

TE KOOP



Noorderhavenkade 108 C

Rotterdam



KETTNER
M A K E L A A R S



Noorderhavenkade 108 C Rotterdam

De leukste huizen vind je bij Kettner!

Wijk: Blijdorp

Een unieke kans in het geliefde en populaire Blijdorp!

Een werkelijk zo te betrekken 3-kamer appartement met een zeer hoogwaardig afwerkingsniveau. In 2019 is dit appartement volledig verbouwd, gerenoveerd, gemoderniseerd en met behoud van karakter en gevoel voor stijl en kwaliteit ingericht.

Gelegen op de eerste verdieping van een goed onderhouden jaren dertig appartementencomplex, in één van de breedste straten van de groene en populaire wijk Blijdorp nabij alle denkbare voorzieningen.

Een heerlijke woonkamer met een modern ingerichte open keuken, twee slaapkamers, luxe badkamer en aan de achterzijde een balkonnetje. In de onderbouw nog een ruime berging.

Hier hoef je letterlijk alleen je koffers in te pakken want het appartement wordt volledig ingericht en gemeubileerd aangeboden.

Kom kijken en laat je verrassen.

Omgeving:

Blijdorp staat bekend om zijn groene karakter, comfortabel en rustig wonen met de dynamiek van de stad binnen handbereik.

Het appartement is gelegen aan de populaire Noorderhavenkade, een rustige en brede straat met een heerlijke groenstrook voor de deur en verschillende parken om de hoek. Wandelen, recreëren, sporten, picknicken en of heerlijk bij het Vroesenspaviljoen een drankje doen, hier kan het allemaal.

Op loopafstand van winkels, supermarkten en openbaar vervoer metro, tramhalte en randstadrail maar ook Rotterdam Centraal.

Deze charmante wijk staat bekend om zijn gezellige eettentjes, de ambachtelijke bakker op de hoek en zijn prettige en rustige sfeer.

Echter het bruisende en dynamische centrum van de stad ligt maar op een paar minuten fietsen. Blijdorp biedt de perfecte combinatie van rustig en comfortabel wonen met hartje Rotterdam binnen handbereik.

A unique opportunity in the beloved and popular Blijdorp neighborhood!

A truly move-in ready 3-room apartment with a very high-quality finish.

In 2019, this apartment was completely renovated, modernized, and furnished while retaining its character, style, and quality.

Located on the first floor of a well-maintained 1930s apartment building, on one of the widest streets in the leafy and popular Blijdorp neighborhood, it's close to all conceivable amenities.

A lovely living room with a modern open-plan kitchen, two bedrooms, a luxurious bathroom, and a small balcony at the rear. A spacious storage unit is also located in the basement.

All you have to do is pack your bags, as the apartment is fully furnished.

Come take a look and be amazed.

Neighborhood:

Blijdorp is known for its green character, offering comfortable and peaceful living with the bustle of the city within easy reach.

The apartment is located on the popular Noorderhavenkade, a quiet and wide street with a lovely green area right outside and several parks around the corner. Walking, recreation, sports, picnics, and even enjoying a drink at the Vroesenvijljoen—it's all possible here.

Shops, supermarkets, and public transport (metro, tram, RandstadRail), as well as Rotterdam Central Station, are within walking distance.

This charming neighborhood is known for its cozy eateries, the artisan bakery on the corner, and its pleasant and peaceful atmosphere.

However, the vibrant and dynamic city center is only a few minutes' bike ride away. Blijdorp offers the perfect combination of peaceful and comfortable living with the heart of Rotterdam within easy reach.

Indeling:

Entree via open portiek.

Eerste verdieping:

Entree, hal met bergruimte onder de trapopgang.

Middels een industriële glazenschuifdeur toegang tot de woonkamer met openkeuken, afmeting ca. 7.93 x 3.06 m.

Strakke wanden, hoog plafond met ornamenten en op de vloer een prachtig in visgraad gelegde laminaatvloer, wat een binnenkomst! Ruim, sfeervol en heel veel lichtinval door de grote raampartij aan de voorzijde met vrij zicht op groen.

Tijdens de verbouwing is de locatie van de keuken verplaatst om zo een fijne open keuken te creëren. De keuken is in L-opstelling en past prachtig in de ruimte. De keuken is ingericht met een combi-magnetron/oven, inductie kookplaat, moderne afzuigkap, koel/vriescombinatie en vaatwasser.

Links van de keuken een doorgang met een bergkast met de opstelplaats van de c.v.-ketel, Remeha uit 2019 en toegang tot de fraai ingerichte badkamer.

