



# LINNAEUSSTRAAT 21

## POORTUGAAL

VRAAGPRIJS € 699.500 K.K.

# Kenmerken



## Type woning

Royale hoekwoning

## Aantal slaapkamers

3 evt. 4

## Woonoppervlakte

140 m<sup>2</sup>

## Zonligging

zuid/westen

## Bouwjaar

2000

## Energie label

A

## Perceeloppervlakte

240 m<sup>2</sup> eigen grond

# Omschrijving

Wow wat een prachtige woning is dit...! Deze royale hoekeengezinswoning beschikt over een ruime living door de uitbouw aan de achter- en zijkant van de woning, een luxe keuken met sfeervolle erker, een complete badkamer, 3 eventueel 4 slaapkamers en een ruim dakterras op de 1e verdieping. De royale en zonnige tuin is gesitueerd op het zuidwesten. Aan de zijkant van de woning kunt u parkeren op eigen erf. Op loopafstand van de dorpskernen van Poortugaal en Rhoon met onder meer een ambachtelijke slager, bakkers, supermarkten en andere leuke winkels. Het nabij gelegen metrostation is eveneens op loop-/fietsafstand, waardoor de stad Rotterdam snel bereikbaar is. De bereikbaarheid per auto is ook ideaal nabij de uitvalswegen (A15) naar Rotterdam. Ideale ligging nabij de sportverenigingen, de Rhoonse Grienden, natuurgebied De Johannapolder en de Oude Maas.

Type woning: hoekeengezinswoning

Berging: 10 m<sup>2</sup>

Grond: 240 m<sup>2</sup> eigen grond

Woonoppervlakte: 140 m<sup>2</sup>

Inhoud: circa 496 m<sup>3</sup>

Bouwjaar: 2000

Aantal slaapkamers: 3 eventueel 4

Ligging tuin: zuidwesten

Energielabel: A

Oplevering: circa februari 2027/in onderling overleg

Begane grond:

Vanaf 2022 is de gehele begane grond gemoderniseerd. Wanden, vloeren, sanitair en keuken zijn compleet vernieuwd. Entree, hal met garderoberuimte, meterkast, luxe toilet met handwasbakje en de trapopgang naar de eerste verdieping. Via een trendy zwart stalen pui/deur met rookglas toegang tot de royale, uitgebouwde woonkamer gelegen aan de achterzijde van de woning. Door de uitbouw aan de achterkant en zijkant van de woning is een zeer ruime en lichte woonkamer ontstaan voorzien van een vloermodel airco (2023) en openslaande deuren naar de achtertuin. De luxe keuken (bouwjaar 2022, van het merk Bruynzeel) is geplaatst aan de voorzijde van de woning, uitgevoerd in houtmotief kleurstelling en

afgewerkt met een donker gekleurd composiet bovenblad. Diverse inbouwapparatuur t.w.: hetelucht oven, vaatwasser, quooker, koelkast, 3-laden vriezer, 'Bora' inductiekookplaat met afzuiging en een wijnkoelkast. Veel bergruimte d.m.v. lades. Aan de voorzijde van de keuken, in de erker, is een sfeervolle kleine bar gecreëerd voor ontbijt, of om een koffietje te nuttigen. De gehele begane grond is voorzien van een trendy lichtgrijze gietvloer. De wanden op de begane grond zijn alle voorzien van strak stucwerk.

1e verdieping:

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping, toegang tot de slaapkamers en de badkamer. 1e slaapkamer, gelegen aan de achterzijde, circa 18 m<sup>2</sup> welke is voorzien van een schuifkastenwand, airco (2022), stucwerk wanden en toegang tot het royale zonnige terras op het zuidwesten van circa 27 m<sup>2</sup> groot. 2e slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning, circa 11 m<sup>2</sup> en voorzien van stucwerk wanden. De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een lamelparketvloer. De geheel betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, aparte douchecabine met regendouche, een breed wastafelmeubel, 2e toilet en een design radiator. Apart raam voor daglicht en ventilatie.

2e verdieping:

Overloop met dakkapel aan de zijkant, waardoor extra daglicht en ruimte ontstaat. 3e slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning (circa 10 m<sup>2</sup>) voorzien van diverse kastruimte, airco (2022) en een Velux dakraam. Aparte ruimte op de overloop van circa 12 m<sup>2</sup>, voorzien van een Velux dakraam, nu in gebruik als thuiswerkplek en/of sportruimte (eventueel 4e slaapkamer van te maken). Aparte ruimte met daarin de opstelplaats van de wasmachine en droger, unit mechanische ventilatie en de cv-combiketel (Vaillant 2016). De 2e verdieping heeft veel opbergruimte achter de aanwezige knieschotten en op de gehele etagevloer ligt een lamelparketvloer.

3e verdieping:

Vanuit de overloop toegang tot de bergzolder met een nokhoogte van circa 1.66 m. hoog.

# Omschrijving

## Buiten:

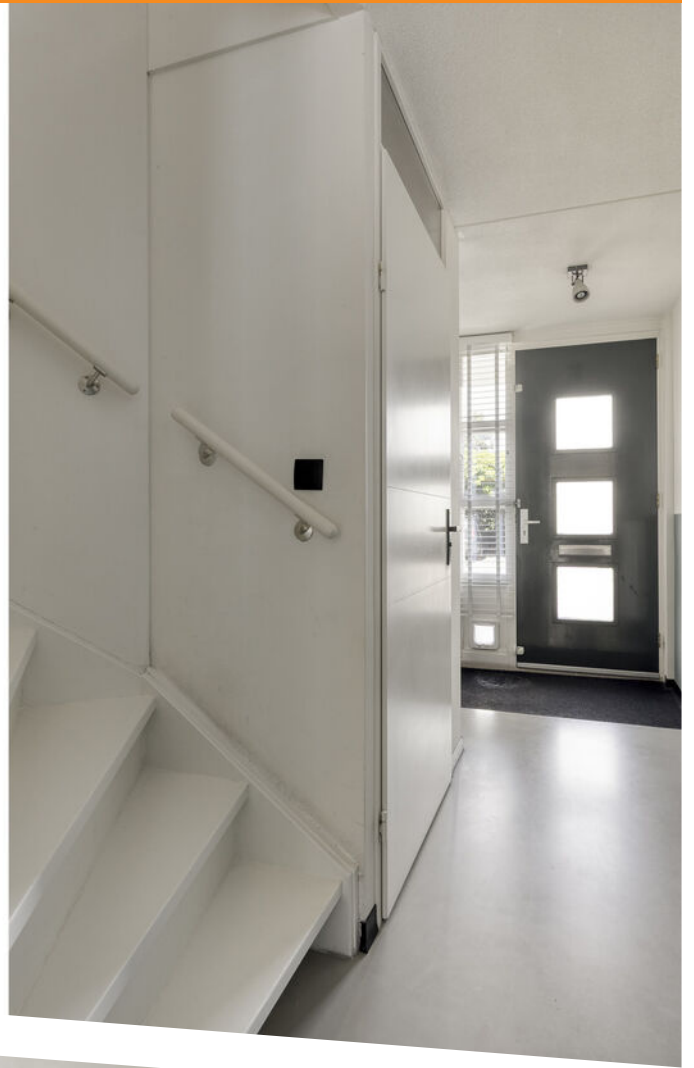
Vanuit de woonkamer loop je zo de heerlijke, zonnige achtertuin in. Het is genieten op het grote terras van circa 36 m<sup>2</sup>, gemaakt van onderhoudsvrij composiet en tevens voorzien van een elektrische screen over het gehele terras. De tuin is fraai aangelegd met tuinverlichting en er is gebruik gemaakt van groene beplanting en vrolijke bloemborders. Achterin de tuin bevindt zich de ruime houten berging (circa 10 m<sup>2</sup>) voorzien van elektra. Hier is tevens een achteruitgang aanwezig. Parkeren van uw auto kan aan de zijkant van de woning.

## Algemeen:

Schilderwerk buitenzijde gehele woning in 2025.  
Geheel voorzien van hardhouten kozijnen en dubbel glas.  
Energie label A.  
10 stuks zonnepanelen (2023), 3950 Watt Piek.  
Oplevering circa februari 2027/in onderling overleg.

