

TE KOOP



Noordmolenwerf 73

Rotterdam



KETTNER
M A K E L A A R S



Noordmolenwerf 73 Rotterdam

De leukste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Wijk: Centrum

Wat een pareltje is dit!

Volledig gemoderniseerde en "instap" klare maisonnette, rustig gelegen maar toch in het hart van het bruisende centrum van Rotterdam.

Deze moderne, comfortabele en lichte maisonnette is gelegen op de derde en vierde verdieping van een kleinschalig appartementencomplex met lift. Een fijne, lichte woonkamer met luxe open keuken en balkon aan het water met middag- en avondzon en vrij uitzicht op het Haagseveer. Op de slaapverdieping drie royale slaapkamers en een ruime en luxe ingerichte badkamer. Zeer hoogwaardige en fraaie afwerking, modern, stoer maar sfeervol!

De ligging is super centraal op loopafstand van alle voorzieningen en de bruisende gezelligheid van de stad. Gelegen nabij de Meent, het Hofplein, de Pannekoekstraat, de Markthal, de Oude Haven en de rest van het hippe centrum van Rotterdam met al zijn winkels en horeca.

Openbaar vervoer is op loopafstand bij metro- en treinstation Stadhuis, Blaak en ook Rotterdam CS is binnen enkele minuten bereikbaar.

De bereikbaarheid met de auto is ook uitstekend: via bijgelegen uitvalswegen zoals de A16 en A20 bent u snel onderweg richting Den Haag, Utrecht en Breda.

What a beauty this is!

Completely modernized and "move-in" ready maisonette, quietly located yet in the heart of the bustling center of Rotterdam.

This modern, comfortable and bright maisonette is located on the third and fourth floor of a small-scale apartment complex with elevator. A nice, bright living room with luxurious open kitchen and balcony on the water with a view of the Haagseveer. On the bedroom floor there are three spacious bedrooms and a spacious, modern and luxurious bathroom. Very high-quality and beautiful finish, modern, sturdy but attractive!

The location is super central, within walking distance of all amenities and the bustling atmosphere of the city. Located near the Meent, the Hofplein, the Pannekoekstraat, the Markthal, the Oude Haven and the rest of the trendy center of Rotterdam with all its shops and restaurants.

Public transport is within walking distance at Stadhuis, Blaak metro and train stations and Rotterdam CS can also be reached within a few minutes.

Accessibility by car is also excellent: via nearby arterial roads such as the A16 and A20, you are quickly on your way to The Hague, Utrecht, and Breda.

Indeling:

Begane grond:

Afgesloten portiek met brievenbussen, trappenhuis, lift en toegang tot de bergingen.

Derde verdieping:

Entree, hal, meterkast en modern ingerichte toiletruimte.

Direct bij binnenkomst springt de combinatie van modern en klassiek materiaalgebruik in het oog.

De industriële glazen wand met stalen taatsdeur geven vanuit de hal een transparante doorkijk naar de living met open keuken en open trap naar de slaapverdieping.

Op de vloer een prachtige in visgraat gelegde pvc-vloer met vloerverwarming, warm en sfeervol.

Spanplafonds met inbouwspots, die zijn te bedienen met dimmers, strak gestuukte wanden en veel licht inval door de grote raampartijen.

De luxe en modern ingerichte keuken is een echte eyecatcher in de ruimte. Langs de wand hoge kasten met praktische bergruimte en ingericht met een koel/vriescombinatie, combi-oven en wijnkast. Het kookeiland met prachtig composiet werkblad heeft een "Bora" kookplaat met geïntegreerde afzuiging, een spoelunit met Quooker en vaatwasser. Het brede werkblad nodigt uit om heerlijk aan te schuiven als er gekokkereld wordt.

Vanuit de woonkamer toegang tot het overdekte balkon, op het zuidwesten georiënteerd, een heerlijk plek om van het uitzicht en het zonnetje te genieten. Er is een zonnescherf aanwezig en op frissere dagen is het met de geïnstalleerde heather al snel behaaglijk.

Vierde verdieping:

Ruime overloop. Ook op deze verdieping de sfeervolle in visgraat gelegde pvc-vloer, strakke wandafwerking en spanplafonds met inbouwverlichting.

De moderne, met marmer look tegels, betegelde badkamer, is in 2021 vergroot, voorzien van elektrische vloerverwarming met ook hier de in visgraat gelegde pvc-vloer. Luxe ingericht met een prachtig ligbad, riante inloopdouche, 2e toilet, design radiator en een fraai wastafelmeubel met spiegel en verlichting. Met recht "Hotel Chique"!

Slaapkamer 1, afmeting ca. 3.01 x 4.88m., gelegen aan de waterzijde, over de volle breedte van het appartement met grote inbouwkast en airco-unit.

Slaapkamer 2, afmeting ca. 4.86 x 2.96 m., gelegen aan de voorzijde, een ruime kamer, veel licht en strakke afwerking.

Slaapkamer 3, afmeting ca. 4.41 x 2.10 m., eveneens gelegen aan de voorzijde en nu ingericht als multifunctionele kamer, hier is ook de aansluiting voor de wasmachine.

Bijzonderheden:

Werkelijk tot in de puntjes afgewerkt 4-kamer maisonnette, rustig gelegen maar op loopafstand van het hart van de stad.

Het complex heeft een afgesloten entree, is kleinschalig en beschikt over een lift.
Rustig en fijn wonen.

