



3054 EN

Rotterdam

Kerstant van den Bergelaan 47

Vraagprijs **€ 585.000 k.k.**

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.

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.

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

Ons werk doen we altijd door te staan voor:

- ✓ Daadkracht
- ✓ Verbinding
- ✓ Levenslust



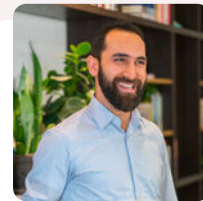
'Geen woorden, maar daden'. Een Rotterdams motto dat past bij **Arnoud Adriaanse**



Erik Vogelenzang de Jong: Mensenmens en verbinder pur sang.



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

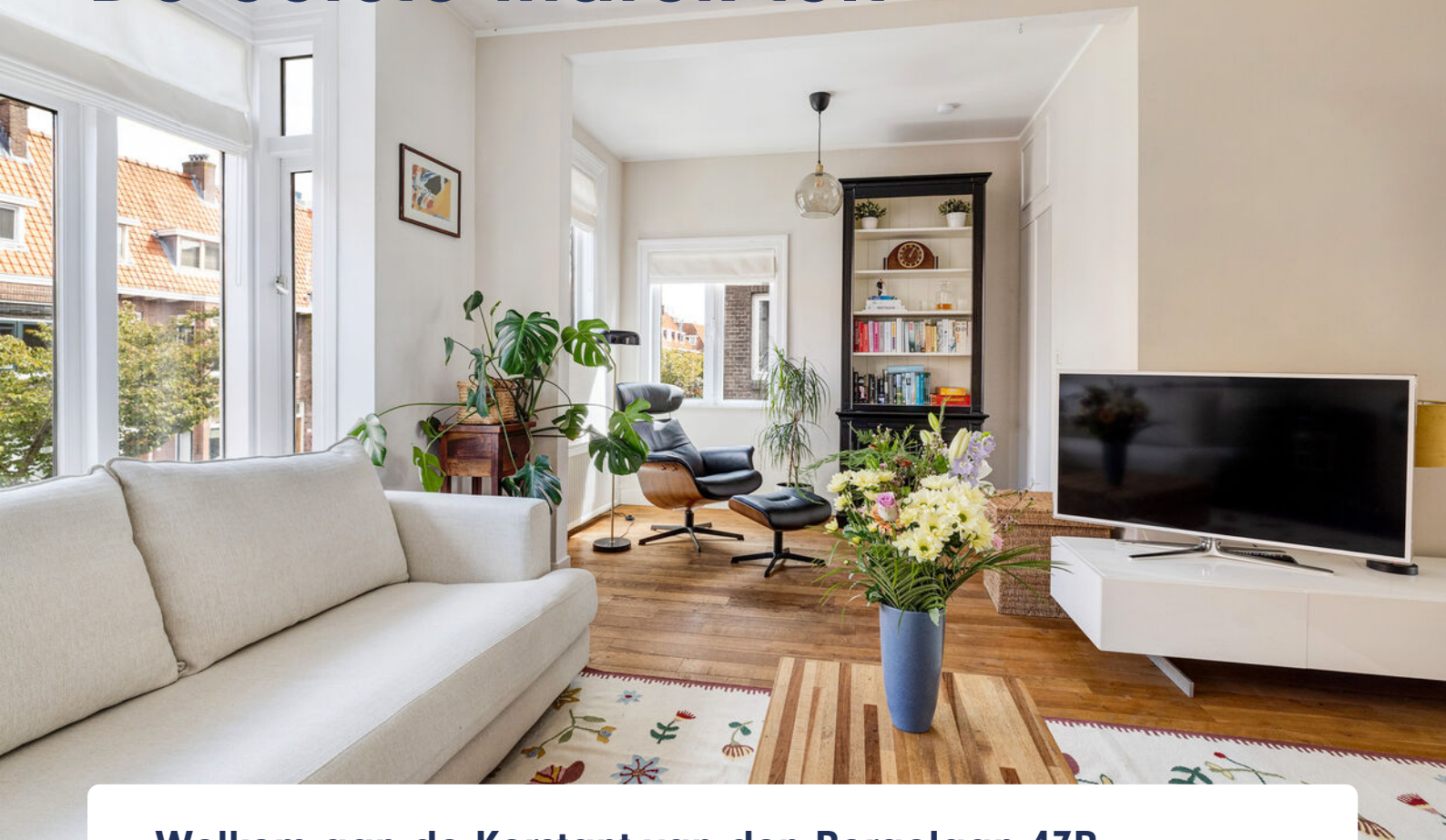


Heeft u plattegronden nodig voor verkoop, verhuur of verbouwingen? Dat is geen probleem! **Arif** realiseert het voor u.



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

De eerste indruk telt



Welkom aan de Kerstant van den Bergelaan 47B

Uniek gesitueerde en bijzonder lichte hoekwoning, verdeeld over drie volwaardige woonlagen van ca. 137 m². Gelegen aan één van de meest geliefde lanen van de oude dorpskern van Hillegersberg, op korte afstand van de karakteristieke Hillegondakerk.

Dit charmante bovenhuis kenmerkt zich door de prachtige lichtinval, sfeervolle indeling en de karakteristieke architectuur. Opvallend en zeer kenmerkend voor de typerende woningen aan de Kerstant van den Bergelaan is de volwaardige derde woonlaag, die zorgt voor extra ruimte en een bijzonder karakter.

Via de eigen opgang en voordeur bereikt u de woonverdieping. De royale L-vormige woonkamer en eetkamer van ca. 45 m² met erker en open keuken vormen samen een heerlijke leefruimte. Vanuit de eetkamer is er toegang tot het zonnige balkon op het zuidwesten met veel privacy. Op deze verdieping bevindt zich tevens de sfeervolle werkkamer met zadeldak en hoge nok, ideaal als gastenverblijf, atelier of rustige werkruimte.

Op de slaapverdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, allen voorzien van airconditioning, een luxe badkamer en aparte wasruimte.

