Polanenstraat 15 A03 / 17 B03 / 19 A03

Rotterdam

baljon



Inhoudsopgave

01 Omschrijving

02 Kenmerken

03 Plattegrond

04 Meetcertificaat

05 Aanvullende informatie

06 Veelgestelde vragen

01. Omschrijving (1/2)

Dubbel woonplezier in hartje Kralingen! Twee woonlagen, twee keukens, twee badkamers en volop mogelijkheden!

Op een geliefde locatie in het hart van Kralingen ligt deze bijzondere bovenwoning, verdeeld over de derde en vierde verdieping van een karakteristiek pand uit 1933. Wat deze woning extra interessant maakt? De twee voormalige appartementen zijn samengevoegd tot één woning, waarbij beide verdiepingen beschikken over een eigen woonkamer, slaapkamer, keuken en badkamer. Bovendien zijn er twee afzonderlijke cv-installaties aanwezig. Een unieke indeling die zich uitstekend leent voor woningdelers, studerende kinderen of wie graag comfortabel samenwoont met behoud van privacy.

De woning combineert de charme van een karakteristiek pand met het comfort van moderne voorzieningen. Dankzij de praktische indeling beschikken beide woonlagen over een eigen leefruimte en sanitaire voorzieningen. Hierdoor ontstaat een bijzonder flexibele woonomgeving, waarbij gezamenlijk wonen en een eigen plek perfect samengaan. Ook voor ouders die op zoek zijn naar een fijne woonplek voor hun studerende kinderen is dit een interessante mogelijkheid.

Wonen in het geliefde Kralingen

De Polanenstraat ligt midden in een van de meest geliefde wijken van Rotterdam. Kralingen staat bekend om zijn karakteristieke bebouwing, groene lanen en levendige sfeer. Op korte loopafstand ligt de gezellige Lusthofstraat, met een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten, koffiebars en restaurants.

Hier vind je alles wat je nodig hebt voor het dagelijkse leven.

Ook het Kralingse Bos en de Kralingse Plas liggen op korte afstand. Ideaal voor een wandeling, een rondje hardlopen of een ontspannen middag aan het water. Daarnaast zijn de Erasmus Universiteit, het centrum van Rotterdam en diverse openbaarvervoersverbindingen eenvoudig bereikbaar. Met de nabijgelegen uitvalswegen A16 en A20 is ook de bereikbaarheid per auto uitstekend.

Indeling

Derde verdieping
Via de entree bereik je de derde verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich de lichte woonkamer met een prettige plafondhoogte en grote raampartijen. Aansluitend ligt de keuken, voorzien van diverse apparatuur. Op deze verdieping bevinden zich daarnaast een badkamer met douche en wastafel, een separaat toilet en een ruime slaapkamer aan de rustige achterzijde. Vanuit de slaapkamer is het balkon van circa 2,4 m² bereikbaar.

01. Omschrijving (2/2)

Vierde verdieping
Via de interne trap bereik je de vierde verdieping, die eveneens beschikt over een complete woonindeling. Aan de voorzijde bevindt zich de tweede woonkamer met veel lichtinval, deze is ook goed te gebruiken als 3e slaapkamer. Centraal op deze verdieping ligt de tweede keuken, voorzien van apparatuur. Daarnaast zijn er een tweede badkamer met douche, wastafel en toilet en een slaapkamer aan de achterzijde. De schuine dakvlakken geven deze verdieping een sfeervol en karakteristiek karakter.

02. Kenmerken

Vraagprijs	€ 395.000 k.k.
Soort:	Bovenwoning
Type:	Appartement
Kamers:	4
Slaapkamers:	3
Inhoud:	285 m³
Woonoppervlakte:	85 m²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1933
Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming:	Cv ketel
Energielabel:	E

Bijzonderheden

- 2 Keukens
- 2 Badkamers
- Bijzonder geschikt voor woningdelers, studerende kinderen of gezamenlijk wonen
- Centraal gelegen in het geliefde Kralingen
- Balkon aan de achterzijde op de 3e verdieping
- Actieve VvE met maandelijkse bijdrage van € 191,18 per maand
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Eigenarenclausule van toepassing
- Projectnotaris: Govers Spil Notarissen
- Oplevering in overleg

Wij zijn de makelaar van verkoper. Wij adviseren je jouw eigen makelaar mee te nemen voor de belangenbehartiging bij de aankoop van je toekomstig huis! Aan deze aanbieding kunnen geen rechten worden ontleend.








