



3074 VC ROTTERDAM

OVERIJSESTRAAT 109

VRAAGPRIJS € 365.000 K.K.



77 m² wonen



3 slaapkamers



2004



87 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.

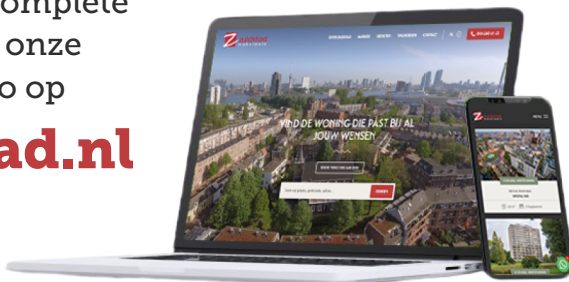
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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	€ 365.000 k.k.
Oplevering	Beschikbaar

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2004
Soort dak	Plat dak
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	77 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Inhoud	270 m ³
Perceeloppervlakte	87 m ²

INDELING

Aantal kamers	4 (Waarvan 3 slaapkamers)
Aantal woonlagen	2
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv ketel
Warmwater	Cv ketel

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente, Rotterdam sectie, V nummer, 4892
Eigendomssituatie	Volle eigendom

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	42 m ² (5.53 m diep en 7.53 m breed)
Ligging tuin	Zuidwest
Parkeergelegenheid	Betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER OVERIJSELSESTRAAT 109



FANTASTISCH WOONGENOT IN EEN RUSTIGE STRAAT DIRECT ACHTER DE RANDWEG!

Aan de Overijsestraat 109 kom je thuis! Zoek jij een jonge eengezinswoning met fijne tuin in een rustige buurt? Dan is dit een mooie optie voor jou. Naast 2 praktische woonlagen met een ruime woonkamer en 3 slaapkamers, krijg je ook een heerlijke tuin van ca. 40 m² tot je beschikking. Wat wil je nog meer?

De woning is gelegen in een aantrekkelijke woonwijk in de luwte van de stad. Een gewilde wijk, waar veel gezinnen jarenlang wonen door de rust, maar tegelijk een centrale ligging en de goede verbinding met de stad door het openbaar vervoer in de buurt. Vlakbij is een tramhalte en in de wijk stopt een stadsbus. Aan de Boulevard Zuid zijn veel winkels en tal van heerlijke voorzieningen zijn om de hoek. Daarnaast ben je snel bij winkelcentrum Zuidplein met het bus- en metrostation en ook de uitvalswegen zijn in de buurt.

Kortom: een aantrekkelijke optie! Maak een afspraak voor een bezichtiging en overtuig jezelf!

Indeling: vraa

Begane grond:

- * Woningentree; hal voorzien van tegelvloer, meterkast en een kast met de verdeler van de vloerverwarming.
- * Moderne toiletruimte voorzien van lichte betegeling, wandtoilet en fonteintje.
- * Tuingerichte woonkamer voorzien van tegelvloer met vloerverwarming, granolwanden, gespoten plafond en toegang naar de achtertuin.
- * Open keukenruimte voorzien een witte inbouwkeuken in hoekopstelling met inbouwapparatuur: gaskookplaat, schouw-

afzuigkap, koel-vriescombinatie, oven en vaatwasmachine.

* Heerlijke achtertuin ca. 40 m² gelegen op het zuidwesten voorzien van bestrating en een achteruitgang naar het pad achter de woningen. Hier krijg je de beschikking over een eigen berging.

Eerste verdieping:

- * Overloop voorzien van laminaatvloer en toegang tot de verschillende vertrekken.
- * Wasruimte met opstelling van de combiketel, unit van de mechanische ventilatie en de wasmachineaansluiting.
- * Slaapkamer I aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en strakke wand- en plafondafwerking.
- * Fraaie badkamer voorzien van luxe betegeling, inloopdouche, wastafelmeubel, 2e toilet en een designradiator.
- * Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer en strakke wand- en plafondafwerking
- * Slaapkamer III aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en strakke wand- en plafondafwerking.

Algemeen:

- * Eigen grond.
- * Energielabel A, geldig tot 23 januari 2027.
- * De wijk Hillesluis valt onder de

VRAAGPRIJS € 365.000 K.K.



LEES ALLES OVER OVERIJSESESTRAAT 109



opkoopbescherming. Kijk voor meer informatie op de website van de gemeente Rotterdam.

* Geheel voorzien van hardhouten raamkozijnen met dubbele beglazing; isolatie van spouw, dak en vloer vanuit de bouw.

