

The background of the entire page is a street-level photograph of Groene Hilledijk in Rotterdam. The street is lined with multi-story brick buildings on the right and large, leafy trees on the left. A blue semi-transparent banner is overlaid across the middle of the image, containing the title and address. A dark grey car is parked on the right side of the street in the foreground.

# INFORMATIE MEMORANDUM

Groene Hilledijk 149 & 272-280 te Rotterdam

# INHOUD

<b>1. INTRODUCTIE</b>	<b>3</b>
<b>2. LOCATIE &amp; BEREIKBAARHEID</b>	<b>4</b>
<b>3. OBJECT INFORMATIE</b>	<b>5</b>
<b>4. TRANSFORMATIE OPGAVE</b>	<b>16</b>
<b>5. VERKOOPPROCEDURE</b>	<b>17</b>
<b>6. BELANGRIJKE DATUMS</b>	<b>18</b>
<b>7. SAMENVATTING</b>	<b>19</b>
<b>8. DISCLAIMER</b>	<b>20</b>
<b>9. CONTACT</b>	<b>21</b>



# 1. INTRODUCTIE

Namens de gemeente Rotterdam (verkoper) begeleidt BRiQ real estate de verkoop van twee objecten plaatselijk bekend als Groene Hilledijk 149 & Groene Hilledijk 272-280. Verkoop vindt plaats bij inschrijving.

## Object 1: Groene Hilledijk 149 B01 & B02

- Samenvoeging van 2 bovenwoningen (1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verd.)
- Totaal metrage huidige situatie ca. 160 m<sup>2</sup> BVO & ca. 134 m<sup>2</sup> GO

## Object 2: Groene Hilledijk 272A, 274A, 276A, 278B en 280A

- Transformatie voormalige winkelruimten tot 5 woningen (kelder & BG)
- Totaal metrage ca. 625 m<sup>2</sup> BVO & ca. 538 m<sup>2</sup> GO

De gemeente Rotterdam verkoopt de objecten 'as is where is', waarbij Koper zich jegens Verkoper verplicht om de objecten te verbouwen/transformeren tot 6 zelfstandige woningen. Hierbij is een verplichting tot zelfbewoning c.q. uitponden van toepassing. Het is mogelijk om een bieding uit te brengen op object 1 en/of object 2.

Bij verdere belangstelling kan er, na ondertekening van het procesdocument, toegang worden verleend tot de dataroom voorzien van aanvullende (verkoop)informatie. Voor vragen of toegang tot de data-room kunt u contact opnemen met BRiQ real estate.

