

# TE KOOP



**Bloklandstraat 44 B 02**

Rotterdam



**KETTNER**

M A K E L A A R S



## Bloklandstraat 44 B 02 Rotterdam

De leukste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Wijk: Oude Noorden.

Nu beschikbaar in het geliefde Oude Noorden van Rotterdam. Verhuizen zonder klussen!

Kom kijken naar deze fraaie, recentelijk (2025) gerenoveerde en gemoderniseerde dubbele bovenwoning. Dit is werkelijk een plaatje met zijn strak gestuukte wanden, hoge plafonds, fraaie laminaatvloer, moderne badkamer en keuken en een heerlijk zonnig balkon op het zuidwesten. Riante woon- en slaapverdieping, volledig voorzien van kunststofkozijnen met HR++ beglazing en dakisolatie, energielabel C.

Gelegen in het gezellige Oude Noorden nabij alle denkbare voorzieningen.

Het "Oude Noorden" staat bekend om zijn leuke hotspots en gezellige straten, zoals Zwaanshals en Zaagmolenkade. In deze buurt vind je een gevarieerd aanbod van lokale winkels, eetgelegenheden en zelfs een eigen bierbrouwerij. Bovendien zijn er diverse gezellige pleinen in de buurt, waar regelmatig activiteiten plaatsvinden, zoals de Rotterdamse Oogstmarkt op het Noordplein op zaterdag.

De dagelijkse boodschappen doe je op loopafstand en het centrum van Rotterdam ligt slechts op 10 minuten fietsen.

Station Rotterdam Noord, de bus of tram en het Centraal Station zijn allemaal op loop- of fietsafstand. Ook de aansluitingen op de ring rond Rotterdam (A12 en A20) zijn goed en snel bereikbaar.

Now available in Rotterdam's popular Oude Noorden neighborhood. Move in without any renovations!

Come and see this beautiful, recently (2025) renovated and modernized duplex apartment. It's truly a gem with its sleek plastered walls, high ceilings, beautiful laminate flooring, modern bathroom and kitchen, and a wonderfully sunny southwest-facing balcony.

Spacious living and sleeping area, fully equipped with uPVC window frames with HR++ glazing and roof insulation, energy label C.

Located in the charming Oude Noorden neighborhood, close to all conceivable amenities.

The "Oude Noorden" neighborhood is known for its charming hotspots and charming streets, such as Zwaanshals and Zaagmolenkade. In this neighborhood, you'll find a diverse selection of local shops, restaurants, and even its own brewery. Moreover, there are several charming squares nearby, where activities regularly take place, such as the Rotterdam Harvest Market at Noordplein on Saturdays.

You can do your daily shopping within walking distance, and Rotterdam city center is only a 10-minute bike ride away. Rotterdam Noord station, the bus or tram, and Central Station are all within walking or cycling distance. Connections to the Rotterdam ring road (A12 and A20) are also easily and quickly accessible.

Begane grond:

Entree met trapopgang naar de 2e verdieping.

2e verdieping:

Entree, portaal met trapopgang naar de 3e verdieping en toegang naar de woonkamer.

Doorzon woonkamer met openkeuken (ca. 11.55 x 4.31/2.37 m.) met een heerlijk hoog plafond en heel veel lichtinval door de grote raampartijen. Strakke afwerking van wanden en plafond met inbouwverlichting en een fraai laminaat op de vloer.

De moderne en luxe ingerichte keuken is aan de achterzijde gerealiseerd net als de modern ingerichte toiletruimte met hangcloset en fonteintje.

De keuken heeft een wandopstelling met boven- en onderkasten, ingericht met een spoelunit, vaatwasser, koel/vriescombinatie en oven.

Zeer fraai is het kookeiland, centraal in de ruimte met een fijn werkblad, laden en kastruimte en een inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging. Leuk is de gerealiseerde mogelijkheid om tijdens het koken gezellig met een kruk aan te schuiven.

Door de zachte "ton sur ton" kleurstelling past de keuken naadloos in de ruimte.

