

WONEN

ALBRANDSWAARDESEDIJK 90 3172 TK POORTUGAAL

*Karakteristieke
en ruime dijkwoning
met diepe tuin*

*Een keuken
waar je werkelijk niets
meer te wensen hebt*

*Vakantiegevoel
in je eigen
achtertuin*



REMAX Totaal Makelaars
Goudsesingel 113
3031 EE Rotterdam

010-4535920
totaal@remax.nl
remax-totaal.nl

Wonen in Poortugaal doe je met REMAX



WELKOM

bij de Fullservice makelaar

Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te nemen; je zag je droomhuis en wilt het kopen, maar hoe zit het dan met je huidige huis? Krijg je wel een hypotheek rond en welke hypotheek sluit het beste aan bij jouw situatie? Logische vragen die, als je je onvoldoende laat voorlichten, in potentie grote gevolgen met zich meebrengen voor jouw toekomst! Per slot van rekening koop of verkoop je niet elke dag een huis. Was het nou maar zo simpel als het shoppen voor je favoriete outfit...

Met een REMAX makelaar ben jij in goede handen!



Is dit jouw droomhuis?



REMAX Totaal Makelaars is een no-nonsense, full service makelaarskantoor dat zich richt op Rotterdam (inclusief Hoogvliet), Schiedam, Capelle aan den IJssel, Lansingerland en Vlaardingen. Onze makelaars hebben ieder hun eigen specialisme; zijn thuis in hun deel van de stad.

Volg en like ons online



@remaxtotaalmakelaars



facebook.com/makelaarrotterdam



makelaarrotterdam.tv

Whatsapp Alert: **06-49298754**

Beoordelingen: **rem.ax/reviews010**

WOONOPPERVLAKTE

172 m²

INHOUD

786 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

403 m²

BOUWJAAR

1920

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4



STAAT VAN ONDERHOUD:

uitstekend

VERWARMING:

c.v.-ketel

ENERGIELABEL:

D

TUINLIGGING:

zuidwest

PARKEREN:

openbaar parkeren

BERGING:

ja



KOM VERDER

ALBRANDSWAARDESEDIJK 90

Woorden kunnen slechts ten dele een goede beschrijving geven van dit bijzondere huis... de foto's zullen al een beter beeld geven. Maar voor het echte WOW-effect zul je toch moeten komen kijken. In real life is dit nóg leuker en sfeervoller dan je nu durft te denken...

VRAAGPRIJS
€ 850.000 K.K.

Sommige huizen springen er bovenuit... qua uitstraling, formaat maar ook qua ligging. Als je hier benedendijks komt aanrijden, dan kijk je met recht op naar de majestueus aandoende voorgevels van deze prachtige klassieke half-vrijstaande herenhuizen. Even naar rechts, een scherpe bocht naar links en je staat op het doodlopend stukje dijk waar je toekomstige huis aan gelegen is. Geen doorgaand verkeer voor je neus en door de ligging lekker vrij wegstarend.

Vergeef deze liefhebber van klassieke trappen... maar dit is er echt één om gezien te hebben! Je stapt hier binnen in een entree met allure, de afwerking naadloos passend bij de stijl van toen, met liefde en aandacht in stand gehouden. De grote ramen in het trappenhuis zorgen ook nog eens voor een fijne lichtval.

Zodra je de woonkamer instapt weet je in eerste instantie niet waar je naar moet (mag) kijken... er is zoveel wat tot de verbeelding spreekt! Een heerlijke zithoek, hoog plafond met subtiele sierlijsten, grote ramen. Voor de liefhebber een kingsize haard.

Loop je door naar achteren, dan kom je in de enorme uitbouw aan de achterzijde van de oorspronkelijke woning. Hierin bevindt zich de échte woonkeuken. Completer uitgeruste keukens ben ik in 21 jaar tijd nog niet tegengekomen... Onder de royale lichtkoepel eet je met gemak met twaalf vrienden aan een meterslange tafel die daar gewoon op z'n plek staat zonder in het oog te springen.

Vanuit de keuken heb je ook toegang tot de bijkeuken (die weer toegang geeft tot de kelder) en naar de volwassen garage. Door dat de garage zowel voor als achter dubbele deuren heeft, heb je binnendoor een prima achterom voor je grotere tuinklussen.

Direct aan de keuken ligt ook het verhoogd terras met overkapping. Is het warm, dan is dit je schaduwplek, vlakbij de Amerikaanse koelkast vol frisse versnaperingen. En is het wat koeler, dan steek je toch lekker de buitenhaard aan? Zo houd je het uren vol, uitkijkend over de smaakvol aangelegde achtertuin. De tuin is op het zuidwesten gelegen, biedt door de

diepte van het perceel en het vele groen erachter zowel zon als schaduw én stilte... met uitzondering van het getjirp en gefluit vogels dan; een heerlijk vakantie-achtig gevoel in je eigen achtertuin!

Op de eerste verdieping stap je op de ruime overloop; in dit huis loop je nergens klem. Op deze etage zijn drie slaapkamers gelegen, variërend van een zeer praktische kinderkamer tot een royale ouderslaapkamer. De eerste badkamer is verzorgd; heeft een fijne inloopdouche, 2e toilet en dubbele wastafel. Onder de trap naar de bovenverdieping vind je bergruimte.

De tweede verdieping heeft momenteel een vrij open plan maar kan met een paar kleine ingrepen weer jouw eigen slaapdomein met badkamer en suite en grote inloopkast worden. Veel bergruimte en privacy kenmerken deze etage.

