

**Vogelenzang
deJong**



Leef nu!
Doe waar u van
(woon)droomt.



3053 KL

**Rotterdam
Abeelhof 9**

Vraagprijs **€ 1.050.000 k.k.**

**Vogelenzang
deJong**

Schiebroekseweg 2A
3051 JN Rotterdam

010 218 44 00
info@vogelenzangdejong.nl

www.vogelenzangdejong.nl

Waar er een voordeur dichtgaat, openen wij een nieuwe voor u.

U wilt een koopwoning in, of uit, omdat u nu uw woonwens in vervulling wilt laten gaan. U leeft immers nu, niet morgen. Wij denken daar precies hetzelfde over. Laat ons u helpen met realistisch en rationeel advies over de aan- en verkoop van uw woning. We zorgen ervoor dat u rust ervaart tijdens het hele proces, van A tot Z. Wij vinden het een eer om aan uw zijde te staan.



'Geen woorden, maar daden'. Een Rotterdams motto dat past bij **Arnoud Adriaanse**



Erik Vogelenzang de Jong: Mensenmens en verbinder pur sang.

Vogelenzang de Jong Makelaars. Tot uw dienst!

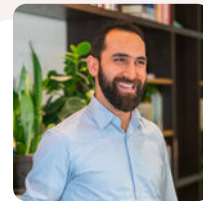
We geloven dat elk eind een nieuw begin is. Sinds 2006 maken we de emotionele gedachten van woningeigenaren en -zoekenden in Rotterdam en omstreken rationeel. We zijn het duwtje in de rug voor een nieuw begin. Zo helpen we u met die belangrijke stap vooruit.

We nemen de zorgen bij u weg, zodat u een periode die veel voor u heeft betekend goed afsluit. Daarom verkopen wij geen huizen, we verbinden verkopers met kopers. Het gaat ons om het bij elkaar brengen van de juiste mensen op het juiste moment.

Wat ons typeert is dat we optimistisch zijn, kansen zien en out-of-the-box denken. Daardoor zien we mogelijkheden die u zelf misschien nog niet heeft gezien.



Madelon Kramer is de spil van het kantoor. Zij regelt alle zaken achter en voor de schermen.



Heeft u plattegronden nodig voor verkoop, verhuur of verbouwingen? Dat is geen probleem! **Arif** realiseert het voor u.



Dominique verzorgt voor u diverse creatieve presentaties – van fotografie en styling tot grafisch ontwerp.

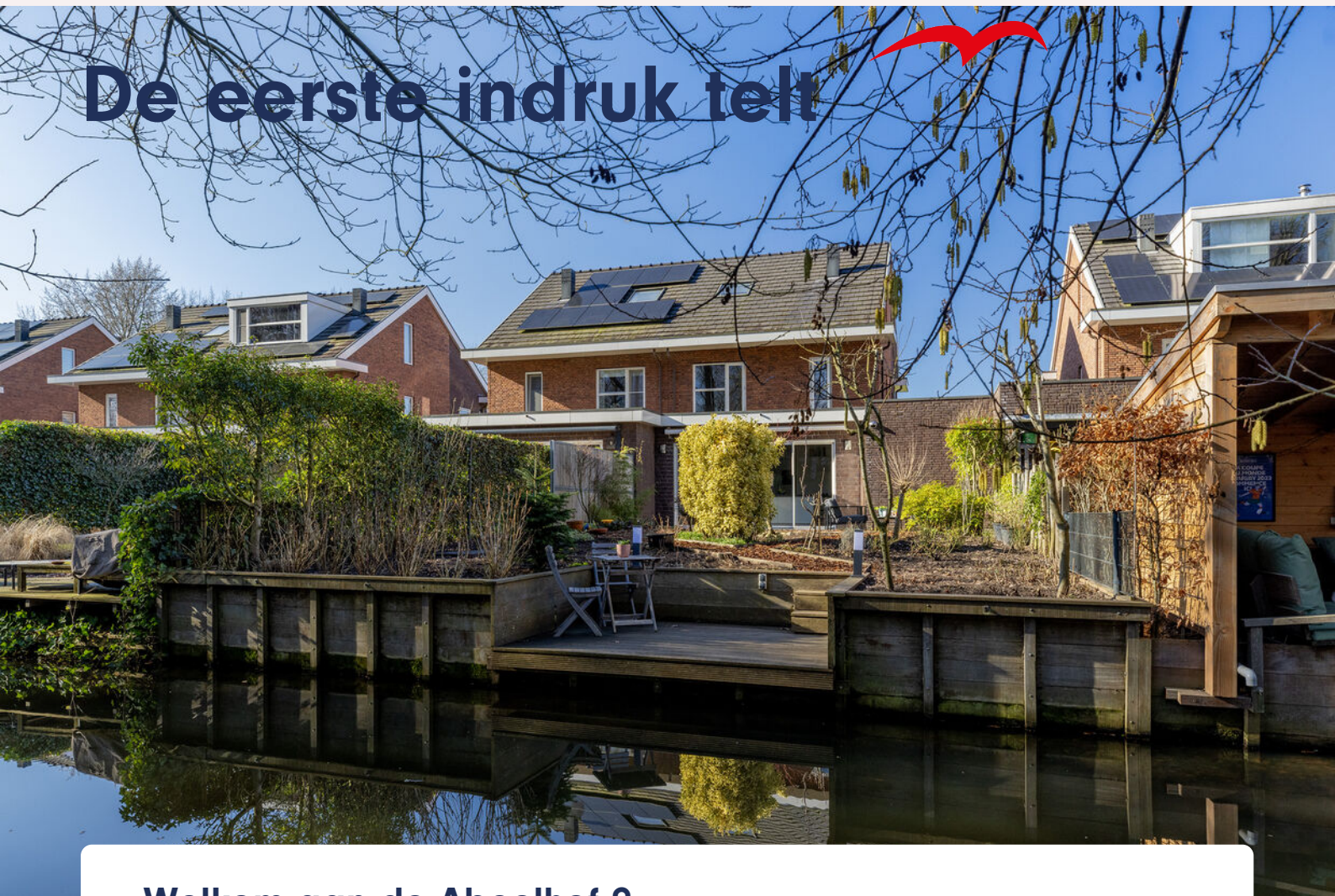
Leef nu! Doe waar u van (woon)droomt.

