VBW
MAKELAARS & TAXATEURS

010-295 48 88
info@vbw.nl
vbw.nl



TE KOOP
VBW.NL

OZINGASTRAAT 45
PERNIS

VRAAGPRIJS **€ 289.500 K.K.**

Kenmerken



Type woning
2-onder-1-kapwoning

Aantal slaapkamers
3

Woonoppervlakte
88 m²

Zonligging
noorden

Bouwjaar
1938

Energielabel
F

Perceeloppervlakte
269 m²

Omschrijving

Serieuze opknapper. Gelegen in een rustige straat in het centrum van Pernis aan de Ozingastraat 45 bevindt zich deze knusse 2/1 kap woning met zeer diepe achtertuin, die een unieke kans biedt voor de handige klusser. Het betreft een kluswoning waar flink wat werk aan zit maar met de juiste inzet kan deze woning weer stralen. Belangrijk om te weten: bij deze woning is het volgende van toepassing: "as is where is" (bij koop vrijwaart u verkoper van alle aansprakelijkheden). De vragenlijst deel B en de lijst van zaken ontbreken.

Type woning: jaren '30 tussenwoning
Grond: 269 m² eigen grond
Woonoppervlakte: 88 m²
Inhoud: circa 349 m³
Bouwjaar: 1938
Aantal slaapkamers: 3
Ligging tuin: noorden
Energielabel: F
Oplevering: in onderling overleg

Indeling:
Begane grond:
Entree gang met trapopgang naar de 1e verdieping, kelderkast waarin de elektra meter en toilet. Ruime woonkamer en-suite, de voorkamer is voorzien van een sfeervolle erker en kastruimte. De achterkamer is voorzien van een bergkast en openslaande deuren naar de achtertuin. De keuken is voorzien van een eenvoudig keukenblok, een geiser en een deur naar de achtertuin.

1e verdieping:
Overloop met vaste trap naar de 2e verdieping, wasmachine aansluiting en een inbouwkast. 1e slaapkamer (circa 13,3 m²) gelegen aan de voorzijde van de woning, voorzien van een nieuwe airco installatie (aug. 2026) en voorzien van een inbouwkast. 2e (slaap) kamer (circa 4,3 m²) gelegen aan de voorzijde van de woning. 3e slaapkamer (circa 11,6 m²) gelegen aan de achterzijde van de woning voorzien van een inbouwkast en een nieuwe airco installatie (aug. 2026). De eenvoudige, geheel betegelde badkamer is voorzien van een douche, en een wastafel. Deur naar het balkon van ca. 2 m².

2e verdieping:
De 2e verdieping is een zolder met een nokhoogte van circa 1.98 meter, die bereikbaar is door middel van een vaste trap vanuit de overloop. Dit is een verdieping met mogelijkheden, bijvoorbeeld het creëren van een extra slaapkamer.

Algemeen:
De mogelijkheid is aanwezig om uit te bouwen waardoor er aanzienlijk meer woonruimte ontstaat.
Achtertuin op het noorden, circa 30 meter diep, met daarin een stenen en een houten berging. In de stenen berging is tevens de cv installatie geïnstalleerd "Intergas" bj. 2013. De tuin moet compleet opnieuw aangelegd worden. Er is een zijuitgang naast de woning naar de straatzijde aanwezig.
Op loopafstand geniet u van de parkachtige omgeving aan de oevers van de Nieuwe Maas waar de cruiseschepen binnenlopen voor een bezoek aan Rotterdam. Metrostation, basisschool, supermarkt en buurtwinkels op loopafstand.

Koper dient er rekening mee te houden dat verkoop plaats vindt in de staat waarin de woning zich op het moment van aanbieden bevindt en dat de complete woning verbouwd dient te worden, te weten: o.a. plafonds, wanden, elektra, verwarming, keuken, sanitair, badkamer, isolatie, stucwerk en tuin.
De woning staat al leeg, wordt niet meer gebruikt/ bewoond en is eventueel snel beschikbaar. Er zijn geen lijst roerende zaken en vragenlijst aanwezig. In de koopovereenkomst wordt de ouderdomsclausule en de niet-zelf bewoningsclausule opgenomen.

Een recent opgemaakt Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek is ter inzage beschikbaar. Uit het uitgevoerde Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek blijkt dat er geen directe signalen aanwezig zijn die wijzen op funderingsproblemen of een verhoogd risico op schade. Dit betekent dat er op dit moment geen vervolgacties noodzakelijk zijn.

