

TE KOOP



Hebronstraat 7 B

Rotterdam



KETTNER
M A K E L A A R S



Hebronstraat 7 B Rotterdam

De mooiste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

WIJK: Kralingen

In Kralingen op fantastische locatie gelegen, op ca. 100 meter van de Kralingse Plas/Bos. Modern, licht en compleet gerenoveerd (jaren '30) 3-kamerappartement met luxe keuken, moderne badkamer, strakke vloeren/wanden/plafonds en 2 zonnige balkons. Echt alles is nieuw! Grote eigen berging in de onderbouw. Groen Energielabel B en gelegen op eigen grond.

District: Kralingen

This fantastically located apartment in Kralingen is just 100 meters from the Kralingse Plas/Bos. This modern, bright, and fully renovated 1930s apartment features a luxury kitchen, a modern bathroom, sleek floors/walls/ceilings and two sunny balconies. Absolutely everything is new! A large own storage in the basement. Green Energy Label B and situated on private land(freehold).

Bereikbaarheid: Goede verbinding naar uitvalswegen A16 en A20, nabij tram en metro. Op 5 min. fietsafstand van het centrum van Rotterdam.

Winkels: Op loopafstand van AH, bakker, visboer, restaurants op de Oudedijk en The Boathouse aan het strand. Op fietsafstand van de gezellige Lusthofstraat met een variëteit aan supermarkten en speciaalzaken.

Recreatie: Op loopafstand van Kralingse Plas/Bos, Botanische tuin en sportverenigingen (o.a. hockey, tennis, atletiek, zeilen, manege en golf).

Scholen: Op fietsafstand van de Erasmus Universiteit, loopafstand van scholen en kinderopvang etc.

INDELING

Begane grond:

Toegang tot het fraaie, typische jaren 30 portiek.

1e Verdieping:

Eigen entree, vestibule, hal/gang.

Twee riante woonkamers ensuite gescheiden middels vaste en fraaie glas-in-looddeuren. En aansluitend de zijkamer/slaapkamer met openslaande deuren naar balkon aan de voorzijde.

Luxe keuken met diverse inbouwapparatuur o.a: inductie kookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem, combi-oven, koelkast, vaatwasser, verlichting en openslaande deuren naar het zonnige 2e balkon aan de achterzijde. Vaste bergkast met nieuwe Remeha CR c.v.-combiketel.

Moderne geheel betegelde badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en 2e zwevend toilet.

Bijzonderheden:

Unieke ligging nabij het Kralingse Bos-/Plas, het centrum van Rotterdam en nabij alle denkbare voorzieningen. De charme van de jaren '30 en de luxe van nu.

In 2025 geheel gerenoveerd appartement met een slimmere indeling. Alles is gedaan o.a:

- kozijnen en dubbele beglazing HR++.
- c.v.-ketel Remeha CR (2024).
- luxe keuken met inbouwapparatuur.
- moderne badkamer.
- leidingwerk: elektra, water, gas.
- fraaie visgraat vloer, strakke wanden en plafonds

De woning heeft veel lichtinval door de grote raampartijen en met de 2 balkons is er altijd wel ergens de zon. Zeer grote berging (ca.4.75 x 3.45!) in de kelder.

Extern goed onderhouden door Actieve en financieel gezonde Vereniging van Eigenaren met onderhoudsreservering: bijdrage ca. € 112,- per maand. Buitenschilderwerk is in 2023 uitgevoerd. Energiezuinige woning met een groen energielabel B.

Ruimschoots parkeergelegenheid in directe omgeving. Vergunning ca. € 11,- per maand.

Woonoppervlakte ca. 70 m². Inhoud ca. 225 m³. Berging: ca. 15 m².
Eigen grond. Bouwjaar ca. 1938.

Deze woning is een rijksmonument. Rijksmonumenten hebben subsidiemogelijkheden voor het onderhoud. Rijksmonument naar Nieuw Zakelijk ontwerp van W. Th. ten Bosch. Het woonblok is in Nieuw Zakelijke trant uitgevoerd en voorbeeld van vroege open strokenverkaveling. Van algemeen belang wegens stedenbouwkundige- en architectuurhistorische waarde. (bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

Deze informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Kettner Makelaardij o.g. BV. 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

