

Vogelenzang deJong

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



3051 KH

ROTTERDAM
Erasmussingel 48 b

Vraagprijs **€ 435.000 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.



'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!

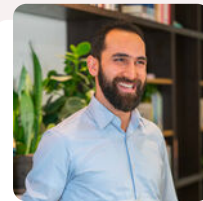
We geloven dat elk eind een nieuw begin is. Sinds 2006 maken we de emotionele gedachten van woningeigenaren en -zoekenden in Rotterdam en omstreken rationeel. We zijn het duwtje in de rug voor een nieuw begin. Zo helpen we u met die belangrijke stap vooruit.

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 Erasmussingel 48B

Sfeervolle jaren '30 benedenwoning met zonnige tuin in Hillegersberg-Zuid

Dit prachtige en sfeervolle jaren '30 appartement beschikt over veel aantrekkelijke kenmerken, waaronder twee slaapkamers, een fraai afgewerkte woonkeuken, een sfeervolle ensuite woonkamer, een ruime en zonnige achtertuin op het zuiden en karakteristieke details zoals het prachtige glas-in-lood. De openslaande deuren vanuit de woonkeuken zorgen voor een directe verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn.

In de achtertuin bevindt zich naast een berging bovendien een vrijstaand kantoor van circa 7 m². Een ideale ruimte om thuis te werken, te studeren of te gebruiken als hobbyruimte.

Hillegersberg-Zuid

De woning is gelegen in Hillegersberg-Zuid, net buiten de ring van Rotterdam. Deze groene en waterrijke omgeving staat bekend om de rustige en kindvriendelijke sfeer. Op korte afstand bevinden zich diverse winkels en horecagelegenheden aan onder andere de Kleiweg en de Straatweg. Denk bijvoorbeeld aan De IJswinkel, wijnbar De Avonden en verschillende drogisterijen.

Ook voorzieningen zoals basisscholen en middelbare scholen, sportfaciliteiten, supermarkten, een zwembad en een kinderboerderij bevinden zich in de directe omgeving.





Voor ontspanning en recreatie zijn er volop mogelijkheden. Aan de overkant van de singel ligt het Melanchtonpark. Ook liggen Plaswijckpark, het Prinsenmolenpark, de Bergse Plassen en het Lage Bergse Bos op korte afstand.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Het centrum van Rotterdam is binnen circa 15 minuten fietsen bereikbaar. Daarnaast zijn er diverse mogelijkheden met het openbaar vervoer, waaronder tram- en busverbindingen en metrostation Melanchtonweg. Met de auto zijn de uitvalswegen A20, A16 en A13 snel bereikbaar.

Een ronde in en om de woning

Begane grond:

Voortuin en entree van de woning met hal en toiletruimte;

Sfeervolle woonkamer aan de voorzijde met zicht op de voortuin;

Ruime woonkeuken, met vaste kasten gescheiden van de woonkamer. Boven de kasten is een ruime berging. De keuken is opgesteld in een rechte opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Via openslaande deuren is er direct toegang tot de zonnige achtertuin;

Riante en recent aangelegde achtertuin op het zuiden, voorzien van een berging en een vrijstaand kantoor van circa 7 m²;

Slaapkamer I aan de voorzijde van de woning met inbouwkast;

Slaapkamer II aan de achterzijde, met eveneens toegang tot de tuin;

Nette badkamer voorzien van een ligbad, separate douche en wastafel, tevens voorzien van een opbergruimte voor bijvoorbeeld de wasmachine;

Zie de bijgevoegde plattegronden voor de exacte maatvoering.

Algemeen:

Bouwjaar 1927;

Gelegen op eigen grond;

Woonoppervlakte circa 74 m²;

Vrijstaand kantoor in de tuin van circa 7 m²;

Tuinoppervlakte circa 91 m²;

Actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van circa € 127,-;

Voorzien van dubbele beglazing en HR++;

Vloerisolatie;

Verwarming en warm water middels cv-ketel;

Energielabel B;

Oplevering in overleg, voorkeur verkoper april 2027;

Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek is laag;

Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing.



