



# Klaverruiter 6 Poortugaal

Vraagprijs € 639.000 k.k.



### **Makelaars met gevoel**

Wij staan u graag bij in deze overgang naar een nieuwe fase in uw leven. Of het nu gaat om de verkoop van uw woning, de aankoop van uw nieuwe woning of beiden, wij regelen een heleboel praktische zaken voor u. Dat doen we met gevoel voor wonen, maar nog meer met gevoel voor u. Want hoe zakelijk de verkoop of aankoop van een woning ook is, makelen is echt een mensenvak.

- Luisteren (het allerbelangrijkste!)
- Begrijpen (we hebben een groot inlevingsvermogen en ruime ervaring)
- Transparantie (we laten zien wat we doen en u weet waar u aan toe bent)
- Betrokkenheid (ons hele team leeft met u mee en helpt u waar het maar kan)
- Betrouwbaarheid (vanzelfsprekend is uw persoonlijke informatie bij ons in veilige handen)
- Openheid (geen kunstjes of trucjes, maar eerlijke info)
- Vriendelijkheid (en geduld, beide onze specialiteiten)

# Omschrijving

Wat een ruimte biedt deze zeer royale twee-onder-een-kapwoning in de geliefde woonwijk Plan Landweg! De riante woonkamer met halfopen woonkeuken van samen bijna 55 m<sup>2</sup> is tuingericht en speels verdeeld in drie in elkaar overlopende gedeelten, wat zorgt voor een sfeervolle en verrassende indeling. Daarnaast beschikt de woning over een moderne keuken (2019) en badkamer, vier ruime slaapkamers en een inpandige garage van 16,4 m<sup>2</sup> met oprit. Ook aan verduurzaming is gedacht met dak-, vloer- en muurisolatie, dubbel glas en 18 zonnepanelen, wat resulteert in energielabel A. De zonnige achtertuin op het zuidoosten is met een diepte van 10 meter en een breedte van bijna 9 meter heerlijk ruim. De ligging is ideaal: nabij de groene Rhoonse Grienden, de dorpskern van Poortugaal, het metrostation en met een snelle verbinding via de Groene Kruisweg naar de A15. Tevens biedt de woning de mogelijkheid om te worden aangepast tot een levensloopbestendige woning.

## Indeling

### Begane grond:

Entree in een royale hal van circa 8 m<sup>2</sup> met meterkast en hardhouten trap naar de verdieping. De nette toiletruimte is voorzien van een fonteintje. De hal, woonkamer en keuken zijn volledig afgewerkt met een betegelde vloer met vloerverwarming en spachtelputz wandafwerking.

De woonkamer van in totaal 54 m<sup>2</sup> heeft een brede aluminium schuifpui naar de tuin en loopt over in een ruime eetkamer achter de garage, eveneens met een deur naar de tuin.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne hoekkeuken (2019) in witte uitvoering met veel kastruimte en de volgende inbouwapparatuur: een inductiekookplaat, koelkast en 3-laden vrieskast, vaatwasser, RVS-afzuigkap, combi-oven (alle van Siemens) en een Quooker kokendwaterkraan. Fraai aanrechtblad met bijpassende achterwand.

De inpandige garage van 16,4 m<sup>2</sup> heeft een betonvloer en is voorzien van elektra.

### 1e verdieping:

Ruime overloop met toegang tot alle vertrekken.

Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer van 13 m<sup>2</sup>, met laminaatvloer.

Slaapkamer aan de achterzijde van 14,4 m<sup>2</sup> met dakraam en eveneens een laminaatvloer. De derde slaapkamer is met 27 m<sup>2</sup> bijzonder royaal en beschikt over een grote raampartij, laminaatvloer, dakraam, bergruimte in de schuine én toegang tot de bergvliering (13,5 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte).

De moderne badkamer is smaakvol afgewerkt en is voorzien van een inloopdouche met watergoot, zwevend tweede toilet, dubbele wastafel, handdoekenradiator, dakraam met daglichttoetreding en mechanische ventilatie.

