

TE KOOP



Sleephellingstraat 98

Rotterdam



KETTNER
M A K E L A A R S



Sleephellingstraat 98 Rotterdam

De leukste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Wonen op het Noordereiland – stijlvol, licht en boordevol karakter!

Op zoek naar een woning met sfeer, ruimte én een top locatie in Rotterdam? Dan is dit uitstekend onderhouden dubbele bovenhuis op het charmante Noordereiland echt iets voor jou.

Gelegen aan een rustige, groene straat, in een karakteristiek pand uit 1908 (bouwkundig volledig gerenoveerd eind jaren '90), vind je hier een heerlijk licht en ruim appartement van ca. 86 m². De woning heeft een bijzonder fijne indeling, een zonnig balkon op het zuidoosten én leuke doorkijkjes richting de Erasmusbrug en Willemsbrug.

Wat je kunt verwachten:

- Lichte en ruime woonkamer met grote ramen en originele ensuite-deuren
- Sfeervolle woonkeuken met betonnen werkblad, 50's design fornuis en veel bergruimte
- Twee ruime slaapkamers, waarvan één met extra hoge nok en zichtbare dakspanten
- Zonnig balkon met uitzicht richting De Hef en de stad
- Moderne badkamer met inloofdouche en ruimte voor de wasmachine
- Veel vaste berg-en-kastruimte en een slimme indeling

Je woont hier echt op een van de leukste plekken van Rotterdam. Het Noordereiland ligt super centraal, maar is tegelijkertijd een oase van rust. Binnen een paar minuten fietsen sta je op de Kop van Zuid, Katendrecht of in het centrum. Ook met de auto of OV zit je hier goed: A16/A20 binnen 10 minuten, en metro, bus, watertaxi en station Blaak zijn vlakbij.

In de buurt:

- Winkels, restaurants, cafés, theaters, metro Wilhelminaplein en de watertaxi
- Hogescholen en de Erasmus Universiteit
- Het centrum van Rotterdam op loop- of fietsafstand
- Uitstekende ontsluiting naar uitvalswegen

Living on Noordereiland – Stylish, Bright, and Full of Character!

Looking for a home with charm, space, and a top location in Rotterdam? Then this beautifully maintained double upper-level apartment on the charming Noordereiland might be exactly what you're after.

Situated on a quiet, green street in a characteristic 1908 building (fully renovated structurally in the late 1990s), this bright and spacious apartment of approx. 86 m² offers a warm and comfortable layout, a sunny southeast-facing balcony, and lovely views toward the Erasmus Bridge and Willems Bridge.

What to Expect:

- Bright and spacious living room with large windows and original ensuite sliding doors
- Atmospheric kitchen with concrete countertop, 50s-style designer stove, and plenty of storage
- Two generous bedrooms, one featuring high ceilings with exposed roof beams
- Sunny balcony with views toward "De Hef" and the city skyline
- Modern bathroom with walk-in shower and space for a washing machine
- Plenty of built-in storage and a smart, functional layout

You're truly living in one of the nicest parts of Rotterdam. Noordereiland is centrally located, yet offers a peaceful, almost village-like atmosphere. In just a few minutes by bike, you're on the Kop van Zuid, in Katendrecht, or in the city center. And accessibility is excellent—motorways A16/A20 are reachable within 10 minutes, and metro, bus, water taxi, and Blaak station are all close by.

Nearby:

- Shops, restaurants, cafés, theaters, Metro Wilhelminaplein, and the water taxi
- Universities of applied sciences and Erasmus University
- The city center within walking or cycling distance
- Excellent access to major roads and highways

Indeling:

Begane grond:

Afgesloten entree met intercom en trappenhuis.

3e etage:

Entree, zeer ruime multifunctionele hal ca. 4.00 x 3.35! met vaste bergkast en toilet.

Sfeervolle en royale lichte woonkamer ca. 4.85 x 4.40 met grote raampartijen en fraaie maatwerk kasten met ensuite deuren.

Ruime woonkeuken ca. 4.40 x 3.20 met nette keukenopstelling met veel bergruimte, fraai betonnen werkblad en de volgende apparatuur: design 50's gascomfort, rvs-afzuigkap, (mogelijkheid voor) inbouw combi-oven, vaatwasser, koelkast en vriezer.

4e etage:

Ruime overloop met stookruimte en daglichttoetreding.

