



3074 AB ROTTERDAM

GROENE HILLEDIJK 192 B 02



VRAAGPRIJS € 269.500 K.K.



74 m² wonen



2 slaapkamers



1926



-e woonlaag



OVER ONS

DE SERVICE VAN VROEGER MET DE KENNIS VAN NU



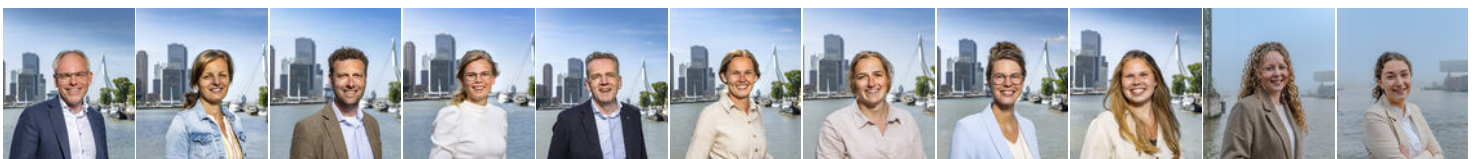
Meer dan 40 jaar actief als makelaar in Rotterdam en als team meer dan 80 jaar ervaring in de makelaardij. Wij kennen Rotterdam als onze broekzak en Rotterdam kent ons. Bij ons staan aandacht, kwaliteit en service op maat centraal. En dat merk je!

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	€ 269.500 k.k.
Oplevering	In overleg, kan snel

BOUWVORM

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

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	74 m ²
Gebouwgebonden Buitenruimte	5 m ²
Inhoud	238 m ³

INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	2e en halve 3e verdieping
Voorzieningen	Tv kabel

ENERGIE

Energietabel	
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	Remeha 2024

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Charlois, F, 4224, index 3
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse Vergadering	Ja
Periodieke Bijdrage	€ 60,- per maand
Reservefonds Aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

BUITENRUIMTE

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



LEES ALLES OVER GROENE HILLEDIIJK 192 B 02



EXTRA VEEL WOONRUIMTE, ENERGIELABEL C EN EEN COMBIKETEL UIT 2024.

Dat is wat je wilt, toch? De foto's van de Groene Hilledijk 192-B02 nodigen je uit om deze leuke bovenwoning, verdeeld over twee verdiepingen, met eigen ogen te bekijken. Door de ligging aan de Boulevard-Zuid is winkelen en stads gemak gegarandeerd!

De bovenwoning biedt op de 2e etage een aantrekkelijk woonkamer met open keuken. De slaapkamer ligt fijn aan de achterzijde. Dat geldt ook voor de andere slaapkamer op de halve derde verdieping. Zowel de keuken, badkamer en toilet zijn netjes verzorgd. Daarbij krijg je aan de achterzijde ook nog een heerlijk balkon ter beschikking.

Boulevard-Zuid is een bruisend stukje Zuid en een ideale plek om vandaar uit met de fiets of tram naar andere plekken in de stad te reizen, zoals het Hart van Zuid (met o.a. het grote overdekte winkelcentrum Zuidplein en Ahoy), de weekmarkt op het Afrikaanderplein, Katendrecht en de Kop van Zuid. Tal van praktische voorzieningen zijn bovendien in de buurt: winkels, zorg, ontspanning en cultuur. Kortom: je zit op deze plek goed.

Graag laten we je kennismaken met deze fijne bovenwoning! Hartelijke welkom.

Indeling:

* Middels de gedeelde entree met trapopgang toegang tot de twee bovenwoningen.

Tweede verdieping:

* Woningentree; hal voorzien van laminaatvloer en toegang tot de verschillende vertrekken.

* Toiletinrichting voorzien van wandcloset en fonteintje.

* Fraai vormgegeven woonkamer met veel lichtinval, open keuken en voorzien van laminaatvloer.

* Open keuken voorzien van stijlvolle keukeninrichting met apparatuur (M-System): gasfornuis, afzuigkap en dubbele spoelbakinrichting.

