

TE KOOP

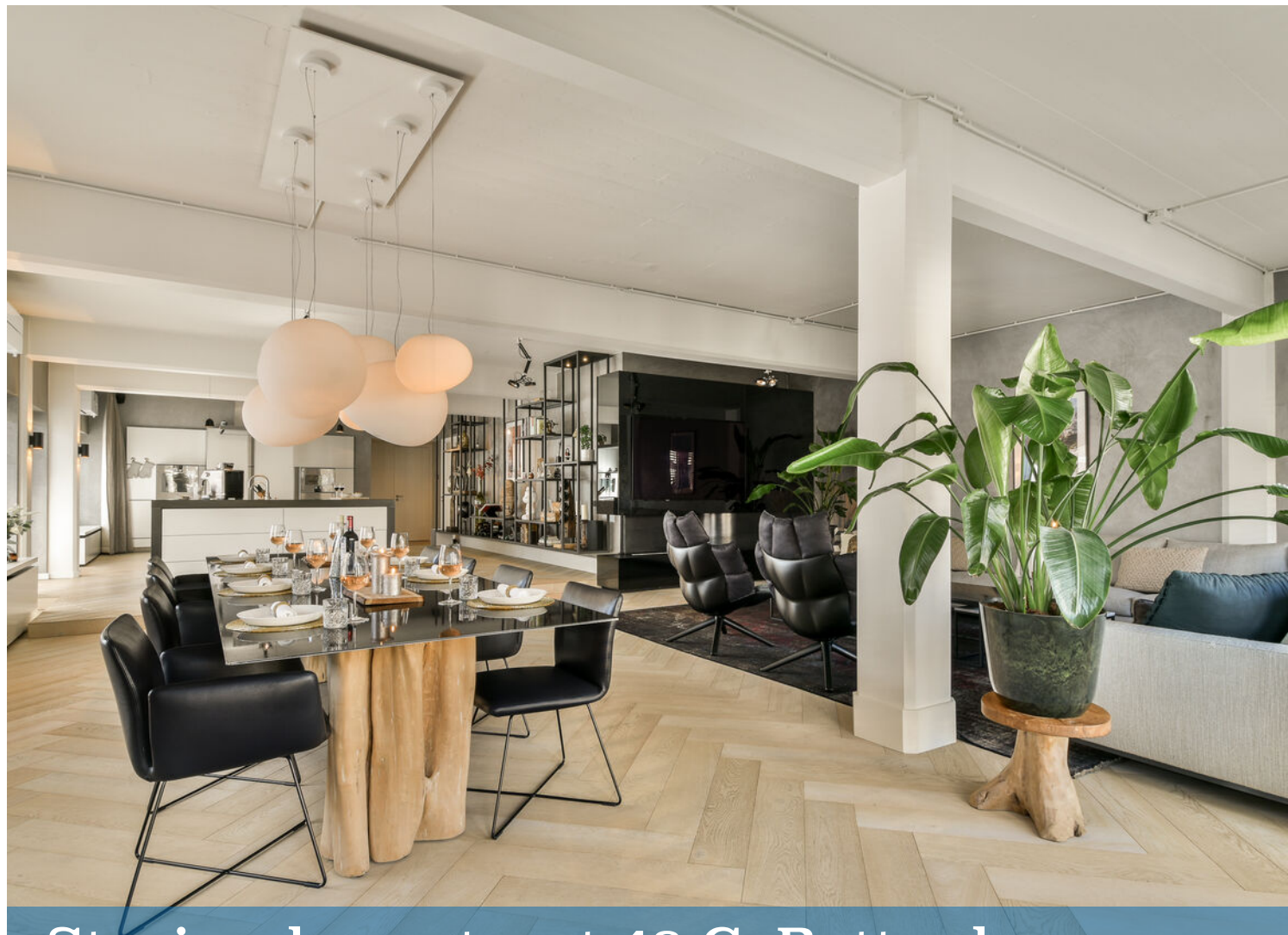


Struisenburgstraat 48 C

Rotterdam



KETTNER
M A K E L A A R S



Struisenburgstraat 48 C Rotterdam

De mooiste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

In één woord: Uniek!

Achter de gevel van dit getransformeerde industriële gebouw van de wereldberoemde architect Dudok vind je een verbluffend loftachtig 3-kamer appartement van maar liefst 207 m².

Het appartement is uiterst luxe afgewerkt en exclusief ontworpen, met een ruim balkon, inpandige berging en twee parkeerplaatsen. Bovendien geniet je van de meest geavanceerde techniek op het gebied van verlichting, audio en klimaatbalans.

Een woning waar design, comfort en innovatie samenkomen, dit is wonen op topniveau!

Het appartement is gelegen in het gerenoveerde "Struysenburcht", op eigen grond met een af te sluiten eigen parkeerterrein. Het interieur is verzorgd en op maat gerealiseerd door de bekende ontwerper Robert Kolonik en ademt "Grandeur" en luxe.

Gelegen in één van de meest geliefde woonwijken van Rotterdam Kralingen. Rustig wonen maar in de nabijheid van het bruisende centrum van de Stad. Kom kijken en ervaar dat in deze ruimte alleen het beste goed genoeg is.

In one word: Unique!

Behind the facade of this transformed industrial building by world-famous architect Dudok you will find a stunning loft-like 3-room apartment of no less than 207 m².

The apartment is luxuriously finished and exclusively designed, with a spacious balcony, indoor storage and two parking spaces. In addition, you enjoy the most advanced technology in the field of lighting, audio and climate balance.

