





45+ JAAR EXPERT

3074 MB ROTTERDAM

POLDERLAAN 47 A

VRAAGPRIJS € 269.500 K.K.

52 m² wonen	2 slaapkamers	1925	1e woonlaag



OVER ONS

DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU

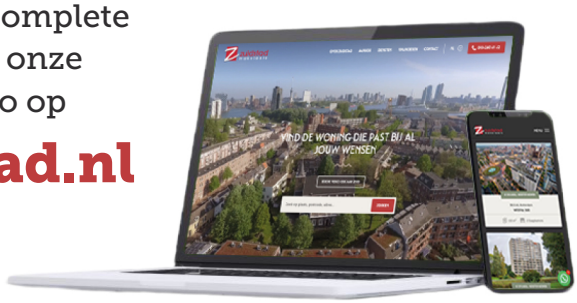
Meer dan 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!
We houden ervan om onze handen uit de mouwen te steken! Daarom zetten we altijd een stap extra bij de aan- of verkoop van jouw woning. Je woning online plaatsen of het bestaande aanbod uitpluizen is voor ons slechts het begin, daarna komt het echte werk.
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes. Want pas als we je echt goed kennen, kunnen we jouw woonwens realiseren.

ONS TEAM



Bekijk ons complete verhaal met onze bedrijfsvideo op

zuidstad.nl



CHECK ONZE TIPS!

- Maak een gratis zoekopdracht aan op onze website.
- Volg ons op social media voor vooraankondigingen van nieuw woningaanbod.

› Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN

OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 269.500 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Benedenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1925
Soort Dak	Zadeldak

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	52 m^2
Gebouwgebonden Buitenruimte	6 m^2
Inhoud	171 m^3

INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1
Gelegen Op	1
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Intergas 2024

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN

KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Charlois G 6129
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 55,-
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	In centrum, in woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	55 m^2 (12 m diep en 5.07 m breed)
Ligging Tuin	Noordwest
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER POLDERLAAN 47 A

SOMS KOM JE EEN WONING TEGEN DIE NET EVEN ANDERS IS DAN VERWACHT.

En dat is precies wat deze leuke benedenwoning aan de Polderlaan 47 A zo bijzonder maakt! Achter de eigen voordeur vind je een verrassend ingedeelde 3-kamerwoning met twee slaapkamers, een moderne afwerking en een fijne woonkamer met open keuken. De combinatie van karakteristieke hoge plafonds, een eigentijdse uitstraling en als absolute blikvanger een royale achtertuin van ca. 55 m^2 maakt dit een plek waar je je direct thuis voelt. Nieuwsgierig geworden?

Via de hal kom je in de gezellige woonkamer met open keuken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en vormt een fijn geheel met de leefruimte. Vanuit de tussenhal zijn de badkamer, het separate toilet en de twee slaapkamers bereikbaar. Beide slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning en bieden toegang tot het balkon. Vanuit hier loop je met een paar traptreden zo de royale achtertuin in. Met meerdere terrassen en borders is dit een heerlijke plek om te genieten van het buitenleven. Een verrassend compleet geheel!

Ook de ligging maakt deze woning extra aantrekkelijk! Je woont hier in een gezellig stukje Hillesluis, met alle dagelijkse voorzieningen en stedelijke gemakken binnen handbereik. Voor een middagje winkelen of een boodschapje hoef je niet ver, want Boulevard Zuid ligt om de hoek en biedt een gevarieerd aanbod aan winkels en speciaalzaken. Ook het openbaar vervoer is uitstekend geregeld, met tramhaltes aan zowel de Beijerlandselaan als de Hillevliet op korte loopafstand. Liever een dagje uitgebreid shoppen of genieten van alles wat de stad te bieden heeft? Winkelcentrum Zuidplein ligt op fietsafstand en ook het bruisende centrum van Rotterdam bereik je binnen enkele autominuten. Kortom, een fijne uitvalsbasis met de stad altijd dichtbij!

