



3051 AV

ROTTERDAM

Prinses Margrietlaan 34 A

Vraagprijs **€ 650.000 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!

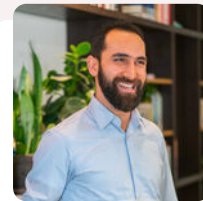
We geloven dat elk eind een nieuw begin is. Sinds 2006 maken we de emotionele gedachten van woningeigenaren en -zoekenden in Rotterdam en omstreken rationeel. We zijn het duwtje in de rug voor een nieuw begin. Zo helpen we u met die belangrijke stap vooruit.

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 Prinses Margrietlaan 34a

* Dubbel benedenhuis met een zonnige achtertuin op het zuidwesten, op een toplocatie*

Sfeervolle en volledig gerenoveerde vierkamer woning (ca. 112m², Energielabel A). De woning is gelegen aan een prachtige lommerrijke laan in Hillegersberg-Zuid, Rotterdam ('Kleiwegkwartier') op loopafstand van de Rotte en de Bergse Voorplas.

De woning combineert het karakter van de jaren dertig met een verzorgd afwerkingsniveau en beschikt bovendien over een verrassend diepe achtertuin van circa 56 m².

De lichte woonkamer staat in directe verbinding met de open keuken en biedt toegang tot de zonnige achtertuin. Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers, een praktische opkamer en een moderne badkamer.

Een ideale woning voor wie op zoek is naar comfort, sfeer, ruimte én een aantrekkelijke ligging.

Ligging:

De Prinses Margrietlaan ligt in het groene Hillegersberg-Zuid, omgeven door water en groen. Het Plaswijckpark, het Bergse Bos en de Bergse Plassen liggen op fietsafstand.





Voor boodschappen, horeca en winkels kunt u terecht aan de Kleiweg en de Straatweg, en diverse basisscholen, kinderdagverblijven en middelbare scholen liggen op loop- of fietsafstand. De woning is goed bereikbaar met tram en bus, de metro (Melanchthonweg) en treinstation Rotterdam Noord. Met de auto zijn de A13, A16 en A20 snel te bereiken. Het centrum van Rotterdam bereikt u in ongeveer een kwartier fietsen.

Indeling

Begane grond: (plafondhoogte ca. 2,7 m):

- Entree, tochtportaal, hal met garderobe, praktische bergkast, toilet met fonteintje en trapopgang naar de verdieping.
- De sfeervolle en zonnige woonkamer (circa 10 meter diep en 3,5 meter breed, met houten vloer) staat in open verbinding met de keuken. De keuken is voorzien van nieuwe inbouwapparatuur, te weten: koelkast, combi-oven, inductieplaat, afzuigkap en vaatwasser.
- Vanuit de woonkamer is er toegang tot de diepe, groene en beschutte achtertuin.. De tuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor u hier gedurende een groot deel van de dag heerlijk van de zon kunt genieten. Een recent geplaatst zonnenscherm biedt schaduw op het terras. Achter in de tuin staan een praktische houten berging en een overkapping.

1e Verdieping (plafondhoogte ca. 2,5 m):

- Overloop met toegang tot de verschillende vertrekken en een opkamer (ca. 2,1 x 2,0 m), die bijvoorbeeld kan worden gebruikt als werk-, hobby- of kinderkamer.
- Daarnaast bevinden zich hier twee royale slaapkamers van elk circa 5 bij 3,5 meter.
- De moderne badkamer is voorzien van een wastafel, inloopdouche, tweede toilet, wasmachineaansluiting en opstelplaats voor de cv-ketel.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1930
- Gelegen op eigen grond
- Rustige ligging
- 2014 volledig gerenoveerd
- Verzorgd afwerkingsniveau
- Energielabel A
- Kunststof kozijnen voorzien van dubbele beglazing
- Vloerisolatie aanwezig, voor extra wooncomfort
- Verwarming en warm water middels cv-ketel
- Actieve VvE; bijdrage circa € 140,- per maand
- Achtergevel is in oktober 2025 opnieuw gevoegd
- Royale achtertuin van circa 56 m², gelegen op het zuidwesten
- Nieuw zonnenscherm aan de achterzijde
- Fase 0 - Funderingonderzoek laag risico
- Zeer aantrekkelijke locatie
- Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing

Kortom: een sfeervolle, instapklare benedenwoning met veel ruimte, een heerlijke zonnige tuin en een uitstekende ligging. Bent u op zoek naar een karaktervolle woning op een toplocatie? Dan is een bezichtiging absoluut de moeite waard.



