

TE KOOP



Nieuwe Binnenweg 344 A

Rotterdam



KETTNER
M A K E L A A R S



Nieuwe Binnenweg 344 A Rotterdam

De mooiste huizen koop je bij Kettner Makelaars!

Op werkelijk een van de mooiste plekjes aan de Nieuwe Binnenweg, hartje centrum in het Nieuwe Westen, bevindt zich dit zeer royale, lichte en karakteristieke bovenhuis.

Het bovenhuis zit boordevol authentieke details in puntgave staat en beschikt, naast een riant terras aan de woonkamer, ook over de mogelijkheid tot het aanleggen van een groot dakterras.

De sfeervolle ensuite living heeft een prachtige erker met pontificaal uitzicht over het groene Heemraadsplein aan de voorzijde.

Woonoppervlakte: ca. 165 m². Eigen grond.

Situated in one of the most beautiful spots on the Nieuwe Binnenweg, right in the heart of the city center in Het Nieuwe Westen, you'll find this exceptionally spacious, light-filled, and characterful upper-level home.

This upper-floor property is full of authentic details in pristine condition and features, in addition to a generous terrace off the living room, the possibility to create a large rooftop terrace.

The charming ensuite living area boasts a beautiful bay window with an unobstructed view over the green Heemraadsplein at the front. Living area: approx. 165 m².

Freehold property.

Bereikbaarheid: Gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen A13 en A20.

Openbaar vervoer: Metrostations Dijkzigt en Coolhaven, beide op loopafstand. Tram- en bushaltes voor de deur. Op minder dan 8 minuten fietsafstand van Centraal station.

Voorzieningen: Gelegen temidden van alle denkbare grootstedelijke voorzieningen, nabij winkels, gezellige restaurants en horeca, musea, scholen en kinderopvang. Diverse kinderspeelplaatsen in de omgeving.

Indeling:

Begane grond:

Entree, vestibule, trapopgang naar de eerste etage.

Eerste etage:

Ruime hal met grote garderobe en modern toilet.

Zeer royale en lichte woonkamer ensuite met originele glas-in-lood schuifdeuren en een totaaloppervlakte van ca. 29 m², bestaande uit:

Voorkamer: ca. 6.40 x 3.80 m, met visgraat parketvloer met vloerverwarming, marmeren schouw, vaste kasten, fraai ornamentenplafond en sfeervolle erker met vrij uitzicht over het plein.

Zijkamer: ca. 2.95 x 2.10 m (doorgebroken), met vaste kast.

Achterkamer: ca. 7.60 x 3.80 m, met visgraat parketvloer en vloerverwarming, vaste kasten, marmeren schouw, ornamentenplafond en een grote schuifpui over de volle breedte naar het terras.

Groot en zonnig terras ca. 3.80 x 1.40 m, volledig omgeven door groen en heerlijk rustig gelegen.

Eenvoudige halfopen keuken ca. 3.90 x 2.10 m, voorzien van een inductiefornuis met elektrische oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser.

Tweede etage:

Royale overloop met prachtig origineel glas-in-lood daklicht.

Modern toilet en grote was-/stookruimte.

Slaapkamer I: ca. 6.25 x 3.75 m, met grote raampartijen, ornamentenplafond en eikenhouten vloer.

Slaapkamer II: ca. 6.80 x 3.80 m (momenteel in ensuite-verbinding met slaapkamer I), met eikenhouten vloer en openslaande deuren naar een klein balkon aan de voorzijde met prachtig uitzicht over het plein.

Vaste trap naar het nog aan te leggen, royale dakterras met fenomenaal uitzicht en de hele dag zon.

Slaapkamer III: ca. 3.00 x 2.10 m (doorgebroken met slaapkamer II), met eikenhouten vloer en eveneens fraai uitzicht over het Heemraadsplein.

Luxe, geheel betegelde badkamer: ca. 2.05 x 3.85 m, met grote inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en vrijstaand ligbad.

Bijzonderheden

Goed onderhouden, zeer royaal en karakteristiek dubbel bovenhuis met groot, zonnig terras aan de woonkamer én mogelijkheid tot het aanleggen van een riant dakterras.

Het huis ademt sfeer en is in de afgelopen jaren gemoderniseerd met behoud van originele elementen.

