



 **zuidstad**
makelaars



40+
JAAR
EXPERT

3074 KE ROTTERDAM

HILLEVLIE 138 B



VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



104 m² wonen



2 slaapkamers



1925



1e 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	€ 325.000 k.k.
Oplevering	In overleg

BOUWVORM

Soort Object	Benedenwoning
Soort Bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1925
Soort Dak	Zadeldak met pannen

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	104 m ²
Overige Inpandige Ruimte	-
Gebouwgebonden Buitenruimte	27 m ²
Externe Bergruimte	3 m ²
Inhoud	351 m ³

INDELING

Aantal Kamers	3 (Waarvan 2 slaapkamers)
Aantal Woonlagen	2
Gelegen Op	1
Voorzieningen	Tv kabel

ENERGIE

Energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Cv-ketel	Intergas 2023

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale Aanduiding	Gemeente Charlois, sectie F, 3385-A, index 1
Eigendomssituatie	Volle eigendom

VVE CHECKLIST

VvE wordt geactiveerd per 1 mei 2024.

BUITENRUIMTE

Ligging	In woonwijk, open ligging
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	32 m ² (632 cm diep en 503 cm breed)
Ligging Tuin	Noordoost
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER HILLEVLIET 138 B



GRERS AANBOD! OP ZOEK NAAR EEN MODERN INGERICHTE, DUBBELE BENEDENWONING MET ENERGIELABEL A?

Hillevliet 138-B is met 104 m² woonoppervlakte een pareltje op Zuid. 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 verdeeld over twee woonlagen en is van binnen keurig verzorgd en in 2023 nog op diverse punten gemoderniseerd. De combiketel is vervangen voor een toestel met hoog rendement, de vloerbedekking is vervangen voor fraaie laminaatvloeren (visgraatmotief) en het toilet is vernieuwd. Ook aan de badkamer en keuken zijn indertijd luxe verbouwd. Vanuit de open keuken kom je onder de terrasoverkapping en in de tuin waar het heerlijk toeven is.

Alles is op Zuid! Wonen in de wijk Hillesluis betekent thuishkomen in een levendige omgeving en alle stadse voorzieningen binnen handbereik. Aan de Beijerlandselaan vind je niet alleen een breed winkelaanbod, maar ook verscheidene restaurants. De tramhalte is op steenworpafstand en ook de opstapplaats voor de bus is in de buurt, hierdoor ben je in mum van tijd in het centrum van de stad. Pak je liever de fiets? Dan ben je binnen 7 minuten bij het Hart van Zuid of op Katendrecht en de Kop van Zuid.

Kom jij jouw droomwoning bekijken?

Indeling:

Souterrain:

* Woningentree gelegen op straatniveau; hal met trap naar souterrain met vaste kast en aangrenzende woonkamer.

* Doorzon woonkamer voorzien van laminaatvloer, keurige wandafwerking en open keuken met fraaie hoek inbouwkeuken (ca 2018) met apparatuur: 5-pitsgasfornuis, afzuigkap, koel-vriescombinatie en afzuigkap.
* De aantrekkelijke tuin met terrasoverkapping ligt direct bij de keuken. Ook is er een berging in de tuin.

Eerste woonlaag:

* Fraaie trapopgang; royale overloop voorzien van laminaatvloer (visgraatmotief) en toegang tot de verschillende vertrekken.
* Toilet voorzien van betegeling, wandcloset en fonteintje.
* Luxe badkamer voorzien van betegeling, inloopdouche, wastafelmeubel en verlaagd plafond met inbouwspots.
* Slaapkamer aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer (visgraatmotief).
* Slaapkamer aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer (visgraatmotief).
* Vanuit de slaapkamer kom je via de schuifpui op de serre (voormalig balkon) met toegang tot de CV-ruimte.

Algemeen:

* Eigen grond.
* Energielabel A, geldig tot 19 september 2033.
* De wijk Hillesluis 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

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.



