

TE KOOP



Spoorsingel 72 B 02

Rotterdam



KETTNER
M A K E L A A R S



Spoorsingel 72 B 02 Rotterdam

De mooiste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Wow!

Werkelijk exceptioneel, riant, luxe en licht dubbel bovenhuis op een van de mooiste plekje aan de statige en groene Spoorsingel.

Hedendaags comfort en luxe ontmoeten elkaar achter deze karakteristieke gevel op steenworp afstand van het Centraal station en het stadscentrum.

Na een grootschalige renovatie in 2021, waarbij ook de Fundering van het pand is vernieuwd, is het royale bovenhuis voorzien van een groen energielabel A! en intern geheel opnieuw ingedeeld met o.a. spectaculaire vide, luxe keuken en sanitair en maar liefst 3 ruime slaapkamers. Woonoppervlakte ca. 153m². Eigen grond.

Wonen aan de Spoorsingel betekent wonen in een van de mooiste, meest karaktervolle straten van Rotterdam. Hier komen historie en stedelijke levendigheid samen: statige herenhuizen en charmante gevels weerspiegelen zich in het water van de singel, terwijl het bruisende Rotterdam Centraal letterlijk om de hoek ligt.

Geniet van de rust van de Provenierswijk met zijn vele groen, sfeervolle cafés en gezellige buurtwinkels. Alles wat je nodig hebt – van supermarkten en scholen tot trendy koffiebars en uitstekende restaurants – bevindt zich op loopafstand. En met het centrum en CS op slechts enkele minuten, ben je in no-time op kantoor, in de stad of onderweg naar een andere bestemming.

De Spoorsingel biedt de perfecte balans tussen stedelijke dynamiek en ontspannen wonen – een unieke locatie waar karakter, comfort en bereikbaarheid samenkomen.

Wow!

Truly exceptional, spacious, luxurious and light double upper house located in one of the most beautiful spots along the stately and green Spoorsingel.

Contemporary comfort and luxury meet behind this characteristic façade, just a stone's throw from Central Station and the vibrant city centre.

Following a comprehensive renovation in 2021 – including a complete renewal of the building's foundation – this generous upper residence now boasts an excellent Energy Label A! The interior was fully redesigned to include a spectacular void, a high-end kitchen and bathrooms, and no fewer than three spacious bedrooms. Living area approx. 153m². Freehold property.

Living on the Spoorsingel means residing on one of Rotterdam's most beautiful and characterful streets. Here, history and urban vitality blend harmoniously: grand townhouses and charming façades are reflected in the tranquil water of the singel, while the bustling Rotterdam Central Station is literally around the corner.

Enjoy the peace and greenery of the Provenierswijk, with its leafy streets, cosy cafés and inviting local shops. Everything you need – from supermarkets and schools to trendy coffee bars and excellent restaurants – is within walking distance. And with both the city centre and Central Station just minutes away, you'll be at the office, in the city, or on your next journey in no time.

The Spoorsingel offers the perfect balance between urban vibrancy and relaxed living – a truly unique location where character, comfort and connectivity come together.

Indeling:

Begane grond:

Entree, trapopgang naar 1e etage.

1e etage:

Woningentree met trapopgang naar 2e etage.

2e etage (plafondhoogtes ca. 2.85):

Zeer royale en centrale hal ca. 5.85 x 3.35, een echte "binnenkomer", met spectaculaire vide met daklichten, grote schuifpui met staal en glas naar de vertrekken, garderobe, luxe hangend toilet en berg/meterkast.

Riante en vooral brede woonkamer ca. 6.95 x 5.85 met moderne visgraat vloeren en grote raampartijen over de volle breedte met fraai uitzicht over de voorgelegen groene Spoorsingel.

Eveneens riante woonkeuken ca. 5.85 x 5.25 met visgraat vloeren en openslaande deuren naar ruim balkon I ca. 3.85 x 1.40.