A home where design, comfort and innovation come together, this is top-level living!

The apartment is located in the renovated "Struysenburcht", on private land with a private parking lot that can be closed. The interior has been carefully designed and custom-made by the well-known designer Robert Kolonik and exudes "Grandeur" and luxury.

Located in one of the most popular residential areas of Rotterdam Kralingen.

Quiet living but close to the bustling city center.

Come take a look and experience that only the best is good enough in this space.

Locatie:

Super centraal gelegen tussen de Oostzeedijk/Honingerdijk en de Maasboulevard en nabij alle voorzieningen en een goede bereikbaarheid.

Opvallend is echter de rustige en stille ligging van het complex, grenzend aan het Buizengat en om de hoek het park Trompenburg.

Winkels en restaurants op loopafstand en met een kwartiertje wandelen bent u aan de Kralingse Plas.

Openbaar vervoer stopt vrijwel voor de deur, die de verbinding naar het stadscentrum in een paar minuten maakt. Met de auto is de ring van Rotterdam eveneens eenvoudig te bereiken.

Indeling:

Begane grond:

Hoofd entree, op af te sluiten eigen terrein, met bellenplateau en brievenbussen.

Ruime hal met toegang tot de lift en het trappenhuis.

2e verdieping:

Entree, ruime hal met een geïntegreerde kastenwand. Direct bij binnenkomst valt de hoogwaardige afwerking en uniformiteit in kleurgebruik op. Strakke wanden, hoog plafond in lichte kleurstelling met inbouwverlichting en een prachtige houten vloer, brede stroken white wash eiken parket in visgraat, die ons door het gehele appartement begeleidt.

Direct rechts een zeer royale slaap/werkkamer (ca. 4.19 x 4.80m.) nu ingericht als multifunctionele ruimte met ook hier, op maat gemaakte kasten en bureau. Voor de grote raampartijen witte houten schutters en deze ruimte is met blind weggewerkte schuifdeuren af te sluiten. Vanzelfsprekend zou deze ruimte ook een prachtige slaapkamer kunnen zijn.

In de gang bevindt zich de meterkast, technische kast voor de stadsverwarming en een meer dan riante toiletruimte, sfeervol ingericht met hangcloset en nis met fontein, spiegel en verlichting.

Aan het einde van de gang betreden we de "Master" bedroom (ca. 6.17 x 4.24m.). Via een kastenkamer, middels schuifdeuren af te sluiten, komen we in een riante slaapkamer met en-suite een prachtige badkamer (ca. 2.82 x 4.26m.) ingericht met een vrijstaand ligbad, een design wastafelmeubel met een waskom, een riante inloepdouche en toilet. In het Frans zouden we dit met recht een "la salle de bain" noemen. Ook hier overtreft het ontwerp in kleurgebruik, het maatwerk in de afwerking, de luxe inrichting en de geïntegreerde verlichting al je verwachtingen. Alles ademt de sfeer van "Hotel Chique" en meer.

Het absolute klapstuk van dit appartement is de royale loftachtige living met een zeer exclusieve Bulthaub metal keuken voorzien van voornamelijk Gaggenau apparatuur.

Wat een zee aan ruimte, meer dan 100 m² design en maatwerk.

In de living een cine wall van 3 bij 4 meter uitgevoerd in zwart glas, met open bio-ethanol haard van Boley. Een absolute eyecatcher.

Door het hoge plafond, de grote hoeveelheid ramen, de wijze waarop alles met elkaar is afgestemd qua kleur en design ervaar je ruimte, licht, luxe en rust.

Alles past, alles klopt en het geheel schept in al zijn grandeur een gevoel van thuiskomen.

De met een opstapje te bereiken keuken heeft een afmeting van ca. 7.72 x 5.24m., past qua ontwerp volledig in de ruimte en is voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur. Langs de lange wand een prachtig ontworpen zwevende kast. Hier ook de deur richting de bijkeuken, een perfecte ruimte voor voorraad en opslag maar ook een technische ruimte voor de sensor gestuurde balans ventilatie met WTW en de patch kast met de Domotica sturing, de twee Marantz receivers en netwerk verdeler. Vanuit de keuken toegang naar het langgerekte op het zuidoosten georiënteerde balkon van ca. 11 m².

Hier drink je 's morgens heerlijk je eerste kopje koffie in het zonnetje met prachtig zicht op het water van het Buizengat.

Bijzonderheden:

Rustig gelegen maar nabij alle voorzieningen.

Onder binnenhuisarchitectuur ontworpen en op maat ingericht 3-kamer loft appartement met heerlijk balkon. Ruim, licht, modern en luxe ingericht.

Zeer hoogwaardig afwerkingsniveau en materiaal gebruik.

De gehele woning is voorzien van brede stroken white wash eiken parket in visgraatmotief.

Het 11 m² balkon kijkt uit over het Buizengat en loopt van de woonkamer naar de keuken, met een tweetal toegangsdeuren.

Bouwjaar 1933, echter in 2008 is het gebouw geheel getransformeerd en verduurzaamd, met dubbel HR-beglazing in aluminium kozijnen, nieuwe installatietechniek, spouwmuurisolatie en balansventilatie met warmteterugwinning en zijn er een 6-tal zeer ruime industriële lofts en 4 commerciële ruimtes gerealiseerd.

Verwarming en warmwater door middel van stadsverwarming.

Volledig voorzien van dubbele beglazing in aluminiumkozijnen.