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels een combiketel (Remeha, ca. 2017).

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

* Voor de maatvoering verwijzen wij u naar bijgevoegde plattegronden.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

* Wonen ca. 77 m²

* Externe bergruimte ca. 7 m²

* Perceel 87 m²

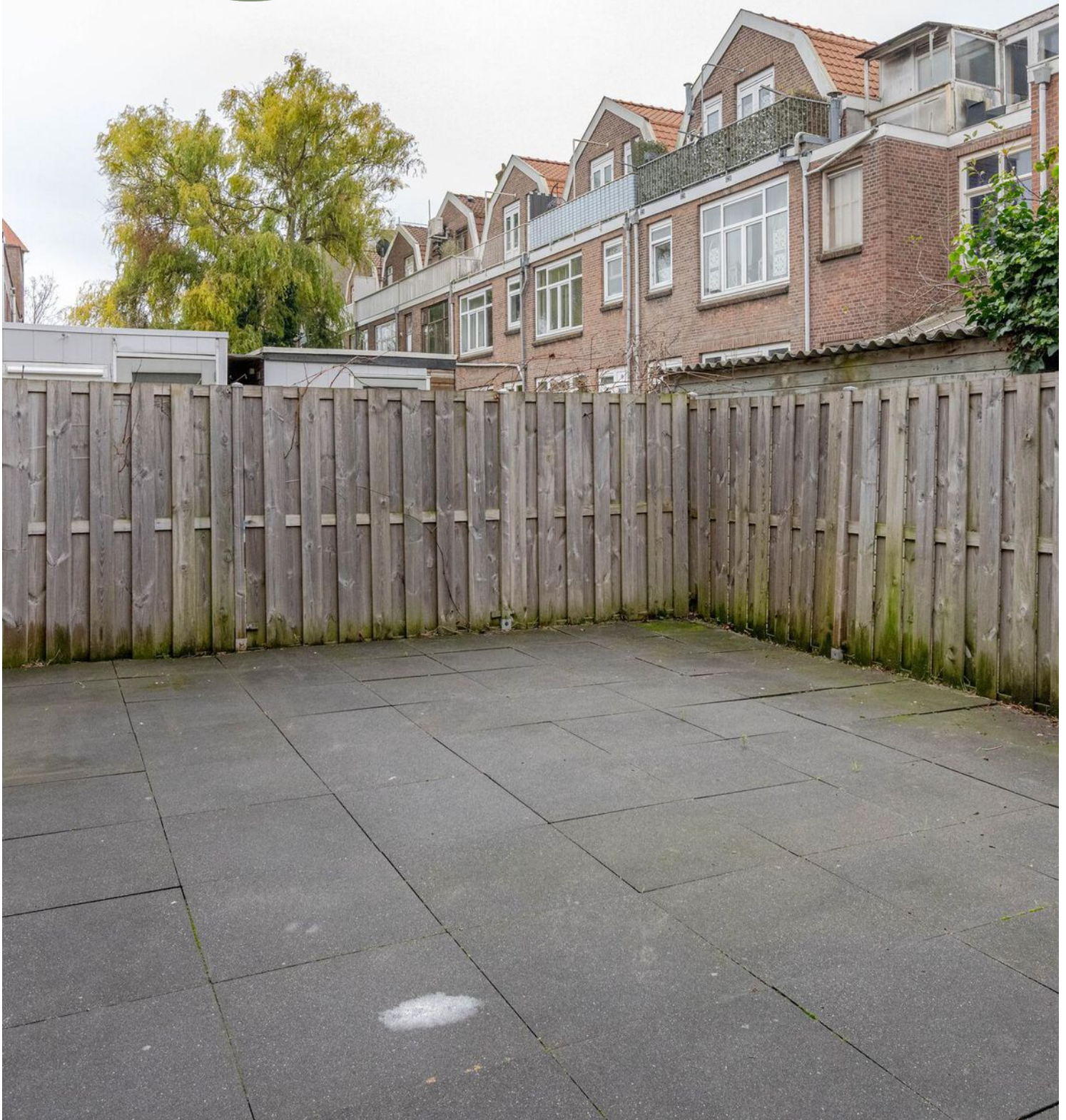
* Gedeelte van een mandelig perceel ivm de berging.