Luxe keukenopstelling met bijzonder veel berg-en-werkruimte en de volgende inbouw apparatuur: Bora inductieplaat met kookveldafzuiging, hete-lucht oven, vaatwasser, koel/vriescombinatie, Quooker kraan en wijnklimaat kast (2 zones).

3e etage:

Ruime en open overloop rondom de vide met veel daglicht door grote dakramen.

Ouderslaapkamer I ca. 5.40 x 3.30 met garderobe wand en 2 dakkapellen.

Slaapkamer II ca. 3.65 x 2.75 met dakkapel en deur naar 2e balkon.

Slaapkamer III ca. 3.65 x 2.60 met dakkapel en deur naar 2e balkon.

Ruim en zonnig 2e balkon ca. 5.65 x 1.60 op het zuidoosten.

Luxe badkamer ca. 2.60 x 2.45 met 2e hangend toilet, design dubbel wastafelmeubel en royale inloopdouche.

Grote was/stookruimte met aansluitmogelijkheden voor wasmachine en droger en opstelplaats cv-combiketel.

Bijzonderheden:

Exceptioneel en royaal, breed, bovenhuis, uniek in zijn klasse en een echte must see en must have!

Fantastische locatie aan de gewilde en groene Spoorsingel op slechts 2 minuten lopen van centraal Station en het stadscentrum.

Fraaie karakteristieke gevel en vrije uitzichten vanuit de woonkamer over de voorgelegen singel en het groen.

In 2021 en 2022 extern en intern geheel gerenoveerd (met inbegrip van de Fundering) en futureproof verduurzaamd naar energielabel A!

Strakke wand-en-plafondafwerkingen, fraaie visgraat pvc vloeren en spectaculaire vide met royale dakramen.

Luxe keuken met alle denkbare apparatuur. Luxe sanitair.

2 zonnige balkons op het zuidoosten.

Het pand is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht "Singels van het waterproject".

Geheel geïsoleerd en voorzien van HR+ beglazingen. Warm water en verwarming middels cv-combiketel (2021).

Groen energielabel A.

Actieve vereniging van eigenaars met een gezamenlijke opstalverzekering en reservering voor toekomstig onderhoud. Bijdrage ca. €102,- per maand.

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

Woonoppervlakte ca. 153m². Inhoud ca. 557m³.

Bouwjaar ca. 1898, volledige renovatie ca. 2021.

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	153 m ²
Inhoud	557 m ³
Bouwjaar	1898















