



**BURGEMEESTER VERDUYNSTRAAT 13**

**PERNIS**

**VRAAGPRIJS € 450.000 K.K.**



# Kenmerken



**Type woning**  
hoekwoning

**Aantal slaapkamers**  
3

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

**Zonligging**  
zuid/westen

**Bouwjaar**  
1952

**Energie label**  
C

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

# Omschrijving

Van deze woning is er geen tweede te vinden in Pernis!

In 2020 is deze verrassende 4-kamer hoek-eengezinswoning met grote voor-, zij- en achtertuin totaal verbouwd, inclusief zij- en achteraanbouw. De dakopbouw is in 2005 geplaatst. Voorzien van een grote dubbele garage van circa 40 m<sup>2</sup>, separate berging en een ruime oprit voor minimaal 5 auto's. Gelegen op een rustige en kindvriendelijke locatie is deze prachtige woning voorzien van een tuingerichte, uitgebouwde woonkamer met toegang naar de achtertuin, moderne keuken aan de voorzijde van de woning met apparatuur, 3 slaapkamers en een moderne badkamer. De royale zij- en achtertuin van circa 16 meter diep zijn op het zuidwesten gelegen zodat je hier altijd heerlijk van de zon kunt genieten. Zeer goede ligging op 396 m<sup>2</sup> (!) eigen grond, nabij alle dorpse voorzieningen en metrostation Pernis met directe verbinding naar de stad. De Pernisser waterkant, het park met hondenlosloopgebieden en het openlucht zwembad zijn eveneens het vermelden waard.

Type woning: hoekwoning met royale zij- en achtertuin

Garage: dubbele garage, circa 40 m<sup>2</sup>

Berging: vrijstaand steen / hout

Grond: 396 m<sup>2</sup> eigen grond

Energie label: C

Woonoppervlakte: 123 m<sup>2</sup>

Inhoud: 445 m<sup>3</sup>

Bouwjaar: 1952

Aantal slaapkamers: 3

Ligging tuin: zuidwesten

Oplevering: in onderling overleg

Begane grond:

Via de voordeur, entree gang met gestoffeerde trapopgang naar de 1e verdieping, moderne meterkast (15 groepen), royaal modern toilet met handwasbakje, trap-/bergkast waarin de vloerverwarmingsinstallatie (7 groeps) en toegang via zwarte glasdeur naar de royale uitgebouwde woonkamer. De woonkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning met een grote dubbele schuifpui naar de zonnige achtertuin en tevens een

airco-installatie. Naast de woonkamer zit nog een aparte kamer welke is voorzien van een zij-uitgang, originele steensmuur en een extra zijraam. Deze zijkamer is uitstekend te gebruiken als eetkamer of werk-/hobbykamer. De moderne, luxe open keuken is greeploos en geplaatst in hoekopstelling met kookeiland. Gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van o.a. een Bora, afzuiging, inductie kookplaat, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, combimagnetron en diverse kastruimte. De gehele begane grond is voorzien van een 7-groeps vloerverwarming en een laminaatvloer. De wanden en het plafond zijn voorzien van strak stucwerk, met in de keuken diverse inbouwverlichting.

1e verdieping:

De overloop is voorzien van een trapopgang naar de 2e verdieping en geeft toegang tot de 2 slaapkamers, de moderne badkamer en de wasruimte. 1e slaapkamer (voorzijde). 2e slaapkamer aan de achterzijde voorzien van een airco-installatie en een elektrisch rolluik. Geheel betegelde ruimte waarin de wasmachine-/droger aansluiting, omvormer zonnepanelen en de cv-combiketel "Remeha" 2019. De overloop en de slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer, stucwerkplafond en wanden. De in 2020 geplaatste, geheel betegelde badkamer, is voorzien van een royale douchecabine met regendouche, een wastafelmeubel, toilet en elektrische vloerverwarming.

2e verdieping:

Via een vaste trap is de 2e verdieping bereikbaar waarop de in 2005 geplaatste dakopbouw, welke is voorzien van een geïsoleerd dak.

Overloop voorzien van diverse bergruimte en een 3e slaapkamer met diverse bergruimte en een entresol. De gehele etage is voorzien van een laminaatvloer.

Tuin:

De royale vrije achtertuin is op het zuidwesten gelegen, omheind door schuttingen en met 2 garages naast elkaar van in totaal circa 40 m<sup>2</sup> welke zijn voorzien van elektra. Een kleine overkapping met achteruitgang en een extra stenen berging van circa 7 m<sup>2</sup> voorzien van elektra. De bestrating en de diverse plantenbakken met daarin diverse palmboompjes geven de tuin een sfeervolle uitstraling. Door de diepte en breedte van de tuin kan je

# Omschrijving

heel de dag lekker van de zon genieten. Naast de woning een eigen oprit voor circa 4 / 5 auto's. De royale voortuin is keurig onderhouden en geheel voorzien van bestrating en diverse plantenbakken.

Algemeen:

10 stuks zonnepanelen aanwezig, geplaatst in 2020.

Gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen en HR++ glas (met uitzondering van de voordeur).

Energie label C.

Aan de achtergevel op de begane grond hangt een elektrische zonwering.

Dakbedekking van de grote garage dient vervangen te worden.

Deze woning is goed onderhouden, keurig afgewerkt en instapklaar!

Royaal perceel van 396 m<sup>2</sup> eigen grond!

Op korte loopafstand van winkels, scholen, openbaar vervoer (metro) en de gezellige dorpskern.

Oplevering circa begin oktober 2024 / in onderling overleg.

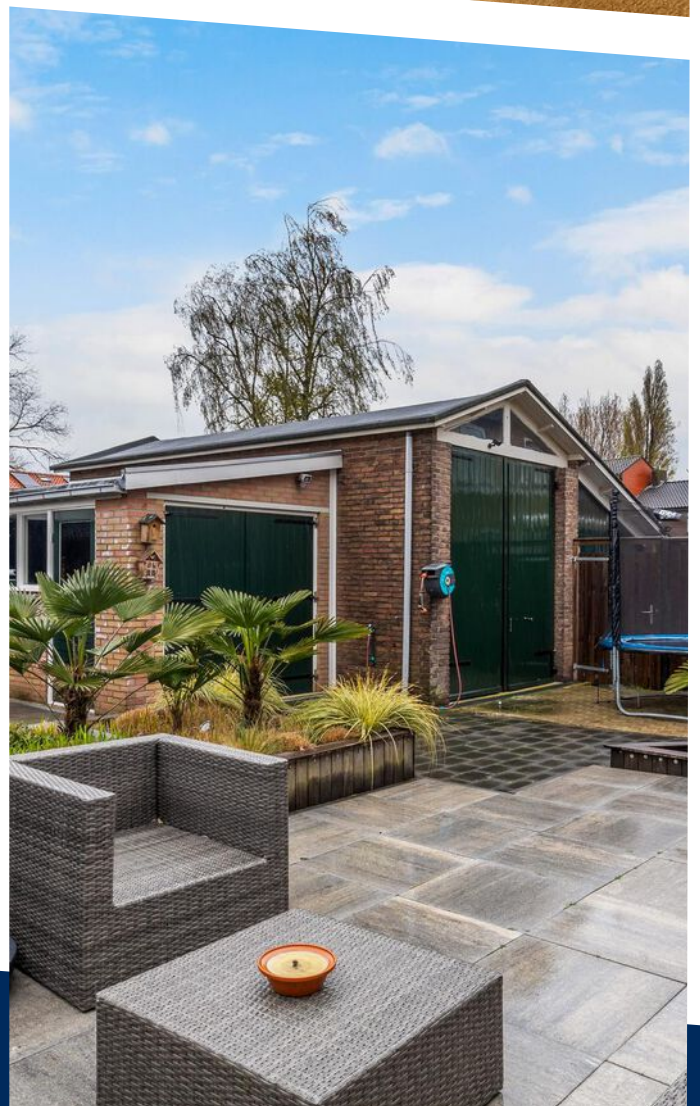
VBW behartigt de belangen van de verkopende partij.

