



KERKSTRAAT 45

POORTUGAAL

VRAAGPRIJS € 449.500,- k.k.

Kenmerken



Type woning
2-onder-1-kapwoning

Aantal slaapkamers
2

Woonoppervlakte
90 m²

Zonligging
zuid/westen

Bouwjaar
1910

Energie label
E

Perceeloppervlakte
425 m² eigen grond

Oplevering
in overleg/per direct

Omschrijving

Deze charmante sfeervolle 2/1 kapwoning met garage is gelegen op een royaal perceel eigen grond, aan de Kerkstraat, nabij het centrum van Poortugaal. Deze karakteristieke woning is eenvoudig afgewerkt en keurig onderhouden, maar dient in z'n geheel gemoderniseerd/gerenoveerd te worden. De woning is niet groot maar natuurlijk zijn er voldoende aan- en verbouwmogelijkheden. In zijn huidige vorm bij voorbaat geschikt voor 1, of 2 personen. De groene en rustige woonomgeving maakt dit tot een uniek aanbod, zeker omdat alle voorzieningen binnen handbereik zijn! De zij- en achtertuin zijn meer dan 24 meter diep en ca. 18 meter breed met daarin een vrijstaande garage/berging en biedt veel privacy met o.a. daarin een oude kastanjeboom en eikenboom. Check de bijgaande plattegronden voor een juiste indruk van de indeling en de afmetingen!

Type woning: 2/1 kap woning met garage

Garage: ca. 22 m²

Grond: 425 m² eigen grond

Woonoppervlakte: 90 m²

Inhoud: 329 m³

Bouwjaar: 1910

Aantal slaapkamers: 2

Ligging tuin: zuid/westen

Energielabel: G

Oplevering: in onderling overleg/snel mogelijk

Begane grond:

Entree gang, toilet met handwasbakje, slaapkamer (ca. 9 m²), gelegen aan de achterzijde van de woning, inpandige badkamer voorzien van douchecabine, wastafel, wasmachine-aansluiting. Sfeervolle woonkamer van (ca. 22 m²) met schouw en originele bedstee, bergkast en aansluitend de gang waarin de meterkast en steektrap naar de 1e verdieping. Aan de achterkant van de woning, toegang via houten klompenhok naar de keuken met daarin een kunststof keukenblok met o.a. een afzuigkap, 4-pits inductiekookplaat.

Eerste verdieping:

Voorzolder (ca. 11,5 m²) voorzien van dakraam en klein keukenblok, kast met daarin de cv combiketel "Intergas" bij '25, slaapkamer (ca. 11 m²) met dakkapel aan de achterzijde.

Tuin:

De diepe en brede voor-, zij- en achtertuin zijn gelegen op het zuid/westen met daarin een vrijstaande betonnen garage (ca. 22 m²) voorzien van een elektrische deur, een houten blokhut (ca. 7 m²) voorzien van elektra. Deels bestrating en een statige oude kastanjeboom en eikenboom. Een oase van groen en rust op steenworp afstand van complete voorzieningen!

Algemeen:

Deze karakteristieke woning heeft liefde en aandacht nodig; Grotendeels voorzien van dubbel glas; Geheel voorzien van rolluiken.

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 is geen vragenlijst aanwezig.

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

Overdracht dient plaats te vinden bij van Leeuwen Notariaat te Rhoon.