### 2e verdieping:

Overloop met wateraansluiting, dakraam, bergruimte en stookruimte, zolderkamer van ca. 20 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte met dakraam.

#### Tuin:

De achtertuin is bijna 9 meter breed en 10 meter diep en biedt volop ruimte voor ontspanning. Met terrassen met sierbestrating, groen en een mooie haag is het hier heerlijk toeven. Er is tevens een achterom via een gemeenschappelijke steeg.

De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en biedt ruimte voor parkeren op eigen oprit.

#### Overige:

- Energielabel A - voorzien van dubbel glas, dak-, vloer- en gevelisolatie en 18 zonnepanelen uit 2022 met ca. 6300 kWh per jaar opbrengst.
- Nieuwe meterkast met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars.
- De woning ligt op 206 m2 EIGEN GROND.
- Remeha Avanta HR combiketel uit 2013.
- Bouwjaar 1992.
- Het woonoppervlak bedraagt 140 m2 en 24 m2 overige inpandige ruimte.
- Inhoud: ca. 516 m3.
- Oplevering in overleg, indicatie eind september 2026.

-----

Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee, deze komt op voor uw belang.

De gegeven informatie is met zorg samengesteld, aan de juistheid of volledigheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.

# Kenmerken



Type woning:	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar:	1992
Inhoud:	615 m
Woonoppervlakte:	140 m
Perceeloppervlakte:	206 m
Kadastrale gemeente:	Poortugaal
Kadastraal perceel (nummer):	2203
Kadastraal sectie:	B









**van Driel**  
makelaardij





**van Driel**  
makelaardij





# Vergroot je kans op succes!

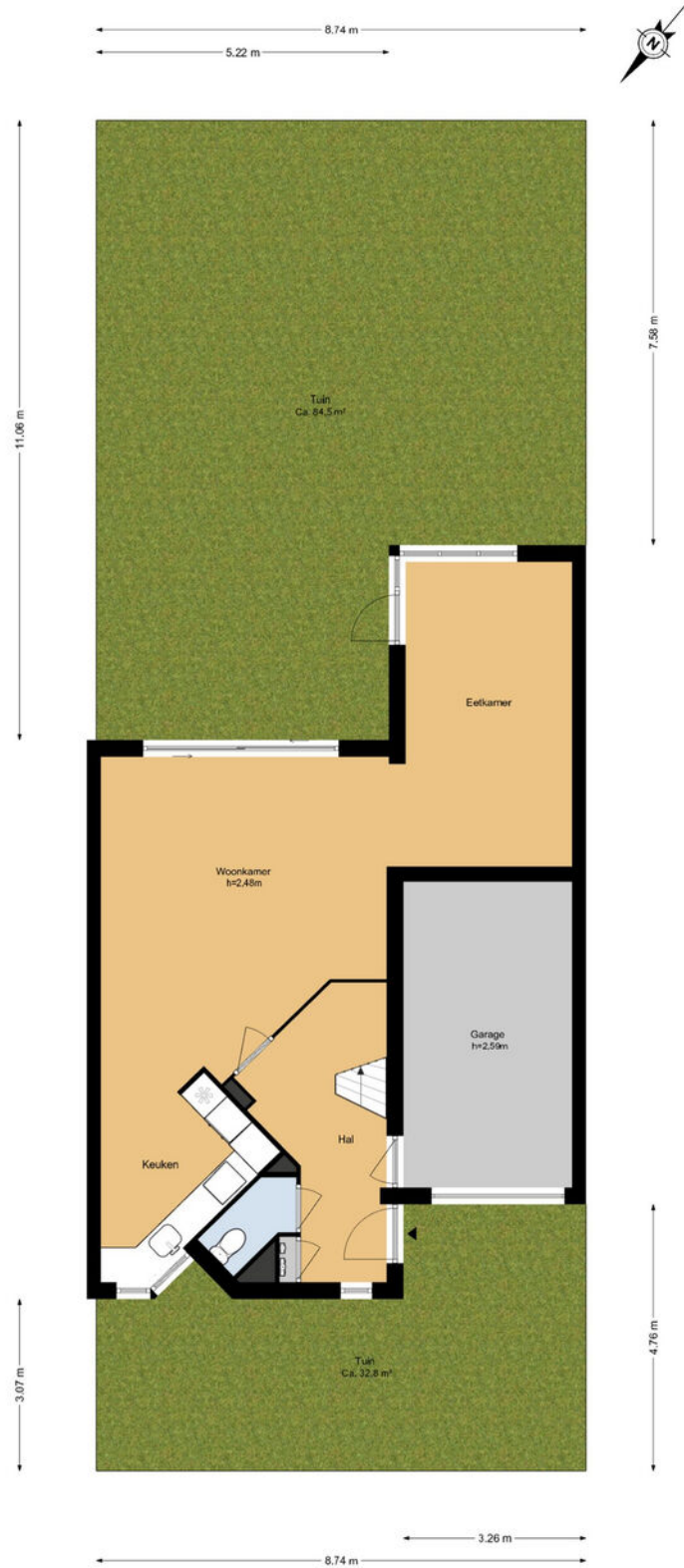
Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