70 m²

Inhoud

225 m³

Bouwjaar

1938

















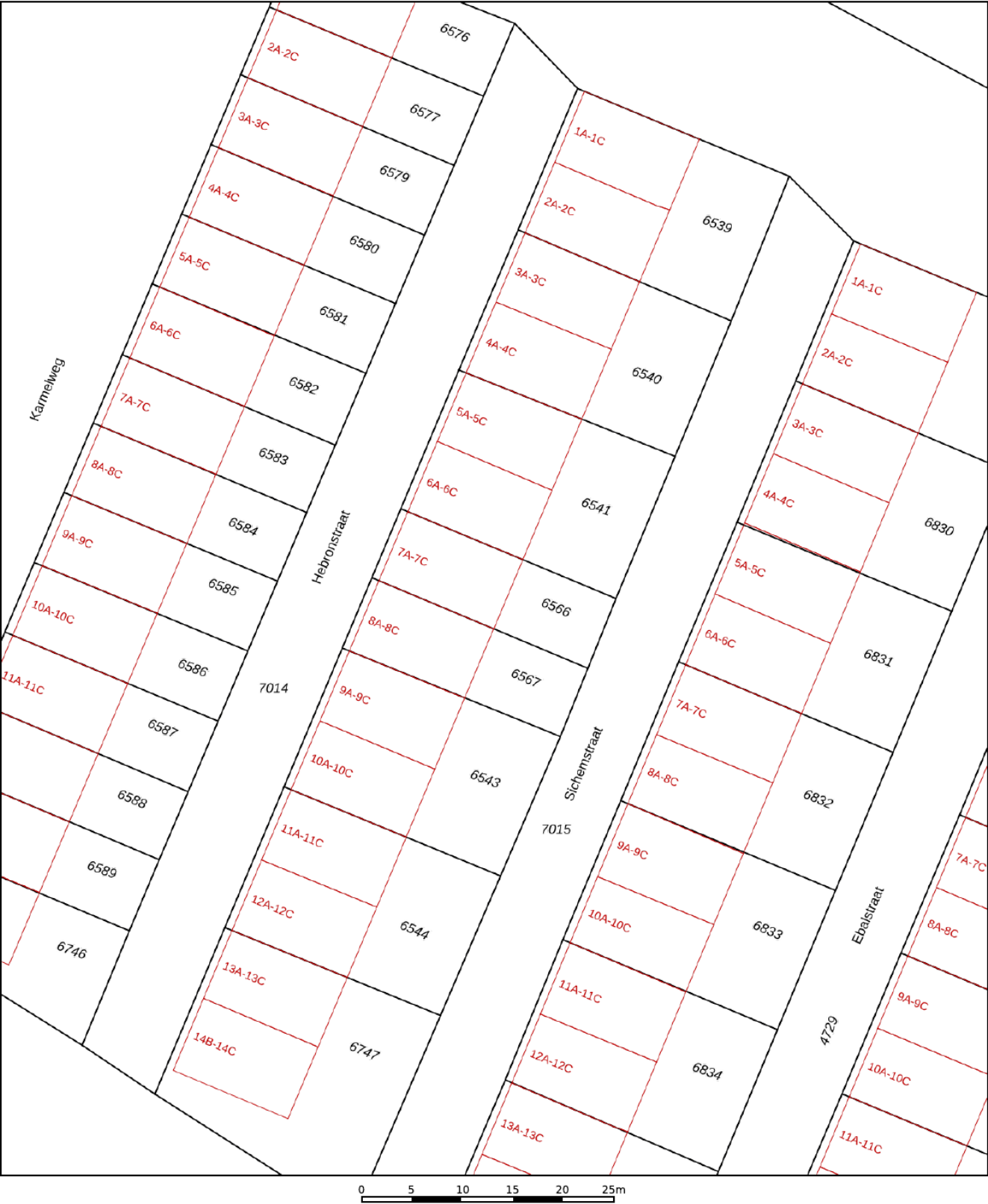


Hebronstraat 7-B - Rotterdam
Appartement



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

Plattegrond



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente Rotterdam

