

# TE KOOP



Johanna Dekhuijzenstraat 16

Rotterdam



**KETTNER**  
M A K E L A A R S



## Johanna Dekhuijzenstraat 16 Rotterdam

De leukste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Wijk: Prinsenland

Goed onderhouden, modern en ruim woonhuis op eigen grond! met zonnige tuin op het zuiden. Gelegen op een geweldige plek om de hoek van het Kralingse bos en temidden van alle denkbare grootstedelijke voorzieningen, scholen, sport en recreatie én bijzonder veel groen. Kortom een ideale en zeer aantrekkelijke plek om te wonen.

Woonoppervlakte ca.87m2. Groen energielabel A.

De woning is gelegen in de gewilde wijk Prinsenland met als centraal punt het Prinsenpark met natuurtuin, speeltuin Pietje Bel, Cruyff-court / skatepark / schommelpark en het beklimbare kunstwerk 'Vierkant Eiland in de Plas'.

Naast makkelijk te bereiken bus-, trein- en metroverbindingen en snelle verbindingen naar uitvalswegen (A16 en A20) zijn alle denkbare grootstedelijke voorzieningen te bereiken op loop/ fietsafstand zoals het overdekte winkelcentrum Prinsenland, het Alexandrium shopping center/ woonmall, vier basisscholen, diverse kinderdagopvangcentra en BSO's, de Erasmus Universiteit, het Zwembad Alexanderhof, diverse fitnesscentra, hockeyclubs, voetbalclubs, Golfclub Kralingen, atletiekverenigingen, de Rotterdamse manege en niet te vergeten het Kralingse bos. In de directe nabijheid verder nog een huisartsenpraktijk, apotheek, tandartsenpraktijk en tenslotte een brede keuze aan restaurants.

#### Neighbourhood: Prinsenland

Well-maintained, modern and spacious family home on freehold land, featuring a sunny south-facing garden. Situated in an excellent location just around the corner from the Kralingse Forest and surrounded by all conceivable metropolitan amenities, including schools, sports and recreational facilities, as well as an abundance of greenery. In short, an ideal and highly attractive place to live. Living area approx. 87m<sup>2</sup>. Green energy label A.

The property is located in the popular Prinsenland neighbourhood, with the Prinsenpark as its central focal point. This park offers a nature garden, the Pietje Bel playground, a Cruyff Court, skate park, swing park and the climbable art installation "Vierkant Eiland in de Plas".

In addition to easily accessible bus, train and metro connections and fast links to major motorways (A16 and A20), all metropolitan facilities are within walking or cycling distance. These include the covered Prinsenland shopping centre, the Alexandrium shopping centre and residential mall, four primary schools, several childcare centres and after-school care facilities, Erasmus University, Alexanderhof swimming pool, various fitness centres, hockey clubs, football clubs, Golf Club Kralingen, athletics clubs, the Rotterdam riding school and, of course, the Kralingse Forest. In the immediate vicinity you will also find a general practitioner's office, pharmacy, dental practices and, lastly, a wide selection of restaurants.

#### Indeling:

Entree, ruime hal met meterkast, garderobe en toilet. Deur naar grote inpandige berging voor fietsen ca. 2.75 x 1.65 eveneens vanaf buiten te bereiken.

Royale lichte woonkamer ca. 5.25 x 4.60 met fraaie laminaatvloeren, vaste bergkast en grote schuifpui over de volle breedte naar de tuin.

Moderne halfopen keuken ca. 4.00 x 1.60 met bijzonder veel werk-en-bergruimte en de volgende apparatuur: gaskookplaat met dubbele wokbrander, afzuigkap, combioven, vaatwasser, koelkast en vriezer.

Verzorgde en diepe achtertuin op het zuiden (gehele dag zon) ca. 10 meter diep met achterom met XL poort.

#### Eerste verdieping:

Overloop met was/stookruimte en grote inloopkast ca. 2.00 x 1.00.

Ouderslaapkamer I ca. 4.50 x 3.35 met vaste kast en maatwerk garderobewand

Slaapkamer II ca. 3.95 x 2.40.

Slaapkamer III ca. 3.15 x 2.10.

Nette badkamer ca. 2.40 x 1.80 met ligbad, wastafelmeubel, 2e toilet en eveneens mogelijkheid voor aansluiting van wasmachine.

