



WONEN

POLDERLAAN 49 B 3074 MB ROTTERDAM

*CENTRAAL GELEGEN
IN HET BRUISENDE
HILLESLOUIS*

*GEZELLIG EN STIJLVOL
APPARTEMENT*

*GROTE EN FRAAIE
TUIN*



RE/MAX

RE/MAX Totaal Makelaars
Goudsesingel 113
3031 EE Rotterdam

010-4535920
totaal@remax.nl
remax-totaal.nl



Wonen in Rotterdam doe je met RE/MAX

WELKOM

bij de Fullservice makelaar

Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te nemen; je zag je droomhuis en wilt het kopen, maar hoe zit het dan met je huidige huis? Krijg je wel een hypotheek rond en welke hypotheek sluit het beste aan bij jouw situatie? Logische vragen die, als je je onvoldoende laat voorlichten, in potentie grote gevolgen met zich meebrengen voor jouw toekomst! Per slot van rekening koop of verkoop je niet elke dag een huis. Was het nou maar zo simpel als het shoppen voor je favoriete outfit...

Met een RE/MAX makelaar ben jij in goede handen!



Is dit jouw droomhuis?



RE/MAX Totaal Makelaars is een no-nonsense, full service makelaarskantoor dat zich richt op Rotterdam (inclusief Hoogvliet), Schiedam, Capelle aan den IJssel, Lansingerland en Vlaardingen. Onze makelaars hebben ieder hun eigen specialisme; zijn thuis in hun deel van de stad.

Volg en like ons online



@remaxtotaalmakelaars



facebook.com/makelaarrotterdam



makelaarrotterdam.tv

Whatsapp Alert: **06-49298754**

Beoordelingen: **rem.ax/reviews010**

WOONOPPERVLAKTE

53 m²

INHOUD

193 m³

TUINOPPERVLAKTE

56 m²

BOUWJAAR

1925

KAMERS

2

SLAAPKAMERS

1



STAAT VAN ONDERHOUD:
goed tot uitstekend

VERWARMING:
c.v.-ketel

ENERGIELABEL:
C

TUINLIGGING:
noordwest

PARKEREN:
betaald parkeren,
parkeervergunningen

BERGING:
ja



KOM VERDER

POLDERLAAN 49 B

Gezellig Appartement aan de Polderlaan 49B met Sfeervolle Tuin
Altijd al gedroomd van een knus appartement met een prachtige tuin vol leven? Dit is je kans! Met een aantrekkelijke vraagprijs van € 230.000 biedt dit charmante appartement aan de Polderlaan 49B volop karakter en sfeer.

DE PLUSPUNTEN

- + Energielabel C
- + Voorzien van dubbele beglazing
- + Hoge plafonds
- + Glazen schuifdeuren die helemaal open kunnen
- + Gezellige tuin
- + Dicht bij winkelstraat en openbaar vervoer

Wonen in Hillesluis: Hillesluis is een wijk in opkomst en biedt een ideale mix van gezelligheid en praktische voorzieningen. Voor je dagelijkse boodschappen kun je terecht op de Beijerlandselaan met een divers aanbod aan supermarkten, speciaalzaken en restaurants. Ook het buurtcentrum de Hillevliet met zijn sfeervolle lunchcafé en culturele activiteiten ligt op loopafstand. De wijk heeft uitstekende openbaar vervoersverbindingen zoals de tram op de hoek van de straat en metrostation Maashaven waarmee je snel in het centrum van Rotterdam bent. De nieuwe stadsbrug naar Kralingen die binnenkort gerealiseerd wordt zal de bereikbaarheid nog verder verbeteren.

Indeling van de Woning:

Entree en Gang: Bij binnenkomst in het appartement stap je direct in de entreehal waar origineel glas-in-lood zorgt voor een sfeervolle uitstraling. De gang biedt opbergruimte onder de trap van de burens en bij de CV-ketel, wat zorgt voor handige opslagmogelijkheden.

Slaapkamer: De slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van het appartement. Deze kamer is ruim en licht. Ook zijn de ramen hoog ten opzichte van straatniveau, waardoor de ruimte privé aanvoelt. Er is voldoende ruimte voor een grote kledingkast en een tweepersoonsbed.

Badkamer: De betegelde badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een wastafel, douche, wasmachine- en drogeraansluiting en een designradiator. In 2022 is de badkamer opgeknapt met nieuwe apparatuur en ledverlichting. De douche, radiator, afzuiger en badkraan zijn allemaal nieuw net als de kitranden. De badkamer is voorlopig weer pico bello en de wasmachine mag de koper hebben.

