



3079 PM ROTTERDAM

HEINDIJK 349



VRAAGPRIJS € 450.000 K.K.



122 m² wonen



5 slaapkamers



1978



130 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.

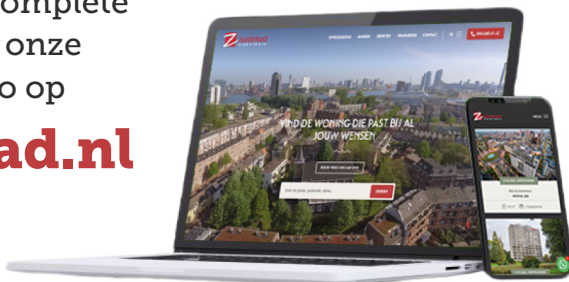
En, om ervoor te zorgen dat we echt weten wat er speelt zijn we actief in de wijk, staat persoonlijk contact centraal, komen we gewoon bij jou thuis en hechten we veel waarde aan uitgebreide intakes.

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	€ 450.000 k.k.
Oplevering	Beschikbaar

BOUWVORM

Soort object	Eengezinswoning
Soort bouw	Beschikbaar
Bouwjaar	1978
Soort dak	Zadeldak
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	122 m ²
Overige inpandige ruimte	7 m ²
Inhoud	450 m ³
Perceeloppervlakte	130 m ²

INDELING

Aantal kamers	6 (Waarvan 5 slaapkamers)
Aantal woonlagen	3
Voorzieningen	Tv kabel, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	A
Isolatie	Dubbel glas, hr glas
Verwarming	Stadsverwarming
Warmwater	Stadsverwarming
Cv-ketel	

BEKIJK HIER DE WONINGKENMERKEN



KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale aanduiding	Gemeente IJsselmonde, sectie B, nummer 5962
Eigendomssituatie	Eigendom belast met erfpacht
Erfpachtlasten	Erfpacht afgekocht tot 30 juni 2052

BUITENRUIMTE

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin
Achtertuint	53 m ² (10.5 m diep en 5 m breed)
Ligging tuin	Noord
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



LEES ALLES OVER HEINDIJK 349



RUIM WONEN, EEN HEERLIJKE TUIN ÉN ALLE RUIMTE OM VAN JOUW EIGEN THUIS TE MAKEN!

Heindijk 349 is zo'n woning waar je alle kanten mee op kunt. Deze ruime eengezinswoning beschikt over circa 122 m² woonoppervlakte, verdeeld over maar liefst drie woonlagen. De woning is indertijd deels verbouwd en staat op een perceel van 130 m². Met vijf royale slaapkamers en een achtertuin van circa 10 meter diep is er volop ruimte voor het hele gezin én voor het realiseren van jouw eigen woonwensen.

Via de voortuin, waar zich ook een aangebouwde berging van circa 8 m² bevindt, kom je bij de entree. In de hal vind je de toiletruimte en de trapopgang. Aan de achterzijde ligt de tuingerichte woonkamer, die in open verbinding staat met de keuken aan de voorzijde. Dankzij deze indeling vormt de begane grond een fijne leefruimte met volop mogelijkheden om er helemaal jouw eigen sfeer aan te geven.

Een verdieping hoger bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer, compleet met een tweede toilet. Op de tweede verdieping komen daar nog eens twee riante slaapkamers bij, naast een praktische bergruimte. Of je nu extra slaapkamers, een thuishok, hobbyruimte of een fijne plek voor de kinderen nodig hebt: aan ruimte geen gebrek.

En dan die tuin! De achtertuin is circa 10 meter diep en biedt volop mogelijkheden voor het buitenleven. Richt hem in met een gezellige zithoek, speelruimte voor de kinderen of juist een groene plek om lekker te tuinieren. Hier geniet je op zomerse dagen heerlijk van je eigen buitenruimte.

