

TE KOOP



Dorpsstraat 212

Zevenhuizen



KETTNER
M A K E L A A R S



Dorpsstraat 212 Zevenhuizen

De mooiste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Monumentale pracht ontmoet moderne architectuur!

Werkelijk unieke vrijstaande villa bestaande uit een royaal monumentaal "voorhuis" met zeer royale en contrasterende moderne uitbouw.

De villa met een totaal woonoppervlakte van ca. 255m² is uitstekend onderhouden en recentelijk, voor wat betreft het monumentale voorhuis, geheel voorzien van een nieuwe fundering.

Dit alles op een bijzonder fraai aangelegd en royaal perceel van ruim 800 meter met diverse terrassen, volop privacy én zeer vrije ligging aan water en groen. De locatie is uitmuntend, direct aan de gezellige dorpsstraat met winkels, restaurants en scholen en op zeer korte afstand van de Rottemeren, hartje Rotterdam, Gouda en Den Haag.

Monumental splendor meets modern architecture!

Truly unique detached villa consisting of a spacious monumental "front house" with very spacious and contrasting modern extension.

The villa with a total living area of approx. 255m² is excellently maintained and recently, as far as the monumental front house is concerned, completely fitted with a new foundation.

All this on a particularly beautifully landscaped and spacious plot of over 800 meters with various terraces, plenty of privacy and a very private location on water and greenery. The location is excellent, right on the pleasant village street with shops, restaurants and schools and a very short distance from the Rottemeren and the heart of Rotterdam, Gouda and The Hague,

Indeling:

Begane grond:

"Het voorhuis":

Entree middels fraaie voordeur met glas-in-lood, ruime hal met terrazzo vloeren en modern toilet. Lichte voorkamer ca. 4.40 x 3.80 met ramen rondom met elektrische plissé gordijnen, sfeervolle gashaard, dubbele buffetkasten en glas-in-lood ensuite deuren naar de woonkeuken (voormalige achterkamer).

Zeer riante woonkeuken ca. 6.75 x 6.30 met massief eikenhouten vloeren met vloerverwarming, grote raampartijen (met glas-in-lood) rondom met vrije uitzichten en dubbel vaste kast in de ensuite. Luxe keukenopstelling met maatwerk massief houten kasten met bijzonder veel bergruimte. Natuurstenen werkbladen en de volgende apparatuur: groot 6-pits gasfornuis met dubbel elektrische oven (Boretti), afzuigschouw, magnetron, vaatwasser, koelkast, vriezer en 1,5 spoelunit met Quooker kraan.

Toegangsdeur naar kelder en uitgebreide meterkast.

De fraaie architectonische aanbouw (2012) is op lumineuze wijze in "open" verbinding gebracht met de het oorspronkelijke voorhuis en de woonkeuken.

Middels een tredestap kom je in een lichte tussenhal met deur naar royaal terras en de zijtuin grenzend aan water alsmede de lichte 2e entree met grote garderoberuimte.

Doorgang naar de zeer riante living van in totaal 45m² met hoge plafonds, open haard, bijzonder veel glaspartijen, openslaande deuren naar de tuin en fenomenale in het oog springende half ronde serre met maatwerk kasten met natuurstenen werkbladen in de ronding. De living is voorzien van een fraaie Kwartsiet Flagstones vloer met vloerverwarming.

Groot atelier ca.4.00 x 3.90 met elektrisch te openen dakkoepels, een plafondhoogte van ca. 2.90meter en grote openslaande deuren naar de tuin.

Extra werkplek ca. 3.00 x 2.20.

Ruime hal/gang met grote raampartijen en 2e toilet.

Bijkeuken ca. 3.60 x 2.20 met opstelplaats cv-ketel, boiler, wtw-installatie en aansluitmogelijkheden voor wasmachine en droger.

Suite ca. 9.50 x 4.00 met grote slaapkamer met openslaande deuren naar de tuin, fraaie lichtstraat, ruime inloopkast en luxe geheel betegelde badkamer met groot duo ligbad, dubbel wastafelmeubel, inloopdouche en maatwerk kasten.

De suite is voorzien van massief eikenhouten vloeren met vloerverwarming.

Zeer fraai aangelegde tuin rondom met diverse terrassen, royaal gazon, volwassen beplantingen en rondom grenzend aan water en groen. Volop vrijheid en privacy en mogelijkheid voor het aanleggen van een bootje. Twee grote extra bergingen voor de opslag van fietsen, tuinmaterieel en overige.

1e etage:

"Het Voorhuis"

Ruime overloop met toegang tot grote bergvliering onder de dakkap aan de voorzijde van het huis.
Royale slaapkamer ca. 5.00 x 3.86 met vaste bergkasten en deur naar groot dakterras.

Dakterras ca. 6.20 x 3.45 met vrij uitzicht.

Slaapkamer voorzijde ca. 4.70 x 2.45 met glas-in-lood ramen en vaste bergkasten.

Moderne badkamer II ca. 2.30 x 1.75 met douchecabine, hangend toilet en wastafel.
De gehele eerste etage is voorzien van fraai PVC vloeren.

Kelder:

"Het Voorhuis"

Wijn/provisiekelder 2.95 x 2.05 , stahoogte ca. 1.67m.