Persoonlijke noot verkoper:
"Wat mij meteen aansprak aan deze woning, was de fijne indeling met twee slaapkamers en de ruime achtertuin. Het was heerlijk om een eigen werkkamer te hebben, die ook als logeer- of garderobekamer kon dienen. De gezellige winkelstraat om de hoek en alle dagelijkse voorzieningen dichtbij waren ideaal. De tuin is een heerlijke plek om in de lente de bloemen te zien bloeien, in de zomer verse pruimen te plukken van de pruimenboom en natuurlijk te barbecueën. Ik heb hier met ontzettend veel plezier gewoond en vertrek nu met mooie herinneringen om samen met mijn partner een nieuw leven op te bouwen!"

Van harte welkom voor een vrijblijvende bezichtiging!

Indeling:
* Eigen woningentree vanaf de straat; hal voorzien van laminaatvloer.
* Knusse woonkamer met open keuken, voorzien van laminaatvloer en separate meterkast.
* Open keuken voorzien van aansprekend keukenblok met houten werkblad, kastruimte en inbouwapparatuur: inductie kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasmachine en ruimte voor een losse koel-vriescombinatie.
* Tussenhal voorzien van laminaatvloer, vaste kast met opstelling combiketel.

VRAAGPRIJS € 269.500 K.K.

LEES ALLES OVER POLDERLAAN 47 A

* Separate toiletruimte, voorzien van betegeling en duobloktoilet.
* Verzorgde badkamerruimte, voorzien van betegeling, douchecabine, wastafel en wasmachineaansluiting.
* Slaapkamer I aan de achterzijde, voorzien van laminaatvloer en toegang tot balkon en tuin.
* Slaapkamer II aan de achterzijde, voorzien van laminaatvloer en toegang tot balkon en tuin.
* Via het balkon is met een paar traptreden de royale tuin toegankelijk.

* Achtertuin (ca. 55 m^2), gelegen op het noordwesten en voorzien van bestrating, terrassen en borders.

Algemeen:
* Eigen grond.
* Energielabel C, geldig tot 17 mei 2032.
* De wijk Hillesluis valt onder de opkoopbescherming. Dit houdt in dat een belegger de woning niet kan kopen voor de verhuur, al gelden er uitzonderingen zoals de verhuur aan een kind. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
* De woning is geheel voorzien van kunststof raamkozijnen met dubbele beglazing.
* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Intergas, HR ketel, 2024).
* Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.
* Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

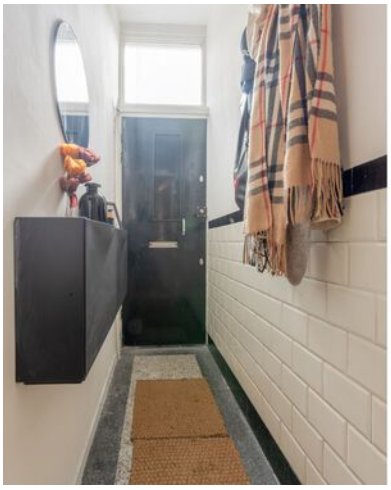
Gebruiksoppervlakten en inhoud:
* Wonen ca. 52 m^2
* Gebouw gebonden buitenruimte 6 m^2.
* Inhoud ca. 171 m^3

Bijdrage V.v.E. : Ca. € 55,-- per maand
Bouwjaar woning : 1925
Oplevering : In onderling overleg

Deze informatie is door Zuidstad Makelaars met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.




