



VER-HUIS
MAKELAARS & TAXATEURS

0186-745028

info@ver-huismakelaars.nl

www.ver-huismakelaars.nl

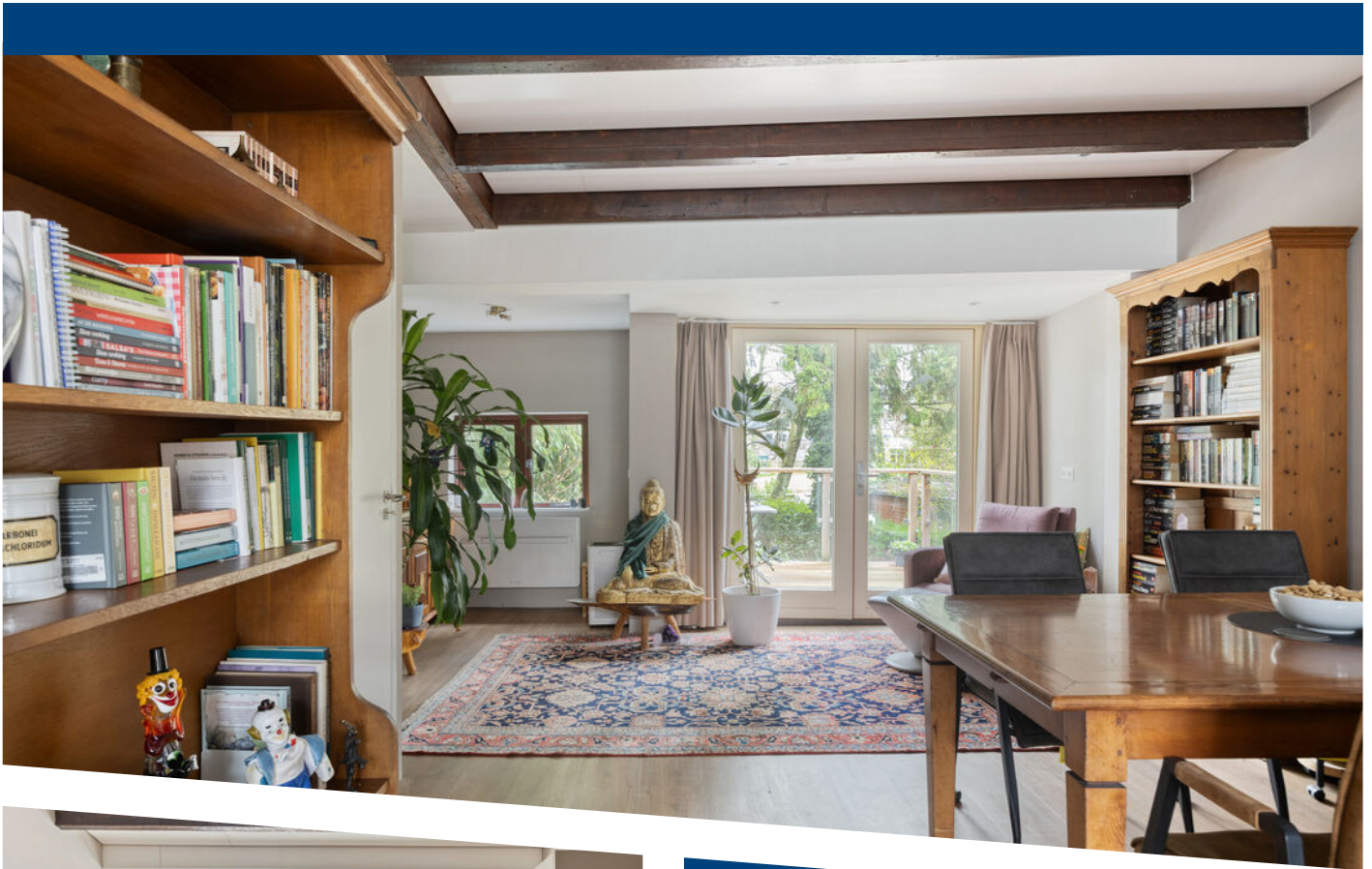


HORDIJK 3

ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 585.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE
102 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
472 m²

INHOUD
519 m³

BOUWJAAR
1934

ENERGIELABEL
B

OMSCHRIJVING

Op een van de mooiste locaties in Rotterdam-zuid ligt deze sfeervolle en gemoderniseerde hoekwoning, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 472 m².

De woning onderscheidt zich door een aantal unieke en karakteristieke elementen, zoals glas-in-lood, een charmante erker en een reeds gerealiseerde mogelijkheid voor een lift (momenteel in gebruik als wasruimte). Daarnaast beschikt de woning over een volledig verbouwd en gemoderniseerd souterrain dat perfect dienst kan doen als tweede woonruimte.

De buitenruimte is werkelijk sprookjesachtig. De circa 230 m² grote tuin vormt een oase van rust en groen, waar optimaal kan worden genoten van het buitenleven. Aan de achterzijde grenst de woning aan een groenstrook met vrij uitzicht over het water.

Bijzonderheden:

- Ca. 102 m² woonoppervlakte;
- Ca. 519 m³ inhoud;
- 472 m² eigen grond;
- 45 m² overige inpanidige ruimte/souterrain;
- Bouwjaar 1934;
- Volledig gerenoveerd (2017/2018)
- Dijkniveau en souterrain geheel gemoderniseerd en geïsoleerd in 2024;
- Zéér ruime achtertuin van 230 m²;
- Souterrain als 'tweede' huis met alle voorzieningen voorzien;
- Moderne woonkeuken;
- Drie ruime slaapkamers met optie tot vier;
- Optie tot lift(schaft) al aanwezig;
- Buitenschilderwerk 2022;
- Binnenschilderwerk 2026;
- Dijkniveau voorzien van een balkon met uitzicht op 'bosrijke' omgeving;
- CV-combiketel Remeha (2024);
- Energielabel B;
- Zeer fraaie, authentieke aspecten;
- Oplevering in overleg.

Indeling Souterrain

De ruimte is in 2024 volledig gemoderniseerd en geïsoleerd.

