



3073 KJ ROTTERDAM

HILLEVLIE 39



VRAAGPRIJS € 485.000 K.K.



156 m² wonen



4 slaapkamers



1914



107 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 voor aankondigingen van nieuw woningaanbod.

> Meer weten? Informeer bij een van onze makelaars!



BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 485.000 k.k.
Oplevering	In onderling overleg

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1914
Soort dak	Zadeldak
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, open ligging

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	156 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m ²
Inhoud	586 m ³
Perceeloppervlakte	107 m ²

INDELING

Aantal kamers	5 (Waarvan 4 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel
Cv-ketel	2015

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente Charlois, sectie G, nr. 1368
Eigendomssituatie	Volle eigendom

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, open ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	40 m ² (8.85 m diep en 4.51 m breed)
Ligging tuin	Zuidwest
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER HILLEVLIET 39



ROYAAL WONEN AAN EEN PRACHTIGE SINGEL OP EEN CENTRALE PLEK!

Aan de Hillevliet 39 valt alles samen en daarom is deze tussenwoning met recht een pareltje op zuid. Maar liefst ca. 156 m² woonoppervlakte krijg je tot je beschikking verdeeld over 3 woonlagen. De indeling, de staat, de ligging, het zijn allemaal punten die zonder meer in de smaak vallen. De foto's spreken tot de verbeelding en nodigen je uit voor een bezichtiging. Welkom thuis!

De woning is gelegen aan de statige Hillevliet, een lommerrijke straat met karakteristieke panden, fraaie gevels en een singel. Het is de weg die uitkomt ter hoogte van Katendrecht, met ertussen de wijk waar je de bekende Afrikaandermarkt vindt. Een van de grootste, kleurrijkste en gezelligste markten van Nederland. Door de centrale ligging liggen de verschillende hotspotgebieden binnen handbereik. Je kunt gebruik maken van verschillen OV-verbindingen; tram en de metro (± 5 minuten), waardoor het uitstekend reizen is. Richting Katendrecht zijn er aantrekkelijke ontwikkelingen gaande, denk aan de komst van het Nelson Mandelapark, wat gerealiseerd zal worden in een gedeelte van de Maashaven ter hoogte van de Maassilo. Kortom: een ideale locatie!

Persoonlijke noot van de verkopers: 'We hebben enorm genoten van onze tijd in Hillevliet 39. Door het unieke karakter van het huis voelden we ons hier gelijk thuis. De ruime kamers, hoge plafond en grote ramen zorgen voor veel licht en een gevoel van ruimte. De nieuwe badkamer is luxe. De locatie van het huis is super: de tuin is als een oase van rust, het is er uitzicht op de singel is prachtig en met de metro zijn we zo op alle leuke plekken in Rotterdam.'

Van harte welkom voor een vrijblijvende

bezichtiging!

Indeling:

Begane grond:

- * Woningentree met boven de voordeur glas-in-lood ramen; ruime hal met de trapopgang en toegang tot de toiletruimte.
- * Moderne toiletruimte (2024) voorzien van wandtoilet, fonteintje en gedeeltelijk eigentijdse betegeling.
- * Open keukenruimte aan de voorzijde voorzien van degelijke inbouwkeuken in L-opstelling met een bar, composiet werkblad en apparatuur: gaskookplaat (5-pits), grillplaat, combimagnetron, oven, koelkast, vrieskast, vaatwasmachine, koffieautomaat (defect) en ingebouwde afzuigkap.
- * Royale, tuingerichte woonkamer met veel lichtinval door de glazen (schuif)pui aan de achterzijde en voorzien van grindvloer met vloerverwarming, gestuukte wanden en plafond.
- * Bijkeuken voorzien van tegelvloer, keukenopstelling met spoelbak, aansluiting voor de wasmachine en een trapkast met de verdeler van de vloerverwarming.
- * Fijne achtertuin (ca. 40 m²) gelegen op het zuidwesten voorzien van bestrating.

Eerste verdieping:

- * Overloop voorzien van tapijtvloer, trapopgang en toegang tot de verschillende vertrekken.
- * Moderne toiletruimte (2024) voorzien van wandtoilet en gedeeltelijk eigentijdse betegeling.
- * Slaapkamer I aan de voorzijde, voorzien van

VRAAGPRIJS € 485.000 K.K.



