



# BURG. VAN ESSTRAAT 81

## PERNIS

VRAAGPRIJS € 455.000 k.k.

# Kenmerken



**Type woning**  
eengezinstussenwoning

**Aantal slaapkamers**  
4

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

**Zonligging**  
zuidwesten

**Bouwjaar**  
1916 renovatie 2017

**Energie label**  
B

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

**Oplevering**  
in overleg / zomer 2024

# Omschrijving

Compleet gemoderniseerde en ruime tussenwoning! Deze schitterende, karakteristieke tussenwoning is prachtig gelegen aan de geliefde Burgemeester van Esstraat, op 215 m2 eigen grond! Een grote voortuin en een heerlijk diepe achtertuin op het zuidwesten met een houten tuinhuis en gezellige overkapping. Dit moderne huis is voorzien van een UITBOUW met lichtkoepel en openslaande tuindeuren. Volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas. De vloer op de begane grond is voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. Twee slaapkamers zijn voorzien van airconditioning. Voorzien van een moderne royale keuken met erker, heerlijk lichte woonkamer, 3 slaapkamers, moderne badkamer en een tweede verdieping met DAKKAPEL die uitstekend bruikbaar is als extra slaapkamer. Er is een vergunning aanwezig voor het plaatsen van een tweede dakkapel aan de voorzijde (eventueel tegen meerprijs leverbaar). Centraal gelegen midden in het gezellige dorp Pernis, op loopafstand van winkels, openbaar vervoer (metro) en de mooie parkranden langs de rivier de 'Nieuwe Maas'.  
Maak snel een afspraak voor deze fantastisch leuke woning...!

## Begane grond:

Entree ruim opgezette hal met trapopgang naar de eerste verdieping, kelder-/trapkast met unit 4-groeps vloerverwarming en meterkast voorzien van 16 groepen, 4 aardlekschakelaars (2017). Royaal, modern afgewerkt toilet met hangend closet, wastafelmeubel met warm en koud water en mechanische ventilatie. Toegang tot de woonkamer / keuken.

De woonkamer is heerlijk ruim! Voorzien van een uitbouw aan de achterzijde over de gehele breedte, voorzien van een lichtkoepel, openslaande deuren naar de tuin en inbouwverlichting.

Aan de voorzijde van de woning gelegen keuken met sfeervolle erker. De keuken is riant van opzet, heeft een groot werkblad en is voorzien van een moderne en zeer complete inrichting met o.a. de volgende inbouwapparatuur: 'Smeg' 5-pits gasfornuis met afzuigkap (rvs), vaatwasmachine, quooker, combimagnetron en Amerikaanse ijskast (aangesloten op water voor o.a. ijs). Het plafond is voorzien van inbouwverlichting.

De woonkamer en keuken zijn strak afgewerkt, voorzien van glad gestuukte wanden en plafond. De begane grond is volledig voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming (geïsoleerd).

## Tuin:

Circa 16 meter diepe achtertuin, keurig aangelegd en verzorgd, gelegen op het westen. De achtertuin is voorzien van een achterom en een houten tuinhuis / berging met aansluitend een heerlijke overkapping. Een fantastisch plekje, beschermt, gezellig in je eigen tuin met vrienden en familie. In de tuin zijn meerdere stopcontacten aanwezig.

# Omschrijving

## 1e Verdieping:

Overloop met vaste trapopgang naar de tweede verdieping. Slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde van de woning, circa 15 m<sup>2</sup>, voorzien van airconditioning. Slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde van de woning, circa 14 m<sup>2</sup>, voorzien van airconditioning. Slaap-/hobbykamer 3 aan de voorzijde van de woning, circa 5 m<sup>2</sup>. De gemoderniseerde badkamer is gelegen aan de achterzijde, voorzien van moderne betegeling tot aan het plafond, inloofdouche met scherm en regendouche, dubbel wastafelmeubel, hangend closet, design radiator en plafond met inbouwverlichting. Via een deur toegang tot het platte dak van de uitbouw.

De slaapkamers en de overloop zijn voorzien van een laminaatvloer en stucwerk wanden en plafonds.

## 2e Verdieping:

Mogelijkheid voor extra dakkapel aan de voorzijde\*

Compleet afgewerkte open verdieping met dakkapel en dakraam aan de achterzijde. Deze ruimte is ideaal bruikbaar als slaap-/hobbykamer. Zelfs twee slaapkamers zijn mogelijk door het plaatsen van een extra dakkapel. Het dak is geïsoleerd en de vloer is voorzien van laminaat. Opstelling Remeha Avanta HR combiketel (bouwjaar 2017) en wasmachine aansluiting.

\*Voor het plaatsen van een dakkapel is reeds vergunning verleend. Tegen een nader te bepalen meerprijs is het mogelijk om deze woning op te laten leveren inclusief deze dakkapel aan de voorzijde. Daarnaast is het mogelijk om één of twee slaapkamers te laten creëren.

## Algemeen:

Volledig voorzien van kunststof kozijnen (2017) met HR+ + glas, horren, ventilatieroosters, en draai-/kiepramen.

Alle stopcontacten zijn verlaagd en in elke kamer is UTP (cat6) aansluiting aanwezig.

Afmeting berging: circa 3 x 3. Aansluitend de overkapping (met nok) van circa 14 m<sup>2</sup>.

Door de diepe voortuin een gevoel van ruimte en privacy.

Parkeren doet u nabij de woning, op enkele looppassen afstand.

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.

U wilt ook uw huis verkopen?

Natuurlijk wilt u de hoogste prijs en goede voorwaarden.

Wat mag u van VBW Makelaars & Taxateurs verwachten?

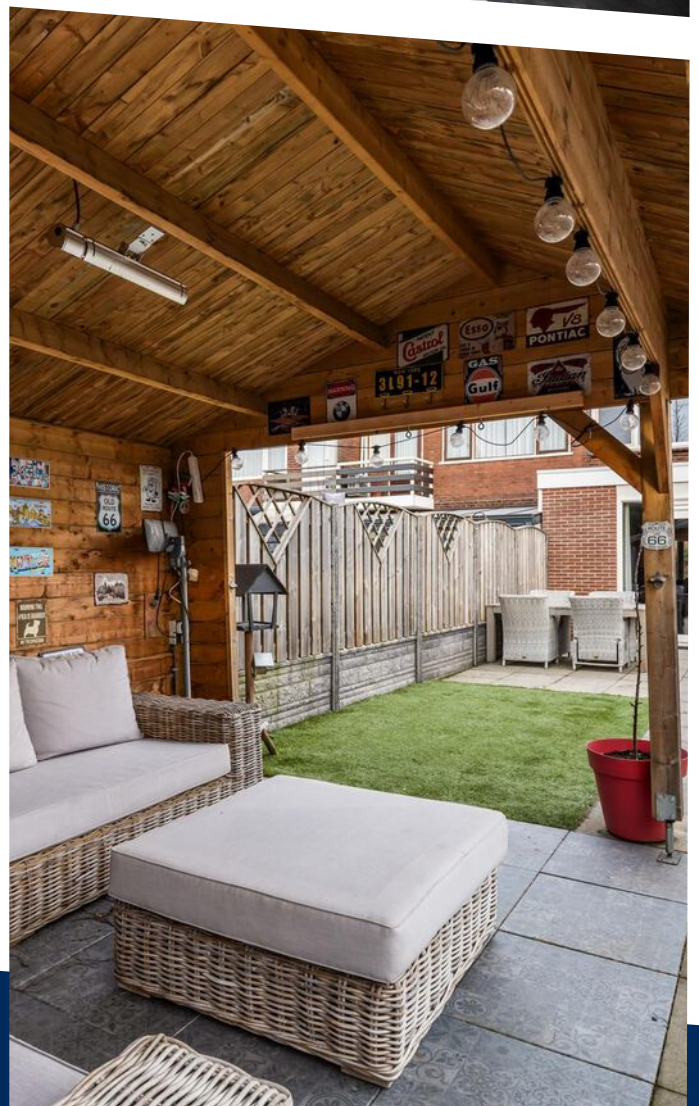
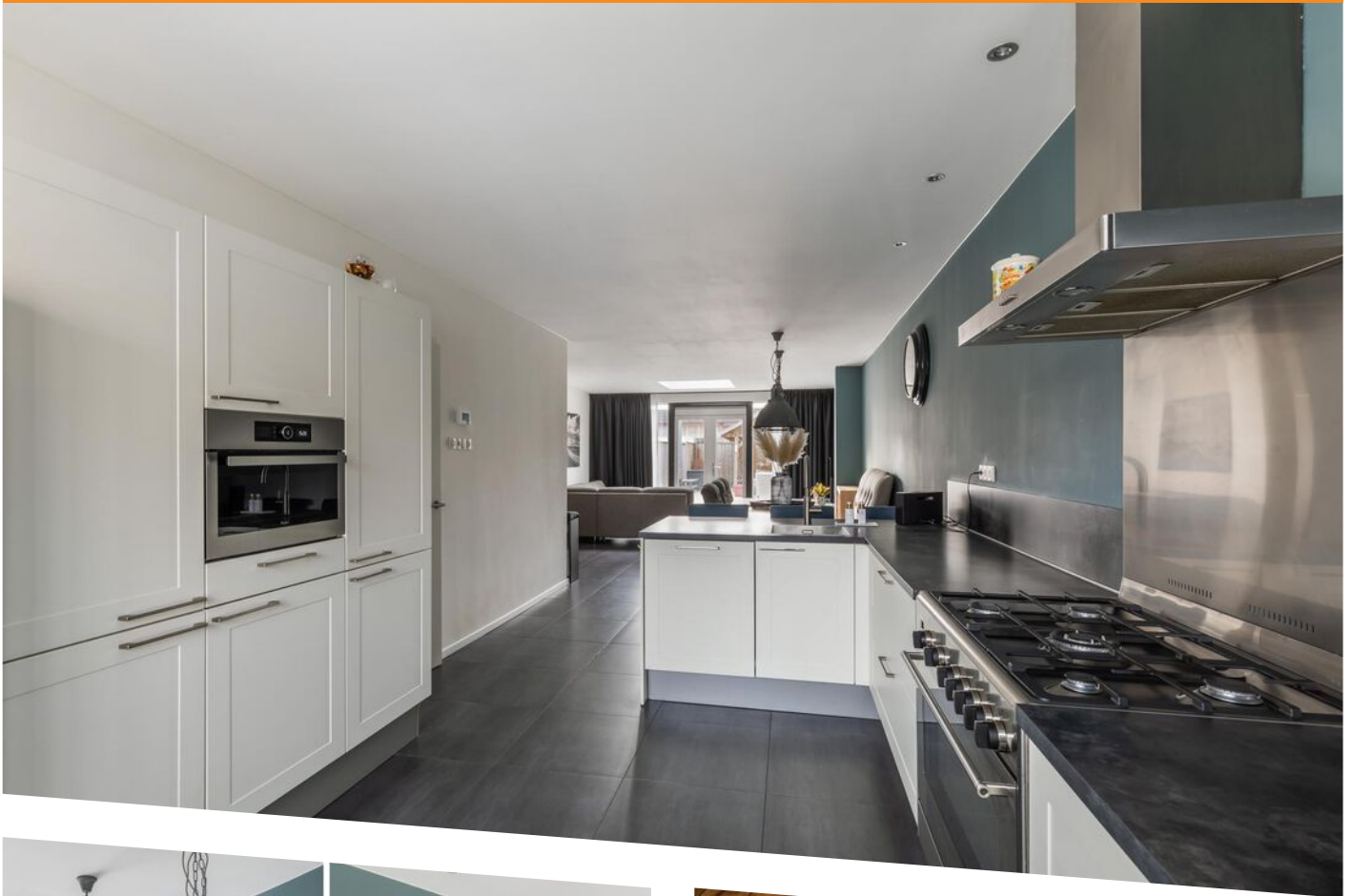
- De allerbeste verkoopvoorwaarden!
- Gratis advies over de slimste verkoopstrategie
- Zeer complete, uitgebreide, online woningpresentatie
- Professionele fotografie en plattegronden
- Full service -persoonlijke- begeleiding
- Actief en betrokken sinds 1984 in o.a. Hoogvliet, Pernis, Poortugaal en Rhoon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

