



Van Hardenbroekstraat 21

3078 WG Rotterdam

woonoppervlakte 76 m²

perceeloppervlakte 365 m²

3 slaapkamers

te koop

Vraagprijs: € 300.000 k.k.

Kenmerken

Locatie

Van Hardenbroekstraat 21

3078 WG Rotterdam

€ 300.000 k.k.

Basisinformatie

soort object:	woonhuis
type object:	2-onder-1-kapwoning
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	76 m ²
perceelopp.:	365 m ²
bouwjaar:	1919
beschikbaar:	per direct

Kadastrale informatie

gemeente Rotterdam, sectie V, nummer 5860,
perceelopp. 365 m², type geheel
gemeente Rotterdam, sectie V, nummer 5859,
aandeel 1/3, type mandelig

Energie

isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas
verwarming:	geen verwarming
warm water:	geen warm water
energielabel:	G

Gebouw

verdiepingen:	3
slaapkamers:	3
inhoud:	228 m ³

Schuur / berging

type:	aangebouwd hout
-------	-----------------

Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	366 m ²
ligging:	zuiden
achterom:	ja

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".

Ben je op zoek naar een karakteristieke woning die je helemaal naar eigen smaak kunt moderniseren? Dan is deze 2-onder-1-kapwoning uit 1919 aan de Van Hardenbroekstraat 21 absoluut het bekijken waard!

De woning beschikt over drie slaapkamers, een bergzolder, een aangebouwde berging en een royale hoeveelheid grond. De woning staat op eigen grond en heeft een oppervlakte van maar liefst 365 m².

De woning ligt in Sportdorp in Rotterdam, met diverse dagelijkse voorzieningen in de nabijheid, waaronder winkels, een supermarkt, basisschool, speeltuin en huisarts. Ook de bereikbaarheid is goed met bus, tram en diverse uitvalswegen.

Met circa 76 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers en een groot perceel biedt deze woning vooral veel mogelijkheden aan kopers die niet bang zijn om de handen uit de mouwen te steken.

Indeling

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, trapkast en de vaste trap naar de verdieping. Vanuit de hal zijn de verschillende vertrekken bereikbaar. De woning beschikt over een woonkamer, een afzonderlijke keuken, een toiletruimte en een badkamer met douche en wastafel. Vanuit de keuken is er rechtstreeks toegang tot de tuin. De keuken, badkamer en sanitaire voorzieningen zijn eenvoudig en gedateerd uitgevoerd. Dat geeft de nieuwe eigenaar de mogelijkheid om de begane grond geheel naar eigen smaak en woonwensen opnieuw in te richten.

Tuin:

Een belangrijk pluspunt is de hoeveelheid grond rondom de woning. Het perceel is volgens de kadastrale gegevens 365 m² groot. De woning beschikt over een voor- en achtertuin, een achterom en een aangebouwde houten berging. De tuin is eenvoudig aangelegd en biedt volop mogelijkheden om hier naar eigen inzicht een fijne buitenruimte van te maken.

Verdieping en bergzolder:

Op de verdieping bevindt zich de overloop, voorzien van een dakraam. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers bereikbaar.

Daarnaast beschikt de woning over een bergzolder, die via een losse trap bereikbaar is. Deze ruimte biedt praktische aanvullende bergruimte.

Kortom: een karakteristieke 2-onder-1-kapwoning met verrassend veel grond en volop mogelijkheden om er een eigen thuis van te maken! Van Hardenbroekstraat 21 is bij uitstek geschikt voor de koper die op zoek is naar een woning waaraan nog het nodige kan worden aangepast en gemoderniseerd. De combinatie van het karakteristieke woningtype, drie slaapkamers, bergzolder, aangebouwde berging en vooral het ruime perceel maakt dit een interessante basis voor een grondige modernisering.

De woning verkeert in een matige bouwkundige staat en uit de bouwkundige keuring zijn diverse onderhoudspunten naar voren gekomen. Ook beschikt de woning over energielabel G. Voor de koper geldt bovendien een opknopverplichting waarbij op eigen kosten zodanige verduurzamingswerkzaamheden moeten worden uitgevoerd dat de woning binnen twee jaar na de notariële overdracht energielabel D of beter heeft.

Kortom: geen instapklare woning, maar juist een woning voor iemand die mogelijkheden ziet. Met aandacht, investering en een goede verbouwing kan hier een geheel eigen woning ontstaan op een mooi en ruim perceel in Sportdorp.

