



3051 JJ

ROTTERDAM
Heiligerleelaan 17

Vraagprijs **€ 750.000 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!

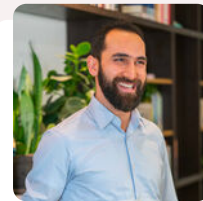
We geloven dat elk eind een nieuw begin is. Sinds 2006 maken we de emotionele gedachten van woningeigenaren en -zoekenden in Rotterdam en omstreken rationeel. We zijn het duwtje in de rug voor een nieuw begin. Zo helpen we u met die belangrijke stap vooruit.

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 Heiligerleelaan 17

Sfeervol wonen in Hillegersberg-Zuid, op ca. 100 meter van de Bergse Achterplas. Dit karakteristieke hoekhuis uit de jaren '20 combineert authentieke details met hedendaags wooncomfort en een prachtig aangelegde tuin aan drie zijden.

De hoekligging, hoge plafonds en fraaie glas-in-loodramen in de buitenkozijnen en binnendeuren geven de woning veel sfeer en licht. Aan de voorzijde bevindt zich het gezellige zitgedeelte, met aangrenzend een open zijruimte, ingericht als knusse leeshoek met een ingebouwde kastenwand. Aan de achterzijde ligt de eetkamer met een luxe open keuken. De eikenhouten vloer en openslaande deuren naar de tuin versterken het open en lichte karakter.

De woning beschikt over vier slaapkamers en een separate waskamer, die desgewenst als vijfde slaapkamer kan worden ingericht.

De onder architectuur aangelegde tuin aan drie zijden bestaat uit een fraaie voortuin, zijtuin en zonnige achtertuin. De achtertuin voelt als een verlengstuk van de leefruimte: groen, beschut en sfeervol, met volop ruimte voor lange lunches en zomeravonden buiten. Achter in de tuin bevindt zich een ruime en functionele berging.





Een bijzonder compleet familiehuis, nabij water, groen en de stad.

Ligging:

Deze unieke woning is gelegen in het gewilde Hillegersberg-Zuid. Deze prachtige wijk biedt een perfecte balans tussen rust en activiteit, omgeven door water en groen. Op slechts ca. 100 meter bevindt zich de jachthaven, van waaruit u met een sloep direct de Bergse Achterplas en rivier de Rotte kunt verkennen. Voor ontspanning hoeft u niet ver te zoeken: de Bergse Plassen, het Plaswijckpark, kinderboerderij De Wilgenhof, het Melanchthonpark, Diergaarde Blijdorp, de golfbaan en recreatiegebieden zoals het Bergse Bos en de Rotte liggen allemaal binnen handbereik. Bovendien bereikt u de bruisende binnenstad van Rotterdam in slechts een kwartier fietsen. Kortom, Hillegersberg-Zuid combineert het beste van stad en natuur: een heerlijke plek om te wonen!

Winkels en voorzieningen:

In de directe omgeving vindt u op de Kleiweg en Straatweg een uitgebreid aanbod aan winkels, waaronder supermarkten en speciaalzaken voor dagelijkse boodschappen. Ook zijn er diverse trendy horecagelegenheden en charmante boetiekjes. De gezellige Bergse Dorpsstraat en het stadscentrum van Rotterdam zijn slechts 15 minuten fietsen. Voor sportliefhebbers biedt de buurt volop mogelijkheden, waaronder sportcentrum De Wilgenring (zwemmen en squashen). Basisscholen zoals Tarcisius, De Bergse Zonnebloem, en kinderdagverblijven zoals Zazou en Gro-up liggen op loopafstand. Middelbare scholen zoals het Melanchthon en Laurens Lyceum bevinden zich eveneens dichtbij.

Bereikbaarheid:

De Heiligerleelaan is uitstekend bereikbaar met zowel het openbaar vervoer als de auto. Tram- en bushalte Bergpolderplein liggen op loopafstand en treinstation Rotterdam Noord bevindt zich op enkele minuten fietsen. Rotterdam Centraal is binnen circa 10 minuten per fiets bereikbaar. Ook station Melanchthonweg ligt op fietsafstand en biedt aansluiting op de RandstadRail richting onder meer Den Haag Centraal. Met de Intercity Direct bereikt u Schiphol in circa 24 minuten en Amsterdam Centraal in circa 40 minuten. Rotterdam The Hague Airport ligt op circa 10 minuten fietsen. Ook met de auto is de ligging gunstig, met snelle aansluitingen op de A20, A13 en de A16 Rotterdam (verlengde A16). Daarmee zijn zowel Rotterdam, Den Haag als de omliggende regio uitstekend bereikbaar.

Begane grond; v.v. eiken houten vloer:

Entree met vestibule, hal en toilet met fontein.

