



OOSTDORPSEWEG 47

POORTUGAAL

VRAAGPRIJS € 1.299.999,- k.k.

Kenmerken



Type woning
vrijstaande woning

Aantal kamers
8 waarvan 5 slaapkamers

Woonoppervlakte
327 m²

Zonligging
tuin rondom, voorzijde zuid

Bouwjaar
2001

Energie label
A+

Perceeloppervlakte
1.010 m²

Oplevering
in overleg/circa okt. '26

Omschrijving

Deze royale vrijstaande woning beschikt over een praktijk-/werkruimte op de begane grond met een eigen entree!

Ideaal geschikt voor dubbele bewoning, mantelzorg, opgroeiende kinderen die een 'eigen plekje' zoeken of een werk-/praktijkruimte aan huis.

Gelegen aan de rand van Poortugaal, tegen het 'Valckesteynse bos' aan. Heerlijk rustig in een mooie groene omgeving en toch dichtbij alle voorzieningen die je nodig hebt.

Op zoek naar veel ruimte? Dan is dit je nieuwe huis!

In de tuin rondom is altijd een fijn plekje te vinden! Aan de voorzijde 2 eigen privé parkeerplaatsen en voldoende openbare parkeermogelijkheid bij de woning.

Op circa 10 minuten loopafstand van de dorpskern van Poortugaal met complete basisvoorzieningen en binnen 5 minuten is de basisschool en metrostation Poortugaal lopend te bereiken. Met de metro sta je binnen 25 minuten in het centrum van Rotterdam. Met de auto zit je in 5-10 minuten op snelweg A15 (en A4/A29).

Op de plattegronden zijn de riante afmetingen en de indeling goed zichtbaar.

Type woning: vrijstaand woonhuis met praktijk-/werkruimte

Berging: houten berging met overkapping in de achtertuin, totaal circa 38 m²

Parkeren: 2 plaatsen op eigen erf

Grond: 1.010 m² eigen grond

Woonoppervlakte: 327 m²

Inhoud: circa 1.210 m³

Bouwjaar: 2001

Aantal kamers: 8 waarvan 5 slaapkamers

Ligging tuin: tuin rondom!

Energie label: A+

Oplevering: in onderling overleg

Begane grond (woning):

Via de voortuin, met mogelijkheid parkeren eigen erf, toegang tot de woning. Entree ruime hal / gang met open trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast en toilet met handwasbakje. Toegang tot de woonkamer.

De woonkamer (van bijna 37 m²) is gelegen aan de rechterzijde van de woning, over de volledige diepte en biedt een fijne lichtinval door de vele raampartijen. Middels openslaande deuren aan de zijkant en aan de achterkant heb je toegang tot de tuin. De woonkamer beschikt over een vaste kast. Aansluitend de sem-open keuken met een inrichting geplaatst in U-opstelling. De keuken is voorzien van complete inbouwapparatuur zoals 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, magnetron en vaatwasmachine. De spoelbak bevindt zich onder het raam met een heerlijk zicht op de achtertuin.

De hal, woonkamer en keuken zijn voorzien van een tegelvloer.

Aansluitend aan de keuken, de bijkeuken die op zijn beurt toegang geeft tot de tuin en de voormalige praktijkruimte. De bijkeuken is voorzien van een keukenblok met veel kastruimte en de cv-combiketel HR (Atag, 2019).

Begane grond (voormalige praktijkruimte):

Entree aan de linkerzijde van de woning. Hal met toegang tot inpandige berging / wasruimte. Centrale gang / hobbyruimte (in 2 gedeeltes) met toegang tot 2 kamers met kitchenette en separaat toilet met handwasbakje. Toegang tot de bijkeuken van de woning. Beide kamers zijn circa 20 m² groot!

Omschrijving

1e Verdieping:

Overloop met centraal geplaatste vaste trapopgang naar de 2e verdieping, toegang tot de 5 slaapkamers, de badkamer en separaat toilet voorzien van handwasbakje.

Slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde van de woning, zeer royaal van opzet, bijna 30 m² groot! Als extra voorzien van 2 dakramen.

Slaapkamer 2 is gelegen aan de rechterachterzijde van de woning, 23 m² groot.

Slaapkamer 3 is gelegen aan de linkerachterzijde van de woning, 17,1 m² groot.

Slaapkamer 4 is gelegen aan de linkerzijde van de woning, 16,6 m² groot, voorzien van dakkapel.

