



PHILIPS WILLEMSTRAAT 24 B 02

3051 PR ROTTERDAM

VRAAGPRIJS € 389.500,- K.K.

010 - 81 81 487

Vastgoed  rotterdam@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl





KENMERKEN

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	90 m ²
Inhoud	328 m ³
Bouwjaar	1914
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	Balkon
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel
Energielabel	D



OMSCHRIJVING

Achter de karakteristieke voorgevel uit 1914, midden in de populaire wijk Hillegersberg-Zuid, schuilt deze royale dubbele bovenwoning van ca. 90 m². Binnen word je verrast door een moderne, sfeervolle afwerking en een slimme, praktische indeling die volop mogelijkheden biedt. Het hart van de woning is het ruime leefgedeelte met een open keuken, compleet met royaal kook- en spoeiland. Schuif aan voor een goed diner, geniet van de ruimte, en stap zo het brede balkon op: jouw eigen plekje in de buitenlucht. Met drie slaapkamers en een nette badkamer met fijn ligbad, voldoet deze woning aan al je wensen. Kortom: een instapklare woning met karakter, comfort en sfeer, op een toplocatie. Hier voel je je meteen thuis!

De buurt Hillegersberg-Zuid ligt net buiten de ring, in een groene en waterrijke omgeving die rust en ruimte biedt, terwijl je toch het levendige stadsleven binnen handbereik hebt. De ligging is ideaal: op slechts 10 tot 15 minuten fietsen van het centrum, maar ook direct grenzend aan natuur en karakteristieke, dorps aanvoelende wijken als het Kleiwegkwartier en Hillegersberg. In de directe omgeving vind je een veelzijdig aanbod aan voorzieningen. Denk aan gezellige horecazen en boetieks aan de Kleiweg en de Straatweg, of geniet van een goed glas wijn bij een van de wijnbarren in de buurt. Een hapje eten bij Restaurant Rijntje met uitzicht over de Rotte is ook een absolute aanrader. Ook yoga- en pilatesstudio Balanzs aan de Kleiweg is vlakbij, net als diverse sportfaciliteiten, supermarkten, het zwembad en fijne plekken om te ontspannen in het groen. Maak een wandeling langs de Rotte, breng een bezoek aan het Bergse Bos of ontdek het Plaswijckpark en het Prinsenmolenpark. Daarnaast is de woning uitstekend bereikbaar met zowel de fiets als het openbaar vervoer (tram, bus, treinstation Rotterdam Noord/Rotterdam Centraal of metrohalte Melanchthonweg) en zit je zo op de A20 of A13. Kortom: de perfecte combinatie van stads en ontspannen wonen.

Indeling

Begane grond:

Afgesloten gedeelde entree met trapopgang naar je eigen voordeur op de eerste etage.

Tweede etage:

Vanaf de trapopgang op de eerste verdieping, waar plek is voor een garderobe/kapstok, kom je op de overloop die toegang biedt tot het leefgedeelte en de eerste slaapkamer. Dankzij de renovatie in 2012 is deze woning uit 1914 verrassend modern en uitstekend onderhouden. De strakke laminaatvloer, hoogwaardige wand- en plafondafwerking en stijlvolle inbouwspots zorgen voor een eigentijdse uitstraling. De kunststof kozijnen in het leefgedeelte zijn onderhoudsarm en creëren een fijne verbinding met het brede balkon. De ruimte is royaal opgezet, wat volop mogelijkheden biedt voor een flexibele inrichting. De open keuken vormt het hart van de leefruimte en is voorzien van een ruim kook- en spoeiland. Een hoge kastenwand zorgt voor veel opbergruimte, terwijl de keuken (2012) zelf compleet is uitgerust met een combi-oven (2023), koelkast, vriezer, vaatwasser en een 5-pits gasfornuis. Direct grenzend aan de keuken is er voldoende ruimte voor een gezellige eethoek en eventueel een comfortabele zithoek. Wil je liever een aparte tv-ruimte? Dan kan de slaapkamer aan de voorzijde uitstekend dienen als zitkamer, zodat de leefruimte volledig in het teken kan staan van koken, tafelen en genieten van het buitenleven. Het balkon, gelegen op het noordoosten, is in 2025 grotendeels vernieuwd (vloer en balustrade) en biedt een heerlijke plek om buiten te genieten van een kop koffie of een goed glas wijn.