Keuken: De keuken, gelegen aan de achterzijde van het appartement, voelt als één geheel met de eethoek en biedt een prettige verbinding met de

VRAAGPRIJS
€ 230.000 K.K.

naar smaak te plaatsen.

Woonkamer: De ruime woonkamer heeft een grote schuifdeur die helemaal opent, ideaal voor zomerse dagen. De woonkamer biedt genoeg ruimte voor een eethoek, waardoor je heerlijk kunt dineren met uitzicht op de gezellige tuin. In 2022 is er een slimme thermostaat geïnstalleerd, wat zorgt voor een lager energieverbruik en handige instellingen, zoals bediening op afstand.

Tuin: De tuin bloeit vanaf het vroege voorjaar tot het najaar met biologisch geteelde planten, perfect voor bijen en vogels. Er is een compostbak, een nieuw aangelegde buitenkraan en veel privacy. De zon schijnt vanaf de middag tot het begin van de avond in de tuin. Het is een gesloten blok, wat een veilig gevoel geeft en handig is voor huisdieren. De tuin biedt ook een prachtig schouwspel van verschillende vogelsoorten zoals koolmeesjes, winterkoninkjes en roodborstjes.

Schuur: De schuur is voorzien van stroom, wat handig is voor klussen in de tuin. De sauna in de schuur is een unieke toevoeging en het ventilatiesysteem zorgt ervoor dat vocht effectief wordt afgevoerd. De schuur is gebouwd met materialen afkomstig van een kunstenaarsgemeenschap in Amsterdam, wat een stukje geschiedenis toevoegt. Het bed in de schuur kan gebruikt worden door gasten en geeft een echt vakantiegevoel.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1925
- Oplevering in overleg
- CV-ketel eigendom, vervangen in 2022
- VvE-bijdrage: € 100,- per maand
- Actieve VvE, groot onderhoud gepland in juni 2024:
 - Renovatie van balkons
 - Schilderen van de stalen bint boven het raam
 - Herstellen en schilderen van de luifel (entree)
 - Dakrenovatie
 - Vervanging van hemelwaterafvoer
 - Herstel en schilderwerk van raampartijen op de 1e tot 3e verdieping en plaatsing van dubbel glas
- Kunststof kozijnen en aluminium schuifdeuren
- Gunstige ligging t.o.v. OV, uitvalswegen en het stadscentrum
- Gezellige en bruisende wijk Hillesluis

Persoonlijk bericht van de verkoper:

De afgelopen jaren woonde ik met bijzonder veel plezier in deze benedenwoning. 's Ochtends bij de koffie door de grote ramen vogeltjes kijken. Of 's avonds met mijn familie en vrienden op het bankje of zithoeken in de tuin iets drinken. Door de beplanting in de tuin en boom bij de burens heb je dan echt het gevoel in de natuur te zijn. Tegelijkertijd heb je alle voorzieningen van de stad op loop- of fietsafstand! Dit deel van Zuid is echt up-and-coming. Je ziet dat het steeds hipper wordt en er allemaal toffe voorzieningen bijkomen, terwijl het leven hier nog betaalbaar is. En dat op maar een kwartiertje fietsen van de binnenstad! Ik verlaat Zuid om met mijn vriendin elders in het land te gaan samenwonen. Ik hoop het appartement waar ik met liefde voor gezorgd heb over te dragen aan iemand die er net zo van zal gaan houden!

