



# VERMAETWEG 81

## PERNIS

VRAAGPRIJS € 699.000 K.K.

# Kenmerken

**Type woning**

2-onder-1-kapwoning

**Aantal slaapkamers**

4

**Woonoppervlakte**

157 m<sup>2</sup>

**Zonligging**

zuid/westen

**Bouwjaar**

2022

**Energie label**

A+++

**Perceeloppervlakte**

275 m<sup>2</sup>

# Omschrijving

Ruimte, comfort en een zonnige ligging zijn de kenmerken van deze in 2022 gebouwde royale luxe twee-onder-een-kapwoning met warmtepomp, compleet voorzien van vloerverwarming, zonnepanelen en een energielabel A+++. Met de entree aan de zijgevel, een aangebouwde garage en parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein, combineert deze woning luxe, comfort en gebruiksgemak. Gelegen in een sfeervol straatje met soortgelijke woningen. Met een woonoppervlak van circa 157 m<sup>2</sup> en een tuin aan voor-, zij- en achterzijde geniet u hier volop van ruimte en vrijheid. De woonkamer is bijzonder licht en ruimtelijk opgezet. Met een grootte van circa 52 m<sup>2</sup> is er volop plek voor een royale zithoek én een gezellige eethoek. De luxe open moderne keuken met kookeiland en complete inbouwapparatuur is gelegen aan de voorzijde van de woning. 4 slaapkamers, een ruime zolder en een moderne badkamer. Op korte loop-/fietsafstand geniet u van het Pernisser Park, basisscholen, supermarkt en buurtwinkels, metrostation Pernis en de oevers van de Nieuwe Maas.

Type woning: twee-onder-één-kap woning

Grond: 275 m<sup>2</sup> eigen grond

Woonoppervlakte: 157 m<sup>2</sup>

Inhoud: circa 628 m<sup>3</sup>

Bouwjaar: 2022

Aantal slaapkamers: 4 + ruime zolder

Ligging tuin: achtertuin op het zuidwesten

Energielabel: A+++

Oplevering: direct mogelijk

Begane grond:

Entree hal met garderobekast, meterkast. Trapopgang met stoffering naar de 1e verdieping. Luxe betegeld toilet met fonteintje. Via een glasdeur naar de heerlijk lichte woonkamer welke is voorzien van een glazen achterpui met openslaande deuren naar de zonnige tuin. Renovlies op de wanden. De luxe en complete open keuken met kookeiland is aan de voorzijde gelegen en voorzien van een zwart mat keukenblok aan beide zijden met voldoende kastruimte, lades, inductiekookplaat met "Bora" afzuiging, koel-/vriescombinatie, koffiemachine, combi-oven, vaatwasmachine, wijnkoelkast, quooker

en natuursteen bovenblad. Laag glas aan de voorzijde van de keuken met openslaande deuren. De hal, woonkamer en keuken zijn voorzien van een fraaie tegelvloer met houtstructuur en met een 6-groeps vloerverwarming + koeling.

1e verdieping:

Trappenhuis is voorzien van renovlies wanden. Overloop met vaste trapopgang naar de 2e verdieping. 2e toilet met handwasbakje. Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde (13 m<sup>2</sup>) voorzien van airco-installatie (2022). Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde van circa (10 m<sup>2</sup>). Slaapkamer 3 en 4 gelegen aan de voorzijde (9 en 6,5 m<sup>2</sup>). De grote slaapkamer aan de achterzijde is volledig voorzien van horren. De overloop en de slaapkamers zijn allen voorzien van een fraaie laminaatvloer met een 6-groeps vloerverwarming/koeling en voorzien van Renovlies wandafwerking. De inpandige, geheel betegelde badkamer is voorzien van royale inloopdouche met regendouche, wastafelmeubel en een design radiator.

2e verdieping:

1 grote ruimte met dakkapel aan de voorzijde en een "Velux" dakraam aan de zijkant, diverse bergruimte achter de knieschotten. Van deze ruimte zijn evt. nog 1 of 2 grote kamers te maken. Berging met daarin de wasmachine/droger aansluiting, opstelling warmtepomp en de WTW-installatie. De gehele etagevloer is voorzien van een laminaatvloer en een 6-groeps vloerverwarming/koeling.

Tuin:

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten, heeft veel privacy en is circa 70 m<sup>2</sup> groot, is geheel omheind en geheel voorzien van straatwerk. Achter in de tuin staat tevens een sfeervolle houten overkapping welke is voorzien van elektra. Naast de woning is tevens nog een garage circa 15 m<sup>2</sup> welke is voorzien van een elektrische roldeur. Via een afgesloten poort aan de zijkant van de woning, kom je aan de voorzijde van de woning met parkeermogelijkheden voor 2 auto's. De voortuin is onderhoudsvriendelijk gemaakt en voorzien van een sfeervol sierhek met elektrische poort, bestrating en 2 dakplantanen.

