



# LABRIJNSTRAAT 31

## PERNIS

VRAAGPRIJS € 297.000 K.K.

# Kenmerken



**Type woning**  
hoekwoning

**Aantal slaapkamers**  
2 evt. 3

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

**Zonligging**  
westen

**Bouwjaar**  
1933

**Energie label**  
E

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

# Omschrijving

In een gezellige straat gelegen deze keurig onderhouden 3 kamer hoekwoning met zolder, berging en een diepe achtertuin van bijna 25 meter gelegen op het westen. Deze kindvriendelijke straat ligt op loopafstand van de dorpse winkelvoorzieningen zoals supermarkt, bakker en slager. Ook metrostation Pernis is op korte loopafstand bereikbaar met verbinding naar stad Rotterdam, Vlaarding, Schiedam en Spijkenisse.

Type woning: hoekwoning

Grond: 196 m2 eigen grond

Woonoppervlakte: 71 m2

Berging: 7 m2

Inhoud: 330 m3

Bouwjaar: 1933

Aantal slaapkamers: 2

Ligging tuin: westen

Energie label: 'E'

Oplevering: in onderling overleg

Begane grond:

Entree portaal met meterkast voorzien van 5 groepen en aardlekschakelaar. Sfeervolle woonkamer (type doorzon) met open draaitrap naar de 1e verdieping, fraai stucwerk plafond met ornamenten, deels lambrisering, en een fraaie pvc vloer. Aansluitend de gesloten keuken welke is voorzien van een kunststof keukenblok met diverse apparatuur, o.a. koelkast / vriezer, 4 pits gaskookplaat, elektrische oven, een afzuigkap en de wasmachine aansluiting. Aansluitend geheel betegeld toilet met doucheruimte. (Deze ruimte is evt. te vergroten richting de berging zodat er een ruime badkamer ontstaat). Deur naar de achtertuin. De vloer is voorzien van keurig laminaat.

1e Verdieping:

Overloop met zijraam (kunststof kozijn met dubbel glas), een wastafelmeubel en een airco installatie (bj.2019) 1e slaapkamer aan de voorzijde voorzien van een kunststof dakkapel met rolluik, schuifkastenwand en diverse bergruimte. 2e slaapkamer aan de achterzijde van de woning met dakkapel, voorzien van kunststof kozijn met dubbel glas en rolluiken. Schuifkastenwand. De overloop en

de slaapkamers zijn voorzien van stoffering.

2e Verdieping:

Via een vlizotrap, een ruime bergzolder voorzien van een dakraam. Nokhoogte 2.46 meter. Evt. een (slaap)kamer te creëren, hier staat tevens de cv combiketel "Intergas" bj. 2018. Diverse bergruimte aanwezig.

Algemeen:

Aan de woning wordt medio mei nog de huidige schoorsteen van het dak verwijderd, het dakbeschot wordt voorzien van folie, nieuwe panlatten en tengels aangebracht, en voorzien van nieuwe dakpannen en nokvorsten. Het geheel wordt afgewerkt met houten kopgevels.

Schilderwerk buitenzijde is recent gedaan en ziet er subliem uit;

De gehele woning is voorzien van dubbel glas;

Heerlijke diepe tuin (25 meter) met een stenen berging en een houten berging, zijuitgang;

Op loopafstand van de dorpskern en overige voorzieningen;

Deze knusse woning is uw bezichtiging zeker waard...!;

Oplevering 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.

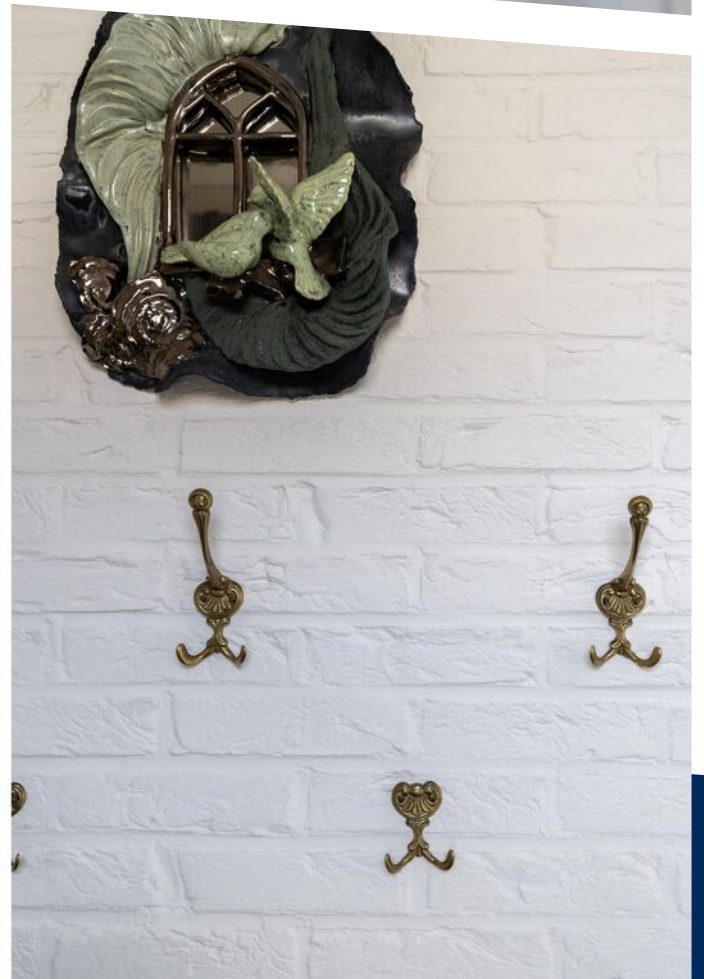
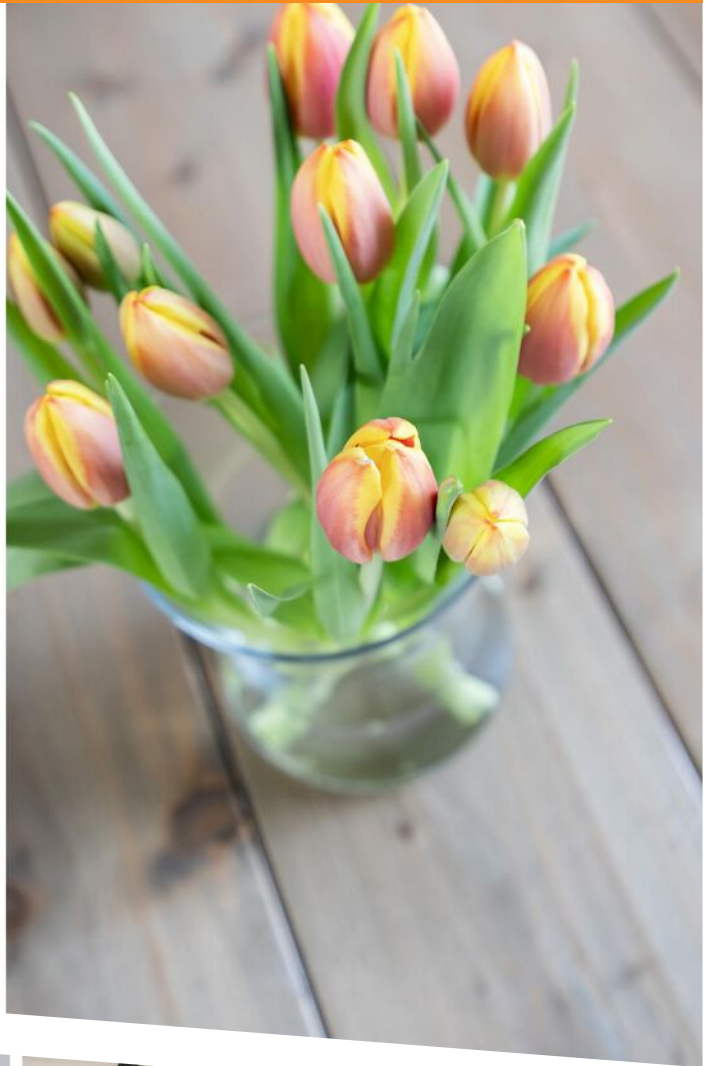
Hoewel deze verkoop tekst (met bijbehorende tekeningen) met uiterste zorg is samengesteld, kan zij onjuistheden bevatten. Aan deze onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.