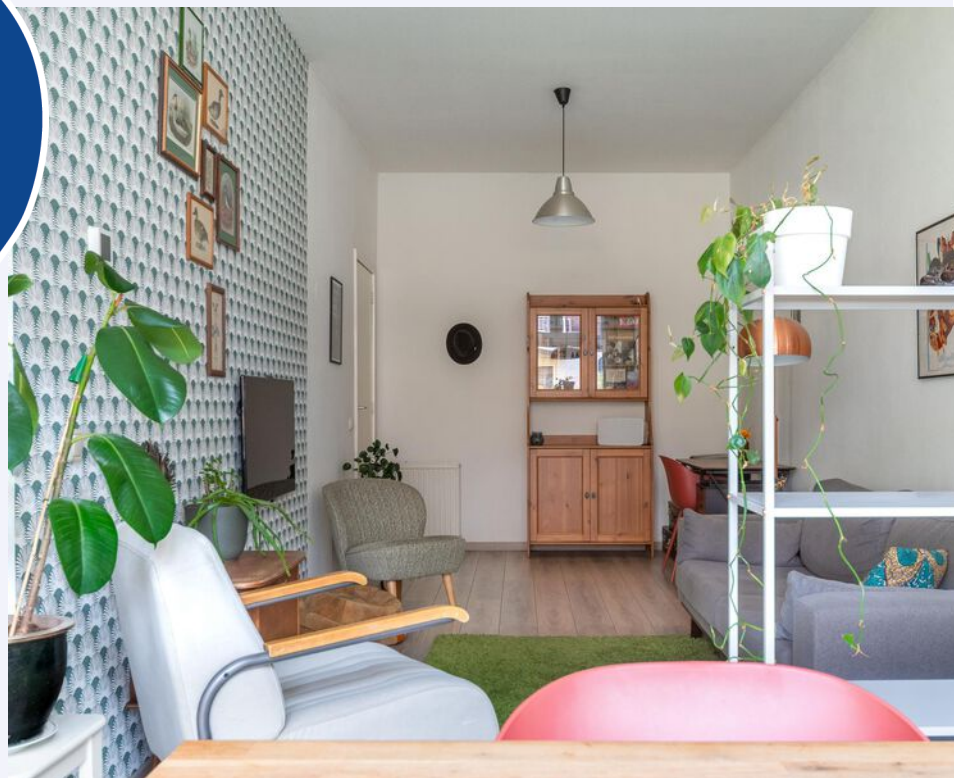
Verkopend makelaar: Martijn Folkers

Heb je je huidige woning nog niet verkocht? Ik kom graag langs voor een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling.