Een bijzonder charmante woning waar karakter, ruimte en comfort op fraaie wijze samenkomen.





Ligging:

Gelegen in een rustige en kindvriendelijke buurt met veel groen. Op loopafstand geniet je van de rust van het Bergse Bos, de Bergse Plassen en de rivier de Rotte. Ook diverse recreatievoorzieningen zoals Plaswijckpark, cricket-, hockey- en voetbalvereniging en manege bevinden zich op korte afstand.

Winkels en voorzieningen:

De Bergse Dorpsstraat en Weissenbruchlaan met een variëteit aan winkels, speciaalzaken en hippe eet- en drinkgelegenheden vindt u op loopafstand.

In de directe omgeving zijn diverse sportfaciliteiten te vinden, natuurswembad 'het Zwarte Plasje'. Alle typen scholen zijn aanwezig in de directe omgeving, waaronder de Nord Anglia International School, de Emmaschool (basisschool), kinderdagverblijven en verschillende middelbare scholen.

Bereikbaarheid

De woning is uitstekend bereikbaar. Dankzij de nabijgelegen A16 Rotterdam zijn steden als Dordrecht, Breda, Den Haag en Gouda snel en eenvoudig te bereiken. Op circa 400 meter afstand bevinden zich diverse bus- en tramverbindingen richting Rotterdam en omliggende gemeenten. Ook RandstadRail en NS-station Rotterdam Noord liggen in de directe nabijheid.

Binnen circa 15 minuten bereikt u het centrum van Rotterdam en Rotterdam The Hague Airport bevindt zich op korte afstand. Met de fiets bent u bovendien in ongeveer 20 minuten in hartje Rotterdam.





Indeling

Begane grond

Eigen entree/opgang vanaf de straat.

1e verdieping v.v. houtenvloer;

Ruime hal met toilet en veel natuurlijke lichtinval via de zijgevel. Royale en bijzonder lichte L-vormige woonkamer met erker, allesbrander en eetkamer van ca. 45 m². Doordat de voormalige zijkamer bij de woonkamer is betrokken en de open keuken direct aansluit, is er een heerlijk ruime leefverdieping ontstaan. Via de eetkamer is er toegang tot het zonnige balkon op het zuidwesten.

