



# VLIELANDERSTRAAT 27 PERNIS ROTTERDAM



Vraagprijs € 275.000 k.k.

**Turnkey | 5 kamerwoning met tuin | 75 m<sup>2</sup> | comfortabel C-label**



# WELKOM

“Als je het doet, moet je het goed doen!”

Dat is wat de huidige eigenaresse heeft gedacht toen ze dit ontzettend leuke huis in wat vervallen staat kocht. En met die gedachte is echt alles aangepakt om dit een modern en comfortabel plekje te maken!

Pernis

Hoewel sommigen liever dichter ‘op de stad’ zitten, heeft vrijwel geen enkele Rotterdamse buurt zo’n Rotterdams uitzicht als Pernis. De bewoners weten het, en houden wijs hun mond. Stel je voor dat teveel anderen opeens van dat zicht op de havens willen genieten en het Pernisserpark opeens wordt ingenomen door stadse picknickers?! Nee, dat is niet de bedoeling. Dus vertellen ze je dit niet: Er is niets mis met de ligging van Pernis!





WOONOPPERVLAKTE

75 m<sup>2</sup>

INHOUD

302 m<sup>3</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

107 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1924

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

3



**TYPE WONING:**

hoekwoning

**TUINLIGGING:**

noord

**ENERGIELABEL:**

C

**OPLEVERING:**

in overleg









## OMSCHRIJVING

Een wandelingetje van 10 minuten brengt je op het Pernisser hoofd, daar waar je de Watertaxi kunt nemen direct de stad in. Veel Rotterdamser wordt het niet! Zittend op een bankje geniet je van de imposante containerschepen die voorbij komen of aanmeren, en hoor je hoe de containers van de schepen worden getakeld. Voor sommigen is zicht op het water rustgevend, anderen waarderen juist het avontuur dat als het ware naar hen toe komt. Hoe dan ook: door de bruisende haven van 364 hectare is er genoeg leven in de brouwerij.

Voor de supermarkt, bloemist, de kapper, een café of restaurantje en zelfs voor een medisch centrum hoef je Pernis niet uit. Daarnaast zijn er basischolen, sportverenigingen, er is een openlucht zwembad en heeft Pernis een zeer actieve wijkraad.

De ligging is ideaal, er is zelfs een metrostation en je zit zo op de snelweg. Rotterdam is op deze manieren binnen 10-15 minuten bereikbaar en je zit binnen een mum van tijd in de Waalhaven en Botlek.

Een superplek!

Dit is zo'n huis waar je je gelijk thuis voelt als je binnen komt. Dat is deels te wijden aan de inrichting en moderne stijl, maar ook door de indeling en het fijne licht dat hier binnenkomt. Door de glazen deur komt het licht van de woonkamer al de hal binnen.

We hangen de jassen aan de kapstok en lopen de woonkamer in. Die is heerlijk ruim en verdeeld in een grote eetkamer aan de voorzijde en een fijne, wat bredere woonkamer aan de achterzijde. De nieuw geplaatste kunststof schuifpui zorgt ook voor enorm veel licht. In de trapkast treffen we de verdeler van de vloerverwarming beneden, de meterkast en hier kun je nog best wat spulletjes kwijt.

De moderne en lichte keuken staat in open verbinding met de woonkamer. Deze is voorzien van een ingebouwde oven, inductie kookplaat met afzuigkap erboven, een grote spoelbak met mengkraan en een vaatwasser. In het plafond zijn inbouwspots verwerkt. In de bijkeuken staat de losse koel- vriescombinatie, bevinden zich de aansluiting voor wasmachine- en droger en is de CV-ketel geplaatst.

Zowel vanuit de woonkamer door de schuifdeur als via de keukendeur loop je zo de tuin in. Een fijne tuin van ca. 20 m<sup>2</sup> met een toegang tot de separate berging van ongeveer 4 m<sup>2</sup>. In de tuin is voldoende plek voor een grote eettafel en een gezellige loungeset. Via het zijpad heb je ook toegang tot de tuin, fijn om je fiets in de schuur te stallen. De burens hebben het recht van overpad (achter de schutting) om bij hun schuur te komen.