Vanuit de keuken toegang tot het over de volle breedte gesitueerde balkon op het zuidwesten georiënteerd. Hier is het al snel heerlijk genieten van de middag- en avondzon.

3e verdieping:

Royale open zolderverdieping met in het midden, als logische ruimte verdeler, een riante modern ingerichte badkamer (ca. 3.17 x 2.34 m). Ingericht met een royale inloopdouche, 2e toilet, breed wastafelmeubel met lades, spiegelkast en inbouwverlichting.

De sfeervolle en charmante slaapkamer met de balken en spanten nog in zicht (ca. 4.75 x 2.53 m.) is gelegen aan de achterzijde. Ook hier fijn lichtinval door het te open raam.

Aan de voorzijde nog een open ruimte met de opstelplaats van de c.v.-ketel Remeha Avanta uit 2025 en de aansluiting voor de wasmachine. Hier zou eenvoudig nog een slaapkamer te realiseren zijn of een fijne walk-in kleedruimte.

Ook op deze verdieping strakke wand en plafondafwerking met inbouwverlichting.

Bijzonderheden;

Heerlijk "instap klaar" appartement, ruim en licht met zonnig balkon en zeer centraal gelegen nabij alle voorzieningen.

Verwarming en warmwater middels een C.V.-ketel, Remeha Avanta uit 2025.  
Volledig voorzien van HR++ beglazing in kunststofkozijnen en dakisolatie.  
Energie label C.

De VvE is recentelijk geactiveerd en zit nog in de opstartfase. Ingeschreven in de KvK en er is een opstalverzekering. Maandelijks bijdrage € 130,-, dit is inclusief verzekering en reservering groot onderhoud.

Parkeergelegenheid voor de deur, openbaar betaald parkeren. Voor bewoners mogelijkheid voor het aanvragen van een parkeervergunning.

Woonoppervlakte ca. 73 m<sup>2</sup>, inhoud ca. 310 m<sup>3</sup>, bouwjaar 1903.  
Gelegen op eigen grond.

Aanvaarding: In overleg.

In de koopovereenkomst zal een niet-bewoningsclausule, asbest- en ouderdomsclausule worden opgenomen.