## KERNGEGEVENS



**EIGEN GROND**  
eigendomssituatie



**LEEG**  
verkoop leeg en ontruimd



**1922 / 1926**  
bouwjaar



**6**  
zelfstandige woningen

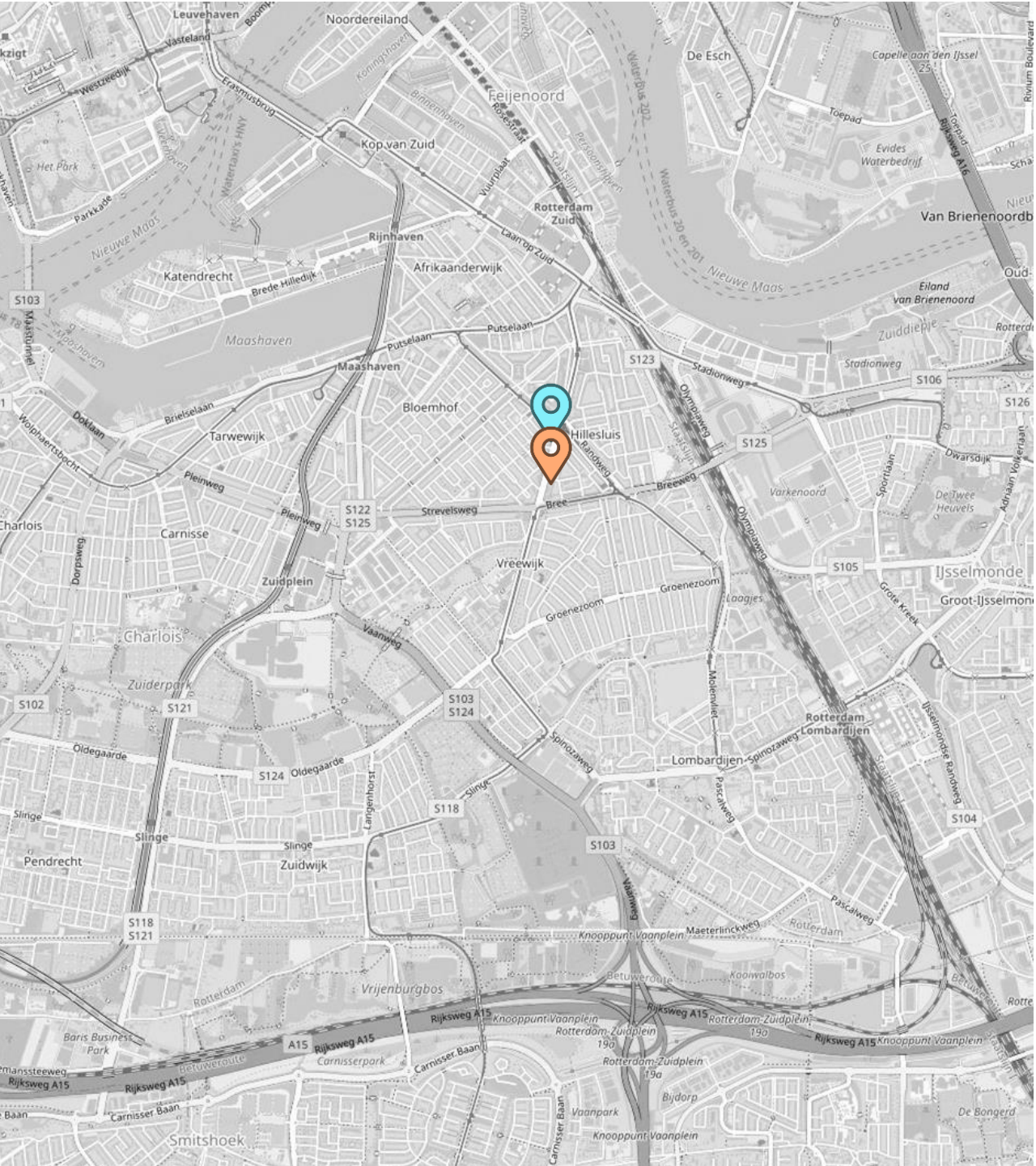


**785 m<sup>2</sup>**  
huidig metrage



**672 m<sup>2</sup>**  
huidig metrage





## 2. LOCATIE & BEREIKBAARHEID



De objecten zijn gelegen in de winkelstraat welke al sinds de jaren 60 bekend staan als de “Rotterdamse Winkelboulevard Zuid”, welke wordt gevormd door de Bijerlandse laan en de Groene Hilledijk. Aan de Groene Hilledijk wordt een deel van de winkels getransformeerd naar wonen. Dit zal de aankomende jaren het straatbeeld veranderen. Grootschalige gebiedsontwikkelingen zoals Zuidplein en Feyenoord City zullen Zuid tevens de boost geven die het verdient. De locatie maakt onderdeel uit van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) waarbij het Rijk, de gemeente Rotterdam, corporaties, zorginstellingen, schoolbesturen, bedrijfsleven, politie en Openbaar Ministerie werken aan en investeren in een gezonde toekomst voor Rotterdam Zuid. Meer informatie: [www.nprz.nl](http://www.nprz.nl).



Goede bereikbaarheid met de auto: rijkswegen A15 (Maasvlakte – Enschede) en A16 (Rotterdam – België) gelegen op 10 minuten.



Uitstekend bereikbaar met openbaar vervoer, bus- en tramhalte ‘Sandelingplein’ is gelegen op steenworp afstand. Metro station ‘Maashaven’ is gelegen op 6 fietsminuten.





3. OBJECT INFORMATIE

OBJECT 1  
Groene Hilledijk 149  
te Rotterdam



# 3. OBJECT INFORMATIE

## Groene Hilledijk 149 - Object 1

### OMSCHRIJVING OBJECT

Het betreft een appartementsrecht aan de Groene Hilledijk 149 B01 en B02 bestaande uit twee woningen, gelegen op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping boven een winkelruimte.

De opgave is het ontwikkelen/verbouwen van de twee bovenwoningen tot één zelfstandige woning.

De winkelruimte in het souterrain en op de begane grond maakt geen onderdeel uit van deze verkoop.

### BESTEMMING

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is het bestemmingsplan “Bloemenhof” en is op 22.02.2018 onherroepelijk geworden.

Op de locatie geldt de enkelbestemming: ‘Gemengd-3’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde-Archeologie-1’.

De voor ‘Gemengd 3’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- wonen, uitsluitend op de verdiepingen
- detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, uitsluitend op de begane grond
- dienstverlening, uitsluitend op de begane grond
- praktijkruimten, uitsluitend op de begane grond

Voor meer informatie: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)



# 3. OBJECT INFORMATIE

## Groene Hilledijk 149 - Object 1

### METRAGE HUIDIGE SITUATIE

Conform NEN2580 bedraagt het metrage, op basis van de huidige situatie, ca. 160 m<sup>2</sup> BVO & ca. 134 m<sup>2</sup> GO. Het metrage is per bouwlaag als volgt opgebouwd:

Bouwlaag	BVO (m <sup>2</sup> )	GO (m <sup>2</sup> )
1 <sup>ste</sup> verdieping	80	67
2 <sup>e</sup> verdieping	80	67
<b>Totaal</b>	<b>160</b>	<b>134</b>

### BOUWJAAR

Het object is gebouwd omstreeks 1922.

### SPLITSING & JURIDISCHE OMSCHRIJVING

De woning wordt gesplitst geleverd van de winkelruimte op de begane grond. De splitsingsakte zal worden opgenomen in de dataroom. De juridische omschrijving van het appartementsrecht is opgenomen in de dataroom.

