



# PASTORIEDIJK 171

## PERNIS

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.

# Kenmerken



**Type woning**  
vrijstaande dijkwoning

**Woonoppervlakte**  
83 m<sup>2</sup>

**Bouwjaar**  
1900, renovatie 2016/2017

**Perceeloppervlakte**  
60 m<sup>2</sup>

**Aantal slaapkamers**  
2

**Zonligging**  
dakterras op noordoost

**Energie label**  
D

**Oplevering**  
in onderling overleg

# Omschrijving

Een liefhebberswoning, zo kunnen wij deze vrijstaande dijkwoning het best omschrijven. Zoek je een huis met een ideale ruimte voor je hobby? Is je hobby je auto of je motorfiets? Dan is dit jouw nieuwe huis...!

Deze woning beschikt over een onderhuis compleet ingericht als garage van circa 52 m<sup>2</sup>. Ook als bedrijfsruimte, voor opslag, overige hobby's of als 'mancave' zeer geschikt!

Natuurlijk heb je ook de beschikking over een heerlijke woonruimte. De woonkamer en keuken zijn in totaal circa 43 m<sup>2</sup> groot. Op de eerste verdieping bevinden zich 2 slaapkamers en een ruim dakterras van circa 12 m<sup>2</sup>.

Het oorspronkelijke bouwjaar is rond 1900. Dit object heeft vroeger dienst gedaan als brandweershuisje en is omstreeks 2015/2016 verbouwd en vergroot tot de fijne woning die het nu is. Kom eens binnen kijken en laat je verrassen door de ruimte! Er bevinden zich in de directe omgeving winkels (o.a. supermarkt, bakker, bloemist) en uitvalswegen (snelweg A4/A15). Metrostation Pernis biedt directe verbinding naar stad Rotterdam, Vlaardingen, Schiedam en Spijkenisse.

Type woning: dijkwoning

Garage: in het onderhuis, circa 52 m<sup>2</sup>

Grond: 60 m<sup>2</sup> eigen grond

Woonoppervlakte: 83 m<sup>2</sup>

Inhoud: circa 425 m<sup>3</sup>

Bouwjaar: 1900, renovatie 2015/2016

Aantal slaapkamers: 2

Dakterras: circa 12 m<sup>2</sup> op het noordoosten

Energielabel: D

Oplevering: in onderling overleg

Begane grond (dijkniveau):

Entree hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping en de deur met toegang naar het onderhuis. Door het zijraam bij de trap is er altijd een goede lichtinval. Modern betegeld toilet voorzien van hangend closet en handwasbakje. Ruime woonkamer met open keuken. De woonkamer is circa 32 m<sup>2</sup>, ligt aan de achterzijde en beschikt over openslaande deuren, een inbouwkast en een moderne cinewall met plaats voor een grote televisie en veel bergruimte. De open keuken is aan de voorzijde gelegen en beschikt eveneens over openslaande deuren. Het is voorzien van een eenvoudig keukenblok met o.a. vaatwasmachine, koel-/vrieskast, oven, kookplaat en afzuigkap. De vloeren zijn afgewerkt met laminaat, de muren en plafonds zijn voorzien van glad stucwerk.

Eerste verdieping:

Groter dan je zou verwachten door de brede dakkapellen aan de linker- en de rechterzijde. De overloop geeft toegang tot de twee slaapkamers en de badkamer. Boven de trapopgang hangt de Vaillant HR combiketel (bouwjaar circa 2017) en de unit van de mechanische ventilatie. Slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde en is circa 15 m<sup>2</sup> groot. Deze slaapkamer heeft toegang tot het dakterras. Slaapkamer 2 is circa 7 m<sup>2</sup> groot. De badkamer is betegeld tot aan het plafond, voorzien van een douchehoek, wastafelmeubel, een tweede toilet en een design radiator. De vloeren zijn afgewerkt met laminaat, de muren en plafonds zijn voorzien van glad stucwerk.

Ouderhuis:

Het souterrain is één open ruimte met een breed elektrisch rolluik als garagedeur. De vrije hoogte is circa 2.07 meter. Bereikbaar via een vaste trap en voorzien van veel bergruimte. Ook de wasmachine-aansluiting en een wasbakje zijn hier te vinden. Het plafond is strak afgewerkt met inbouwverlichting en op de vloer liggen betontegels. De afmeting is 8.88 m x 5.90 m. Multifunctioneel bruikbaar naar eigen wens en idee! Het onderhuis kan bij overmatige regenval of een hoge grondwaterstand wat vochtig zijn.

# Omschrijving

Algemeen:

Eigen grond!

Volledig voorzien van dubbele beglazing.

Sfeervolle en verrassende dijkwoning. Je bezoek zeker waard!

Pernis ligt aan rivier de 'Nieuwe Maas' waar de containerschepen en cruiseschepen binnen varen voor een bezoek aan de havens van Rotterdam. In Pernis overheerst een dorpse gezelligheid op korte afstand van Rotterdam. Complete basiswinkelveorzieningen zijn aanwezig evenals basisscholen en metrostation. En alles op loopafstand en binnen handbereik.

Check de bijgaande plattegronden voor een juiste indruk van de indeling en de afmetingen!

U wilt ook uw huis verkopen?

Natuurlijk wilt u de hoogste prijs en goede voorwaarden.

Wat mag u van VBW Makelaars & Taxateurs verwachten?

- De allerbeste verkoopvoorwaarden!
- Gratis advies over de slimste verkoopstrategie
- Zeer complete, uitgebreide, online woningpresentatie
- Professionele fotografie en plattegronden
- Full service -persoonlijke- begeleiding
- Actief en betrokken sinds 1984 in o.a. Hoogvliet, Pernis, Poortugaal en Rhoon
- NO CURE NO PAY!
- Wij verkopen ook uw woning!

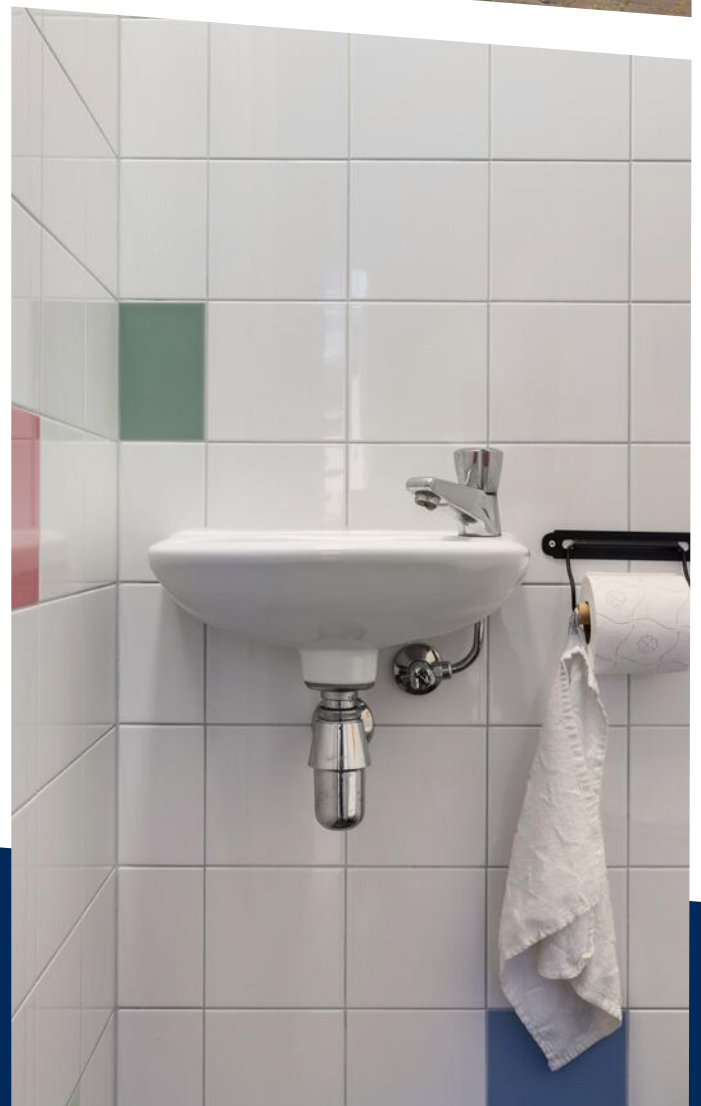
VBW behartigt de belangen van de verkopende partij.