Slaapkamer I ca. 4.80 x 4.40 met fraaie dakspanten en een nokhoogte van 3.30m!

Velux raam met toffe doorkijk naar de Erasmusbrug en maatwerk wandkasten en vaste inloopkast.

Slaapkamer II ca. 4.40 x 3.20 met vaste kledingkasten en deur naar ruim zonnig balkon ca. 4.70 x 1.50 met eveneens leuke doorkijkjes richting de Hef en de Willemsbrug.

Moderne badkamer ca 2.20 x 2.00 met inloopdouche, wastafelmeubel en wasmachine aansluiting.

Bijzonderheden:

Waanzinig leuk, licht en royaal dubbel bovenhuis met ruim zonnig balkon en diverse leuke doorkijkjes naar o.a. de Erasmusbrug en Willemsbrug.

Uitstekende locatie in hartje stad op het sfeervolle Noordereiland nabij restaurants, winkels en openbaar vervoer. Op fietsafstand van o.a. Katendrecht, Hotel New York, het Luxor Theater, en het centrum.

Het gebouw en appartement zijn geheel gerenoveerd (ook bouwkundig: dak, vloeren, kozijnen, leidingwerk, dubbel glas e.d.)

Volledig geïsoleerd: dak, vloer, gevels en dubbel glas.

Warm water en verwarming middels HR c.v. combiketel (Intergas).

Groen energielabel B (let op: mogelijkheden voor korting op je hypotheekrente!).

Uitstekend functionerende Vereniging van Eigenaren met Meerjaren onderhoudsplan en goede reserveringen, bijdrage bedraagt ca. € 129- per maand.

Onderdeel uitmakend van het beschermd stadsgezicht "Noordereiland".

Woonoppervlakte ca. 86m². Inhoud ca. 375m³.

Bouwjaar ca. 1898 en bouwkundig gerenoveerd/geïsoleerd eind jaren '90.

Deze informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Kettner Makelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.