De woning is gelegen in een kindvriendelijke buurt

van de wijk IJsselmonde. Op loopafstand bevindt zich de tramhalte Kerstendijk en winkelcentrum Keizerswaard, waar je naar hartenlust kunt winkelen en waar vandaan je in verschillende richtingen de bus kunt pakken. Park Oeverloos is in de nabije omgeving en ook het recreatiegebied Park De Twee Heuvels wat recent is gerenoveerd is in de buurt. Verschillende uitvalswegen zijn goed te bereiken, zo zit je met de auto ook in een mum van tijd in het centrum van de stad.

Zie jij hier jouw nieuwe thuis al voor je? Kom dan de ruimte, mogelijkheden en fijne ligging zelf ervaren. Wees welkom voor een bezichtiging!

Indeling:

Begane grond:

- * Middels de voortuin met de stenen berging (ca. 8 m²) toegang tot de woning.
- * Woningentree met de hal, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping.
- * Toiletruimte voorzien van wandtoilet, fonteintje en deels lichte betegeling.
- * Tuingerichte woonkamer met open keukenruimte voorzien van gestucte wanden en plafond, laminaatvloer en een deur naar de achtertuin.
- * Open keukenruimte voorzien van moderne inbouwkeuken met inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie, vaatwasmachine en betegelde achterwand.

VRAAGPRIJS € 450.000 K.K.

LEES ALLES OVER HEINDIJK 349



* Ruime achtertuin met terrastegels, gelegen op het noorden.

Eerste verdieping:

* Overloop voorzien van laminaatvloer, toegang tot de verschillende vertrekken en de trapopgang naar de tweede verdieping.

* Slaapkamer I aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer en gestucte wanden en plafond.

* Slaapkamer II aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer en gestucte/behang wanden en plafond.

* Slaapkamer III aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer en gestucte/behang wanden en plafond.

* Frisse badkamer voorzien van nette betegeling, inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele kraan, designradiator en tweede toilet.

Tweede verdieping:

* Overloop met toegang tot de verschillende vertrekken.

* Slaapkamer IV aan de voorzijde voorzien van laminaatvloer.

* Bergruimte met de wasmachine-aansluiting.

* Slaapkamer V aan de achterzijde voorzien van laminaatvloer.

Algemeen:

* Erfpacht, waarvan de canon is afgekocht tot 30 juni 2052.

* Energielabel A, geldig tot 11 november 2034.

* De wijk Groot-IJsselmonde 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 (HR++, 2022).

* Centrale verwarming en warmwatervoorziening middels stadsverwarming.

* Aan de foto-presentatie zijn een aantal artist impressions toegevoegd. Deze foto's geven een weergave van hoe het object er na een verbouwing uit kan komen te zien.

* De notariële eigendomsoverdracht van deze woning dient plaats te vinden bij de daartoe aangewezen projectnotaris: NL Notariaat te Etten-Leur.

* Aangezien het een verkoop uit de huur betreft worden er extra artikelen aan de koopovereenkomst toegevoegd. Een concept koopovereenkomst is bij ons op te vragen en wordt na aanvraag van een bezichtiging ook inzichtelijk gemaakt in Move.nl.