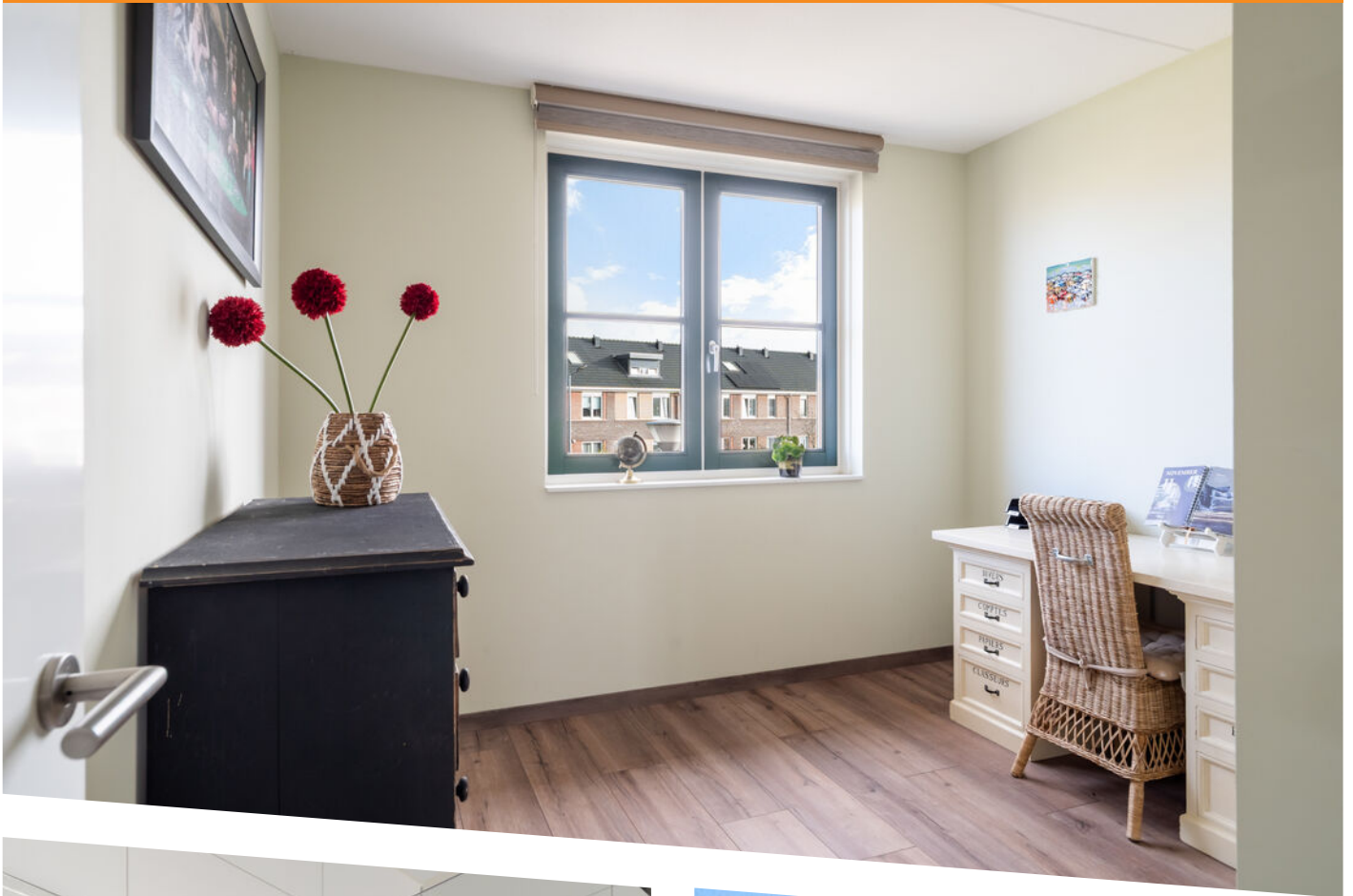
# Omschrijving

























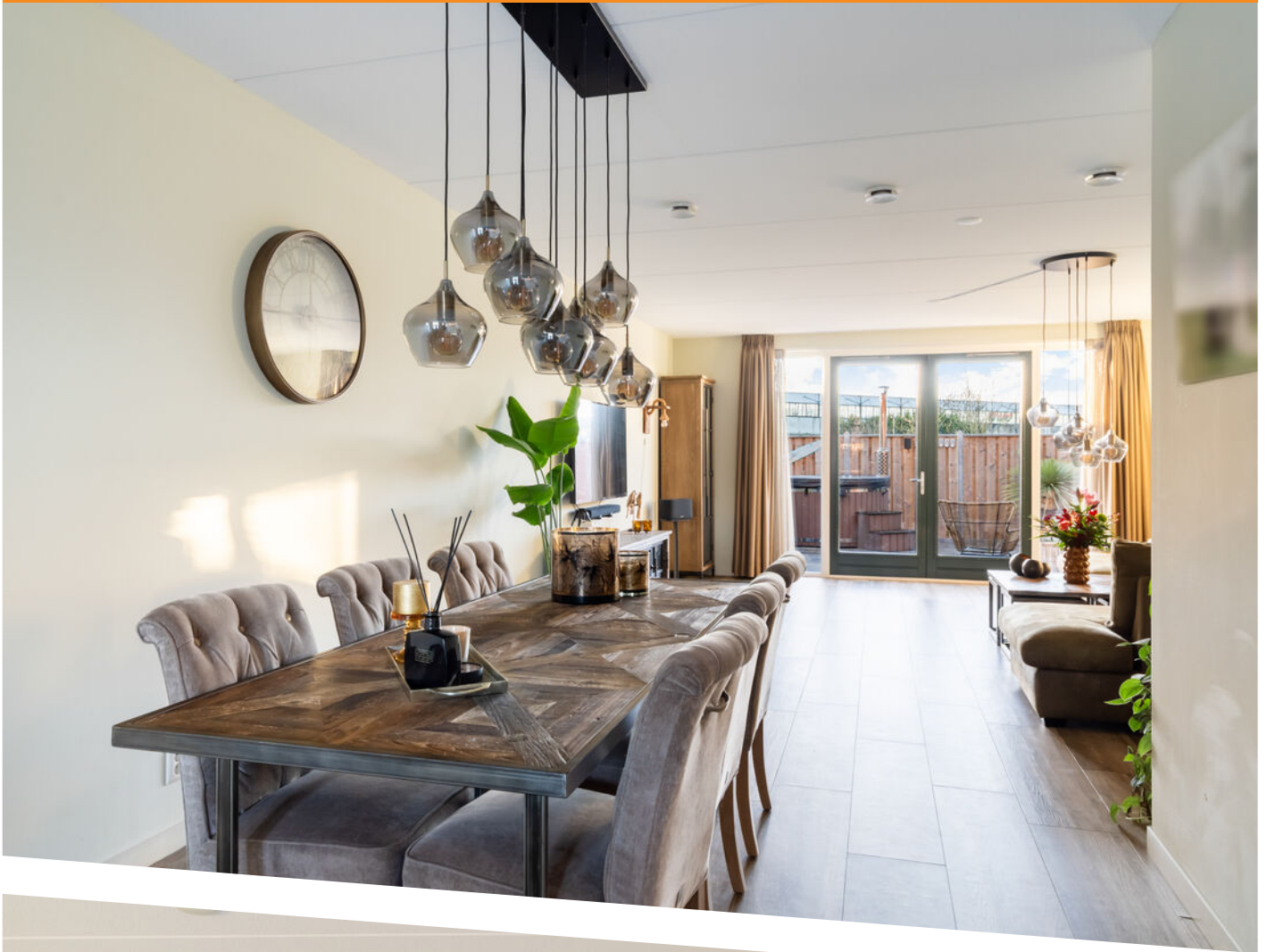












