

Hoogvliet Rotterdam

Platte Drogedijk 39



te>koop>

Vraagprijs
€ 597.500,- k.k.

Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in de Nissewaard

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Den Rooijen & Van Herk Makelaars dagelijks voor gaan.

Wil jij een actieve makelaar die met succes voor jou aan de slag gaat? Ontdek dan wat Den Rooijen & Van Herk Makelaars voor jou kan betekenen. Voor huizenbezitters die vakkundig en voor de juiste prijs hun huis willen verkopen. Voor klanten die een gecertificeerde NWWI taxatie willen laten uitvoeren. En voor woningzoekers die hun droom willen verwezenlijken. Wat jouw wens ook is, wij hebben een op maat gemaakte oplossing.



Ties>
Westerhoeve>

Vastgoedadviseur

06 44 49 02 33

ties@denrooijenenvanherk.nl

Omschrijving

Wonen aan het water, met ruimte, rust en comfort

Royaal wonen in een verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met een prachtige ligging aan het water en een verrassend complete indeling. Dit huis combineert de ruimte van een gezinswoning met het comfort dat je zoekt voor de toekomst. Dankzij de royale uitbouw aan de achterzijde, de grote woonkeuken, vier slaapkamers, een luxe vernieuwde badkamer en een fraai aangelegde tuin aan het water is dit een plek waar je iedere dag geniet van ruimte en vrijheid. Daarbij zorgen de garage, parkeergelegenheid op eigen terrein, de recente verduurzaming en het uitstekende onderhoud ervoor dat je hier zorgeloos kunt wonen.

Licht, ruimte en heerlijk wonen

Al bij binnenkomst valt direct de bijzondere vide op, die de entree een ruimtelijk karakter geeft. De woonkamer is royaal opgezet en biedt volop plaats voor een comfortabele zithoek. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een prettig uitzicht op de tuin.

Aan de achterzijde is het huis circa 3,5 meter uitgebouwd, waardoor een indrukwekkend ruime woonkeuken is ontstaan. Hier vormt koken, tafelen en samenzijn het hart van het huis. De keuken beschikt over een kookeiland en de in 2025 vernieuwde apparatuur maakt het geheel compleet. Dankzij de grote schuifpui loopt de woonkeuken naadloos over in de serre, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.

De serre vormt een heerlijke verlenging van de leefruimte. Of je nu geniet van een kop koffie in de ochtendzon, uitgebreid dineert met vrienden of juist beschut buiten wilt zitten wanneer het weer omslaat, deze ruimte is vrijwel het hele jaar door te gebruiken.

De strak aangelegde achtertuin ligt op het noordoosten en is met veel zorg onderhouden. Diverse terrassen, groen, sierbeplanting en een stijlvolle overkapping zorgen voor een afwisselend geheel. Het absolute hoogtepunt is de ligging aan het water. Hier kijk je vrij uit over de brede watergang en de groene bomenrij aan de overzijde. De rust en privacy maken deze plek bijzonder.

Omschrijving

Compleet gezinshuis met volop mogelijkheden

De eerste verdieping beschikt over drie goed bemeten slaapkamers. Dankzij de grote raampartijen zijn alle kamers heerlijk licht en gemakkelijk in te richten als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. De hoofdslaapkamer biedt bovendien een prettig uitzicht richting het water en het groen.

De badkamer is in mei 2026 volledig vernieuwd en heeft een luxe, eigentijdse uitstraling. De dubbele wastafel met modern meubel, de royale inloepdouche met regendouche en de hoogwaardige afwerking zorgen voor een comfortabele ruimte waar je iedere dag met plezier gebruik van maakt.

Een bijzonder onderdeel van dit huis is de royale vide op de tweede woonlaag. Deze multifunctionele verdieping biedt volop mogelijkheden. Denk aan een thuiswerkplek, hobbyruimte, speelverdieping of bibliotheek. Daarnaast is een afzonderlijke ruimte ingericht als comfortabele thuisbioscoop, ook ideaal als slaapkamer.

Zorgeloos wonen met veel comfort

Ook op technisch vlak is het huis uitstekend onderhouden. In juli 2026 is het volledige buitenschilderwerk uitgevoerd, waardoor het huis een verzorgde uitstraling heeft en goed beschermd is voor de komende jaren.

De cv-ketel is vernieuwd in 2024. In datzelfde jaar zijn tevens acht zonnepanelen geplaatst, wat bijdraagt aan lagere energielasten en het energielabel A. Daarmee woon je niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig.