Slaapkamer 5 is eveneens gelegen aan de linkerzijde van de woning, 15,1 m² groot, voorzien van dakkapel.

De zeer ruime badkamer van circa 13 m² is voorzien van betegeling tot aan het plafond, een ligbad, douchecabine, dubbele wastafel, design radiator en dakraam.

2e Verdieping:

Via een vaste trap bereikbaar. Zeer royale zolderkamer (open ruimte) met 2 dakramen aan de linker- en 2 dakramen aan de rechterzijde. Het is zeer eenvoudig mogelijk om ook hier 1 of 2 slaapkamers extra te realiseren. Er zijn 2 stuks warmteterugwinunits (balansventilatie) geïnstalleerd. Toegang tot een extra bergzolder bovenop de grote slaapkamer.

Berging / tuin:

De heerlijke tuin is voorzien van volwassen groen en meerdere terrassen! Altijd een plekje in de zon of schaduw te vinden. De tuin heeft een rustgevende ligging aan het Valckesteynse bos en biedt een vrij uitzicht. Het bos is eenvoudig bereikbaar via een wandelpad, heerlijk voor een ommetje met de hond of gewoon om even lekker een relaxte ochtendwandeling te maken.

Er is een houten berging aanwezig van 6.0 x 3.0 meter met overkapping van 6.0 x 3.25 meter. De berging is bereikbaar vanuit de overkapping maar ook via dubbele deuren vanaf de entree tuin. Ideaal voor bijvoorbeeld een motorfiets of scooter!

Algemeen:

12 stuks zonnepanelen x 400 Wp voorzien van optimizers (2021).

Houtskeletbouw, volledig geïsoleerd. Volledig voorzien van hardhouten kozijnen met isolatieglas.

Een heerlijk ruim huis met veel mogelijkheden! Op een mooi en rustig plekje maar toch centraal ten opzichte van alle voorzieningen!

Persoonlijke noot van de huidige eigenaar:

Met weemoed verkopen wij ons paradijsje. We hebben er jaren met heel veel plezier gewoond. Toen de kinderen klein waren, konden ze heerlijk spelen in de beschutte tuin. Later vermaakten ze zich in het bos, bij het water en de mooie speelplekjes in de wijk. Zo veel opties om samen te spelen met vriendjes.

We hebben er ook heel veel feestjes gegeven. De pizzaoven stond al klaar. Met de metro op loopafstand ben je in 25 minuten in Rotterdam voor de middelbare school, musea en theater.

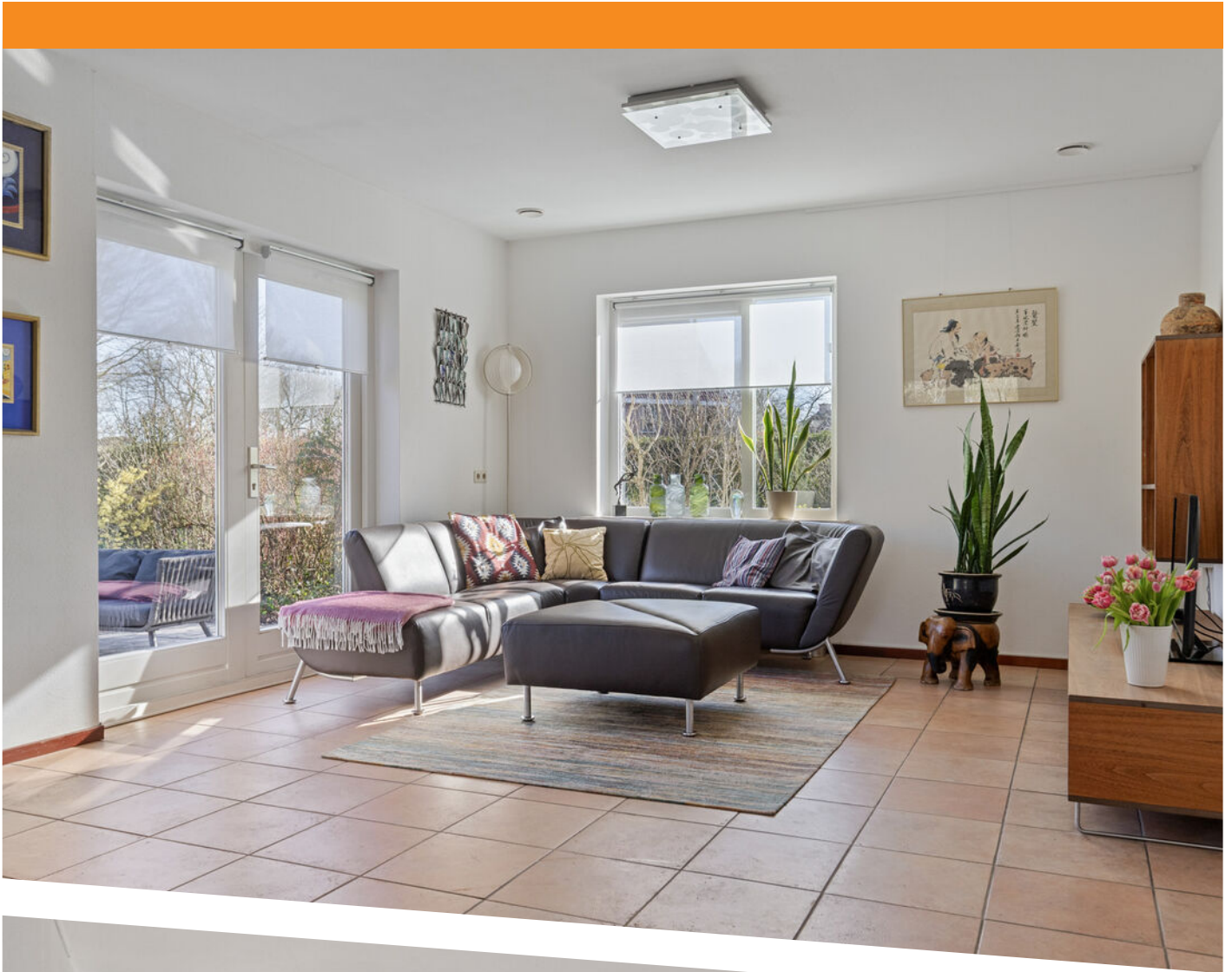
We hopen dat de nieuwe bewoners weer vele jaren zullen genieten van dit mooie plekje.