Bijzonderheden:

Op meer dan geweldige locatie, aan de gezellige Dorpsstraat, volledig vrij en gelegen binnen handbereik van alle denkbare grootstedelijke voorzieningen, royaal en unieke vrijstaande villa met een bak aan karakter en beleving.

Oorspronkelijk monumentale woning die in 2012 op lumineuze wijze architectonisch gigantisch vergoot en uitgebouwd is. Een echte must see.

In 2021 is de woning voorzien van een totaal nieuwe fundering en vloeren.

Schitterende tuin rondom, grenzend aan water en groen met diverse terrassen, aanlegmogelijkheid voor een bootje, royaal gazon en twee grote bergingen.

Instap klaar en uitstekend onderhouden. Voorzien van fraaie en strakke wand-plafond en vloerafwerkingen.

Alle ruimtes op de begane grond zijn voorzien van (afzonderlijk inregelbare) vloerverwarming.

Groot atelier én separate suite op de begane grond met spectaculaire elektrisch te openen lichtstraten.

Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Extern schilderwerk ca. 2023.

Gevelrenovatie en snijvoegen 2023.

Zeer eenvoudig geschikt te maken voor dubbele bewoning.

Woonoppervlakte ca. 255m² (vloeroppervlak ca. 369m²!)

Inhoud. ca. 1025m³.

Perceeloppervlakte ca. 808m²

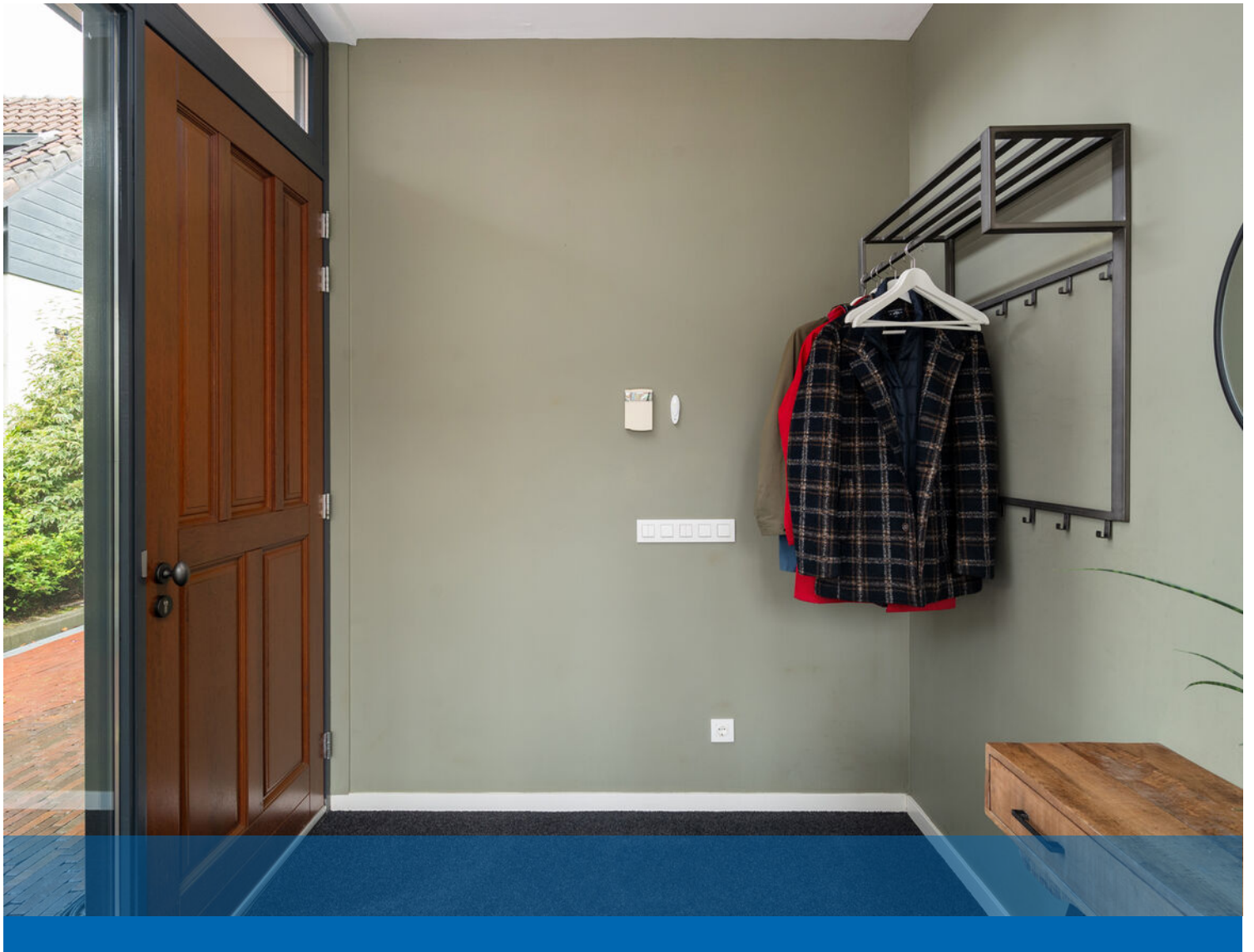
Eigen grond.