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

73 m<sup>2</sup>

Inhoud

310 m<sup>3</sup>

Bouwjaar

1903

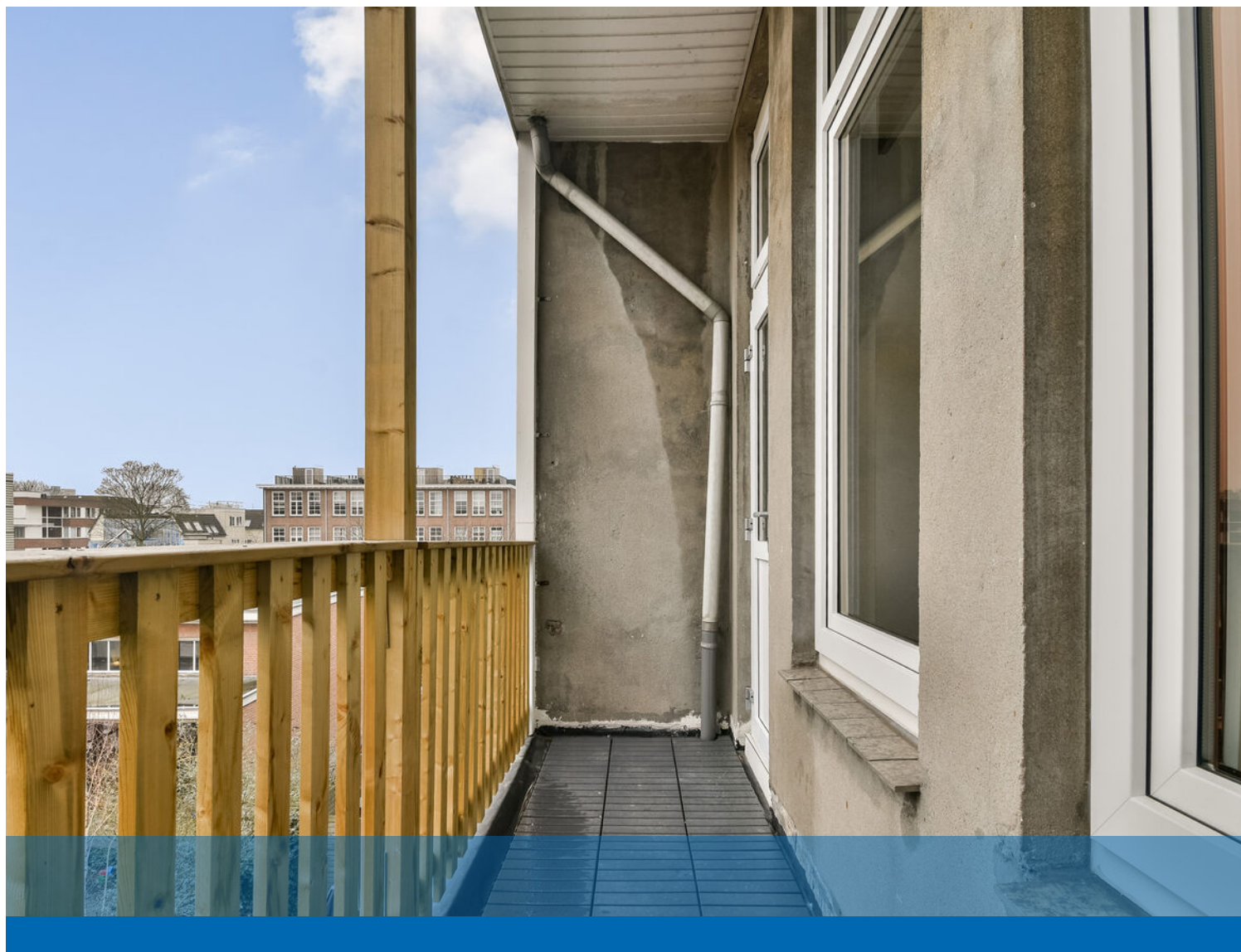






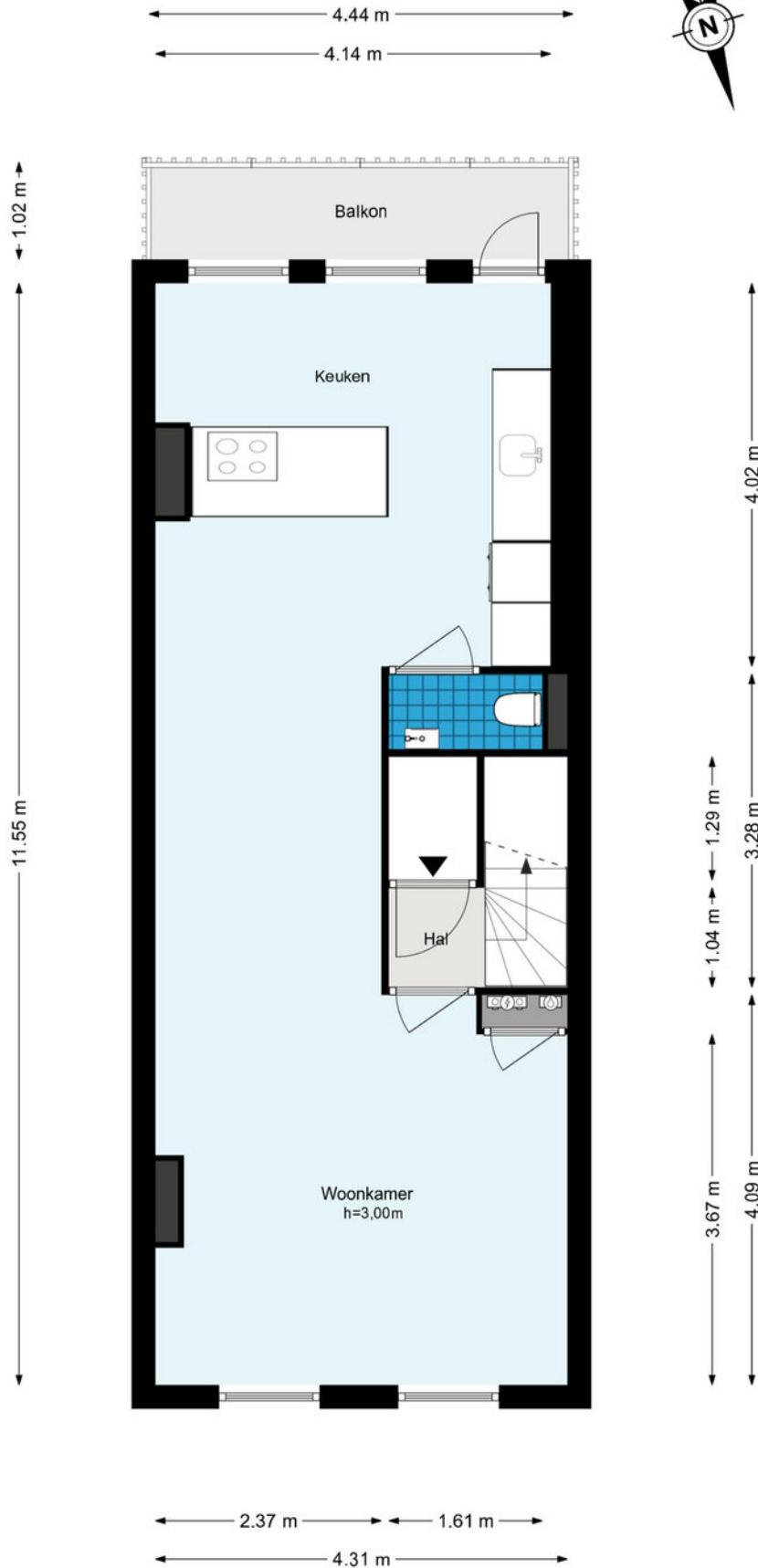








Bloklandstraat 44-B02 - Rotterdam  