Prachtige details zoals ornamentenplafonds, marmeren schouwen, fraai en uniek houtwerk, glas-in-lood en paneeldeuren worden gecombineerd met nieuwe visgraat parketvloeren met vloerverwarming, strakke wandafwerkingen en modern sanitair.

Gelegen op een van de mooiste locaties aan de langste winkelstraat van Nederland, pal aan het groene Heemraadsplein en temidden van alle denkbare grootstedelijke voorzieningen.

Maar liefst 4 ruime slaapkamers en een zeer royale ensuite living.

Grote schuifpui naar het zonnige terras aan de woonkamer, gelegen op het zuiden – een groene en stille oase in het hart van de stad!

Volledig voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.

Verwarming en warm water middels cv-combiketel, bouwjaar: 2017.

Energielabel: D.

Parkeren middels vergunning, ca. €11,- per maand.

Woonoppervlakte: ca. 165 m²

Inhoud: ca. 586 m³

Bouwjaar: 1904

Eigen grond.

Deze informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Kettner Makelaardij o.g. B.V. 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	165 m ²
Inhoud	586 m ³
Bouwjaar	1904













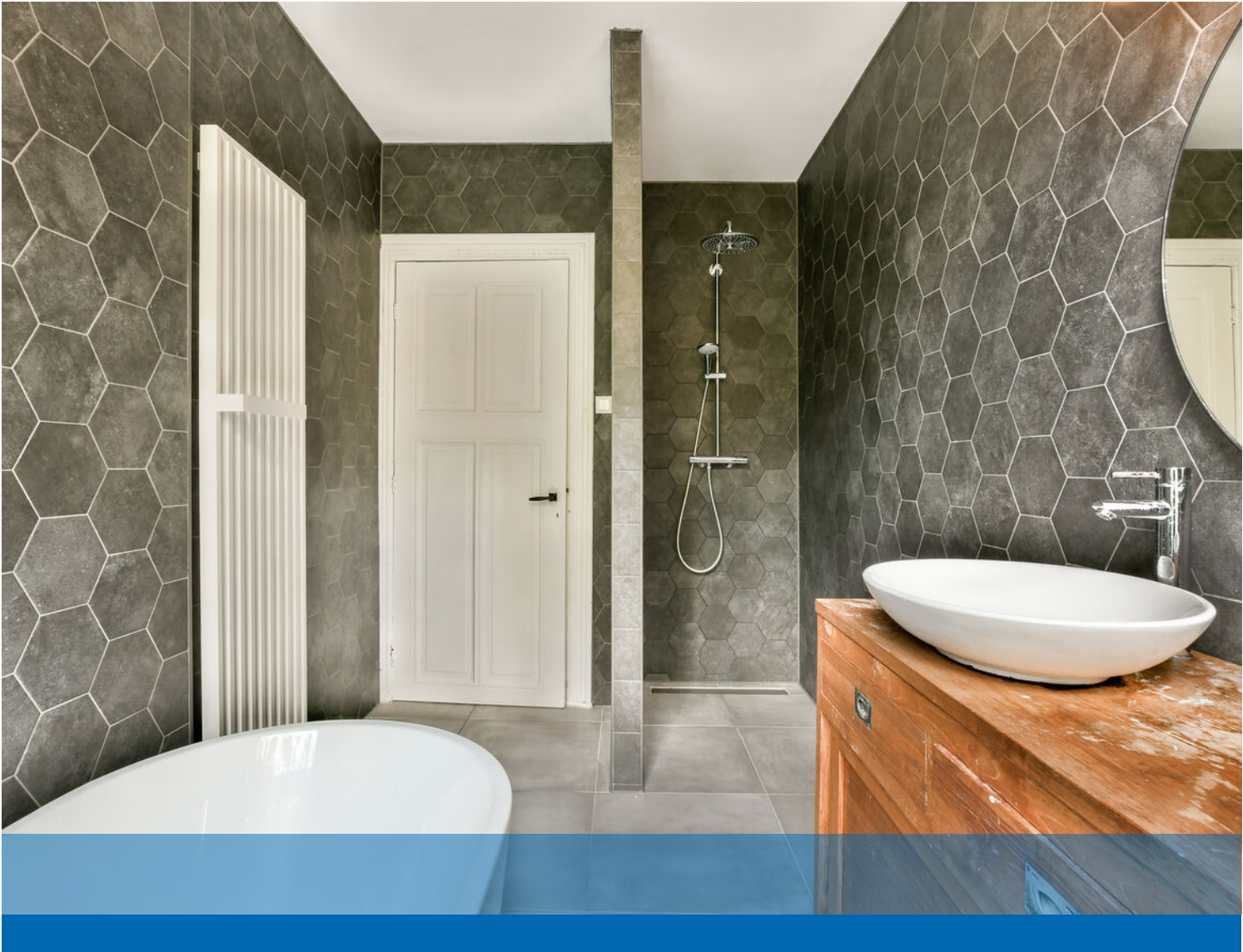








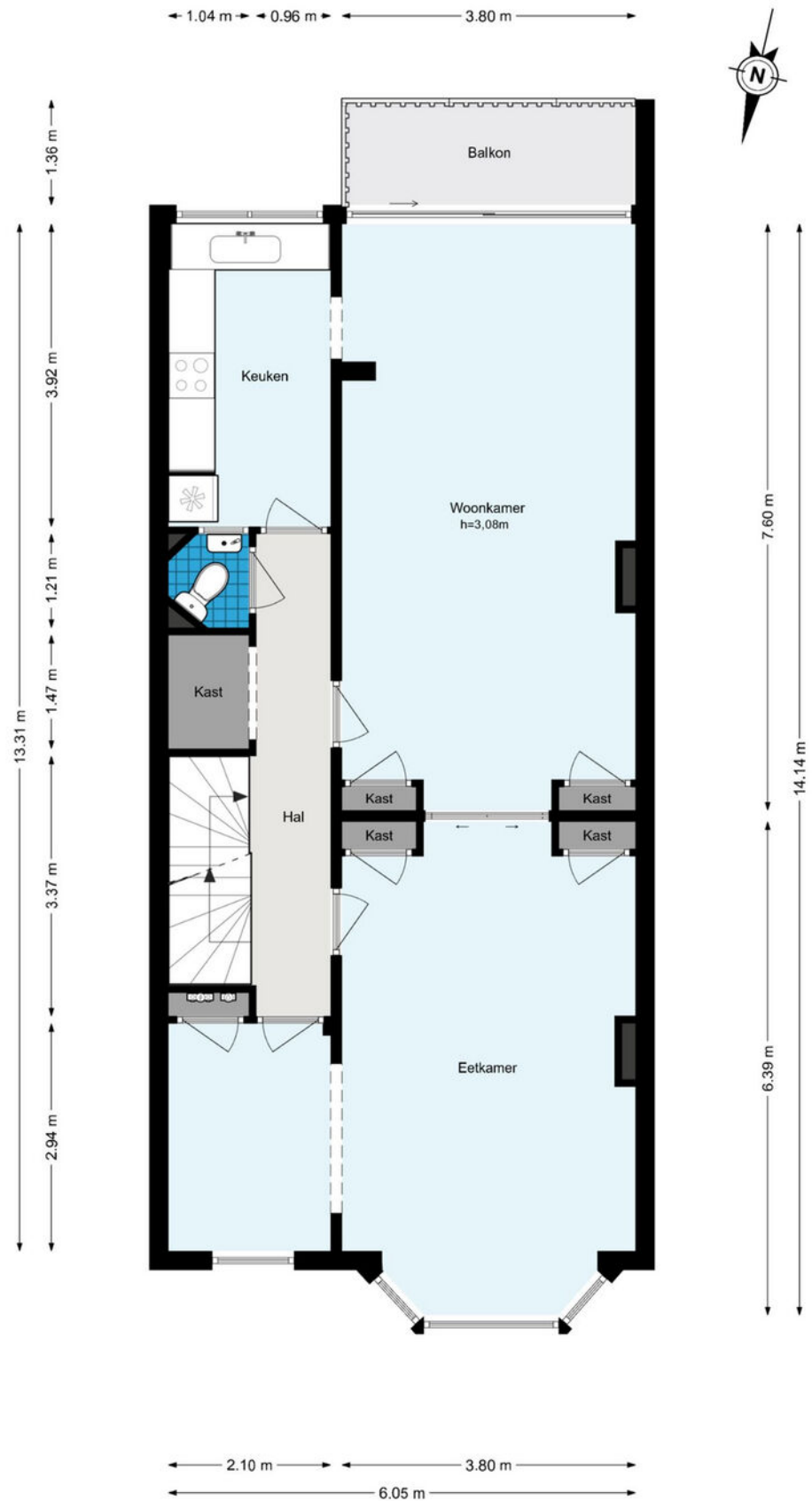








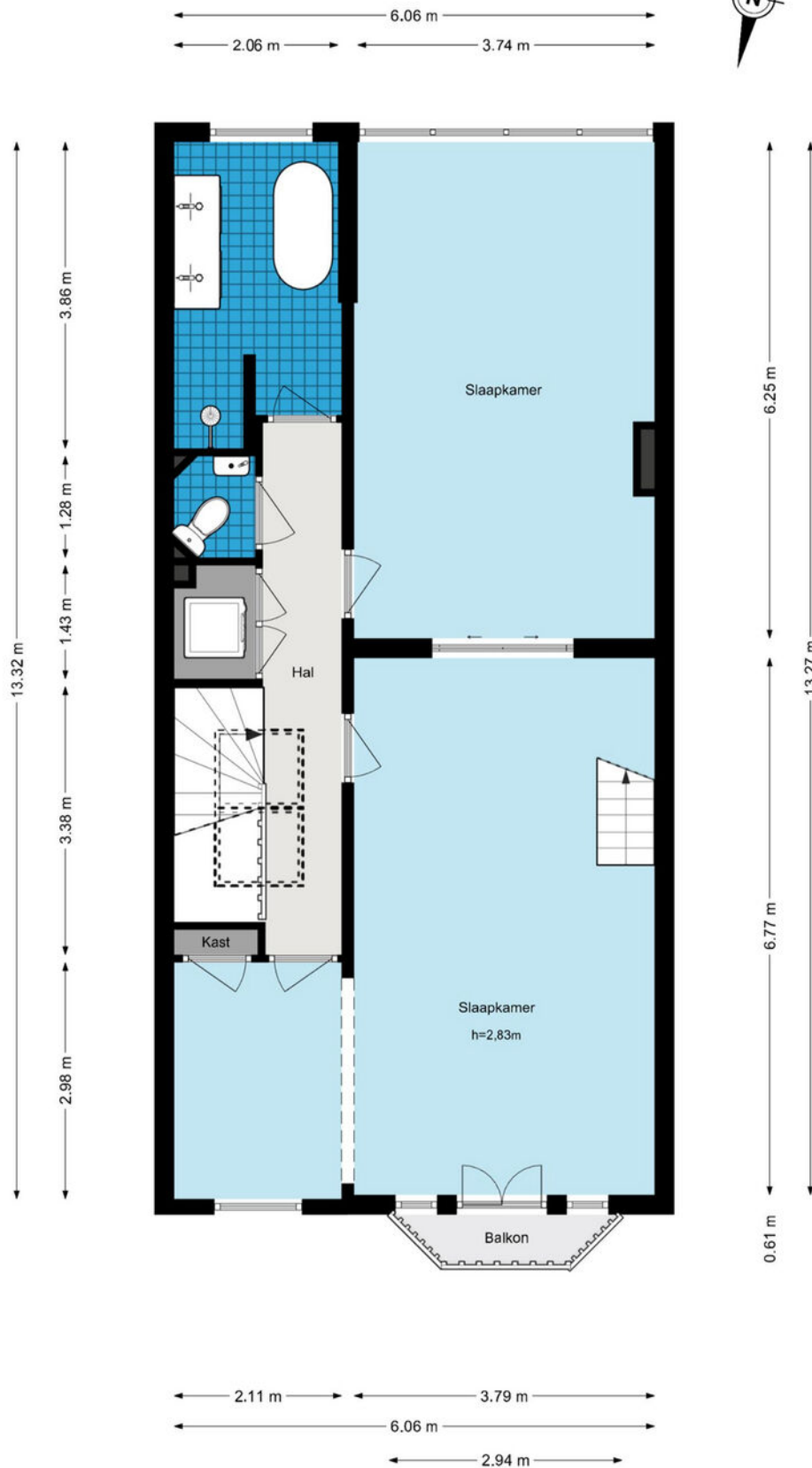
Nieuwe Binnenweg 344-A - Rotterdam
Eerste verdieping