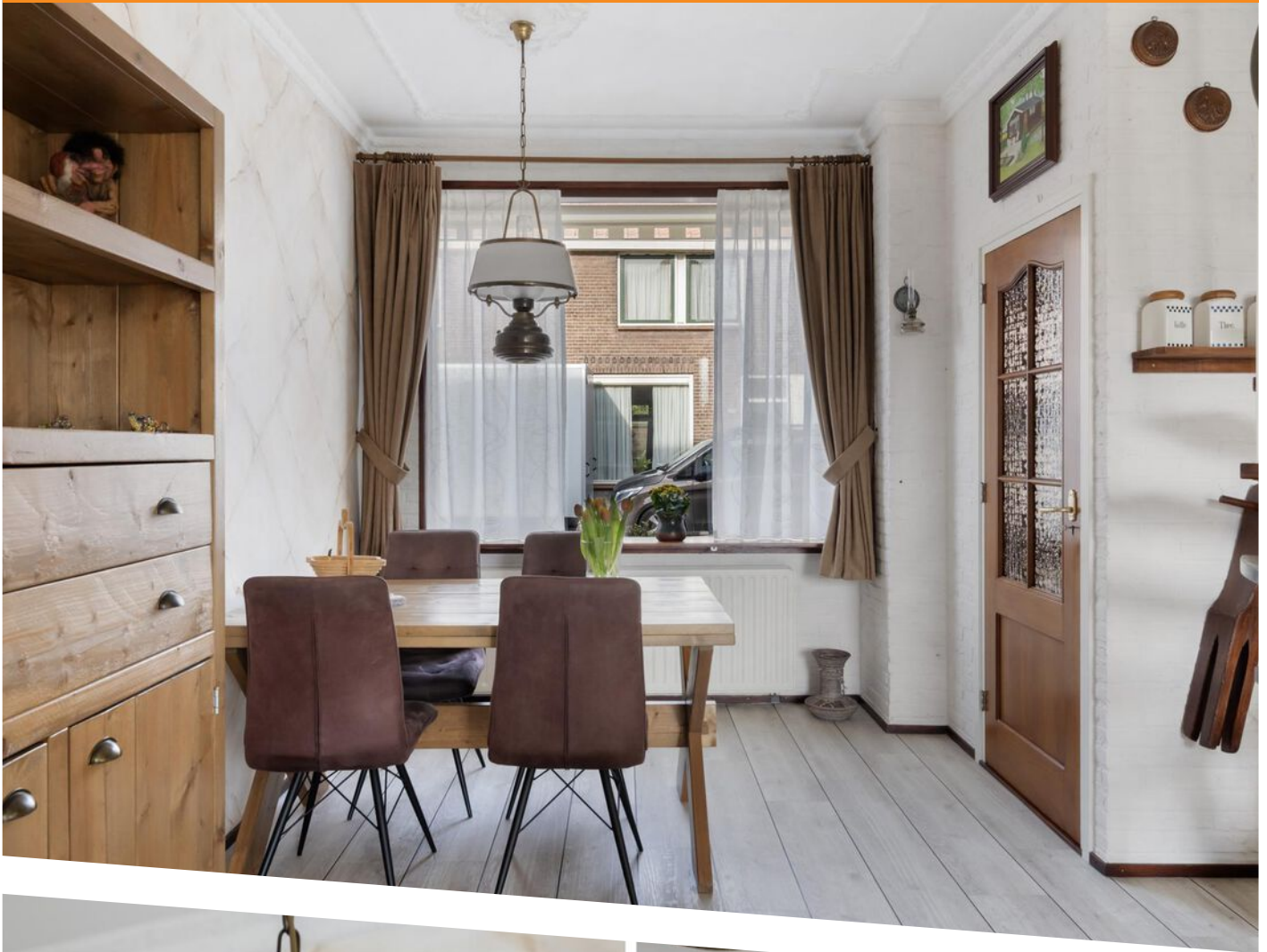












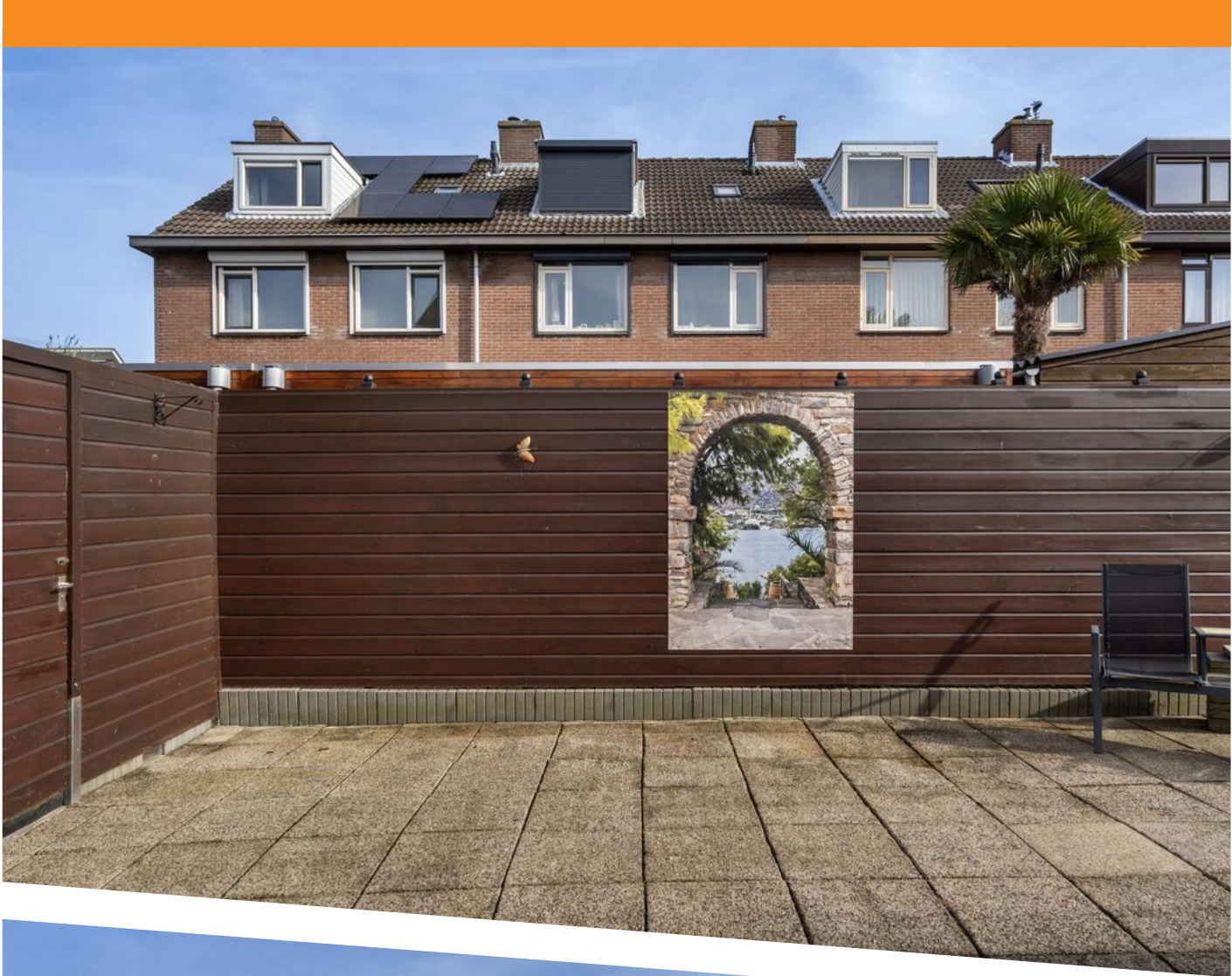














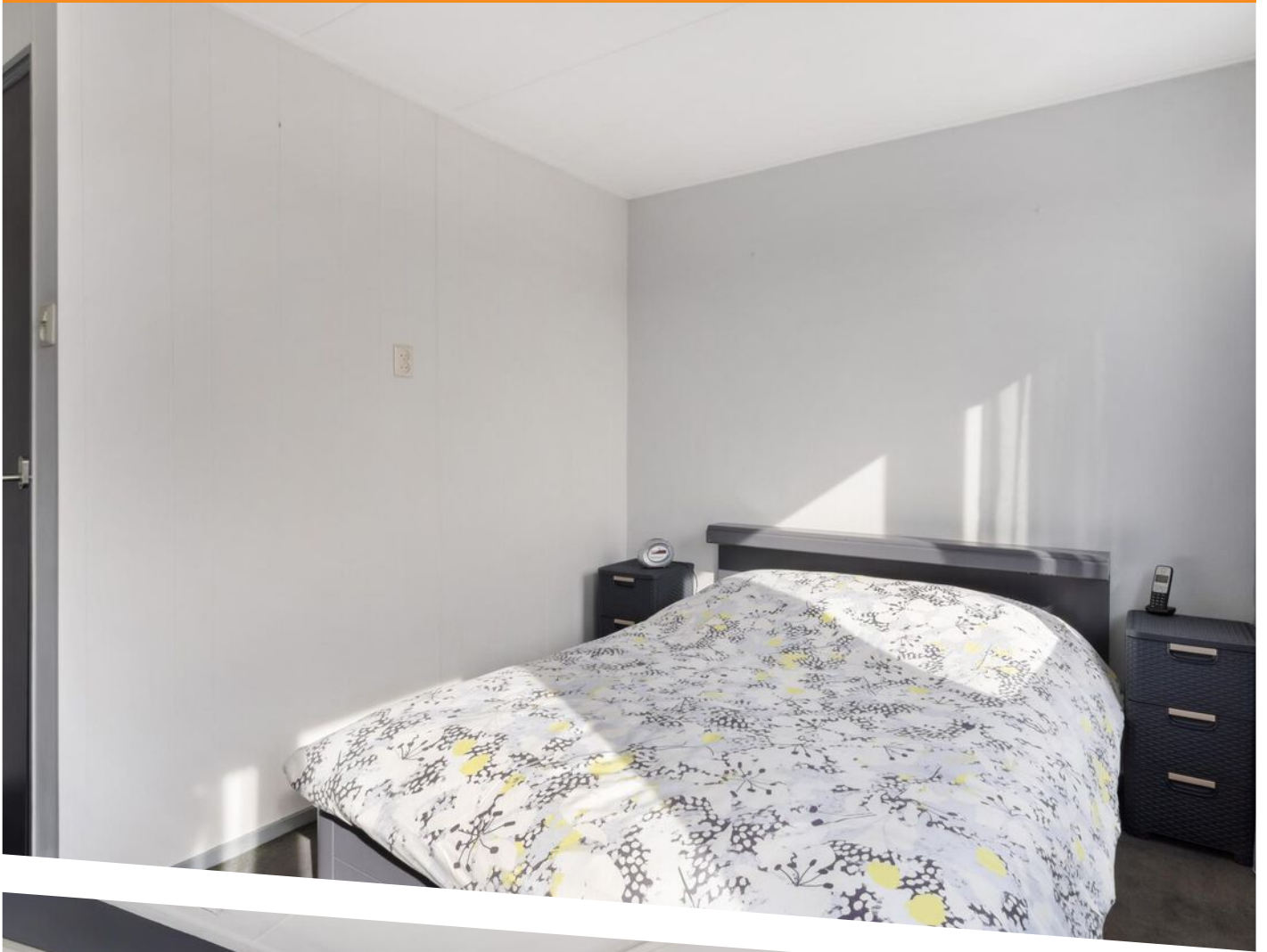










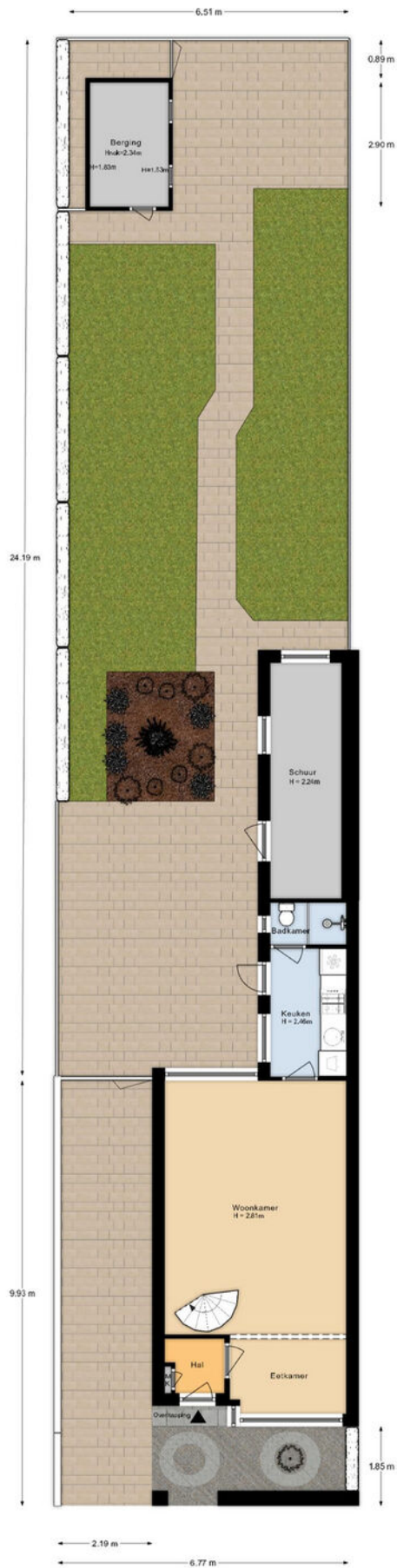




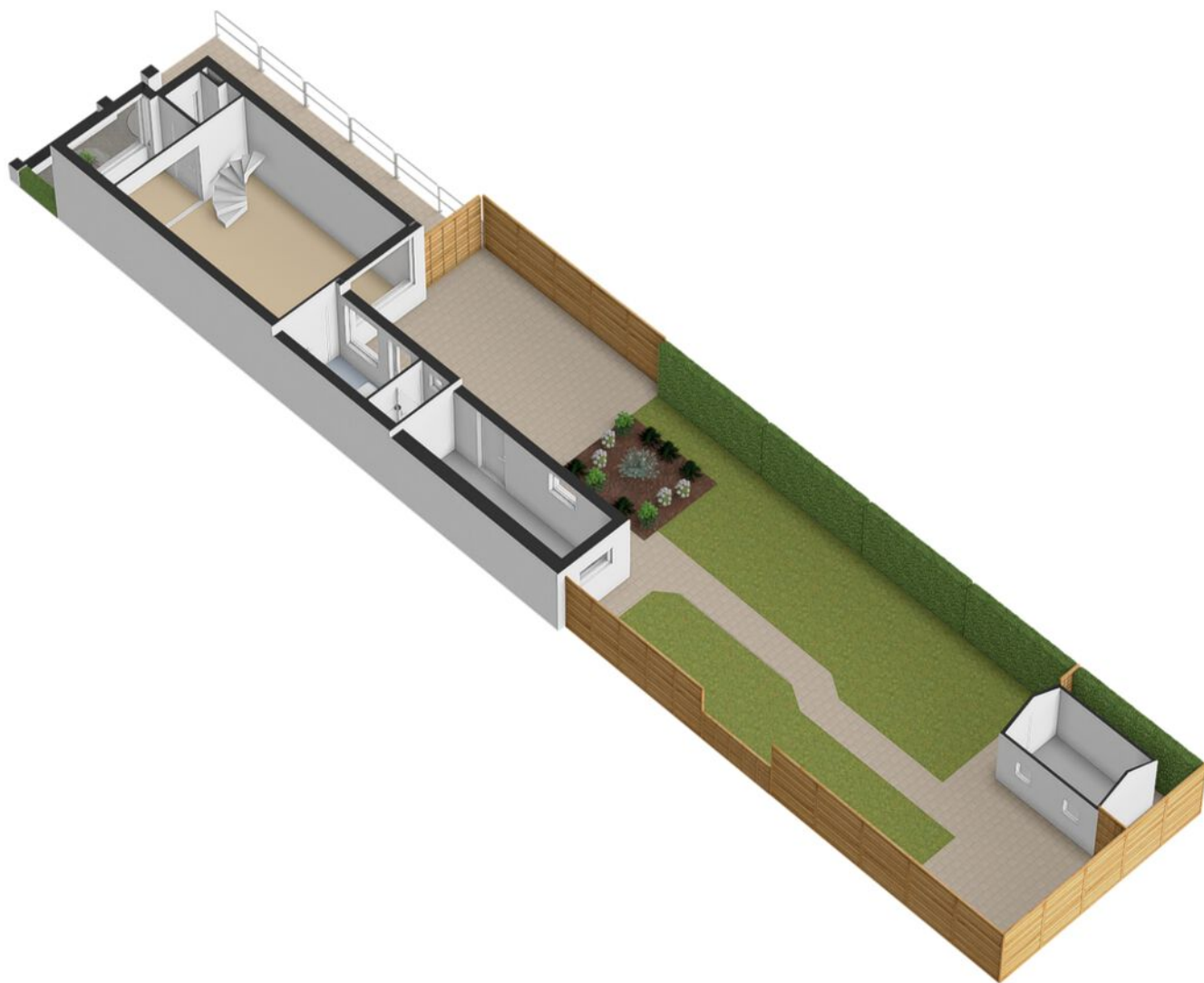




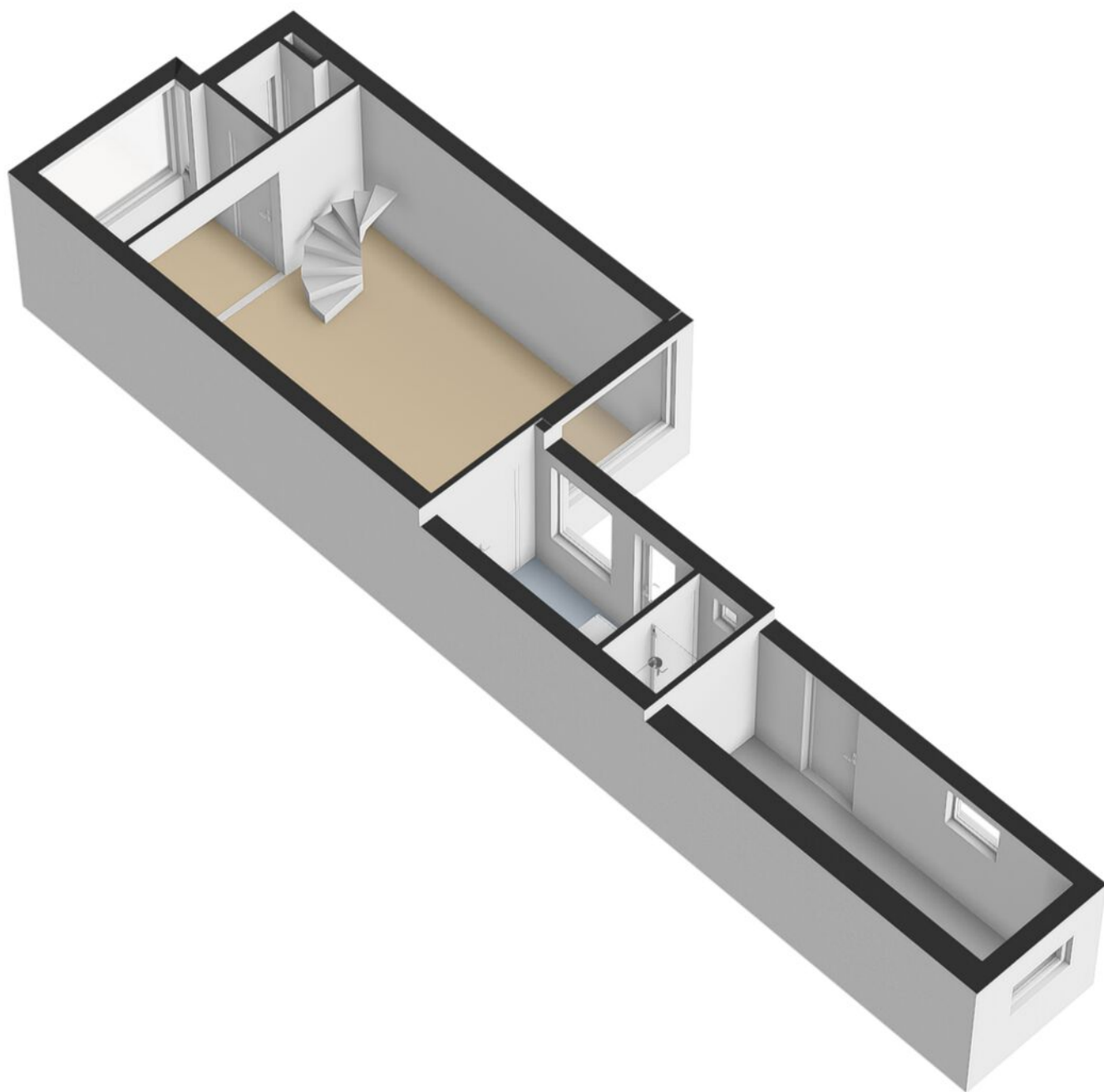