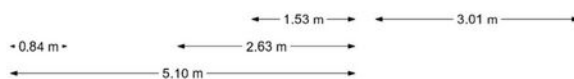
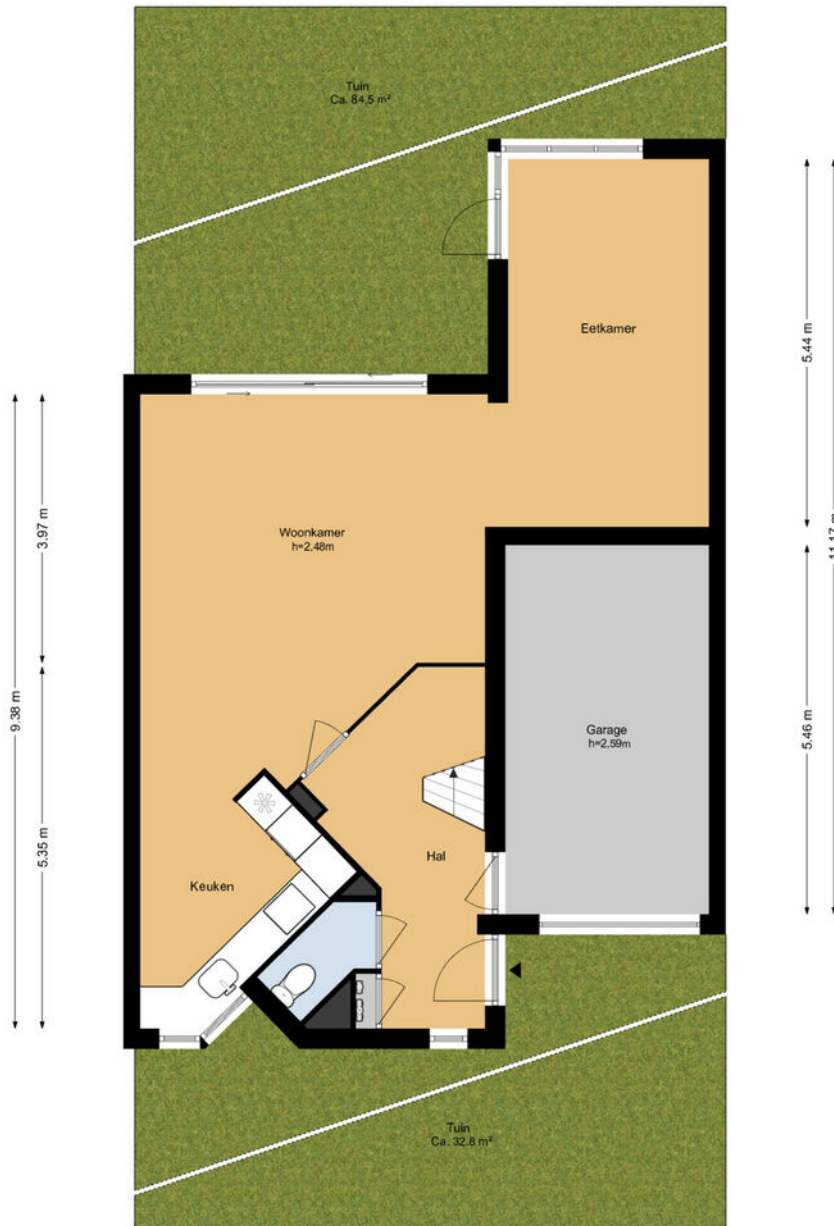
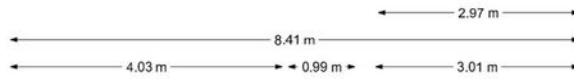
Zeker weten.