* Slaapkamer I (achterzijde) voorzien van laminaatvloer en deur naar balkon.

* Balkon aan de achterzijde van de woning gelegen op het oosten.

Derde verdieping (het gedeelte aan de achterzijde):

* Overloop voorzien van laminaatvloer, dakkapel en vaste kast met opstelling combiketel.

* Royale badkamerruimte, voorzien van betegeling, ligbad (met spatscherm) en extra toilet.

* Slaapkamer II (achterzijde) voorzien van laminaatvloer.

Algemeen:

* Eigen grond.

* Energielabel C, geldig tot 20 februari 2035.

* De wijk Bloemhof 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 voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing en houten raamkozijnen met enkele beglazing. De woning komt in

VRAAGPRIJS € 269.500 K.K.



LEES ALLES OVER GROENE HILLEDIIJK 192 B 02



in aanmerking voor subsidie van de gemeente Rotterdam ten behoeve van verdere verduurzaming en/of renovatie. Kijk op de website van de gemeente voor de mogelijkheden en voorwaarden.

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een combiketel (Remeha, 2024).

* 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. 74 m²

* Gebouw gebonden buitenruimte ca. 5 m²

* Inhoud ca. 238 m³

Bijdrage V.v.E. : € 60,- per maand.

Bouwjaar woning : 1926

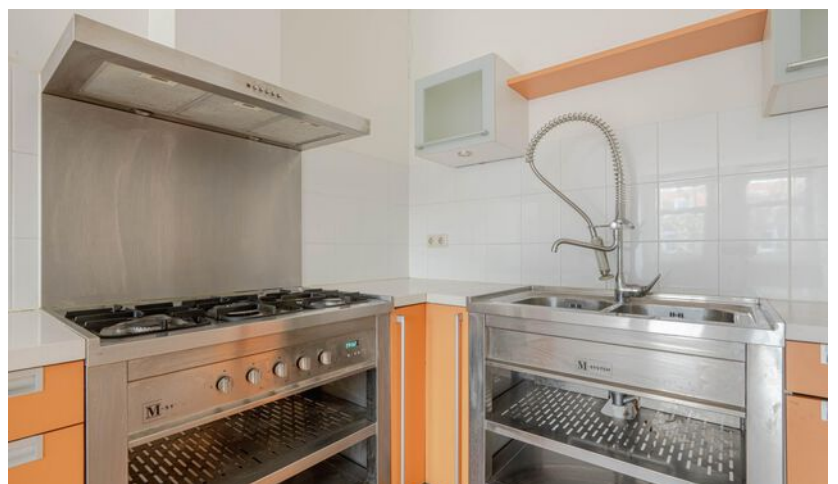
Oplevering : Kan snel!

HET BALKON IS
GELEGEN OP HET
OOSTEN





GELEGEN IN EEN
BRUISEND STUKJE
ZUID!







EEN ROYALE
BADKAMER MET
LIGBAD EN EXTRA
TOILET





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 - DERDE 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.

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rol gordijnen	x		
Laminaat	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
CV-installatie	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Tuin			



WIJK IN OPKOMST,
MIX VAN
BEWONERS.