Deze ruimte biedt de mogelijkheid om te functioneren als een tweede woonhuis, voorzien van alle gemakken. Zo beschikt de ruimte over een woonkamer, de optie voor het realiseren van een keuken, een toiletruimte met fonteintje en een slaapkamer met een douche en wastafel. Via openslaande deuren is er directe toegang tot de tuin.

Dijkniveau (begane grond)

Via de entree aan de voorzijde betreedt men de hal, die toegang biedt tot de trapopgang naar de eerste verdieping, de toiletruimte en de woonkamer.

De woonkamer is in 2024 volledig gemoderniseerd en afgewerkt met een fraaie, geïsoleerde PVC-vloer en een sfeervolle indeling. Aan de voorzijde bevindt zich een erker, waar een zitgedeelte is gecreëerd met extra opbergruimte.

Aan de achterzijde geven openslaande deuren toegang tot het balkon, dat een prachtig uitzicht biedt over een groene en rustige omgeving.

De open keuken (met een aanrecht dat extra is verbreed, waardoor de lades ook extra verdiept zijn) is eveneens in 2024 vernieuwd en van alle gemakken voorzien. Zo beschikt deze over een vaatwasser, een Bora downdraft inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigstelsel, een heetwaterkraan, een koelkast en een combi-oven.

1e verdieping

De overloop biedt toegang tot een wasruimte, de badkamer en een zeer ruime slaapkamer (voorheen twee slaapkamers).

De huidige wasruimte biedt bovendien de mogelijkheid om een liftschacht te realiseren.

De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een wastafelmeubel, een bad-/douchecombinatie, een radiator en een toilet.

Aansluitend bereikt u de slaapkamer van circa 20 m².

Deze royale ruimte kan desgewenst eenvoudig worden teruggebracht naar twee slaapkamers.

2e verdieping

Hier bevindt zich de derde, ruime slaapkamer, welke is voorzien van een geïsoleerde dakkapel.

Daarnaast is op deze verdieping de cv-ketel (Remeha, 2024) opgesteld.

Tuin

De tuin is werkelijk een sprookje – een zeldzame combinatie van groen en privacy in Rotterdam. Met een oppervlakte van circa 230 m² biedt de tuin een prachtige mix van beplanting, volwassen bomen, een vijver, een tuinhuis met overkapping en sfeervolle bestrating.

Aan de achterzijde loopt u een groenstrook aan het water in. Ook hier is het volop genieten van rust en natuur.

De woning ligt in een buurt met een prettige mix van rust en (zorg)voorzieningen. In de omgeving vind je winkels, scholen, het Maasstad ziekenhuis en openbaar vervoer. Met uitstekende reisverbindingen (station Lombardijen en tram, bus) en de ring van Rotterdam op korte afstand, ben je snel en route. Kortom, een heerlijke plek om te wonen.

Afmetingen (ca.)

Voor de afmetingen verwijzen wij u graag naar de bijgevoegde plattegronden.

Toelichtingsclausule meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Nadrukkelijk moet er worden vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Deze dient slechts als uitnodiging tot het doen van een bod. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De makelaar kan op generlei wijze aansprakelijk worden gesteld voor de over het object verstrekte informatie.