Toch maar eens in het echt zien? Je bent van harte welkom!

Voor een koper is het mogelijk om de erfpachtcanon aanvullend af te kopen tot en met de einddatum van het erfpachtrecht. Dit is tot 28-04-2093.

Deze mogelijkheid om hiervoor een aanbod aan te vragen bestaat er voor de koper tot twee maanden na de datum van overdracht. Als indicatie voor de aanvullende afkoopsom van de woning aan de Albrandswaardsedijk 90 te Rotterdam, geldt een bedrag van € 4.600,00 (conform de Historische Grondwaarde Regeling, HGW).

T I P:

5 jaar na de aanvullende afkoop mag je weer erfpachtconversie (naar volledig eigendom) aanvragen; wacht daar niet langer mee maar agendeer dit gelijk. Vraag tijdens de bezichtiging om meer uitleg!

Bijzonderheden:

- Gemeentelijk monument
- Vol mooie details
- Ruime garage
- Kelder



**KLASSIEK
MAAR MODERN
ONDERHOUDEN
MET RESPECT
VOOR
TOEN**







**EEN
KEUKEN
WAAR ALLES
IN ZIT WAT JE
MAAR KUNT
WENSEN**



Praktische bijkeuken

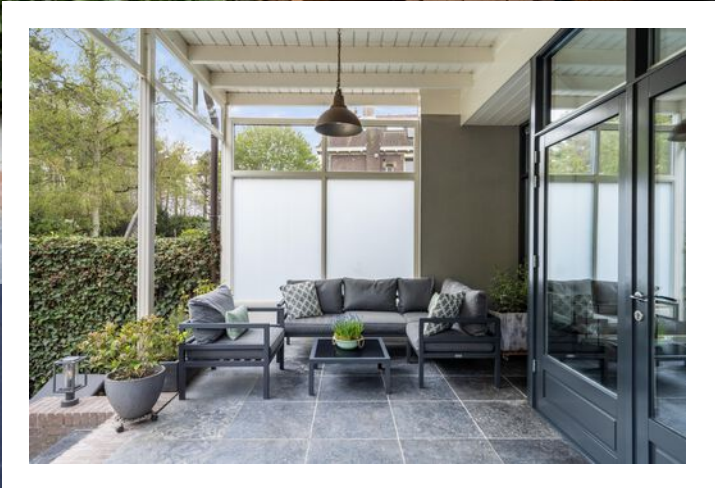


**AAN DE
ACHTERZIJDE
LOOP JE GELIJK
HET GROTE TERRAS
MET OPEN
HAARD
OP**



**HET ONDERHOUD IS ECHT OVERAL
TOT IN DETAIL UITGEVOERD**





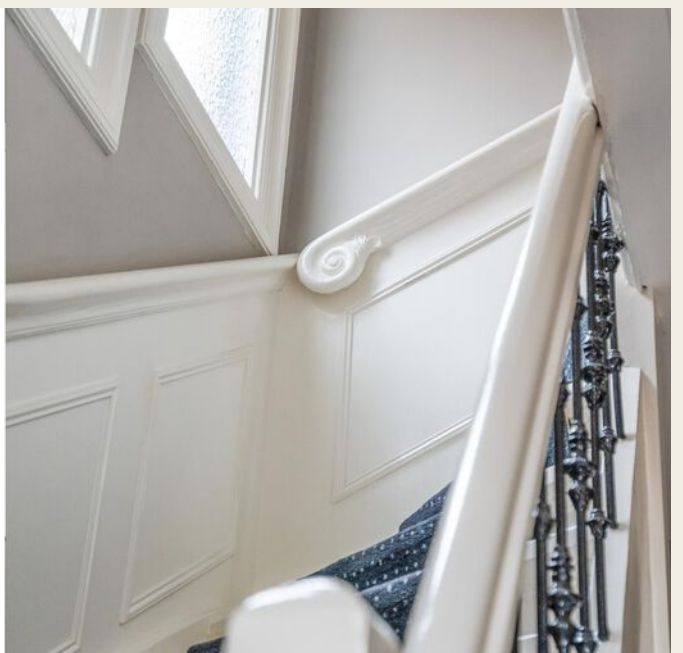
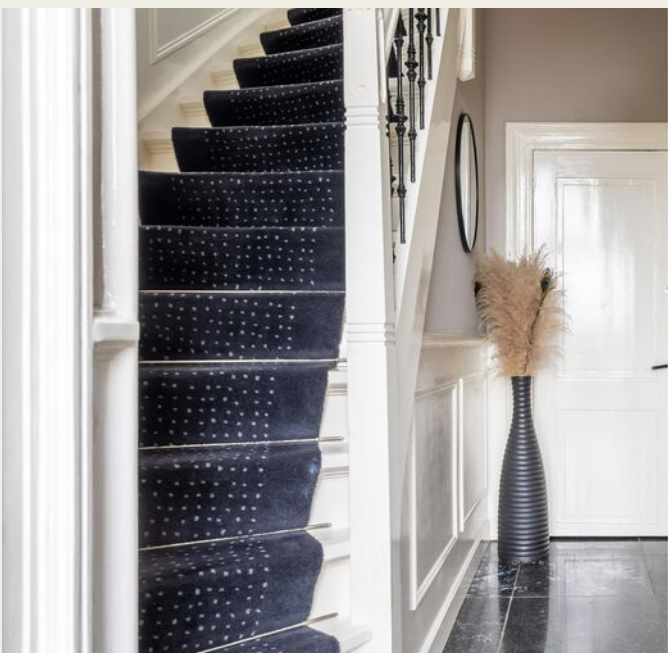
**VAKANTIE IN
EIGEN TUIN**