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

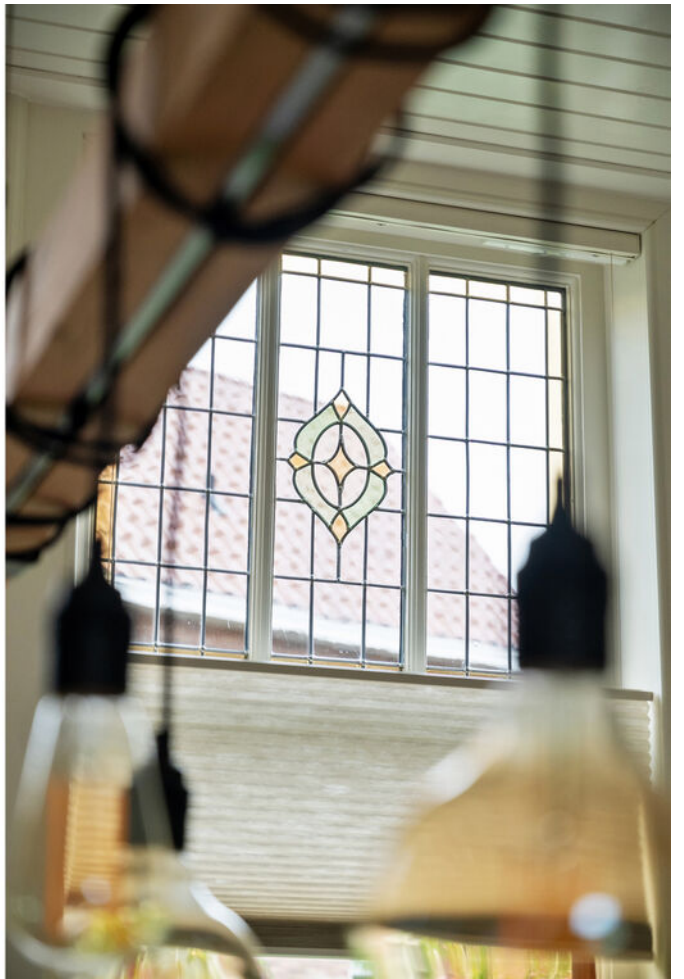
Woonoppervlakte	255 m ²
Perceeloppervlakte	808 m ²
Inhoud	1025 m ³
Bouwjaar	1924