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

Plattegrond

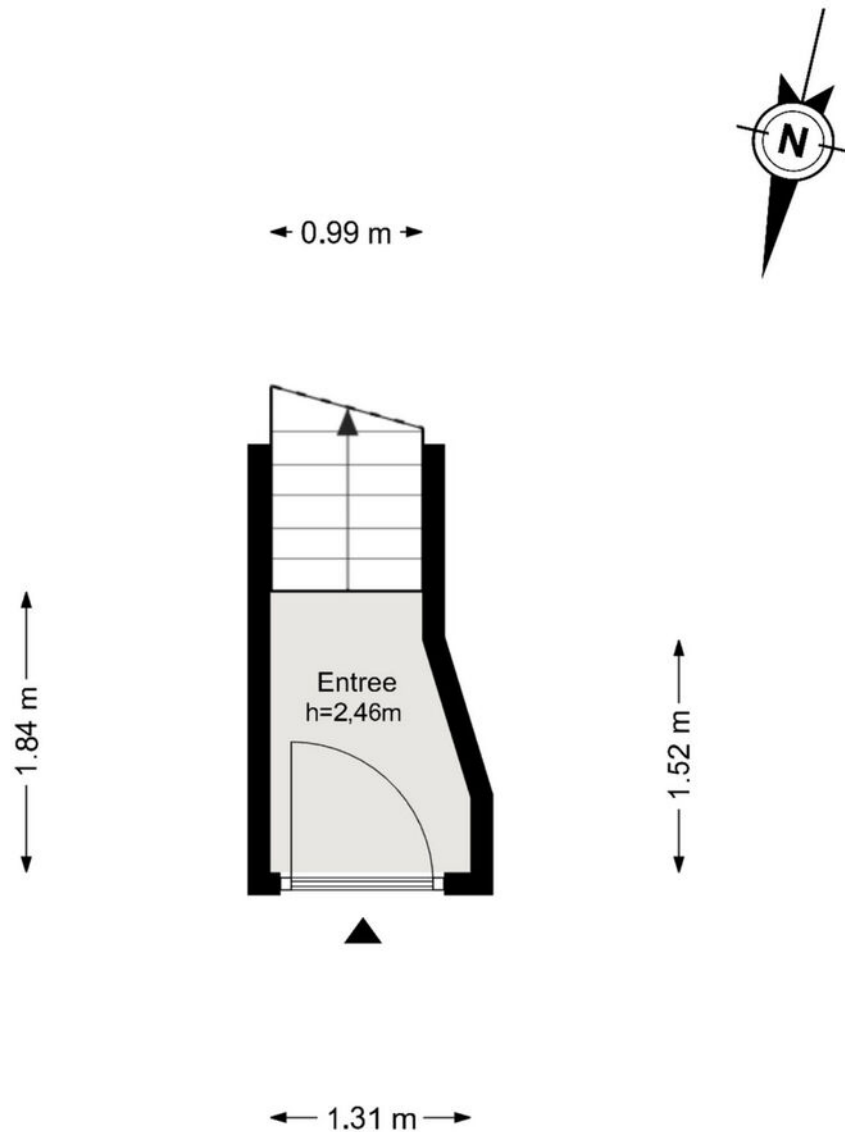
Nieuwe Binnenweg 344-A - Rotterdam
Tweede verdieping