De woonkamer met eiken vloerdelen is charmant verdeeld aan de voorzijde een L vormige zitkamer en aan de achterzijde de eetkamer met openslaande deuren naar de tuin. Aansluitend bevindt zich de half open moderne keuken, voorzien van gasfornuis, afzuigkap, combi-oven, afwasmachine en koelkast.

1e Verdieping; v.v. laminaatvloer;

Overloop met een trappenhuis voorzien van prachtige glas in loodramen, die zorgen voor karakter en een sfeervolle lichtinval

en separaat toilet;

Slaapkamer I aan de voorzijde;

Slaapkamer II met inbouwkastenwand aan de achterzijde;

Slaapkamer/waskamer III aan de voorzijde met wasmachineaansluiting;

Moderne badkamer met vloerverwarming, ligbad, douche en wastafel.





2e Verdieping; v.v. laminaatvloer;
Overloop en cv combi ketel;
Slaapkamer IV met dakkapel;
Slaapkamer V inbouwkast met CV-ketel en Velux kantelraam.

Tuin:

De fraai onder architectuur aangelegde voor-, zij- en zonnige achtertuin vormt een sfeervol en groen geheel. De verzorgde beplanting zorgt voor veel privacy en geeft de tuin een beschut en verzorgd karakter. Via de zijtuin zijn de achtertuin en de ruime berging goed bereikbaar. In de achtertuin bevindt zich een natuurlijk aangelegd grindterras, een heerlijke plek voor lange lunches, een borrel in de zon of ontspannen buiten zitten. Dankzij de prettige ligging en het vele groen kunt u hier van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat van het buitenleven genieten, met bovendien volop ruimte voor kinderen om te spelen.

Algemeen:

Eigen grond ca. 145 m²;
Woonoppervlakte ca. 103 m²;
Externe bergruimte (berging) ca. 6 m²;
Inhoud ca. 379 m³;
Bouwjaar 1929;
Verwarming en warm water middels een CV-combiketel;
Grotendeels dubbel glas, m.u.v. raampje voordeur, toiletraam;
De trapopgang is voorzien van en glas-in-loodraam met voorzetraam;
Al het overige originele glas in lood in de buitenpuen is verwerkt in dubbelglas;
Dakisolatie en vloerisolatie;
Energie label F;
Quickscan funderingen aanwezig; uitkomst: laag risico;
Ouderdomsclausule en asbestclausule van toepassing;
Oplevering in overleg.

Kenmerken

 103 m² wonen

 3 verdiepingen

 4 slaapkamers

BOUW

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1906-1930
Bouwworm	Bestaande bouw

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Perceel	145 m ²
Inhoud	379 m ³
Externe bergruimte	6 m ²



Hillegersberg-Zuid

ENERGIE & ISOLATIE

Energielabel	F
Warm water	c.v.-ketel
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen

LOCATIE

aan rustige weg, in woonwijk



Meer weten over dit charmante huis?
Bekijk de foto's op de volgende pagina.

