Robert van 't Hoffstraat 104

3059 PN Rotterdam

- woonoppervlakte 67 m^2
- 1 slaapkamer
- koopregeling KoopGarant
- te koop

Koopsom: € 289.000 k.k.

Kenmerken

Locatie

Robert van 't Hoffstraat 104

3059 PN Rotterdam

€ 289.000 k.k.

Basisinformatie

soort object:	appartement
type object:	galerijflat
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	67 m^2
bouwjaar:	2005
beschikbaar:	per direct

Kadastrale informatie

gemeente Rotterdam, sectie BC, nummer 1570, aandeel 20/1528, type appartementencomplex

Energie

isolatie:	dubbel glas
verwarming:	stadsverwarming vloerverwarming geheel
warm water:	centrale voorziening
energielabel:	A

Gebouw

entree op verdieping:	2
slaapkamers:	1
inhoud:	195 m^3
balkon, loggia, dakterras:	totaal 16 m^2

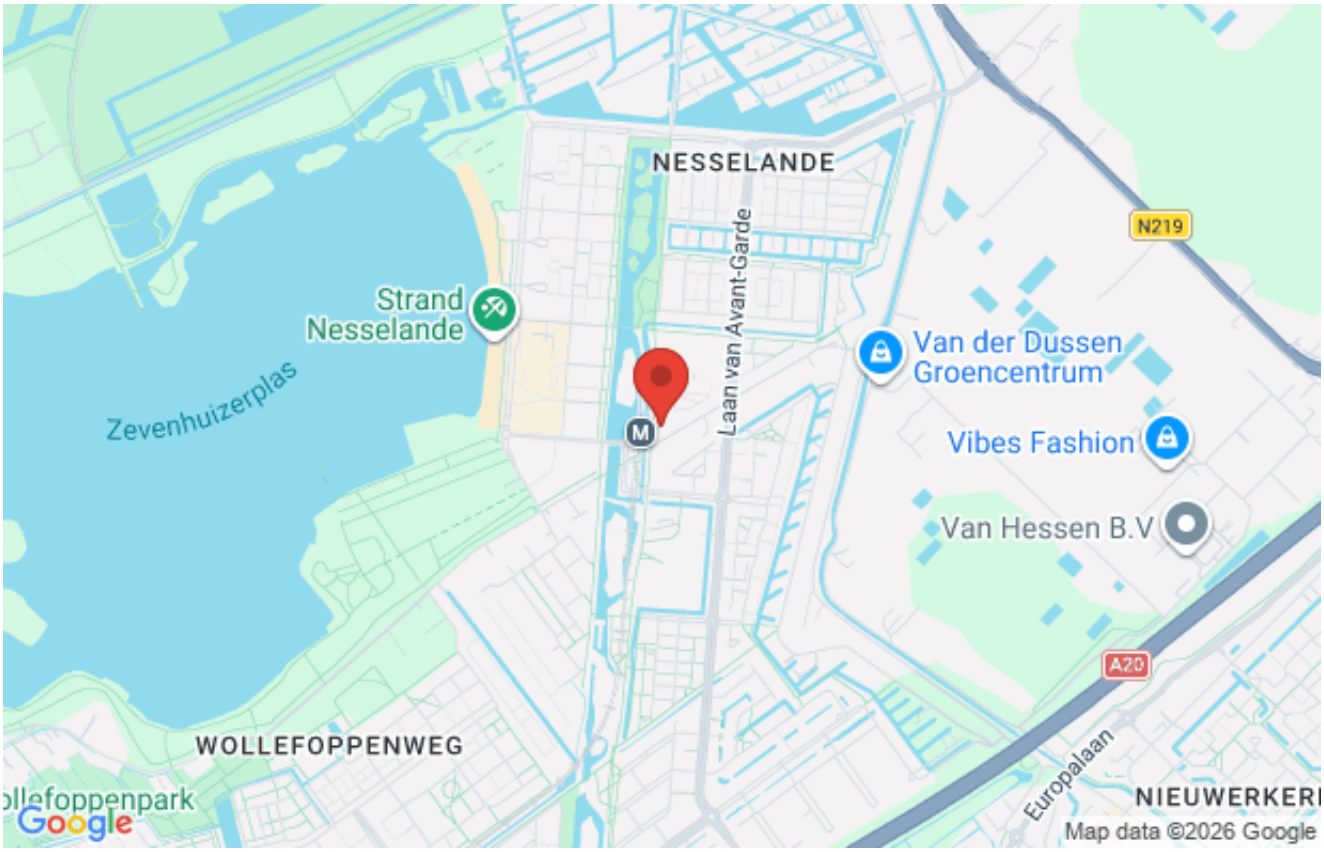
Schuur / berging

type:	inpandig

Overig

tuin:	geen tuin
achterom:	nee

Kaart



Omschrijving

Rotterdam - Nesselande

INSCHRIJVEN VOOR DEZE WONING KAN TOT UITERLIJK DINSDAG 29 SEPTEMBER 2026 TOT 09.00 UUR.