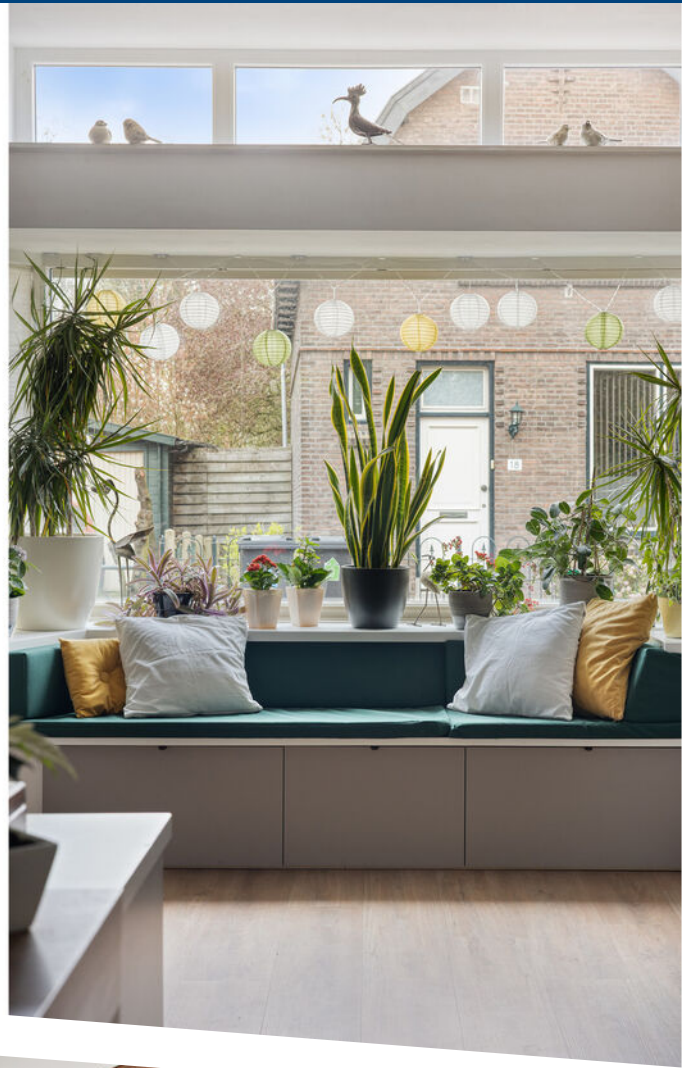




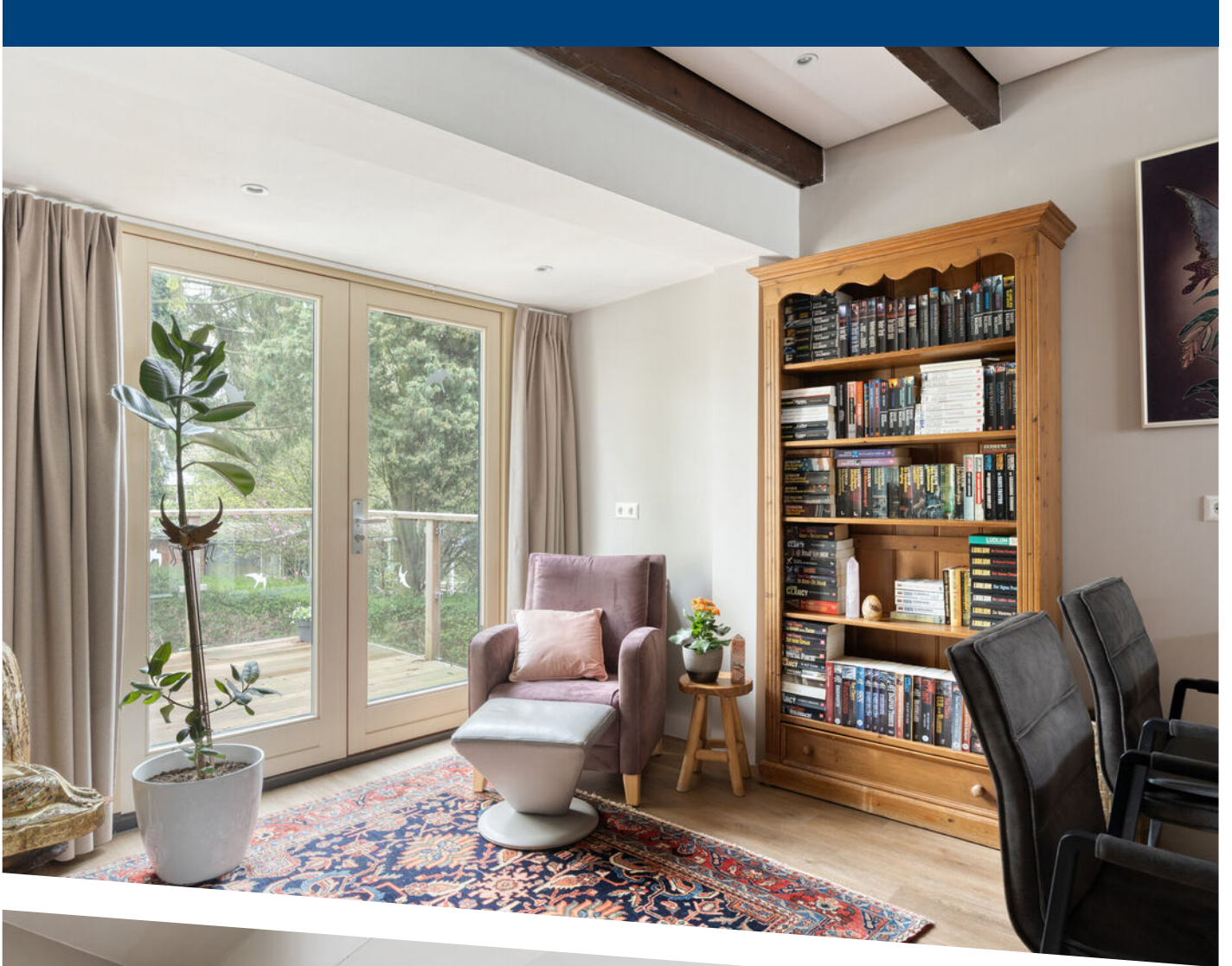


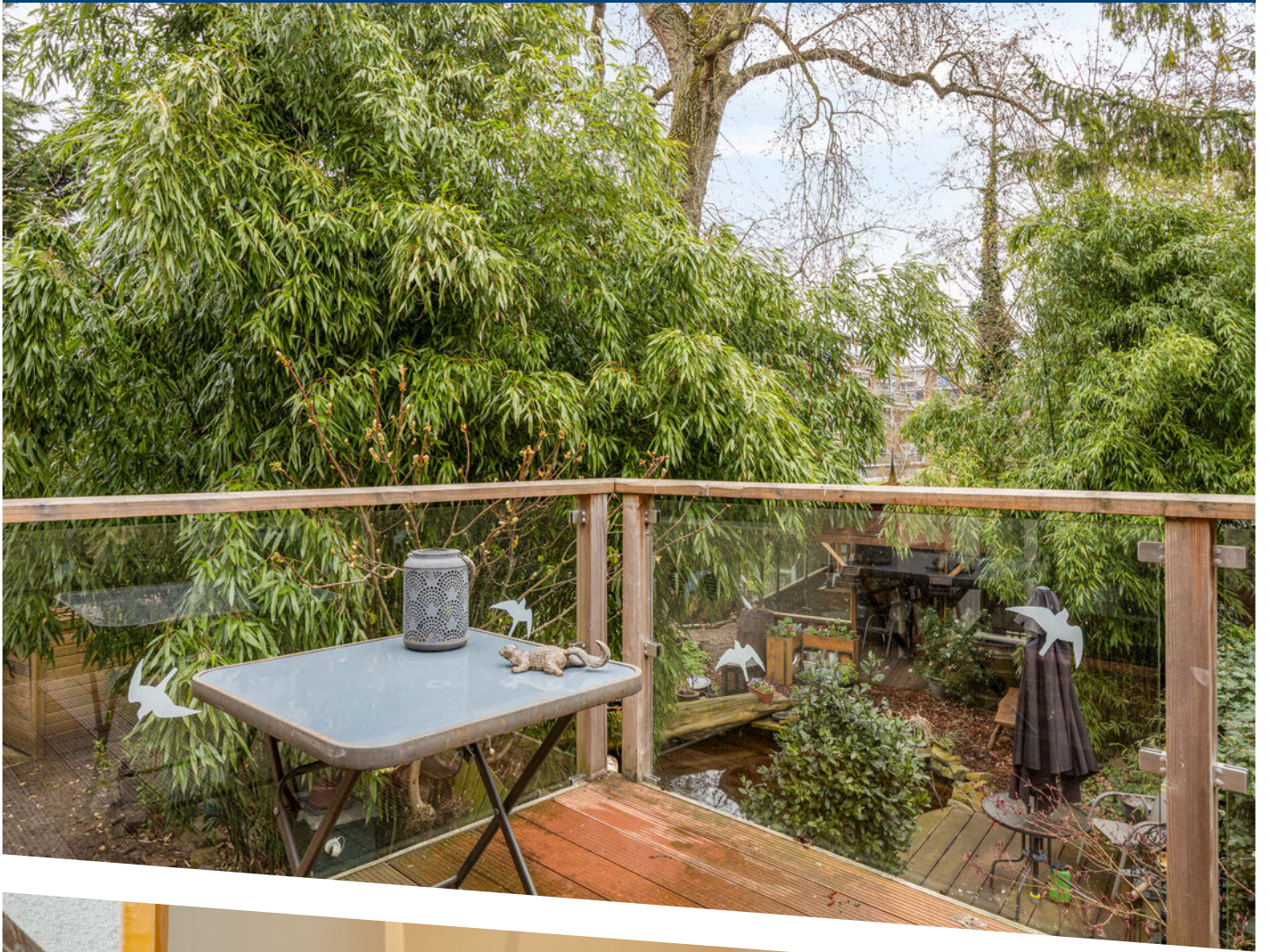






