Na de transformatie is het dak nog geïsoleerd en het voegwerk in de gevel vernieuwd.

Energie label A+.

Het complex heeft een afgesloten entree, bellenplateau, videofoon- en liftinstallatie.

Buiten kantooruren is het parkeerterrein en de hoofd entree afgesloten met een automatische poort.

In de onderbouw een eigen inpandige berging ca. 7m².

Bij dit appartement horen twee parkeerplaatsen:

- Een buitenplaats meegenomen in de vraagprijs;
- Een ruime overdekte garageplek onder de portierswoning, vraagprijs € 45.000,- k.k.

Actieve en gezonde VvE, MJOP aanwezig maandelijkse bijdrage € 381,09, inclusief de parkeerplaatsen, dit bedrag is inclusief verzekeringen en reserveringen groot onderhoud.

Woonoppervlakte ca. 207 m², inhoud ca 883 m³, gelegen op eigen grond.

Onderstaand een opsomming van de aanwezige techniek:

- De voordeur is voorzien van een elektronisch oplaadbaar Tedee deurslot met numerieke key pad, op afstand te openen;
- Cine wall van 3 bij 4 meter uitgevoerd in zwart glas, met open bio-ethanol haard van Boley.
- Gaggenau bakoven, stoomoven, warmhoud lade, vaatwasser en 90 cm brede inductie kookplaat en directe naar buiten afvoerende 100 cm brede afzuig schouw, koelvrieskast is van Siemens;
- Hydrofoor van DAB, met 2 jaar garantie;
- Remon waterontharder met 2 jaar garantie;
- Somava water filter met eigen kraan;
- Quoker met boiler en flexibele kraan en bijna 2 jaar garantie;
- Twee Japanse hangende toiletten met douche, föhn, toilet-bril verwarming en reinigingsfunctie die een toiletborstel onnodig maakt;
- een Domotica systeem van Lutron;
- luidsprekers in alle ruimtes en een Dolby 5.1 Surround Systeem bij de cinewall met 77 inch OLED TV van LG;
- Airconditioning met 4 binnen units van Mitsubishi Electric en fluisterstille binnen units met infrarood ruimte sturing;
- luchtbehandeling middels, zonale CO₂ gestuurde fluisterstille Duco balans ventilatie met WTW;
- patchkast met de Domotica sturing, twee Maranz receivers en netwerk verdeler.

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	207 m ²
Inhoud	883 m ³
Bouwjaar	1933



