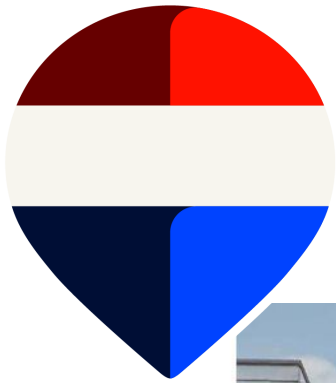




GROENE HILLEDIJK 378 B ROTTERDAM



Vraagprijs € 400.000 k.k.

**VERRASSEND RUIME BOVENWONING MET 3
VERDIEPINGEN EN EEN ZONNIG BALKON**



The background of the entire page is a photograph of a two-story brick house in Rotterdam-Vreewijk. The house has a tiled roof, white-framed windows, and a small balcony. A red car is parked on the street in front of the house. The text is overlaid on a dark blue semi-transparent rectangle.

WELKOM

ROTTERDAM-VREEWIJK

Deze verrassend ruime dubbele bovenwoning combineert de charme van een karakteristieke jaren '30 woning met het comfort van nu. Verdeeld over drie woonlagen beschikt de woning over een royale en lichte woonkamer, een luxe woonkeuken met kookeiland, drie volwaardige slaapkamers én een grote open zolderverdieping die eenvoudig als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer kan worden ingericht. Dankzij de moderne afwerking, de stijlvolle materialen en de instapklare staat hoeft u alleen nog maar de meubels neer te zetten.

De woonkamer vormt zonder twijfel het hart van de woning. Door de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen en geniet u op ieder moment van de dag van een fijne sfeer. De visgraat PVC-vloer met elektrische vloerverwarming, strak gestucte wanden en plafonds en de sfeervolle inbouwspots geven het geheel een luxe uitstraling. De open woonkeuken met kookeiland maakt koken tot een sociale aangelegenheid; terwijl de één staat te koken, schuiven vrienden of familie gezellig aan de eetbar voor een goed glas wijn of een kop koffie uit het ingebouwde koffiezetapparaat. Op zonnige dagen zet u de deuren naar het balkon op het zuidoosten open en geniet u van de ochtend- en middagzon.

De woning is gelegen in het geliefde Vreewijk, één van de meest karakteristieke en groenste woonwijken van Rotterdam.

Niet voor niets is deze bijzondere wijk aangewezen als beschermd stadsgezicht. Hier woon u tussen charmante jaren '30 woningen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen. Voor een wandeling of een picknick loopt u zo naar de Valkeniersweide, kinderen kunnen zich uitleven in speeltuin De Vaan of de educatieve tuin en sportliefhebbers vinden volop mogelijkheden bij de sportvelden aan de Enk. Winkels voor de dagelijkse boodschappen bevinden zich op de Groenezoom en het uitgebreide winkelcentrum Zuidplein ligt op slechts enkele minuten fietsen. Ook scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar, waardoor u hier geniet van het beste van twee werelden: de rust van een groene woonomgeving én de dynamiek van de stad dichtbij.





WOONOPPERVLAKTE

124 m²

INHOUD

441 m³

BALKONOPPERVLAKTE

4 m²

BOUWJAAR

1936

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

3



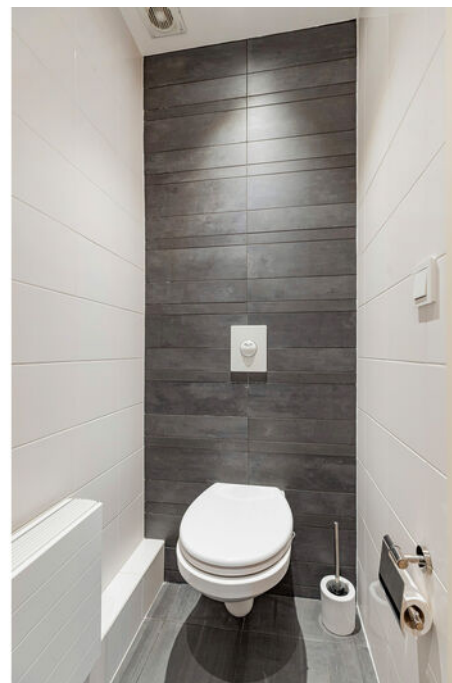
TYPE WONING:
appartement

BALKONLIGGING:
zuidoosten

ENERGIELABEL:
C

OPLEVERING:
in overleg

















OMSCHRIJVING

BEGANE GROND:

Afgesloten entree met tochtportaal en trapopgang naar de woning op de eerste verdieping.