VBW behartigt de belangen van de verkopende partij.

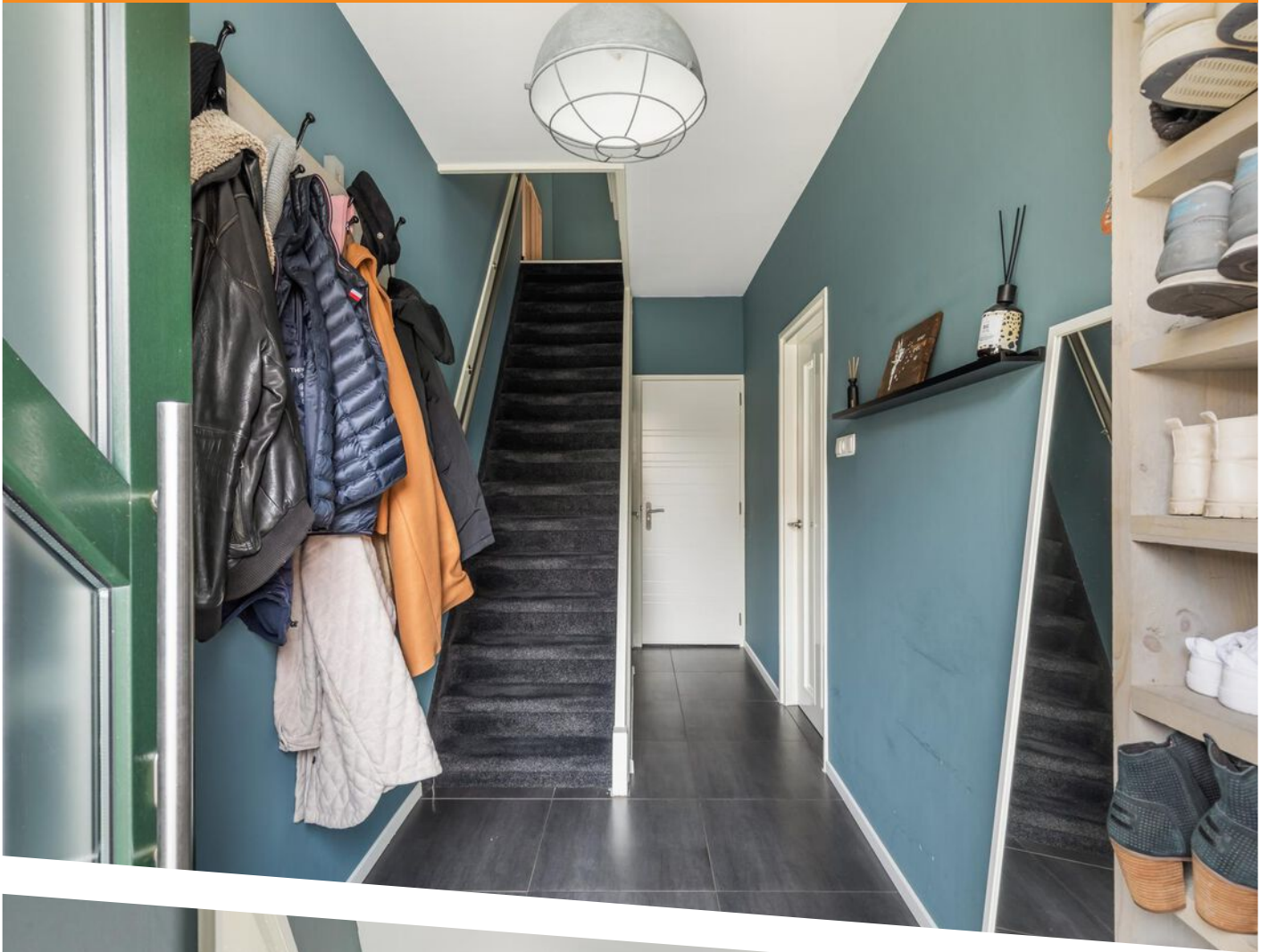
Neem je eigen aankoopmakelaar mee!

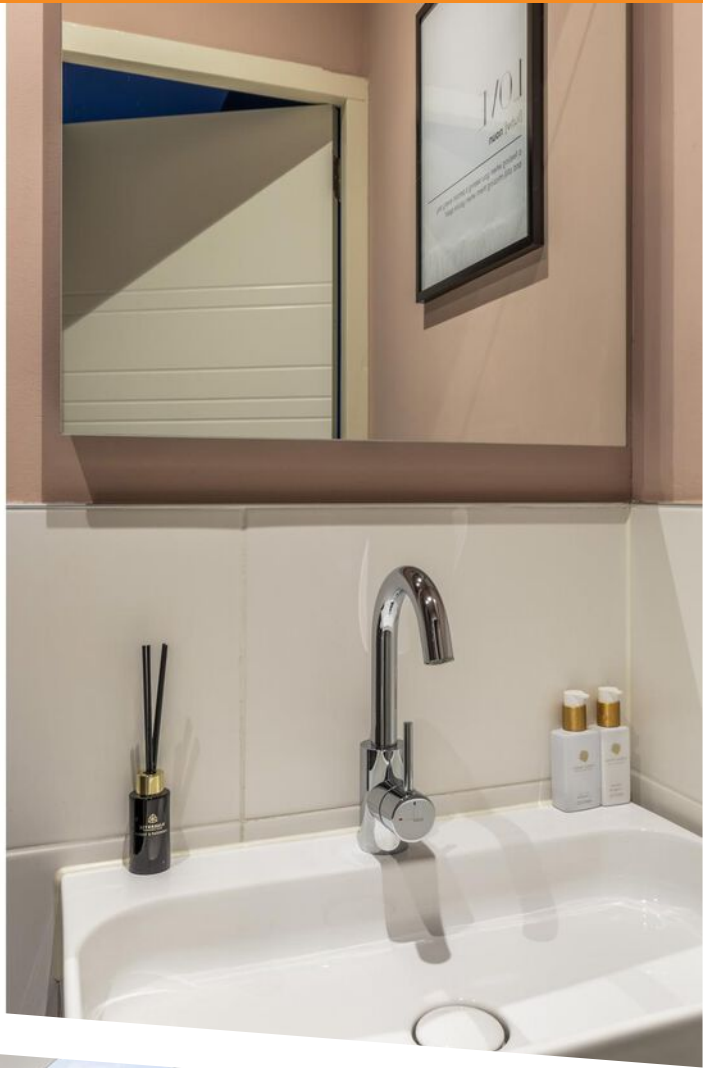
Bezichtiging: Alléén na een via ons kantoor gemaakte afspraak.