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



























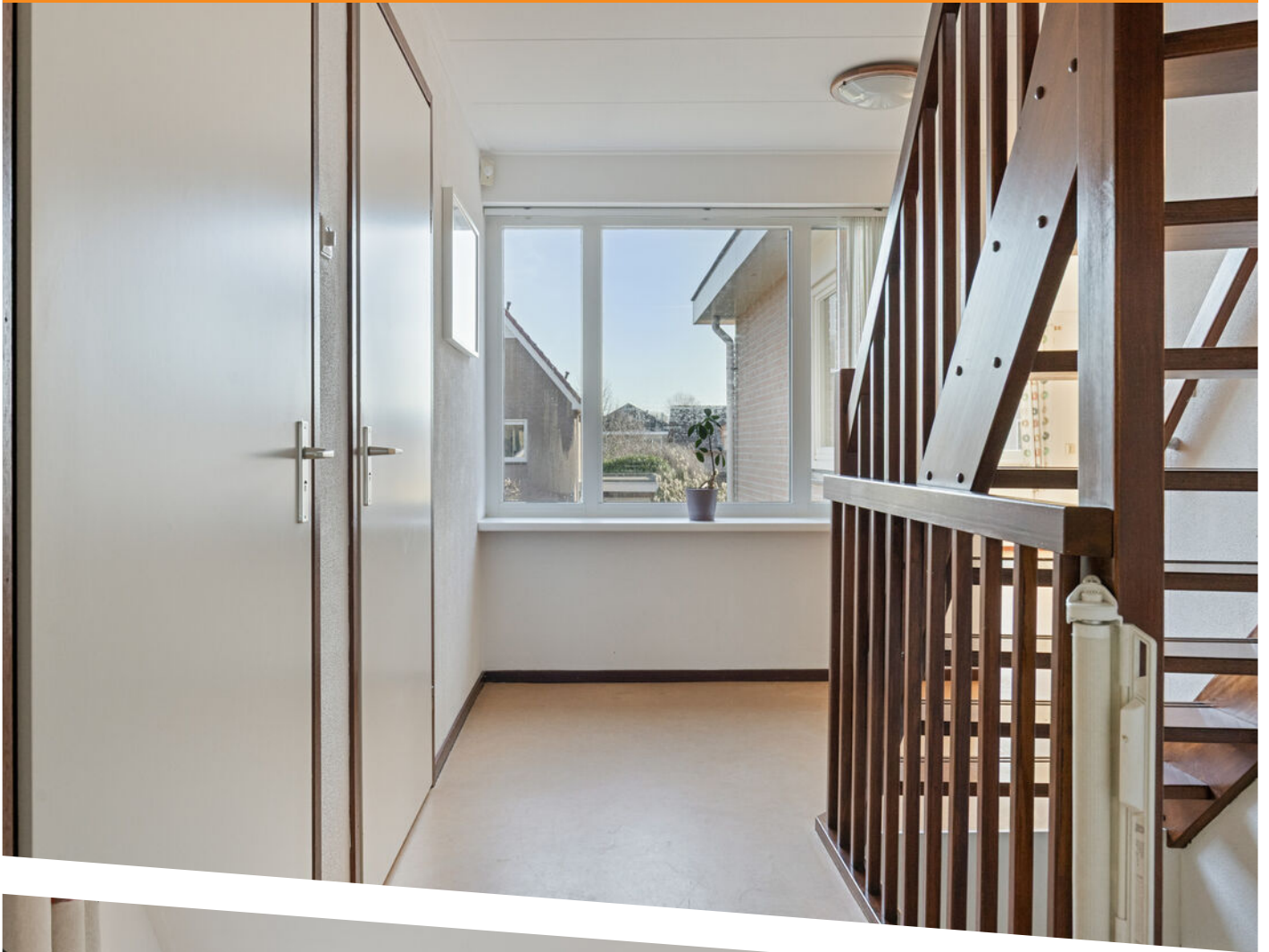
































Plattegrond