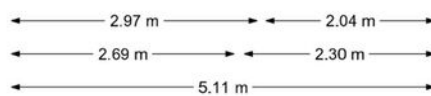
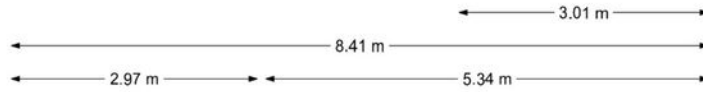
# Klaverruiter 6 - Poortugaal Perceeltekening



Klaverruiter 6 - Poortugaal  
Begane grond



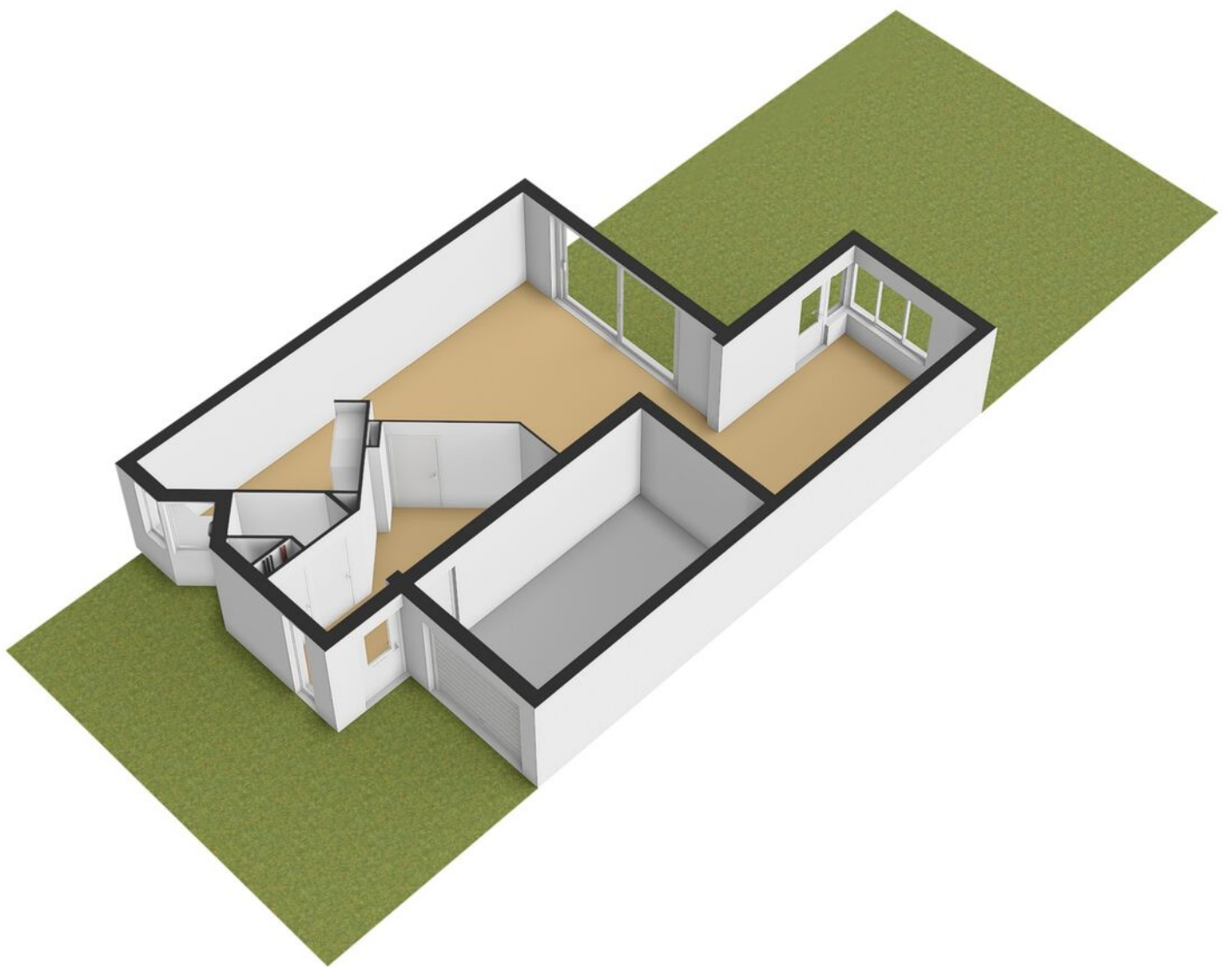
## Klaverruiter 6 - Poortugaal Eerste verdieping