Ons werk doen we altijd door te staan voor:

- ✓ Daadkracht
- ✓ Verbinding
- ✓ Levenslust



De eerste indruk telt



Welkom aan de Abeelhof 9

Royale uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met erker en de charmante uitstraling van een jaren '30 woning.

Deze modern afgewerkte en energiezuinige woning (energielabel A) biedt ca. 156 m² woonoppervlakte op een ruim perceel van 296 m² eigen grond. De woning beschikt over een garage en een eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's.

Binnen valt direct de lichte en royale leefruimte op. De L vormige woonkamer met eetgedeelte en de luxe woonkeuken met kookeiland in de aanbouw vormen het hart van het huis. Op de verdiepingen bevinden zich vier ruime slaapkamers, met de mogelijkheid om eenvoudig een vijfde slaapkamer te realiseren.

De ca. 16 meter diepe achtertuin op het zuid/oosten grenst aan een weterring en biedt veel privacy en een vrij groen uitzicht. De woning maakt deel uit van een kleinschalig en hoogwaardig project en ligt aan een rustig hofje met een groen speelplein waar kinderen veilig kunnen spelen. Dit mandelige terrein, waarvan u voor 1/28e deel eigenaar bent, is ingericht met speeltoestellen en parkeergelegenheid.



Ligging:

De woning ligt op een perfecte locatie, vlakbij het Melanchtonpark, Plaswijckpark, kinderboerderij, de Bergse Achterplas en naast de landelijke weg Hoge Limiet. Schiebroek is een kindvriendelijke wijk met veel groen en recreatiemogelijkheden. Het Schiebroeksepark, waar Schotse Hooglanders rondlopen, is op loopafstand, net als het Wilgenplaspark, Meidoornweide, Berg- en Broekpark en Plaswijckpark. Ook de Bergse Achterplas ligt in de nabijheid en biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren in de natuur.

Winkels en voorzieningen:

Voor dagelijkse boodschappen en diverse winkels kunt u terecht op de Peppelweg met een gevarieerd aanbod van supermarkten, speciaalzaken en horecagelegenheden. Iedere vrijdag wordt hier een gezellige weekmarkt gehouden. Ook de Bergse Dorpsstraat in Hillegersberg, met diverse winkels en restaurants, ligt op korte afstand. In de omgeving bevinden zich meerdere basisscholen, waaronder de Montessorischool Tuinstad en de Fatimaschool, en middelbare scholen zoals het Melanchthon College en de Wolfert van Borselen Scholengroep. Daarnaast zijn er diverse sportfaciliteiten in de buurt, waaronder hockeyclub HCR, cricket- en voetbalvereniging VOC, tennisverenigingen en sportcentrum De Wilgenring met zwembad en squashbanen.

Bereikbaarheid:

Openbaar vervoer, zoals RandstadRail station Melanchton en Meijersplein, bus en tram, zijn gemakkelijk te bereiken. Ook de ligging ten opzichte van de A20 (Rotterdam/Gouda) en A13 (Rotterdam/Den Haag) maakt de woning ideaal voor forenzen. Rotterdam The Hague Airport is dichtbij en het centrum van Rotterdam is binnen 15 minuten fietsen bereikbaar.

Indeling:

Begane grond (hoogte ca. 2.62 m), v.v. eiken parketvloer;

Entree met ruime hal, meterkast, modern toilet met fontein en trappenhuis naar de verdieping. Sfeervolle L-vormige woonkamer met erker, zit- en eetgedeelte (ca. 11.30 x 3.42/5.74 m). Aan de achterzijde bevindt zich de uitgebouwde woonkeuken (ca. 3.61 x 5.74 m) met kookeiland, voorzien van een 5-pits gasfornuis, oven, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, Quooker en afzuigkap. Vanuit de keuken is er toegang tot de garage (ca. 5.70 x 2.80 m) en de zonnige achtertuin.

Eerste verdieping (hoogte ca. 2.63 m);

Ruime overloop met trappenhuis naar de tweede verdieping en toegang tot de vertrekken;

Slaapkamer I (ca. 5.46 x 2.33 m) met vaste kastenwand;

Slaapkamer II (ca. 3.76 x 3.63 m) met vaste kastenwand;

Slaapkamer III (ca. 3.61 x 3.32 m) met zijraam;

Moderne badkamer (ca. 3.14 x 2 m) voorzien van douche, dubbele wastafel en toilet.

Tweede verdieping (nokhoogte ca. 3.32 m):

Trappenhuis met toegang tot de overloop met wasmachine en droger aansluiting en de cv-combiketel.

Ruime slaapkamer IV (ca. 7.72 x 5.75 m) met Velux dakraam en dakkapel en een nokhoogte van ca. 3.32 m, wat een ruimtelijk effect geeft.

Op deze verdieping is eenvoudig een extra (vijfde) slaapkamer te realiseren.





Tuin:

Fraai aangelegde voor-, zij- en achtertuin. Via de zijtuin is er toegang tot de garage, de carport en de eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's. De ruime zonnige achtertuin op het zuid/oosten beschikt over meerdere terrassen, waardoor er altijd een fijne plek is om te ontbijten, lunchen of 's avonds te borrelen en te barbecueën. De tuin grenst aan een sfeervolle wetering, wat zorgt voor extra privacy en een vrij groen uitzicht.

