

TE KOOP



Lena Blok-Woutsstraat 34

Rotterdam



KETTNER
M A K E L A A R S



Lena Blok-Woutsstraat 34 Rotterdam

De mooiste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Wow, wat een plaatje!

Op werkelijk fantastische locatie, rustig en vrij gelegen, luxe geschakelde Villa met maar liefst 4 royale slaapkamers, luxe keuken en zeer fraai aangelegde tuin met volop bezonning, grote aangebouwde tuinkamer, verfrissende plunge pool en bijzonder veel privacy.

De Villa en de tuin zijn de laatste jaren op zeer smaakvolle wijze onderhanden genomen, verder verduurzaamd en uitstekend onderhouden. Onderdeel uitmakend van een privaat hofje van 4 (vrijstaande) woningen met oprit en carport voor 2 auto's. Perfecte ligging aan het einde van dit hofje met volop privacy en zeer vrije tuin oriëntatie.

Woonoppervlakte ca. 175m². Perceeloppervlakte ca. 407m² Eigen grond.

Wow, what a beauty!

Situated in a truly fantastic location, peacefully and privately set, this luxurious semi-detached villa offers no fewer than four generous bedrooms, a high-end kitchen and a beautifully landscaped garden with ample sunshine. The property also features a large attached garden room, a refreshing plunge pool and an exceptional level of privacy.

Both the villa and the garden have been tastefully upgraded, further modernised with sustainability improvements, and meticulously maintained in recent years. The property forms part of an exclusive private courtyard of four (detached) homes, including a private driveway and a carport for two cars. Its position at the end of the courtyard ensures maximum privacy and a wonderfully open garden orientation.

Living area approx. 175sqm. Plot size approx. 407sqm. Freehold property.

WIJK: PRINSENLAND/KRALINGSEWEG

Bereikbaarheid: Goede verbinding naar uitvalswegen o.a. A16 en A20.

Openbaar vervoer: Nabij bus en metro naar het Centrum van Rotterdam.

Overdekt winkelcentrum: "Prinsenland" (met o.a. AH, Hema, bakker, vishandel en slager).

Groen/park: Prinsen Park en Kralingse Bos/Plas, Ringvaart op loopafstand.

Sport/recreatie: o.a. golf, tennis, HealthCity en restaurants in de omgeving.

Centrum Rotterdam op ca. 15 minuten fietsafstand.

Indeling:

Begane grond:

Entree, ruime, lichte hal met grote garderoberuimte met maatwerk kasten, modern hangend toilet en recentelijk vernieuwde en verzwaarde meterkast. Zeer fraaie en brede Taatsdeur naar de living.

Royale en lichte living ca. 12.50 x 5.00/3.10 met hoge plafonds, strakke gietvloeren met vloerverwarming, sfeervolle gashaard (nieuw geplaatst door Daniels Haarden) en grote raampartijen rondom met elektrische screens, schuifpui en vrij uitzicht naar de tuin.

Ruime keuken ca. 4.25 x 2.95 met eveneens grote raampartijen, lichtkoepel en deur naar de achtertuin.

De keuken is voorzien van een luxe opstelling met veel werk-en-bergruimte, composiet werkbladen, en de volgende inbouwapparatuur: Bora inductie kookplaat met kookveldafzuiging, Siemens combimagnetron - en Siemens oven, warmhoud-lade, XL-koelkast met vriesvak en vaatwasser.

Grote tuinkamer ca. 7.65 x 3.55 met ingebouwde plafondheater en volledig te openen glaswand (schuifdeuren) met elektrische screens en geweldig uitzicht over de tuin.

Bijzonder fraai aangelegde en vrij gelegen tuin met diverse terrassen, sfeervolle verlichting van Inlite, verfrissende plunge pool, grote houten berging en rondom doorgang naar de voorzijde en carport met laadmogelijkheid en ingebouwde spots.

1e verdieping:

Bereikbaar via licht, glazen, trappenhuis:

Ruime overloop/gang met toegang tot de badkamers en 3 ruime slaapkamers.

