



## Groene Hilledijk 436-A

3075 EH Rotterdam

---

woonoppervlakte 53 m<sup>2</sup>

---

1 slaapkamer

---

te koop

---

**Vraagprijs: € 240.000 k.k.**

# Kenmerken

## Locatie

### Groene Hilledijk 436-A

3075 EH Rotterdam

€ 240.000 k.k.

## Basisinformatie

soort object:	appartement
type object:	portiekflat
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	53 m <sup>2</sup>
bouwjaar:	1950
beschikbaar:	per direct

## Kadastrale informatie

gemeente Charlois, sectie F, nummer 3277, aandeel 54/4380, type appartementencomplex

## Energie

isolatie:	dubbel glas
verwarming:	C.V.-ketel
warm water:	C.V.-ketel
CV-Ketel:	Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24A
bouwjaar CV-Ketel:	2023
energielabel:	C

## Gebouw

entree op verdieping:	1
slaapkamers:	1
inhoud:	159 m <sup>3</sup>
balkon, loggia,	totaal 4 m <sup>2</sup>
dakterras:	

## Schuur / berging

type:	in pandig
-------	-----------

## Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	75 m <sup>2</sup>
ligging:	oosten
achterom:	ja

# Kaart



# Omschrijving

Rotterdam - Hillesluis

Vraagprijs € 240.000,00 k.k.

Heeft u interesse in deze woning? Laat het ons weten via [Woonbron.nl](https://www.woonbron.nl) met de groene knop "Reageer nu" of via [Corpowonen](#) met de oranje knop "Reageer op dit object".

Instapklare benedenwoning met moderne afwerking en royale tuin op het oosten aan de Groene Hilledijk

Bent u op zoek naar een sfeervolle, volledig gemoderniseerde woning met een verrassend grote tuin? Dan is deze aantrekkelijke benedenwoning aan de Groene Hilledijk in de populaire wijk Hillesluis zeker een bezichtiging waard.

De woning is de afgelopen jaren met veel zorg en aandacht gerenoveerd en ingedeeld volgens de woonwensen van deze tijd. Daarbij is veel aandacht besteed aan comfort, uitstraling en functionaliteit. Zo beschikt de woning over een nette, moderne keuken en een verzorgde badkamer, waardoor u zonder grote investeringen direct kunt genieten van uw nieuwe thuis.

## Wonen in Hillesluis

De woning ligt in een levendige en groene wijk op Rotterdam-Zuid. Openbaar vervoer bevindt zich praktisch voor de deur en de winkels van de Beijerlandse laan en het vernieuwde Hart van Zuid zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Daarnaast zijn diverse scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen in de directe omgeving aanwezig.

## Indeling

Begane grond:

Via een kleine trap bereikt u de entree van de woning.

In de hal bevindt zich een praktische inloopkast met aansluitingen voor nutsvoorzieningen en extra bergruimte.

Aan de achterzijde ligt de ruime slaapkamer, die directe toegang biedt tot het balkon.

Verder beschikt de woning over een separaat toilet met modern hangend closet en een nette, volledig betegelde badkamer voorzien van een douche, wastafelmeubel en spiegel. De combinatie van lichte wandtegels en donkere vloertegels zorgt voor een frisse en tijdloze uitstraling.

De lichte woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt een prettig uitzicht over de Groene Hilledijk. Dankzij de kunststof kozijnen met dubbele beglazing geniet u hier van veel comfort en een goede isolatie. Karakteristieke paneeldeuren door de gehele woning geven het appartement bovendien extra sfeer.

De open keuken vormt een van de sterke punten van deze woning. De keuken is verzorgd uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast met vriesvak, vaatwasser, oven, gasfornuis en afzuigkap. Een praktische ruimte waar koken en gezelligheid perfect samenkomen.

Balkon, extra ruimte én een enorme tuin. Vanuit zowel de keuken als de slaapkamer bereikt u het balkon op het oosten. Hier kunt u al vroeg genieten van de eerste zonnestralen van de dag.

Via een trap bereikt u een extra ruimte onder de woning. Deze voormalige berging biedt volop mogelijkheden en kan worden gebruikt als opslagruimte, hobbykamer, logeerruimte of thuiswerkplek.

De absolute verrassing van deze woning bevindt zich aan de achterzijde: een uitzonderlijk ruime tuin van circa 15 meter diep en 5 meter breed. Dankzij de gunstige ligging op het oosten geniet u hier van de ochtend- en vroege middagzon.

Een heerlijke plek om te ontspannen, tuinieren of gezellig buiten te eten.

Een verrassend ruime, instapklare woning met een moderne afwerking én een tuin die zelden voorkomt in deze prijsklasse. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de mogelijkheden van deze woning.