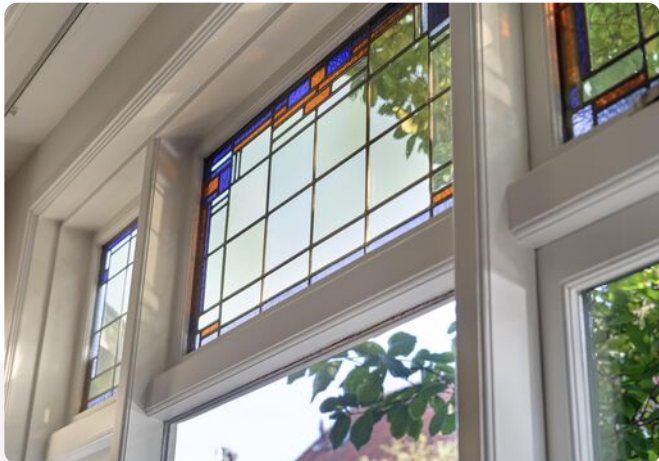
De foto's







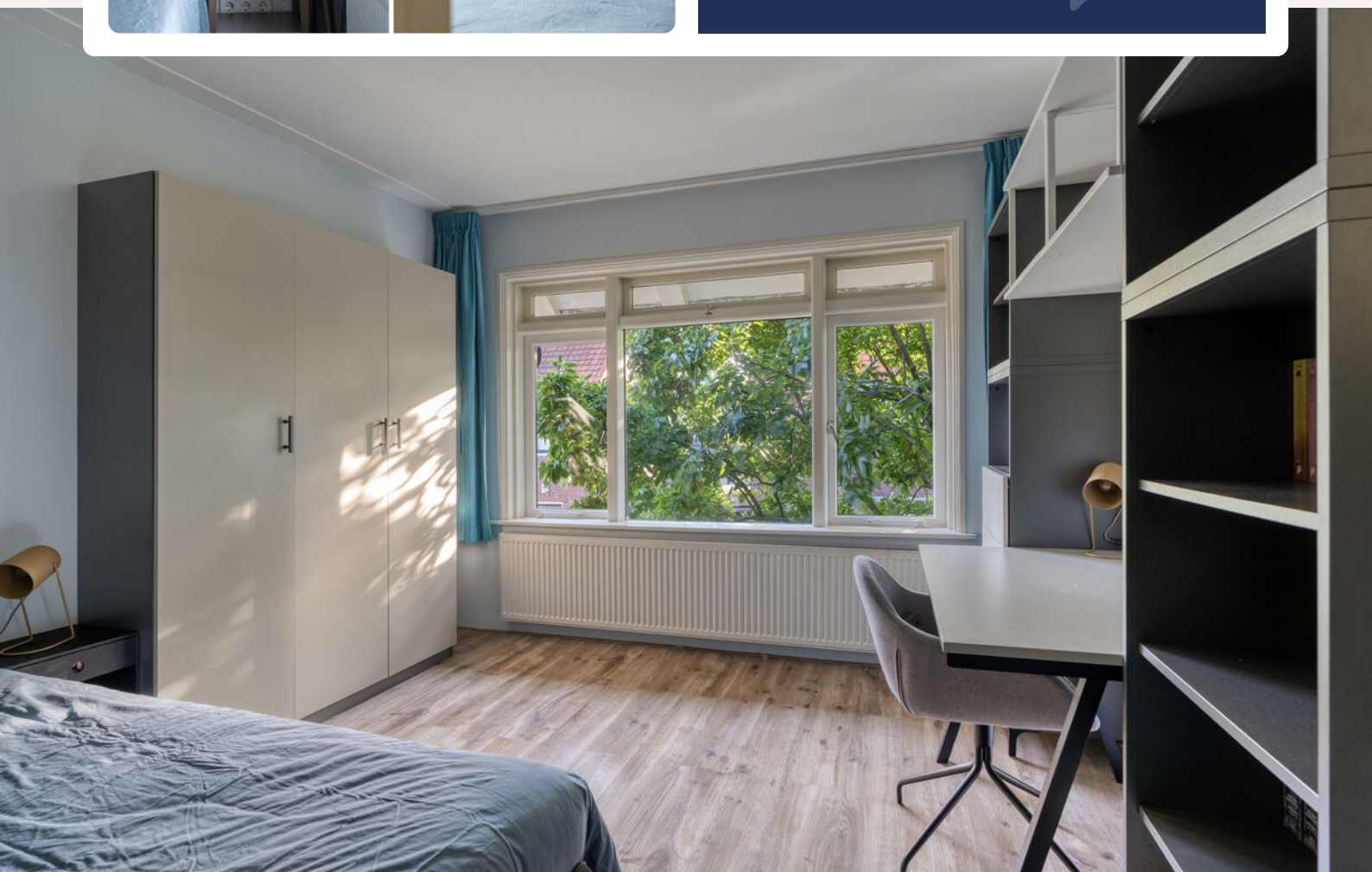






Onze missie

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.