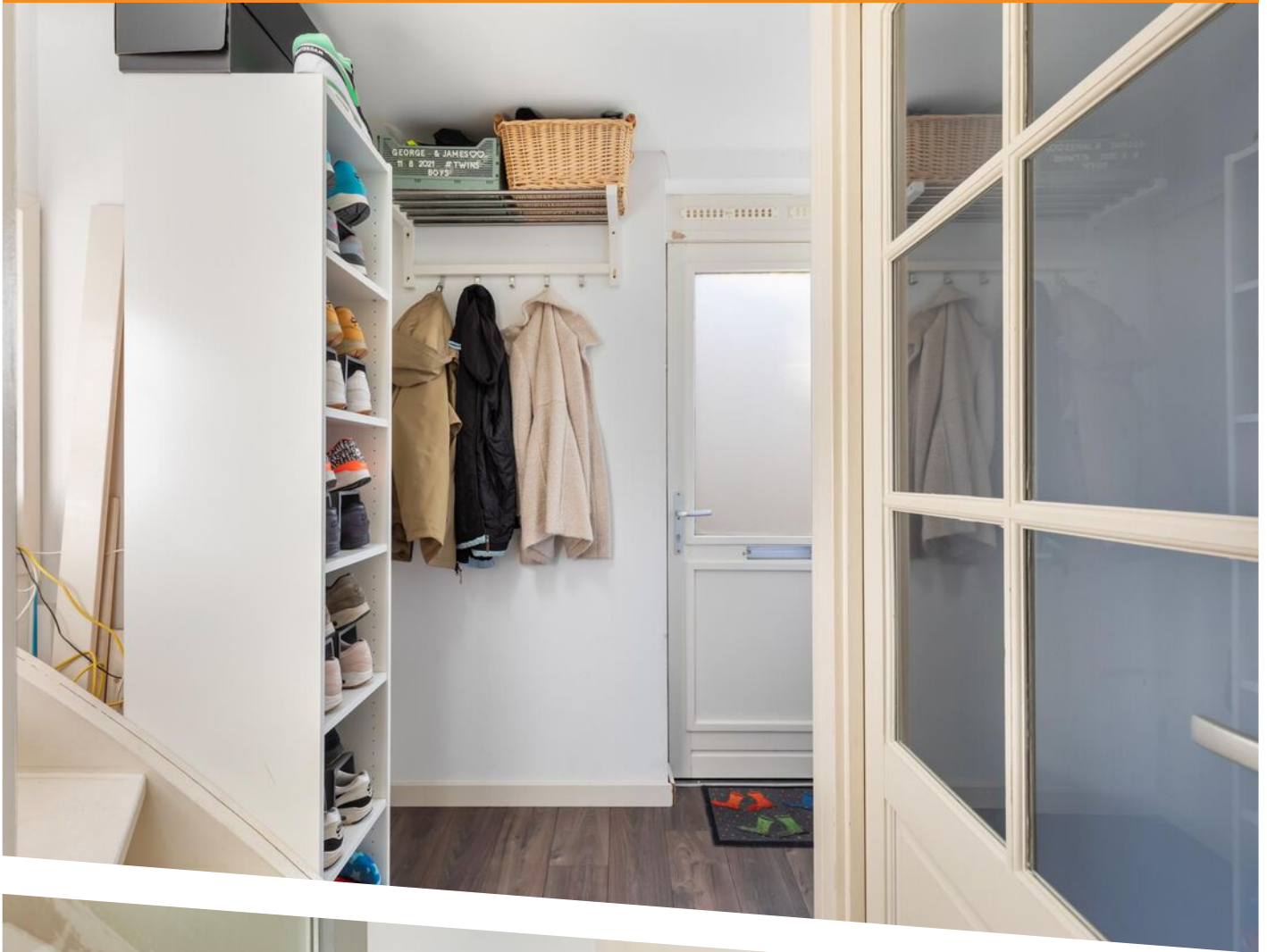
Neem uw eigen aankoopmakelaar mee!

Bezichtiging: Alléén na een via ons kantoor gemaakte afspraak.