Bijzonderheden:

Bouwjaar 2013;

296 m² eigen grond;

Woonoppervlakte ca. 156 m²;

Overige inpandig (garage) ca. 16 m²;

Inhoud ca. 609 m³;

Fraai aangelegde voor-, zij- en achtertuin (zuid/oosten);

Eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's;

Volledig voorzien van dubbel glas;

Energielabel A;

De woning beschikt aan de voorzijde over een mandelig terrein (1/28e aandeel in eigendom) met een gezamenlijke speelplaats voorzien van speeltoestellen en parkeergelegenheid. Voor het onderhoud en beheer van dit terrein geldt een maandelijkse bijdrage van € 50,-;

Verwarming en warm water via HR cv-ketel;

Oplevering in overleg.



Kenmerken

 156 m² wonen

 3 verdiepingen

 4 slaapkamers

BOUW

Royale uitgebouwde
twv-onder-een-kap
woning

Type woning Twee-onder-een-kap

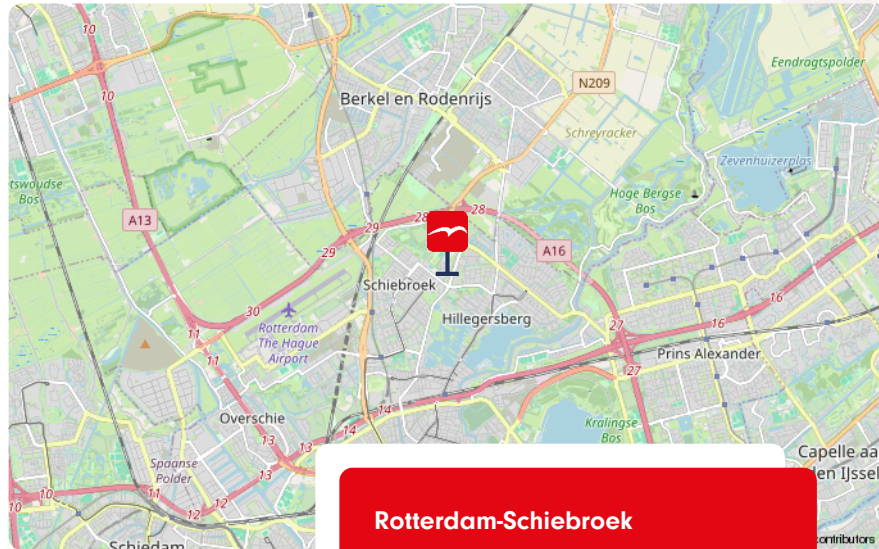
Bouwjaar 2013

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Perceel 296 m²

Inhoud 609 m³

**Gebouwgebonden
buitenruimte** 8 m²



Rotterdam-Schiebroek

ENERGIE & ISOLATIE

Energie label A

Warm water c.v.-ketel

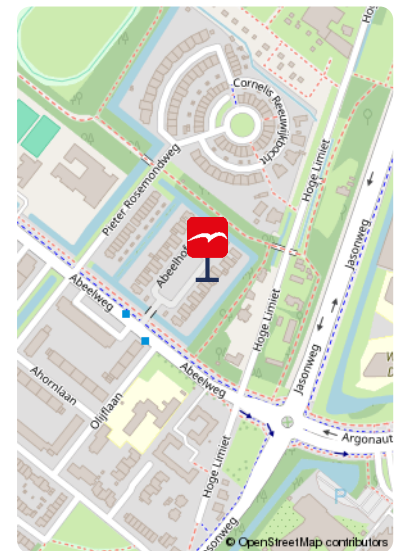
Isolatie Volledig geïsoleerd

LOCATIE

-Aan water, in woonwijk

BIJZONDERHEDEN

- ✓ L-vormige, lichte en royale woonkamer met eetgedeelte
- ✓ Energiezuinig
- ✓ Parkeergelegenheid voor 2 auto's