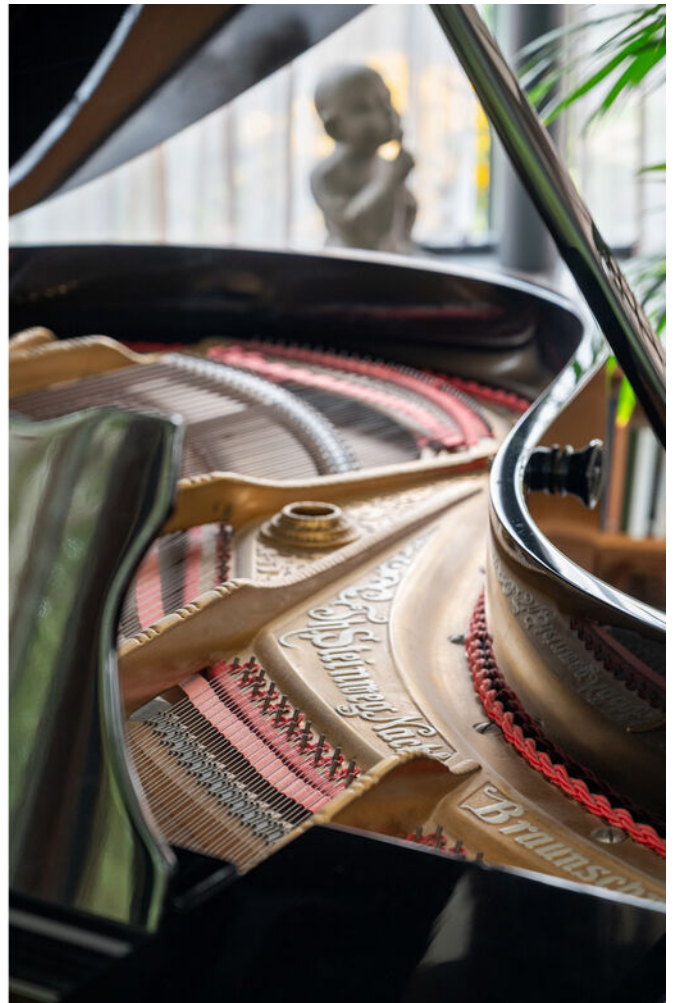












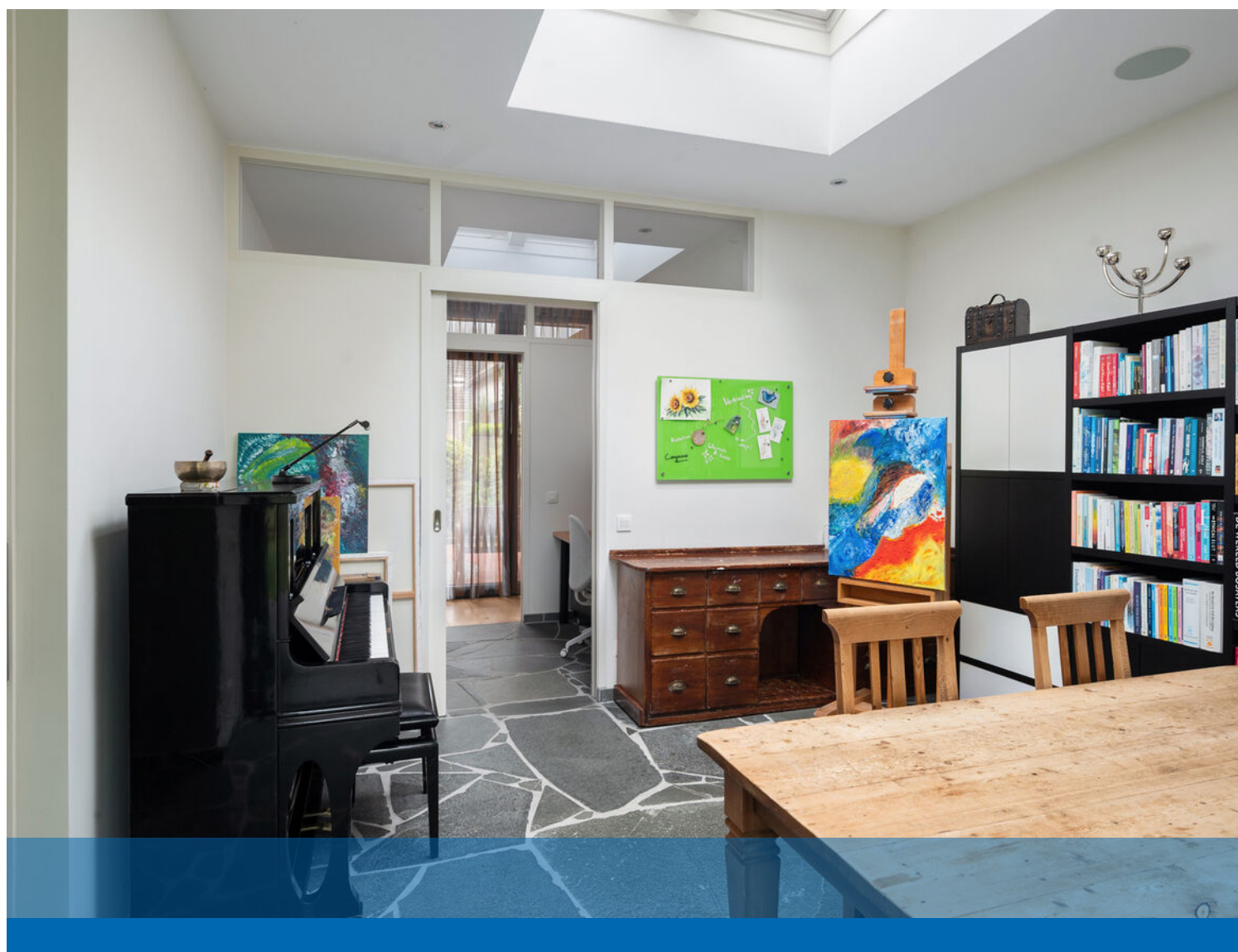








































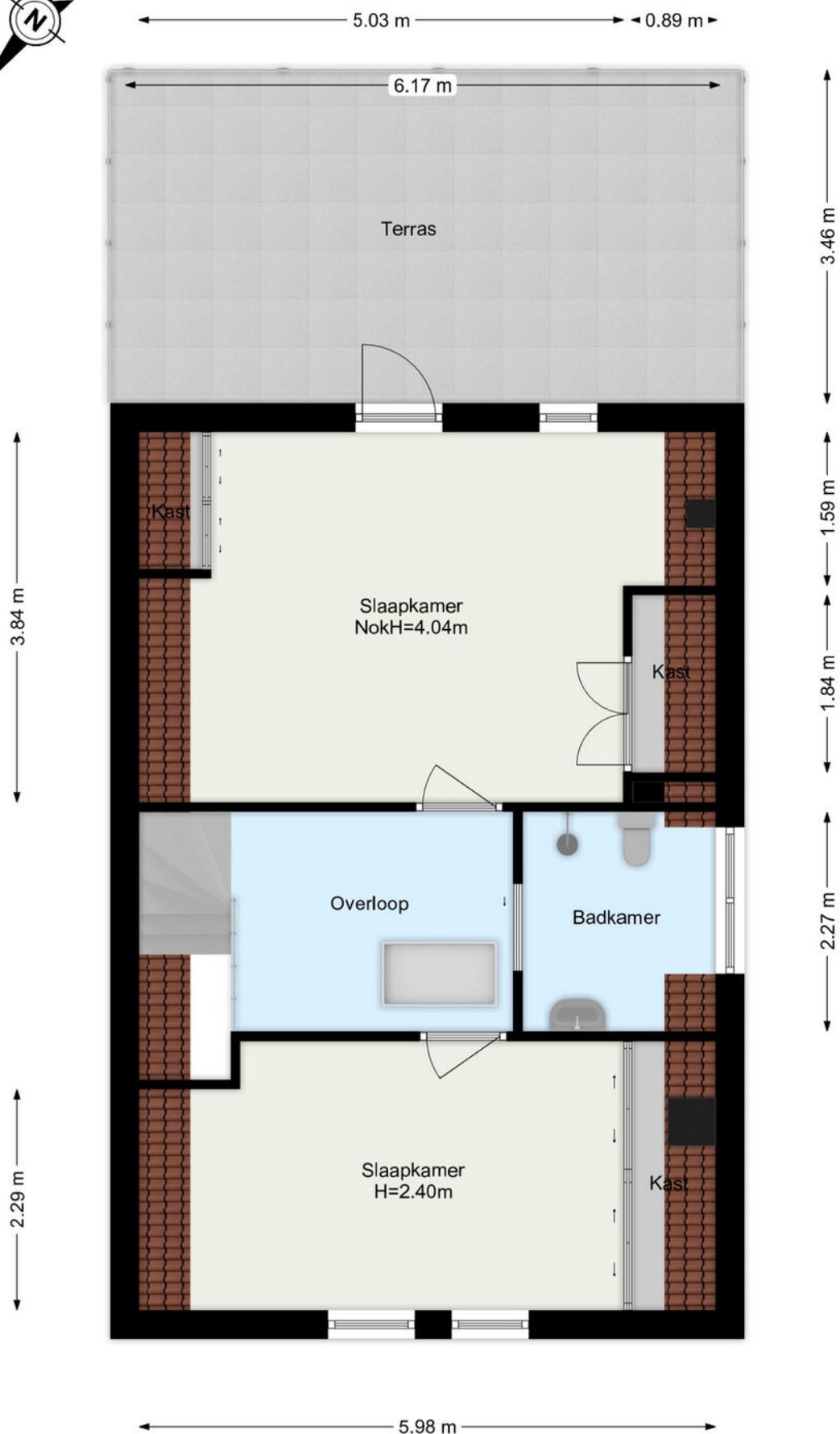