Bijzonderheden:

Ontzettend leuk en goed onderhouden woonhuis in een gewild stuk van het groene Prinsenland om de hoek van het Kralingse bos en temidden van alle denkbare grootstedelijke voorzieningen.

Gelegen op eigen grond, geen erfpacht!

Ruime en lichte woonkamer met grote schuifpui naar diepe, zonnige achtertuin op het zuiden. Moderne keuken met diverse apparatuur en fraaie laminaatvloeren door het gehele huis.

3 ruime slaapkamers en de mogelijkheid om een extra etage op te bouwen.

Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing.  
Verwarming en warm water middels cv-combiketel (2025)  
10 zonnepalen op het dak!  
Groen energielabel A.

Woonoppervlakte ca. 87m<sup>2</sup>, inhoud ca. 297 m<sup>3</sup>.  
Bouwjaar 1993.

Perceeloppervlakte ca. 108m<sup>2</sup>, volledig eigen grond.

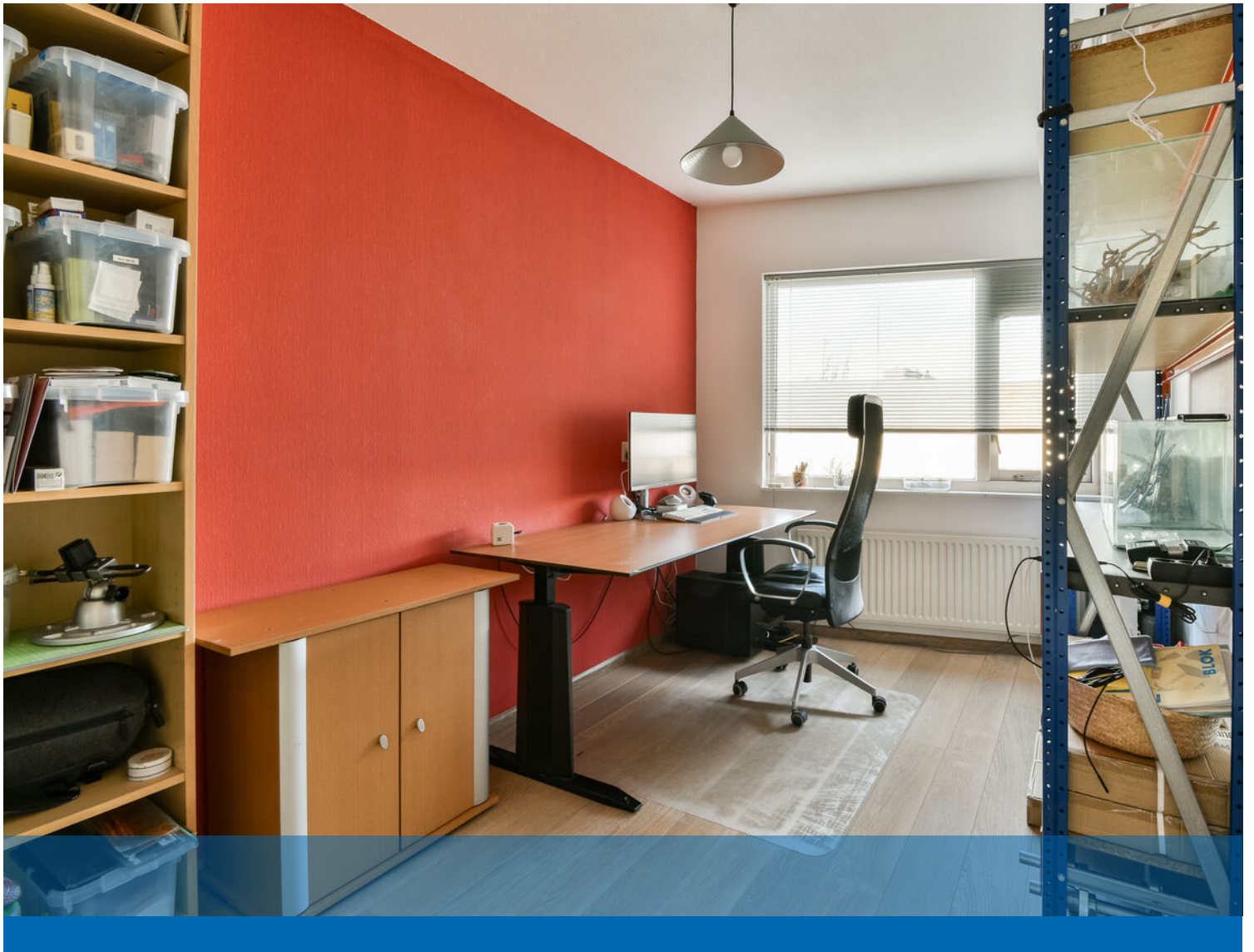
Deze informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Kettner Makelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.



