circa 11 m² groot. Slaapkamer 3 aan de achterzijde, circa 9 m² groot.

De ruime badkamer is gelegen aan de voorzijde en is circa 7 m² groot. Eenvoudig afgewerkt, voorzien van een ligbad/douche, wastafelmeubel, tweede toilet en wasmachine-aansluiting.

2e verdieping:

Overloop, luik met toegang (via losse trap) tot de bergzolder.

Twee slaapkamers aan de achterzijde, beide voorzien van een dakraam, resp. groot circa 8 en 6 m².

Slaapkamer aan de voorzijde, voorzien van een dakraam, groot circa 8 m²

Bergruimte/technische ruimte met dakraam van circa 5 m² groot, opstelling cv-combiketel (huurtoestel Feenstra à € 43,- per maand, bouwjaar volgens opgave 2023) en motor van de mechanische ventilatie.

Bergzolder.

Omschrijving

Algemeen:

Koper dient er rekening mee te houden dat verkoop plaats vindt in de staat waarin de woning zich op het moment van aanbieden bevindt. De woning staat al leeg, wordt niet meer gebruikt / bewoond en is eventueel snel beschikbaar. Er zijn geen lijst roerende zaken en vragenlijst aanwezig.

In de koopovereenkomst wordt de ouderdomsclausule en de niet-zelf bewoningsclausule opgenomen.

Het gevoel van buiten wonen, kindvriendelijk, rustig en stad Rotterdam binnen 30 minuten met OV of auto eenvoudig bereikbaar.

In 2023 is de begane grond vloer voorzien van purisolatie.

Uitermate geschikt voor de handige klusser. Een solide basis om op voort te bouwen.

Voor wie op zoek is naar ruimte...!

Bekijk de plattegronden voor alle afmetingen en een juiste indruk van de indeling.