Neem uw eigen aankoopmakelaar mee!

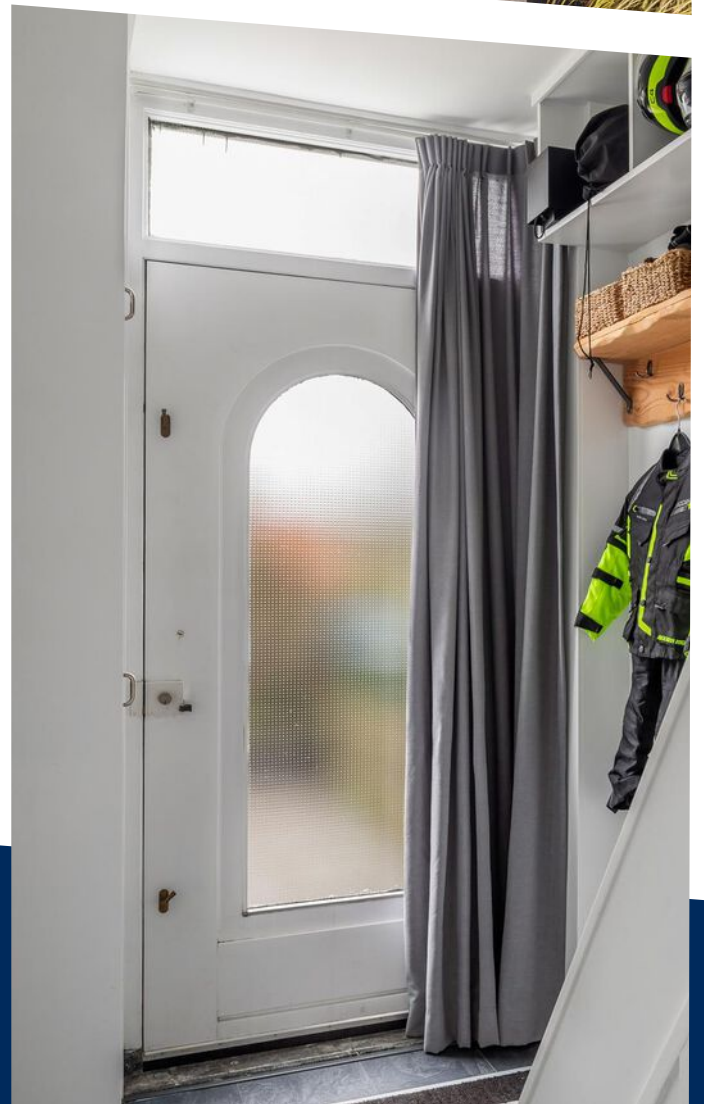
Bezichtiging: Alléén na een via ons kantoor gemaakte afspraak.