Benedenverdieping



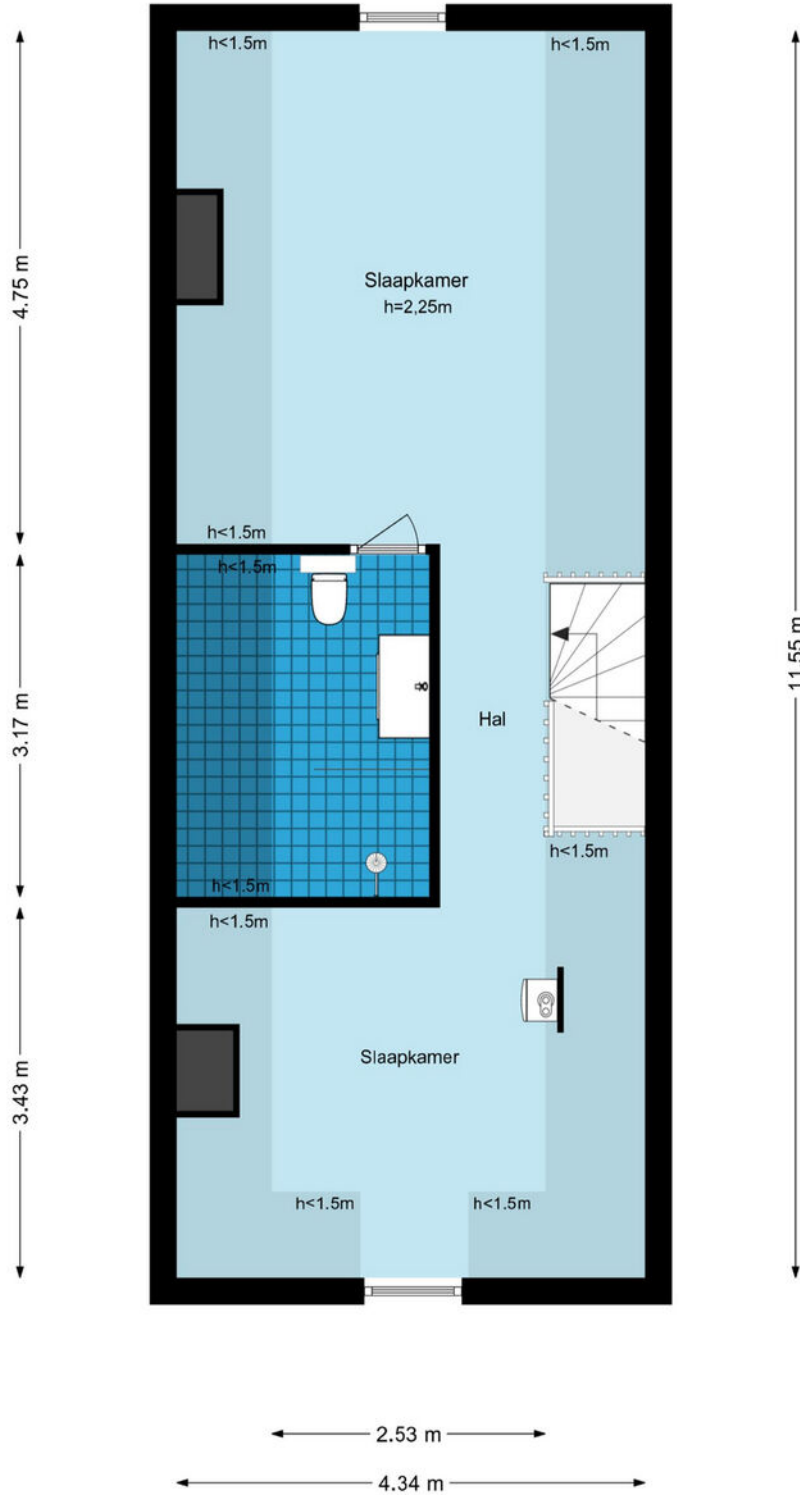
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

