woonbronmakelaars

Van Hardenbroekstraat 33

3078 WG Rotterdam

woonoppervlakte 84 m^2

perceeloppervlakte 290 m^2

1 slaapkamer

te koop

Vraagprijs: € 300.000 k.k.

Kenmerken

Locatie

Van Hardenbroekstraat 33

3078 WG Rotterdam

€ 300.000 k.k.

Basisinformatie

soort object:	woonhuis
type object:	2-onder-1-kapwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	84 m^2
perceelopp.:	290 m^2
bouwjaar:	1919
beschikbaar:	per direct

Kadastrale informatie

gemeente Rotterdam, sectie V, nummer 5866, perceelopp. 290 m^2, type geheel

Energie

isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas
verwarming:	C.V.-ketel
warm water:	C.V.-ketel
energielabel:	G

Gebouw

verdiepingen:	3
slaapkamers:	1
inhoud:	252 m^3

Schuur / berging

type:	aangebouwd hout

Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	120 m^2
ligging:	zuiden
achterom:	nee

Kaart

Omschrijving

Rotterdam - Boerendorp

Vraagprijs € 300.000,00 k.k.

Heeft u interesse in deze woning? Laat het ons weten via de Woonbron site met de groene knop "Reageer nu" of via Corpowonen met de oranje knop “Reageer op dit object”.

Huurders van een sociale huurwoning van Woonbron krijgen voorrang. In de brochure leest u hoe dit precies werkt. Bij een onjuiste inschrijving kan de verkoper uw bieding laten vervallen

Unieke twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit, royale tuin op het zuiden en verrassend veel indelingsmogelijkheden!

Bent u op zoek naar een woning met karakter, ruimte en de mogelijkheid om uw eigen woonwensen te realiseren? Dan is deze bijzondere twee-onder-een-kapwoning in het geliefde Boerendorp zeker een bezichtiging waard. Dankzij de royale woonoppervlakte, de uitstekende uitbreidingsmogelijkheden en de aantrekkelijke ligging vormt deze woning een unieke kans op de Rotterdamse woningmarkt.

De woning is gelegen in het sfeervolle Boerendorp, een centraal gelegen woonomgeving in Rotterdam-Zuid, op korte afstand van winkelcentrum Keizerswaard, Stadion De Kuip, diverse scholen, openbaar vervoer, sportverenigingen en overige dagelijkse voorzieningen. Hier woont u rustig, terwijl alle denkbare voorzieningen binnen handbereik zijn.

Eigen oprit en royale achtertuin
Aan de zijkant van de woning bevindt zich een eigen oprit met parkeergelegenheid voor minimaal twee auto's op eigen terrein. Daarmee bespaart u aanzienlijk op parkeerkosten en bent u altijd verzekerd van een parkeerplaats voor de deur.

Via de zijtuin bereikt u de indrukwekkende achtertuin, gelegen op het zonnige zuiden. Met een afmeting van circa 15 meter diep en 8 meter breed biedt deze tuin volop mogelijkheden voor tuinliefhebbers, gezinnen of hobbyisten. Op het perceel zijn diverse opstallen aanwezig. Koper dient er rekening mee te houden dat verkoper geen garanties verstrekt ten aanzien van eventueel benodigde vergunningen voor deze opstallen; onderzoek hiernaar behoort tot de verantwoordelijkheid van koper.
Dankzij de zuidelijke ligging geniet u hier vrijwel de gehele dag van de zon en profiteert ook de woning van veel natuurlijke lichtinval.

Indeling

Begane grond:
Entree, hal met toiletruimte, trapopgang naar de verdieping en praktische trapkast. Vanuit de hal bereikt u de ruime L-vormige woonkamer. Door de hoekligging beschikt deze woonkamer over extra raampartijen, hetgeen zorgt voor een aangename lichtinval. De ruimte biedt een natuurlijke verdeling tussen een comfortabel zitgedeelte en een aparte eetkameropstelling. Tevens is de woning voorzien van dubbele beglazing. Aansluitend bevindt zich de keuken. Deze is eenvoudig uitgevoerd, voorzien van diverse kastruimte en biedt toegang tot de achtergelegen badkamer. De badkamer beschikt momenteel over een douche en wastafel en dient te worden gemoderniseerd. Vanuit de keuken bereikt u de aangebouwde serre. Dankzij de grote glazen puien vormt deze ruimte een heerlijke overgang tussen binnen en buiten en heeft u een prachtig uitzicht over de achtertuin.