* 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. 122 m²

* Overig inpandige ruimte ca. 7 m²

* Inhoud ca. 450 m³

* Perceel 130 m²

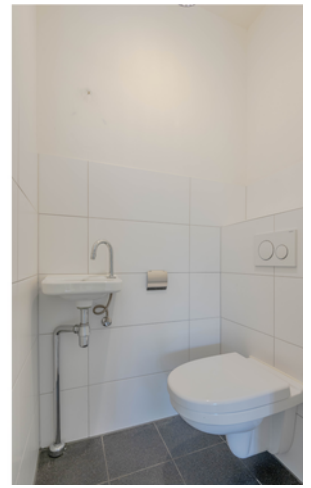
Bouwjaar woning : 1978

Oplevering : 10 weken na ondertekening van de koopovereenkomst

HEERLIJK
RUIME
WONING









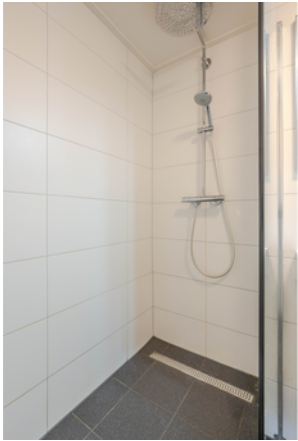
ALLE RUIMTE OM
JOUW EIGEN HUIS
TE MAKEN





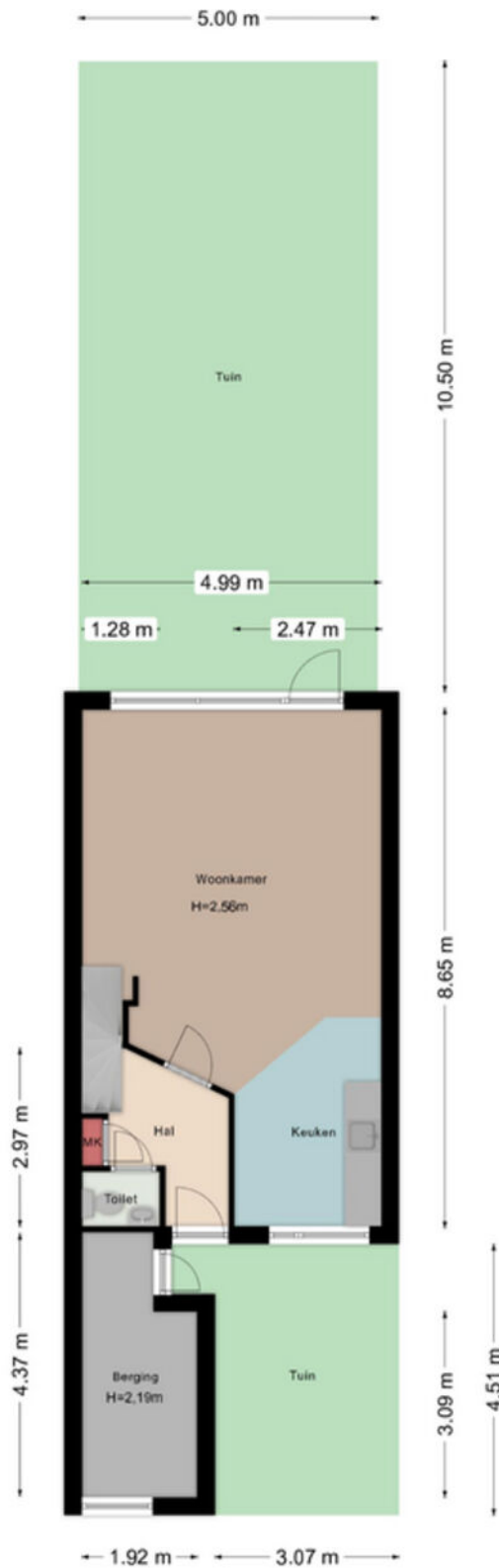
WONING BESCHIKT
OVER VIJF ROYALE
SLAAPKAMERS





