

TE KOOP

Smallandstraat 58

Pernis Rotterdam



Vraagprijs

€ 319.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Smallandstraat 58, Pernis Rotterdam

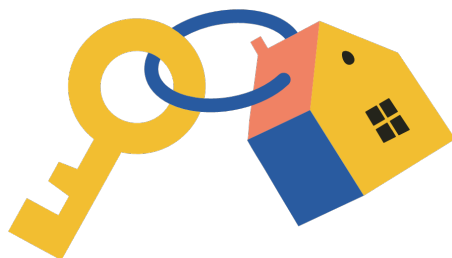
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Dorps wonen met de stad om de hoek:
Eengezinswoning met een lichte uitstraling, zonnige
tuin en volop potentie!

Zoekt u meer huis en ruimte voor uw geld in
vergelijking met Rotterdam Zuid, zonder in te leveren
op bereikbaarheid? In het gemoedelijke en
karakteristieke dorp Pernis vindt u aan de
Smallandstraat 58 deze sfeervolle eengezinswoning
met een heerlijk lichte uitstraling. Wat woningzoekers
tegenwoordig het allerbelangrijkste vinden, komt hier
perfect samen: een veilige, kindvriendelijke buurt
zonder doorgaand verkeer, meerdere slaapkamers,
een zonnige buitenruimte en een natuurlijke
omgeving. U geniet hier van de rust en de dorpse
sfeer, terwijl het centrum van Rotterdam binnen
handbereik ligt.

Begane grond: Ruimte en een sfeervolle basis Via de
voortuin, waar u in de ochtend lekker in de zon kunt
zitten met een kopje koffie, loopt u richting de



Woningbrochure: Smallandstraat 58, Pernis Rotterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

voordeur. Aan uw linkerkant in de voortuin vindt u de praktische aangebouwde stenen berging. Deze ruimte van circa 6 m² is voorzien van elektra en perfect voor het stallen van uw fietsen of als extra opslag.

Wanneer u vervolgens de woning zelf binnenstapt, komt u in een ruime entree/ontvangstruimte. Vanuit deze ruime binnenkomst loopt u door naar de keuken, met direct daaraan vast de centrale hal. In deze hal bevindt zich de trapopgang en het toilet.

De ruime, gemoderniseerde keuken uit 2023 aan de voorzijde van de woning is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, (combi)magnetron én een vaatwasser. De ruimte biedt een uitstekende basis om uw eigen droomkeuken te realiseren. Er zijn ook mogelijkheden om er een doorzonwoning van te maken, om zo de keuken een nog centralere plek te geven in de woning. Aan de tuinzijde bevindt zich de woonkamer met een fraaie lichte uitstraling, voorzien van een ingebouwde airconditioner voor zowel verwarming als koeling. Dankzij de grote kamerbrede raampartijen staat u hier in directe verbinding met buiten. De aanwezige gashaard zorgt bovendien voor extra sfeer en warmte tijdens de wintermaanden.

Eerste verdieping: Drie slaapkamers De eerste verdieping is efficiënt ingedeeld en telt maar liefst drie slaapkamers. De kamers bieden alle ruimte voor een hoofdslaapkamer, fijne kinderkamers of een rustige thuiswerkplek. De badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een douche en een wastafelmeubel.

Gouden kansen: Creëer uw eigen droomhuis De woning heeft momenteel een woonoppervlakte van 88 m², maar de mogelijkheden om te groeien zijn uitstekend. Heeft u in de toekomst meer woonruimte nodig? Er zijn volop kansen voor een uitbouw aan de voor- én achterzijde van de begane grond. Daarnaast is er de mogelijkheid om extra ruimte te creëren door middel van een dakkapel of zelfs een extra verdieping, zoals bij buurpanden in de straat al succesvol is gerealiseerd.

Heerlijke buitenruimte op het westen mét vrije achterligging Voor zonaanbidders is deze achtertuin een absoluut hoogtepunt. U beschikt over een tuin van 53 m², met een royale diepte van 10,6 meter en een breedte van 5 meter. Doordat de tuin op het westen is georiënteerd, is dit de perfecte plek om na een drukke dag volop van de middag- en avondzon te genieten. Een fantastische bijdrage aan uw woongenot is de unieke, vrije achterligging. De tuin grenst aan een rustig, open straatje, waardoor u veel privacy ervaart en de tuin heel gemakkelijk en vrij via de achterom in kunt lopen. Dankzij deze ruime opzet zijn er bovendien uitstekende mogelijkheden om achterin de tuin eventueel nog een mooie, grote schuur of sfeervolle overkapping te bouwen. Tot slot is de woning aan de achterzijde voorzien van praktische buitenzonwering, zodat u ook op de warmste dagen de temperatuur in huis aangenaam kunt houden.