Afmetingen:

- Woonkamer totaal ca. 29 m²
- Keuken totaal ca. 5 m²
- Badkamer totaal ca. 2 m²
- Slaapkamer 1 totaal ca. 9 m²

- Slaapkamer 2 totaal ca. 6 m²
- Slaapkamer 3 totaal ca. 6 m²
- Zolder totaal ca. 8 m²
- Tuin totaal ca. 365 m²

Bijzonderheden / kenmerken:

- Volle eigendom
- Verduurzamingsverplichting
- Voorrangsregeling van toepassing
- Er zijn geen warmte voorzieningen aanwezig

Pluspunten op een rij:

- Karakteristieke 2-onder-1-kapwoning uit 1919
- Circa 76 m² woonoppervlakte
- 3 slaapkamers
- Bergzolder
- Aangebouwde berging
- Perceel van ca. 365 m² eigen grond (kan afwijken)
- Voor- en achtertuin met achterom
- Diverse voorzieningen en openbaar vervoer in de omgeving
- Veel mogelijkheden voor modernisering en verduurzaming

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.

Artist impression foto's of met ai bewerkte foto's geven een beeld van hoe de woning ingericht zou kunnen worden. Deze foto's zijn fictief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

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.

Vorrangsregeling Sportdorp:

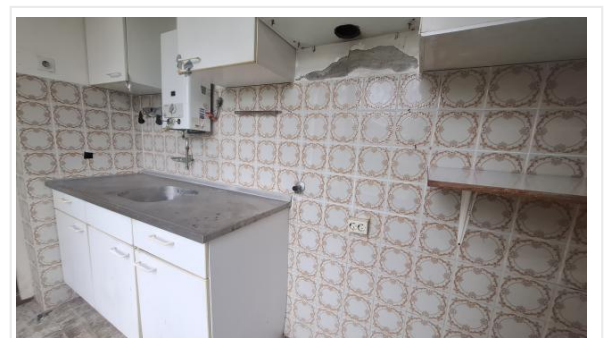
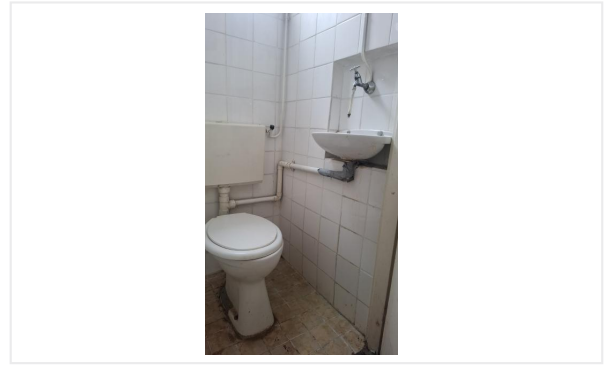
1. Eigenaren van een koopwoning in Sportdorp, aangekocht van Woonbron en waarvoor sloop is gepland krijgen als eerste voorrang op voorwaarde dat zij de vraagprijs bieden.
2. Huurders van Woonbron met een vast huurcontract van een woning in Sportdorp waarvoor sloop is gepland krijgen als tweede voorrang 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.