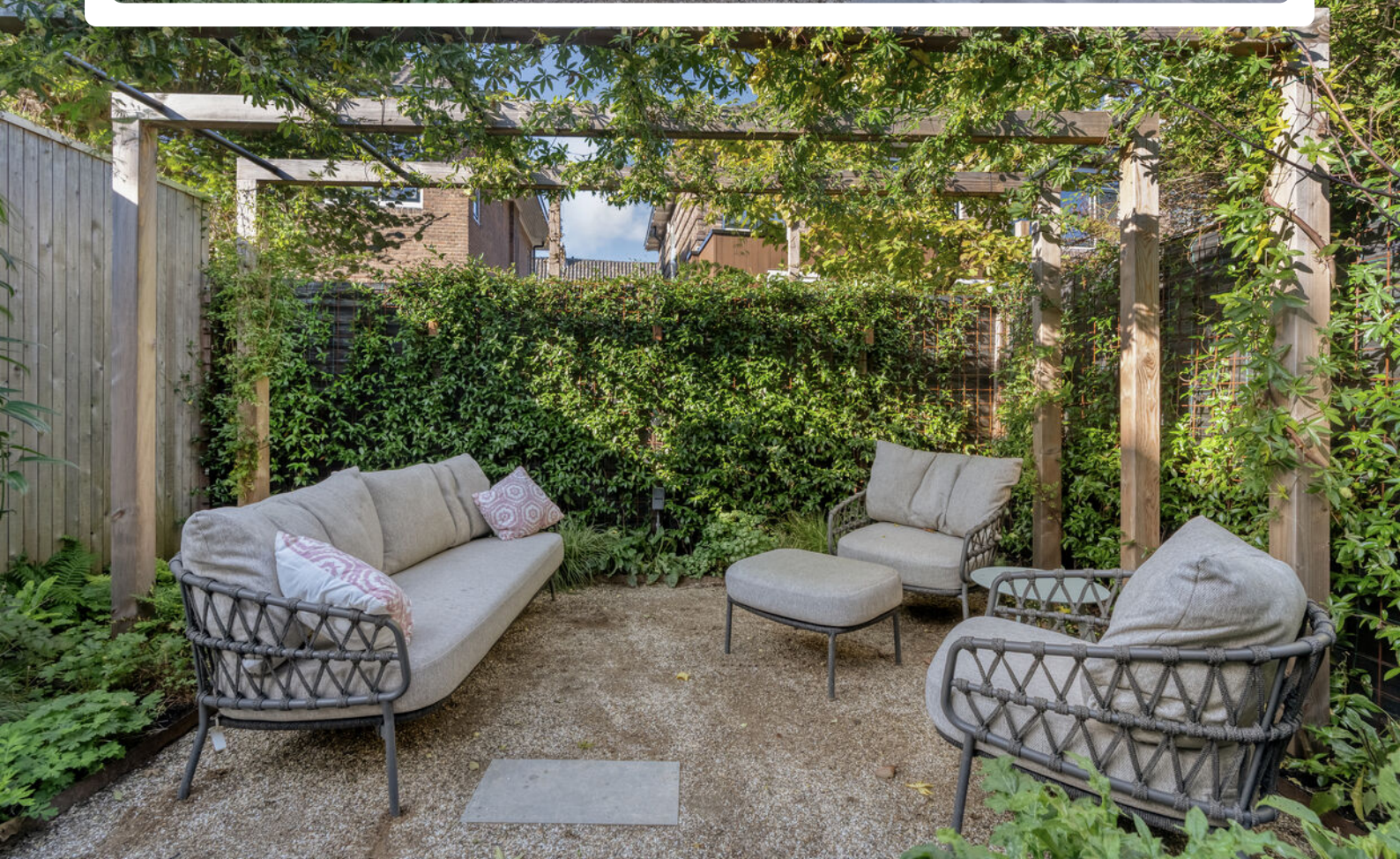
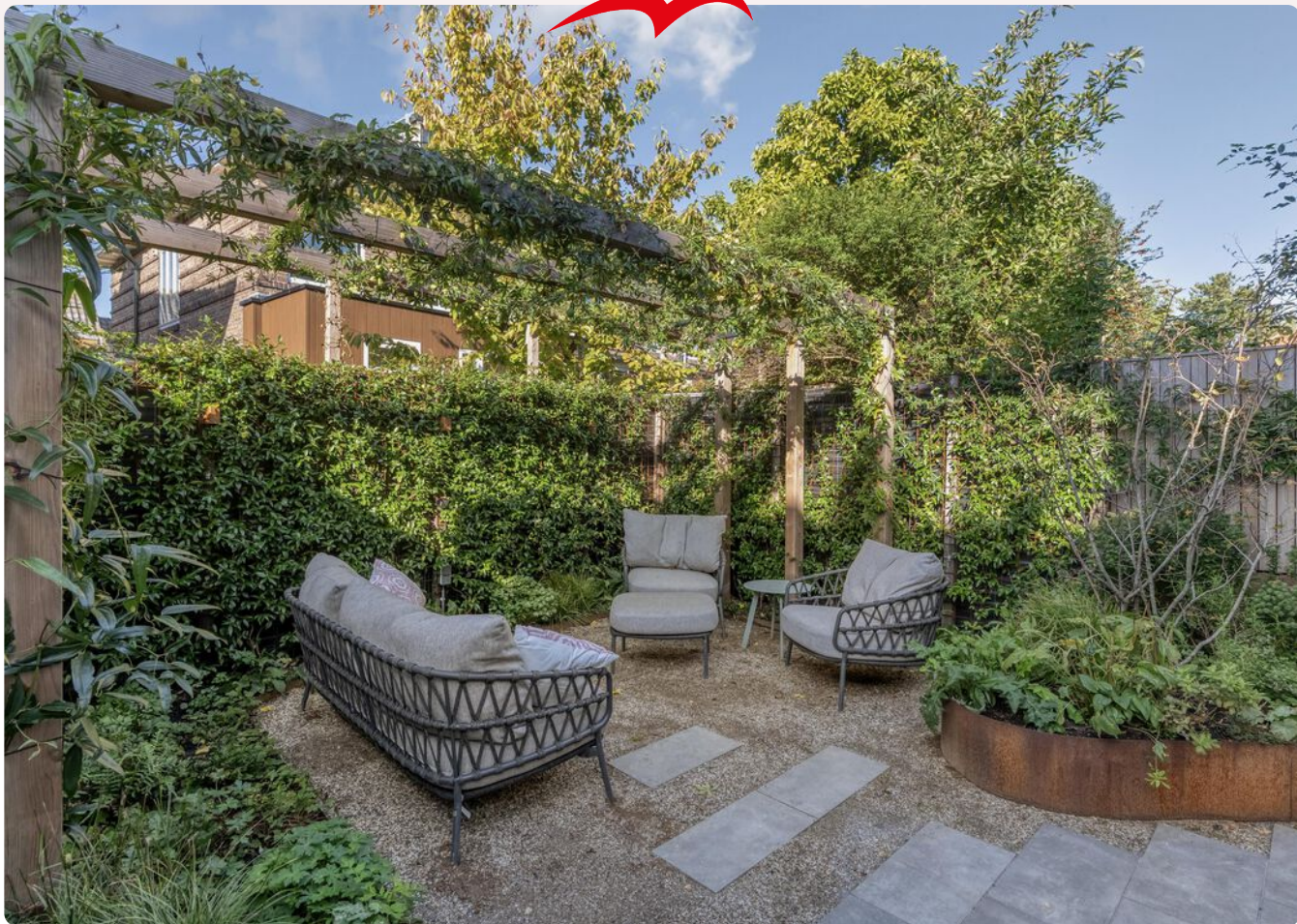