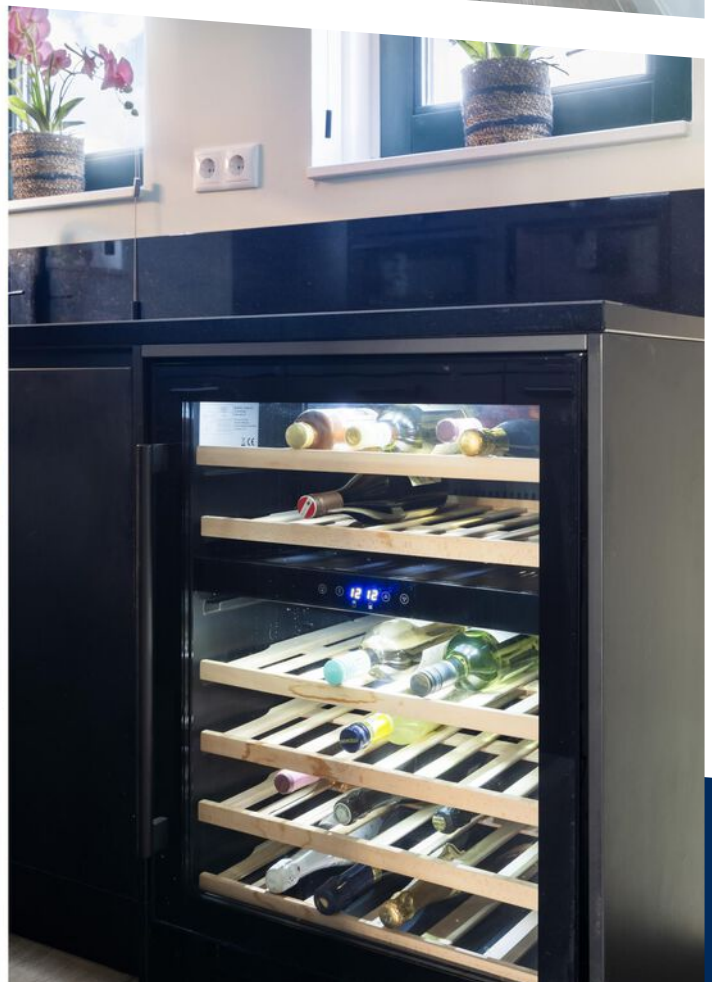




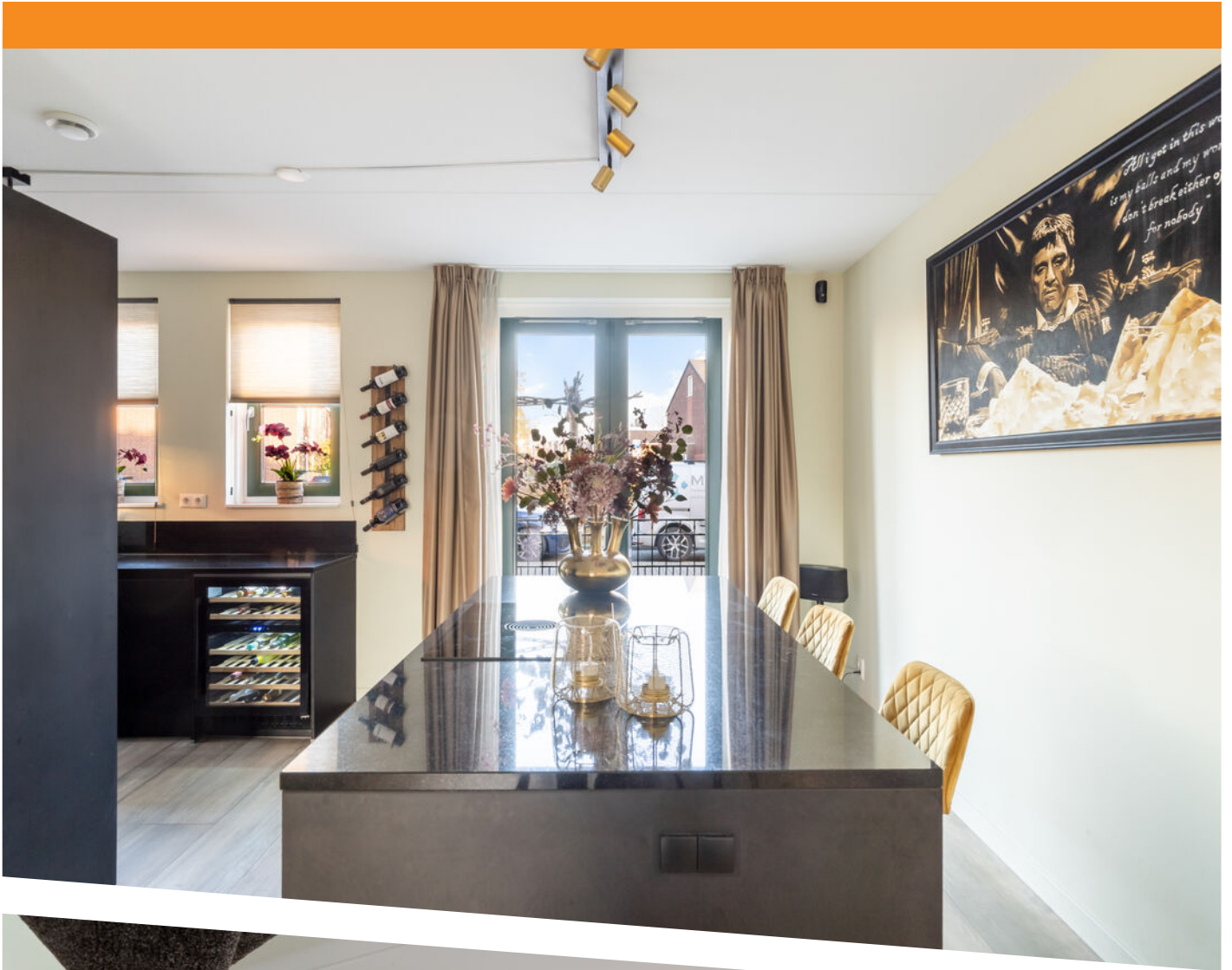


















