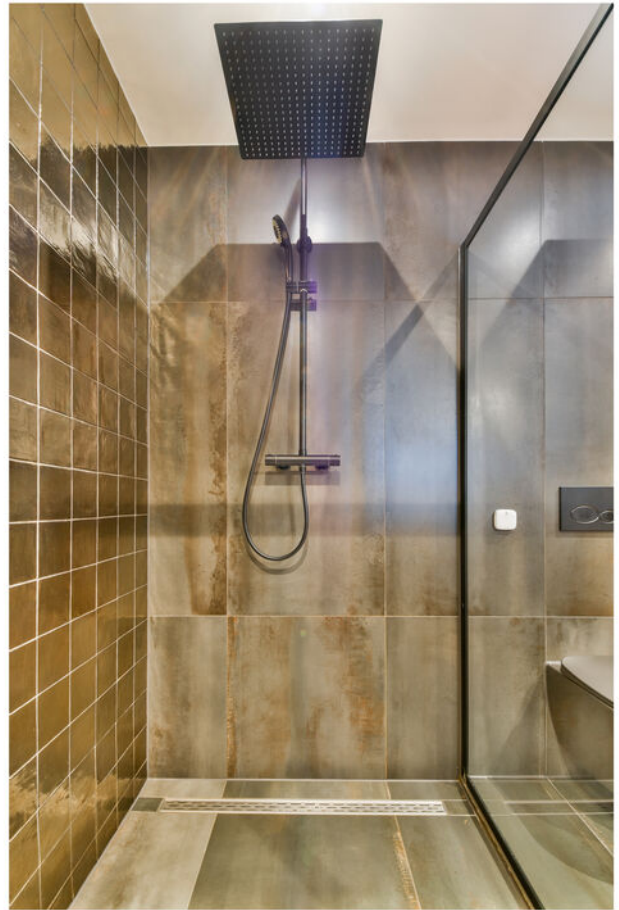




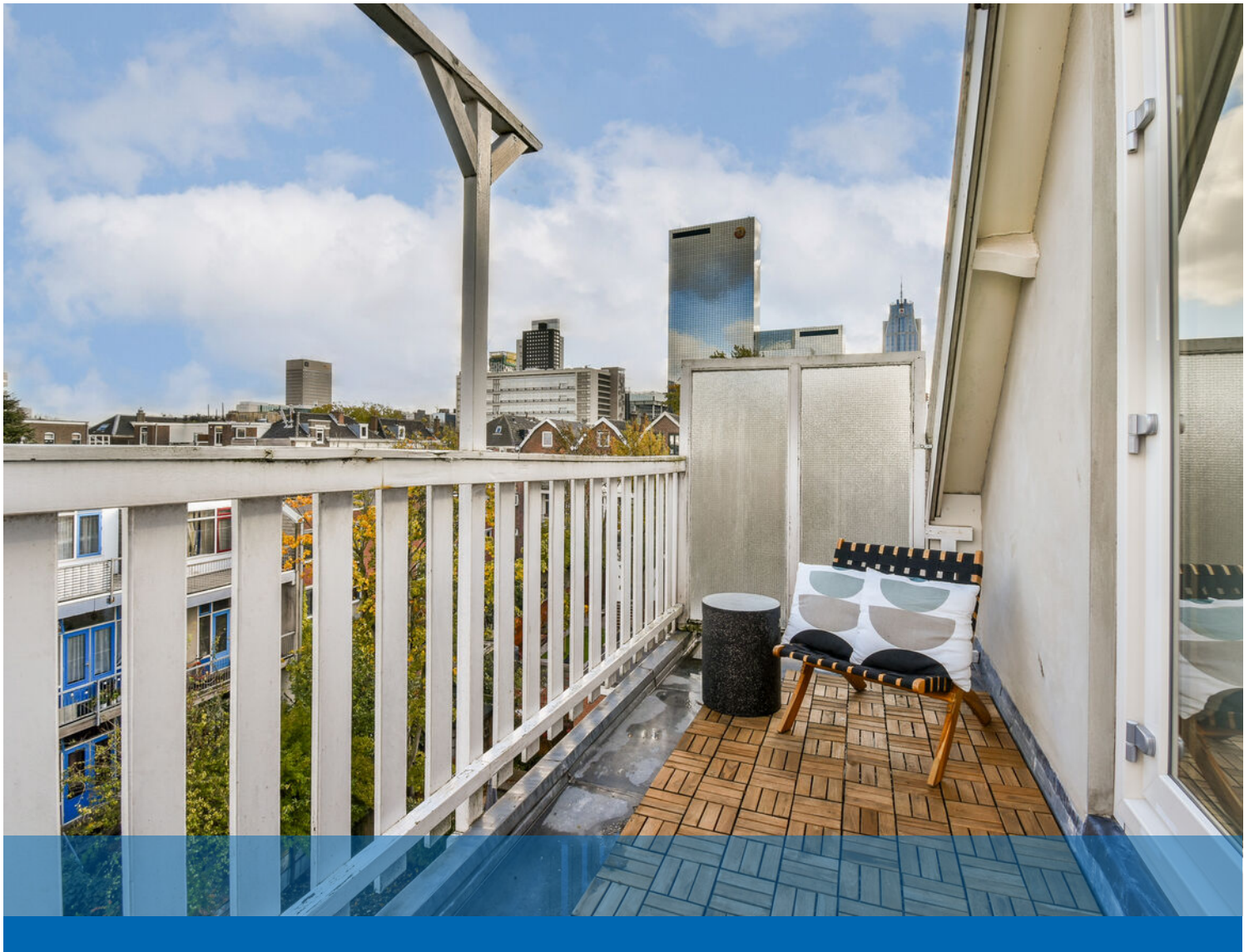