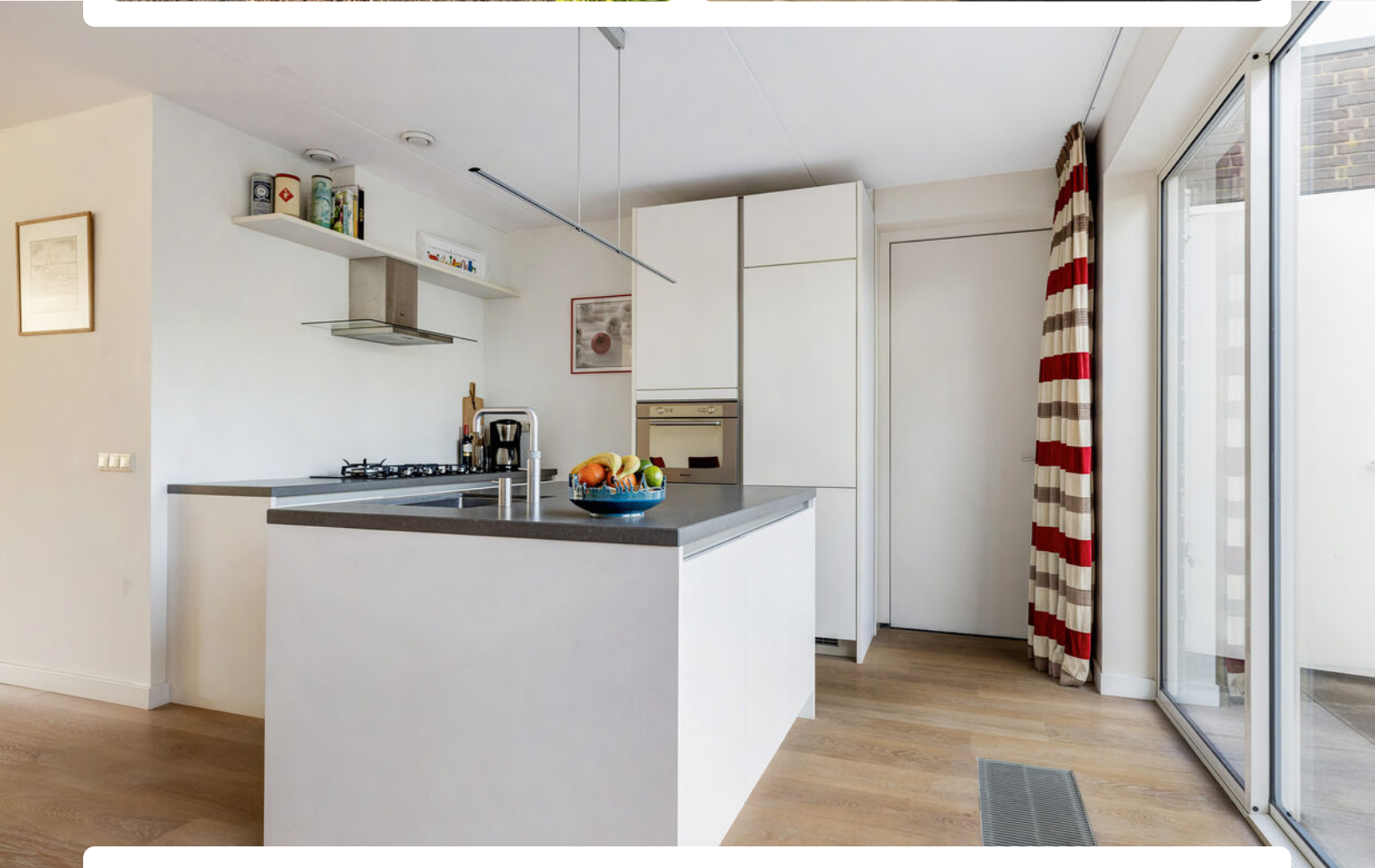
De foto's









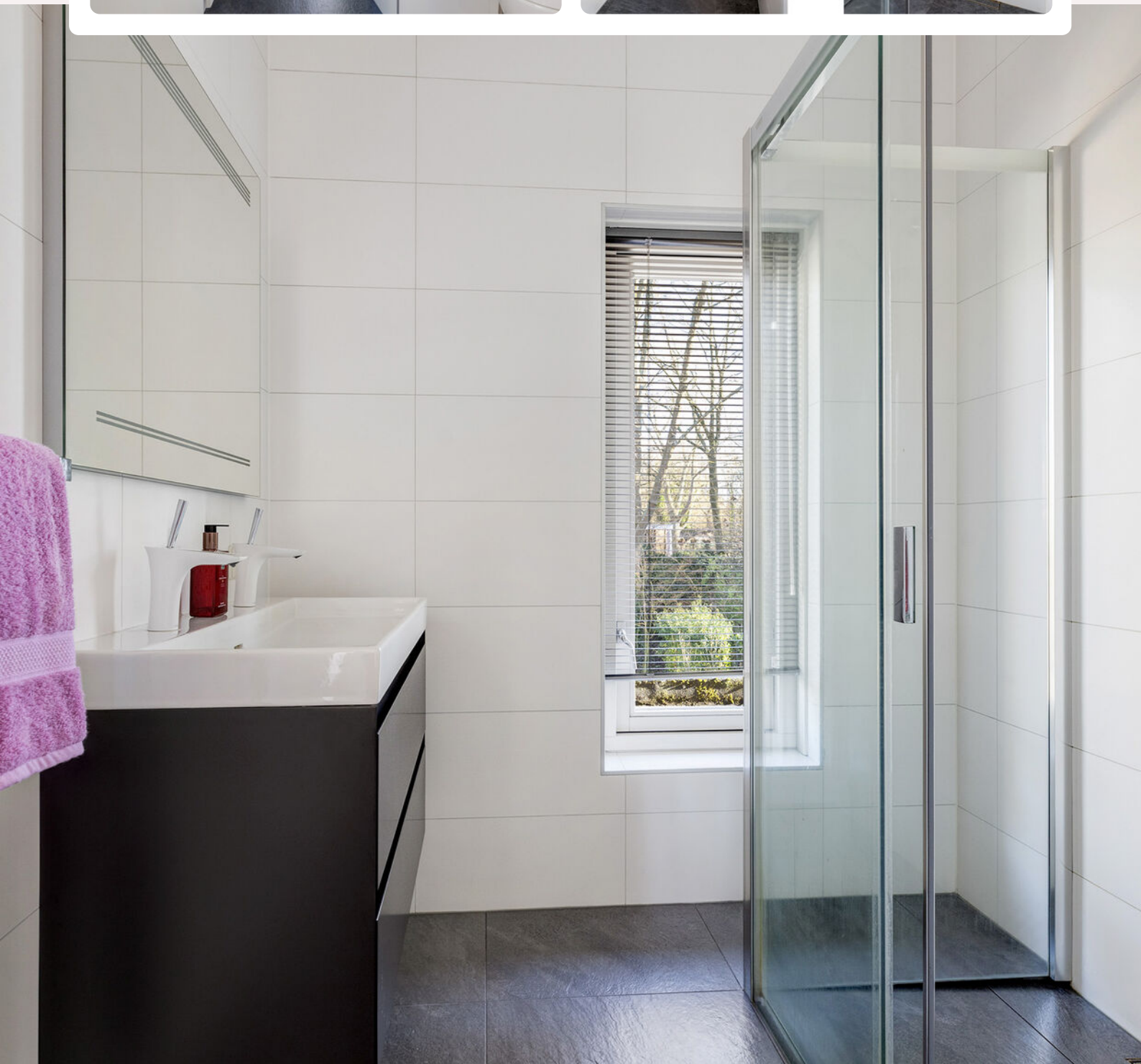
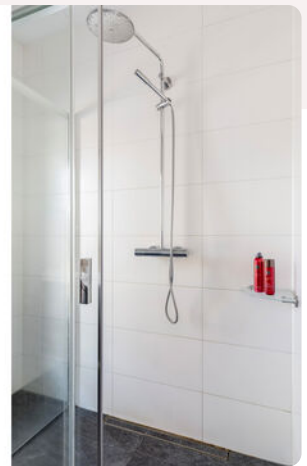
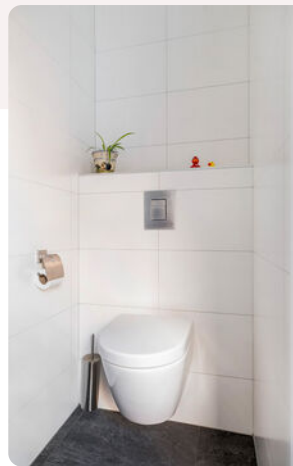