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





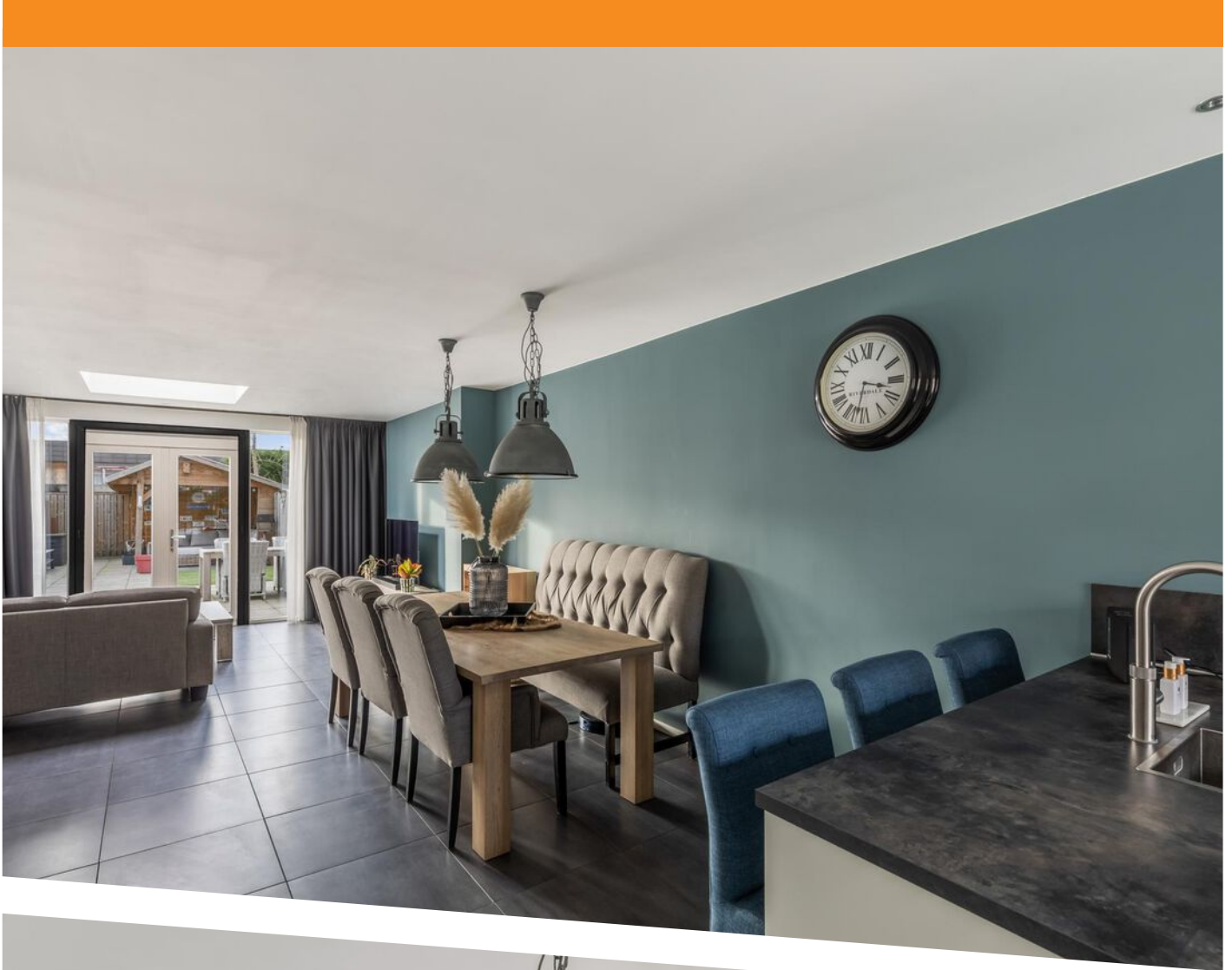


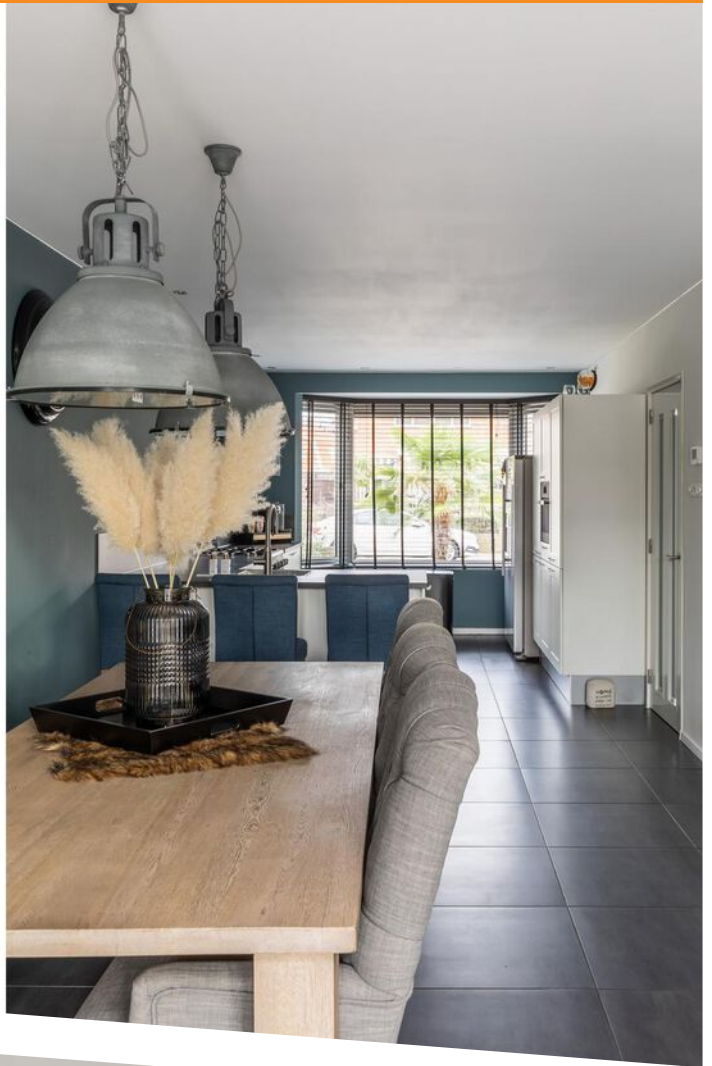














