



3074 MB ROTTERDAM

POLDERLAAN 45 B



BIEDEN VANAF € 269.500 K.K.



58 m² wonen



1 slaapkamers



1925



1e woonlaag



OVER ONS

DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU



Meer dan 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!

We houden ervan om onze handen uit de mouwen te steken! Daarom zetten we altijd een stap extra bij de aan- of verkoop van jouw woning. Je woning online plaatsen of het bestaande aanbod uitpluizen is voor ons slechts het begin, daarna komt het echte werk.

En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

Want pas als we je echt goed kennen, kunnen we jouw woonwens realiseren.

ONS TEAM



Bekijk ons complete verhaal met onze bedrijfsvideo op **zuidstad.nl**



CHECK ONZE TIPS!



Maak een gratis zoekopdracht aan op onze website.



Volg ons op social media voor voorankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 269.500 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Benedenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1925
Soort Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	58 m ²
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	4 m ²
Externe Bergruimte	-
Inhoud	227 m ³

INDELING

Aantal Kamers	2 (Waarvan 1 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	de eerste woonlaag
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas 2018

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie G, nummer 6129
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	Ja, €55,- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	In woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	55 m ² (11 m diep en 5.27 m breed)
Ligging Tuin	Noordwest
Balkon / Dakterras	Noordwest
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER POLDERLAAN 45 B



OP ZOEK NAAR EEN INSTAPKLARE BENEDENWONING MET TUIN?

OP ZOEK NAAR EEN INSTAPKLARE BENEDENWONING MET TUIN? Dan is dit je kans! De Polderlaan 45 B is een knusse en ruime 2-kamerwoning met een royale achtertuin. Het geheel is in 2020 gerenoveerd en heeft daardoor een moderne uitstraling. Daartegenover staan de karakteristieke hoge plafonds, die het geheel een ruimtelijke uitstraling geven.

Bij binnenkomst is via het tochtportaal de directe toegang tot de slaapkamer aan de voorzijde. Een lichte ruimte met hoge kozijnen, waardoor er veel lichtinval is. De woonkamer is tuingericht, heeft openslaande deuren naar de tuin en geeft toegang tot de overige vertrekken. Zo is de badkamer modern ingericht en is er een inpandige bergruimte voor extra opslag. Aan de achterzijde is er de strakke inbouwkeuken met diverse inbouwapparatuur en een deur naar het balkon en tuin. Als kers op de taart is er de royale achtertuin, een fijne plek om in de zomermaanden te vertoeven. Zie jij jezelf hier al wonen?

De woning is gelegen in de Polderbuurt in Hillesluis. Een toplocatie met alle stadse voorzieningen binnen handbereik! Boulevard Zuid biedt een gevarieerd aanbod aan winkels en aan de ene kant van de straat ligt tramhalte Beijerlandse laan en aan de andere kant van de straat tramhalte Hillevliet. Bovendien ligt het winkelcentrum Zuidplein op fietsafstand en met enkele minuten met de auto zit je in het centrum van Rotterdam.

Van harte welkom voor een vrijblijvende bezichtiging!

Indeling:

- * Eigen woningentree vanaf de straat; gang voorzien van laminaatvloer.
- * L-vormige woonkamer aan de achterzijde met openslaande deuren naar het balkon en de tuin.
- * Keukenruimte met luxe inbouwkeuken voorzien van gaskookplaat, combimagnetron, koelkast, vrieskast en schouwafzuigkap.
- * Luxe badkamer met moderne betegeling, inloopdouche, wastafelmeubel, wandtoilet en wasmachineaansluiting.
- * Slaapkamer aan de voorzijde van laminaatvloer.
- * Tussenkamer voorzien van laminaatvloer en ruimte voor opslag.
- * Via het balkon is met een paar trap treden de royale tuin, gelegen op het noordwesten, toegankelijk.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel C, geldig tot 27 augustus 2031.
- * De wijk Hillesluis valt onder de opkoopbescherming. Dit houdt in dat een belegger de woning niet kan kopen voor de verhuur, al gelden er uitzonderingen zoals de verhuur aan een kind. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
- * De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Intergas, HR+ ketel, 2018).

BIEDEN VANAF € 275.000 K.K.



LEES ALLES OVER POLDERLAAN 45 B



* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.

* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

* Wonen ca. 58 m²

* Gebouw gebonden buitenruimte 4 m².