De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



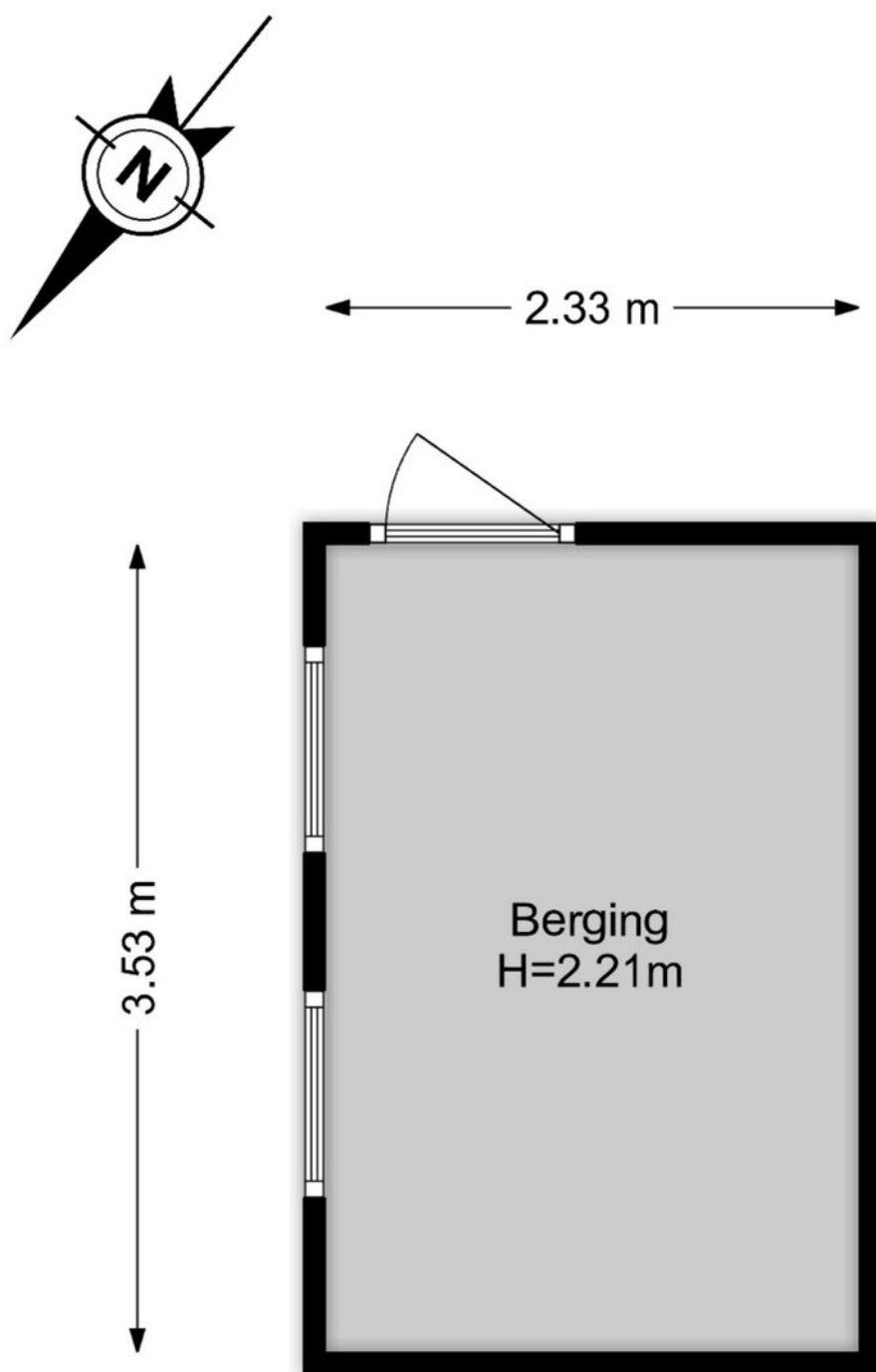
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