### KADASTRALE GEGEVENS

Het object is kadastraal bekend als:

- Gemeente : Charlois
- Sectie : F
- Nummer : 2919
- Groot : 200 m<sup>2</sup>

### EIGENDOMSSITUATIE

Het object is gelegen op eigen grond.

### BIEDEN VANAF PRIJS

De 'bieden vanaf prijs' voor dit object bedraagt € 247.500,- kosten koper.

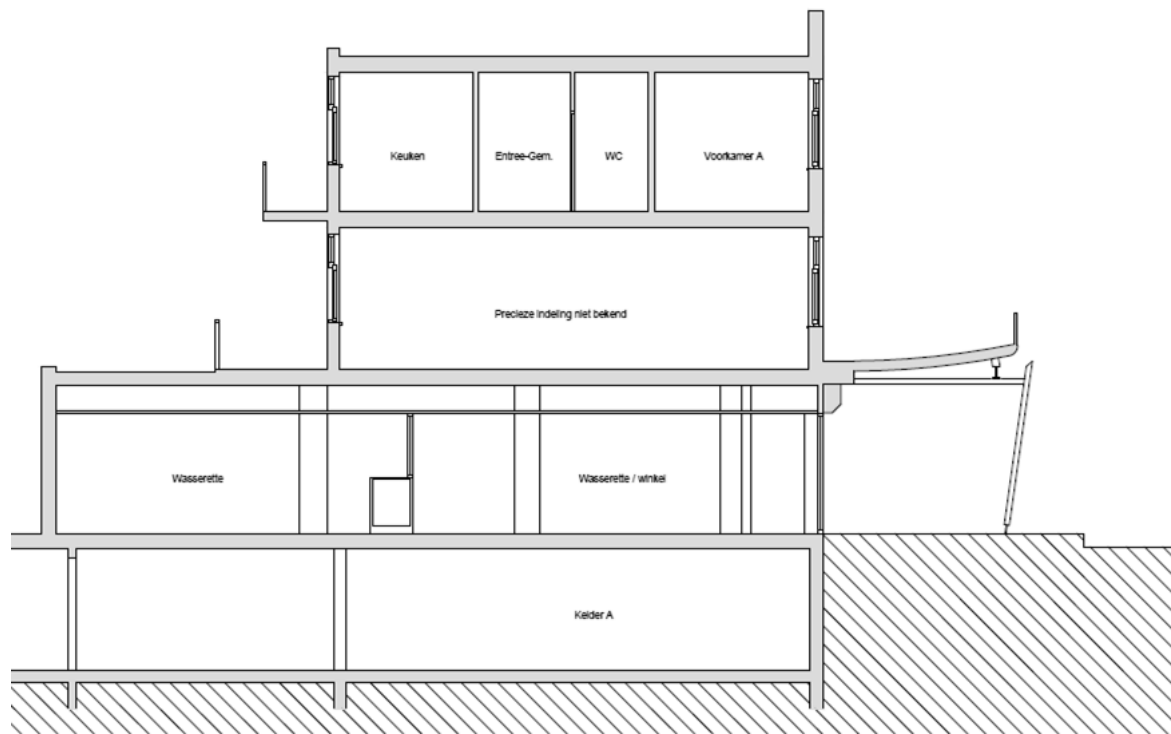




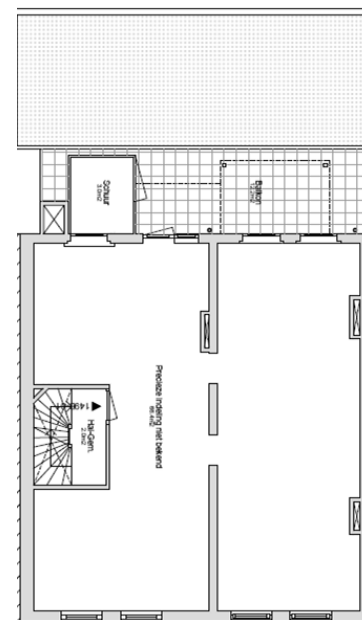


# 3. OBJECT INFORMATIE

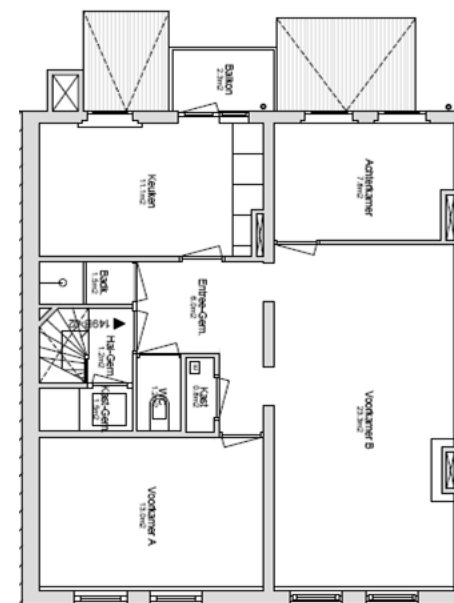
Groene Hilledijk 149



Zijaanzicht



1<sup>e</sup> verdieping



2<sup>e</sup> verdieping





3. OBJECT INFORMATIE

OBJECT 2  
Groene Hilledijk 272-280  
te Rotterdam



# 3. OBJECT INFORMATIE

## Groene Hilledijk 272-280 – Object 2

### OMSCHRIJVING OBJECT

Het betreft een vijftal appartementsrechten aan de Groene Hilledijk 272A, 274A, 276A, 278B en 280A, bestaande uit vijf voormalige winkelruimten gelegen op de begane grond en kelder. De opgave is het verbouwen/ontwikkelen van de vijf units tot vijf zelfstandige woningen.