Terug binnen lopen we via de nieuwe trap naar de eerste verdieping waar we een drietal kamers treffen van respectievelijk 11, 8 en 4 m<sup>2</sup>. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterkant en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote garderobekast.

Aan de achterzijde bevindt zich ook de badkamer. Wat een topbadkamer. Deze is voorzien van zowel een riant bad (whirlpool) als een riante inloopdouche. Daarnaast is er een groot badkamermeubel met dubbele wasbak en dubbele mengkraan in zwart uitgevoerd en prachtig in de muur verwerkt. Daarboven hangt een verwarmde spiegel met verlichting. Ook hier zijn in het plafond spots verwerkt om de badkamer mooi te verlichten en naast de mechanische ventilatie bevindt zich in de badkamer het tweede toilet.

Met de vaste trap lopen we naar de zolder. Voorheen bereikte je die met de vlizotrap. Nu is de zolder een hele fijne plek. Het dak is geïsoleerd, er is een groot dakraam geplaatst en aan beide zijanten zijn wat kasten gebouwd om wat spullen op te bergen. Je zou hier erg goed een thuiswerkplek of hobbyruimte kunnen maken!

Wat een ontzettend fijne plek! Voor jou alleen, voor jullie als stel en zelfs voor jullie als gezin is dit een optimaal plekje. Misschien wil je nog een ander kleurtje op de muren, maar dan kan je hier gewoon direct gaan wonen.

## DETAILS VAN DE WONING

### ALGEMENE INFO

Type woning	hoekwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1924
Oplevering en aanvaarding	in overleg

### ENERGIE & KOSTEN

Energielabel	C
--------------	---

### OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	75 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	107 m <sup>2</sup>
Inpandige bergruimte	4 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	5 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Inhoud	302 m <sup>3</sup>

