





45+ JAAR EXPERT

3074 ME ROTTERDAM

POLDERLAAN 40 A

VRAAGPRIJS € 250.000 K.K.

60 m² wonen | 1 slaapkamers | 1925 | 1e woonlaag



OVER ONS

DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU

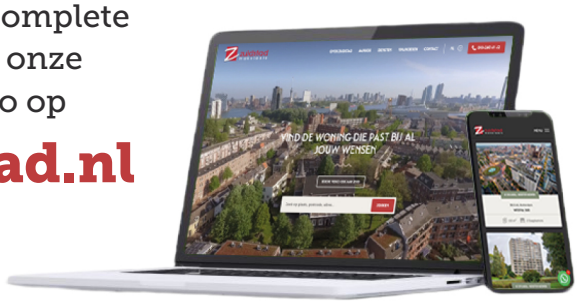
Meer dan 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!
We houden ervan om onze handen uit de mouwen te steken! 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	€ 250.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Benedenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1925
Soort Dak	Bitumineuze dakbedekking

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	60 m^2
Gebouwgebonden Buitenruimte	8 m^2
Externe Bergruimte	4 m^2
Inhoud	202 m^3

INDELING

Aantal Kamers	2 (Waarvan 1 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	1 woonlaag
Gelegen Op	Begane grond
Voorzieningen	Natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Elektrische verwarming
Warmwater	Elektrische boiler eigendom
Cv-ketel	

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN

KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Charlois F 4229
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 62,50
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan drukke weg, in centrum, in woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	52 m^2 (10.5 m diep en 4.93 m breed)
Ligging Tuin	Zuidoost
Balkon / Dakterras	Balkon gelegen op het zuidoosten
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER POLDERLAAN 40 A

CHARMANT EN COMFORTABEL WONEN IN EEN GEZELLIG EN KEURIG VERBOUWDE BENEDENWONING MET EIGEN TUIN.

Aan de karakteristieke Polderlaan bevindt zich deze aansprekende 2-kamer benedenwoning (energielabel C!) met een praktische indeling en een gezellige achtertuin. Bij binnenkomst valt direct de open leefruimte op, waar de woonkamer, eetkamer en open keuken op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. De eetkamer beschikt over twee openslaande deuren naar de tuin, wat zorgt voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten. In 2025 zijn o.a. de badkamer en inbouwkeuken vernieuwd, waarbij er ook gelijk een aantal vloerbalken zijn vervangen. De slaapkamer is rustig gelegen en biedt voldoende ruimte voor een comfortabel slaapvertrek. De achtertuin vormt een fijne plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven midden in de stad.

De woning is gelegen in de levendige wijk Hillesluis, een centrale locatie met een breed aanbod aan voorzieningen in de directe omgeving. Voor de dagelijkse boodschappen zijn diverse supermarkten en winkels op loopafstand aanwezig, met daarnaast een ruim aanbod aan speciaalzaken en horeca. Ook het nabijgelegen winkelgebied Zuidplein biedt een uitgebreid voorzieningenaanbod. Rotterdam Centraal. Daarnaast is het groene Zuiderpark op korte afstand gelegen, ideaal voor ontspanning, sport en recreatie. Ook uitvalswegen richting de A15 en A16 zijn snel bereikbaar.

Een ideale woning voor wie sfeervol en centraal wil wonen met het comfort van een eigen tuin.

Persoonlijke noot verkoper:
Toen ik deze woning voor het eerst zag, was het niet direct een instapklare droomwoning. Er moest nog veel gebeuren. Toch zag ik meteen de charme en de mogelijkheden die achter het achterstallige onderhoud schuilgingen.

Met veel aandacht, tijd en liefde is de woning grondig verbeterd. Stap voor stap veranderde het in een warm en comfortabel thuis waar ik met veel plezier heb gewoond. De indeling geeft een praktische leefomgeving, terwijl de tuin een heerlijke plek biedt om in te genieten.

Wat ooit een huis met potentie was, is uitgegroeid tot een plek waar ik me thuis voel.

Indeling:
* Woningentree vanaf de straat; tochtportaal en gang voorzien van laminaatvloer, waarvan toegang tot de meterkast in de gang.
* Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en wit gestucte muren en plafond.
* Woonkamer voorzien van laminaatvloer, wit gestukte muren en toegang tot de open eetkamer.
* Open eetkamer voorzien van laminaatvloer en toegang tot de open keuken, en klapdeuren naar het balkon en de tuin.
* Open keuken voorzien van laminaatvloer, wit gestucte muren en plafond en een moderne inbouw keukenopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, schouwafzuigkap, combimagnetron, koelkast, RVS spoelbak, wasmachineaansluiting en wasmachine zelf. Daarnaast heeft de keuken toegang tot de separate kast met boiler.
* Badkamer voorzien van volledige lichtgrijze betegeling, een inloopdouche, wandtoilet, en

VRAAGPRIJS € 250.000 K.K.

wastafelmeubel.