Situatie 2D



Plattegrond
Situatie 3D



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

Plattegrond

Begane grond 2D



Plattegrond

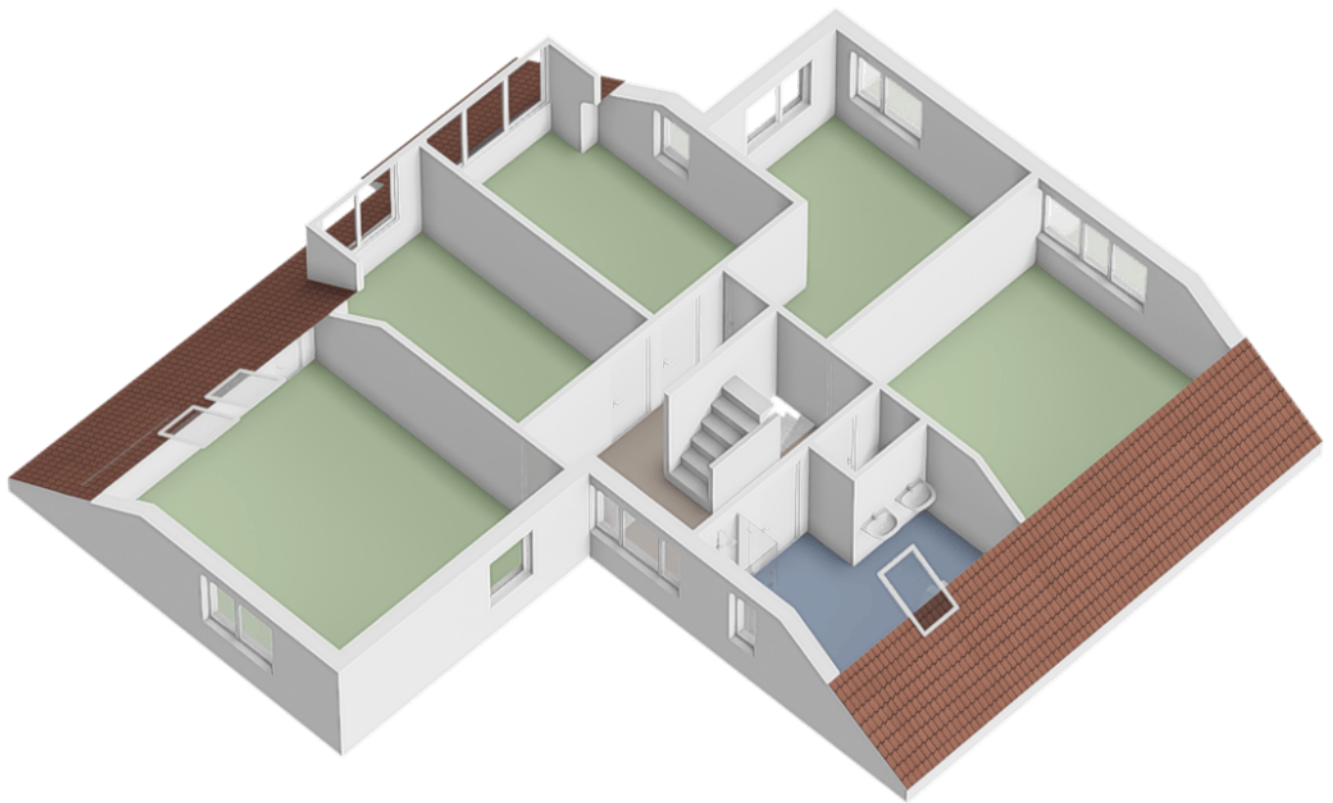
Begane grond 3D



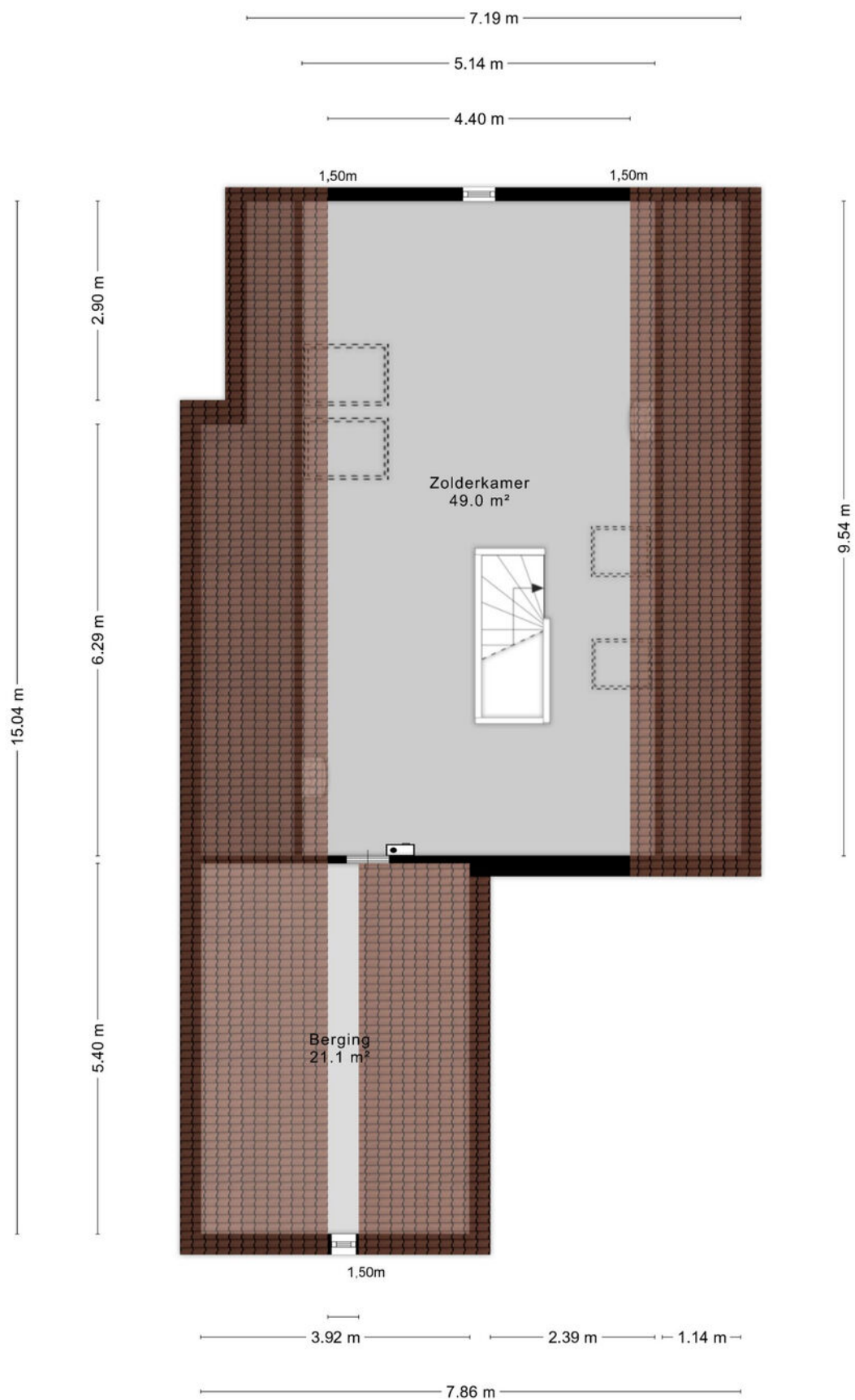
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Eerste verdieping 2D



