



TOLSTRAAT 5

GEERVLIET

BIEDEN VANAF € 275.000,- k.k.

Kenmerken



Type woning
tussenwoning

Aantal slaapkamers
4

Woonoppervlakte
169 m²

Zonligging
zuidwesten

Bouwjaar
1938

Energie label
G

Perceeloppervlakte
148 m²

Oplevering
Per direct mogelijk

Omschrijving

LET OP! SERIEUZE OPKNAPPER...!

DE VRAAGPRIJS IS EEN 'BIEDEN VANAF PRIJS'.

Deze voormalige woning/winkel met garage is gelegen in de karakteristieke en sfeervolle dorpskern van Geervliet. Veel ruimte en veel mogelijkheden...! De dorpskern van Geervliet (en dus het verkochte) is een beschermd stads-/dorpsgezicht. Dit houdt in, dat de cultuurhistorische waarde behouden dient te blijven en er een omgevingsvergunning nodig is voor verbouwingen aan de buitenzijde van de woning, denk hierbij aan de voorgevel, het dak, schilderen in een andere kleur, ramen/kozijnen vervangen en/of plaatsen dakkapel. Het aanblik vanaf de straat dient overeen te blijven komen met het historische karakter.

Na renovatie kan dit royale woonhuis met garage weer stralen als vanouds! Een unieke kans voor de handige klusser. Er zit flink werk aan maar met de juiste inzet en investering kan dit jouw droomhuis zijn...!

Belangrijk om te weten: bij deze woning is de volgende clausule van toepassing: "as is-where is", bij aankoop vrijwaart u verkoper van alle aansprakelijkheden, vragenlijst deel B en de lijst van zaken ontbreken derhalve.

Voor de huidige indeling, alle afmetingen en oppervlaktes verwijzen wij u graag naar bijgaande plattegronden.

Type woning: tussenwoning

Garage: aanpandig, circa 27 m²

Grond: 148 m² eigen grond

Woonoppervlakte: 169 m²

Inhoud: circa 690 m³

Bouwjaar: 1938

Aantal kamers: 7

Aantal slaapkamers: 4

Ligging tuin: zuidwesten

Energie label: G

Oplevering: in onderling overleg/snelle oplevering gewenst

Begane grond:

Entree voormalige winkelruimte, circa 19 m², met meterkast en toegang tot de tussenruimte.

Tussenruimte van circa 21 m² met trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer en de keuken.

Aan achterzijde gelegen kamer/ruimte van circa 9 m² met toegang tot de achtertuin.

De woonkamer is gesplitst in voor- en achterkamer, tezamen circa 28 m² groot. Verwarming middels gaskachel. Toegang tot de naastgelegen garage.

De keukenruimte is gelegen aan de achterzijde, circa 16 m², voorzien van verouderd keukenblok. Aansluitend de gedateerde badkamer van circa 5 m².

De royale garage is circa 8,22 lang en 3,28 breed, voorzien van openslaande deuren.

1e verdieping:

Grote overloop van circa 14 m² met toegang tot bergruimte en bergzolders.

Twee slaapkamers aan de voorzijde, circa 10 m² en 8 m² groot.

Twee slaapkamers aan de achterzijde, circa 9 m² en 8² groot.

Bergzolder:

Momenteel niet bereikbaar met een trap. Bergzolder aan de voor- en achterzijde. Nokhoogte circa 2 meter.

Algemeen:

Onder de woning zijn diverse kelderruimtes aanwezig. Buitenom, via de achtertuin te bereiken.

De erfgrans aan de achterzijde wijkt af. De tuin is gelegen aan een watergang echter de strook grond aan de watergang behoort niet tot het verkochte.

De tuin dient opnieuw aangelegd te worden.

Koper dient er rekening mee te houden, dat de complete woning zowel intern als extern gerenoveerd dient te worden.

De Tolstraat is een historische straat waarin diverse omliggende panden de status van gemeentelijk monument dragen. Dit versterkt de noodzaak om het straatbeeld in harmonie te houden.

Geervliet is een dorp met stadse trekjes. Het ontstond in de Middeleeuwen aan de drukke rivier de Bernisse. Die rivier was belangrijk voor de handel en in Geervliet moesten schippers tol (belasting) betalen over de producten.