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

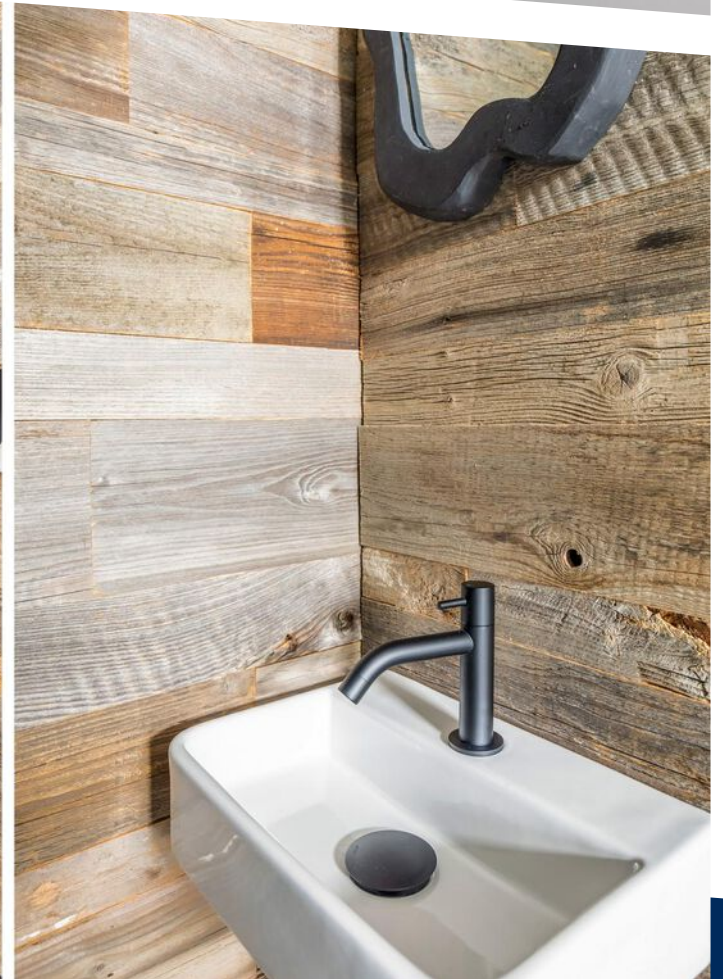












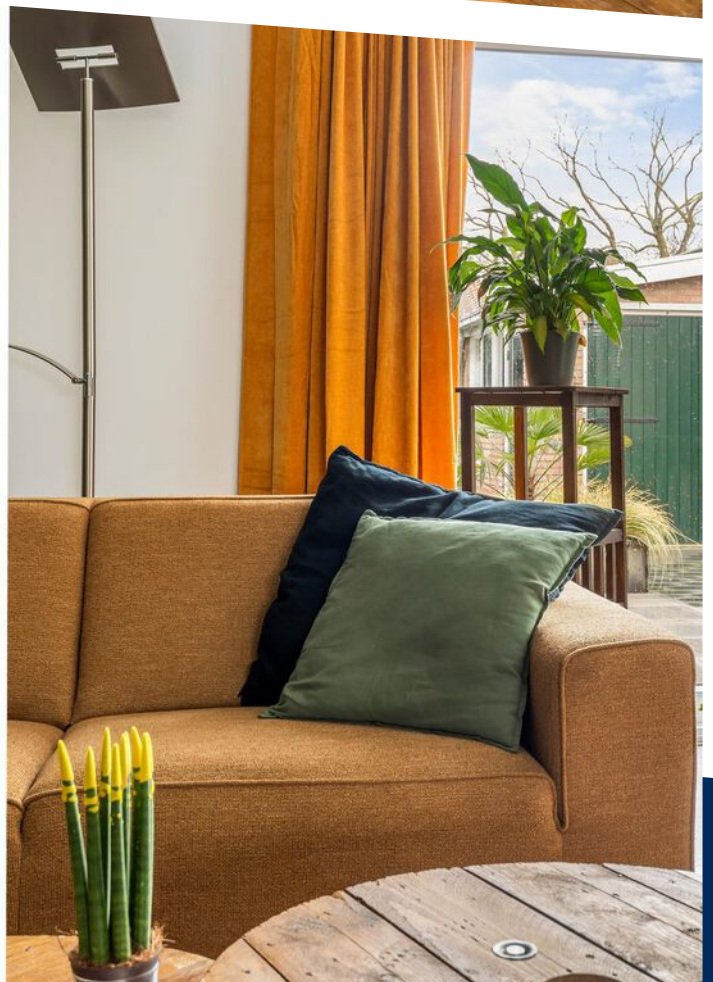




