Op de overloop bevindt zich tevens een separaat toilet met fonteintje.



Derde etage:

De overloop op de bovenste etage verbindt twee royale slaapkamers, de badkamer en een tweede separaat toilet. Deze verdieping ademt karakter, mede door de zichtbare houten balken, het schuine dak en de warme, huiselijke sfeer. Aan weerszijden bevinden zich ruime slaapkamers, beide geschikt voor een tweepersoonsbed. Deze kamers zijn naar eigen wens in te richten, bijvoorbeeld als volwaardige logeer-, kinder- of werkkamers. De badkamer (2012) is verzorgd afgewerkt met nette betegeling en biedt alle comfort: een inloopdouche, een wastafel met meubel en een heerlijk ligbad om in te ontspannen. Tot slot bevindt zich op de overloop een praktische inwandkast met aansluitingen voor de wasmachine.

Afmetingen

Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1914
- Woonoppervlakte circa 90 m²
- Inhoud circa 328 m³
- Eigen grond
- Verwarming en warm water middels cv-ketel
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Goed functionerende, actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage circa € 180,- per maand
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, zoals openbaar vervoer, winkels, horeca, goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden
- Oplevering in overleg.

Wij nodigen je van harte uit om deze dubbele bovenwoning in Rotterdam met eigen ogen te bewonderen.

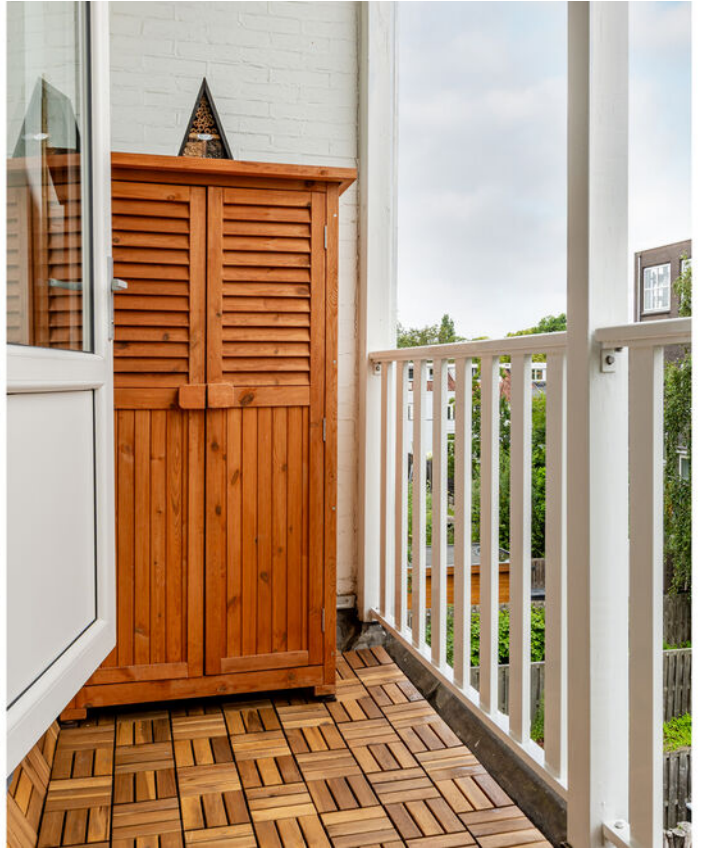
Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.