Afmetingen:

- Woonkamer totaal ca. 18 m<sup>2</sup>
- Keuken totaal ca. 8 m<sup>2</sup>
- Badkamer totaal ca. 1 m<sup>2</sup>
- Slaapkamer 1 totaal ca. 11 m<sup>2</sup>
- Tuin totaal ca. 75 m<sup>2</sup>
- Balkon totaal ca. 4 m<sup>2</sup>

Bijzonderheden / kenmerken:

- Maandelijkse VvE-bijdrage (exclusief stookkosten) ca. € 136,51
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht
- Volledig gemoderniseerde benedenwoning
- Moderne indeling volgens hedendaagse woonwensen
- Nette badkamer en verzorgde keuken met inbouwapparatuur
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- Sfeervolle paneeldeuren
- Balkon en tuin gelegen op het oosten
- Extra multifunctionele ruimte onder de woning
- Royale achtertuin van circa 75 m<sup>2</sup>
- Goede bereikbaarheid met openbaar vervoer en voorzieningen nabij

Dit is een woning die u koopt op de vrije markt. Verbouwen of tussentijds een extra financiering voor een verbouwing afsluiten, dat regelt u zelf, zonder aanvullende voorwaarden.

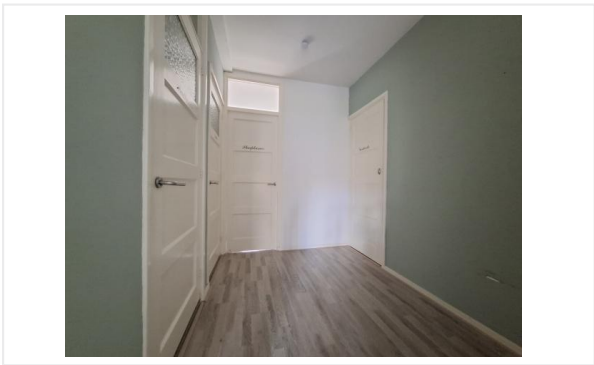
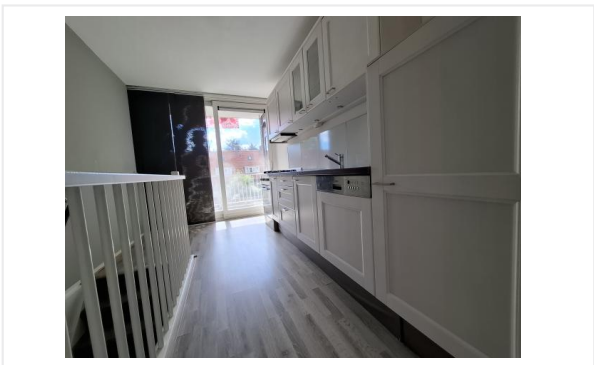
Wanneer u weer wilt verhuizen en de woning verkoopt, kunt u zelf een verkoopmakelaar uitzoeken die de woning voor u verkoopt op de vrije markt waarbij u zelf de verkoopprijs bepaalt.

U mag de woning niet verhuren of op andere wijze in gebruik geven aan anderen, dit geldt ook voor opvolgende eigenaren als u de woning weer gaat verkopen! Bewoning of huur door een eerstegraads bloed- of aanverwant wordt als eigen bewoning beschouwd. Het is niet toegestaan om de woning binnen twee jaar na het tekenen van de akte van levering te verkopen. Dit wordt opgenomen in de koopovereenkomst en akte van levering.