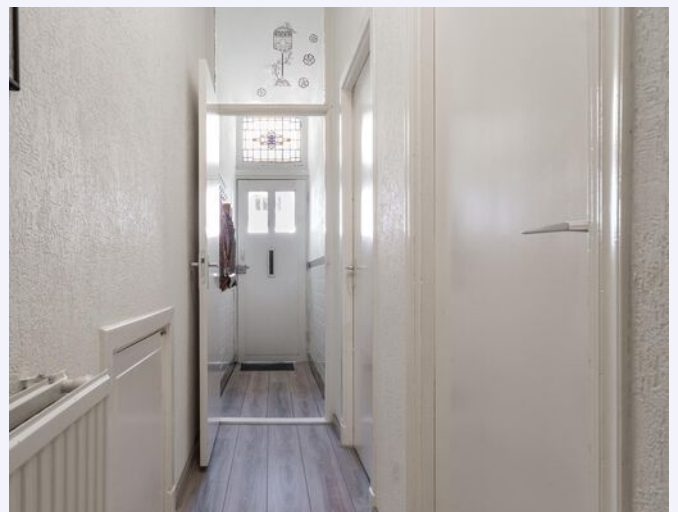
*SFEERVOLLE
WOONKAMER*



EETGEDEELTE

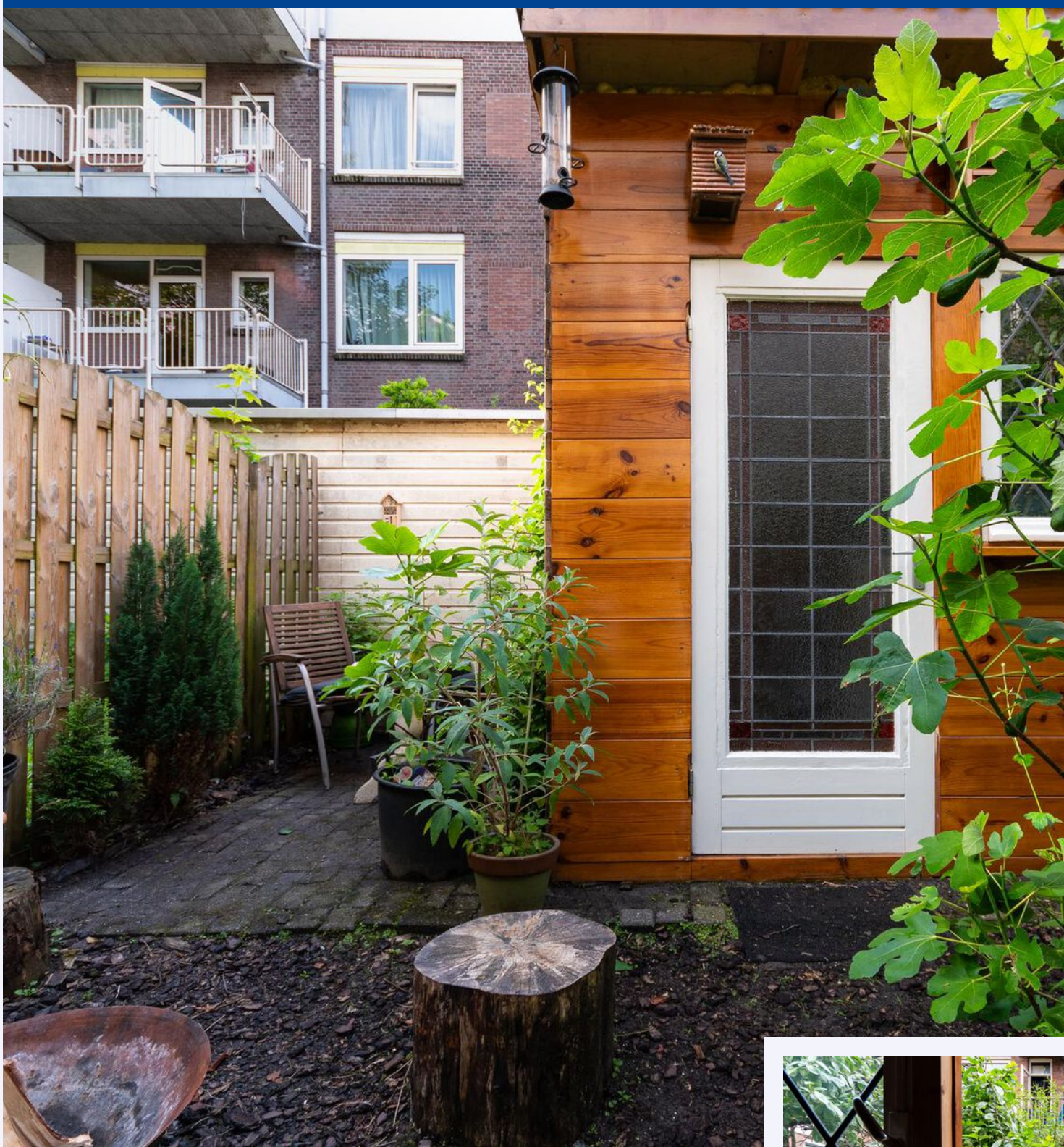