Verder beschik je over een garage, parkeergelegenheid op eigen terrein en veel praktische bergruimte. De erfpacht is bovendien afgekocht tot en met 2044, binnen een totale looptijd tot 2094.

Het geheel maakt dit tot een huis waar je direct kunt intrekken en jarenlang met veel plezier kunt wonen.

Genieten van water en groen

De ligging is minstens zo aantrekkelijk als het huis zelf. Je woont in een rustige, ruim opgezette woonwijk met veel groen en water. Vanuit de achtertuin kijk je uit over een brede waterpartij met daarachter een groene strook vol volwassen bomen. Hierdoor ervaar je dagelijks een gevoel van rust en vrijheid, terwijl de omgeving volop mogelijkheden biedt om te wandelen, fietsen of simpelweg van het uitzicht te genieten.

Tegelijkertijd liggen winkels, scholen, sportverenigingen, openbaar vervoer en uitvalswegen op korte afstand. Hierdoor combineer je de rust van een groene woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Het is een plek waar gezinnen zich snel thuis voelen en waar je iedere dag geniet van de ruimte, zowel binnen als buiten.

Belangrijkste kenmerken:

- Achtertuin op het noordoosten aan het water
- Woonoppervlakte: 161 m²
- Perceeloppervlakte: 242 m²
- Bouwjaar: 1995
- 5 kamers, 4 slaapkamers
- Energielabel A met CV-ketel (2024) en 8 zonnepanelen (2024)
- Garage en parkeren op eigen terrein
- Schilderwerk buitenzijde uitgevoerd (juli 2026)
- Luxe badkamer (2026)
- Erfpacht afgekocht t/m 2044 (looptijd t/m 2094)
- Oplevering in overleg



Kenmerken



Woonoppervlakte

161 m²



Bouwjaar

1995



Slaapkamers

4



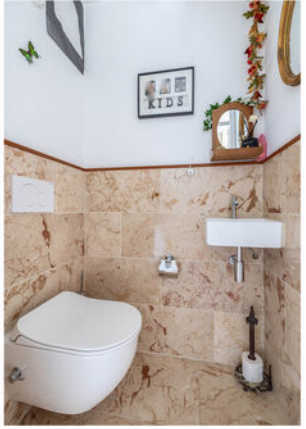
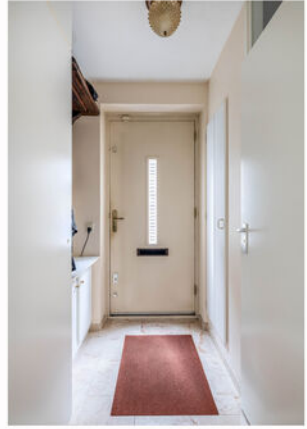
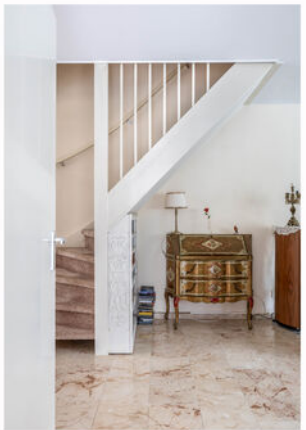
Perceeloppervlakte