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

















































Situatie 3D



Situatie 2D

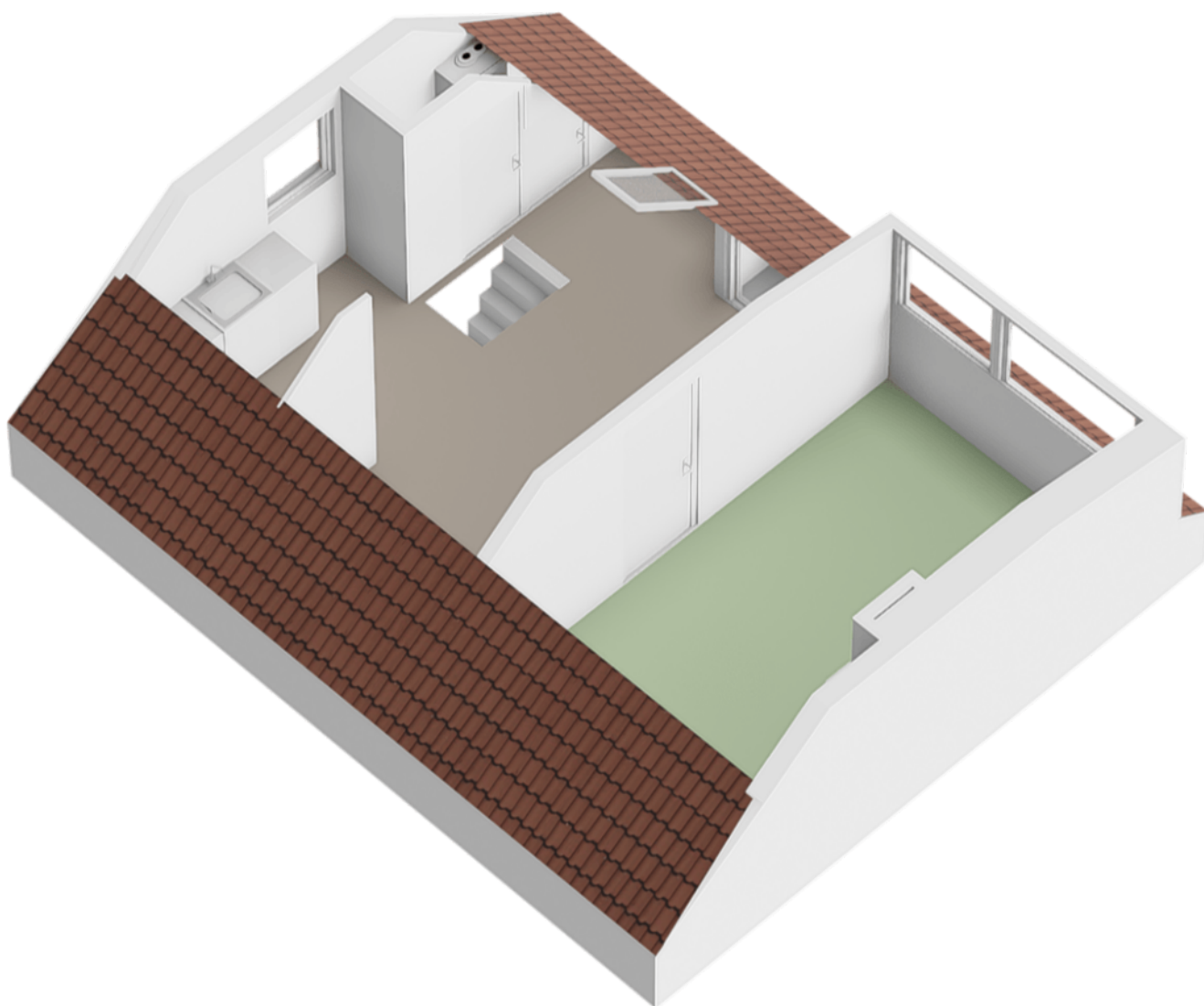


Begane grond 3D