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






Ozingastraat
uitgezonderd

















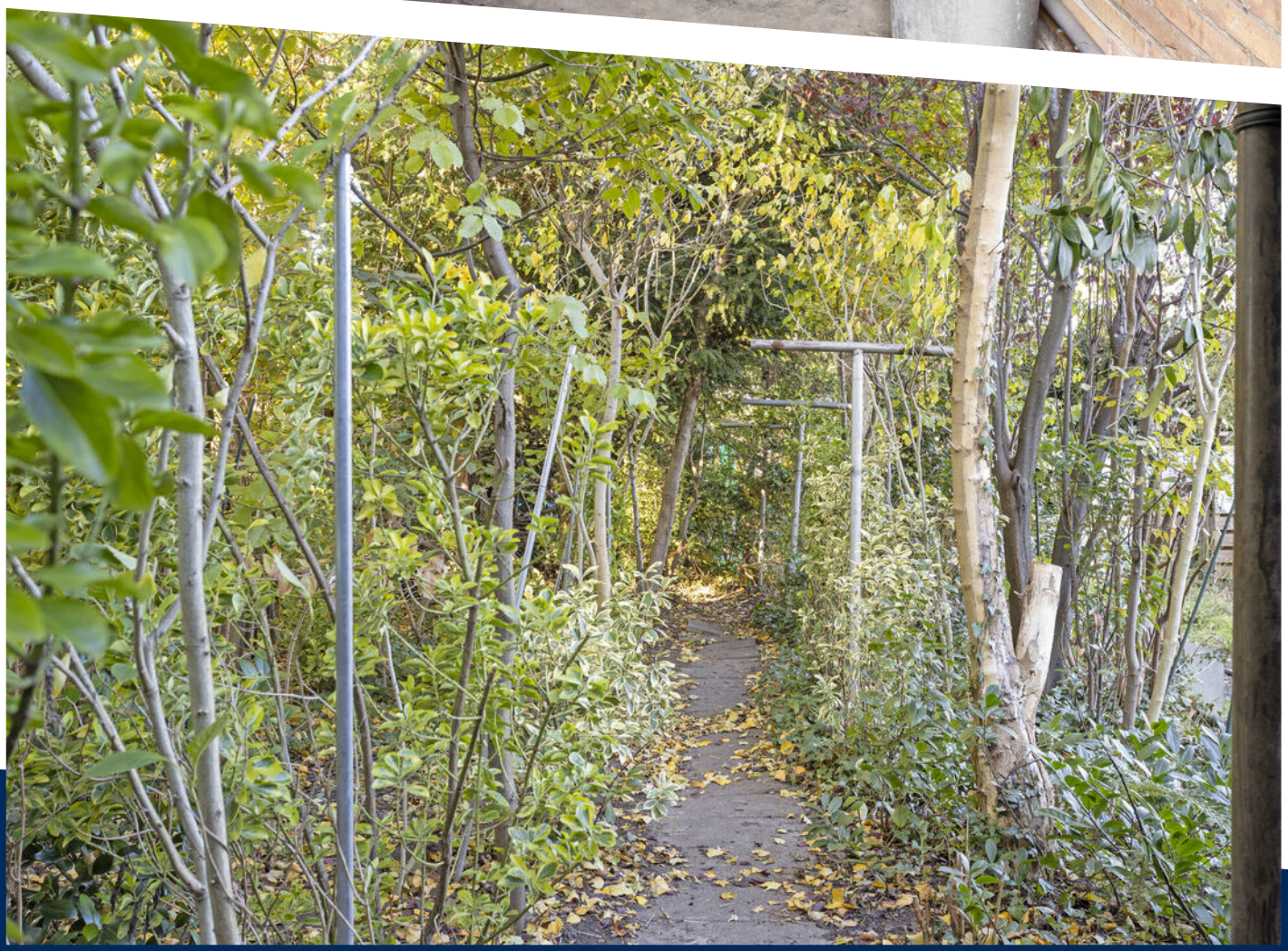






























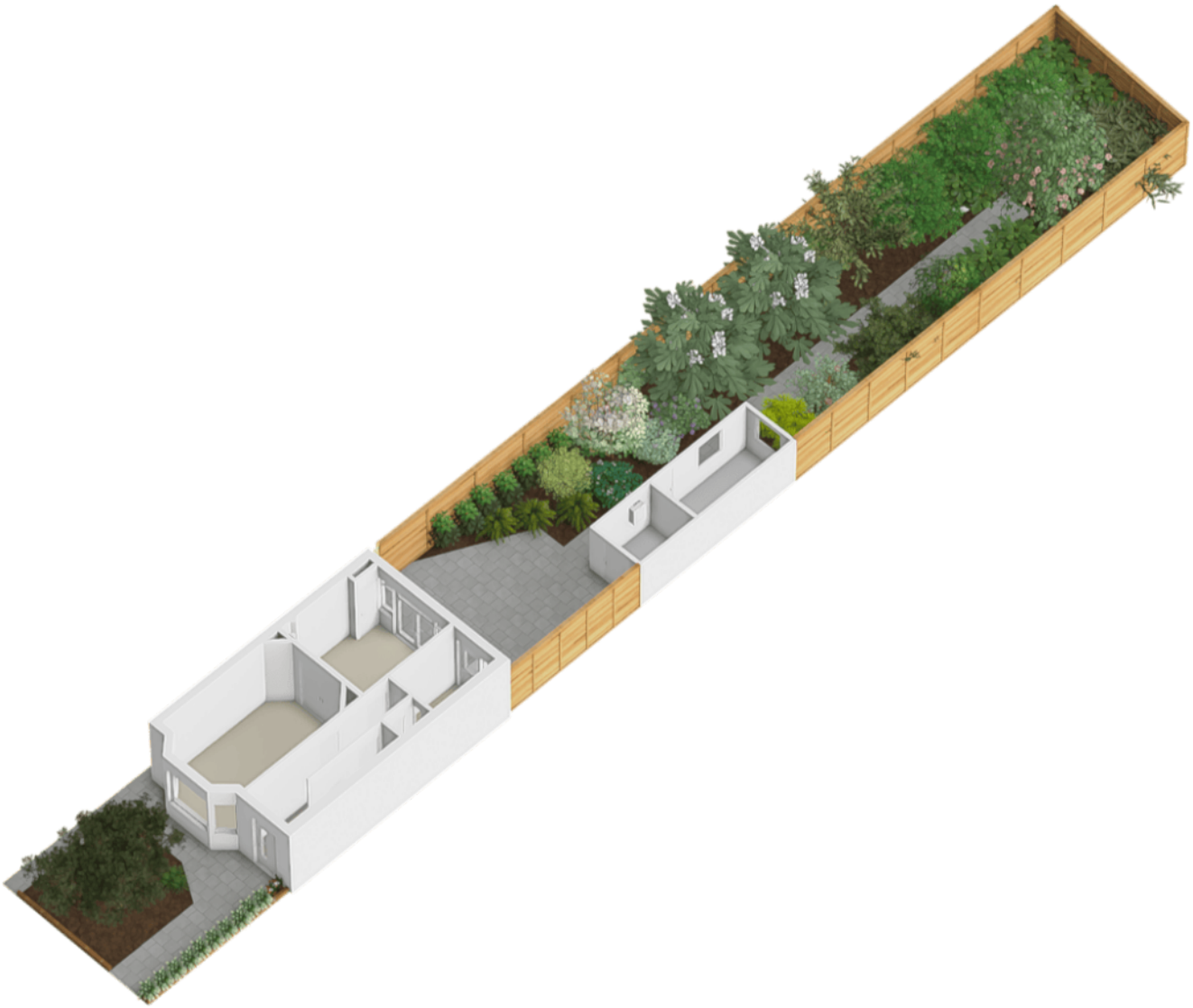