EERSTE VERDIEPING:

Via de entree stap je binnen door een stijlvolle zwart glazen paneeldeur die direct toegang geeft tot de royale doorzonwoonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan beide zijden profiteer je hier van een prachtige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De fraaie visgraat PVC-vloer met elektrische vloerverwarming, strak gestucte wanden en plafonds en de inbouwspots zorgen voor een eigentijdse en luxe uitstraling.

Aan de voorzijde creëer je een heerlijk zitgedeelte met uitzicht op het vele groen in de straat. Aan de achterzijde is volop ruimte voor een royale eethoek die naadloos aansluit op de moderne open woonkeuken. De moderne witte hoogglans keuken is uitgevoerd met een kookeiland en gezellige eetbar en beschikt over diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, ingebouwd espresso apparaat, oven, stoomoven en een Amerikaanse koelkast met ijsblokjesmachine. Vanuit de keuken bereik je het zonnige balkon op het zuidoosten, waar je heerlijk kunt genieten van een kop koffie in de ochtendzon of een ontspannen middag in de buitenlucht.

Op deze verdieping bevindt zich tevens een volledig betegeld, modern separaat toilet met fonteintje.

TWEEDE VERDIEPING:

De overloop geeft toegang tot drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer. De dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor extra ruimte en een prettige hoeveelheid daglicht. Hierdoor zijn de kamers flexibel in te delen als comfortabele slaapkamers, kinderkamers, werkkamer of royale inloopkast.

Alle slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking en strak gestucte wanden en plafonds. De verzorgde badkamer is compleet uitgevoerd met een douchecabine, wastafelmeubel en een tweede toilet.

DERDE VERDIEPING:

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime open zolderverdieping. Deze multifunctionele ruimte is uitstekend geschikt als extra slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of sportruimte. Dankzij de twee kunststof dakramen is ook hier sprake van veel natuurlijk licht. Verder bevinden zich op deze verdieping de aansluitingen voor de wasmachine en droger, een wastafel en de cv-opstelling. Via een vlizotrap is bovendien een extra bergzolder bereikbaar, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en overige opslag.

BERGING:

De woning beschikt over een separate berging, bereikbaar via een praktische achterom. Ideaal voor het stallen van fietsen, gereedschap of tuinspullen.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	appartement
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1936
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energielabel	C
--------------	---

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	124 m ²
Inpandige bergruimte	1 m ²
Externe bergruimte	3 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
Inhoud	441 m ³

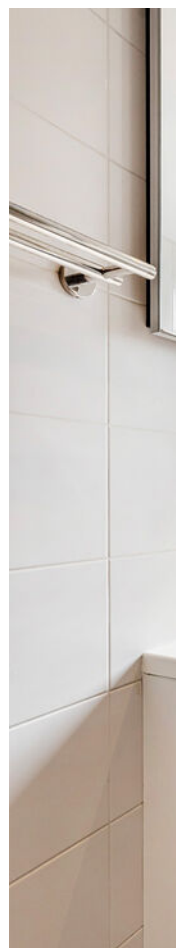
ZAKELIJKE LASTEN

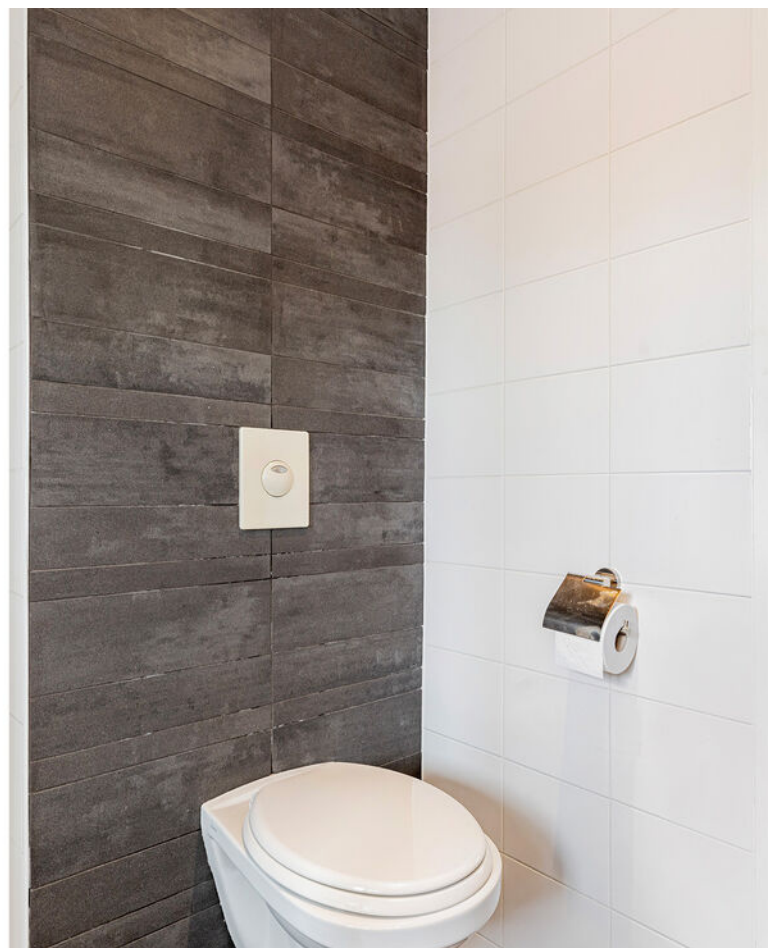
	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 327.000,-
OZB (eigenaar)	€ 210,-
Waterschapslasten	€ 581,-
Afvalstoffenheffing/riool	€ 777,-
Energie-/ waternota p.m.	€ 172,- / € 21,-
VvE bijdrage	€ 146,15