* Inhoud ca. 270 m³

Bouwjaar woning : 2004

Oplevering : Medio april/mei 2026

HEERLIJKE
ACHTERTUIN
GELEGEN OP HET
ZUIDWESTEN





WONING GELEGEN IN
HILLESLUIS





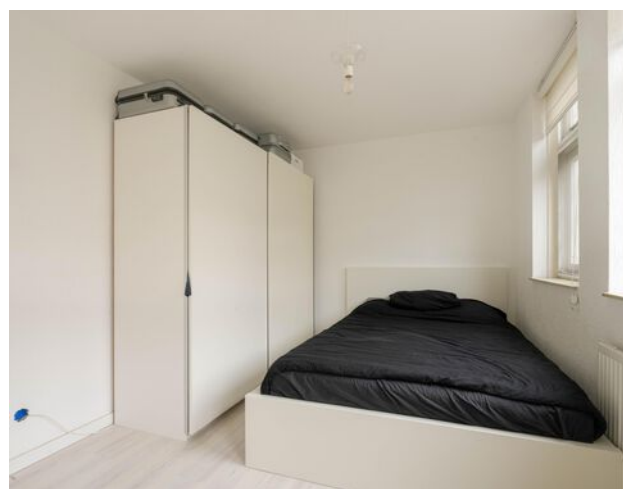


MODEREN
BADKAMER





VOORZIEN VAN DRIE
SLAAPKAMERS

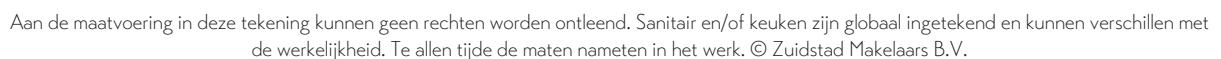




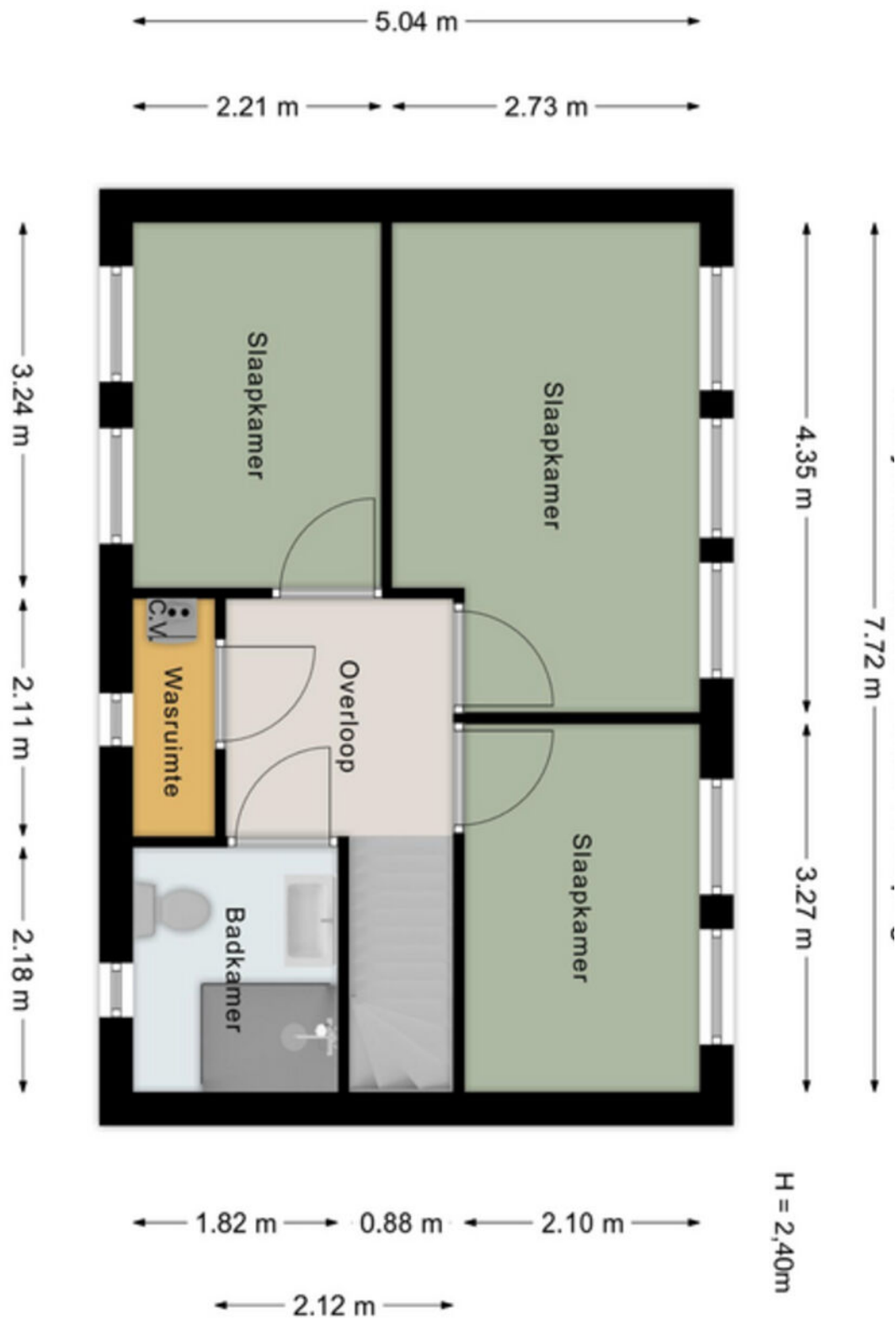
PLATTEGROND - BEGANE GROND