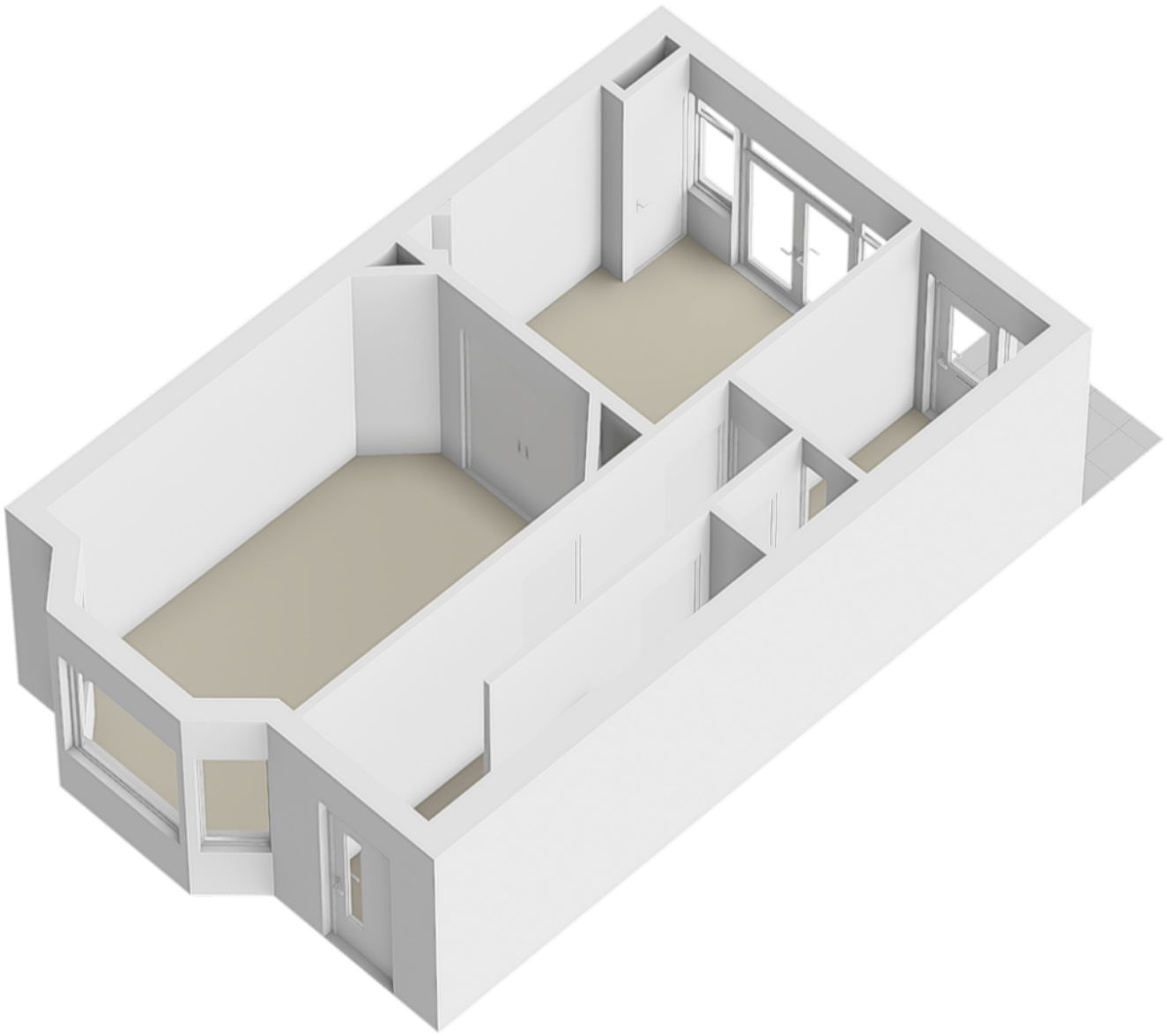

Klappertandend thuis?
We zijn onderweg!



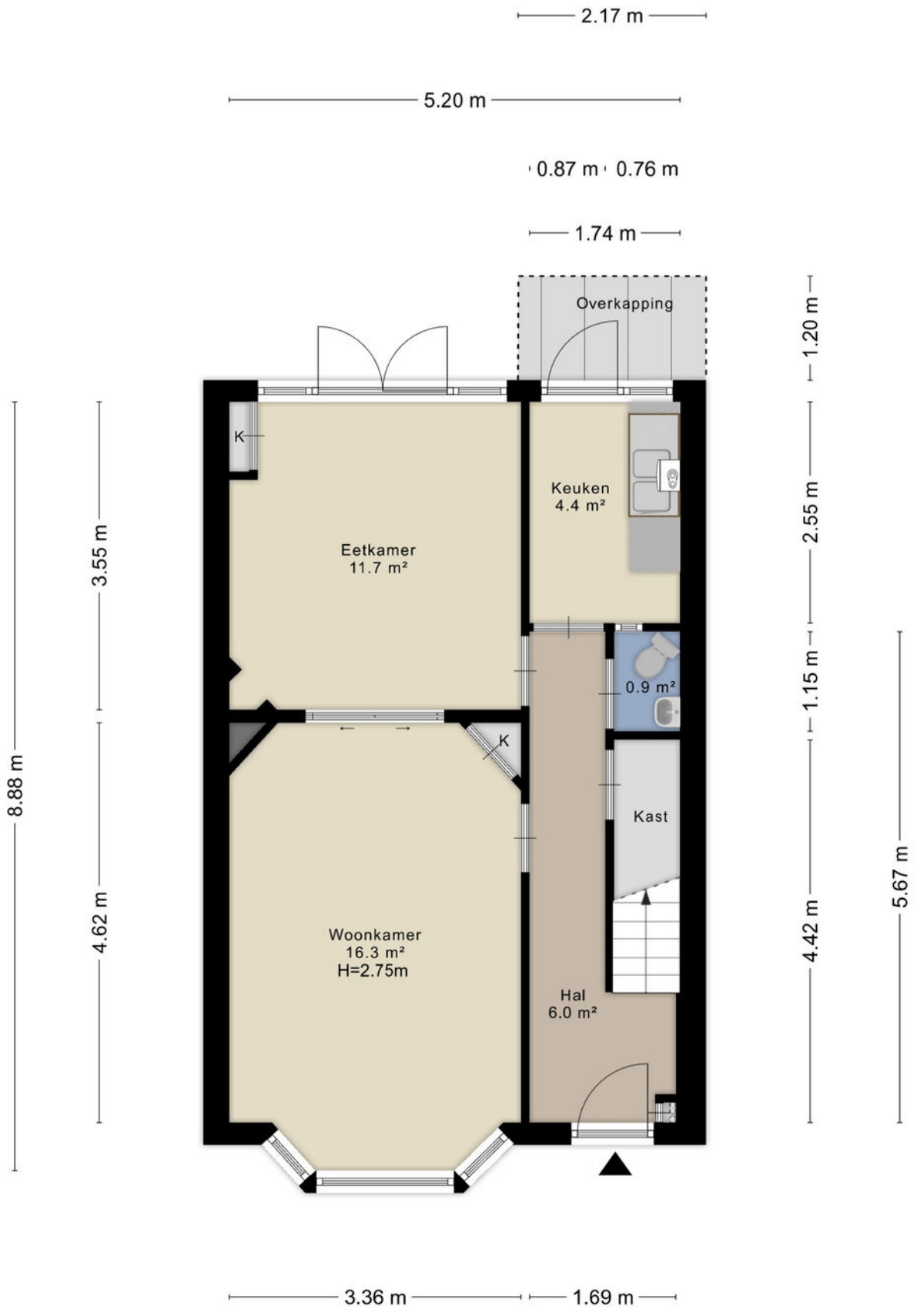
Situatie 3-D


5.94 m
29.75 m
44.15 m
6.68 m
5.02 m
Berging
7.4 m²
Berging
4.3 m²
H=1.98m
Overkapping
Eetkamer
11.7 m²
Keuken
4.4 m²
0.5 m²
Kast
Woonkamer
16.3 m²
H=2.79m
Hal
6.0 m²
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Situatie 2-D