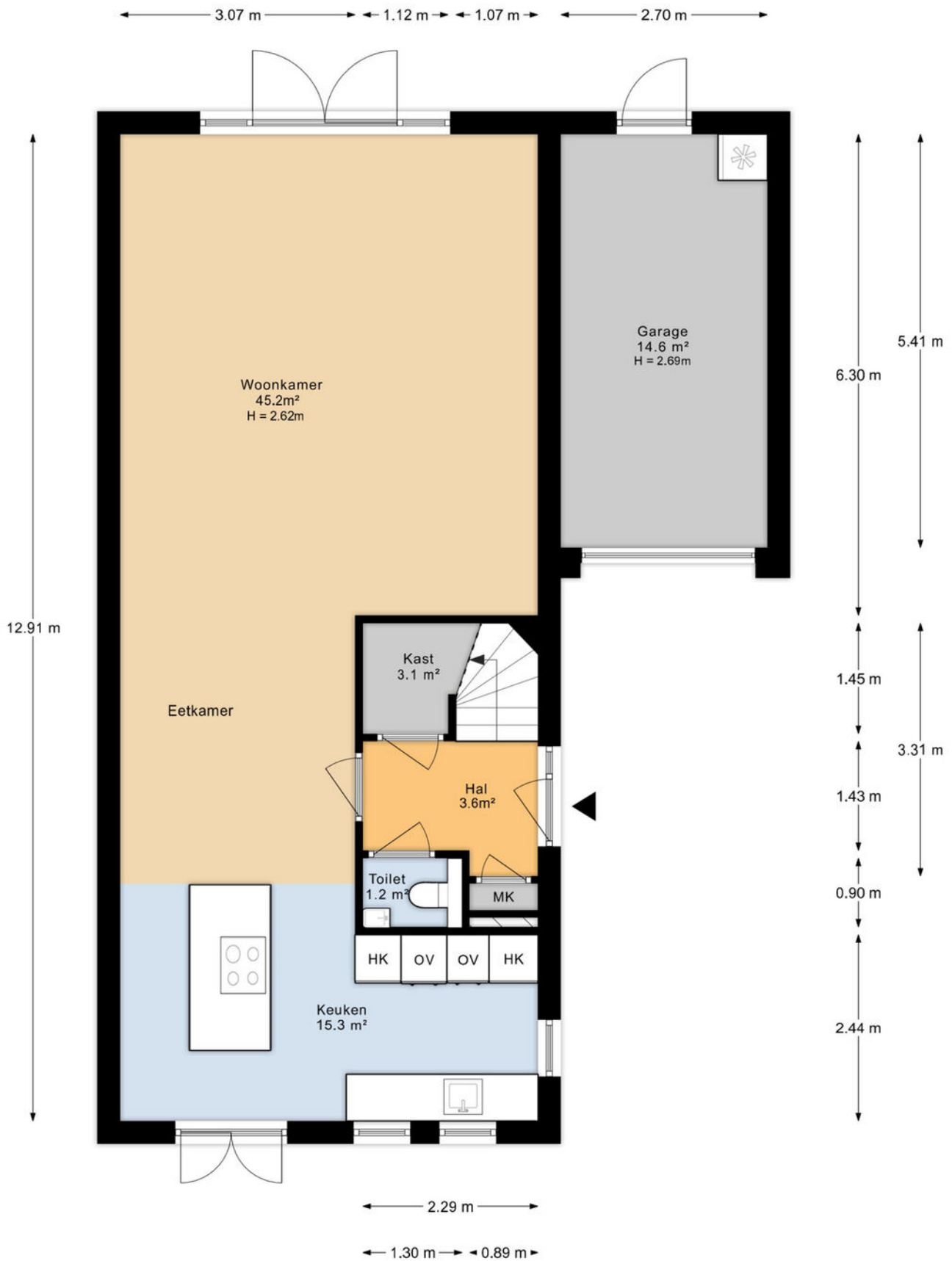




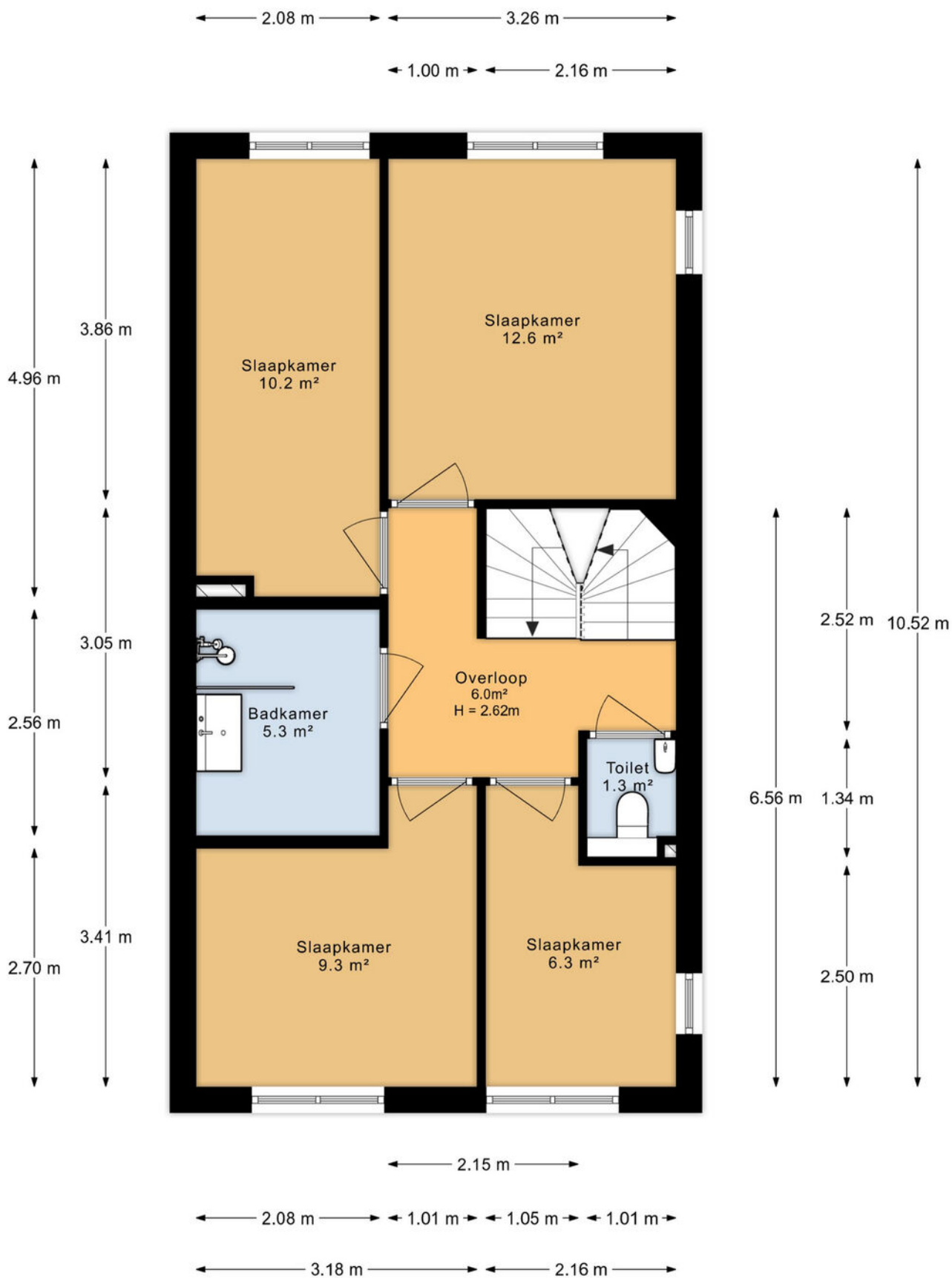


Plattegrond situatie