49A
47B
47A
TE KOOP
zuidstad
makelaars
240 41 42
ZUIDSTAD.NL











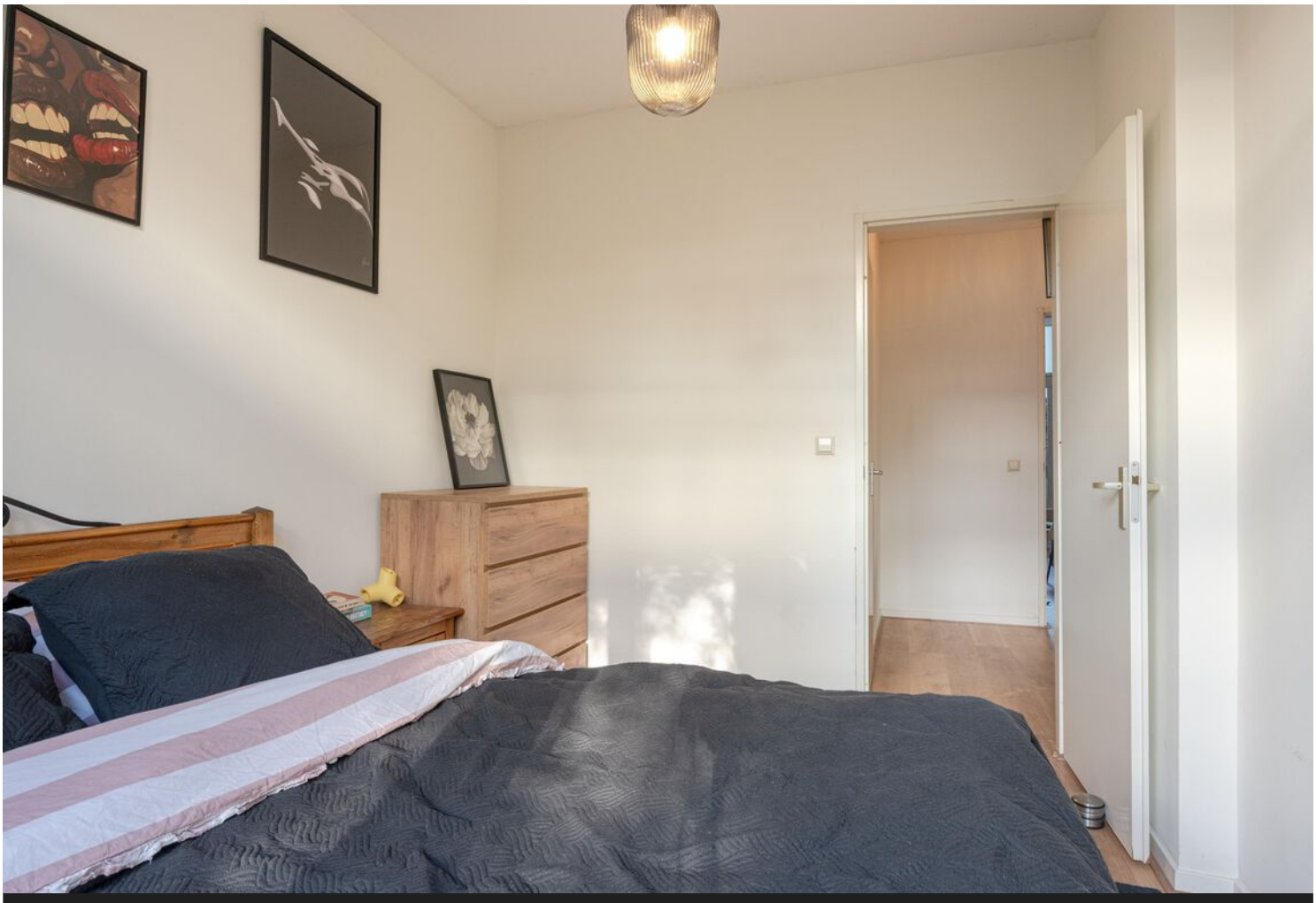




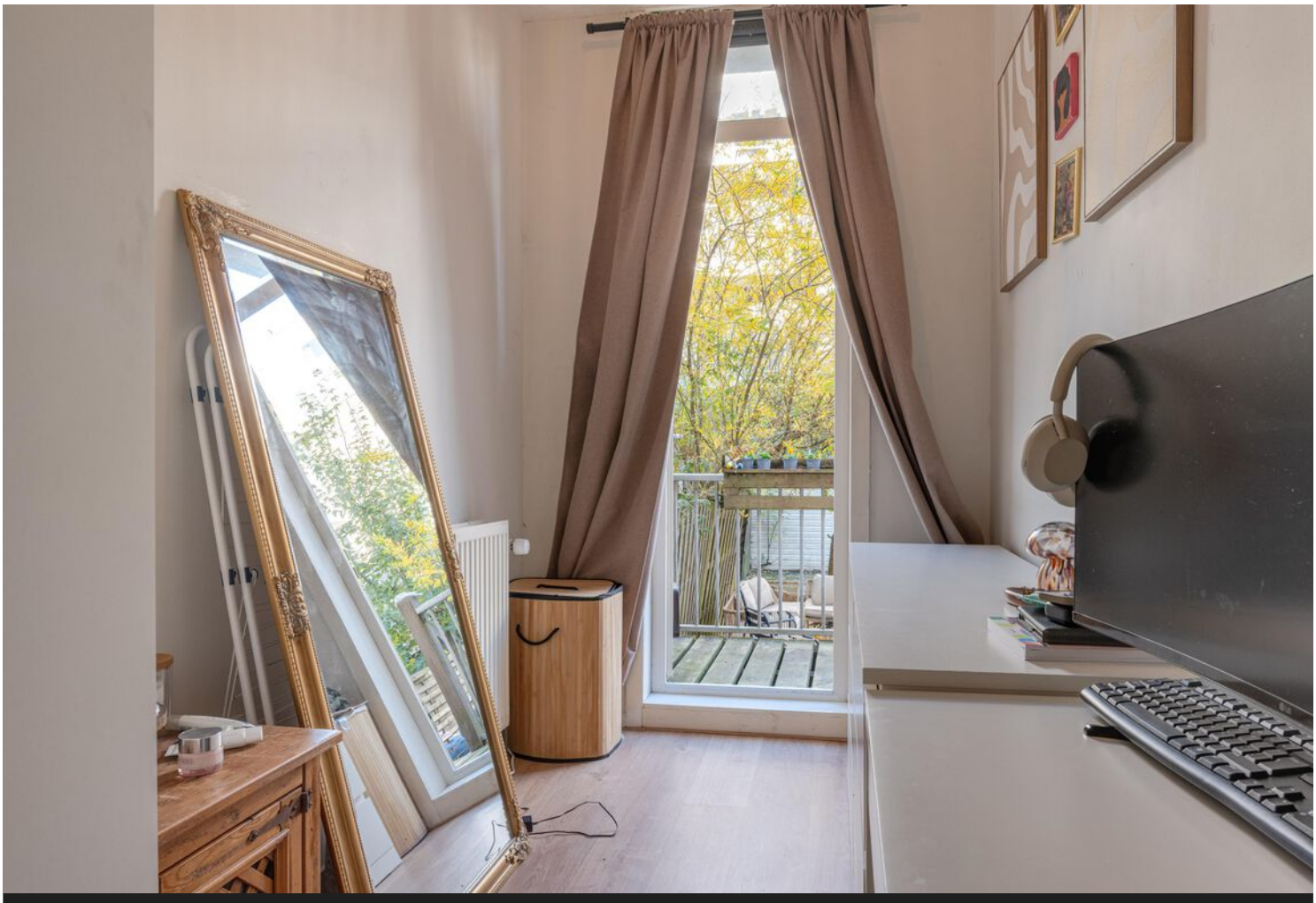












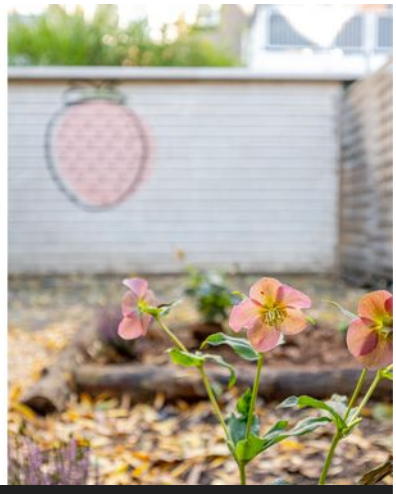









Viola







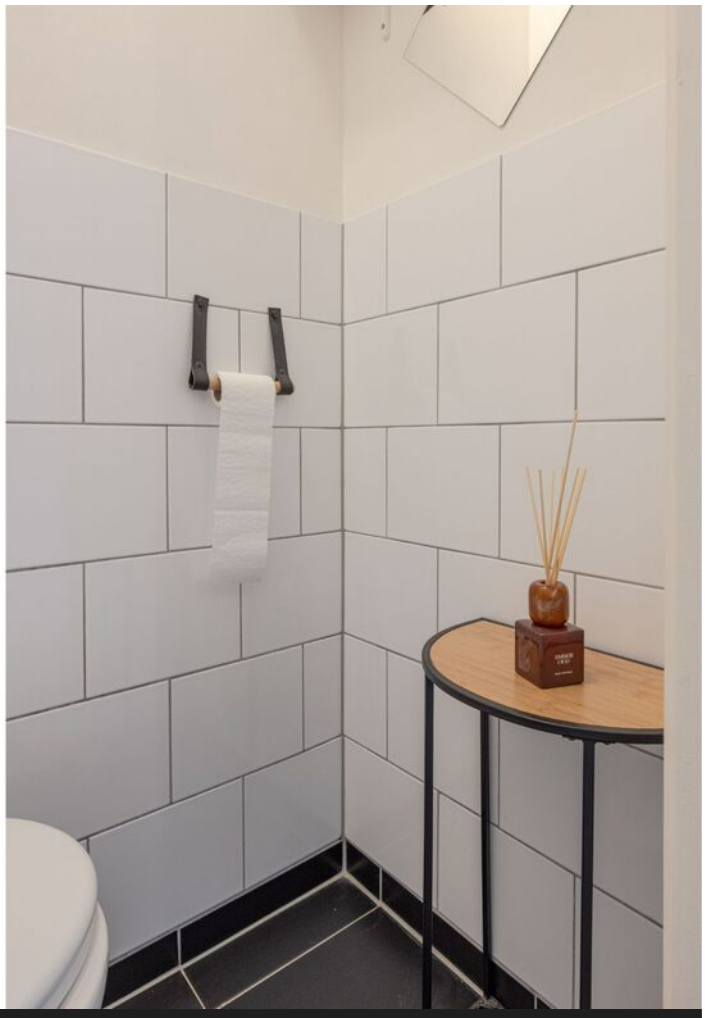








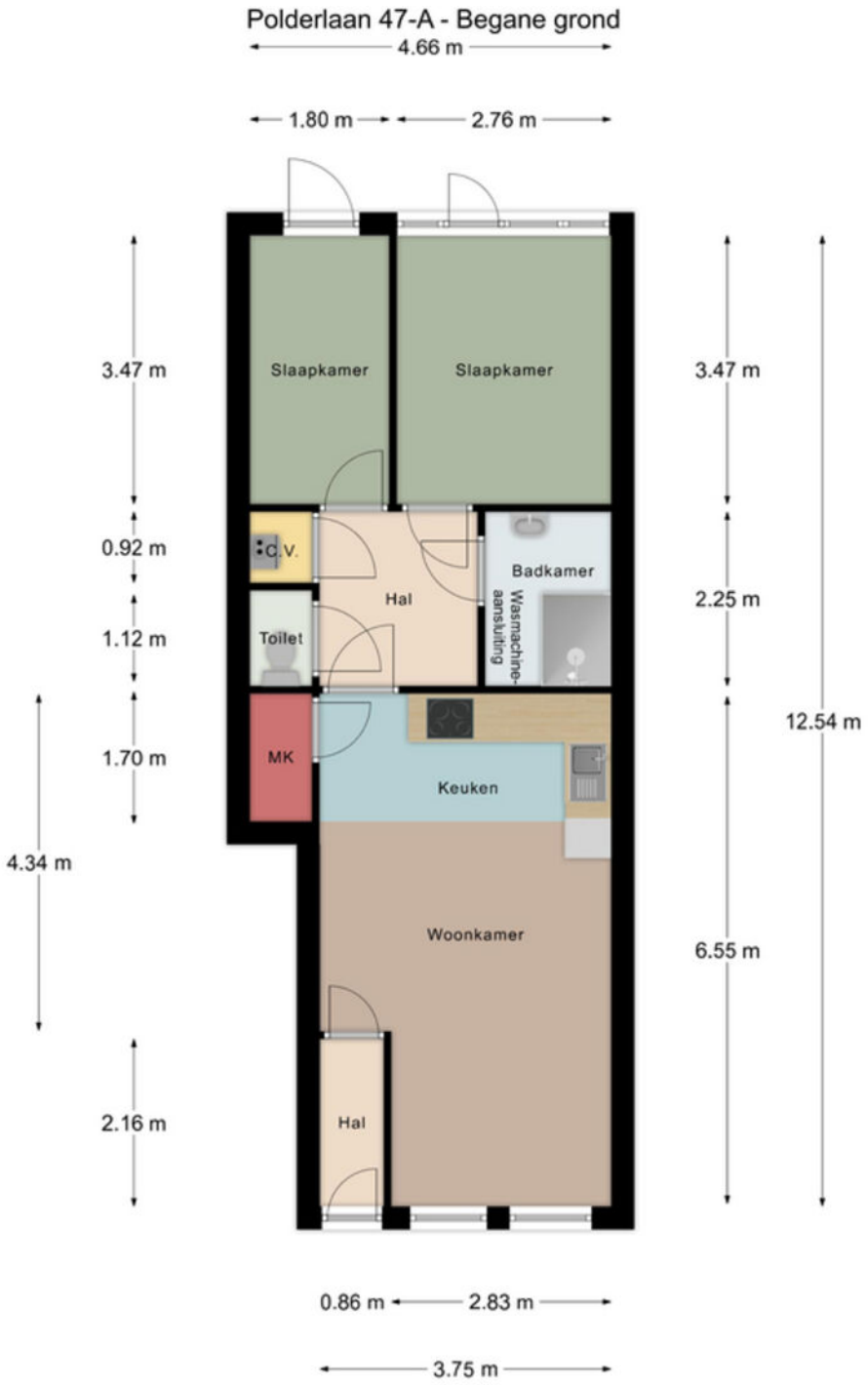







KSN-58-L

