

TE KOOP



Waterloostraat 195

Rotterdam



KETTNER
M A K E L A A R S



Waterloostraat 195 Rotterdam

De leukste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Wijk: Kralingen

Super verzorgde, verrassend ruime 4-kamerbenedenwoning met heerlijke tuin, berging en achterom, gelegen in een karakteristieke straat in de fijne en geliefde wijk Kralingen.

Deze ruime woning maakt onderdeel uit van een aantal karakteristieke panden die in 2001 volledig gerenoveerd en gemoderniseerd zijn. Kortom, het beste van twee werelden met een energielabel B.

Locatie

Kralingen, een fijne Rotterdamse locatie, midden in de stad, midden in het leven.

Het Kralingse Bos, de Kralingse Plas, openbaar vervoer, de universiteit, de gezellige "Lusthofstraat" met winkels en horeca, het ligt allemaal om de hoek. Vanuit Kralingen ligt het bruisende centrum op fietsafstand en zijn de uitvalswegen makkelijk te bereiken.

shops and restaurants, it is all around the corner. From Kralingen, the bustling center is within cycling distance and the arterial roads are easy to reach.

Kralingen, a nice Rotterdam location, in the middle of the city, in the middle of life.

The Kralingse Bos, the Kralingse Plas, public transport, the university, the cozy "Lusthofstraat" with shops and restaurants, it is all around the corner. From Kralingen, the bustling center is within cycling distance and the arterial roads are easy to reach.

Indeling:

Via een gemeenschappelijk portaal komen we bij de entree van deze drie-laagse woning.

Via een bordes met trap bereiken we de souterrain verdieping. Een royale ontvangstruimte met trapopgang naar de verdieping, bergruimte en aan de voorzijde met zicht op de straat een ideale thuiswerkplek. Fraai is de hier gerealiseerde 'gasten' badkamer, geheel betegeld met Portugese tegels op de vloer, ingericht met een toilet, wastafelmeubel en douchecabine

Twee stalen openslaande deuren geven toegang tot de riante tuinkamer, afmeting ca. 5.38 x 4.01 m. Vanzelfsprekend in te richten en te gebruiken als kamer voor alle gebruik maar in combinatie met de badkamer is dit een prachtige slaapkamer. Vanuit de tuinkamer toegang tot de zonnige en verzorgd aangelegde achtertuin op het westen met berging en achterom.

Deze gehele verdieping is strak en fris afgewerkt met een fraaie eikenhouten vloer.

Met recht een warm welkom.

1e verdieping:

Met een trap komen we op de beletage met overloop en trapopgang naar de 2e verdieping.

Aan de tuinkant is een fijne, modern ingerichte woonkeuken gesitueerd, in lichte kleurstelling en een mooie plavuizen vloer, afmeting ca. 3.35 x 3.97 m.. De keuken is praktisch ingericht met veel kastruimte en voorzien van een 5-pitsgaskookplaat, oven, koelkast, vriezer, afzuigkap en Quooker. Vanuit de keuken toegang tot de woon/eetkamer met een leuke "opkamer", afmeting ca. 7.44 x 4.02/3.02 m.

Knusse en zeer lichte ruimte. Onder de "opkamer" praktische bergruimte.

Ook deze verdieping is voorzien van een mooie houten vloer.

2e verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken. Op de overloop is er een 2e toilet, een technische ruimte met de opstelplaats van de c.v.-ketel en mechanische ventilatie-unit en een aparte wasruimte.

De moderne geheel betegelde badkamer is voorzien van een inloofdouche met regendouche, wastafelmeubel met spiegel en inbouwverlichting.

Slaapkamer 1: afmeting ca. 2.59 x 4.12 m., gelegen aan de achterzijde en over de volle breedte van de woning gesitueerd. Heerlijke lichte kamer, nu ingericht met een hoogslaper met daaronder een praktische schuifkast.

Slaapkamer 2: afmeting ca. 5.19/4.14 x 4.12 m., gelegen aan de voorzijde. Veel lichtinval door de grote raampartijen. Zeer royale kamer met grote vaste kastenwand, strakke wand afwerking en laminaat op de vloer.

Bijzonderheden:

Verrassend ruime en super verzorgde, drie-laagse woning met heerlijke tuin op het westen, berging en achterom. Gelegen in Kralingen nabij alle voorzieningen. Twee badkamers, 3 royale slaapkamers en een heerlijke woonverdieping, kortom een zeer comfortabele woning.

