



3051 AX

**Rotterdam**

**Prinses Margrietlaan 68 a**

Vraagprijs **€ 725.000 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



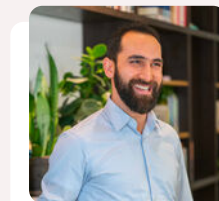
'Geen woorden, maar daden'. Een Rotterdams motto dat past bij **Arnoud Adriaanse**



**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 Prinses Margrietlaan 68a

Wonen met uitzicht op rivier "de Rotte" en een eigen aanlegsteiger!

Wakker worden met uitzicht over het water, de boot voor de deur en de dynamiek van Rotterdam op slechts enkele minuten afstand. Dit charmante dubbele benedenhuis uit 1931 beschikt over ca. 136 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en is over de volledige breedte van het pand gebouwd, waardoor de zitkamer, woonkeuken en alle drie de ruime slaapkamers genieten van een schitterend uitzicht over de Rotte. Dankzij de vele raampartijen en de hoekligging geniet de woning bovendien van een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Authentieke jaren '30-details, waaronder fraaie glas-in-loodramen en een karakteristieke ensuite-schuifdeur met glas-in-lood, zorgen voor een warme en sfeervolle uitstraling. Naast de royale leefruimten beschikt de woning over een eigen aanlegsteiger en een heerlijke, beschutte binnenplaats, waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven. Een unieke combinatie van karakter, ruimte, water en rust op een van de meest geliefde locaties van Hillegersberg-Zuid.

Ligging:

Aan ontspanning is hier sowieso geen gebrek: niet alleen rivier de Rotte, de Bergse Plassen, maar ook het Prinsenmolenpark, het Plaswijckpark, het Melanchtonpark, het Kralingse Bos, het Vroesepark, diergaarde Blijdorp, de golfbaan en de recreatiegebieden rondom de Rotte en het Bergse Bos liggen allemaal binnen handbereik. Daarnaast sta je binnen een kwartiertje fietsen middenin de bruisende Rotterdamse binnenstad.



Kortom: Hillegersberg-Zuid verenigt het beste van twee werelden en is, op alle fronten, heerlijk wonen!

#### Winkels en voorzieningen:

Deze buitenkans staat in het gewilde Hillegersberg-Zuid, in een groene en kindvriendelijke wijk. Deze mooie wijk vormt een oase van zowel actief als rustig woonplezier, middenin een uniek water- en lommerrijk gebied. Aan de Kleiweg en de Straatweg vind je verschillende leuke winkel- en horecagelegenheden, en ook diverse (basis- en voortgezet onderwijs) scholen, sportfaciliteiten, supermarkten, een zwembad en een kinderboerderij liggen in de directe omgeving.

#### Bereikbaarheid:

Uitstekend bereikbaar met zowel het openbaar vervoer als met de auto. Aan het einde van de straat is tramhalte lijn 4. (hoek prinses margrietlaan/straatweg). Treinstation Noord ligt op loopafstand en met de fiets ben je binnen 10 minuten op Rotterdam Centraal. Met de Intercity direct sta je in 24 minuten op Schiphol en in 40 minuten op Amsterdam Centraal. Station Melanchtonweg ligt op enkele minuten fietsen, waar je de Randstadrail kan pakken die je in een half uur naar Den Haag Centraal brengt. Met de fiets naar Rotterdam The Hague Airport? Vanuit Prinses Margrietlaan ben je in 12 minuten op het vliegveld en een kop koffie later zit je al in de lucht. In de nabijheid van de van A 16 (Rotterdam-Breda), A20 (Rotterdam-Utrecht) en A13 (Rotterdam-Den Haag) maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk voor forenzen.