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









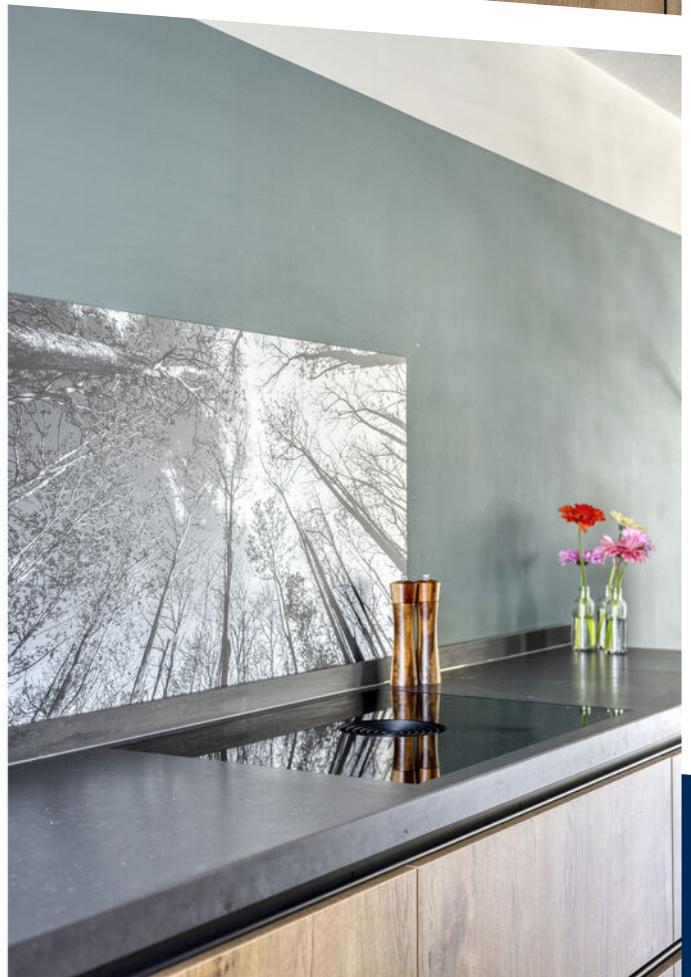


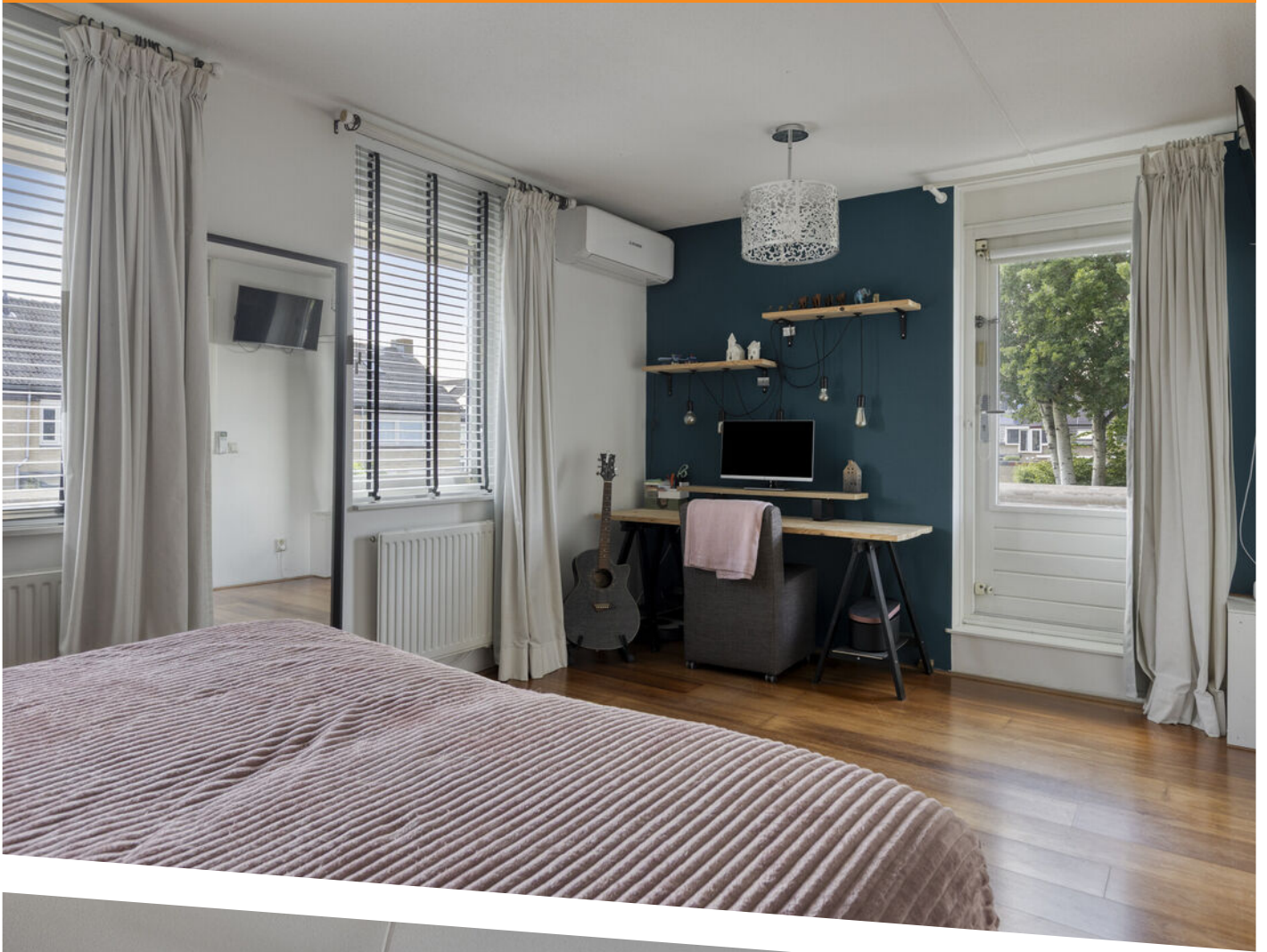




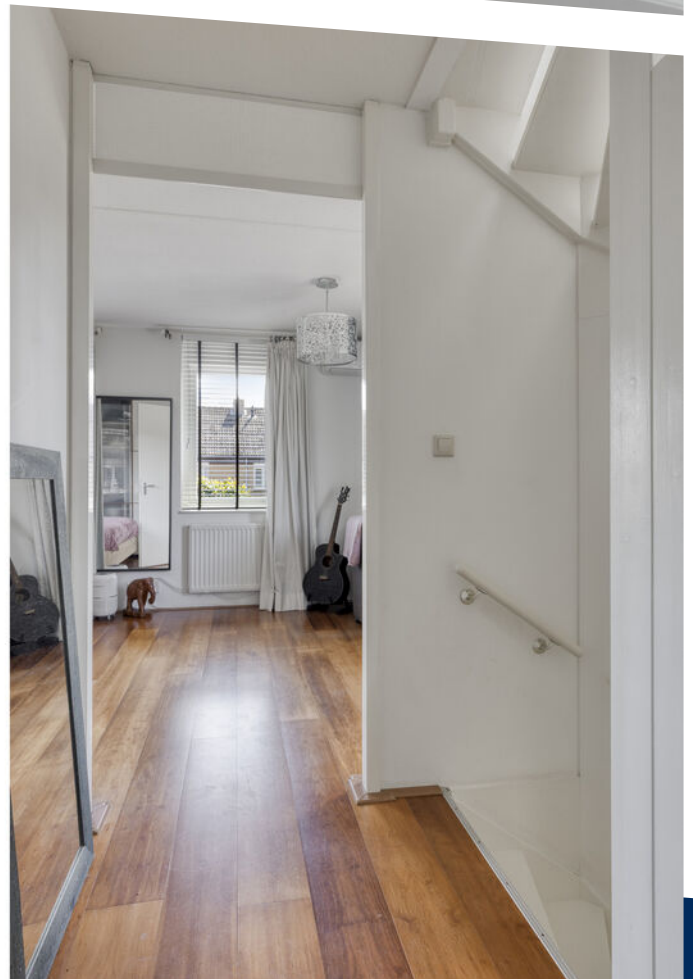
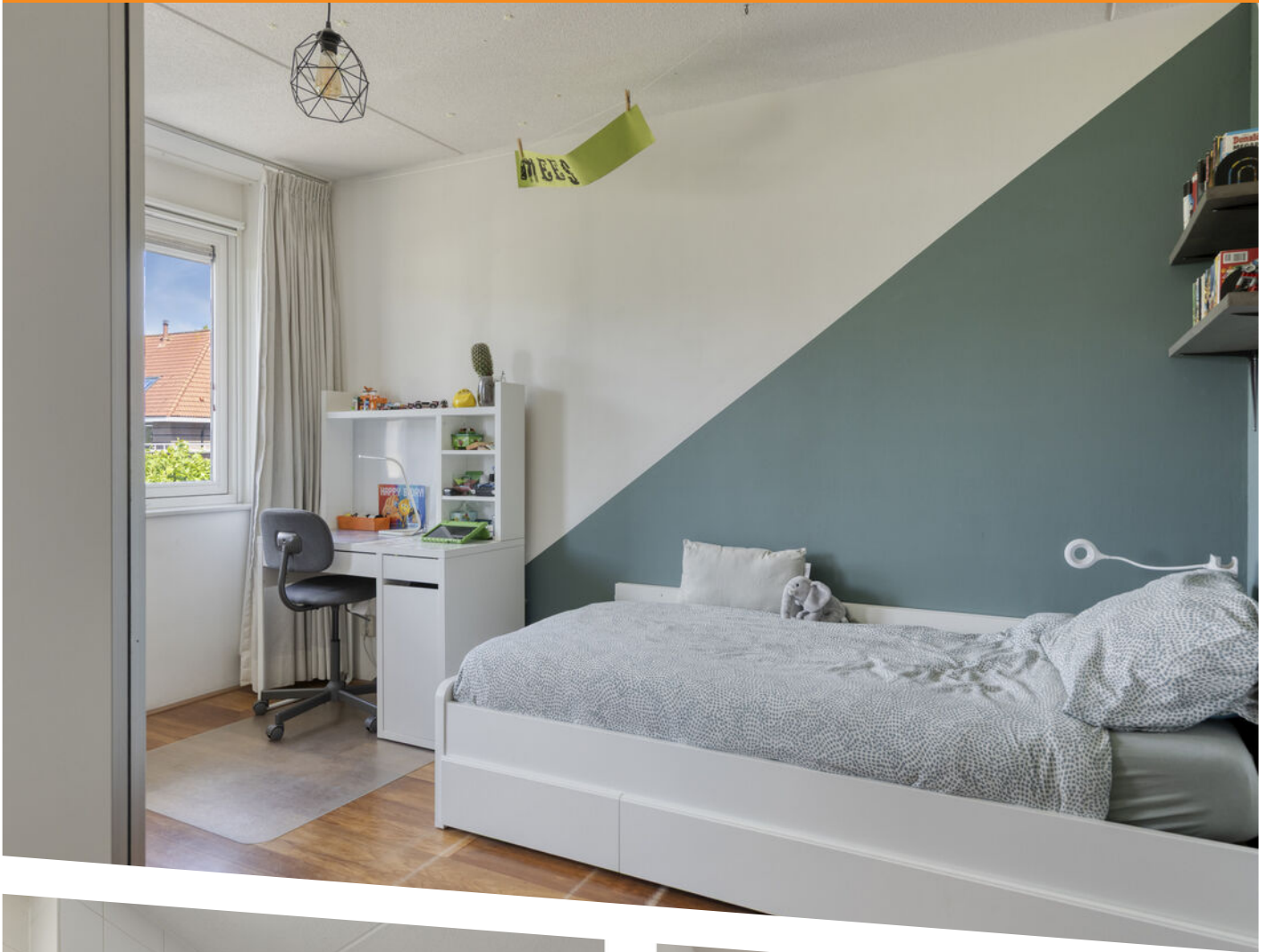