Sectie R

Perceel 6566

Schaal 1: 500

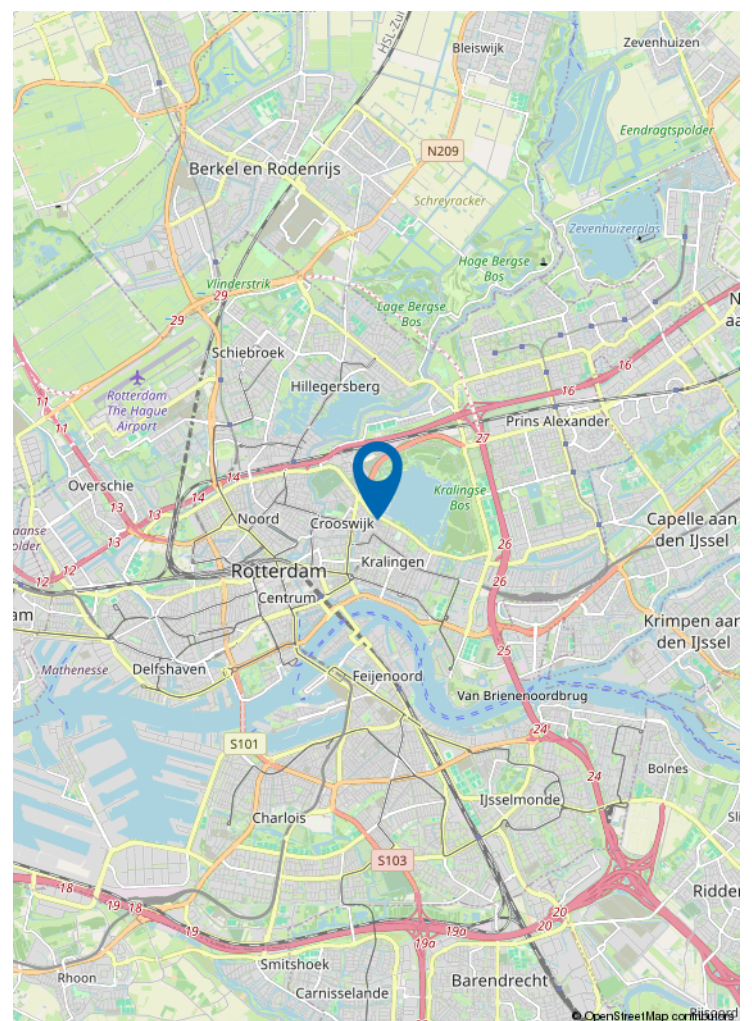
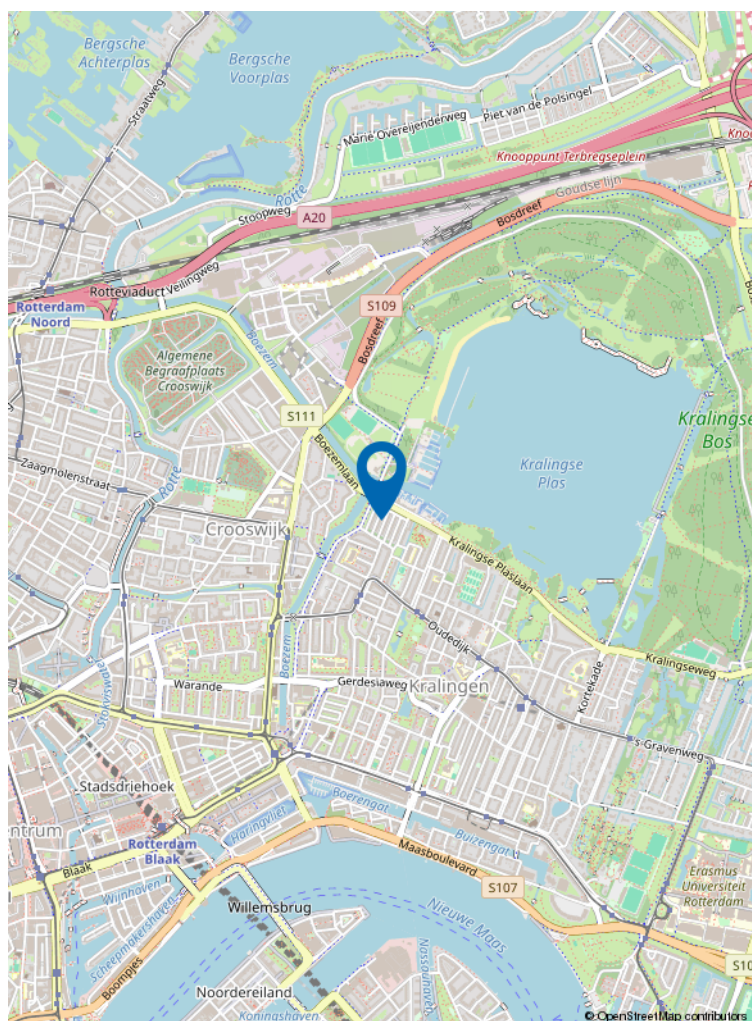
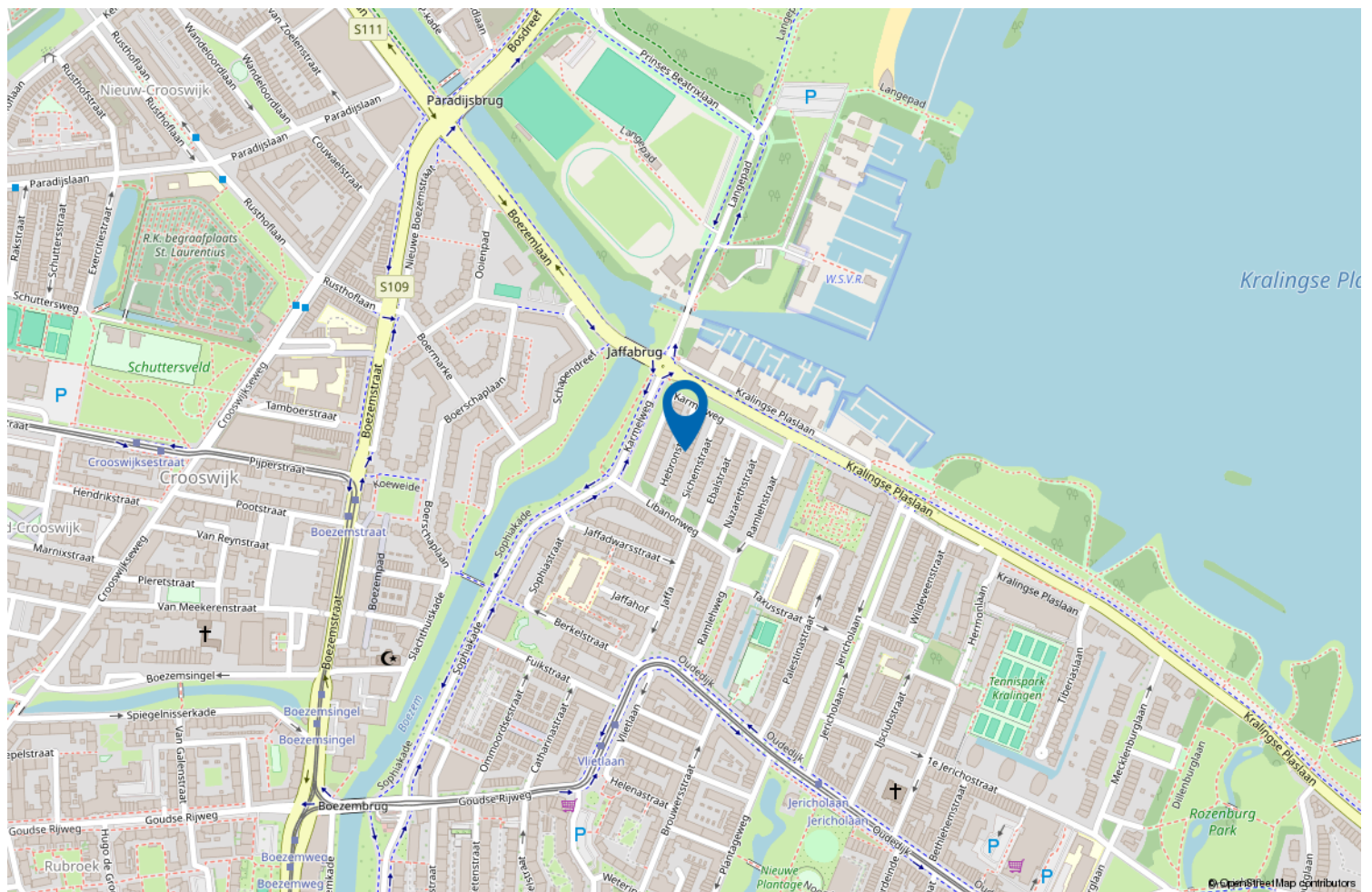
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Locatie op de kaart