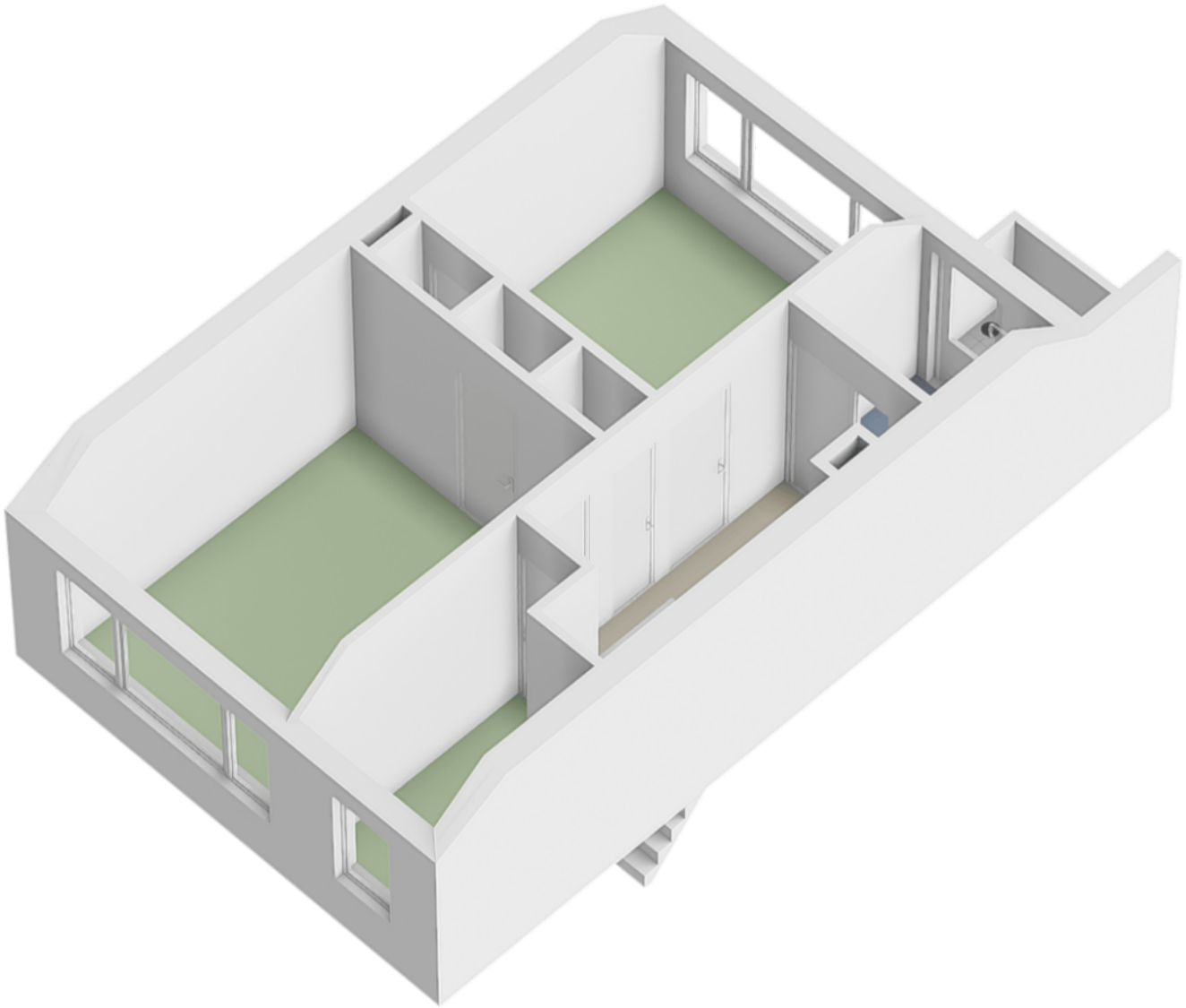
Begane grond 3-D



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Begane grond 2-D