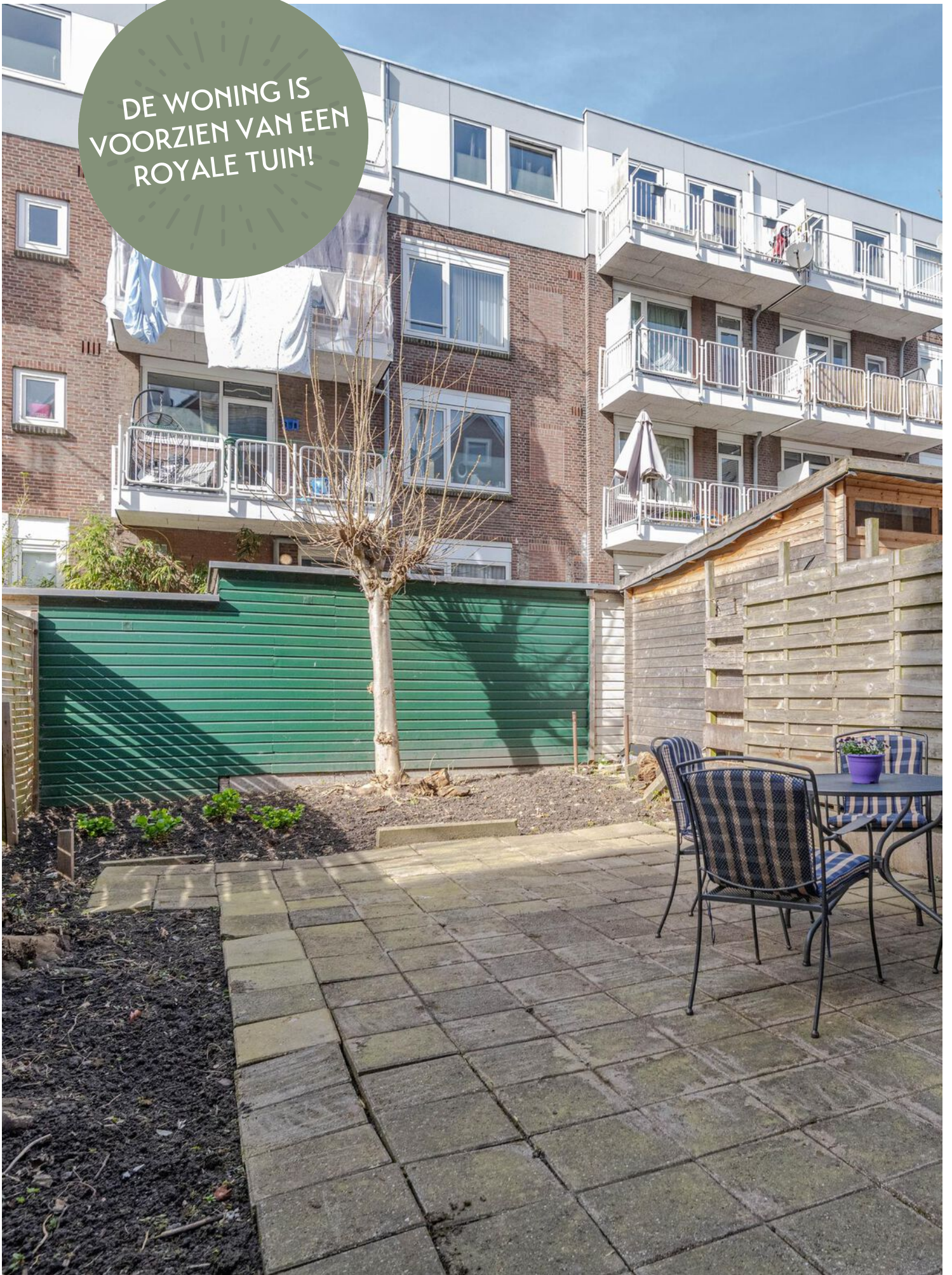
* Inhoud ca. 227 m³

Bijdrage V.v.E. : Ca. € 55,-- per maand

Bouwjaar woning : 1925

Oplevering : In onderling overleg

DE WONING IS
VOORZIEN VAN EEN
ROYALE TUIN!





HEERLIJK
GENIETEN VAN DE
ZON!





INSTAPKLARE
WONING!