Eerste verdieping:
De eerste verdieping beschikt over een overloop en momenteel twee ruime slaapkamers.
Met name de slaapkamer aan de zijkant van de woning is opvallend royaal van opzet en beschikt over twee raampartijen. Door de gunstige afmetingen is deze ruimte relatief eenvoudig op te splitsen waardoor er mogelijkheden ontstaan voor een extra slaapkamer. Daarnaast is er een derde ruimte aanwezig welke uitstekend kan worden ingericht als kantoor-, hobby- of werkruimte. Kortom: deze verdieping biedt volop potentie om meerdere slaapkamers te realiseren en de woning geheel naar eigen inzicht in te delen.

Zolderverdieping:
Via een vlizotrap bereikt u de zolderverdieping. Deze ruimte biedt extra bergruimte en mogelijkheden voor

toekomstig gebruik.

Afmetingen:
- Woonkamer totaal ca. 28 m²
- Serre totaal ca. 16 m²
- Keuken totaal ca. 5 m²
- Badkamer totaal ca. 4 m²
- Slaapkamer 1 totaal ca. 18 m²
- Slaapkamer 2 totaal ca. 5 m²
- Slaapkamer 3 totaal ca. 4 m²
- Berging totaal ca. 9 m²
- Schuur totaal ca. 26 m²
- Garage totaal ca. 16 m²
- Tuin totaal ca. 120 m²

Bijzonderheden / kenmerken:
- Verduurzamingsverplichting
- Voorrangsregeling van toepassing
- Eigen grond
- Unieke twee-onder-een-kapwoning in het gewilde Boerendorp
- Eigen oprit met parkeergelegenheid voor minimaal twee auto's
- Royale achtertuin op het zuiden van circa 15 x 8 meter
- Verrassend grote woonoppervlakte met veel indelingsmogelijkheden
- Mogelijkheid tot het creëren van extra slaapkamers
- Centrale ligging in Rotterdam-Zuid
- Scholen, winkels, openbaar vervoer en sportvoorzieningen op korte afstand
- Woning biedt uitstekende basis om geheel naar eigen smaak te moderniseren

Een woning met ruimte, potentie en een unieke ligging. Hier kunt u uw eigen woonideeën werkelijkheid laten worden!

Dit is een woning die u koopt op de vrije markt. Verbouwen of tussentijds een extra financiering voor een verbouwing afsluiten, dat regelt u zelf, zonder aanvullende voorwaarden.
Wanneer u weer wilt verhuizen en de woning verkoopt, kunt u zelf een verkoopmakelaar uitzoeken die de woning voor u verkoopt op de vrije markt waarbij u zelf de verkoopprijs bepaalt.

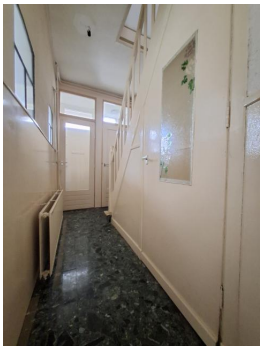
U mag de woning niet verhuren of op andere wijze in gebruik geven aan anderen, dit geldt ook voor opvolgende eigenaren als u de woning weer gaat verkopen! Bewoning of huur door een eerstegraads bloed- of aanverwant wordt als eigen bewoning beschouwd. Het is niet toegestaan om de woning binnen twee jaar na het tekenen van de akte van levering te verkopen. Dit wordt opgenomen in de koopovereenkomst en akte van levering.

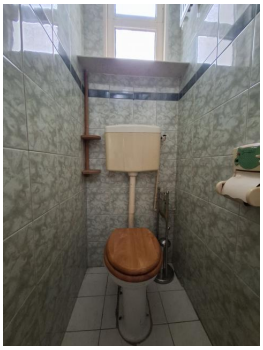
Verplichting tot verduurzaming:
De koper is verplicht om de woning binnen twee jaar na de overdracht bij de notaris op eigen kosten te verduurzamen naar minimaal energielabel D.