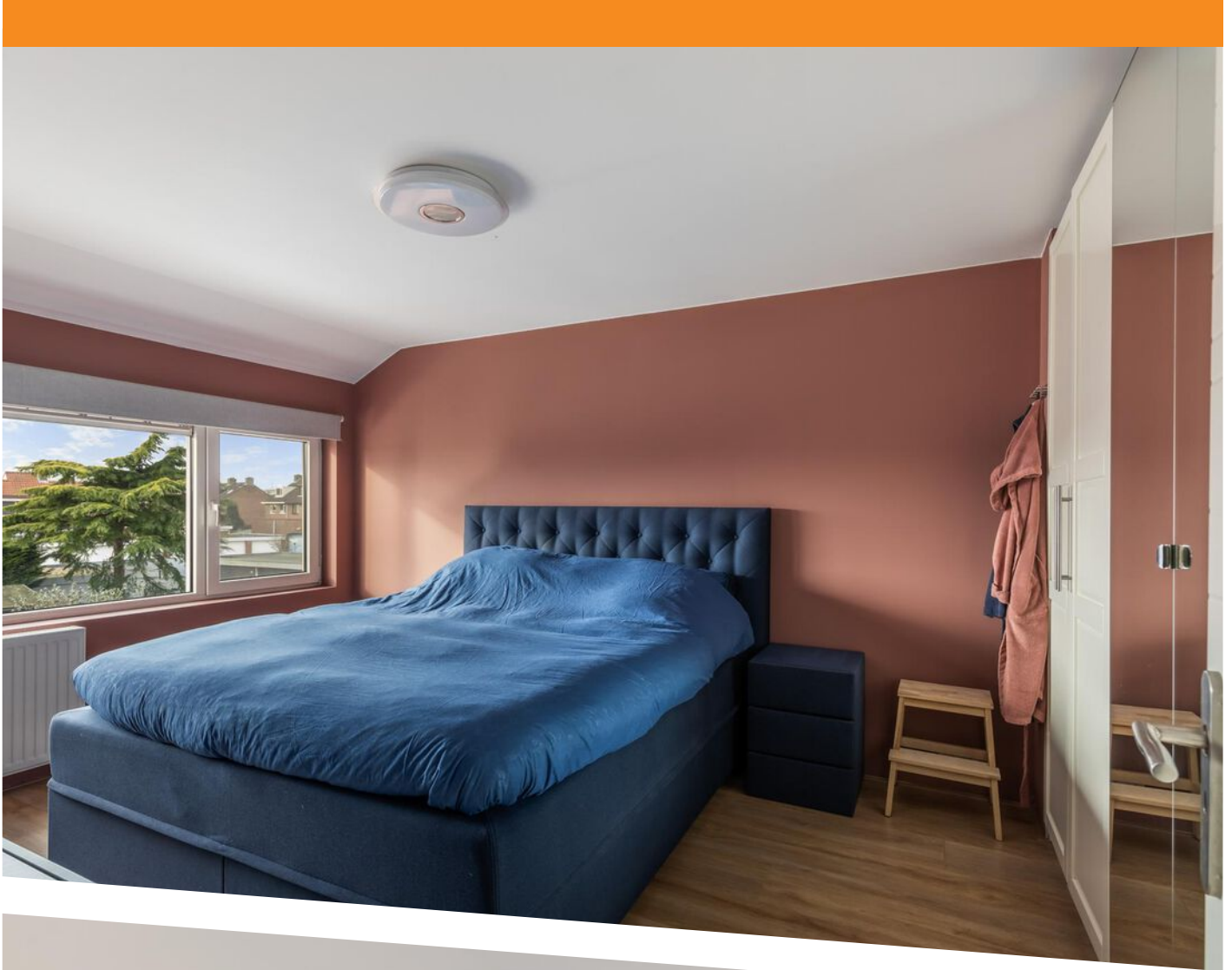


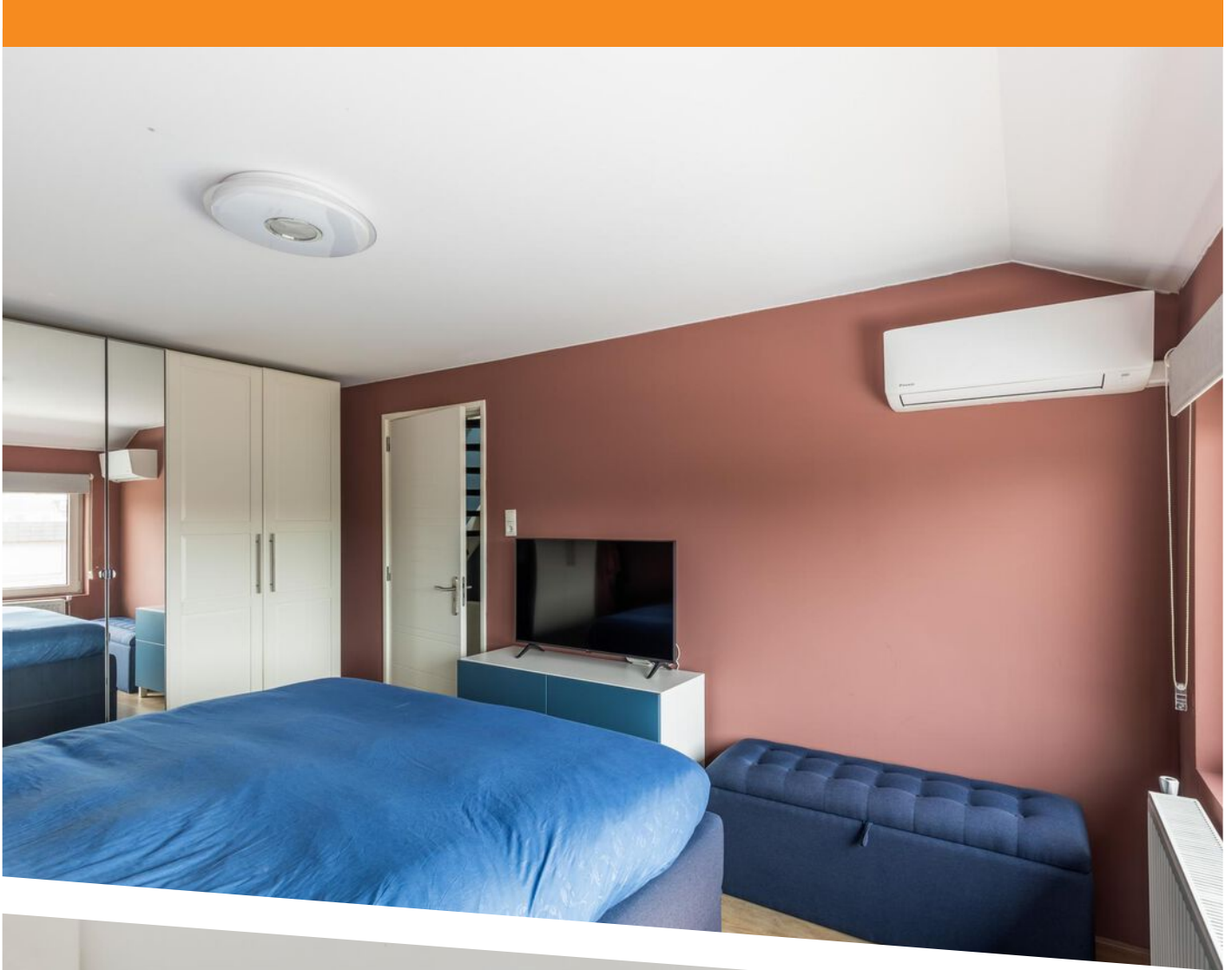




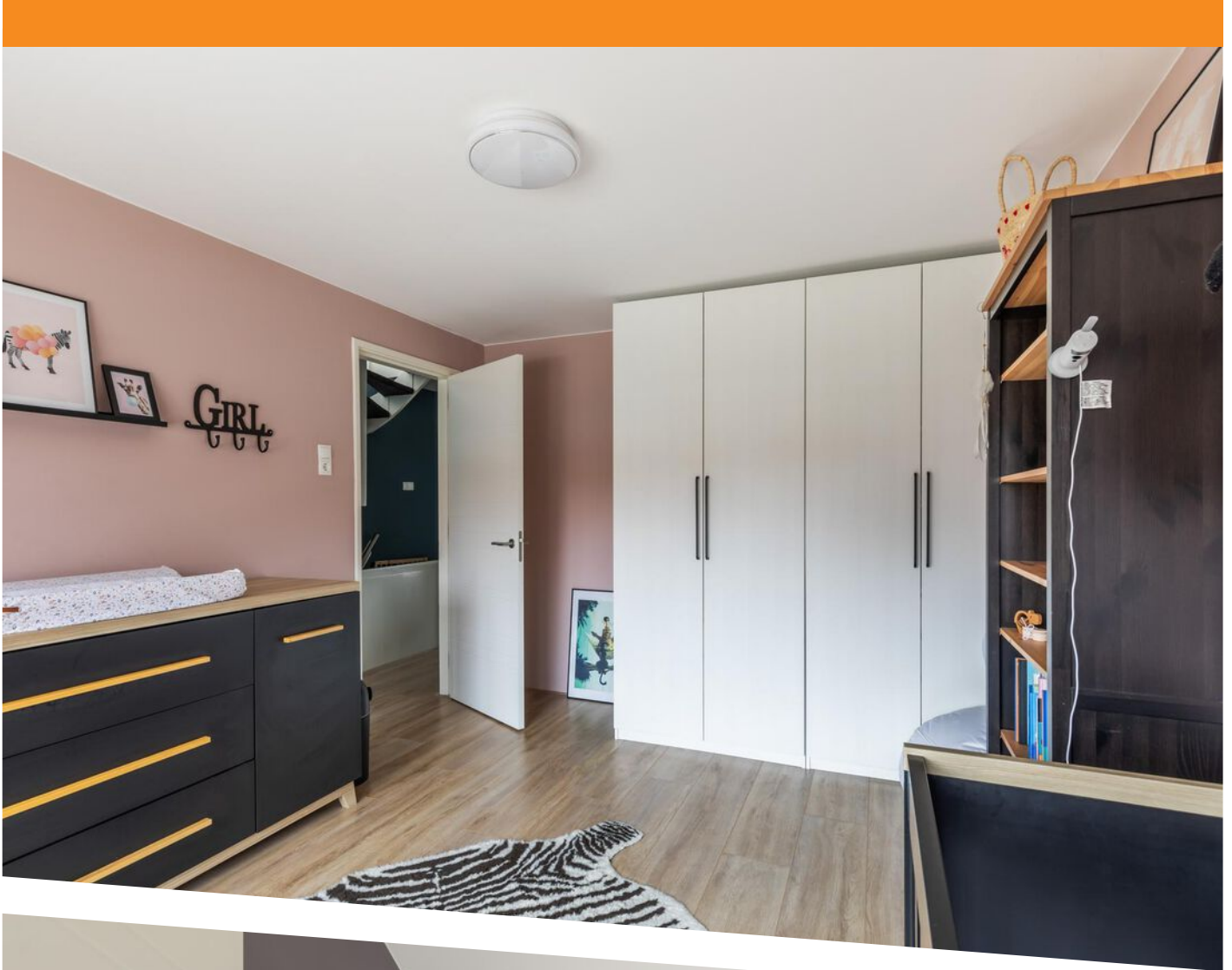