Kenmerken

 74 m² wonen

 verdiepingen

 2 slaapkamers

BOUW

Soort woning	Benedenwoning
Type woning	Appartement
Bouwjaar	1927
Bouwvorm	Bestaande bouw

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Inhoud	248 m ³
Externe bergruimte	10 m ²



Hillegersberg-Zuid

ENERGIE & ISOLATIE

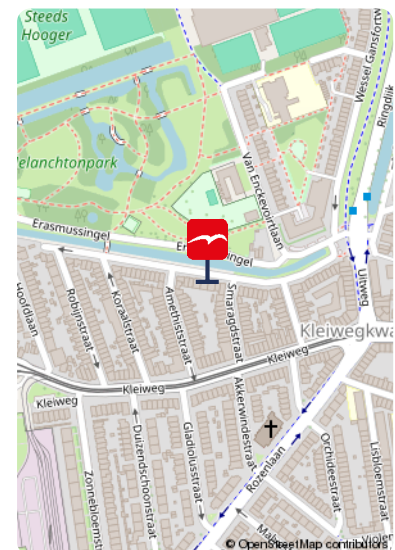
Energielabel	B
Warm water	c.v.-ketel
Isolatie	Vloerisolatie, dubbel glas en HR++

BIJZONDERHEDEN

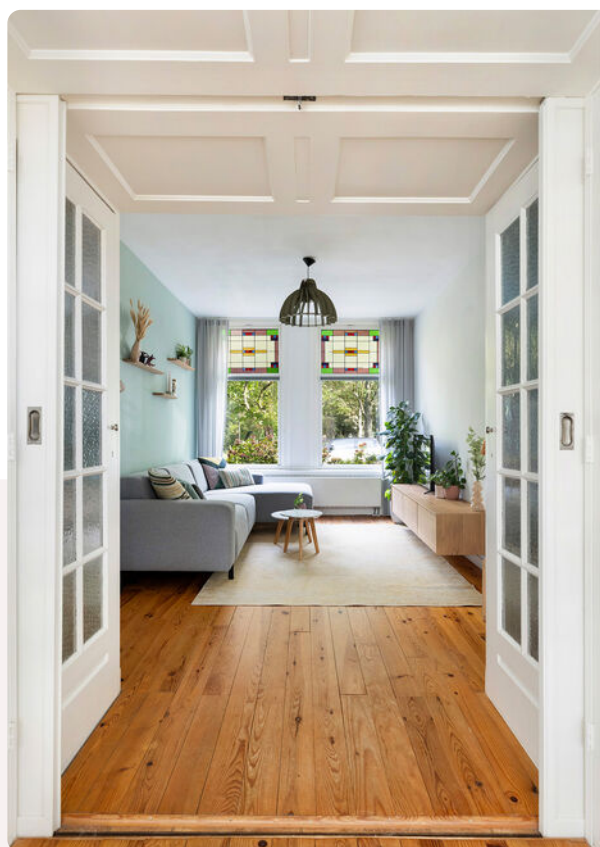
- ✓ 2 slaapkamers en mooi afgewerkte woonkeuken
- ✓ in de achtertuin bevindt zich een vrijstaand kantoor van ca. 7 m²
- ✓ riante achtertuin op het zuiden