Kenmerken

Woonoppervlakte

86 m²

Inhoud

375 m³

Bouwjaar

1898













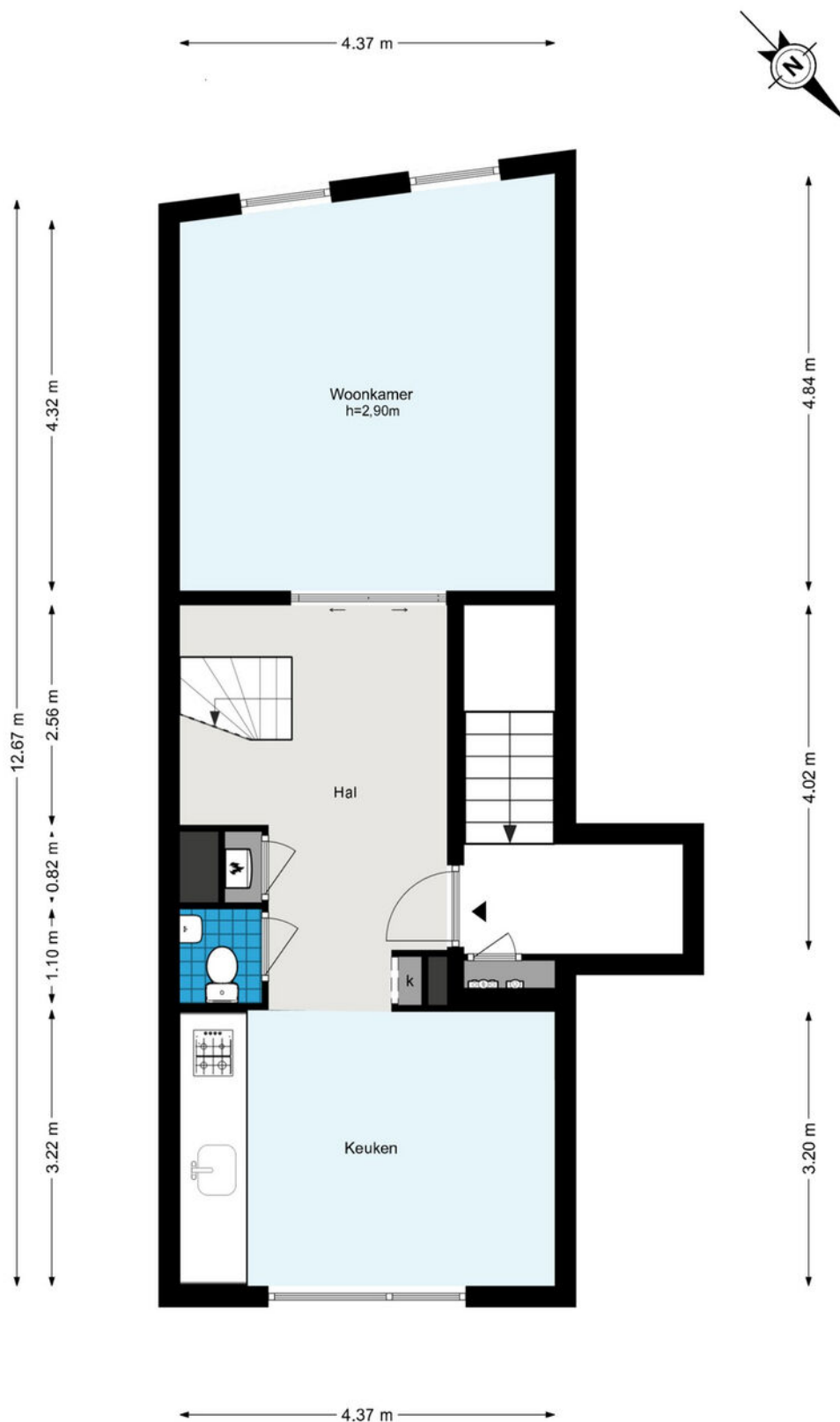








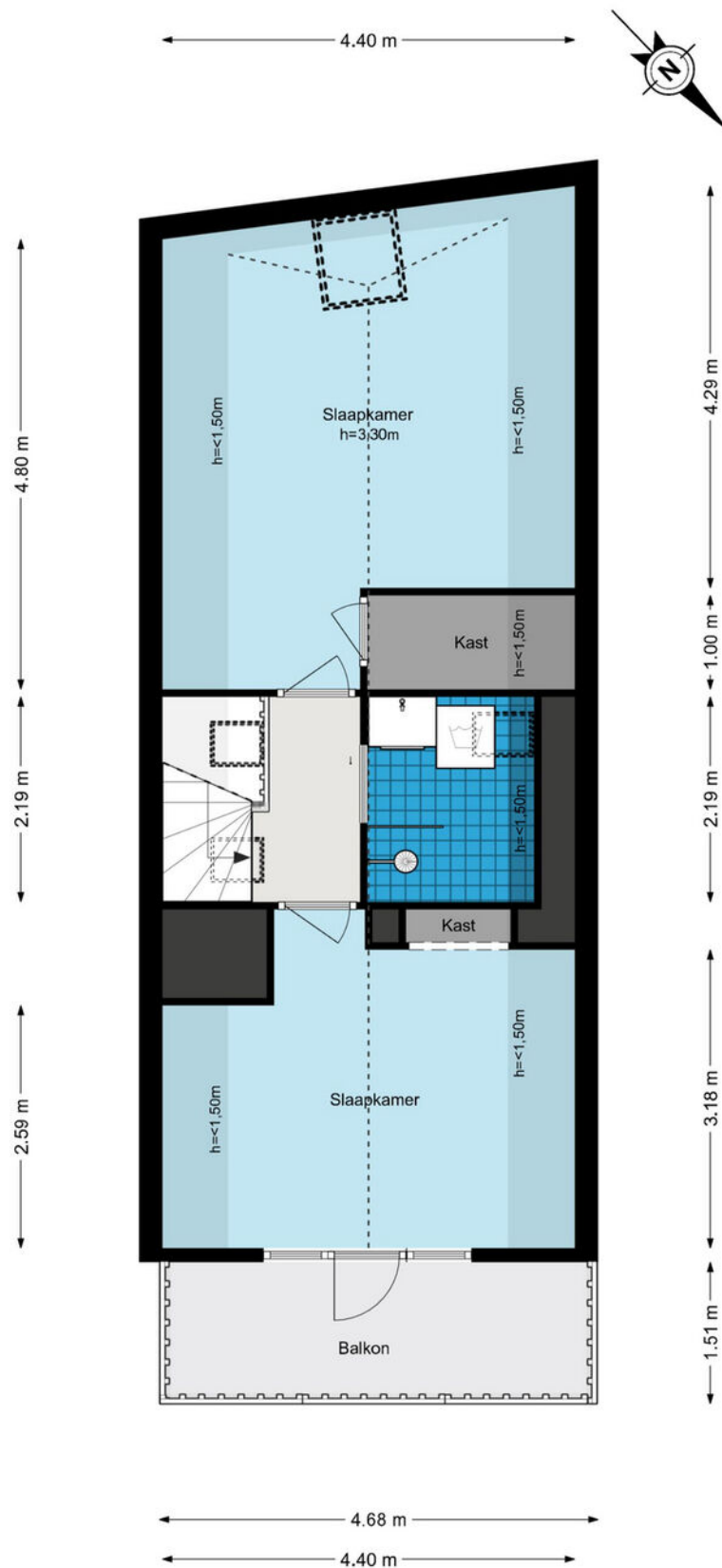
Sleephellingstraat 98 - Rotterdam
Derde verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond

Sleephellingstraat 98 - Rotterdam
Vierde verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Rotterdam

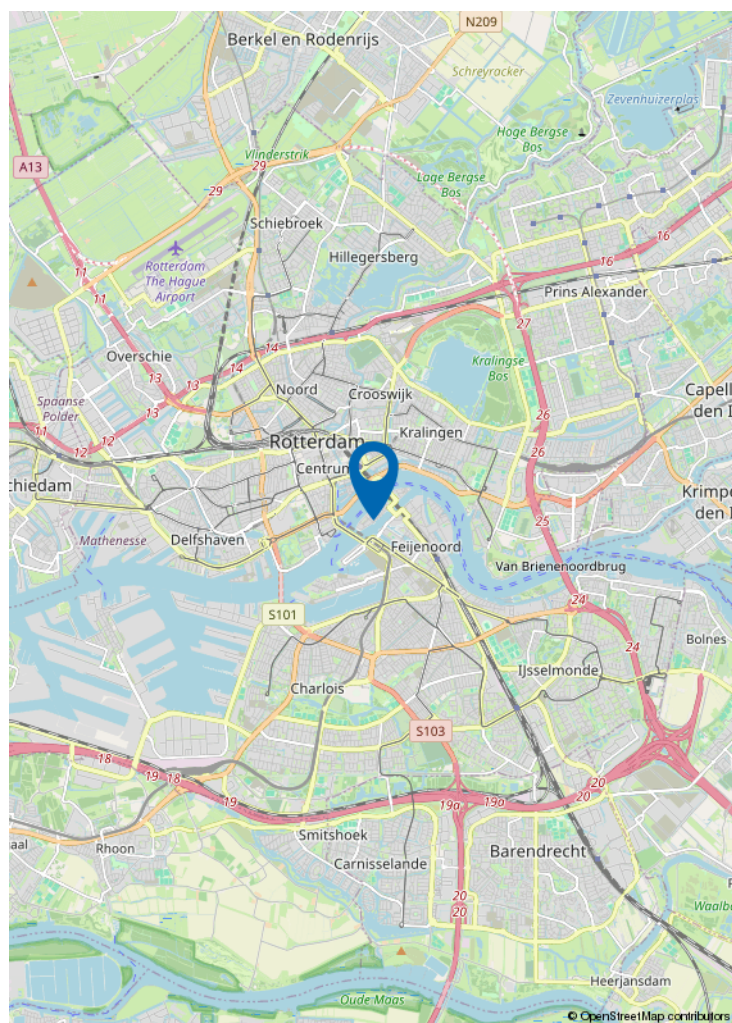
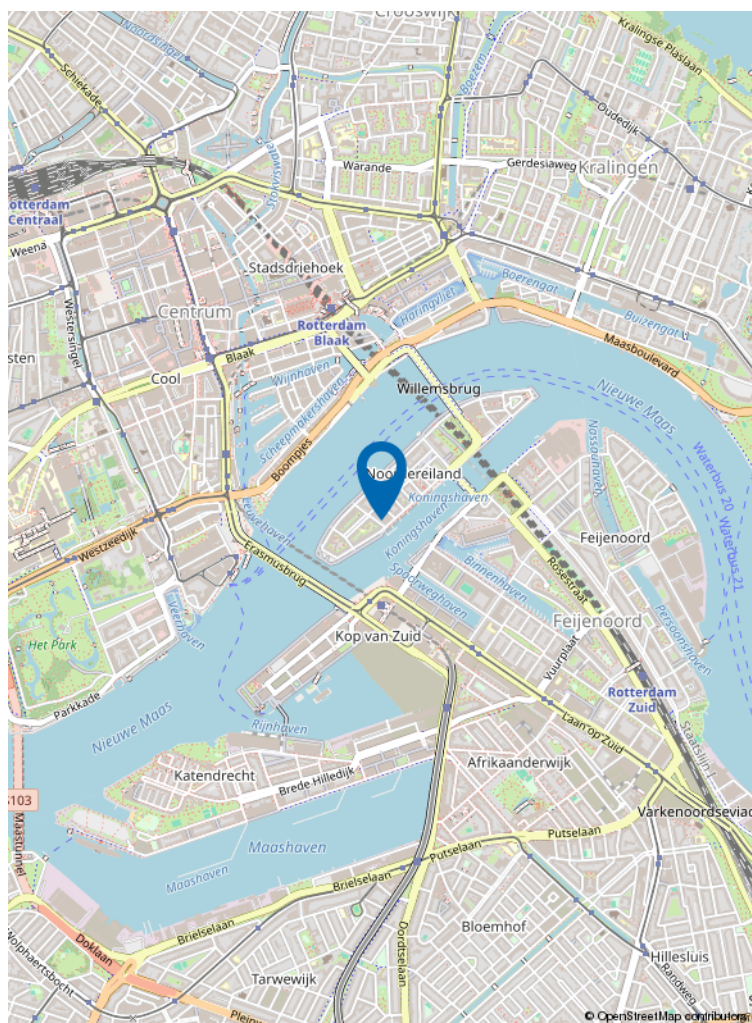
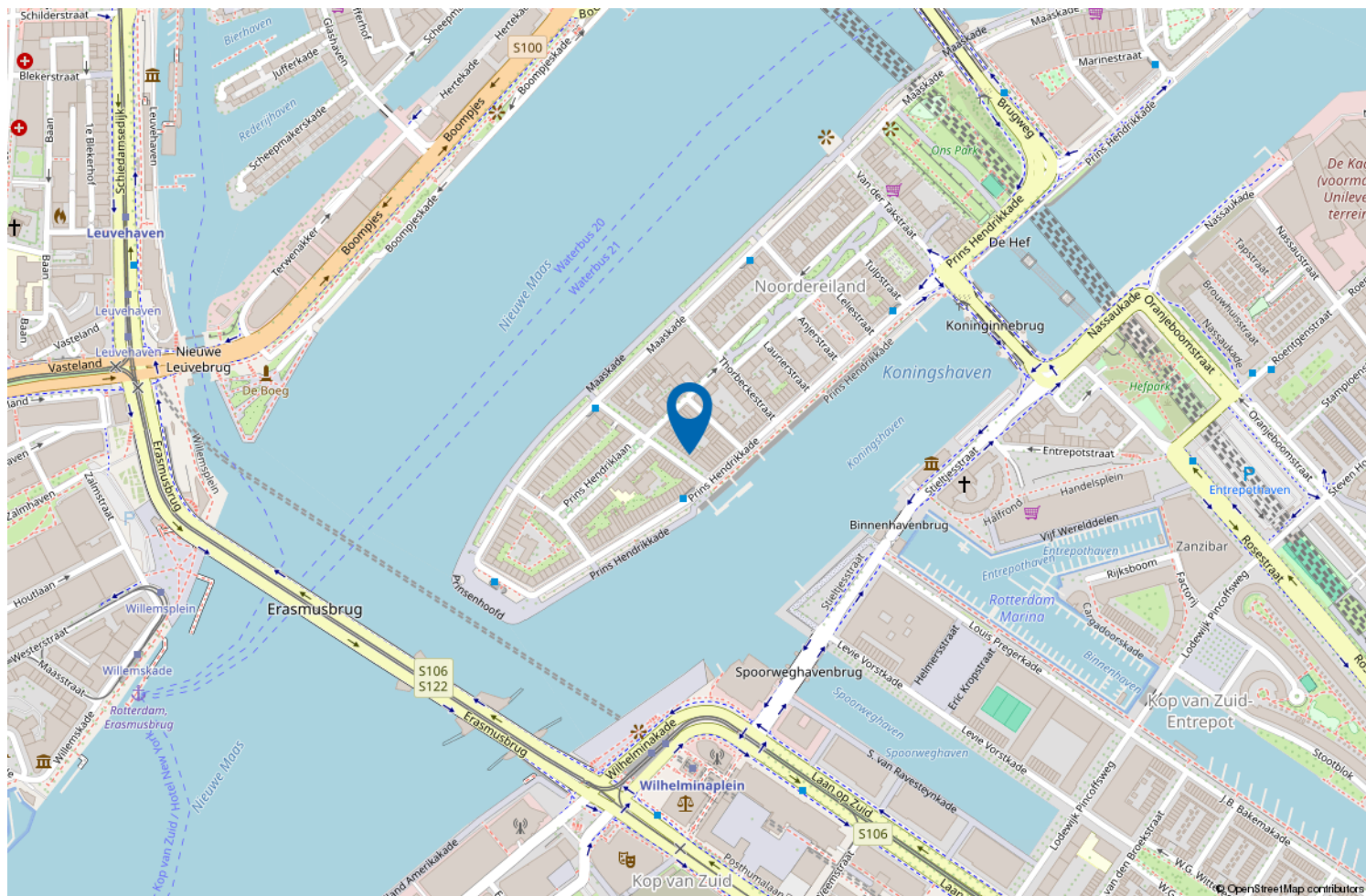
Sectie Q