BIJZONDERHEDEN

- Dubbele bovenwoning verdeeld over drie woonlagen.
- Royale en lichte doorzonwoonkamer.
- Luxe woonkeuken met kookeiland en complete inbouwapparatuur.
- Drie ruime slaapkamers en een multifunctionele zolderverdieping.
- Visgraat PVC-vloer met elektrische vloerverwarming op de woonverdieping.
- Zonnig balkon op het zuidoosten.
- Moderne badkamer en separaat toilet.
- Volledig voorzien van dubbele beglazing in kunststof kozijnen (met uitzondering van de voordeur en het glazen bovenraam).
- CV-ketel uit 2021 en energielabel C.
- Gelegen in het geliefde, groene Vreewijk, een beschermd stadsgezicht met alle voorzieningen binnen handbereik.

De informatie in deze brochure is door ons met zorg samengesteld, echter kan er door de makelaar geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid van de gegevens en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Wenst u zekerheid over de informatie? Dan dient u zelf onderzoek te verrichten of uitdrukkelijk navraag te doen bij de betreffende makelaar die deze informatie heeft verkregen en uiteen kan zetten. REMAX Makelaarsgroep behartigt de belangen van de verkoper en adviseert om uw eigen Vastgoed Nederland makelaar mee te nemen.