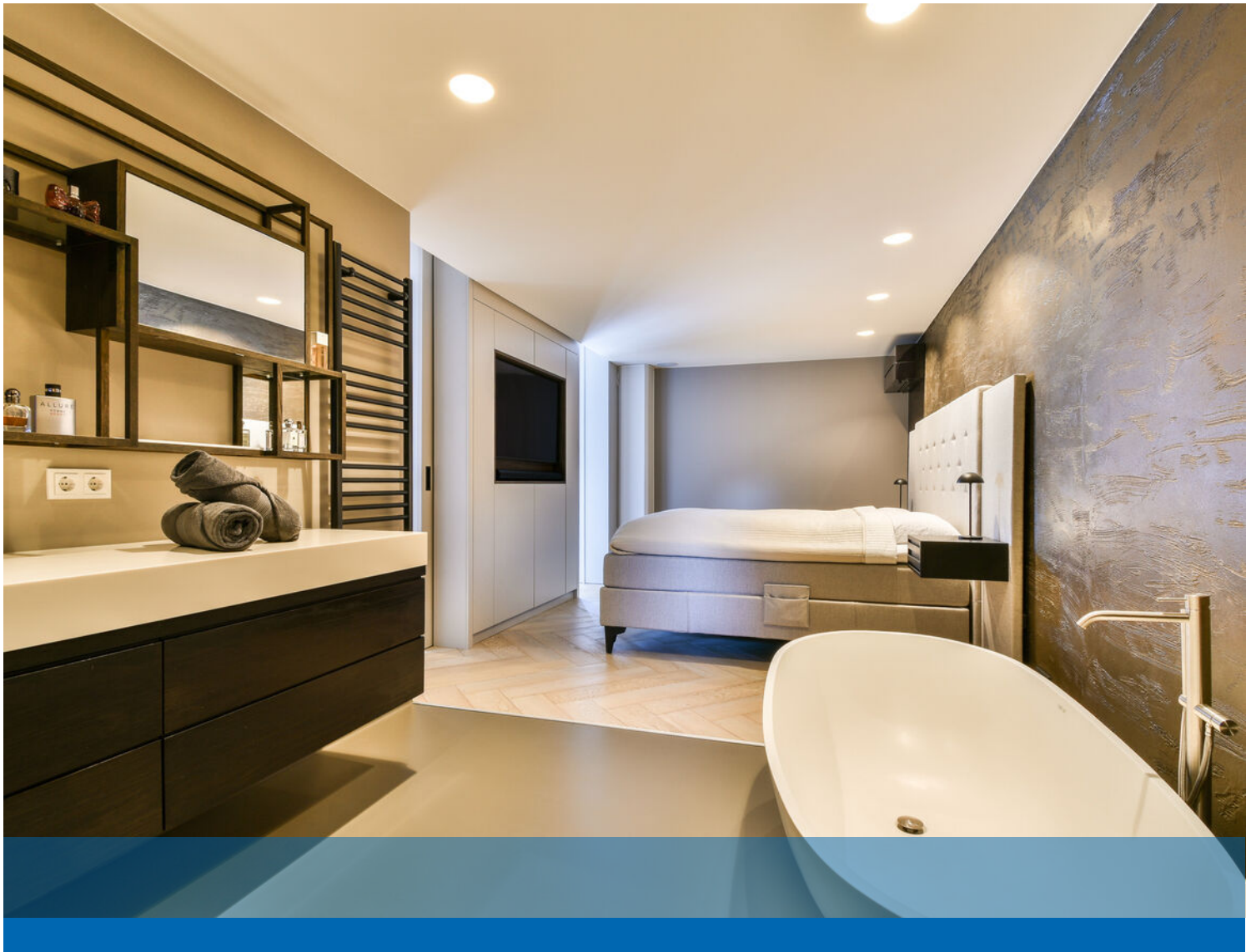
















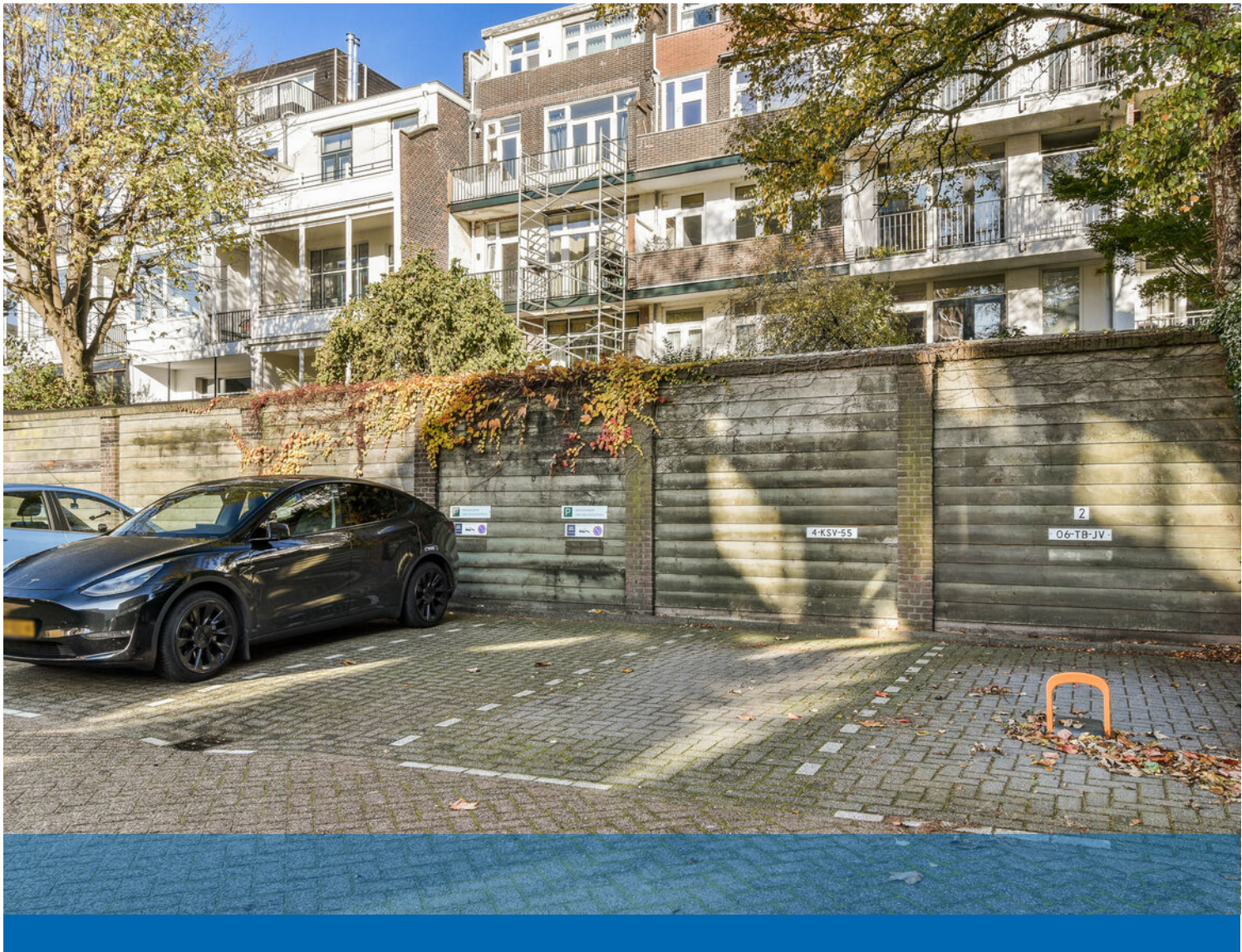






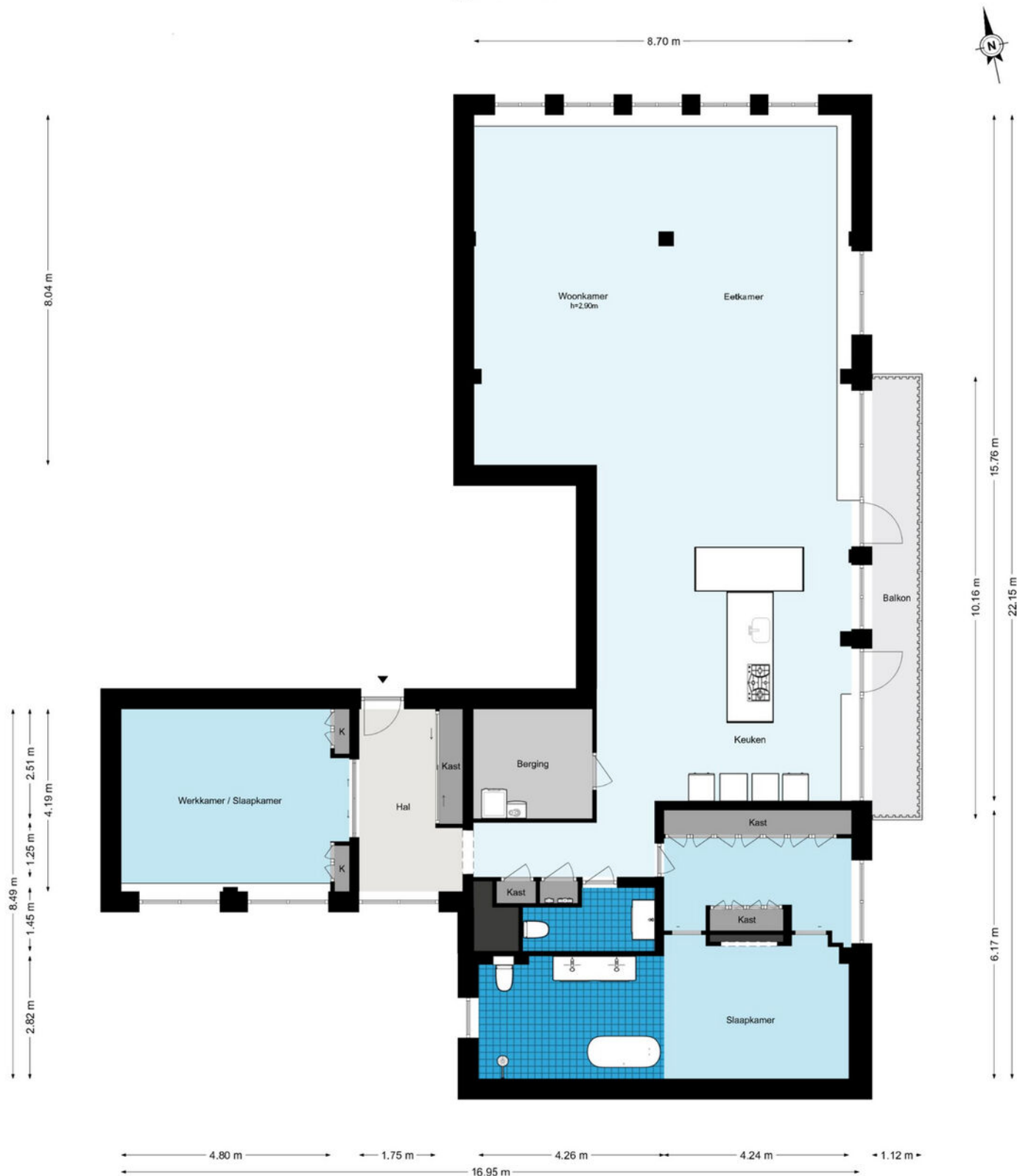








Struisenburgstraat 48-C - Rotterdam
Appartement



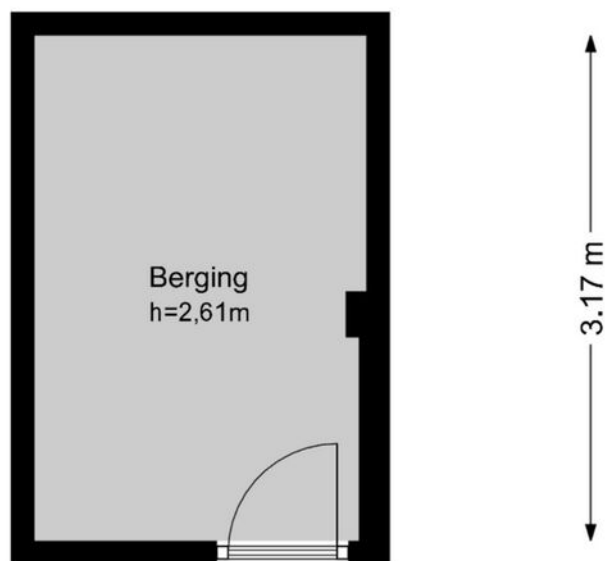
