



Aveling 71 A

HOOGVLIET ROTTERDAM

Vraagprijs: € 265.000 K.K.

Lindenburg Makelaardij

06-10306869

welkom@lindenburgmakelaardij.nl

lindenburgmakelaardij.nl



Kenmerken



Woonoppervlakte
72m²

Aantal kamers
4 kamers

Aantal slaapkamers
3 slaapkamers

Bouwjaar
1956

Energie label
E



Omschrijving

Aveling 71A Hoogvliet-Rotterdam

3 slaapkamers | groot dakterras | airconditioning
nieuwe cv-ketel | stenen berging

DE WONING

Met de Aveling 71A biedt Lindenburg Makelaardij dé perfecte woning aan voor zowel starters als jonge gezinnen met behoefte aan ruimte. Deze 4-kamer maisonnettewoning beschikt namelijk over drie ruime slaapkamers, een lichte woonkamer, een -geweldig- dakterras en een separate berging en biedt daarmee meer dan genoeg vierkante meters voor jaren woonplezier!

De Aveling 71A beschikt over een indeling waarbij elke vierkante centimeter optimaal wordt benut en de huidige eigenaar heeft al flink wat moeite gestoken in het moderniseren en verduurzamen van de woning. Zo is er een nieuwe cv-ketel geplaatst, is er airconditioning aanwezig en is één van de slaapkamers voorzien van dakisolatie. De woning is rondom voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas en hoewel de keuken en de badkamer echt wel een keer gemoderniseerd mogen worden, functioneert alles naar behoren en is dat vooral smaaksmaak

Als echte zoonanbidder zul je dankbaar gebruik gaan maken van het zonovergoten dakterras waar naar hartenlust geborreld en gebarbecued kan worden. Smelt je al weg bij die gedachte en ben je meer een herfst/wintertype? De al eerder genoemde airconditioning is vanaf nu jouw grote vriend!

DE BUURT

De Aveling is een lange straat die als een belangrijke ader door Hoogvliet gaat en van waaruit je zowat alle voorzieningen bereikt die dit Rotterdamse stadsdeel rijk is. Van een levendig winkelcentrum tot diverse sportverenigingen en van verschillende scholen tot zorgvoorzieningen; het ontbreekt je hier aan niets.

Zin om eropuit te gaan? Maak een wandeling langs de Oude Maas door het Ruigeplaatbos of pak de fiets naar de panoramaheuvel nabij Park de Heerlijkheid, waar je op een van de rode loungebedden kunt chillen op de chill hill. We verzinnen het niet.

Forenzen kunnen hier nog ouderwets hun hart ophalen met de A15 op een steenworp afstand en met ruim voldoende (gratis) parkeergelegenheid voor de deur. Reis je liever met het OV? Metrostation Hoogvliet (lijn C en D) bevindt zich op slechts 5 minuutjes fietsafstand. Wat je bestemming ook is, met de Aveling 71A als vertrekpunt ben je zó onderweg!

ZELF ZIEN?

Zie jij in de Aveling 71A de zo gewilde, betaalbare woning met ruimte voor jouw toekomst? Vraag dan nu een bezichtiging aan via Funda en we nemen contact met je op!

Omschrijving

INDELING

BEGANE GROND

Entree middels eigen voordeur. Trap naar eerste verdieping.

EERSTE VERDIEPING

Overloop met toegang tot hal en de meterkast. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer, de keuken en de slaapkamer, de ruime bergkast en de trap naar de tweede verdieping.

Woonkamer

Lichte woonkamer met grote raampartij aan de voorzijde van de woning en ruimte genoeg voor het plaatsen van een grote bank en gezellige eethoek. De woonkamer is voorzien van airconditioning.

Keuken

Eenvoudige, gedateerde keuken welke is voorzien van een gaskookplaat, een afzuigkap en een losstaande vaatwasser en koelkast. Vanuit de keuken kan het balkon worden bereikt.