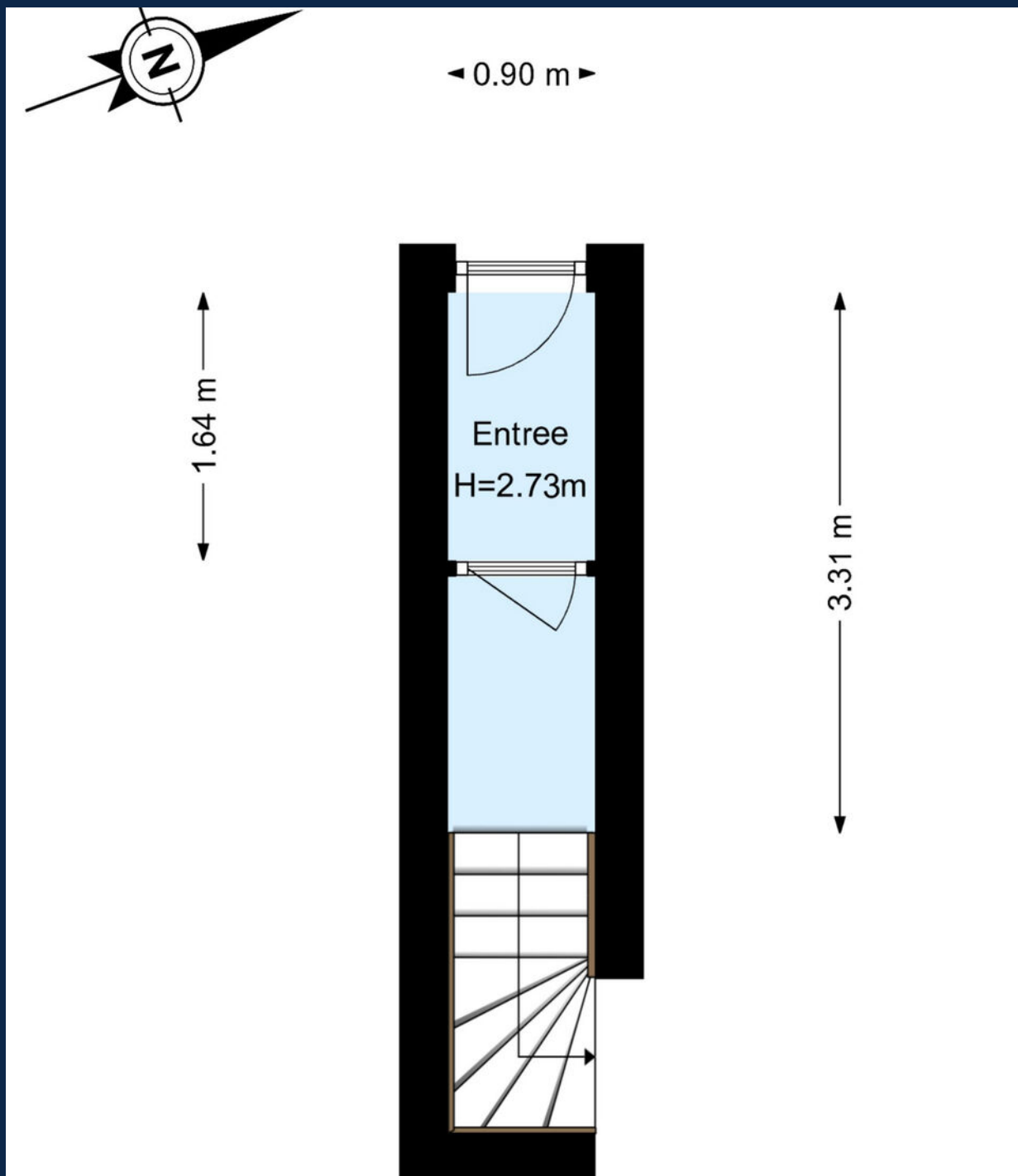








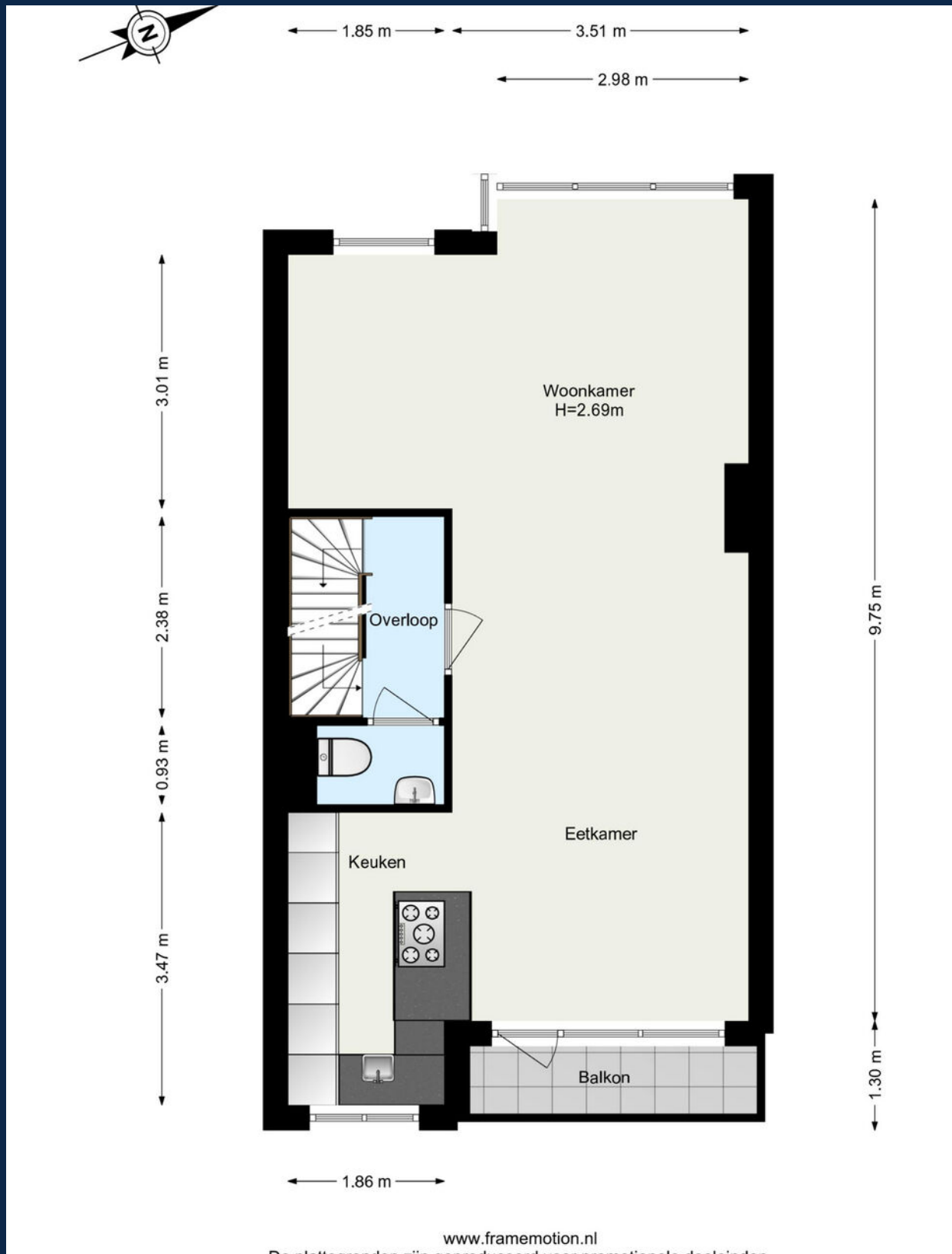
PLATTEGROND