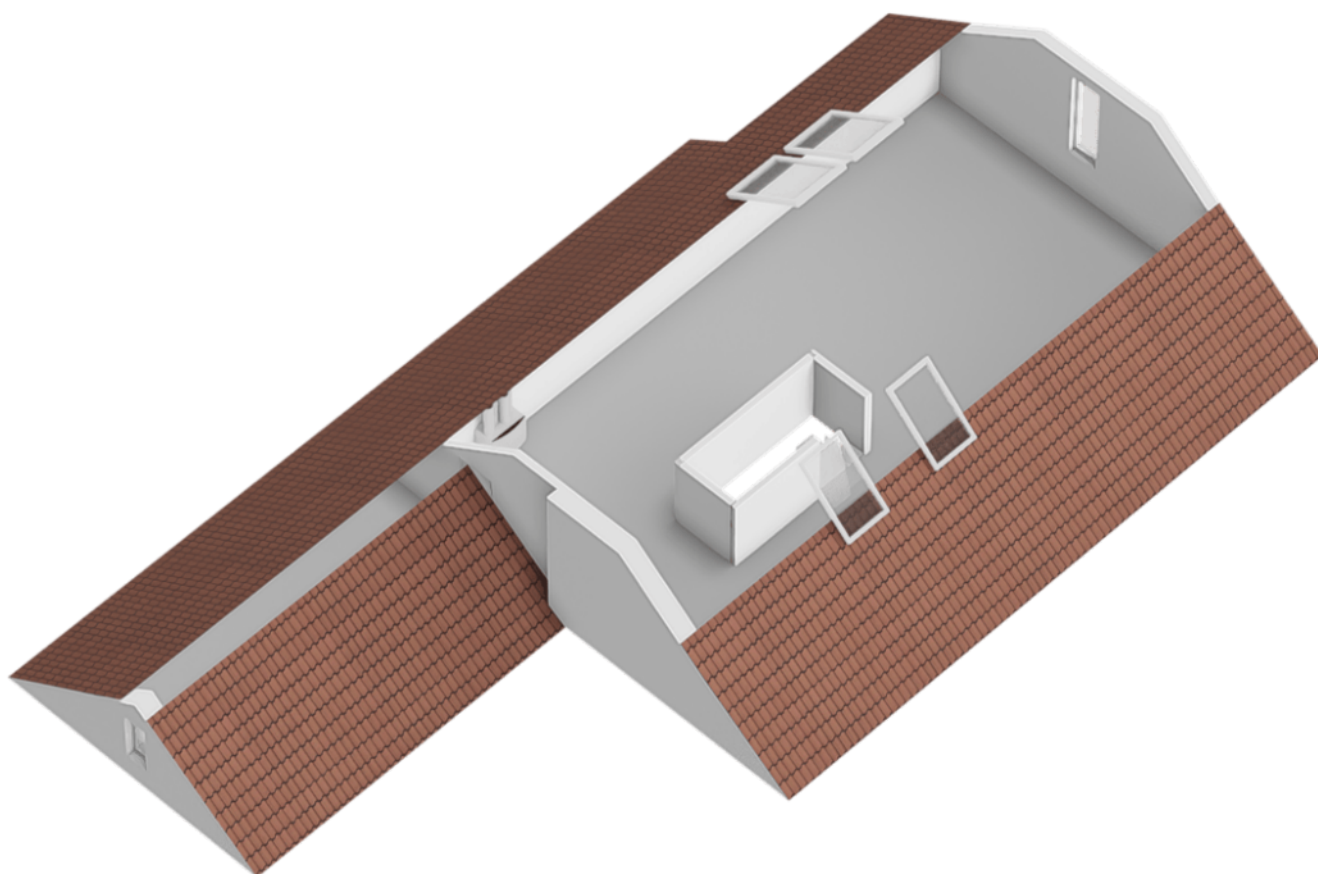
Plattegrond
Eerste verdieping 3D



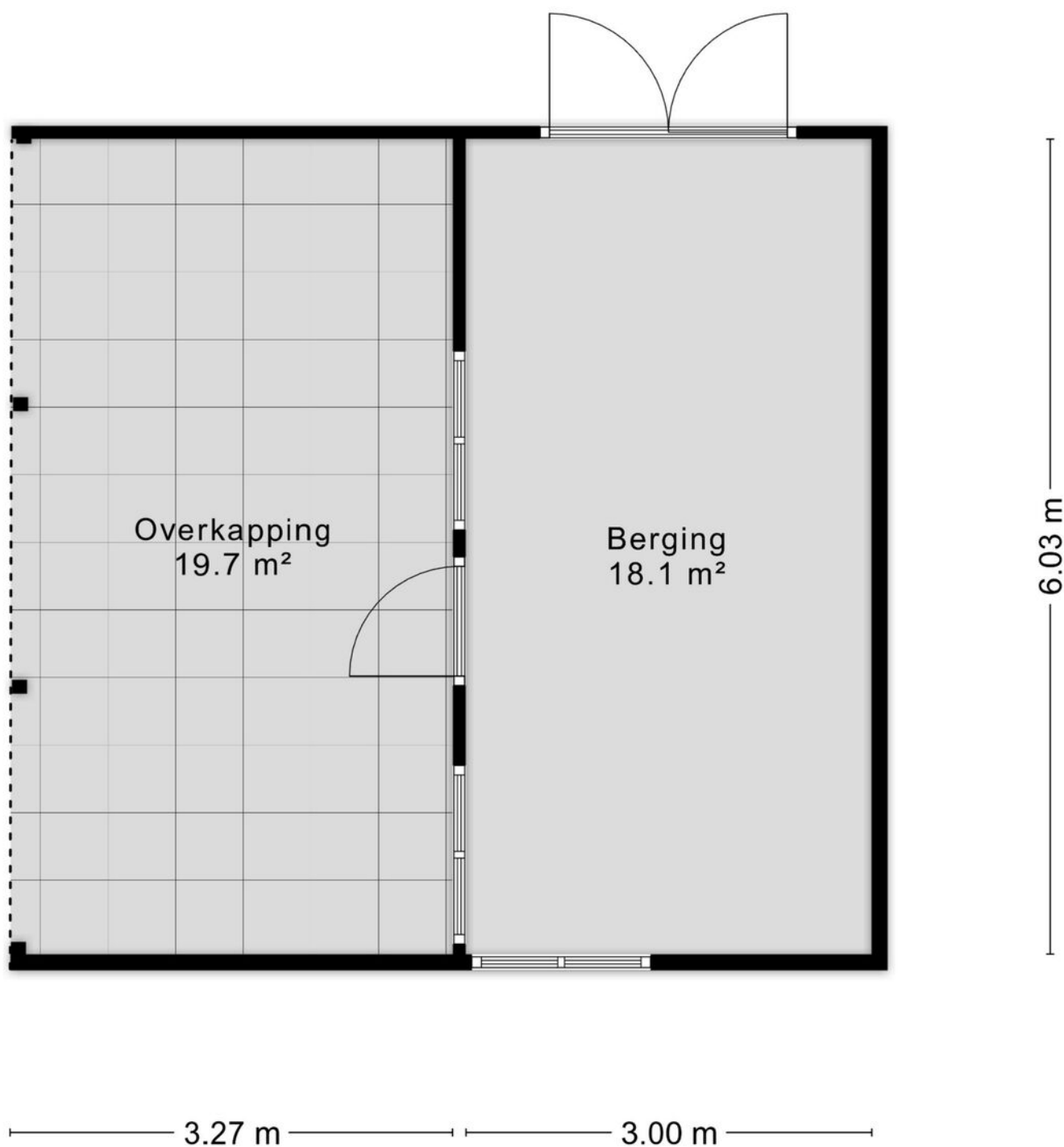
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Tweede verdieping 2D



Plattegrond
Tweede verdieping 3D



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	Oostdorpseweg 47
Postcode/plaats	3176PL, Poortugaal
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname	02-03-2026
Datum meetrapport	03-03-2026
Certificaatnummer	1623380

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	326,70	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	5,00	M ²
Externe bergruimte	18,10	M ²
Bruto vloeroppervlak	460,30	M ²
Bruto inhoud woning	1.211,73	M ³