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

































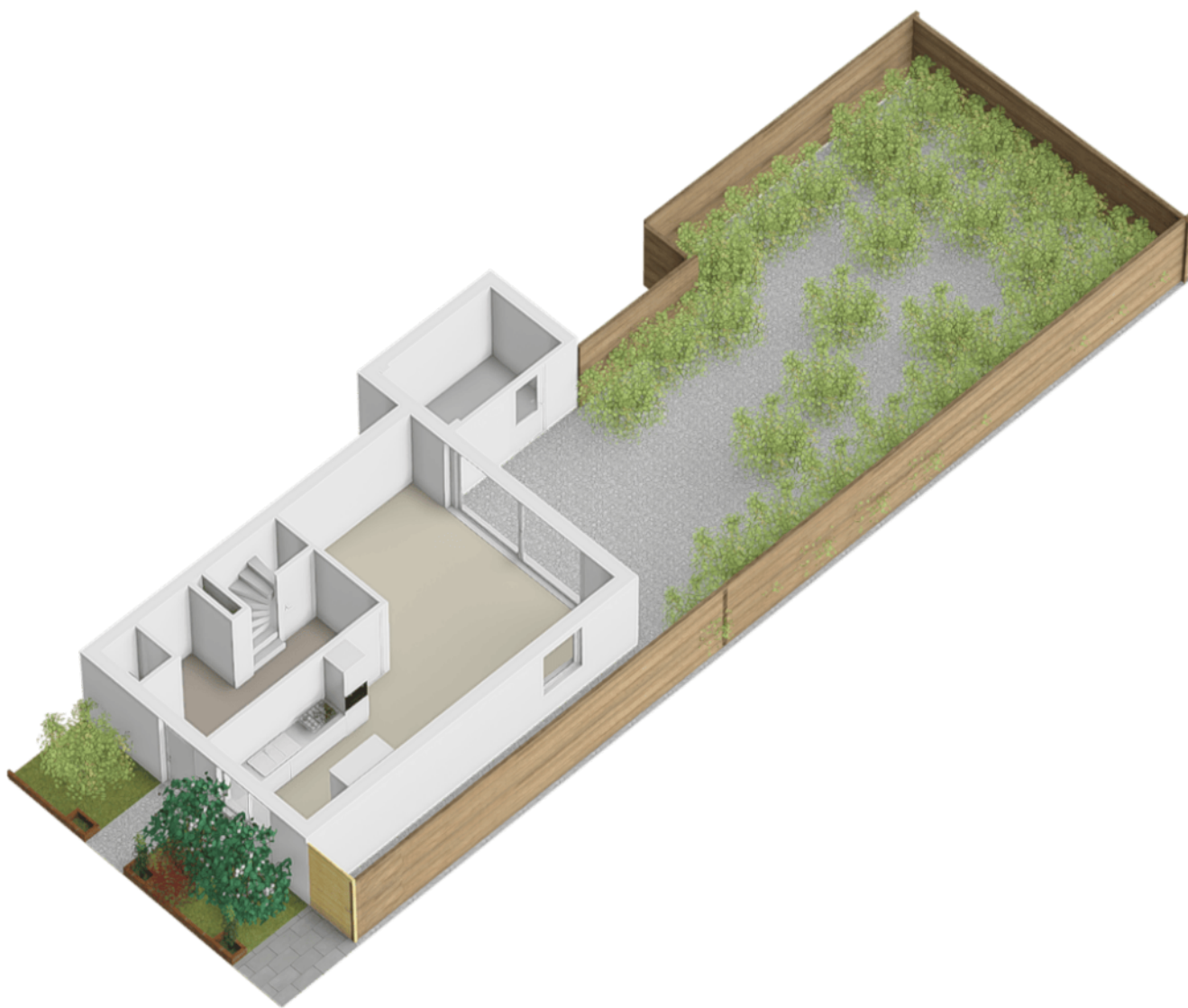






Plattegrond

Situatie 2D



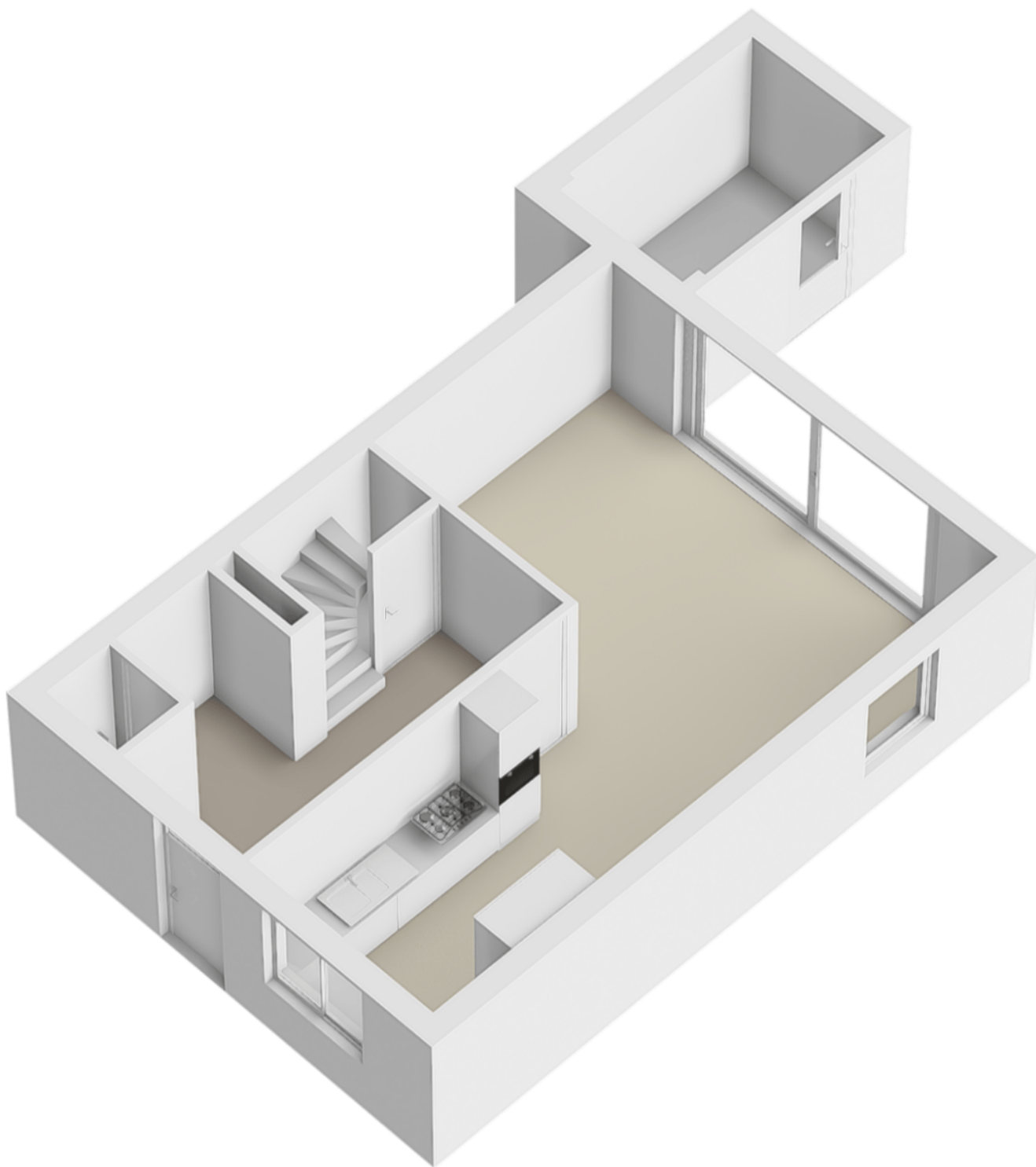
Plattegrond