Perceel 4575

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Locatie op de kaart



Wonen op het Noordereiland

Wonen in een bijzonder stukje Rotterdam.

Het Noordereiland ligt tussen Noord en Zuid, en is onderdeel van stadsdeel Feyenoord, maar ligt midden in de Nieuwe Maas.

Verbonden door de rode markante Willemsbrug en de Koninginnebrug.

De stoere iconische brug de Hef is niet meer in gebruik, maar staat symbool voor het vooroorlogse Rotterdam.

Het eiland kenmerkt zich door veel prachtige, oude, statige panden met grote binnenterreinen en gezellige restaurantjes en ambachtszaken.

Sinds 2005 heeft het eiland de status van beschermd stadsgezicht.

Ons verkoop stappenplan

Stap 1 De opname van uw woning

- We maken met u een vervolgafspraak om het verkoopdossier compleet te krijgen. Dit kan via MOVE(online) of tijdens een persoonlijke afspraak bij u thuis.
- Wij werken alleen met de beste woningfotografen in de markt. Zij maken vervolgens met u een afspraak voor de fotografie, videografie en het inmeten van uw woning. Samen met u maken we de definitieve selectie.



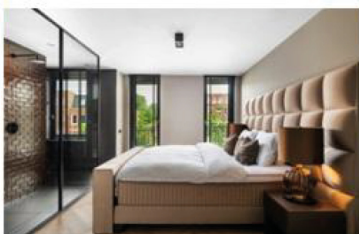
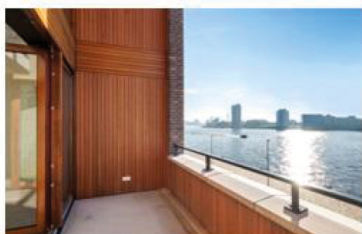
Stap 2 uw woning te koop zetten

- Wij maken een uitgebreide full colour brochure met specificaties, omschrijving, foto's en plattegronden van uw woning.
- De brochure wordt gemaild aan alle geïnteresseerden uit het actuele zoekersbestand van Kettner Makelaars. Omdat wij zijn aangesloten bij de RVM (Rotterdamse Vereniging van Makelaars) zal uw woning met alle specifieke kenmerken ook binnen dit netwerk worden aangeboden. Op deze manier benaderen we voor de Funda presentatie al een belangrijke groep actuele zoekers.



- In overleg met u en afhankelijk van specifieke locatie wordt er een "te koop" tuinbord en/of V-bord geplaatst.

- Uw woning wordt aangemeld en opgenomen in het NVM uitwisselingsysteem en krijgt een TOP positie of Funda. Alle NVM en niet-NVM makelaars zijn nu op de hoogte dat uw woning te koop wordt aangeboden. Het systeem zorgt er automatisch voor dat alle geïnteresseerden die ingeschreven staan bij deze makelaars en/of een zoekaccount via Funda hebben, automatisch een link naar de woningpresentatie krijgen.
- Uiteraard zullen wij de belangrijkste zoekers uit ons uitgebreide netwerk persoonlijk benaderen en zijn wij via alle gangbare communicatiekanalen bereikbaar voor overige geïnteresseerden.