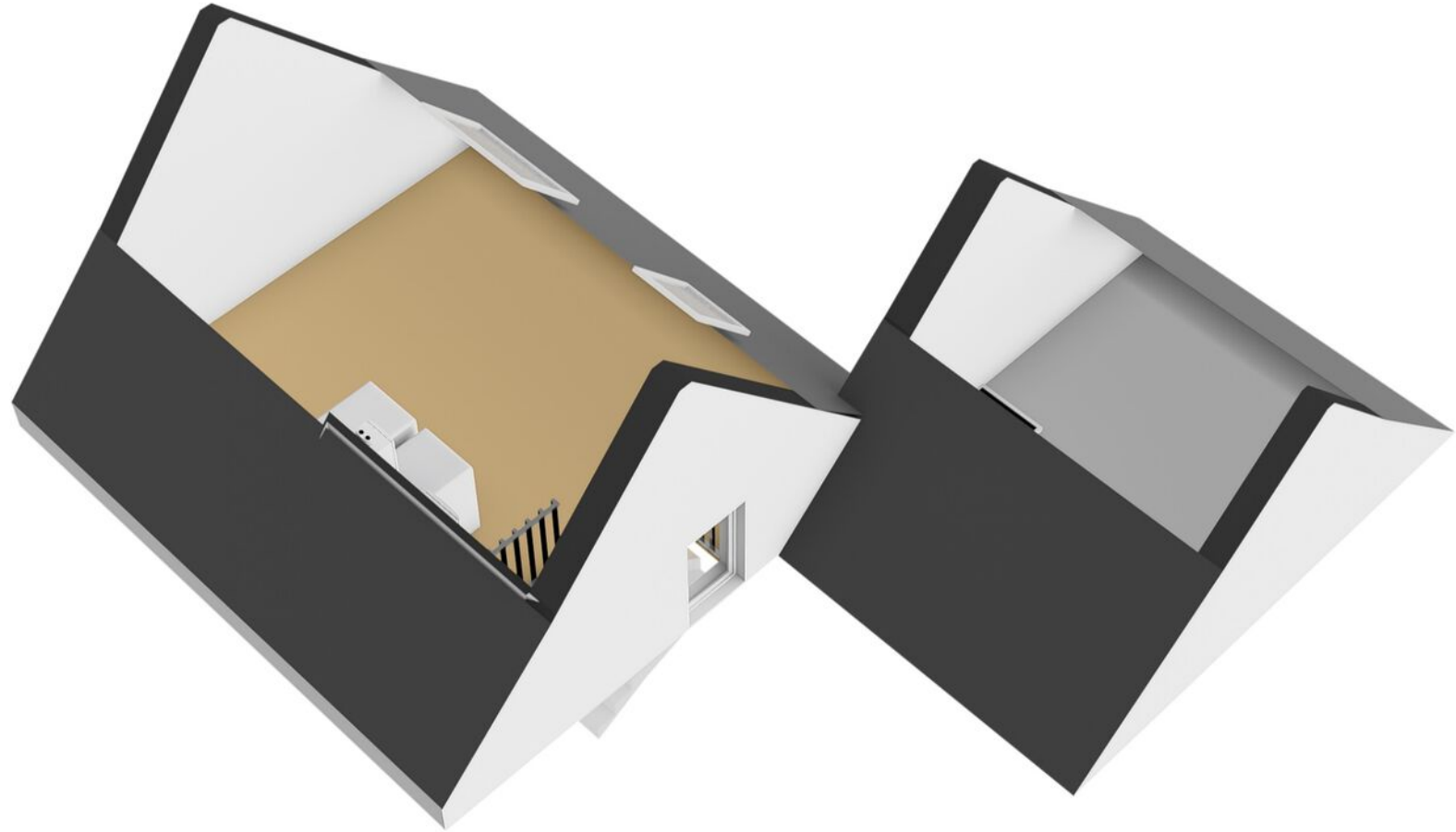
## Klaverruiter 6 - Poortugaal Tweede verdieping