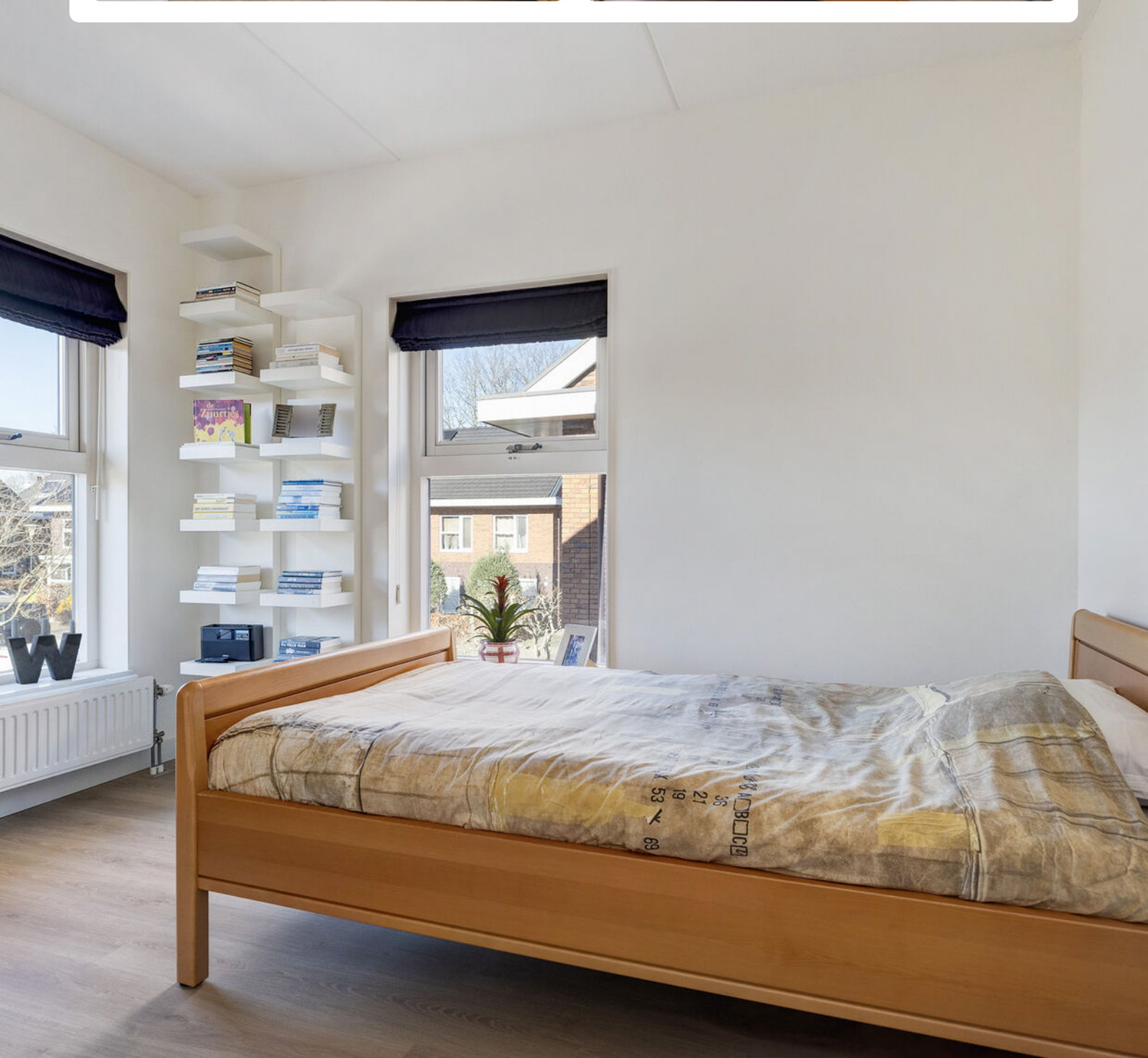


Onze missie

De emotionele gedachten van woning-eigenaren- en zoekenden maken we rationeel. We zijn het duwtje in de rug voor een nieuw begin. Zo helpen we onze klanten met die belangrijke stap vooruit.