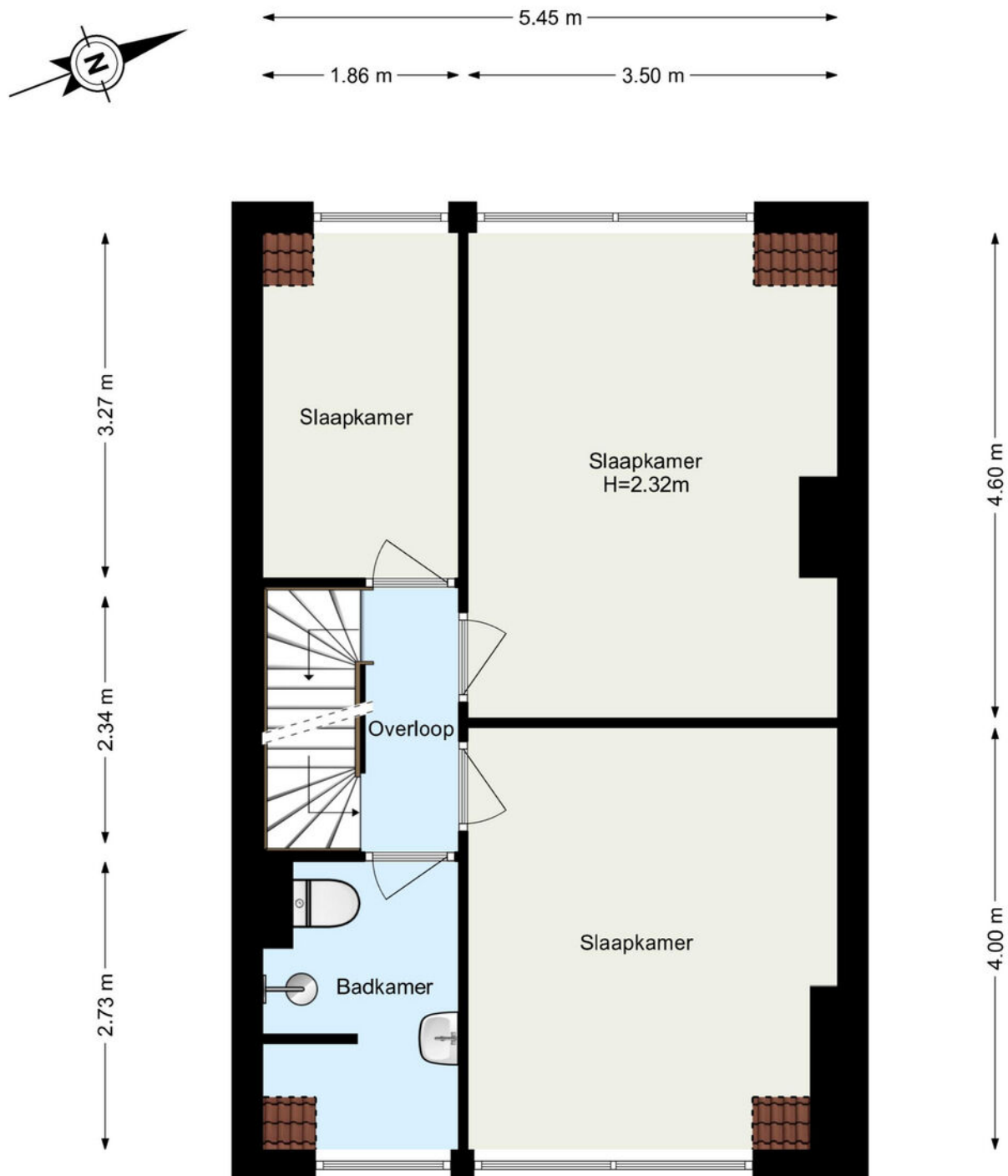
www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