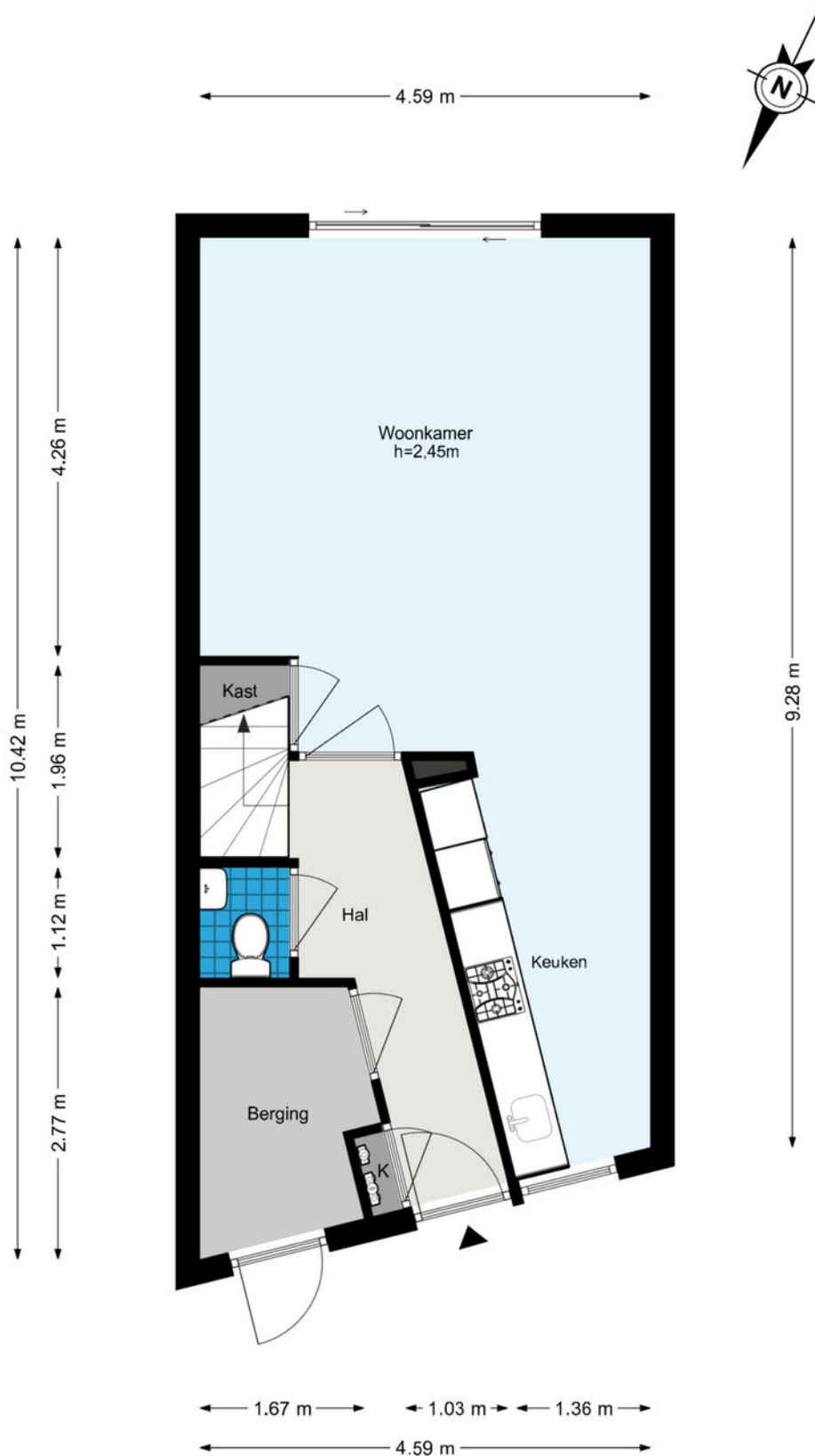
# Kenmerken

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte    | 87 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte | 108 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 297 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar           | 1993               |