* Achtertuin op het zuid-oosten, naar eigen inzicht verder in te richten. Via het tegelpad kom je bij een houten blokhut.

Algemeen:
* Eigen grond.
* Energielabel C, geldig tot 20 mei 2036
* 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.
* Warmwatervoorziening middels boiler (100L , eigendom). De woning wordt verwarmd met elektrische kachels.
* Onder de vloeren van de woonkamer en keuken is na-isolatie toegepast.
* 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. 60m^2
* Externe bergruimte ca. 4m^2
* Gebouwgebonden buitenruimte ca. 8m^2
* Inhoud ca. 202m^3

Bijdrage V.v.E. : € 62,50 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.


HEERLIJKE TUIN OM NA NAAR EIGEN INZICHT VERDER IN TE RICHTEN


KOM VERDER, EN
NEEM EEN KIJKJE
IN DEZE
LEUKE WONING!















MODERNE KEUKEN

- diverse inbouwapparatuur
- wasmachineaansluiting





SEPERATE KAST MET BOILER















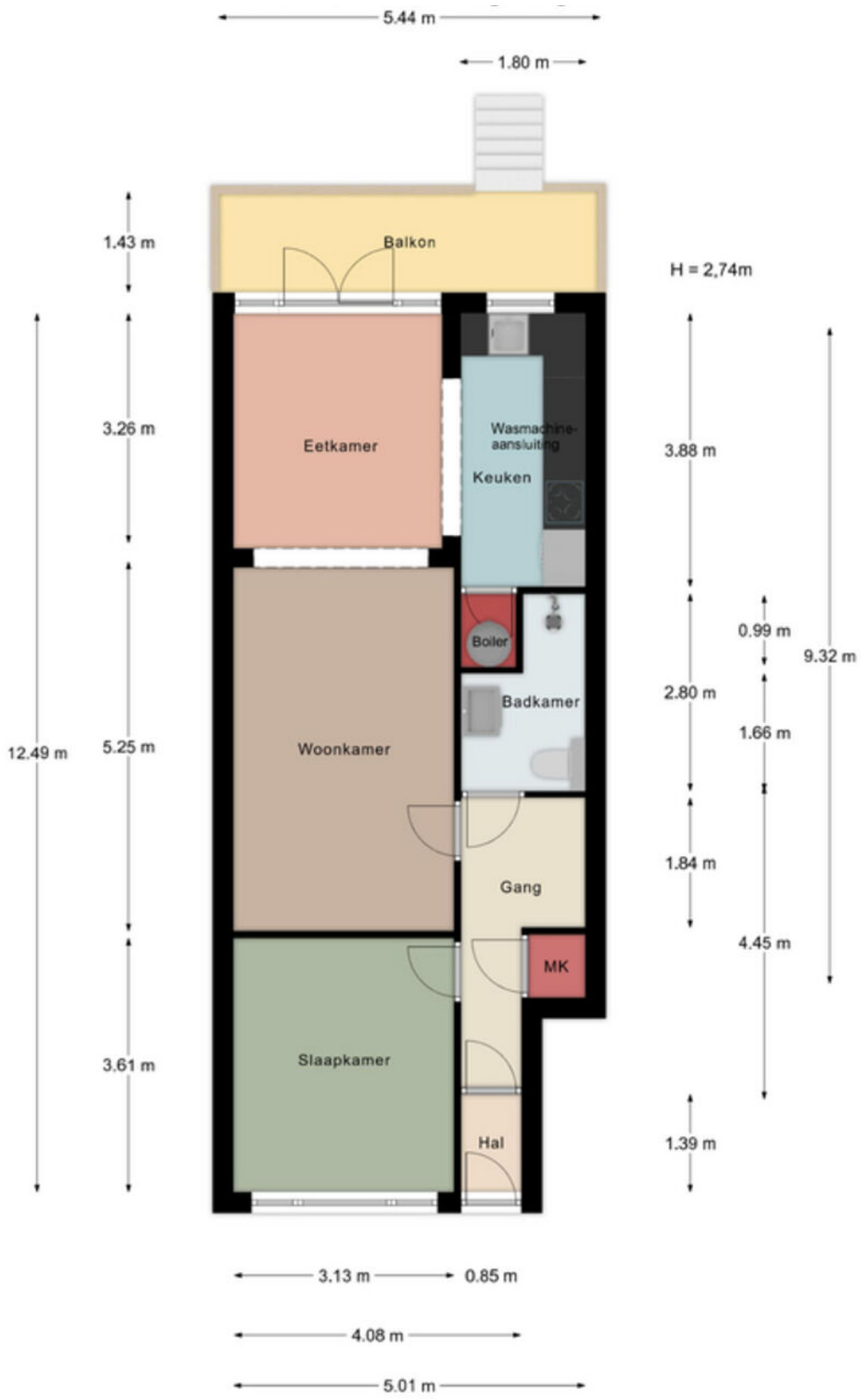






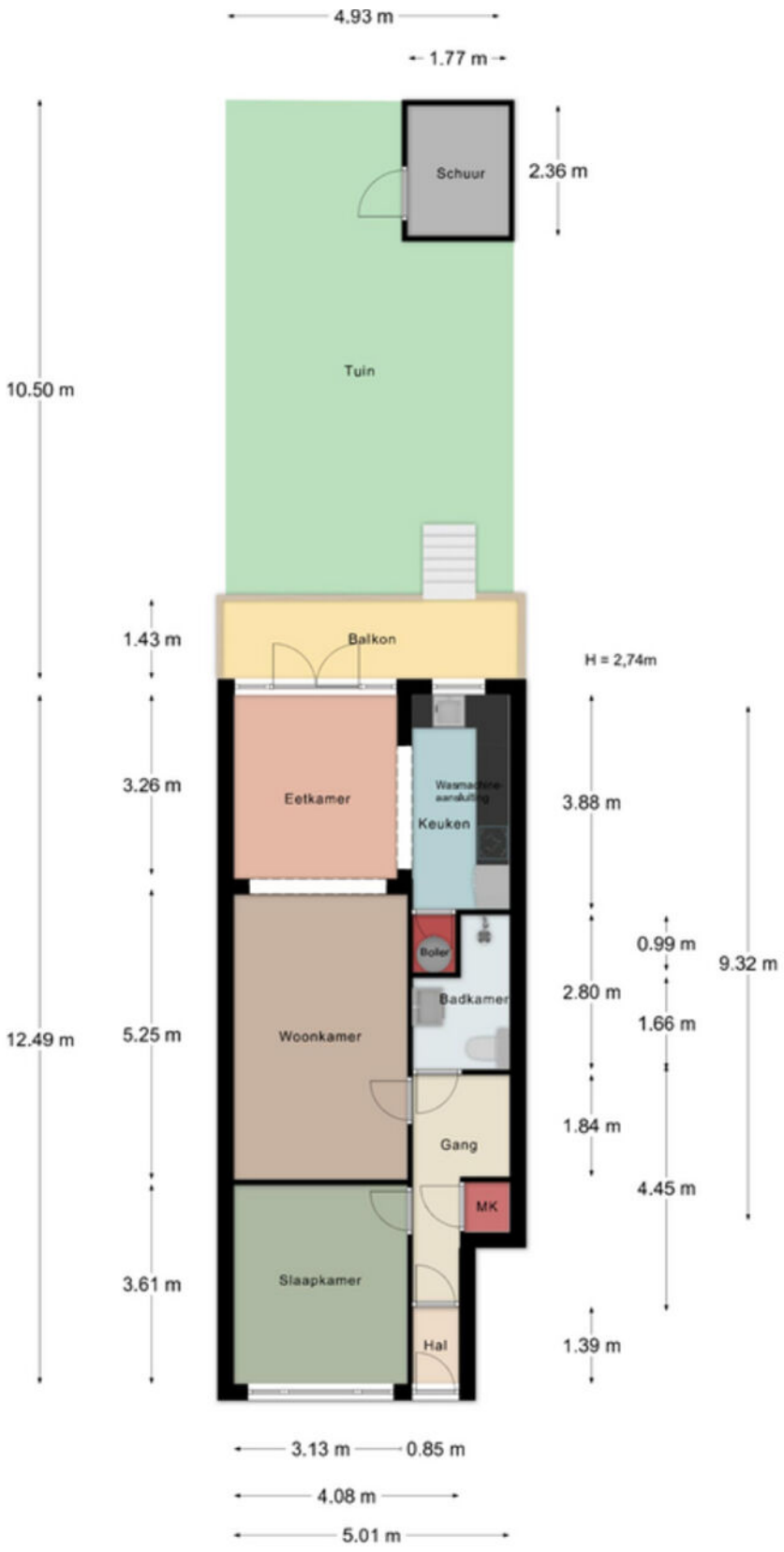


PLATTEGROND BEGANE GROND



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 BEGANE GROND MET TUIN



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			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
(Losse) kasten, legplanken			
Kledingkast in de slaapkamer	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Overige			
Kledingkast in slaapkamer	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Warmwatervoorziening			
Boiler	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting		x	
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		



LEVENDIGE VOLKS-WIJK MET JONGE INWONERS.