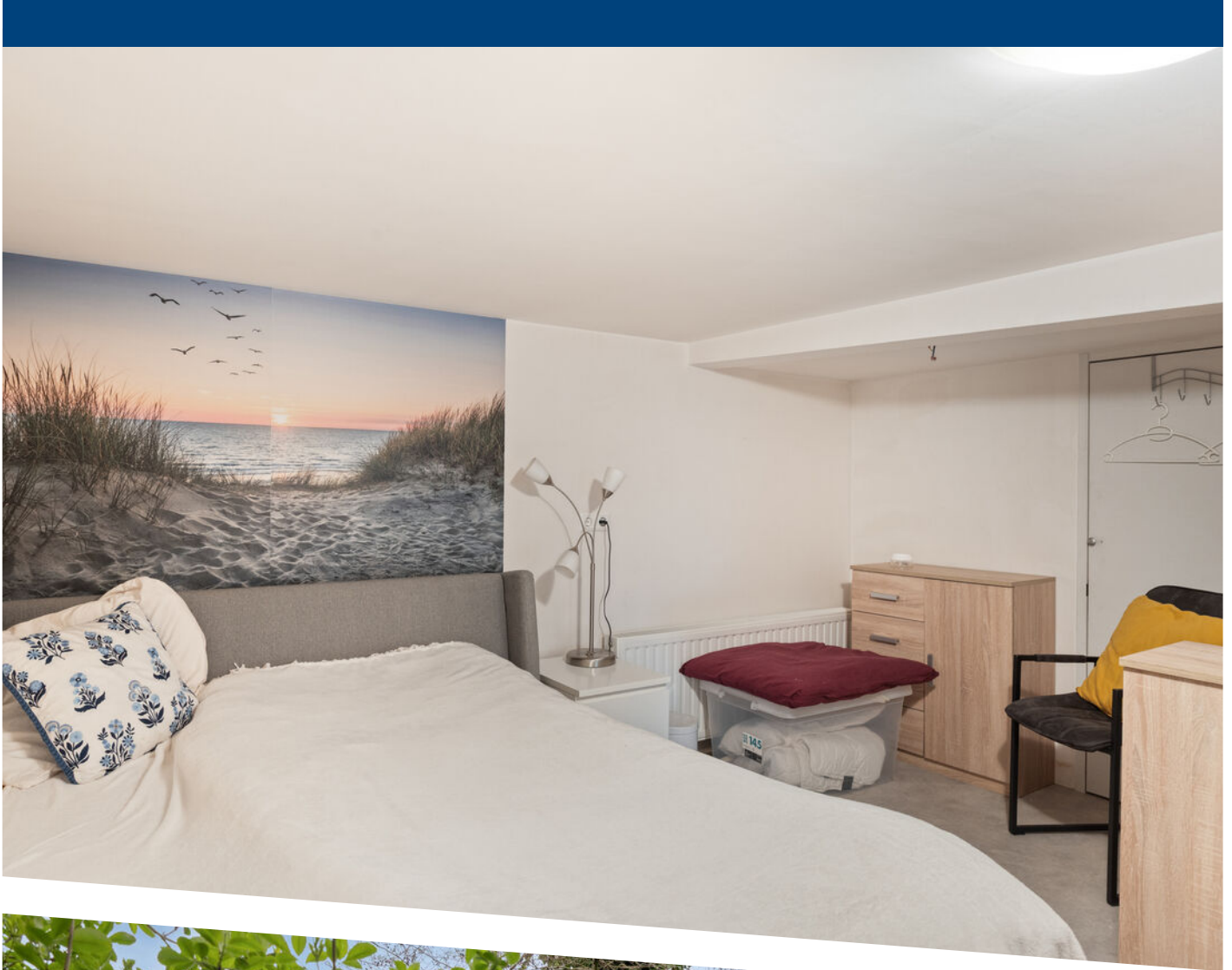










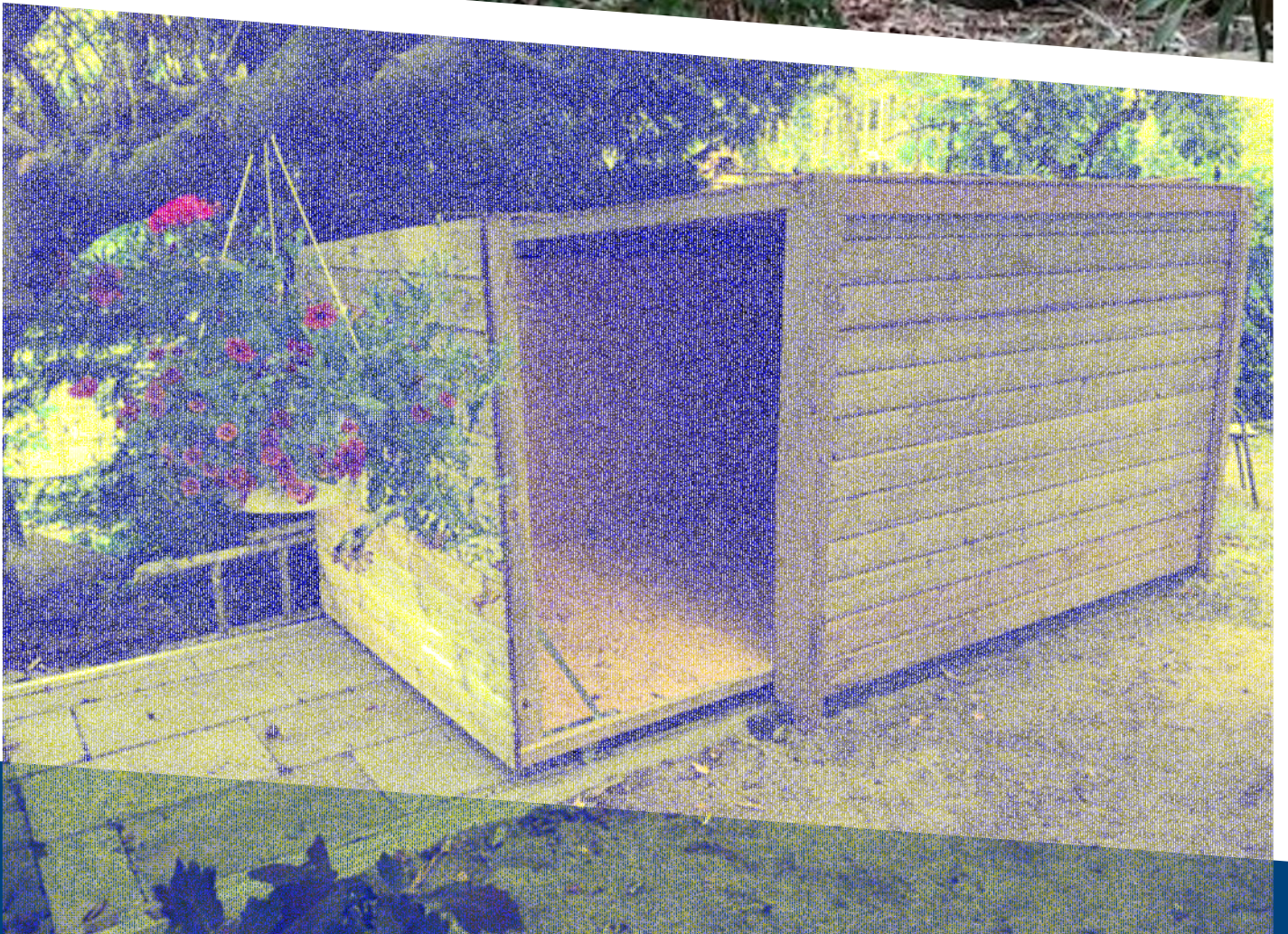










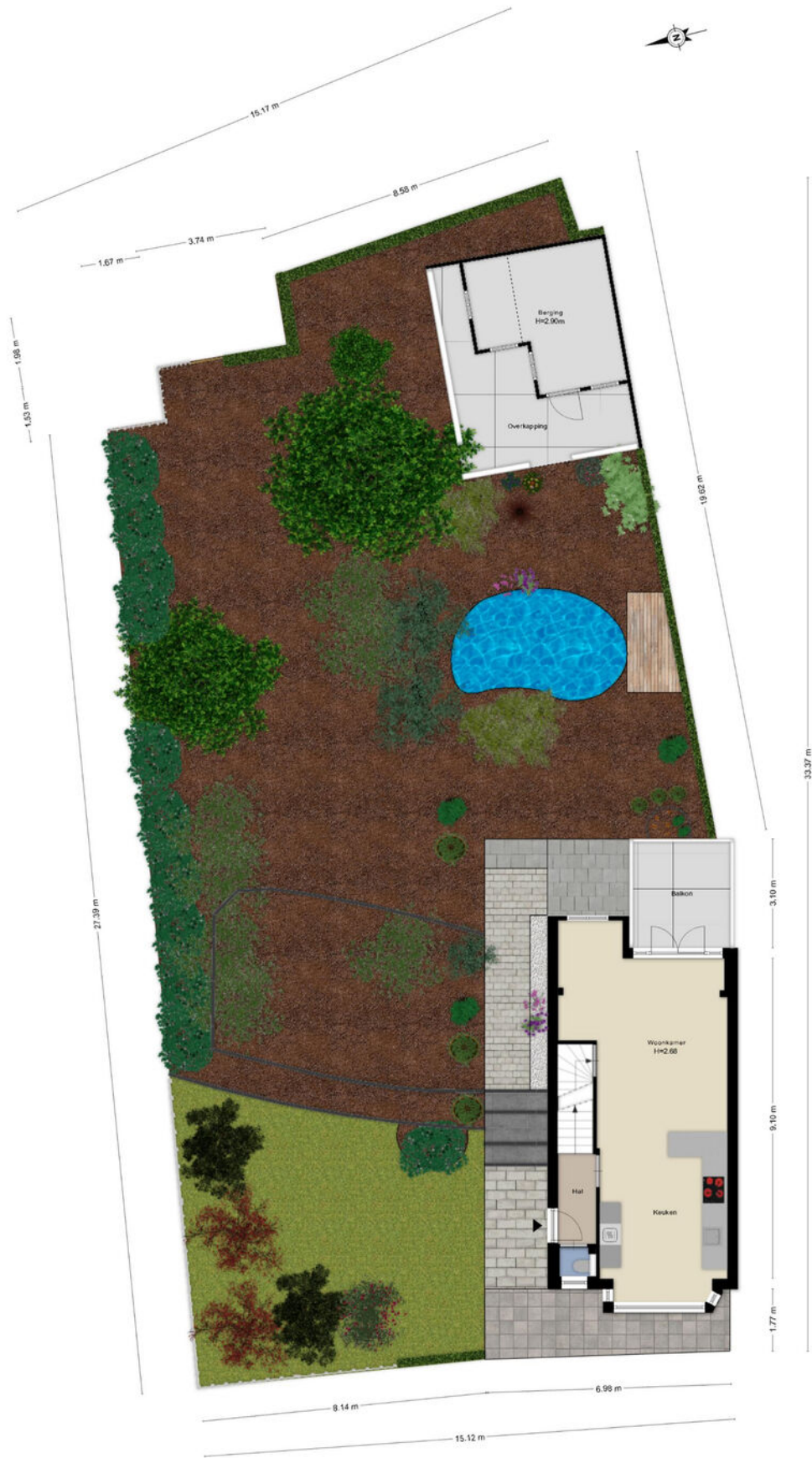




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