De locatie: Rustig, kindvriendelijk en centraal De Smallandstraat is een heerlijke, rustige straat gelegen in een woonwijk waar kinderen nog veilig buiten kunnen spelen. Pernis is een levendig dorp dat zijn rijke historie in de visserij en tuinderij koestert, wat nog altijd resulteert in een authentieke en zeer welkome sfeer. In deze dorpse kern vindt u alle gemakken voor de dagelijkse behoeften, zoals een eigen supermarkt, basisscholen en diverse actieve sportverenigingen.

Daarnaast is de omgeving verrassend natuurrijk. Het dorp beschikt over een fraai park en grenst direct aan de levendige waterkant van de Nieuwe Maas. Dit maakt het een fantastische uitvalsbasis voor ontspannen wandel- en fietstochten langs het water. Via de fietstunnel van de Beneluxtunnel steekt u bovendien gemakkelijk de rivier over voor een uitstapje naar Schiedam of Vlaardingen. En wilt u op een bijzondere manier naar de stad? Met de bekende Rotterdamse Watertaxi, die ook een halte heeft in Pernis, vaart u prachtig én razendsnel over het water direct naar het centrum van Rotterdam!

Tot slot is de bereikbaarheid heel goed. Met de auto bent u binnen enkele minuten op de A4. Reist u liever met het openbaar vervoer? De nabijgelegen metro- en

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

busverbindingen zorgen voor een vlekkeloze connectie met de omliggende steden. De metro brengt u direct naar Schiedam of Hoogvliet, met soepele wisselverbindingen en aansluitingen richting Spijkenisse, Rotterdam en Den Haag. Via bus 69 bent u zo op station Zuidplein in Rotterdam Zuid. Zo geniet u van de gemoedelijke rust van Pernis, terwijl u indien gewenst binnen circa 18 minuten in het bruisende hart van Rotterdam staat.

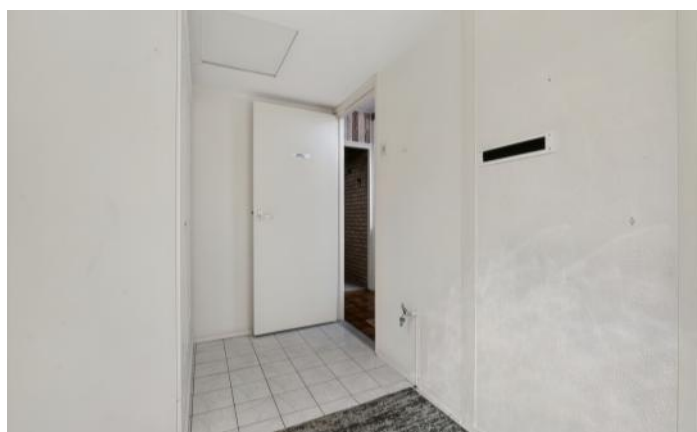
Bijzonderheden op een rij:

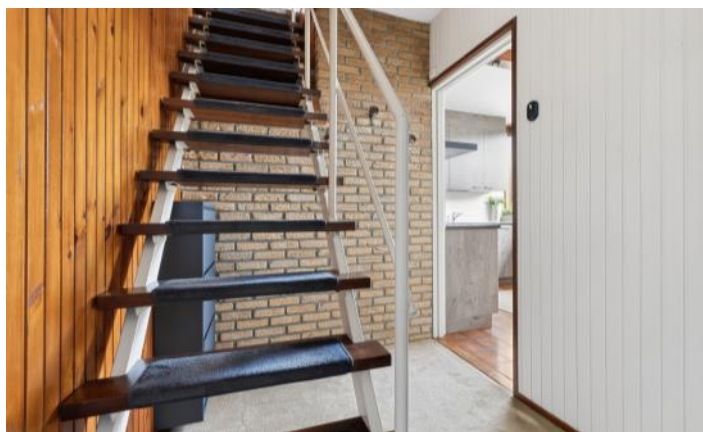
- Woonoppervlakte: 88 m² op een eigen perceel van 125 m²
- Drie slaapkamers
- Royale achtertuin op het westen met handige achterom
- Verwarming via gaskachels, elektrische verwarming en een gashaard; warm water via een elektrische boiler (in eigendom)
- De woning is grotendeels voorzien van dubbelglas, praktische rolluiken en buitenzonwering
- Aangebouwde stenen berging (ca. 6 m²) voorzien van elektra
- Gelegen aan een rustige weg in een kindvriendelijke wijk zonder doorgaand verkeer
- Gratis parkeren voor de deur en in de wijk (Pernis)
- Energielabel G
- Bouwjaar 1962