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









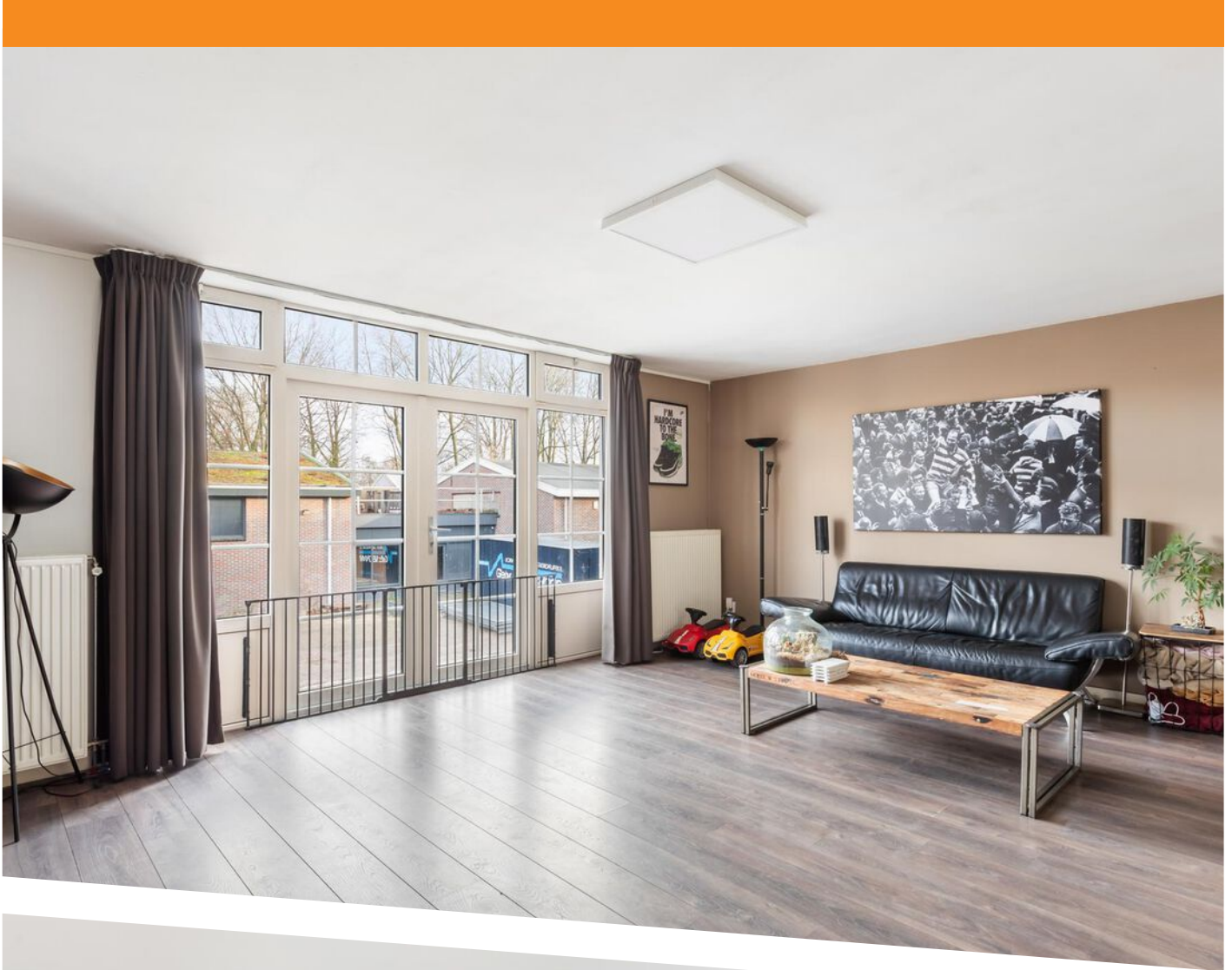












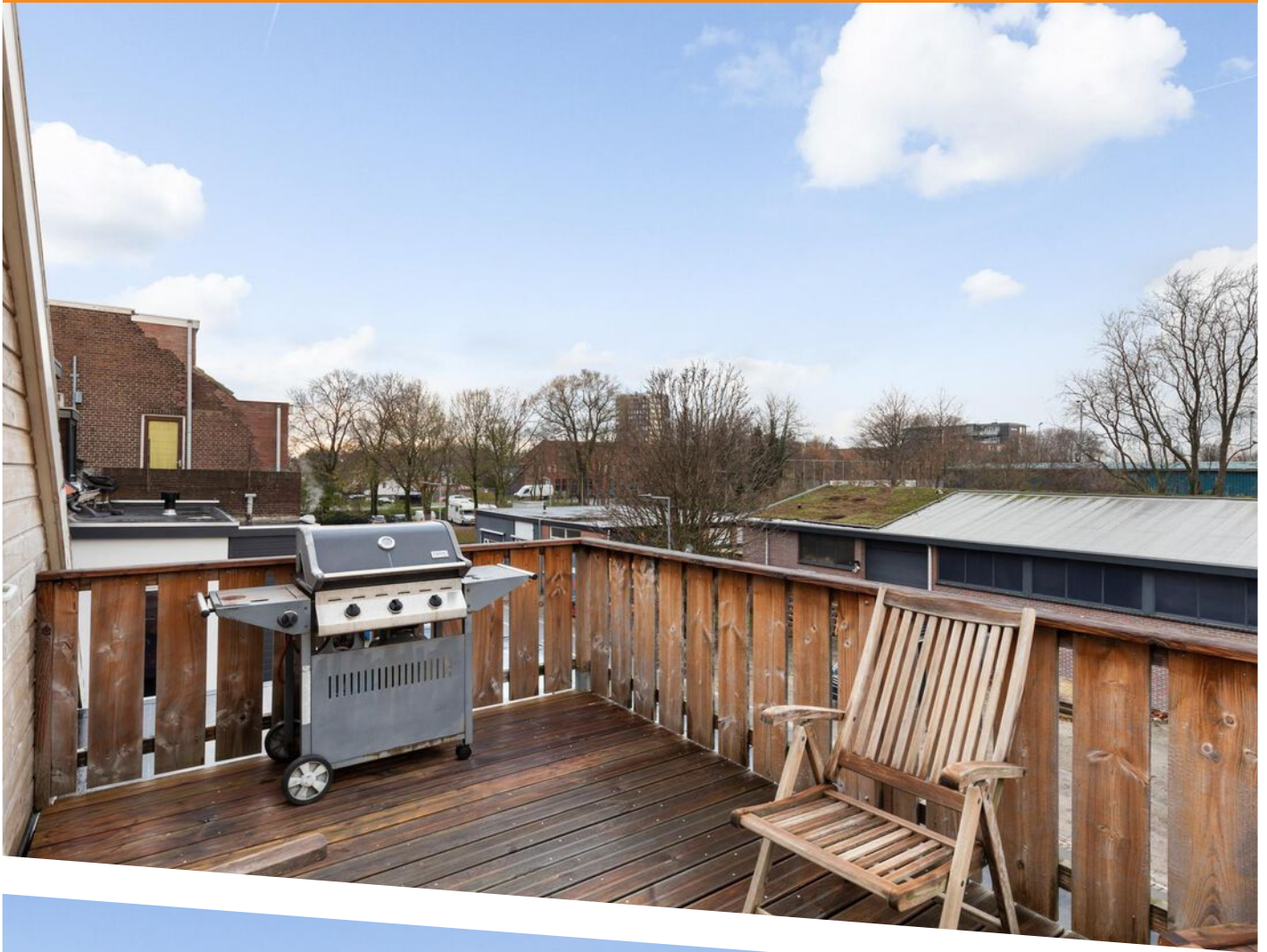