Neolea







































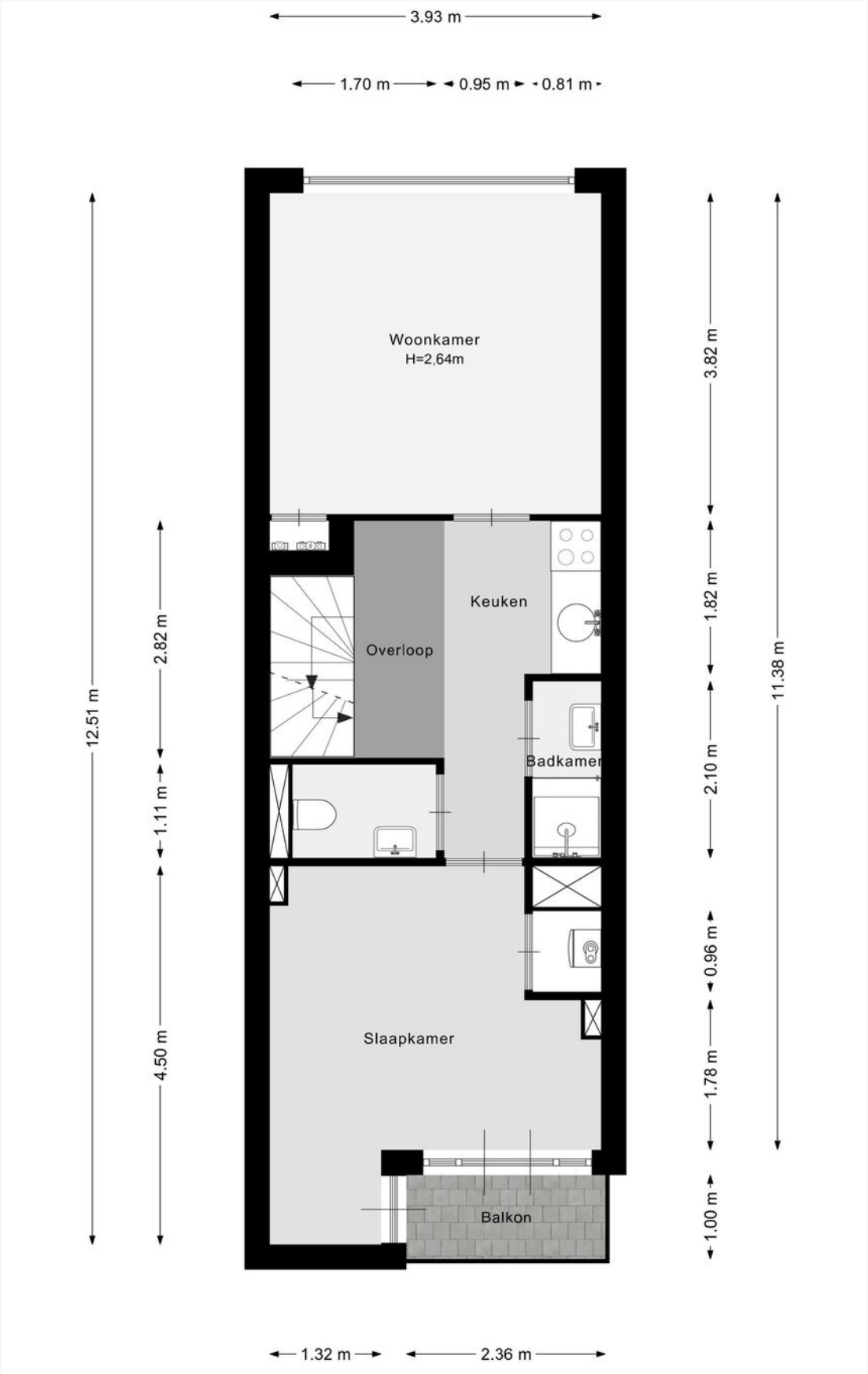




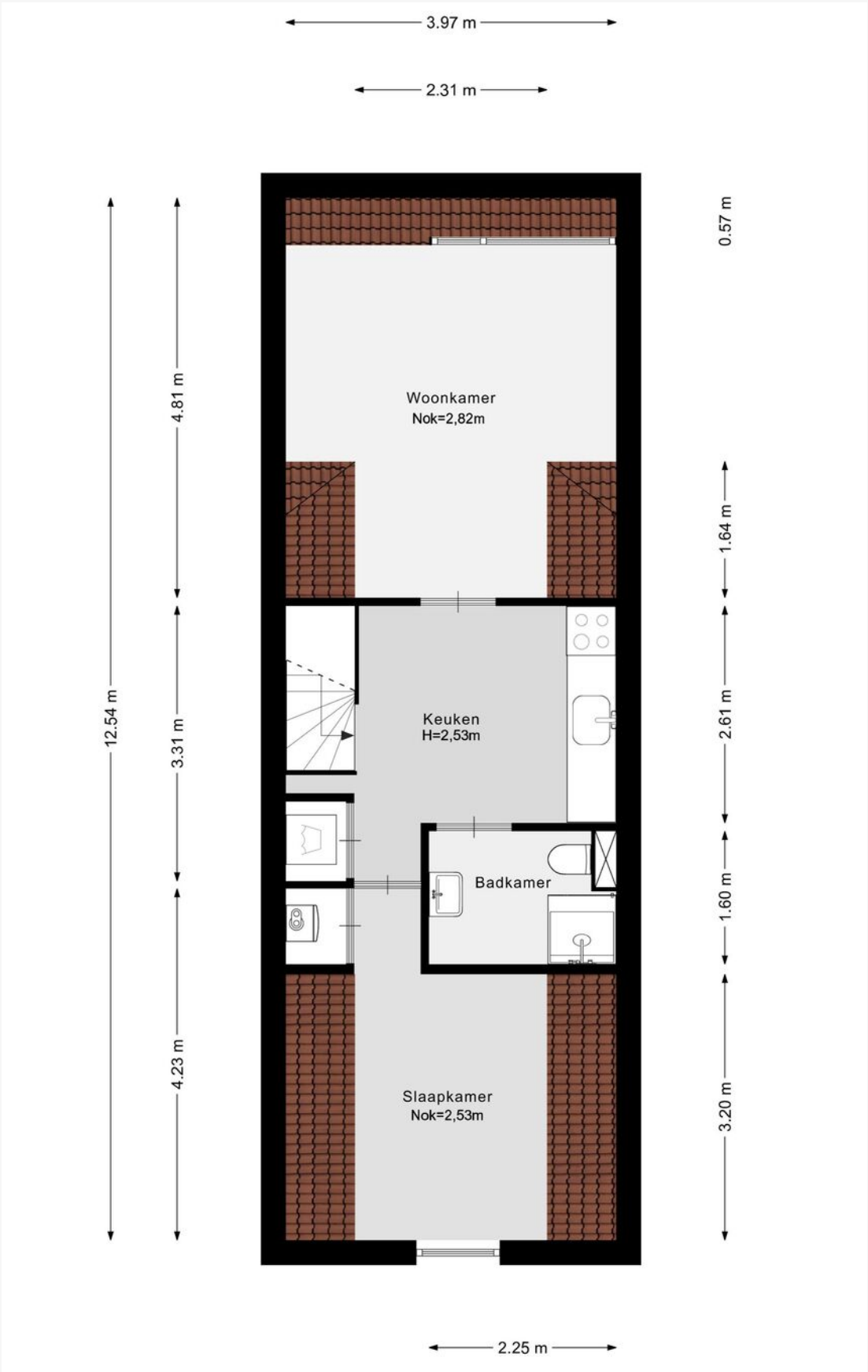

Polanenstraat 15