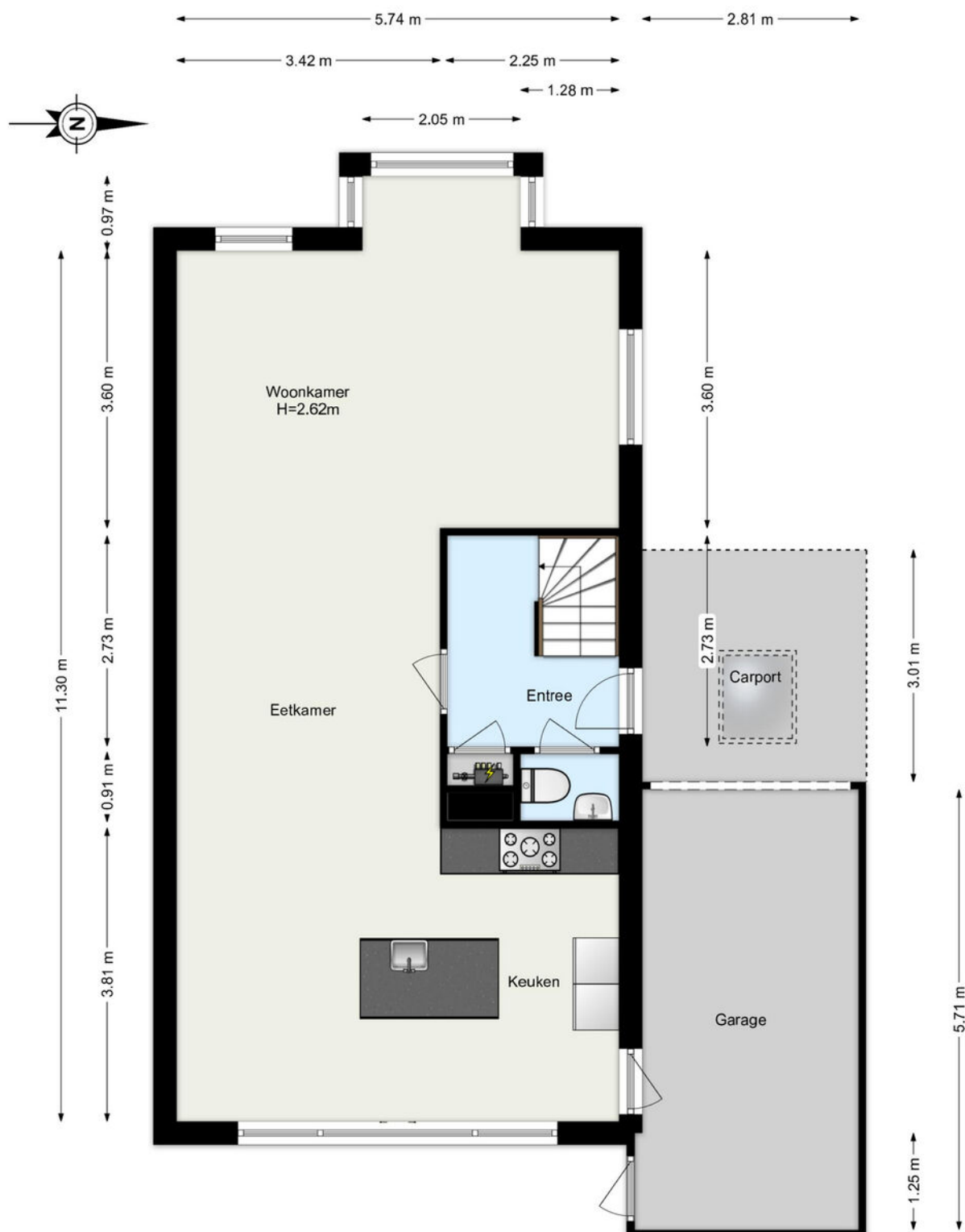


Plattegrond



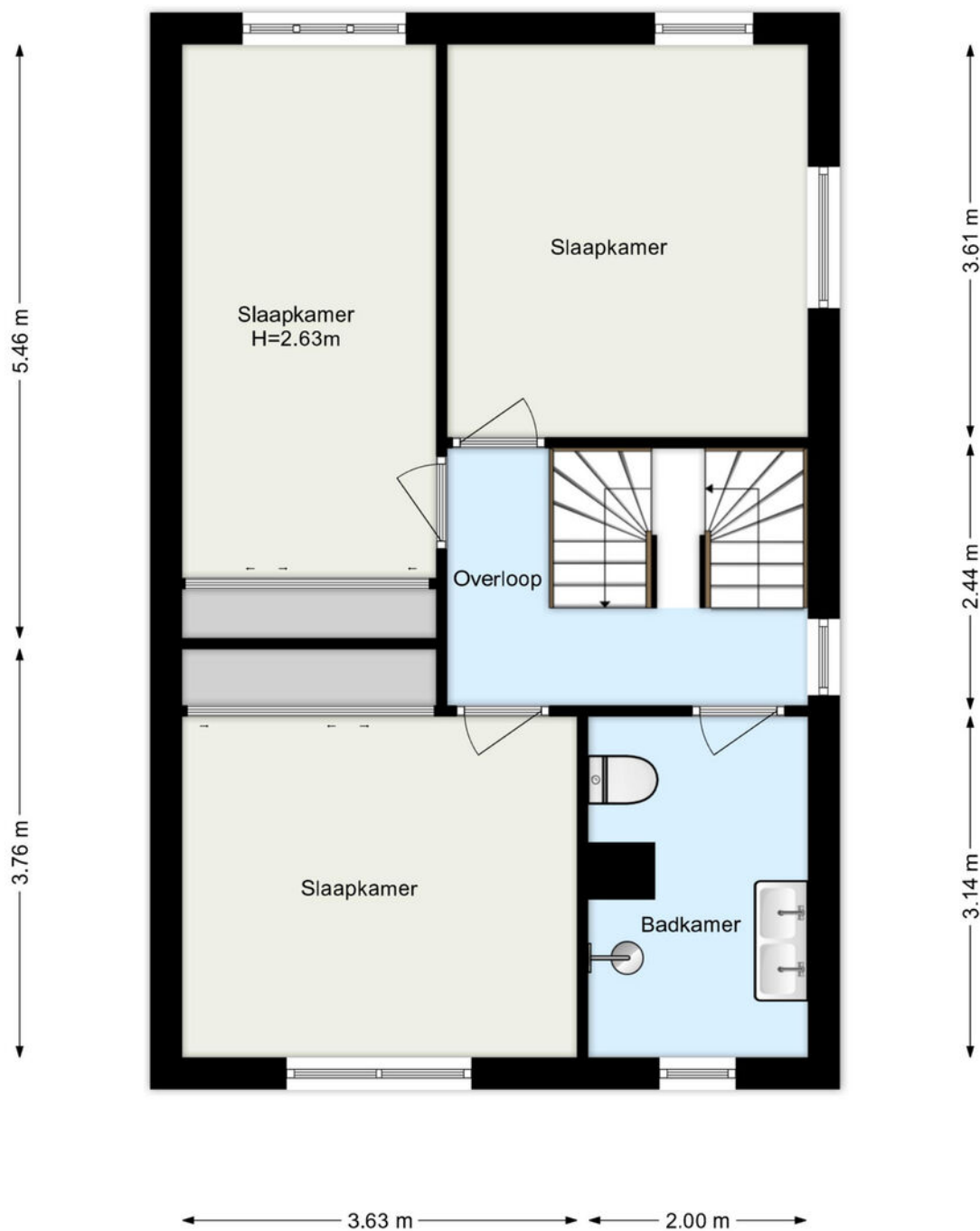
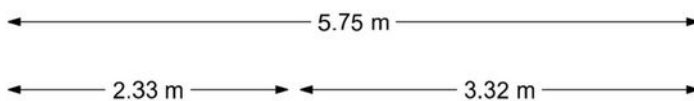
www.framemolien.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