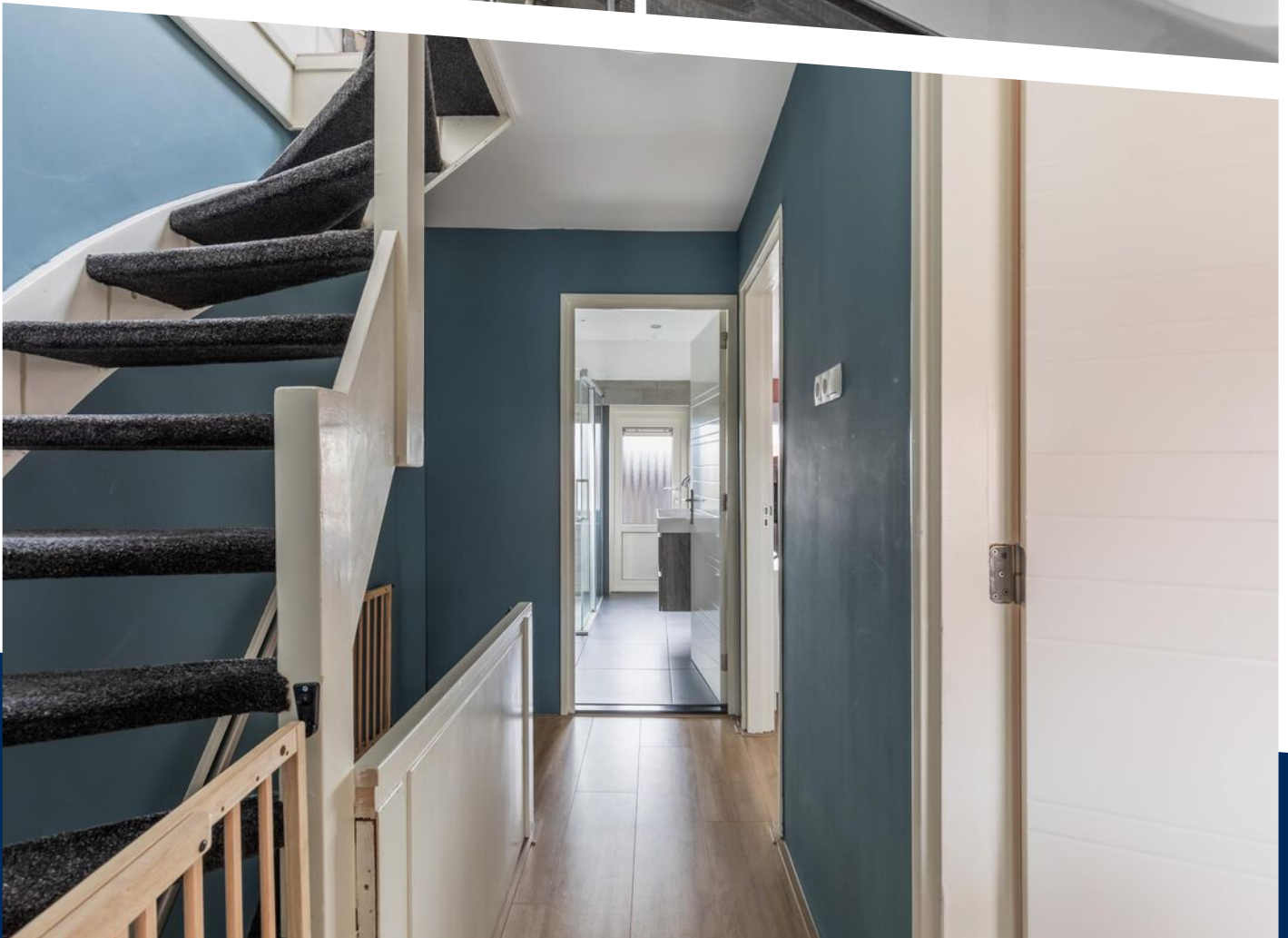










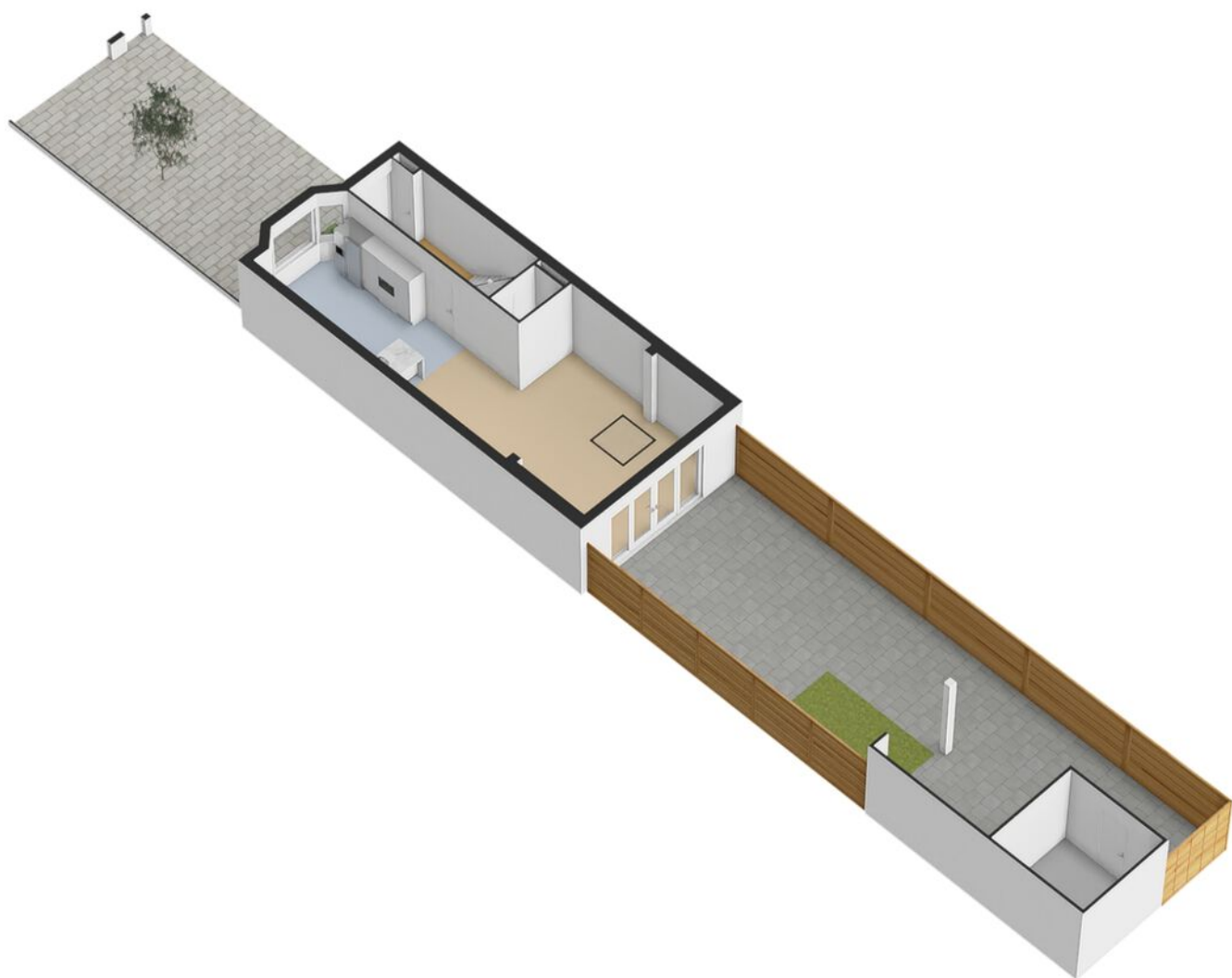






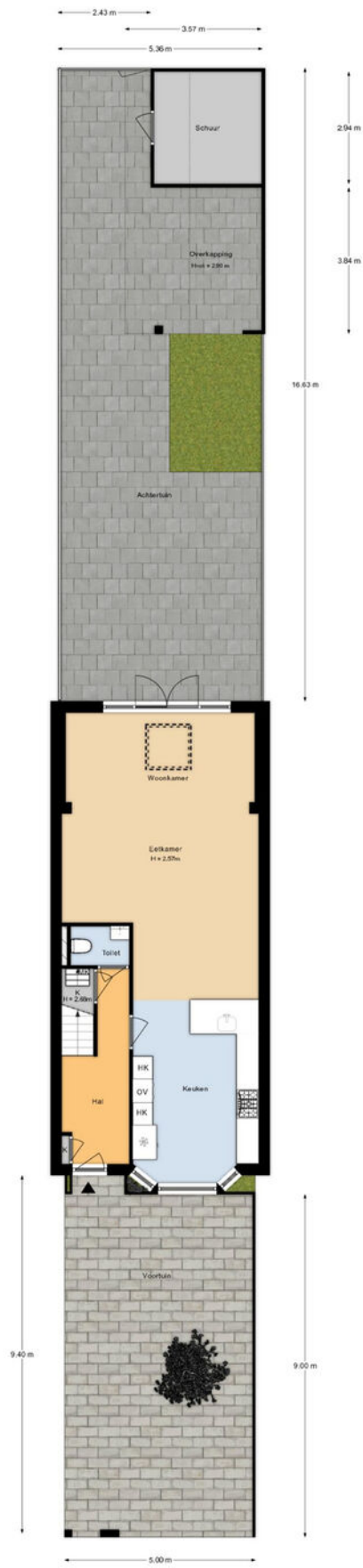