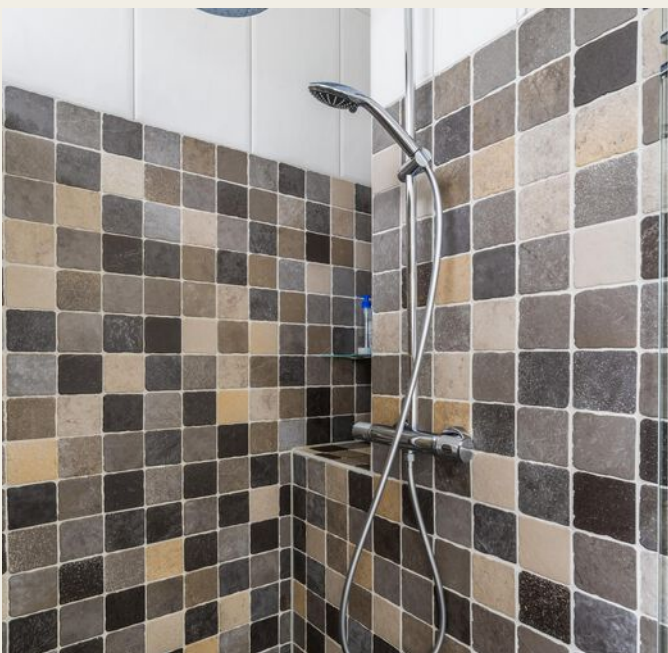
**DOOR
DE DIEPE
TUIN ALTIJD
WEL EEN PLEK
MET ZON OF
SCHADUW**











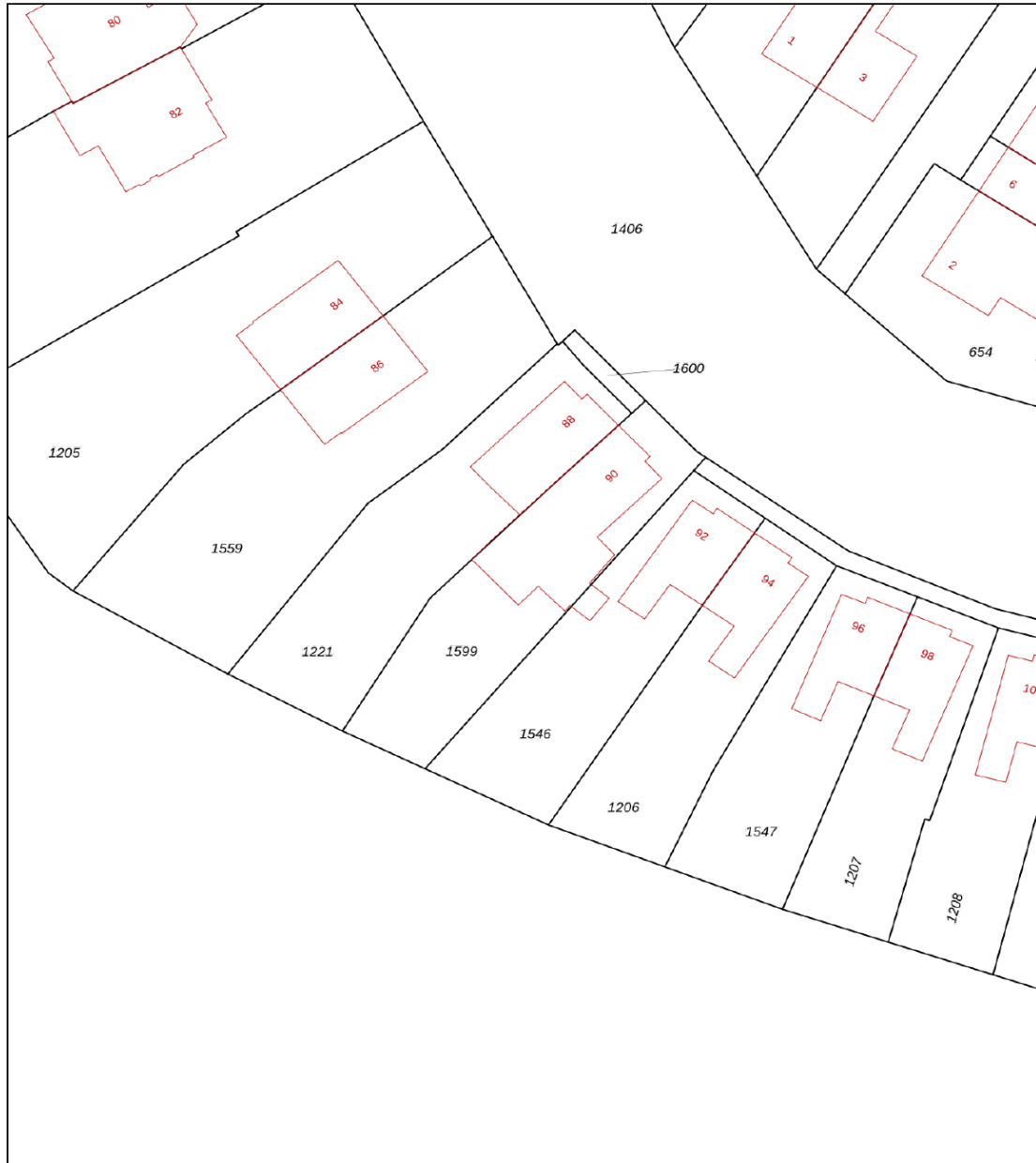


KADASTRALE KAART