242 m²

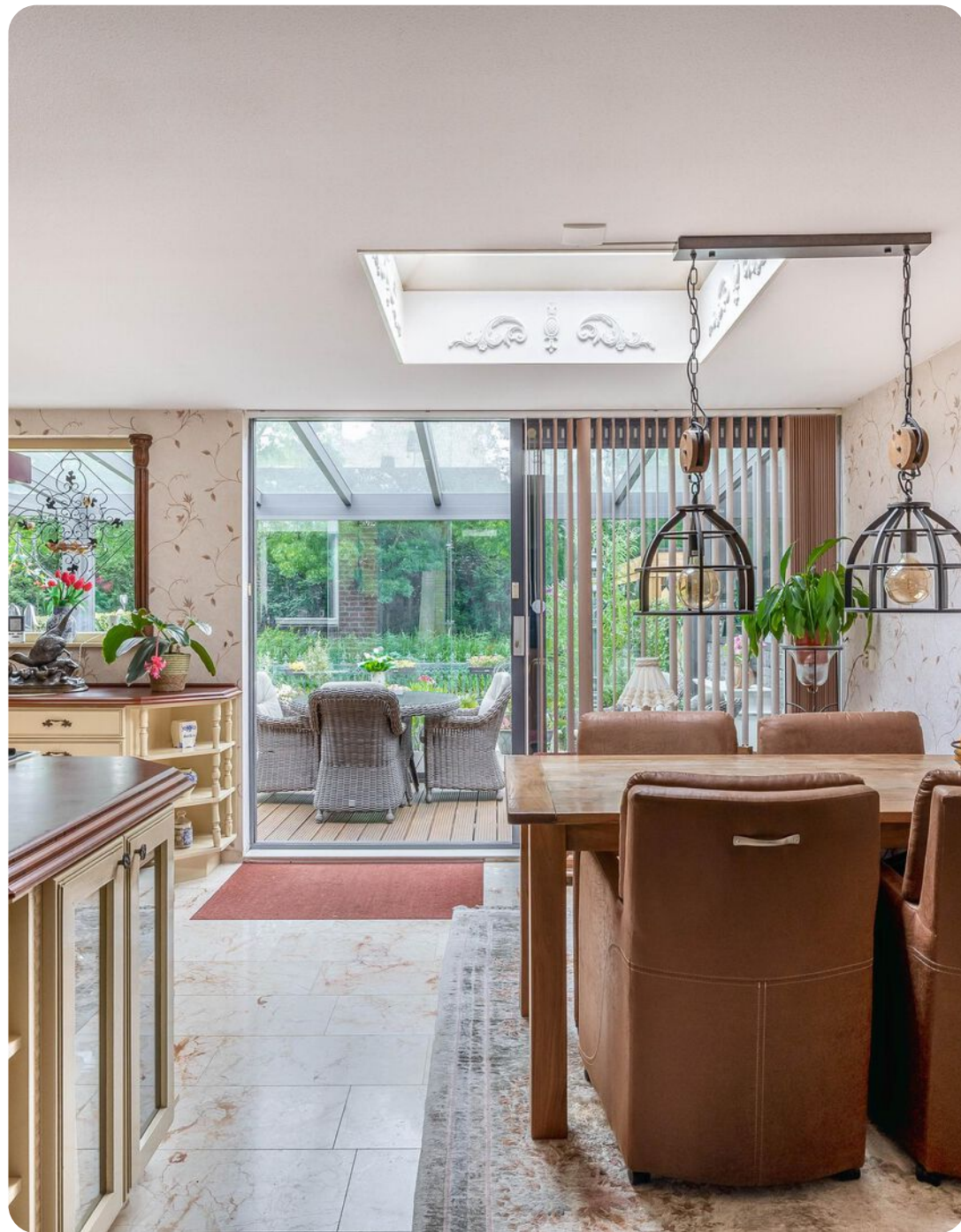
Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	161 m ²
Perceeloppervlakte	242 m ²
Inhoud	611 m ³
Bouwjaar	1995
Tuin	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel (2024)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd













