



3079 DG ROTTERDAM

HORDIJK 165



VRAAGPRIJS € 419.500 K.K.



104 m² wonen



4 slaapkamers



1933



181 m² perceel



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	€ 419.500 k.k.
Oplevering	In onderling overleg

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Beschikbaar
Bouwjaar	1933
Soort dak	Zadeldak met pannen
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	104 m ²
Overige inpandige ruimte	41 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	18 m ²
Externe bergruimte	10 m ²
Inhoud	464 m ³
Perceeloppervlakte	181 m ²

INDELING

Aantal kamers	7 (Waarvan 4 slaapkamers)
Aantal woonlagen	4
Voorzieningen	Schuifpui, airconditioning

ENERGIE

Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Vaillant 2019

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente IJsselmonde, sectie E, 2489
Eigendomssituatie	Volle eigendom

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuint, voortuin
Achtertuint	113 m ² (2250 cm diep en 500 cm breed)
Ligging tuin	Oost
Balkon / dakterras	Oost
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren



LEES ALLES OVER HORDIJK 165



DIT IS HET TOPPUNT VAN WOONGENOT!

Want deze prachtig verzorgde dijkwoning heeft veel te bieden en is tot in de puntjes afgewerkt. Met zonnepanelen op het dak behaalt de woning een gunstig energielabel. Glas-in-loodramen, nette dakgoten en een speelse erker sieren het vooraanzicht van deze jaren '30 woning. Dit alles nodigt uit om binnen een kijkje te nemen.

Wanneer je de gezellige woonkamer binnenstapt vallen de glas-in-looddetails en de doorkijk naar de keukenruimte meteen op. De keuken is praktisch ingedeeld en voorzien van de nodige inbouwapparatuur. Via het terras op palen, wat overigens een heerlijke zitje is, kijk je uit over de verzorgde achtertuin. Hier is ruimte genoeg om te tuinieren of te vertoeven in de zomermaanden. Aan kamers is geen gebrek: in het souterrain en op de twee bovengelige verdiepingen vind je maar liefst vijf kamers en een moderne badkamer. Allemaal tot in de puntjes verzorgd en aangekleed met inbouwspots en strak gestucte wanden. En ga zo maar door! Een bezichtiging geeft je het perfecte en juiste beeld van deze parel!

De woning is gelegen aan een historisch dijklink in Groot-IJsselmonde aan de rand van de stad Rotterdam. Deze ligging is ideaal ten opzichte van scholen, Woonboulevard Barendrecht, sportgelegenheden en winkelcentrum Keizerswaard. Bij het uitrijden van de straat zit je met enkele minuten op de snelweg. Met het OV kun je vlot in het stadscentrum of het dichterbij gelegen 'Hart van Zuid' komen. Dat is toch ideaal?

Plan snel een afspraak en laat je rondleiden door een van onze makelaars.

Indeling:

Begane grond/ dijkniveau:

- * Voortuin met bestrating en een met groen begroeide houten omheining.
- * Woningentree met hal voorzien van PVC-vloer en toegang tot de woonkamer.
- * Doorzon woonkamer uitgerust met erker, moderne PVC-vloer, gestucte wanden, gipsplafond, toegang tot de keukenruimte aan de achterzijde en een houten schuifpui naar het terras.
- * Gang met trapopgang naar de bovenverdieping.
- * Keukenruimte aan de achterzijde voorzien van PVC-vloer en een gezellige doorkijk naar de woonkamer. Witte inbouwkeuken met houten designwerkblad en voorzien van de nodige inbouwapparatuur: inductiekookplaat, oven, vaatwasmachine, schouw-afzuigkap, koelkast, houten wandplanken, een betegelde achterwand en toegang tot het souterrain middels een trapafgang.
- * Toiletruimte voorzien van wandtoilet, fonteintje, roségouden details, mechanische ventilatie, plafond met inbouwspots en een fraaie achterwand.
- * Riant houten terras met houten omheining en trap naar de achtertuin.