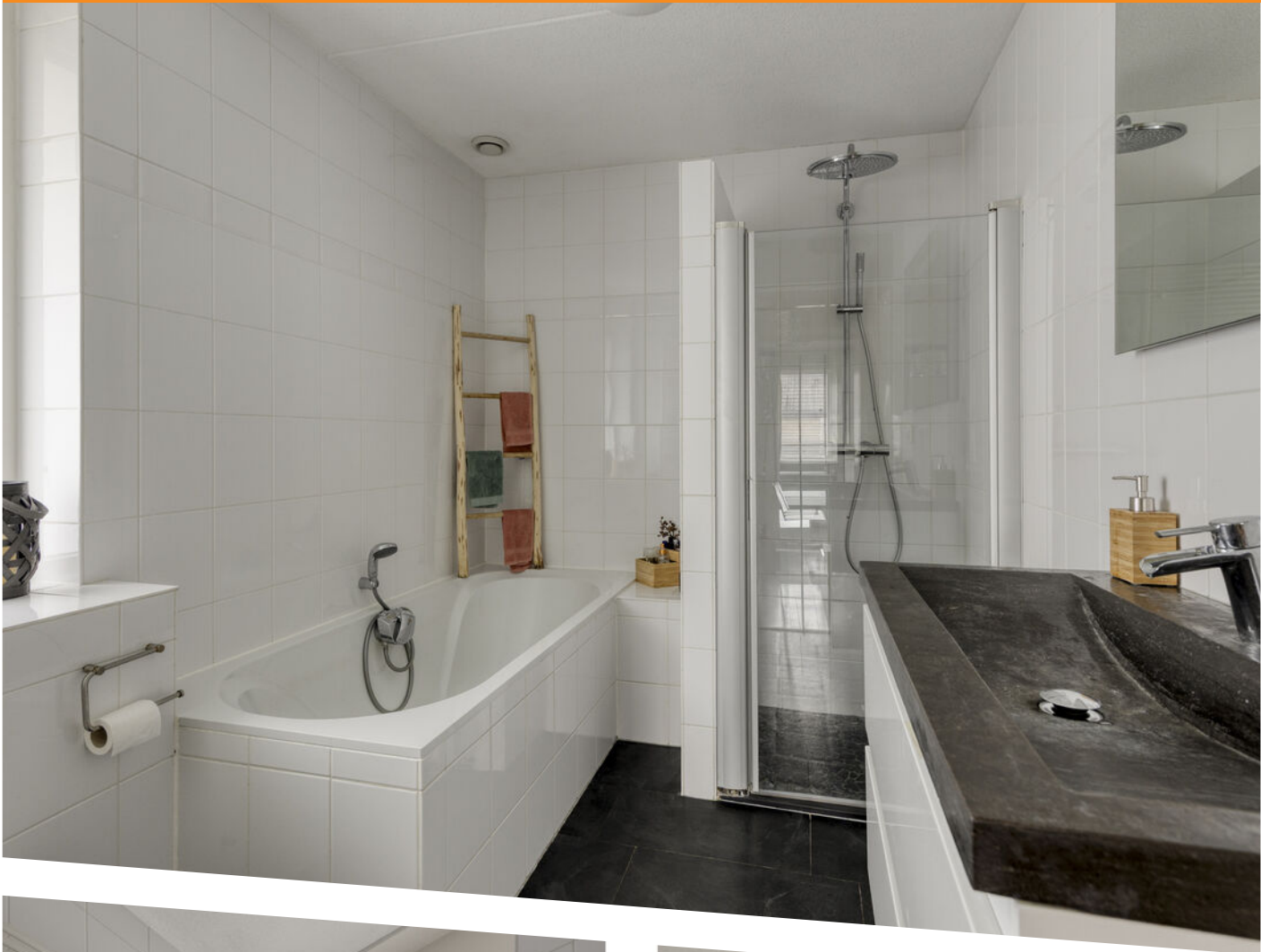
















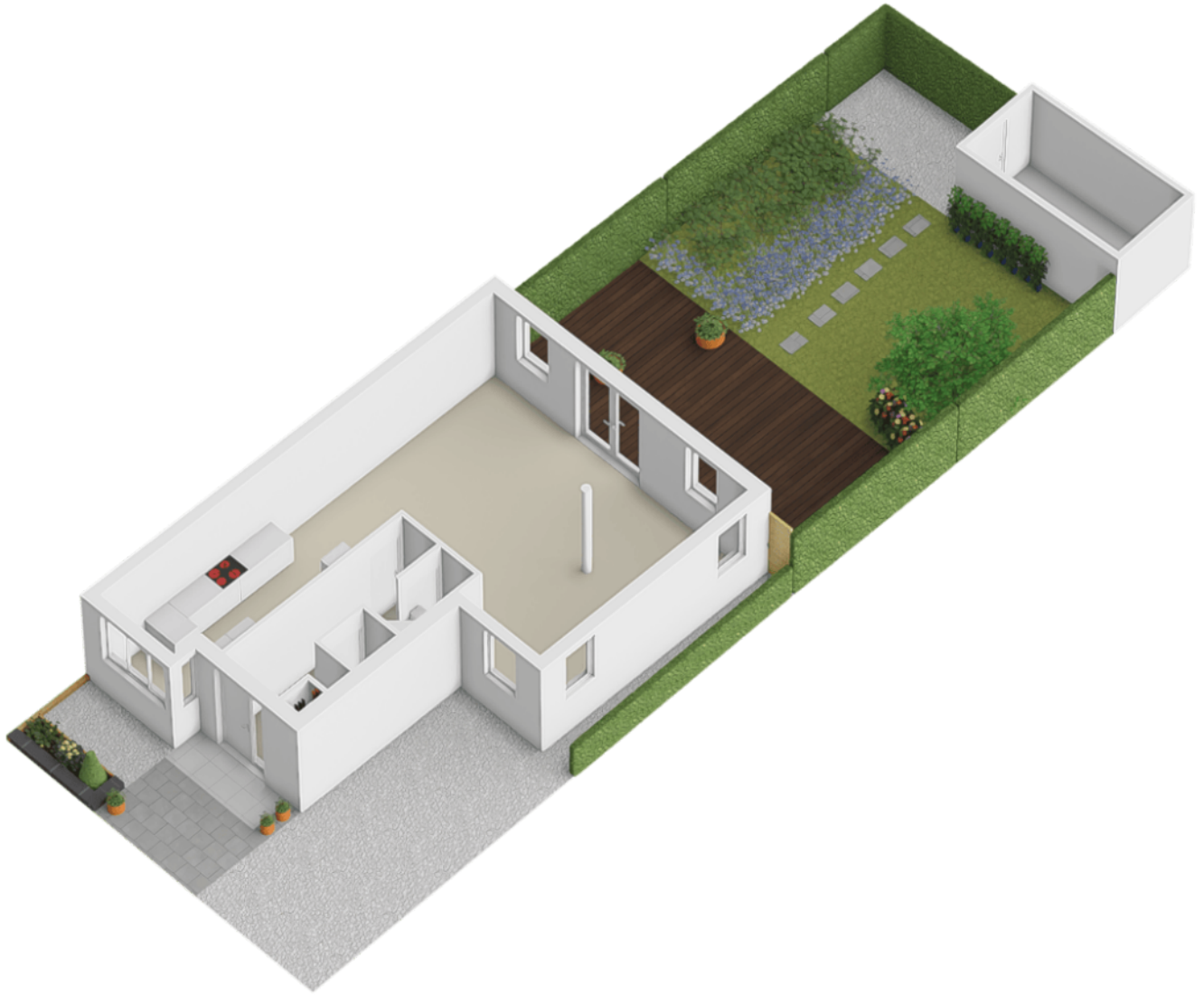




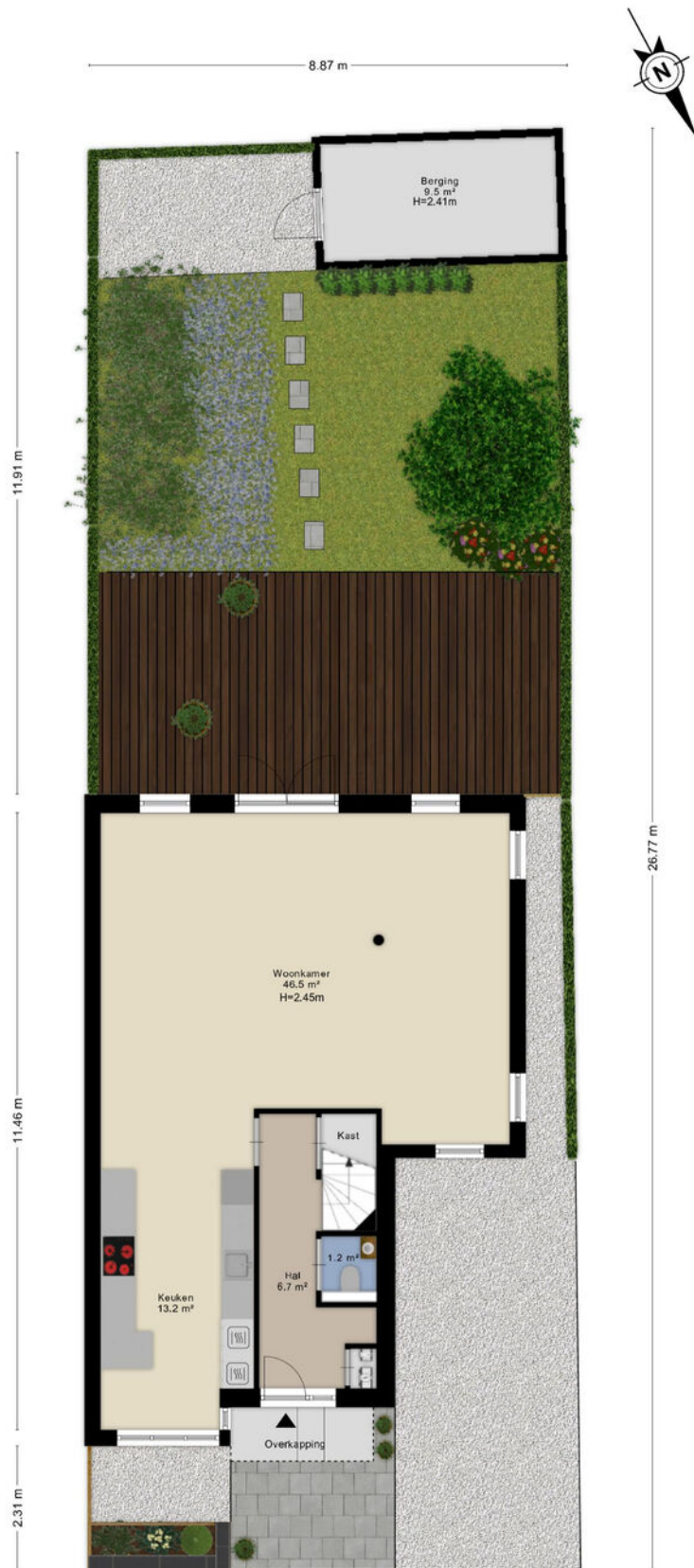






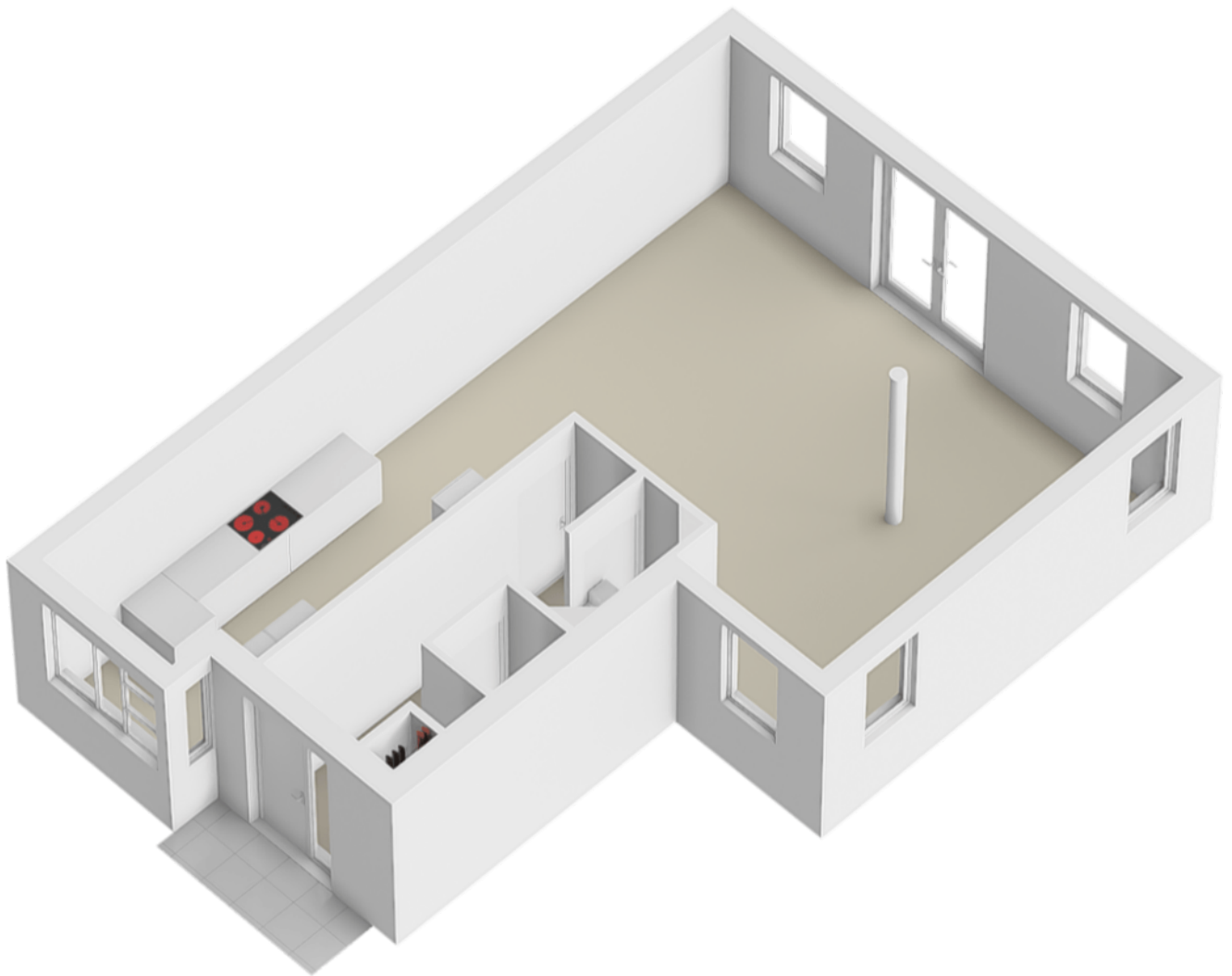


Situatie 3-D

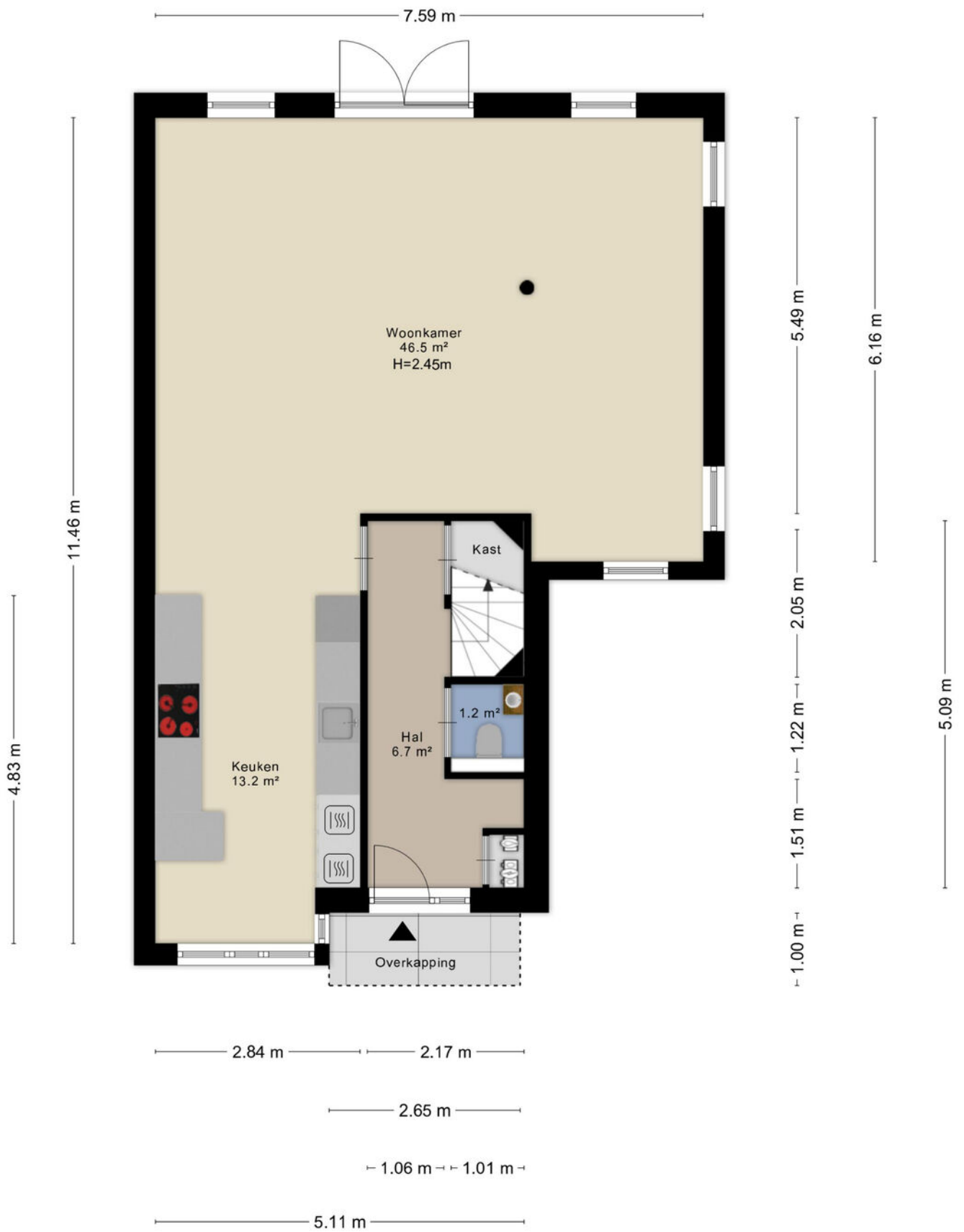