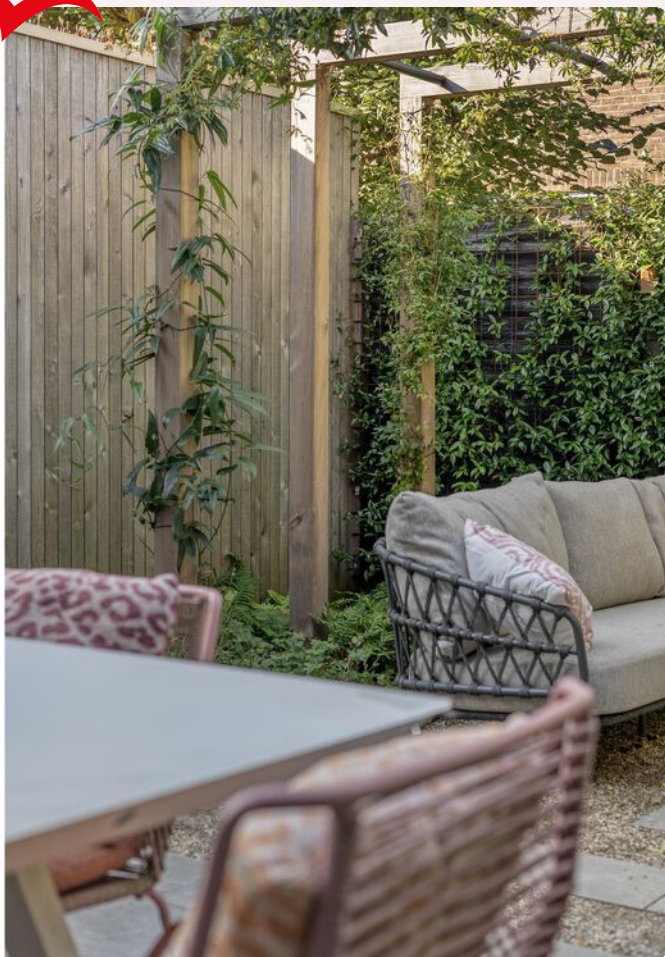






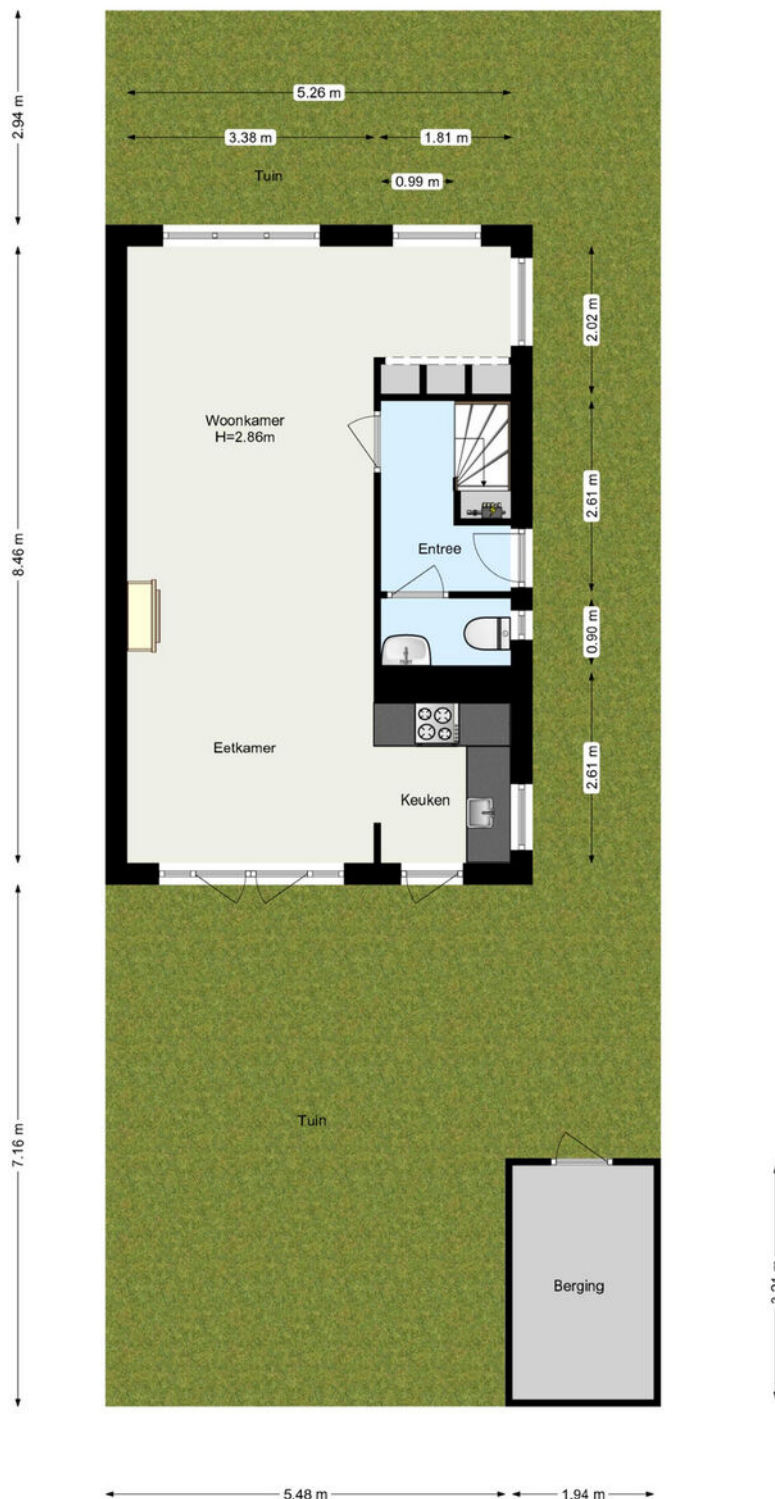