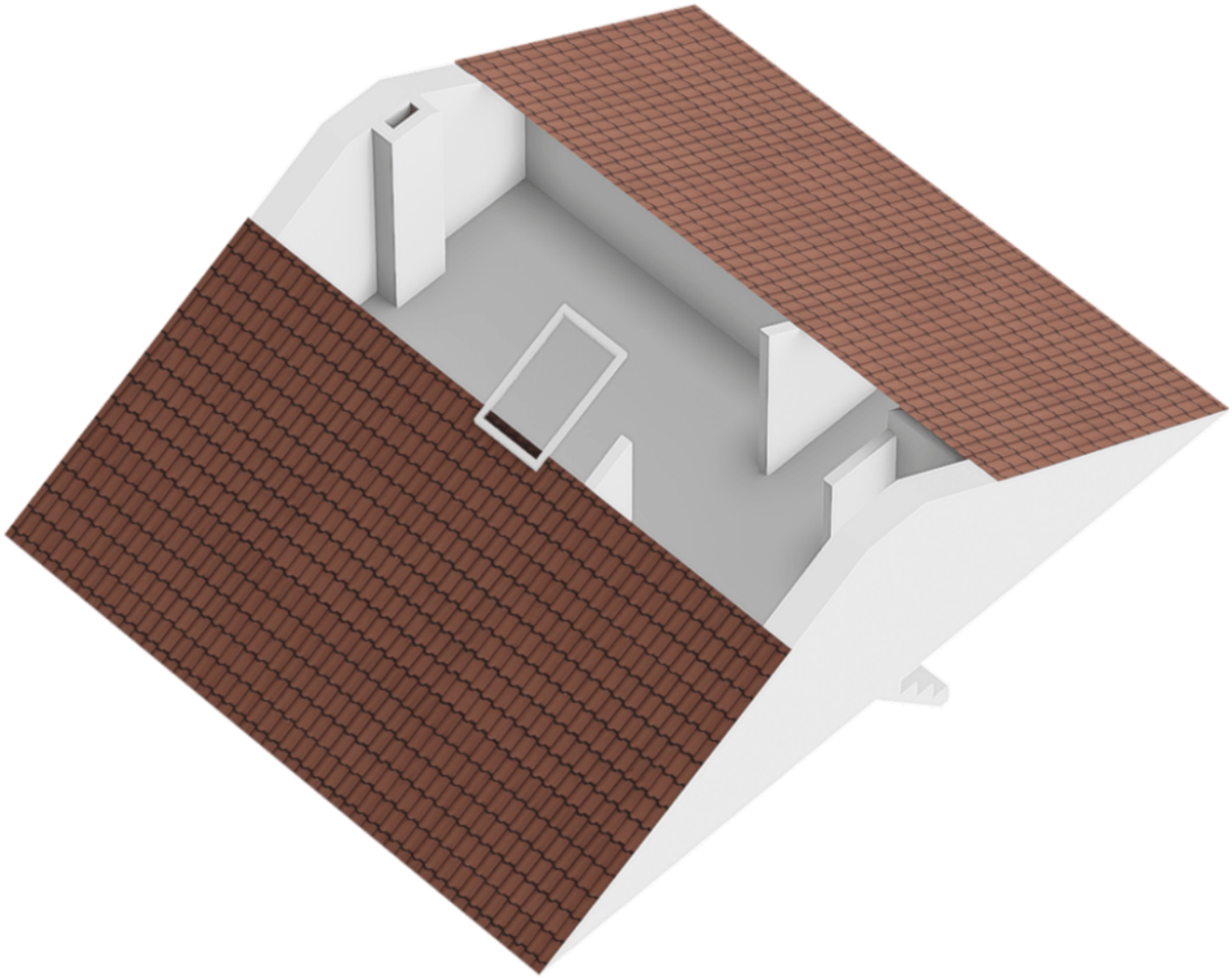
1e verdieping 3-D



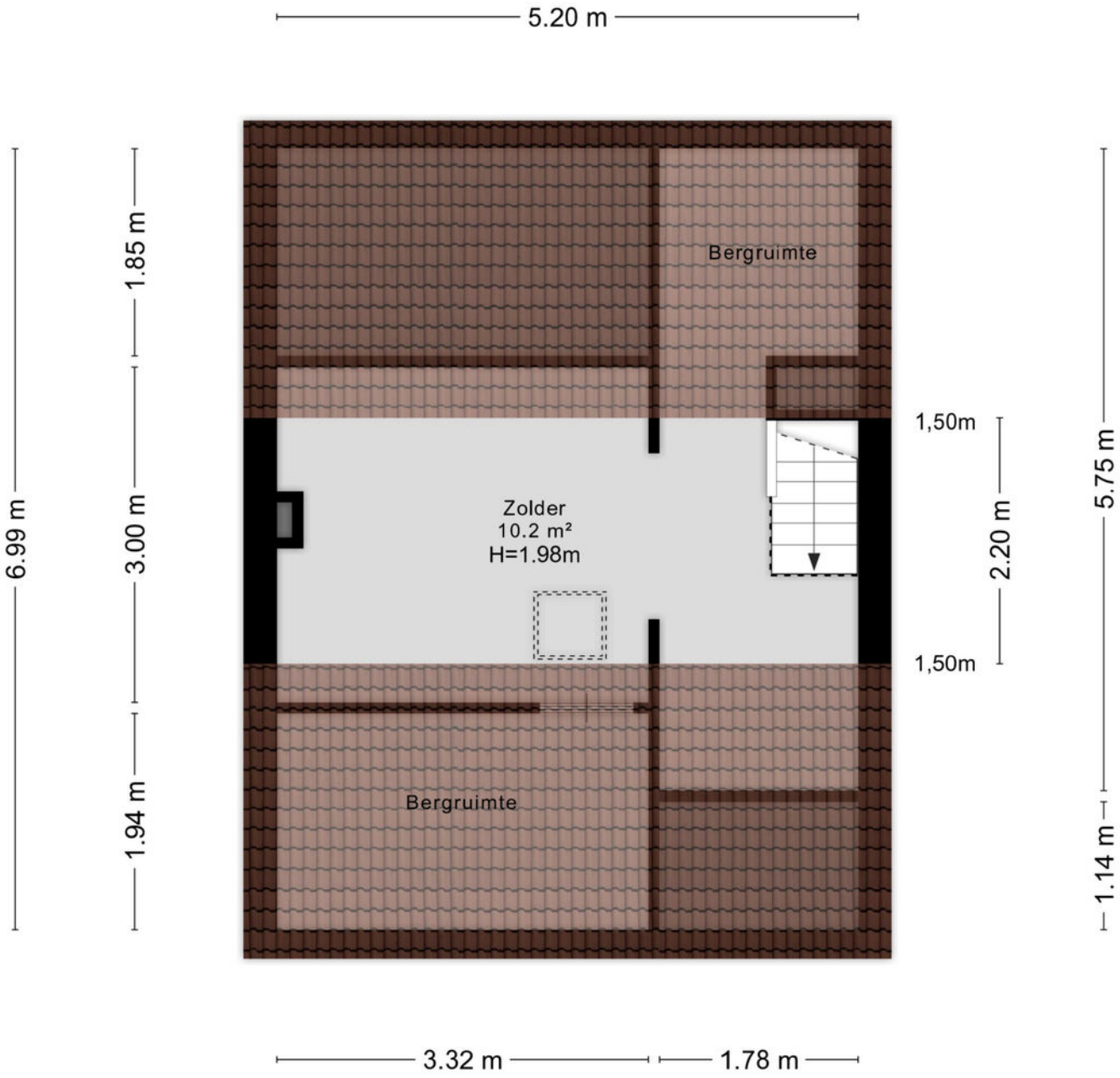
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