### GEVEL/PUI

De gevels/puien aan de voorkant van de voormalige winkelruimten zijn reeds door de gemeente gerenoveerd/vervangen.

### BESTEMMINGSWIJZIGING

Wonen binnen het huidige bestemmingsplan is alleen mogelijk op de verdiepingen. Koper dient - indien van toepassing gelijktijdig met de omgevingsvergunning- na gunning zelf een verzoek tot wijziging c.q. verruiming van de bestemming in te dienen bij de Gemeente. De Gemeente zal een dergelijk verzoek welwillend in behandeling nemen.

### BESTEMMING

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is het bestemmingsplan “Hillesluis” en is op 31.12.2010 onherroepelijk geworden.

Op de locatie geldt de enkelbestemming: ‘Gemengd-4’ en De voor ‘Waarde - archeologie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden’.

De voor ‘Gemengd 4’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- wonen, uitsluitend op de verdiepingen
- detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- Horeca, ter plaatste van aanduiding;
- Maatschappelijk, ter plaatse van aanduiding.

Voor meer informatie: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)



# 3. OBJECT INFORMATIE

## Groene Hilledijk 272-280 – Object 2

### METRAGE

Conform NEN2580 bedraagt het metrage, op basis van de huidige indeling, ca. 625 m<sup>2</sup> BVO & ca. 538 m<sup>2</sup> GO. Het metrage is per pand is als volgt opgebouwd:

Groene Hilledijk 272-280	BVO (m <sup>2</sup> )	GO (m <sup>2</sup> )
272	125	110
274	125	110
276	125	104
278	125	104
280	125	110
<b>Totaal</b>	<b>625</b>	<b>538</b>

### SLOOP AANBOUW & FUNDERING

De aanbouw aan de achterkant van de voormalige vijf winkelruimten is reeds gesloopt, waarbij de opstallen zijn gesloopt tot aan de fundering. De fundering is derhalve niet verwijderd.

### KADASTRALE GEGEVENS

Het object is kadastraal bekend als:

- Gemeente : Charlois
- Sectie : F
- Nummer : 4202, 4203 & 2996
- Groot (totaal) : 584 m<sup>2</sup>

### SPLITSING & JURIDISCHE OMSCHRIJVING

De vijf voormalige winkelruimten c.q. toekomstige woningen worden gesplitst geleverd. De splitsingsakte zal worden opgenomen in de dataroom. De juridische omschrijving van de appartementsrechten is opgenomen in de dataroom.