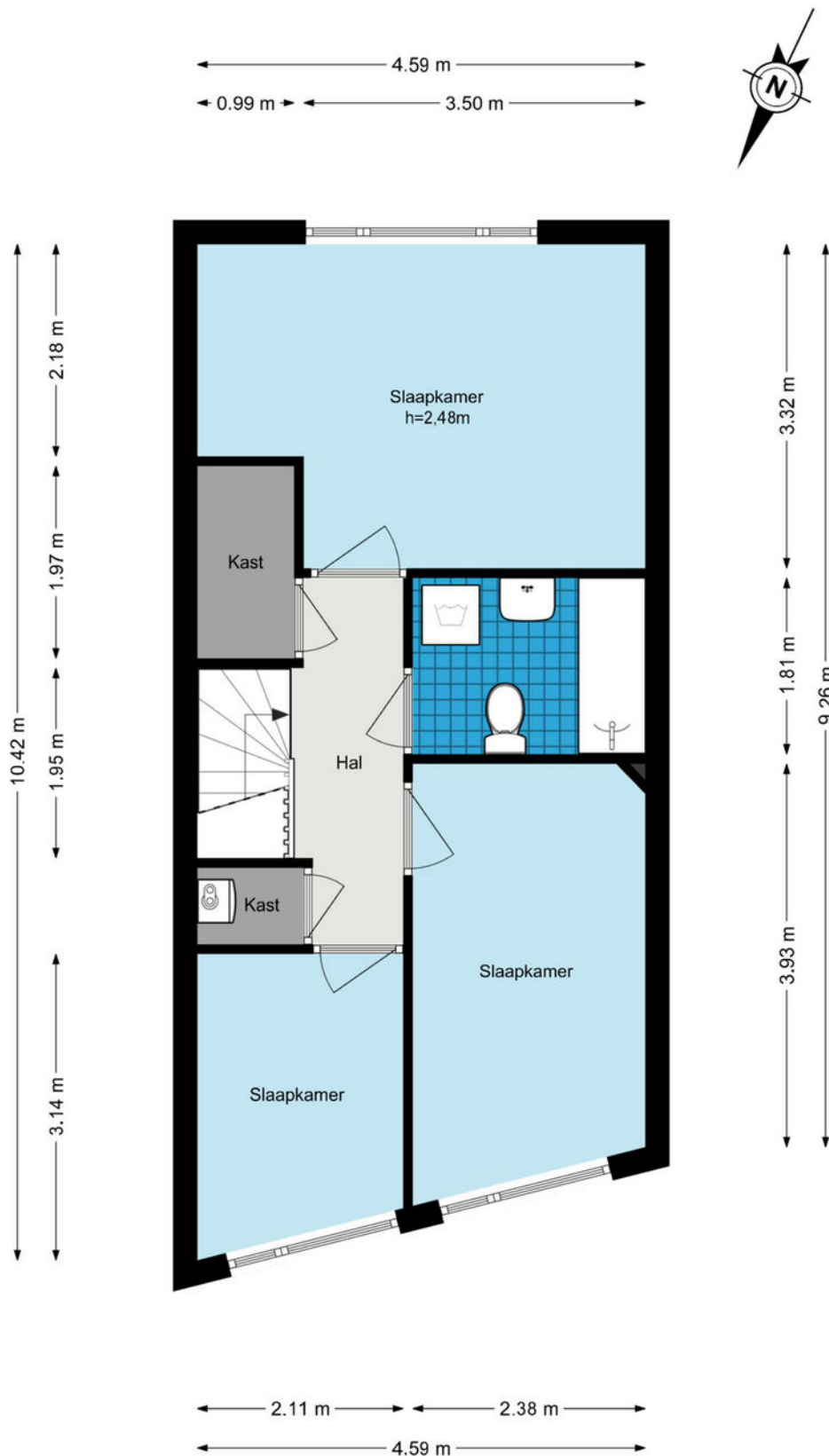
Johanna Dekhuijzenstraat 16 - Rotterdam  
Begane grond