Slaapkamer 1

Ouderslaapkamer met openslaande deuren naar het balkon. De diepe vaste kast is een handige plek om van alles en nog wat op te bergen.

TWEEDE VERDIEPING

Overloop met toegang tot slaapkamer 2, slaapkamer 3, de badkamer en het dakterras. Op de overloop bevindt zich tevens de opstelplaats voor de cv-ketel.

Slaapkamer 2

Aan de voorzijde van de woning gelegen slaapkamer met grote raampartij. Deze kamer is voorzien van dakisolatie en airconditioning.

Slaapkamer 3

De derde slaapkamer is net als slaapkamer 2 gelegen aan de voorzijde en tevens voorzien van een flinke dosis daglicht. In de vaste kast staan

momenteel de wasmachine en wasdroger opgesteld.

Badkamer

De badkamer is gedateerd, maar volledig en is voorzien van een toilet, een douche, een badmeubel met wastafel en een radiator.

BUITENRUIMTE

Balkon

Het balkon is bereikbaar via de keuken en de ouderslaapkamer en vormt de perfecte plek voor een klein buitenzitje.

Dakterras

Het riante dakterras kent een ligging op het zonnige westen. Is een gezellige BBQ of borrel met vrienden jouw favoriete bezigheid in de zomer? Hier heb je er álle ruimte voor!

BERGING

De berging is bereikbaar via het achterpad en biedt ruim voldoende plaats voor het veilig opbergen van fiets en (tuin-)spullen.

Bijzonderheden

- nieuwe cv-ketel (mei 2025)
- de woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas.
- energielabel E
- de Vereniging van Eigenaren was al reeds opgericht en is kort voor de verkoop actief gemaakt. De maandelijkse bijdrage is vastgesteld op €150,00 per maand.
- oplevering kan per direct
- eigen berging aanwezig

Afmetingen onder het schuine dakvlak zijn gemeten op 1.50 meter hoogte. 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.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Foto's