Ons verkoop stappenplan

Stap 3 Marketing

- Naast de toppositie op Funda wordt uw woning op onze website kettner.nl geplaatst.
- Tevens wordt uw woning op Pararius.nl geplaatst, een woningwebsite zoals Funda maar vooral georiënteerd op internationale kopers. Onze brochure zal daarom deels ook in het Engels opgemaakt zijn.
- Wij plaatsen uw woning op alle genoemde websites op een extra bijzondere en opvallende wijze (een hoge ranking) door middel van o.a.:



Een complete video bij de presentatie op Funda brengt de sfeer van uw huis en de directe omgeving over. Met een Video kan men inzoomen op de mooiste en belangrijkste aspecten van de woning, zoals het uitzicht, de lichtinval of authentieke elementen. De online kijker ervaart zo de sfeer van het huis optimaal en krijgt een voorproefje op de werkelijke bezichtiging.

Een plattegrond helpt de online kijker om de potentie van een object in te schatten en zich de woning eigen te maken. Een Plattegrond geeft een overzicht van alle afmetingen en maakt inzichtelijk hoeveel vierkante meters de kamers zijn. Ook kan de online kijker de ruimte fictief inrichten met eigen meubels. Een Plattegrond biedt inzicht, interactie en ruimte om te dromen.



De professionele fotoserie geeft de kijker een accuraat en realistisch beeld van de afzonderlijke ruimtes en bijzondere kenmerken per ruimte. Met de nadruk op realistisch en zonder gebruik van enorme groothoeklenzen zorgen onze fotografen voor het beste resultaat.

Ons verkoop stappenplan



Social Media

Uw woning wordt op Facebook en Instagram geplaatst. Dit middels een betaalde advertentie zodat uw woning niet alleen met onze (duizenden) volgers gedeeld wordt maar bij Facebook gebruikers in de gehele regio zichtbaar is. Onze eigen volgers zijn mensen die oprecht geïnteresseerd zijn in woningen in de omgeving. Wij hebben geen volgers/likers gekocht.

Stap 4 Bezichtiging / onderhandeling

- De bezichtigingen worden uitsluitend uitgevoerd door ervaren, gediplomeerde makelaars die dus ook onmiddellijk ter plaatse in staat zijn adviezen van bouwtechnische aard voor bijvoorbeeld verbouwingen te geven, kostenbegrotingen te maken, bestemmingsplannen uit te leggen en juridische zaken te verduidelijken.
- Wij nemen altijd ruim de tijd voor de bezichtigingen en houden u regelmatig op de hoogte van de vorderingen. Ook kunt u wekelijks (per mail) de beschikking krijgen over de funda- statistieken.
- Tijdens het biedingproces begeleiden wij u en adviseren welk tegenbod het beste kan worden uitgebracht aan de kandidaat koper.

Stap 5 Verkocht

- Als de biedingen zijn afgerond maken wij de koopovereenkomst op en laten die op korte termijn ondertekenen, zodat de drie dagen termijn en de ontbindende voorwaarden zo snel mogelijk voorbij zijn.
- Wij zorgen voor een goede juridische vertaling van de gemaakte afspraken in de door ons op te maken koopovereenkomst.
- De koopakte wordt door ons persoonlijk uitgebreid toegelicht bij de ondertekening.



Ons verkoop stappenplan

Stap 6 ook na de verkoop

- Voor de financiering moet meestal een taxatie worden uitgevoerd. Wij zorgen voor de begeleiding van de taxateur. Hetzelfde geldt indien er een bouwtechnische keuring plaats vindt, u hoeft daar niet voor thuis te blijven.
- Wij plannen de eindinspectie voor de overdracht van uw woning en maken een afspraak bij de notaris voor de overdracht.
- Voor het tijdstip van het notarieel transport, inspecteren wij de woning met u en de koper, lossen we eventuele problemen op en begeleiden of vertegenwoordigen u bij de notaris, mits deze binnen de regio Rotterdam is gevestigd

Ons team



Remco - Chantal - Natasja - Ivo - Karin - Babs - Lex

Ons aankoop stappenplan

Stap 1 Kwalificatie van de aankoopopdracht.

- U wordt door een ervaren Register Makelaar/Taxateur bij ons op kantoor ontvangen. Deze makelaar heeft niet alleen marktkennis en verstand van woningen, maar is daarnaast ook nog eens in staat u bouwtechnisch te adviseren en (ver)bouw begroting te maken.