Souterrain



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zolner www.zolner.nl

PLATTEGROND

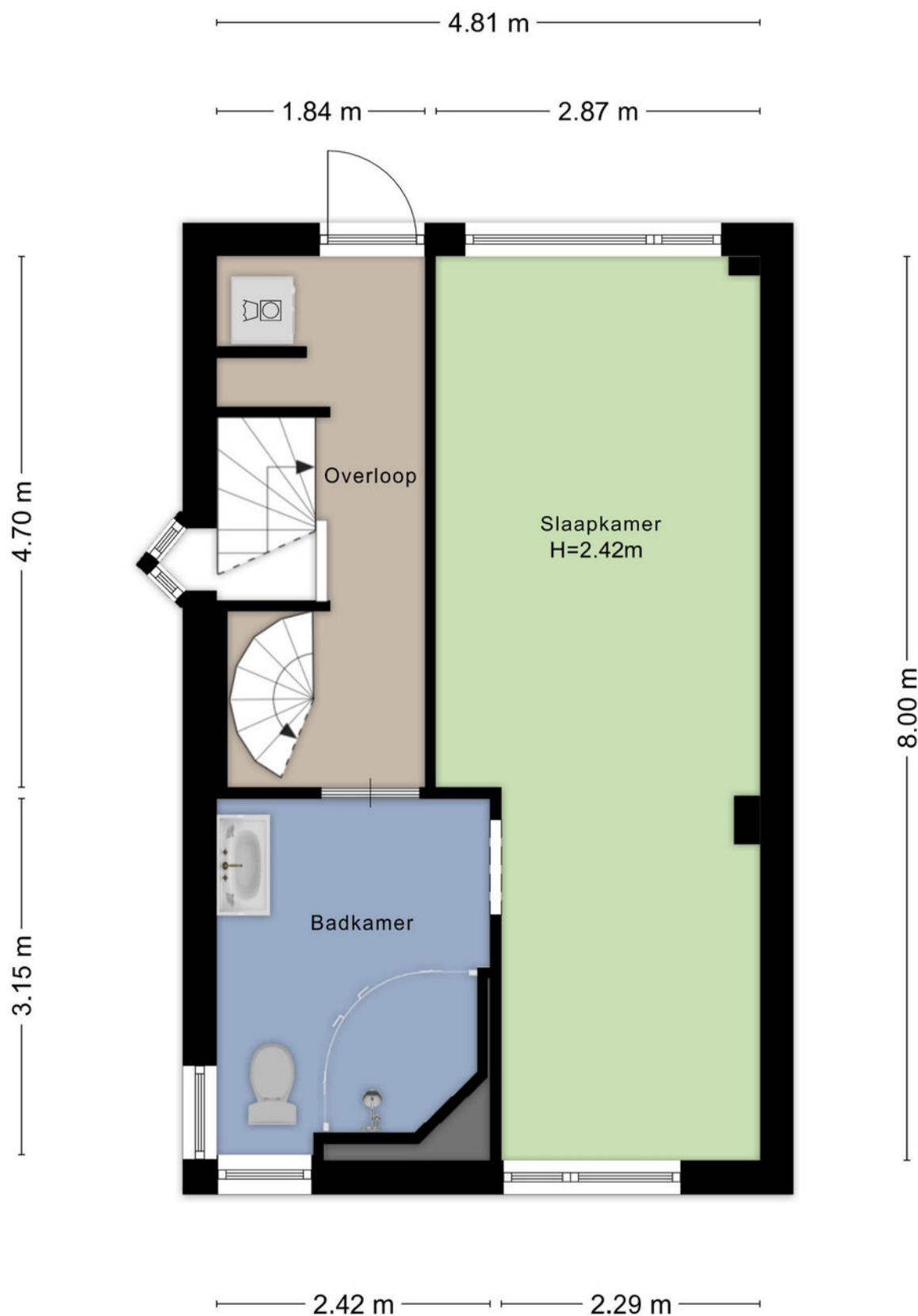