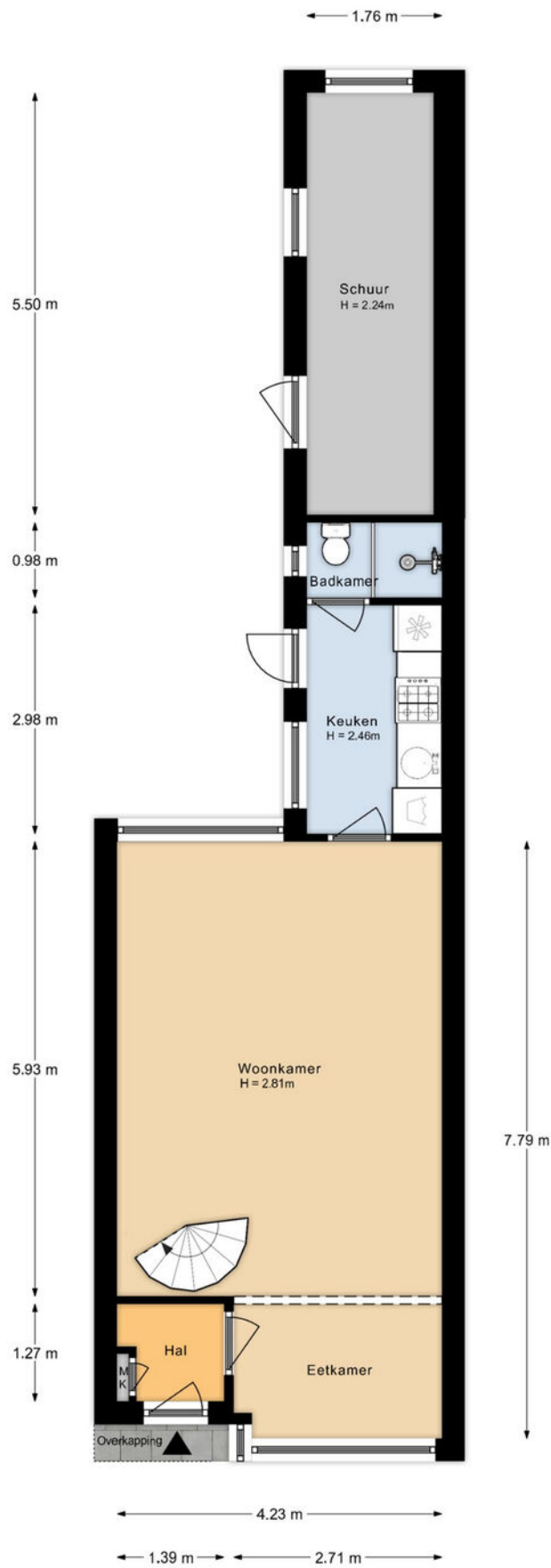
Plattegrond  
situatie



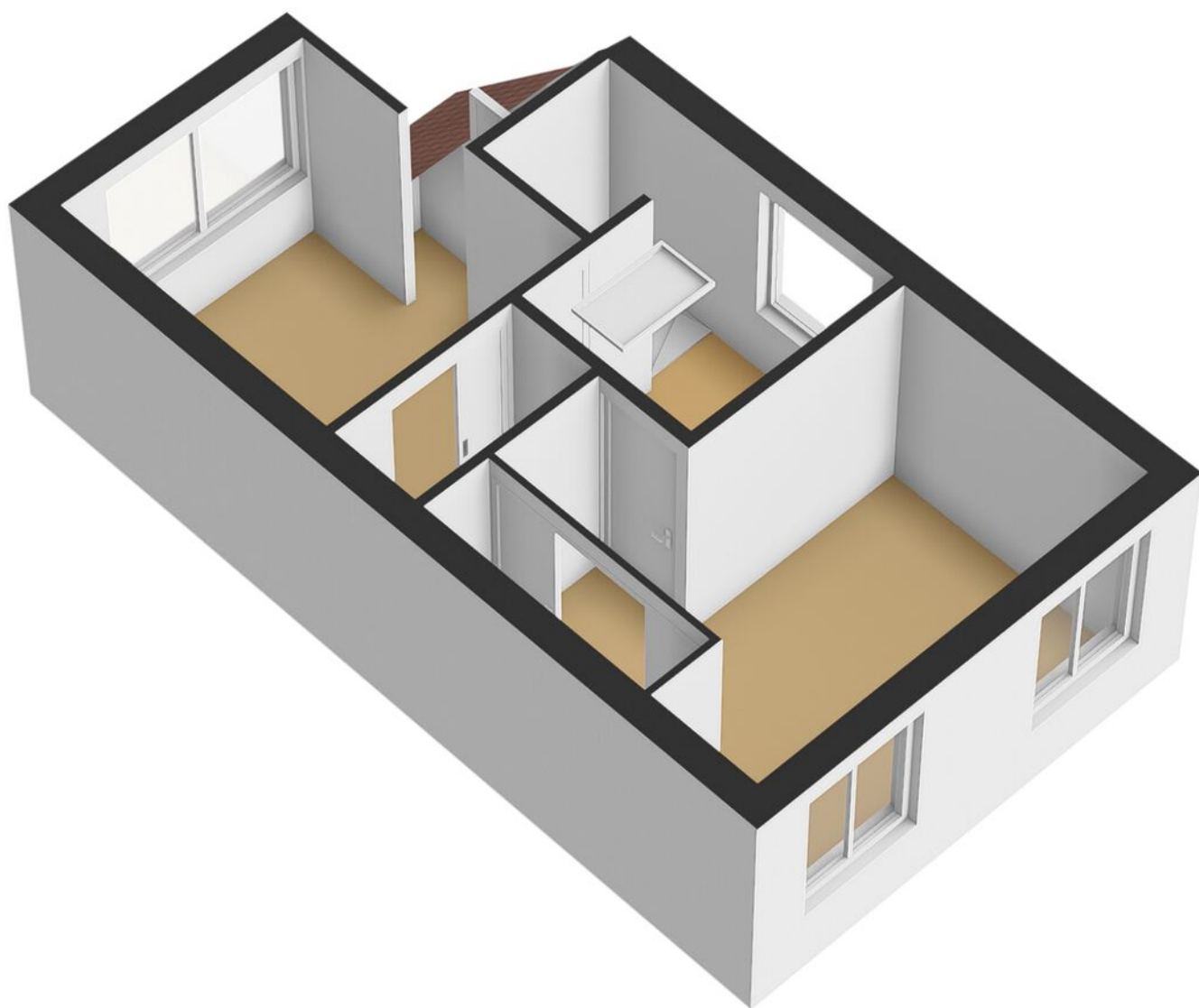
Plattegrond  
situatie 3-D



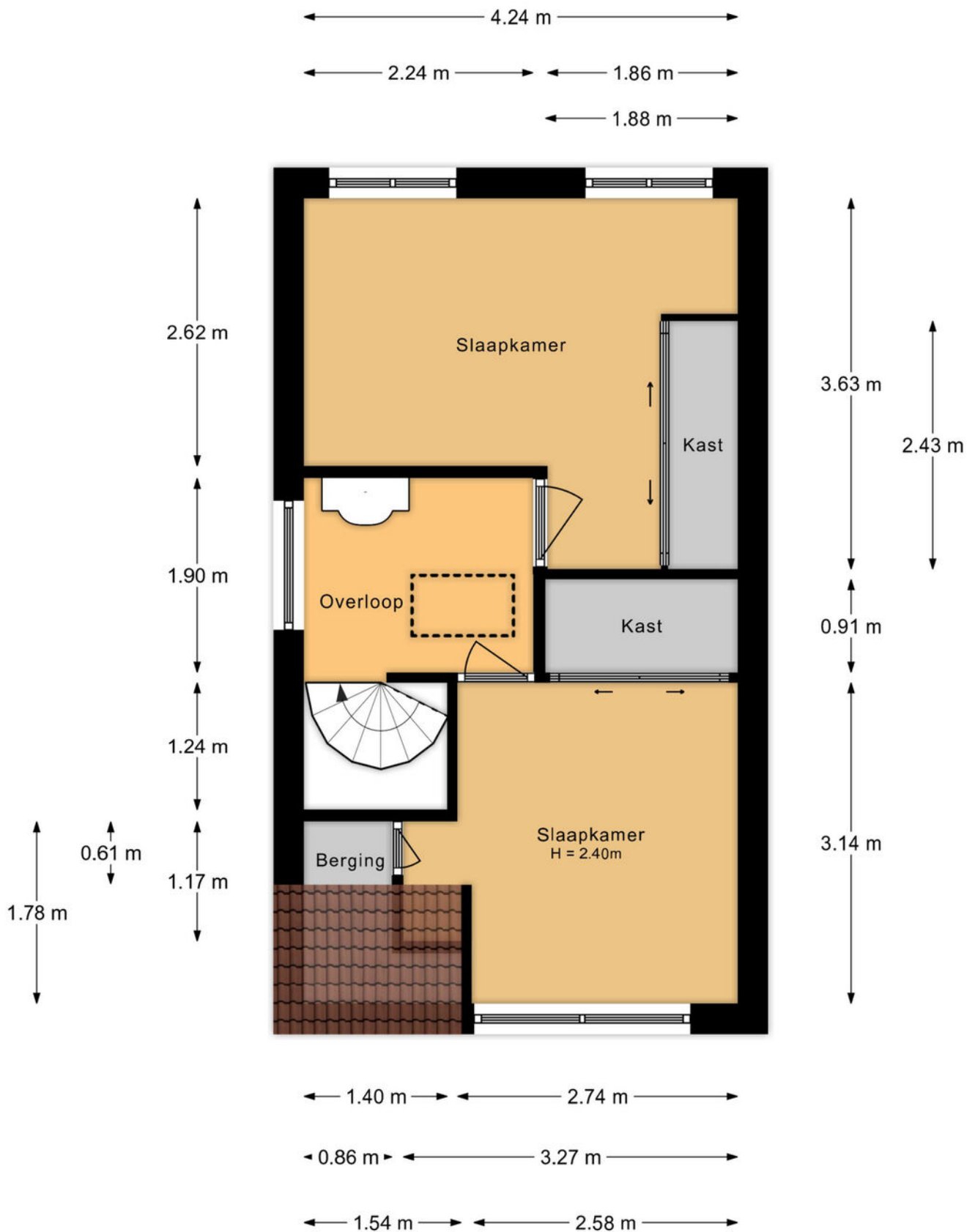
Plattegrond  
begane grond 3-D



# Plattegrond begane grond



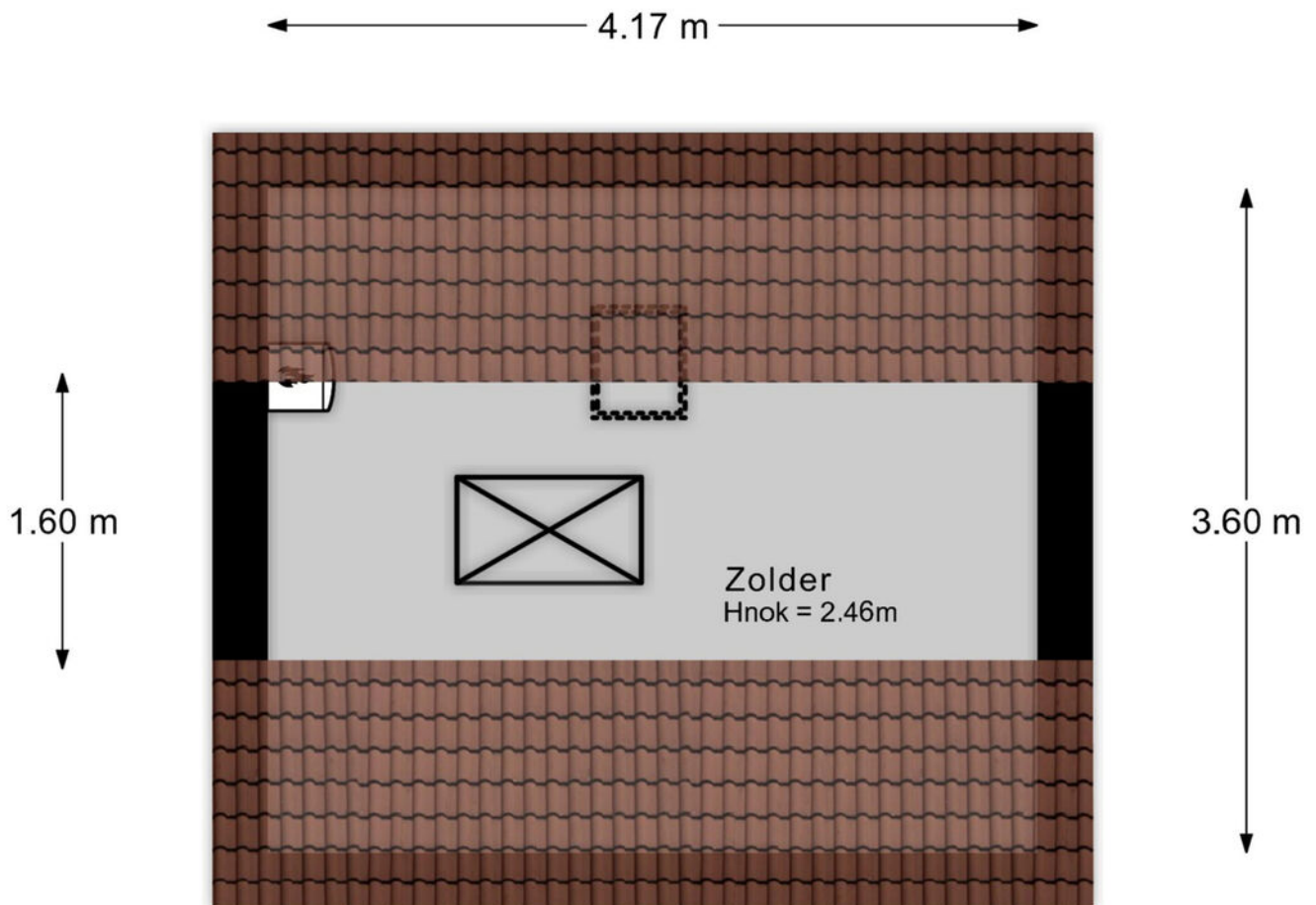
Plattegrond  
1e verdieping 3-D