Stap 2 Het vinden van het juiste aanbod

a. zelf zoeken met een beetje hulp (o.a via Internet en Funda)

- Op dit moment besluit u definitief om met de inmiddels verkregen informatie van Kettner Makelaardij zelf te gaan zoeken (met een beetje hulp van ons uiteraard). U krijgt van ons het nieuwste aanbod van 10 makelaarskantoren uit de omgeving voordat het op funda.nl staat. Vindt u een interessante woning dan kunnen we dus snel checken. U kunt ook eerst zelf een 1e bezichtigingsafpraak maken met de verkopende makelaar.
- Wilt u iets weten over een woning waarin u geïnteresseerd bent, maar heeft u twijfels of vragen over bijvoorbeeld de omgeving of over het nut van een bezichting, dan zijn wij uiteraard voor u bereikbaar.

Stap 3 Bezichtigingen

- Indien u een woning heeft gevonden die interessant is voor een vervolgspraak dan belt u ons. Wij maken direct een 2e afspraak met de verkopend makelaar en gaan samen met u de woning nogmaals bezichtigen.
- Wij begeleiden en assisteren u tijdens deze bezichting en wijzen u op relevante zaken. Daarnaast zijn wij meteen in staat om adviezen te geven van bouwtechnische aard over bijvoorbeeld het opheffen van achterstallig onderhoud of voor kleine of grote verbouwingen of een herindeling en daarvan kostenbegroting te maken.
- Last but not least wordt er een waardeoordeel gegeven en indien dit aan de orde zou zijn ook over het gevolg voor de verkoopwaarde na een noodzakelijke of gewenste verbouwing.
- Wij nemen altijd ruim de tijd voor de bezichtigingen.

Stap 4 Biedingsproces

- Tijdens het biedingsproces, dat wij met de verkopend makelaar ingaan, houden wij u vanzelfsprekend op de hoogte en adviseren wij u welk tegenbod en vervolgbiedingen het beste kunnen worden uitgebracht ("De biedingsstrategie").
- Eveneens worden daarbij aanvullende voorwaarden gesteld:
Bijvoorbeeld leveringsdatum, voorbehoud hypotheek en nader bouwkundig onderzoek

Ons aankoop stappenplan

- Tegelijkertijd doen wij onderzoek naar en adviseren wij onder andere de volgende zaken:

- Eigendomstitel
- Volle eigendom grond/erfpacht
- Erfdienstbaarheden
- Kwalitatieve verplichtingen
- Publiek-of privaatrechtelijke beperkingen
- Kettingbedingen
- Kadastrale recherche
- Monument of beschermd stadsgezicht
- Bodemrapportage / aanwezigheid van ondergrondse tanks

Bij appartementen ook de Vereniging van eigenaren:

- Splitsingakte
- Huishoudelijk reglement
- Financieel verslag en begroting
- Meerjarenonderhoudsbegroting
- Reservering onderhoud
- Notulen VvE

- Emotionele gevoelens en mooie verkooppraatjes zijn bij ons niet van invloed op dit proces.

Stap 5 Aangekocht

- Als de biedingen succesvol zijn afgerond maakt de verkopende partij de koopovereenkomst op. Doet de verkopende partij dit niet dan zorgen wij daarvoor.
- Wij controleren of er een juiste juridische vertaling van de gemaakte afspraken in de koopovereenkomst is gemaakt en in overleg met u wordt een notaris aangewezen.
- De koopakte wordt door ons persoonlijk en uitgebreid toegelicht bij de ondertekening.

Stap 6 Nazorg

- Wij plannen de inspectie en het notarieel transport van de woning.
- Voor het tijdstip van het notarieel transport inspecteren wij samen met u en de verkopende partij de woning. Wij lossen eventuele problemen ter plekke en in samenwerking met de notaris op een begeleiden u bij de notaris (mits deze in de regio Rotterdam is gevestigd).
- Het tekenen van de notariële akte en de sleuteloverhandiging vinden in onze aanwezigheid plaats.
- Daarna voegen wij u graag toe als supertevreden klant aan onze lange **klanttevredenheidslijst**, dat was juist ons beider **doel** in **stap 1**



Uw makelaar sinds 1980



Kettner Makelaardij o.g. b.v.
Kralingse Plaslaan 9
3062 DA Rotterdam
010 452 65 55 | info@kettner.nl