Koopsom van € 340.000,00 k.k. voor € 289.000,00 k.k. (met terugkoop-garantie)

Inschrijven kan alleen via de QR-Code in de brochure. Zonder inschrijving via de link, loot u niet mee!

Kandidaten met een sociale huurwoning van verkoper en met een passend inkomen, krijgen voorrang op deze KoopGarant-woning. Bij meerdere kandidaten gaat de kandidaat met het langstlopende huidige huurcontract voor. Voorwaarde is dat de huur direct na het vervallen van de ontbindende voorwaarde voor financiering opgezegd wordt.

Speels 3-kamer appartement op een toplocatie in Rotterdam Nesselande!

Op een uitstekende locatie in de geliefde wijk Nesselande bevindt zich dit speels ingedeelde 3-kamer appartement aan de Robert van 't Hofstraat. De woning is gelegen op de vierde verdieping van een verzorgd wooncomplex met liftfaciliteit en biedt een fraaie combinatie van ruimte, licht en een bijzonder woonkarakter.
De centrale ligging is een van de grote pluspunten van deze woning. Op loopafstand bevinden zich metrostation Nesselande, het gezellige winkelcentrum met diverse winkels en supermarkten, scholen en uitgebreide recreatiemogelijkheden rondom de Zevenhuizerplas. Hierdoor profiteert u dagelijks van optimaal wooncomfort en uitstekende bereikbaarheid.

Indeling
Entree, centrale hal met brievenbussen, trap en lift naar de verdieping en toegang tot de fietsenstalling.

Vierde verdieping:
Via de entree bereikt u de hal met meterkast, separaat toilet en een praktische berg-/technische ruimte voorzien van wasmachineaansluiting en mechanische ventilatie. Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer biedt toegang tot het balkon. De tweede slaapkamer is door een eerdere eigenaar gerealiseerd door een gedeelte van de woonkamer af te scheiden. Deze ruimte beschikt momenteel niet over een raam, maar biedt diverse gebruiksmogelijkheden. De badkamer is afgewerkt met lichte wandtegels en antracietkleurige vloertegels en voorzien van een wastafelmeubel, toilet en douche. De speelse hoekligging van het appartement zorgt voor een verrassende woonkamer met veel karakter. Dankzij de grote raampartijen van vloer tot plafond geniet u hier van een uitstekende lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot het royale balkon van circa 8 x 2 meter, gelegen op het zuidoosten. Hier kunt u heerlijk genieten van het vrije uitzicht over de waterpartijen, hoge bomen, het rustige straatbeeld van de Wollefoppenweg en van de wijk Nesselande. De halfopen keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast met vriesvak, magnetron, oven, elektrische kookplaat en afzuigkap.

Bent u op zoek naar een licht, speels en centraal gelegen appartement in Rotterdam Nesselande? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard!

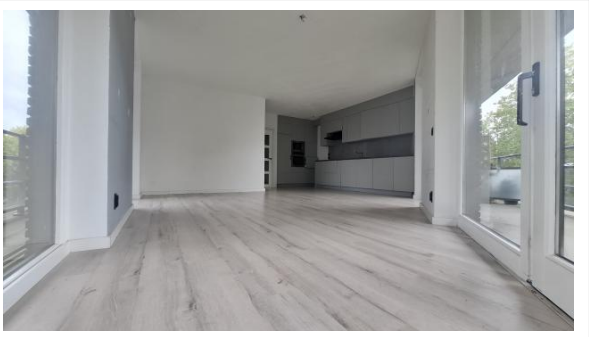
Afmetingen:
- Woonkamer/keuken totaal ca. 28 m²
- Badkamer totaal ca. 4 m²
- Slaapkamer 1 totaal ca. 9 m²
- Kamer 2 totaal ca. 9 m²
- Balkon totaal ca. 16 m²