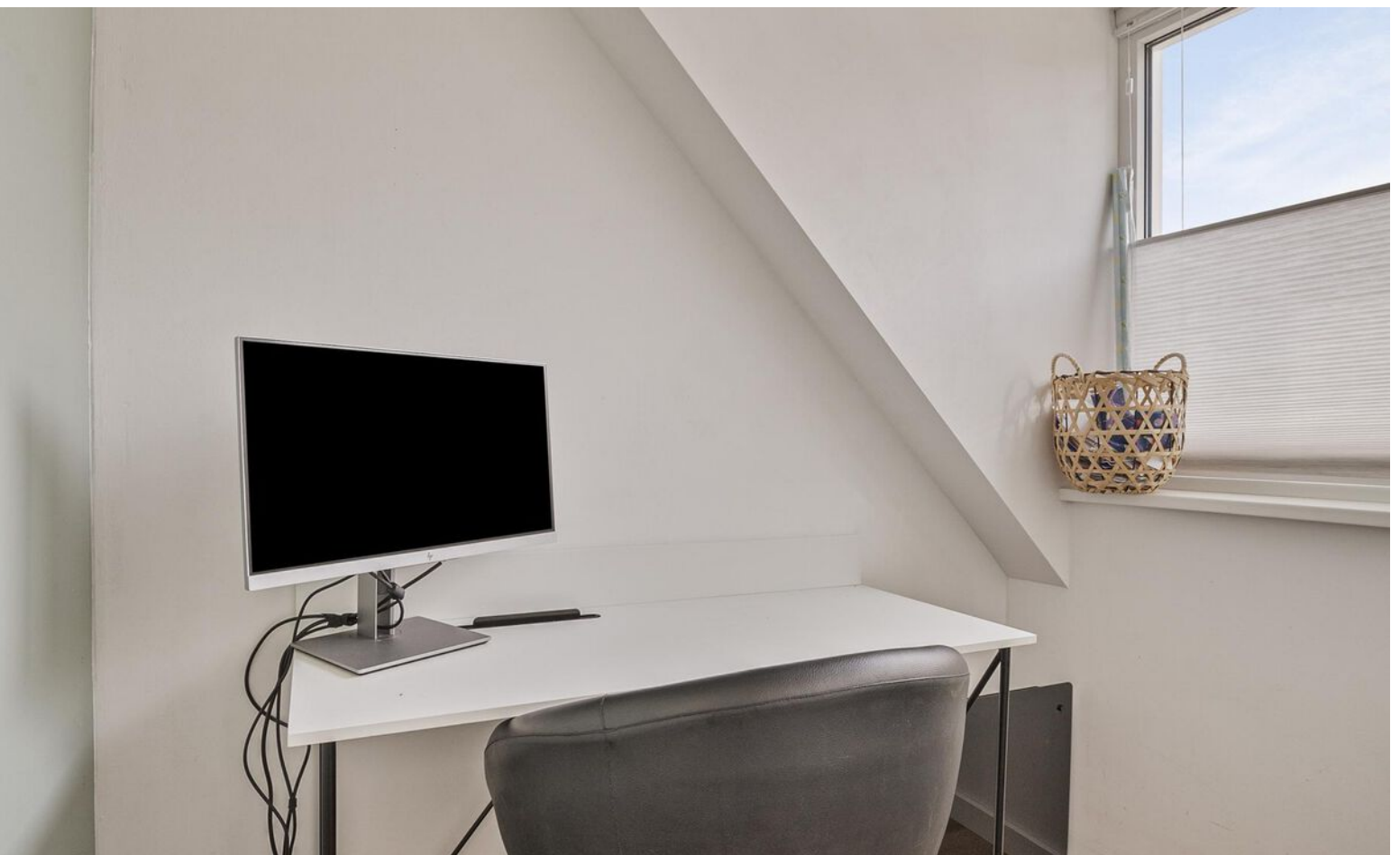
### ZAKELIJKE LASTEN

### BEDRAG

OZB (eigenaar)	€ 157,09
Waterschapslasten	€
Afvalstoffenheffing/riool	€ 337,10
Energie-/ waternota p.m.	€ 286,50

### BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1924  
Volledig gerenoveerd in 2021  
Woonoppervlakte circa 75 m<sup>2</sup>  
Tuin van ca. 20 m<sup>2</sup>  
Schuur van 5,5 m<sup>2</sup> in de tuin  
Energielabel C  
Woonkamer en badkamer voorzien van vloerverwarming  
Dakkapel aan de voorzijde en aan de achterzijde (2010)  
Voorzien van vloerisolatie, muurisolatie en dakisolatie  
Volledig voorzien van dubbele beglazing in kunststof kozijnen  
Verwarming en warmwater middels Vaillant cv-combiketel (2021)  
De burens hebben het recht van overpad om achter hun woning te komen  
Oplevering in overleg, kan spoedig





# PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# KADASTRALE KAART

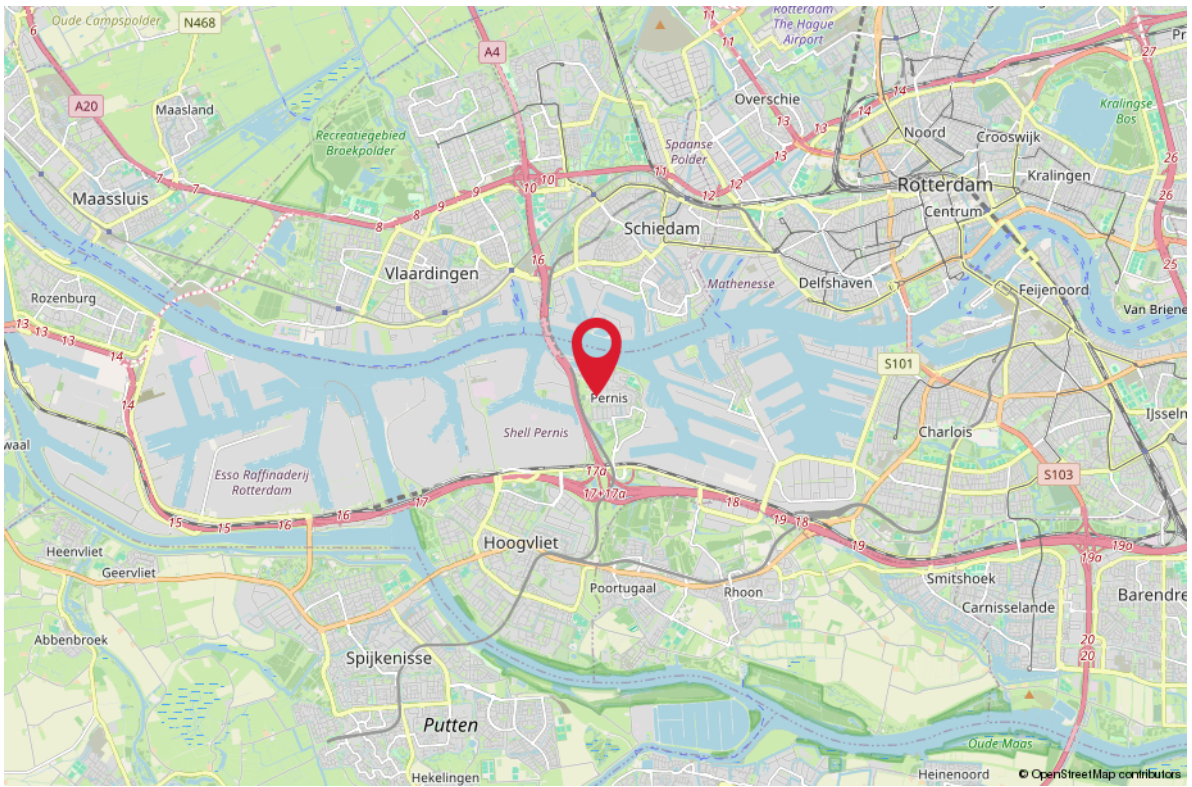
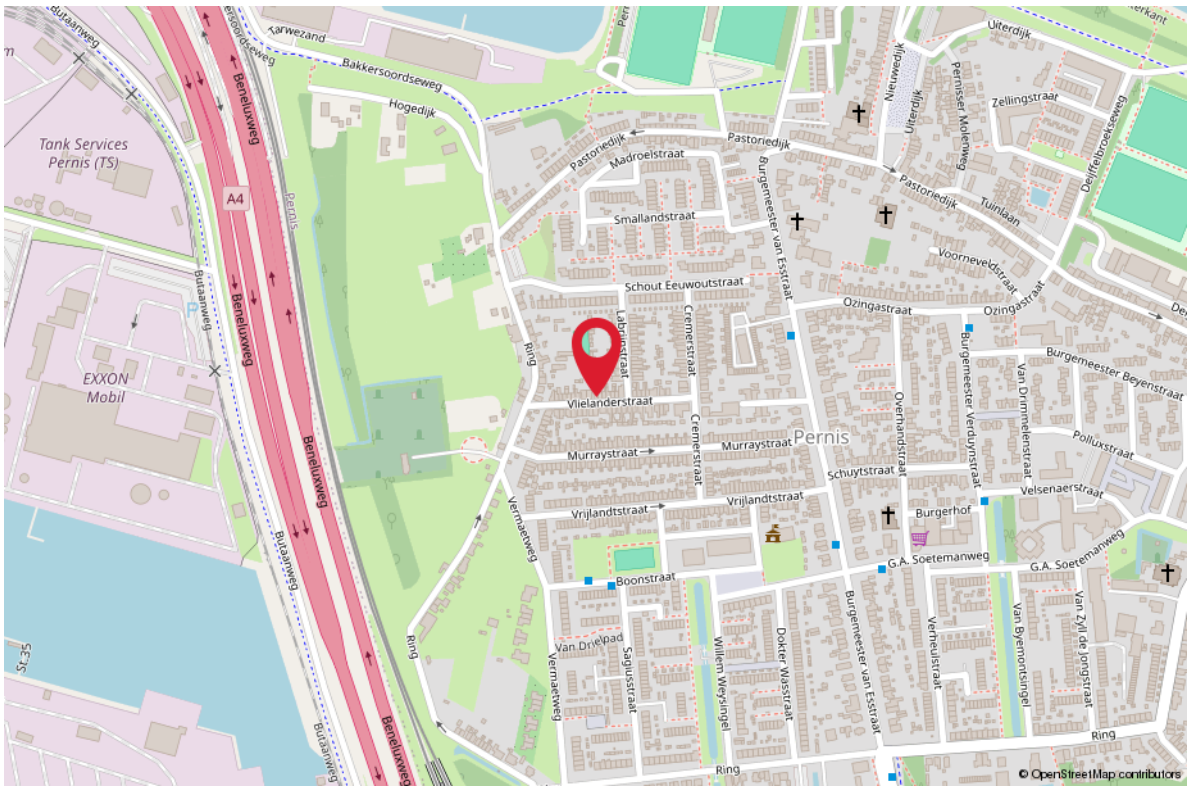
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Pernis Sectie B Perceel 2682</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	--