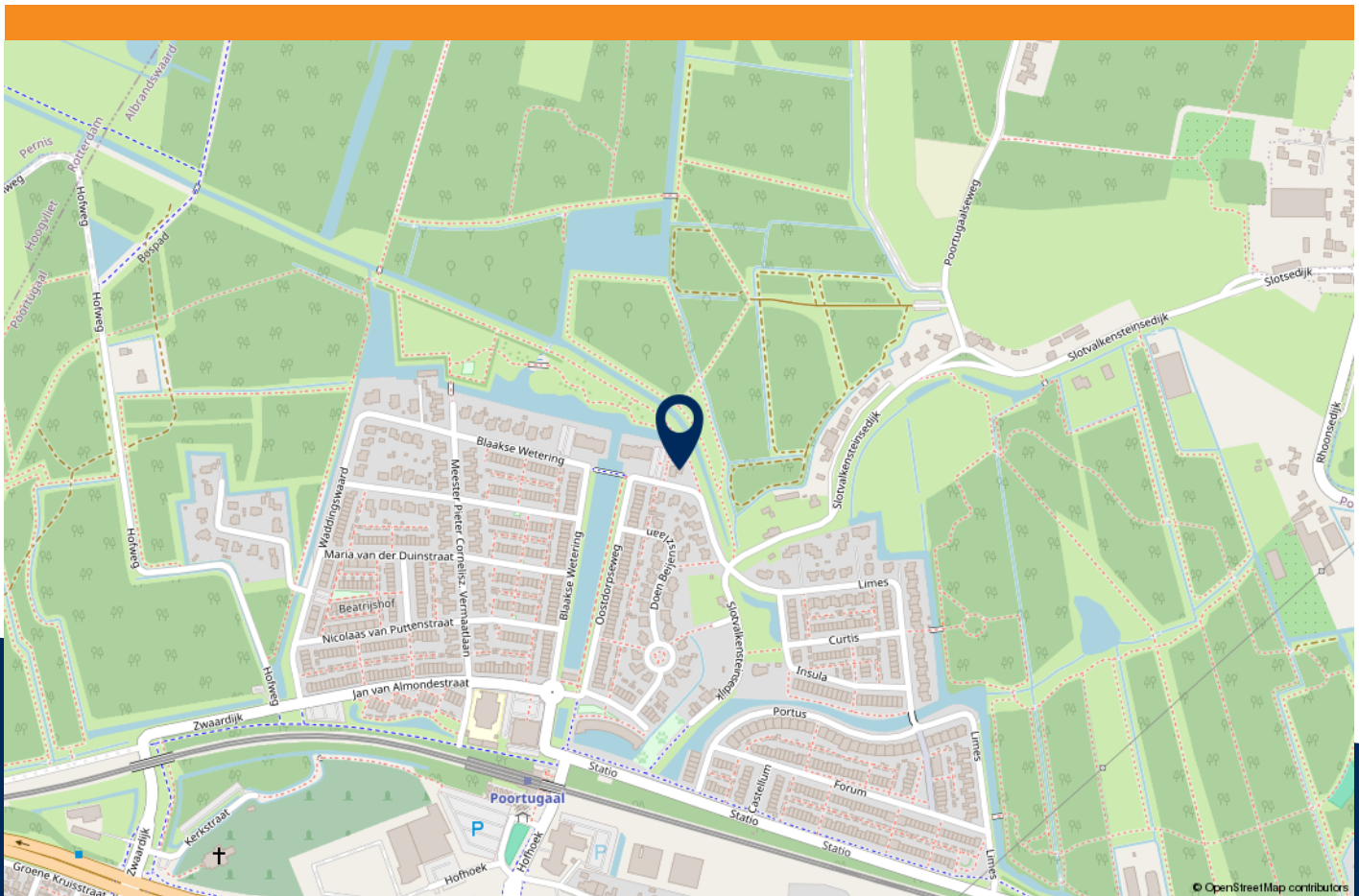
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.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



Poortugaal maakt, samen met buurdorp Rhoon, onderdeel uit van de gemeente Albrandswaard. Het dorp ligt ten zuidwesten van Rotterdam en is gelegen tussen de Rotterdamse havens en rivier de Oude Maas met zijn parkranden, polders en recreatie. Vandaar de slogan:

"dorpen tussen groen en stad"

Veel inwoners werken in Rotterdam of het Rotterdamse Havengebied.

Poortugaal telt circa 10.000 inwoners. Het dorp heeft een eigen metrostation en daarmee een snelle verbinding met het centrum van Rotterdam.

Het gebied rondom het huidige Poortugaal is waarschijnlijk al vanaf de vijfde eeuw bewoond. Op veel plekken zijn nog historische gebouwen te bewonderen. In het dorp zijn talloze mogelijkheden om lekker uit eten te gaan en de dagelijkse boodschappen te doen bij o.a. de Aldi of de Plus supermarkt.

Binnen 10 minuten zit u op snelweg A15 / A29 / A4.





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