FEIJENOORD, HILLESLUIS

HILLESLUIS

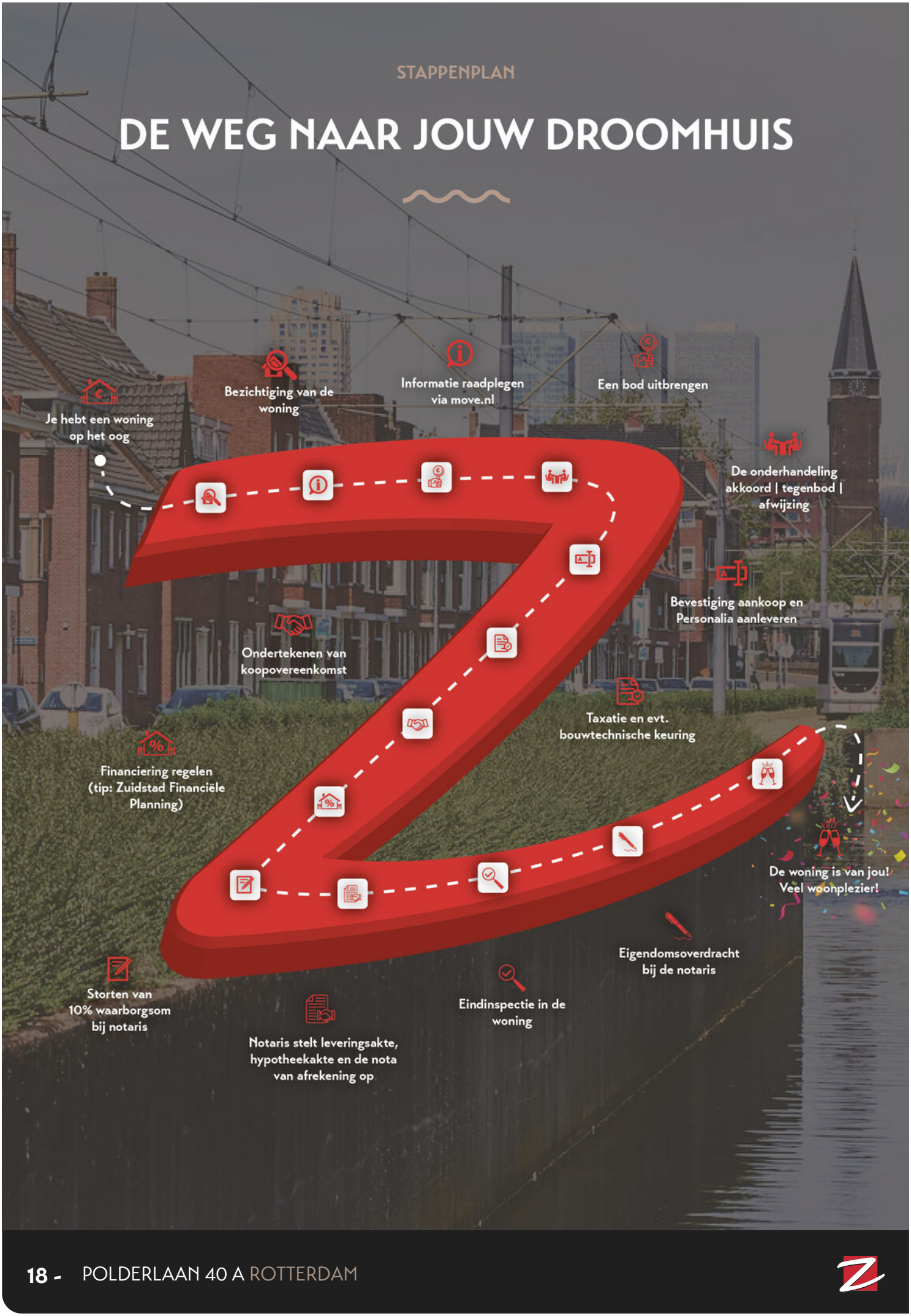
Onderdeel van de wijk Feijenoord, gelegen direct achter de Maas. Bekend als een levendige volkswijk met alles wat je maar wensen kunt in de buurt, zoals winkelstraten en openbaar vervoer. De wijk wordt doorkruist door de Winkelboulevard Zuid, de langste winkelstraat van Rotterdam en opmerkelijk zijn 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!

NVM

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

wft

Erkend Hypotheek adviseur



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