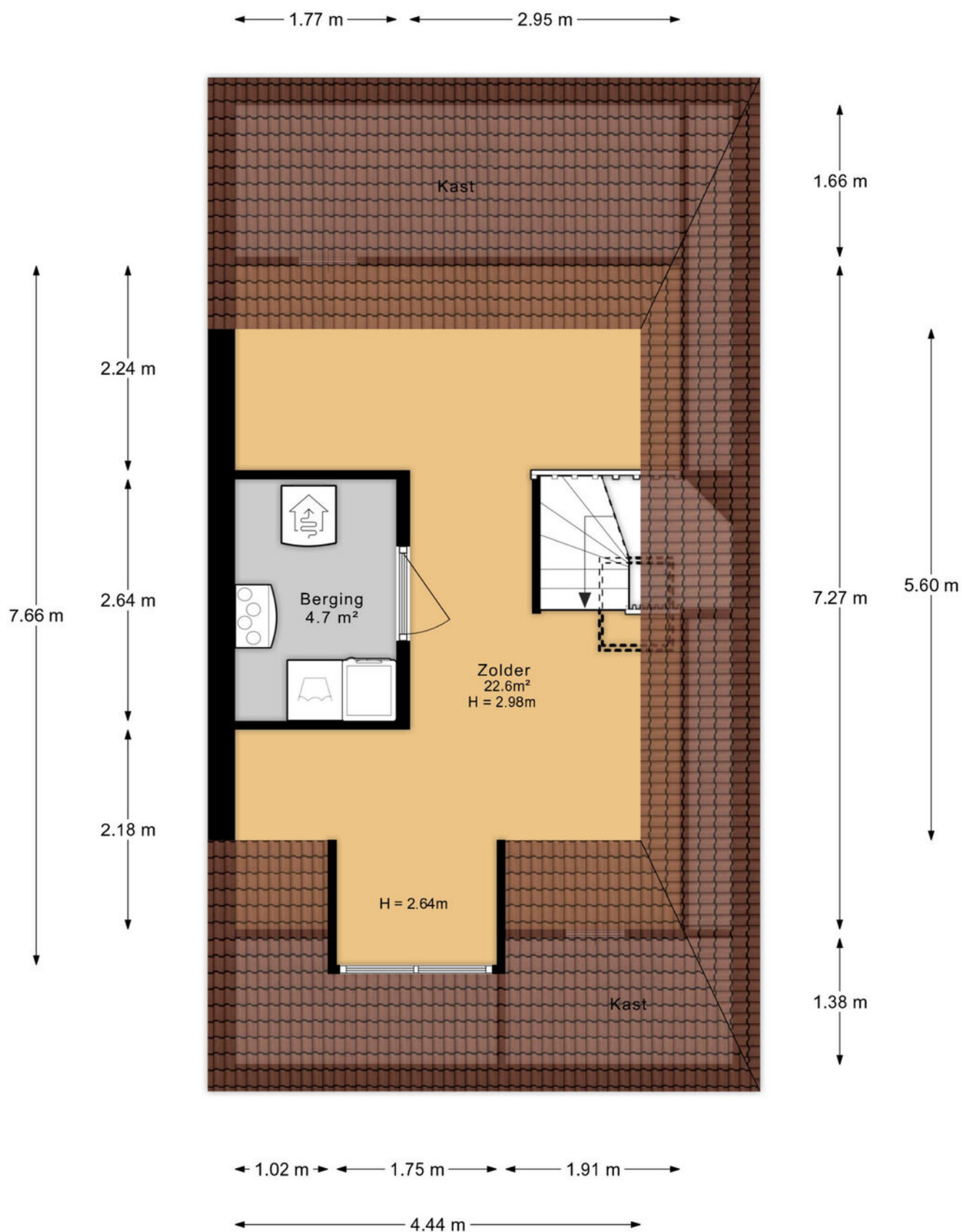


Begane grond



1e verdieping





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

## 2e verdieping

# MEETCERTIFICAAT

Dit rapport is opgesteld door Woningperspectief in opdracht van

Opdrachtgever: VBW Makelaars & Taxateurs B.V.