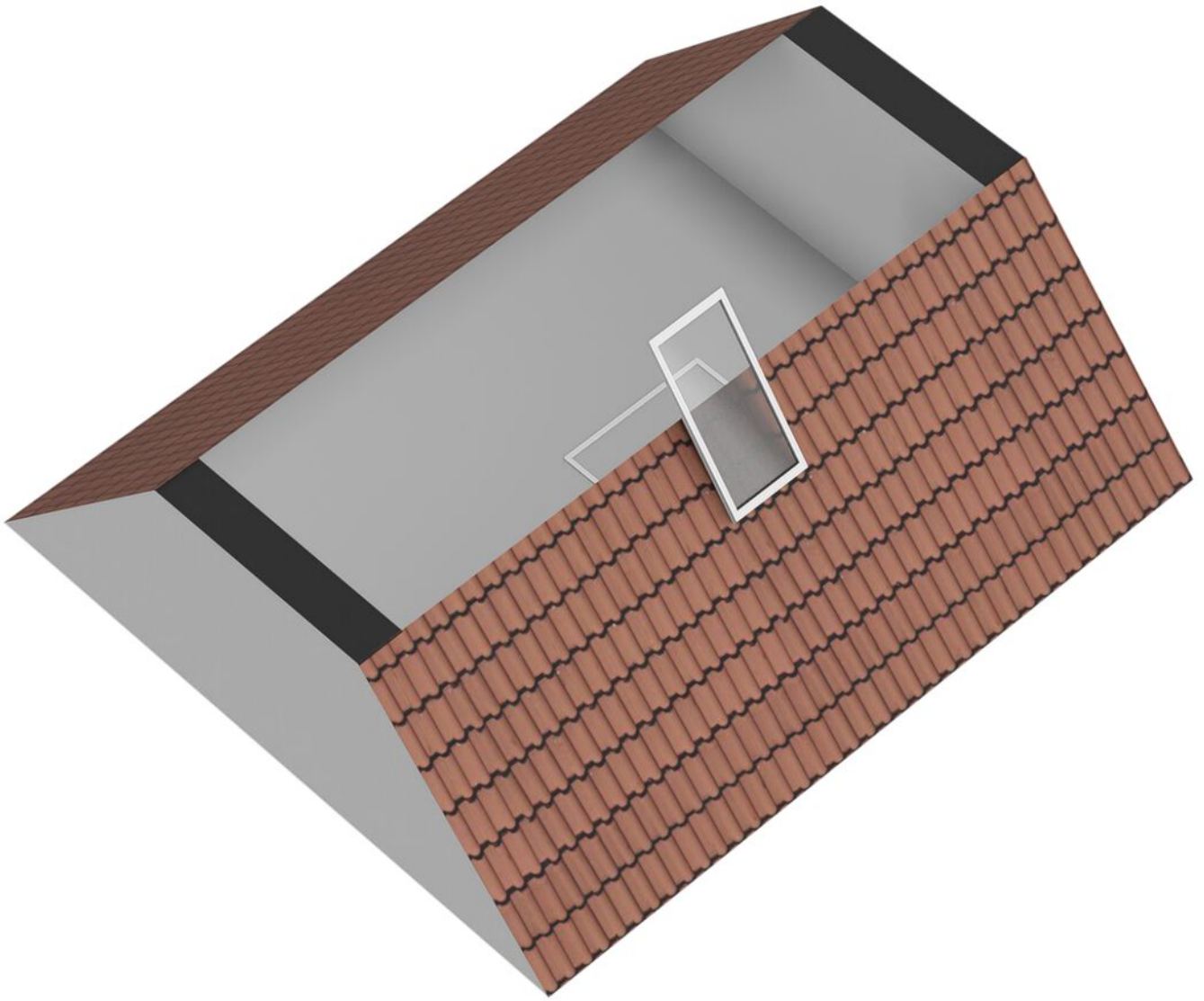
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegrond

## 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



Plattegrond  
2e verdieping 3-D





## Meetcertificaat

Dit rapport is opgesteld door Woningperspectief in opdracht van

Opdrachtgever: vbw

Adres: Labrijnstraat 31