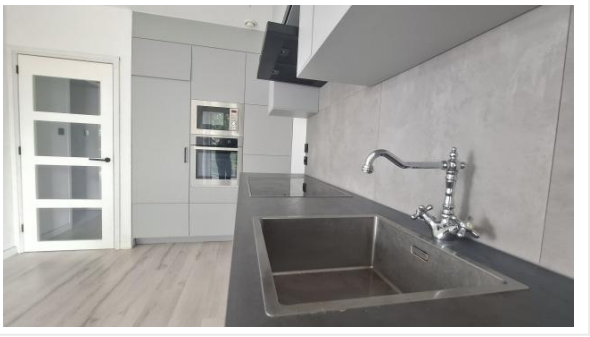
Bijzonderheden / kenmerken:
- INSCHRIJVEN VOOR DEZE WONING KAN TOT UITERLIJK DINSDAG 29 SEPTEMBER 2026 TOT 09.00 UUR
- Projectnotaris van toepassing
- Terugkoop-garantie met zelfbewoningsplicht van toepassing
- Koopgarant bepalingen van toepassing (terugkoopverplichting en winst/verliesdeling)
- Voorrangsregeling van toepassing
- Maandelijkse VvE-bijdrage 2026 (exclusief stookkosten) ca. € 281,93
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht

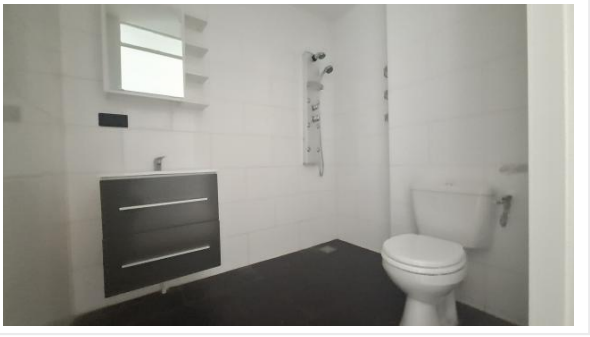
- Speels ingedeeld 3-kamerappartement
- Gelegen op de vierde verdieping van een verzorgd complex met lift
- Royale woonkamer met veel lichtinval door vloerhoge raampartijen
- Groot balkon van circa 16 m² op het zuidoosten
- Fraai uitzicht over groen en waterpartijen
- Centrale ligging nabij metro, winkels, scholen en recreatie
- Eigen invulmogelijkheden om de woning verder naar wens te moderniseren
- De VvE werkt met een meerjarenonderhoudsplan. Voor de uitvoering van toekomstig planmatig onderhoud is een aanvullende bijdrage voor dit appartementsrecht. De besluitvorming hierover vindt plaats binnen de VvE.