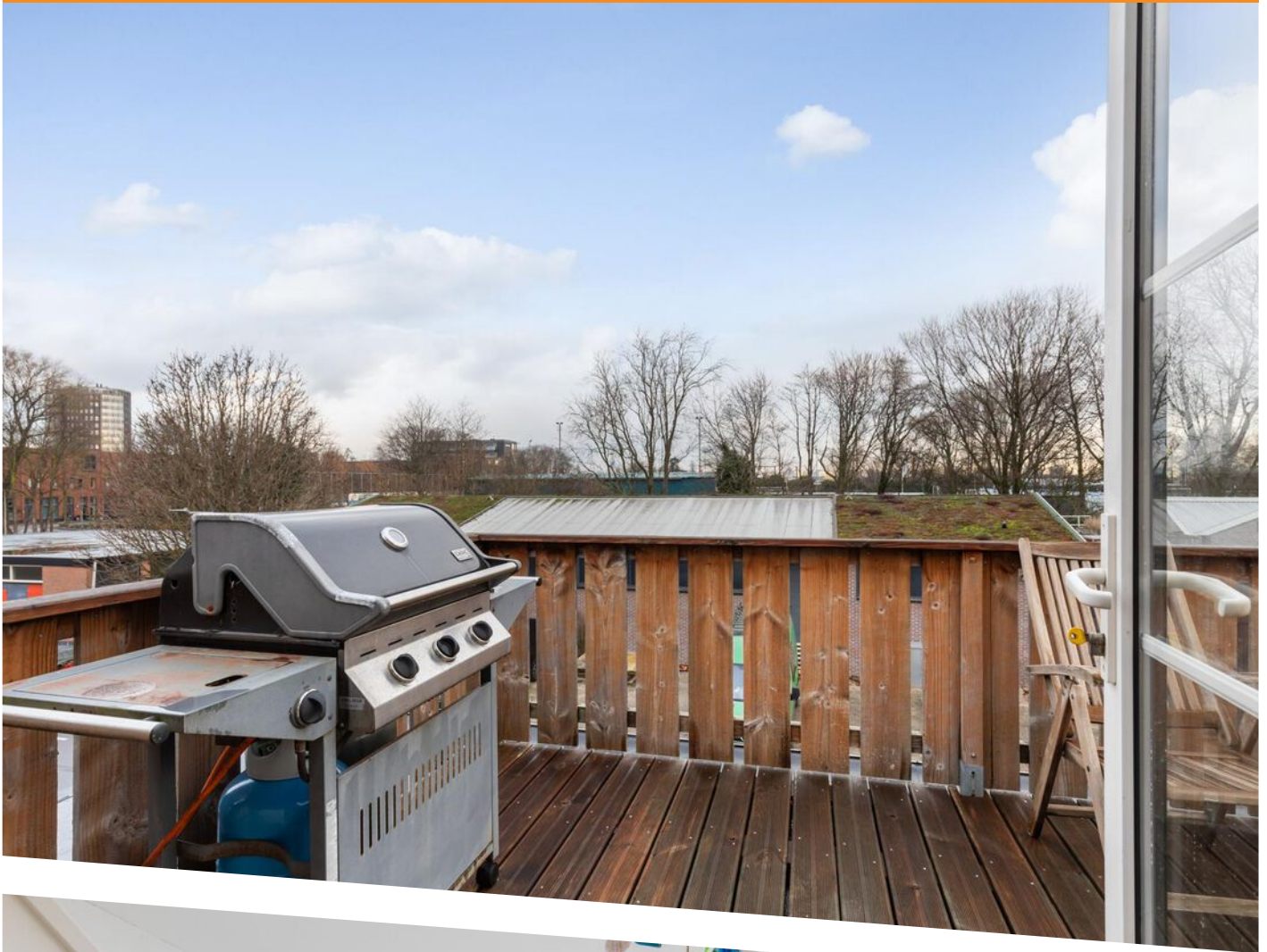


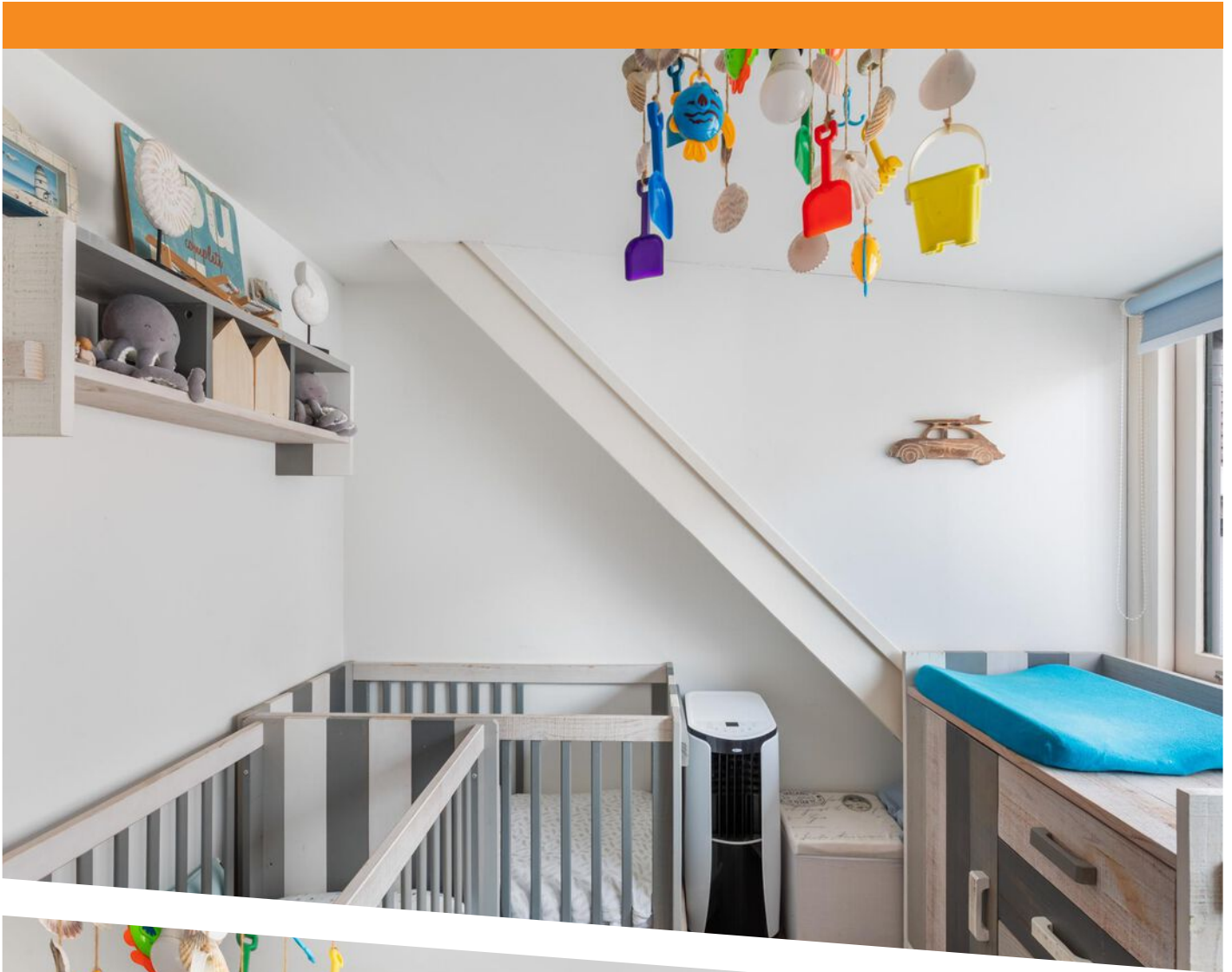




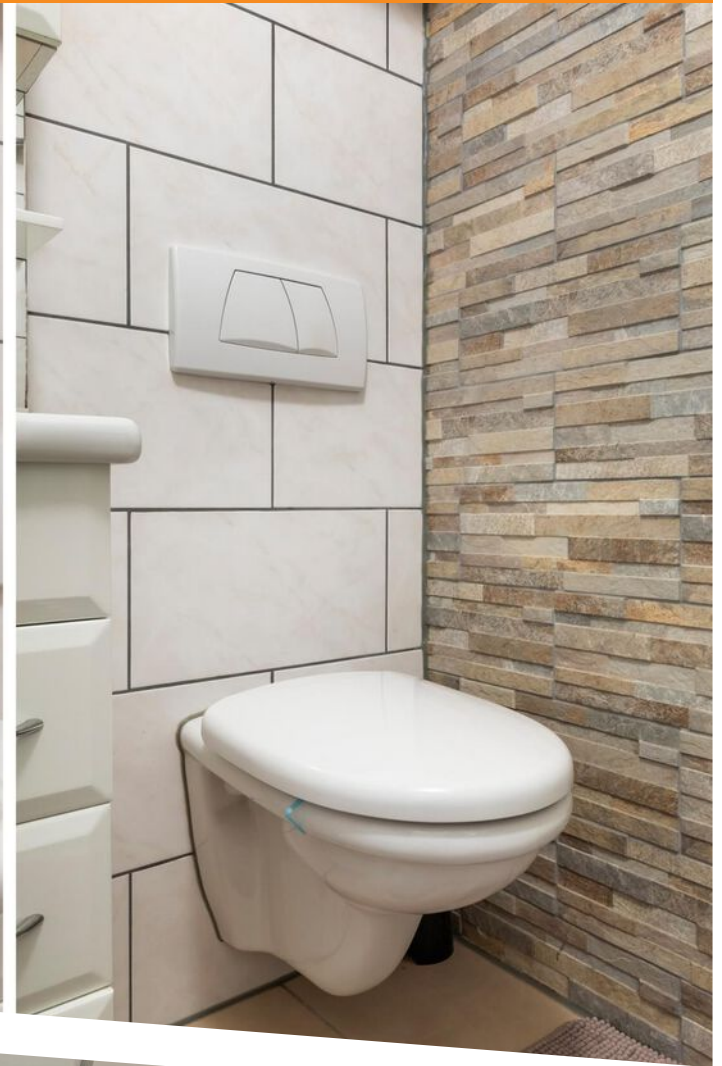