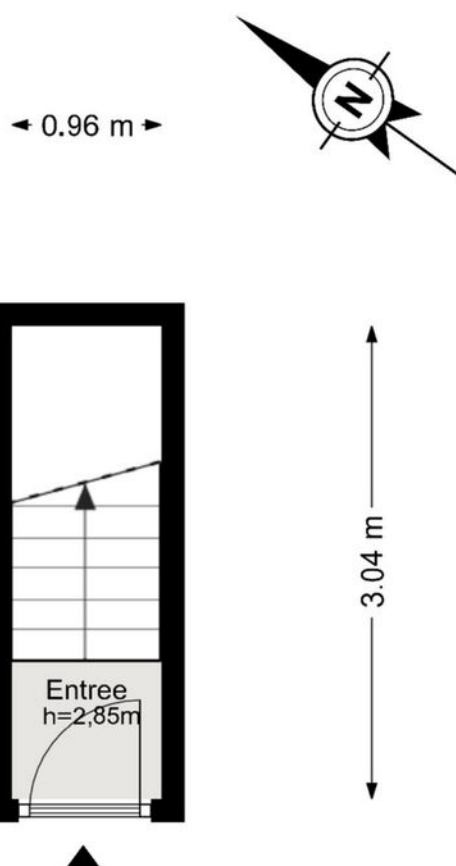






Spoorsingel 72 B-02 - Rotterdam

Eerste verdieping