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

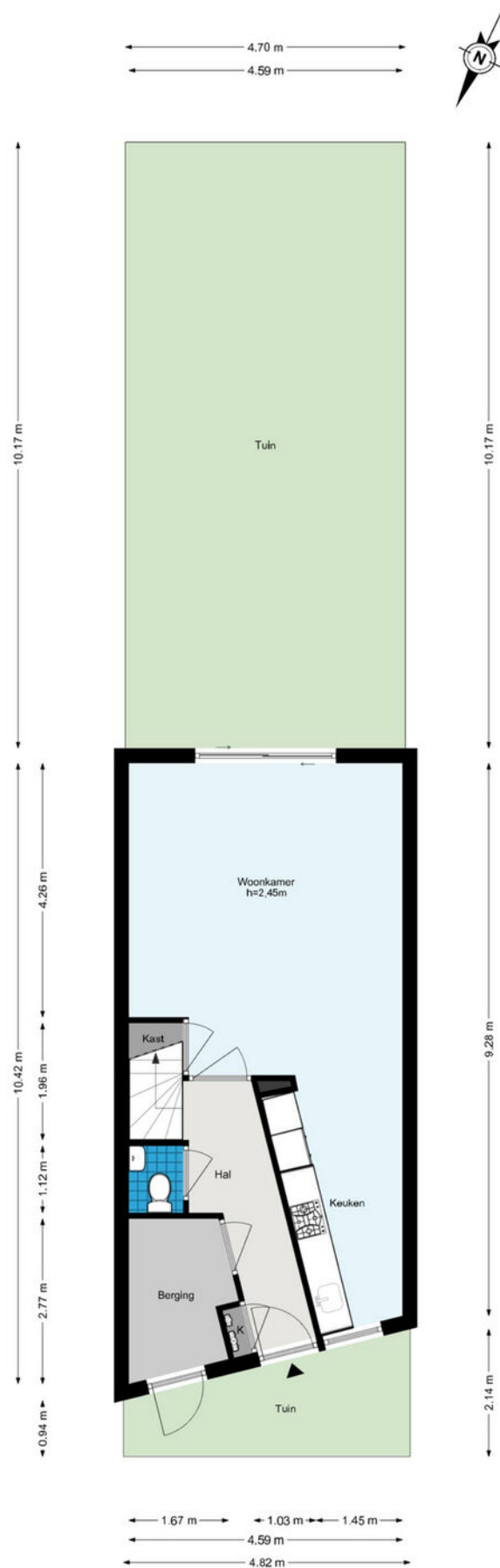
Plattegrond

Johanna Dekhuijzenstraat 16 - Rotterdam  
Eerste verdieping



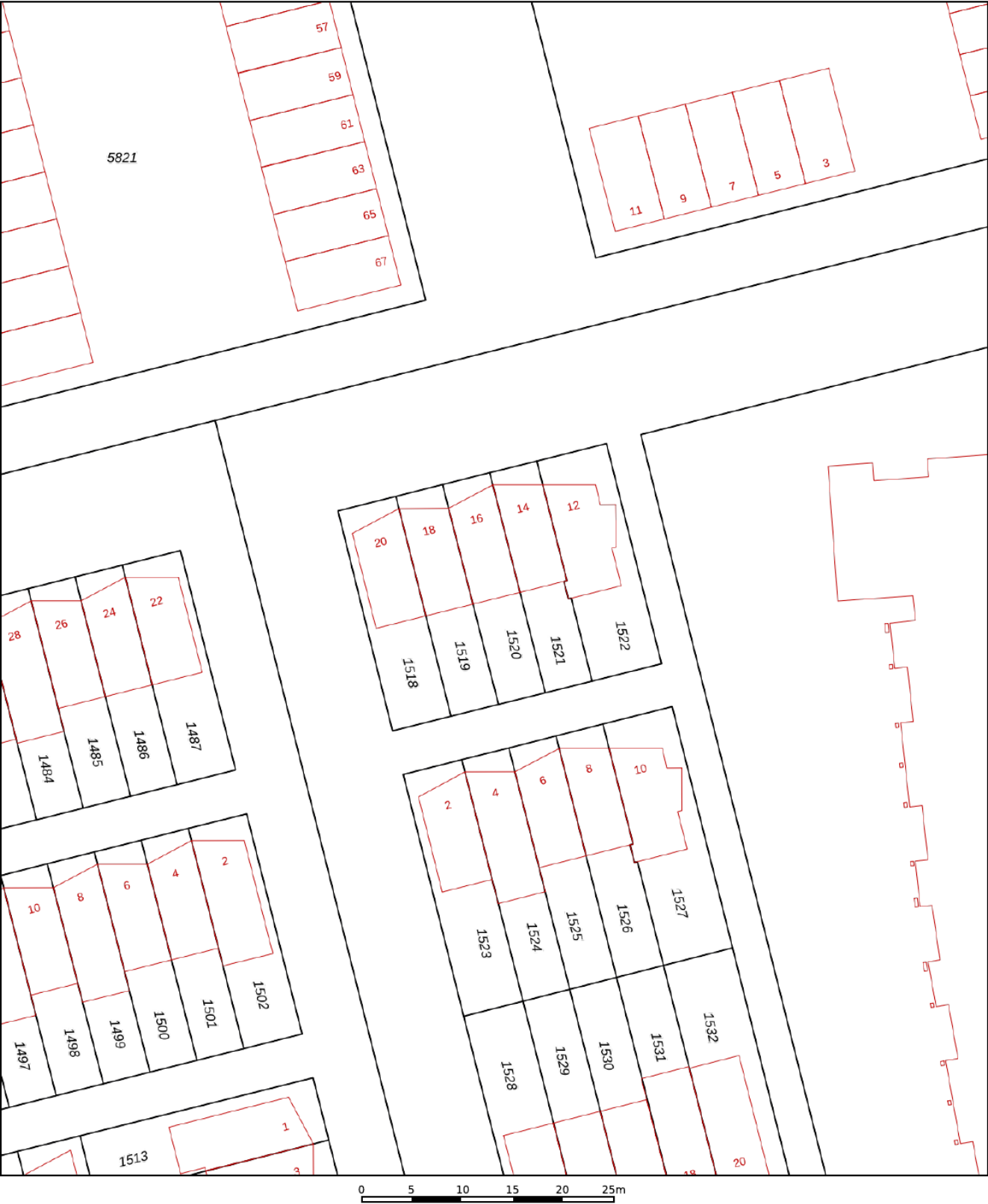
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

Johanna Dekhuijzenstraat 16 - 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