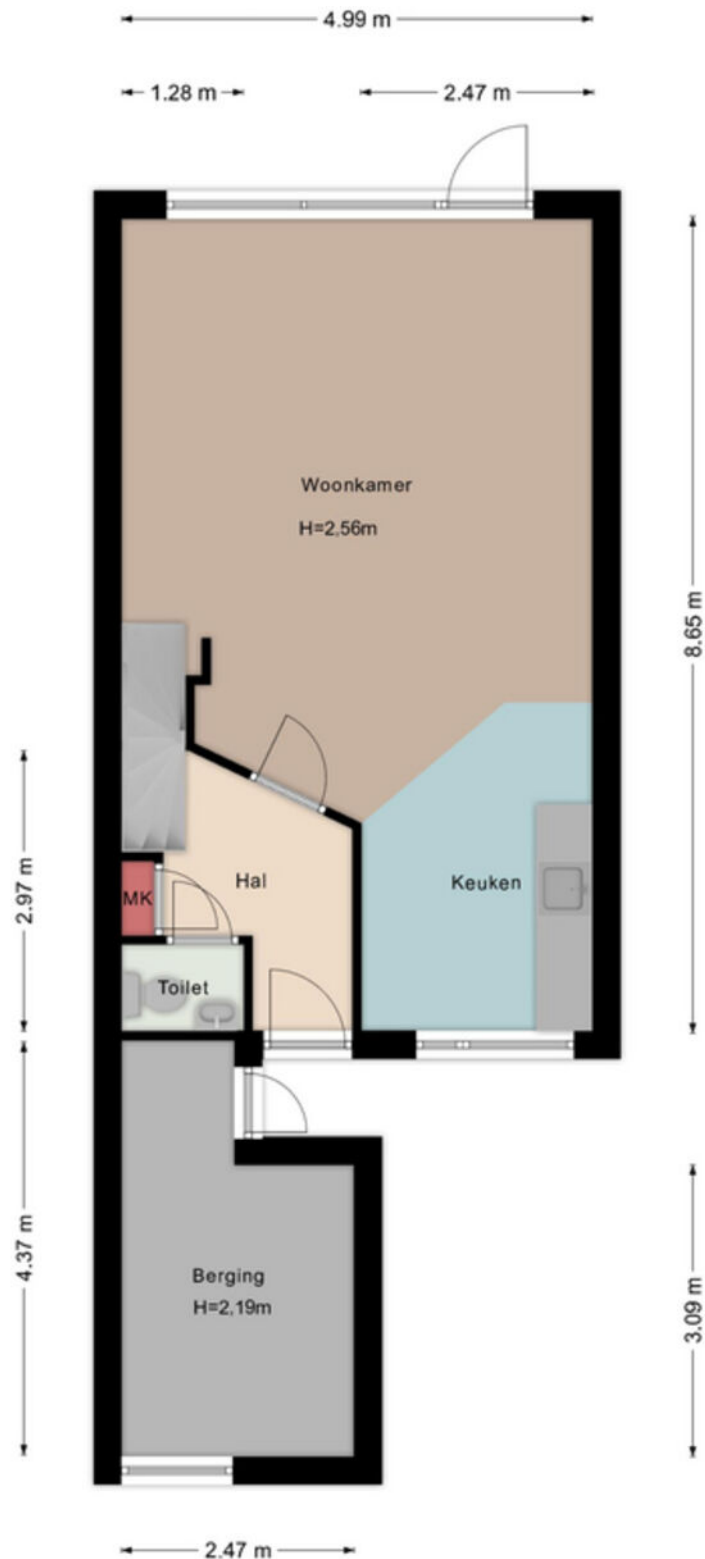


PLATTEGROND - BEGANE GROND MET TUIN