De woning is volledig voorzien van dubbel glas, HR+
Verwarming en warmwater middels een c.v.-ketel, Intergas uit 2019
Energie label B

Actieve en gezonde VvE. Er is een MJOP, maandelijkse bijdrage € 124,-, dit is inclusief verzekeringen en reserveringen groot onderhoud.

Parkeergelegenheid voor de deur, openbaar betaald parkeren, voor bewoners mogelijkheid voor parkeervergunning, ca. € 11,- per maand.

Eigen berging in de, op het westen georiënteerde, achtertuin met achterom.

Woonoppervlakte ca. 135, inhoud ca. 505 m³.
Bouwjaar 1914, renovatie in 2001
Gelegen op erfpachtgrond, afgekocht tot en met 28 februari 2050
Mogelijkheid tot afkoop voor de gehele duur tot en met 28 februari 2099

Aanvaarding: in overleg.

Maak gauw een afspraak en laat u verrassen!

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	135 m ²
Inhoud	505 m ³
Bouwjaar	1914



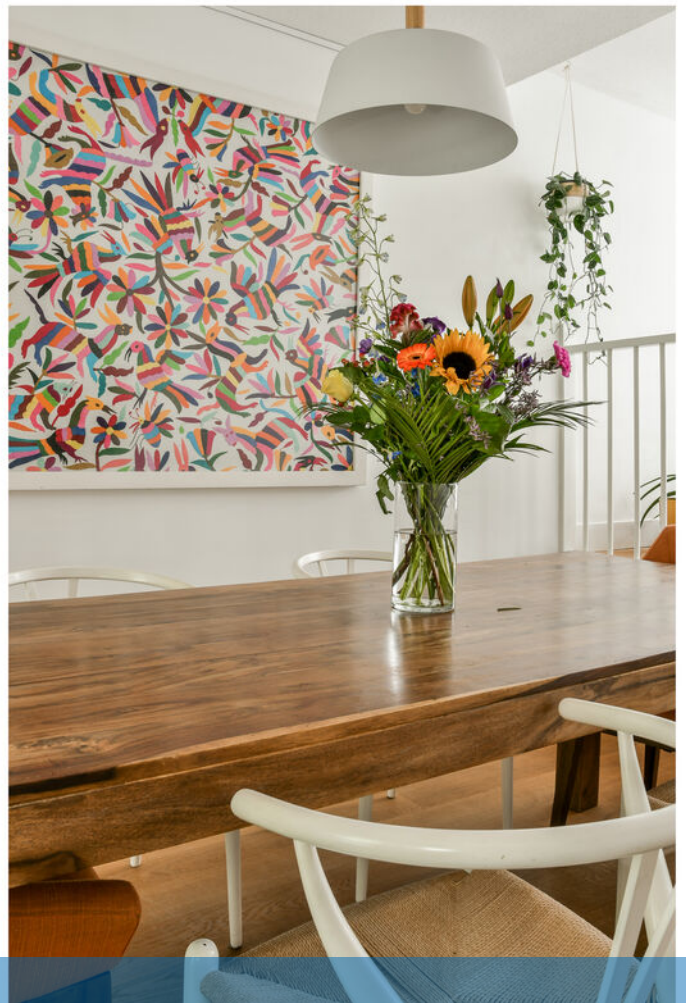


























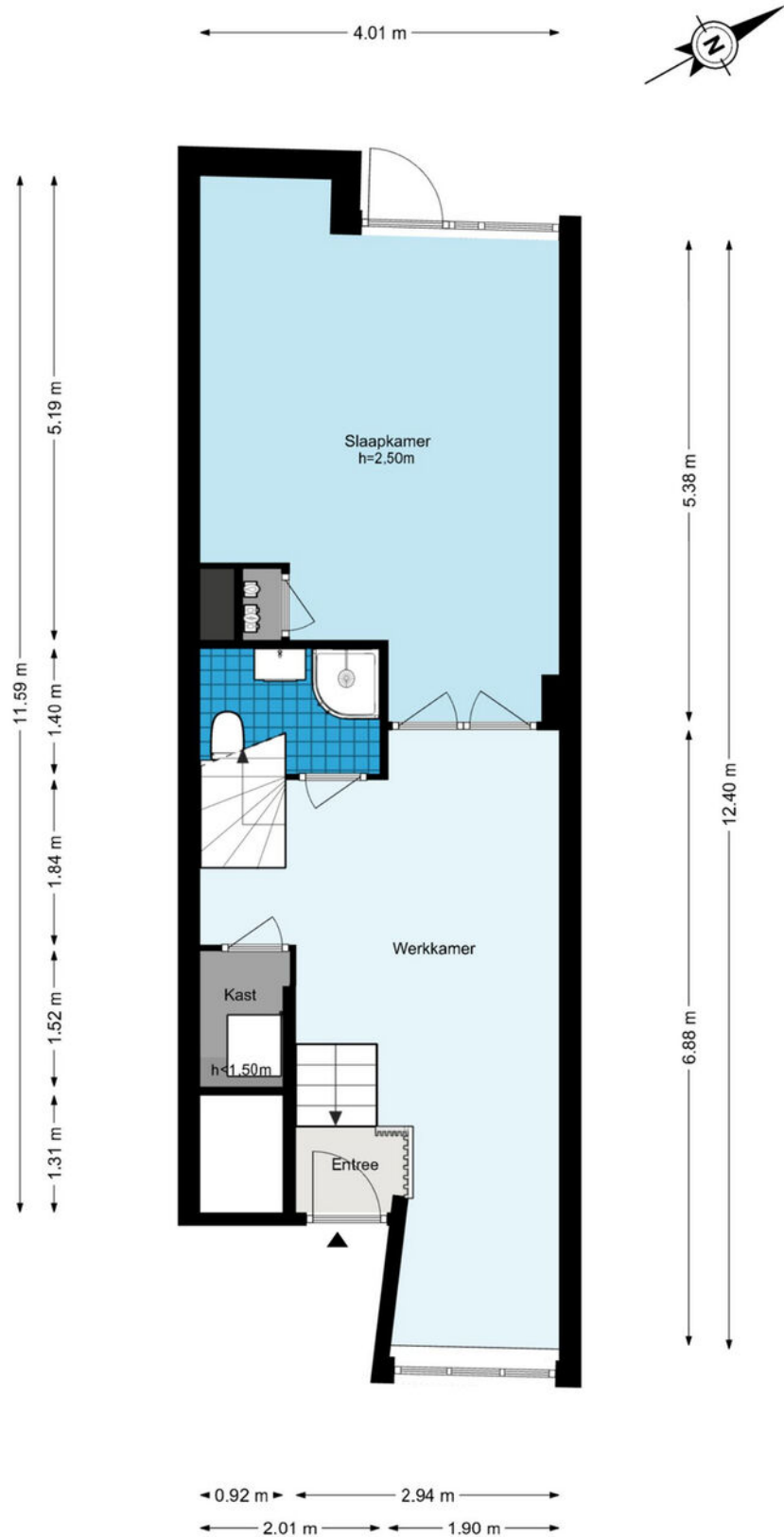








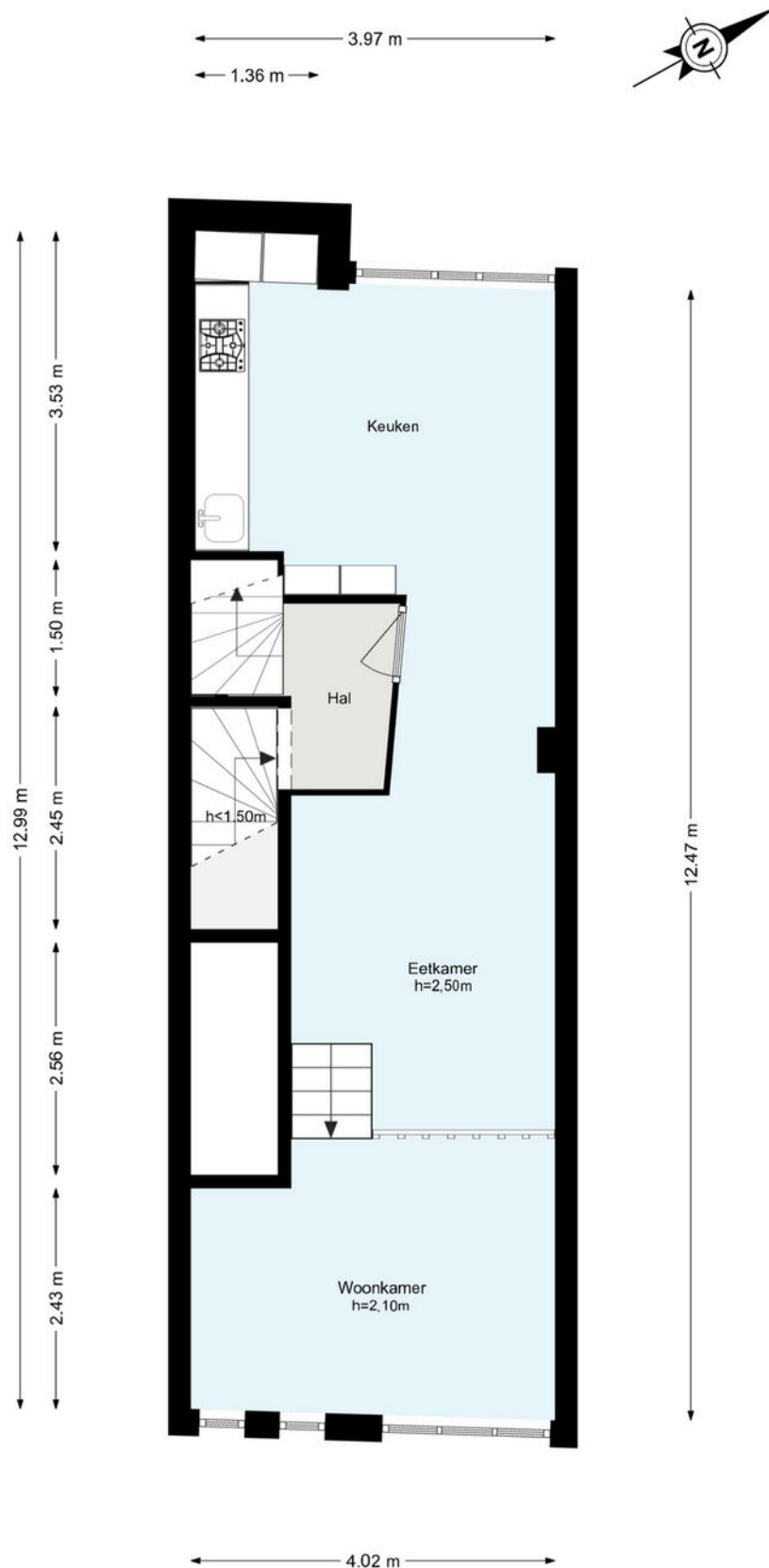
Waterloostraat 195 - Rotterdam
Begane grond