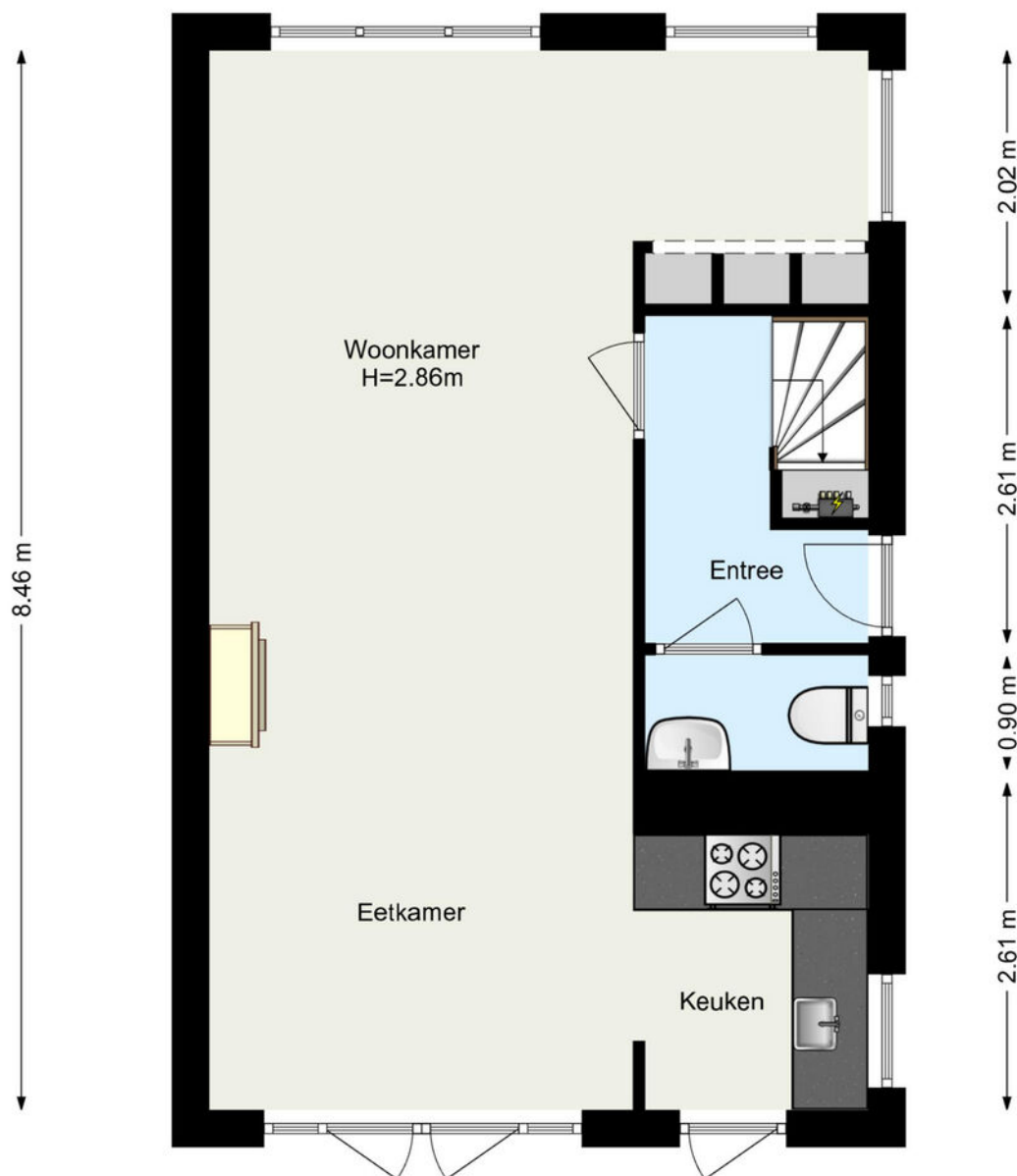
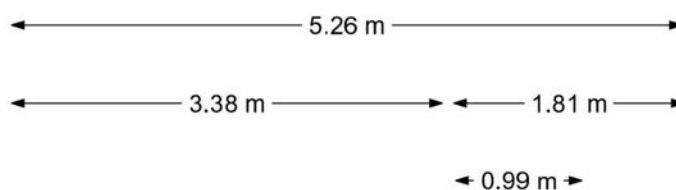