# LOCATIE OP DE KAART



# HET KOPEN VAN EEN WONING

**Wanneer u een woning gaat kopen, komen er veel zaken op u af. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gangbare zaken, waar u bij het aankopen van een woning rekening mee kunt houden.**

## BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na het maken van een afspraak met RE/MAX Makelaarsgroep, worden altijd in het bijzijn van een makelaar gedaan en zijn geheel vrijblijvend.

Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats. Als dit niet lukt, kunt u ook een afspraak maken voor in de avonden of op zaterdag. Let er wel op, dat het in de winter al vroeg donker wordt en u daarom 's avonds een minder goede indruk van de woning krijgt.

Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde een aantal dagen na de bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar. Negatief? Geen probleem, maar dan is de verkoper daar in ieder geval van op de hoogte. Positief? Dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen, een 2e bezichtiging bijvoorbeeld.

## UITBRENGEN VAN EEN BOD OP EEN WONING

Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (b.v. een financieringsvoorbehoud). Alles begint met het uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Een bod kunt u mondeling, per e-mail of schriftelijk uitbrengen. Wanneer de verkoper akkoord gaat met uw voorstel, dan heeft u in principe de woning gekocht.

## KOOPAKTE

Bent u tot overeenstemming gekomen? Gefeliciteerd! Dan wordt nu de koopakte opgesteld, waarin de gemaakte afspraken bevestigd worden. De basis hiervoor is de vastgestelde koopakte door de brancheorganisaties, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Een eerlijke en duidelijke koopakte, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden. In de koopakte worden ook de lijst met roerende zaken, het inlichtingenformulier dat door de verkoper is ingevuld, de kadastrale gegevens en een kopie van het eigendomsbewijs opgenomen.

## BEDENKTIJD

De koper heeft, na het ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopakte of een afschrift daarvan, drie dagen bedenktijd. Binnen deze termijn kan de koper alsnog van de koop afzien. Dit kan zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn. De bedenktijd begint te lopen op de dag volgend op de dag waarop de koper de ondertekende koopakte heeft ontvangen.

## WAARBORGOM/BANKGARANTIE

In de koopakte wordt een waarborgsom/bankgarantie gevraagd. De hoogte hier van is 10% van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom moet binnen de in de koopovereenkomst afgesproken termijn bij de notaris gedeponereerd worden. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door uw hypotheekadviseur.

## NOTARIS

De woning die u heeft gekocht, wordt op de dag van de overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. U mag meestal zelf kiezen bij welke notaris u de overdracht laat plaatsvinden. Mocht u geen notaris kennen, dan zijn wij u graag van dienst bij het vinden van de juiste notaris.



# HET KOPEN VAN EEN WONING

## **KOSTEN KOPER**

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen. Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notaris kosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, dan krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten, die u maakt om deze financiering te verkrijgen (afsluitprovisie, kosten hypotheekakte, taxatiekosten). Als grove richtlijn wordt voor het totaal van al deze kosten bij een volledige hypotheek doorgaans 4-6% van de koopsom begroot. De maximale financieringsruimte die men krijgt is 100% van de marktwaarde van de woning.

## **VOORBEHOUD FINANCIERING**

Één van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden, betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken.

Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

Om teleurstelling te voorkomen, is het verstandig om voordat u gaat bieden al een berekening te laten maken. Onze hypotheekadviseurs kunnen dit overigens kosteloos en geheel vrijblijvend verzorgen.

Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat een bankinstelling u de lening niet wil verstrekken. In de regel houden wij een termijn van zes weken aan voor het financieringsvoorbehoud. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

## **BOUWTECHNISCHE KEURING**

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren, staat dat u vrij. De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouwtechnische keuring geeft veelal een goed overzicht van de bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Het is belangrijk, dat u een goed huis koopt en niet voor grote verrassingen komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring aanhouden, is twee weken na mondelinge overeenstemming.