*SLAAPKAMER
AAN DE VOOR-
ZIJDE*



BADKAMER







WAT
EEN HEERLIJKE
TUIN



EN EEN GEWELDIGE SCHUUR

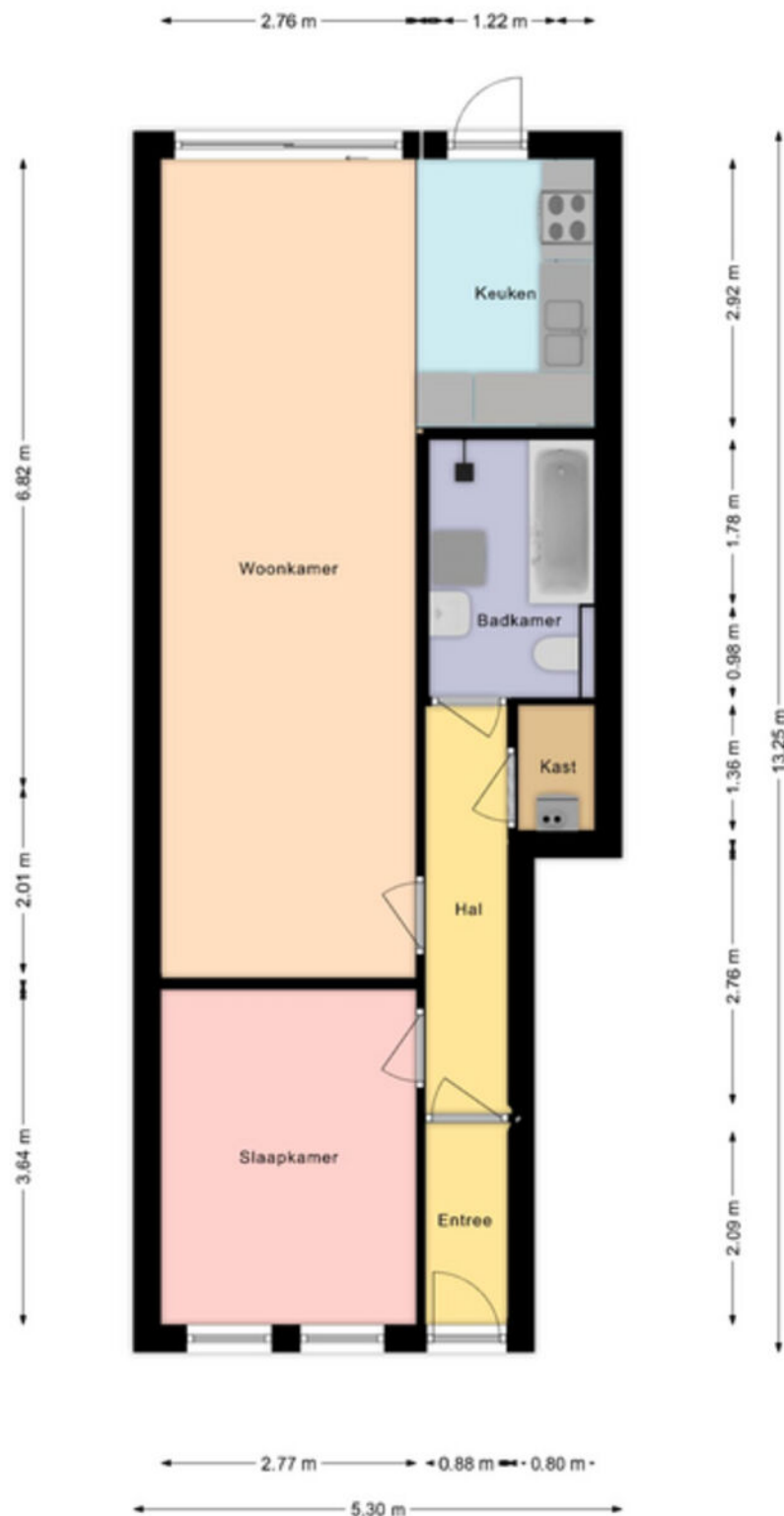