www.framemotion.nl

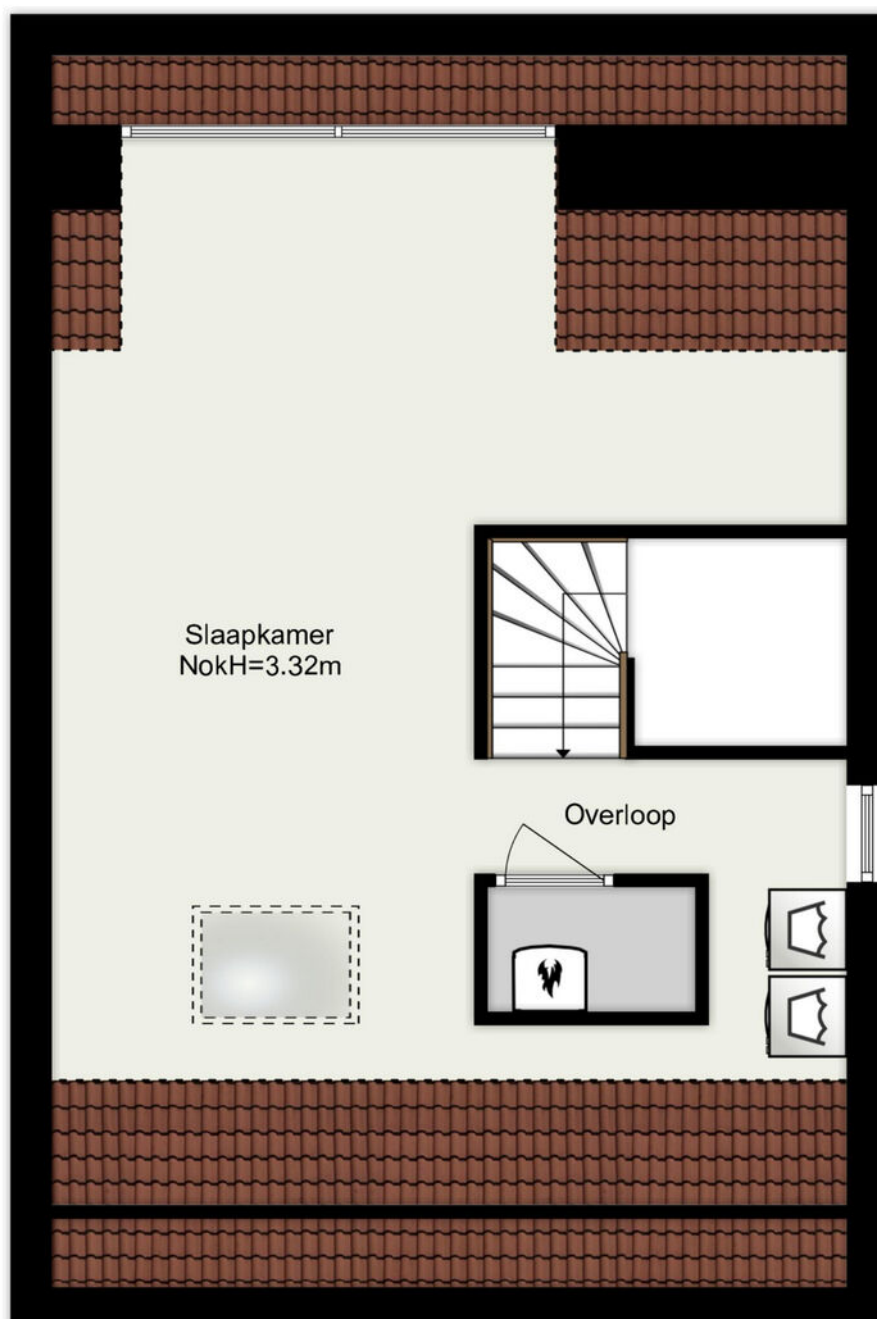
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



