



# Gezellige tussenwoning

HOOGVLIET ROTTERDAM | Meerkoet 47 | Vraagprijs € 384.000,- K.K.





# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1980
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	5
Inhoud:	443m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	125m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	157m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte:	
Gebouwgebonden buitenruimte:	
Externe bergruimte:	5m <sup>2</sup>
Verwarming:	cvketel, gashaard
Isolatie:	largelydoubleglazing, hrglass
Energie label:	

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 384.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1980
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	157 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	125 m <sup>2</sup>
Inhoud	443 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	6 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	5 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg
---------	---

## Tuin

Type	Achtertuint
------	-------------

# Kenmerken & specificaties

Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Staat	Normaal

CV ketel	
CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2018
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Gashaard

Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja

Kadastrale gegevens	
Eigendom	Erfpacht zonder opstalvergoeding
Eigendom	Erfpacht zonder opstalvergoeding







# Omschrijving

GEZELLIGE EENGEZINSWONING MÉT AANBOUW EN EXTRA GROOT PERCEEL, IN DE POPULAIRE WOONWIJK 'BOOMGAARDSHOEK'!

YESS! WAT EEN PLUSPUNTEN HEEFT DEZE WONING:

1. Aanbouw op de begane grond (2016) met lichtstraat voorzien van elektrisch zonnescherm;
2. Goed onderhouden eengezinswoning;
3. Vier ruime slaapkamers;
4. Fraai aangelegde achtertuin met overkapping (2020) op het zonnige zuid-westen;
5. In 2016 is de benedenverdieping gerenoveerd;
6. Dakkapel met elektrisch rolluik;
7. Voortuin met eigen oprit;
8. Stenen berging in de voortuin;
9. Gelegen in een autoluw hofje;
10. Extra ruime tuin door 2e perceel aan de achterzijde.

Krijg je hier ook het YESS-gevoel van? Dan nodigen wij je heel graag uit voor een bezichtiging van deze leuke woning!

DE OMGEVING:

De woning is gelegen op een rustige en kindvriendelijke locatie, in een autoluw hofje. De buurtwinkels (met o.a. supermarkt Dirk van der Broek) liggen op korte loop-/fietsafstand, ook is er op korte loopafstand een basisschool te vinden. Via de A15 is er een snelle verbinding richting het centrum van Rotterdam en binnen een mum van tijd bevind je je op het heerlijke strand aan de Maasvlakte. Ook metrostation Hoogvliet is op loopafstand bereikbaar. In de directe omgeving liggen prachtige natuurgebieden. Kortom, rustig wonen met alle voorzieningen in de buurt!

ERFPACHT:

Er is sprake van een tijdelijke erfpachtsituatie op het hoofdperceel van de woning. Dit kan invloed hebben op een te verkrijgen hypotheek.

- Perceel Hoogvliet, E, 919 (136 m<sup>2</sup>, hoofdperceel) heeft tijdelijke gemeentelijke erfpacht tot 29-12-2029. Doordat de looptijd van de erfpacht korter is dan 15 jaar kan er geen hypotheek worden verstrekt op basis van erfpacht. Dit kan wel als een koper de grond koopt: de gemeente heeft hierin aangegeven dat er een mogelijkheid is om de grond aan te kopen en in volle eigendom te verkrijgen (dit kan direct bij de levering van de woning bij de notaris). In dit geval krijgt de koper van de grond ook het andere perceel in volle eigendom. Op deze wijze kan je als koper een hypotheek nemen op de woning én de aankoop van de grond.

Wanneer je de grond niet koopt, zal de erfpacht na 31-12-2029 worden herzien door de gemeente Rotterdam en kan dan met 15 jaar worden verlengd tegen een canon welke naar verwachting rond €2.900,- per jaar zal liggen. Let wel: het verlengen zal niet direct bij de aankoop van de woning kunnen gebeuren, waardoor een hypotheek verkrijgen op basis van de erfpacht niet mogelijk is.

- Perceel Hoogvliet, E, 1434 (21 m<sup>2</sup>, extra stuk tuin achterin) heeft eeuwigdurende gemeentelijke erfpacht waarvan de canon eeuwigdurend is afgekocht!

DE INDELING:

Middels de betegelde voortuin met eigen oprit en stenen berging is er toegang tot de woning.

#### Begane grond:

De entree geeft toegang tot de meterkast, toiletruimte, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer. De toiletruimte is geheel betegeld in een witte/houtlook kleurstelling en is voorzien van een duoblok toilet en een fonteintje. Daarnaast is er in de hal veel opbergruimte en ruimte voor de garderobe.