PLATTEGROND



www.framemotion.nl

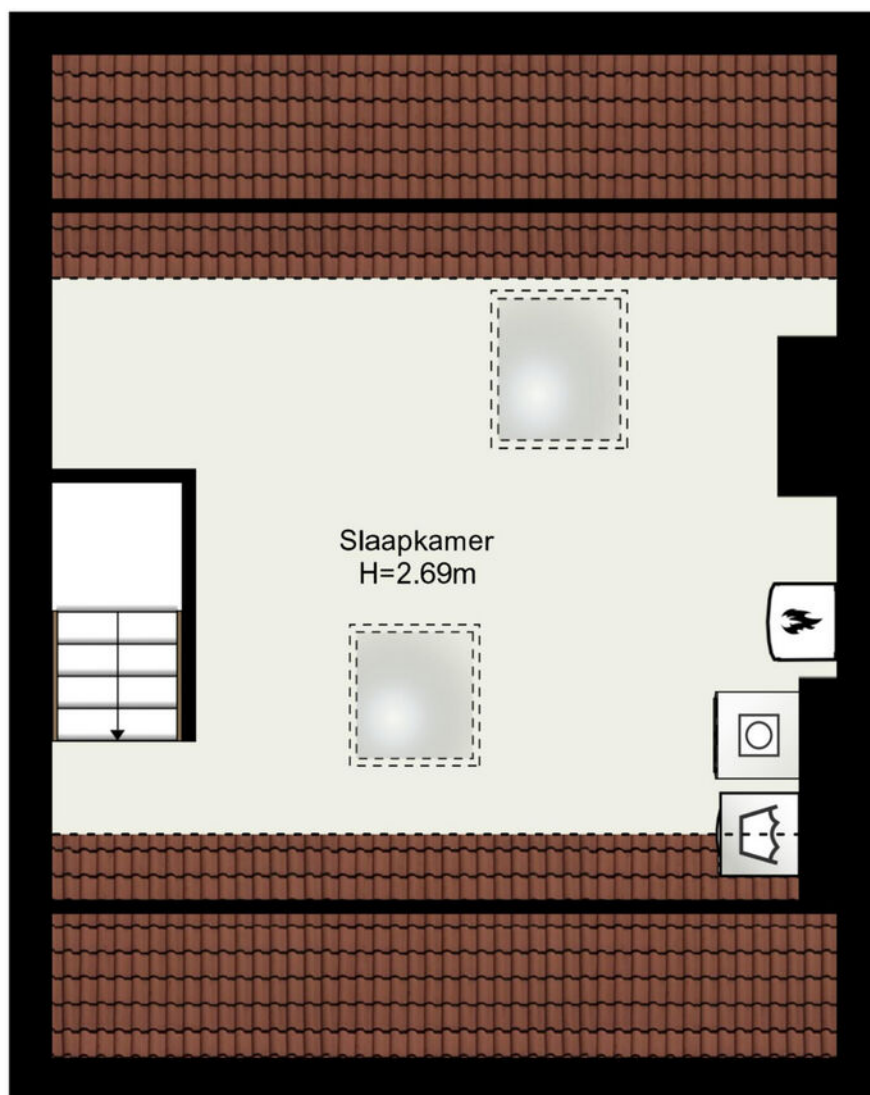
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



5.46 m

4.78 m



Slaapkamer
H=2.69m

www.framemotion.nl

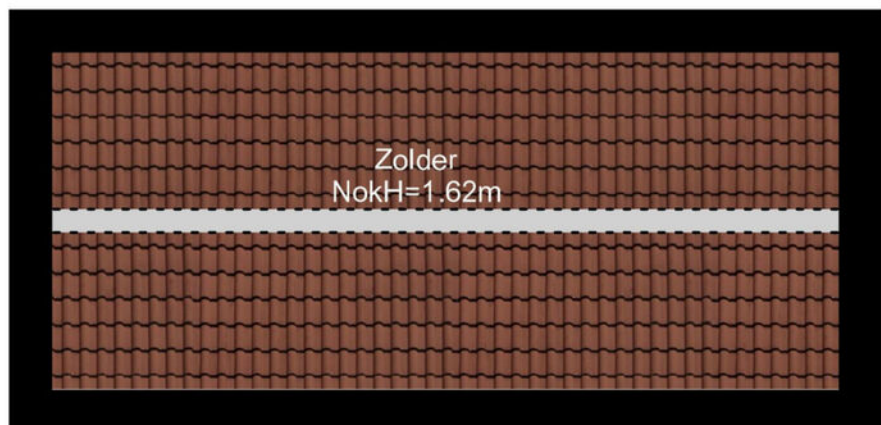
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