19
17



03. Plattegrond



00. Plattegrond



04. Meetcertificaat

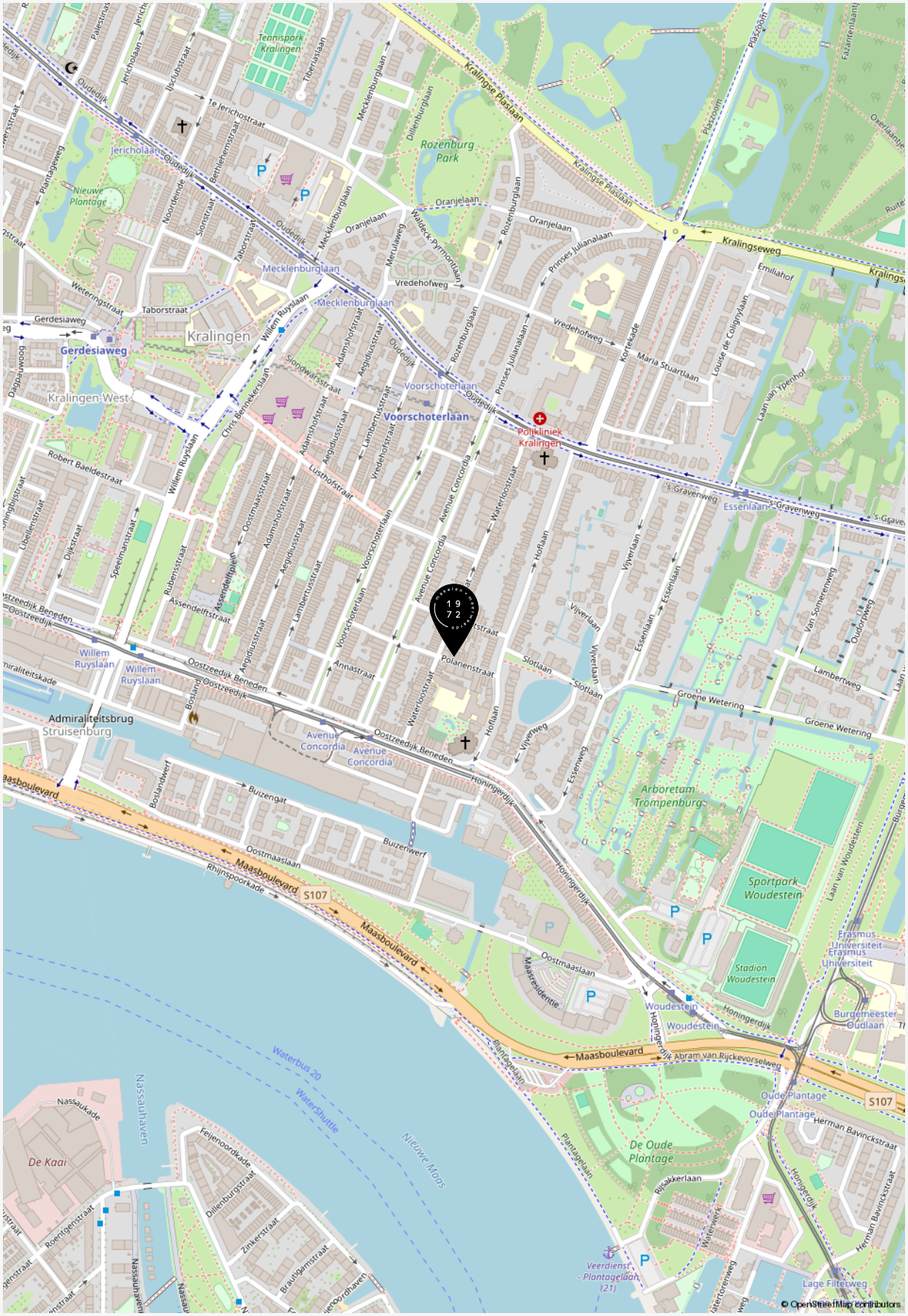
Meetrapport

Adres	Polanenstraat 19a-03, Rotterdam
Datum opname	26-10-2026
Opdrachtgever	Baljon Makelaars
Opdracht uitgevoerd door:	Martijn Drijver
Type opdracht	Op locatie ingemeten