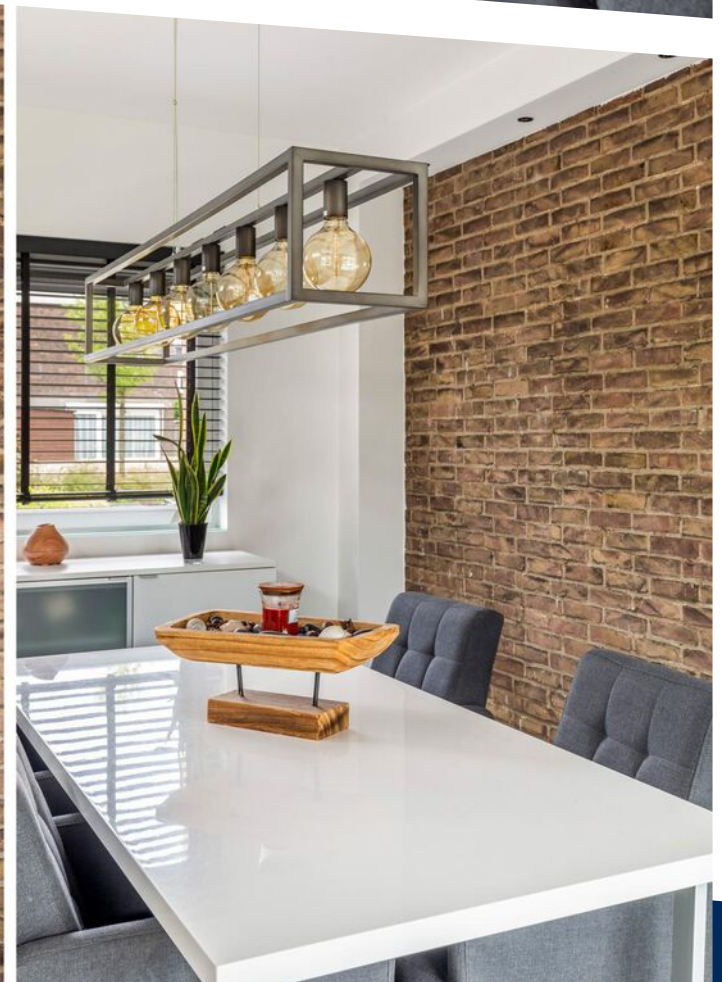












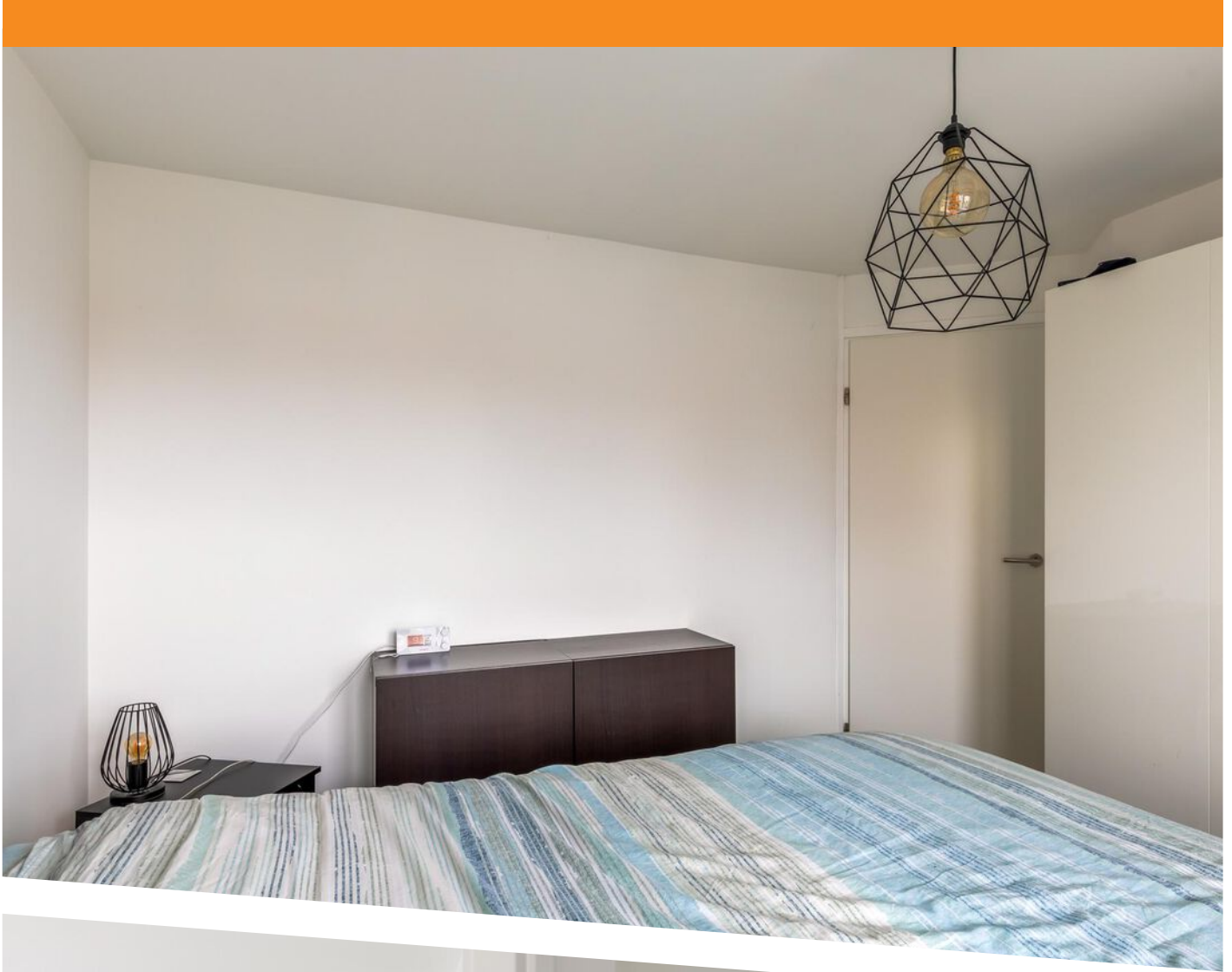












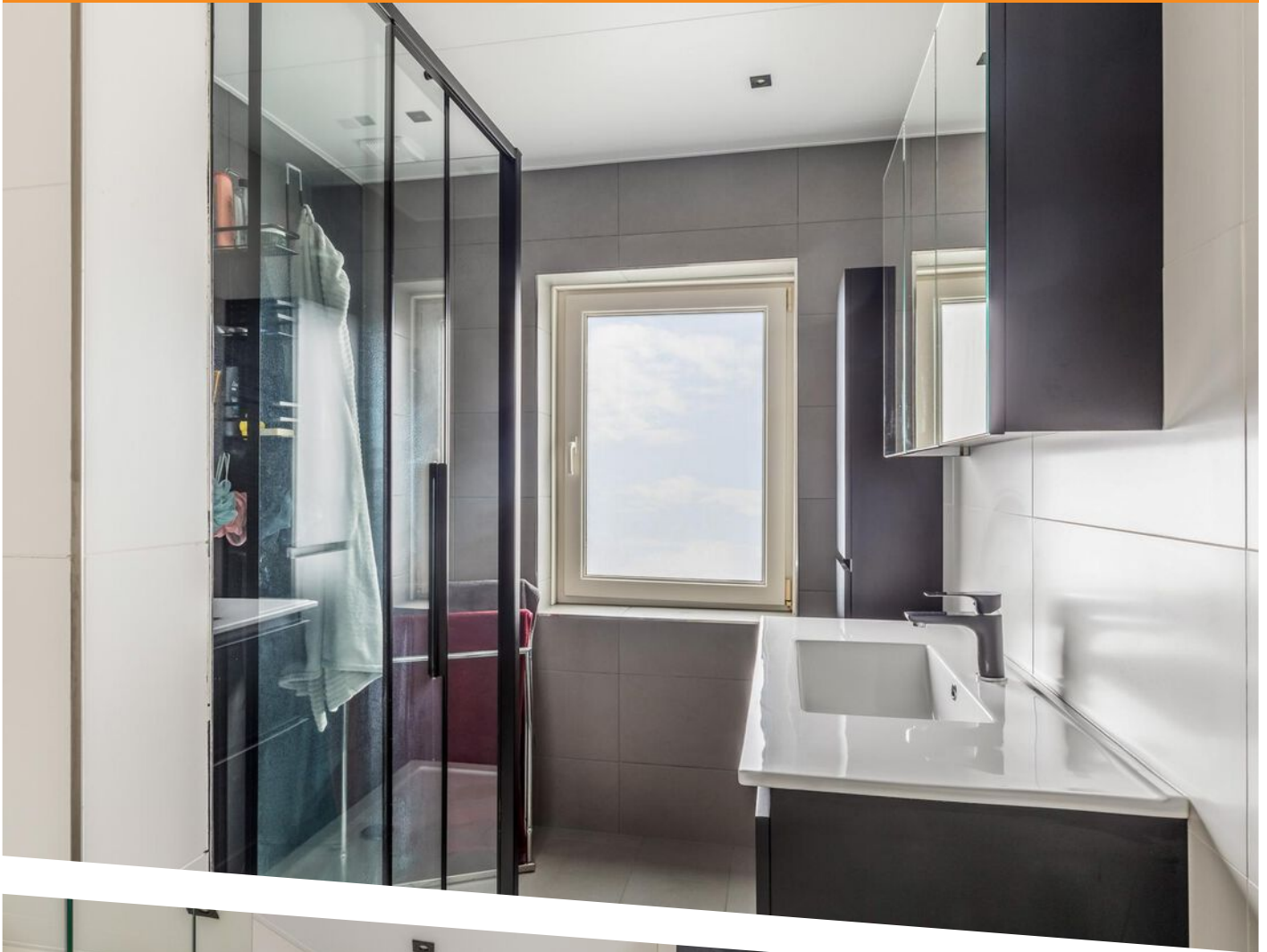






