5.46 m

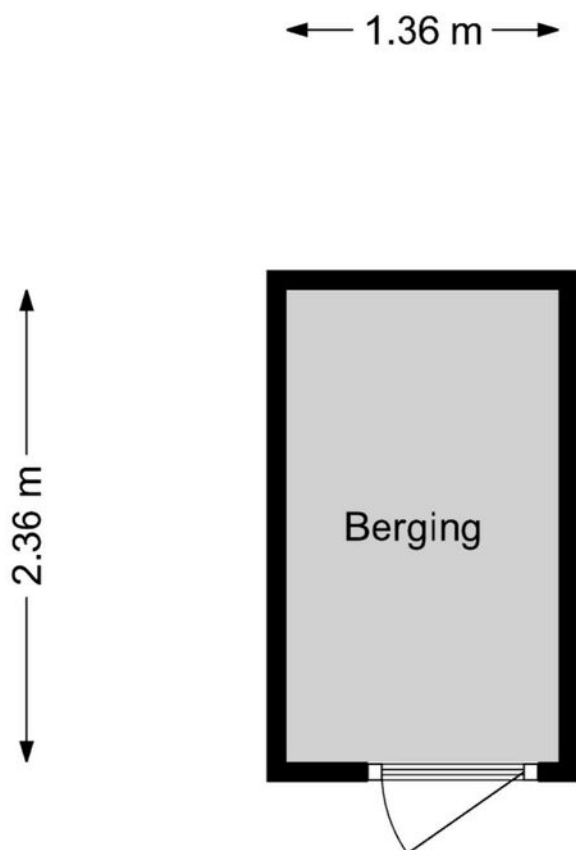
2.34 m



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

HET KOPEN VAN EEN WONING

Wanneer u een woning gaat kopen, komen er veel zaken op u af. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gangbare zaken, waar u bij het aankopen van een woning rekening mee kunt houden.

BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na het maken van een afspraak met RE/MAX Makelaarsgroep, worden altijd in het bijzijn van een makelaar gedaan en zijn geheel vrijblijvend.

Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats. Als dit niet lukt, kunt u ook een afspraak maken voor in de avonduren of op zaterdag. Let er wel op, dat het in de winter al vroeg donker wordt en u daarom 's avonds een minder goede indruk van de woning krijgt.

Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde een aantal dagen na de bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar. Negatief? Geen probleem, maar dan is de verkoper daar in ieder geval van op de hoogte. Positief? Dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen, een 2e bezichtiging bijvoorbeeld.

UITBRENGEN VAN EEN BOD OP EEN WONING

Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (b.v. een financieringsvoorbehoud). Alles begint met het uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Een bod kunt u mondeling, per e-mail of schriftelijk uitbrengen. Wanneer de verkoper akkoord gaat met uw voorstel, dan heeft u in principe de woning gekocht.

KOOPAKTE

Bent u tot overeenstemming gekomen? Gefeliciteerd! Dan wordt nu de koopakte opgesteld, waarin de gemaakte afspraken bevestigd worden. De basis hiervoor is de vastgestelde koopakte door de brancheorganisaties, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Een eerlijke en duidelijke koopakte, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden.

In de koopakte worden ook de lijst met roerende zaken, het inlichtingenformulier dat door de verkoper is ingevuld, de kadastrale gegevens en een kopie van het eigendomsbewijs opgenomen.

BEDENKTIJD

De koper heeft, na het ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopakte of een afschrift daarvan, drie dagen bedenktijd. Binnen deze termijn kan de koper alsnog van de koop afzien. Dit kan zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn. De bedenktijd begint te lopen op de dag volgend op de dag waarop de koper de ondertekende koopakte heeft ontvangen.

WAARBORGSM/BANKGARANTIE

In de koopakte wordt een waarborgsom/bankgarantie gevraagd. De hoogte hier van is 10% van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom moet binnen de in de koopovereenkomst afgesproken termijn bij de notaris gedeponeerd worden. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door uw hypotheekadviseur.

NOTARIS

De woning die u heeft gekocht, wordt op de dag van de overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. U mag meestal zelf kiezen bij welke notaris u de overdracht laat plaatsvinden. Mocht u geen notaris kennen, dan zijn wij u graag van dienst bij het vinden van de juiste notaris.

ASBESTCLAUSULE

Bij woningen die vóór 1994 zijn gebouwd, kan het voorkomen dat er asbesthoudende materialen zijn gebruikt. Dit is niet altijd bekend bij de verkoper. Daarom wordt bij deze woningen standaard een clausule in de koopovereenkomst opgenomen, zodat de koper hiervan op de hoogte is.

Wil je asbest laten verwijderen? Houd er dan rekening mee dat dit volgens de geldende milieuregels moet gebeuren. Heb je hier vragen over? Een specialist kan je hierin adviseren!

HET KOPEN VAN EEN WONING

OUDERDOMSCLAUSULE

Voor woningen ouder dan 40 jaar brengt dat een andere bouwkwaliteit met zich mee.

Denk bijvoorbeeld aan fundering, leidingen en isolatie, die kunnen verschillen van moderne bouwstandaarden.