Begane grond met tuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

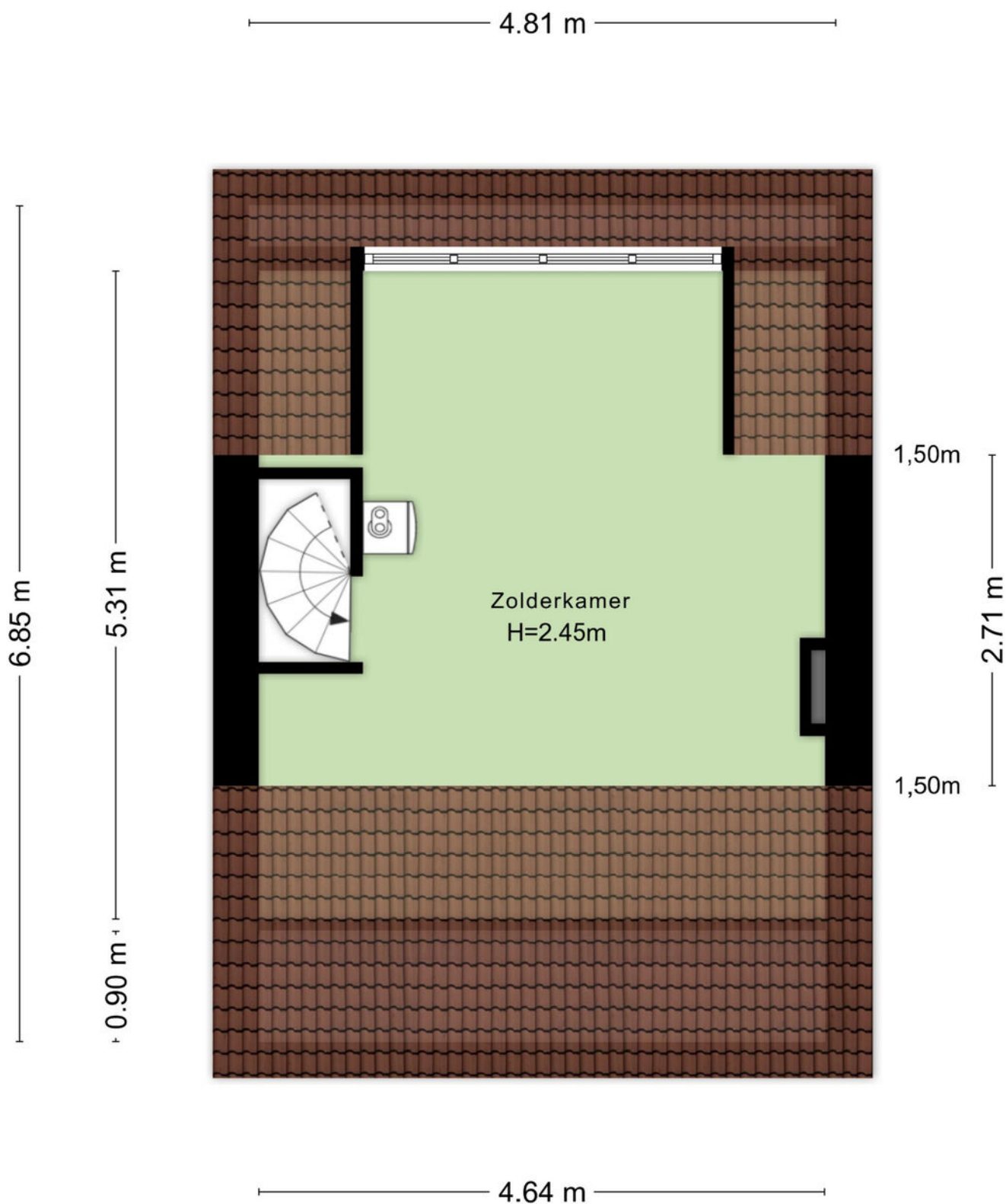
Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