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Kralingen

Sectie L

Perceel 1520

kadaster

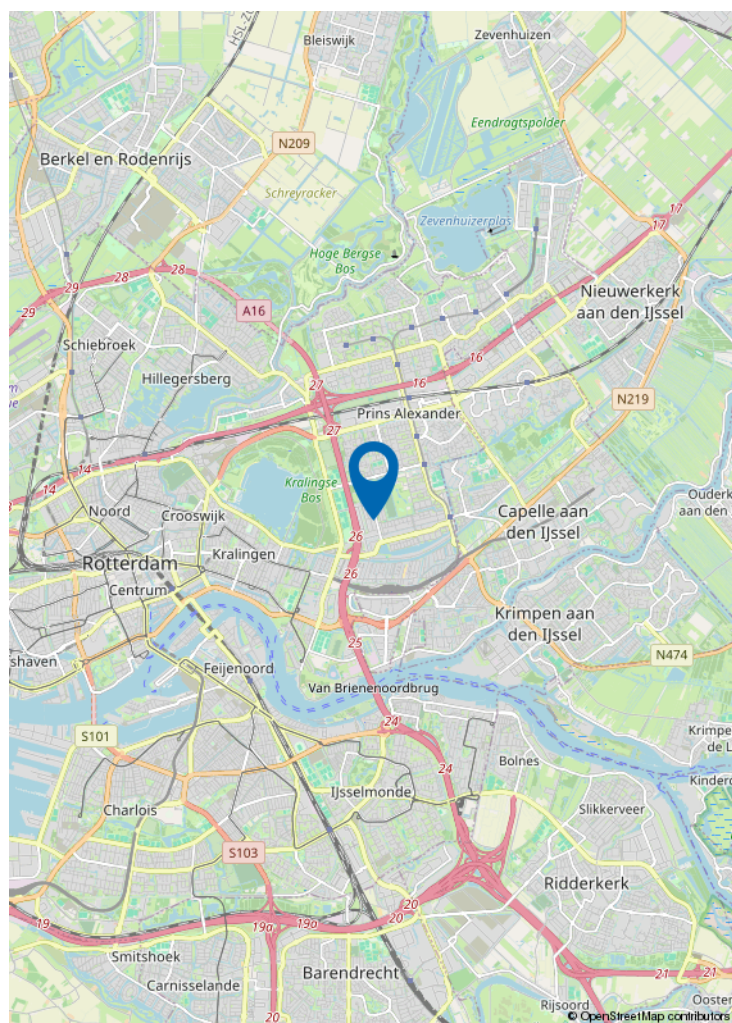
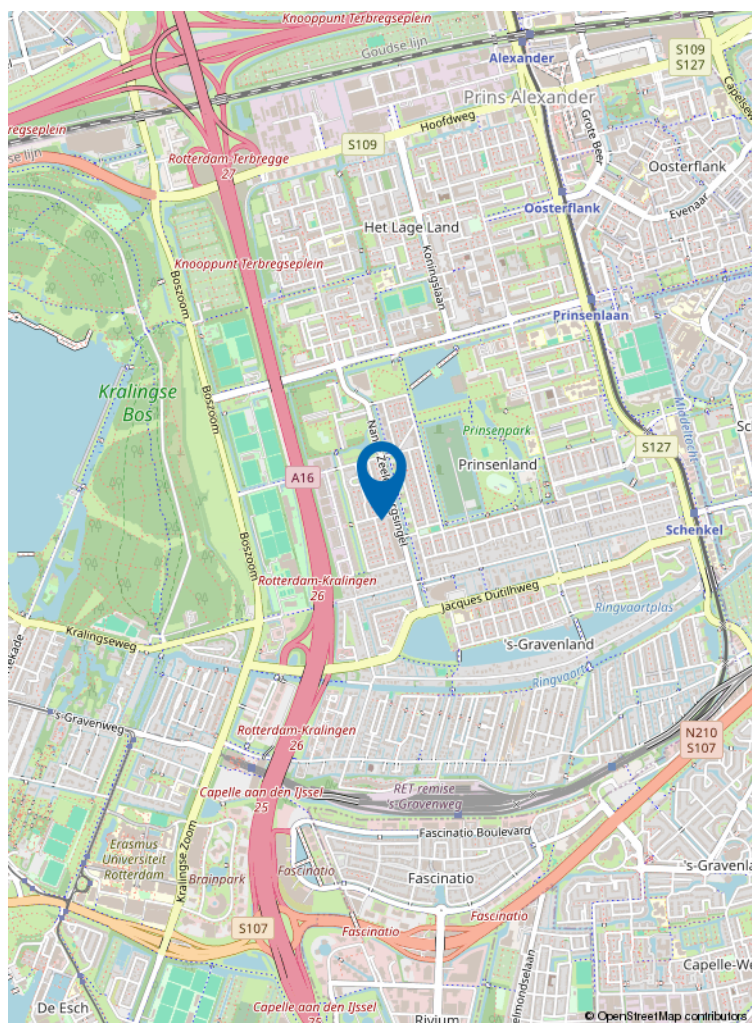
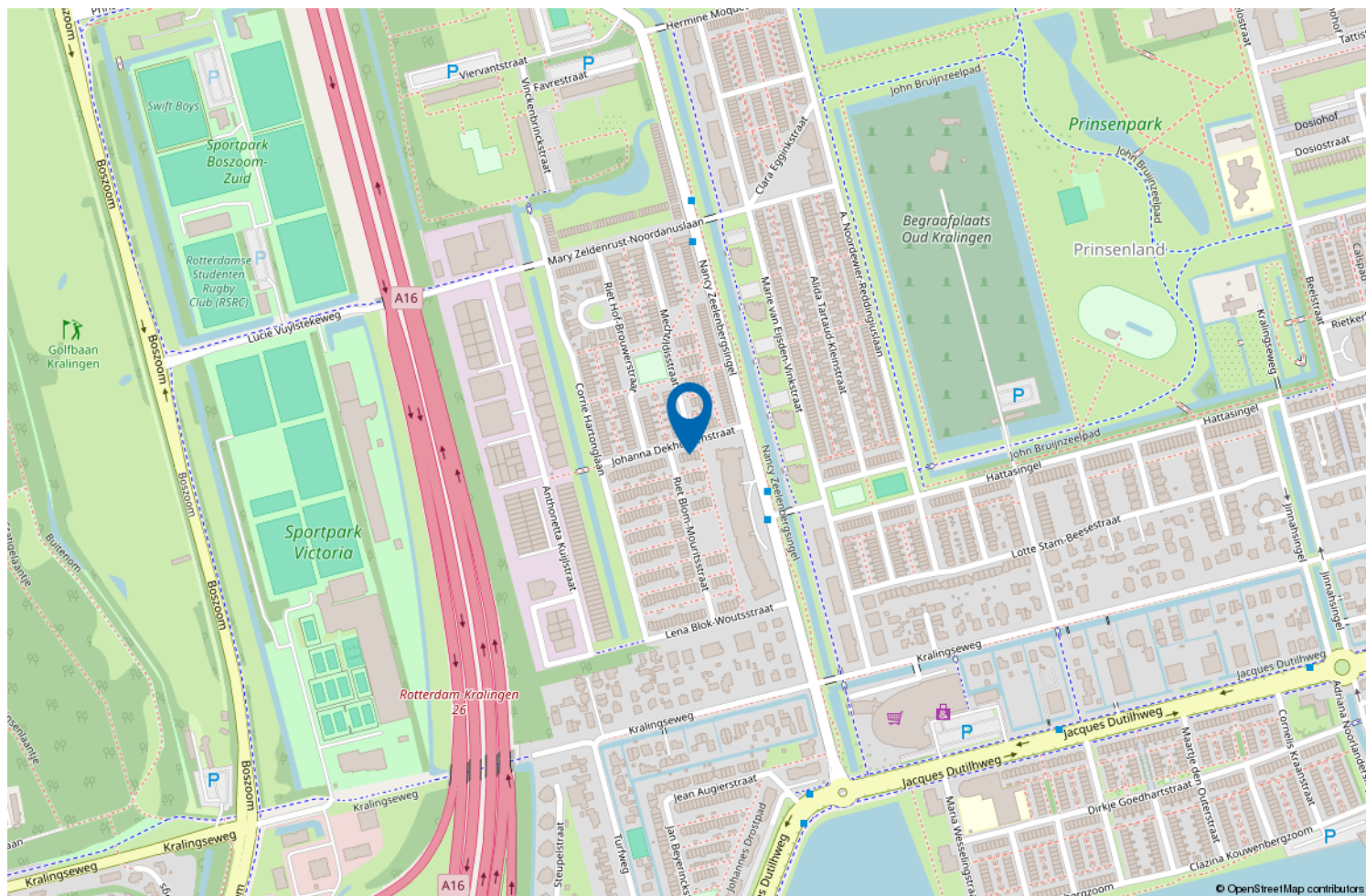