LEES ALLES OVER HILLEVLIET 138 B



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

* De woning is geheel voorzien van dubbele beglazing met achter kunststof en aluminium kozijnen en de voorzijde houten kozijnen.

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening met HRE combiketel (Intergas, 2023).

* 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.

Gebruiksoppervlakten en inhoud:

* Wonen ca. 104 m²

* Gebouw gebonden buitenruimte ca. 27 m²

* Externe bergruimte ca. 3 m²

* Inhoud ca. 351 m³

V.v.E. : wordt geactiveerd per 1 mei 2024

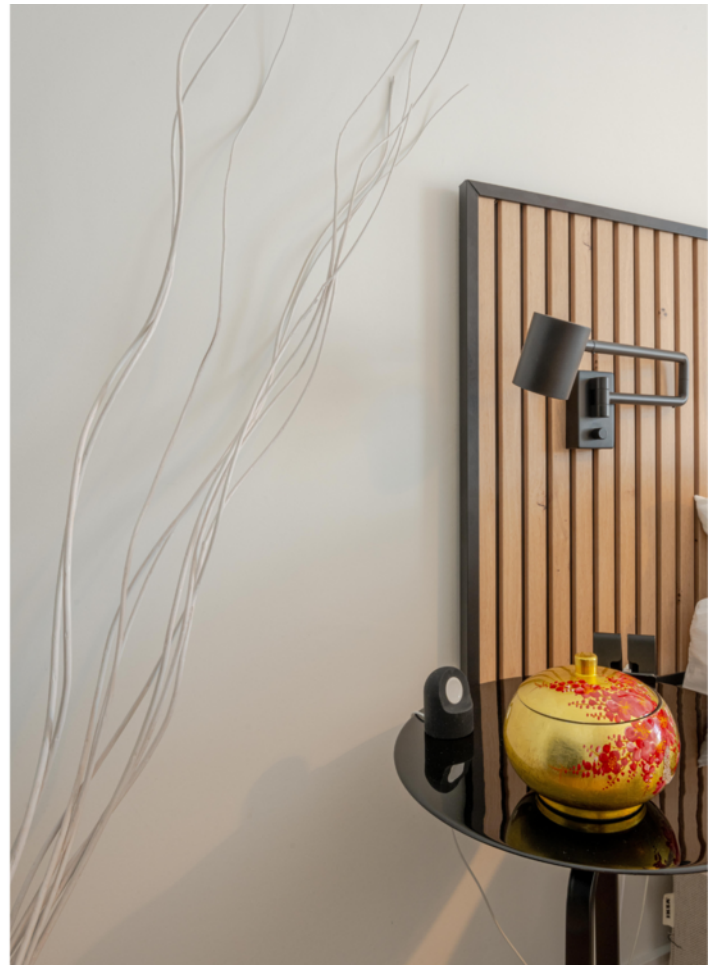
Bouwjaar woning : 1925

Oplevering : In overleg





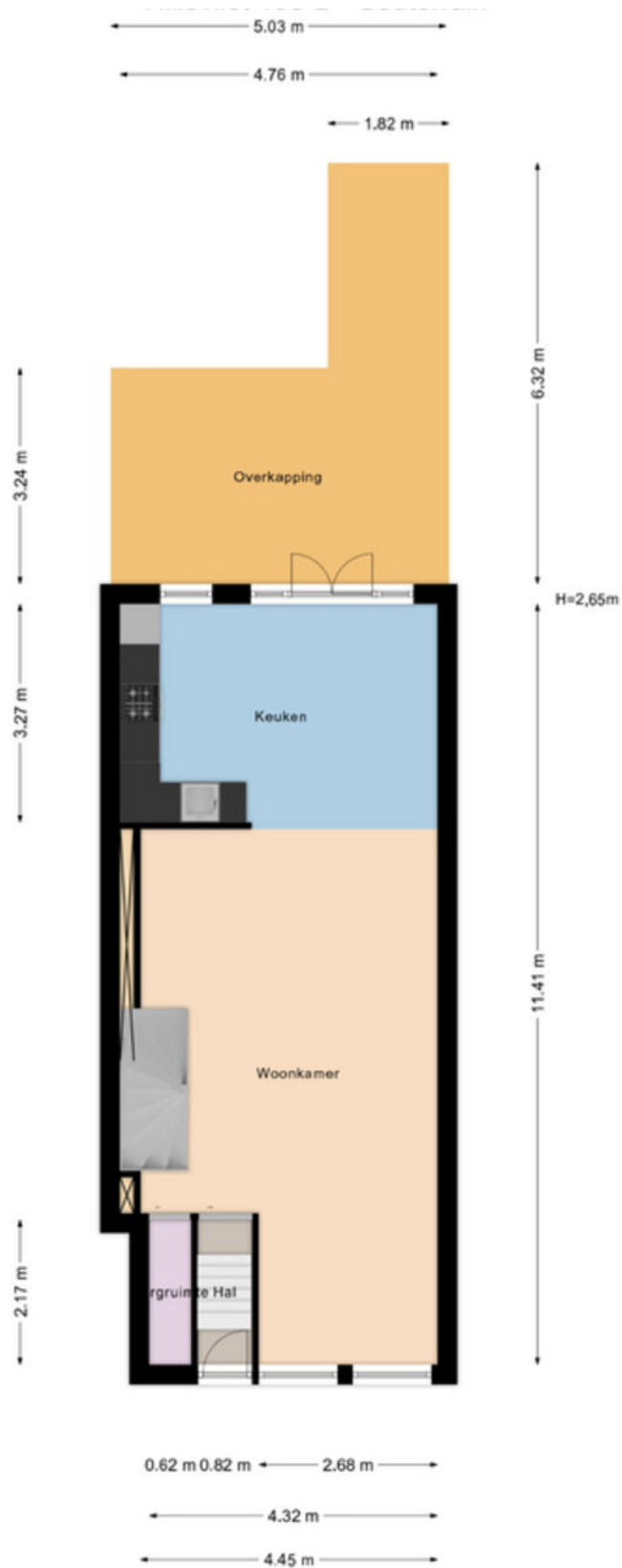








PLATTEGROND SOUTERRAIN



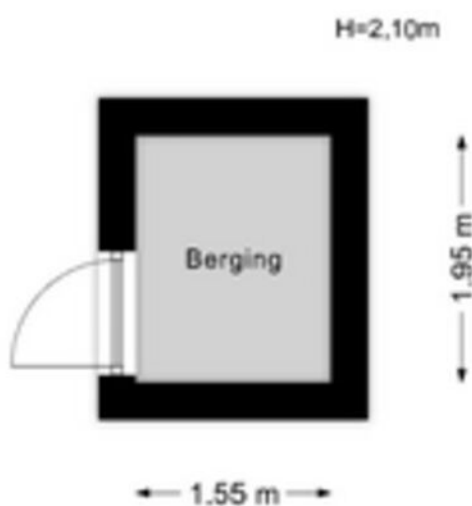
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND 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			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten in de hoofdslaapkamer kan worden overgenomen.			X
- Boekenkast op balkon	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën		X	
- Rolluiken voor alle voorramen.	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Trapbekleding	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Spiegel		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- Opbergkastjes in badkamer		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

LIJST VAN ZAKEN



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Achterste tuinhuis van kunststof			X
Kunststof kasten in de tuinhuis		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tuintafel achterin		X	



LEVENDIGE VOLKSWIJK MET JONGE INWONERS.