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Situatie 2-D

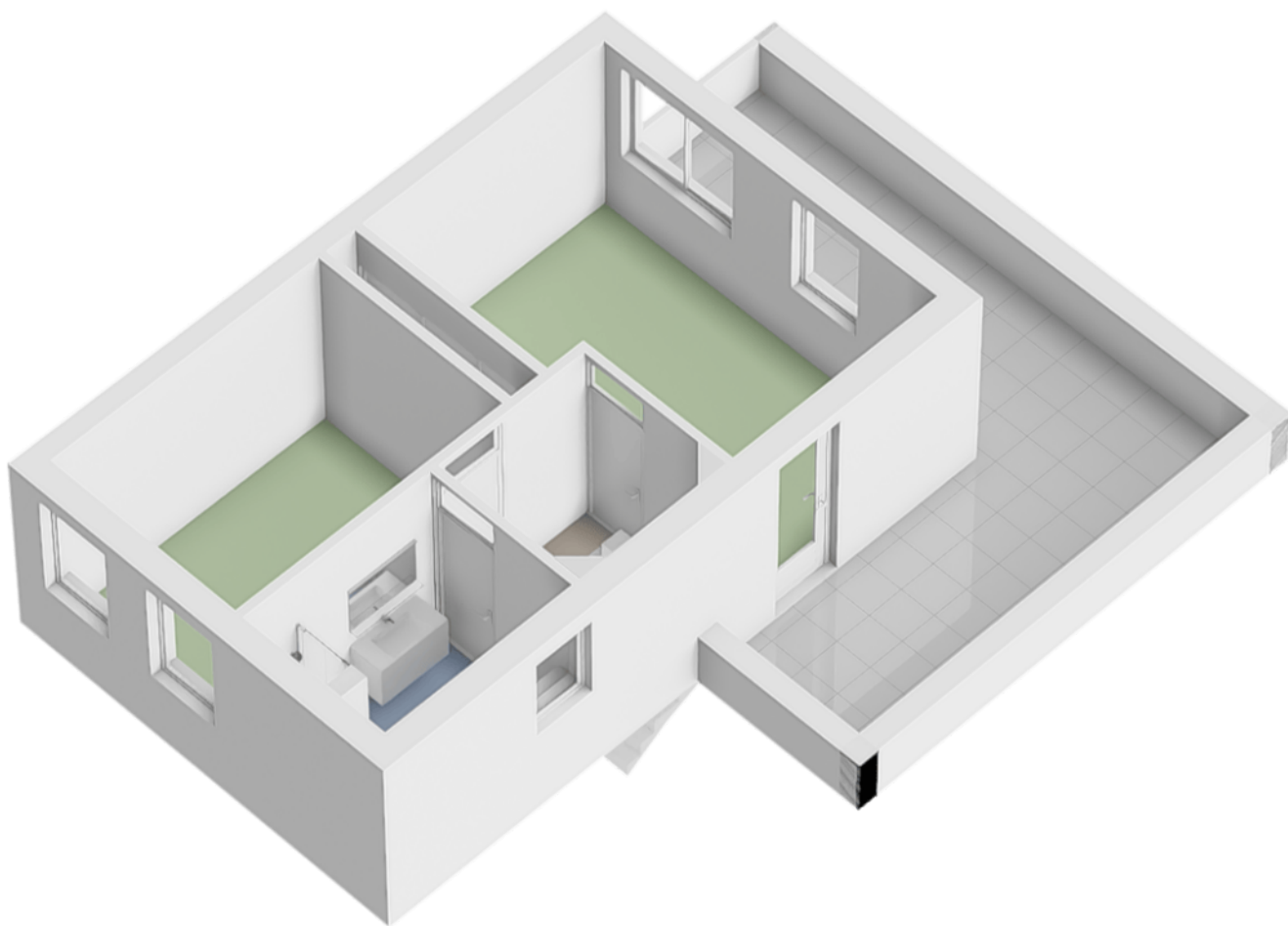


Begane grond 3-D



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Begane grond 2-D

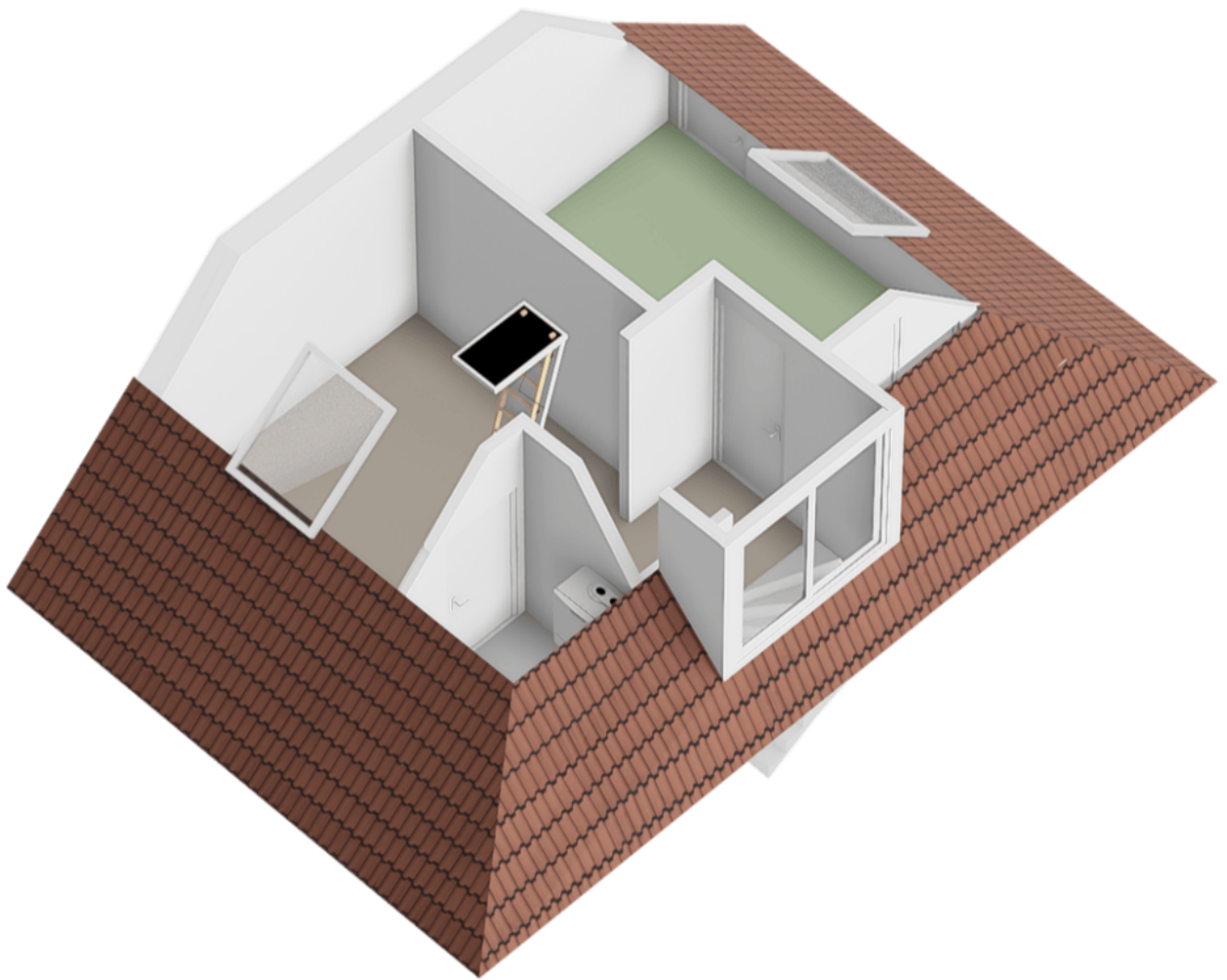


1e verdieping 3-D