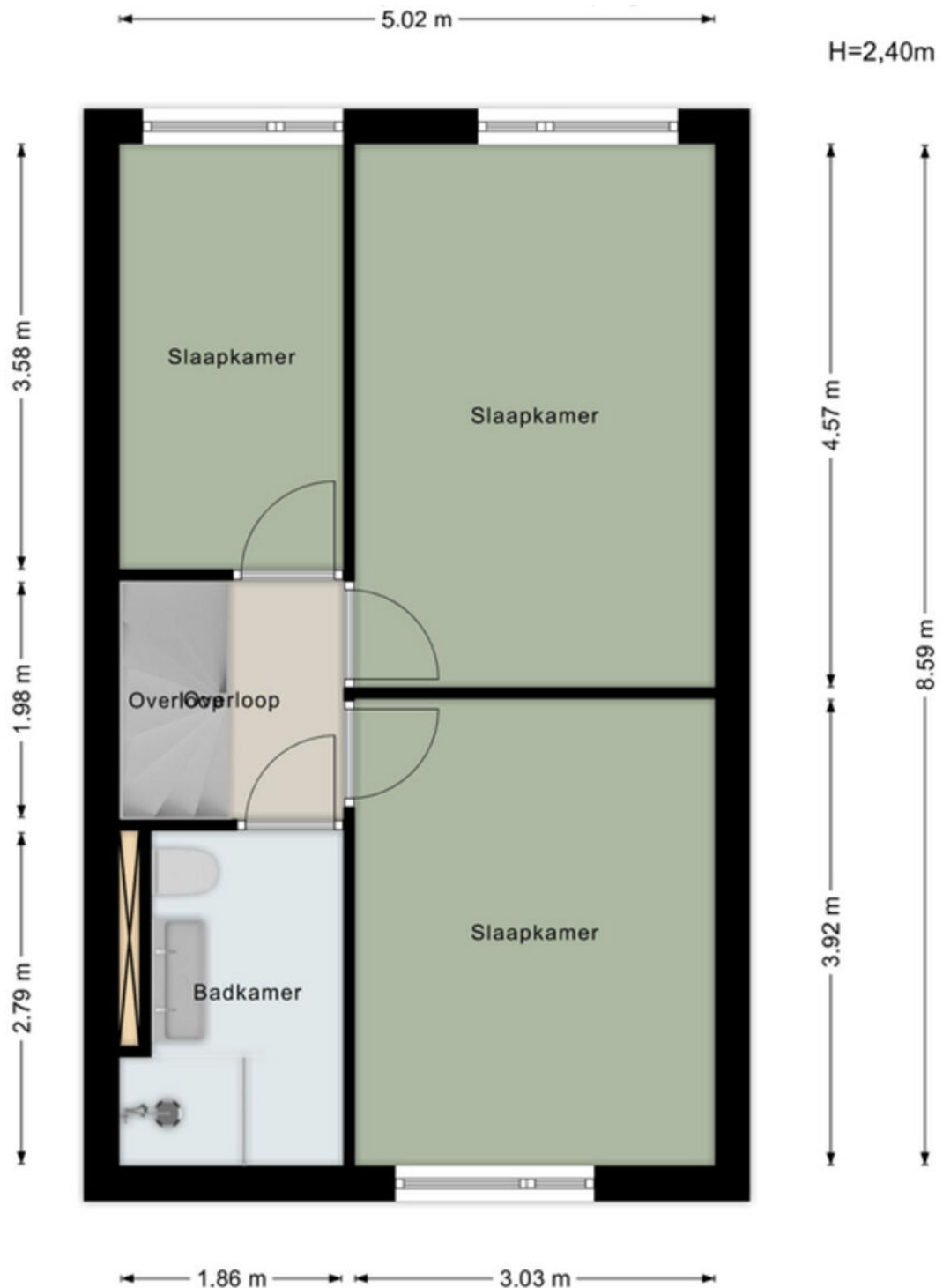
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