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond

Struisenburgstraat 48-C - Rotterdam

Berging

← 2.08 m →



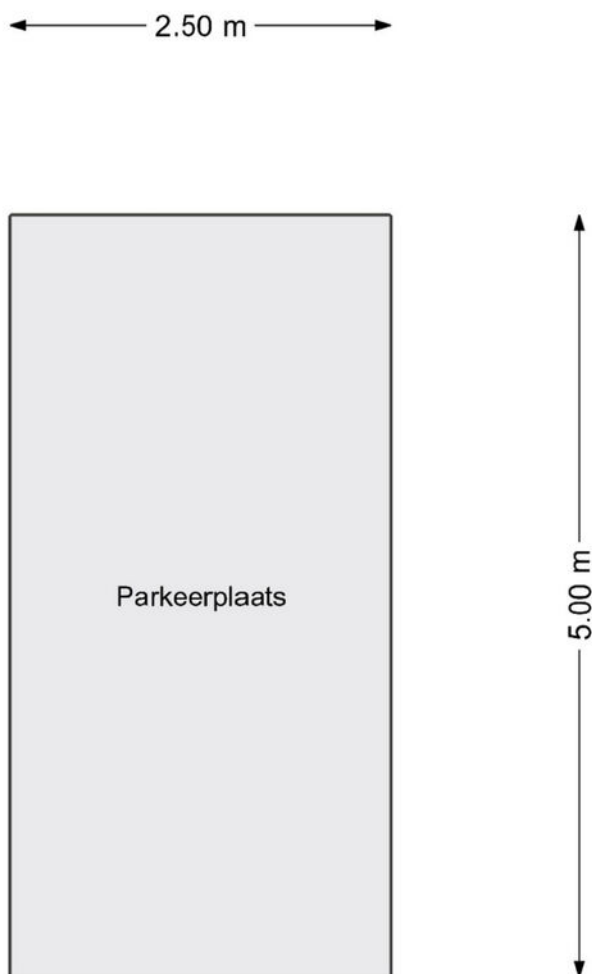
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.woningmedia.nl