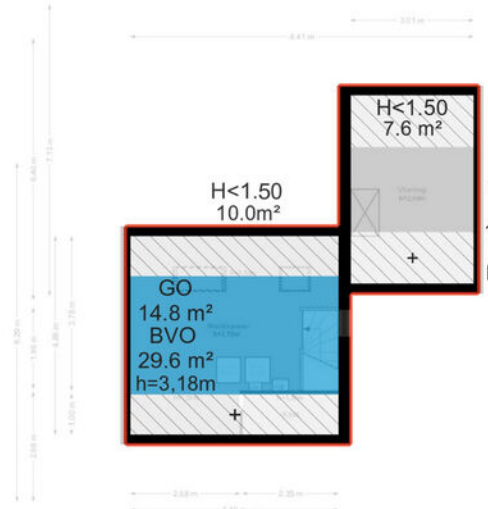
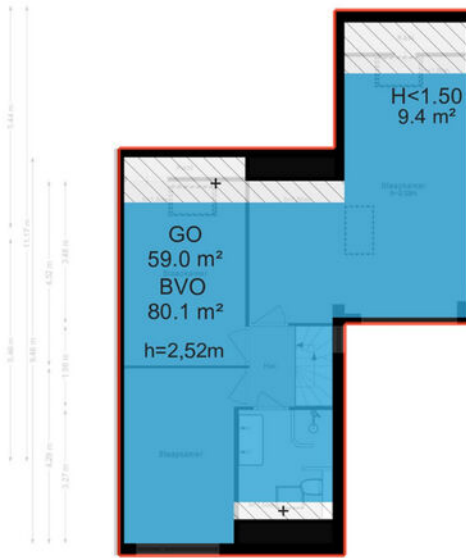
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl







Schaafcontrole




GOOI  
6.3 m²  
BVO  
17.1 m²  
h=2,68m

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Klaverruiter 6



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Poortugaal	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2203	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 februari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Over ons

**Van Driel Makelaardij profileert als kwaliteitskantoor, met de volgende dienstverlening:**

In het jaar 2000 richt Ton van Driel zijn eigen makelaarskantoor op: Van Driel Makelaardij. Ton is dan al een aantal jaren vennoot geweest bij een bestaand kantoor, en sowieso is het makelaarsvak hem met de paplepel ingegoten – zijn vader was ook makelaar.