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 1e verdieping 2-D

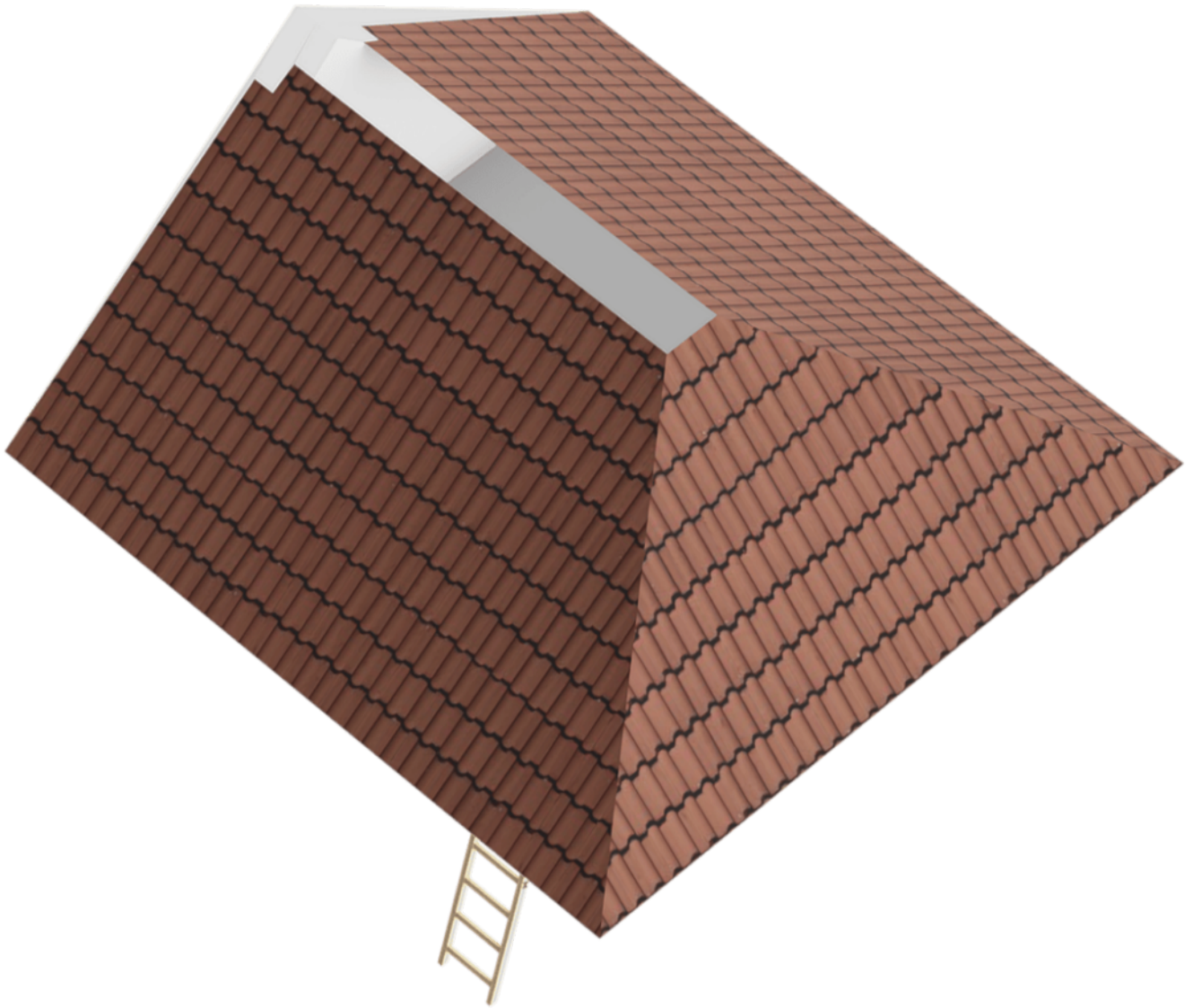


2e verdieping 3-D



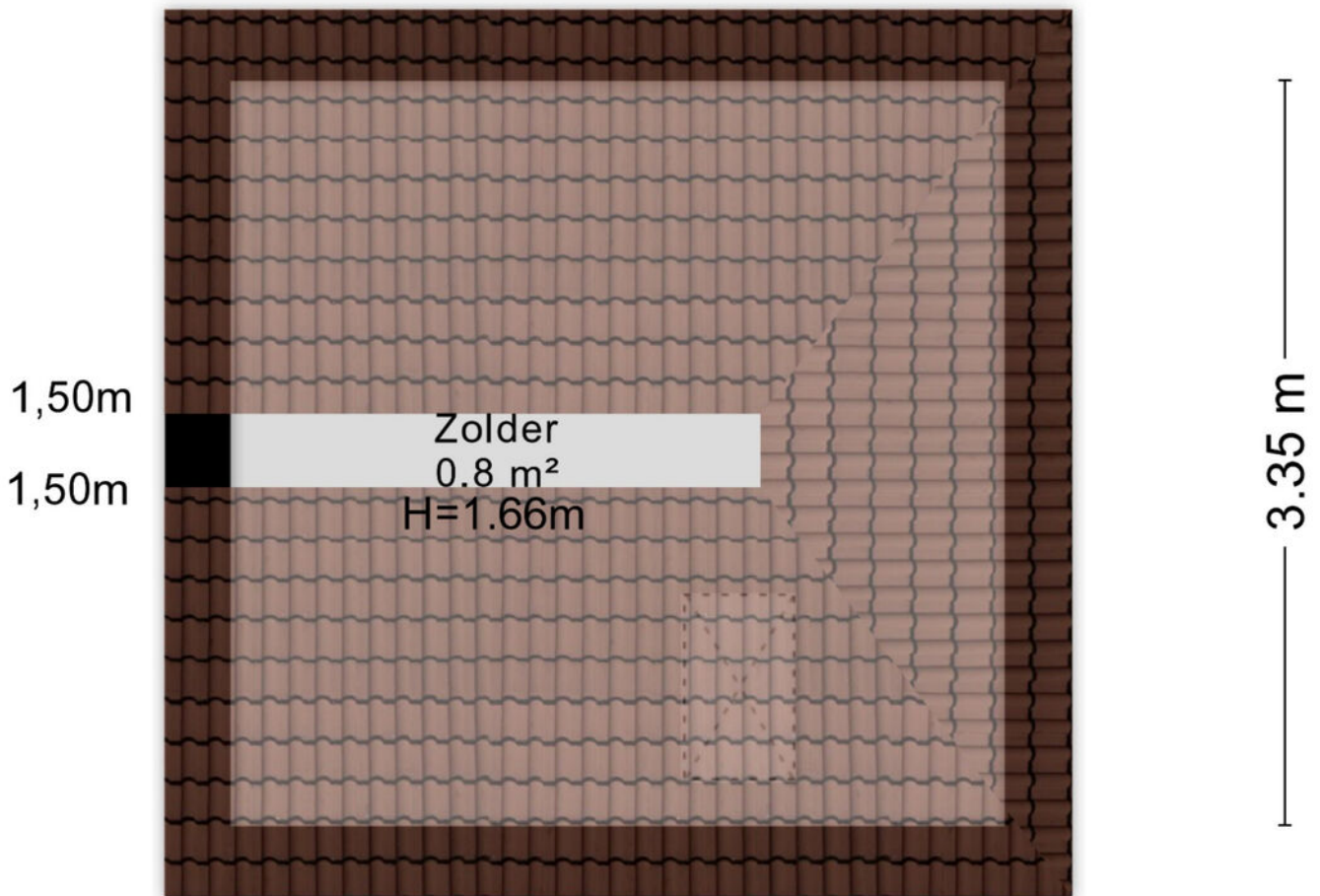
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# 2e verdieping 2-D



