VBW
MAKELAARS & TAXATEURS

010-295 48 88
info@vbw.nl
vbw.nl



TE KOOP
VBW.NL

OUDE WAL 14
HOOGVLIET

VRAAGPRIJS **€ 425.000,- k.k.**

Kenmerken



Type woning
2/1 kap woning met garage

Aantal slaapkamers
3

Woonoppervlakte
107 m²

Zonligging
zuiden

Bouwjaar
1934

Energielabel
D

Perceeloppervlakte
249 m2 eigen grond

Omschrijving

Een huis met een verhaal, karakter én een warm thuisgevoel

Na 30 jaar met heel veel plezier en liefde in dit huis te hebben gewoond, is het tijd om het stokje door te geven. Misschien wel aan jou?
Wie hier binnenkomt, merkt het meteen: dit is geen dertien-in-een-dozijnwoning. Deze karakteristieke 2-onder-1-kapwoning uit 1934 heeft sfeer, ruimte en een fijne eigen uitstraling. Een huis waar in de afgelopen 30 jaar met veel liefde is gewoond en waar volop mooie herinneringen zijn gemaakt.
Met circa 106 m² woonoppervlakte, 249 m² eigen grond, een diepe zonnige achtertuin op het zuiden én een royale vrijstaande garage van circa 35 m², biedt deze woning verrassend veel ruimte en mogelijkheden.
En misschien nog wel belangrijker: het is een huis dat uitnodigt om er opnieuw een eigen thuis van te maken.

Een woning met karakter
De sfeer van de bouwperiode is op verschillende plekken mooi behouden. Denk aan de karakteristieke erker aan de voorzijde, houten vloeren, de schouw en de sfeervolle verbinding tussen de woonkamer en eetkamer.
De woonkamer en eetkamer vormen samen een royale leefruimte van circa 38 m². Aan de voorzijde zorgt de erker voor een prettige lichtinval en extra sfeer. De schouw met gashaard vormt een karakteristiek element in de woonkamer; de gashaard is momenteel defect.
Via een sfeervolle toog kom je in de eetkamer. Hier zorgen de openslaande deuren voor een mooie verbinding met de tuin. Op zomerse dagen zet je de deuren open en haal je het buitenleven als vanzelf naar binnen.
De keuken is praktisch ingericht in een hoekopstelling en beschikt onder andere over een afzuigkap, keramische kookplaat, combi-oven/ magnetron, koelkast en vaatwasser. De koelkast en vaatwasser zijn in 2023 vernieuwd.
Ruimte voor de toekomst.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde was oorspronkelijk verdeeld in twee kamers en beschikt over een dakkapel. Ook de slaapkamer aan de achterzijde heeft een dakkapel.
De badkamer is voorzien van een douchehoek, tweede toilet, wastafel en mechanische ventilatie.

En dan is er nog de tweede verdieping. Hier bevindt zich een grote, nog naar eigen wens in te delen ruimte met dakkapel. Ideaal als derde slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of extra leefruimte.
Juist deze verdieping biedt een nieuwe eigenaar de mogelijkheid om de woning verder aan de eigen wensen aan te passen.

Een tuin om van te genieten
De diepe achtertuin is zonder twijfel één van de grote pluspunten van deze woning. Met een diepte van circa 18 meter en een ligging op het zuiden is er volop ruimte voor een terras, groen, een speelplek of gewoon een heerlijke plek om in de zon te zitten.
De tuin beschikt bovendien over een achterom.
Eind september wordt een nieuwe duurzame houten schutting van circa 18 meter geplaatst, waardoor de tuin een mooie nieuwe uitstraling krijgt.
Bijzonder veel ruimte in de garage
Achter in de tuin staat een royale vrijstaande stenen garage van circa 35 m². De garage biedt ruimte voor twee auto's en beschikt over elektra en een garagedeur.
Maar deze ruimte is natuurlijk voor veel meer geschikt: denk aan een werkplaats, hobbyruimte, atelier, opslag of werkplek aan huis. Een dergelijke royale garage is een bijzonder praktische aanvulling op de woning.
Comfort en belangrijke voorzieningen
De woning beschikt over dubbel glas en is voorzien van een Intergas cv-combiketel uit 2023.
Daarnaast heeft de huidige eigenaar een funderingsattest (Fase-0-meting) laten uitvoeren. Uit deze meting komt een laag risico naar voren.
Het energielabel van de woning is D. Dit biedt tegelijkertijd mogelijkheden voor een nieuwe eigenaar om de woning verder te verduurzamen en naar eigen inzicht toekomstbestendiger te maken.
En dan de buurt...

Omschrijving

Misschien is dat wel het onderdeel dat je niet in vierkante meters kunt uitdrukken.
Na 30 jaar wonen is er een bijzonder gevoel ontstaan bij dit huis én de straat. De betrokkenheid van de buren wordt als heel prettig ervaren: een praatje op straat, naar elkaar omkijken en een fijne sociale verbondenheid. Een buurt waar je je snel thuis kunt voelen.
Een huis met karakter, een diepe zonnige tuin, een royale garage en vooral veel mogelijkheden.
Na drie decennia vol woonplezier mag dit huis aan een nieuwe eigenaar worden doorgegeven. Iemand die de karakteristieke sfeer weet te waarderen en er tegelijkertijd zijn of haar eigen thuis van wil maken.
Wie weet begint hier jouw volgende hoofdstuk.

Kenmerken op een rij
- Karakteristieke 2-onder-1-kapwoning
- Bouwjaar 1934
- Woonoppervlakte circa 106 m²
- Perceel 249 m² eigen grond
- Inhoud circa 374 m³
- 2 slaapkamers, mogelijkheid voor een 3e slaapkamer
- Diepe achtertuin van circa 18 meter
- Tuin gelegen op het zuiden
- Royale vrijstaande stenen garage van circa 35 m²
- Garage geschikt voor circa 2 auto's
- Achterom aanwezig
- Dakkapellen op eerste en tweede verdieping
- Dubbel glas
- Cv-combiketel Intergas, 2023
- Koelkast en vaatwasser, 2023
- Funderingsattest (Fase-0-meting): laag risico
- Energielabel D
- Oplevering in onderling overleg

Maak snel een afspraak en kom de sfeer, ruimte en mogelijkheden van deze bijzondere woning zelf ervaren.