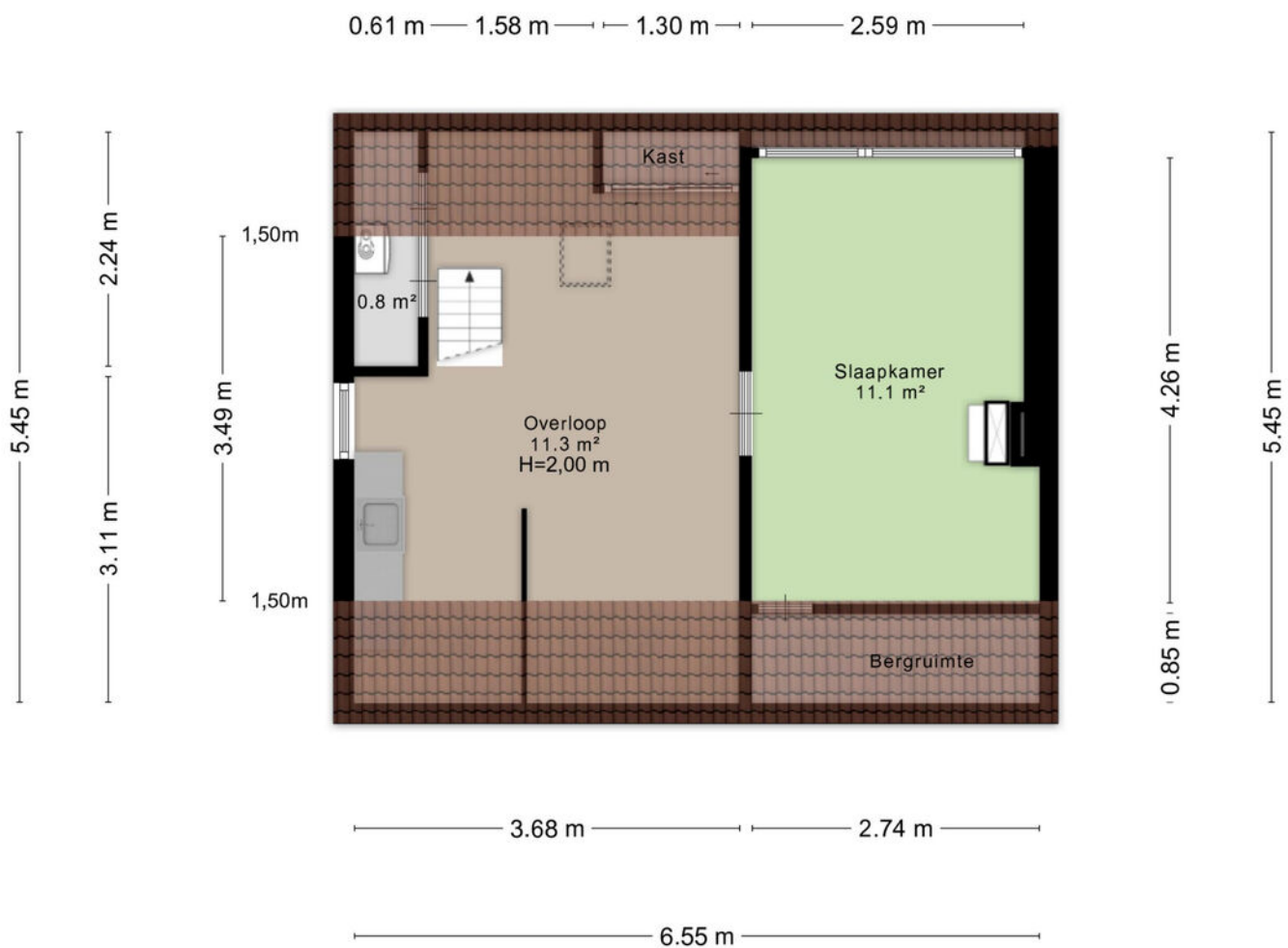


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond 2D

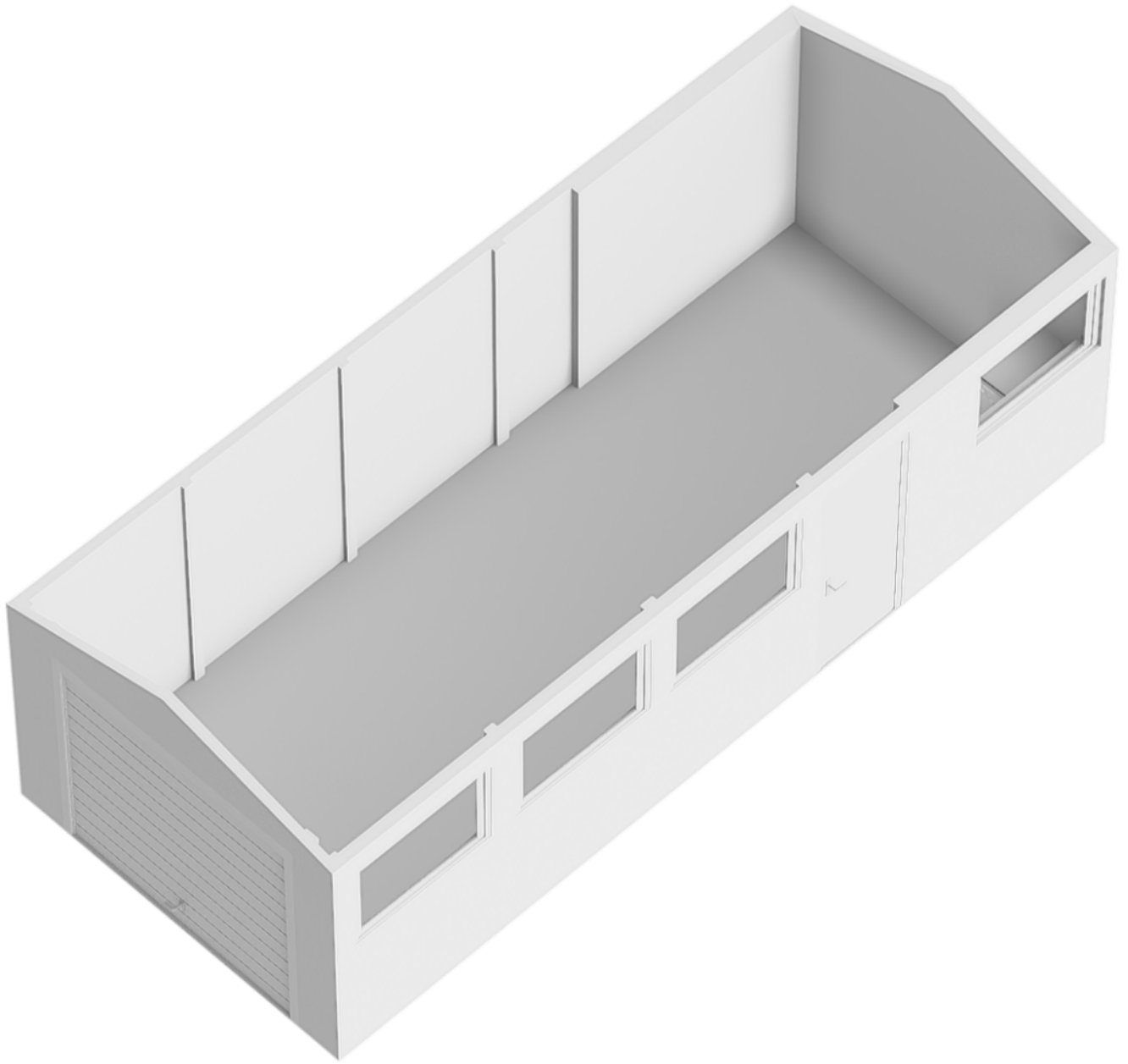


1e verdieping 3D