FEIJENOORD, BLOEMHOF

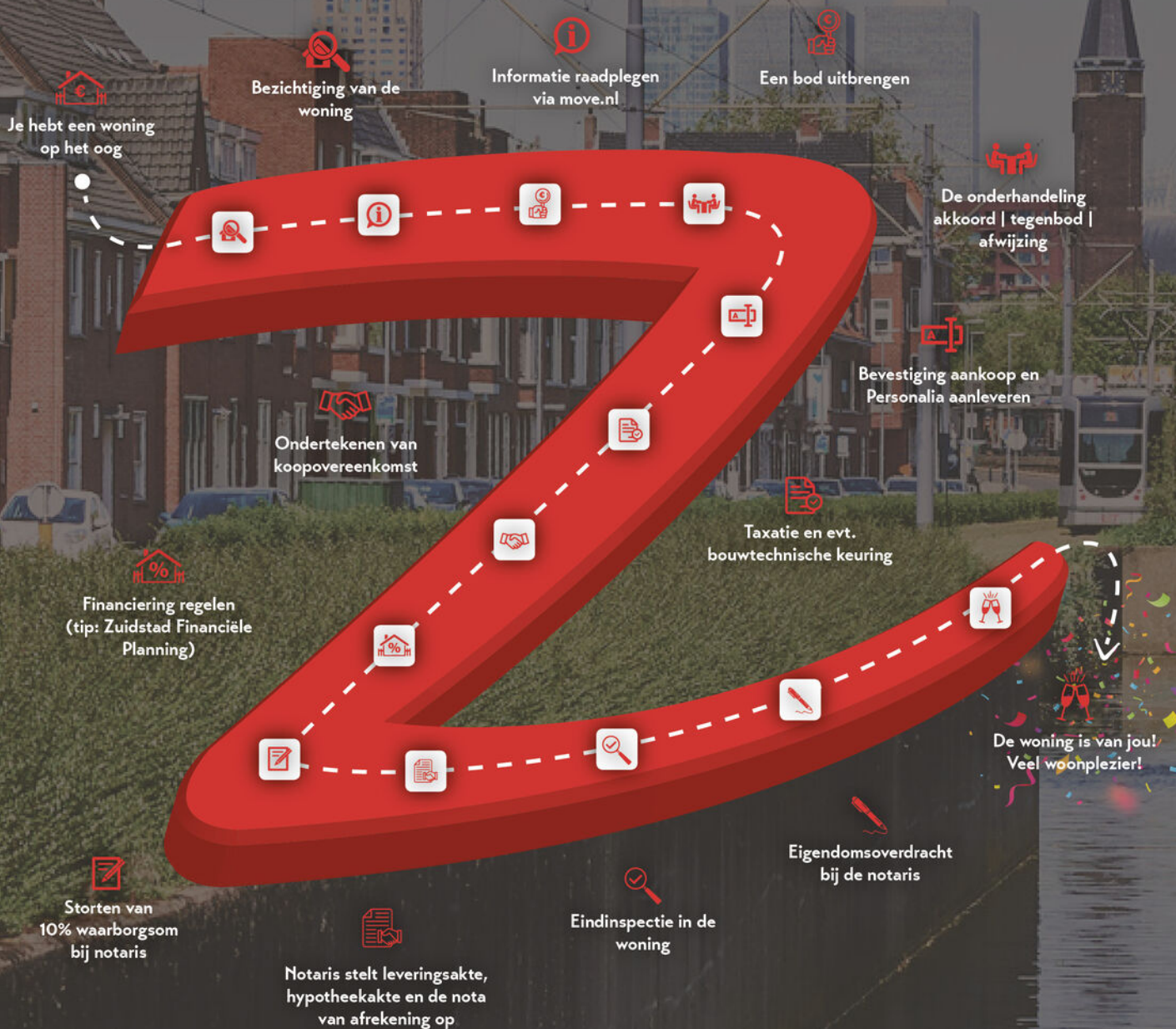
BLOEMHOF



Doorkruist door de Lange Hilleweg door de singel met aan de noordkant veel portiekwoningen en aan de zuidkant vooral laagbouw met veel tuintjes en smalle straatjes. Met meer dan 150 verschillende nationaliteiten en zowel sociale huurwoningen als koopwoningen, is de wijk een bonte mix van bewoners en culturen. Rondom de wijk zijn veel winkelstraten en in het hart vind je een supermarkt, een bakker en een apotheek. Op loopafstand zijn bushaltes, tramhalte Hillevliet en verder woon je op steenworp afstand van het Hart van Zuid met o.a. het winkelcentrum en metrostation Zuidplein.



DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS



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 NWWWI



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