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 januari 2026

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

Rotterdam Oost biedt rust, ruimte en stedelijk gemak.

Van historisch Kralingen tot kindvriendelijke wijken als Prinsenland, s-'Gravenland, Ommoord/Zevenkamp en de Prins Alexanderpolder: hier vind je gezinswoningen, groene straten en alle voorzieningen dichtbij.

Met uitstekende OV-verbindingen en snelwegen ben je snel in de stad of regio.

Rotterdam Oost: ideaal voor wie zoekt naar comfort én bereikbaarheid.

# 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.



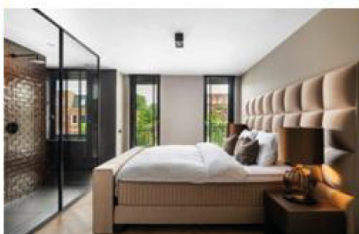
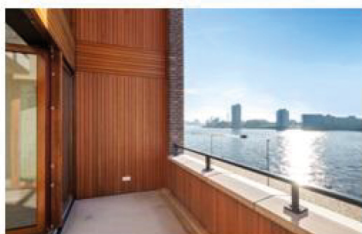
## Stap 2 uw woning te koop zetten

- 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](http://kettner.nl) geplaatst.
- Tevens wordt uw woning op [Pararius.nl](http://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 vervolgsafpraak 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](mailto:info@kettner.nl)