PLATTEGROND

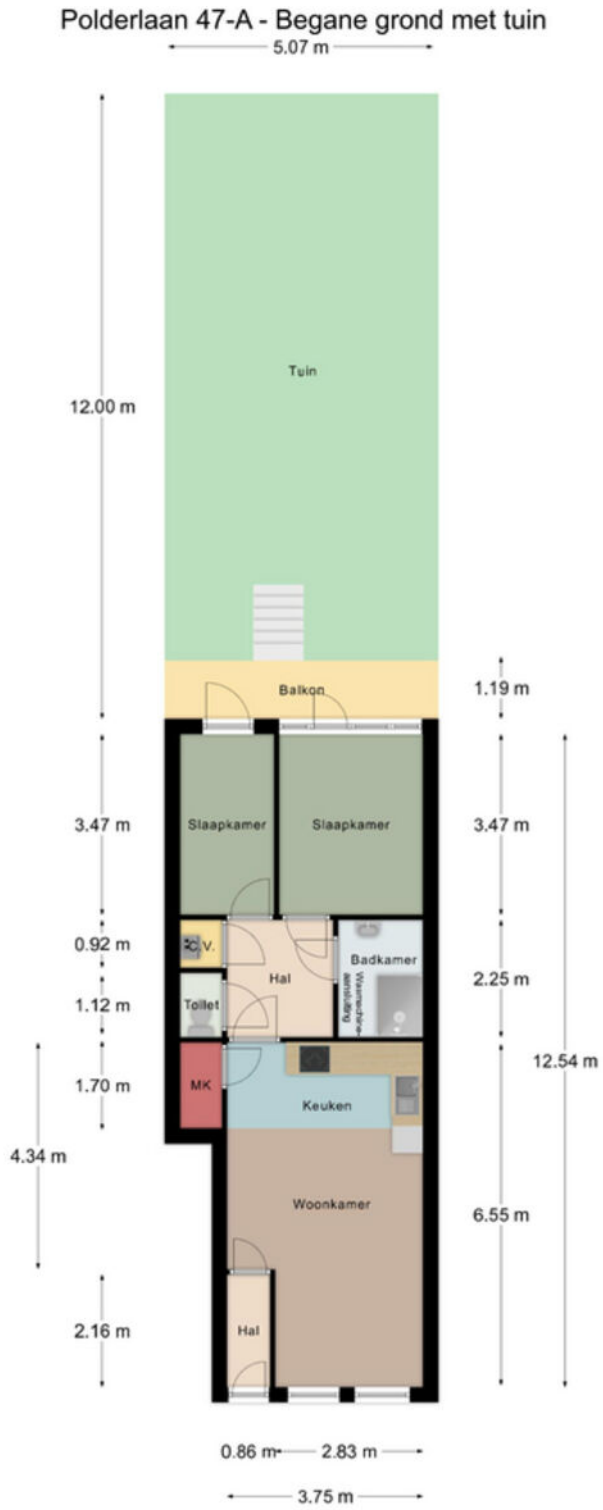


Aan de maatvoering in deze tekening
kunnen geen rechten worden ontleend.
Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend
en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

Te allen tijde de maten nameten in het werk.
© Zuidstad Makelaars B.V.

Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Jaloezieen	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking		x	
Laminaat	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koelkast		x	
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Wasmachine		x	
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		



LEVENDIGE VOLKS-WIJK MET JONGE INWONERS.

FEIJENOORD, HILLESLUIS

HILLESLUIS

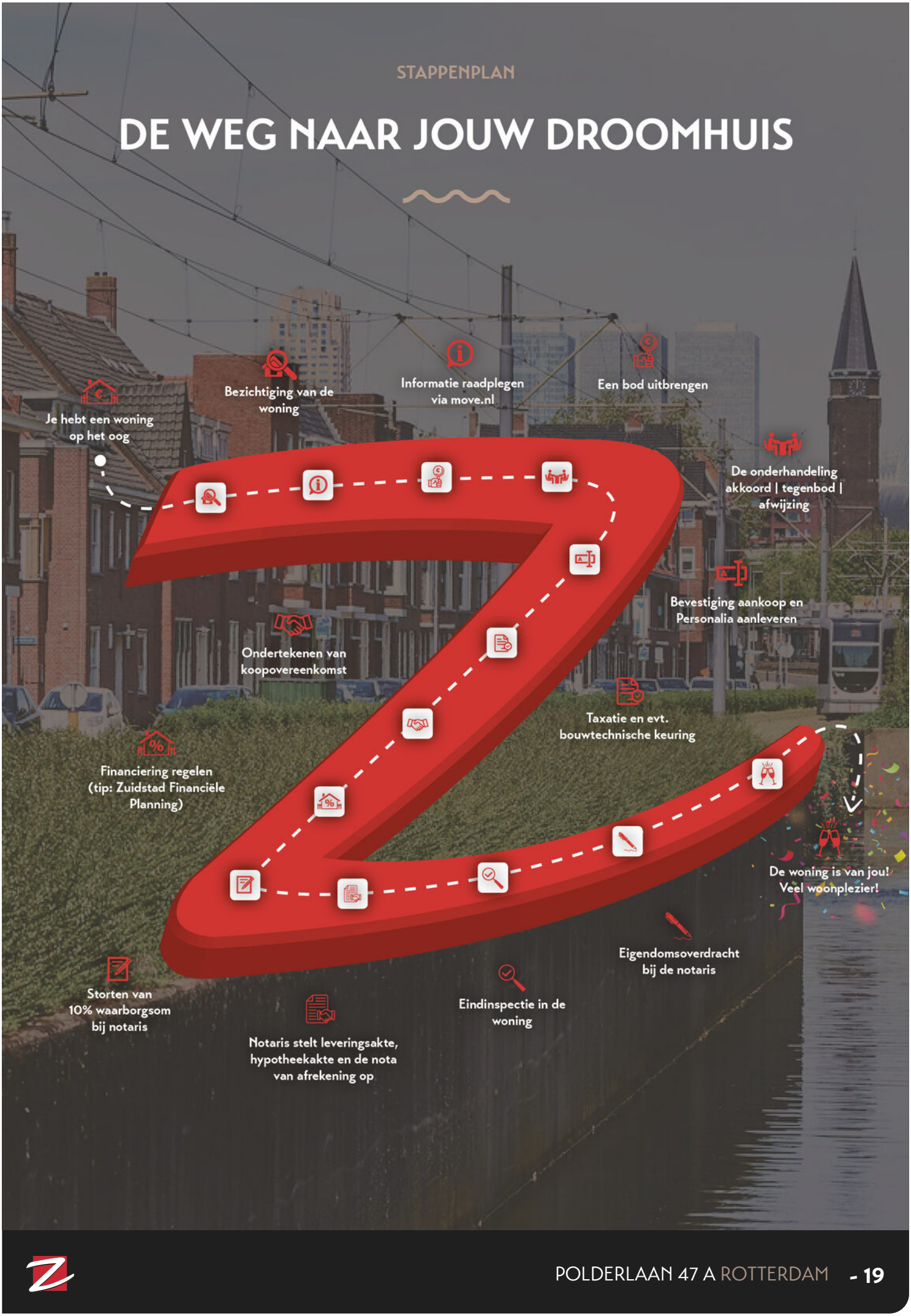
Onderdeel van de wijk Feijenoord, gelegen direct achter de Maas. Bekend als een levendige volkswijk met alles wat je maar wensen kunt in de buurt, zoals winkelstraten en openbaar vervoer. De wijk wordt doorkruist door de Winkelboulevard Zuid, de langste winkelstraat van Rotterdam en opmerkelijk zijn ook de twee grote kerkgebouwen uit de jaren '30; de Maranathakerk en de Breepleinkerk. Veel jonge inwoners met verschillende culturele achtergronden typeren dit deel van de stad. Het is een wijk in opkomst waar veel nieuwe woningen zijn gebouwd of opgeknapt. De moeite waard, toch?