Slaapkamer I. ca. 5.05 x 2.95.

Slaapkamer II ca. 3.90 x 3.05.

Slaapkamer III ca. 3.90 x 3.00.

Geheel betegelde badkamer I ca. 2.70 x 2.60 met vloerverwarming, inloepdouche, dubbel wastafelmeubel, 2e hangend toilet.

In dezelfde stijl geheel betegelde gastenbadkamer II ca. 2.30 x 1.40 met inloepdouche, wastafelmeubel en inbouwverlichting.

De gehele 1e etage is voorzien van strakke wand-en-plafond afwerkingen, fraaie laminaatvloeren en zonnescrims.

2e verdieping:

Overloop, bergruimte met opstelling c.v.-combi ketel en aansluiting wasmachine.

Riante ouder suite ca. 7.50 x 3.30 met vaste kasten, airconditioning en grote raampartijen rondom met deuren naar royaal zonneterras.

Bijzonderheden:

Luxe en zeer vrij gelegen Villa, geheel in het groen, en op loop-en fietsafstand van alle denkbare grootstedelijke voorzieningen: winkels (overdekt), groen/recreatie, gezondheidscentrum, openbaar vervoer en het centrum van Rotterdam.

Gelegen aan een privé straat met 4 villas waarvan nummer 34 op de mooiste en meest vrije, privacyvolle hoek ligt.
Carport met verlichting (plaats voor 2 auto's), laadpunt en afsluitbaar toegangshek tot de tuin.

Prachtig aangelegde tuin met verschillende terrassen, volop privacy en bezonning, grote aangebouwde tuinkamer en heerlijke verfrissende plunge pool.

Uitstekend onderhouden en recentelijke nagenoeg geheel gemoderniseerd.
Extern schilderwerk is in 2024 uitgevoerd en de dakbedekking is in 2023 vervangen.

De gehele woning is voorzien van elektrische zonwering(screens) en alle ramen en deuren zijn voorzien van rolhorren. Alle kamers zijn voorzien van CAI-aansluiting en dimschakelaars. Er is een gescheiden temperatuurregeling van begane grond en verdiepingen

Volledig geïsoleerd en voorzien van zonwerend dubbele beglazing (HR++), 8 zonnepanelen (2023) en HR CV combiketel.
Energie label B (oude normering, mogelijk nu A).

Woonoppervlakte ca. 175m². Inhoud ca. 678m³.
Bouwjaar ca. 2000. Eigen grond ca. 407 m².

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	175 m ²
Perceeloppervlakte	407 m ²
Inhoud	678 m ³
Bouwjaar	2000