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

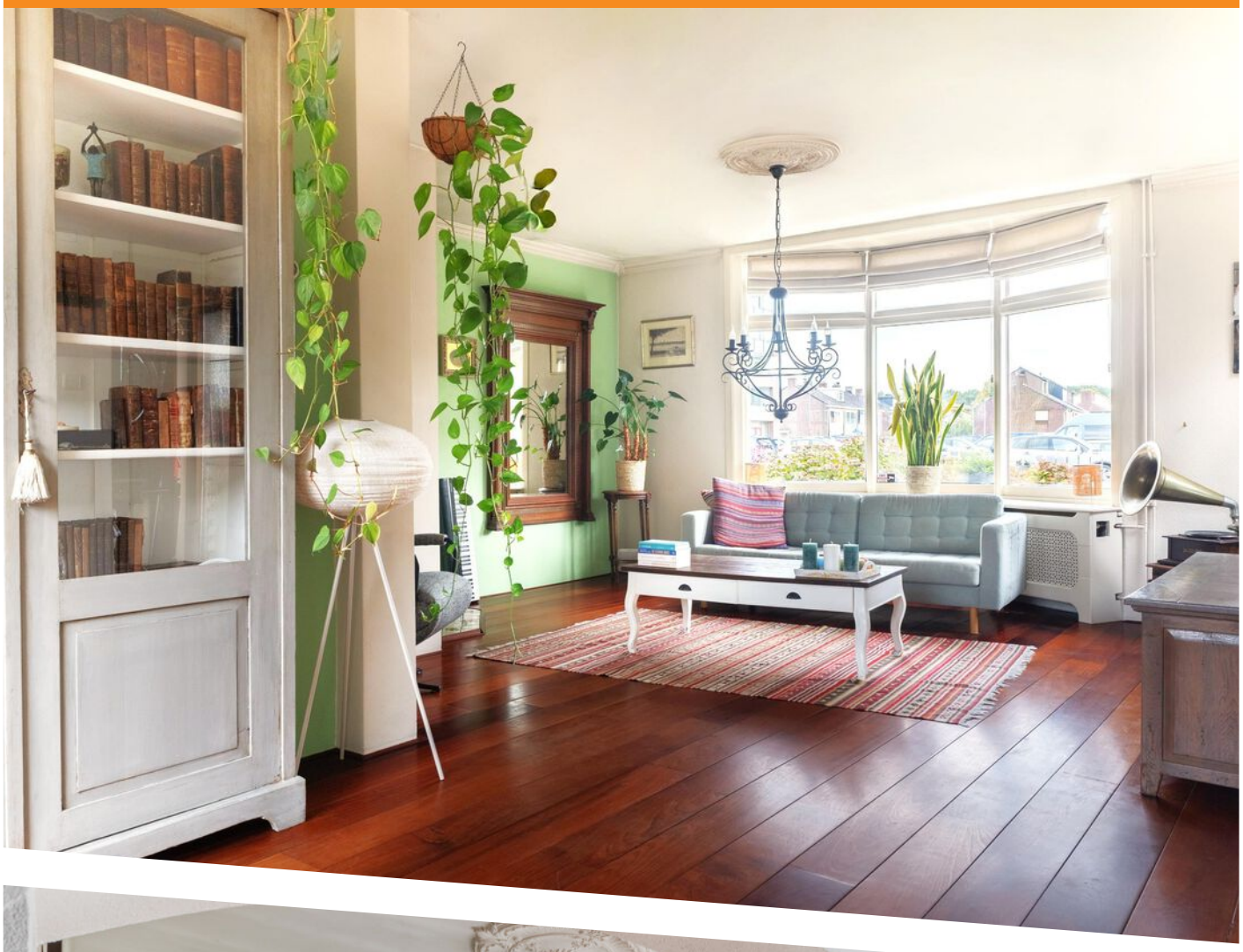




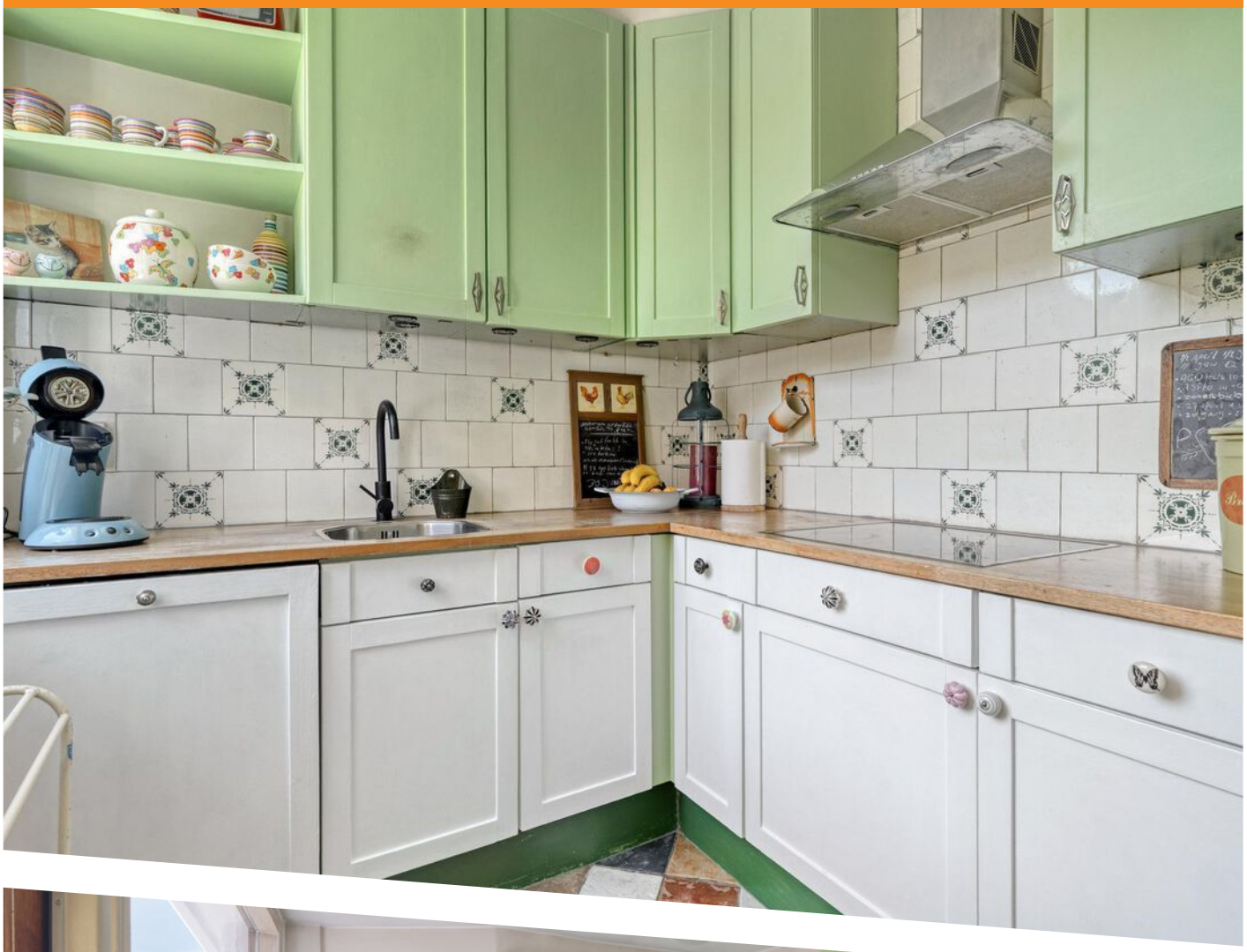

ENTREE PRIJZEN
LOGE
STALLES
BALKON
1ste RANG
2de RANG
GALERIJ












KOFFIE


KOFFIE






















Hippie
Markt
Strand
ZON
Tassen