Kenmerken

 112 m² wonen

 2 verdiepingen

 3 slaapkamers

BOUW

Soort woning	Maisonnette
Type woning	Appartement
Bouwjaar	1930
Bouwworm	Bestaande bouw

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Inhoud	368 m³
Externe bergruimte	6 m²
Gebouwbonden buitenruimte	2 m²

ENERGIE & ISOLATIE

Energielabel	A
Warm water	c.v.-ketel
Isolatie	Dubbel glas, vloerisolatie

BIJZONDERHEDEN

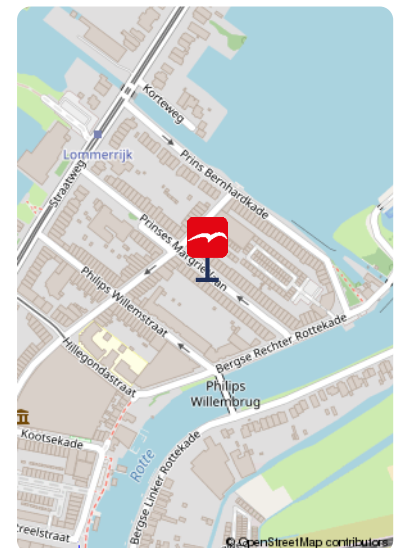
- ✓ Recentelijk geheel gerenoveerd
- ✓ Zonnige en verrassend diepe achtertuin
- ✓ Op korte afstand van de Rotte en de Bergsche voorplas



Hillegersberg

LOCATIE

aan rustige weg, in woonwijk,



Meer weten over dit leuke benedenhuis?
Bekijk de foto's op de volgende pagina.

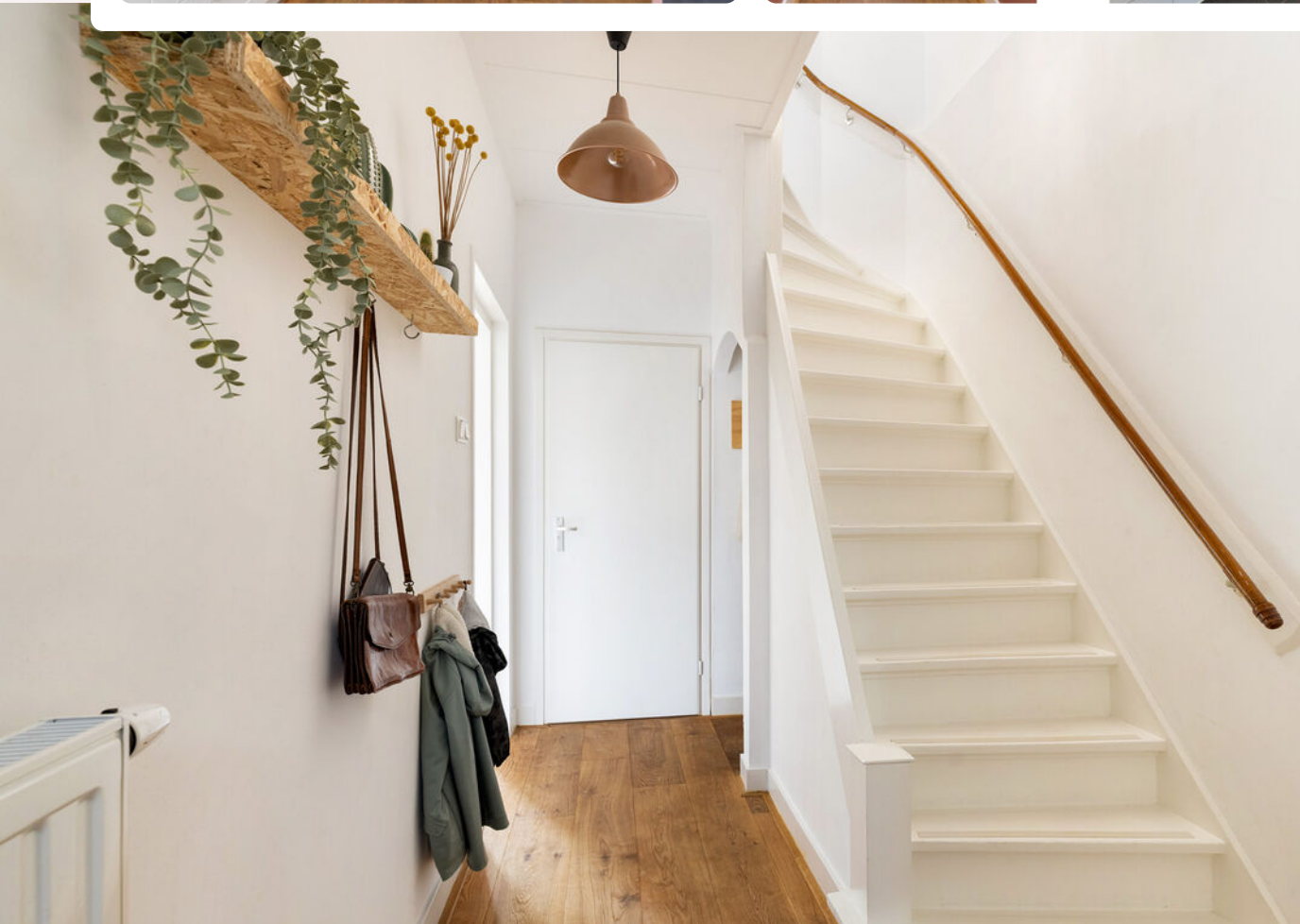
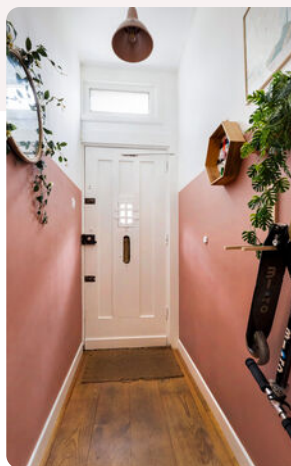
De foto's