Vanuit de hal loop je het open woongedeelte in. De woonkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en v.v. een sfeervolle gaskachel en een trapkast. Door de ruime uitbouw met lichtstraat welke is voorzien een elektrisch bedienbare zonnescerm en inbouwspots is er veel lichtinval in de woonkamer, wat een ruimtelijke uitstraling geeft. Middels de openslaande deuren is er toegang tot de achtertuin. De open keuken is aan de voorzijde gesitueerd. De landelijke afgewerkte keuken is v.v. een stenen werkblad, voldoende kastruimte, een spoelbak en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, oven een RVS afzuigkap.

De gehele vloer op de begane grond is voorzien van een massief eiken houten vloer, wat een robuuste uitstraling geeft.

#### Tuin:

De ruime achtertuin is gelegen op het zonnige zuid-westen en is v.v. sierbestrating, graszode, een vrijstaande houten berging (v.v. elektra) en een overkapping met een zithoek. Een ideale plek om de hele dag onder het genot van een hapje en een drankje te genieten van de zon!

#### 1e verdieping:

Overloop met trapopgang naar de 2e verdieping. Vanaf de overloop heb je toegang tot alle vertrekken.

Op deze verdieping zijn er twee ruime slaapkamers, waarvan één gesitueerd aan de voorzijde en de andere slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen.

De geheel betegelde badkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd in een witte/antraciet kleurstelling. De badkamer beschikt over een ligbad en douchefaciliteit met glazen wand, een wastafelmeubel, zwevend toilet, een RVS handdoekradiator en de badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming.

#### 2e verdieping:

Overloop met de opstelplaats voor de mechanische ventilatie unit, cv-installatie en wasmachine-en droger aansluiting. Op deze verdieping zijn er nog twee slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde van de woning is voorzien van een dakkapel met elektrische rolluiken en een inloopkast. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een dakraam. Verder is er op de zolder nog genoeg bergruimte onder de dakkapel.

#### DE AFMETINGEN:

Voor de afmetingen en indeling, zie de plattegrond.

#### DE BIJZONDERHEDEN:

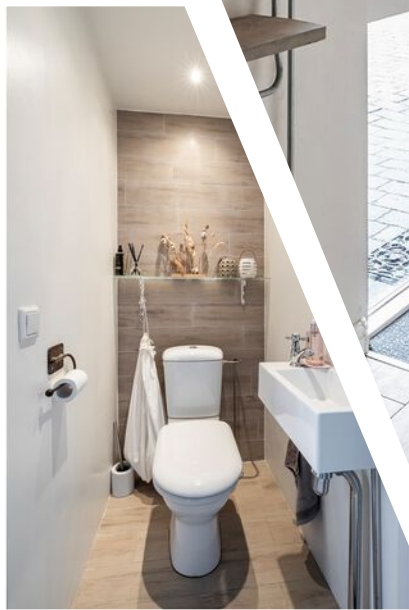
- Uitbouw uit 2016 met lichtstraat;
- Nieuwe groepenkast uit 2023;
- Elektrische vloerverwarming badkamer;
- Vier slaapkamers;
- Eigen parkeerplaats;
- Gaskachel in de woonkamer;
- Dakkapel uit 2006;
- Tuin is in 2020 gerenoveerd;
- Verwarming en warm water middels CV-ketel (Intergas, ca. 2018);
- Houten en kunststof kozijnen v.v. dubbel glas en HR++ glas;
- Woonoppervlakte ca. 125 m<sup>2</sup>;
- Perceeloppervlakte (2 percelen) 157 m<sup>2</sup>;
- Externe bergruime 5 m<sup>2</sup>;
- Bouwjaar 1980;
- Perceel Hoogvliet, E, 919 (136 m<sup>2</sup>) heeft tijdelijke erfpacht tot 29-12-2029;
- Perceel Hoogvliet, E, 1434 (21 m<sup>2</sup>) heeft eeuwigdurende erfpacht waarvan de canon eeuwigdurend is afgekocht;
- Oplevering in overleg.

Vraagprijs: € 384.000,- k.k.

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 gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

WIL JE EEN AFSPRAAK MAKEN OM DEZE WONING TE BEZICHTIGEN? JE MAG ONS BELLEN, MAILEN, APPEN OF LAAT EEN REACTIE ACHTER VIA DEZE SITE!





