#### Indeling:

Begane grond v.v. houten vloerdelen;

De begane grond is ingedeeld met een entree, vestibule, hal, toilet met fonteintje, trappenhuis en bijkeuken met toegang tot de open binnenplaats. De woonkeuken met eetgedeelte staat via originele kamer-en-suitekasten en schuifdeuren in verbinding met de ruime zitkamer. Door de hoekligging beschikt de zitkamer over ramen aan twee zijden. De hoge plafonds (ca. 2.84 m) versterken het gevoel van ruimte. De open moderne keuken grenzend aan de eetkamer is een droom voor de kookliefhebber. Deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur, gasfornuis, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, koelkast en close in boiler. Alles binnen handbereik voor wie graag uitgebreid kookt of gasten ontvangt.

1e verdieping: v.v. laminaatvloer;

Overloop met toilet,

Masterbedroom I met inbouwkast, wastafel en uitzicht over het water;

Badkamer met wastafel en douche;

Slaapkamer II met uitzicht over het water.

Slaapkamer III met uitzicht over het water, voorzien van een wasmachineaansluiting en de opstelplaats voor de cv-combiketel;

#### Buitenruimte:

Beschutte binnenplaats, waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven, afgesloten door gemetselde muur met een deur naar de straat.

Aanlegsteiger met ligplaats aan de rivier de Rotte (deze wordt gehuurd van het Hoog Heemraadschap).





Algemeen:

Bouwjaar: 1931;

Eigen grond;

Woonoppervlakte: ca.136 m<sup>2</sup>;

Inhoud: ca. 468 m<sup>3</sup>;

Onderhoud:

Dakpannen in 2008 vernieuwd;

Nieuwe voegen en metselwerk gereinigd in 2026;

Buiten schilderwerk 2024;

CV-combi geplaatst 2024;

Airco geplaatst 2021;

Dubbel glas begane grond m.u.v. glas in lood met voorzetglas, op 1e verdieping enkelglas m.u.v. dubbel glas tuinzijde achter slaapkamer;

Energielabel B;

Bijdrage VvE: volgens de laatst bekende gegevens bedraagt € 60,- per maand;

Huur van de steiger van het Hoog Heemraadschap ca. € 69,- per jaar;

Ouderdomsclausule en asbestclausule van toepassing;

Oplevering in overleg.

## Kenmerken

 136 m<sup>2</sup> wonen

 2 verdiepingen

 3 slaapkamers

### BOUW

<b>Soort woning</b>	Dubbel benedenhuis
<b>Type woning</b>	Appartement
<b>Bouwjaar</b>	1931
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw

### OPPERVLAKTEN & INHOUD

**Inhoud** 468 m<sup>3</sup>

**Gebouwbonden buitenruimte** 2 m<sup>2</sup>



Hillegersberg - Zuid

### ENERGIE & ISOLATIE

<b>Energielabel</b>	B
<b>Warm water</b>	c.v.-ketel
<b>Isolatie</b>	Muurisolatie

### LOCATIE

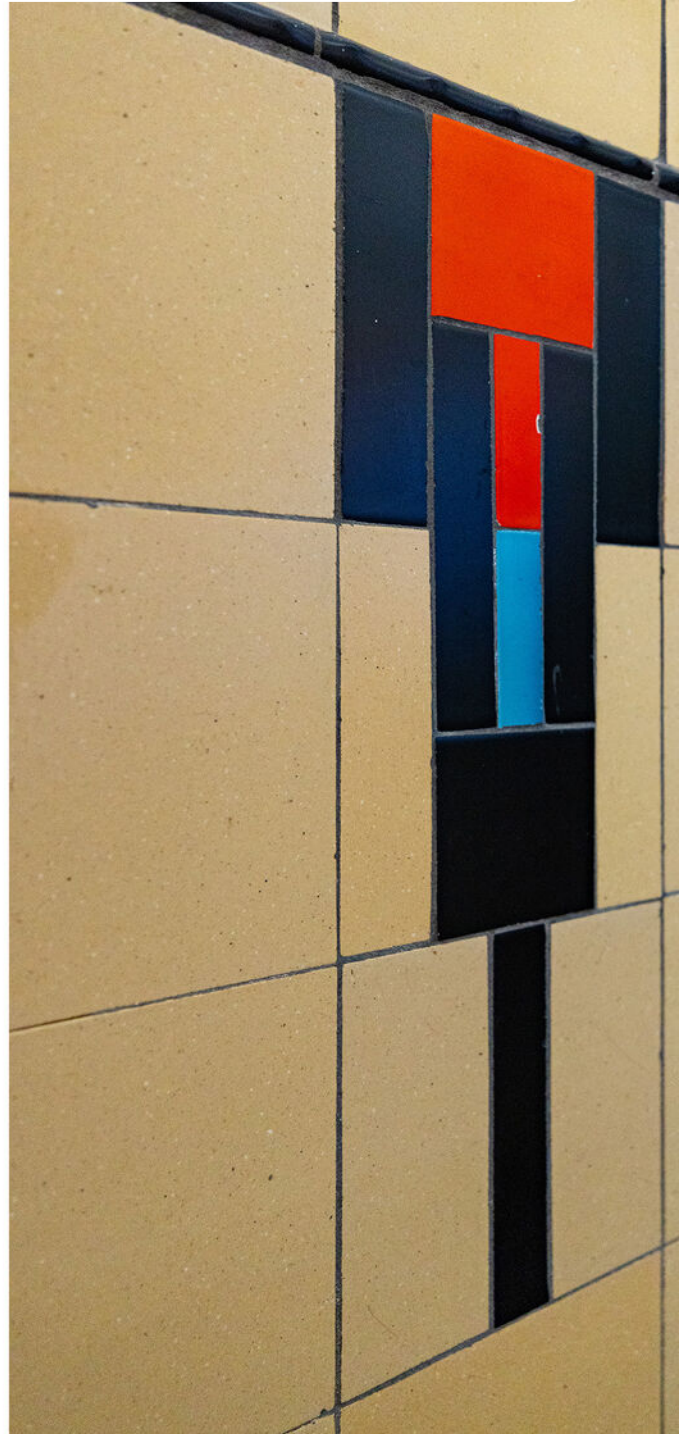
aan rustige weg, in woonwijk, vrij



**Meer weten over dit prachtige dubbel benedenhuis?  
Bekijk de foto's op de volgende pagina.**