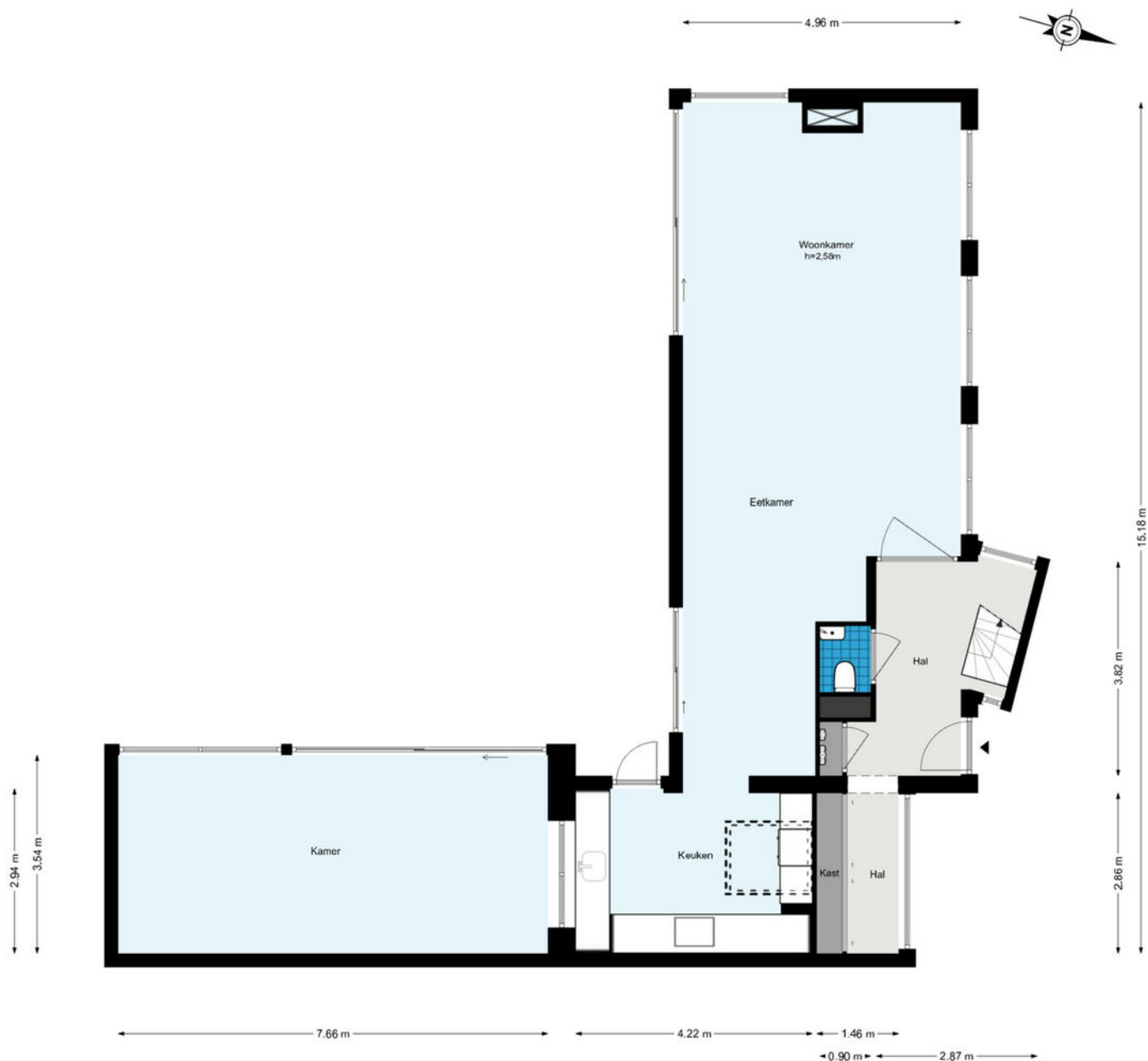








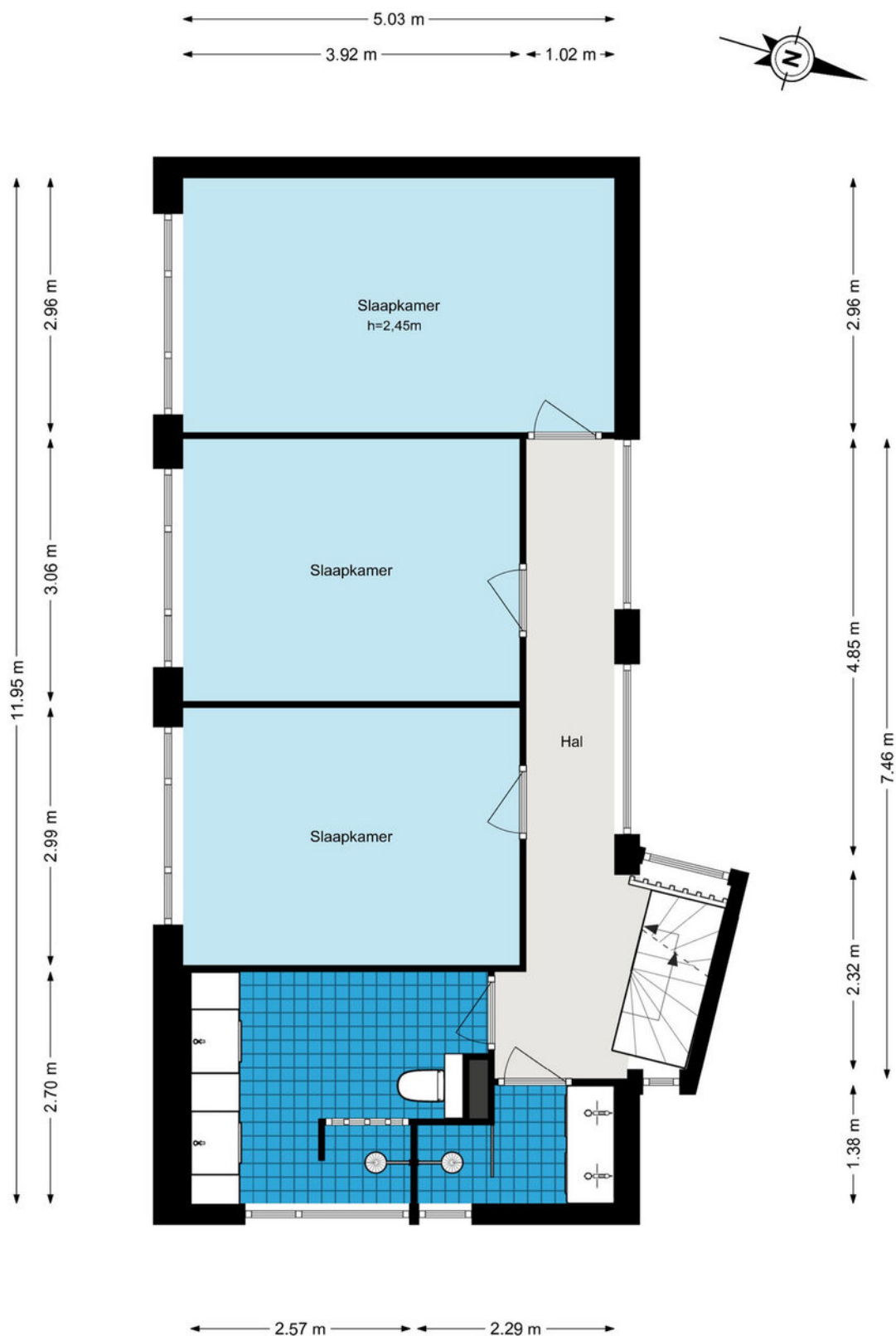
Lena Blok-Woutsstraat 34 - Rotterdam
Begane grond