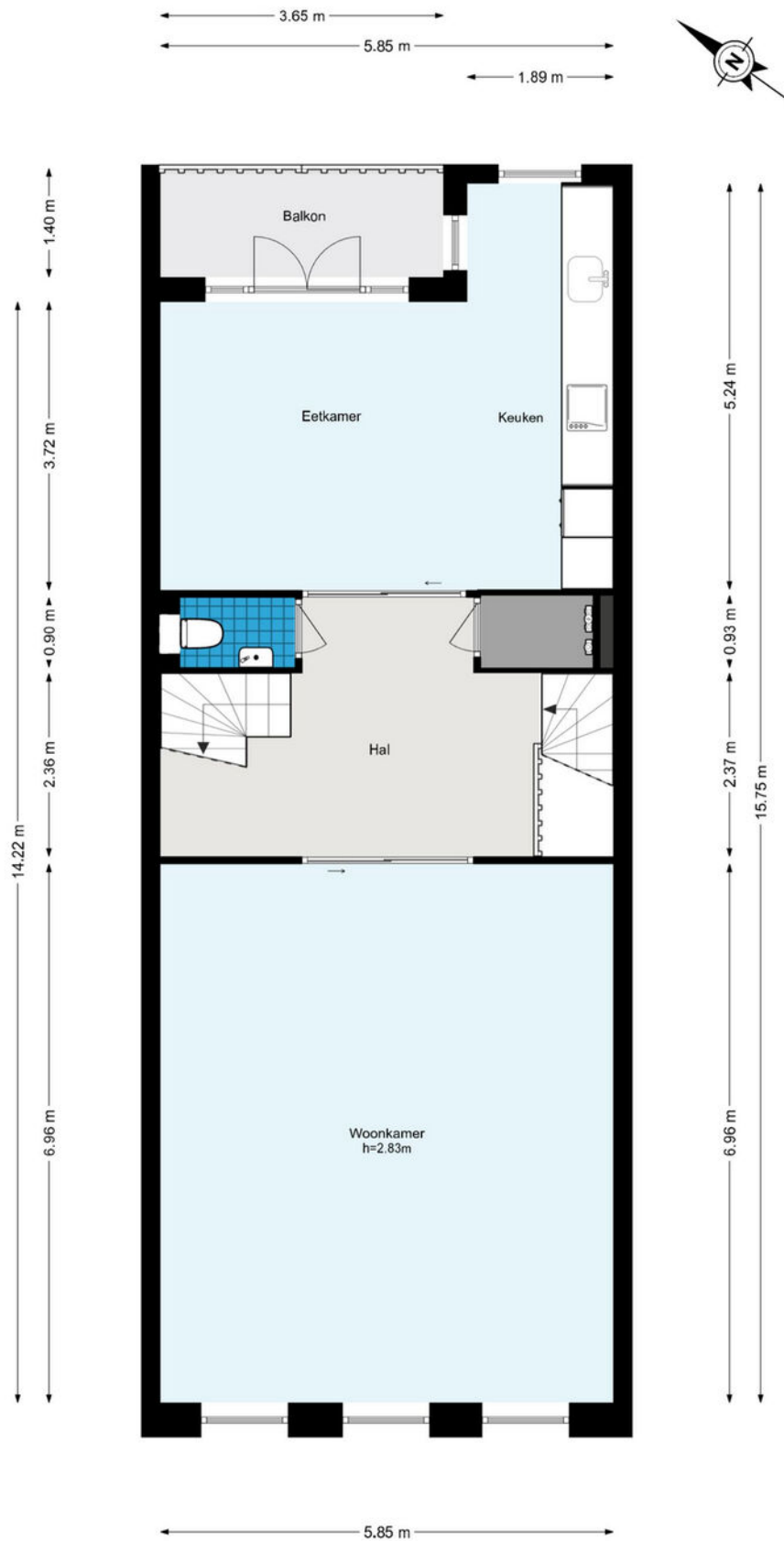


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.woningmedia.nl