# 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.



















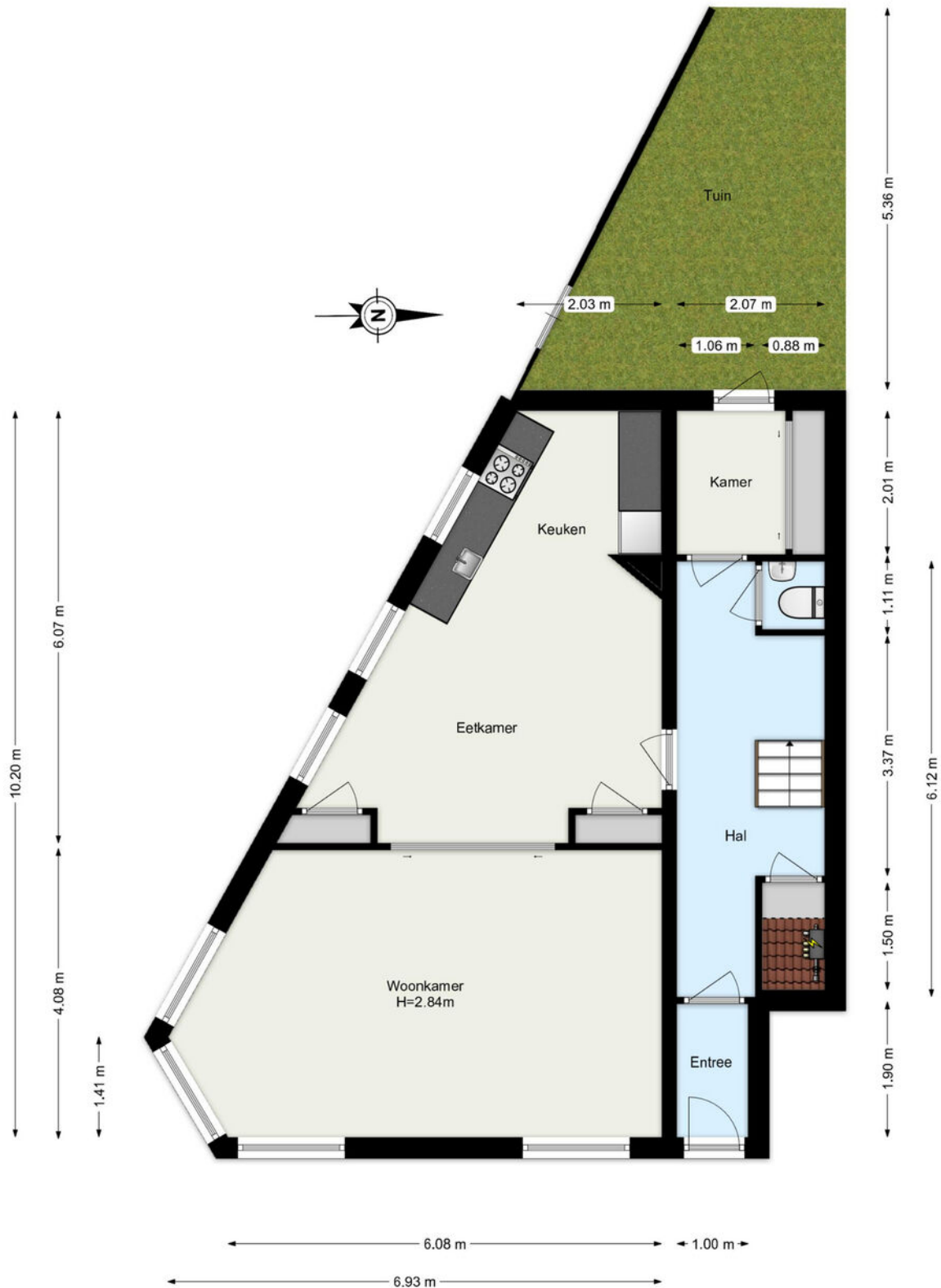








# Plattegrond



www.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.



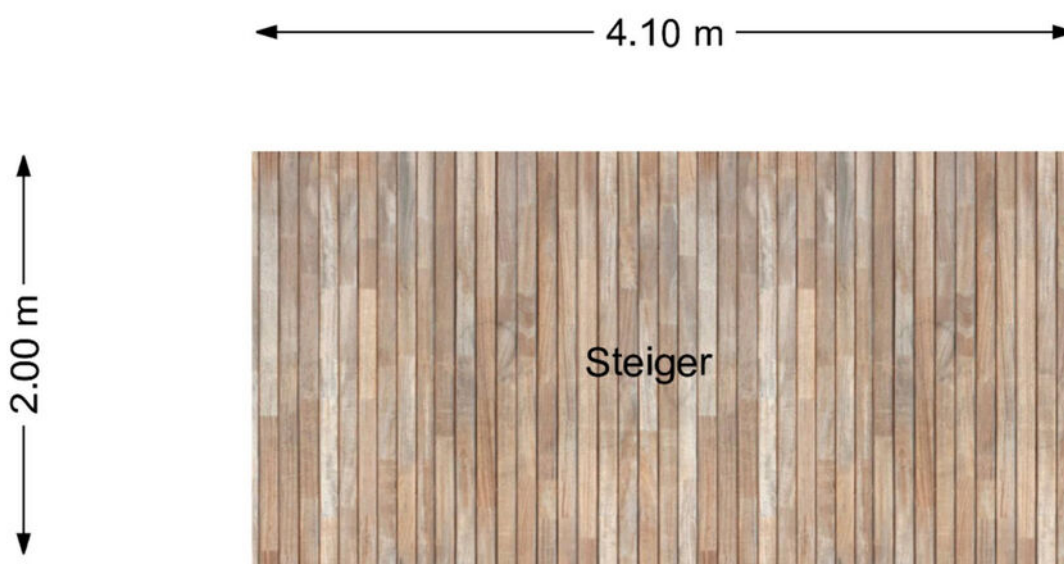
# Plattegrond



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



# Plattegrond



[www.framemotion.nl](http://www.framemotion.nl)