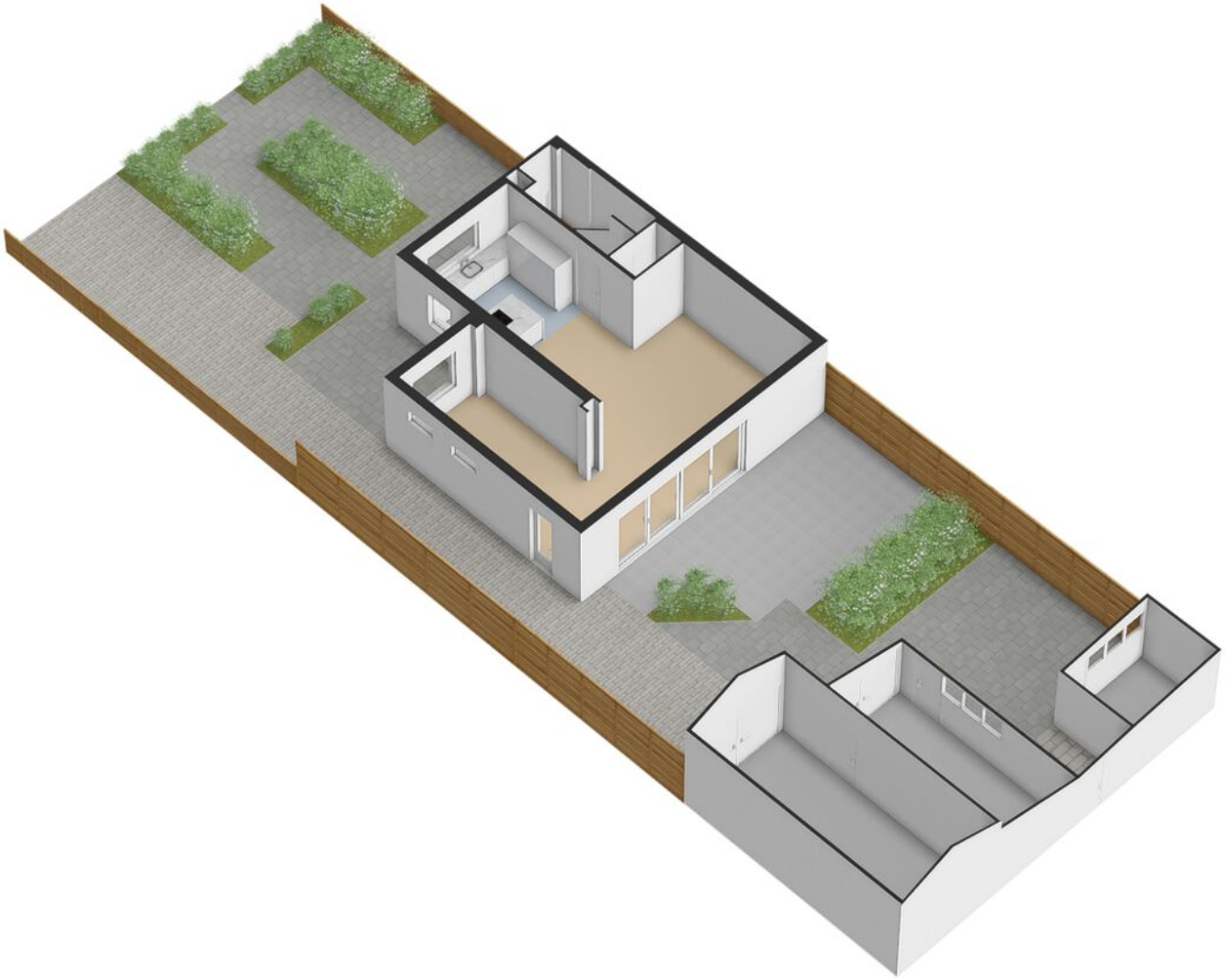






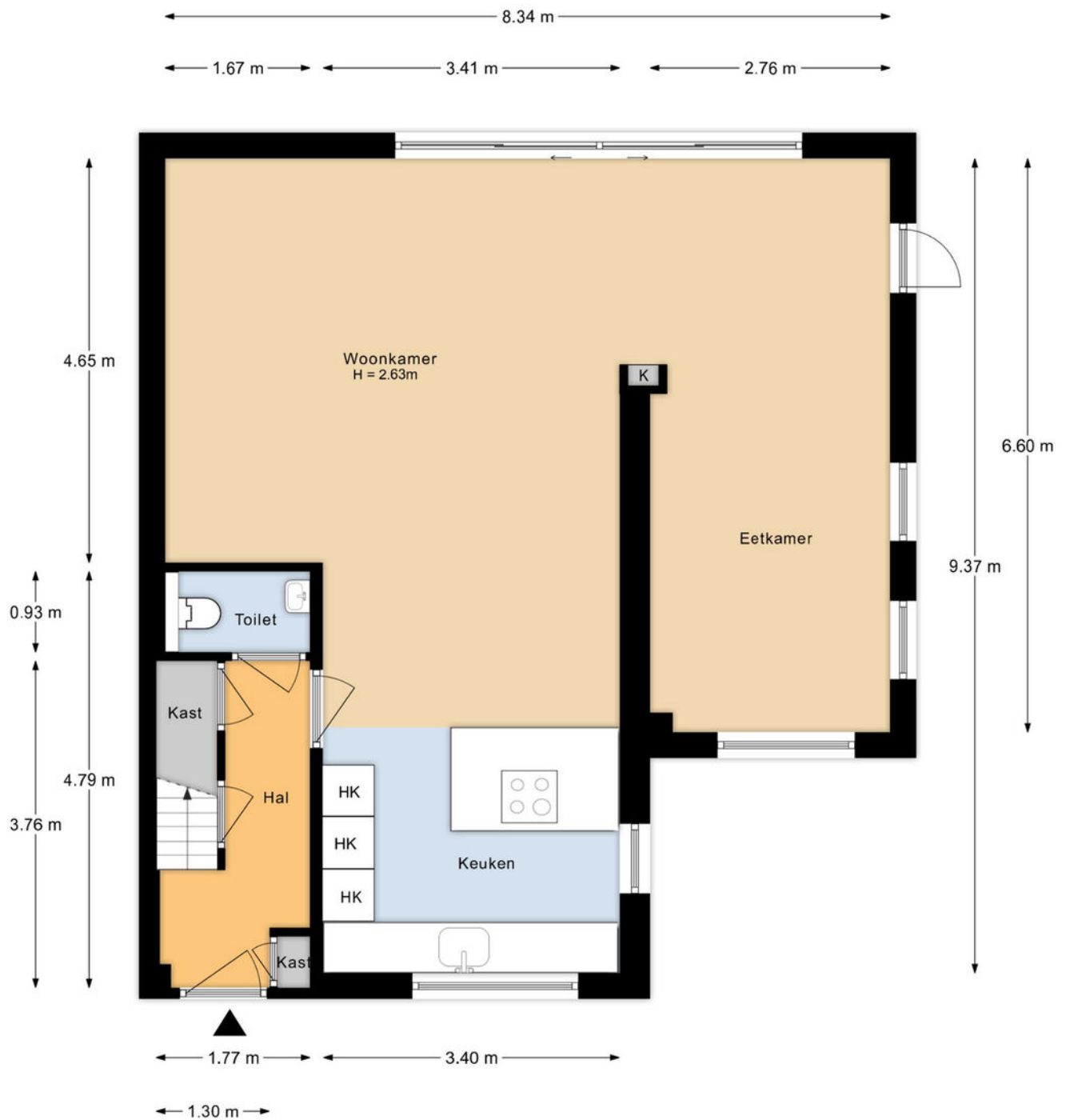
# Plattegrond Situatie





Plattegrond situatie 3-D