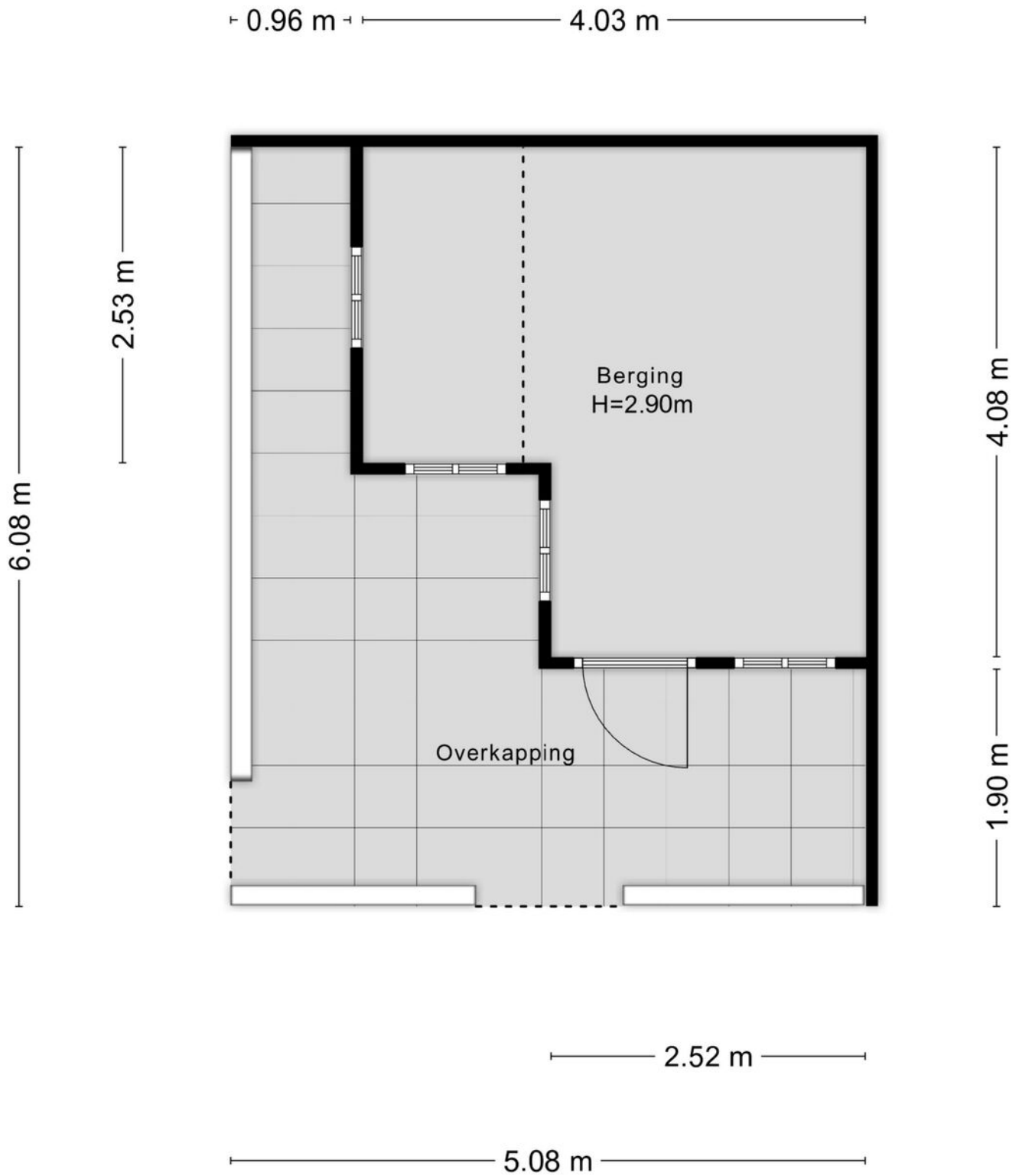
1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