### BOUWJAAR

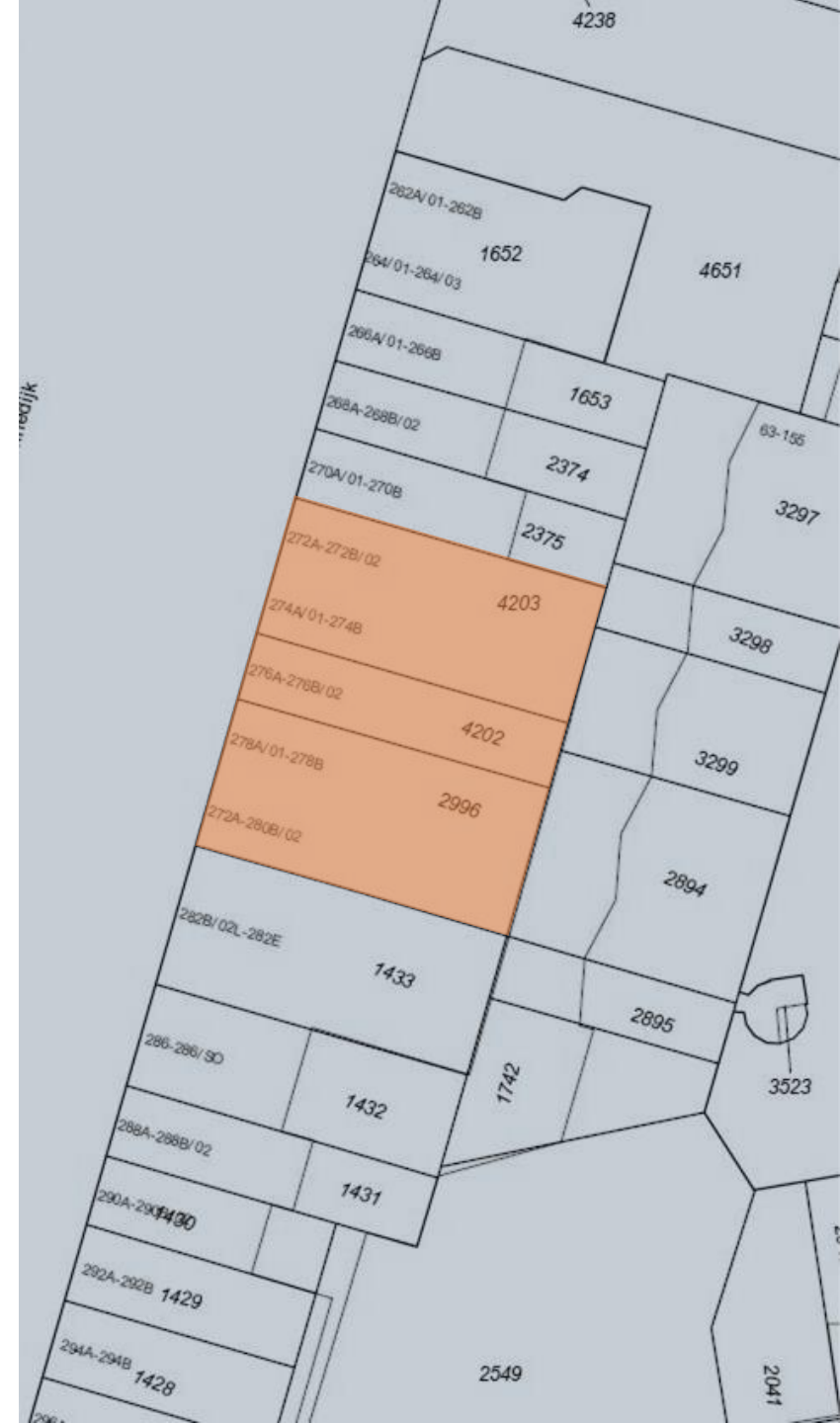
Het object is gebouwd omstreeks 1926.

### EIGENDOMSSITUATIE

Het object is gelegen op eigen grond.

### BIEDEN VANAF PRIJS

De 'bieden vanaf prijs' voor dit object bedraagt (in totaal) € 895.000,- kosten koper.