LOCATIE

aan park, aan rustige weg, in



De foto's

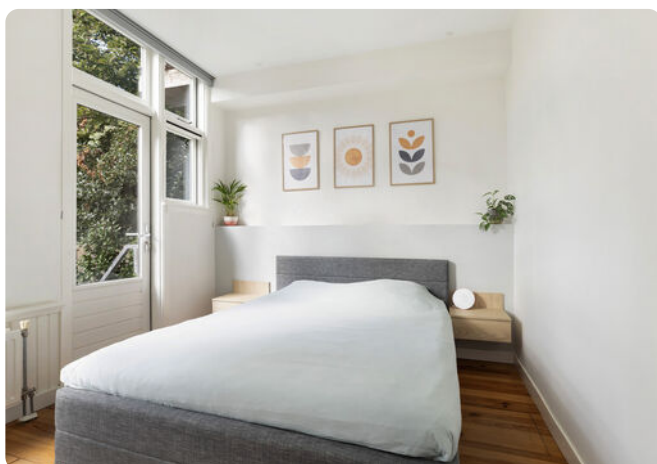








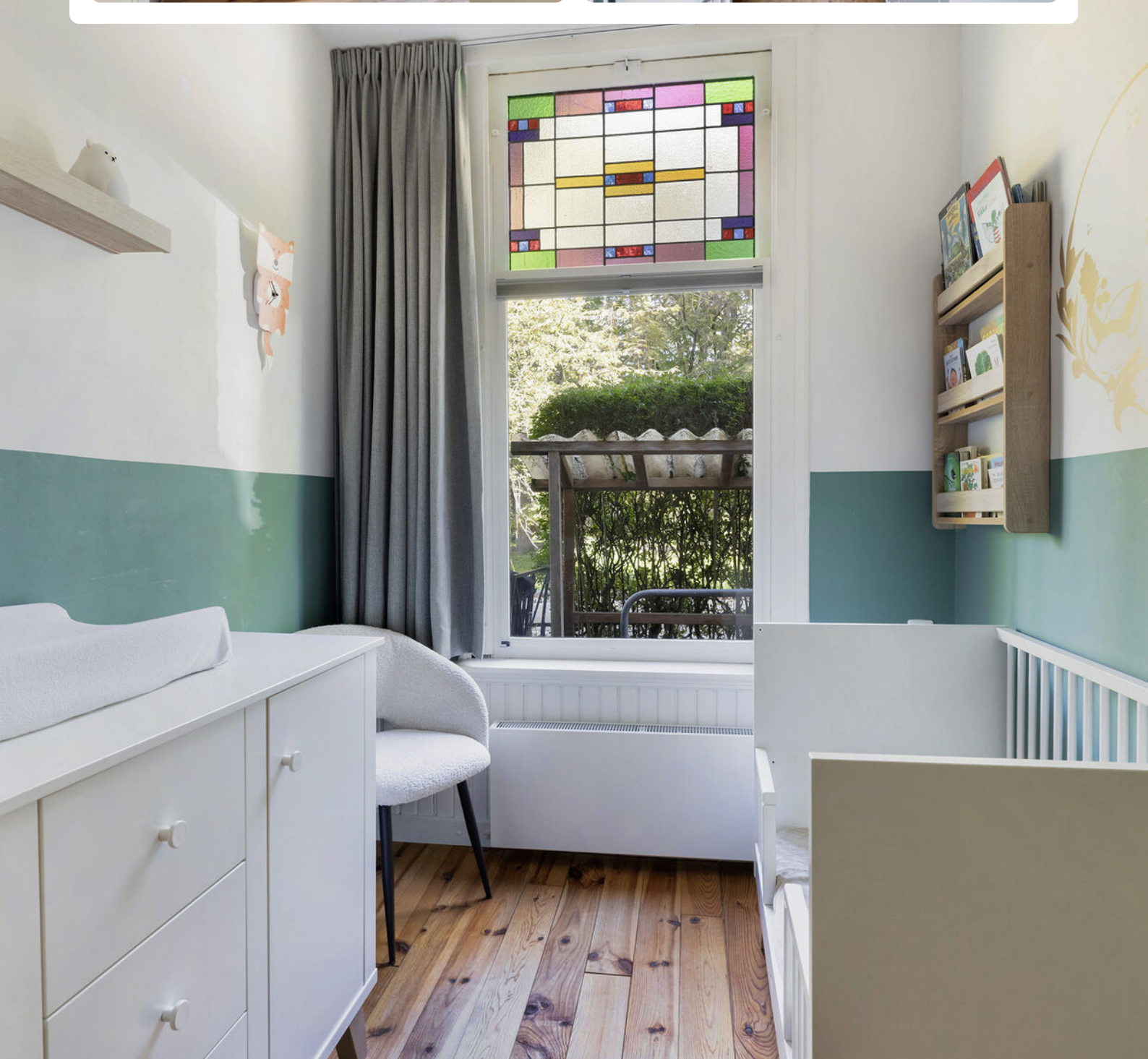




Onze missie

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.