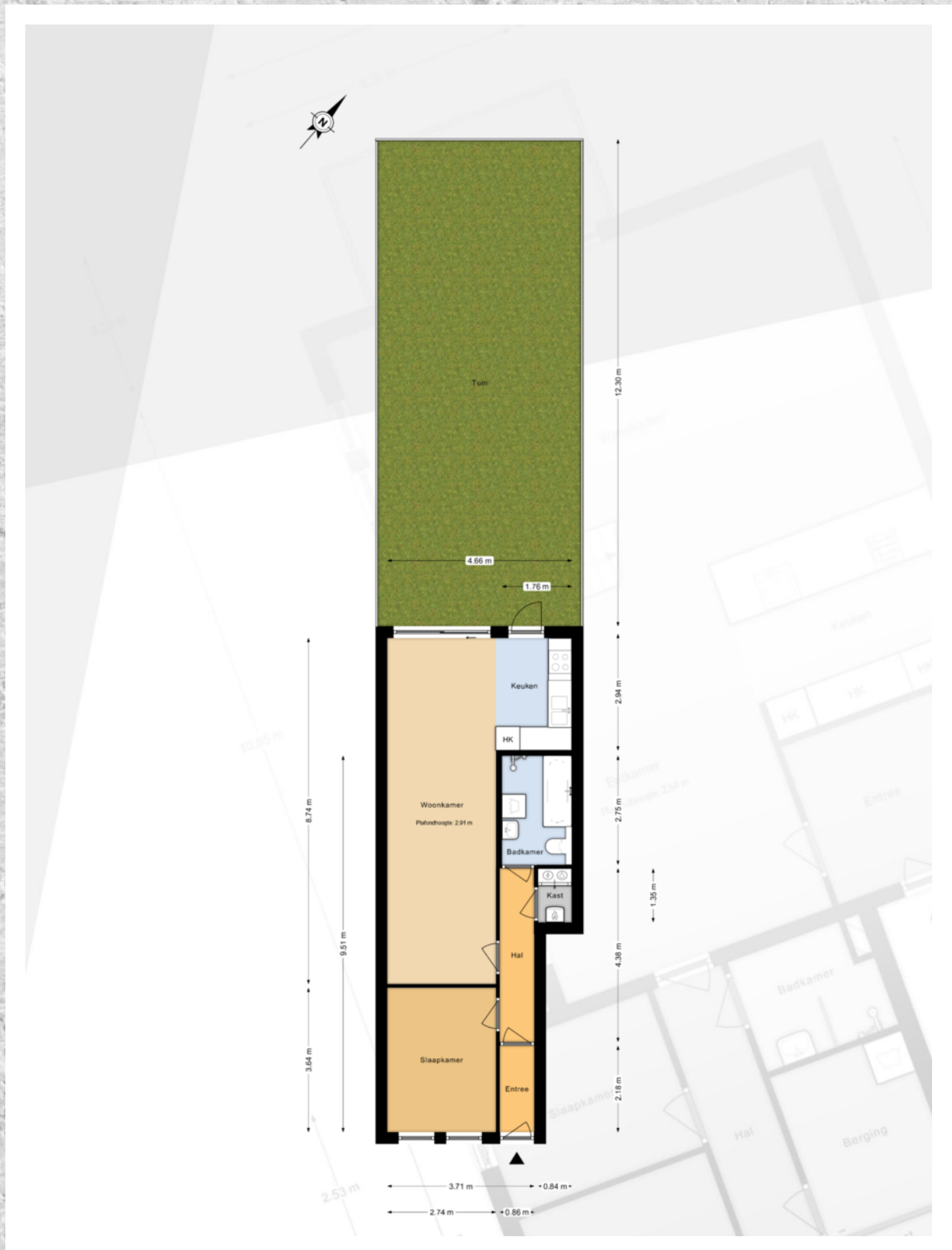
DE POLDERLAAN



PLATTEGROND

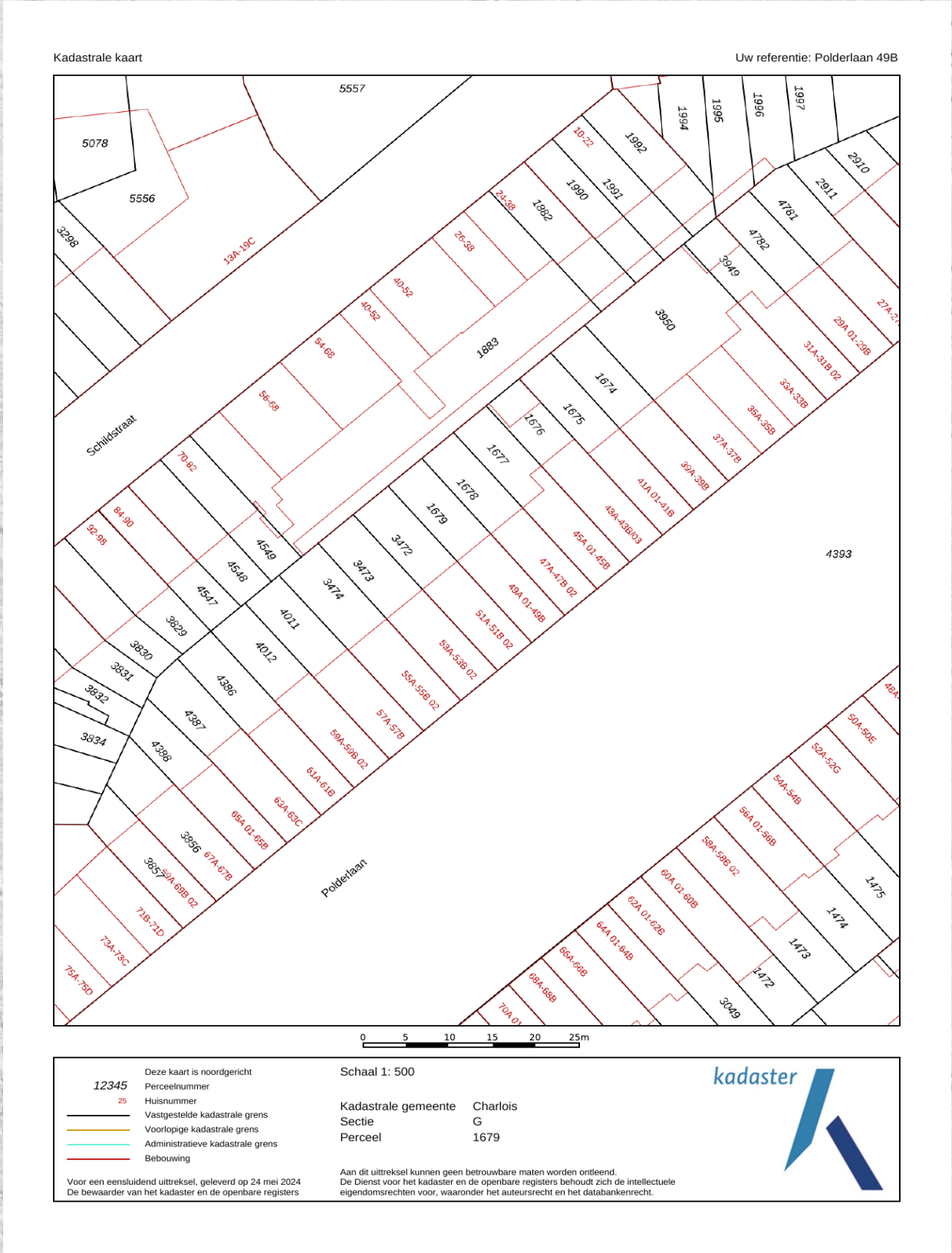