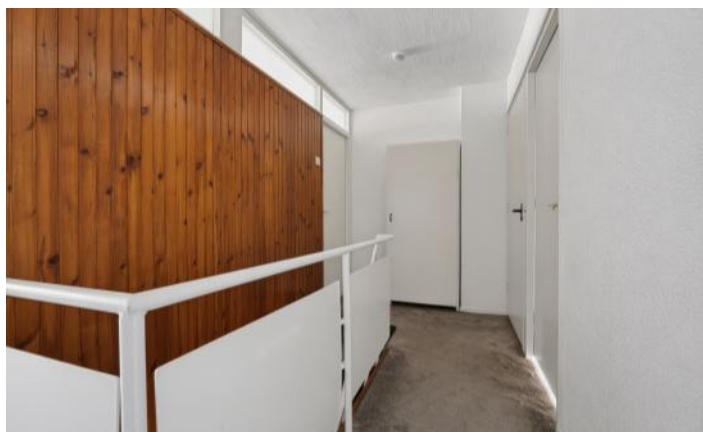








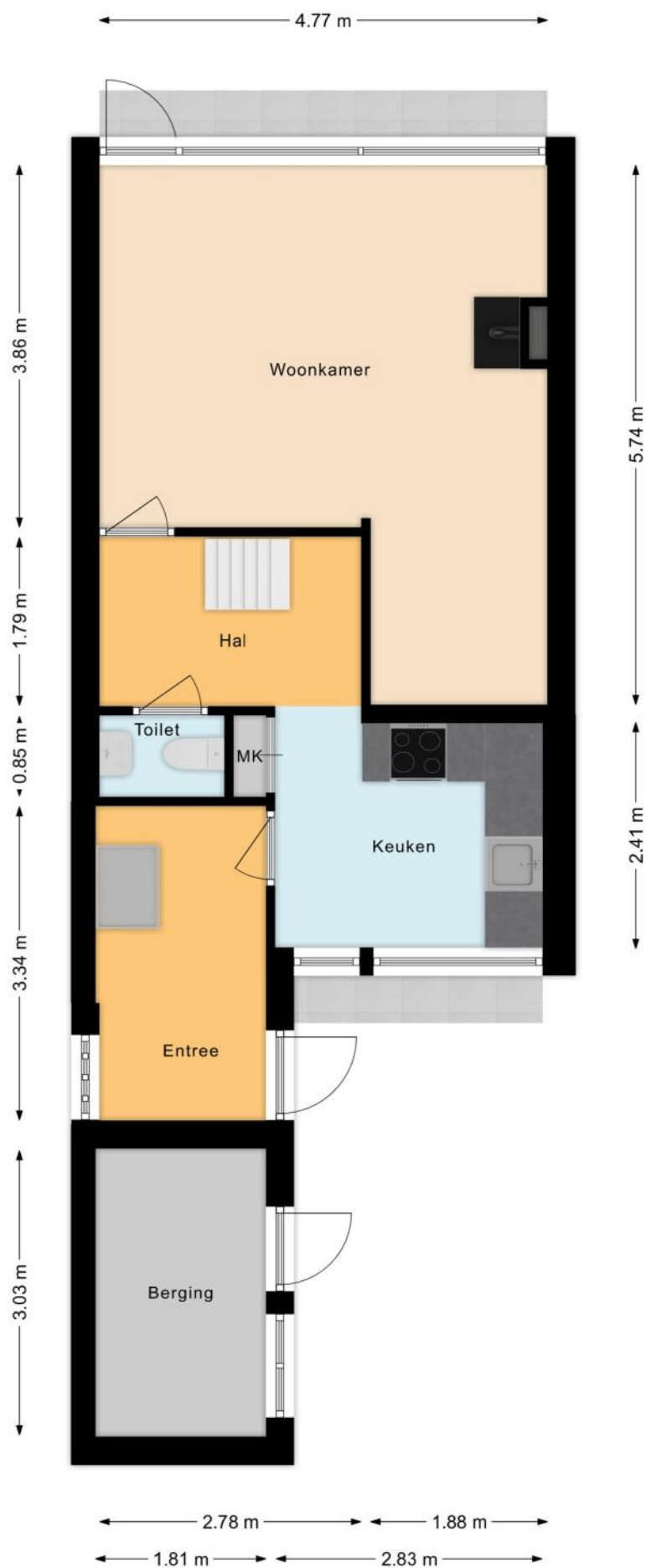




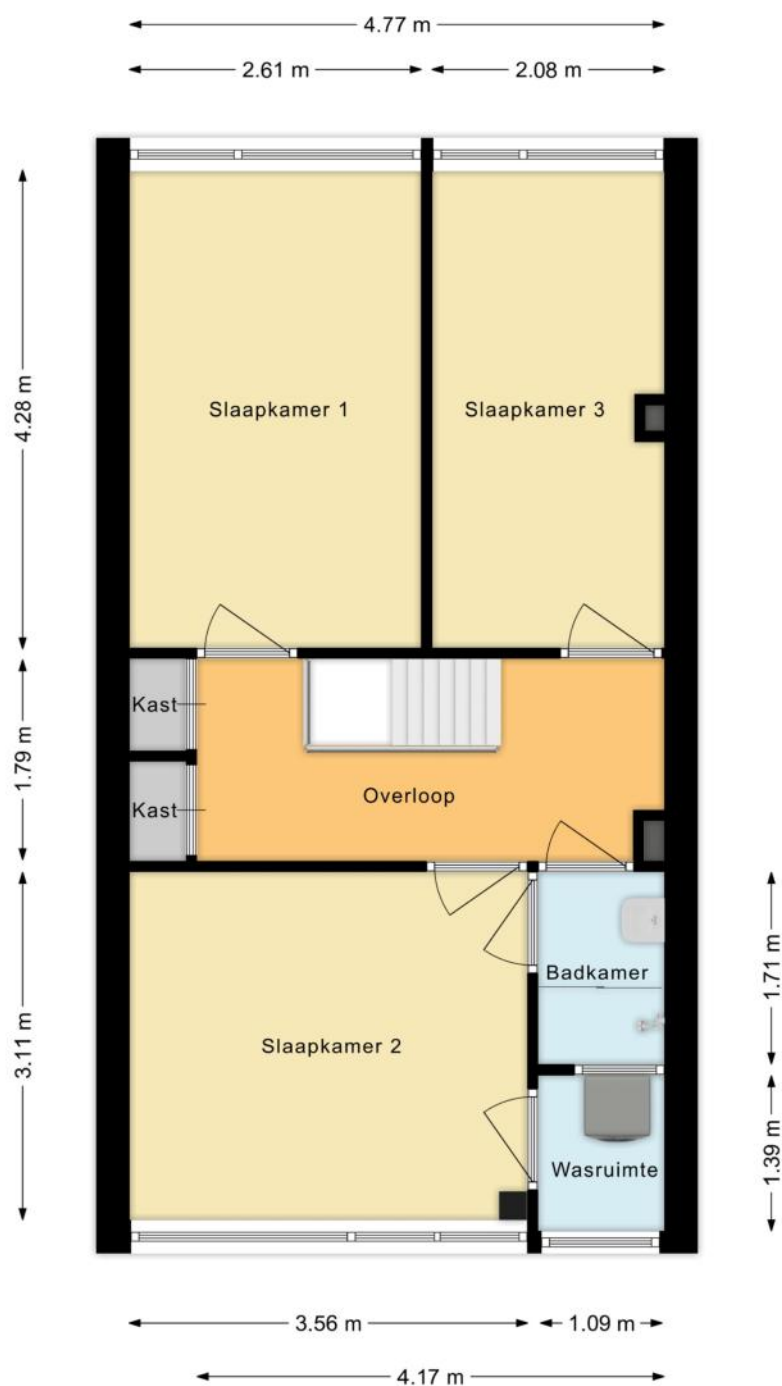




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1962
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	125 m ²
Inhoud	325 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	88 m ²
Overige inpandige ruimte	6 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Rookkanaal, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	G
Isolatie	Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Gaskachels, Elektrische verwarming, Gashaard
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	53 m ² (10,6m diep en 5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Pernis B 4102

Oppervlakte	125 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn gebreken aan de woning.

> - één lek raam in de slaapkamer, achterzijde

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Er is een Ouderdoms en een Asbestclausule van toepassing

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		

Overige zaken

Rolluiken voor en achter boven en beneden bij de keuken voor blijven achter. Nu aangegeven dat de meeste zaken achter blijven en dat dit onderdeel is van de totale koopsom. In overleg kan er een bedrag opgenomen worden welke geldt als overname roerende zaken.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Pernis
Sectie B
Perceel 4102

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.

kadaster



ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.