Gebruiksoppervlakte Wonen	85.42	m²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0.00	m²
Gebouwgebonden buitenruimte	2.36	m²
Bruto inhoud	284,84	m³
Externe bergruimte(n)	0.00	m²
- berging(en)	0	m²
- parkeerplaats(en)	0	m²
Gebruiksoppervlakte Wonen Bijgebouw(en)	0.00	m²
Overig inpandige ruimte Bijgebouw(en)	0.00	m²
Gebouwgebonden buitenruimte Bijgebouw(en)	0.00	m²
Bruto inhoud Bijgebouw(en)		m³

Opmerkingen:

HIB VASTGOED | Rotterdamse Rijweg 182, 3042 AT Rotterdam | KvK 81709862 |
info@hibvastgoed.nl | 06 55771008


Polanenstraat
Rozenburg Park
Kralingen
Kralingen-West
Gerdesiaweg
Voorschoterlaan
Mecklenburglaan
Oudedijk
Kralingseweg
Kralingse Plaslaan
Oranjelaan
Vredehofweg
Taborstraat
Willem Ruyslaan
Robert Baeldestraat
Oostzeedijk Beneden
Admiraliteitsbrug
Struisenburg
Maasboulevard
S107
Buizengat
Oostmaaslaan
Honingerdijk
Arboretum Trompenburg
Sportpark Woudestein
Stadion Woudestein
Erasmus Universiteit
Woudestein
Maasboulevard
Abram van Rijckevorselweg
Oude Plantage
De Oude Plantage
Herman Bavinckstraat
Nassauhaven
Nassaukade
De Kaai
Nieuwe Maas
Waterbus 20
WaterShuttle
Veerdienst - Plantagelaan (21)
Lage Filterweg
Essenlaan
's-Gravenweg
Groene Wetering
Lambertweg
Slotlaan
Vijverlaan
Hoflaan
Vijverweg
Annastraat
Avenue Concordia
Polikliniek Kralingen
Maria Stuartlaan
Louise de Colignylaan
Prinses Julianalaan
Rozenburglaan
Dilleburglaan
Jericholaan
Nieuwe Plantage
Tennispark Kralingen
Emiliahof
Laan van Ypenhof
Van Sonerenweg
Oudorpweg
Laan van Woudestein
Burgemeester Oudlaan
Plantageplein
Plantagelaan
Rijsakkerlaan
Waterwerk
Honingerdijk
Maasresidentie
Rhijnspoorkade
Feijenoordkade
Dillenburgstraat
Zinkerstraat
Roentgenstraat
Bloemhofstraat
Aegidiusstraat
Adamshofstraat
Lusthofstraat
Lambertusstraat
Waterloostraat
Avenue Concordia
Voorschoterlaan
Willem Ruyslaan
Chris Bennekerslaan
Slongwarsstraat
Wateringstraat
Gerdesiaweg
Oostmaaslaan
Buizenwerf
Boslandwerf
Oostzeedijk Beneden
Willem Ruyslaan
Rubenstraat
Assendelftstraat
Speelmanstraat
Dijkstraat
Libellenstraat
Jericholaan
Oudedijk
Noordeinde
Sionstraat
Te Jerichostraat
Ijsclubstraat
Tiberiaslaan
Palestinastraat
Plaszoom
Fazantenlaan
Oxerlaanpje
Ruiterlaan
Mecklenburglaan
Oranjelaan
Meruliaweg
Walbeck-Pyrmontlaan
Prinses Julianalaan
Vredehofweg
Kortekade
Maria Stuartlaan
Louise de Colignylaan
Laan van Ypenhof
Emiliahof
Kralingseweg
Essenlaan
's-Gravenweg
Vijverlaan
Hoflaan
Waterloostraat
Avenue Concordia
Voorschoterlaan
Lusthofstraat
Aegidiusstraat
Adamshofstraat