Plattegrond

Struisenburgstraat 48-C - Rotterdam

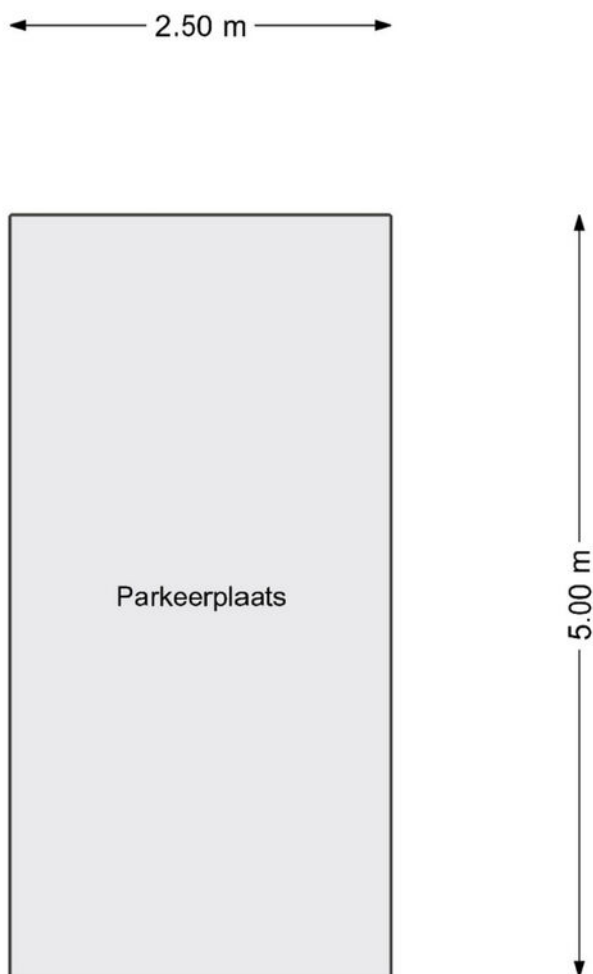
Parkeerplaats



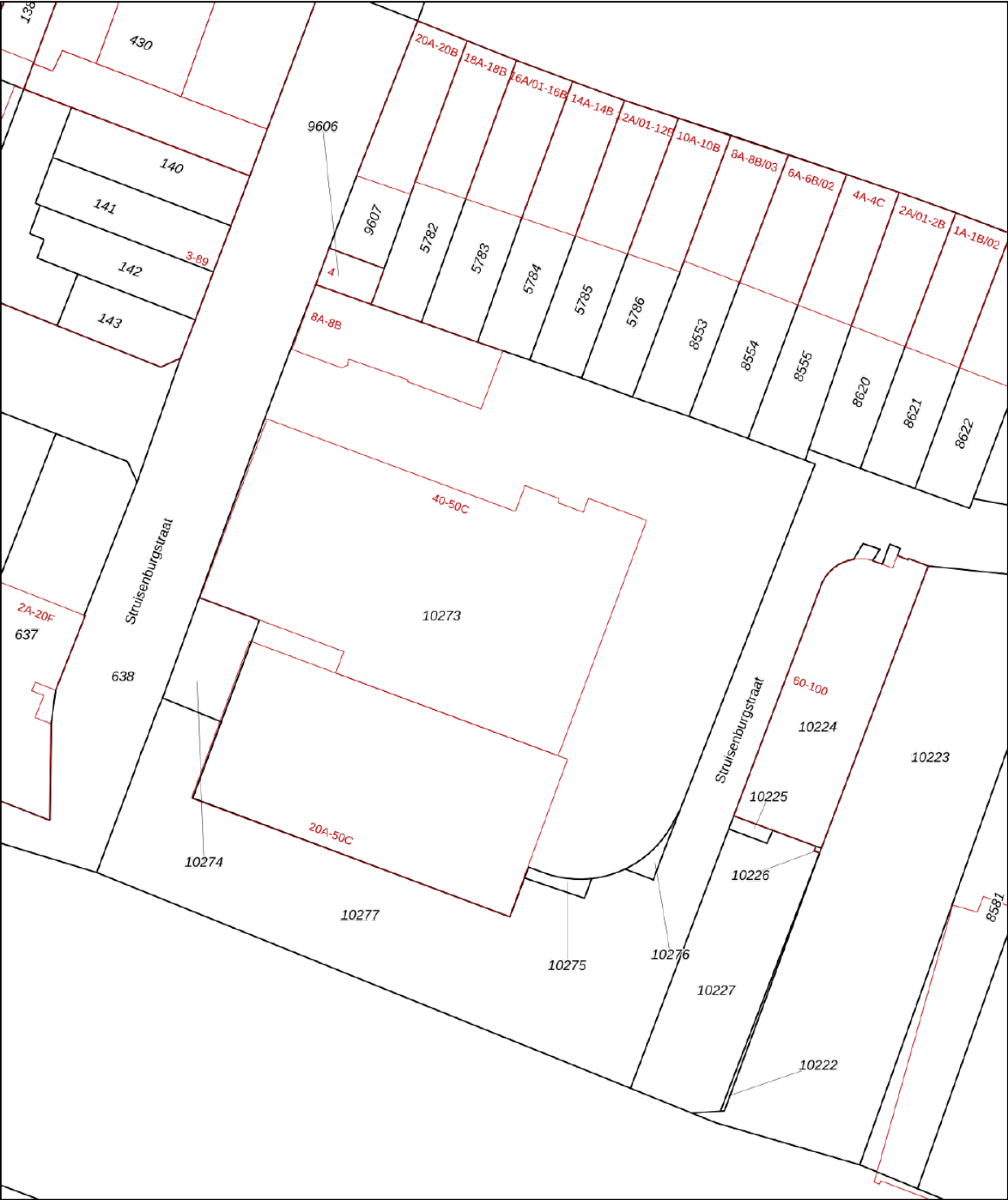
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Struisenburgstraat 48-C - Rotterdam