Tuin:

- * Diepe achtertuin, gelegen op het oosten, voorzien van bestrating, borders met beplanting, gazon en een houten schuur. De schuur is gebouwd op een bakstenen borstwering met

VRAAGPRIJS € 419.500 K.K.

LEES ALLES OVER HORDIJK 165



betonnen fundering. Aan de binnenzijde is de schuur over de hele lengte voorzien van een vaste stellingkast. Tevens is er een prachtig groen dak aangelegd, voorzien van sedum / vetkruid. Bovendien zijn de tuin en de schuur voorzien van verlichting met schemerschakelaar.

Souterrain:

- * Kamer I met gecoate plavuizenvloer, gestucte wanden, plafond met inbouwspots, hoogwaardige kastenwanden, toegang tot de wasruimte en een deur naar de achtertuin.
- * Wasruimte met witgoed aansluitingen, betegelde wanden, wastafel en toilet.
- * Kamer II / bergruimte met betegelde vloer, meterkast en aansluitingen voor gas/water/glasvezelinternet.

Eerste verdieping:

- * Overloop voorzien van vloerbedekking, airco-unit, trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot de verschillende vertrekken.
- * Bergruimte onder de trap, afgesloten door een louverdeur.
- * Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer, gestucte wanden en plafond met inbouwspots.
- * Luxe badkamer voorzien van betegeling, ligbad met doucheopstelling, wastafelmeubel met 2 waskommen, mechanische ventilatie en verlaagd plafond met inbouwspots.
- * Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer.
- * Toiletruimte met betegelde vloer, beklede achterwand, wandtoilet, fonteintje en een deur naar het balkon.
- * Balkon aan de achterzijde met de ligging op het oosten; opstelling van de airco-unit en omvormers voor de zonnepanelen.

Tweede verdieping (bereikbaar met een vaste trap):

- * Overloop met vloerbedekking, plafond met inbouwspots en toegang tot de twee slaapkamers.
- * Slaapkamer III voorzien van laminaatvloer, dakkapel, strakke wanden en plafond met inbouwspots.
- * Slaapkamer IV voorzien van laminaatvloer, dakkapel, strakke wanden, plafond met inbouwspots en kastenwand onder het schuine deel van het dak.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel volgt nog.
- * De wijk Groot-IJsselmonde valt NIET onder de opkoopbescherming. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening met een combiketel (Vaillant, 2019).
- * Geheel voorzien van dubbele beglazing (HR++) in houten raamkozijnen.
- * Alle ramen, inclusief de schuifdeur, zijn voorzien van maatwerk rolhorren.
- * Het dak is voorzien van 6 zonnepanelen.
- * Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.
- * Voor een indicatie van de maten verwijzen wij naar bijgevoegde plattegronden.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 104 m²
- * Overig inpandige ruimte ca. 41 m²
- * Gebouw gebonden buitenruimte ca. 18 m²
- * Externe bergruimte ca. 10 m²
- * Perceeloppervlakte ca. 181 m²
- * Inhoud ca. 464 m³

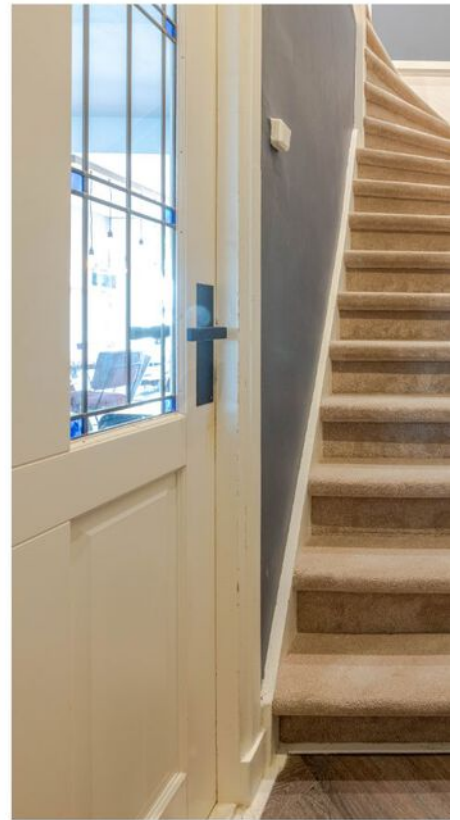
Bouwjaar woning : 1933
Oplevering : In onderling overleg