Door de jaren heen groeit Van Driel Makelaardij uit tot een begrip in Vlaarding en omgeving en behoort het tot de bekendste makelaars van de regio. Vanuit onze vestiging in Vlaarding bedienen we het gebied Vlaarding, Schiedam en Maassluis.

In 2019 opent Van Driel Makelaardij de deuren van een nieuwe vestiging, in Rotterdam Zuid. Een nieuw kantoor, maar met dezelfde ervaring en expertise, die we vanuit deze vestiging inzetten in Rotterdam, Ridderkerk en Barendrecht.

Meer weten? Neem dan contact met ons op voor een vrijblijvende afspraak of neem een kijkje op onze website.

[www.vandrielmakelaardij.nl](http://www.vandrielmakelaardij.nl)



# Even voorstellen

Beste kijker,

Leuk dat u geïnteresseerd bent in een van onze woningen!

Voor vragen kan u ons altijd bellen of mailen, we hebben alles in huis om u goed te kunnen helpen.

Door ons hechte, gemengde team hebben we een groot inlevingsvermogen en blijven we jong. Daarnaast hebben we een schat aan ervaring, zo hebben we onlangs diverse jubilea gevierd, waaronder het 20-jarig kantoorjubileum.

Ook als u zelf iets te verkopen heeft, of op zoek bent naar een goede taxateur kunt u natuurlijk bij ons terecht. We hebben 2 vestigingen, in Vlaardingen en Rotterdam.



## **Ton van Driel - Register Makelaar**

Al van jongs af aan ben ik geïnteresseerd in het makelaarsvak, en nog steeds - inmiddels veel ervaringsjaren verder - voel ik dezelfde gedrevenheid. Het allerleukste vind ik het bemiddelen tussen partijen bij verkoop of aankoop, de emoties en psychologie die bij dit proces komen kijken. Buiten mijn werk hou ik van reizen en squash en voetbal ik graag, daarnaast ben ik een liefhebber van concertbezoek. Met mijn expertise, inlevingsvermogen en brede interesse sta ik klaar om u te helpen bij uw aankoop, verkoop of andere woonvragen.

## **Simone Bakker - Commercieel medewerker**

Met mijn jarenlange ervaring als commercieel medewerker en mijn enthousiasme voor het vak voel ik me bij Van Driel helemaal op mijn plek. Het makelaarswerk is heel dynamisch en ik vind het heerlijk om de touwtjes in handen te hebben en ervoor te zorgen dat alles achter de schermen soepel verloopt voor onze klanten en relaties. Zelf hou ik het meest van oudere huizen, vooral de jaren '30-stijl. Een paar jaar geleden had ik het geluk zelf zo'n huis te kunnen kopen. Naast mijn werk geniet ik van quality time met mijn man en dochter van 7. Samen uit eten gaan, pretparken bezoeken en herinneringen maken met familie en vrienden staan hoog op mijn lijst van favoriete activiteiten.



## **Edwin Hermus - Register Makelaar / Taxateur / Woningconsultant**

Woningmarktconsultant bij dit makelaarskantoor ben ik gepassioneerd door alles wat met wonen en vastgoed te maken heeft, en ik neem mijn verantwoordelijkheden serieus. Naast mijn werk heb ik een fijn gezin, met 2 opgroeiende dochters. Een van onze favoriete plekken waar we samen naartoe gaan om lekker te ontspannen is Texel, heerlijk genieten van het strand en de rustige sfeer. Daarnaast zijn we allemaal actief bij de lokale atletiekvereniging, zowel sportief als qua ondersteuning. Ik kijk ernaar uit om met mijn expertise en vastberadenheid u te helpen bij het realiseren van uw vastgoeddromen.