Plaats: Pernis

Datum: 17.04.2024.

Type inmeting: Op locatie ingemeten

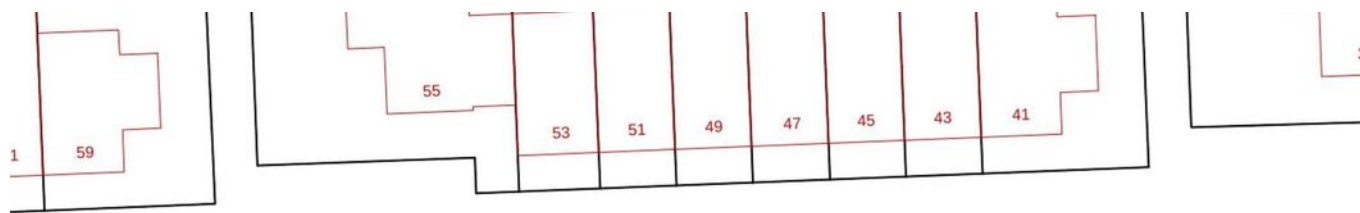
De Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen beschrijft hoe het meten van een woning moet plaatsvinden. De beschrijving in de meetinstructie is daarmee belangrijk voor het toepassen en lezen van deze meetstaat.

### Totaal

Gebruiksoppervlakte Wonen	70.6 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	15.4 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	0.8 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	5.3 m <sup>2</sup>
Bruto inhoud	331.6 m <sup>3</sup>
Bruto inhoud externe	17.6 m <sup>3</sup>

	Begane grond	1e verdieping	2e verdieping	
Gebruiksoppervlakte Wonen	39.1	31.5		m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	9.1		6.3	m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	0.8			m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	5.3			m <sup>2</sup>