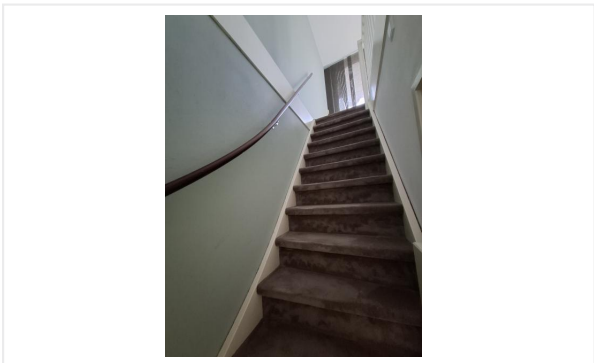
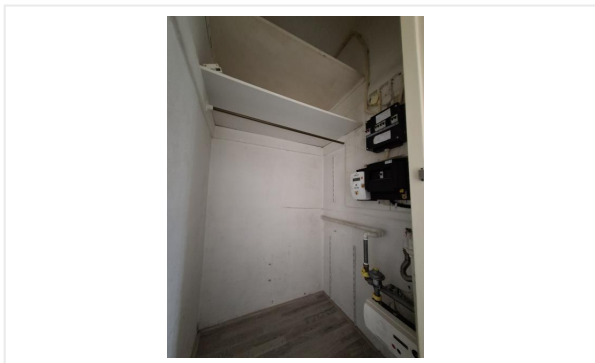
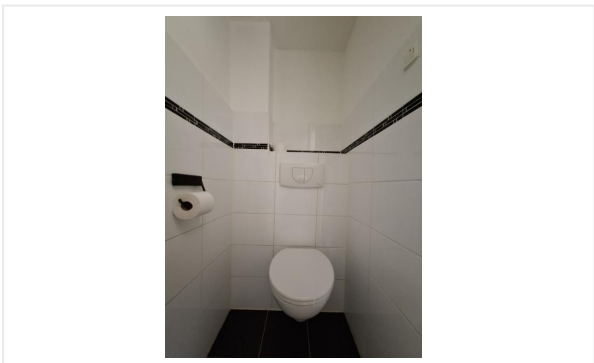
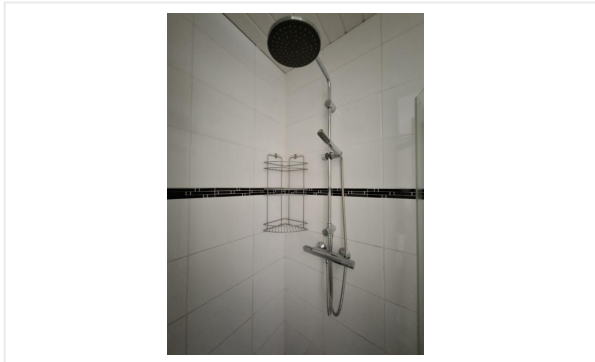
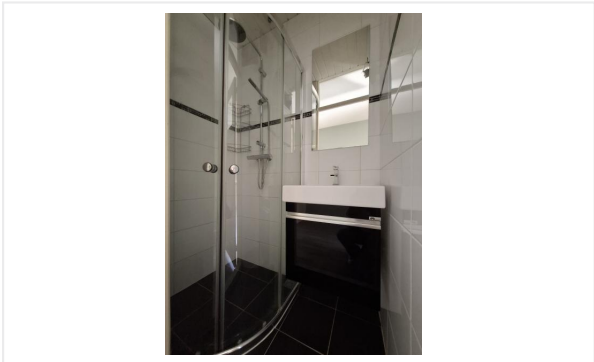
## Foto's