Voorrangsregeling Sportdorp:
1. Eigenaren van een koopwoning in Sportdorp, aangekocht van Woonbron en waarvoor sloop is gepland krijgen als eerste voorrang op voorwaarde dat zij de vraagprijs bieden.
2. Huurders van Woonbron met een vast huurcontract van een woning in Sportdorp waarvoor sloop is gepland krijgen als tweede voorrang op voorwaarde dat zij de vraagprijs bieden.
3. Huurders van een sociale huurwoning van Woonbron krijgen als derde voorrang, voorwaarde is dat zij minimaal de vraagprijs bieden.
Voor groep 1 en 2 geldt: hoe langer u in Sportdorp woont volgens de Basisregistratie Personen, hoe hoger u op de lijst staat. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen hoek- of tussenwoningen. U mag een aanbieding weigeren zonder dat dit gevolgen heeft voor uw positie op de lijst.
Voor groep 3 geldt dat gekeken wordt naar de hoogste bieding met de beste voorwaarden (ter beoordeling verkoper). Bij gelijke biedingen heeft de huurder met de langste woonduur in de huidige sociale huurwoning van Woonbron voorrang.
Wilt u gebruikmaken van de voorrangsregeling? Geef dan op het biedingsformulier aan dat u huurder bent van Woonbron en vermeld uw adres. Dit geldt ook als u eigenaar bent van een woning in Sportdorp die wordt gesloopt.

Foto's

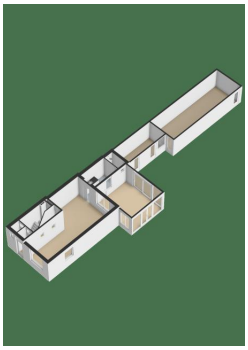
Foto's



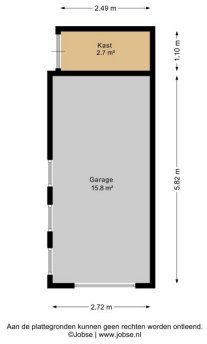


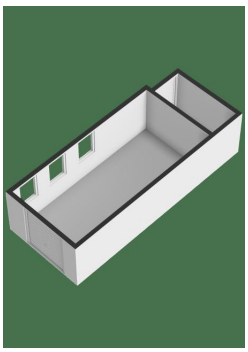
Foto's

Foto's

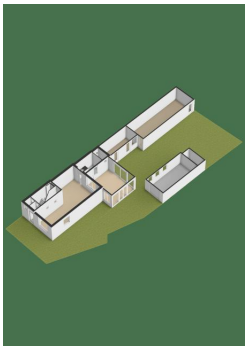


4.58 m
2.66 m
2.65 m
2.30 m
Berging
4.7 m²
Kast
0.8 m²
Overloop
2.2 m²
Slaapkamer
18.1 m²
H=2.34m
Badkamer
4.3 m²
Kast
0.4 m²
0.54 m
7.83 m
6.75 m
0.54 m
2.27 m
2.21 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl


2.49 m
Kast
2.7 m²
1.10 m
Garage
15.8 m²
5.82 m
2.72 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl



Foto's



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Van Hardenbroekstraat 33, 3078WG Rotterdam Referentie: 6a54f8537b4b26a39a6d98b4

0 25 m 50 m

5866	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Rotterdam
33	Huisnummer	Gemeentecode:	RTD05
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	V
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	5866
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	290
	Bebouwing		

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. **Dit document is gegenereerd op 13-07-2026 om 16:51.**

Algemene informatie

Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

Woonbron Makelaars heeft een opdracht tot verkoop/verhuur aan CORPOwonen verstrekt, maar de medewerkers van **Woonbron Makelaars** voeren zelf de bezichtigingen en kunnen algemene informatie over de objecten verstrekken. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen regelmatig tegenkomen en in de communicatie kom je CORPOflow tegen.

Wanneer je meer informatie over het object wenst, kun je rechtstreeks contact opnemen met **Woonbron Makelaars** op telefoonnummer **088 - 966 03 00** of per mail **info@woonbronmakelaars.nl**.

Reacties kunnen via **corpowonen.nl**, telefonisch **(085 - 401 10 20)** of per mail **(info@corpowonen.nl)** aan CORPOwonen worden doorgegeven.

Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding.

Disclaimer

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zo-genaamde ‘artist impressions’ gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

Bijzondere bepalingen

Projectnotaris

Voor de eigendomsoverdracht van deze woning heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht.

Geen eigen gebruik

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan het object. Aangezien de verkoper het object niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan het object zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. Om inzage te geven in de bouwkundige staat heeft verkoper een bouwkundige inspectie laten uitvoeren.

Ouderdomsclausule

Wanneer woningen ouder zijn dan 15 jaar bestaat er meer risico op gebreken aan de onroerende zaak. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de woning. Koper dient zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de woning aan te passen aan de leeftijd van de woning.