Plattegrond



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

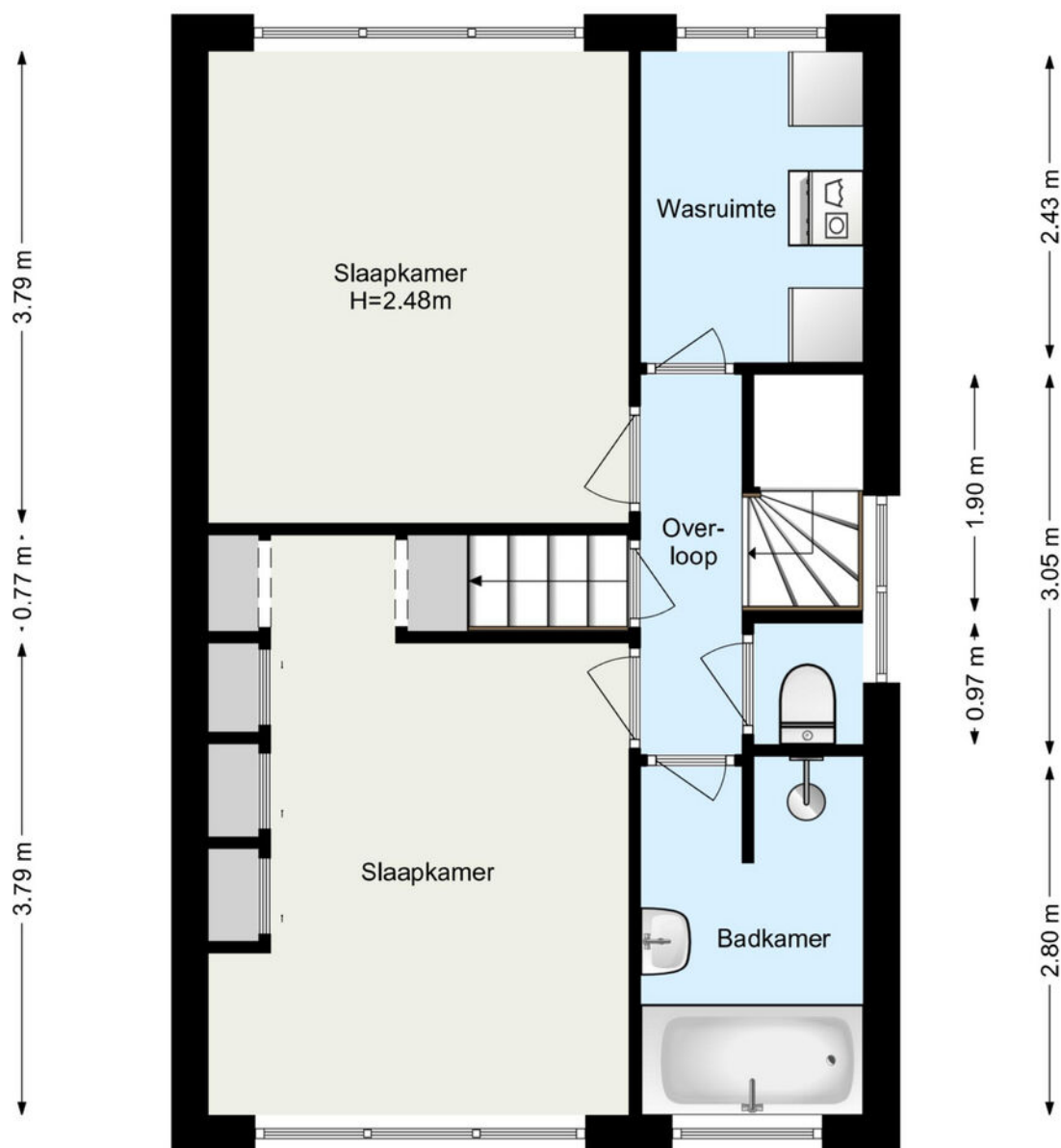
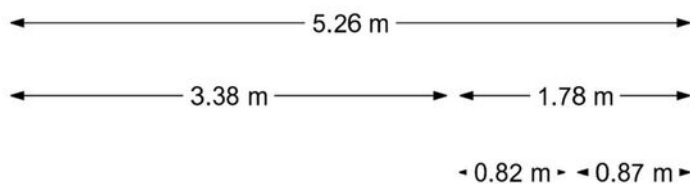
Plattegrond