1e verdieping 2-D

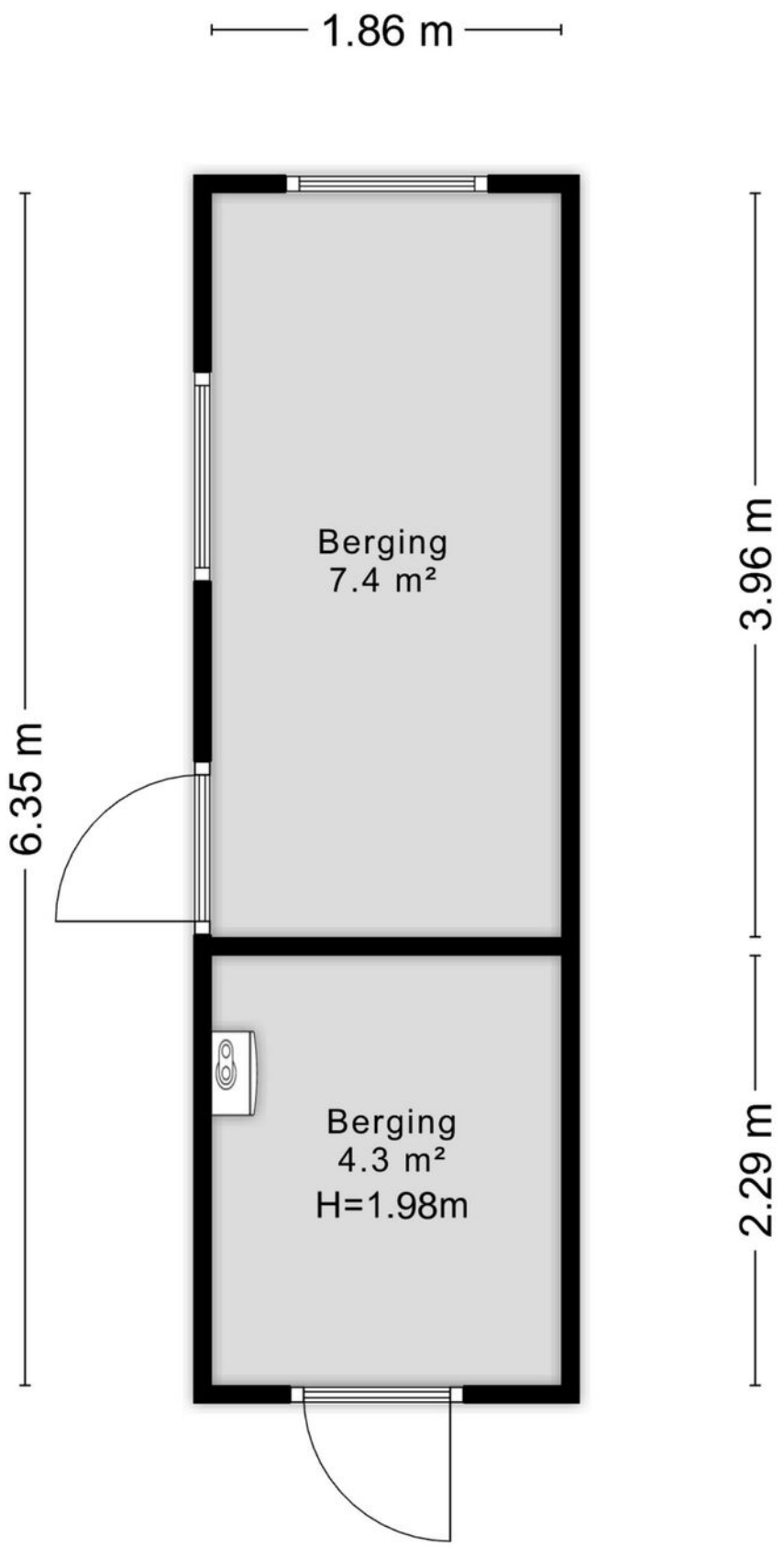


2e verdieping 3-D



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

2e verdieping 2-D



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Berging 2-D

Zibber

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	Ozingastraat 45
Postcode/plaats	3195SK, Pernis Rotterdam
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	05-11-2026
Datum meetrapport	06-11-2026
Certificaatnummer	1698334