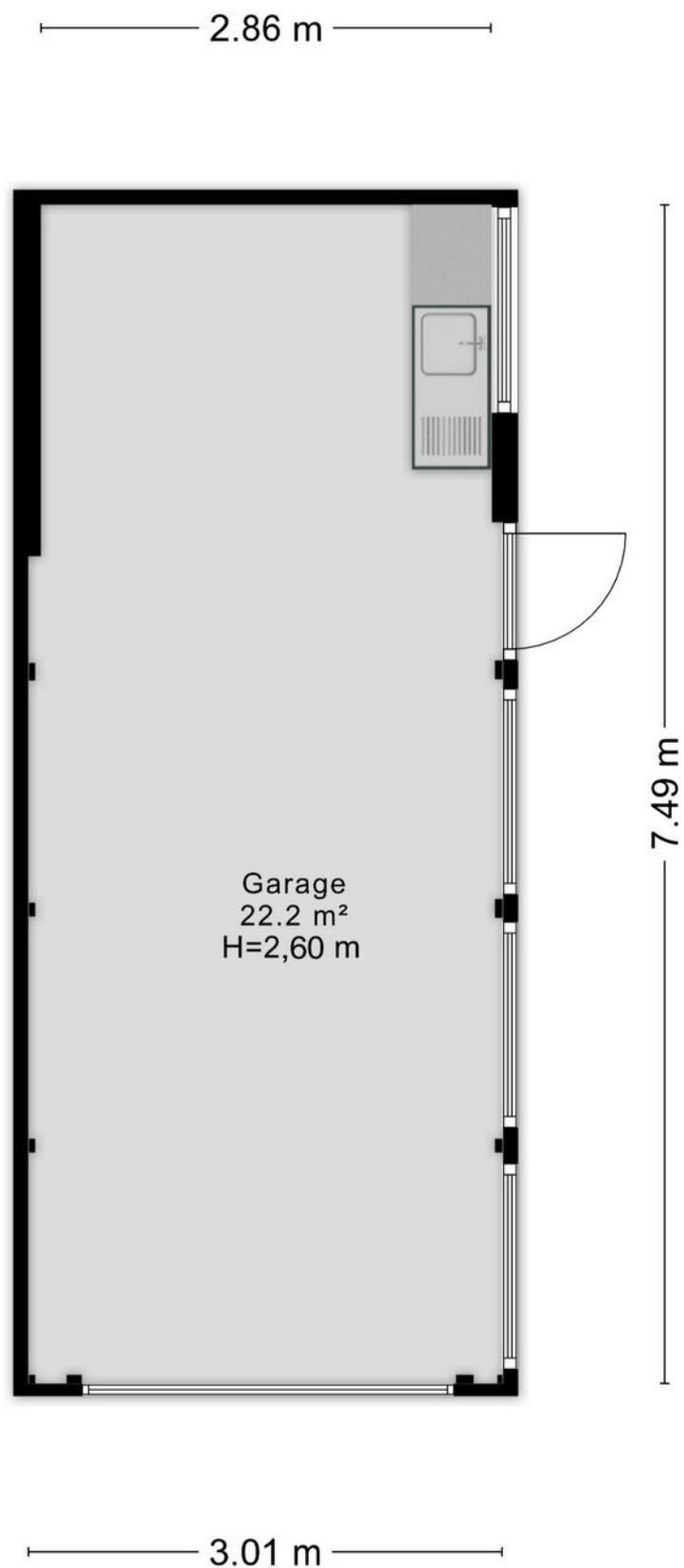


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e verdieping 2D

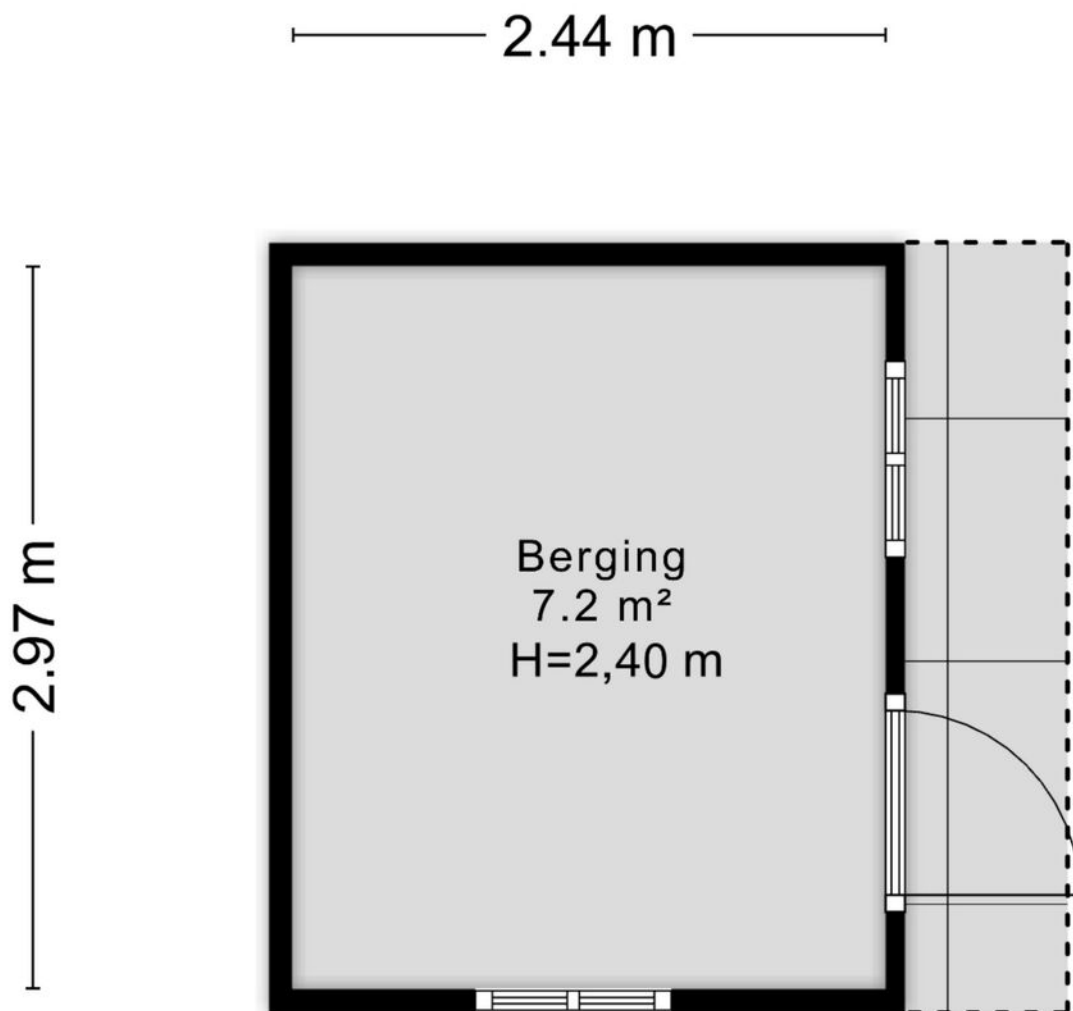


Garage 3D