Foto's

Foto's



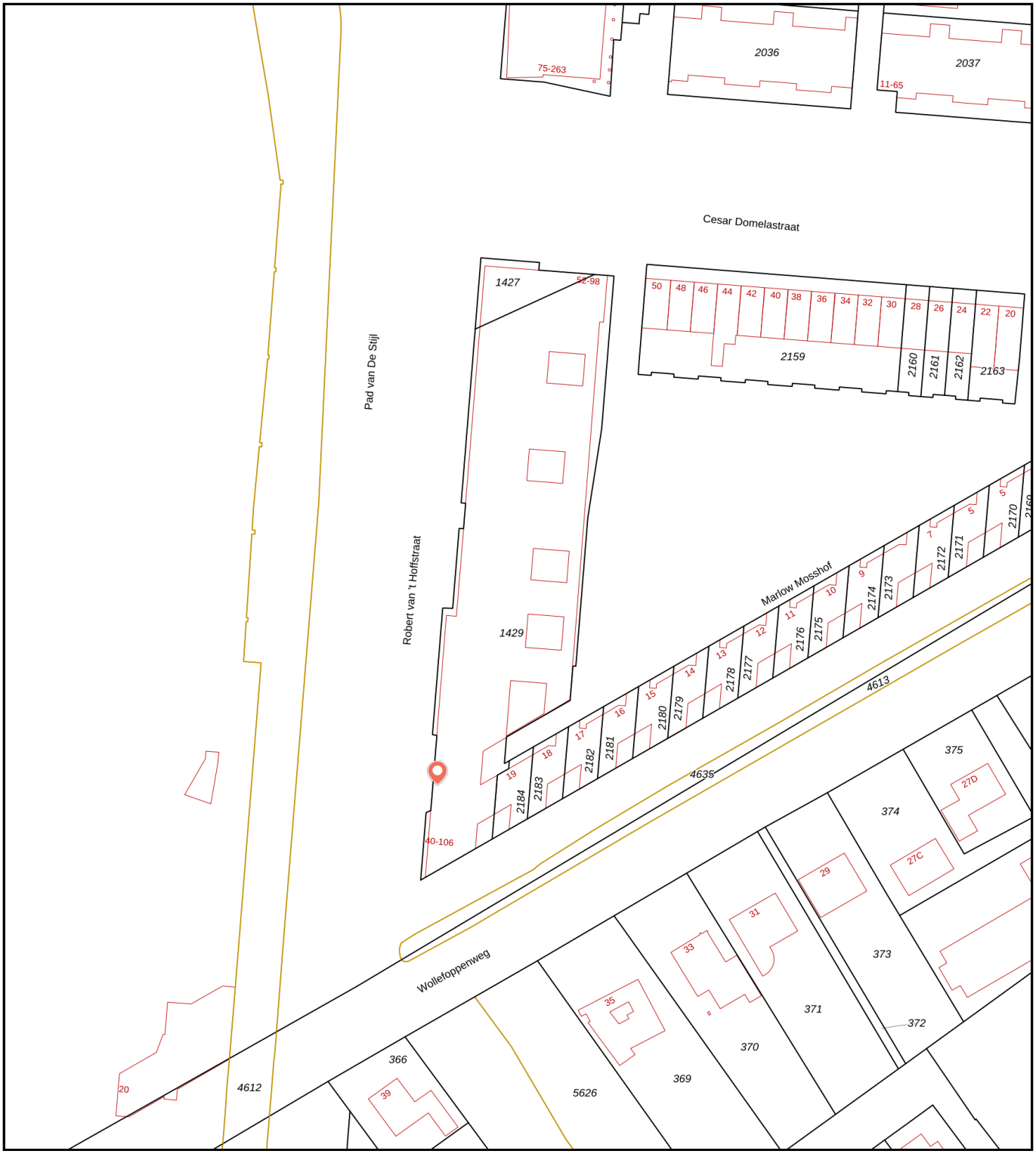




Foto's

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Robert van 't Hoffstraat 104, 3059PN Rotterdam Referentie: 6a7c3131452cf2ac0e679822



0 25 m 50 m

1429	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Rotterdam
104	Huisnummer	Gemeentecode:	RTD14
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	BC
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	1429
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	3356
	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 08-09-2026 om 16:21.**

Checklist VvE

Kamer van Koophandel

Is de VvE ingeschreven bij de Kamer van Koophandel?	Ja

Functioneren van de VvE

Vergadert de VvE minimaal 1 keer per jaar?	Ja

Periodieke bijdrage aan de VvE

Is er sprake van een periodieke bijdrage aan de VvE?	Ja
Hoeveel bedraagt de periodieke bijdrage aan de VvE?	€ 281,93 per maand
Wat zijn de verwarmingskosten in de periodieke bijdrage?	€ 0,00 per maand

Reservefonds van de VvE

Is er sprake van een reservefonds/reservefondsen?	Ja

Meerjaren Onderhoudsplan

Is er een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) opgesteld?	Ja

VvE-verzekeringen

Heeft de VvE een collectieve opstalverzekering?	Ja

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.

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.

KoopGarant

Alle plattegronden en afmetingen zijn indicatief!

Koopgarant
Deze woning wordt onder (Onder)Erfpacht- en KoopGarantbepalingen verkocht. U krijgt van Woonbron een koperskorting van 15% op de taxatiewaarde van deze woning. Dat scheelt aanzienlijk in uw woonlasten. Deze koperskorting wordt bij terugverkoop verrekend. Met Koopgarant bent u bovendien verzekerd van een snelle verkoop als u gaat verhuizen.U moet uw woning terugverkopen aan Woonbron wanneer u gaat verhuizen. Woonbron koopt de woning gegarandeerd in drie maanden van u terug. De hypotheek moet u sluiten met Nationale HypotheekGarantie.

Voorwaarden
Aan het kopen van een KoopGarant-woning zijn voorwaarden verbonden. Zo heeft u een zelfbewoningplicht, wat onder andere betekent dat u de woning niet (gedeeltelijk) mag verhuren. Daarnaast moet u uw hypotheek afsluiten met Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Bovendien wordt, als u de woning terugverkoopt aan Woonbron, de winst of het verlies gedeeld in een verhouding van 15% voor Woonbron en 85% voor u. Een onafhankelijk taxateur bepaalt de marktwaarde van uw woning bij aan- en verkoop. De aan- en verkoopprijs is een vastgestelde prijs, u kunt hier niet over onderhandelen
We plannen de bezichtiging als eerste met geïnteresseerden die voorrang bij ons krijgen. Als er geen voorrangskandidaten zijn zullen wij overgaan tot een loting.

Voorrang bij verkoop van KoopGarant-woningen:
U krijgt voorrang bij deze woning als u nu een sociale huurwoning van Woonbron huurt en een passend inkomen heeft. De huur van de sociale huurwoning van Woonbron moet u direct na vervallen van de termijn voor de financiering opzeggen.Voor de voorrangsregeling wordt alleen de duur van het laatste, huidige contract gerekend. De bruto-inkomens van alle kopers tellen mee voor de voorrangsregeling.