Situatie 3D



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

Plattegrond

Begane grond 2D



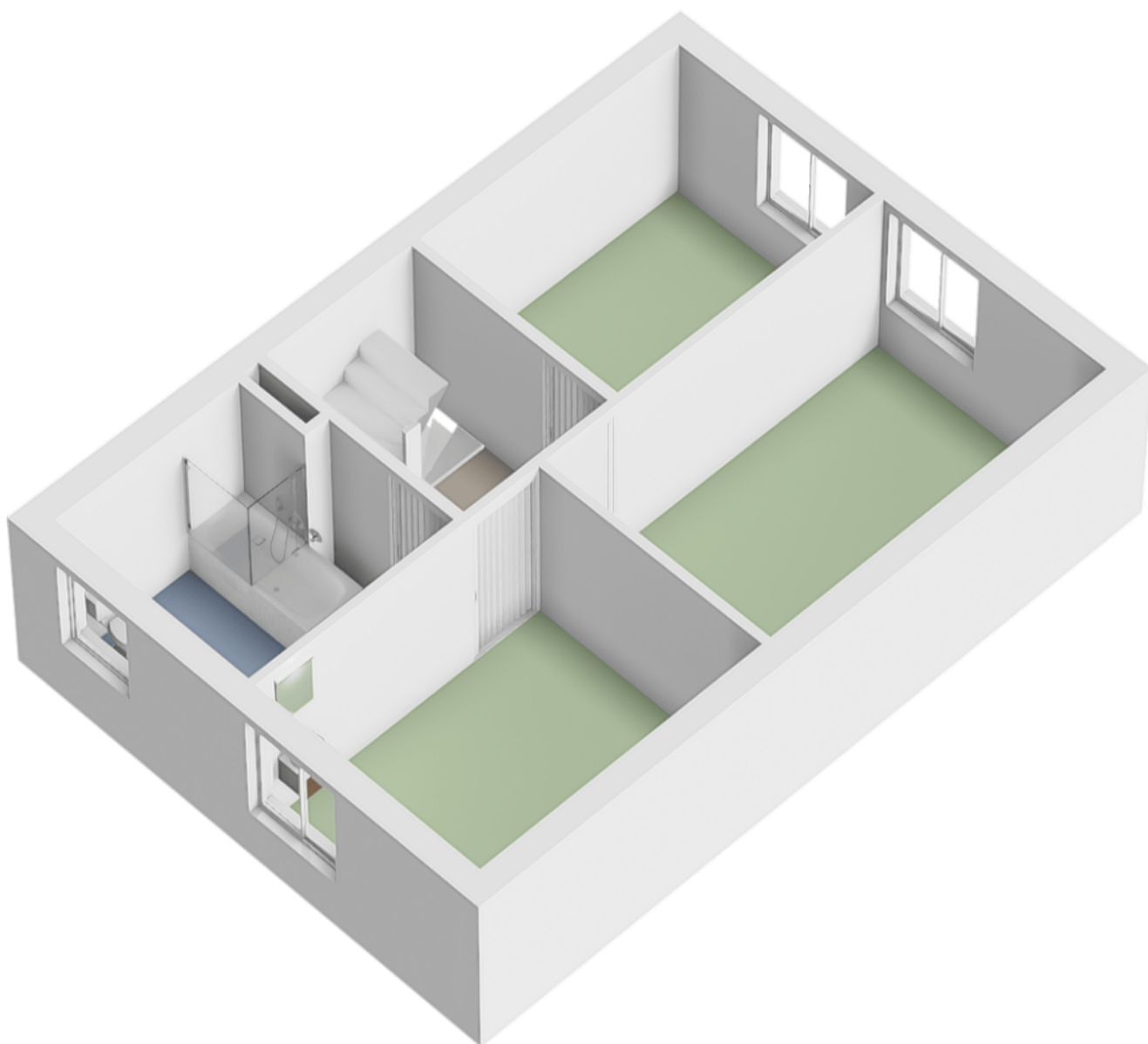
Plattegrond
Begane grond 3D



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