# Plattegrond

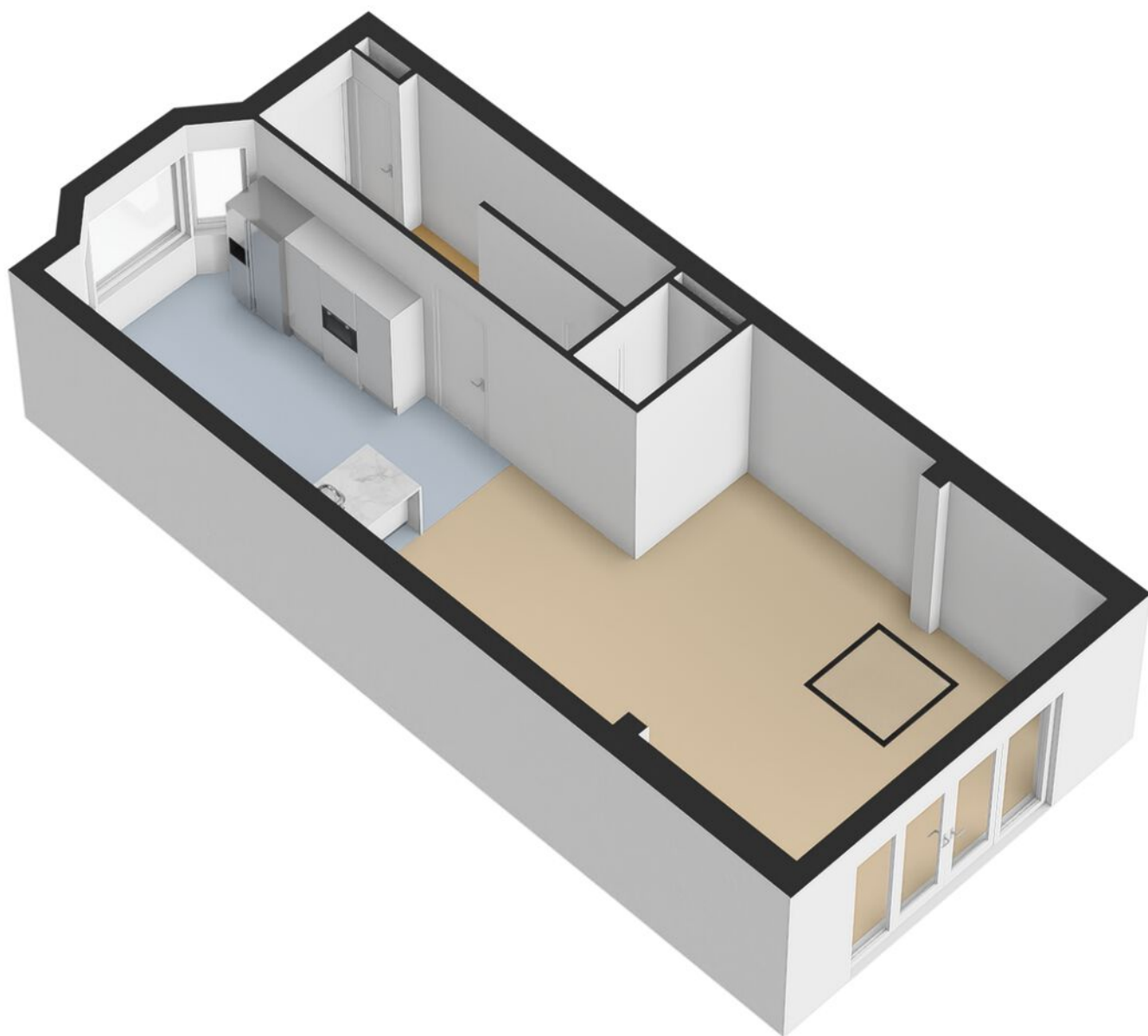
Situatie 3D



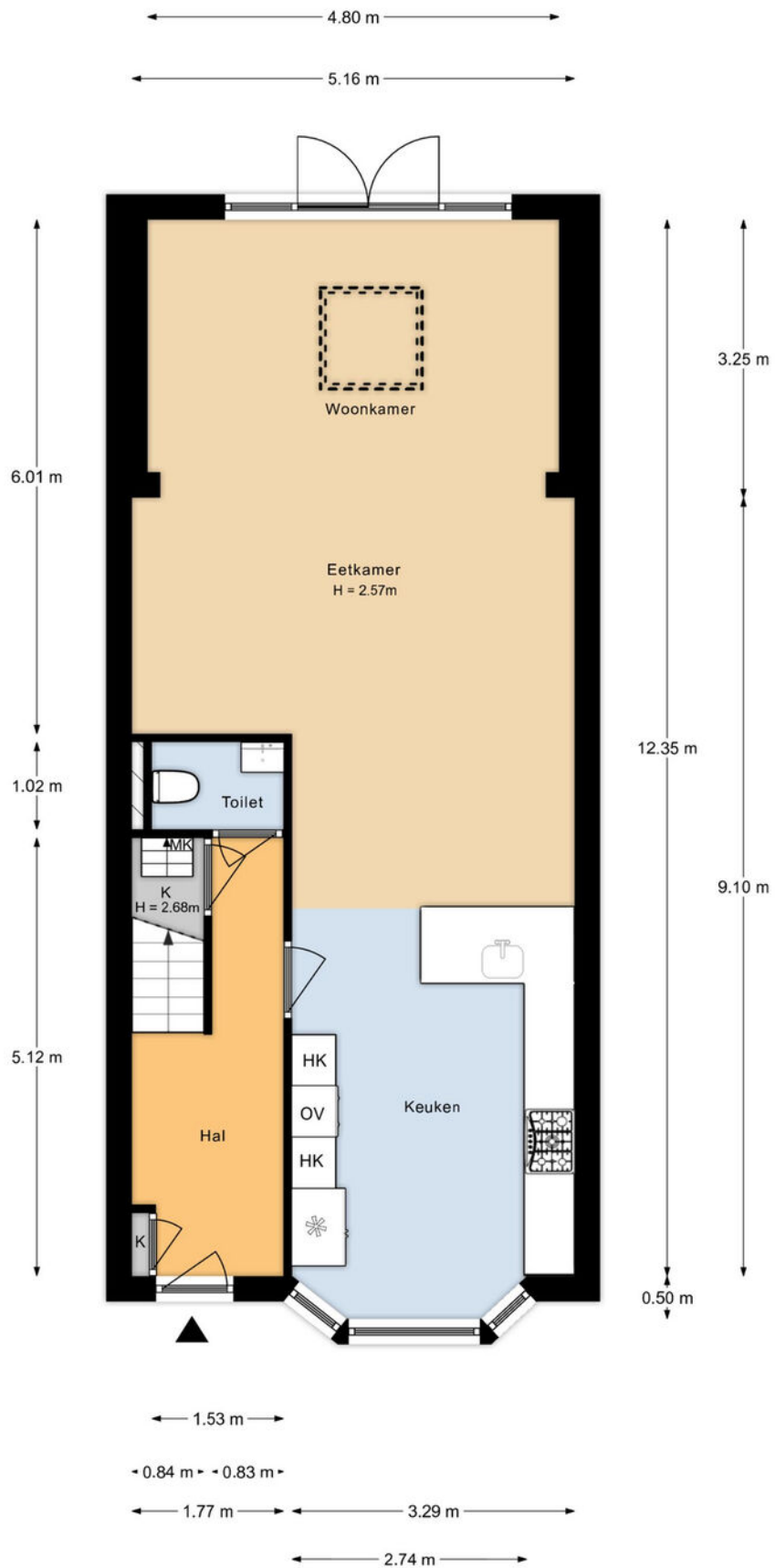
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