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

Plattegrond

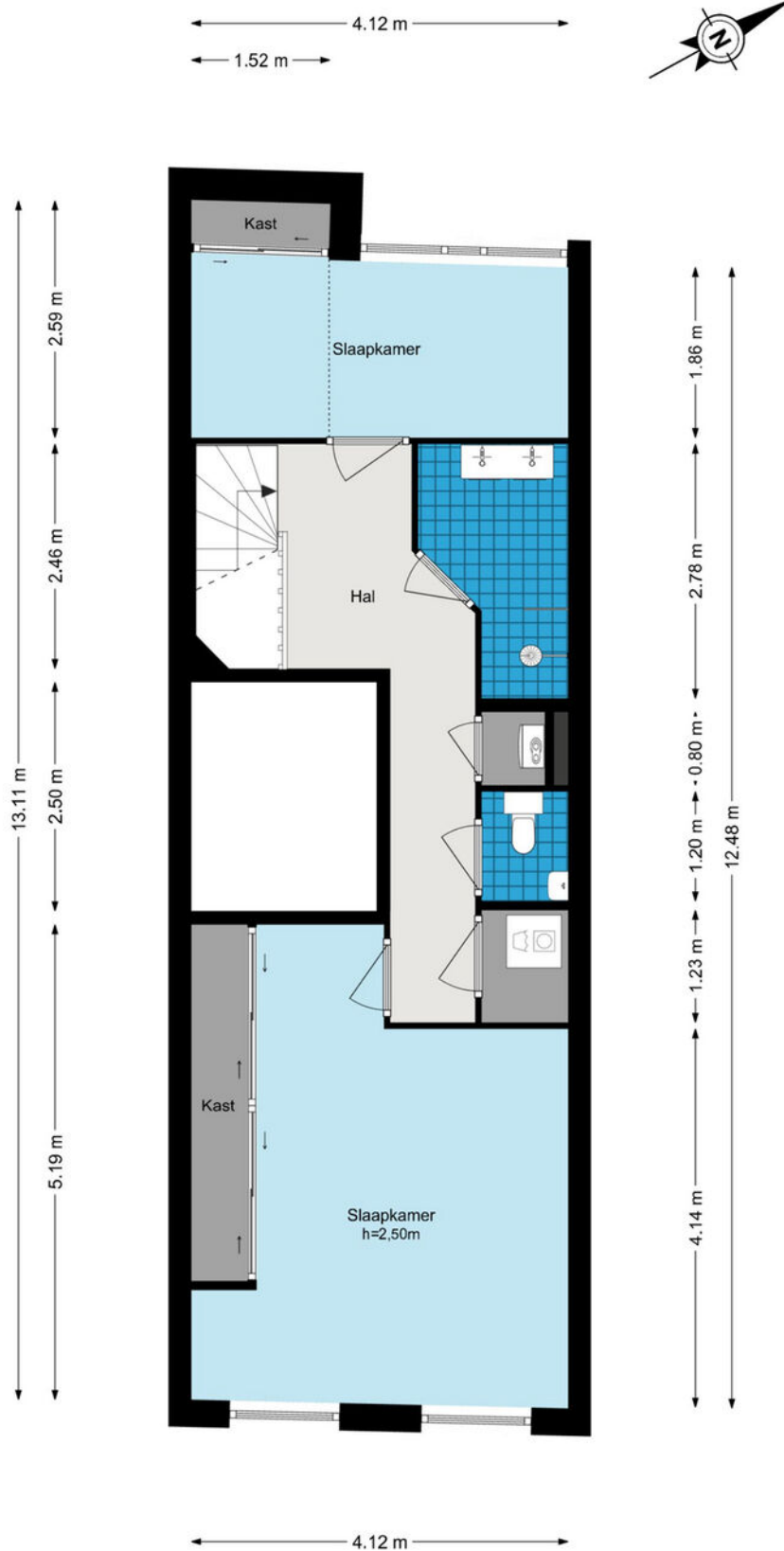
Waterloostraat 195 - Rotterdam
Eerste verdieping