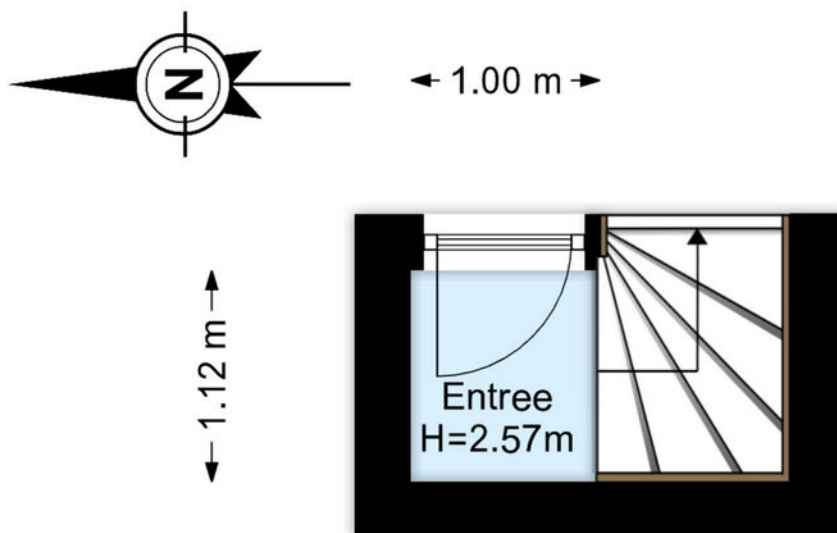








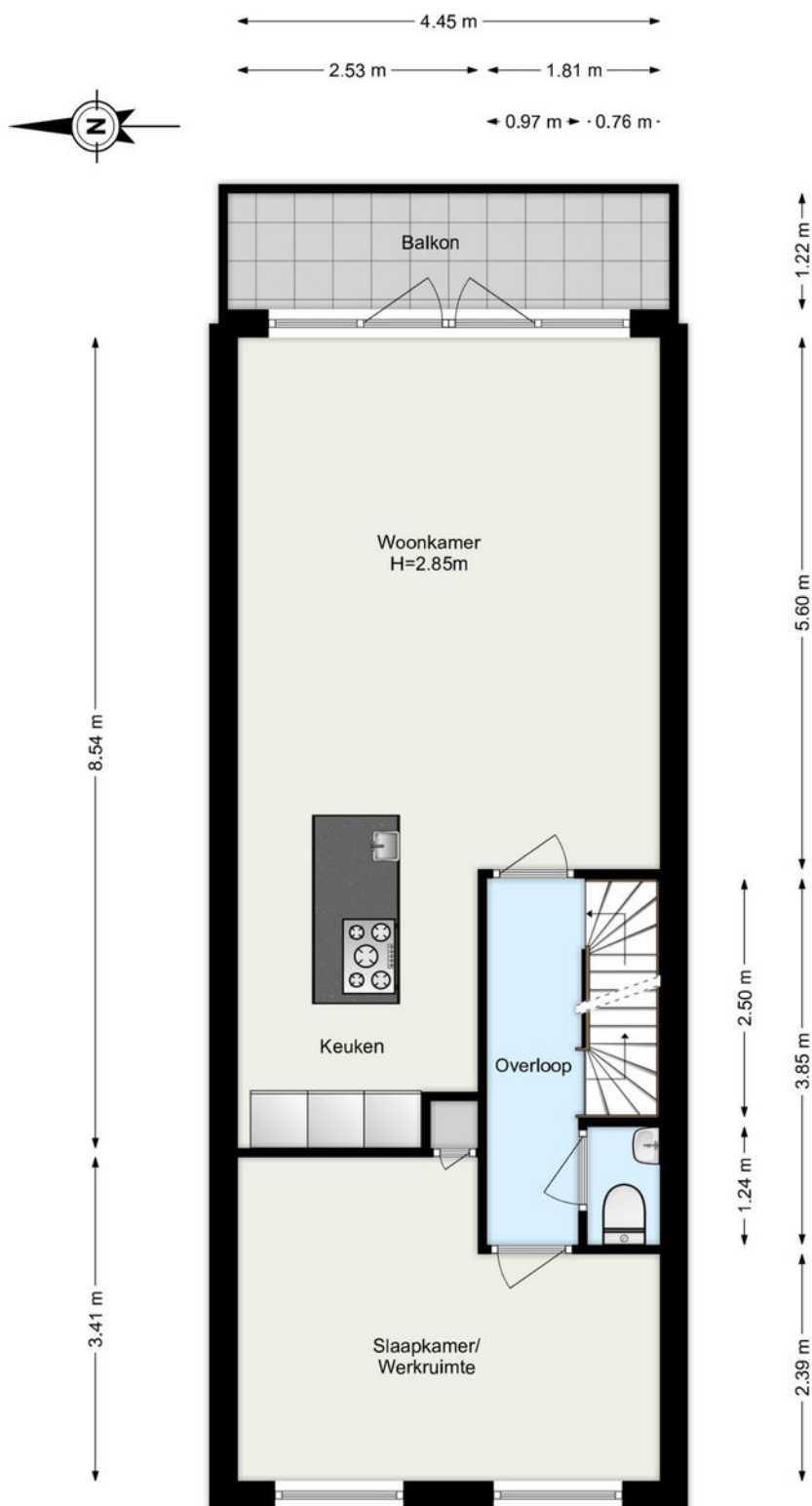
PLATTEGROND