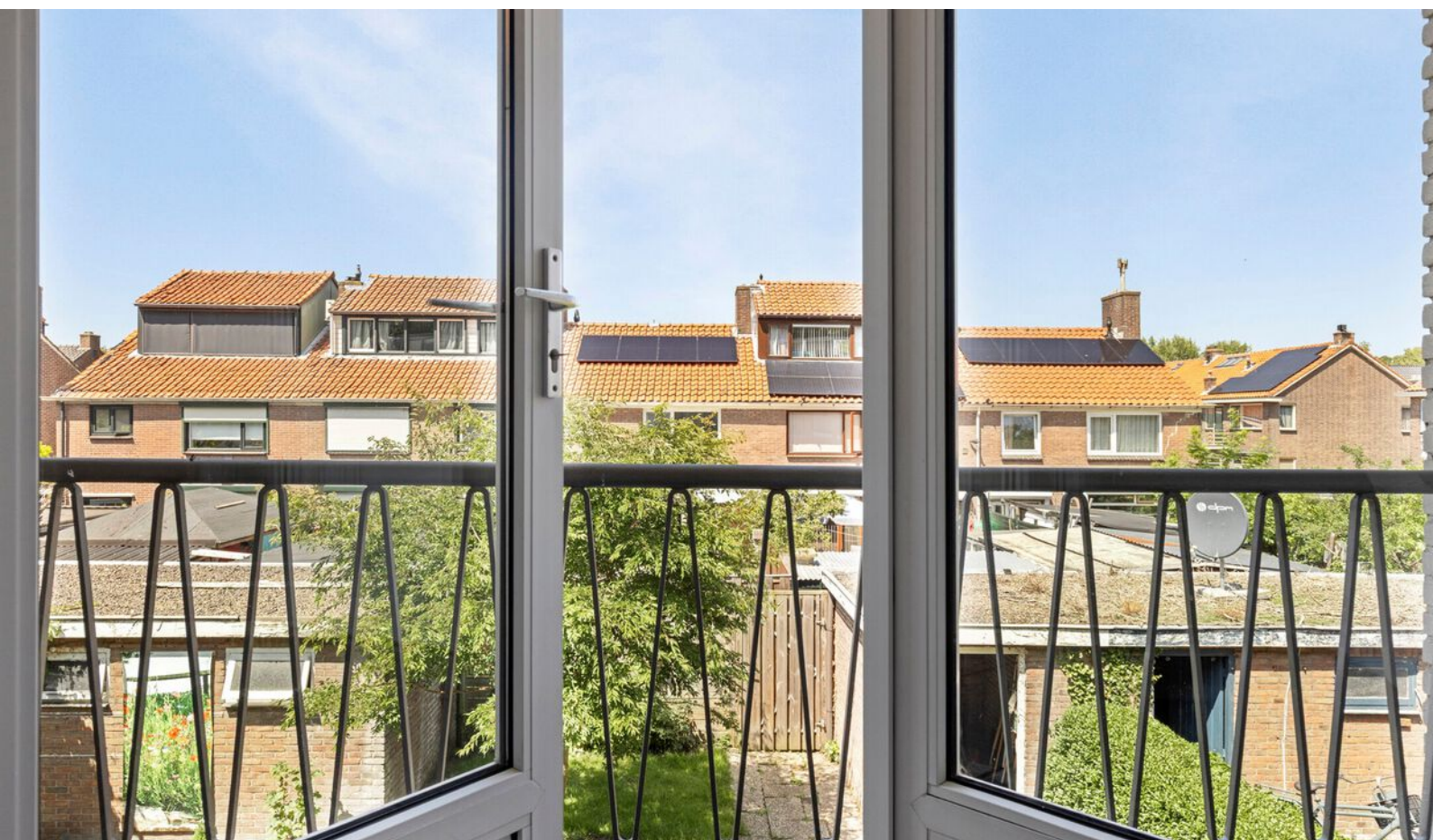




Foto's



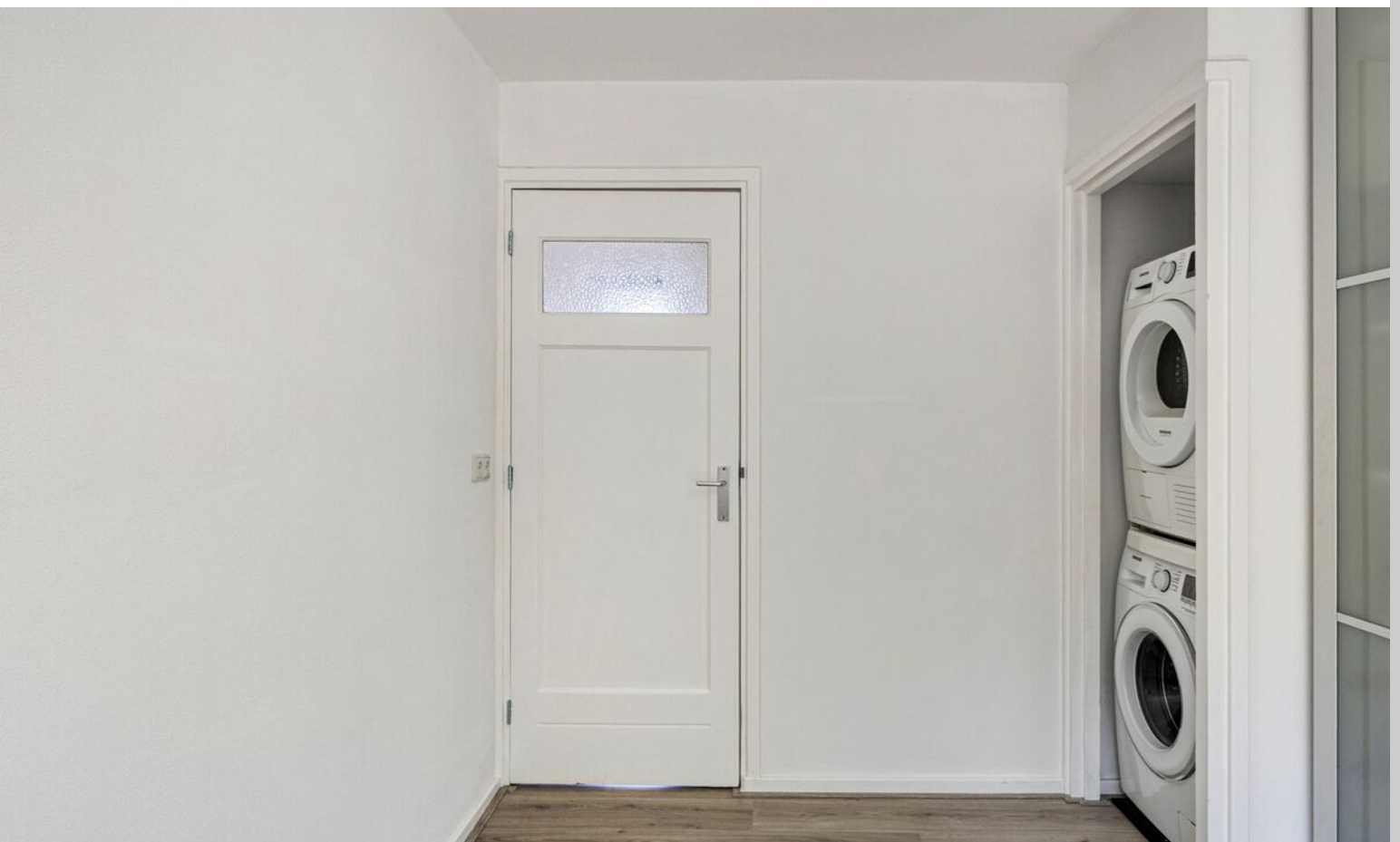






Foto's







Foto's

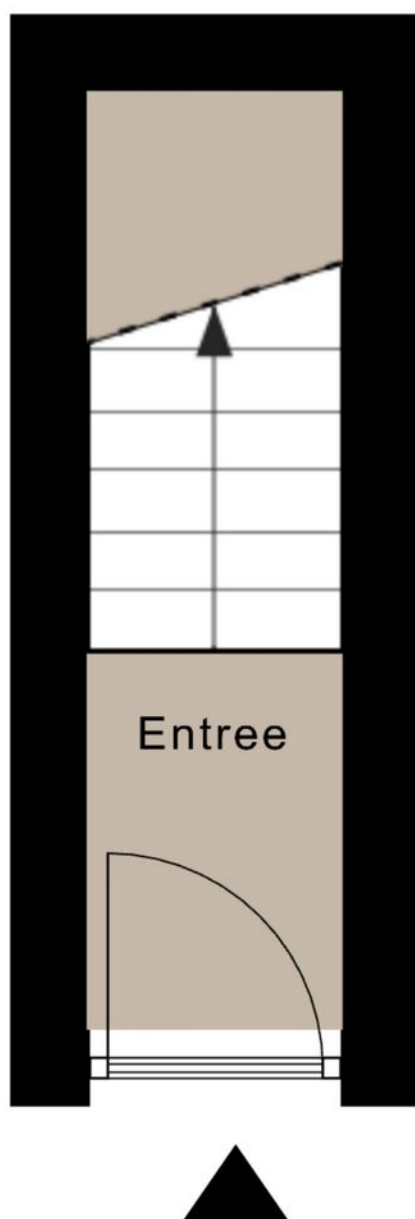




Plattegrond

┌ 1.00 m ┐

3.67 m

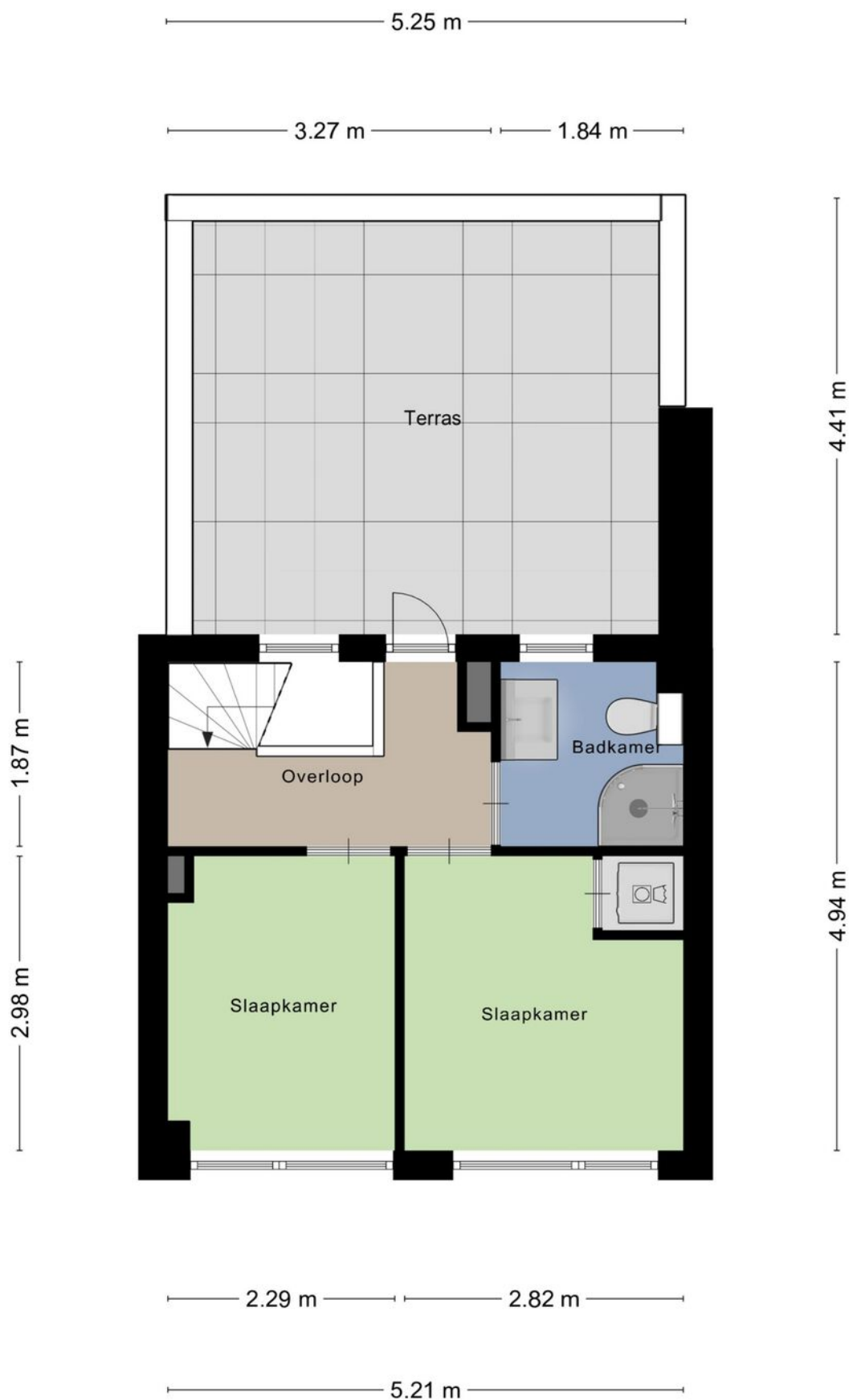


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