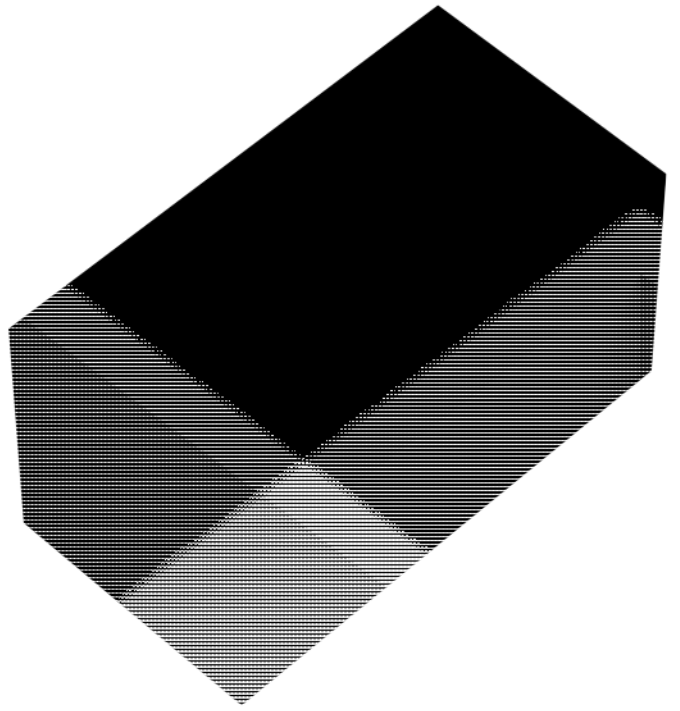
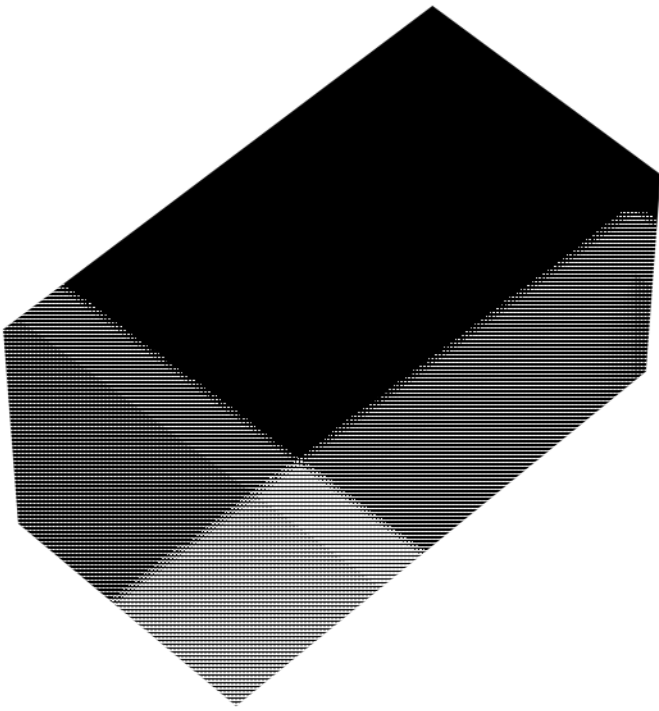
Zolderetage 3-D

3.48 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Zolderetage 2-D



Berging 3-D

2.18 m



4.36 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Berging 2-D

## Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Vbw Makelaars & Taxateurs B.V. dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Linnaeusstraat 21
Postcode/plaats	3172VW, Poortugaal
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 10-06-2026