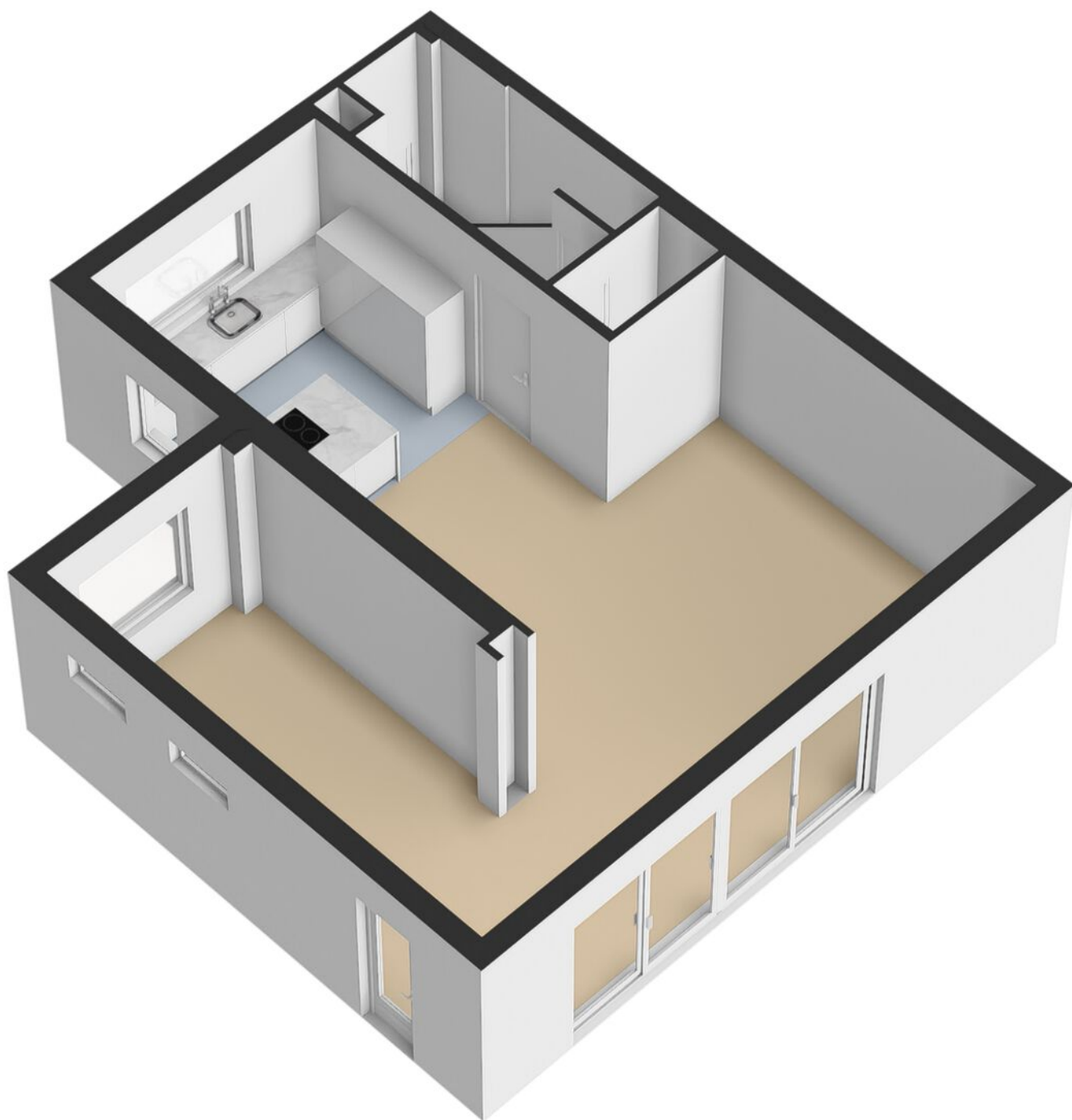




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

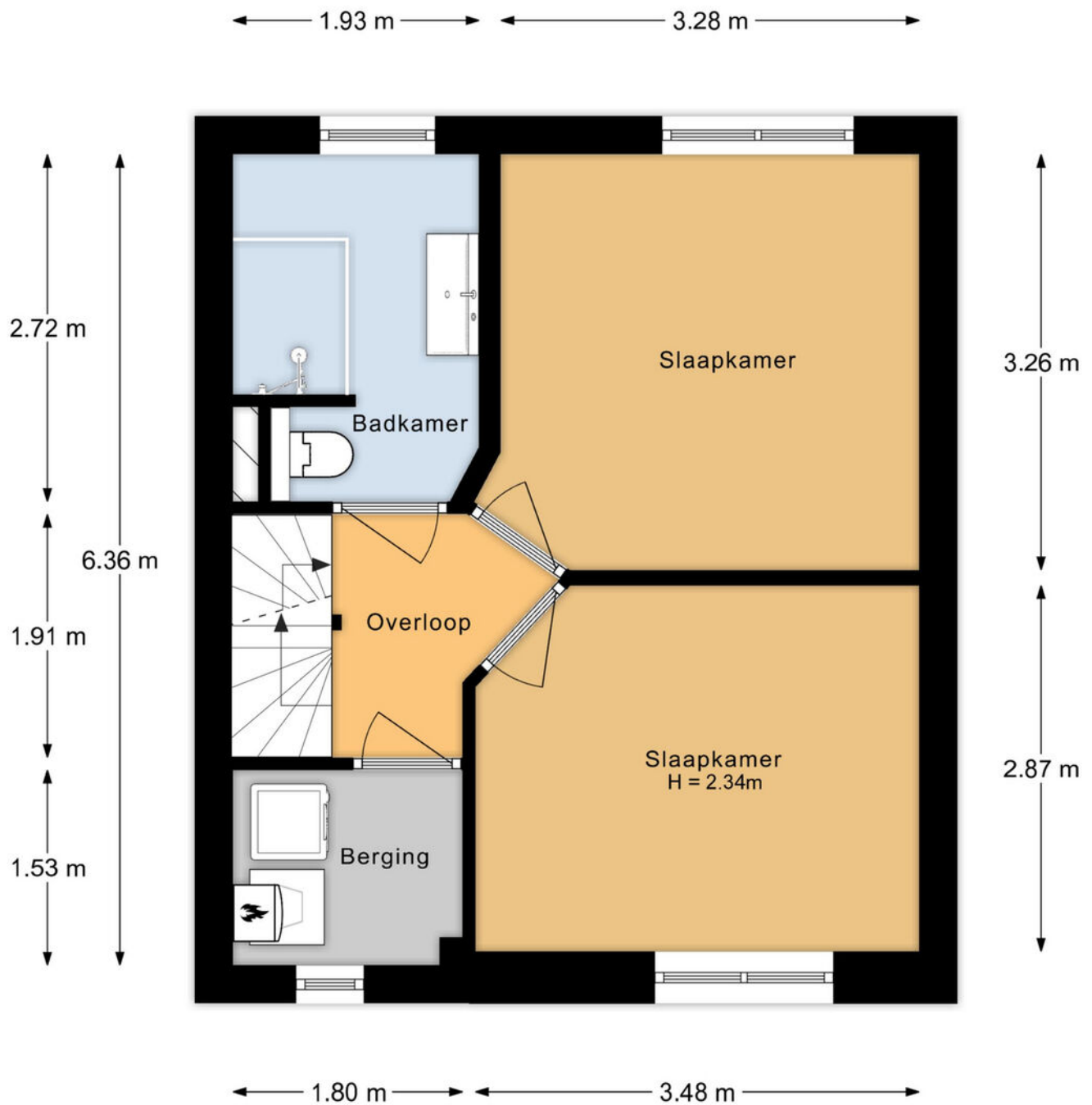
# Plattegrond begane grond





Plattegrond Begane grond 3-D