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

Plattegrond

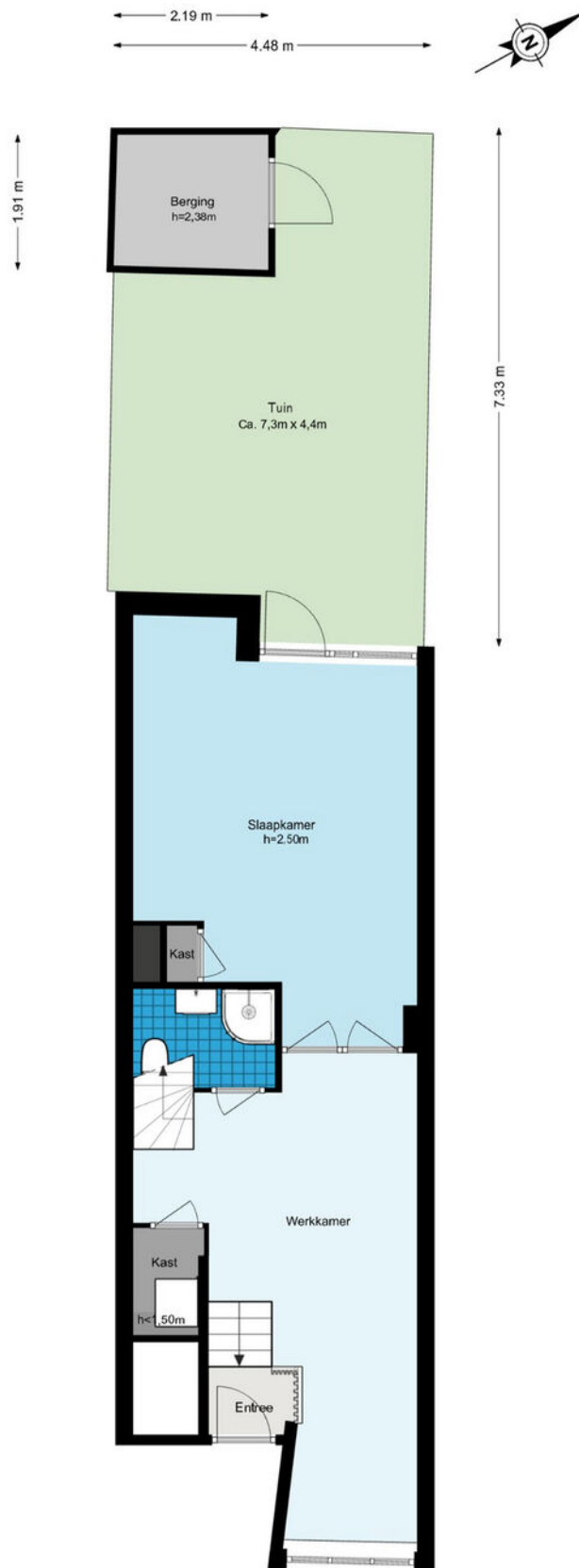
Waterloostraat 195 - Rotterdam
Tweede verdieping