De geheel betegelde badkamer heeft een glazen inloofdouche, toilet inbouwspots en wastafelmeubel met spiegel en verlichting. De marmerlook tegels geven de ruimte een chique, tijdloze en luxe uitstraling.

Aan de achterzijde de twee slaapkamers ook hier is de hoogwaardige afwerking voortgezet en treffen we de in visgraad gelegde laminaatvloer en strak gestuukte wanden.

Slaapkamer 1: afmeting ca. 3.99 x 2.78 m., royale kamer met heel veel lichtinval door de grote ramen.

Slaapkamer 2: afmeting ca. 2.94 x 1.75 m., nu ingericht als kastenkamer en tevens hier de aansluiting voor de wasmachine en droger. Vanuit deze kamer toegang tot het balkon gelegen op het noordoosten.

Bijzonderheden:

In 2019 volledig verbouwd, gerenoveerd en gemoderniseerd 3- kamer appartement gelegen in een rustige brede straat met veel groen en nabij alle denkbare voorzieningen.

Dit appartement wordt volledig ingericht en gemeubileerd aangeboden en kan snel geleverd worden.

Het appartement is volledig voorzien van dubbele beglazing in houtenkozijnen. Het plafond en de vloer zijn tijdens de verbouwing voorzien van extra isolatie.

Verwarming en warm water middels een c.v.-ketel Remeha uit 2019. Energielabel C.

Actieve en gezonde VvE, MJOP aanwezig, maandelijkse bijdrage € 150,-, dit is inclusief verzekeringen en reservering groot onderhoud.

Voldoende parkeergelegenheid voor de deur, betaald parkeren. Voor bewoners met parkeervergunning.

In de onderbouw een riante eigen berging, ca. 9.6 m².

Ook de berging is keurig afgewerkt, strak gestuukt en voorzien van elektra en heeft meer dan genoeg ruimte voor opslag en meerdere fietsen.

Woonoppervlakte ca. 50 m², inhoud ca. 164 m³, bouwjaar 1934.

Gelegen op eigen grond.

Aanvaarding: in overleg, kan snel.

Nieuwsgierig geworden? Kom kijken en grijp deze unieke kans.