Type inmeting: Woning

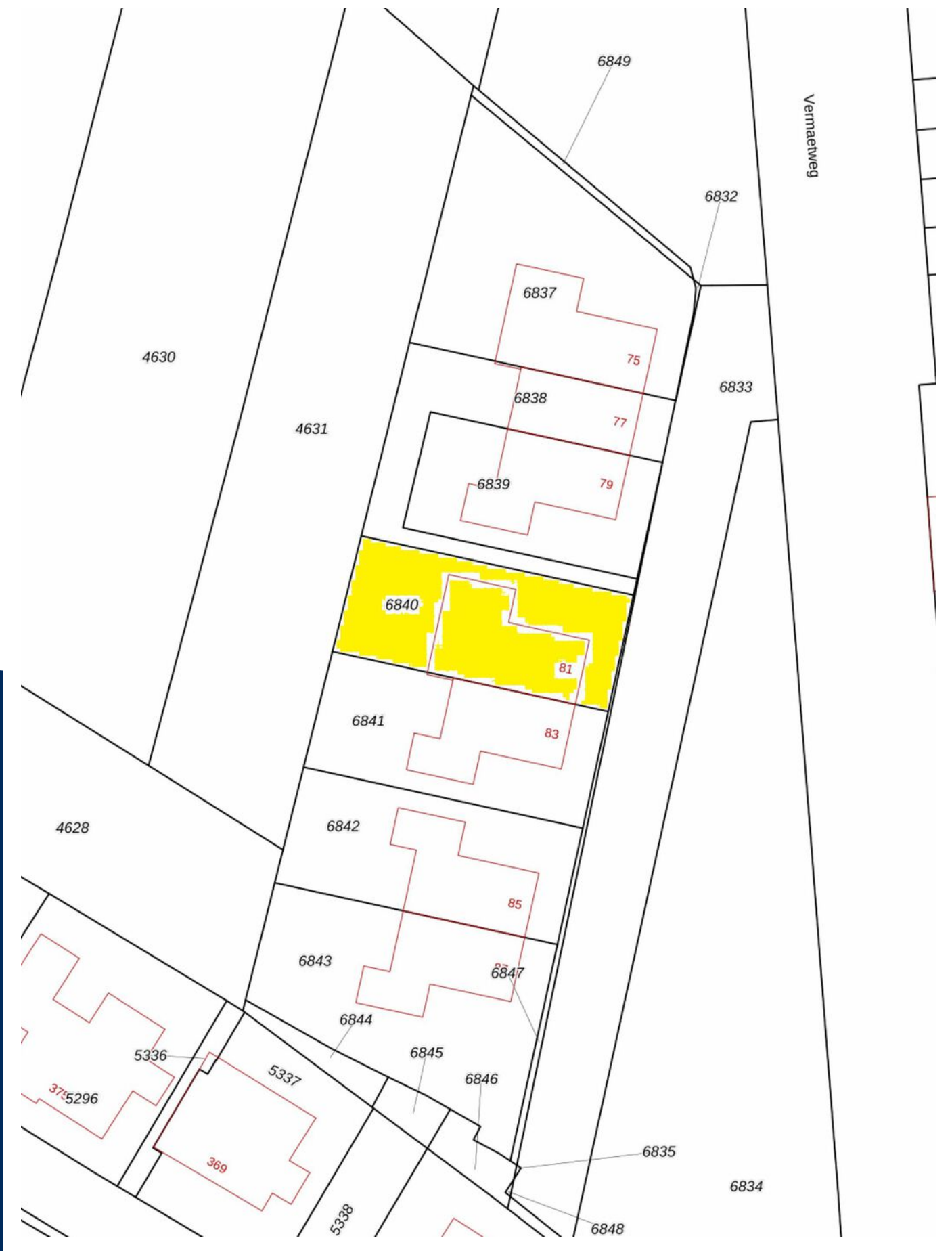
De Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen beschrijft hoe het meten van een woning moet plaatsvinden.

De beschrijving in de meetinstructie is daarmee belangrijk voor het toepassen en lezen van deze meetstaat.

|                             |       |                |
|-----------------------------|-------|----------------|
| <b>Totaal woning</b>        |       |                |
| Gebruiksoppervlakte wonen   | 156.6 | m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte    | 14.6  | m <sup>2</sup> |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 0     | m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte          | 0     | m <sup>2</sup> |
| Inhoud                      | 628   | m <sup>3</sup> |
| Inhoud externe              | 0     | m <sup>3</sup> |
| <b>Begane grond</b>         |       |                |
| Gebruiksoppervlakte wonen   | 72.1  | m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte    | 14.6  | m <sup>2</sup> |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 0     | m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte          | 0     | m <sup>2</sup> |
| <b>1e verdieping</b>        |       |                |
| Gebruiksoppervlakte wonen   | 57.2  | m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte    | 0     | m <sup>2</sup> |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 0     | m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte          | 0     | m <sup>2</sup> |
| <b>2e verdieping</b>        |       |                |
| Gebruiksoppervlakte wonen   | 27.3  | m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte    | 0     | m <sup>2</sup> |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 0     | m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte          | 0     | m <sup>2</sup> |