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

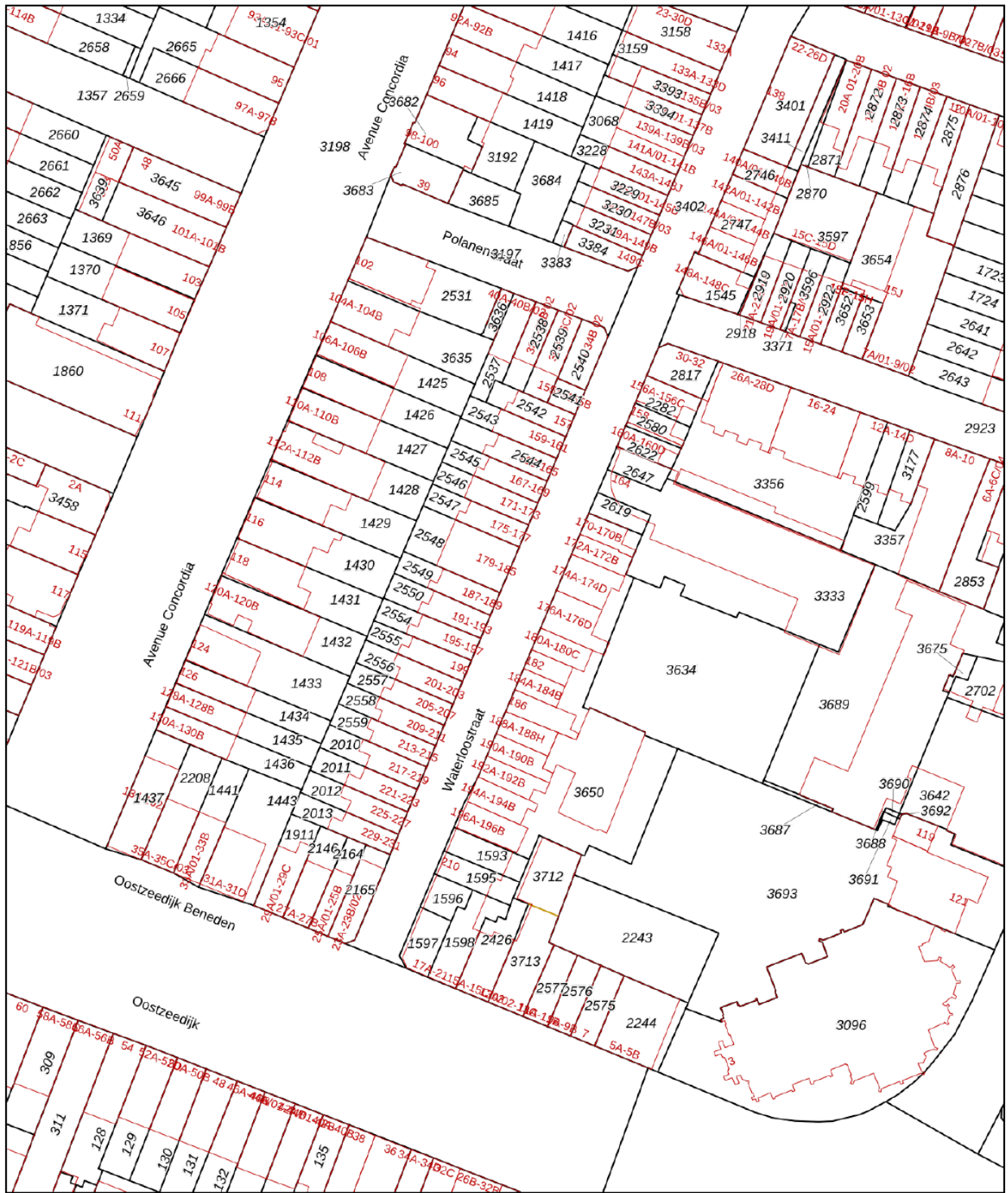
Plattegrond

Waterloostraat 195 - Rotterdam
Perceeltekening



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

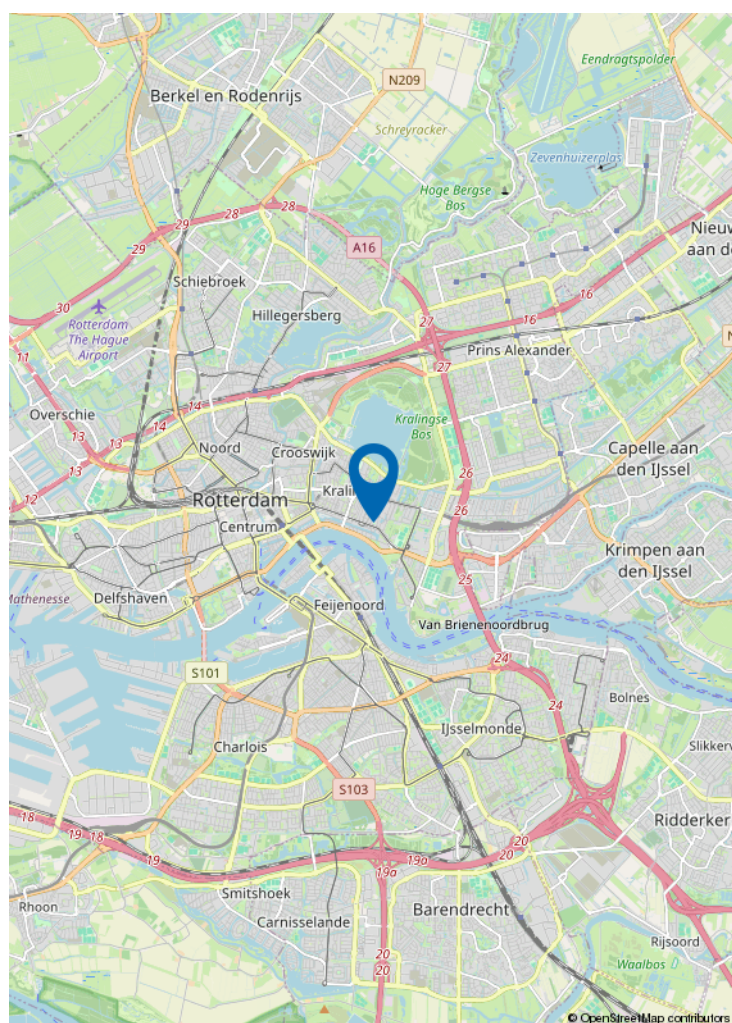
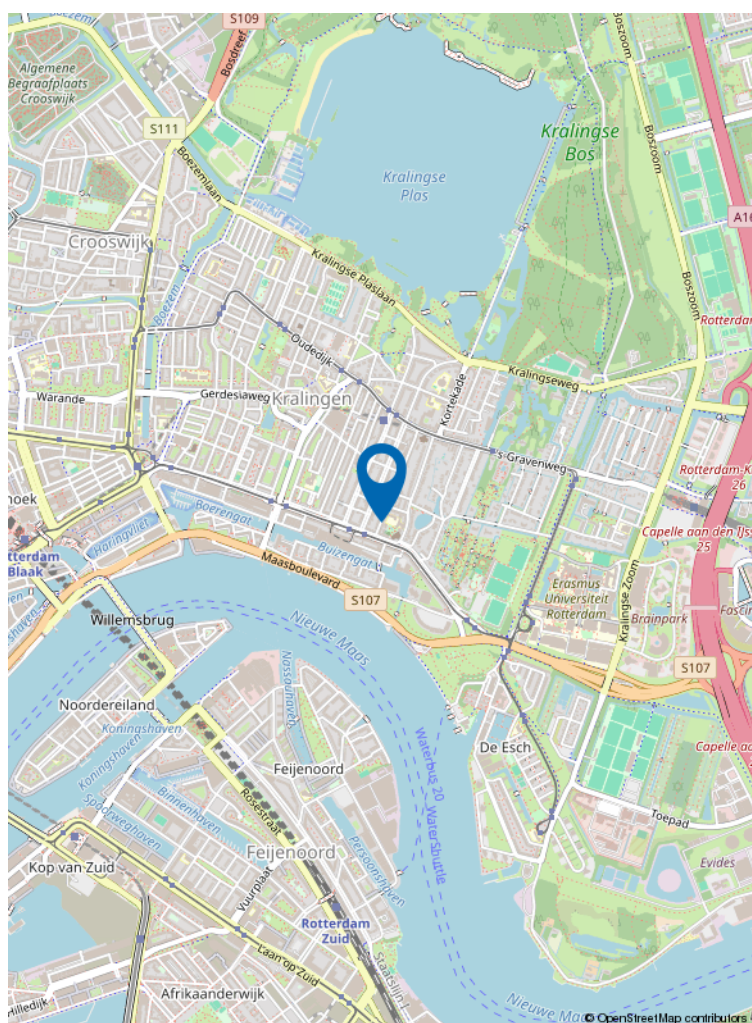
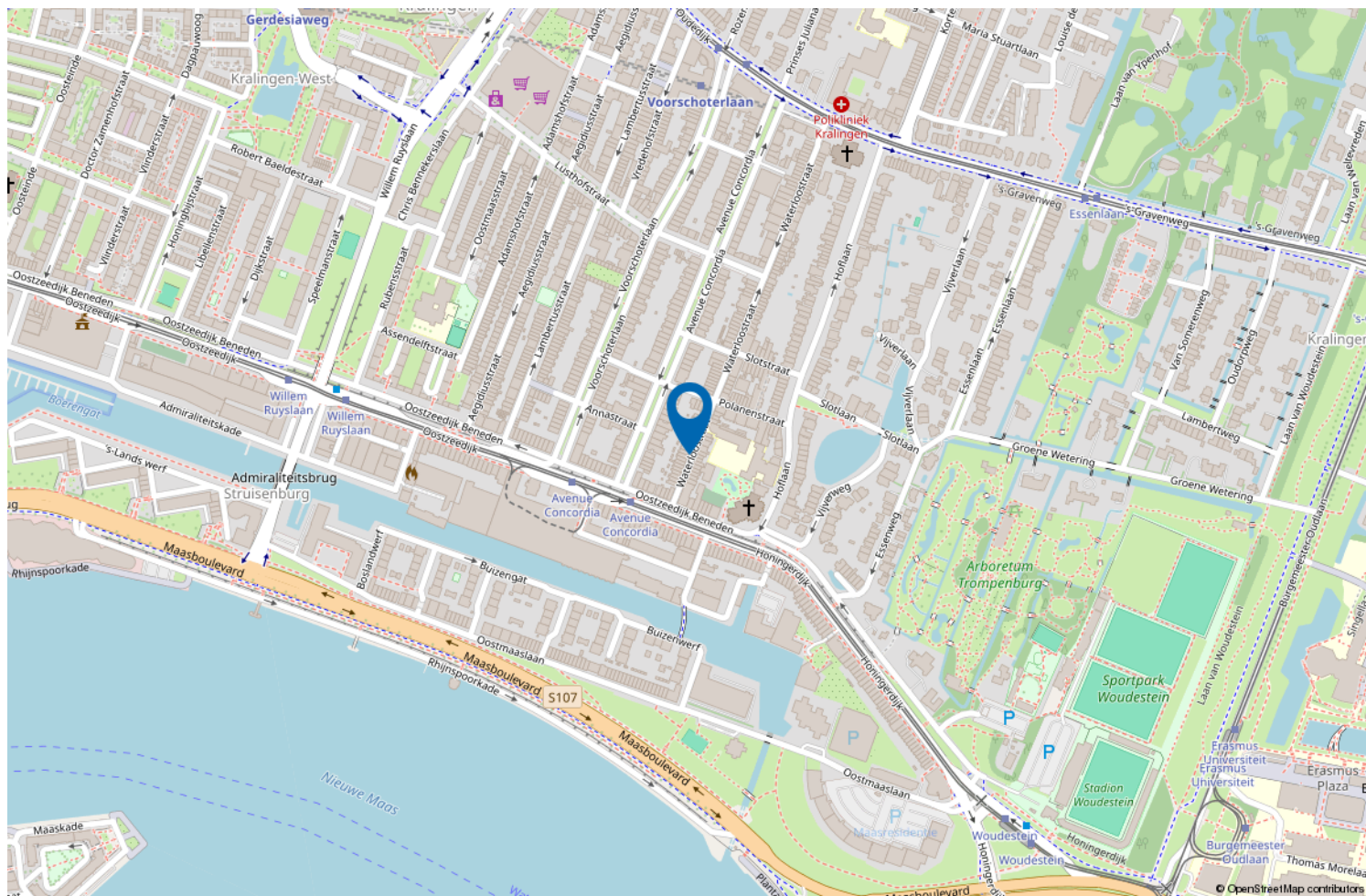
Plattegrond



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Kralingen	
	Vastgestelde kadastrale grens	F	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	2545
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 oktober 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 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.



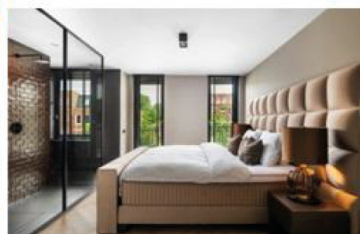
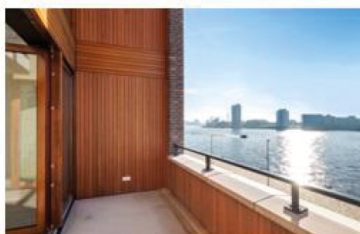
Stap 2 uw woning te koop zetten

- 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 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]

[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