LEES ALLES OVER HILLEVLIET 39



laminaatvloer en meterkast.

- * Luxe badkamer (2024) voorzien van royale inloopdouche, 2-persoons ligbad, wastafelmeubel met dubbele wastafel en verwarmbare spiegel, elektrische vloerverwarming, dimbare spots, mechanische ventilatie en eigentijdse betegeling.
- * Slaapkamer II aan de achterzijde, voorzien van laminaatvloer en een deur naar het balkon.
- * Balkon aan de achterzijde over de gehele breedte van de woning, gelegen op het zuidwesten.

Tweede verdieping:

- * Royale overloop voorzien van tapijtvloer, dakkapel aan beide zijden en de opstelling van de C.V.-combiketel.
- * Slaapkamer III aan de voorzijde voorzien van tapijtvloer.
- * Slaapkamer IV aan de achterzijde voorzien van dakkapel, opstelling van de mechanische ventilatie.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel C, geldig tot 11 augustus 2032.
- * 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 geheel voorzien van houten raamkozijnen met dubbele beglazing.
- * Er is sprake van na-isolatie aan het dak en grotendeels ook de gevels.
- * Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels combiketel (Intergas, 2015).
- * Het schilderwerk aan de voor- en achterzijde is in maart 2025 uitgevoerd.
- * Voor een indicatie van de maatvoering verwijzen wij naar de plattegrond.
- * De gemeente is in gesprek met de wijk Bloemhof over tal van onderwerpen, zoals bodemdaling, rioolvervanging en het verbeteren van de wijk, et cetera. Kijk voor meer informatie op de website van

de gemeente Rotterdam, pagina MijnBloemhof.

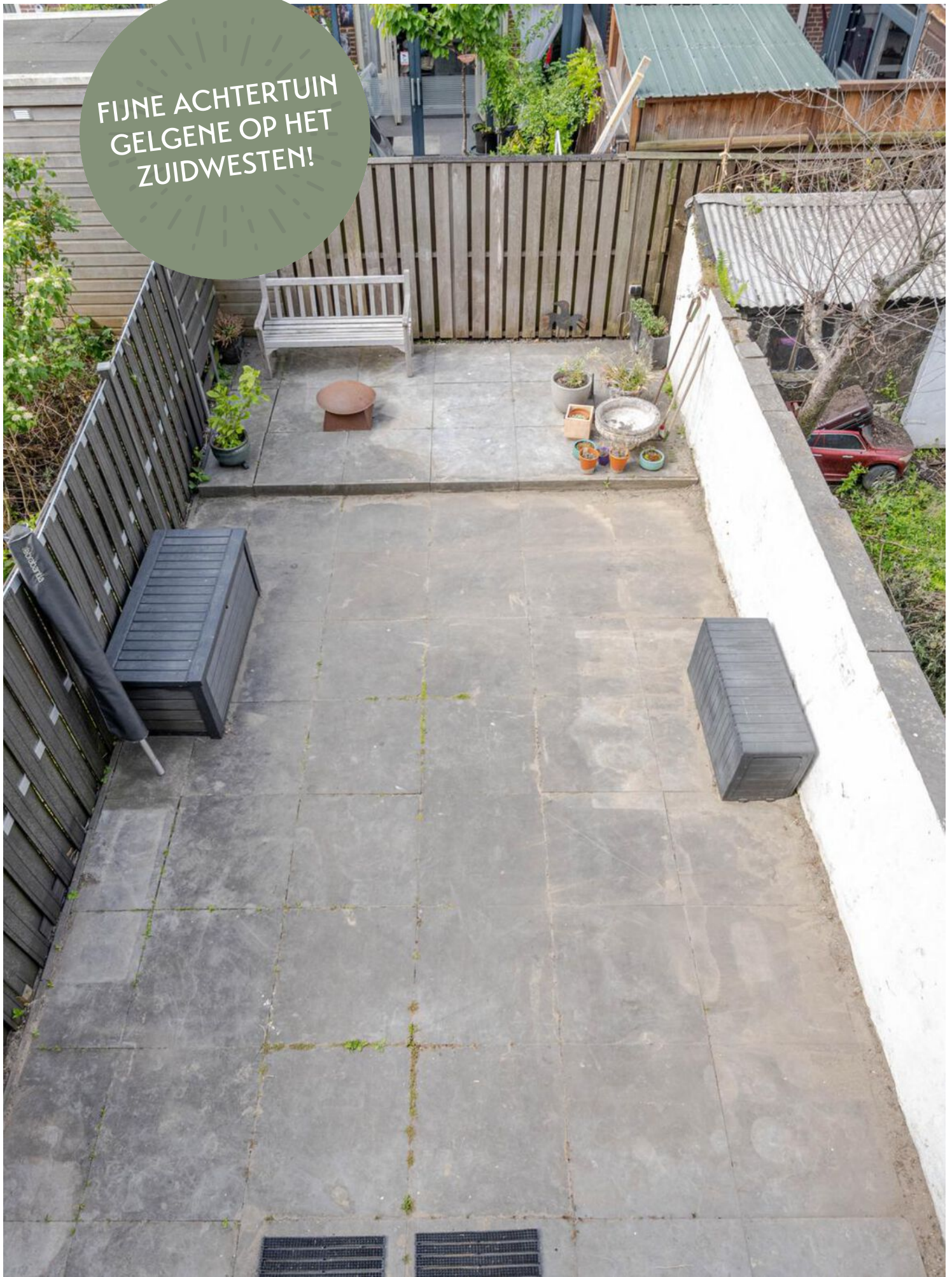
- * Gezien het bouwjaar van de woning wordt er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.