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

Garage 2D



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	Kerkstraat 45
Postcode/plaats	3171GE, Poortugaal
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

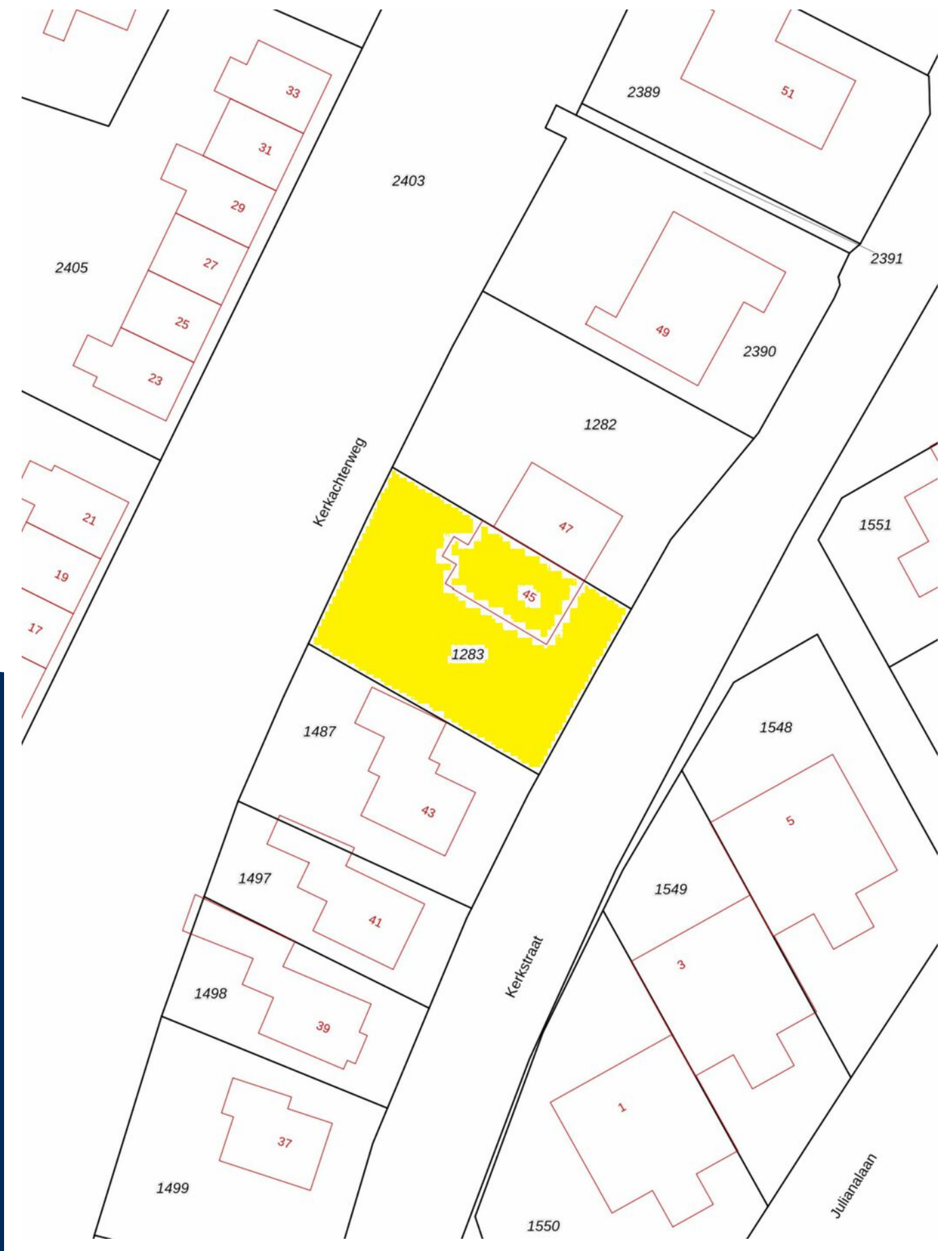
Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	24-07-2026
Datum meetrapport	25-07-2026
Certificaatnummer	1672160