Lambertusstraat
Vredehofstraat
Oudedijk
Rozenburglaan
Slongwarsstraat
Chris Bennekerslaan
Willem Ruyslaan
Wateringstraat
Taborstraat
Gerdesiaweg
Mecklenburglaan
Oudedijk
Noordeinde
Sionstraat
Te Jerichostraat
Ijsclubstraat
Jericholaan
Nieuwe Plantage
Tennispark Kralingen
Tiberiaslaan
Palestinastraat
Plaszoom
Fazantenlaan
Oxerlaanpje
Ruiterlaan
Rozenburg Park
Kralingse Plaslaan
Oranjelaan
Meruliaweg
Walbeck-Pyrmontlaan
Dilleburglaan
Mecklenburglaan
Oudedijk
Jericholaan
Te Jerichostraat
Ijsclubstraat
Tiberiaslaan
Palestinastraat
Plaszoom
Fazantenlaan
Oxerlaanpje
Ruiterlaan
Kralingse Plaslaan
Rozenburg Park
Nieuwe Plantage
Oranjelaan
Meruliaweg
Walbeck-Pyrmontlaan
Prinses Julianalaan
Rozenburglaan
Dilleburglaan
Mecklenburglaan
Oudedijk
Noordeinde
Sionstraat
Taborstraat
Te Jerichostraat
Ijsclubstraat
Tiberiaslaan
Palestinastraat
Jericholaan
Plantageweg
Nieuwe Plantage
Kralingseweg
Kralingse Plaslaan
Plaszoom
Fazantenlaan
Oxerlaanpje
Ruiterlaan
Emiliahof
Laan van Ypenhof
Louise de Colignylaan
Maria Stuartlaan
Kortekade
Vredehofweg
Prinses Julianalaan
Rozenburglaan
Oudedijk
Voorschoterlaan
Polikliniek Kralingen
Kralingen
Kralingen-West
Gerdesiaweg
Wateringstraat
Taborstraat
Willem Ruyslaan
Chris Bennekerslaan
Slongwarsstraat
Adamshofstraat
Aegidiusstraat
Lambertusstraat
Vredehofstraat
Lusthofstraat
Robert Baeldestraat
Willem Ruyslaan
Rubenstraat
Assendelftstraat
Speelmanstraat
Dijkstraat
Libellenstraat
Oostzeedijk Beneden
Willem Ruyslaan
Oostzeedijk Beneden
Admiraliteitskade
Admiraliteitsbrug
Struisenburg
Boslandwerf
Oostzeedijk Beneden
Avenue Concordia
Avenue Concordia
Oostzeedijk Beneden
Honingerdijk
Buizengat
Buizenwerf
Oostmaaslaan
Maasboulevard
Rhijnspoorkade
S107
Maasboulevard
Oostmaaslaan
Maasresidentie
Honingerdijk
Arboretum Trompenburg
Sportpark Woudestein
Stadion Woudestein
Erasmus Universiteit
Erasmus Universiteit
Woudestein
Honingerdijk
Woudestein
Burgemeester Oudlaan
Maasboulevard
Abram van Rijckevorselweg
Plantageplein
Plantagelaan
Oude Plantage
Oude Plantage
S107
Herman Bavinckstraat
De Oude Plantage
Rijsakkerlaan
Waterwerk
Honingerdijk
Herman Bavinckstraat
Veerdienst - Plantagelaan (21)
Lage Filterweg
Nassauhaven
Nassaukade
De Kaai
Nieuwe Maas
Waterbus 20
WaterShuttle
Feijenoordkade
Dillenburgstraat
Zinkerstraat
Roentgenstraat
Bloemhofstraat
Essenlaan
's-Gravenweg
Groene Wetering
Lambertweg
Slotlaan
Vijverlaan
Hoflaan
Vijverweg
Annastraat
Avenue Concordia
Waterloostraat
Polanenstraat
© OpenStreetMap contributors