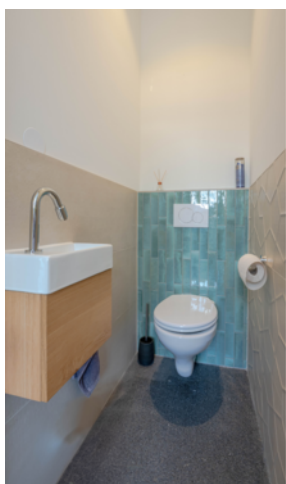
Gebruiksoppervlakten en inhoud:

- * Wonen ca. 156 m²
- * Gebouwgebonden buitenruimte ca. 5 m²
- * Inhoud ca. 586 m³
- * Perceel 107 m²

Bouwjaar woning	: 1914
Oplevering	: In onderling overleg

FIJNE ACHTERTUIN
GELGENE OP HET
ZUIDWESTEN!







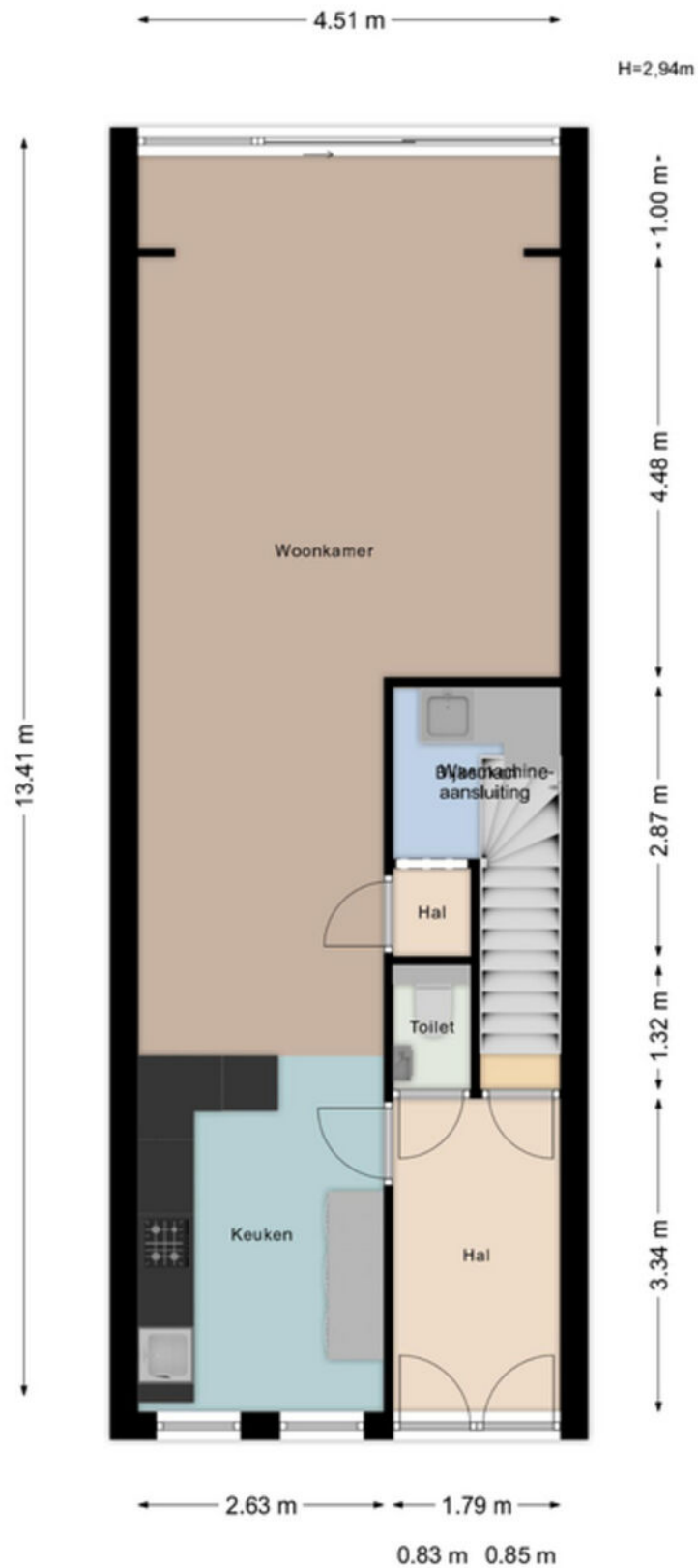






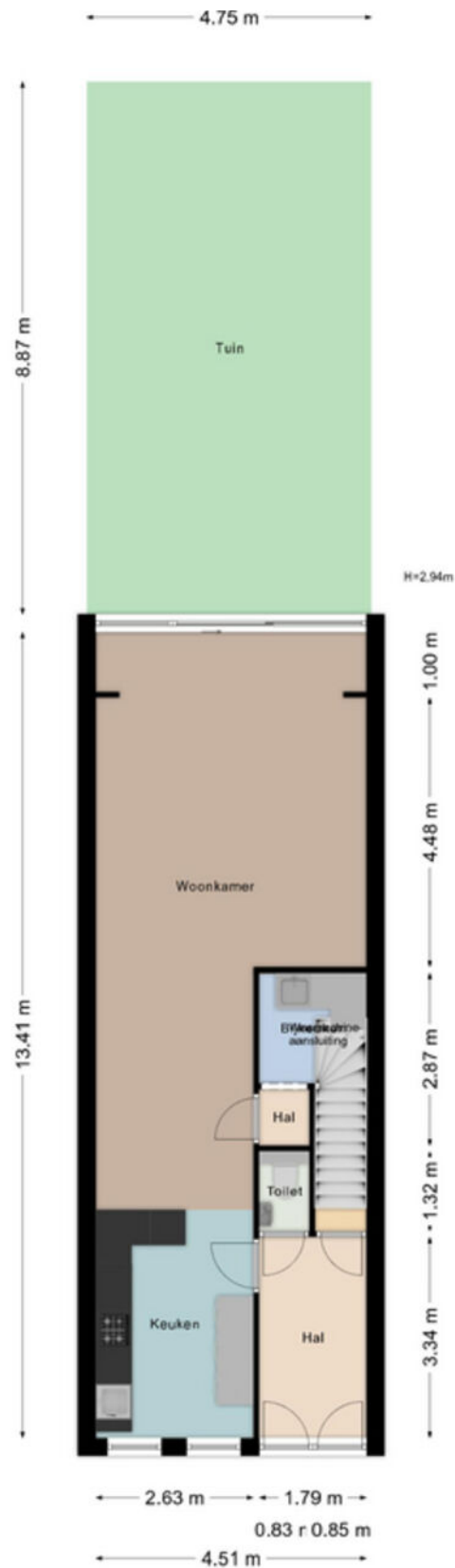


PLATTEGROND BEGANE GROND



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 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.

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Alle losse kasten		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen			x
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Keter opbergboxen		x	



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

 Je hebt een woning op het oog

 Bezichtiging van de woning

 Informatie raadplegen via 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 een 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!



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



Vereniging van
makelaars en taxateurs