## **VERBORGEN GEBREKEN**

De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreiniging aan u te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het zijn, dat er in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper, tenzij u aan kunt tonen, dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden, dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen.

# HET KOPEN VAN EEN WONING

## ENERGIELABEL

De verkoper is verplicht een certificaat van het energielabel te overleggen van de betreffende woning. Dit certificaat voegen wij standaard toe als bijlage bij de koopakte.

## FINANCIËEL ADVIES

Bij de keuze voor een hypotheek komt u voor een groot aantal afwegingen te staan. Niet alleen uw huidige situatie is van belang, er zijn meerdere factoren die meespelen. Denk hierbij aan de rente, uw inkomen, uw gezinssituatie en fiscale regelingen die gedurende de looptijd van de hypotheek niet gelijk blijven. Om een juiste keuze te maken uit alle hypotheekvormen- en voorwaarden, is een goed hypotheekadvies onontbeerlijk. RE/MAX Makelaarsgroep werkt samen met diverse financieel adviseurs waarbij u terecht kunt voor een hypotheek die precies bij uw wensen en mogelijkheden past!

## BOD UITBRENGEN OP WONING

Wanneer u besluit om na de bezichtiging een bod uit te brengen, is het belangrijk dat u de lijst van zaken en vragenlijst deel B goed bestudeert.

Uw voorstel moet de volgende aspecten bevatten:

- Koopsom
- Datum van eigendomsoverdracht
- Lijst roerende zaken
- Financieel voorbehoud (met of zonder NHG en de hoogte van het bedrag)
- Voorbehoud bouwtechnische keuring

Het complete bod kunt u uitbrengen via uw move account. Uiteraard mag u ook een bod uitbrengen via de mail. Dit kunt u sturen naar het e-mailadres van de desbetreffende makelaar. Te allen tijde vragen wij u om het bod ook in uw move account te plaatsen.

Wij willen u er op attenderen dat biedingen zonder het bezichtigen van de woning niet in behandeling worden genomen.

Indien u na het lezen van deze informatie nog vragen heeft, dan vernemen de makelaars dit graag van u.

Met vriendelijke groet,

**Uw RE/MAX makelaar**

## DOWNLOAD ONZE GRATIS WONING APP!

Zodra wij een nieuwe woning aanmelden, kunt u een push bericht ontvangen op uw telefoon via de RE/MAX Makelaarsgroep App.

Download onze gratis app in de App Store of Google Play Store, dan bent u als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod.

Scan de QR code om  
onze GRATIS Woning app  
te downloaden!



Download on the  
App Store



GET IT ON  
Google Play



**RE/MAX**  
MAKELAARSGROEP



# GRATIS WAARDEBEPALING

## ONS ADVIES VOOR DE JUISTE VRAAGPRIJS

U staat op het punt om uw huis te verkopen en wilt weten wat de woning waard is. Onze makelaars bepalen graag gratis de waarde van uw woning. Hun kennis van de huizenmarkt in Barendrecht, Rhoon, Ridderkerk en omstreken gaat tot op wijkniveau.

Daarmee bent u verzekerd van het juiste advies!



### Scan de QR code!

Of bel 0180-615233 en maak een afspraak met een van onze makelaars.



# ZOEKERSFORMULIER

## OP ZOEK NAAR UW DROOMWONING?

Wij zoeken met u mee! Vul uw zoekopdracht GRATIS in via de QR code en u wordt als eerste op de hoogte gebracht van ons nieuwste aanbod.

Vul uw gegevens in én de kenmerken van de door uw gewenste woning en ontvang automatisch bericht wanneer er een woning wordt aangemeld die aansluit op uw woonwensen.

**Scan de QR code met je mobiel!** Zo ben je als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod!



UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



## Yuri van den Ende

Makelaar

06-41349676

yvandenende@remax-mg.nl

yurivandenende.nl

www.remax-mg.nl



### NEEM CONTACT MET ONS OP

Onze RE/MAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen Barendrecht, onze regio, van binnen en buiten. Daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen! Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? RE/MAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. Laat ons het bewijzen!

**RE/MAX**<sup>®</sup>  
MAKELAARSGROEP

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht  
barendrecht@remax.nl | 0180-615233

[www.remax-mg.nl](http://www.remax-mg.nl)