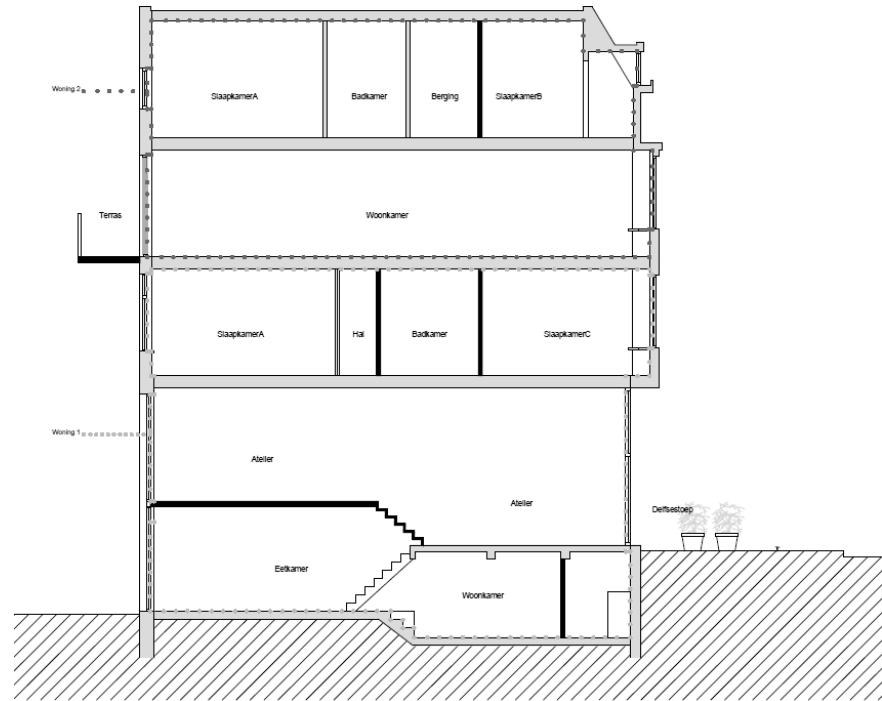




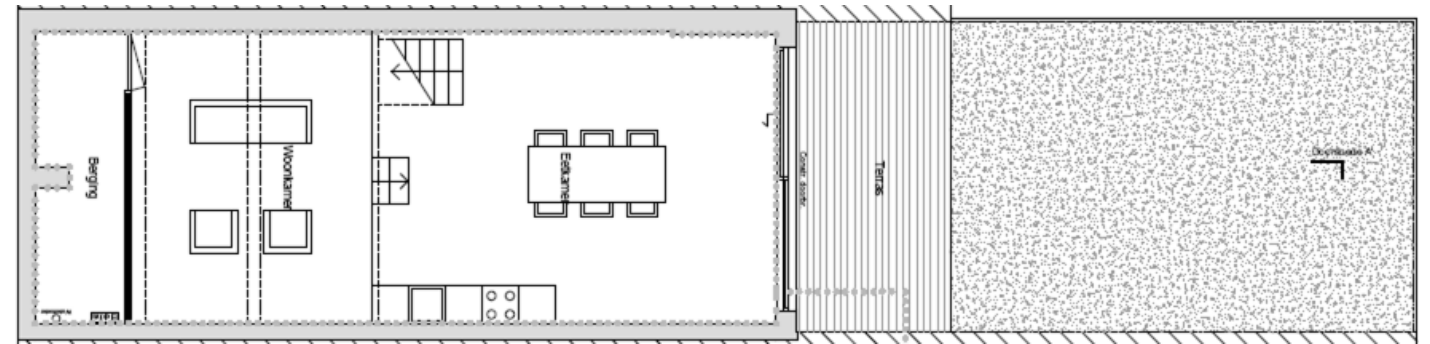


# 3. OBJECT INFORMATIE

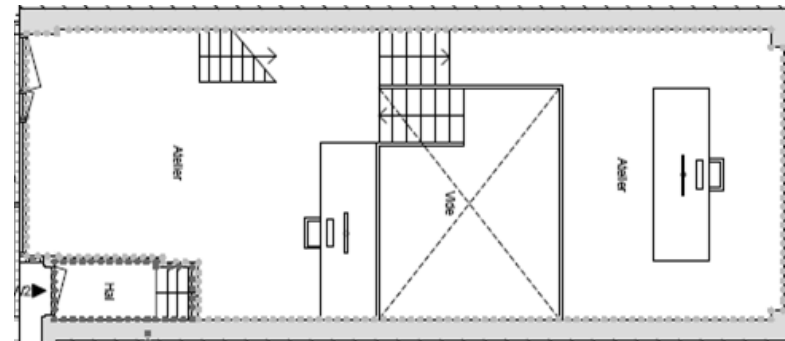
Groene Hilledijk 272-280



Indicatie: zijaanzicht indicatie situatie 276 t/m 280



Indicatie: kelder



Indicatie: begane grond



## 4. TRANSFORMATIE OPGAVE

### ONTWIKKELVERPLICHTING

Koper verplicht zich jegens de Gemeente om de objecten te verbouwen/transformeren tot zelfstandige woningen, zodanig dat de woningen een eigen gas-, water-, en elektriciteitsaansluiting hebben en bij de betreffende nutsbedrijven als één woning wordt geregistreerd. Koper zal bij de transformatie voldoen aan de minimale vereisten van het thans vigerende Bouwbesluit.

Koper dient voor eigen rekening en risico alle benodigde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen, waaronder - indien van toepassing - tevens begrepen de onherroepelijke omgevingsvergunning, aan te vragen en zich ervoor in te spannen de betreffende vergunningen, ontheffingen en/of toestemmingen te verkrijgen en dient hiertoe binnen zes (6) maanden na de Overdrachtsdatum volledige en ontvankelijke aanvragen in te dienen bij het bevoegde gezag

### ZELFBEWONINGPLICHT OF UITPONDEN

Koper is verplicht de objecten gedurende een periode van tien (10) jaren na de datum van juridische levering van het Verkochte aan Koper, uitsluitend te gebruiken ten behoeve van zelfbewoning.

Indien Koper de objecten koopt als zijnde een 'ontwikkelaar' is Koper verplicht om, na realisatie van de zelfstandige woning, het Verkochte te vervreemden aan een natuurlijk persoon ten behoeve van zelfbewoning door die persoon.

### INSTANDHOUDINGSPLICHT

Het is Koper niet toegestaan de objecten gedurende een periode van vijftien (15) jaar na de datum van juridische levering zodanig te verbouwen dat de 6 gerealiseerde zelfstandige woningen worden gesplitst in kleinere woningen.

### BOUWPLAN

Het bouwplan van Koper wordt door het bevoegd gezag getoetst aan het bestemmingsplan, het bouwbesluit en de welstandsnota.

### AS IS, WHERE IS

Verkoop zal gebaseerd zijn op een 'as is, where is'-principe waarbij het eigendom wordt aanvaard in de feitelijke, commerciële, juridische, milieukundige, technische en fiscale situatie zoals het is op de datum van overdracht, aldus met alle fouten en met inbegrip van alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken, lasten, beperkingen en verplichtingen. Er worden geen verklaringen of garanties afgegeven, uitdrukkelijk noch stilzwijgend, met betrekking tot de staat, kwaliteit of geschiktheid van het object, met uitzondering van datgene wat expliciet vermeld is in een ondertekende Koopovereenkomst.





# 5. VERKOOPPROCEDURE

## VERKOOP BIJ INSCHRIJVING

De verkoop vindt plaats doormiddel van 'verkoop bij inschrijving'. Het verkoopproces en de verkoopvoorwaarden staan verder beschreven in de dataroom. Hierin is tevens de model-koopovereenkomst opgenomen.