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

Plattegrond

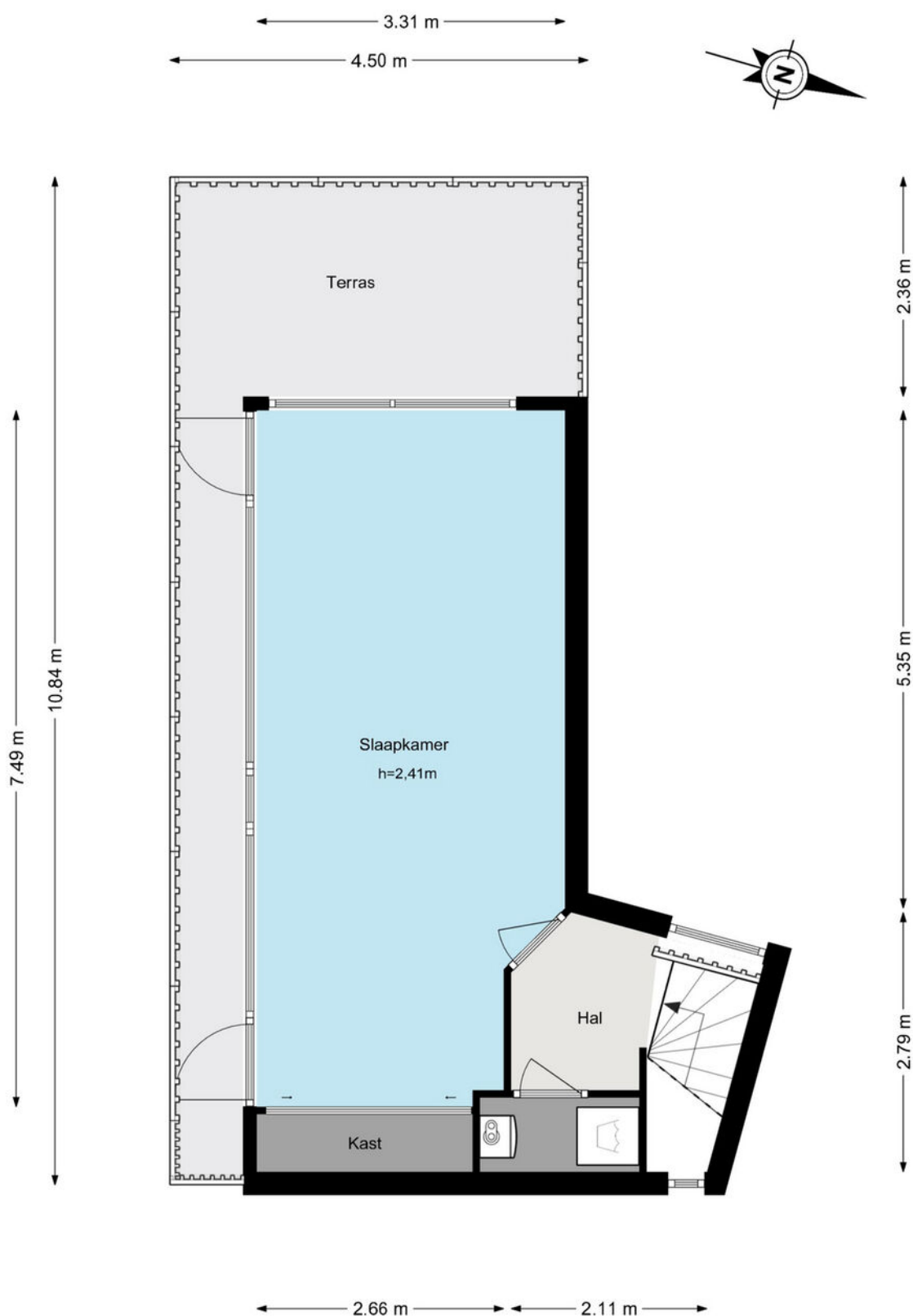
Lena Blok-Woutstraat 34 - Rotterdam
Eerste verdieping