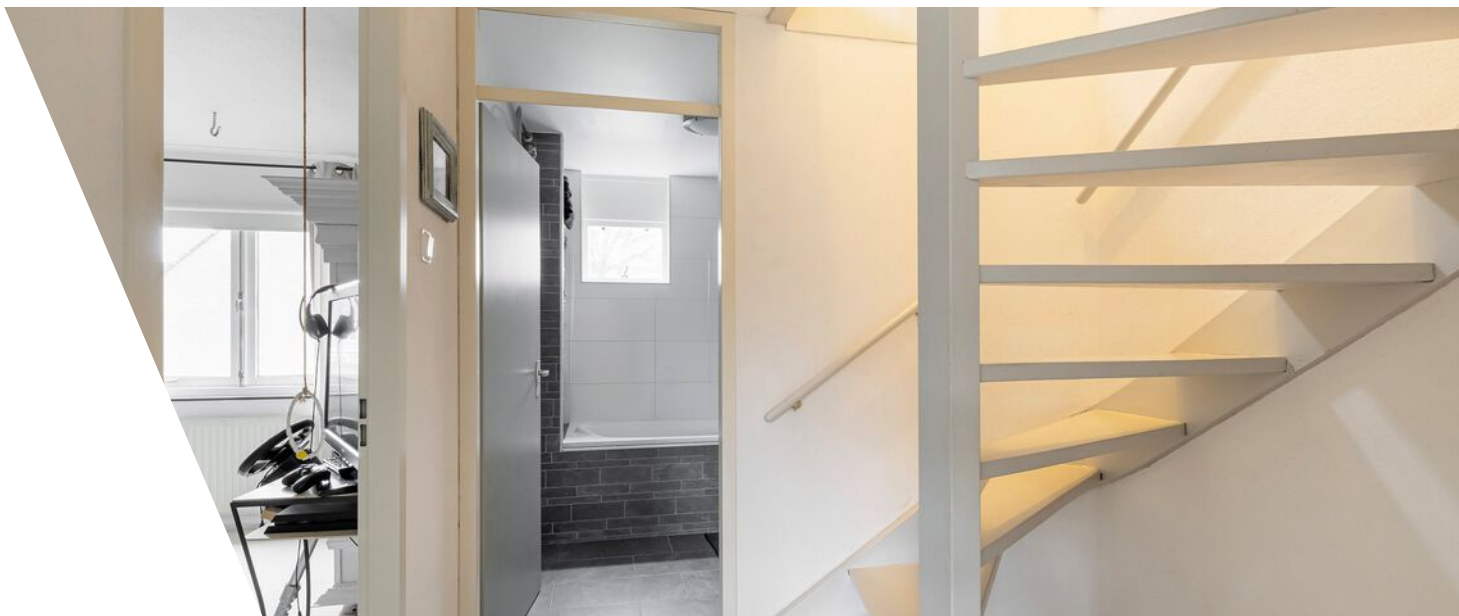








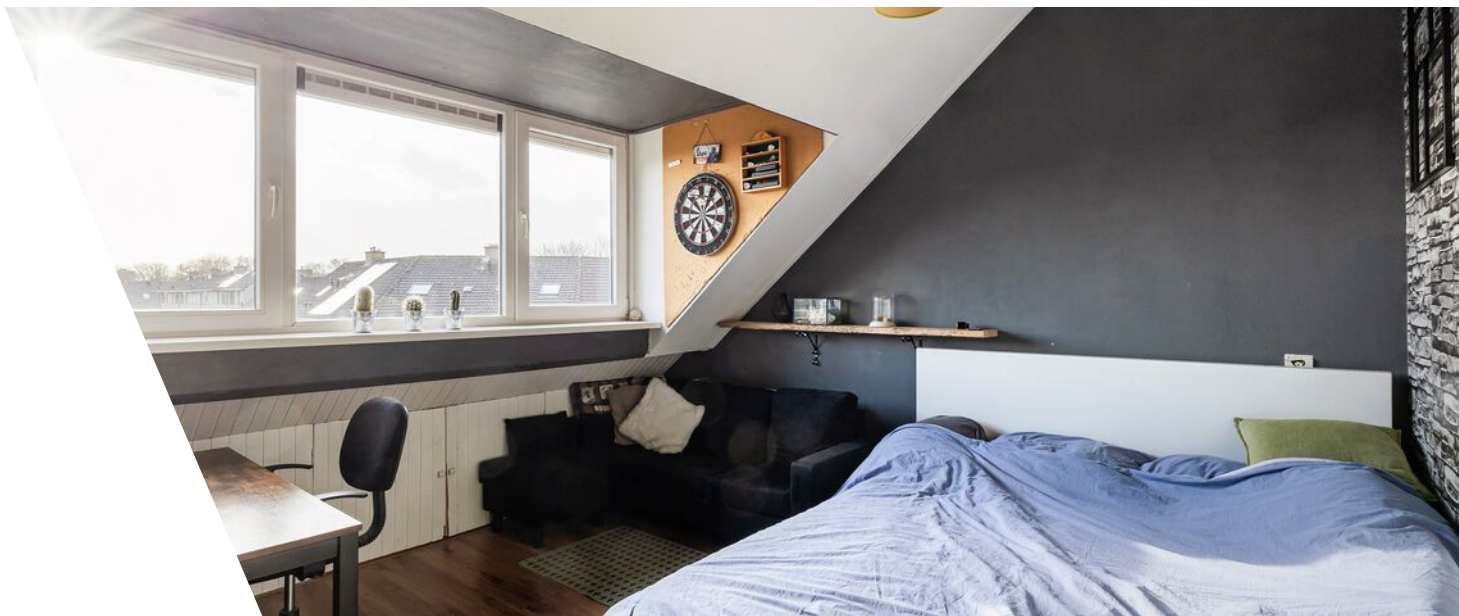














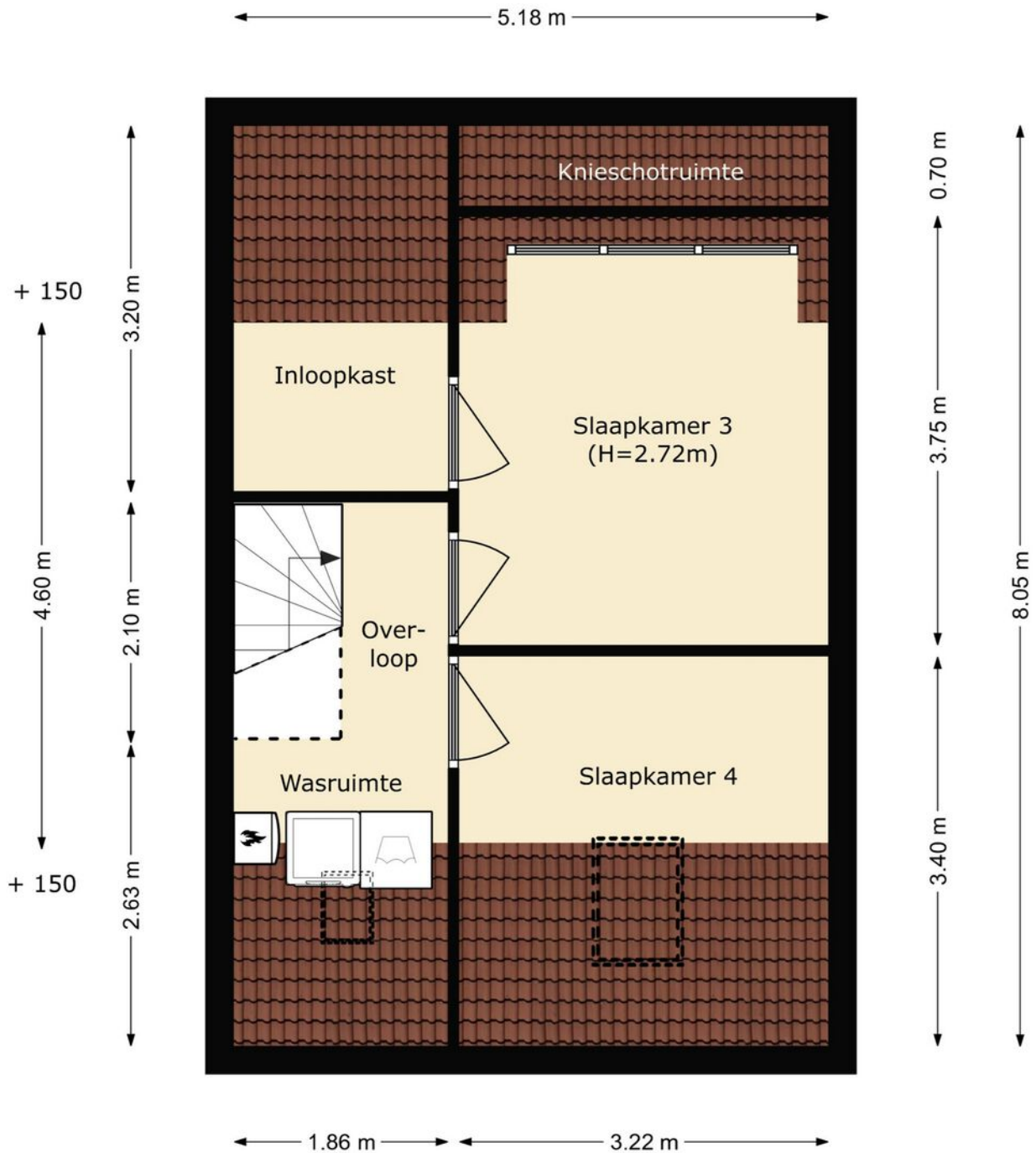