Plattegrond

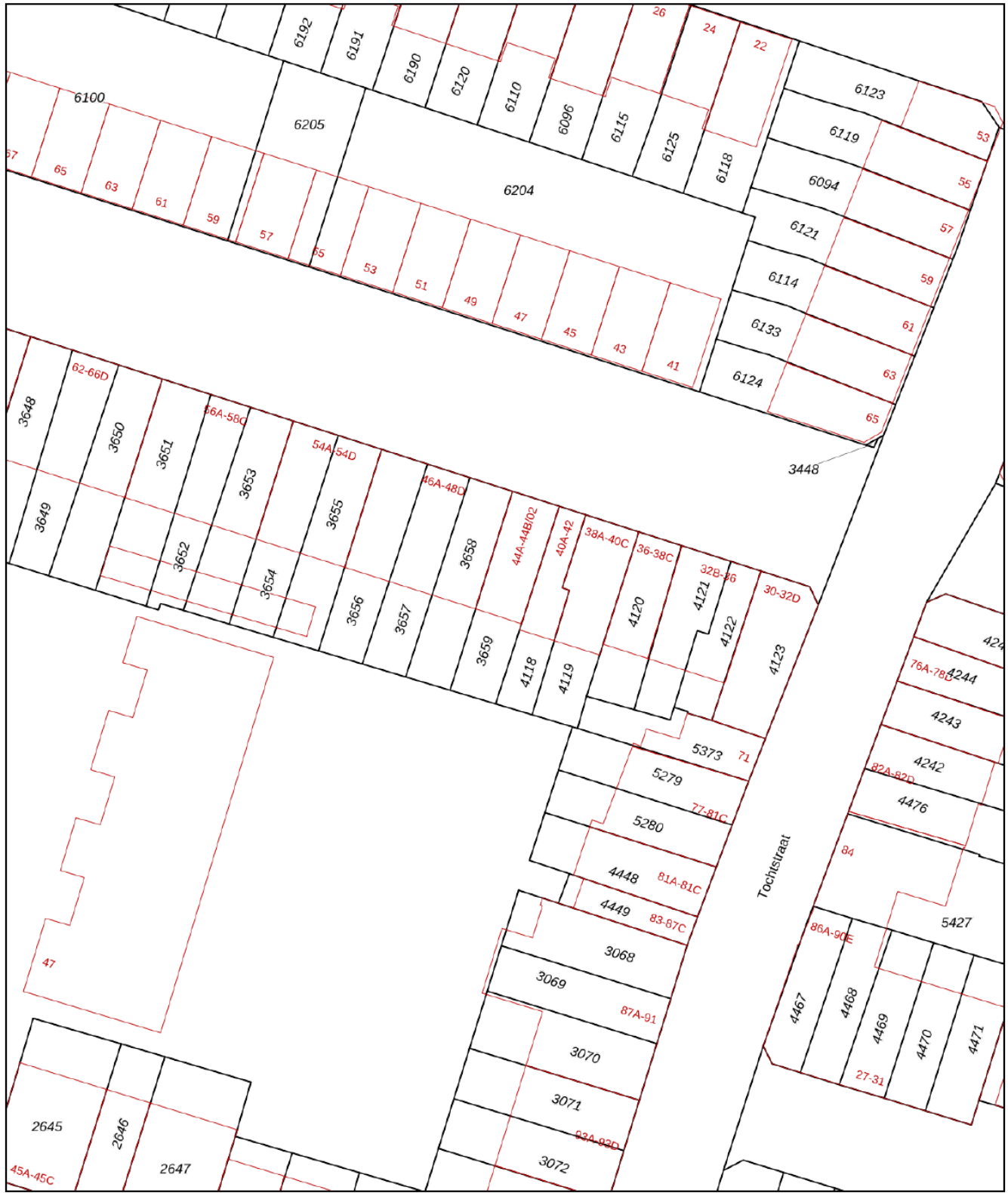
Bloklandstraat 44-B02 - Rotterdam  
Bovenverdieping