Plattegrond

Eerste verdieping 2D



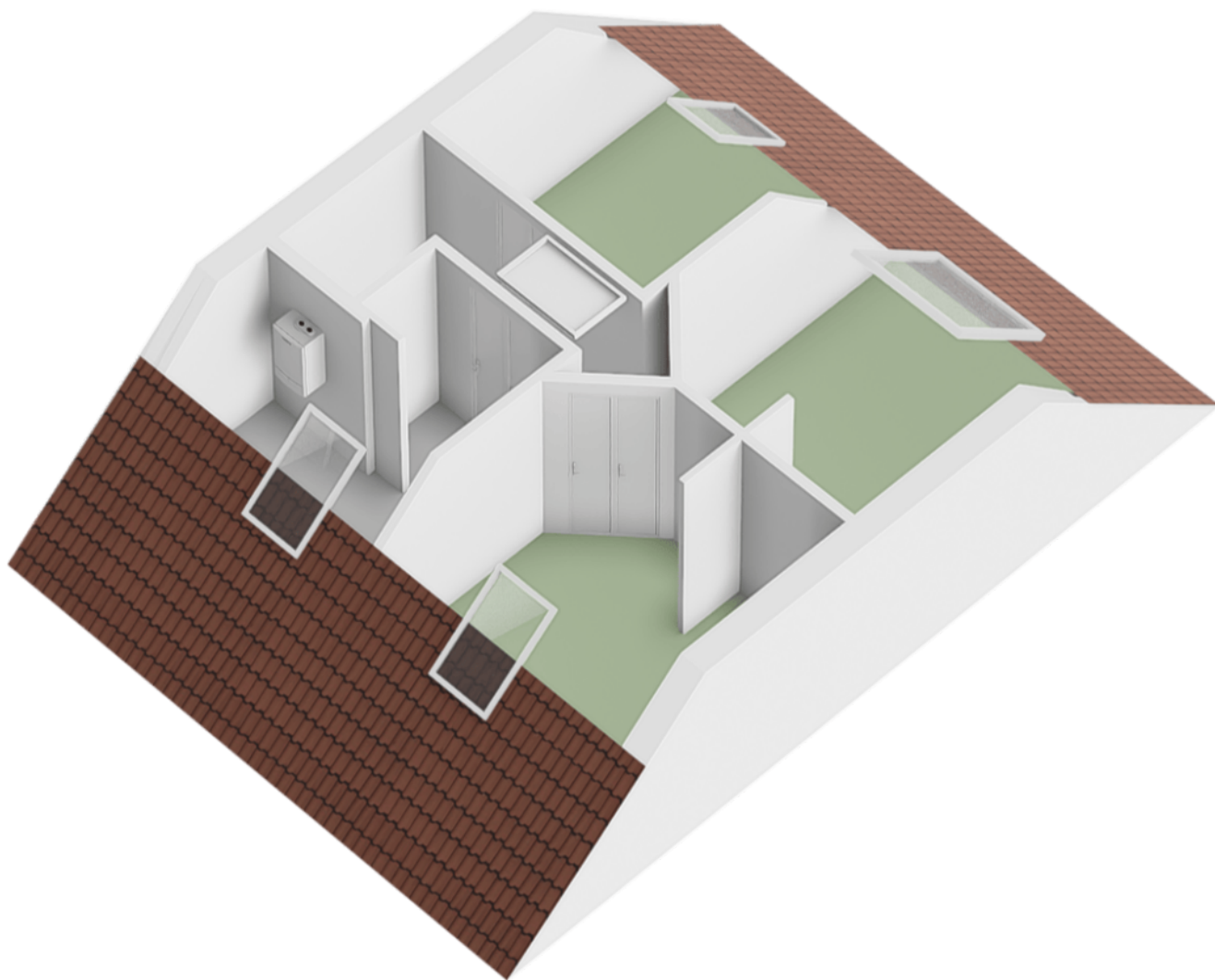
Plattegrond
Eerste verdieping 3D



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

Plattegrond

Tweede verdieping 2D