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

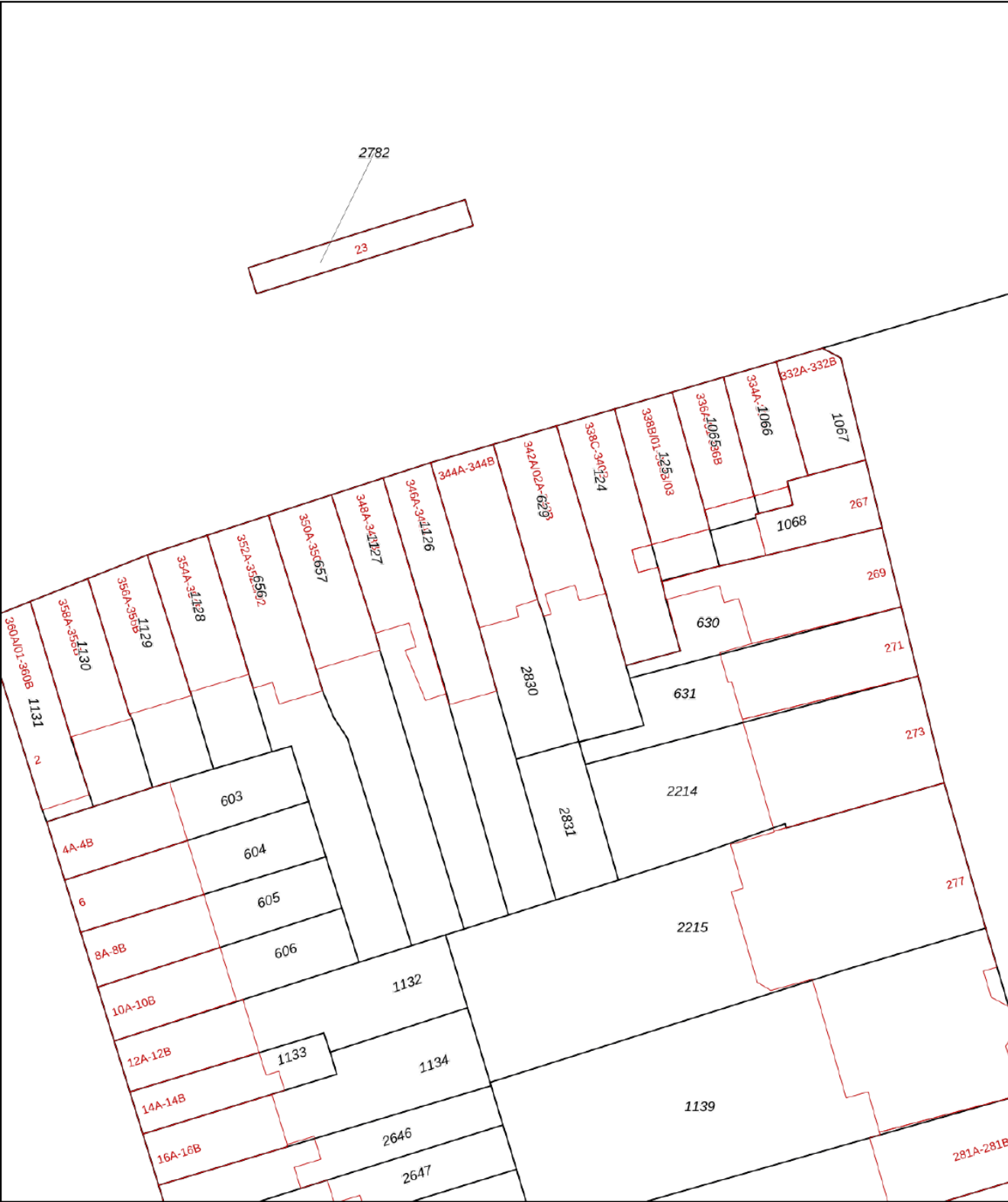
Plattegrond

Nieuwe Binnenweg 344-A - Rotterdam Begane grond



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: 500

Kadastrale gemeente Delfshaven

Sectie F

Perceel 2830

kadaster

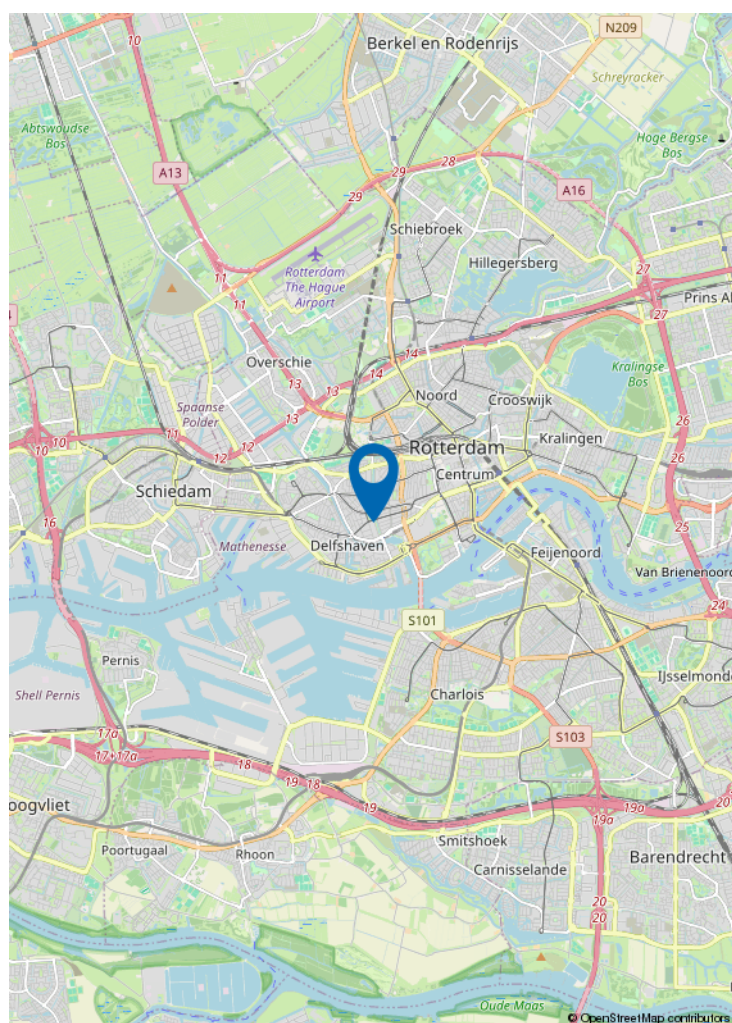
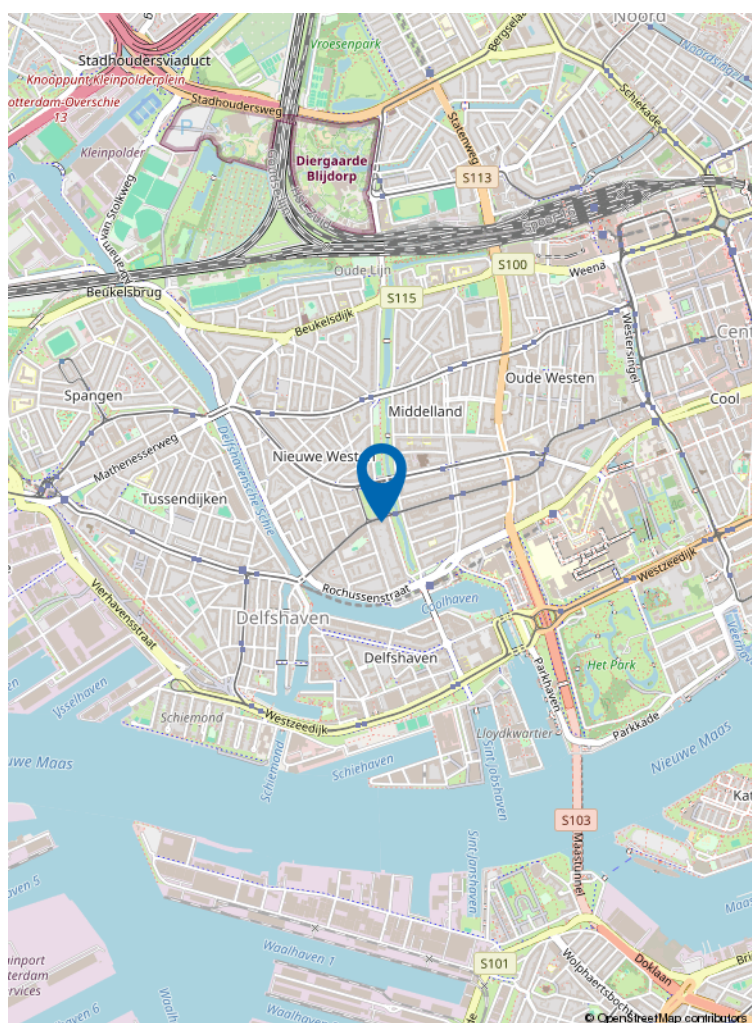
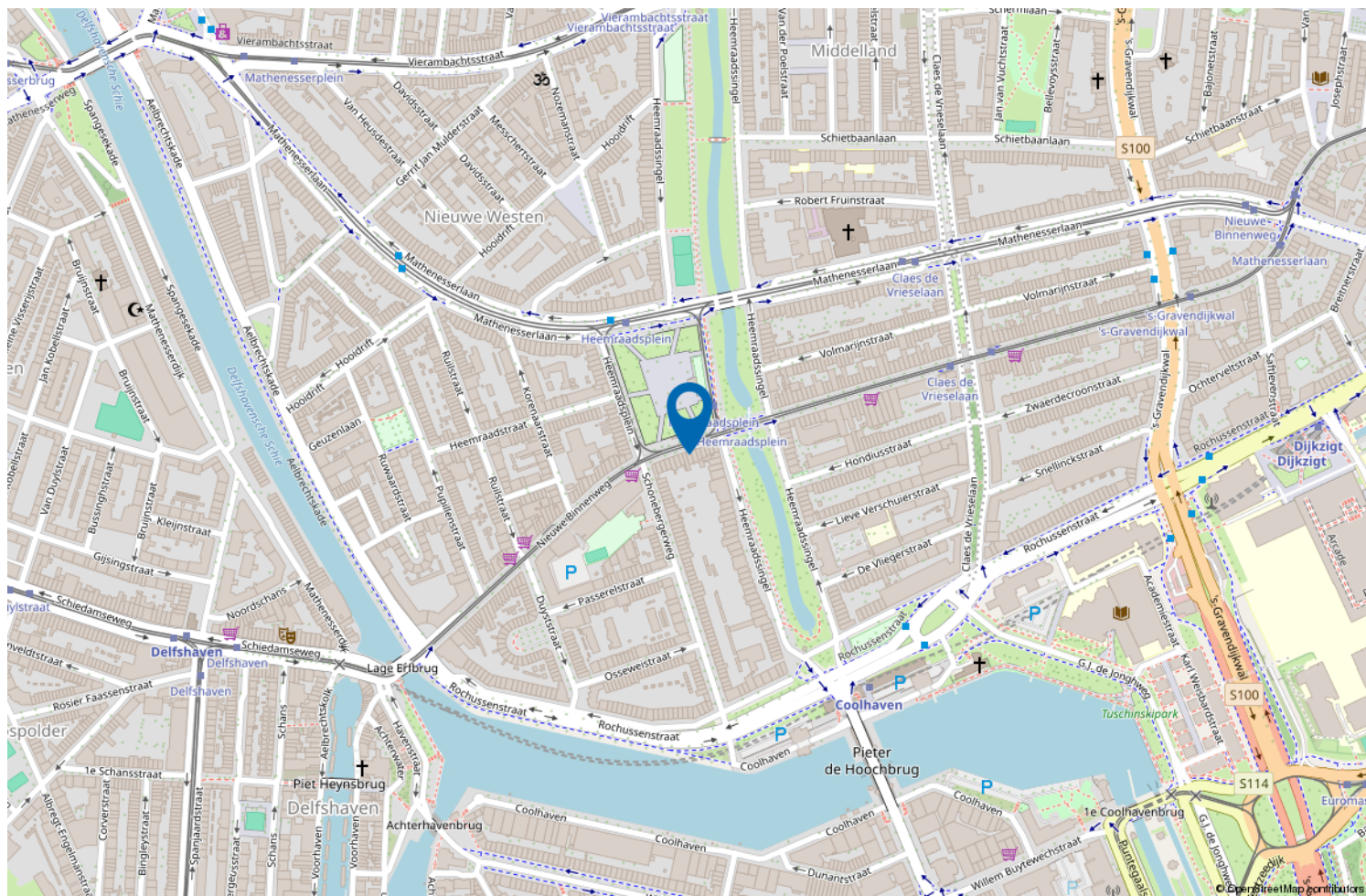


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 september 2025

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 Rotterdam Centrum

Het bonkend hart van Rotterdam. Het Rotterdamse stadshart bruist en is als nooit te voren zo populair in binnen- en buitenland. Continu in beweging, altijd wat nieuws en geen moment verveling. Van skyscrapers tot monumenten, van watertaxi tot tram, van high dining tot bitterballen, alles kan en alles mag. Rotterdam is volgens diverse internationale lifestyle blogs en media "leading city" geworden, en dat is terecht!

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.



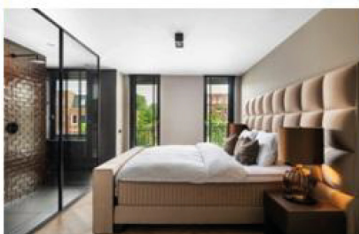
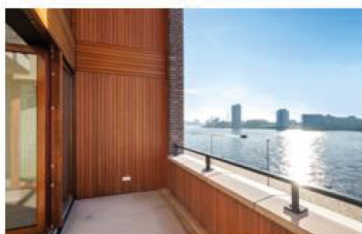
Stap 2 uw woning te koop zetten

- 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