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

50 m²

Inhoud

164 m³

Bouwjaar

1934







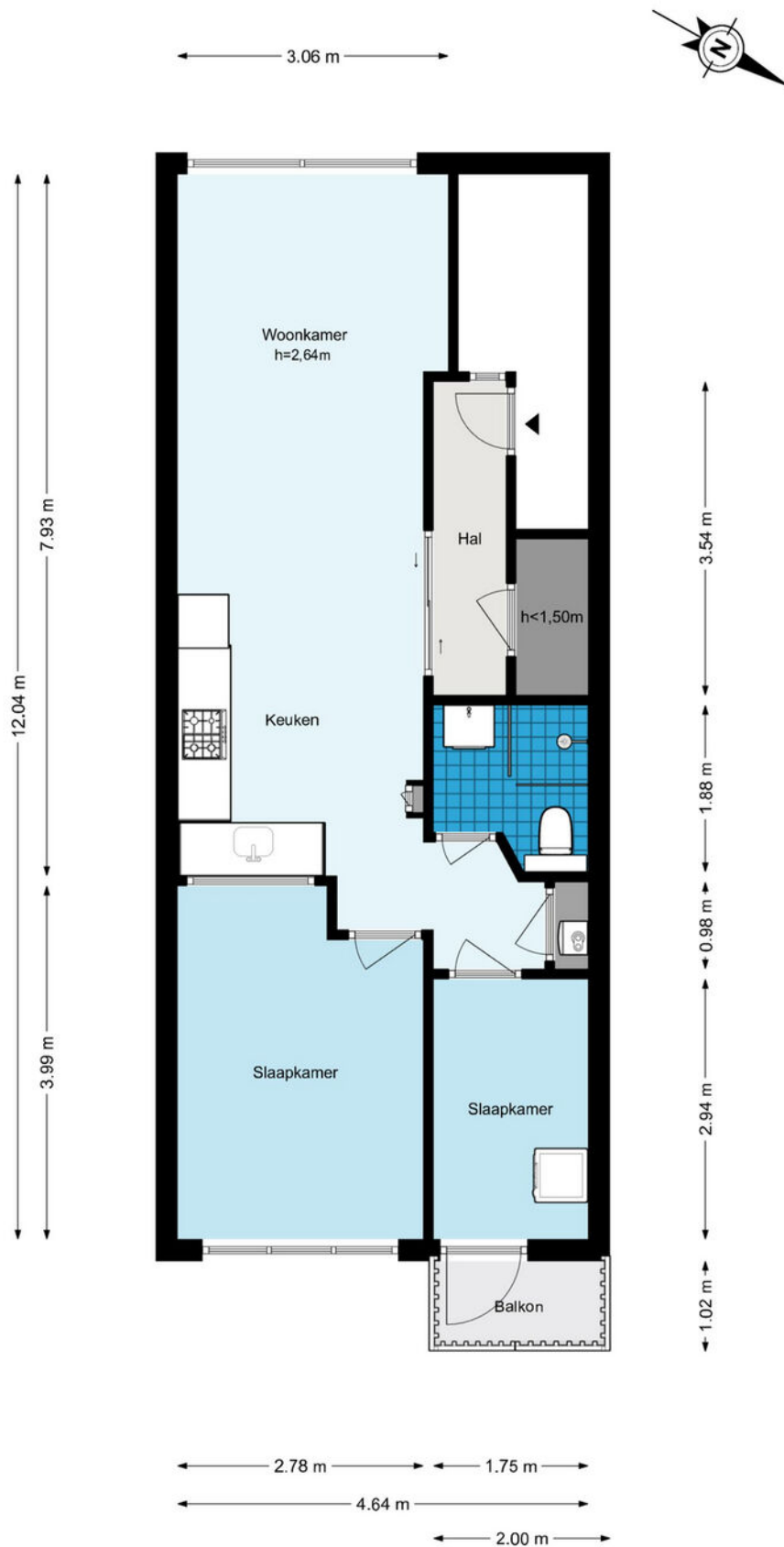








Noorderhavenkade 108-C - Rotterdam
Tweede verdieping

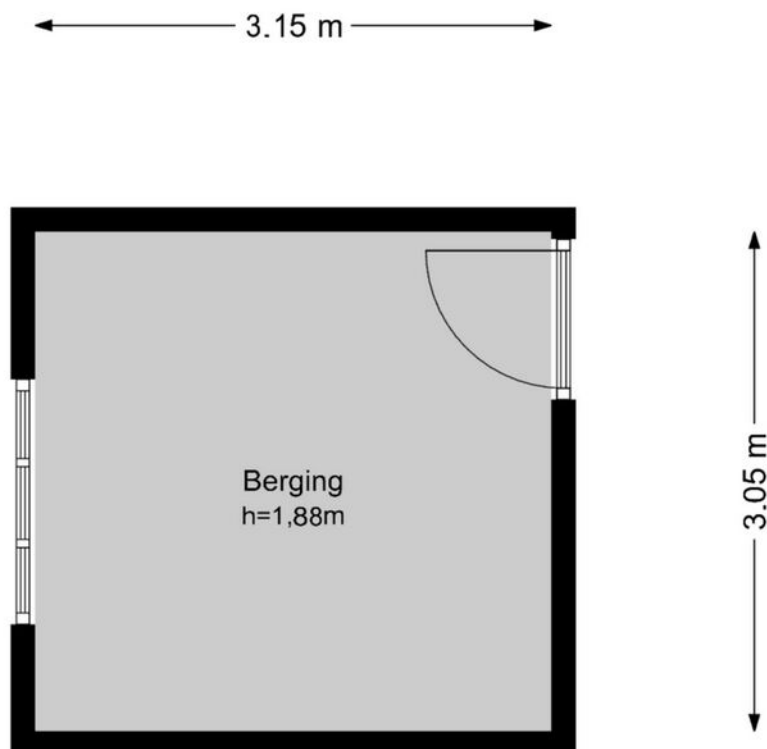