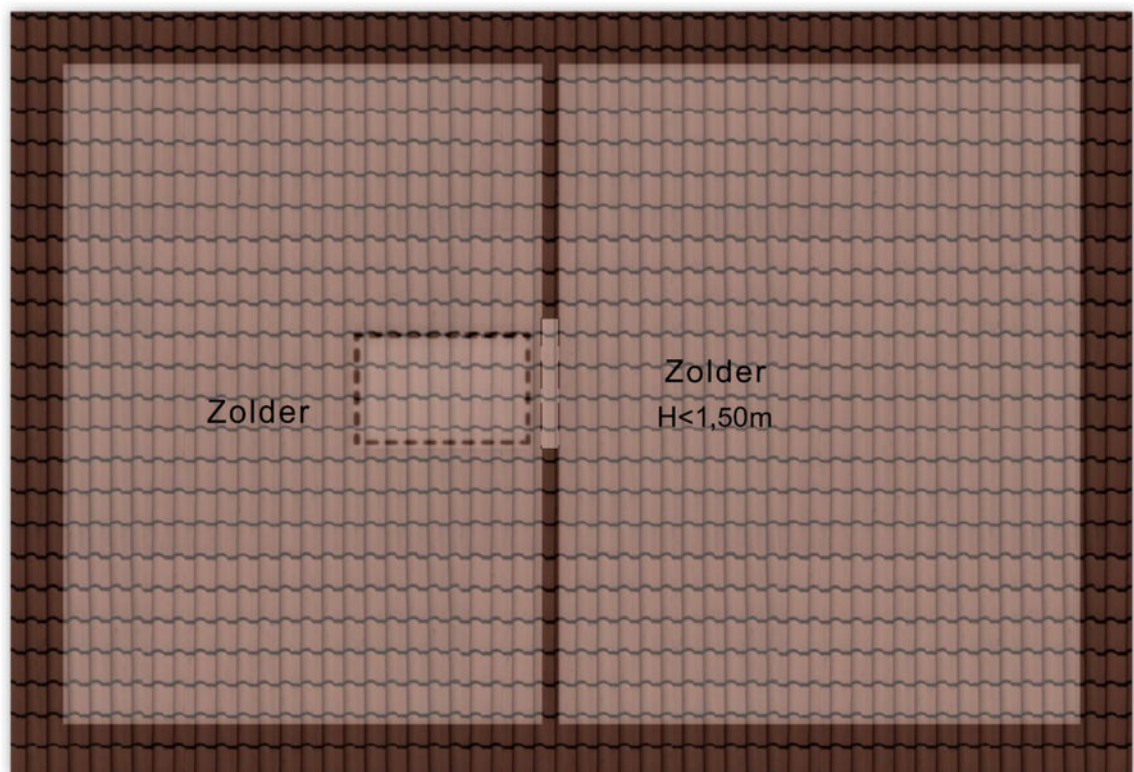


Plattegrond
Tweede verdieping 3D

5.75 m

2.71 m 2.95 m

3.74 m



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	Nachtegaal 12
Postcode/plaats	3191DP, Hoogvliet Rotterdam