## Situatie 2D



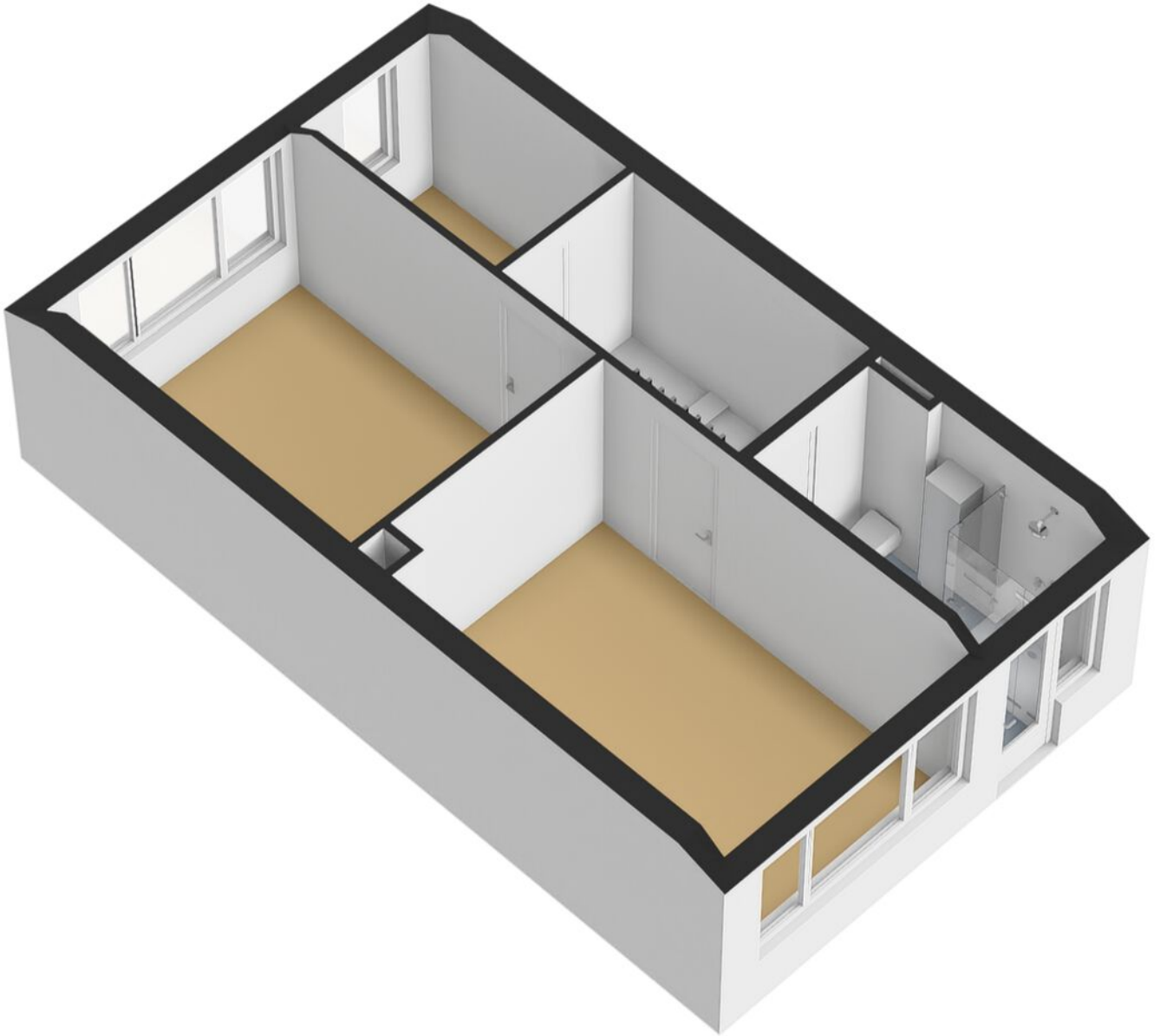
Plattegrond  
Begane grond 3D



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

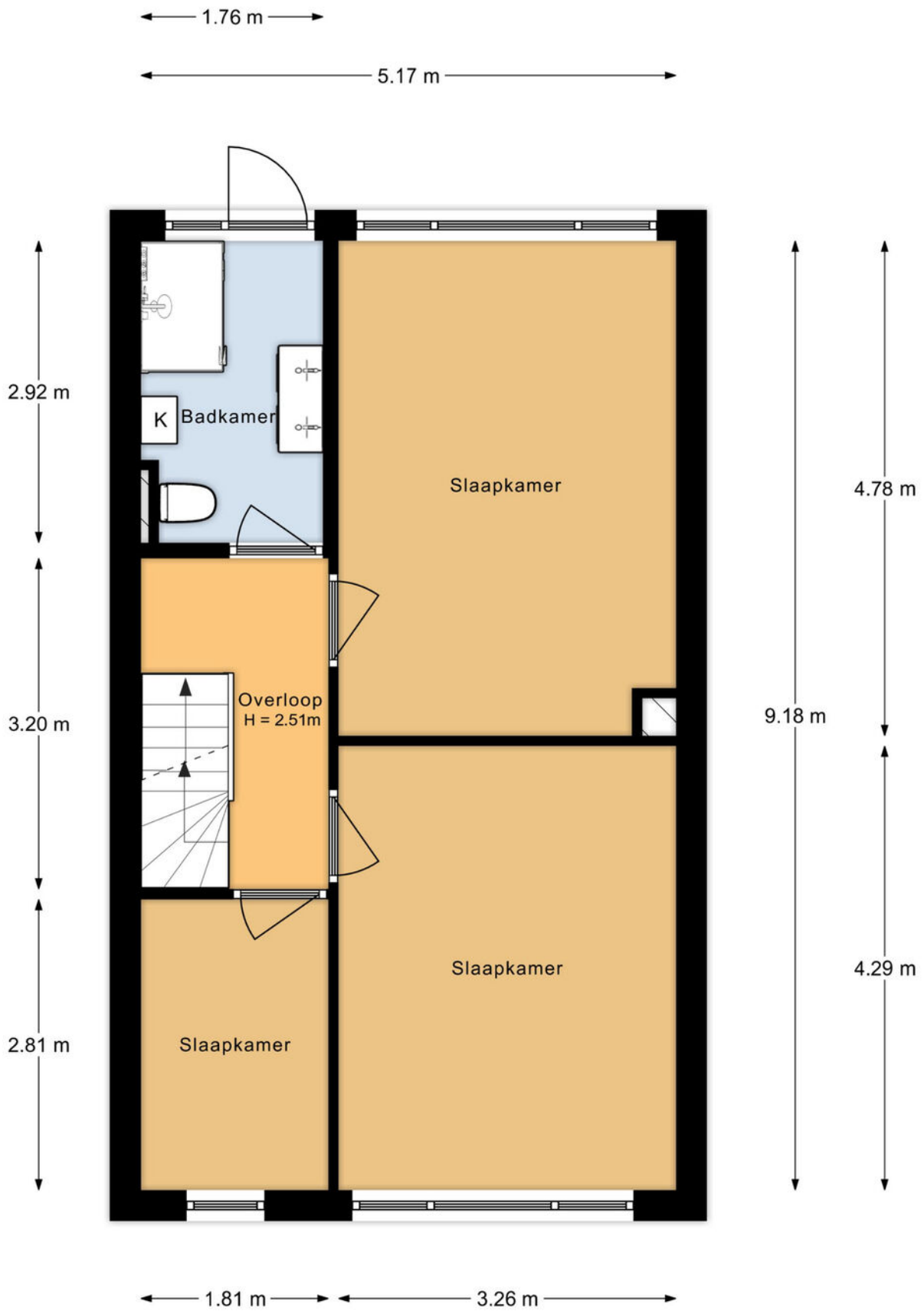
# Plattegrond

## Begane grond 2D



Plattegrond  
Eerste verdieping 3D

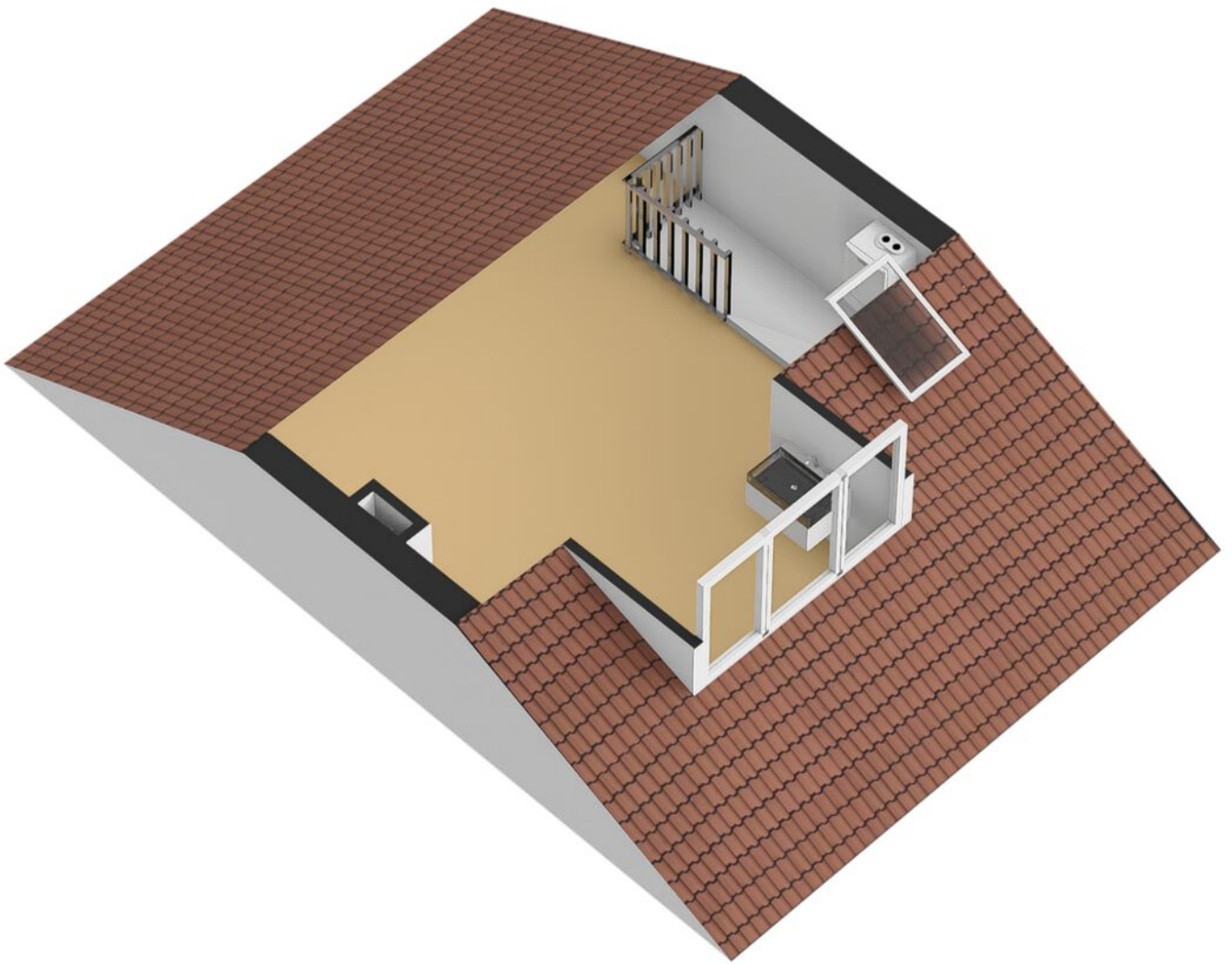




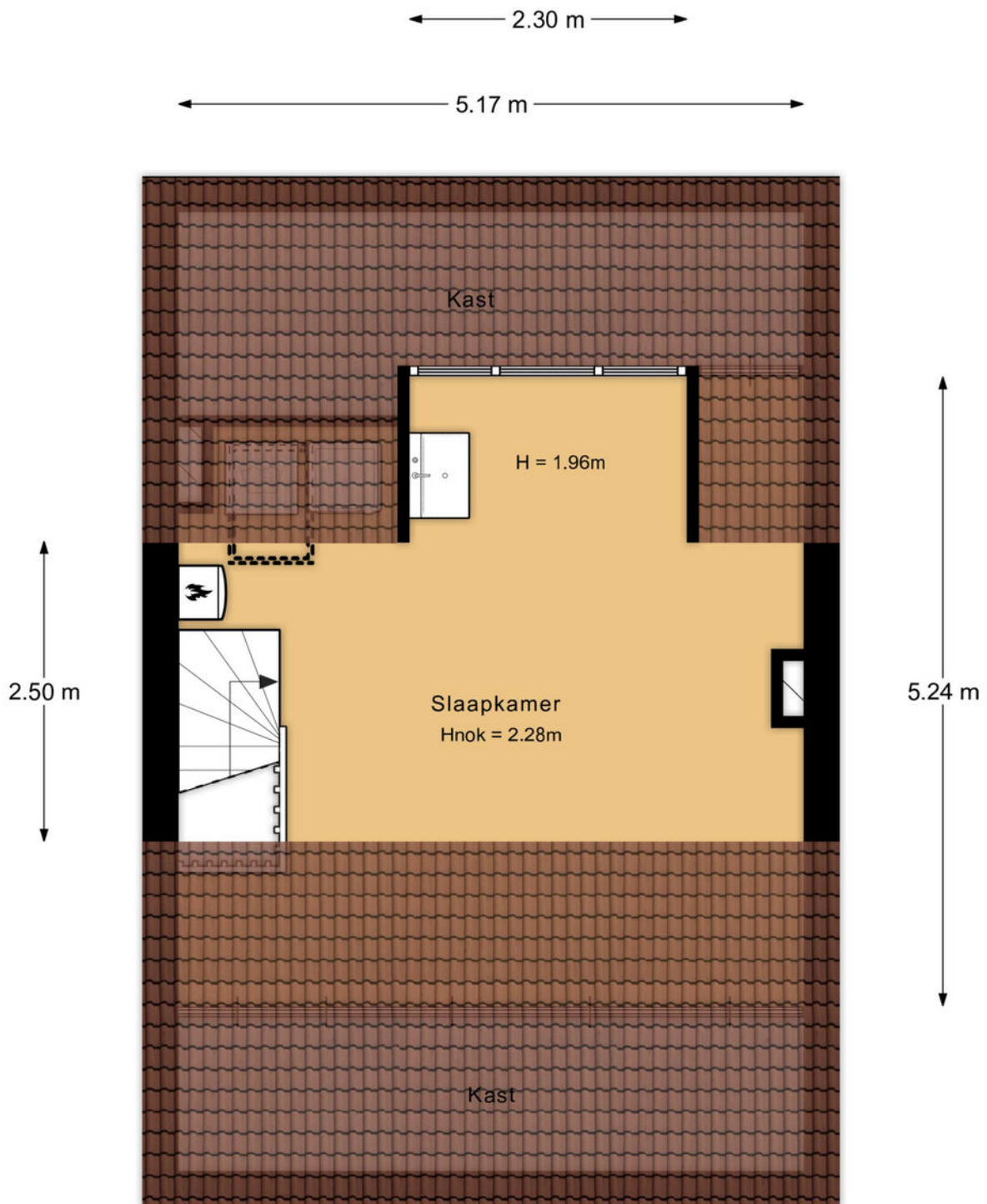
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

## Eerste verdieping 2D



Plattegrond  
Tweede verdieping 3D



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



## Meetcertificaat

Dit rapport is opgesteld door Woningperspectief in opdracht van

Opdrachtgever: vbw

Adres: Burgemeester van Esstraat 81