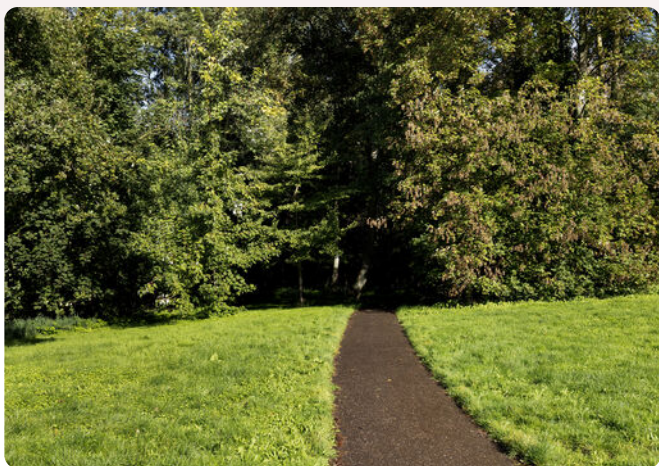












Plattegrond

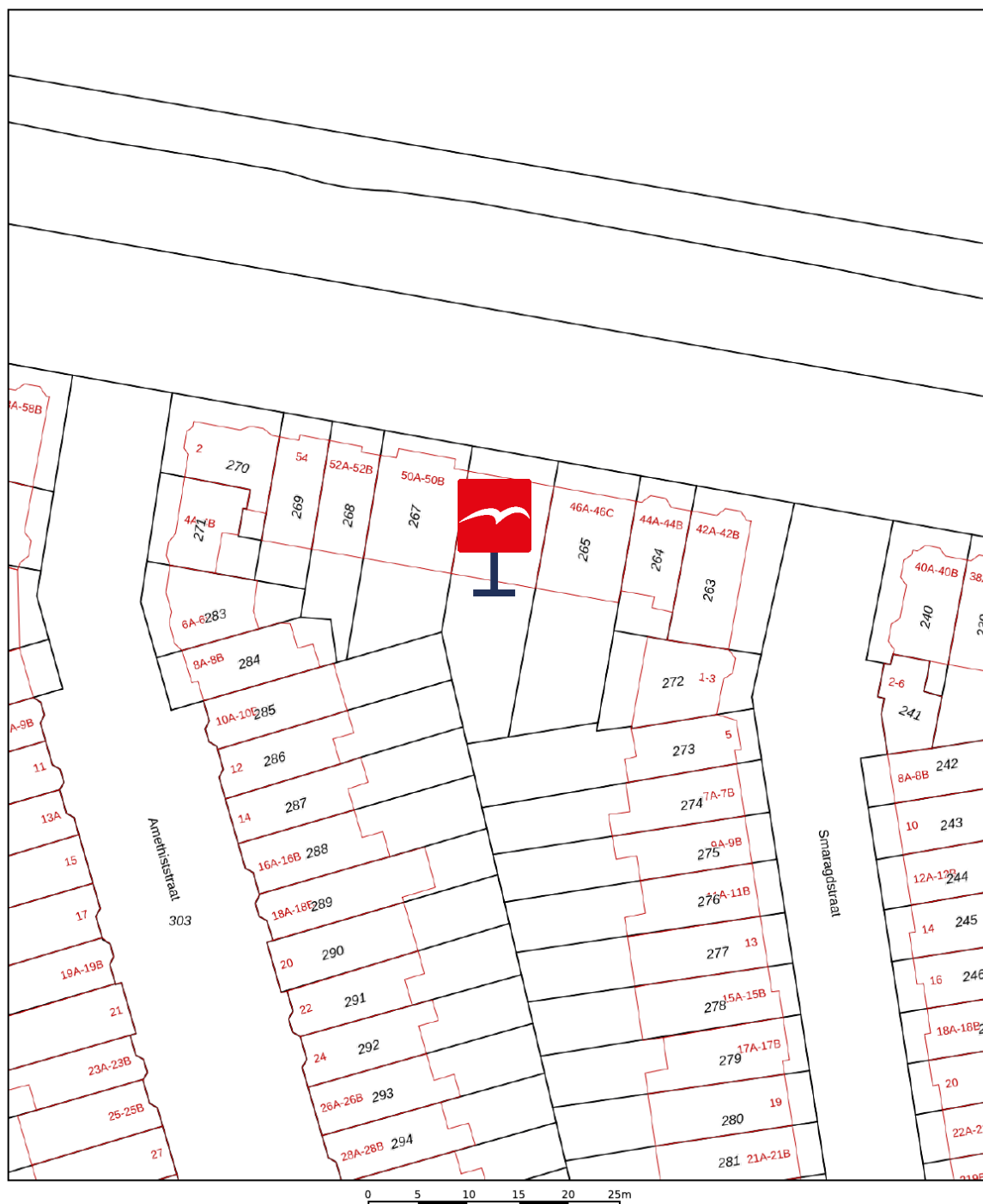


www.framemotion.nl
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Schiebroek Sectie D Perceel 266	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 december 2025
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

Arnoud Adriaanse

Uw makelaar

arnoud@vogelenzangdejong.nl | 06 41 35 03 75

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."