ALBRANDSWAARDESEDIJK 90 POORTUGAAL

Kadastrale kaart

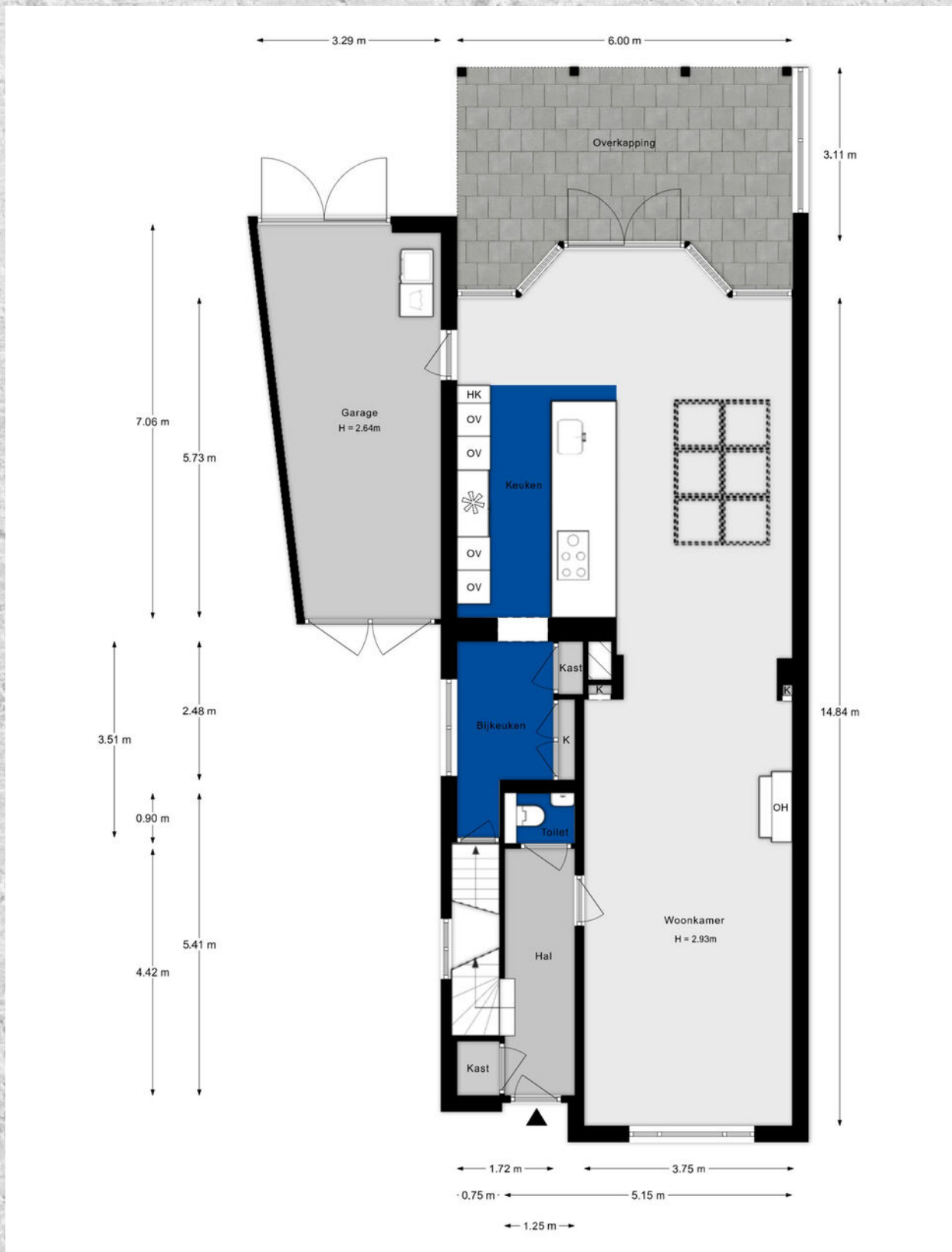
Uw referentie: Albrandsw 90



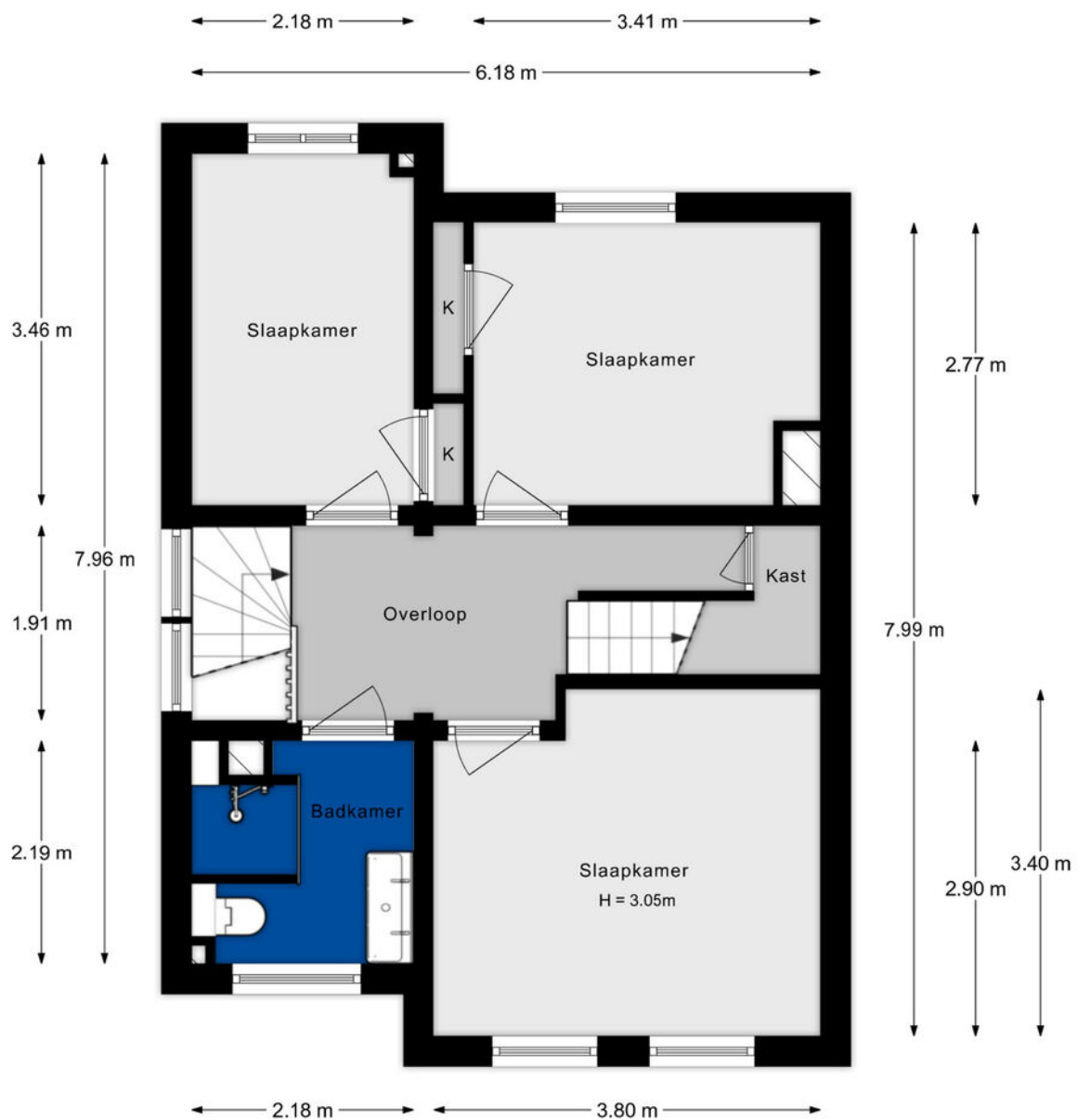
<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Poortugaal</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1599</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>	
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