05. Aanvullende informatie

EEN BOD UITBRENGEN

De knoop is door. Je wilt bieden. Het uitbrengen van een bod doe je gemakkelijk via Move.nl of bij de makelaar met wie je de woning hebt bekeken. Bij het uitbrengen van jouw bod dien je het volgende te vermelden:

- De geboden prijs (in euro's)
- Onder welke voorwaarden wil je het bod uitbrengen. Denk hierbij aan financiering of bouwtechnische keuring
- Jouw voorkeur voor de opleverdatum

Na ontvangst van jouw bod zal de makelaar dit bespreken met de verkoper. Je bent op dat moment nog niet in onderhandeling. Als de makelaar namens de verkopers een tegenvoorstel doet is dit wel het geval. Wanneer beide partijen overeenkomsthebben bereikt over de prijs, de voorwaarden, de opleveringsdatum en eventuele andere bijkomende zaken zoals overname van roerende zaken zal er een koopovereenkomst worden opgemaakt

INSCHRIJVING

Bij grote belangstelling voor een woning kan worden gekozen voor verkoop via inschrijving. Iedere geïnteresseerde kan eenmalig een eindbod uitbrengen dat hem of haar past.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Bij een voorbehoud van financiering geef je aan de woning te kopen mits er een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling verkregen wordt. Dit voorbehoud wordt standaard voor maximaal 6 weken opgenomen. Je mag maximaal 100% van de koopsom lenen. Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijk taxateur. Jij (of jouw bank) kiest deze zelf. Je kunt ook een voorbehoud maken voor een kleiner deel van de koopsom. Indien het voorbehoud niet gemaakt wordt kan er wel een taxatie uitgevoerd worden in jouw opdracht, maar zal dit te allen tijde pas plaats vinden na ondertekening van de koopovereenkomst en het verlopen van de bedenktijd.

VOORBEHOUD VAN EEN BOUWTECHNISCHE KEURING

Bij het maken (en het accepteren door de verkoper) van het voorbehoud van de bouwtechnische keuring werken we hier uiteraard aan mee. In principe begeleiden wij het bezoek van de bouwkundige en je mag hierbij aanwezig zijn.Je bent vrij in de keuze van de bouwkundige. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Ook kunnen inhoudelijke afspraken gemaakt worden ten aanzien van de toestand van de woning. Indien je geen bouwtechnische keuring laat uitvoeren vermelden wij dit expliciet in de koopakte. Het niet stellen van het voorbehoud kan namelijk een essentieel onderdeel zijn geweest van de acceptatie van jouw bod door de verkoper.

SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE

Zolang de koopovereenkomst niet is ondertekend door de verkoper en de koper, kan verkoper ingaan op een beter voorstel na de gunning. De Hoge Raad, het hoogste rechtscollege in Nederland, heeft bepaald dat als er een woning wordt verkocht door een particuliere verkoper aan een particuliere koper, er pas sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Het is daarom voor de koper van belang dat hij zo snel mogelijk de koopovereenkomst ondertekent.

KOOPOVEREENKOMST

Heb je een overeenstemming bereikt? Dan stellen wij de koopovereenkomst op. Daarin wordt standaard een waarborgsom of bankgarantie van tenminste 10% van de koopsom opgenomen. Deze wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van financiering) indien deze uitdrukkelijk in de bieding zijn vermeld. Wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is getekend is de overeenkomst formeel tot stand gekomen. De champagne kan open!

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning ouder is dan 50 jaar heeft deze woning logischerwijs niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning. Door oudere bouwmaterialen en andere eisen in de bouwperiode kan het zijn dat een woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning. Bij woningen ouder dan 50 jaar wordt deze clausule standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

NIET BEWONERS-CLAUSULE

Het kan voorkomen dat de verkoper de woning niet (recent) bewoond heeft. Denk aan een erfgenaam of een belegger. In dit geval is het mogelijk dat de verkoper niet alles over de woning weet. Met name zaken die pas aan het licht komen bij het bewonen kunnen van tevoren niet kenbaar gemaakt worden door de verkoper. Jij als koper accepteert dat en dit wordt vastgelegd met deze clausule, welke in deze situatie standaard door ons wordt opgenomen in de koopovereenkomst.