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

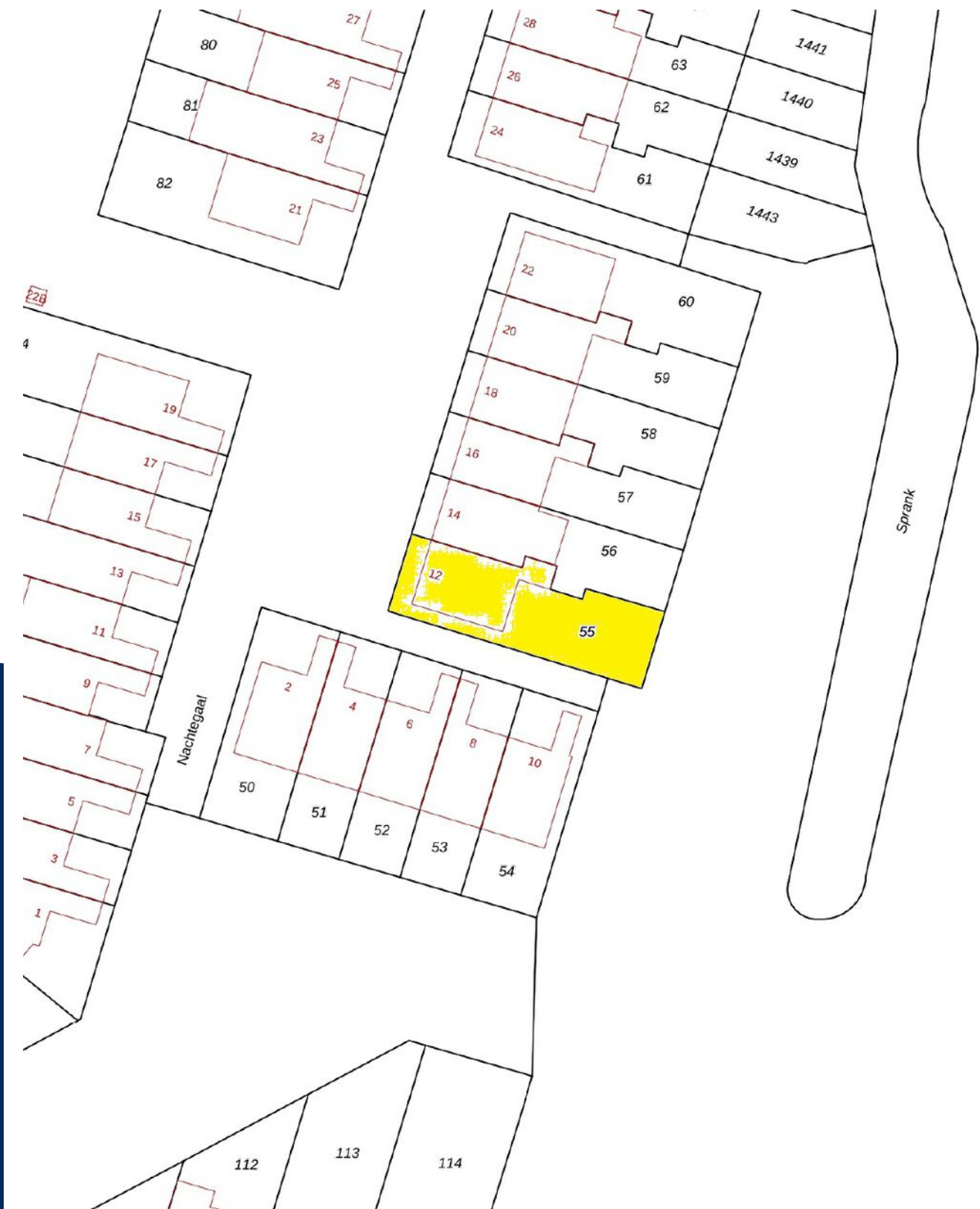
Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	17-06-2026
Datum meetrapport	18-06-2026
Certificaatnummer	1662461