Plattegrond

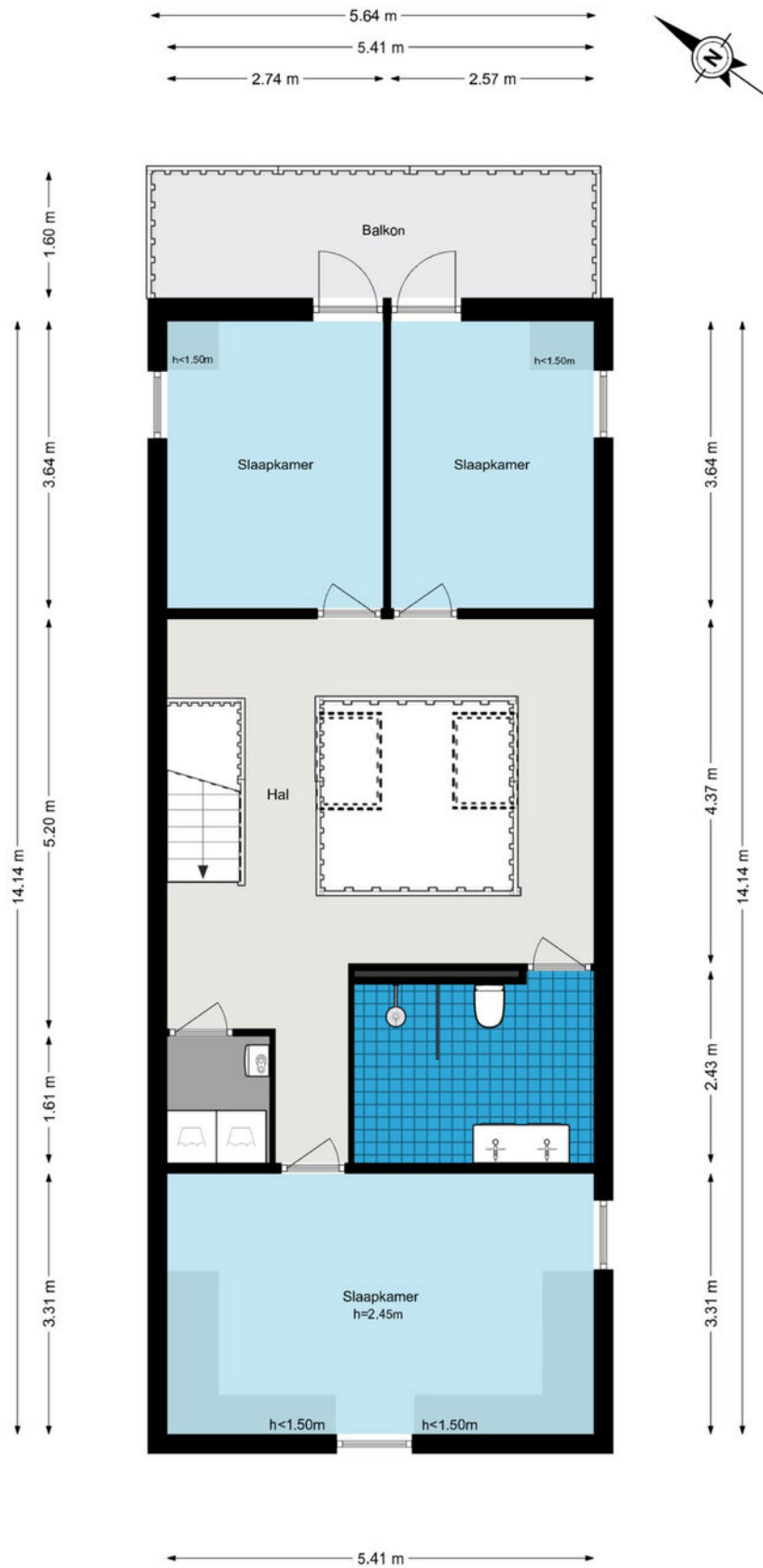
Spoorsingel 72 B-02 - Rotterdam
Tweede verdieping