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.



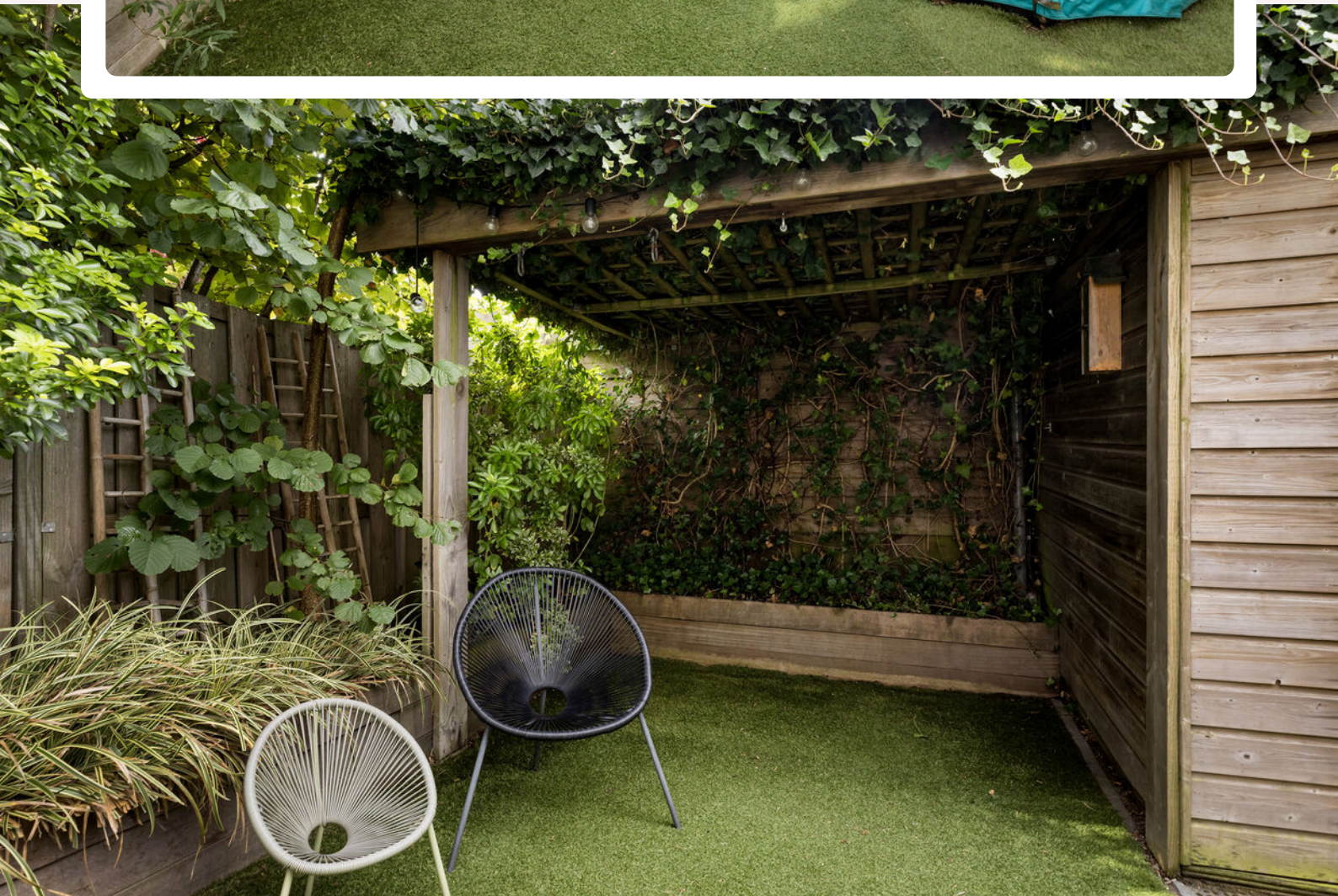








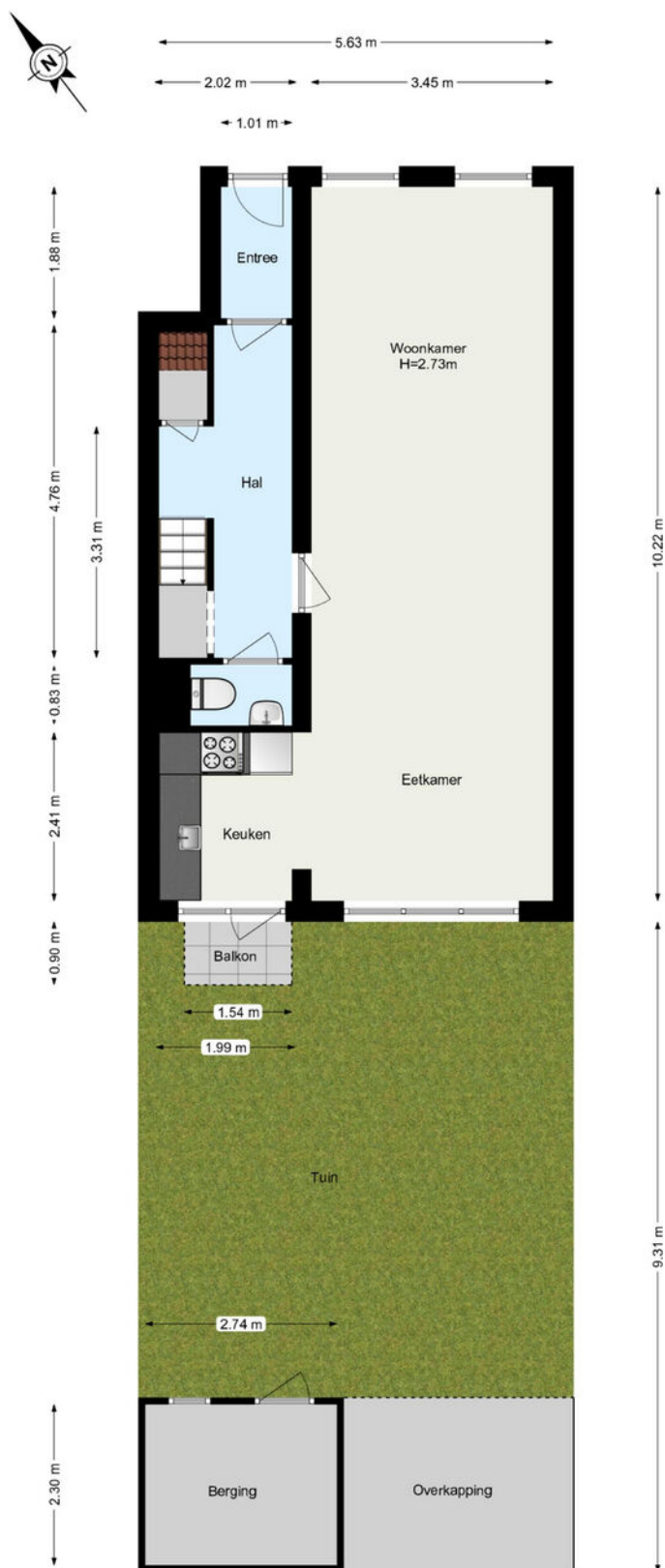