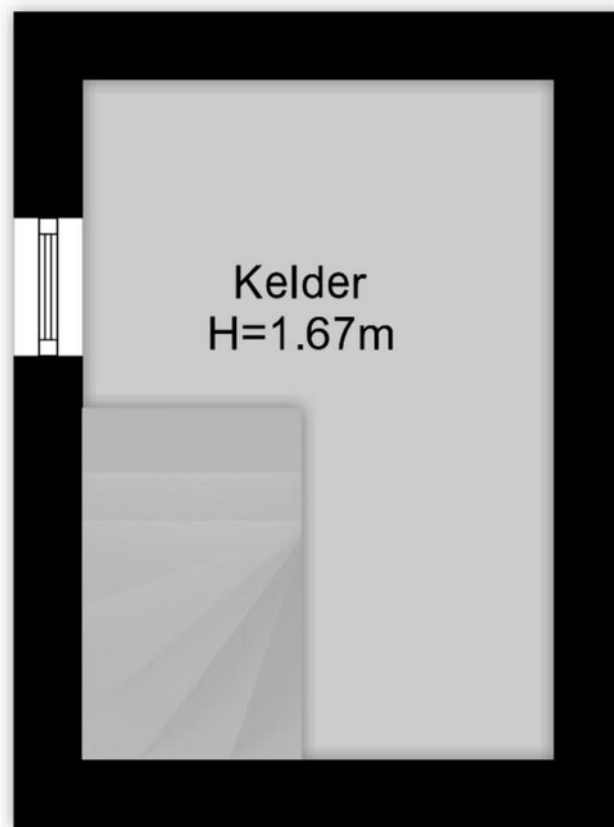
Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