Asbest

Wanneer er bij verkoper bekend is dat er asbest in de woning aanwezig is, wordt dit gemeld aan de koper. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, is er de kans op aanwezigheid van asbest, omdat het gebruikelijk was asbesthoudend materiaal toe te passen in de bouw. Wanneer koper de asbest wenst te verwijderen, zal dit moeten gebeuren volgens de wettelijke voorschriften en is dit voor rekening en risico van de koper.

Belangrijke informatie over de verkoop van deze woning

Voorwaarden optie / koop, afnemen binnen 6 weken

Bij aankoop van deze woning zal de oplevering binnen 6 weken plaatsvinden. Indien u over wilt gaan tot een optie of aankoop van de woning dient u aan Woonbron Makelaars aan te tonen dat de koopsom van de woning voor u financieel haalbaar is. Dit kan aangetoond worden door bijvoorbeeld afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundige en erkende financiële instelling of adviseur.

Afmetingen op de plattegrond zijn indicatief. In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen indien de woning ouder is dan 15 jaar en een niet-bewoner-clausule.

Opknapverplichting

De koper is verplicht om de woning binnen twee jaar na de overdracht bij de notaris op eigen kosten te verduurzamen naar minimaal energielabel D. U betaalt een boete aan Woonbron als u dit niet doet.

In de koopovereenkomst / leveringsakte wordt het volgende artikel opgenomen:

Artikel...

a. Koper zal op zijn kosten zorgdragen voor verduurzaming van de hierbij gekochte onroerende zaak en zodanige werkzaamheden uitvoeren dat binnen twee jaar na de datum van notariële overdracht, het gekochte energielabel D of beter heeft. Koper zal ten bewijze hiervan aan verkoper uiterlijk op... een nieuw energielabel voor het hierbij gekochte overleggen, met label D of beter. Overlegt koper dit energielabel met de letter D (of beter) niet of niet tijdig aan verkoper dan is koper aan Stichting Woonbron een niet voor matiging vatbare en direct opeisbare boete van € 35.000,- (vijfendertigduizend euro) verschuldigd.

b. Partijen zijn in artikel ... van deze overeenkomst onder andere een antispeculatiebeding voor de duur van twee jaar (vanaf de datum van notariële overdracht) overeengekomen. Indien binnen de termijn van dit beding deze onroerende zaak opnieuw vervreemd wordt, zonder dat voormelde labelstappen bereikt zijn, gaat de verplichting tot tijdige verduurzaming over op de volgende eigenaar. Deze volgende eigenaar kan bij Woonbron het verzoek om uitstel doen en Woonbron kan aan haar toestemming voor uitstel een financiële voorwaarde verbinden.

Bij vervreemding binnen de termijn van het antispeculatiebeding betaalt koper die van Stichting Woonbron koopt aan Stichting Woonbron, naast een eventuele boete voor levering binnen de termijn van het antispeculatiebeding, eveneens een niet voor matiging vatbare en direct opeisbare boete van € 35.000,- (vijfendertigduizend euro) indien koper die koopt van Stichting Woonbron de woning overdraagt zonder dat de woning energielabel D (of beter) bereikt heeft.

Dit artikel is niet van toepassing bij executoriale verkoop door de hypotheekverstrekker.

Voorrangsregeling Sportdorp:

1. Eigenaren van een koopwoning in Sportdorp, aangekocht van Woonbron en waarvoor sloop is gepland krijgen als eerste voorrang op voorwaarde dat zij de vraagprijs bieden.

2. Huurders van Woonbron met een vast huurcontract van een woning in Sportdorp waarvoor sloop is gepland krijgen als tweede voorrang op voorwaarde dat zij de vraagprijs bieden.
3. Huurders van een sociale huurwoning van Woonbron krijgen als derde voorrang, voorwaarde is dat zij minimaal de vraagprijs bieden.

Voor groep 1 en 2 geldt: hoe langer u in Sportdorp woont volgens de Basisregistratie Personen, hoe hoger u op de lijst staat. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen hoek- of tussenwoningen. U mag een aanbieding weigeren zonder dat dit gevolgen heeft voor uw positie op de lijst.
Voor groep 3 geldt dat gekeken wordt naar de hoogste bieding met de beste voorwaarden (ter beoordeling verkoper). Bij gelijke biedingen heeft de huurder met de langste woonduur in de huidige sociale huurwoning van Woonbron voorrang.

Wilt u gebruikmaken van de voorrangsregeling? Geef dan op het biedingsformulier aan dat u huurder bent van Woonbron en vermeld uw adres. Dit geldt ook als u eigenaar bent van een woning in Sportdorp die wordt gesloopt.