KEUKENRUIMTE
MET LUXE
INBOUWKEUKEN







TOPLOCATIE
MET VEEL
VOORZIENINGEN
BINNEN HANDBEREIK

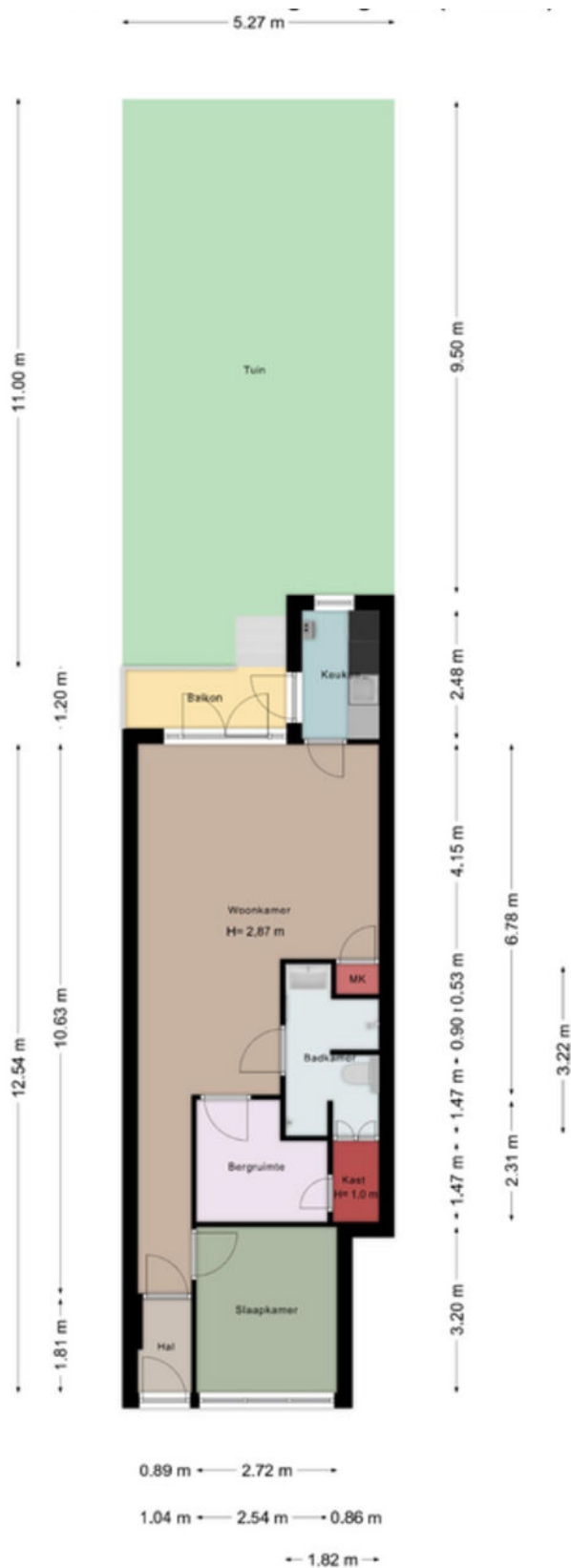


PLATTEGROND



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails	x		
gordijnen woonkamer		x	
Gordijnen slaapkamer	x		
Laminaat	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boiler	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Bepanting	x		
(Sier)hek	x		
schutting	x		



LEVENDIGE VOLKSWIJK MET JONGE INWONERS.