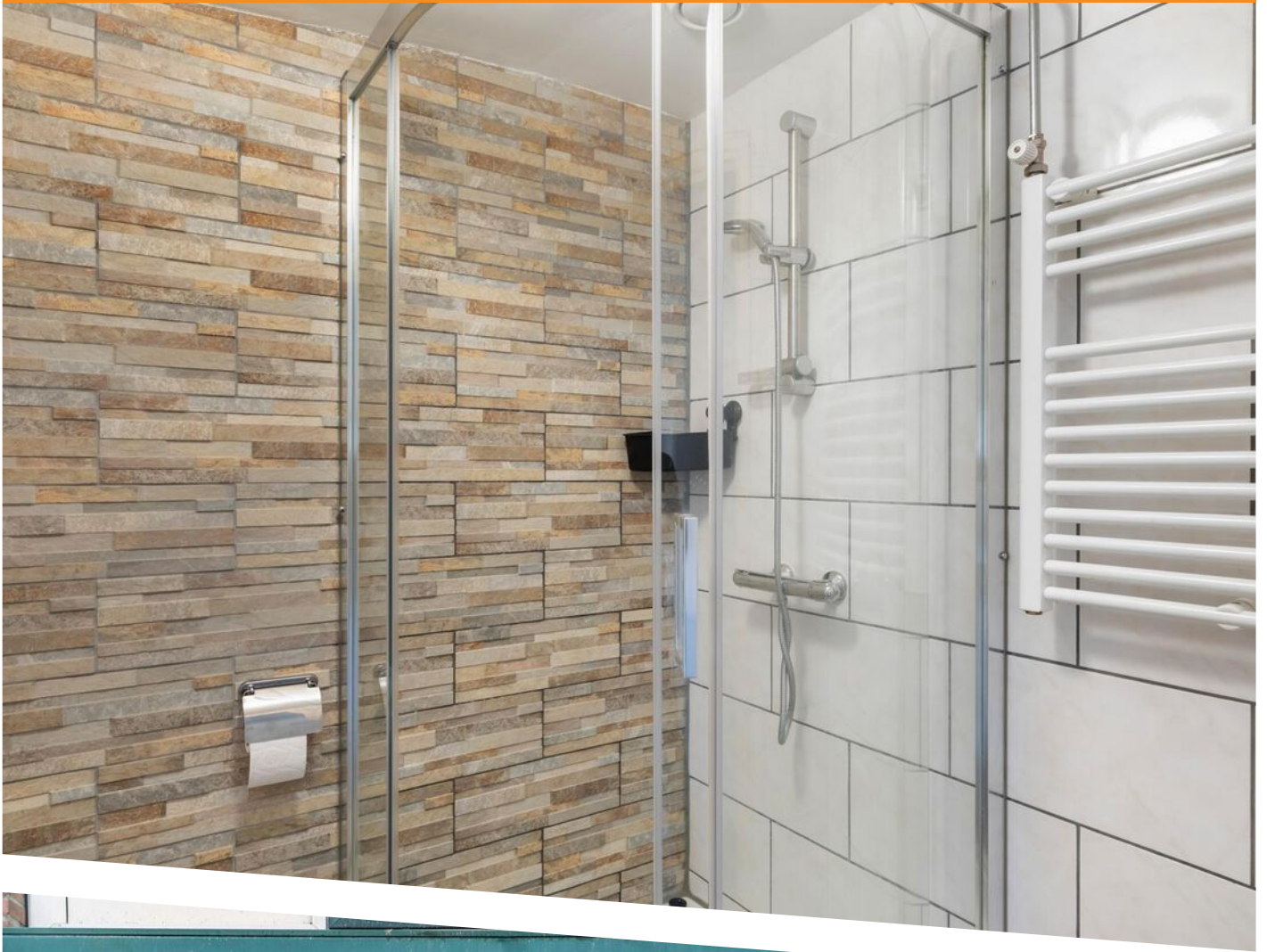








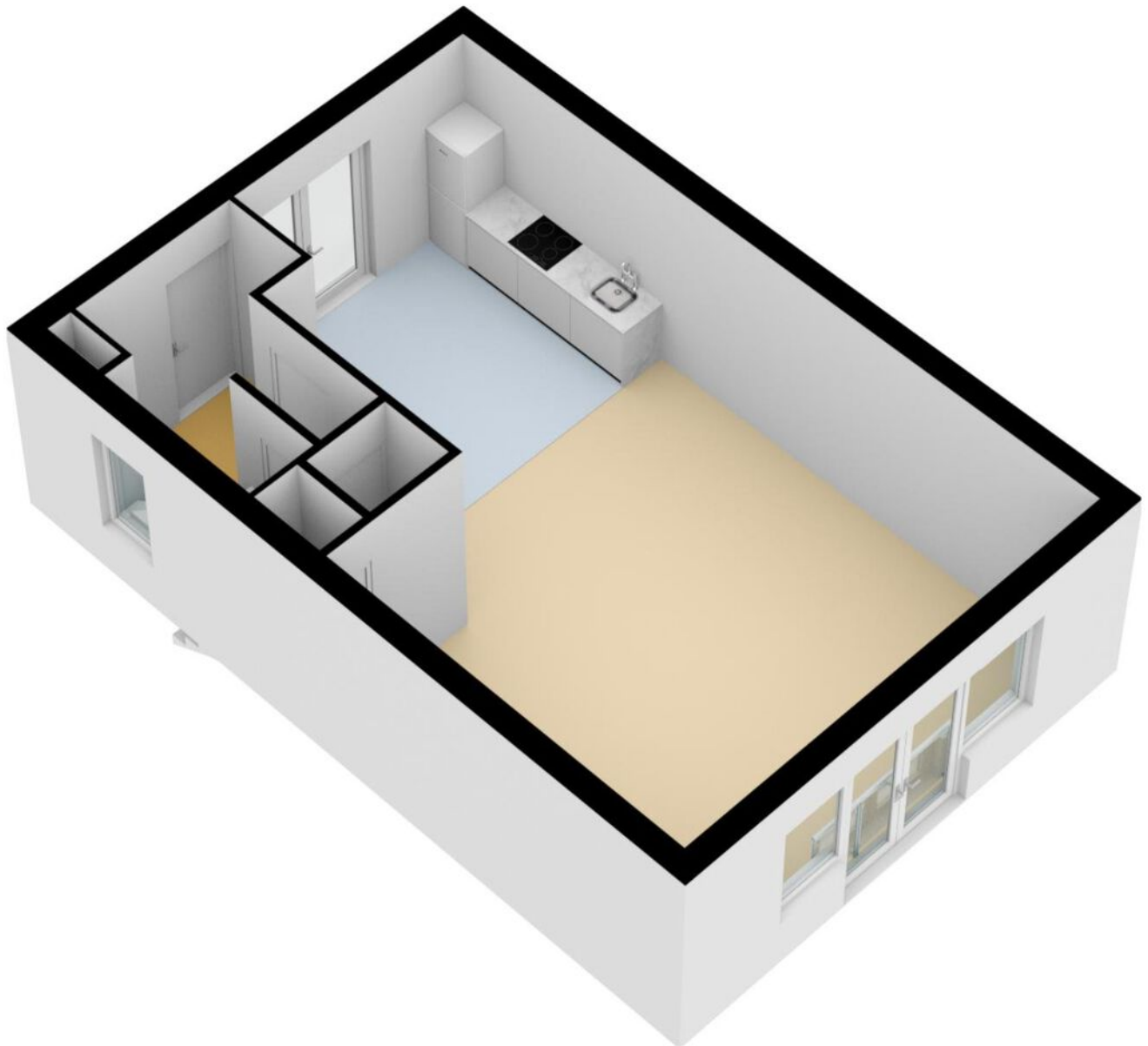




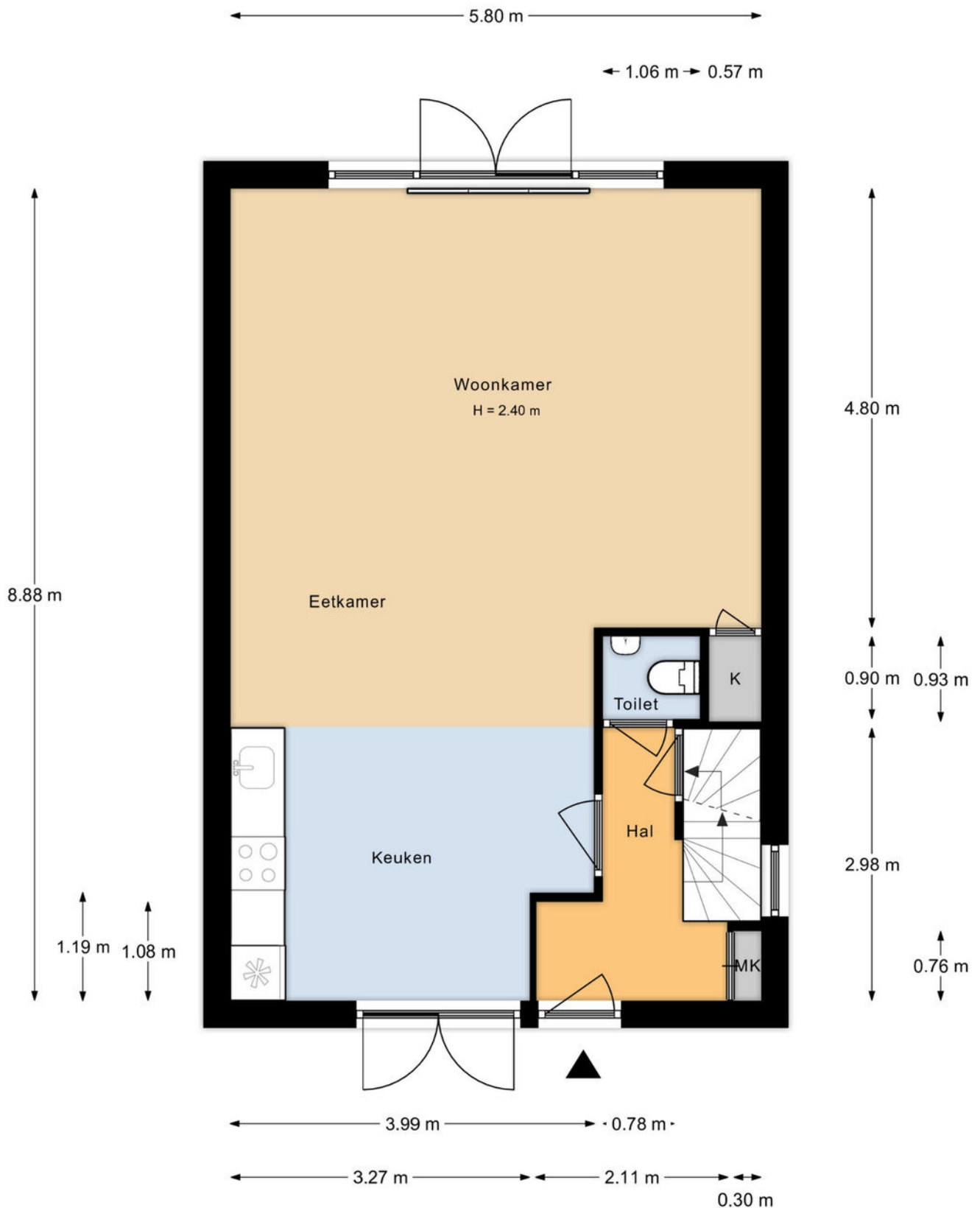








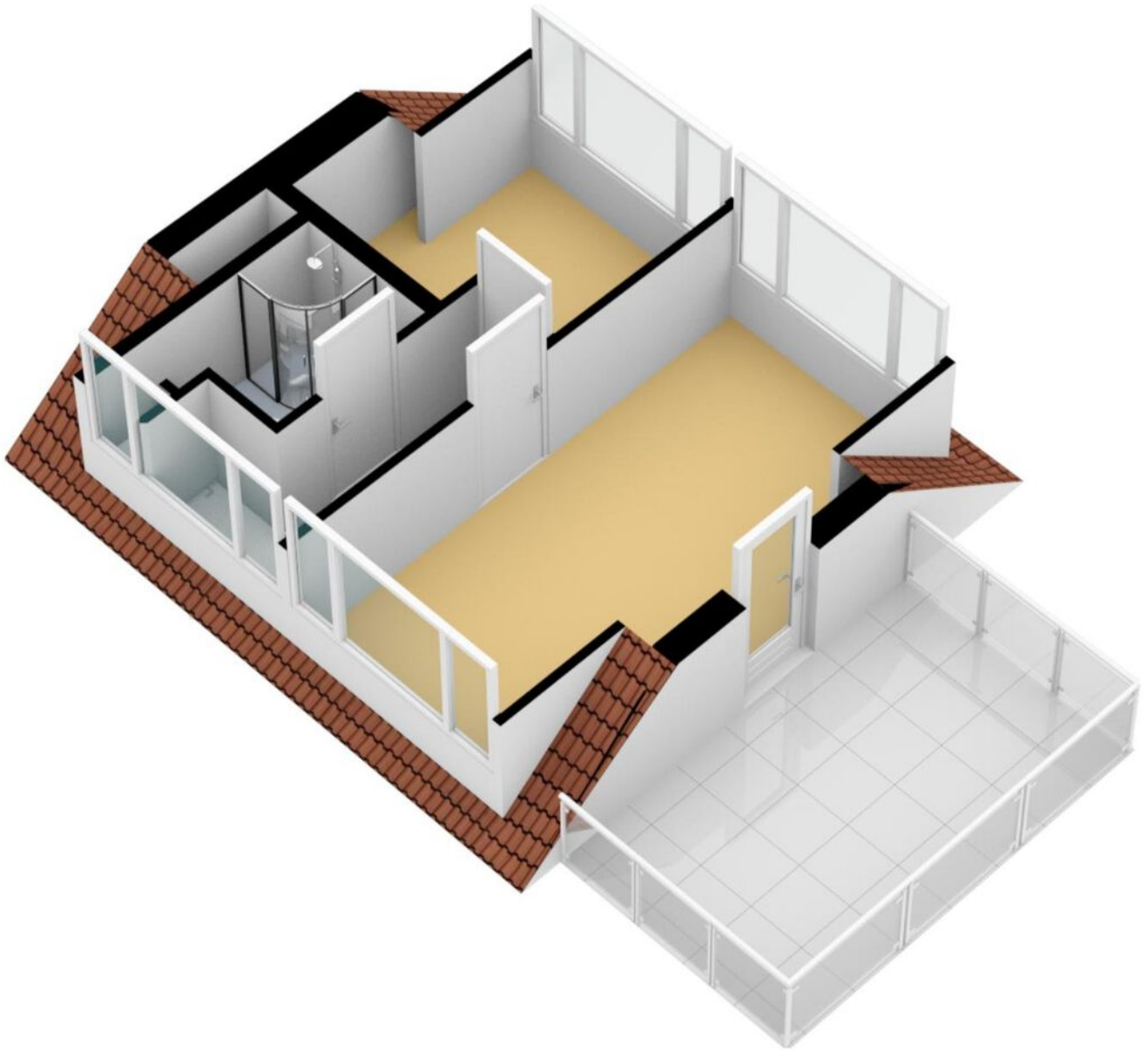