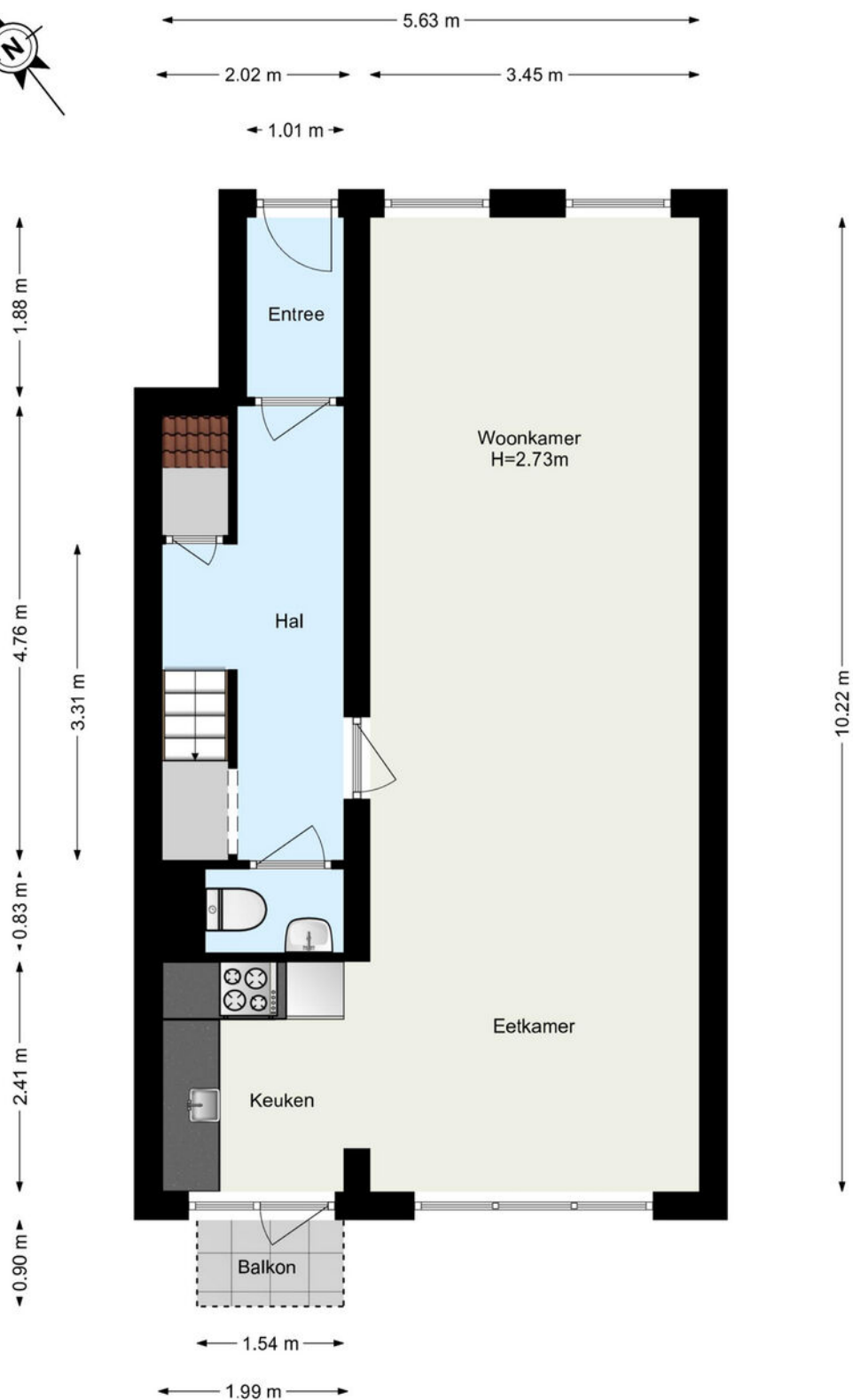


Plattegrond



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

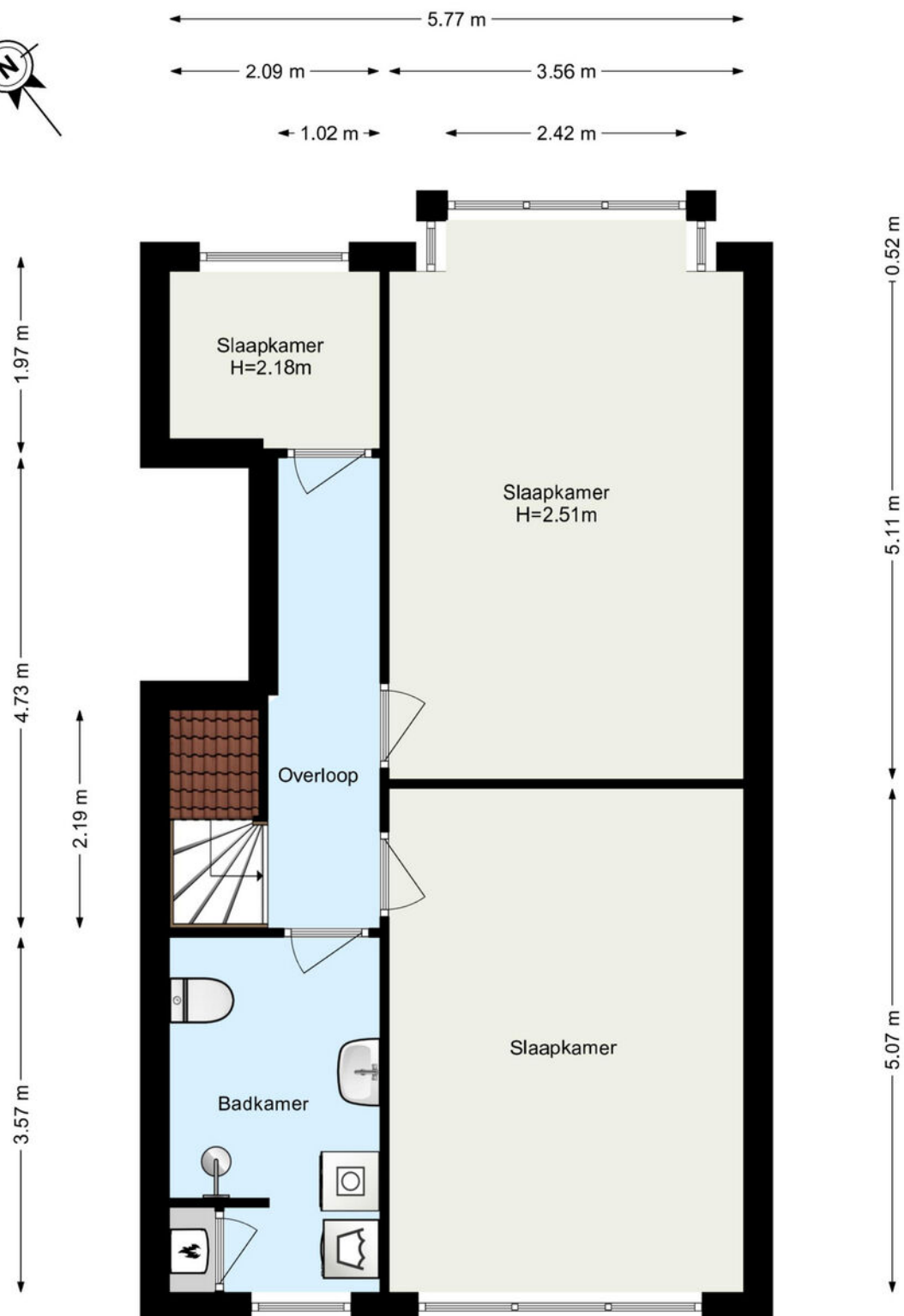
Plattegrond



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.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juli 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hillegersberg Sectie G Perceel 451 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.	kadaster 
--	--	---

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."