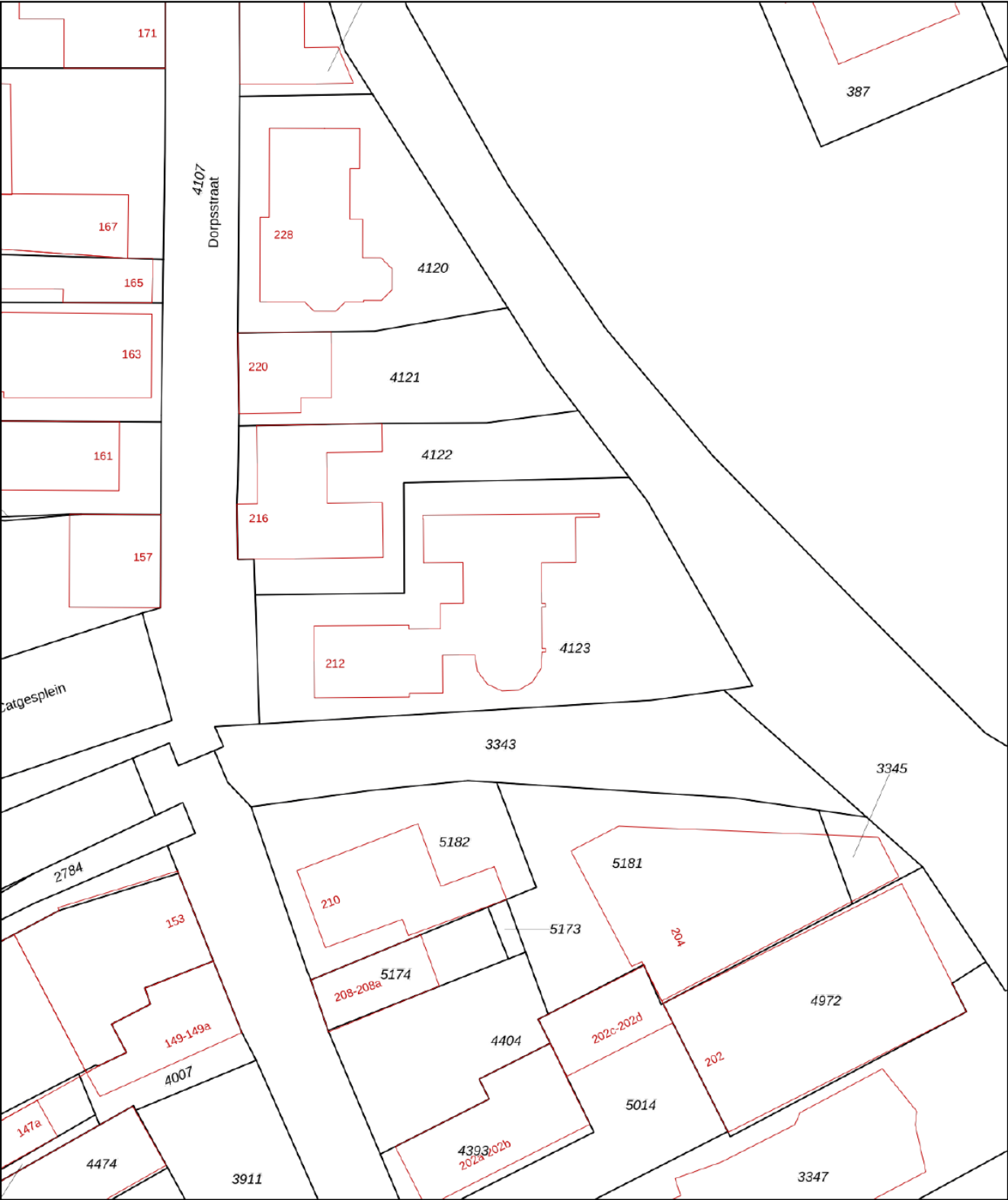


← 2.05 m →



↑
2.96 m
↓

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zevenhuizen

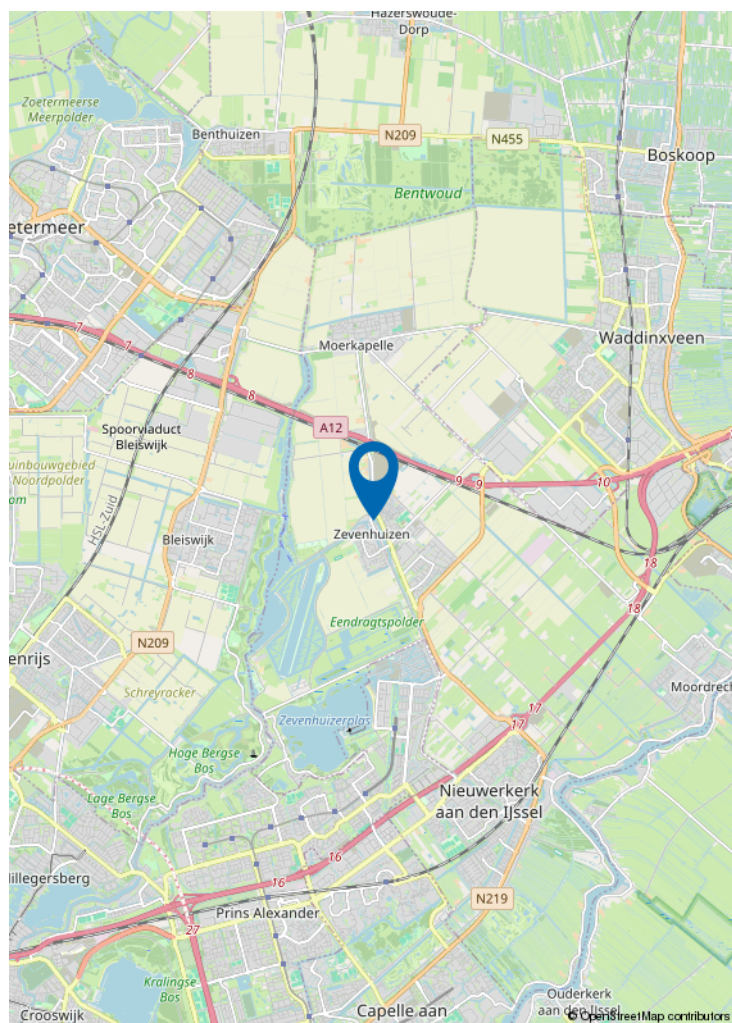
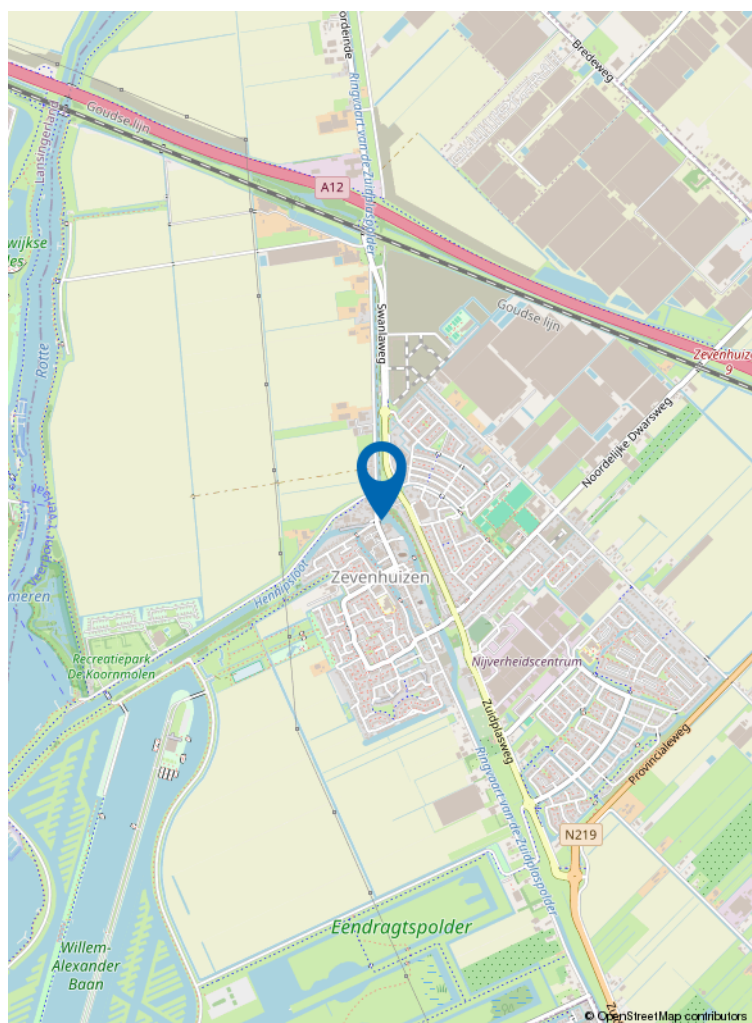
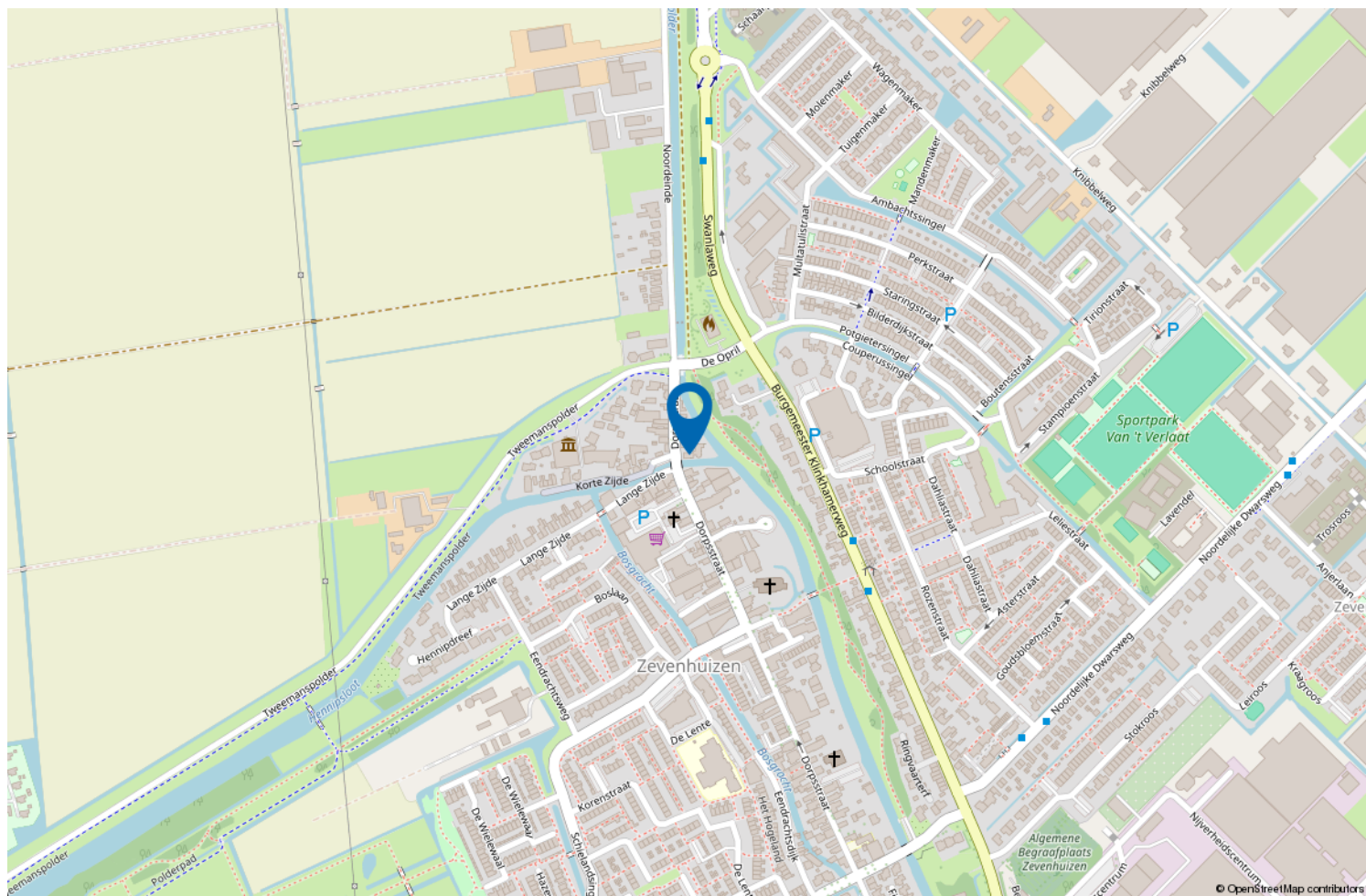
Sectie C