PLATTEGROND - BEGANE GROND



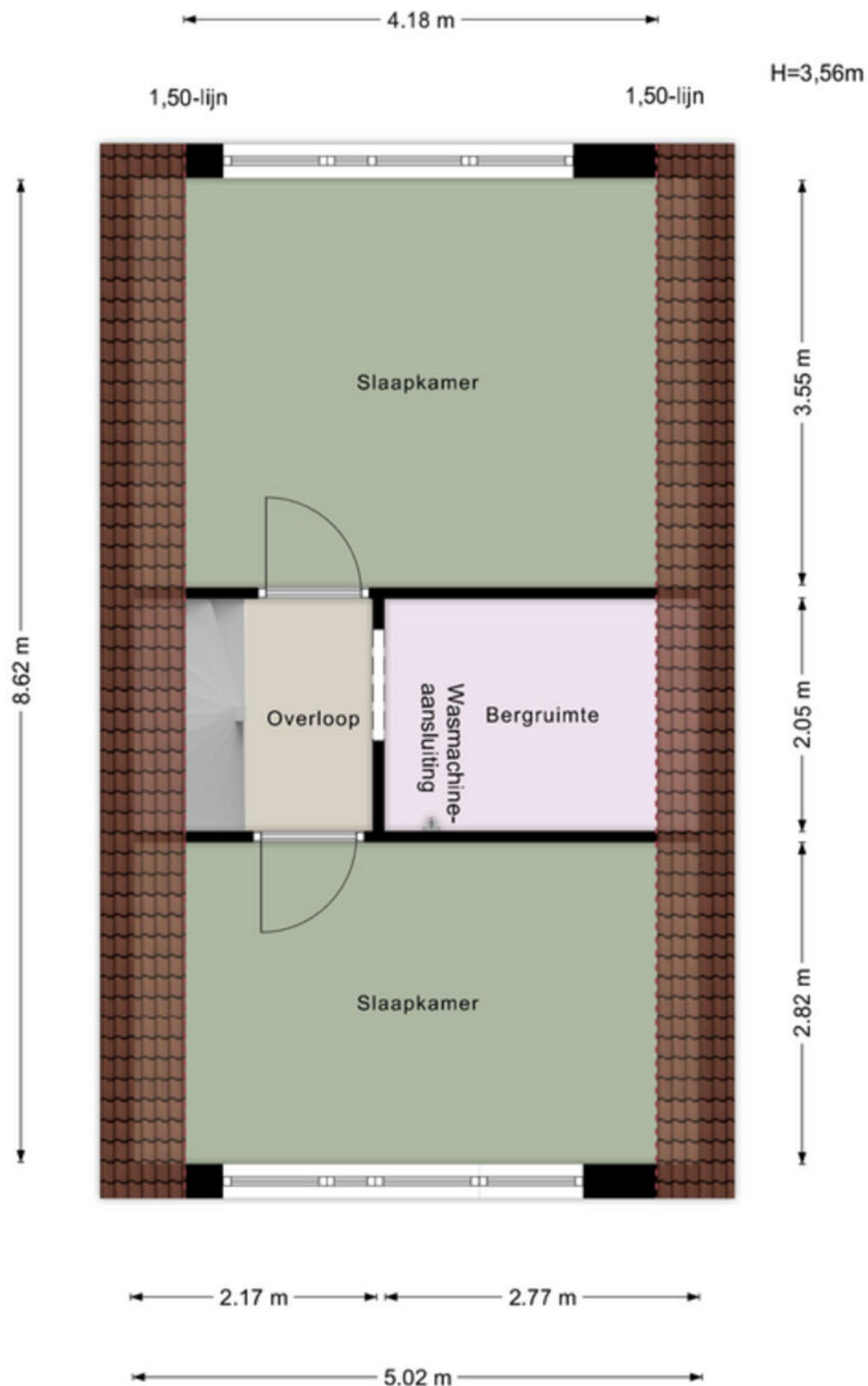
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