Omschrijving

Het dorp kreeg stadsrechten en de heer van Putten bouwde er zijn hofstede. De rijkdom en status verdwenen met het verzanden van de Bernisse. Toch is het rijke verleden nog altijd te zien.

Zo heeft Geervliet een bijzonder mooi (voormalig) stadhuis, alsmede een prachtige kerk. Verder kent Geervliet veel gebouwen met de status van monument.

Het dorp ligt aan natuur- en recreatiegebied Bernisse. Hier kun je heerlijk wandelen, joggen, picknicken, fietsen, zwemmen, varen of van de zon genieten.

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 lijst roerende zaken en vragenlijst aanwezig.

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

Notariskeuze is voorbehouden aan verkoper (Van Leeuwen Notarissen Rhoon).

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































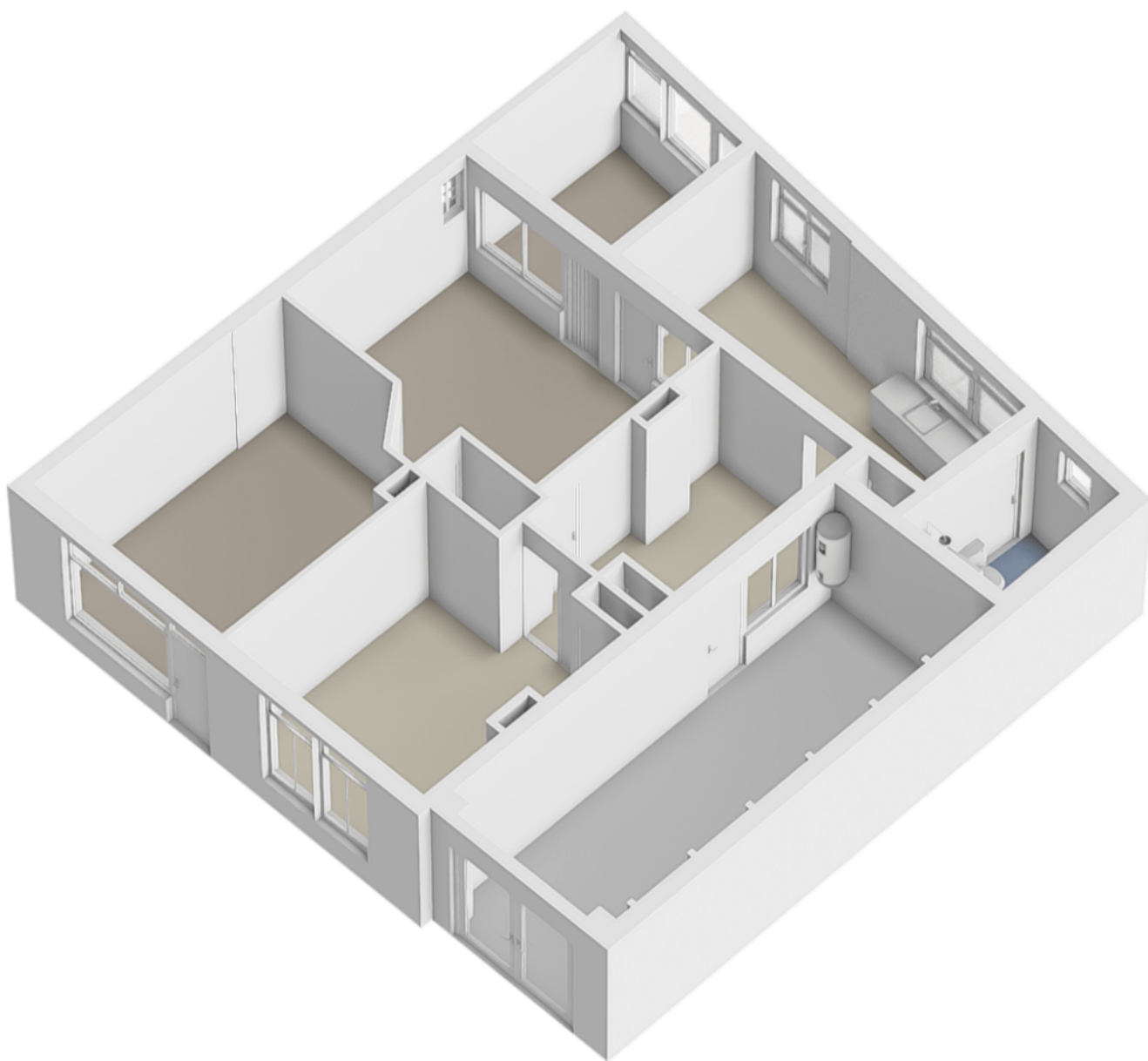




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Begane grond 2D



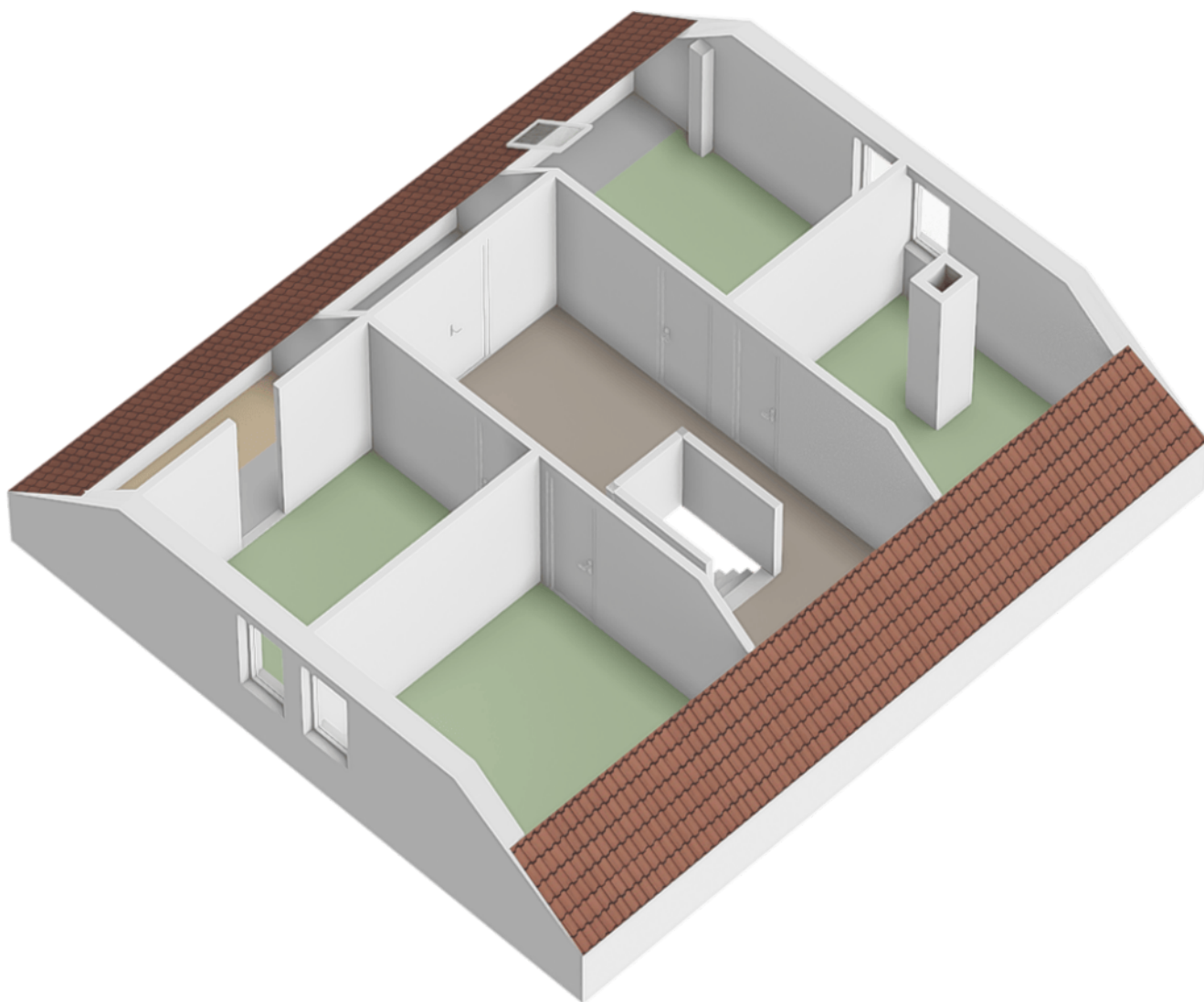
Plattegrond
Begane grond 3D



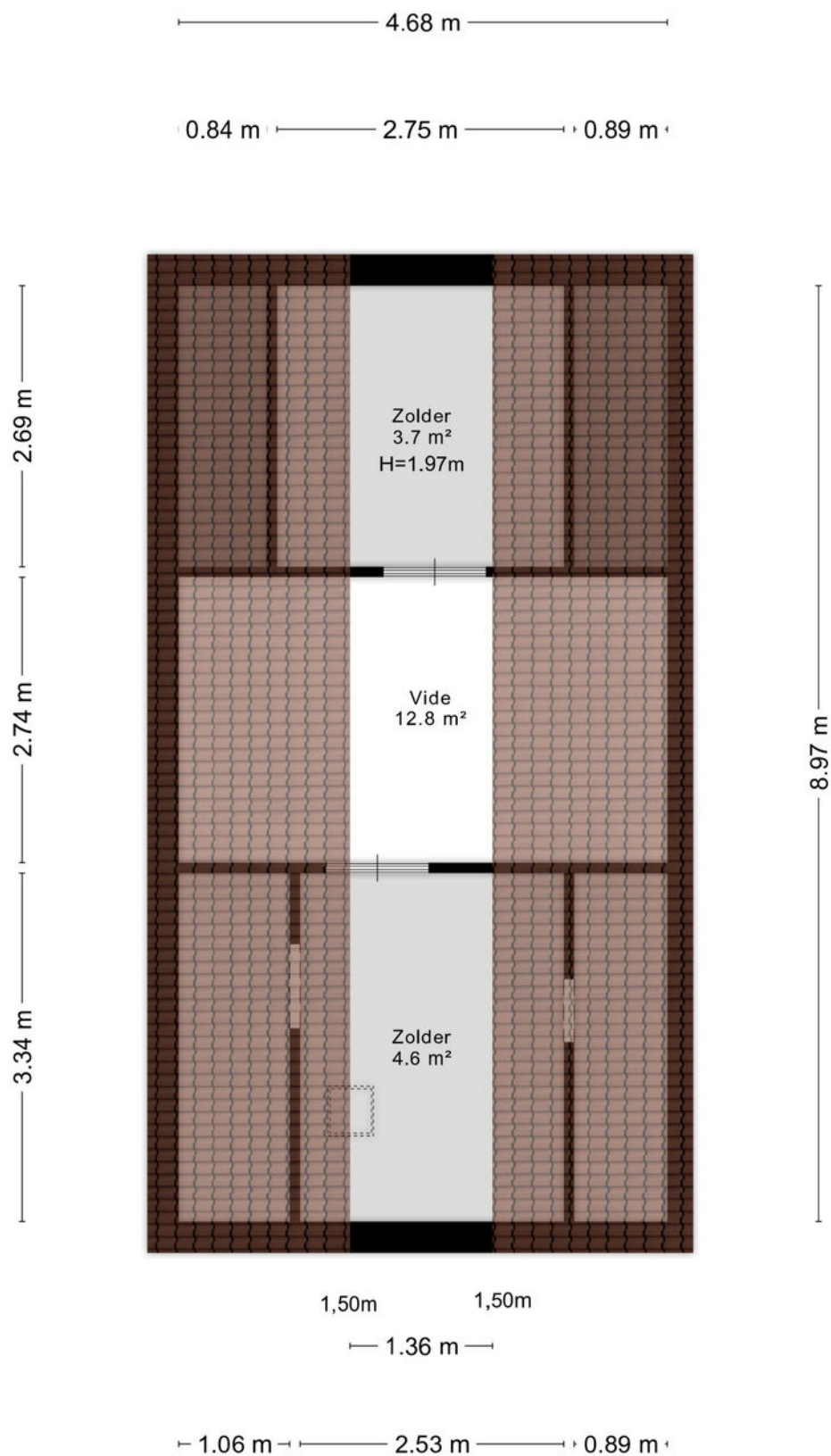
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Eerste verdieping 2D