5.75 m

7.72 m



www.framemotion.nl

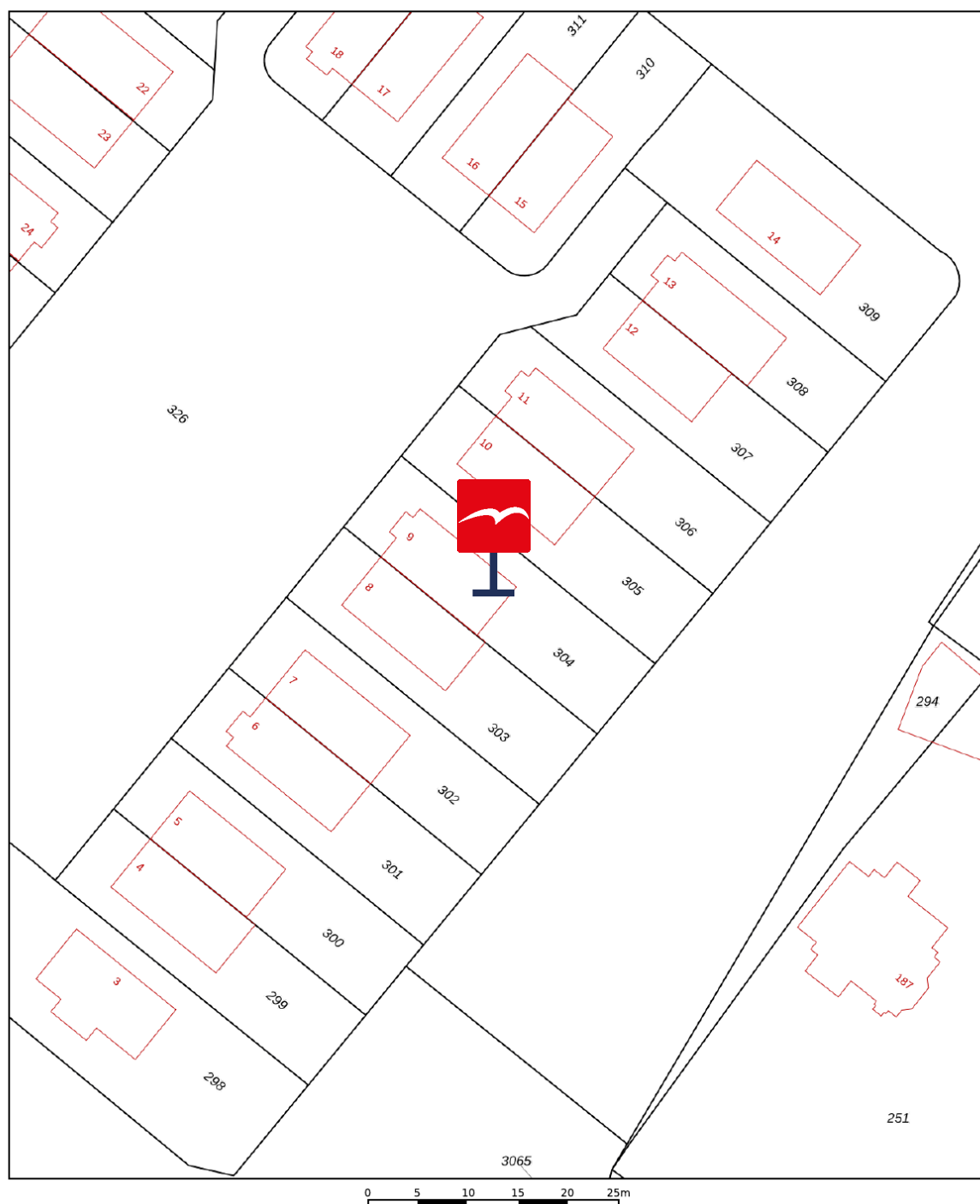
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
   	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Kadastrale gemeente Schiebroek Sectie B Perceel 304	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 januari 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.			

Waar kunnen we u mee helpen?

De wereld verandert, de makelaar verandert mee.

Een bezichtiging of een aankoop- of verkoopconsult plannen was nog nooit zo eenvoudig. In onze digitale agenda kunt u een moment inplannen wanneer het u uitkomt. Snel en efficiënt!

Klik!

Bekijk onze digitale agenda

Uw woning **verkopen**

Voldoet uw huidige woning niet meer aan uw woonwensen? Overweegt u een volgende stap te nemen? Wij komen graag thuis bij u langs voor een gratis waardebepaling en een vrijblijvend verkoopadvies. Wij hebben alle expertise in huis om meer dan het maximale voor u uit de markt te halen.

Meer over verkopen

Uw nieuwe woning **kopen**

Uw woondromen uit laten komen tegen een reële prijs? We staan aan uw zijde om te helpen, te begeleiden en om de aankoop voor elkaar te krijgen. Zo krijgt u een mooi begin van deze nieuwe periode in uw leven.

Meer over aankopen



Aankoop gemiddelde

9,5

Verkoop gemiddelde

9,4



Lees al onze reviews op ons funda profiel.

Lees nu

funda

Wat een tevreden klant van ons vindt:

“Ik voel me weer erg goed ondersteund op allerlei gebieden.”

Na 8 jaar eerder een huis aangekocht en verkocht te hebben, heb ik heel bewust weer opnieuw gekozen in zee te gaan met makelaarskantoor Vogelenzang de Jong. En terecht. Ik voel me weer erg goed ondersteund op allerlei gebieden. Persoonlijk, maar ook zakelijk. En dat was nodig want er waren verschillende hobbels te nemen, zowel juridisch, bij het keuzeproces als bij alert reageren en in het onderhandelen. Arnoud heeft me goed geholpen scherp te blijven op wat voor mij van belang is, ook op de langere termijn. En dat is prettig, want kopen van een huis is spannend, dus kunnen vertrouwen in je makelaar erg fijn!

3.8



Vogelenzang deJong

Erik Vogelenzang de Jong

Uw makelaar

erik@vogelenzangdejong.nl | 06 41 71 88 22

Scan de QR-code hiernaast en sla mijn
contactgegevens op in uw telefoon.



Waar er een voordeur dichtgaat, openen wij een nieuwe voor u.

Wilt u een woning in Rotterdam of omstreken verkopen of aankopen? En kunt u wel wat hulp bij deze grote en emotionele beslissing gebruiken? Wij staan klaar om u te helpen. Wij vinden het namelijk een eer om aan uw zijde te staan als sparring-partner, met realistisch en rationeel advies.

We helpen u met die belangrijke stap vooruit, zodat u tijdens het hele proces rust ervaart. We nemen de zorgen bij u weg, zodat u een periode die veel voor u heeft betekend goed afsluit. Daarom verkopen wij geen huizen, we verbinden verkopers met kopers. Het gaat ons om het bij elkaar brengen van de juiste mensen op het juiste moment.

Wilt u vrijblijvend kennismaken?

Plan een kennismakingsgesprek



**Vogelenzang de Jong
Makelaars. Tot uw dienst!**

- ✓ 30+ jaar ervaring in Rotterdam
- ✓ 128+ klanten geven ons een 9,4
- ✓ Altijd persoonlijk contact

"Wij verkopen geen huizen, wij verbinden verkopers met kopers."