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

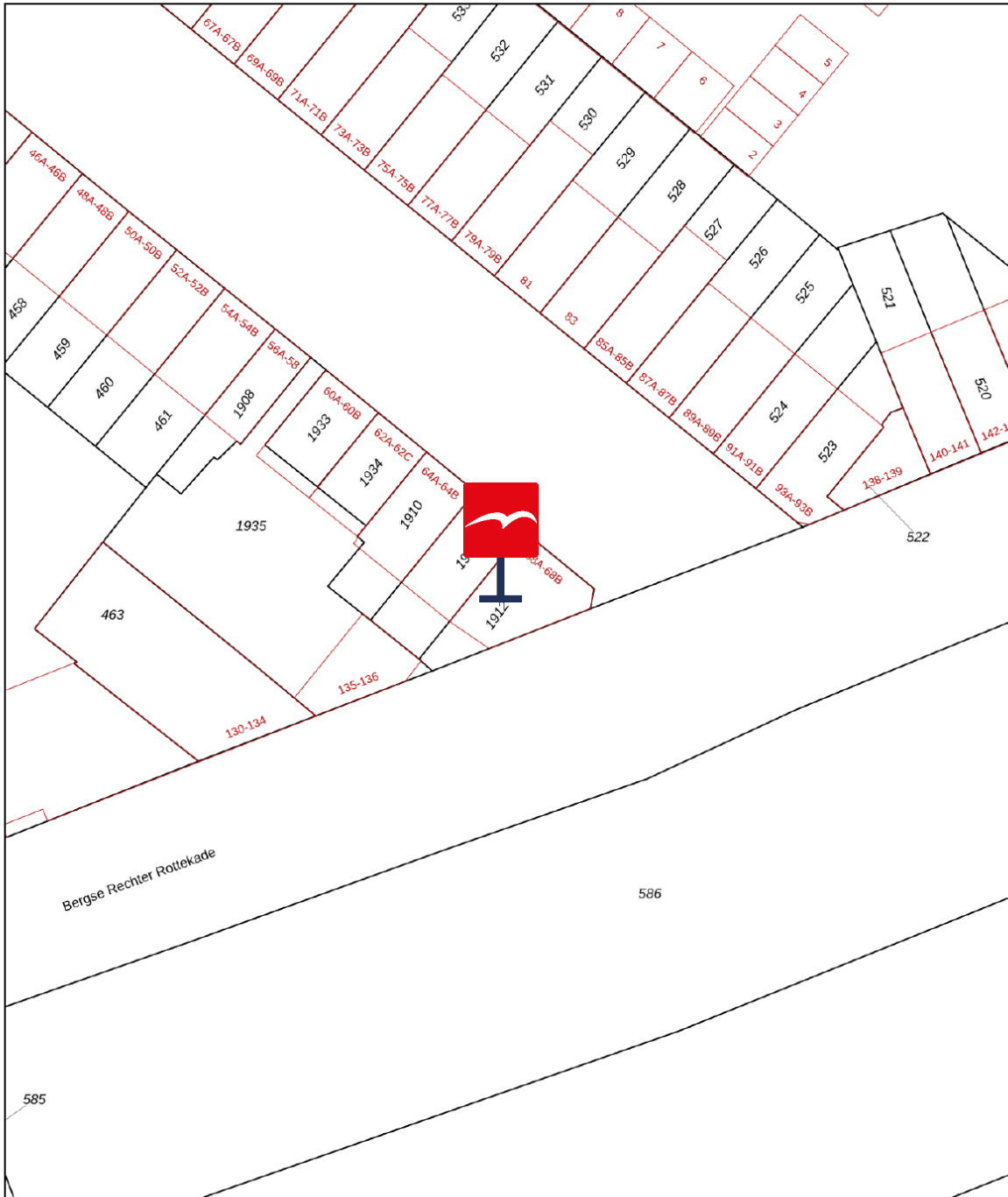




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



# 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](#)



**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!

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.



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.”**