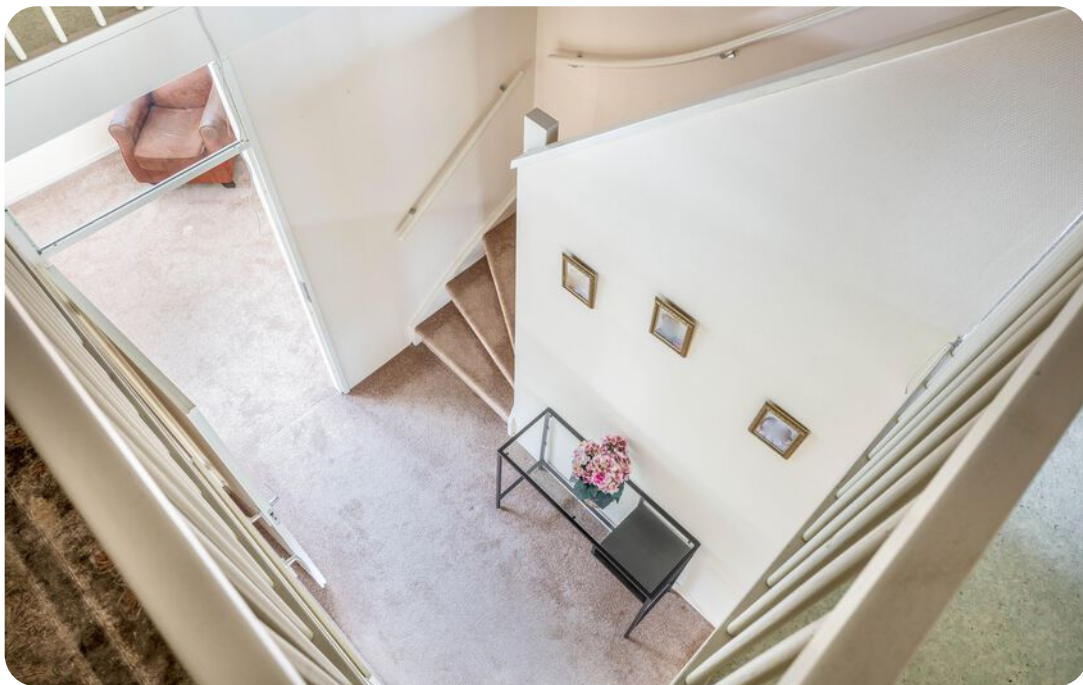










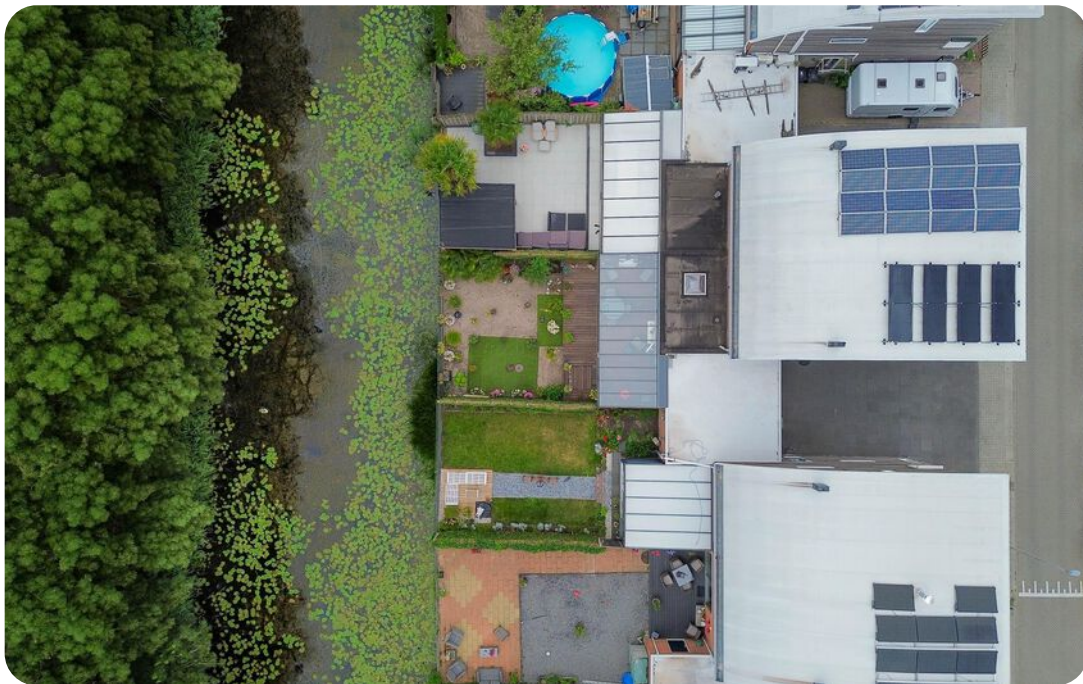












Virtueel▶bezichtigen▶

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Kadastrale>gegevens>

Adres

Platte Drogedijk 39

Postcode/plaats

3194 KD Hoogvliet Rotterdam

Sectie/perceel

Sectie B, nummer 2686

Kadastraal eigendom

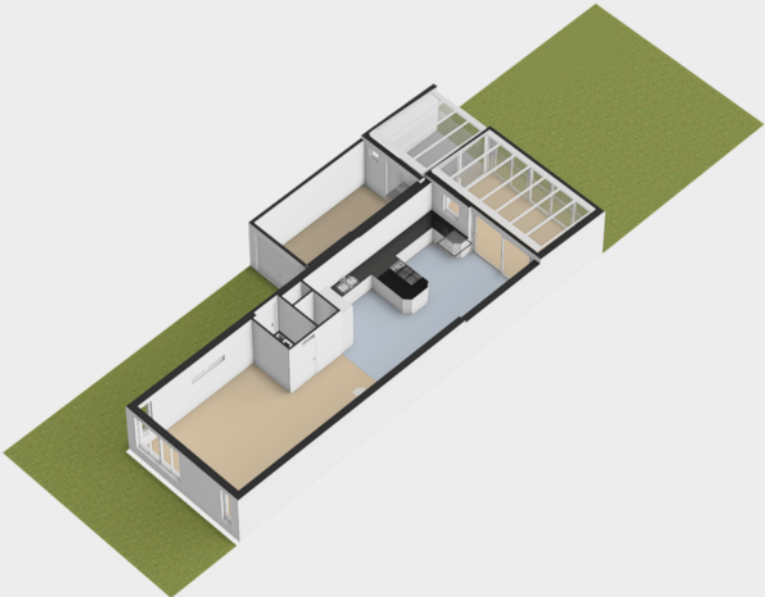
Eigendom belast met erfpacht

Perceelpervlakte

242 m²



Plattegrond



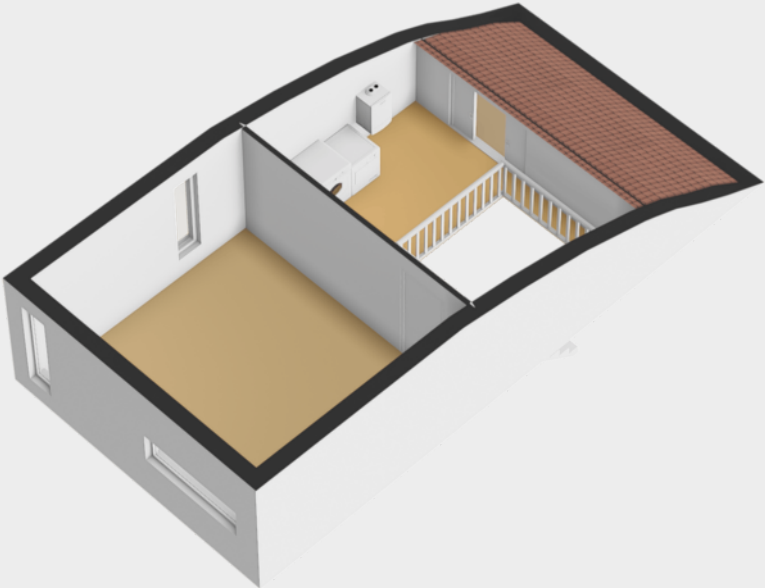
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- spiegelwanden	X		
Designradiator(en)	X			Woning - Keuken			
Verlichting, te weten				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- inbouwspots/dimmers	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- kookplaat	X		
- losse (hang)lampen		X		- (gas)fornuis	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- afzuigkap	X		
- gordijnrails	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
- gordijnen	X			- koel-vriescombinatie	X		
- overgordijnen	X			- vaatwasser	X		
- vitrages	X			Woning - Sanitair/sauna			
- rolgordijnen	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- lamellen	X			- toilet	X		
- jaloezieën	X			- toiletrolhouder	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- toiletborstel(houder)	X		
Vloerdecoratie, te weten				- fontein	X		
- vloerbedekking	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
- plavuizen	X			- douche (cabine/scherf)	X		
Overig, te weten				- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilettrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Aankoopbegeleiding>