Plattegrond  
Begane grond dijkniveau 3D



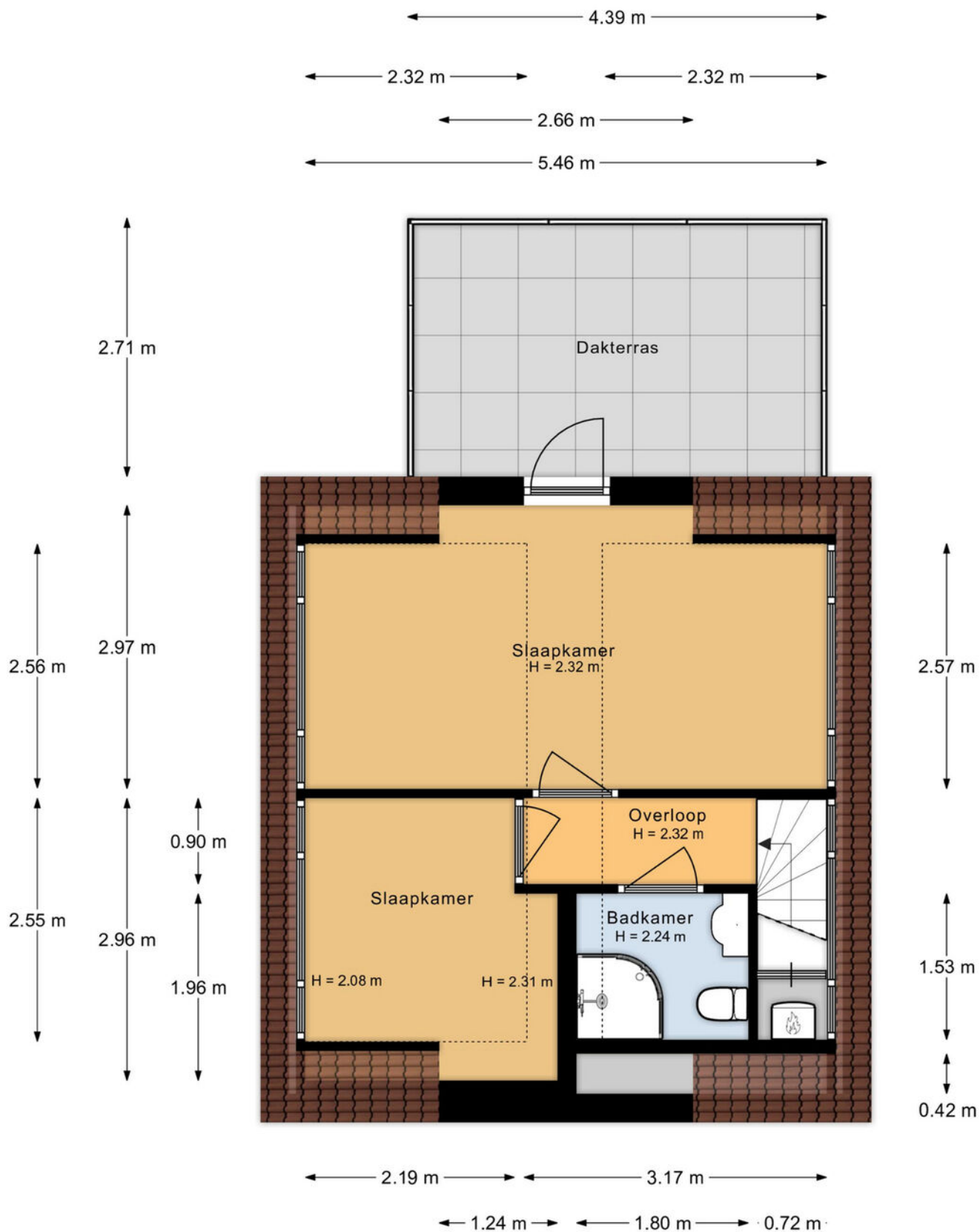
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