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.

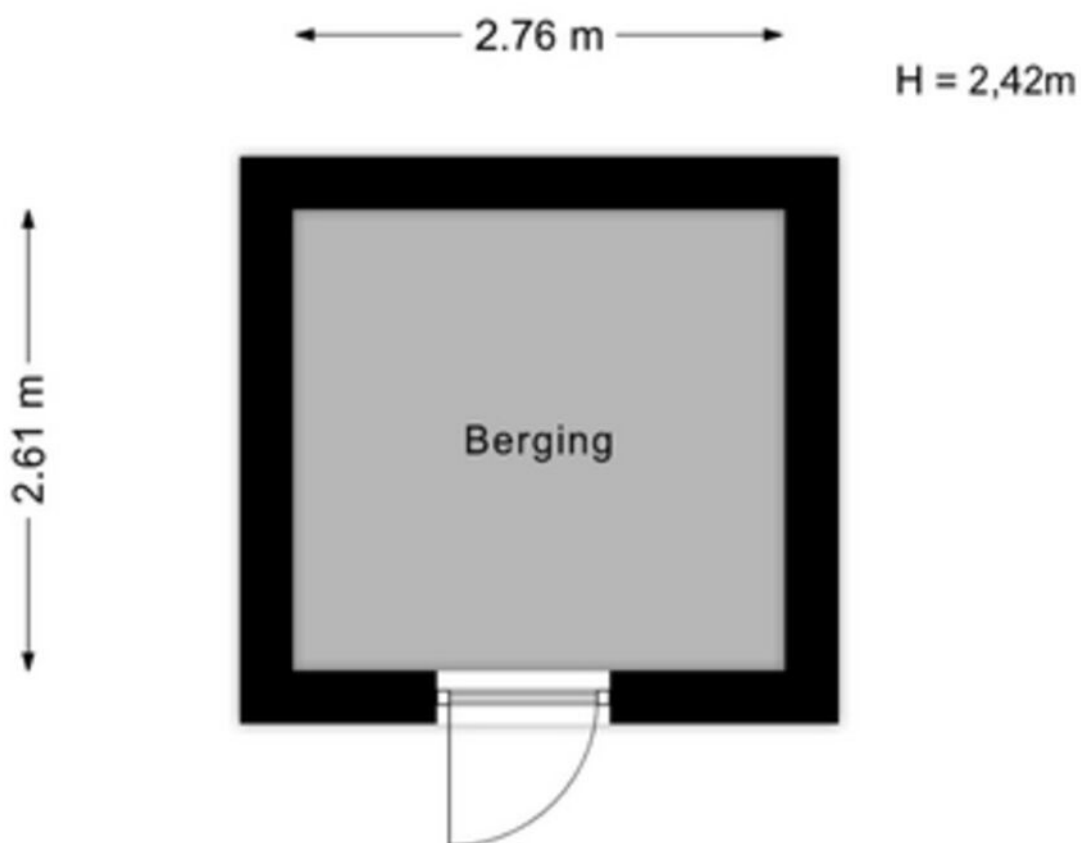


PLATTEGROND - EERSTE VERDIEPING



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 - 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.

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Vloerbedekking	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	x		
(Sier)hek	x		



LEVENDIGE VOLKSWIJK MET JONGE INWONERS.