De verkoper kan hier geen garanties over geven, en na de overdracht is de koper zelf verantwoordelijk voor eventuele gebreken.

Wil je zeker weten waar je aan toe bent? Dan is een bouwkundige keuring een slimme keuze!

KOSTEN KOPER

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt

een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen.

Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notaris kosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, dan krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten, die u maakt om deze financiering te verkrijgen (afsluitprovisie, kosten hypotheekakte, taxatiekosten). Als grove richtlijn wordt voor het totaal van al deze kosten bij een volledige hypotheek doorgaans 4-6% van de koopsom begroot. De maximale financieringsruimte die men krijgt is 100% van de marktwaarde van de woning.

VOORBEHOUD FINANCIERING

Één van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden, betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken.

Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

Om teleurstelling te voorkomen, is het verstandig om voordat u gaat bieden al een berekening te laten maken. Onze hypotheekadviseurs kunnen dit overigens kosteloos en geheel vrijblijvend verzorgen.

Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat een bankinstelling u de lening niet wil verstrekken. In de regel houden wij een termijn van zes weken aan voor het financieringsvoorbehoud. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

BOUWTECHNISCHE KEURING

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren, staat dat u vrij. De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouw-technische keuring geeft veelal een goed overzicht van de bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Het is belangrijk, dat u een goed huis koopt en niet voor grote verrassingen komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring aanhouden, is twee weken na mondelinge overeenstemming.

VERBORGEN GEBREKEN

De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreiniging aan u te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het zijn, dat er in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper, tenzij u aan kunt tonen, dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden, dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen.

HET KOPEN VAN EEN WONING

ENERGIELABEL

De verkoper is verplicht een certificaat van het energielabel te overleggen van de betreffende woning. Dit certificaat voegen wij standaard toe als bijlage bij de koopakte.

FINANCIEEL ADVIES

Bij de keuze voor een hypotheek komt u voor een groot aantal afwegingen te staan. Niet alleen uw huidige situatie is van belang, er zijn meerdere factoren die meespelen. Denk hierbij aan de rente, uw inkomen, uw gezinssituatie en fiscale regelingen die gedurende de looptijd van de hypotheek niet gelijk blijven. Om een juiste keuze te maken uit alle hypotheekvormen- en voorwaarden, is een goed hypotheekadvies onontbeerlijk. RE/MAX Makelaarsgroep werkt samen met diverse financieel adviseurs waarbij u terecht kunt voor een hypotheek die precies bij uw wensen en mogelijkheden past!

BOD UITBRENGEN OP WONING

Wanneer u besluit om na de bezichtiging een bod uit te brengen, is het belangrijk dat u de lijst van zaken en vragenlijst deel B goed bestudeert.

Uw voorstel moet de volgende aspecten bevatten:

- Koopsom
- Datum van eigendomsoverdracht
- Lijst roerende zaken
- Financieel voorbehoud (met of zonder NHG en de hoogte van het bedrag)
- Voorbehoud bouwtechnische keuring

Het complete bod kunt u uitbrengen via uw move account. Uiteraard mag u ook een bod uitbrengen via de mail. Dit kunt u sturen naar het e-mailadres van de desbetreffende makelaar. Te allen tijde vragen wij u om het bod ook in uw move account te plaatsen.

Wij willen u er op attenderen dat biedingen zonder het bezichtigen van de woning niet in behandeling worden genomen.

Indien u na het lezen van deze informatie nog vragen heeft, dan vernemen de makelaars dit graag van u.

Met vriendelijke groet,

Uw REMAX makelaar

DOWNLOAD ONZE GRATIS WONING APP!

Zodra wij een nieuwe woning aanmelden, kunt u een push bericht ontvangen op uw telefoon via de REMAX Makelaarsgroep App.

Download onze gratis app in de App Store of Google Play Store, dan bent u als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod.

Scan de QR code om
onze GRATIS Woning app
te downloaden!



Download on the
App Store

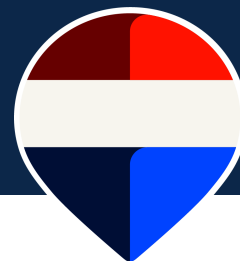


GET IT ON
Google Play



REMAX
MAKELAARSGROEP

UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



Marco Bos

Register makelaar /taxateur

06-24 99 59 34

marco@remax-mg.nl

www.marco-bos.nl

www.remax-mg.nl



NEEM CONTACT MET ONS OP

Onze REMAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen Barendrecht, onze regio, van binnen en buiten. Daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen! Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? REMAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. Laat ons het bewijzen!

REMAX

MAKELAARSGROEP

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht

barendrecht@remax.nl | 0180-615233

www.remax-mg.nl

