



3074 AB ROTTERDAM

GROENE HILLEDIJK 204 A 02

VRAAGPRIJS € 250.000 K.K.



60 m² wonen



1 slaapkamers



1926



-e 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 voorankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

| | |
|------------|----------------|
| Vraagprijs | € 250.000 k.k. |
| Oplevering | Kan snel! |

BOUWVORM

| | |
|--------------|---------------------|
| Soort Object | Bovenwoning |
| Soort Bouw | Bestaande bouw |
| Bouwjaar | 1926 |
| Soort Dak | Zadeldak met pannen |

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 60 m ² |
| Gebouwgebonden Buitenruimte | 4 m ² |
| Inhoud | 193 m ³ |

INDELING

| | |
|------------------|--|
| Aantal Kamers | 2 (Waarvan 1 slaapkamers) |
| Aantal Woonlagen | 1 |
| Gelegen Op | 2e verdieping |
| Voorzieningen | Mechanische ventilatie, tv kabel, natuurlijke ventilatie |

ENERGIE

| | |
|--------------|-------------|
| Energielabel | B |
| Isolatie | Dubbel glas |
| Verwarming | Cv ketel |
| Warmwater | Cv ketel |
| Cv-ketel | Remeha |

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

| | |
|-----------------------|--|
| Kadastrale Aanduiding | Gemeente Charlois, sectie F, nummer 2079 |
| Eigendomssituatie | Eigen grond |

VVE CHECKLIST

| | |
|------------------------|------------------------|
| Inschrijving KvK | De VvE wordt opgericht |
| Jaarlijkse Vergadering | De VvE wordt opgericht |
| Periodieke Bijdrage | De VvE wordt opgericht |
| Reservefonds Aanwezig | De VvE wordt opgericht |
| Onderhoudsplan | De VvE wordt opgericht |
| Opstalverzekering | De VvE wordt opgericht |

BUITENRUIMTE

| | |
|--------------------|---|
| Ligging | Aan drukke weg, in centrum, in woonwijk |
| Tuin | Geen tuin |
| Balkon / Dakterras | Inpandig balkon gelegen op het oosten |
| Parkeergelegenheid | Betaald parkeren, parkeervergunningen |



LEES ALLES OVER GROENE HILLEDIJK 204 A 02



EEN INSTAPKLAAR STARTERSAPPARTEMENT OP EEN CENTRALE LOCATIE IN ROTTERDAM-ZUID.

Ben je op zoek naar een comfortabel en sfeervol appartement op een praktische plek in de stad? Dan is dit knusse startersappartement precies wat je zoekt. De woning is volledig instap-klaar en biedt alles wat je nodig hebt voor prettig stedelijk wonen.

Het appartement is gelegen aan de Groene Hilledijk, in een levendig deel van Rotterdam-Zuid. In de directe omgeving vind je bekende straten zoals de Beijerlandse laan met een divers winkelaanbod. Ook ben je zo onderweg richting de Hillevliet en de Kop van Zuid. Openbaar vervoer, winkels en andere dagelijkse voorzieningen liggen op loopafstand, met een uitstekende verbinding naar het centrum van de stad.

Bij binnenkomst kom je in de gezellige woonkamer met open keuken, een fijne en lichte leefruimte. Aan de achterzijde bevindt zich de slaapkamer, grenzend aan de moderne badkamer met natuurlijke lichtinval. Vanuit het appartement heb je toegang tot het inpandige balkon, gelegen op het zuidoosten, een heerlijke plek om van de zon te genieten.

De wijk staat bekend om haar levendige karakter en centrale ligging. Winkelcentrum Zuidplein, diverse horecagelegenheden rondom de Kuip/ aan de Veranda, en meerdere tram- en bushaltes zijn snel bereikbaar. Dit is de ideale locatie voor wie het stadsleven wil combineren met het comfort en gemak van een fijn thuis.

Nieuwsgierig geworden? Maak een afspraak en ervaar dit fijne appartement zelf!

Indeling:

* Entree via het gesloten portiek met de gedeelde trapopgang naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

* Hal voorzien van laminaatvloer, gestucte wanden en plafond en toegang tot de verschillende vertrekken.

* Toiletruimte voorzien grijze/ witte betegeling, wandcloset en fonteintje.

* Gangkast voorzien van de combiketel, wasmachineaansluiting en de unit van de mechanische ventilatie.

* Gezellige woonkamer met nette afwerking, gestucte wanden en plafond, laminaatvloer, meterkast en een open keuken.

* Inbouwkeuken welke beschikt over een losse gaskookplaat, koelkast met vriesvak, afzuigkap en afgewerkt met witte betegeling.

* Slaapkamer aan de achterzijde met laminaatvloer, lichte wand- en plafondafwerking, toegang tot de badkamer en het inpandig balkon.

* Lichte badkamer voorzien van moderne betegeling, wastafel, ligbad, inloopdouche met regendouche-opstelling, mechanische ventilatie en een designradiator.

* Inpandig balkon aan de achterzijde gelegen op het zuidoosten.

VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.