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	90,50	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	2,60	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	29,40	M ²
Bruto vloeroppervlak	116,50	M ²
Bruto inhoud woning	329,73	M ³

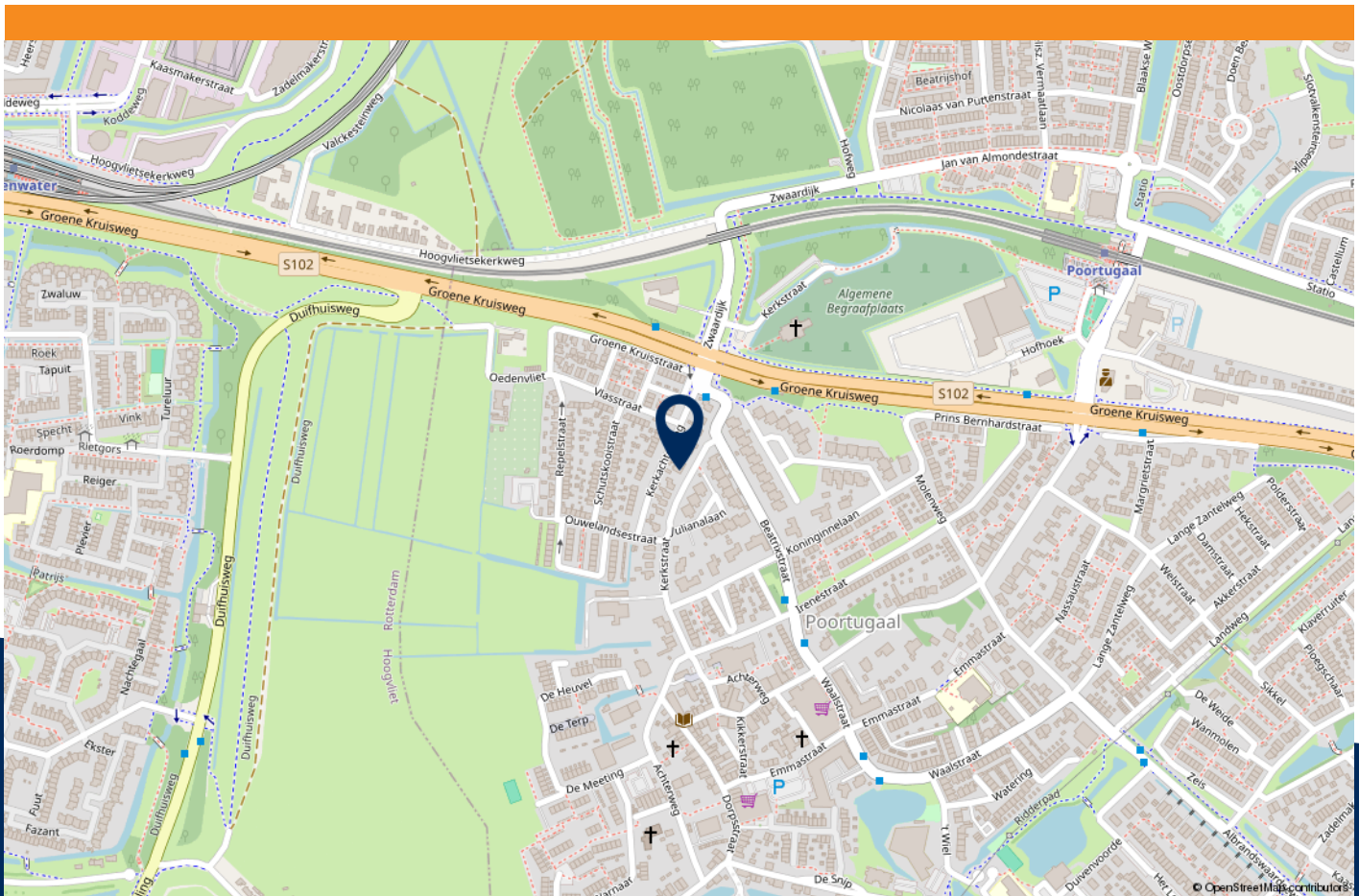
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.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