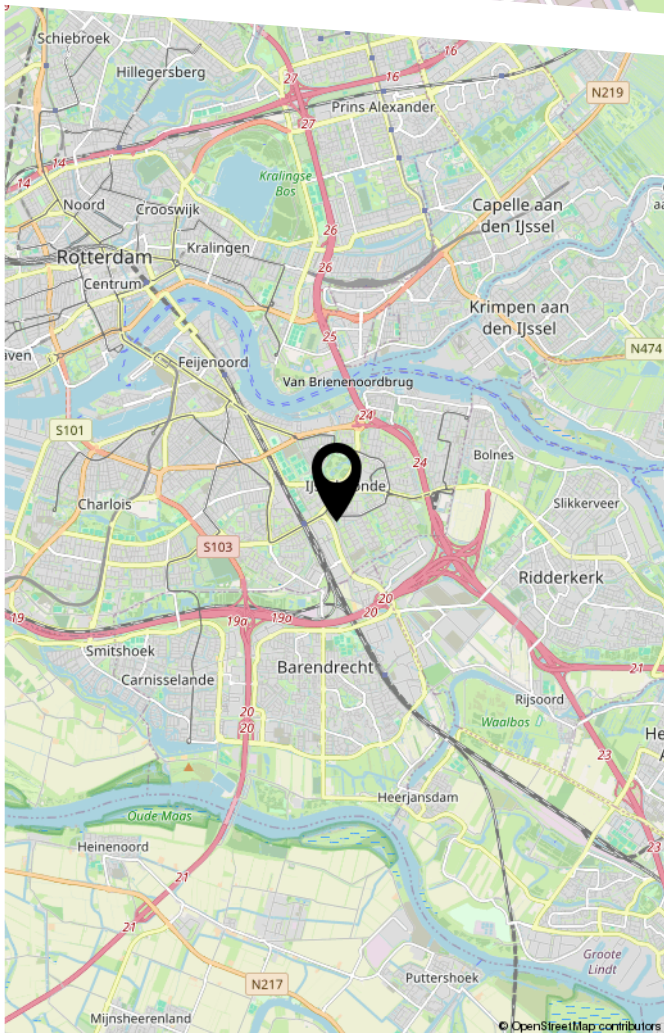
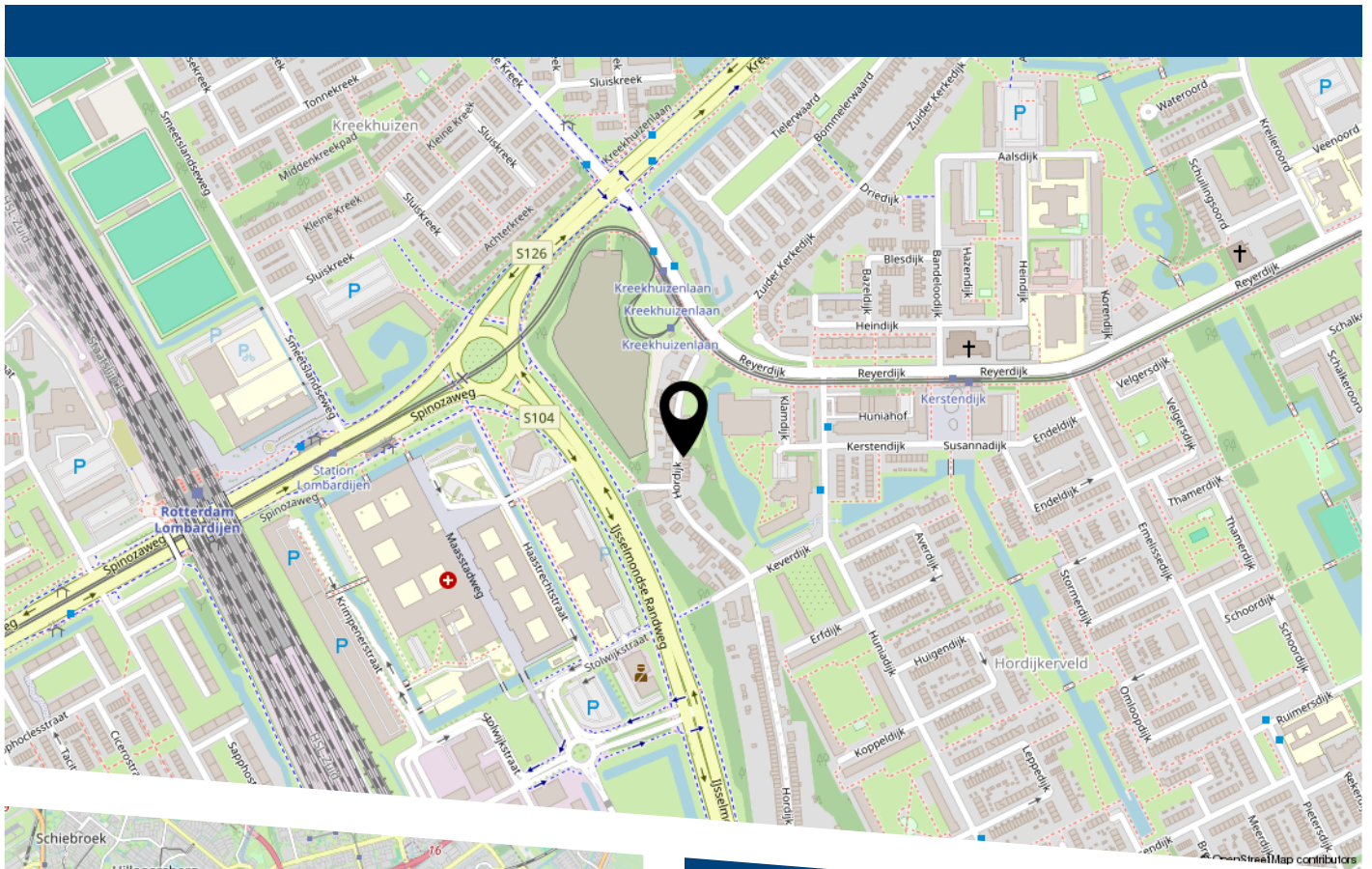
Berging en overkapping



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente IJsselmonde Sectie E Perceel 2335</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	---	--

KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART



Hordijk 3 te Rotterdam



VER-HUIS
MAKELAARS & TAXATEURS

HEEFT U INTERESSE
IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

VER-HUIS MAKELAARS &
TAXATEURS
Oost-Voorstraat 60
3262 JG, Oud-Beijerland

0186-745028
info@ver-huismakelaars.nl
www.ver-huismakelaars.nl