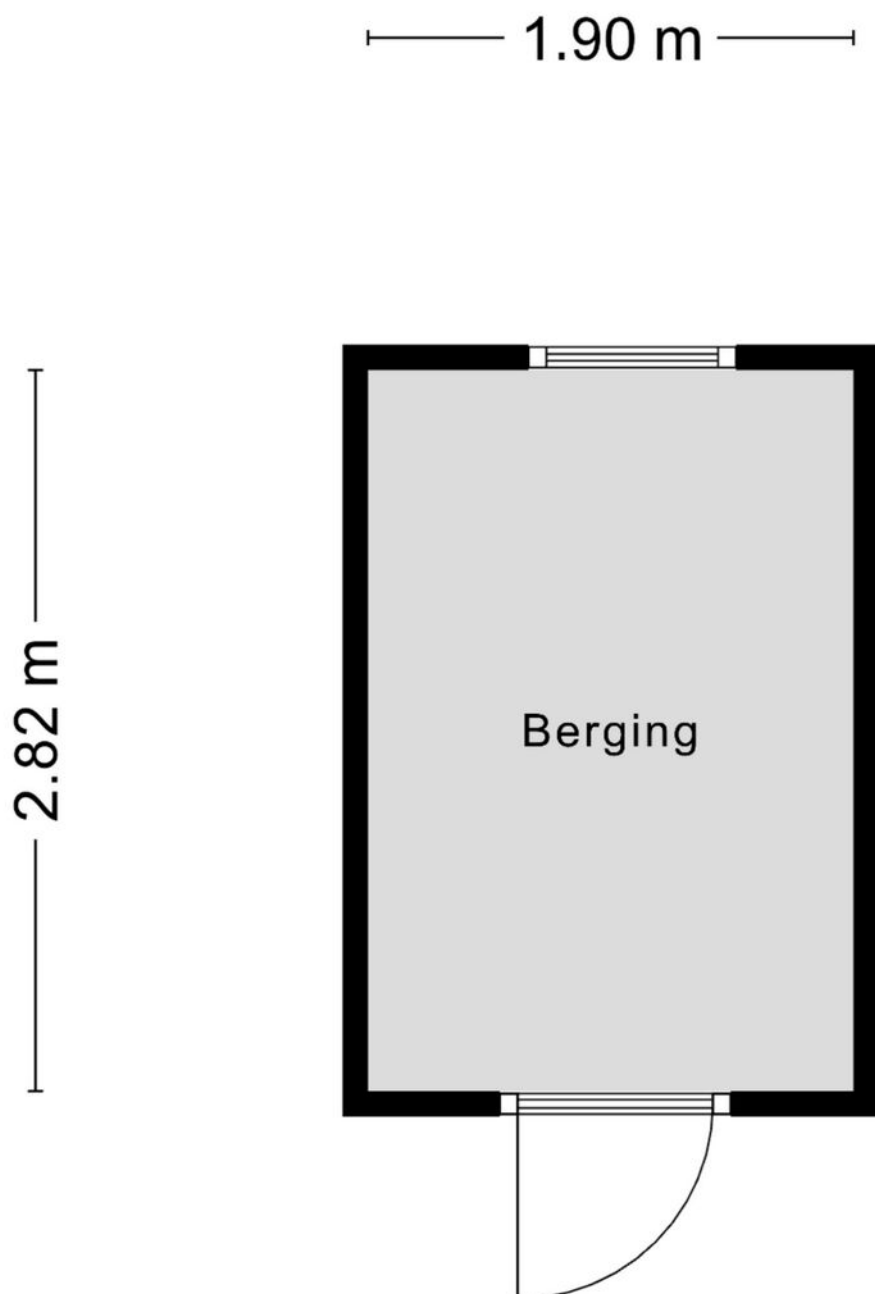
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 265.000,- k.k.
Servicekosten	€ 150,-
Aanvaarding	Direct

Bouw

Type object	Appartement, maisonnette
Woonlaag	1e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1956
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	72 m ²
Inhoud	239 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	5 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	26 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Vrij uitzicht
---------	---

Energieverbruik

Energielabel	E
--------------	---

Kenmerken

CV ketel

CV ketel	Vaillant - ecoTEC plus VHR
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2025
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming
Heeft airco	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft zonwering	Ja