PLATTEGROND

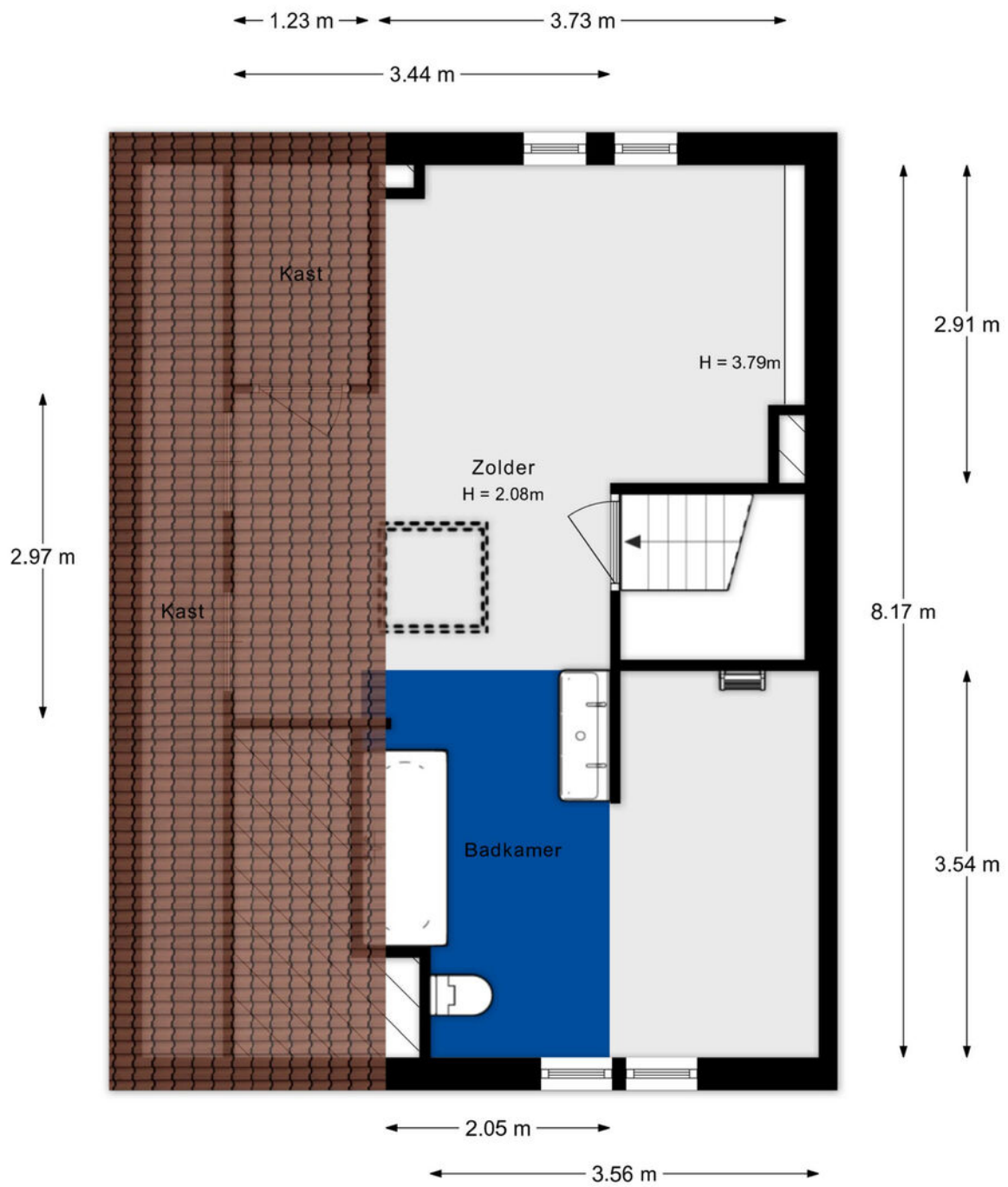


PLATTEGROND



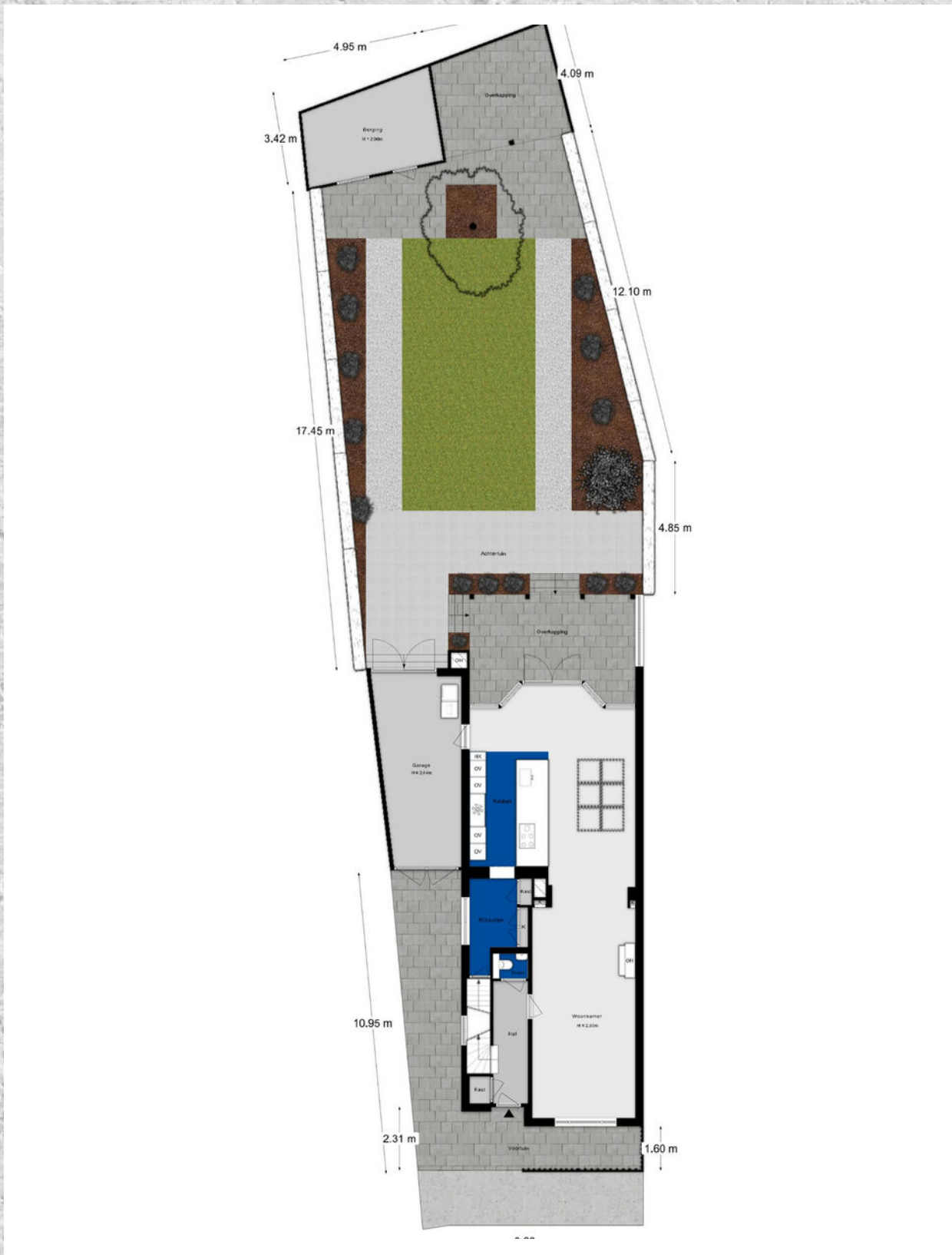
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