LUXE
BADKAMER













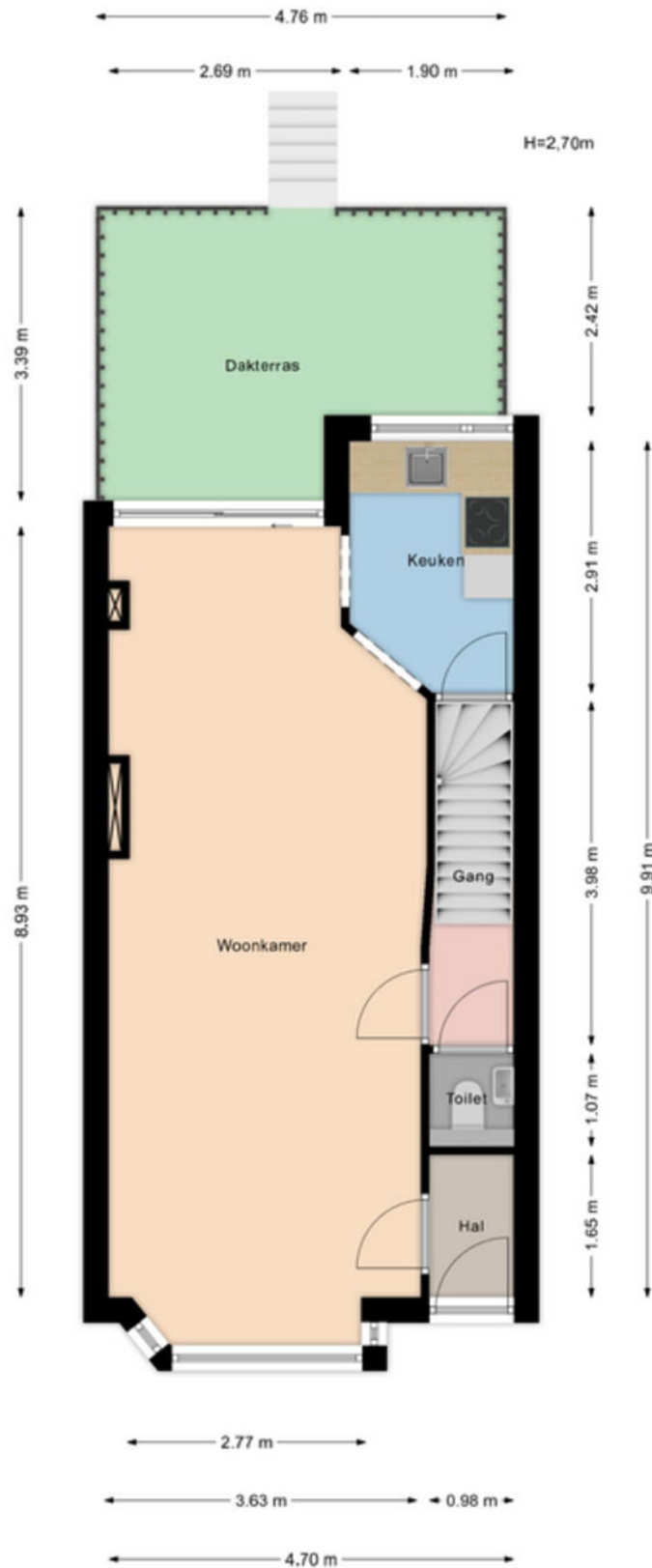


PLATTEGROND SOUTERRAIN



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