Plaats: Pernis

Datum: 25.01.2024.

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	127.4 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
Gebouwbonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	8.3 m <sup>2</sup>
Bruto inhoud	450.4 m <sup>3</sup>
Bruto inhoud externe	m <sup>3</sup>

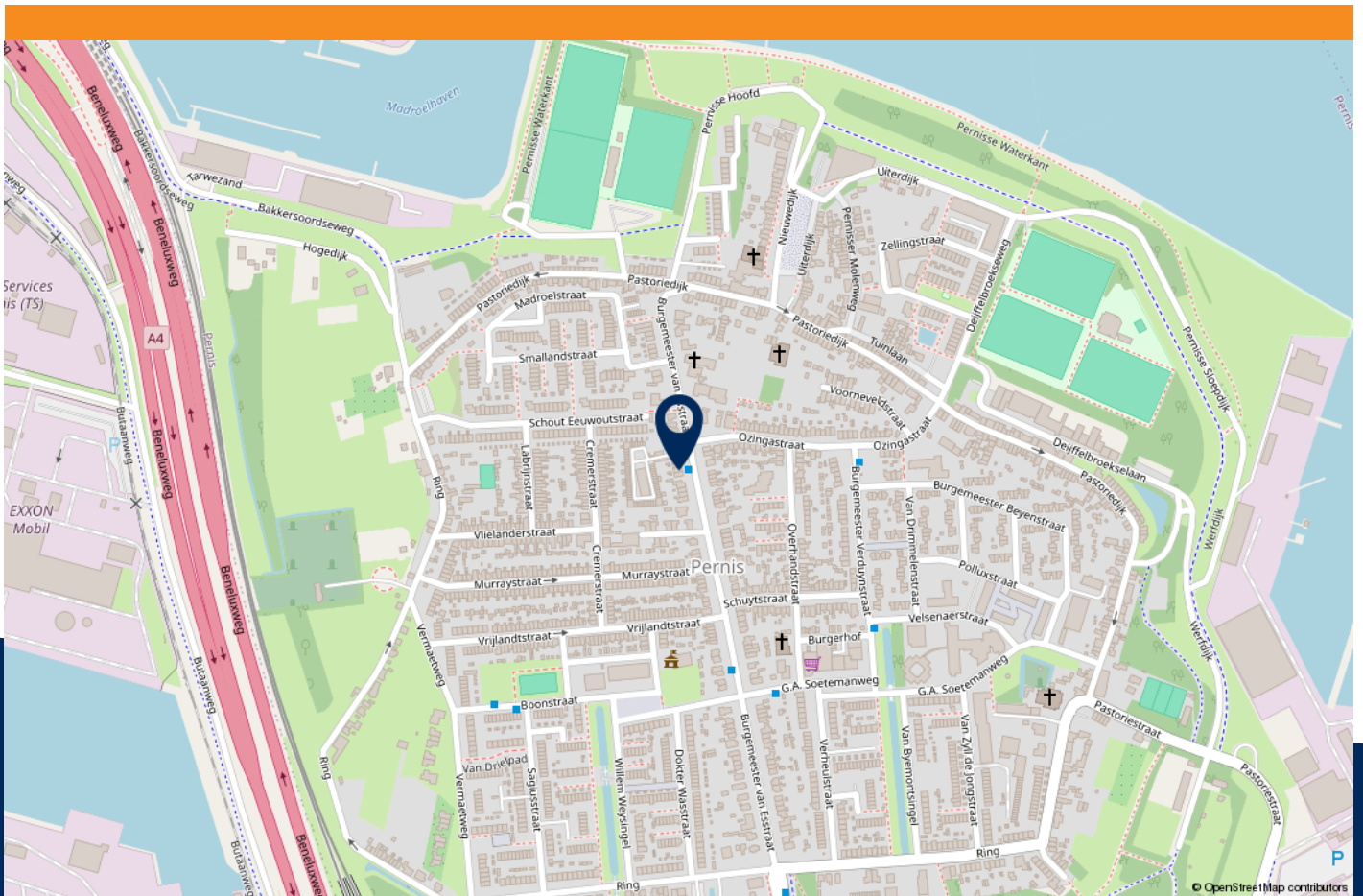
	Begane grond	1e verdieping	2e verdieping	
Gebruiksoppervlakte Wonen	63.7	47.4	16.3	m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte				m <sup>2</sup>
Gebouwbonden buitenruimte				m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	8.3			m <sup>2</sup>

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