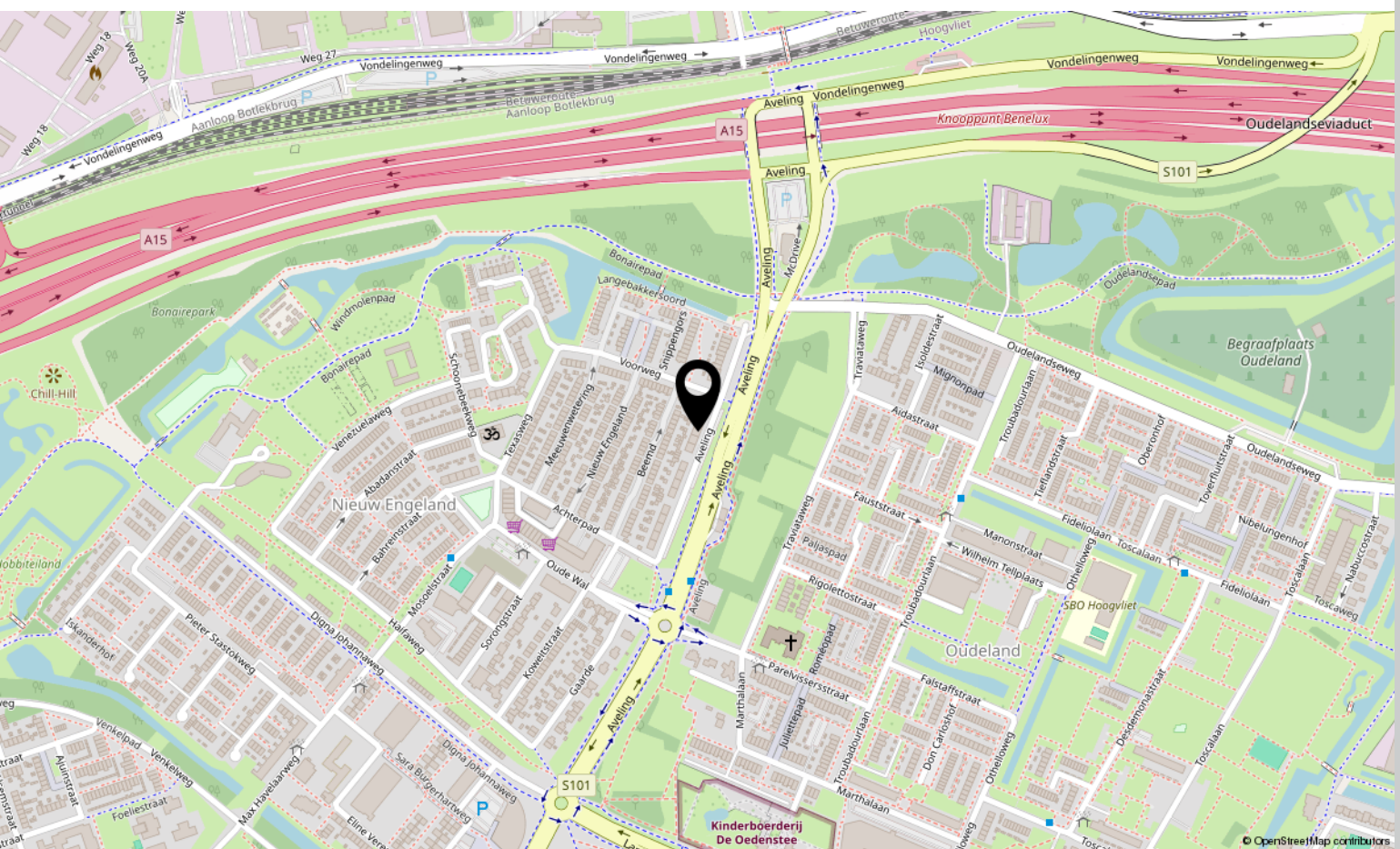
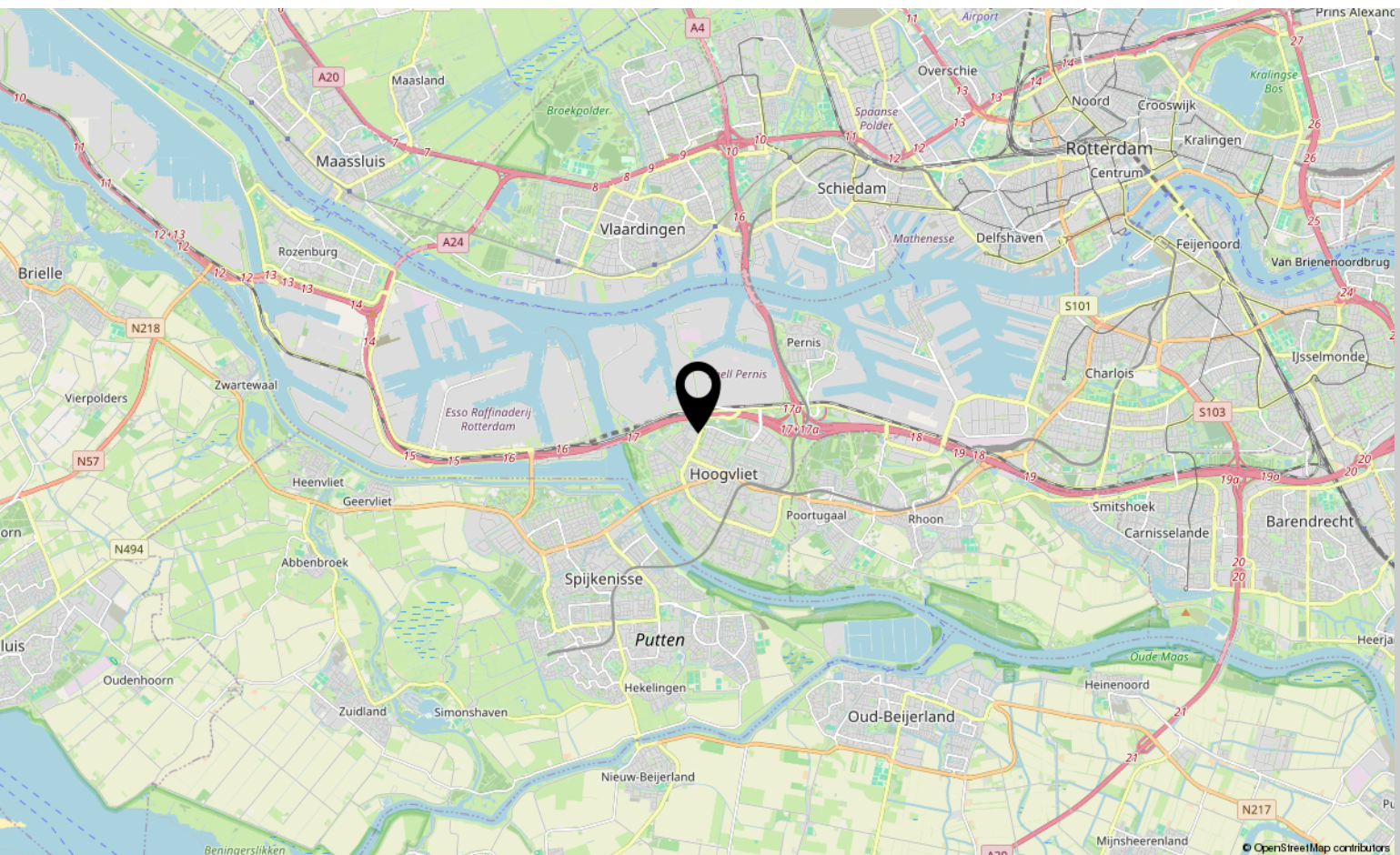
Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Opstal verzekering	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Locatie op kaart





Interesse?

Neem contact met ons op!

Lindenburg Makelaardij

Capellelaan 60 2865 AE Ammerstol

06-10306869

welkom@lindenburgmakelaardij.nl

lindenburgmakelaardij.nl