4.34 m  
2.34 m 1.90 m

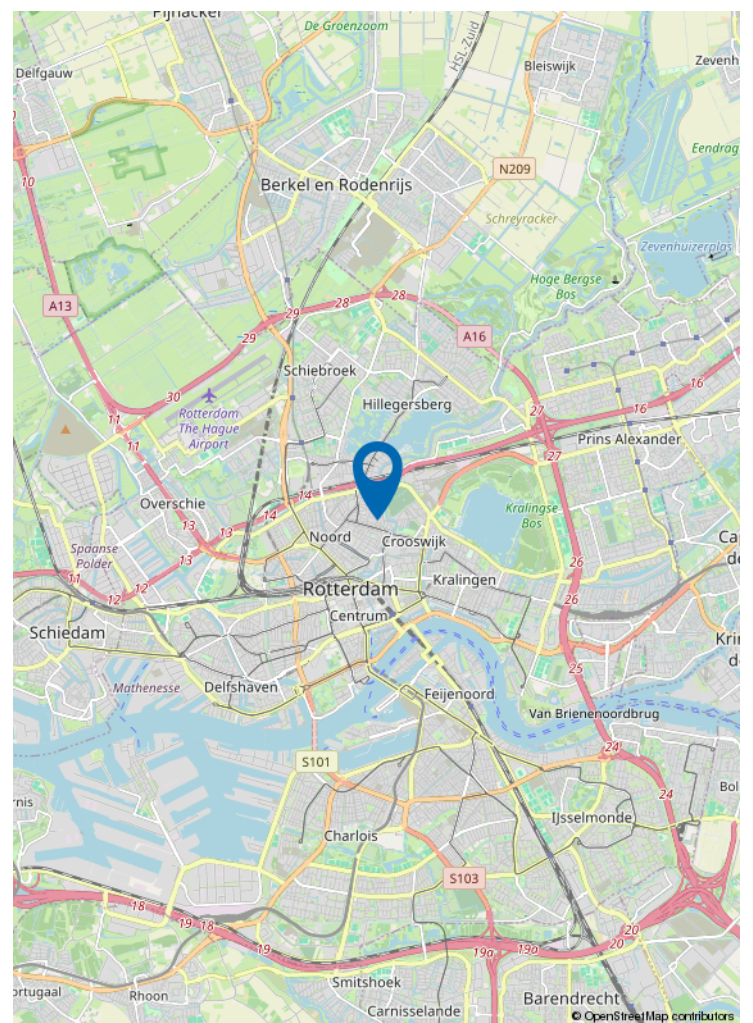
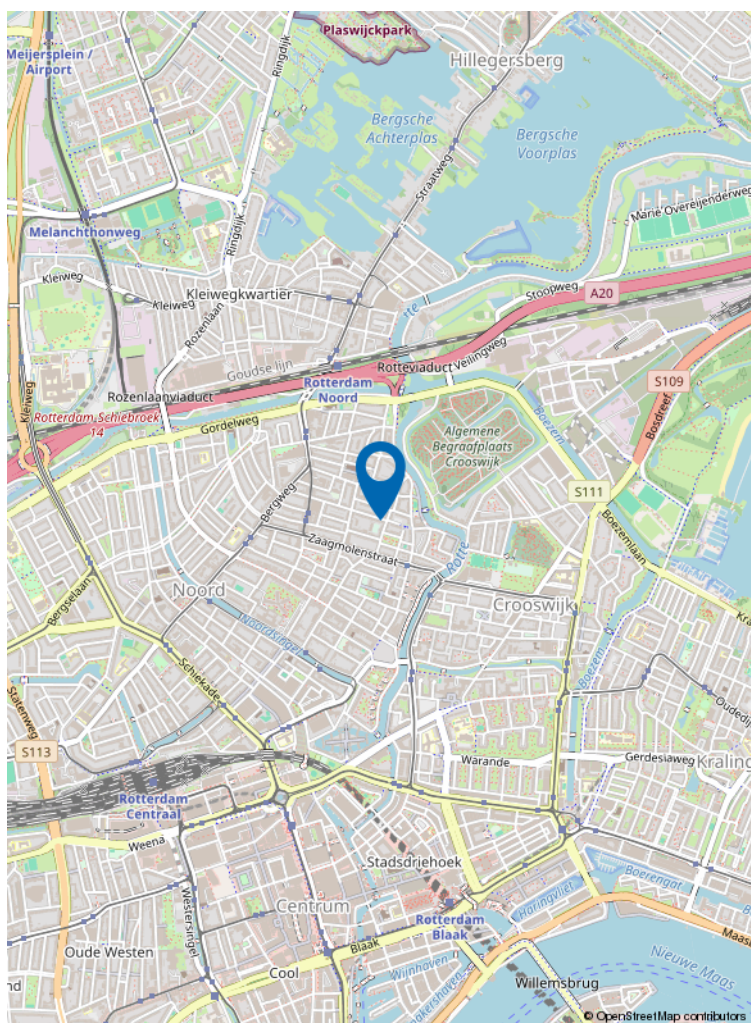
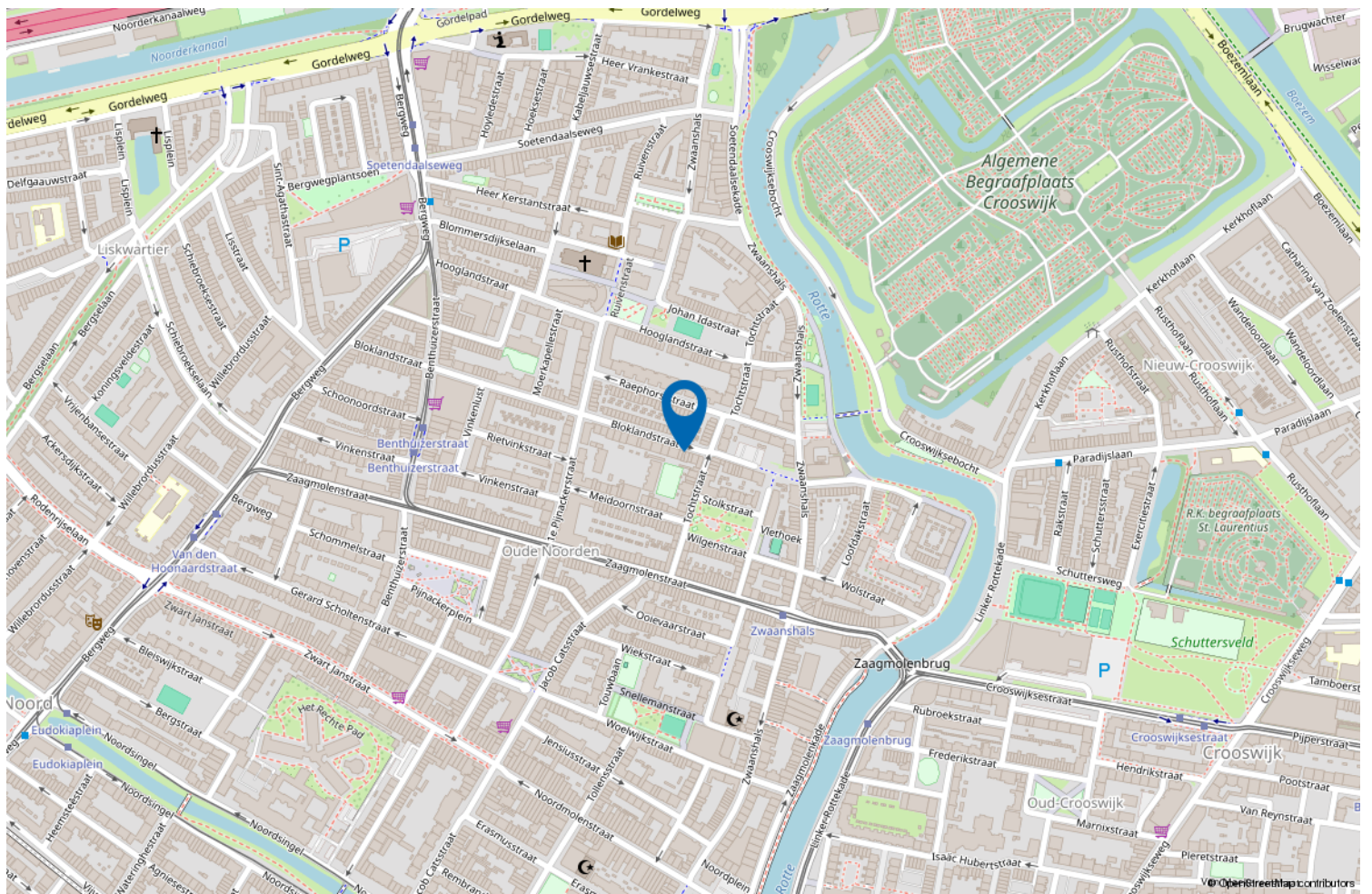


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rotterdam</p> <p>Sectie W</p> <p>Perceel 3659</p> <p>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.</p>	
---	---	--

# Kadastrale kaart



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 vervolgfafspraak 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.



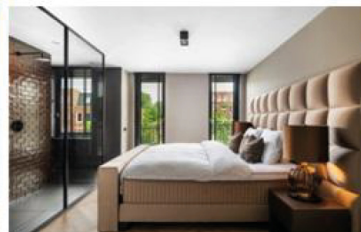
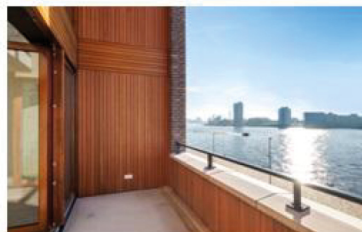
## Stap 2 uw woning te koop zetten

- Wij maken een uitgebreide full colour brochure met specificaties, omschrijving, foto's en plattegronden van uw woning.
- De brochure wordt gemaïld 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 bezichting.

**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 bezichtiging, 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 bezichtiging 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)