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	127,50	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	6,40	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	174,60	M ²
Bruto inhoud woning	474,23	M ³

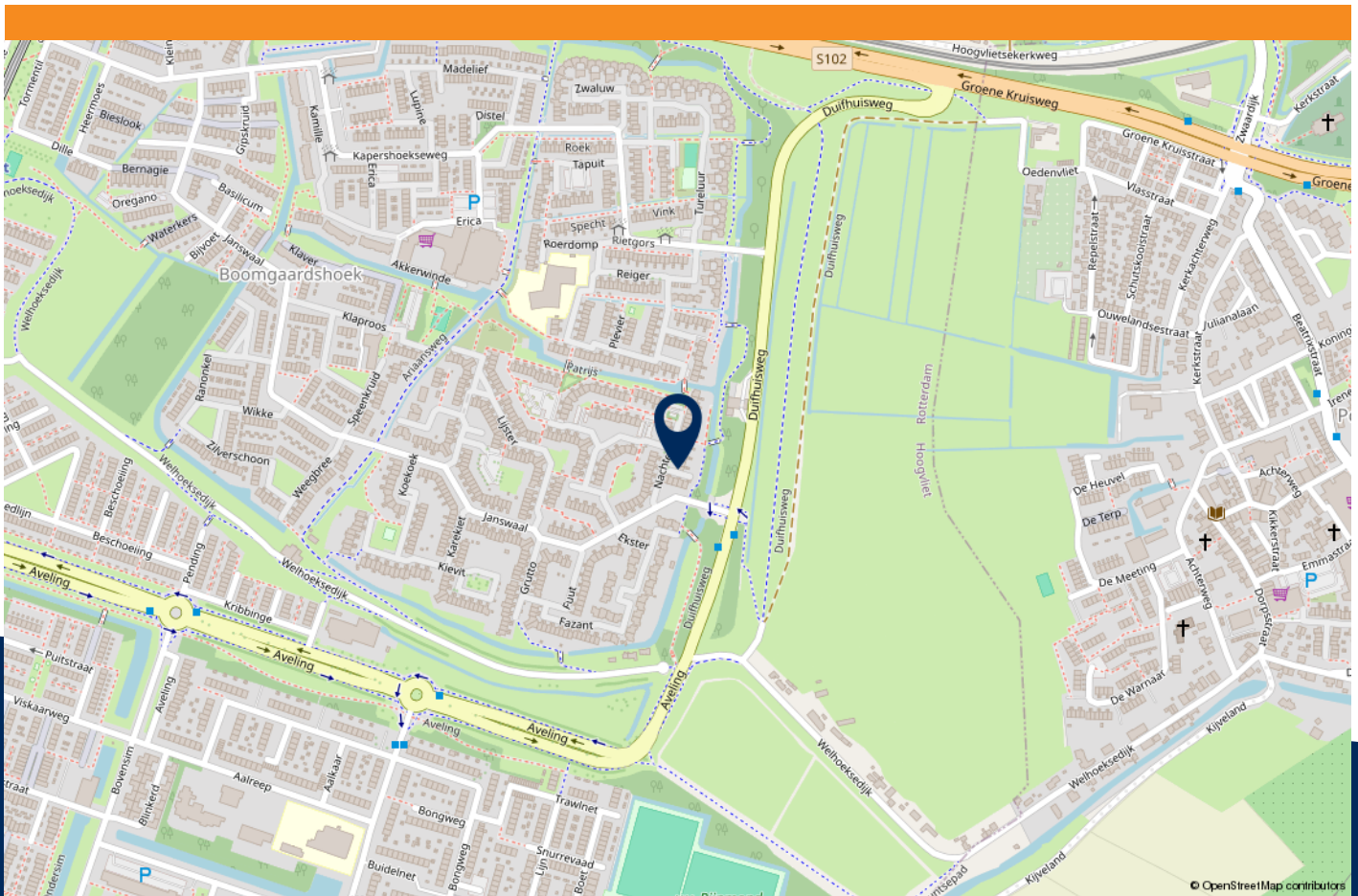
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.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