PLATTEGROND



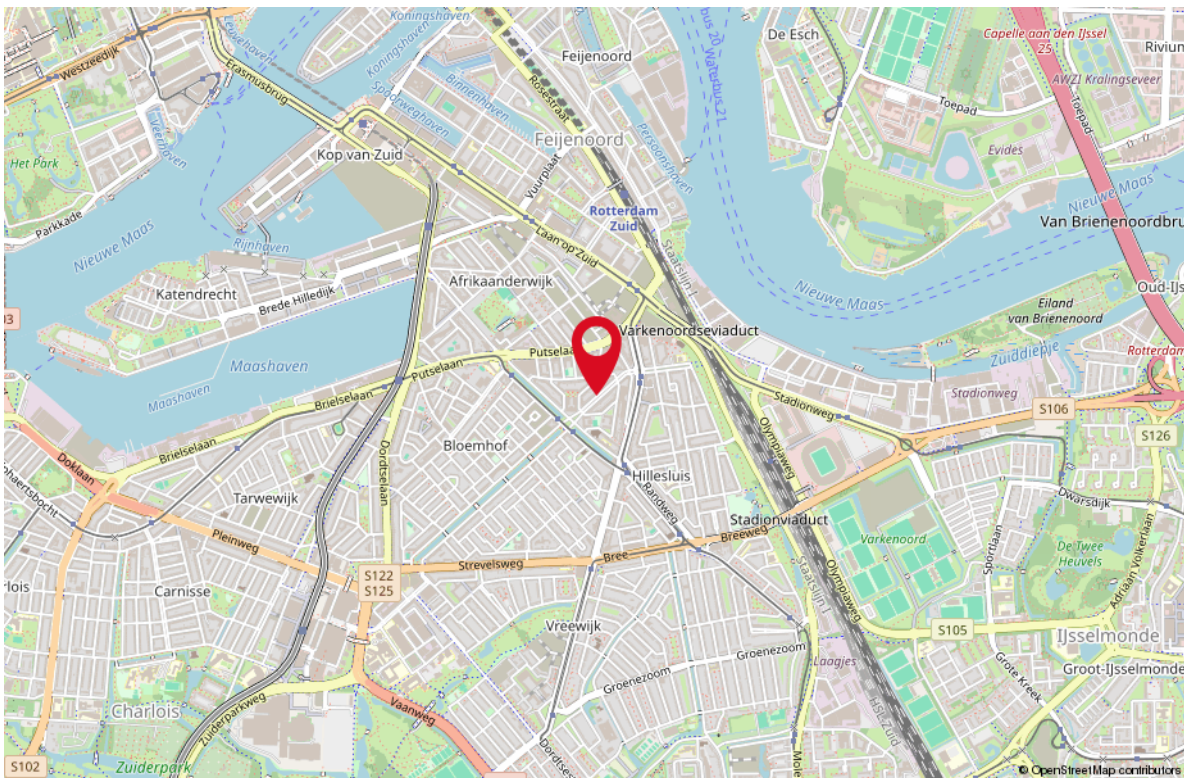
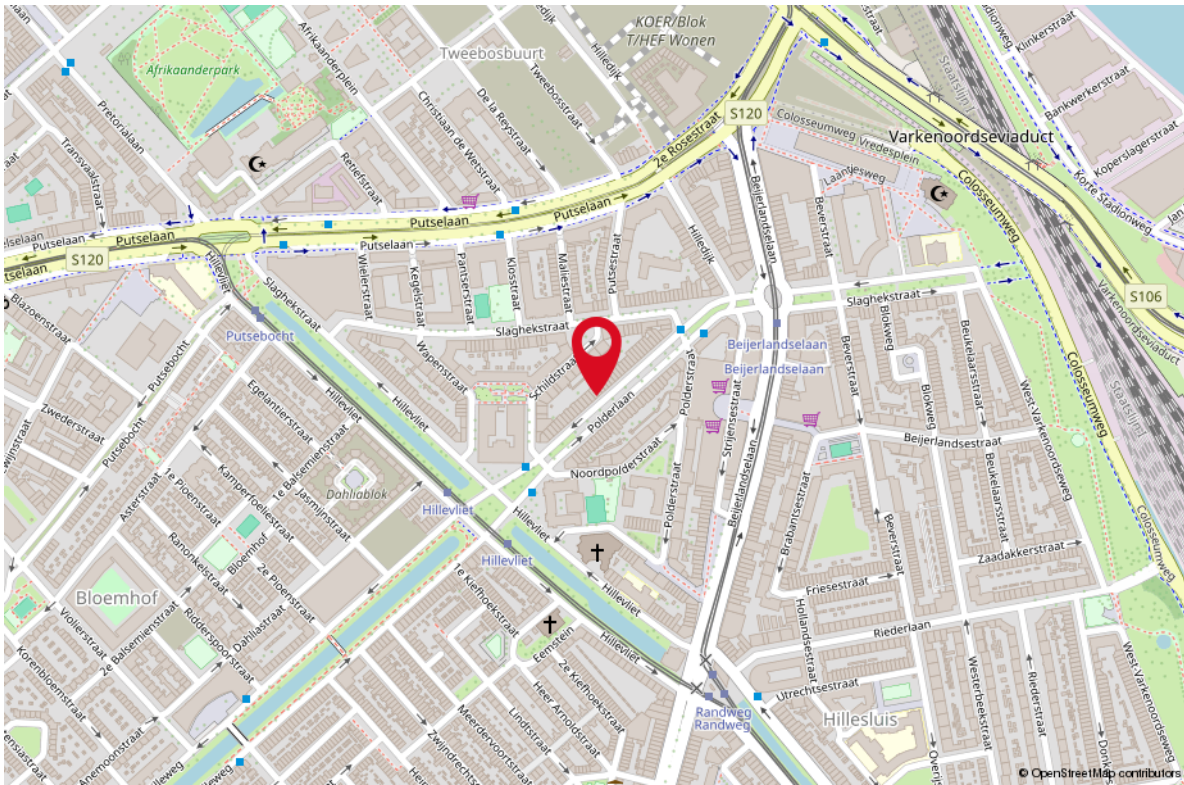
KADASTRALE KAART