FEIJENOORD, HILLESLUIS

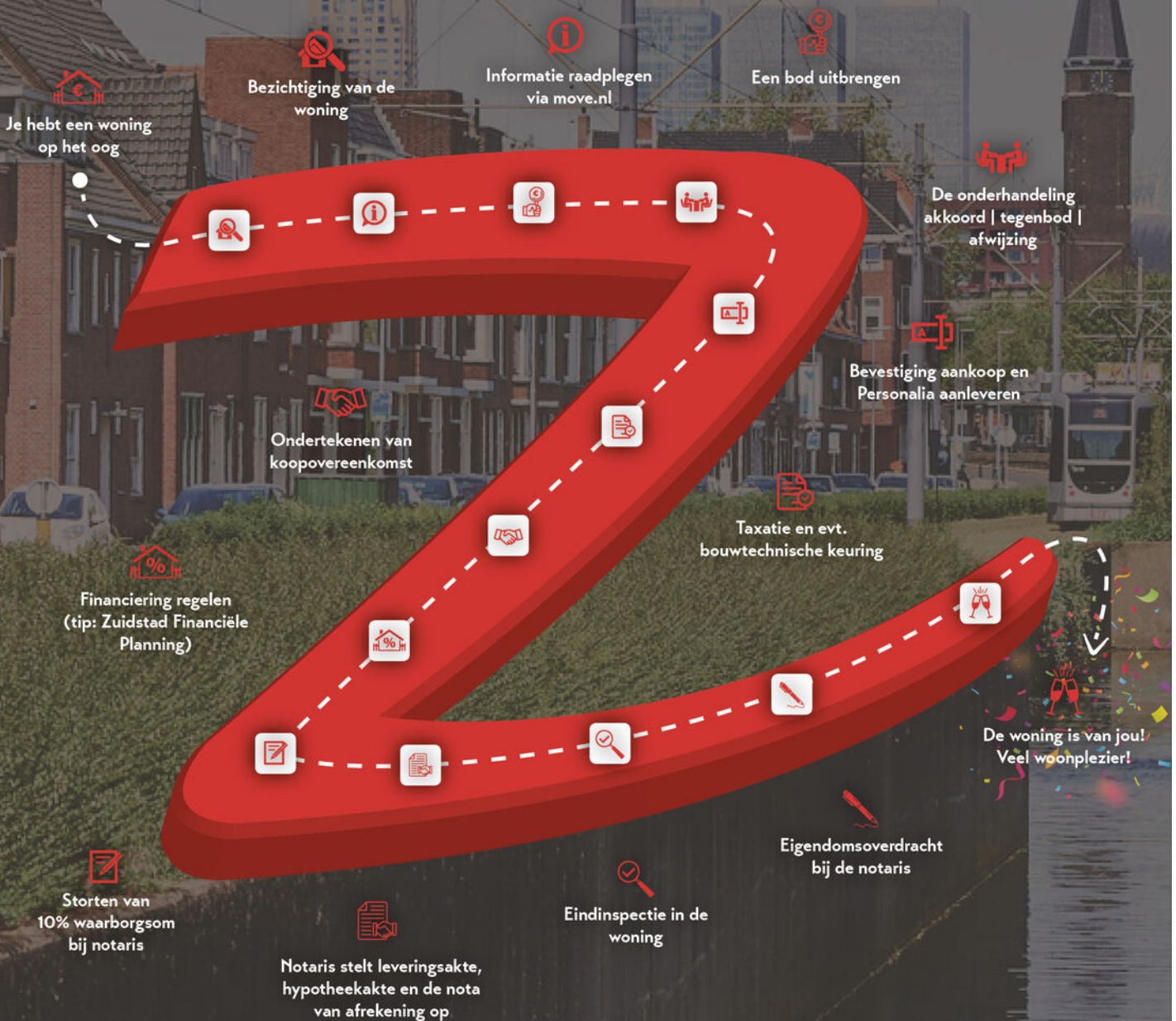
HILLESLUIS



Onderdeel van de wijk Feijenoord, gelegen direct achter de Maas. Bekend als een levendige volkswijk met alles wat je maar wensen kunt in de buurt, zoals winkelstraten en openbaar vervoer. De wijk wordt doorkruist door de Winkelboulevard Zuid, de langste winkelstraat van Rotterdam en opmerkelijk zijn ook de twee grote kerkgebouwen uit de jaren '30; de Maranathakerk en de Breepleinkerk. Veel jonge inwoners met verschillende culturele achtergronden typeren dit deel van de stad. Het is een wijk in opkomst waar veel nieuwe woningen zijn gebouwd of opgeknapt. De moeite waard, toch?



DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS



MET EEN AANKOOPMAKELAAR STA JE STERKER!

Een woning kopen doe je niet zomaar, het is één van de grootste en belangrijkste beslissingen in je leven. Wij staan je graag bij als aankoopmakelaar. Wij behartigen jouw belangen, bestuderen de kleine lettertjes en zorgen ervoor dat je, mede dankzij onze lokale marktkennis, met het juiste bod de gewenste woning krijgt.



STAP 1

EEN EXTRA PAAR OGEN

Ben je tijdens de eerste bezichtiging enthousiast geworden? We evalueren je ervaringen en onze aankoopmakelaar gaat mee naar de tweede bezichtiging. We bekijken de woning met een kritische en professionele blik; is de vraagprijs reëel, zijn er bijzondere aandachtspunten of is een bouwkundig onderzoek aan te raden? Wij geven je advies!



STAP 2

DE JUISTE PRIJS

Onderhandelen, niet iedereen vindt het even leuk of is er even goed in. Wij gelukkig wel. Met jouw (financiële) wensen als uitgangspunt, gaan we onderhandelingen in. Onze aankoopmakelaar gaat voor de laagste prijs en de beste voorwaarden.



STAP 3

DE KLEINE LETTERTJES

Een koopovereenkomst is niet voor iedereen dagelijkse kost. Daarom kan het best lastig zijn om deze goed te begrijpen. Onze aankoopmakelaar weet van de hoed en de rand en neemt alle kleine lettertjes voor je door.



STAP 4

DE KOOP

Na het tekenen van de concept koopovereenkomst voeren we samen de eindinspectie uit en kun je de verhuisdozen inpakken. Natuurlijk staan we ook na de aankoop nog klaar voor al je vragen!

IIII NWWW



Vragen over onze werkwijze?

✉ info@zuidstad.nl

☎ 010 - 2404142



PASSEND financieel advies



www.zuidstadfp.nl

VOOR ELKE PORTEMONNEE

Bel 010 210 22 40
voor een afspraak

Slinge 455, 3085 ES Rotterdam
slinge@zuidstadfp.nl

 **zuidstad**
financiële planning





KOM LANGS VOOR EEN KOPJE KOFFIE!

ZUIDSTAD MAKELAARS



STREVELSWEG 639, 3083 LR ROTTERDAM
010-240 41 42 | info@zuidstad.nl

zuidstad.nl



Vereniging van
makelaars en taxateurs