Zee











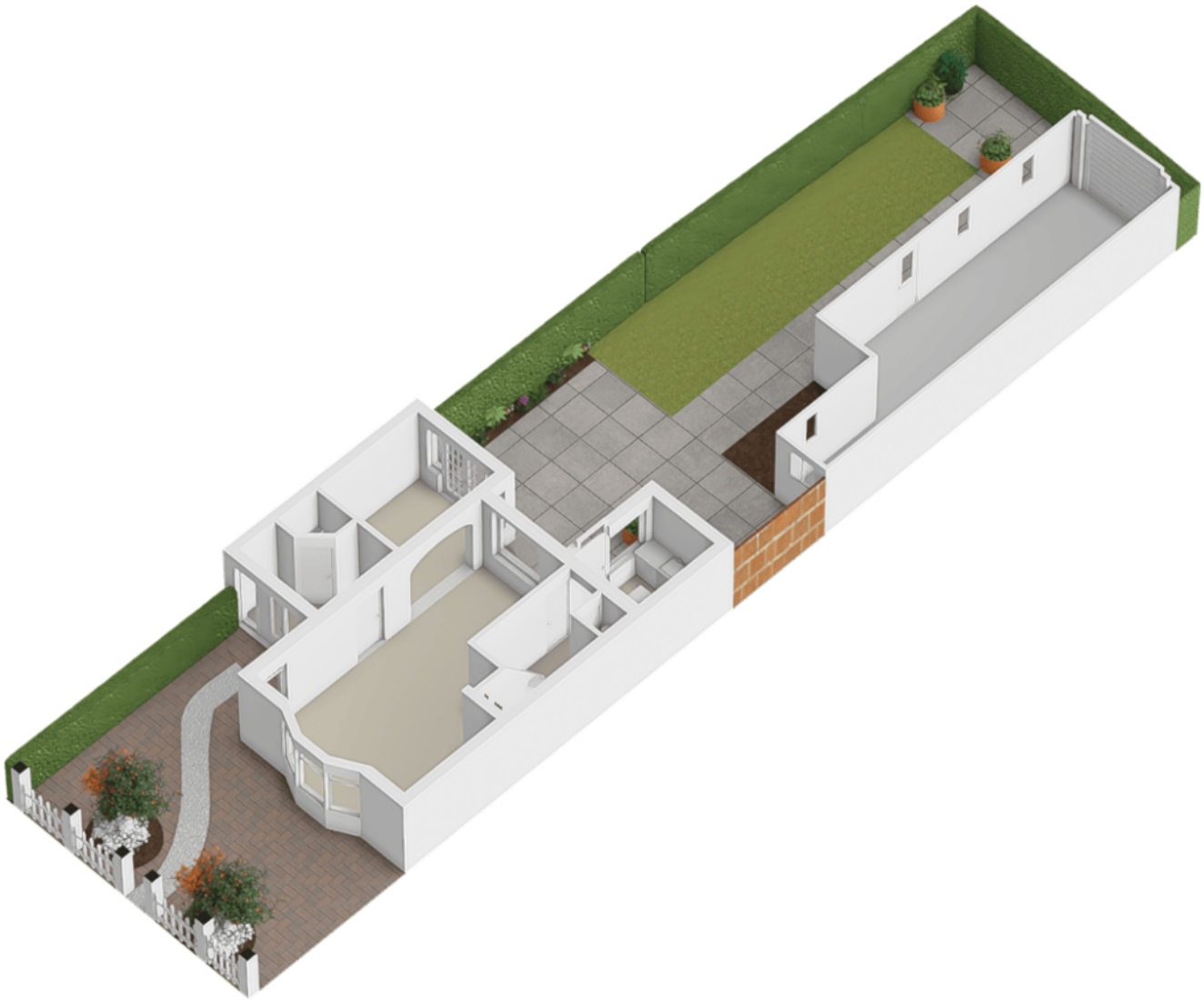










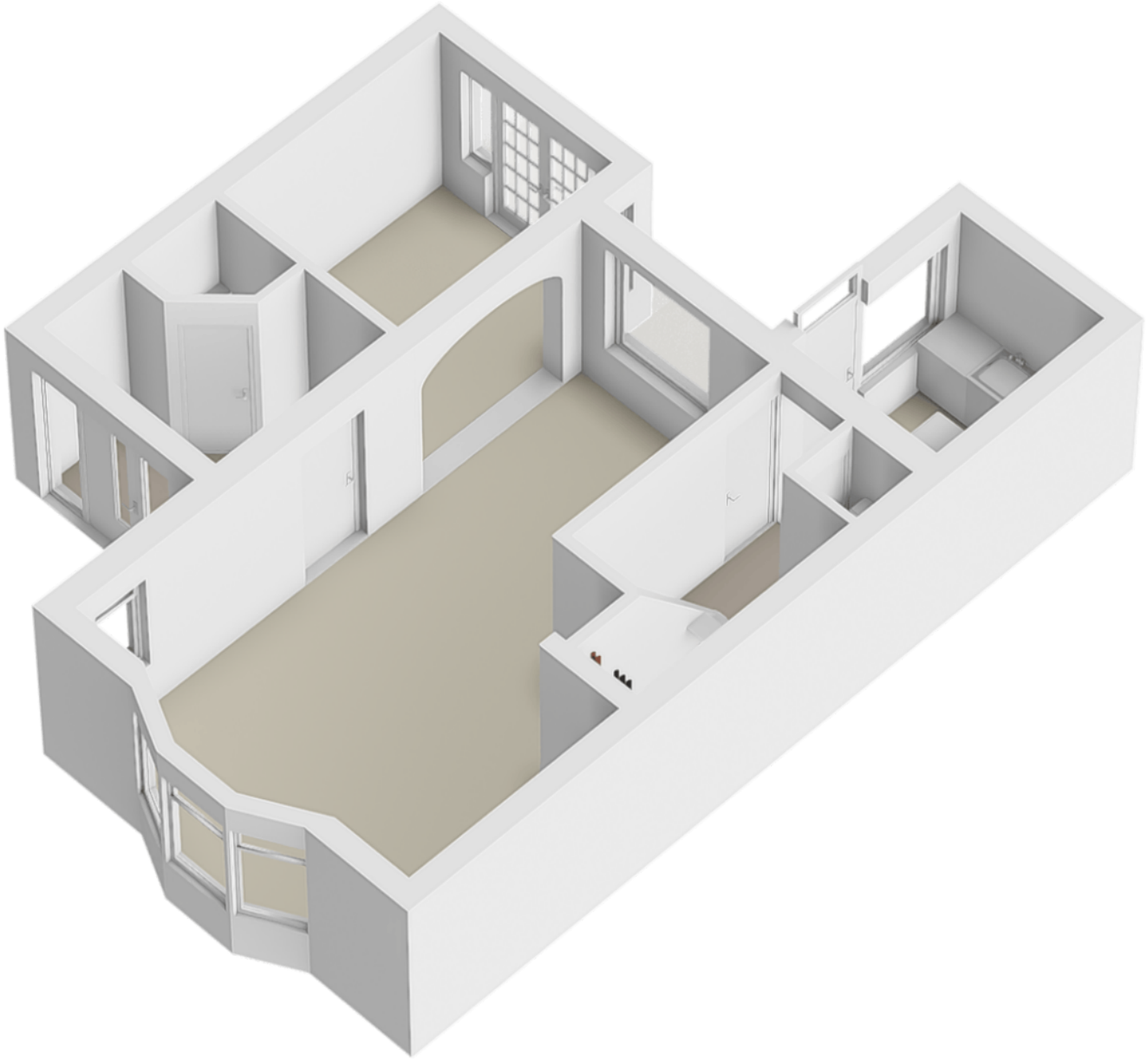


Plattegrond



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

Situatie 2-D

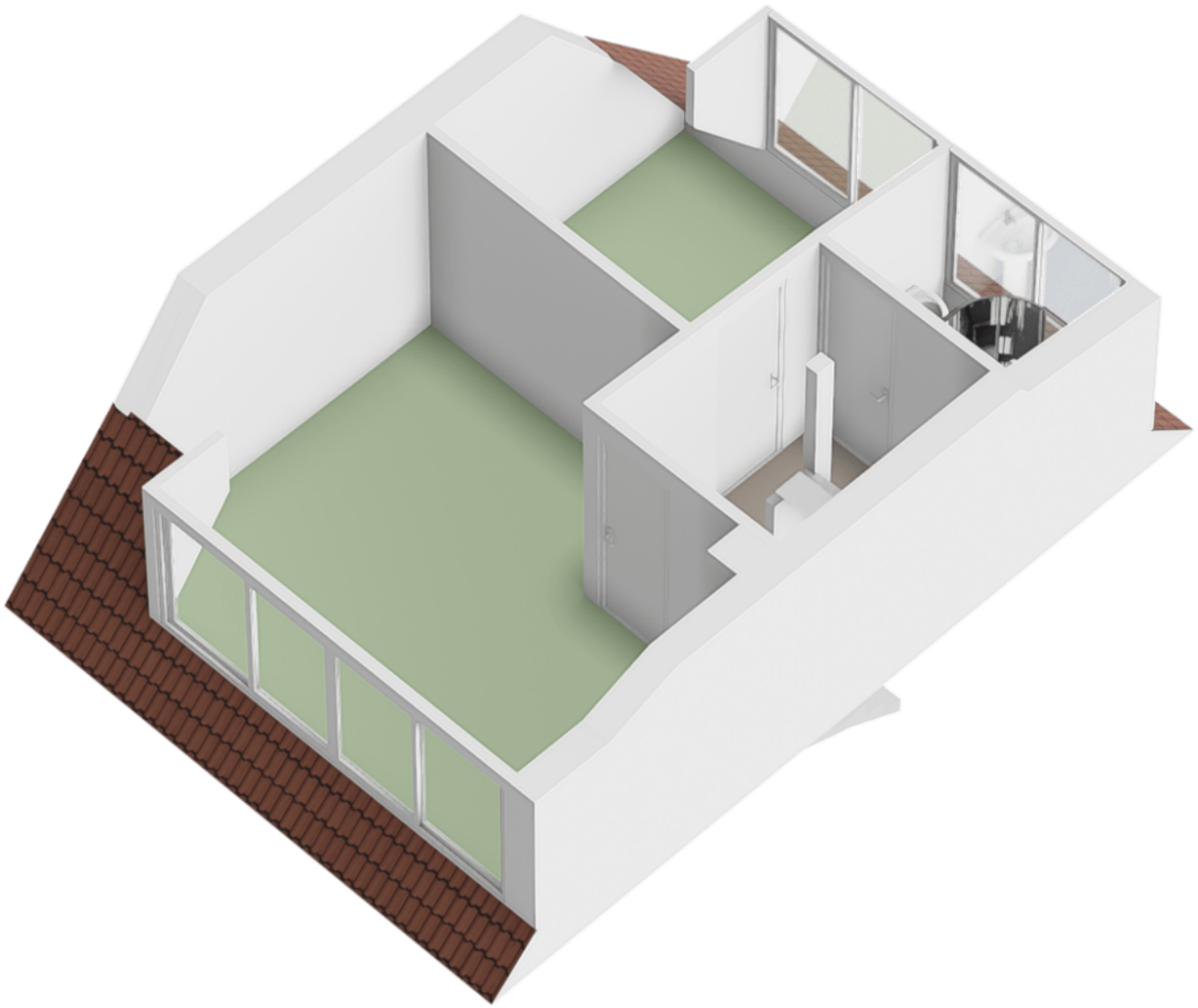


Begane grond 3-D

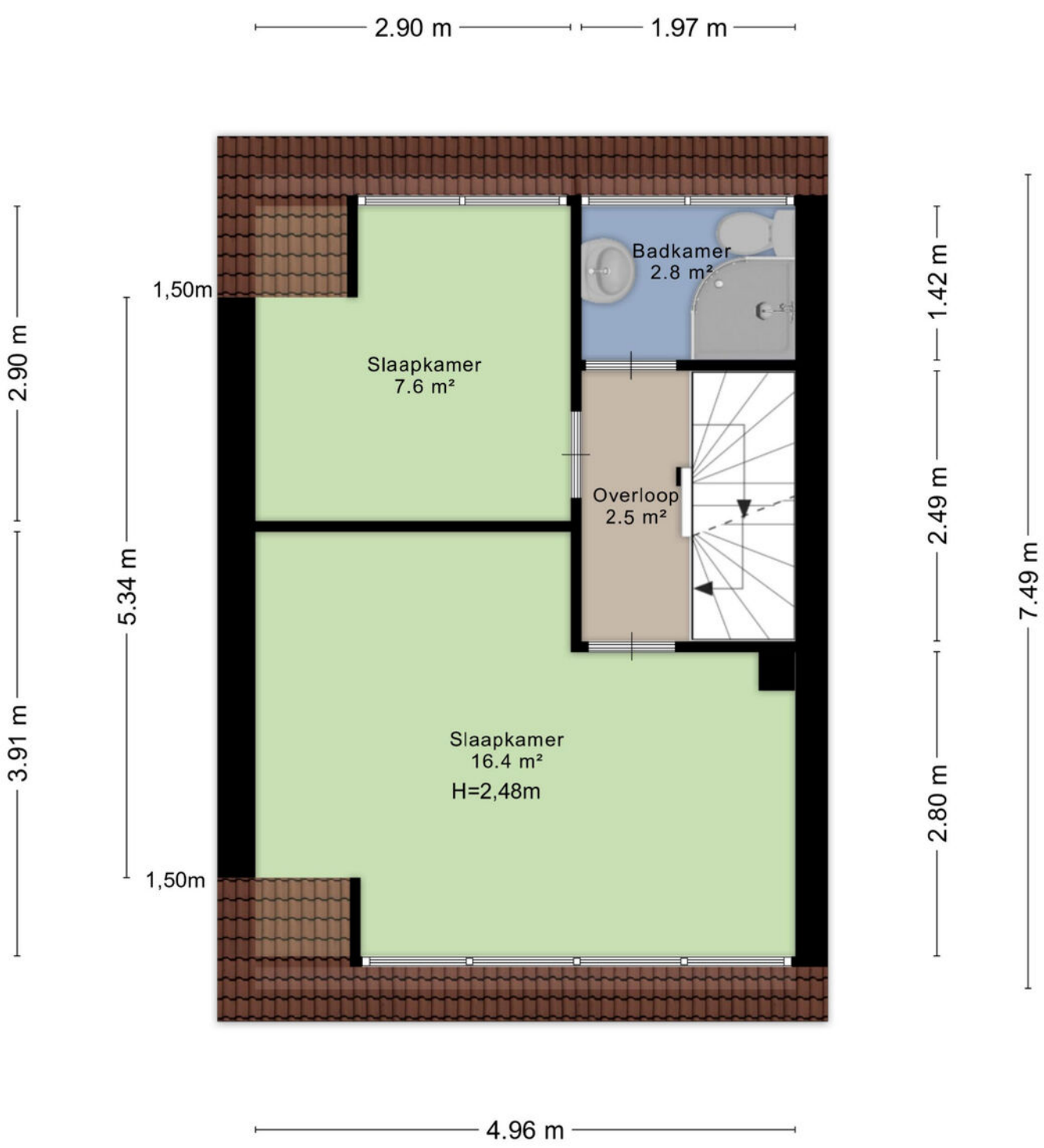