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

Plattegrond

Spoorsingel 72 B-02 - 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



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

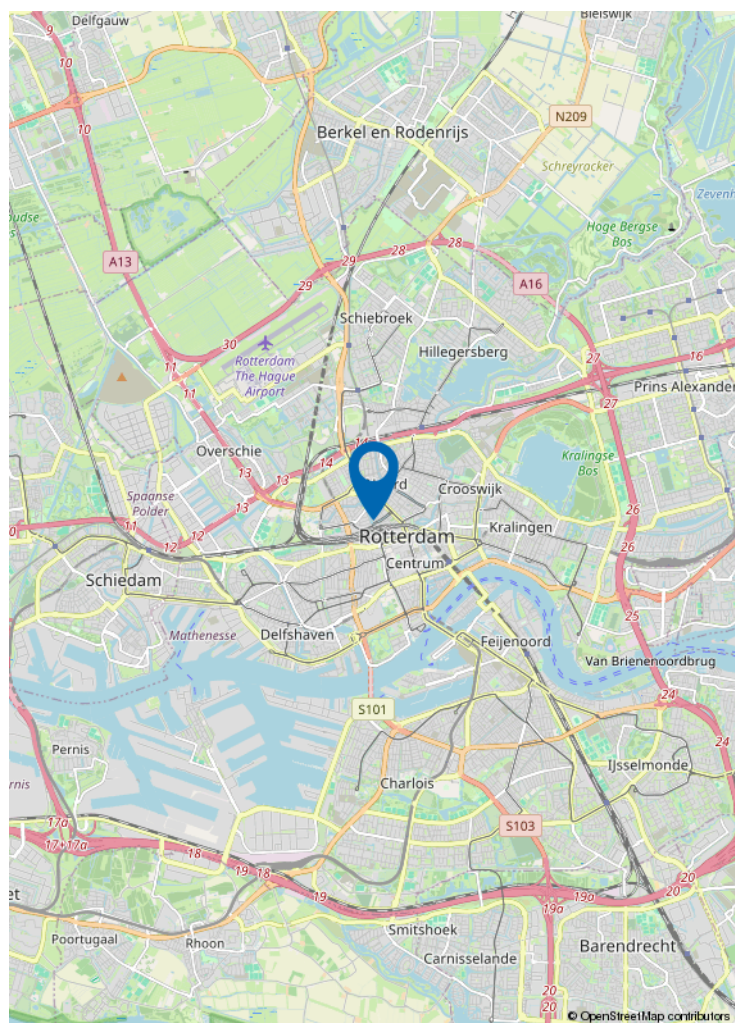
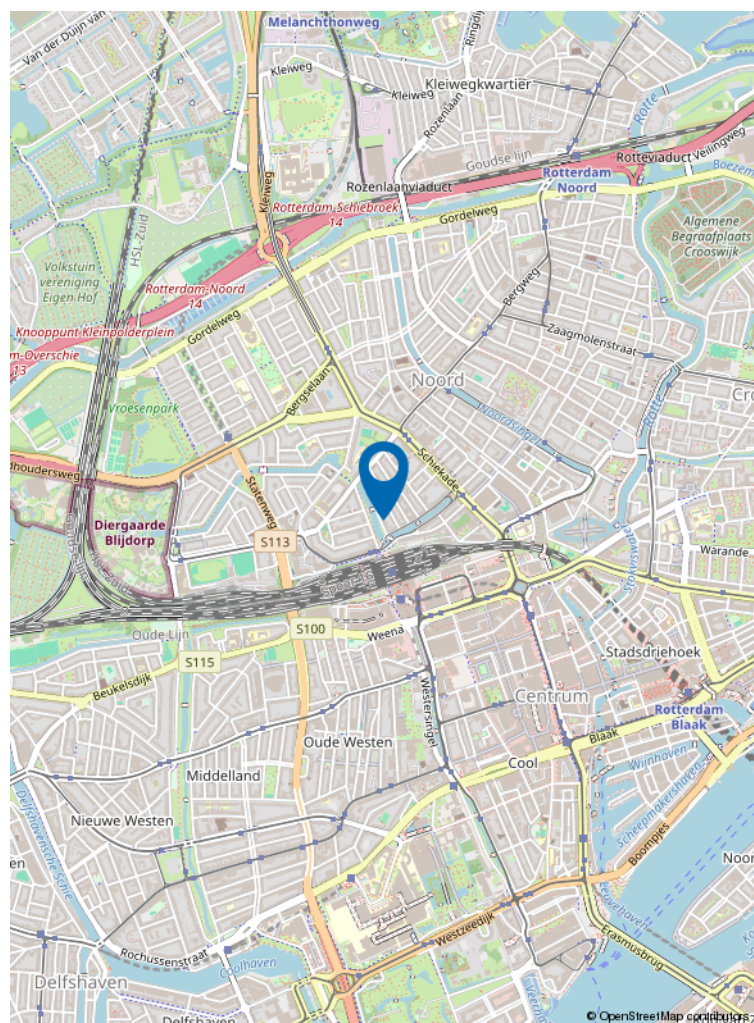
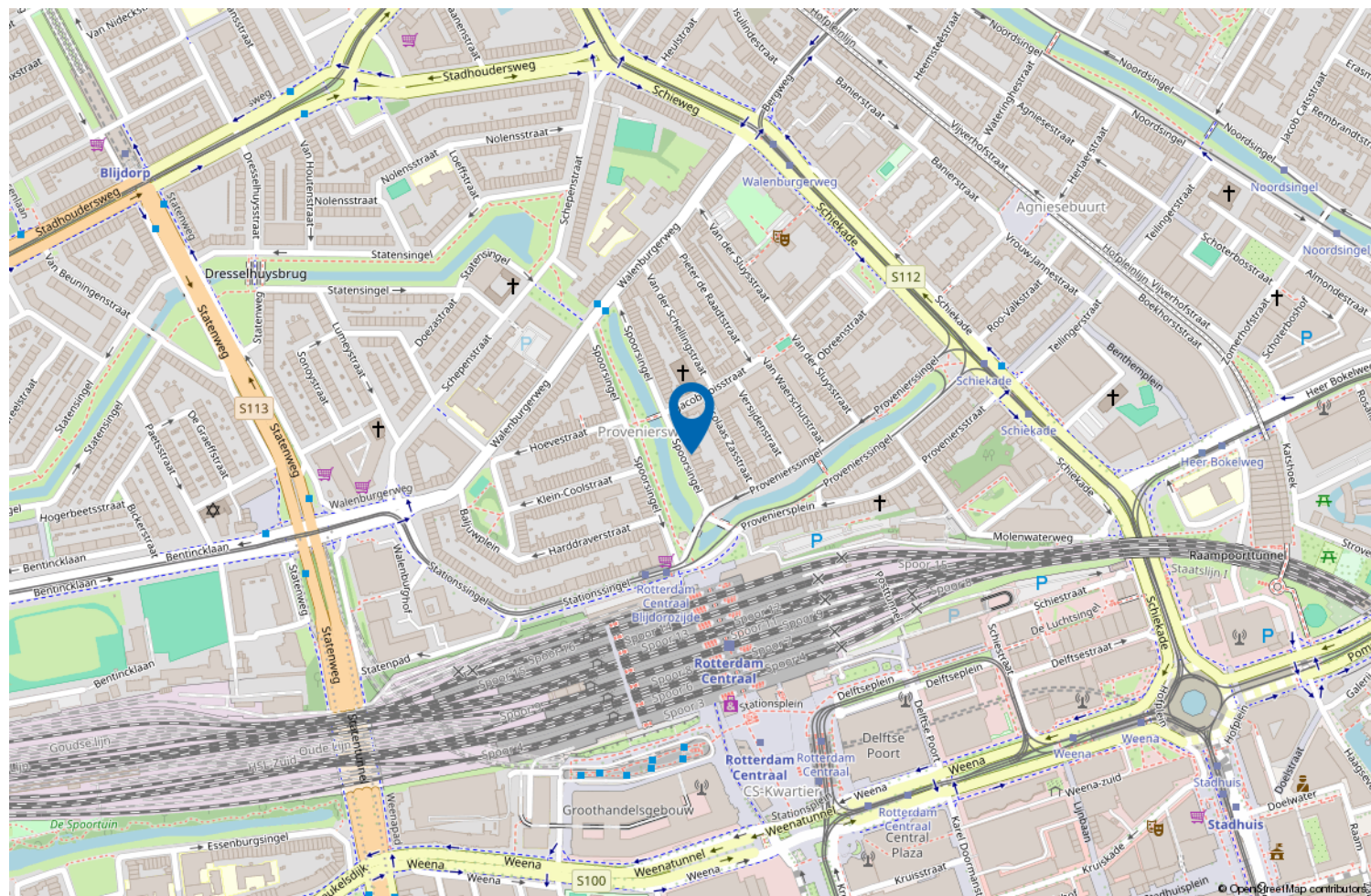
Kadastrale gemeente Rotterdam

Sectie S

Perceel 2536

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



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.



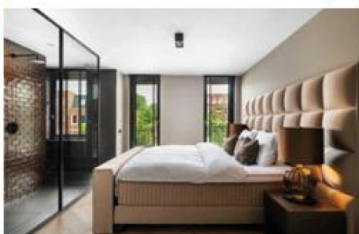
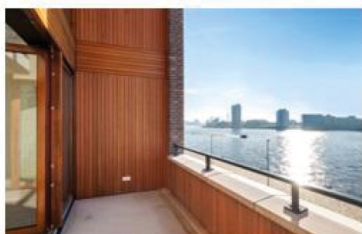
Stap 2 uw woning te koop zetten

- 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