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond

Noorderhavenkade 108-C - Rotterdam

Berging

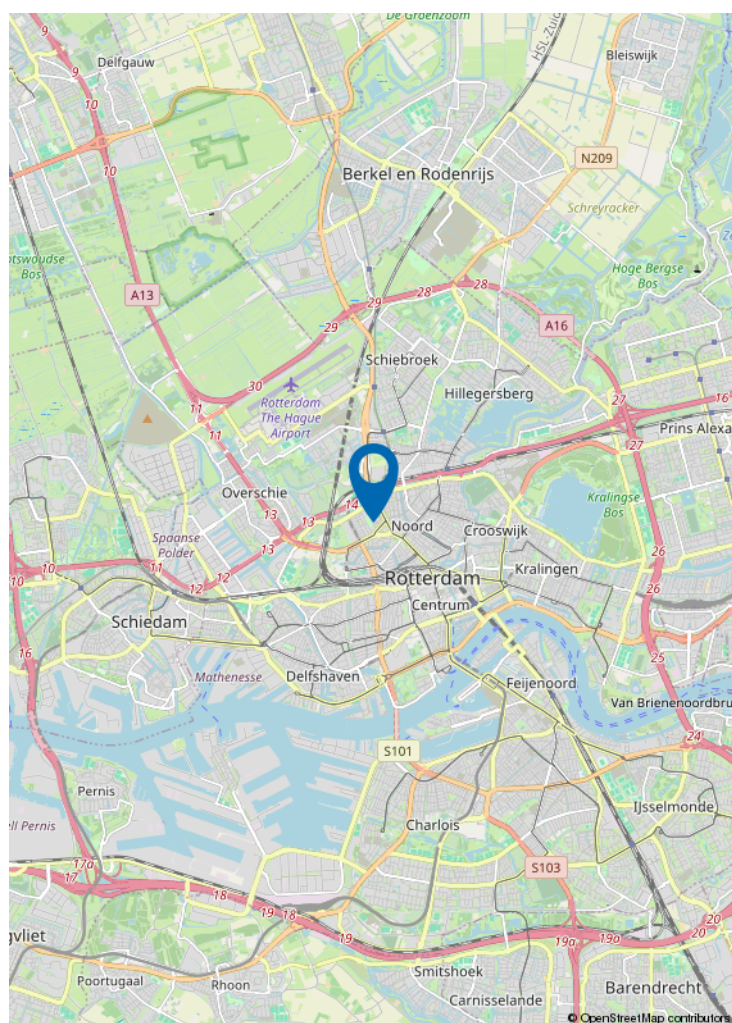
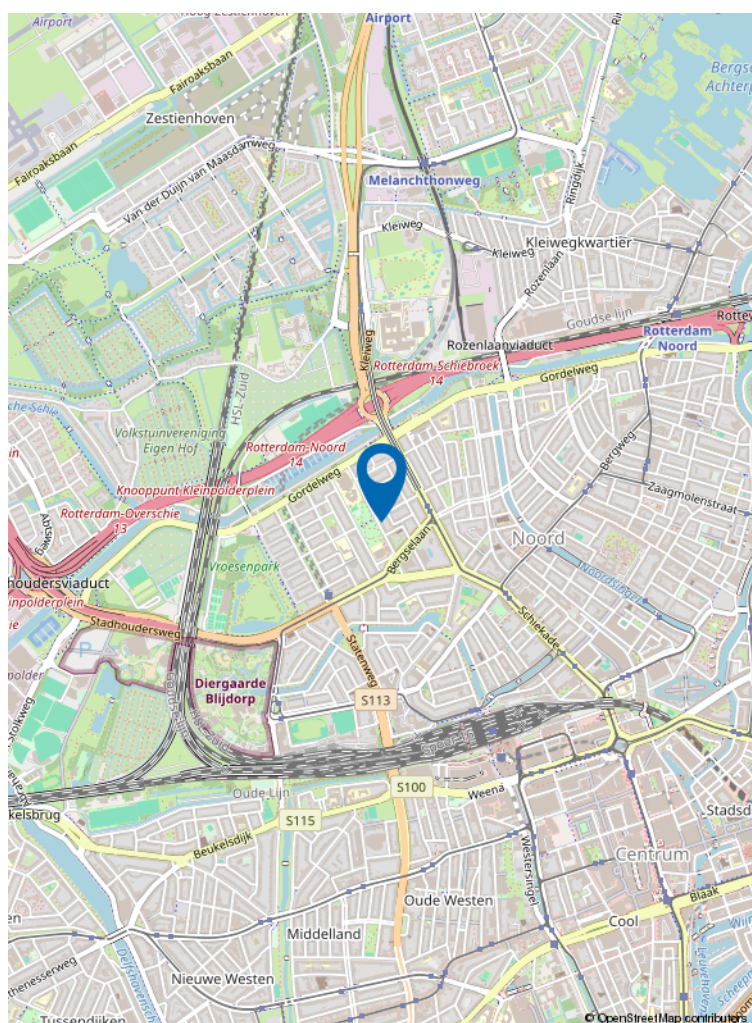
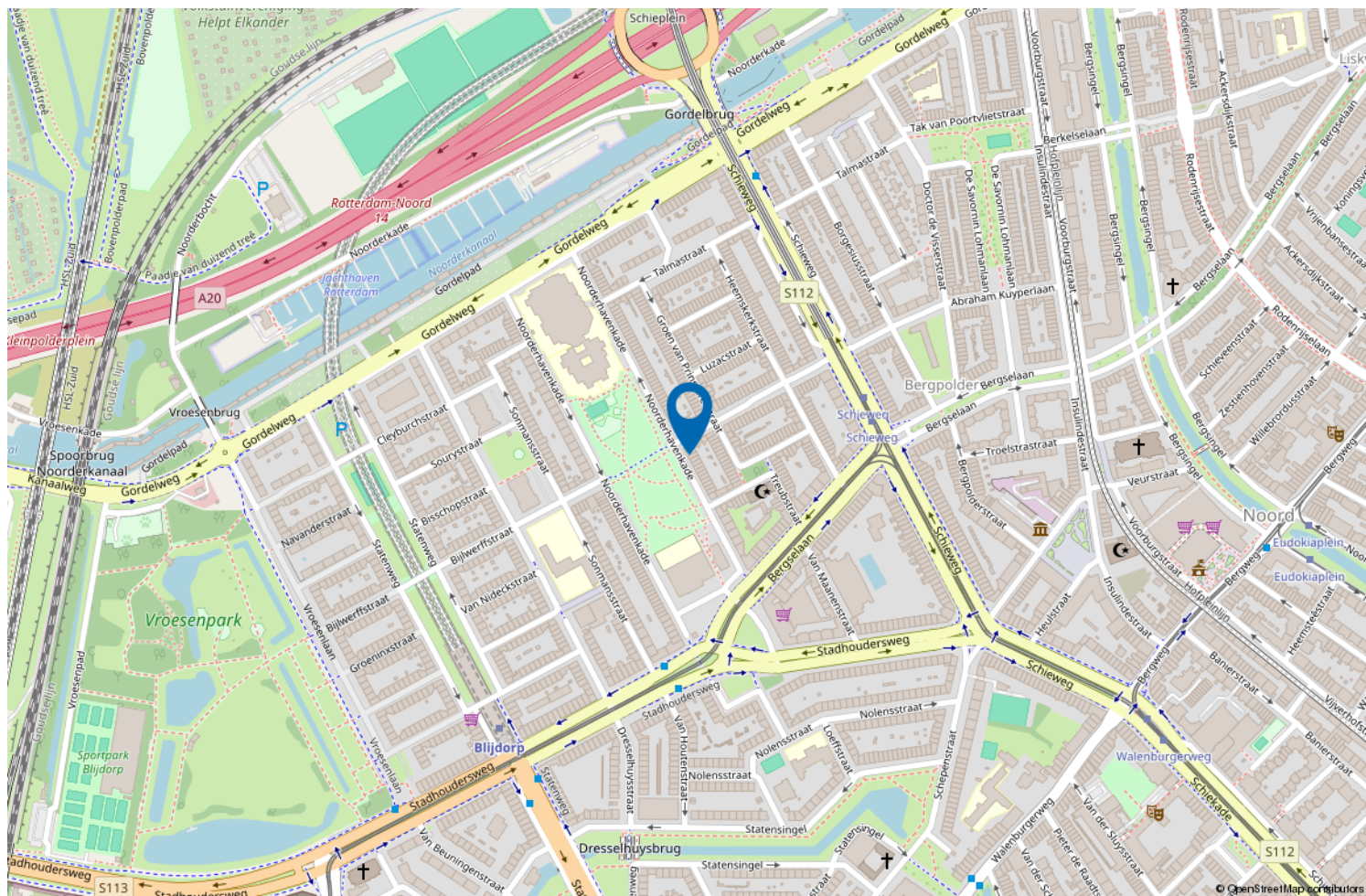