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond 2-D

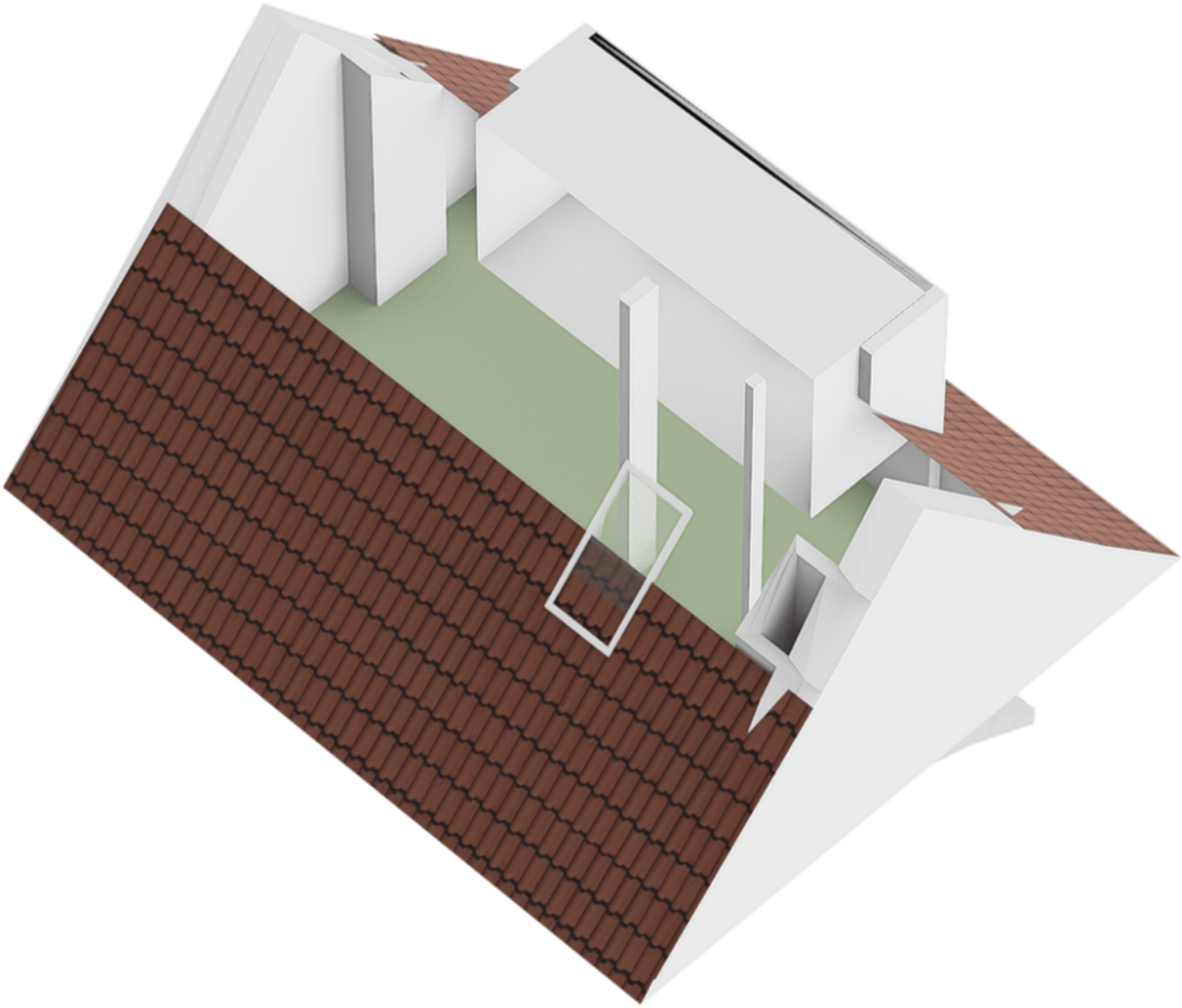


1e verdieping 3-D

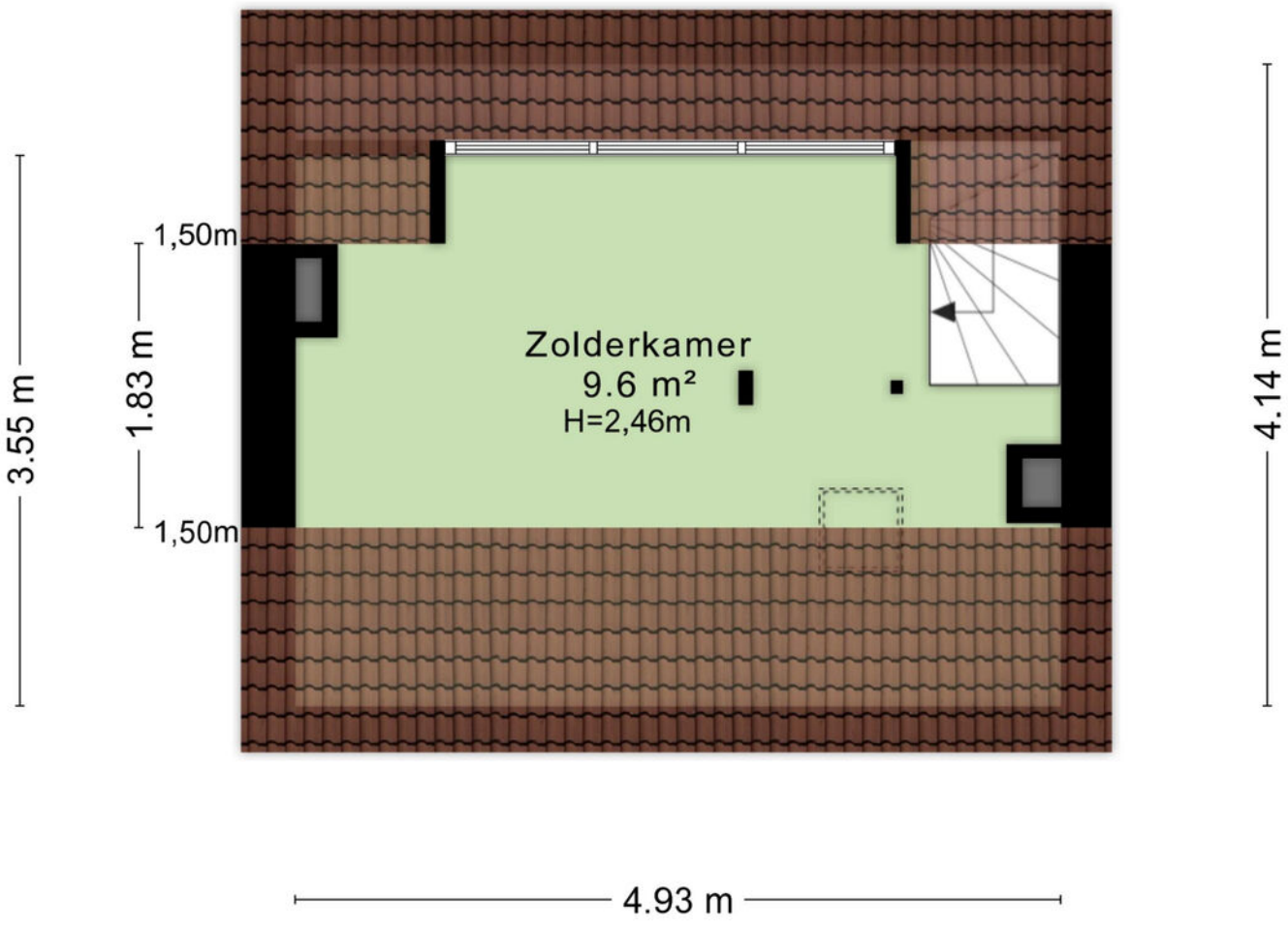


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e verdieping 2-D

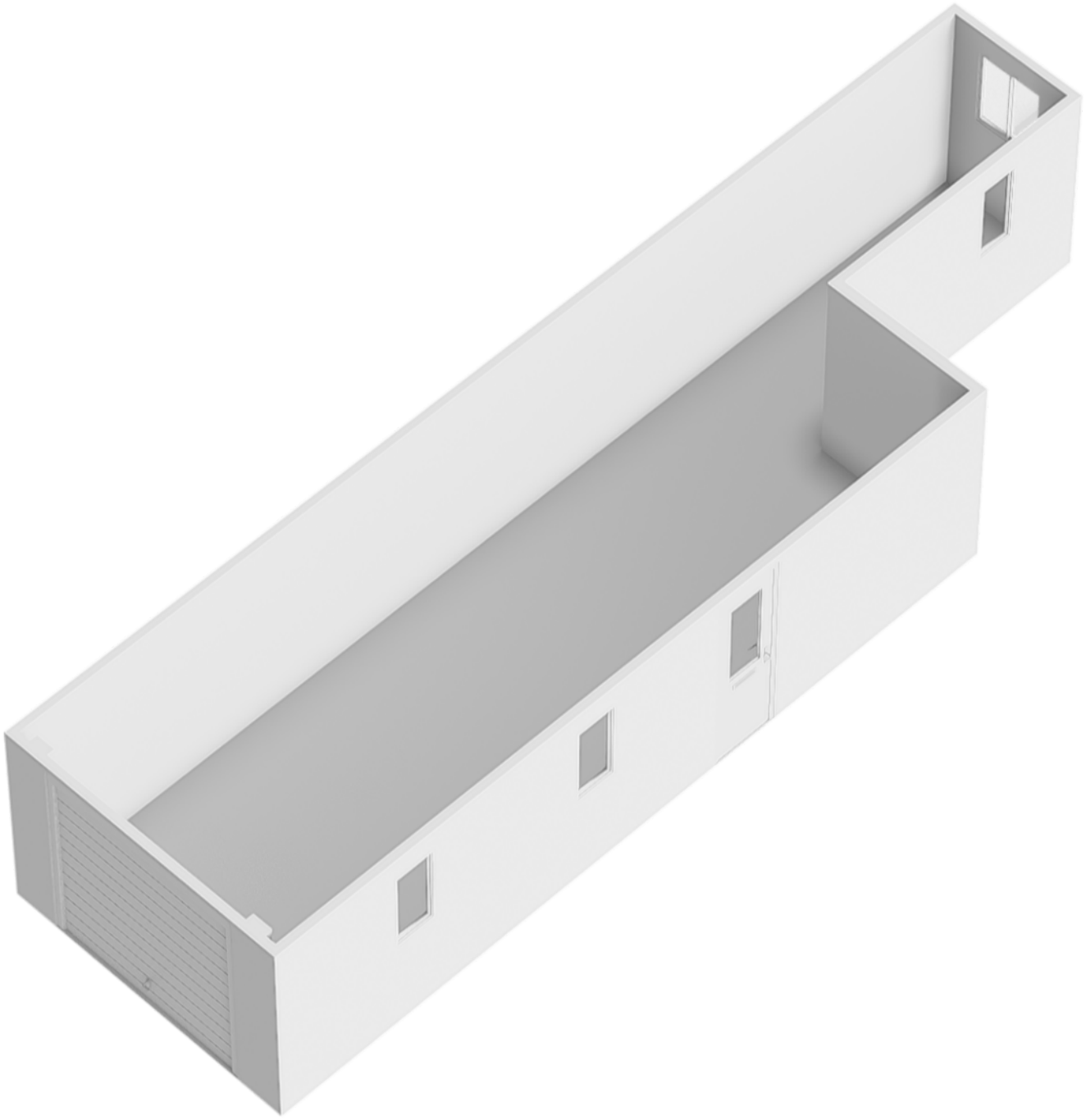