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen?>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestiging in de Nissewaard en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Den Rooijen & Van Herk Makelaars
Doctor J.M. Den Uyllaan 17
3201 WR Spijkenisse

0181 637 660
info@denrooijenenvanherk.nl



Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs van Hypotheekuw.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





Jasper>
den Rooijen>

Directeur Den Rooijen & Van Herk Makelaars
NVM Register Makelaar – Taxateur
06 58 95 40 10
jasper@denrooijenenvanherk.nl



Ties>
Westerhoeve>

Vastgoedadviseur
06 44 49 02 33
ties@denrooijenenvanherk.nl



Julian>
Orgens>

Vastgoedadviseur / Commercieel
Binnendienst Medewerker
06 23 27 27 14
julian@denrooijenenvanherk.nl



Mariëlle>
van der Horst>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0181 637 660
info@denrooijenenvanherk.nl



Anouk>
van der Waal>

Vastgoedadviseur / Commercieel
Binnendienst Medewerker
0181 637 660
info@denrooijenenvanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

0181 637 660
info@denrooijenenvanherk.nl
denrooijenenvanherk.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

11. Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata.

FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps.

De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



Disclaimer

11. Funderingsrisico-indicator niet beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps.

Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



Disclaimer>

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





den>rooijen>
&>van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

0181 637 660

info@denrooijenenvanherk.nl

denrooijenenvanherk.nl