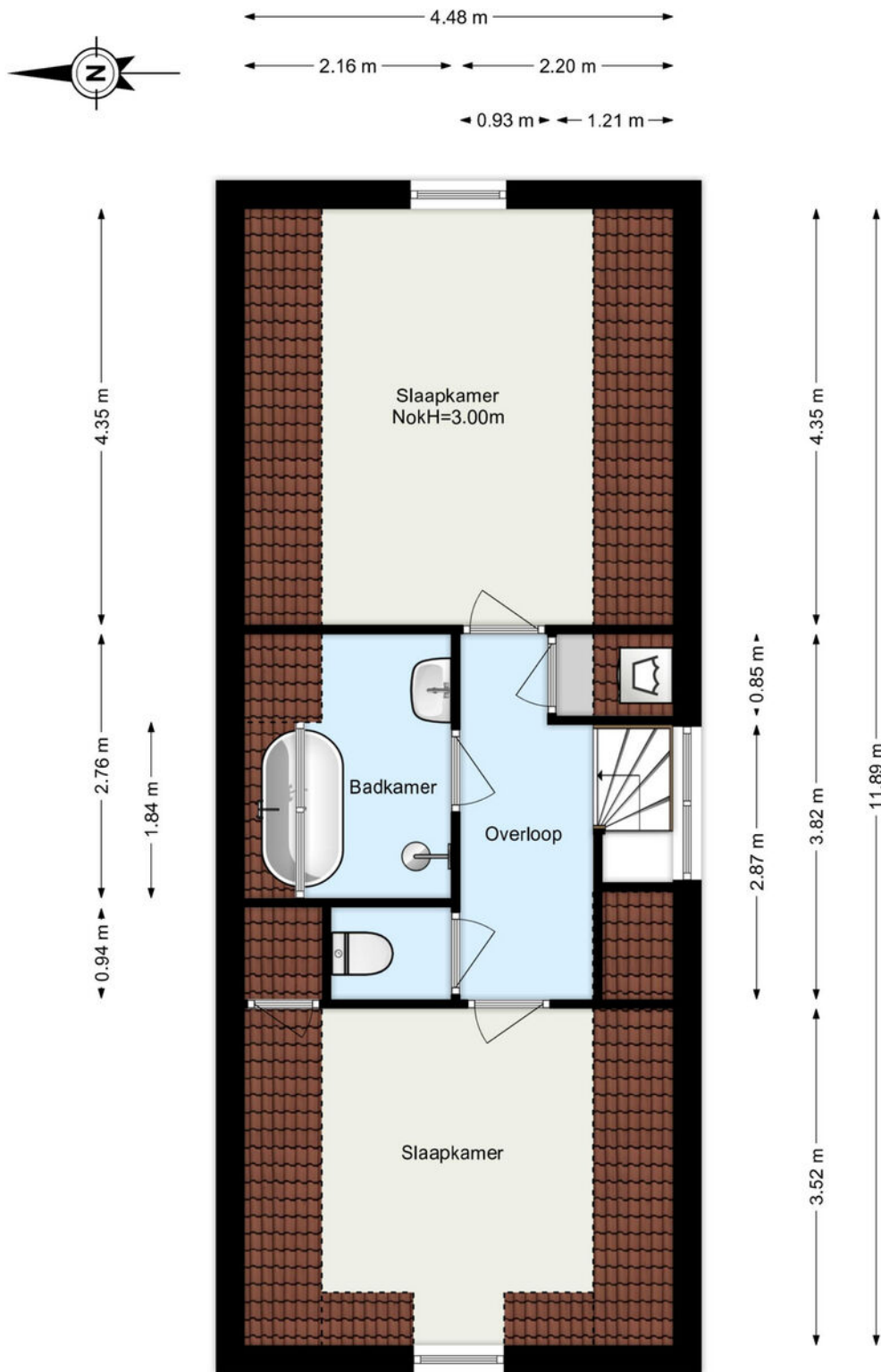
www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