2e verdieping 3-D

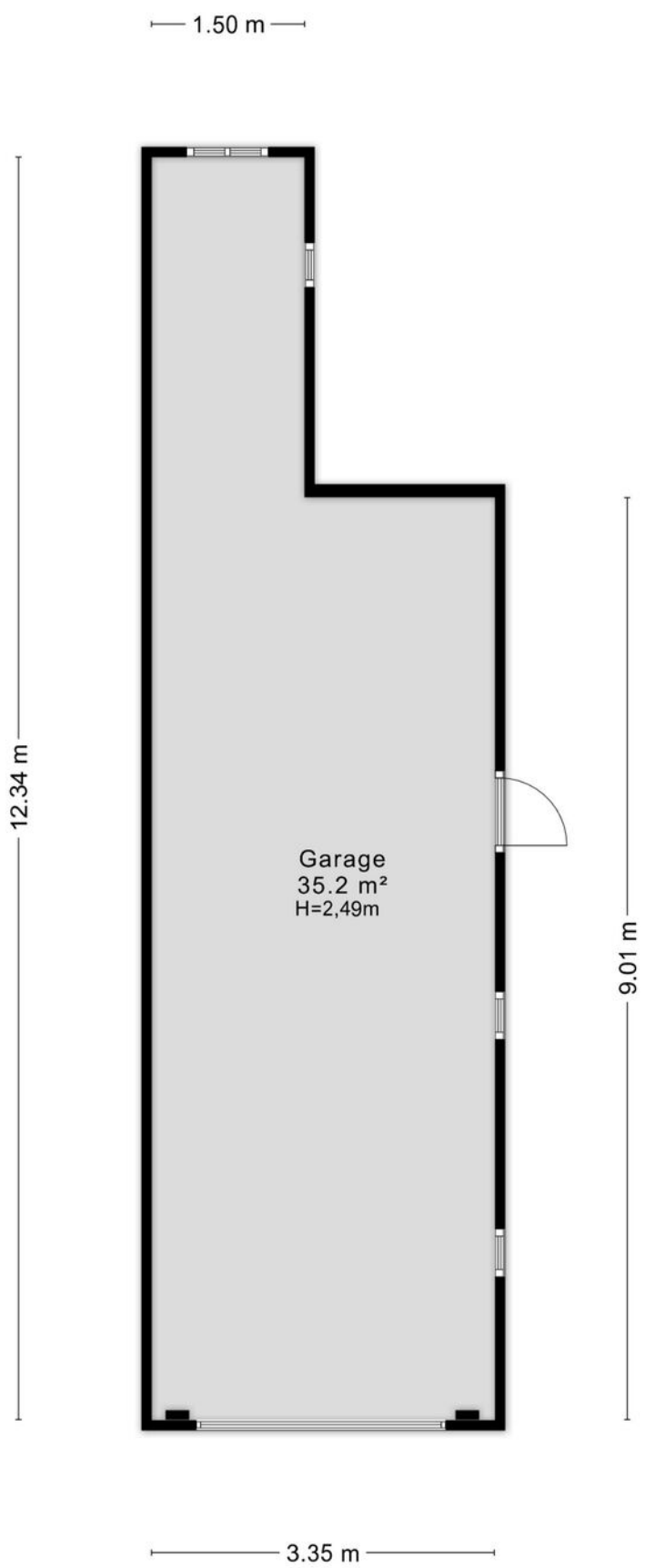


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e verdieping 2-D



garage 3-D



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

garage 2-D

Zibber

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	Oude Wal 14
Postcode/plaats	3193EN, Hoogvliet Rotterdam
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	22-06-2026
Datum meetrapport	23-06-2026
Certificaatnummer	1663343

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	105,60	M^2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M^2
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M^2
Externe bergruimte	35,20	M^2

Bruto vloeroppervlak	139,70	M^2
Bruto inhoud woning	374,00	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 inhouden 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.