Wonen in Rotterdam Oost

De Oostzijde van Rotterdam wordt gekenmerkt door de wijken Kralingen, Prinsenland, s-'Gravenland, Ommoord/Zevenkamp en de Prins Alexanderpolder. Vanuit het historische Kralingen hebben de overige wijken vanaf ca. 1960 tot nu bijgedragen aan de uitbreiding van Rotterdam. Hier vind je vooral rustige, ruim opgezette en kindvriendelijke buurten die zijn omsloten door veel groen en met alle denkbare voorzieningen in de directe nabijheid. Uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer naar het centrum van de stad en een perfecte ontsluiting naar de snelwegen.

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.



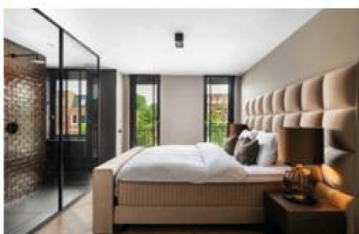
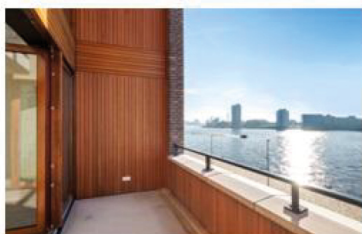
Stap 2 uw woning te koop zetten

- 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 vervolgsafpraak 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**

[illegible]

[illegible]

[illegible]



Uw makelaar sinds 1980



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