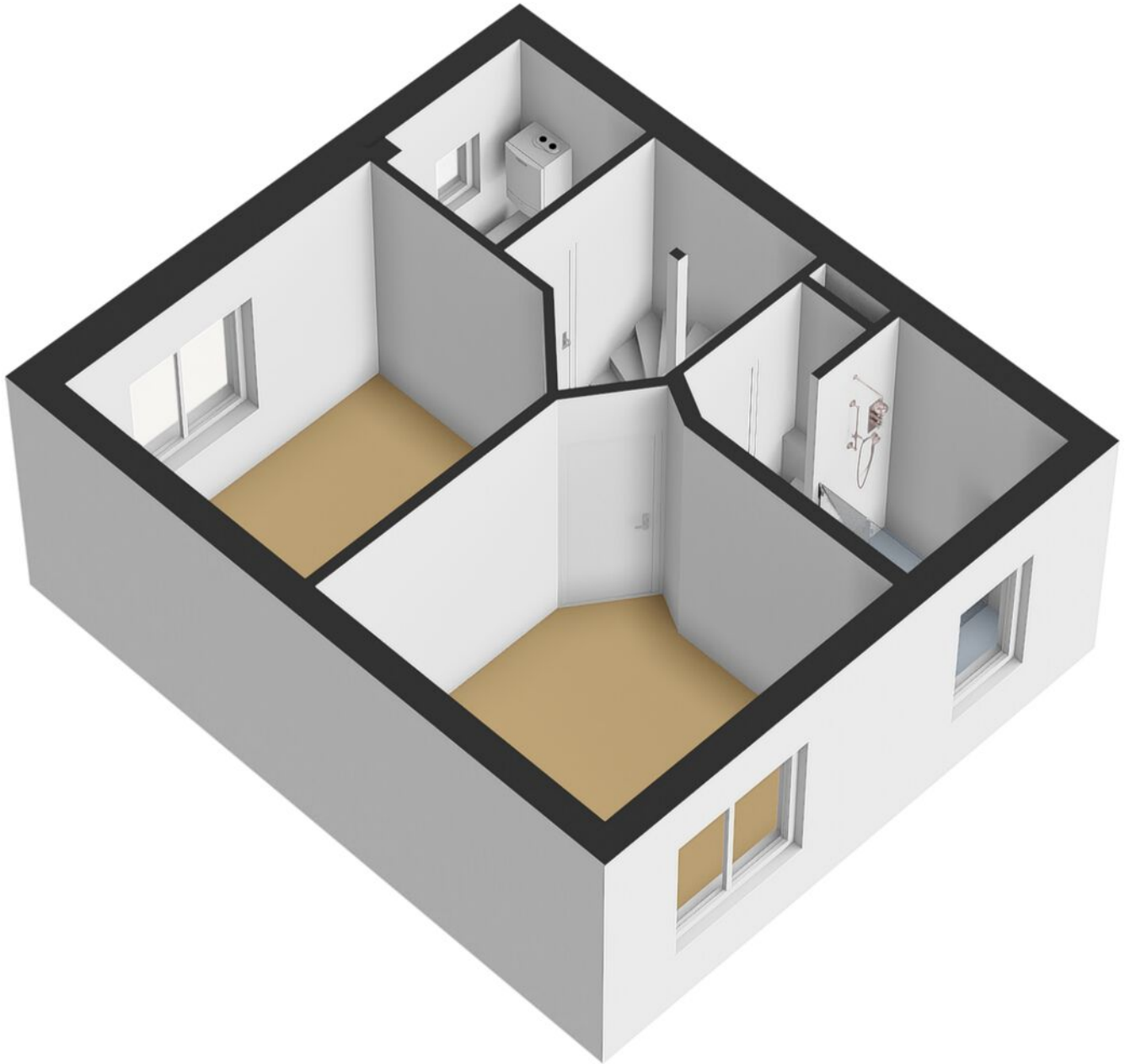




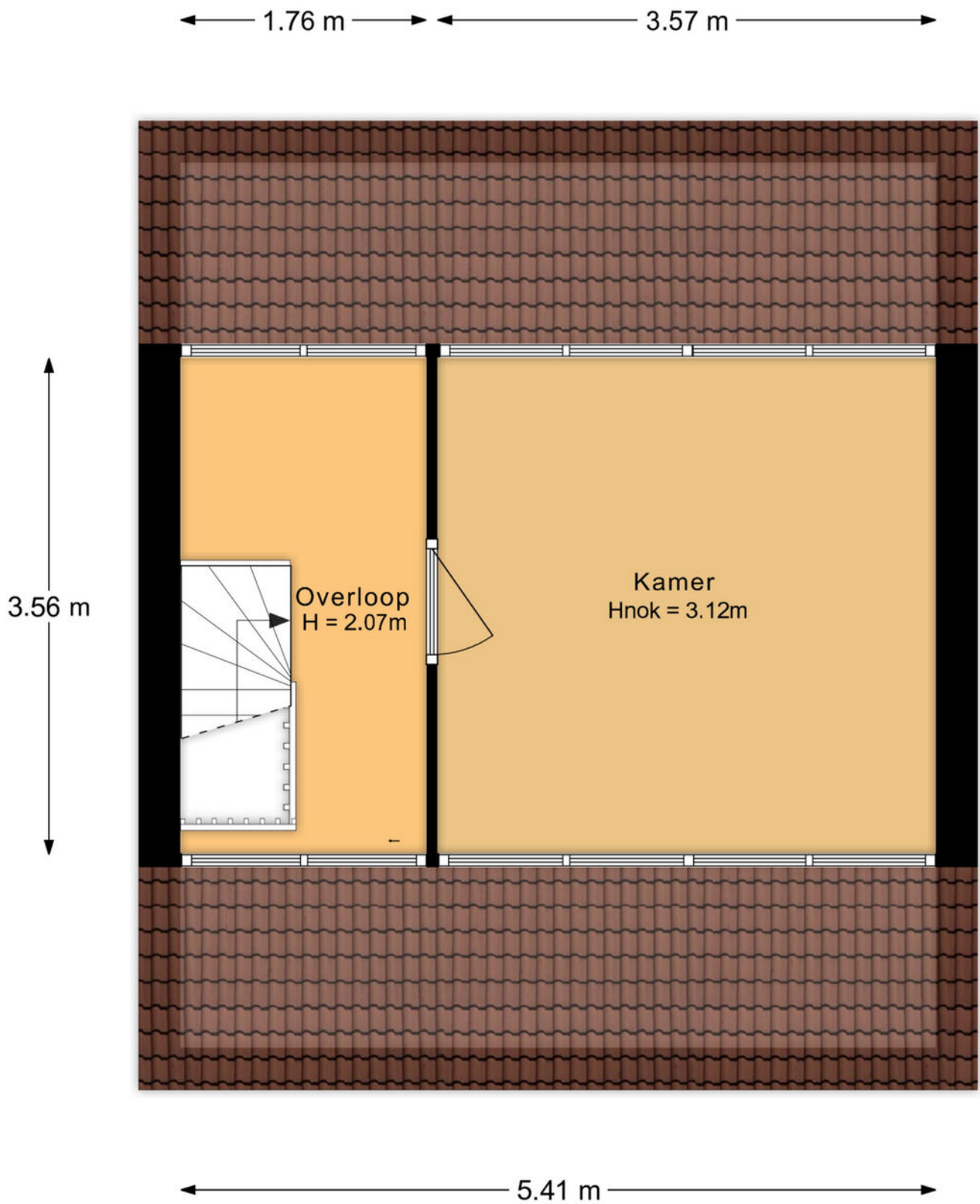
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond 1e verdieping