INFORMATIEPLICHT / ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper van de woning heeft een zogenaamde informatieplicht (mededelingsplicht). Dit houdt in dat hij/zij verplicht is om eventuele gebreken waarvan hij/zij op de hoogte is te melden. De koper heeft een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij/zij zowel de bouwtechnische als de juridische staat van de woning moet onderzoeken. Wij adviseren je dergelijk onderzoek te (laten) verrichten voordat je een bod uitbrengt.

FUNDERINGSONDERZOEK

Zoek je actuele informatie over funderingen? Dan kun je terecht op de website van het funderingsloket van de gemeente. Op de site wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen nodig is. Indien er funderingsonderzoek is verricht bij een woning dan wordt dit aangegeven en kun je het funderingsrapport downloaden. Indien de woning niet voorkomt op de kaart is er geen informatie over de staat van de fundering beschikbaar. In dat geval kun je een afweging maken om zelf een funderingsonderzoek uit te laten voeren. Wij adviseren je graag over het kiezen van een specialist.

BEDENKTIJD

(WET KOOP ONROERENDE ZAKEN)

Als je een woning koopt, krijg je drie dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kun je de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hiervoor moet je wel schriftelijk een ontbindingsverklaring indienen. De bedenktijd gaat in zodra de koper de door beide partijen getekende koopakte of een kopie daarvan overhandigd krijgt.

NOTARIS

Als koper heb je de mogelijkheid zelf de notaris te kiezen, tenzij door de makelaar anders aangegeven. De notaris maakt aan de hand van de gegevens in de koopakte een akte van levering op. Indien de koper een notaris kiest die gevestigd is buiten een straal van 20 kilometer van de woning, zullen eventuele kosten welke verband houden met een volmacht verstrekking door verkoper, voor rekening komen van de koper.

VERKOOPDOCUMENTATIE

Alle vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn (bijvoorbeeld in plattegronden, oppervlaktes en inhoud) dan kun je je hier niet op beroepen. Alles is met grootst mogelijke zorg samengesteld, echter kan er aan de juistheid van de inhoud van deze verkoopdocumentatie geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

VERKOOPBEGELEIDING

Ook dromen hebben begeleiding nodig. Je hebt een woning op het oog en je bent benieuwd wat je eigen woning waard is? We komen graag bij je langs voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek. Tijdens dat gesprek bekijken wij de woning en inventariseren wij jouw wensen. Op basis daarvan ontvang je een verkoopvoorstel van ons.

TAXATIES

Als je een hypotheek aanvraagt heb je een woningtaxatie nodig. De hypotheekverstrekker wil namelijk zekerheid over de waarde van je toekomstige huis. Bij een taxatie wordt er gekeken naar de woning, de grond, de ligging en overige zaken om een actueel waardeoordeel te bepalen. Je mag zelf de taxateur kiezen, zolang dit maar niet je aankoopmakelaar of de makelaar van de verkoper is.

PREFERRED SUPPLIERS

De juiste notaris, taxateur of bouwkundige kiezen. Het kan knap lastig zijn. Daarom hebben wij een lijst opgesteld met partijen in verschillende vakgebieden waar wij goede ervaringen mee hebben. Onze zogenaamde ‘preferred suppliers.’ Deze lijst vind je onderaan onze website: www.baljonmakelaars.nl

06. Veelgestelde vragen

1. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Dit moet echter wel duidelijk aan alle partijen gecommuniceerd worden door de makelaar.

2. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. De verkoop geschiedt altijd onder voorbehoud van gunning.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling aanpassen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw eerdere bod.

4. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper met wie hij in onderhandeling gaat. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

5. Valt de makelaarscourtage onder de ‘kosten koper’?

a) Overdrachtsbelasting
b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Adres Straatweg 233
3054 AH Rotterdam

Email info@baljonmakelaars.nl
Website baljonmakelaars.nl
Telefoon 010 422 30 00

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Voor de inhoud ervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de inhoud enig recht worden ontleend. De maatvoering in deze brochure is een globale schatting.