LEES ALLES OVER GROENE HILLEDIIJK 204 A 02



Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel B, geldig tot 11 juli 2028.
- * 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 isolerende beglazing (HR++).
- * De voorgevel is voorzien van na-isolatie.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een combiketel (Remeha).
- * 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 en een artikel dat verband houdt met het feit dat de woning een voormalige huurwoning betreft.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 60 m²
- * Gebouw gebonden buitenruimte ca. 4 m²
- * Inhoud ca. 193 m³

Bijdrage V.v.E. : De VVE wordt op dit moment geactiveerd.
Bouwjaar woning : 1926
Oplevering : Kan snel!

HEERLIJK RUIE
WOONKAMER MET
OPEN KEUKEN





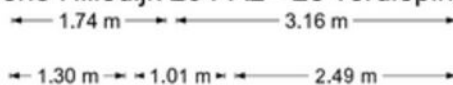




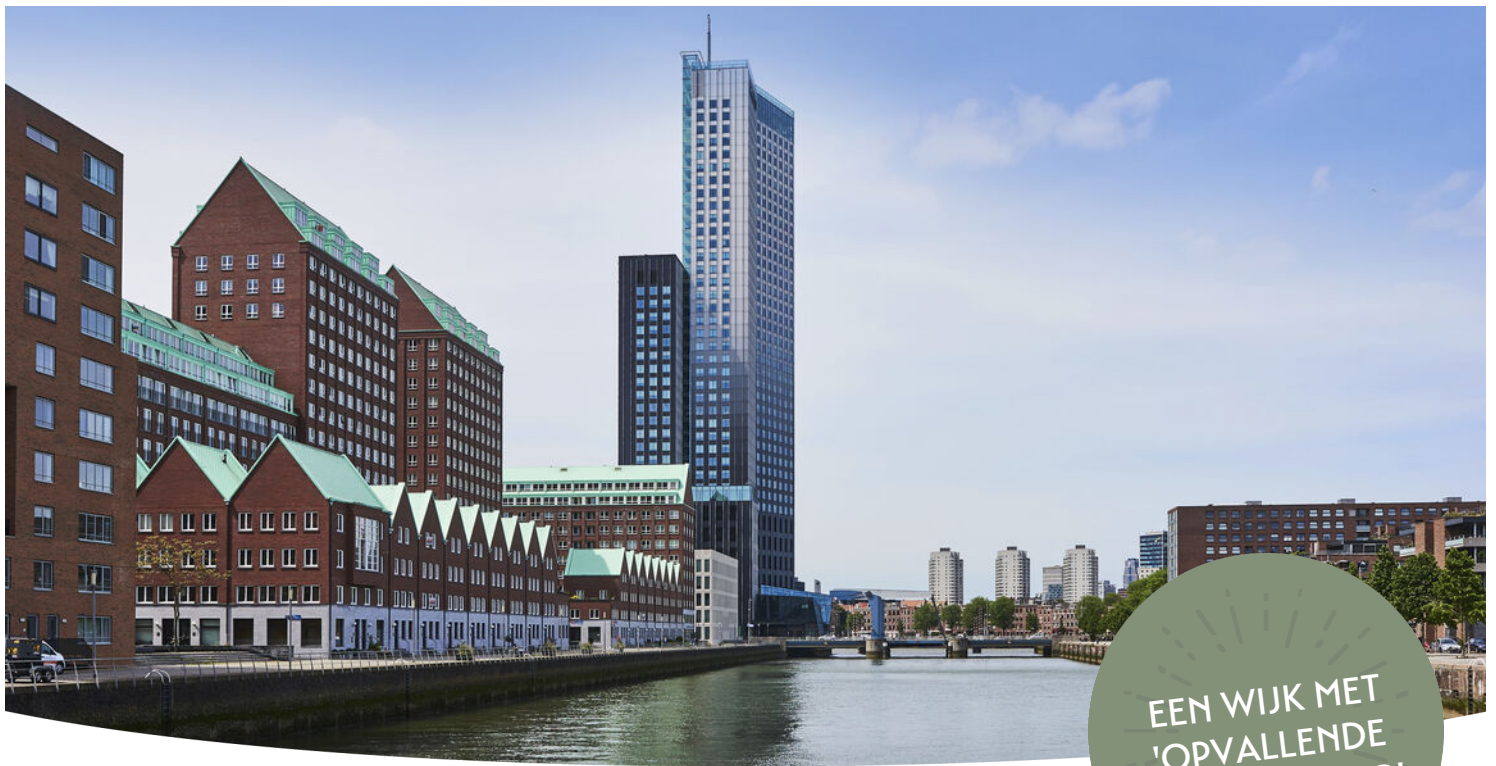
PLATTEGROND



Groene Hilledijk 204-A2 - 2e verdieping



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.



EEN WIJK MET
'OPVALLENDE
ARCHITECTUUR'!