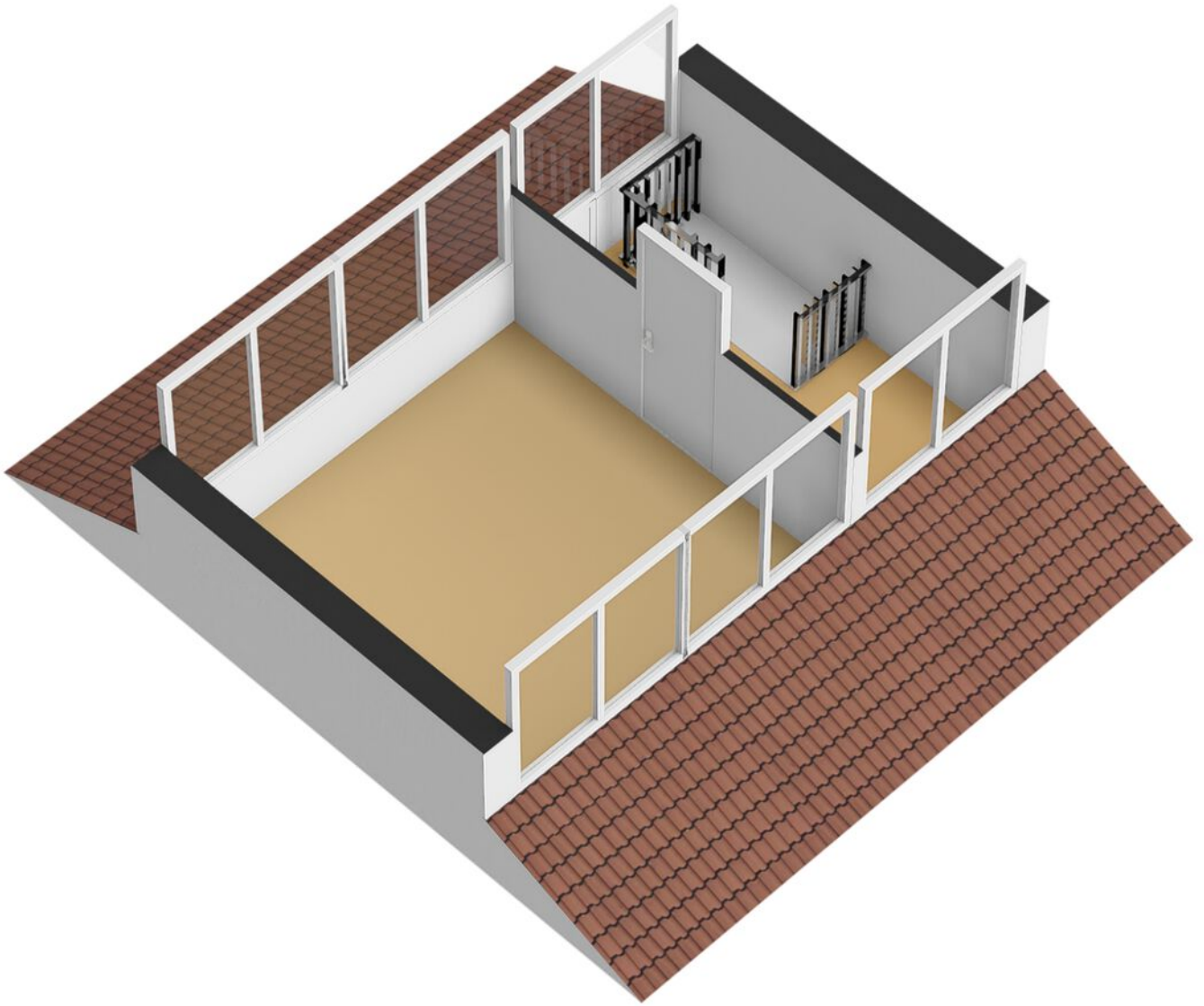
Plattegrond 1e verdieping 3-D



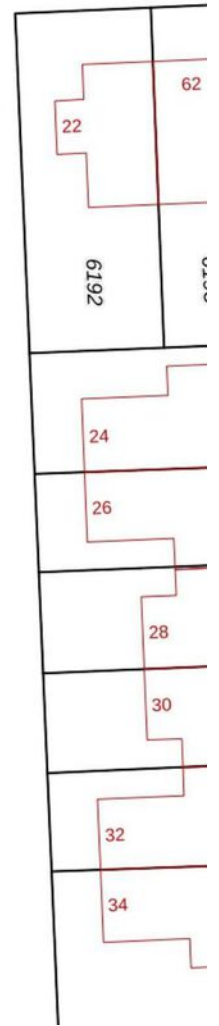
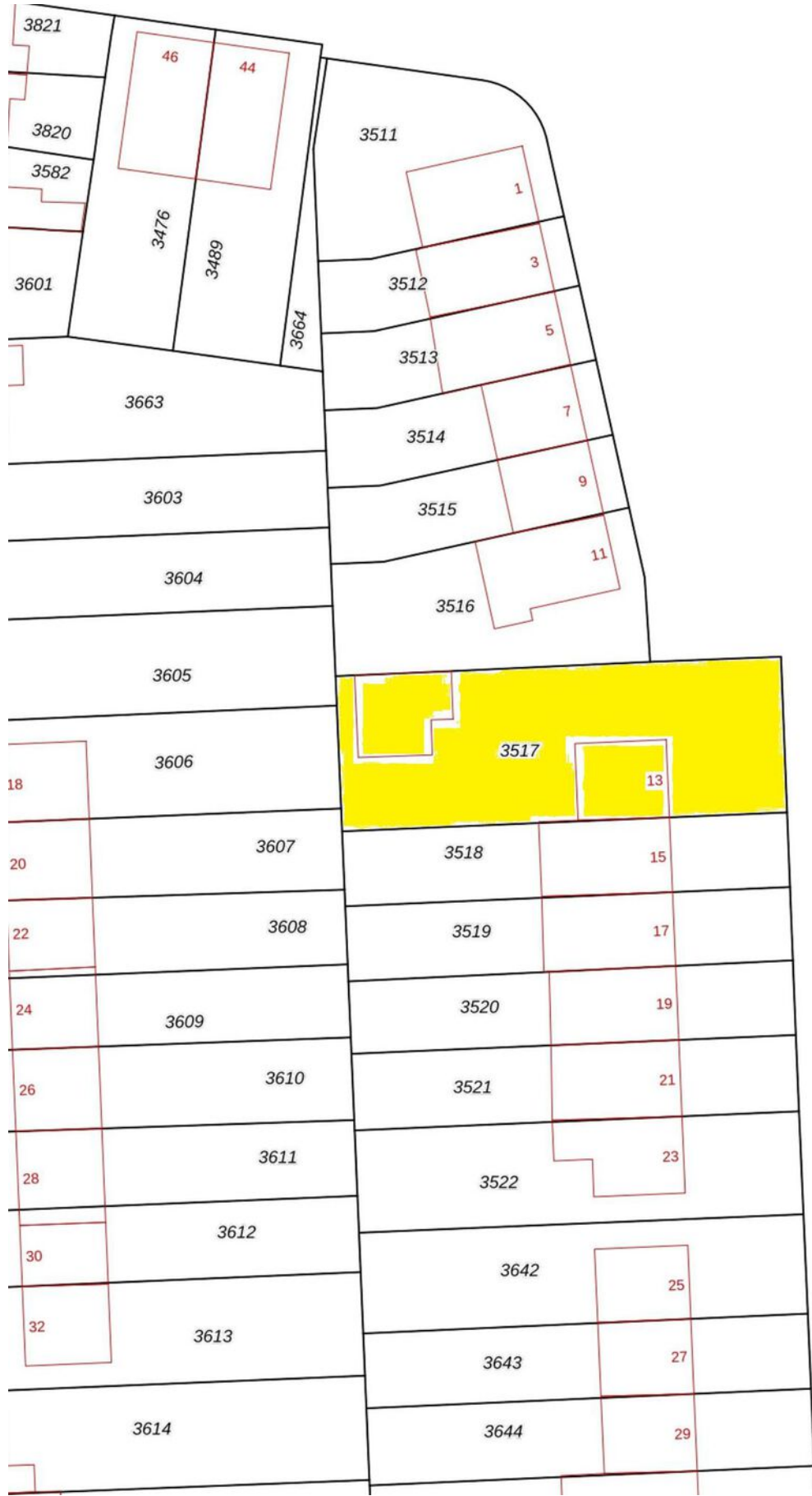
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond 2e verdieping





Plattegrond 2e verdieping 3-D

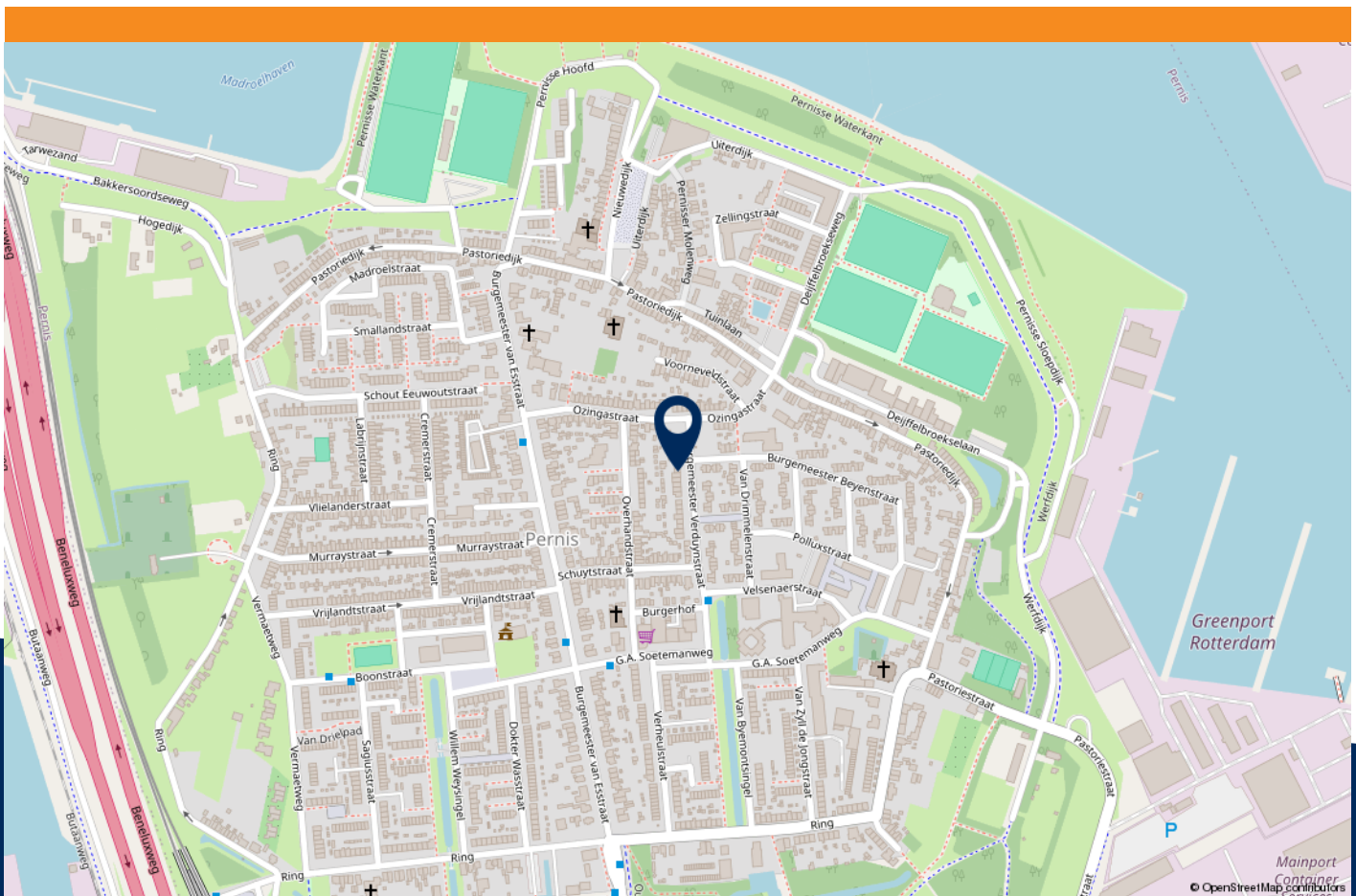


Burgemeester Verdynstrat

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