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.woningmedia.nl

Plattegrond





Locatie op de kaart



Wonen in Rotterdam Noord

Rotterdam Noord combineert levendig stadsleven met rust en ruimte.

Van het historische Oude Noorden tot het groene Hillegersberg: hier woon je in karakteristieke woningen, ruime appartementen en kindvriendelijke buurten.

Geniet van parken, waterpartijen en gezellige pleintjes, met winkels, scholen en horeca altijd dichtbij.

Rotterdam Noord: de perfecte mix van stadse energie en wooncomfort.

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.



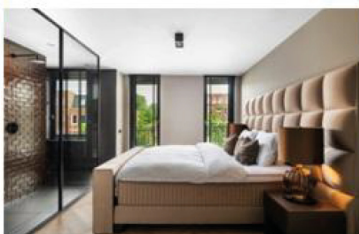
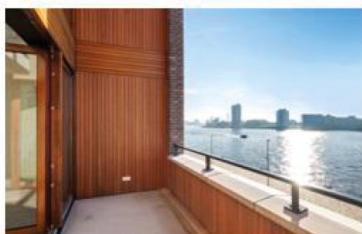
Stap 2 uw woning te koop zetten

- 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



Chantal - Babs - Natasja - Melanie - Marcha - Ivo - Remco - 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