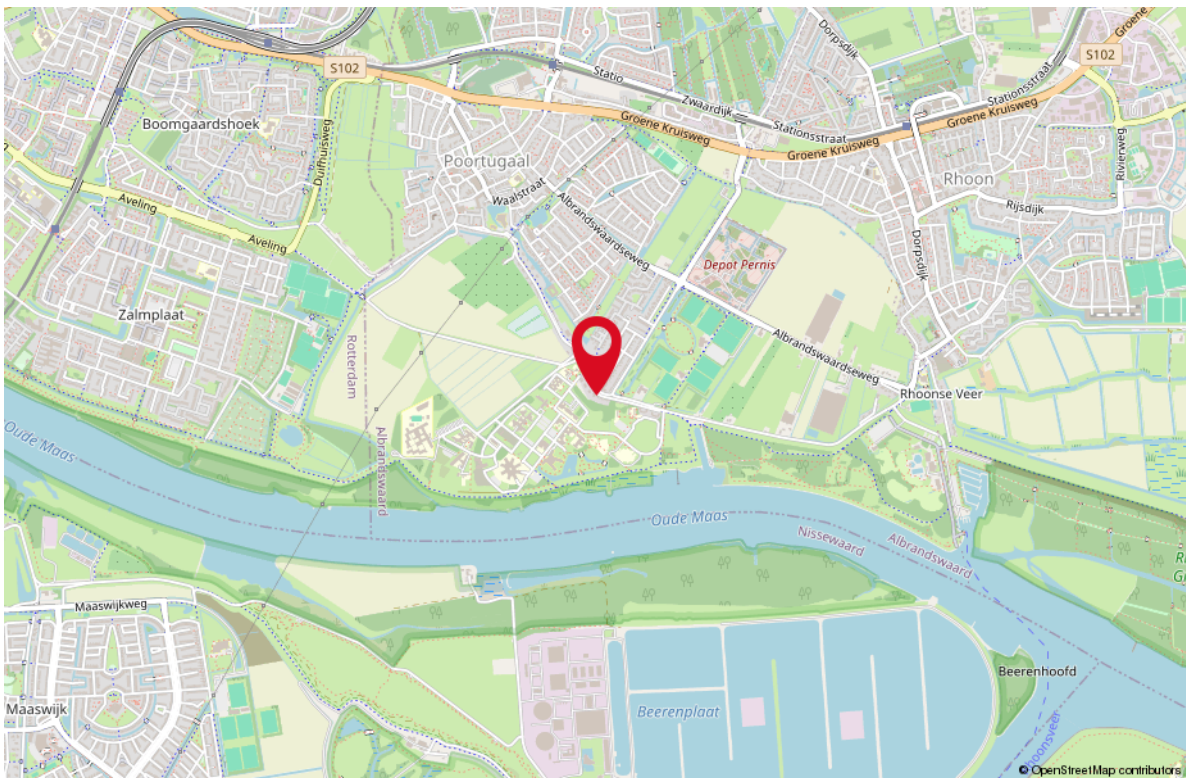
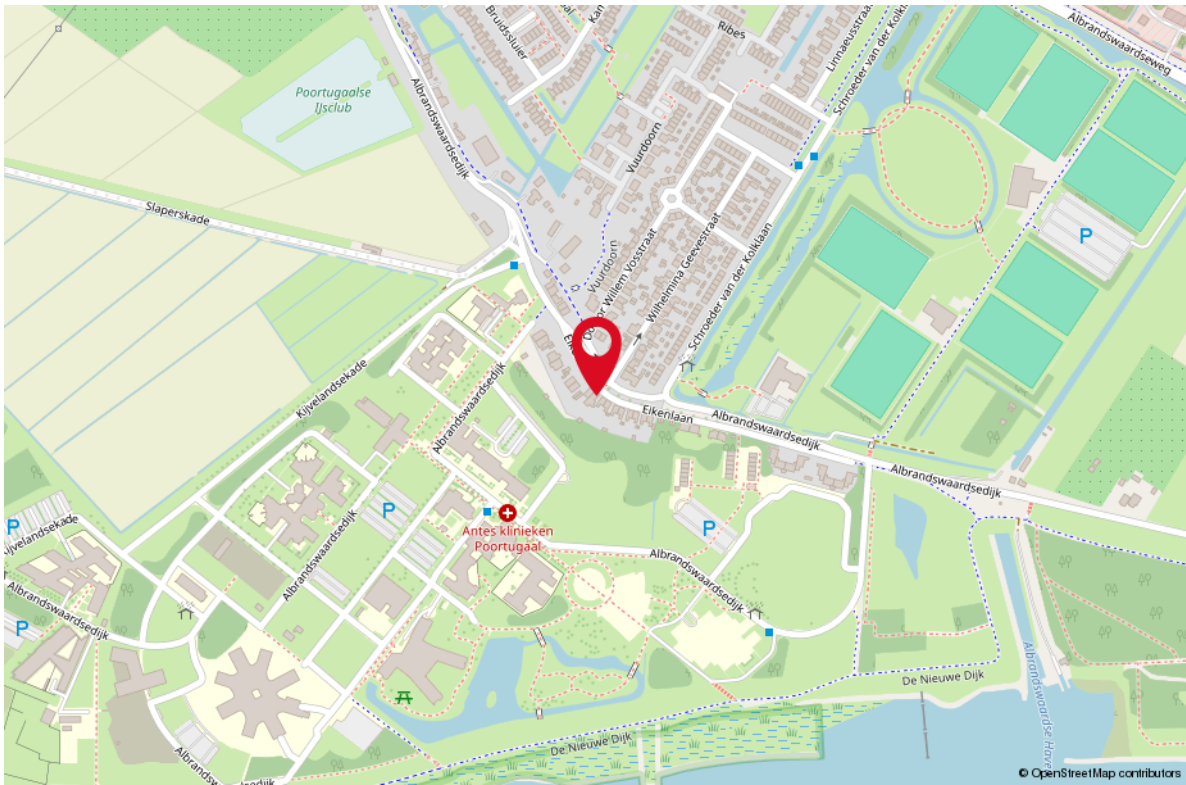
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



LOCATIE OP DE KAART

ALBRANDSWAARDESEDIJK 90 POORTUGAAL



STAPPENPLAN

Aankoopproces



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Philips Hue schakelaars waar beschikbaar	X		
- Lamp boven eettafel		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten garage, kasten kantoor		X	
- Kasten inloopkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Meubilair		X	
- Bbq's en meubel		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Losse koffiezet apparaat		X	

LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING

BLIJFT ACHTER GAAT MEE TER OVERNAME

Keukenaccessoires, te weten

- Keukenaccessoires X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X

- toiletrolhouder X

- toiletborstel(houder) X

- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad X

- douche (cabine/scherm) X

- wastafelmeubel X

- toilet X

- toiletrolhouder X

- toiletborstel(houder) X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Brievenbus X

(Voordeur)bel X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie X

Rookmelders X

(Klok)thermostaat X

Zonwering buiten X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting X

Zonnepanelen X

Internetverdeeld kast en POE switch in de kelder X

Alle overige elektronische apparaten inclusief routers X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie X

- boiler X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating X

Beplanting X

Meubilair X

LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING

BLIJFT ACHTER GAAT MEE TER OVERNAME

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Veranda en Serre hanglampen

X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

X

Tuinhuis kasten

X

Tuinhuis werkbank

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X

- Reserve stenen terras, borders en klinkers

X

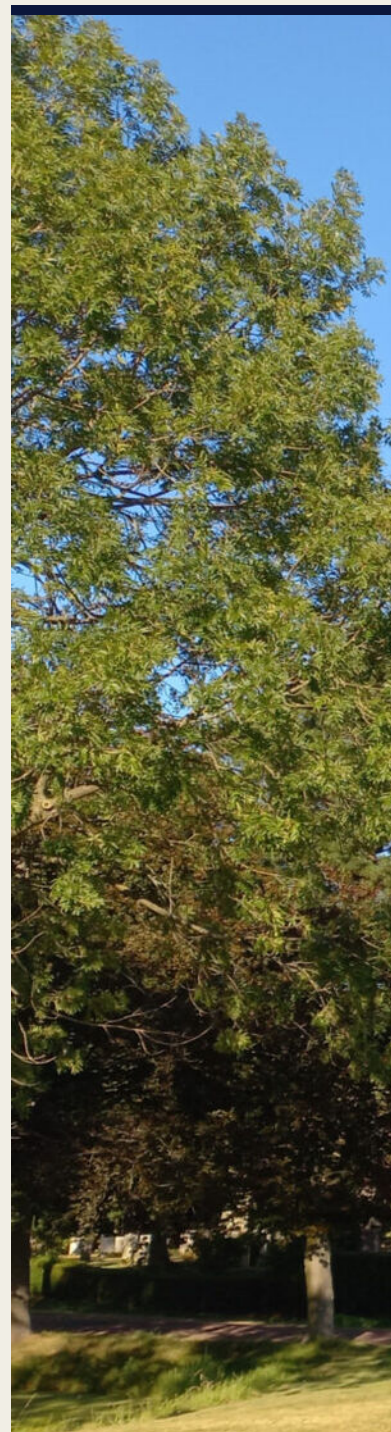
WONEN IN

POORTUGAAL

Poortugaal is een dorp in de gemeente Albrandswaard, in de Nederlandse provincie Zuid-Holland. Het dorp, ten zuidwesten van Rotterdam.

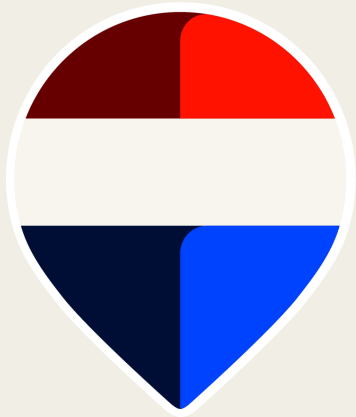
Albrandswaard is in 1985 ontstaan door het samenvoegen van de gemeentes Rhoon en Poortugaal. Hierbij werd een gedeelte van het Poortugaals grondgebied afgestaan aan Rotterdam; het Rotterdamse stadsdeel Hoogvliet.

Poortugaal telt ruim 10.000 inwoners. Poortugaal heeft een eigen metrostation en daarmee een snelle verbinding met het centrum van Rotterdam.



*Sinds 1985
vormen Rhoon en
Poortugaal samen
de gemeente
Albrandswaard*





Uw makelaar:

Remko Schrijver

Actief in en om Rotterdam

Makelaar/Kantoor eigenaar

06-20115278

remkoschrijver@remax.nl

www.remax-totaal.nl



Gratis waardebeoordeling; weten wat je huis waard is

Weten wat je huis waard is, is niet alleen handig wanneer je je huis wilt verkopen. Ook voor het oversluiten van je hypotheek of de financiering van je verbouwing is het fijn om de waarde van je huis te weten. Je huis kan zomaar een overwaarde hebben! Overweeg je om je huis te verkopen? Begin dan alvast met een gratis waardebeoordeling door één van onze makelaars!

Hoe werkt een gratis waardebeoordeling?



Uitgebreide onderhoudscheck



Advies over verbeterpunten



De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)



Concurrentie analyse



Marktpositie en verkoopadvies

BETROKKEN AANKOOP- MAKELAAR ROTTERDAM

Onze werkwijze: altijd bereikbaar en gedegen advies. Het gehele aankooptraject uitbesteed aan één van onze makelaars zodat je je volledig ontzorgd kunt voelen!



Ook 's avonds en in het weekend beschikbaar



Voor 98% van onze klanten vinden wij het droomhuis



Alle info die jij nodig hebt, wanneer je het nodig hebt



Wij krijgen een 9.6 van meer dan 250 tevreden klanten

**WONEN IN
ROTTERDAM
DOE JE MET
REMAX**