De moderne open keuken aan de achterzijde is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is tevens toegang tot de extra kamer onder het karakteristieke zadeldak met hoge nok en veel raampartijen. Een sfeervolle ruimte, ideaal als werk-, logeer- of hobbykamer.

Vanuit de gang de opgang naar de 2e verdieping met lichtinval vanaf de zijgevel.

2e verdieping v.v. houtenvloer;

Overloop, toilet met fontein;

Slaapkamer I (ca. 5.21 x 3.50 m) met dakkapel, airco en met 3 kasten;

Slaapkamer II (ca. 3.93 x 3.50 m) met dakkapel, airco en met 4 kasten;

Waskamer met wasmachine en een droger aansluiting;

Luxe nieuwe badkamer (ca. 3.31 x 1.87 m) met inloopdouche, ligbad en wastafel.

3e verdieping v.v. houtenvloer;

Te bereiken d.m.v. een vaste trap.

Deze grote open ruimte, met c.v.-opstelling, ruime slaapkamer (ca. 3.54 x 3.43 m) met dakkapel en airco.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1929;
- Gelegen op eigen grond;
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 138 m²;
- Buitenruimte ca. 6 m²;
- Inhoud 489 m³;
- Verwarming en warm water middels cv-combiketel, bouwjaar 2023;
- Airco;
- Royaal balkon op zuidwesten;
- Geheel voorzien van dubbel glas, woonkamer achterdeuren HR++, woonkamer voorkant dubbel glas, badkamer HR++ en zolder HR++;
- Energielabel D;
- De VvE is kleinschalig er wordt een maandelijkse VvE-bijdrage gehanteerd en er is een gezamenlijke opstalverzekering geregeld;
- VvE bestaat uit 2 appartementsrechten;
- Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing;
- Positieve Quick scan fundering aanwezig;
- Oplevering in overleg.

Kenmerken

 137 m² wonen

 3 verdiepingen

 4 slaapkamers

BOUW

Soort woning Bovenwoning
Type woning Appartement
Bouwjaar 1929
Bouwvorm Bestaande bouw

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Inhoud 489 m³

Gebouwbonden buitenruimte 6 m²






Rotterdam Hillegersberg

ENERGIE & ISOLATIE

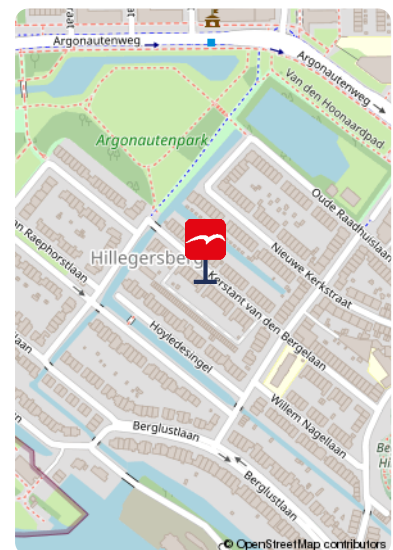
Energielabel D
Warm water via CV ketel

BIJZONDERHEDEN

-  Charmant bovenhuis met prachtige lichtinval
-  3 volwaardige woonlagen
-  Rustige kindvriendelijke buurt met veel groen