FEIJENOORD, HILLESLUIS

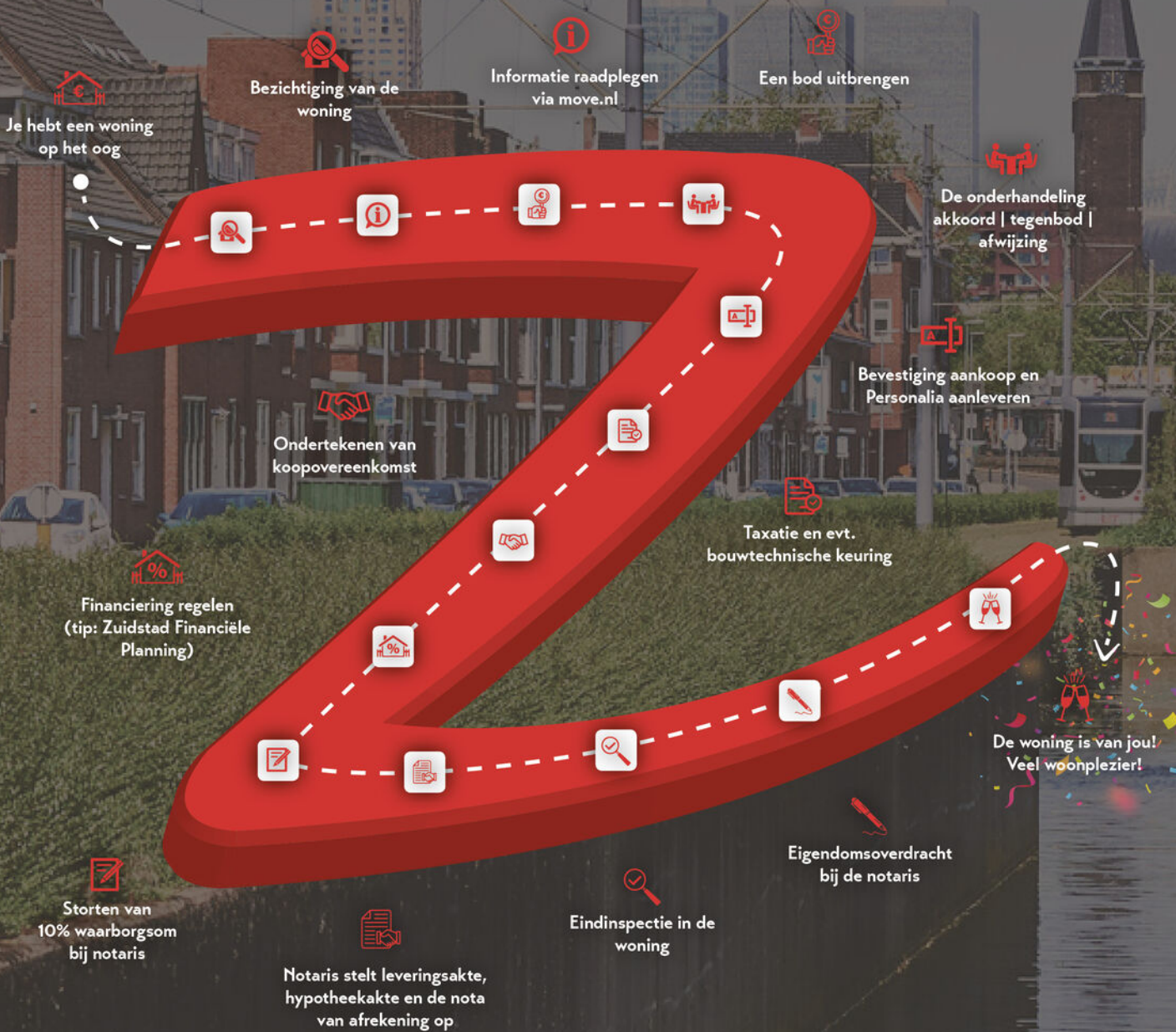
HILLESLUIS



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!

|||||NWWWI



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)



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