## BIEDINGEN

Inschrijver heeft de mogelijkheid een bieding uit te brengen op beide objecten (GH 149 & 272-280) en/of op alleen GH 149 en/of alleen op GH 272-280, zie onderstaande opties:

- Bieding op object 1
- Bieding op object 2
- Bieding op object 1 & 2

Voor het uitbrengen van een bieding dient gebruik gemaakt te worden van het inschrijvingsformulier opgenomen in de dataroom.

## INFORMATIE & DATAROOM

De informatieverstrekking inzake deze verkoop verloopt via een digitale dataroom. Na ondertekening van het 'Procesdocument' kan er toegang worden verleend tot deze dataroom. Het Procesdocument kan worden opgevraagd bij BRiQ real estate. Vervolgens kan de ondertekende en geparafeerde versie per e-mail worden verzonden aan: [daams@briq.nl](mailto:daams@briq.nl)

## VERKOOPBEGELEIDING

BRiQ real estate is door verkoper op exclusieve basis ingeschakeld voor de begeleiding van de verkoop van de in dit vrijblijvende Informatie Memorandum vermelde object. Gegadigden, of adviseurs van gegadigden dienen zich rechtstreeks met BRiQ real estate in verbinding te stellen inzake de verkoop van het object.

## DUE DILIGENCE KOSTEN

Verkoper is aan potentiële kopers, belanghebbende en andere geïnteresseerden géén enkele vorm van vergoeding verschuldigd voor bijvoorbeeld het uitvoeren van aankooponderzoek(en), advies en/of dienstverlening door derde(n), ten einde een bieding uit te brengen c.q. het object te verwerven, noch kunnen bovengenoemde personen aan enige transactie nu of in de toekomst enig recht op vergoeding of schadeloosstelling van welke aard dan ook ontlenen, met uitzondering van die vergoeding welke verkoper met derden uitdrukkelijk schriftelijk is overeengekomen.

## MODEL KOOPOVEREENKOMST

De model koopovereenkomst van de gemeente Rotterdam (zoals opgenomen in de dataroom) is van toepassing.



## 6. BELANGRIJKE DATUMS

### BEZICHTIGINGEN

Het is mogelijk om op onderstaande data een afspraak in te plannen om de objecten te bezichtigen.

- Woensdag **10-11-2021: 15:00 – 17:00 uur**
- Woensdag **17-11-2021: 15:00 – 17:00 uur**
- Woensdag **24-11-2021: 16:00 – 17:00 uur**

Indien u gebruik wenst te maken van één van deze bezichtigingsmogelijkheden, verzoeken wij u om een email te sturen naar [daams@briq.nl](mailto:daams@briq.nl).

**Let op:** bezichtigen alleen mogelijk op afspraak en na ondertekening van het Procesdocument.

### BIEDING

Biedingen kunnen per inschrijvingsformulier, opgenomen in de dataroom, worden uitgebracht bij de notaris tot uiterlijk:

**woensdag 1 december 2021, 12:00 uur.**

Biedingen dienen in een gesloten envelop te worden ingediend bij Pels-Rijcken (notaris), dan wel per e-mail te worden verzonden: [inschrijvingen.rotterdam@pelsrijcken.nl](mailto:inschrijvingen.rotterdam@pelsrijcken.nl).

In de ‘Voorwaarden verkoop bij Inschrijving’, opgenomen in de dataroom, wordt de procedure volledig omschreven.



## 7. SAMENVATTING

<b>Adres</b>	Groene Hilledijk 149 & 272-280
<b>Locatie</b>	Rotterdam
<b>Bouwjaar</b>	1922 / 1926
<b>Totaal BVO metrage</b>	785 m <sup>2</sup> (conform NEN2580)
<b>Totaal GO metrage</b>	672 m <sup>2</sup> (conform NEN2580)
<b>Ontwikkelplichting</b>	6 zelfstandige woningen
<b>Levering</b>	leeg en ontruimd
<b>Informatievoorziening</b>	middels dataroom
<b>Verkoopprocedure</b>	verkoop bij inschrijving
<b>Bezichtigingen</b>	10, 17 & 24 nov. op afspraak
<b>Bieden vanaf (GH 149)</b>	€ 247.500,- k.k.
<b>Bieden vanaf (GH 272-280)</b>	€ 895.000,- k.k.
<b>Biedingsdatum</b>	1 december 2021, 12:00 uur