LOCATIE

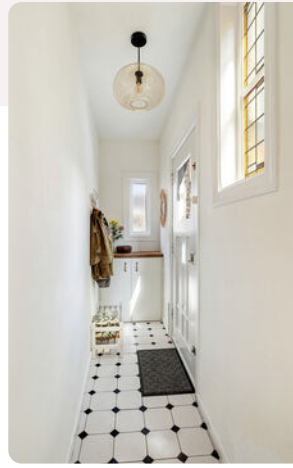
aan rustige weg, in woonwijk





De foto's













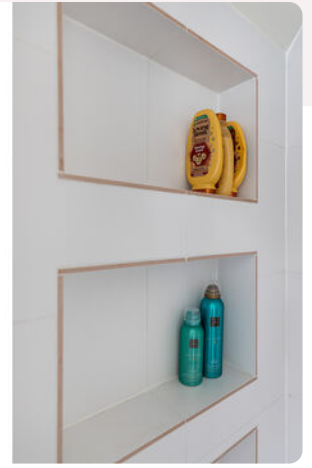
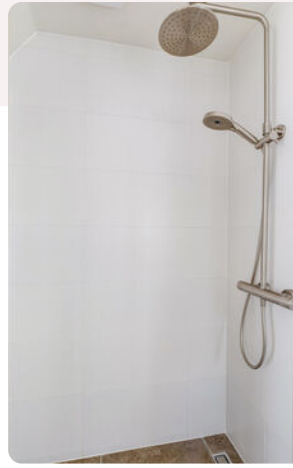
Onze missie

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.

