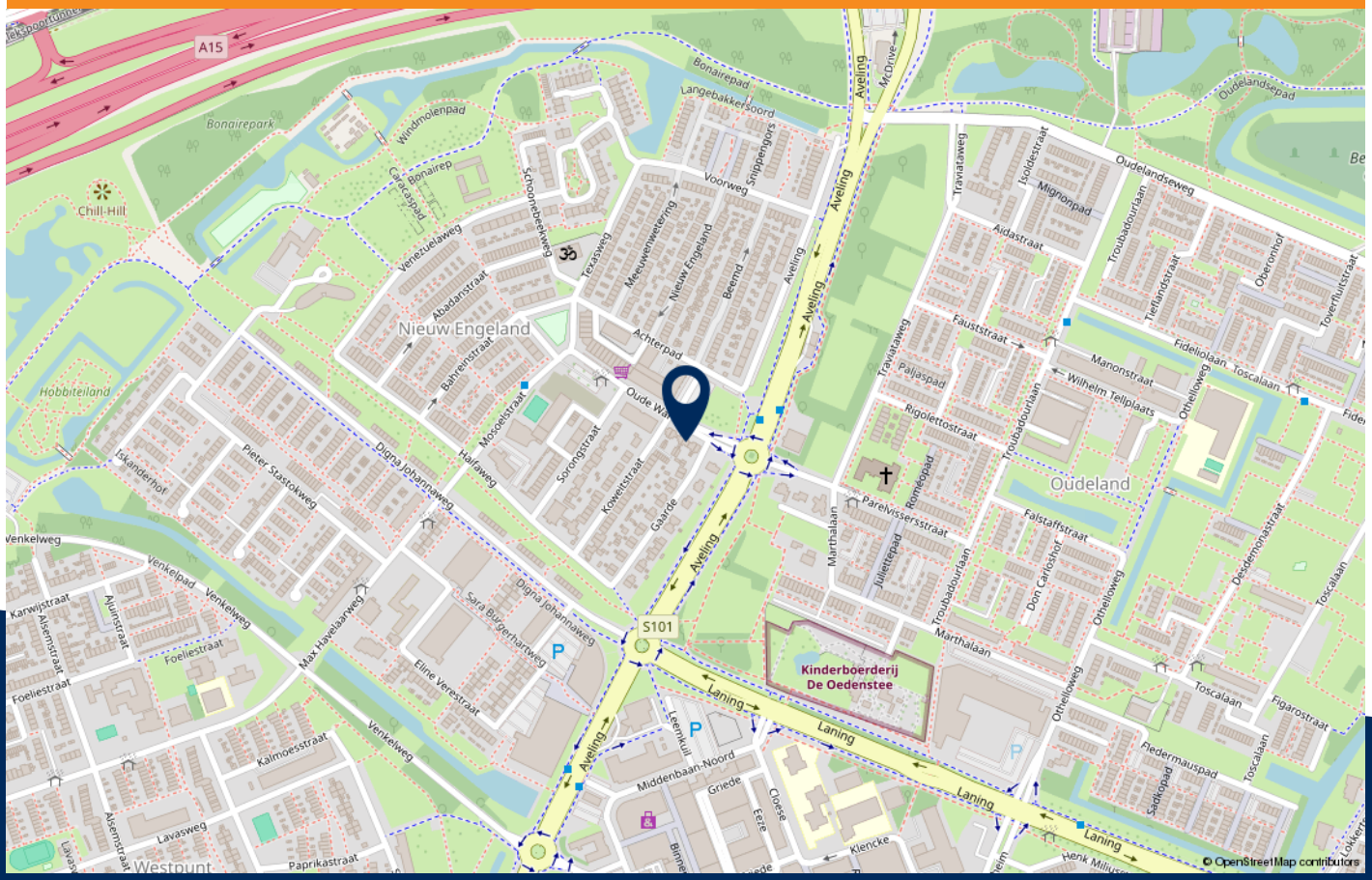
Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Meetcertificaat



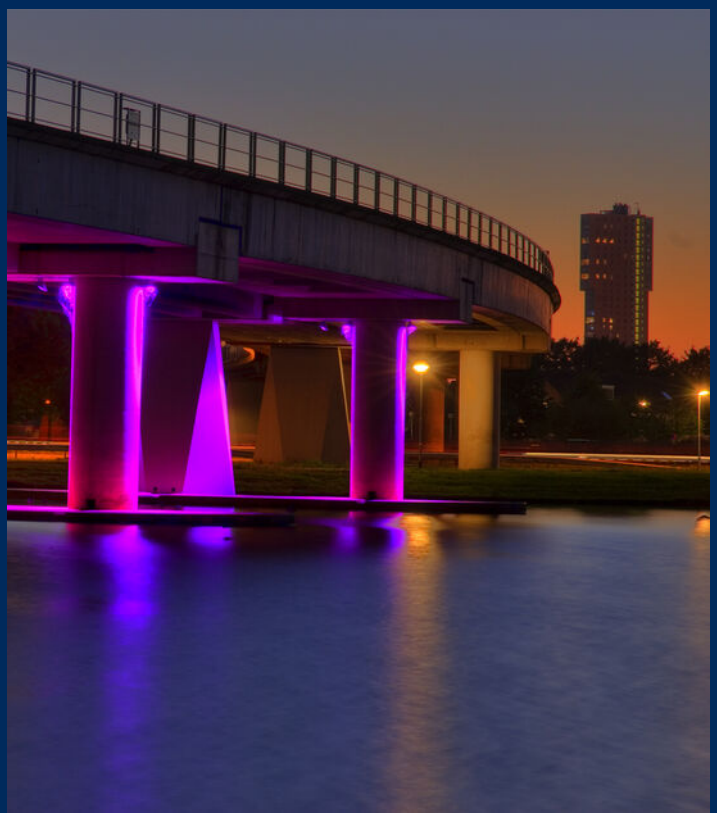
Kadastrale kaart

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 uistekend bereikbaar met de auto en met de metro. Er zijn verspreid over Hoogvliet 3 metrostations.
Binnen 30 minuten in hartje stad...!



VBW Makelaars & Taxateurs
Beurtschipperstraat 114
3194 DK Hoogvliet

010-295 48 88
info@vbw.nl
vbw.nl



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 verkoop-voorwaarden!

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...?

VBW
MAKELAARS & TAXATEURS

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