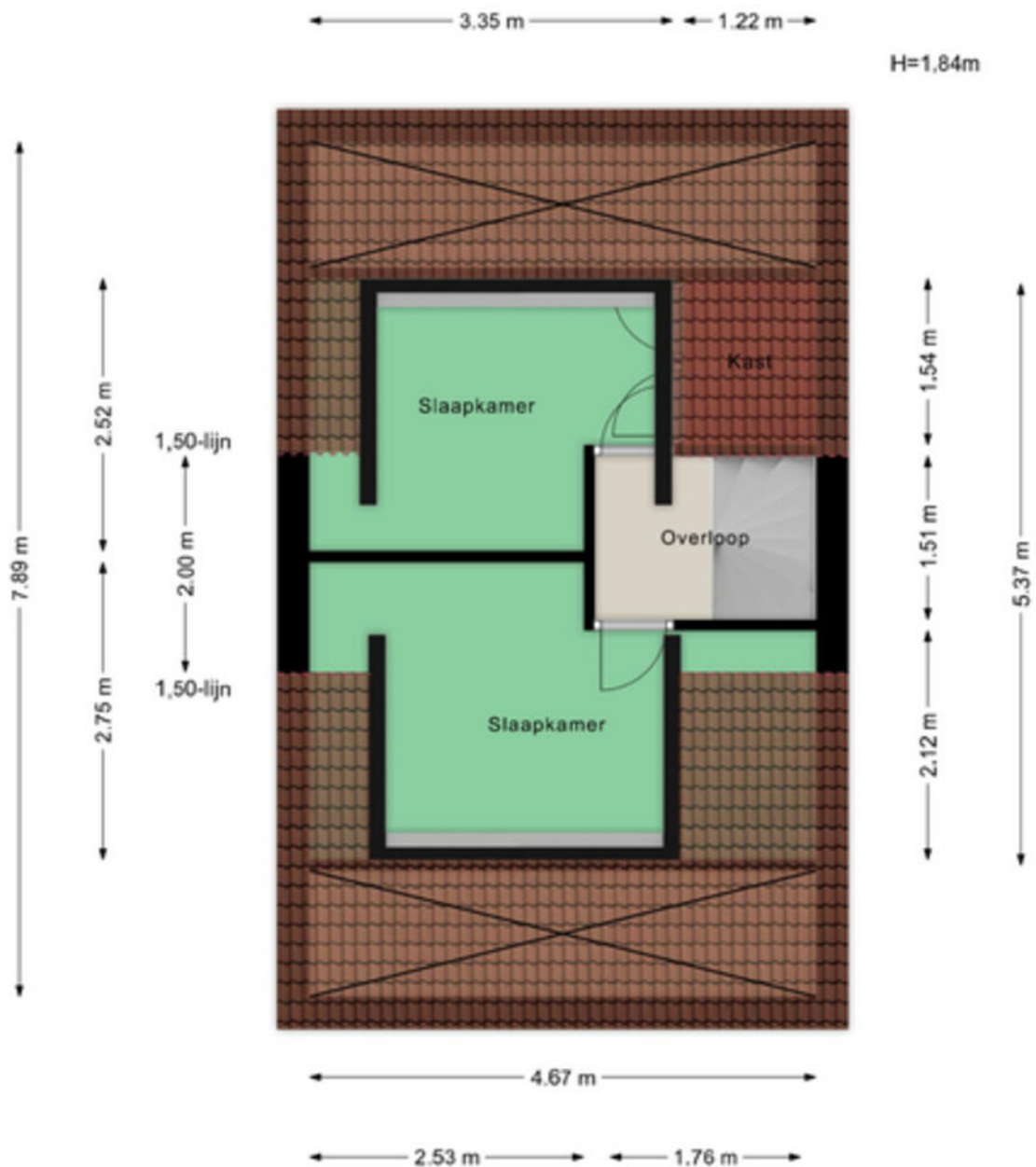
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