## Begane grond dijkniveau 2D



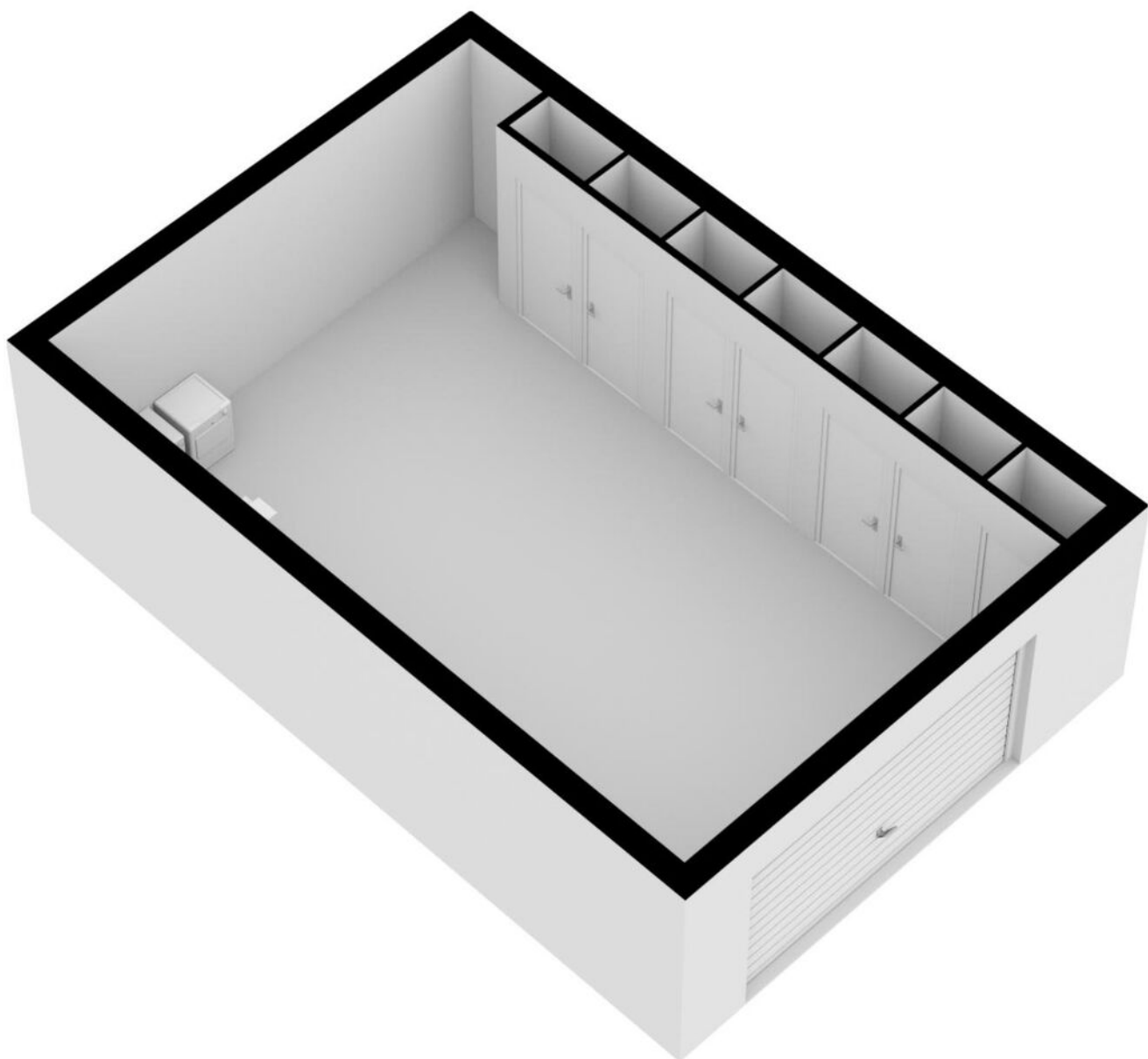
Plattegrond  
Eerste verdieping 3D



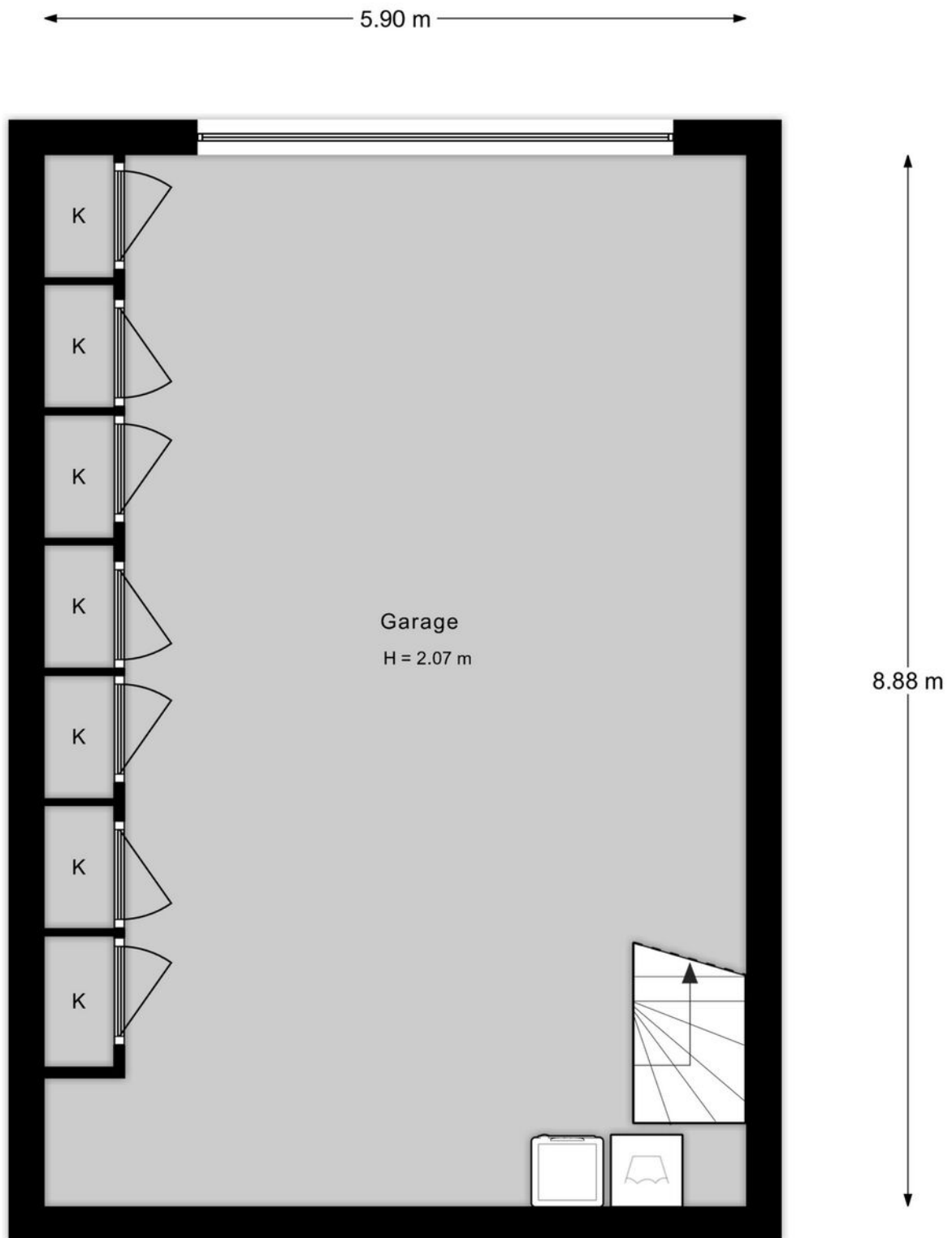
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

## Eerste verdieping 2D



Plattegrond  
Onderhuis garage 3D



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

## Onderhuis garage 2D



## Meetcertificaat

Dit rapport is opgesteld door Woningperspectief in opdracht van

Opdrachtgever: vbw

Adres: Pastoredijk 171

Plaats: Pernis

Datum: 08.12.2023.

Type inmeting: Woning

De Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen beschrijft hoe het meten van een woning moet plaatsvinden. De beschrijving in de meetinstructie is daarmee belangrijk voor het toepassen en lezen van deze meetstaat.