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



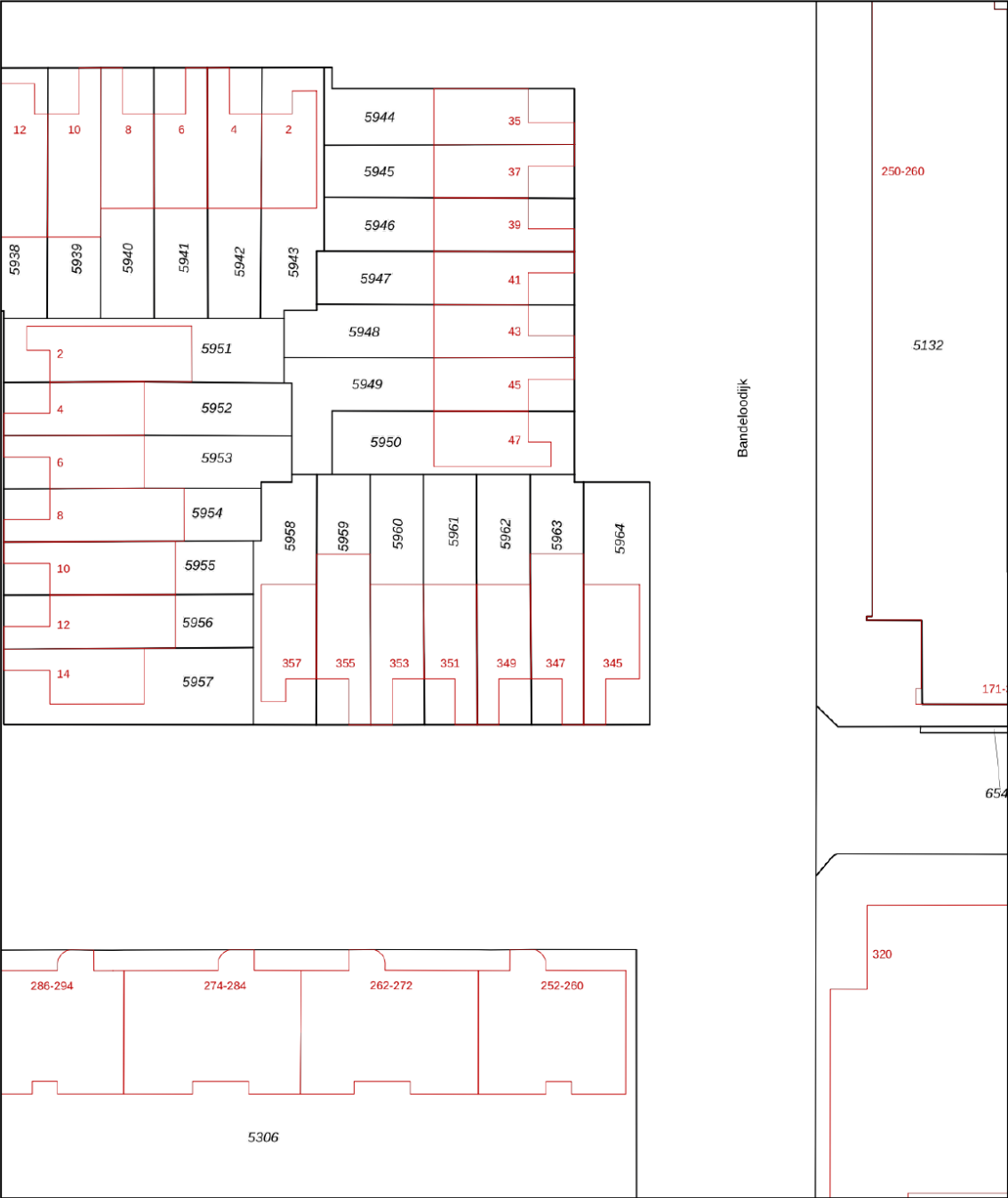
Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid. Te allen tijde de maten nameten in het werk. © Zuidstad Makelaars B.V.

KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: MED



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente IJsselmonde
Sectie B
Perceel 5962

kadaster





OUD-IJSSELMONDE, ZOMERLAND, SPORTDORP

IJSSELMONDE



Veelzijdig IJsselmonde! Ooit was het een landelijke plek en nu is het de jongste wijk binnen de ruit van Rotterdam. De wijk biedt zowel fraaie gezinswoningen, als appartementen voor o.a. starters en senioren. Het historische Oud-IJsselmonde, het groene Lombardijen, de vele winkels in Groot-IJsselmonde en het verrassende Beverwaard. Je kunt naar hartenlust winkelen in het hart; winkelcentrum Keizerswaard. Voor een wandeling kun je terecht in het Park de Twee Heuvels en in het noordwestelijke deel staat Stadion De Kuip. Over de bereikbaarheid: De tramlijnen 2, 20 en 23 lopen door de wijk en bushaltes tref je op talloze plekken. Een levendig stadsdeel met de leus: 'Geen woorden, maar daden!'



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!

III|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