Parkeerplaats



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



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Kralingen

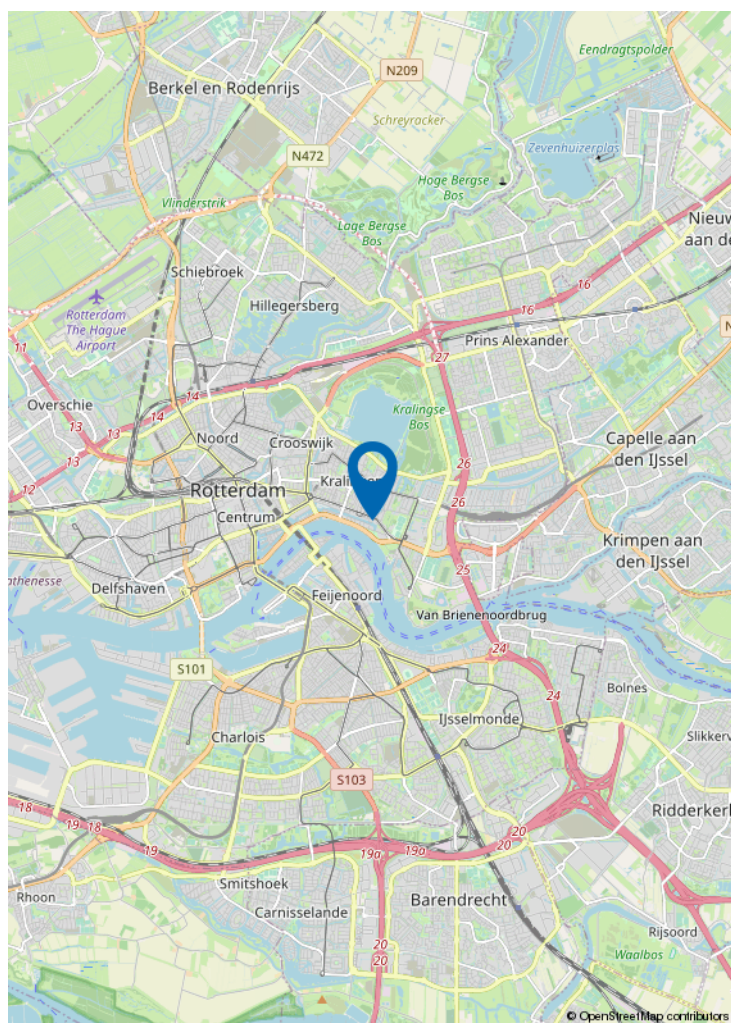
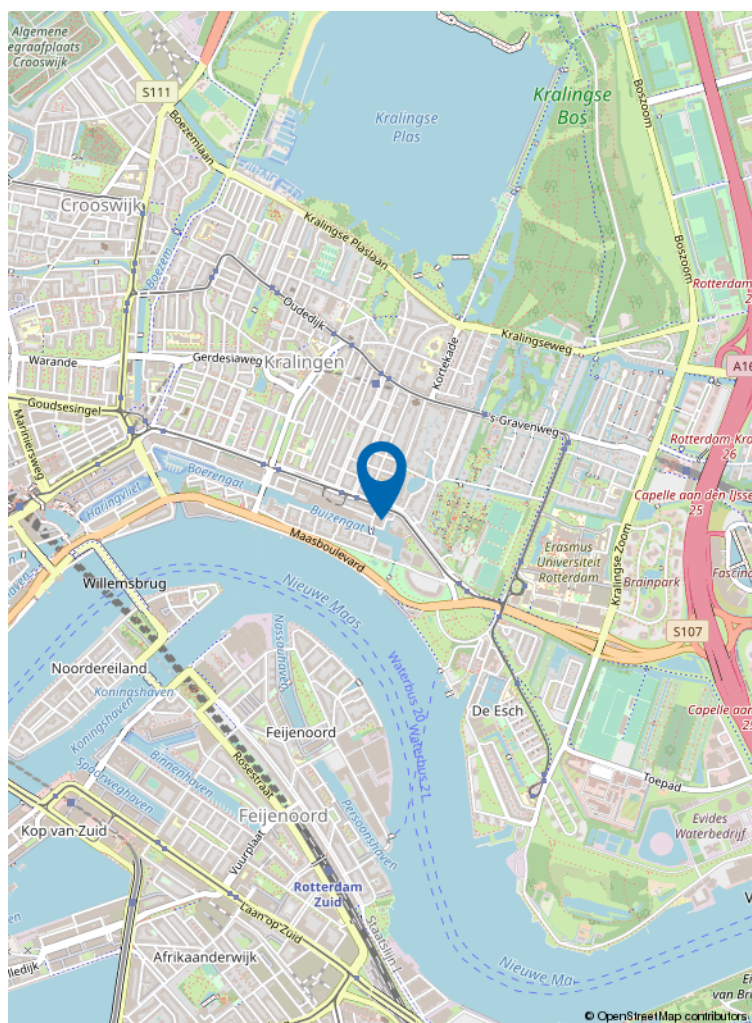
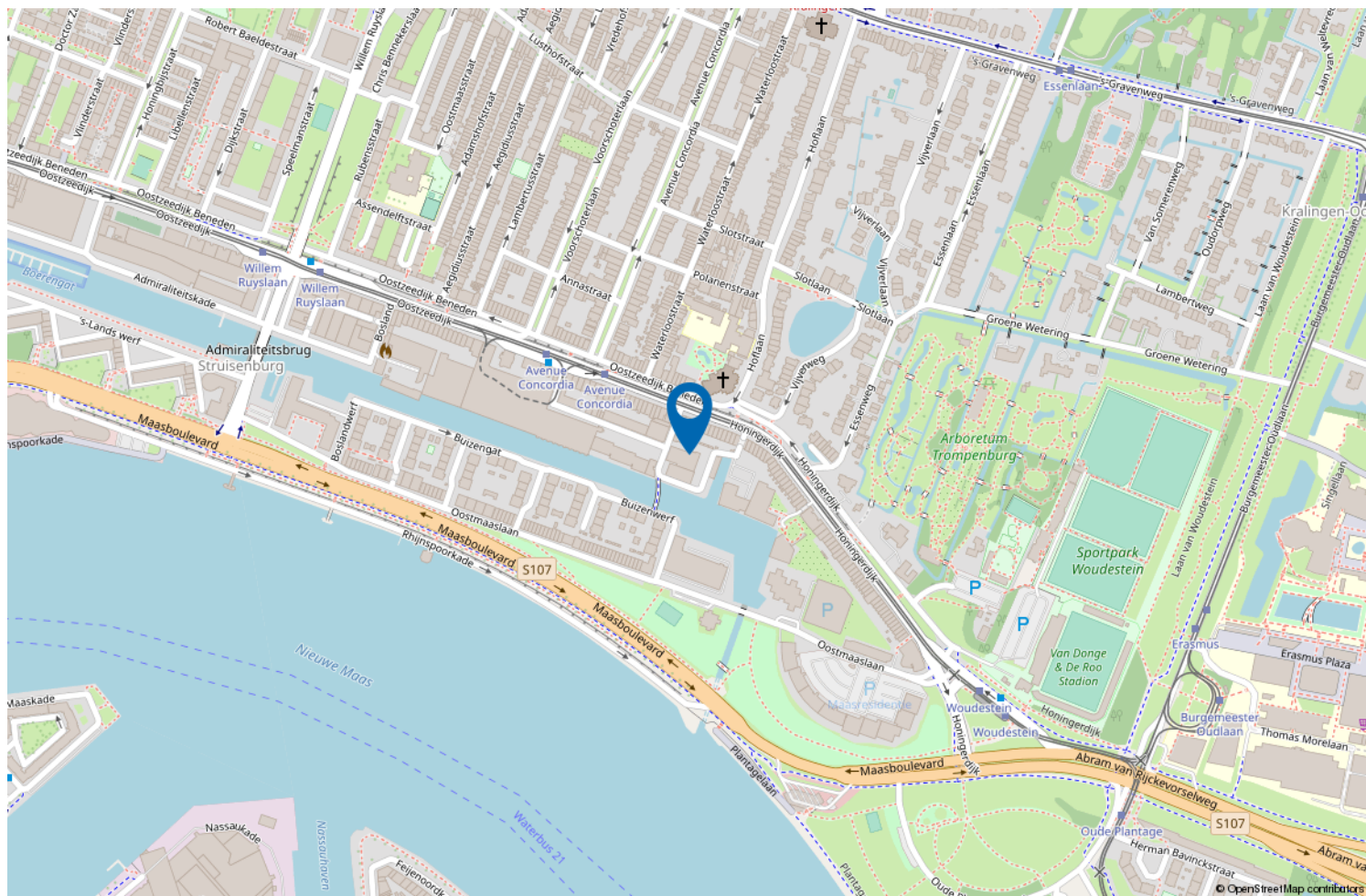
Sectie D

Perceel 10273

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 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 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.



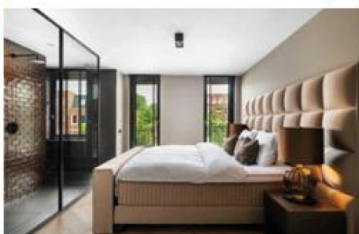
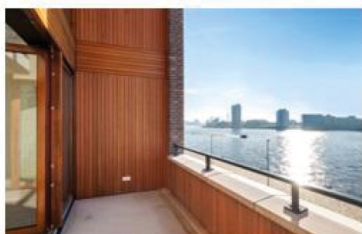
Stap 2 uw woning te koop zetten

- 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