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

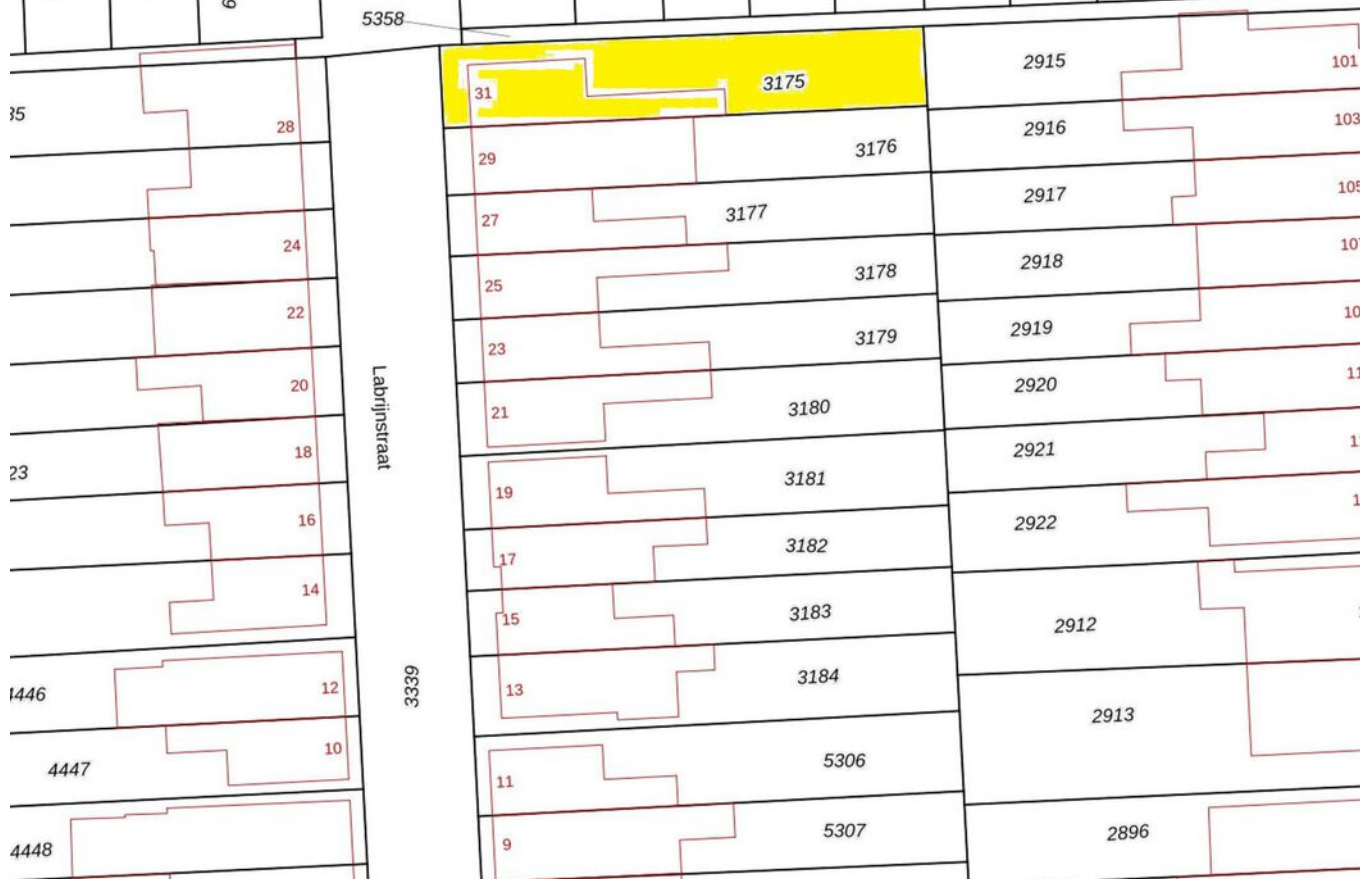


6344

Schout Eeuwoutstraat



5358

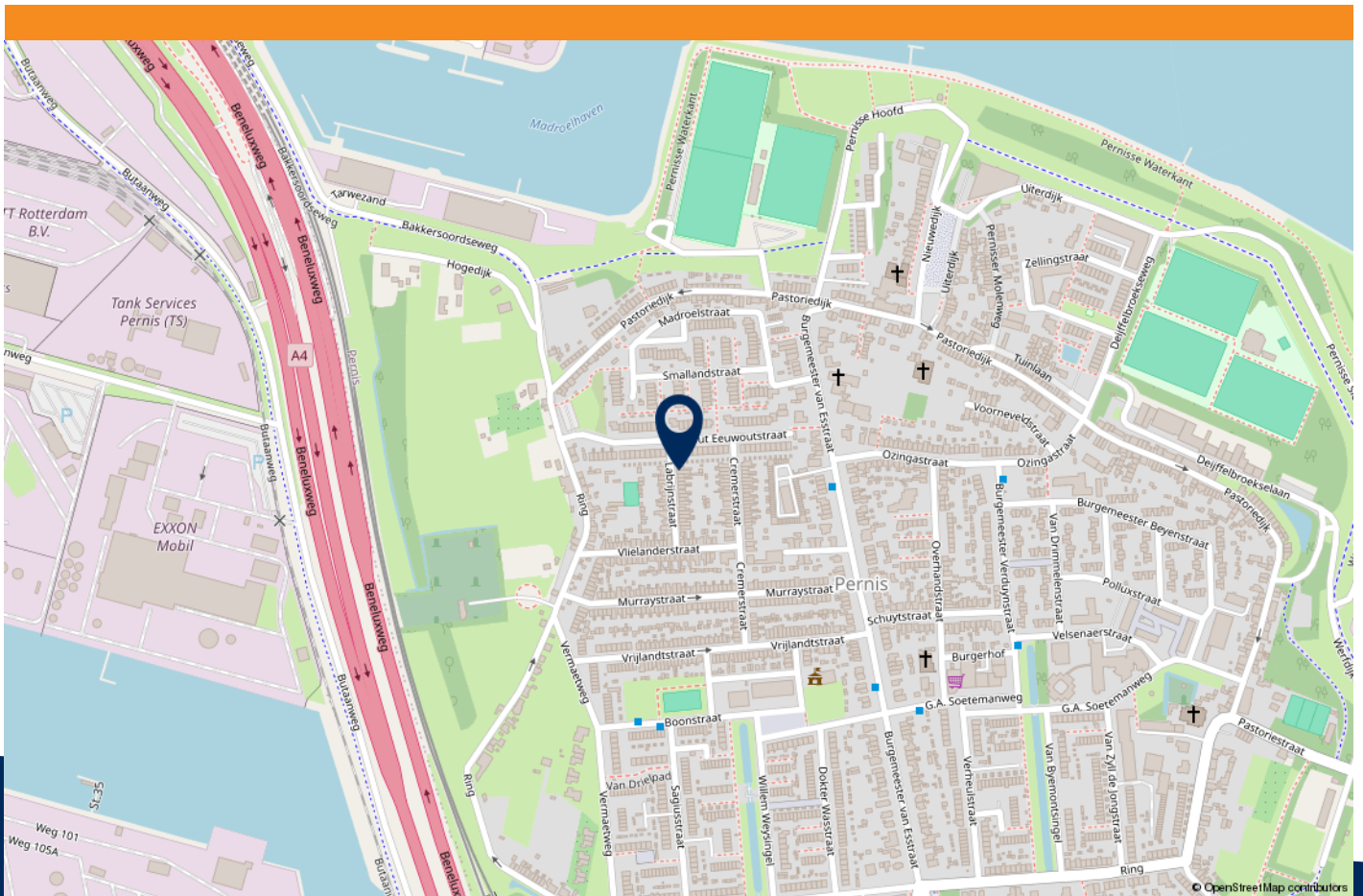


Labrijnstraat

3339

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