FEIJENOORD, HILLESLOUIS

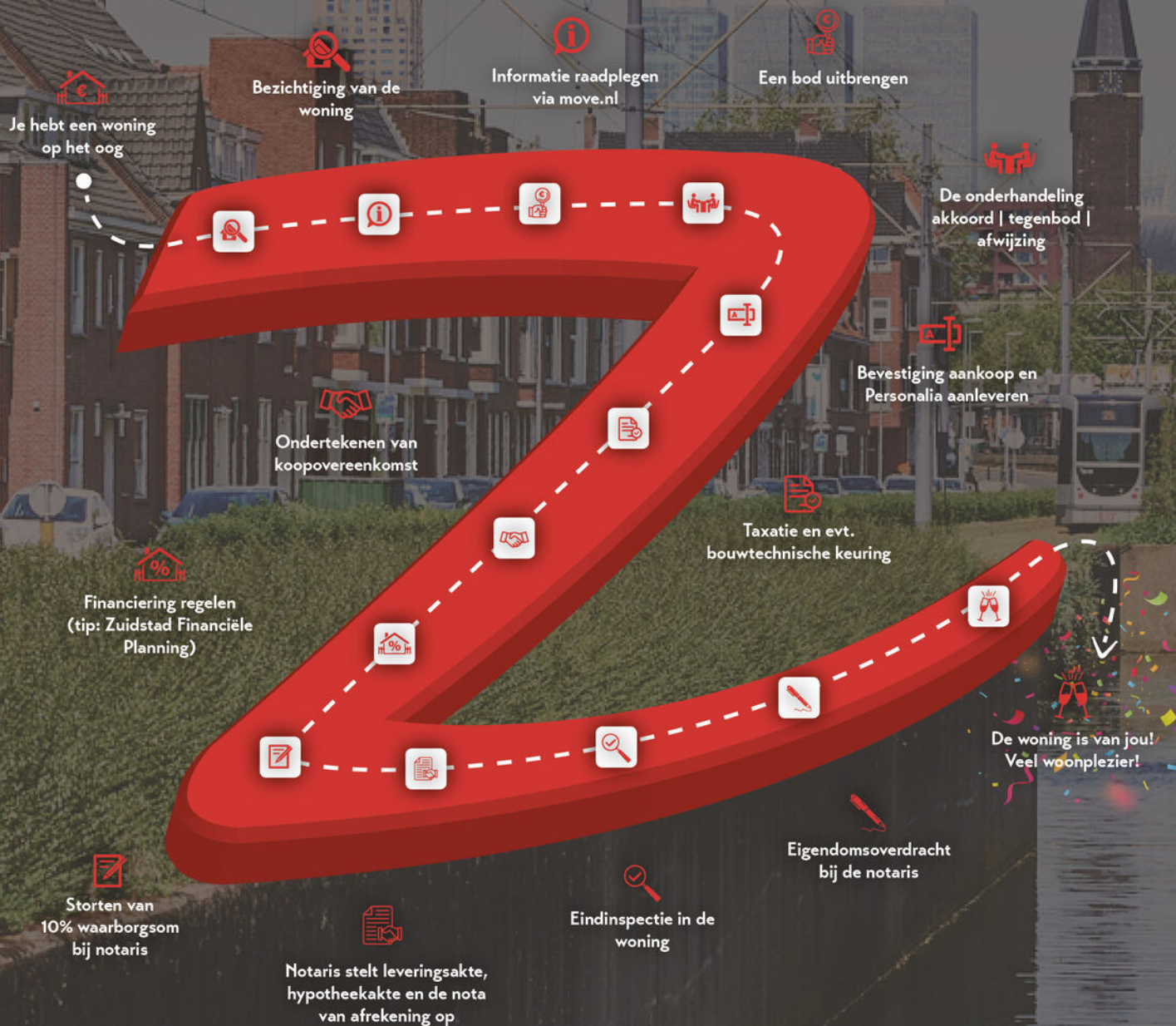
HILLESLOUIS



Onderdeel van de wijk Feijenoord, gelegen direct achter de Maas. Bekend als een levendige volkswijk met alles wat je maar wensen kunt in de buurt, zoals winkelstraten en openbaar vervoer. De wijk wordt doorkruist door de Winkelboulevard Zuid, de langste winkelstraat van Rotterdam en opmerkelijk zijn ook de twee grote kerkgebouwen uit de jaren '30; de Maranathakerk en de Breepleinkerk. Veel jonge inwoners met verschillende culturele achtergronden typeren dit deel van de stad. Het is een wijk in opkomst waar veel nieuwe woningen zijn gebouwd of opgeknapt. De moeite waard, toch?



DE WEG NAAR JOUW DROOMHUIS



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!

||||NWWI



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs



Vragen over onze werkwijze?

✉ info@zuidstad.nl

☎ 010 - 2404142



OVERIJSELSESTRAAT 109 ROTTERDAM - 21

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