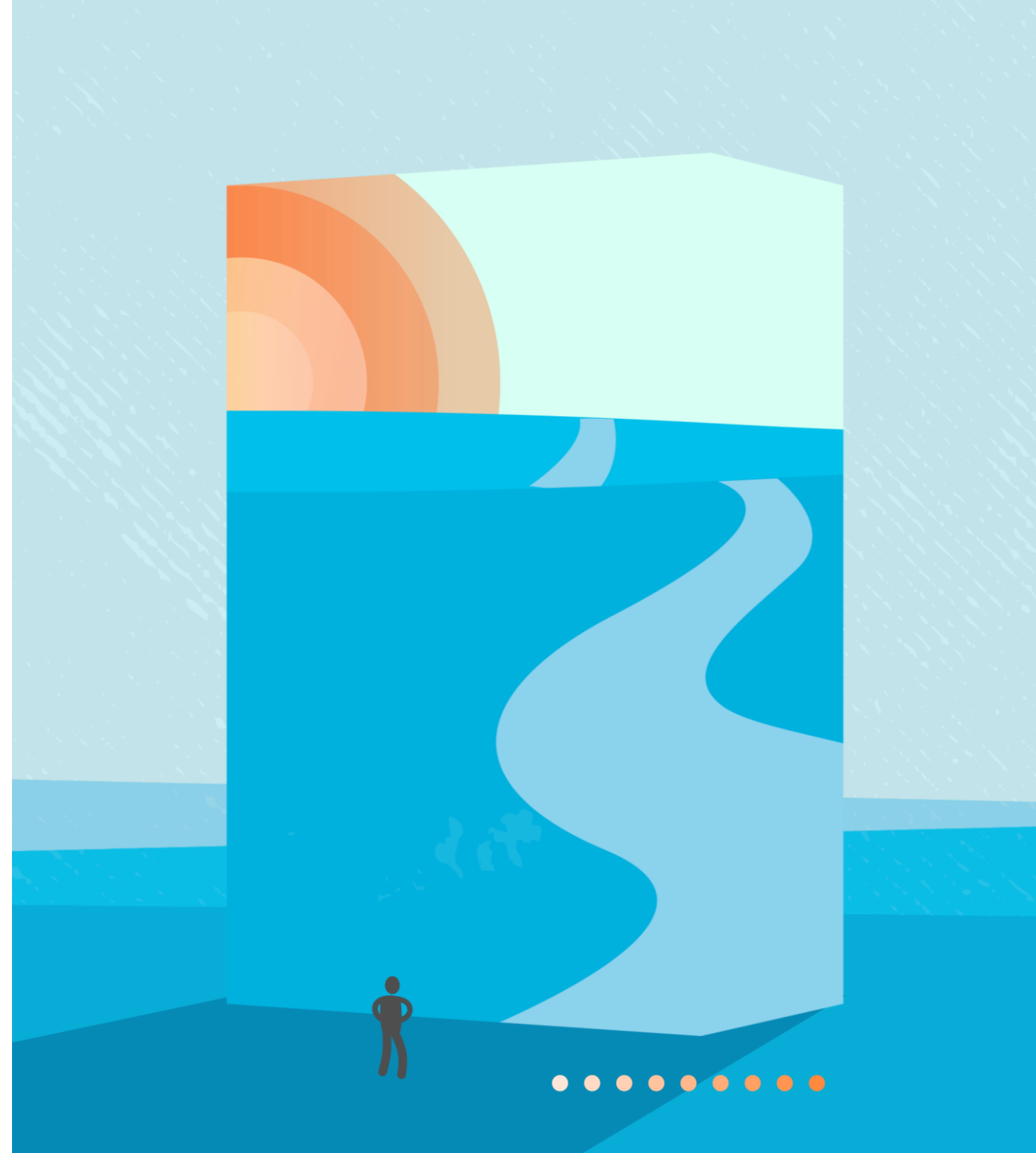
## 8. DISCLAIMER

BRIQ real estate B.V. is door verkoper op exclusieve basis ingeschakeld voor de begeleiding van de verkoop van de in dit vrijblijvende Informatie Memorandum vermelde object. Gegadigden, of adviseurs van gegadigden dienen zich rechtstreeks met BRIQ real estate in verbinding te stellen inzake de verkoop van het object.

De informatie en het beeldmateriaal zoals opgenomen in dit vrijblijvende Informatie Memorandum zijn slechts bedoeld als algemene en globale informatie ten behoeve van een mogelijke gegadigde en mogen op geen enkele wijze beschouwd worden als een aanbod of als onderdeel van een mogelijke overeenkomst.

Aan de inhoud van de informatie in dit vrijblijvende Informatie Memorandum kan geen enkel recht worden ontleend. De informatie in dit vrijblijvende Informatie Memorandum is strikt persoonlijk en vertrouwelijk en mag op geen enkele wijze aan derden kenbaar gemaakt worden, anders dan na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van BRIQ real estate. Alle activiteiten in relatie tot de voorgenomen verkoop en koop zijn te allen tijde onder voorbehoud goedkeuring van verkoper.

BRIQ real estate B.V. aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid ten opzichte van gebruikers van deze informatie voor onjuistheden in deze informatie noch voor enige aanvullende informatie.



## 9. CONTACT



**Wijnand de Ruiter** MSc RE  
Partner | Director Capital Markets

Tel: +31 (0)6 15 611 938  
Email: [deruiter@briq.nl](mailto:deruiter@briq.nl)



**Arnoud Daams**  
Junior Advisor | Capital Markets

Tel: +31 (0)6 81 030 578  
Email: [daams@briq.nl](mailto:daams@briq.nl)

**BRiQ real estate**  
Westersingel 94  
3015 LC Rotterdam

**T.** +31 (0)10 511 9955  
**E.** [info@briq.nl](mailto:info@briq.nl)  
**W.** [briq.nl](http://briq.nl)



*We build smiles!*