### Linda Knobbe - Office Manager

Door de liefde ben ik in de makelaardij beland en ik heb er nooit een moment spijt gehad. Ik geniet enorm van de diversiteit van het werk, het klantencontact en van ons enthousiaste team. We zetten alles op alles om een voor u spannende periode soepel te laten verlopen en ik voel me keer op keer weer trots op de kwaliteit die we daarbij neerzetten. In mijn persoonlijke leven ben ik altijd op zoek naar avontuur en het verkennen van nieuwe plekken. Reizen is een passie, met de camper of op de fiets, en soms ook ver weg. Ik hou ook van bergwandelen, filmhuisfilms, lezen en samenzijn met vrienden.



### Leslie van den Brink - Commercieel medewerker

Elke dag start ik bij Van Driel met veel enthousiasme en plezier. De makelaardij vind ik geweldig! Geen dag is hetzelfde en ik ben dol op woningen; nieuwbouw, historisch, modern of een kluswoning, elke woning heeft iets bijzonders. Samen met mijn collega's van de binnendienst zorgen wij ervoor dat alles reilt en zeilt op kantoor. Grote kans dat u mij aan de telefoon krijgt als u naar ons kantoor belt. Naast mijn werk ben ik graag omringd door familie en vrienden. Als moeder van 2 kleine kinderen vind ik het heerlijk om met hen in de weer te zijn.



# Aankoopmakelaar

## Op zoek naar een aankoopmakelaar?

We helpen u graag bij de vele zaken die komen kijken bij het kopen van een huis. Onze aankoopbegeleiding bestaat onder andere uit:

- het bezichtigen van de woning
- juridisch advies
- bouwkundig advies
- prijsadvies
- bepalen en bespreken strategie
- onderhandelen met verkopende makelaar
- het controleren van de koopovereenkomst
- het onderhouden van contact met de hypotheekadviseur
- het onderhouden van contact met de notaris
- het uitvoeren van de laatste inspectie van de woning

Tarieven € 2.950,- incl. btw

Lukt het niet meteen de gewenste woning aan te kopen? Dan helpen we u met plezier bij de aankoop van een andere woning, u betaalt daar niks extra's voor. Bij intrekking van de aankoopopdracht, brengen wij € 500,- incl. btw in rekening voor bewezen diensten.

Let op! Voor woningen die wij zelf te koop aanbieden kunnen wij niet ingeschakeld worden als aankoopmakelaar.

Twijfelt u? Een informatieve afspraak is geheel vrijblijvend.

---

## Taxatierapport nodig?

In 4 duidelijke stappen heeft u een gevalideerd taxatierapport in huis.

1. Opdracht - u geeft ons opdracht voor een taxatie, dit kan telefonisch, per e-mail of direct online;
2. Afspraak - wij maken in overleg met u een afspraak;
3. Uitwerking - na de opname stellen wij snel een gedegen rapport op, met bijlagen. Indien gewenst informeren we ook uw hypotheekadviseur of bank;
4. Digitaal - het uitgewerkte rapport ontvangt u automatisch per e-mail, indien gewenst kunnen wij het rapport voor u uitprinten.

## Tarieven

NWWI-gevalideerde taxatie voor:

Eengezinswoning / appartement € 795,-

In een gevalideerd taxatierapport wordt de marktwaarde van de woning vastgelegd. Voor iedere extra waarde die in het taxatierapport opgenomen moet worden (bijvoorbeeld een waarde na verbouwing) geldt een toeslag van € 50,-.

Alle prijzen zijn inclusief btw en inclusief NWWI-bijdrage.

Let op: een waardebepaling is bij ons altijd gratis. Informeer naar de mogelijkheden.

Altijd welkom bij  
**Van Driel Makelaardij**

**Rotterdam**

Karl Weisbardstraat 181  
3015GM Rotterdam

010 - 232 88 99

[info@vandrielmakelaardij.nl](mailto:info@vandrielmakelaardij.nl)  
[www.vandrielmakelaardij.nl](http://www.vandrielmakelaardij.nl)

**Vlaardingen**

Westhavenkade 44  
3131 AE Vlaardingen



**[vandrielmakelaardij.nl](http://vandrielmakelaardij.nl)**