STAPPENPLAN

DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS





MET EEN AANKOOPMAKELAAR STA JE STERKER!

Een woning kopen doe je niet zomaar, het is één van de grootste en belangrijkste beslissingen in je leven. Wij staan je graag bij als aakoopmakelaar. Wij behartigen jouw belangen, bestuderen de kleine lettertjes en zorgen ervoor dat je, mede dankzij onze lokale marktkenis, met het juiste bod de gewenste woning krijgt.

STAP 1
EEN EXTRA PAAR OGEN

Ben je tijdens de eerste bezichtiging enthousiast geworden? We evalueren je ervaringen en onze aankoop-makelaar gaat mee naar de tweede bezichtiging. We bekijken de woning met een kritische en professionele blik; is de vraagprijs reëel, zijn er bijzondere aandachtspunten of is een bouwkundig onderzoek aan te raden? Wij geven je advies!

STAP 2
DE JUISTE PRIJS

Onderhandelen, niet iedereen vindt het even leuk of is er even goed in. Wij gelukkig wel. Met jouw (financiële) wensen als uitgangspunt, gaan we onderhandelingen in. Onze aankoopmakelaar gaat voor de laagste prijs en de beste voorwaarden.

STAP 3
DE KLEINE LETTERTJES

Een koopovereenkomst is niet voor iedereen dagelijkse kost. Daarom kan het best lastig zijn om deze goed te begrijpen. Onze aankoopmakelaar weet van de hoed en de rand en neemt alle kleine lettertjes voor je door.

STAP 4
DE KOOP

Na het tekenen van de concept koopovereenkomst voeren we samen de eindinspectie uit en kun je de verhuisdozen inpakken. Natuurlijk staan we ook na de aankoop nog klaar voor al je vragen!

NWWI

REGISTER TAXATEUR

Vastgoed Ned.

funda

Vragen over onze werkwijze?

info@zuidstad.nl

010 - 2404142



PASSEND
financieel advies



www.zuidstadfp.nl

VOOR ELKE PORTEMONNEE

Bel 010 210 22 40
voor een afspraak

Slinge 455, 3085 ES Rotterdam
slinge@zuidstadfp.nl

zuidstad
financiële planning



45+ JAAR EXPERT

KOM LANGS VOOR EEN KOPJE KOFFIE!

ZUIDSTAD MAKELAARS

STREVELSWEG 639, 3083 LR ROTTERDAM
010-240 41 42 | info@zuidstad.nl

zuidstad.nl

funda Vastgoed Ned. NWWI REGISTER TAXATEUR