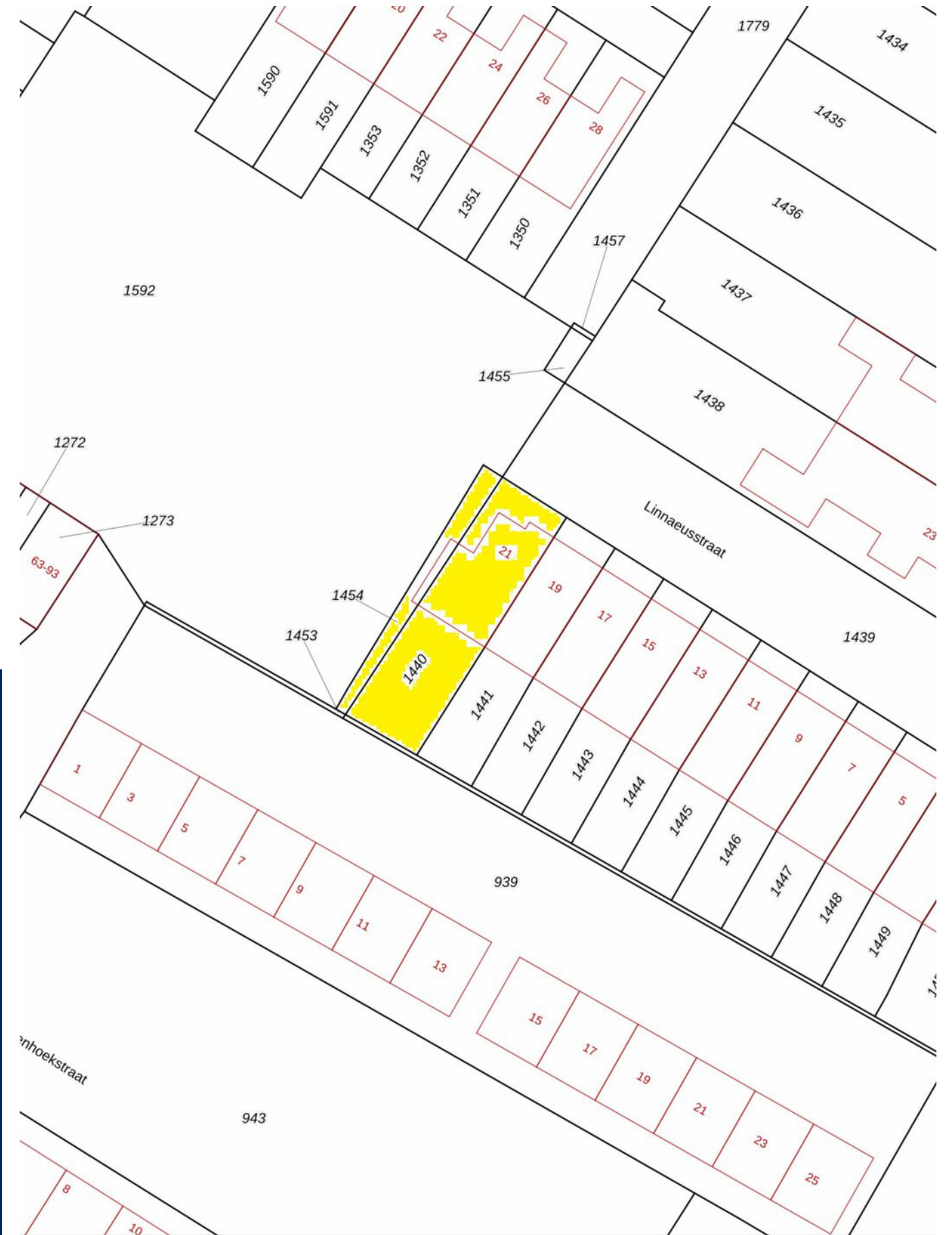
Datum meetrapport 12-06-2026

Certificaatnummer 1657362

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	139,30	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,80	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	27,70	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	9,50	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak	230,70	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	496,19	M <sup>3</sup>

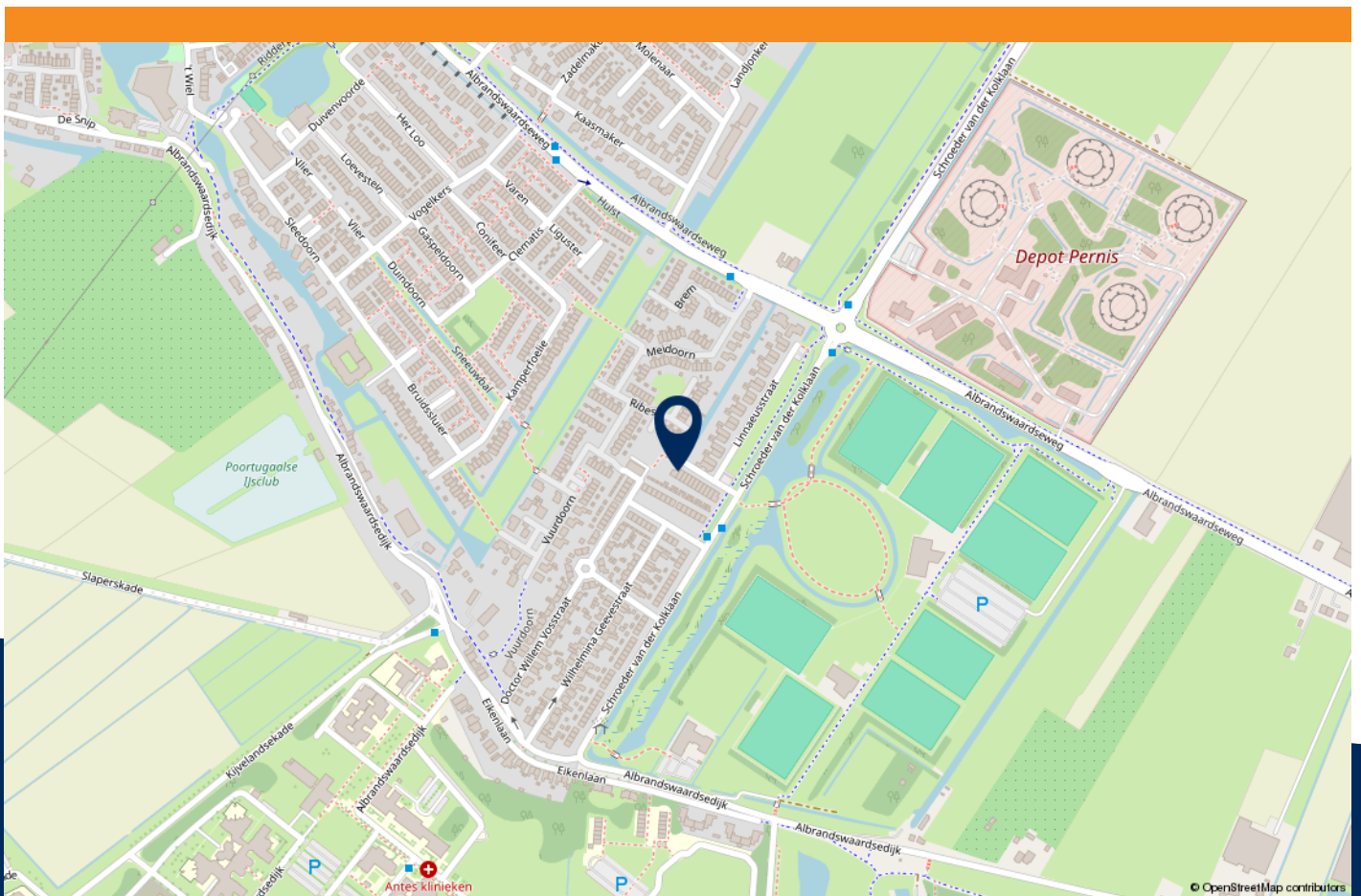
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Kadastrale kaart

# Wonen in Poortugaal



Poortugaal maakt, samen met buurdorp Rhoo, onderdeel uit van de gemeente Albrandswaard.

Het dorp ligt ten zuidwesten van Rotterdam en is gelegen tussen de Rotterdamse havens en rivier de Oude Maas met zijn parkranden, polders en recreatie. Vandaar de slogan:

**"dorpen tussen groen en stad"**

Veel inwoners werken in Rotterdam of het Rotterdamse Havengebied.

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

Het gebied rondom het huidige Poortugaal is waarschijnlijk al vanaf de vijfde eeuw bewoond. Op veel plekken zijn nog historische gebouwen te bewonderen. In het dorp zijn talloze mogelijkheden om lekker uit eten te gaan en de dagelijkse boodschappen te doen bij o.a. de Aldi of de Plus supermarkt.

Binnen 10 minuten zit u op snelweg A15 / A29 / A4.





## 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...?



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