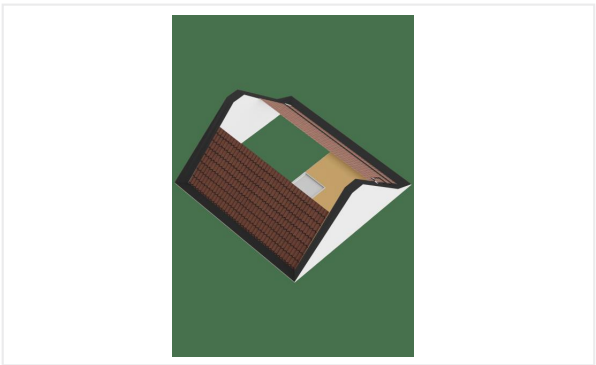
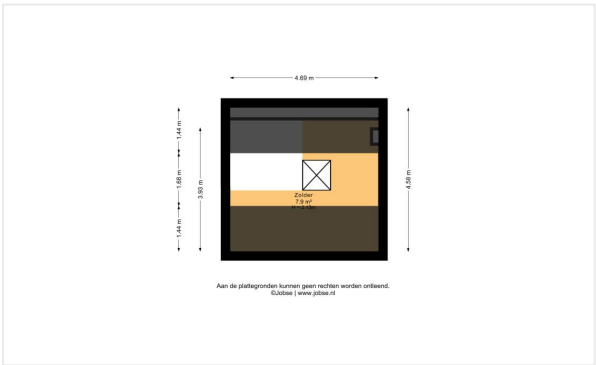
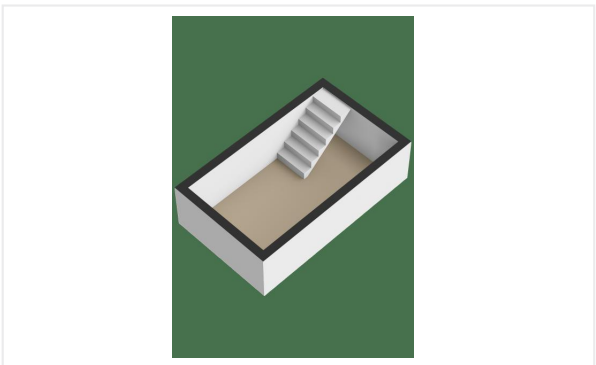
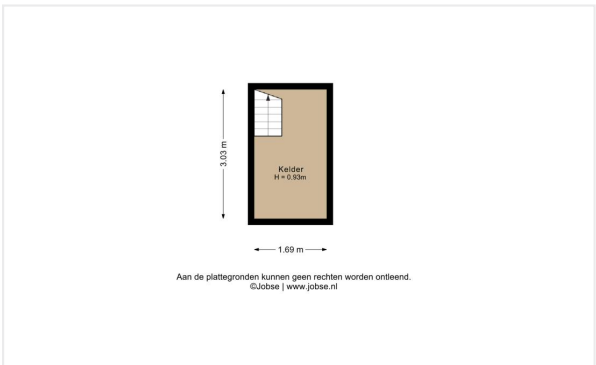
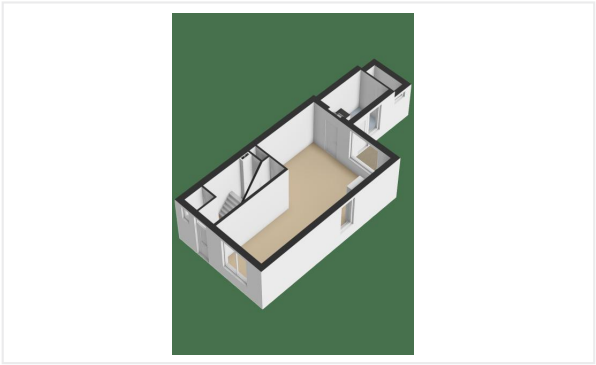
Foto's



Foto's



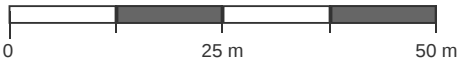
Foto's



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Van Hardenbroekstraat 21, 3078WG Rotterdam

Referentie: 6a4f9ffc00491aec0226058b



5860	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Rotterdam	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 09-07-2026 om 15:58.
21	Huisnummer	Gemeentecode:	RTD05	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	V	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	5860	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	365	
	Bebouwing			

Algemene informatie

Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

Woonbron Makelaars maakt gebruik van makelaarsdiensten van CORPOwonen en de applicatie CORPOflow. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen daarom 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.

Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding.

Disclaimer

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zogenaamde '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

Artist impressions

Artist impression foto's of met ai bewerkte foto's geven een beeld van hoe de woning ingericht zou kunnen worden. Deze foto's zijn fictief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Asbest

In deze woning is asbest aanwezig. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, was het gebruikelijk 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.

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.

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.

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.

Vorrangsregeling bij vrije verkoop

Vorrang bij het kopen van een woning

Huur je een sociale huurwoning van Woonbron? Dan kun je bij een vrije verkoop voorrang krijgen op andere bidders. Dit kan alleen als je aan de voorwaarden hieronder voldoet. Hoe werkt het bieden?

- Je krijgt voorrang als je minimaal de vraagprijs biedt.

De vraagprijs is de taxatiewaarde.

- Je bod moet hoger zijn dan het bod van andere huurders van Woonbron.
- Je moet laten zien dat je een hypotheek kan verkrijgen voor het bod dat je doet.

Meerdere biedingen van huurders

- Bieden meerdere huurders van Woonbron?

Dan krijgt de huurder met het hoogste bod voorrang.

- Zijn de biedingen gelijk?

Dan krijgt de huurder met de langste woonduur voorrang.

Alleen de woonduur van het huidige huurcontract telt mee.

Wilt u gebruik maken van de vorrangsregeling, zet dan uw adres bij uw reactie en ook bij uw bieding.

Na aankoop van de woning

- Je zegt je huurwoning op zodra de financiering definitief is.
- Je moet de woning zelf bewonen.
- Je mag de woning de eerste 2 jaar niet verkopen.
- In de akte bij de projectnotaris staat een eeuwigdurende zelfbewoningsplicht.

Deze geldt ook voor toekomstige eigenaren.

Meer lezen? Kijk op onze website: www.woonbron.nl

Belangrijke informatie over de verkoop van deze woning

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 aanbidding 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 biddingen 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.