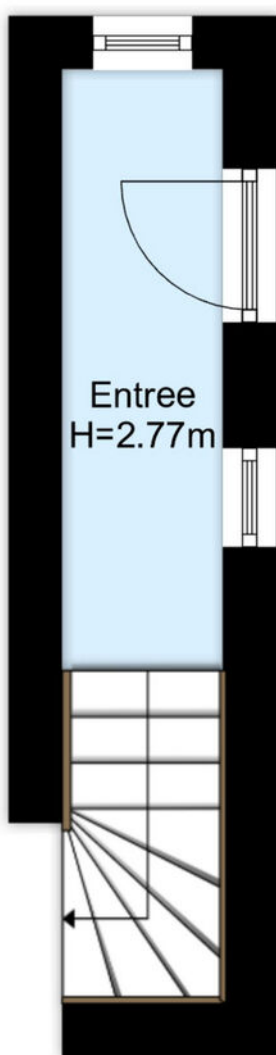


Plattegrond



◀ 0.89 m ▶

3.34 m



www.frameemotion.nl

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





Plattegrond

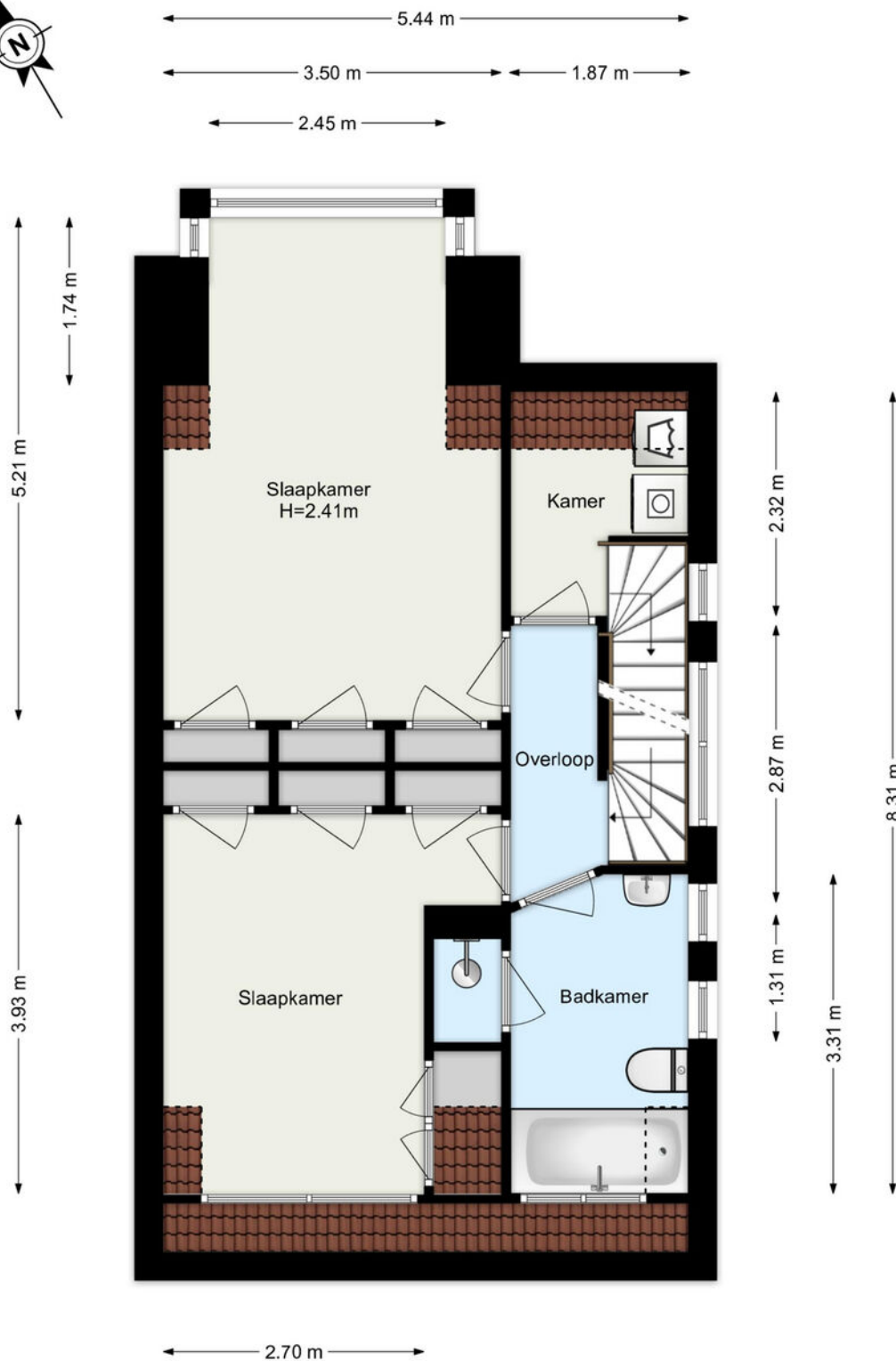


www.framemotion.nl

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.