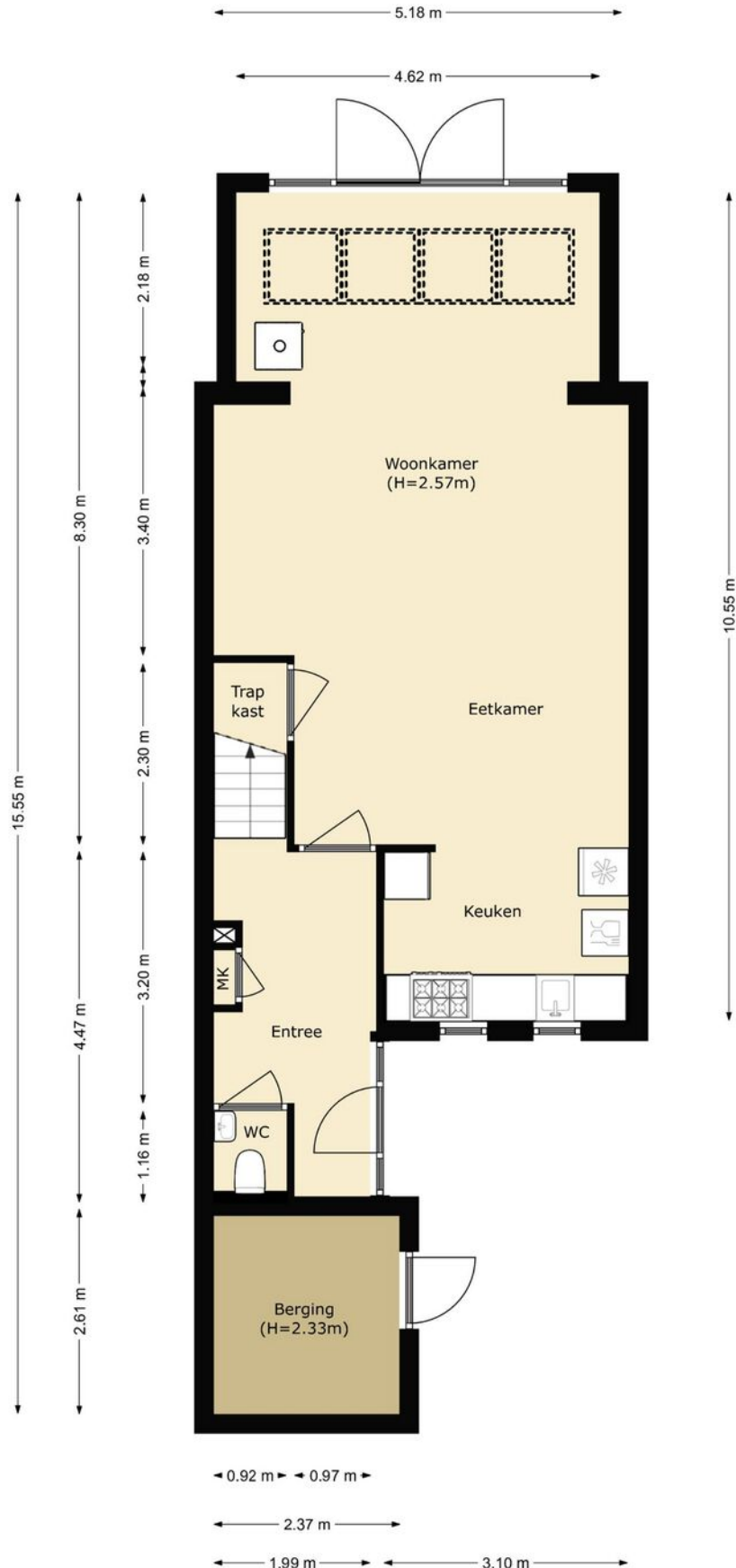




# Plattegrond

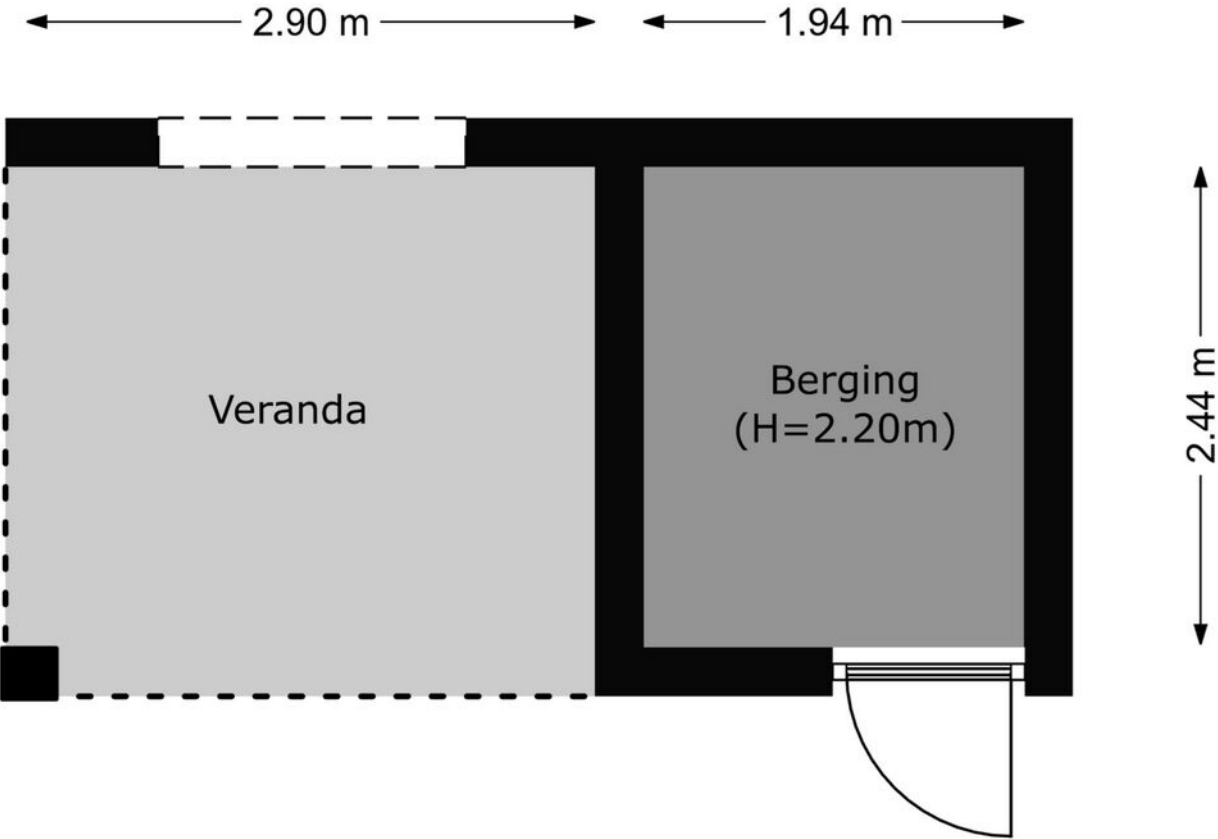


# Plattegrond

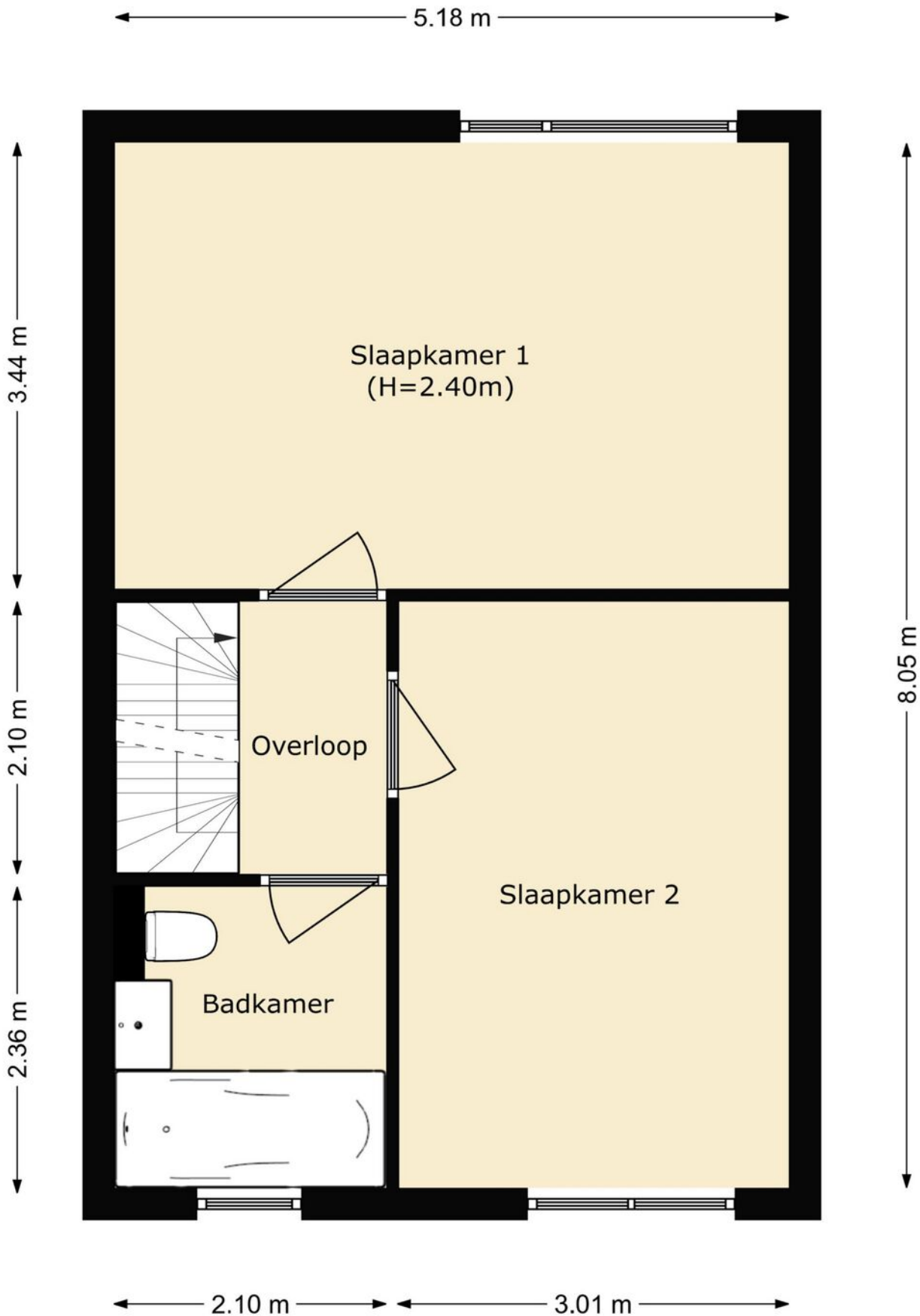