Plattegrond
Eerste verdieping 3D



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

Plattegrond

Tweede verdieping 2D

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	Tolstraat 5
Postcode/plaats	3211BN, Geervliet
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

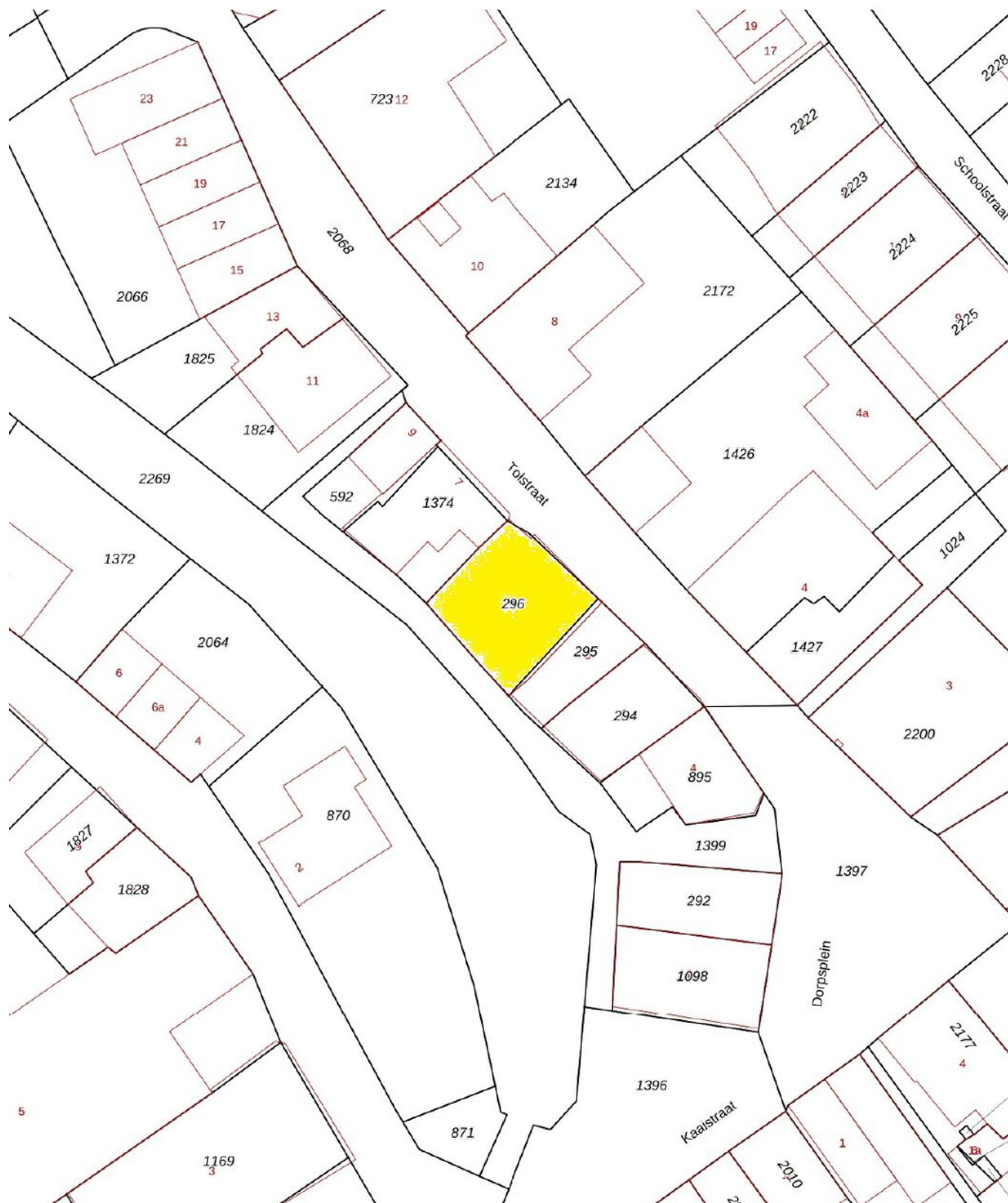
Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	18-09-2026
Datum meetrapport	19-09-2026
Certificaatnummer	1685534

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	168,70	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	26,90	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	23,60	M ²
Bruto vloeroppervlak	229,80	M ²
Bruto inhoud woning	692,76	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



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