# Foto's



# Foto's

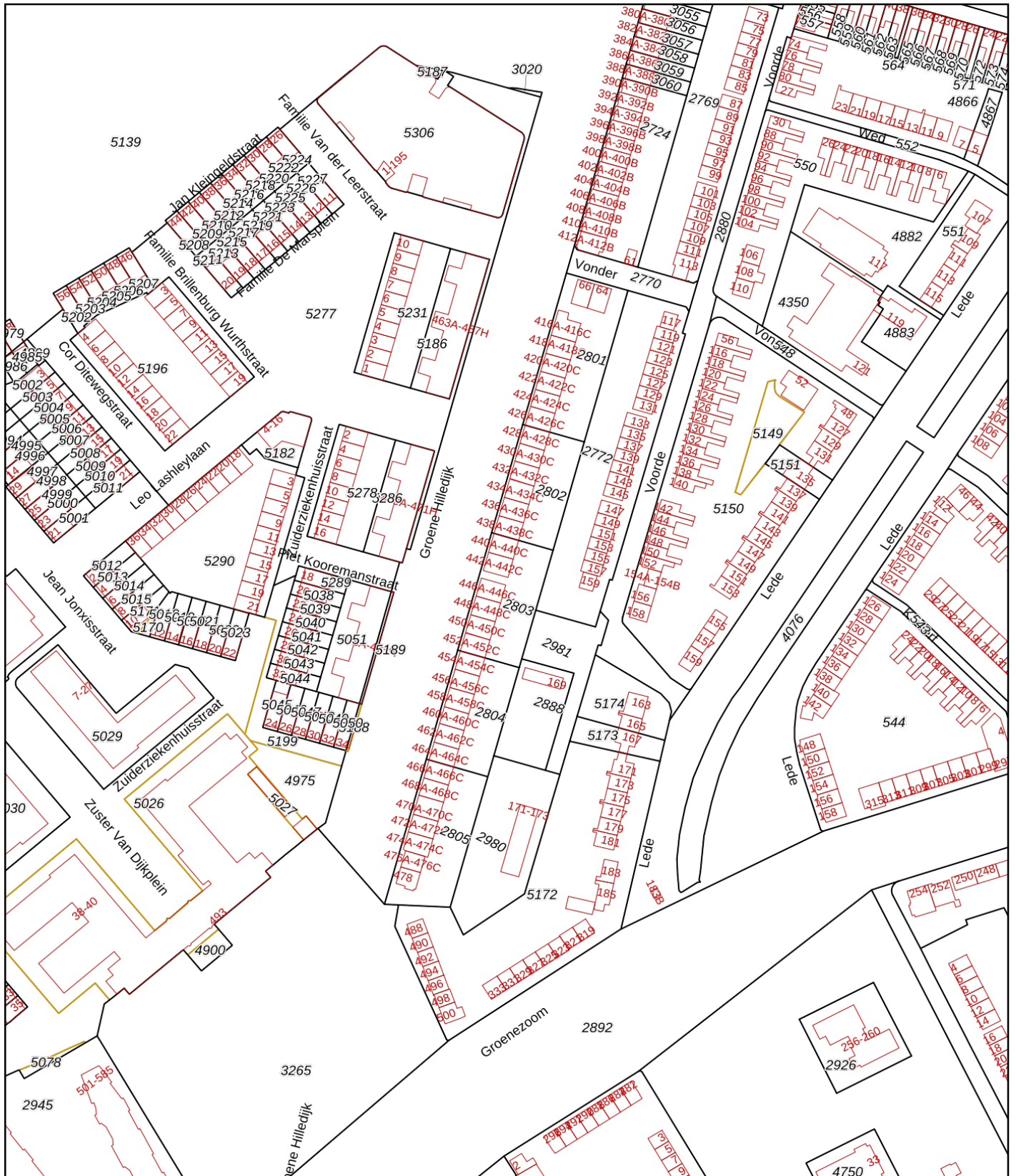




# Kadastrale kaart


Kadastrale kaart

Uw referentie: MVDG



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Charlois</p> <p>Stectie F</p> <p>Perceel 2802</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Checklist VvE

## Kamer van Koophandel

Is de VvE ingeschreven bij de Kamer van Koophandel?	Ja
---	----

## Functioneren van de VvE

Vergadert de VvE minimaal 1 keer per jaar?	Ja
--	----

## Periodieke bijdrage aan de VvE

Is er sprake van een periodieke bijdrage aan de VvE?	Ja
--	----

Hoeveel bedraagt de periodieke bijdrage aan de VvE?	€ 136,51 per maand
---	--------------------

Wat zijn de verwarmingskosten in de periodieke bijdrage?	€ 0,00 per maand
--	------------------

## Reservefonds van de VvE

Is er sprake van een reservefonds/reservefondsen?	Ja
---	----

## Meerjaren Onderhoudsplan

Is er een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) opgesteld?	Ja
--	----

## VvE-verzekeringen

Heeft de VvE een collectieve opstalverzekering?	Ja
---	----

# Algemene informatie

## Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

**Woonbron Makelaars** maakt gebruik van makelaarsdiensten van CORPOwonen en de applicatie CORPOflow. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen daarom regelmatig tegenkomen en in de communicatie kom je CORPOflow tegen.

Wanneer je meer informatie over het object wenst, kun je rechtstreeks contact opnemen met Woonbron Makelaars op telefoonnummer 088 - 966 03 00 of per mail [info@woonbronmakelaars.nl](mailto:info@woonbronmakelaars.nl).

## Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding.

## Disclaimer

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zogenaamde 'artist impressions' gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

# Bijzondere bepalingen

## Projectnotaris

Voor de eigendomsoverdracht van deze woning heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht.

## Geen eigen gebruik

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan het object. Aangezien de verkoper het object niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan het object zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. Om inzage te geven in de bouwkundige staat heeft verkoper een bouwkundige inspectie laten uitvoeren.

## Voorwaarden optie / koop, afnemen binnen 6 weken

Bij aankoop van deze woning zal de oplevering binnen 6 weken plaatsvinden. Indien u over wilt gaan tot een optie of aankoop van de woning dient u aan Woonbron Makelaars aan te tonen dat de koopsom van de woning voor u financieel haalbaar is. Dit kan aangetoond worden door bijvoorbeeld afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundige en erkende financiële instelling of adviseur.

Afmetingen op de plattegrond zijn indicatief.

## Ouderdomsclausule

Wanneer woningen ouder zijn dan 15 jaar bestaat er meer risico op gebreken aan de onroerende zaak. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de woning. Koper dient zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de woning aan te passen aan de leeftijd van de woning.

## Asbest

Wanneer er bij verkoper bekend is dat er asbest in de woning aanwezig is, wordt dit gemeld aan de koper. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, is er de kans op aanwezigheid van asbest, omdat het gebruikelijk was asbesthoudend materiaal toe te passen in de bouw. Wanneer koper de asbest wenst te verwijderen, zal dit moeten gebeuren volgens de wettelijke voorschriften en is dit voor rekening en risico van de koper.