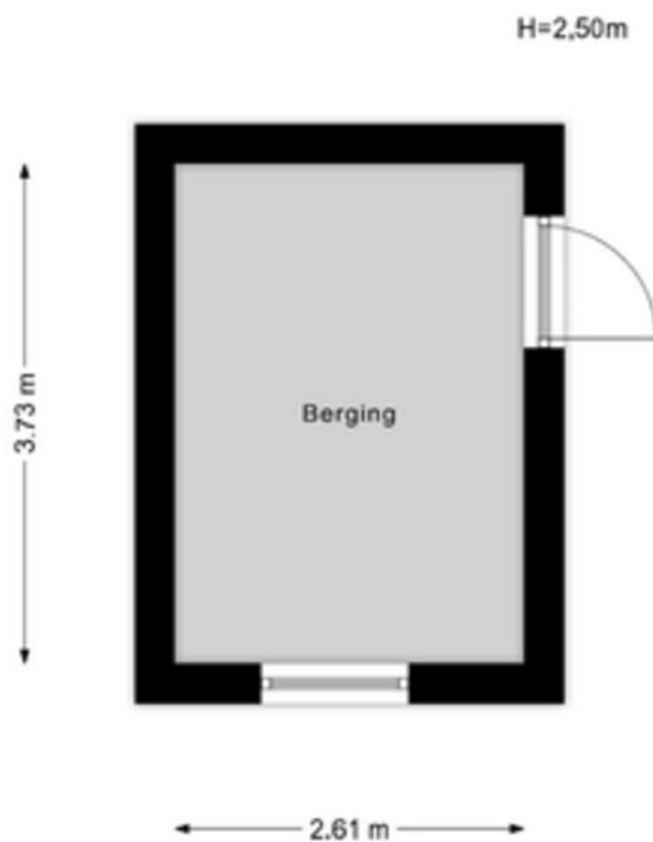
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND TWEEDE 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.

PLATTEGROND BERGING



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.

KADASTRALE KAART




Kadastrale kaart

Uw referentie: MED



0 5 10 15 20 25m

<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: 500</p> <p>Kadastrale gemeente IJsselmonde</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 2489</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Twee blinde wandplanken met verlichting woonkamer			X
- Blinde wandplank slaapkamer eerste verdieping achterzijde			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen woonkamer inclusief rails		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- PVC	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Werkblad buitenberging	X		



MODERN EN DORPS,
VAN ALLES WAT!

OULD-IJSSELMONDE, ZOMERLAND, SPORTDORP

IJSSELMONDE



Veelzijdig IJsselmonde! Ooit was het een landelijke plek en nu is het de jongste wijk binnen de ruit van Rotterdam. De wijk biedt zowel fraaie gezinswoningen, als appartementen voor o.a. starters en senioren. Het historische Oud-IJsselmonde, het groene Lombardijen, de vele winkels in Groot-IJsselmonde en het verrassende Beverwaard. Je kunt naar hartenlust winkelen in het hart; winkelcentrum Keizerswaard. Voor een wandeling kun je terecht in het Park de Twee Heuvels en in het noordwestelijke deel staat Stadion De Kuip. Over de bereikbaarheid: De tramlijnen 2, 20 en 23 lopen door de wijk en bushaltes tref je op talloze plekken. Een levendig stadsdeel met de leus: 'Geen woorden, maar daden!'



DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS

 Je hebt een woning op het oog

 Bezigting van de woning

 Informatie raadplegen via [move.nl](https://www.move.nl)

 Een bod uitbrengen

 De onderhandeling akkoord | tegenbod | afwijzing

 Bevestiging aankoop en Personalia aanleveren

 Ondertekenen van koopovereenkomst

 Taxatie en evt. bouwtechnische keuring

 Financiering regelen (tip: Zuidstad Financiële Planning)

 De woning is van jou! Veel woonplezier!

 Storten van 10% waarborgsom bij notaris

 Notaris stelt leveringsakte, hypotheekakte en de nota van afrekening op

 Eindinspectie in de woning

 Eigendomsoverdracht bij de notaris

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 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



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs



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