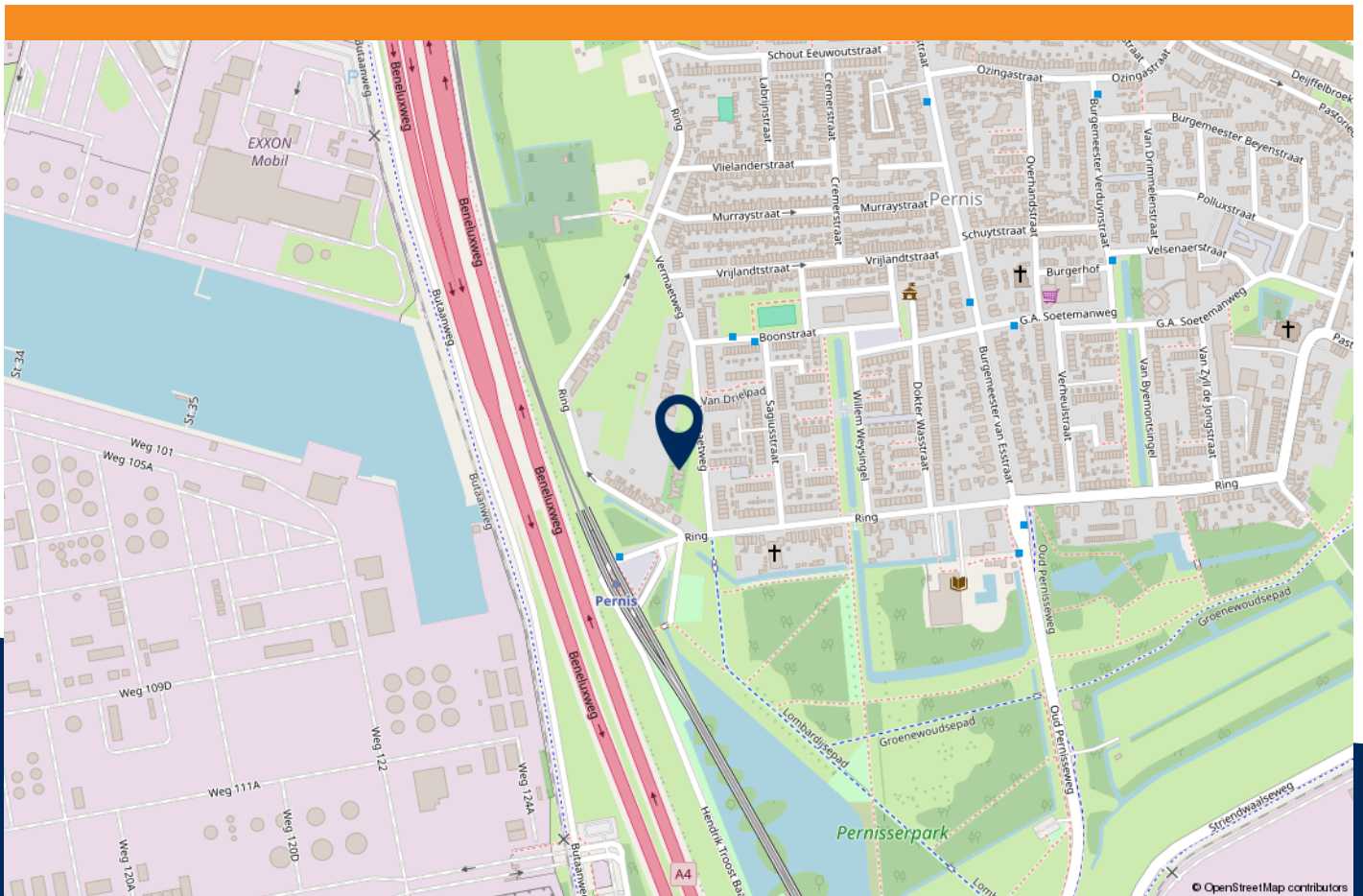
Dit certificaat is gebaseerd op de Branchebrede Meetinstructie Versie juli 2019.





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, Rotterdam, 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...?

# Een nieuwe woning kopen?

Arno van der Schans, al meer dan 25 jaar de hypotheekadviseur van De Hypotheekshop Poortugaal, helpt je graag!

## Belangrijke aandachtspunten bij het kiezen van een geldverstrekker en nieuwe financiering:

1. Looptijd en extra kosten bij verlenging van de hypotheekaanbieding
2. Flexibiliteit en kosten van overbruggingsfinanciering
3. Vereiste inbreng van spaargeld
4. Mogelijkheid tot meefinancieren van verbouwingskosten
5. Keuze van de rentevaste periode
6. Opties voor een aflossingsvrije hypotheek
7. Afdekken van risico's zoals overlijden, werkloosheid en arbeidsongeschiktheid
8. Betaalbaarheid van de woonlasten na pensioen

## Duidelijk verhaal

Bij De Hypotheekshop krijg je onafhankelijk en helder advies. Wij vergelijken hypotheek, rentetarieven en voorwaarden van bijna alle aanbieders. Uitgaande van jouw woonwensen en toekomstplannen, zorgen wij dat je de hypotheek vindt die naadloos aansluit bij jouw situatie.



## Kennismaken zonder kosten

Echt goed hypotheekadvies begint met een persoonlijke ontmoeting. Maak vrijblijvend een afspraak om kennis te maken. Tijdens dit gesprek bespreken we jouw wensen en laten we zien wat De Hypotheekshop voor jou kan betekenen.



### De Hypotheekshop Poortugaal

Waalstraat 2b, 3171 BD

T. 010 501 45 25

poortugaal1261@hypotheekshop.nl





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