Perceel 4123

kadaster

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

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.



Locatie op de kaart



Wonen in Zevenhuizen

Wonen in Zevenhuizen (Zuid-Holland) is voor veel mensen erg aantrekkelijk. Het is een rustig en groen dorp dat deel uitmaakt van de gemeente Zuidplas, vlakbij steden als Rotterdam, Gouda en Zoetermeer. Je hebt er de ruimte en natuur, zoals bij de Rottemeren en de Eendragtspolder, maar ook goede voorzieningen zoals scholen, sportclubs en een dorpscentrum.

Voor gezinnen is het fijn vanwege de veilige en kindvriendelijke omgeving, en voor forenzen is de ligging ideaal: dicht bij uitvalswegen en openbaar vervoer. De mix van dorpse charme en stedelijke bereikbaarheid maakt Zevenhuizen een prettige plek om te wonen.

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.



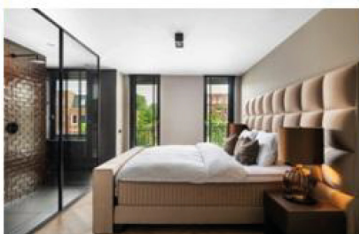
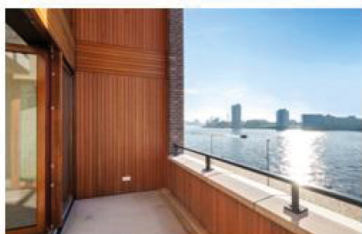
Stap 2 uw woning te koop zetten

- 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**

[illegible]



Uw makelaar sinds 1980



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