POLDERLAAN 49 B ROTTERDAM



LOCATIE OP DE KAART

POLDERLAAN 49 B ROTTERDAM



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		

LIJST VAN ZAKEN

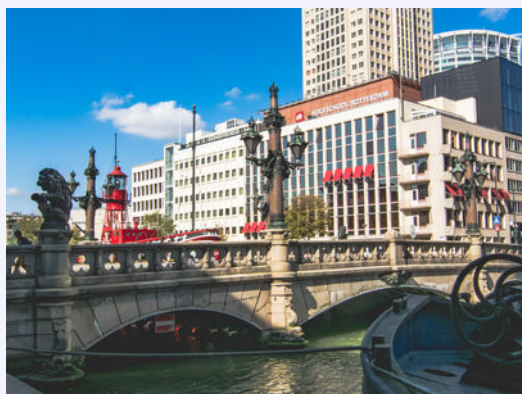
OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- wastafelmeubel			X
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

WONEN IN ROTTERDAM

Rotterdam is een stad met vele gezichten; een stoere havenstad, trendy uitgaansstad, chique winkelstad en hippe kunstenaarsstad. Maar Rotterdam is bovenal de architectuurstad van Nederland, waarin vernieuwen centraal staat en de skyline constant verandert. Tussen de wolkenkrabbers van Rotterdam kunt u alle kanten op. Lekker winkelen, heerlijk eten en volop musea en attracties in en rond het centrum. Rotterdam wordt dankzij de indrukwekkende skyline ook wel 'Manhattan aan de Maas' genoemd. De wereldhaven van Rotterdam is de grootste haven in Europa en staat in de top vijf van grootste havens ter wereld. Rotterdam is een bouwkundige en culturele wereldstad met veel attracties, festivals en musea.



*HAVENSTAD,
WINKELSTAD,
ARCHITECTUUR
& CULINAIRE
HOTSPOT!*





Uw makelaar:

Martijn Folkers

Actief in en om Rotterdam

Makelaar

06-55887181

martijnfolkers@remax.nl

www.remax-totaal.nl



Gratis waardebepaling; weten wat je huis waard is

Weten wat je huis waard is, is niet alleen handig wanneer je je huis wilt verkopen. Ook voor het oversluiten van je hypotheek of de financiering van je verbouwing is het fijn om de waarde van je huis te weten. Je huis kan zomaar een overwaarde hebben! Overweeg je om je huis te verkopen? Begin dan alvast met een gratis waarde--bepaling door één van onze makelaars!

Hoe werkt een gratis waardebepaling?



Uitgebreide onderhoudscheck



Advies over verbeterpunten



De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)



Concurrentie analyse



Marktpositie en verkoopadvies

BETROKKEN AANKOOP-- MAKELAAR ROTTERDAM

Onze werkwijze: altijd bereikbaar en gedegen advies. Het gehele aankooptraject uitbesteed aan één van onze makelaars zodat je je volledig ontzorgd kunt voelen!



Ook 's avonds en in het weekend beschikbaar



Voor 98% van onze klanten vinden wij het droomhuis



Alle info die jij nodig hebt, wanneer je het nodig hebt



Wij krijgen een 9.6 van meer dan 250 tevreden klanten

**WONEN IN
ROTTERDAM
DOE JE MET
RE/MAX**