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'.

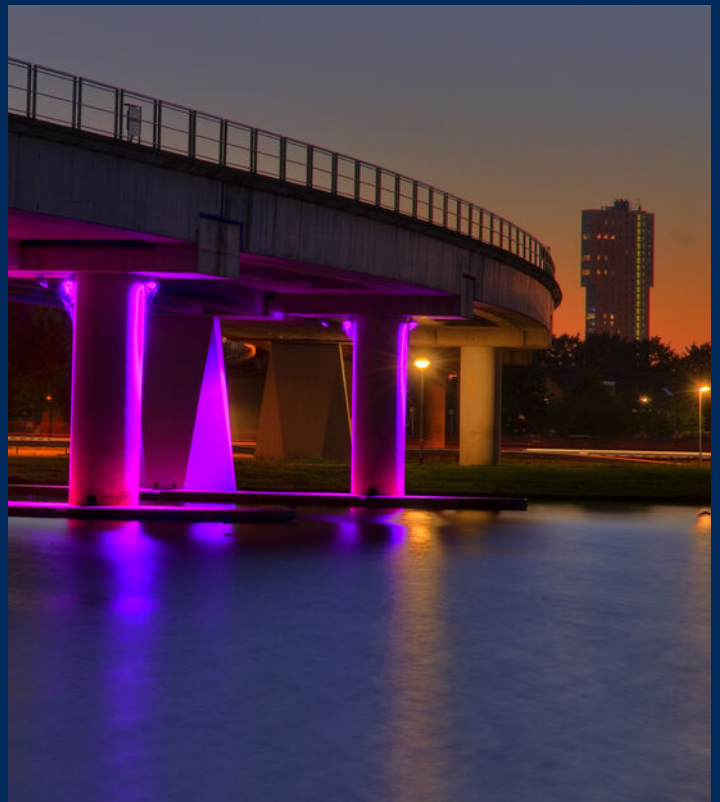
De meeste inwoners werken in de petrochemie en de Rotterdamse haven. In Hoogvliet wonen momenteel circa 35.000 inwoners verdeeld over 8 wijken.

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, Rotterdam, 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