# Plattegrond



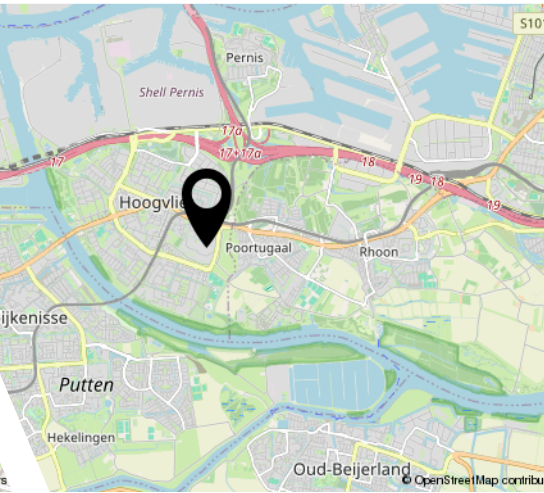
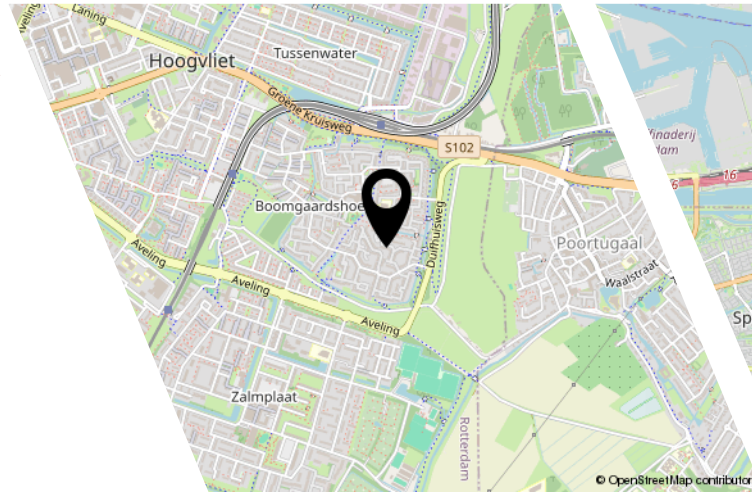
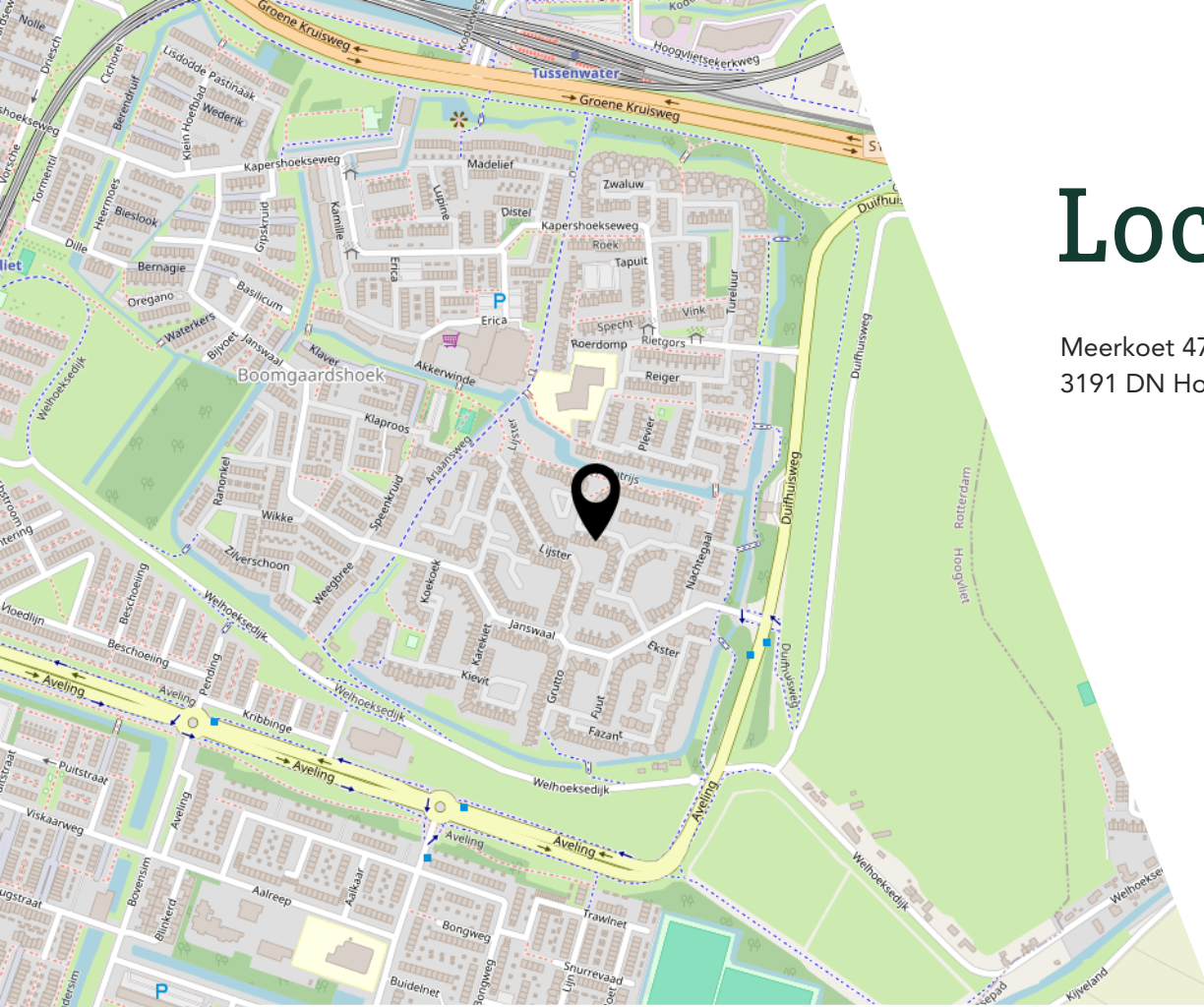
# Plattegrond





# Locatie

Meerkoet 47  
3191 DN Hoogvliet Rotterdam





# Bekijk deze woning online!

[www.yessrealestate.nl](http://www.yessrealestate.nl)  
085-3033413

YESS  
REAL ESTATE

Meerkoet 47, Hoogvliet Rotterdam



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!





# Interesse?

Y E S S  
REAL ESTATE

Essendijk 72  
3161 EG Barendrecht

085-3033413  
info@yessrealestate.nl  
yessrealestate.nl