www.framemotion.nl

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

Plattegrond



www.framemotion.nl

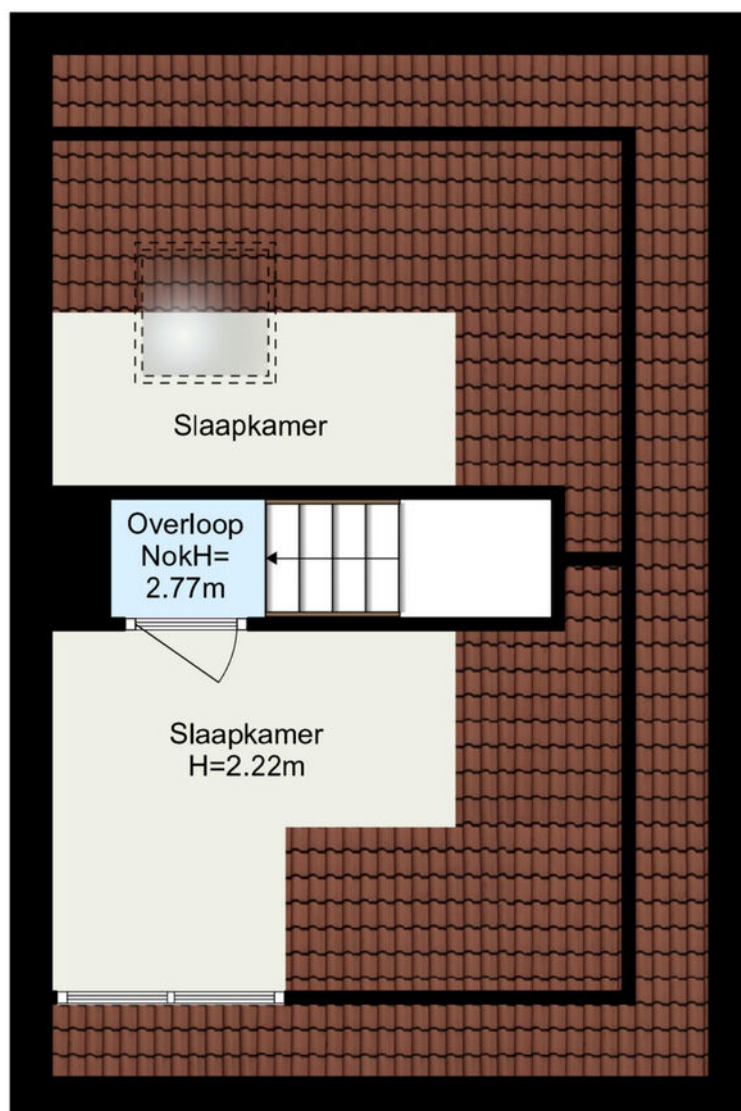
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



3.07 m

5.94 m



2.41 m
0.77 m
2.51 m

3.98 m

www.framemotion.nl

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



Kadastrale kaart



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

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.



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."