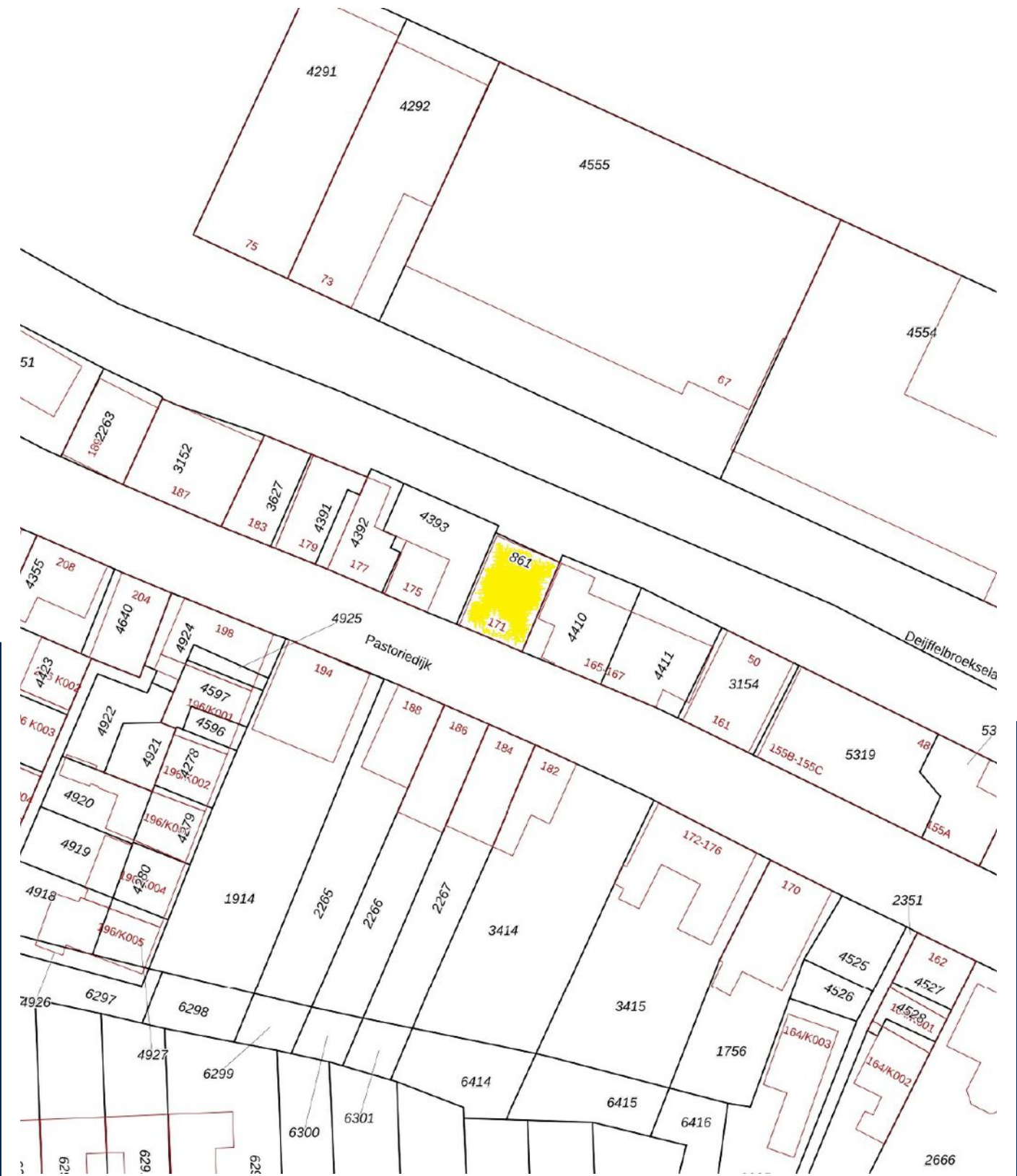
### Totaal

Gebruiksoppervlakte Wonen	82.6 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	52.4 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	11.9 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0 m <sup>2</sup>
Bruto inhoud	426.9 m <sup>3</sup>
Bruto inhoud externe	m <sup>3</sup>

	Souterrain	Begane grond	1e verdieping	
Gebruiksoppervlakte Wonen		51.5	31.1	m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	52.4			m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte			11.9	m <sup>2</sup>
Externe bergruimte				m <sup>2</sup>

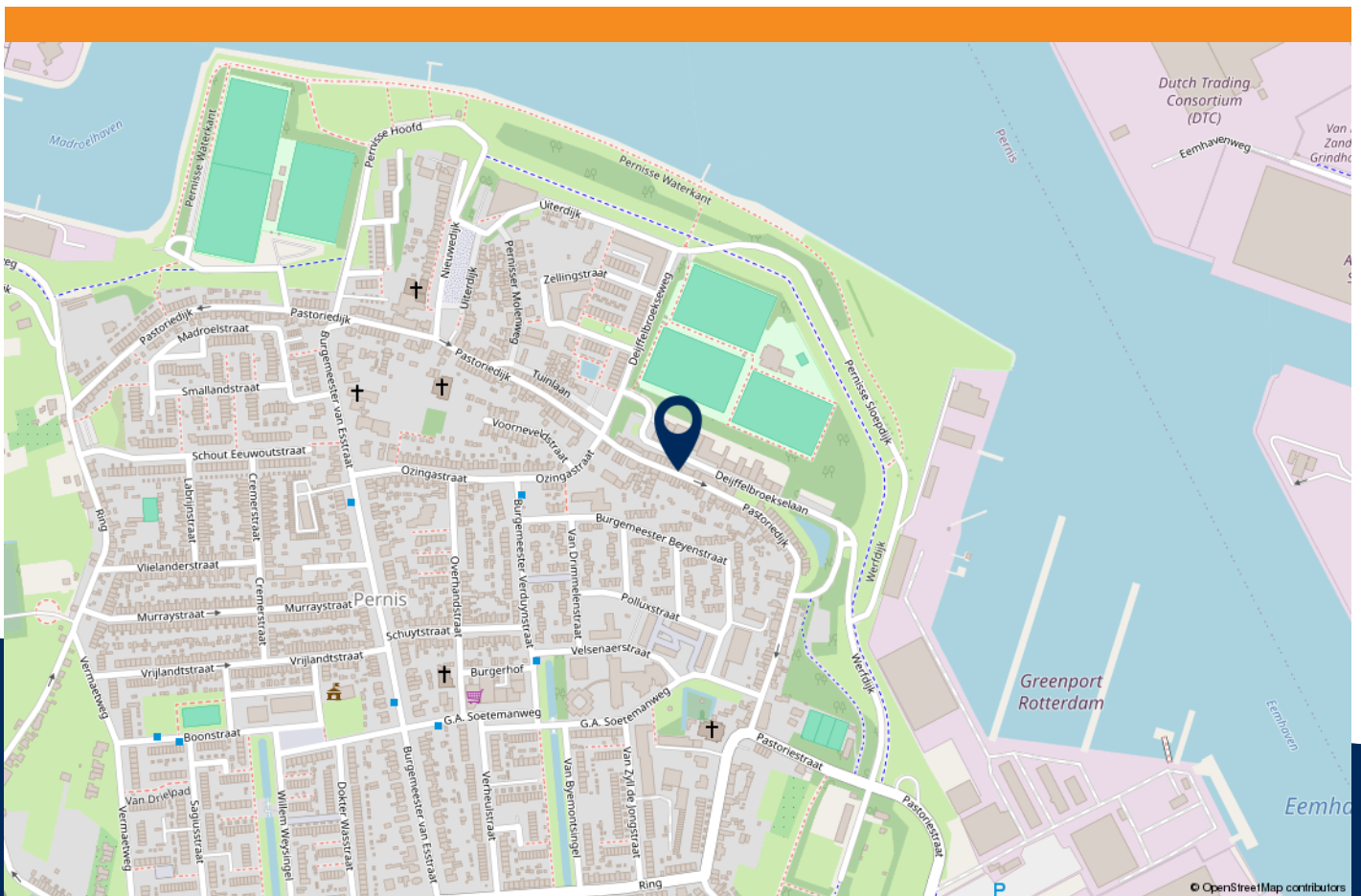
Dit certificaat is gebaseerd op de Branchebrede Meetinstructie Versie juli 2019.  
De algemene voorwaarden zijn van toepassing.





Kadastrale kaart

# Wonen in Pernis



Pernis is een dorp tussen de havens van de Gemeente Rotterdam. Het is er rustig, gemoedelijk, groen en Pernis heeft een interessante waterkant. De cruise- en containerschepen lopen hier binnen voor een bezoek aan de havens en stad Rotterdam. Het is letterlijk een dorp in de haven. Pernis telt ongeveer 5.000 inwoners.

Complete basis winkelvoorzieningen zijn aanwezig evenals basisscholen, metrostation, buiten zwembad, hertenkamp en speeltuin. Er is een actief verenigingsleven. In het Huis van de Wijk 'De Bonte Koe' ontmoeten bewoners elkaar en leren van elkaar. Alles op loopafstand en binnen handbereik. Pernis maakt onderdeel uit van de Gemeente Rotterdam. De inwoners worden hierbij vertegenwoordigd door gebiedscommissie Pernis.

**Combineer het dorpse karakter van Pernis met een bezoek aan stad Rotterdam met de watertaxi!**

**U staat ook met de auto of met de metro binnen 30 minuten in het centrum van Rotterdam.**





## Over ons

De persoonlijkste makelaar in de regio.  
VBW Makelaars & Taxateurs is al actief sinds 1984 in Hoogvliet, 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