KOP VAN ZUID, NOORDEREILAND, WILHELPINAPIER

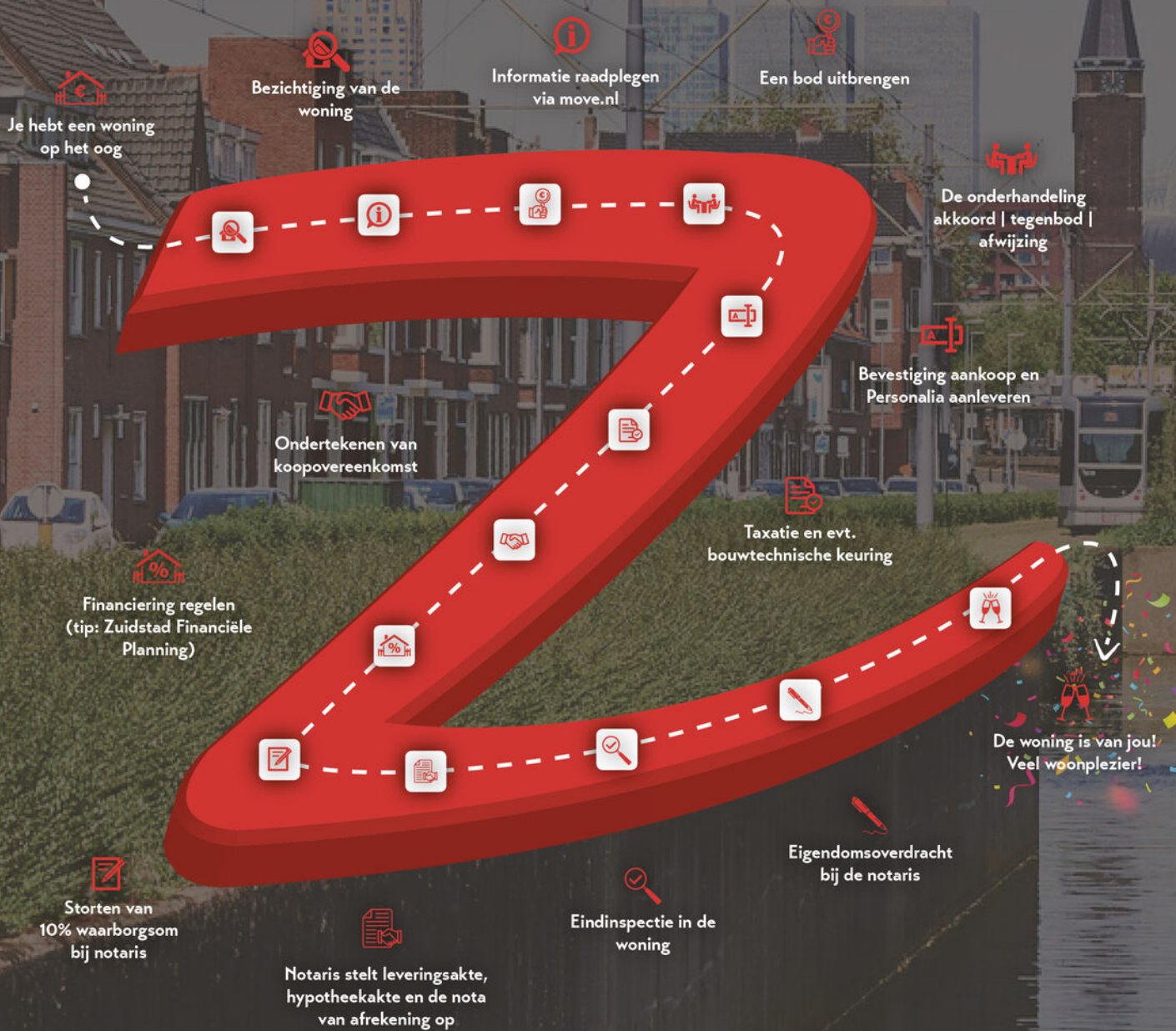
FEIJENOORD



Ooit de eerste uitbreiding van Rotterdam op de Linkermaasoever. Feijenoord, een levendige, typische stadswijk op Zuid met een imposante skyline en een scala aan praktische voorzieningen! Aan de noordrand is deze wijk uitgebreid met de nieuwe manier van wonen op de Kop van Zuid met o.a. fraaie stadswoningen. Het Noordereiland is een belevenis op zich. Hier vind je veel historische plekjes en een fantastische uitzicht op je wandeltocht langs de kaden. Eveneens is Feijenoord bekend om de iconische bruggen van Rotterdam: de Erasmusbrug, de Willemsbrug en Rijksmonument De Hef met de Koninginnebrug. De cruiseterminal aan de Wilhelminakade zorgt jaarlijks voor duizenden bezoekers!



DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS



MET EEN AANKOOPMAKELAAR STA JE STERKER!

Een woning kopen doe je niet zomaar, het is een van de grootste en belangrijkste beslissingen in je leven. Wij staan je graag bij als aankoopmakelaar. Wij behartigen jouw belangen, bestuderen de kleine lettertjes en zorgen ervoor dat je, mede dankzij onze lokale marktkennis, 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 aankoopmakelaar 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!

IIII NWWW



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





KOM LANGS VOOR EEN KOPJE KOFFIE!

ZUIDSTAD MAKELAARS



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

[zuidstad.nl](https://www.zuidstad.nl)



Vereniging van
makelaars en taxateurs