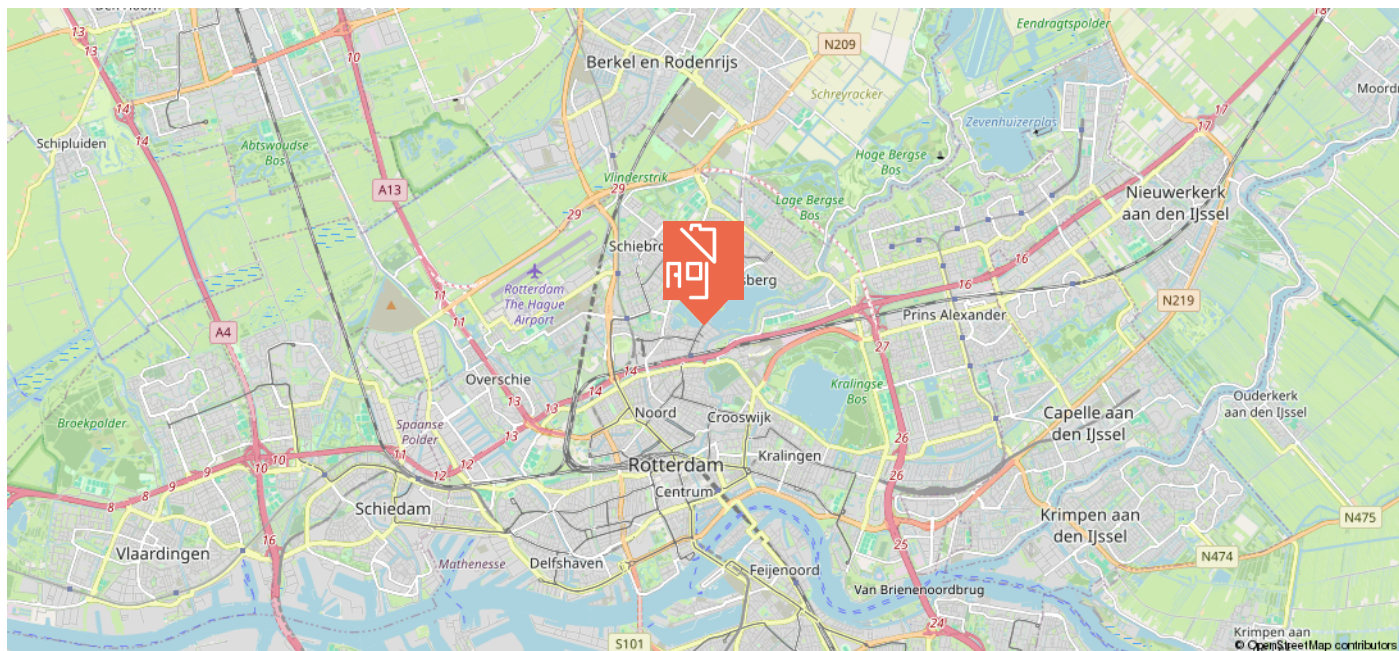
PLATTEGROND



PLATTEGROND



LOCATIE



Hillegersberg-Zuid

Hillegersberg-Zuid woon je in een bosrijke omgeving omringd door water. In deze kindvriendelijke buurt vind je verschillende scholen en sportfaciliteiten. Je kan zelfs een balletje slaan bij Golfcenter Seve of een middagje bowlen bij Dok 99. Ook aan ontspanning is geen gebrek met de Bergse Plassen en het Bergse Bos binnen handbereik waar je van alles kan ondernemen. Op de Kleiweg en Straatweg zitten vele leuke winkels en horecagelegenheden. Zo bevindt On Other Drugs zich aan de Rotte. De place to be voor een versnapering of sportles. Onze tip voor een heerlijk diner: Gauchos aan de Plas. Tevens ben je binnen 15 minuten in de binnenstad en bevind je je ook zo op diverse uitvalswegen.



ieder
huis,
eigen
verhaal



WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Maarten Makelaardij is opgericht met een sterke focus op vernieuwing in marketing.

Social media werd de manier om de doelgroep te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke en nuchtere aanpak om het beste voor de klant te kunnen betekenen. Met een team van experts en kantoren in zowel Rotterdam als de Drechtsteden, is Maarten Makelaardij uitgegroeid tot een echt succes.

Ondanks een uitgebreid netwerk blijft Maarten Makelaardij lokaal betrokken met gespecialiseerde makelaars die de stad door en door kennen. Duizenden huizen zijn inmiddels met onze hulp van eigenaar gewisseld.

**Ben jij al ingeschreven als
woningzoekende? Schrijf je nu
in en ontvang gratis als eerste
al ons aanbod dat voldoet aan
jouw woonwensen.**

SCAN DE QR-CODE!



Volg jij ons al?
Klikbaar



VERDERE INFORMATIE

ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken.

Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden.

De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld.

Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur.

Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

BOUWKUNDIGE KEURING

Voorbehoud bouwkundige keuring
Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij.

Er kan een termijn worden opgenomen (eventueel in de koopovereenkomst) waarbinnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud.

FUNDERINGSONDERZOEK

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan houtenpaalfundering.

Wij zorgen dat, als er rapporten van de fundering aanwezig zijn, deze digitaal ter beschikking worden gesteld.

OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt.

Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

VERDERE INFORMATIE

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

HANDIGE WEBSITES

www.bouwtechnokeuring.nl
www.perfectkeur.nl
www.rotterdam.nl/loket/omgevingsvergunning-bouwen
www.duikinjefundering.nl
www.kcaf.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.dcmr.gisinternet.nl
www.bodemloket.nl
www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel
www.verbeterjehuis.nl
www.woningscan.woonwijzerwinkel.nl

**NOG VRAGEN?
SCAN DE QR
CODE VOOR
ONZE FAQ!**





ieder
huis,
eigen
verhaal



Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via
010 - 81 81 487 of 06 - 28 46 05 03 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheken

Hoofdvestiging
Maaskade 121
3071NK Rotterdam



@maartenmakelaardij.rdam

Vastgoed
 Ned.

010 - 81 81 487 • rotterdam@maartenmakelaardij.nl • www.maartenmakelaardij.nl
aankoop • verkoop • taxaties • nieuwbouw & transformatie