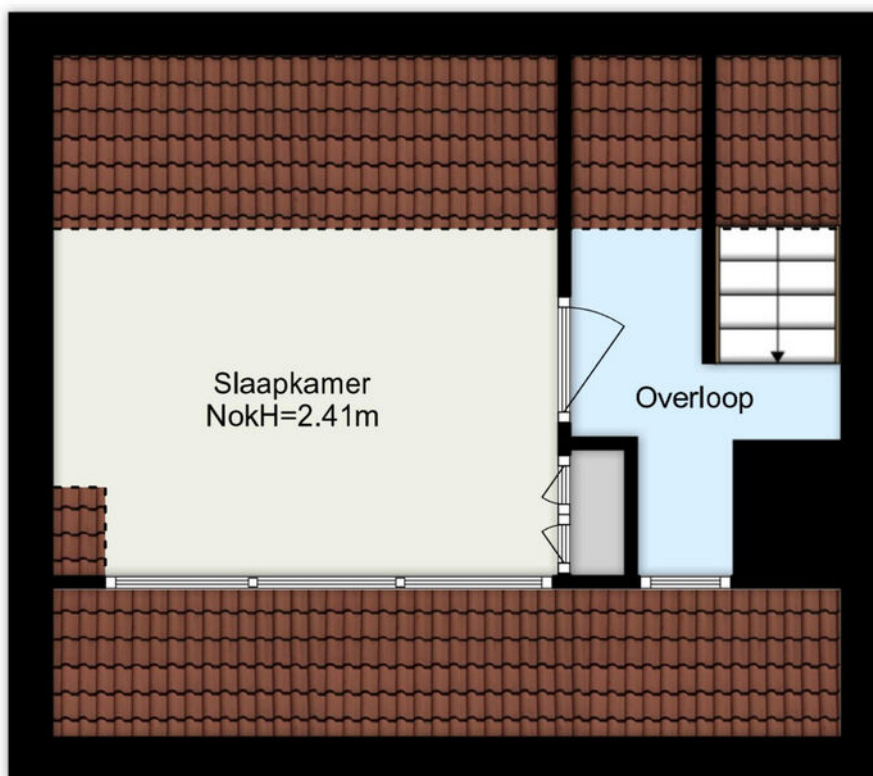
Plattegrond



5.36 m

3.43 m 1.83 m

3.54 m



www.framemotion.nl

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

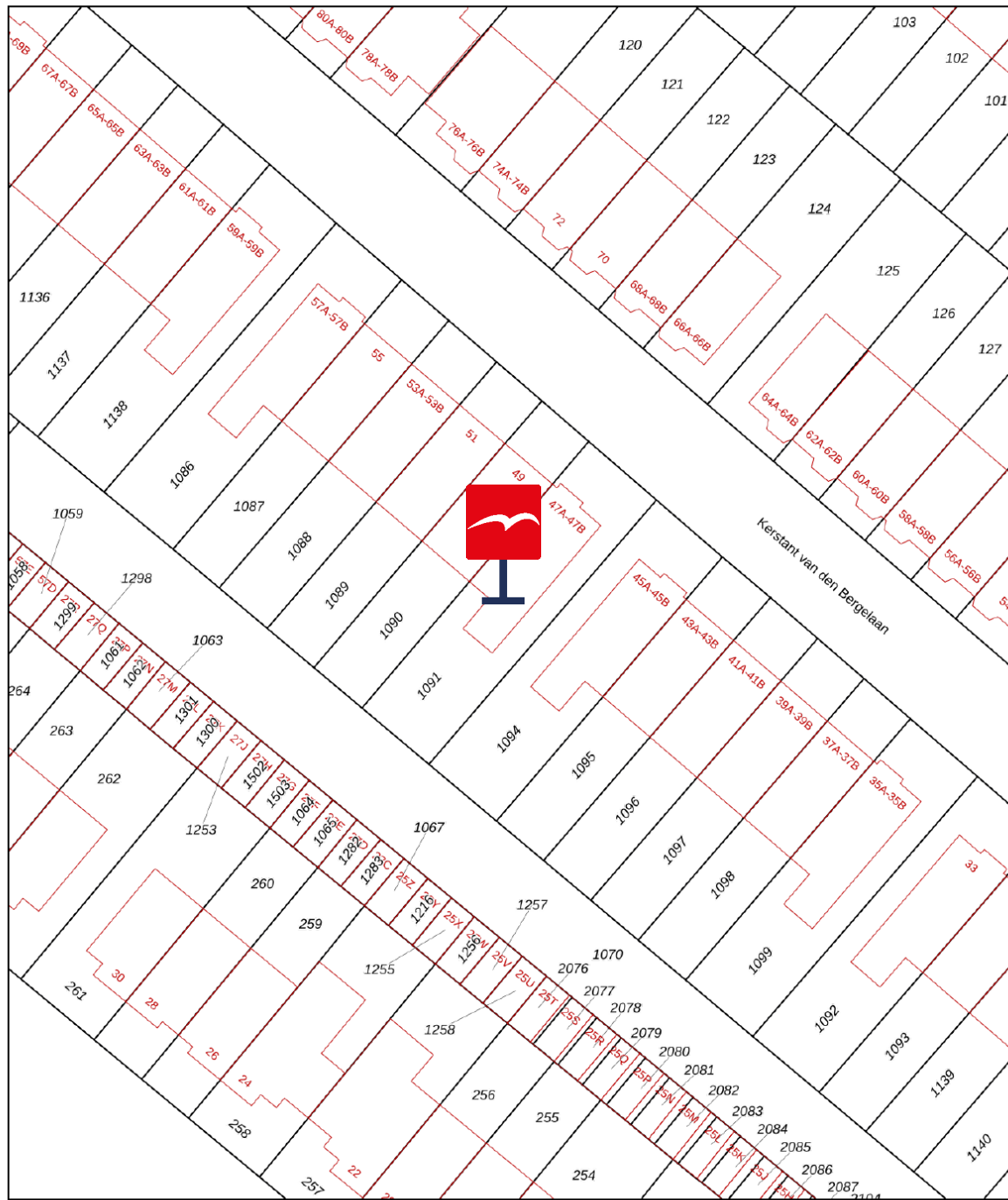





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 september 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hillegersberg</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1091</p> <p>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.</p>	
---	---	---

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 waardebeoordeling 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](#)

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 keuzeprocés 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!

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.



Klik!



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](#)

Klik!



**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.”