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	87,30	M^2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	11,40	M^2
Gebouw gebonden buitenruimte	4,80	M^2
Externe bergruimte	11,80	M^2

Bruto vloeroppervlak	148,30	M^2
Bruto inhoud woning	349,57	M^3

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 inhouden 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.

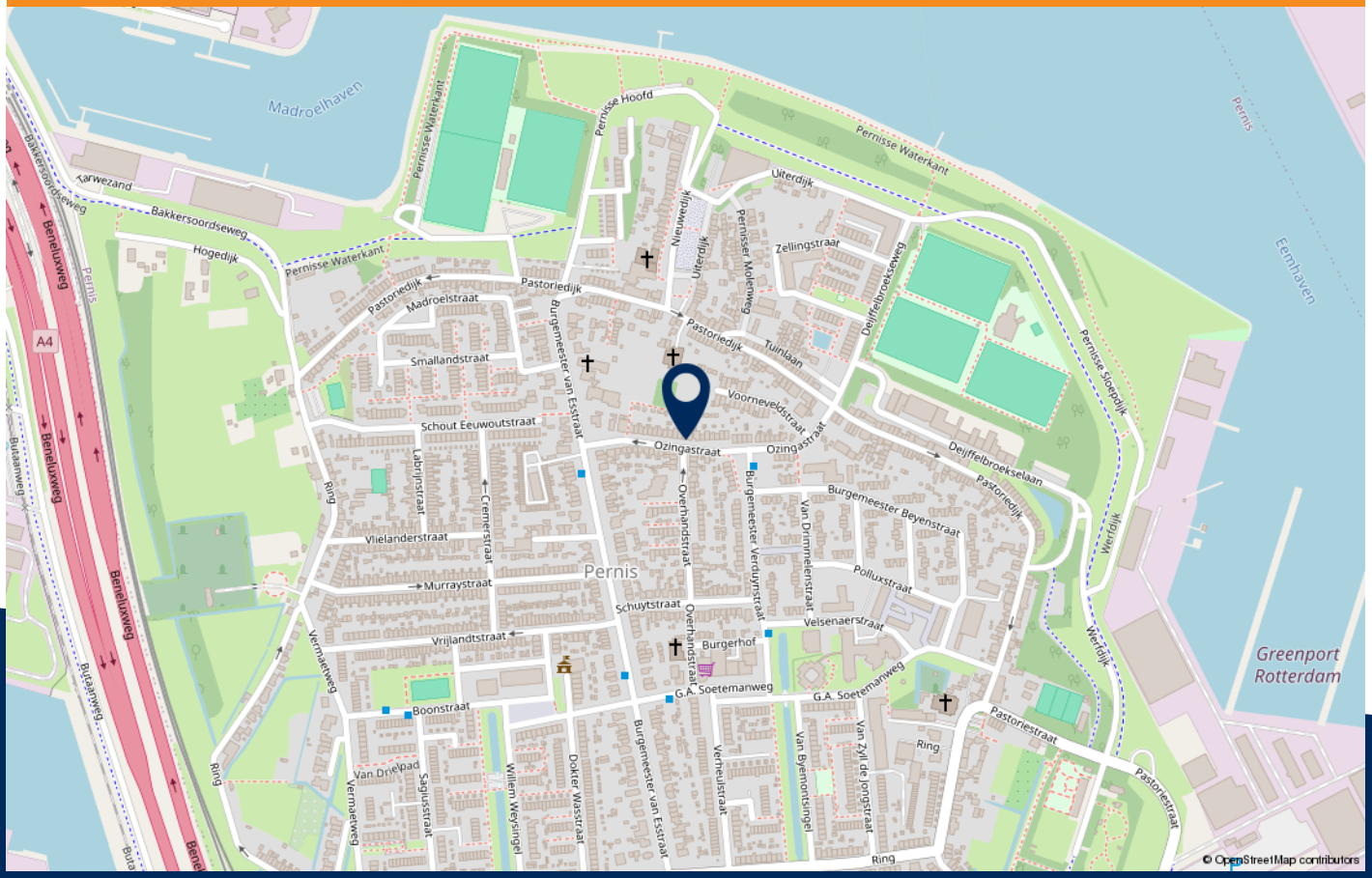
Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Meetstaat



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.



VBW Makelaars & Taxateurs
Beurtschipperstraat 114
3194 DK Hoogvliet

010-295 48 88
info@vbw.nl
vbw.nl



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 verkoop-voorwaarden!

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...?

VBW
MAKELAARS & TAXATEURS

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