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

Plattegrond

Lena Blok-Woutstraat 34 - 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



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Kralingen

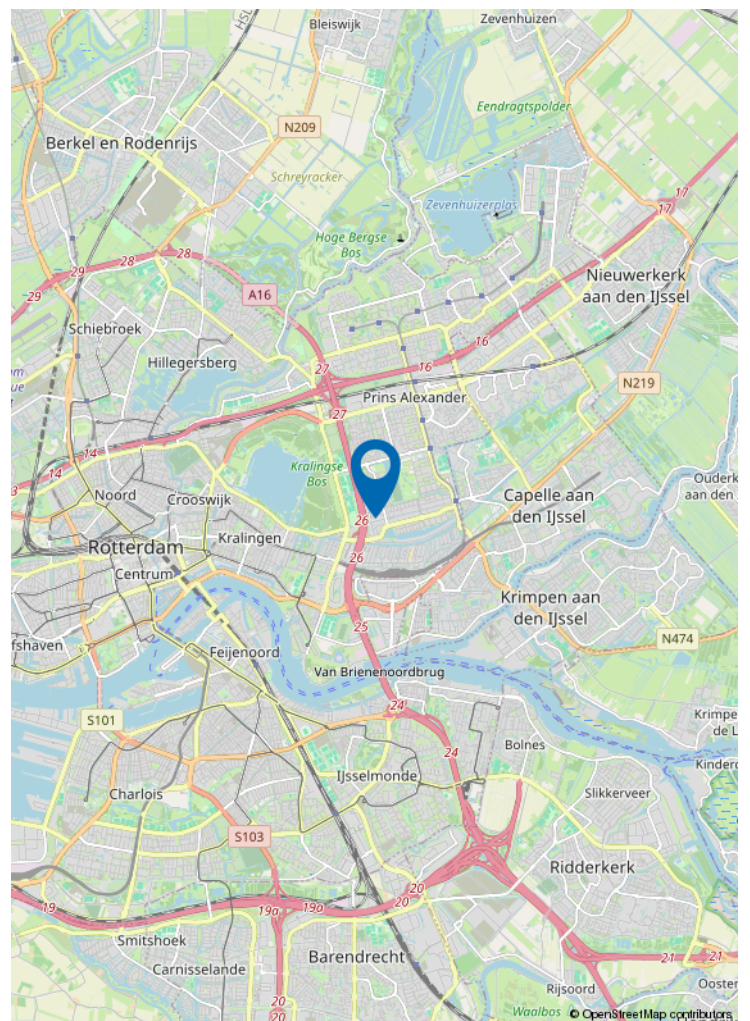
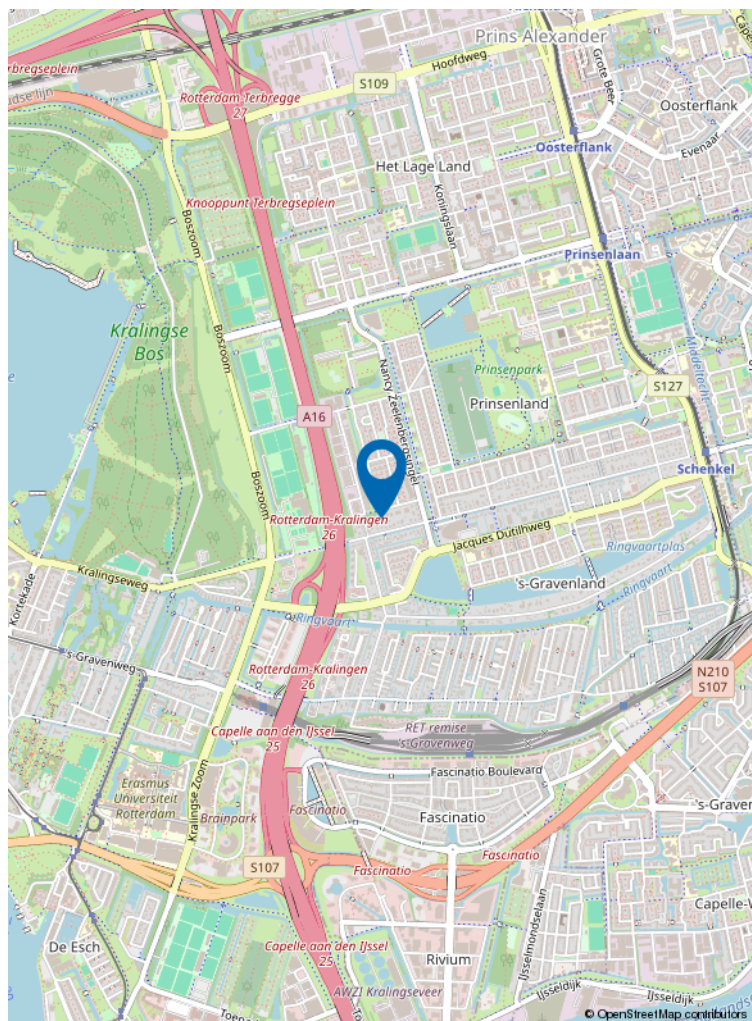
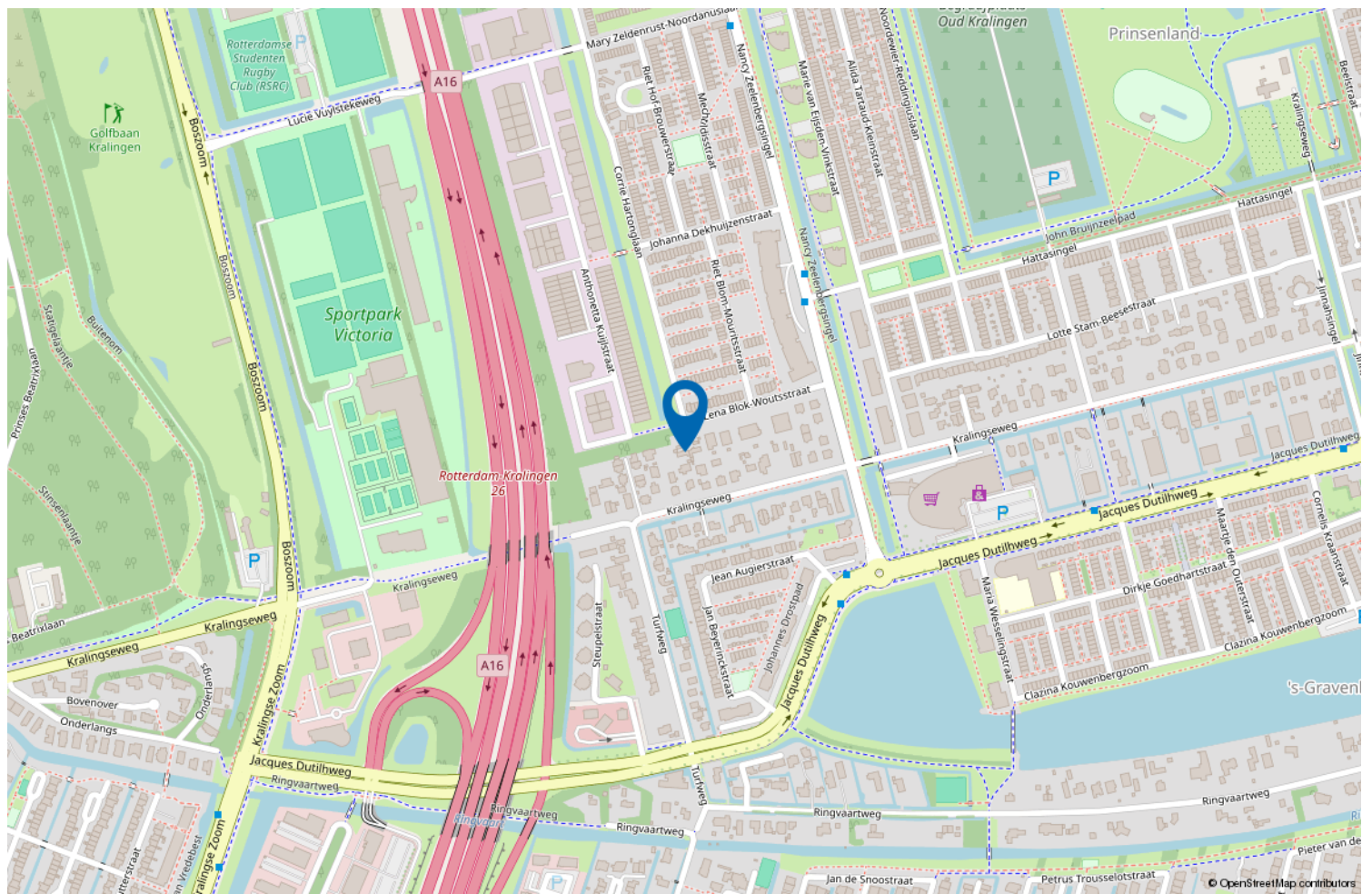
Sectie L

Perceel 2479

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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.



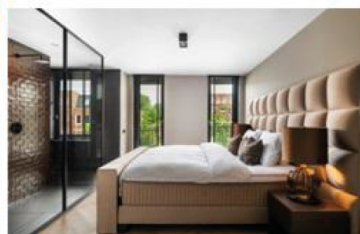
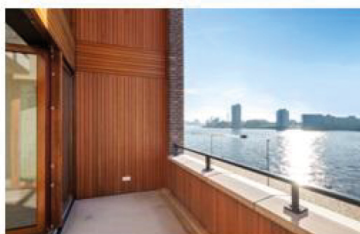
Stap 2 uw woning te koop zetten

- 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 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