In 2021 is het appartement volledig gerenoveerd en gemoderniseerd met hoogwaardige materialen. Aan de waterzijde zijn alle openslaande delen voorzien van horren.
Zonneschermbeglazing op het balkon.

Grotendeels voorzien van HR++ beglazing.
Verwarming en warm water middels stadsverwarming, op de woonverdieping vloerverwarming.
Energie label C.

Actieve en gezonde VvE, MJOP aanwezig, maandelijkse bijdrage € 426,- (waarvan de helft naar opbouw reserve gaat, dit wordt naar verwachting vanaf 2028 weer omlaag gebracht).

Voorschot stookkosten € 209,- per maand. (waarvan er ca. € 72,- per maand terug is betaald, dus netto ca. € 140,-)

Grote eigen berging in de onderbouw, ideaal voor fietsen en opslag.

Parkeren is ook geen probleem.
Voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving met voor bewoners de mogelijkheid voor parkeren met een parkeervergunning ca. € 11,- per maand.
Daarnaast biedt de gemeente de mogelijkheid van een bewonersvergunning voor parkeergarage De Meent (ingang recht tegenover de portiek) à € 36,40 per maand.

Woonoppervlakte ca. 97 m², inhoud ca. 306 m³, bouwjaar 1978.

Gelegen op erfpacht, afgekocht tot 01-07-2035.
Looptijd tot 31-12-2051, af te kopen voor een bedrag van ca. € 4.000,-

Aanvaarding in overleg.

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

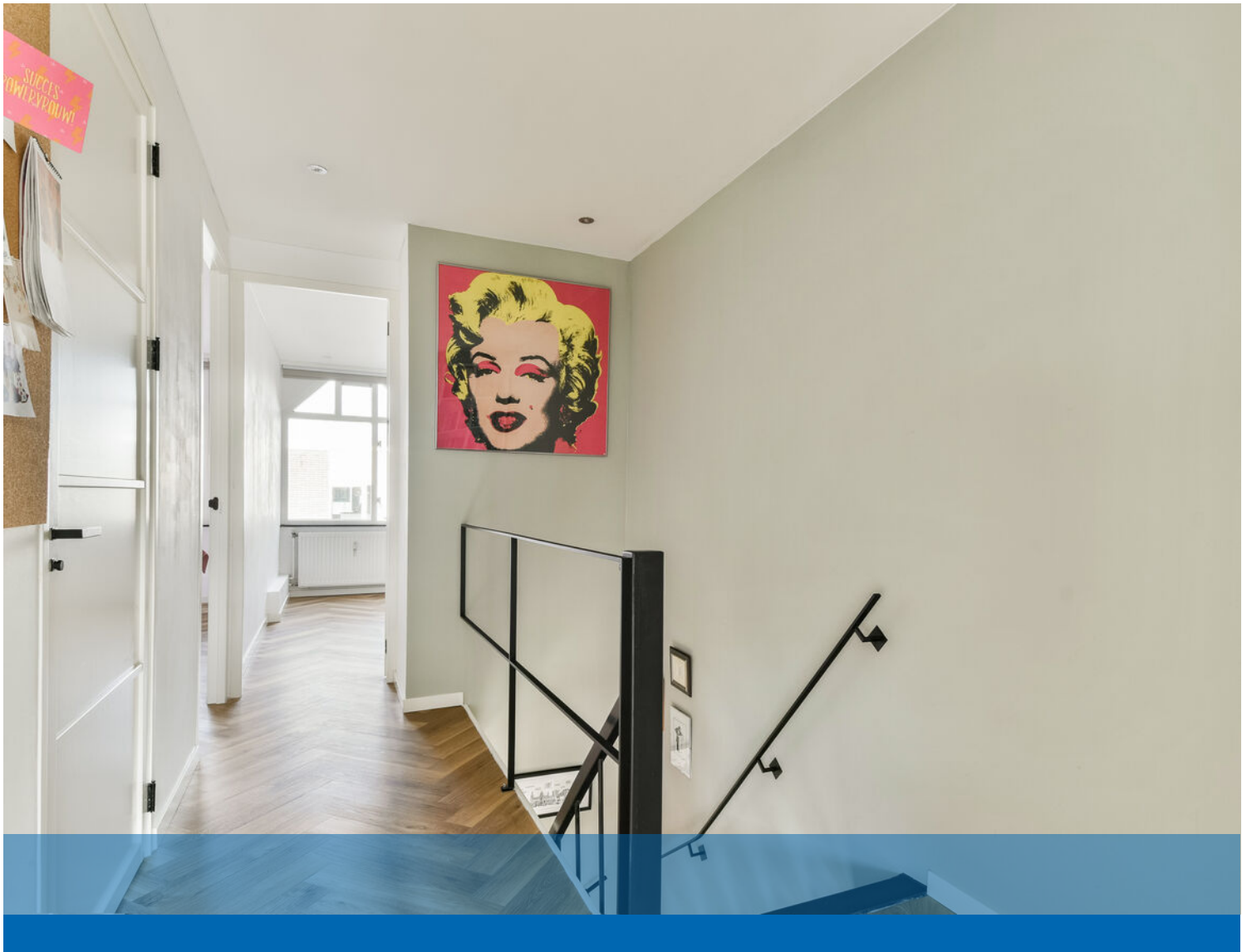
Woonoppervlakte
Inhoud
Bouwjaar

97 m²
306 m³
1978







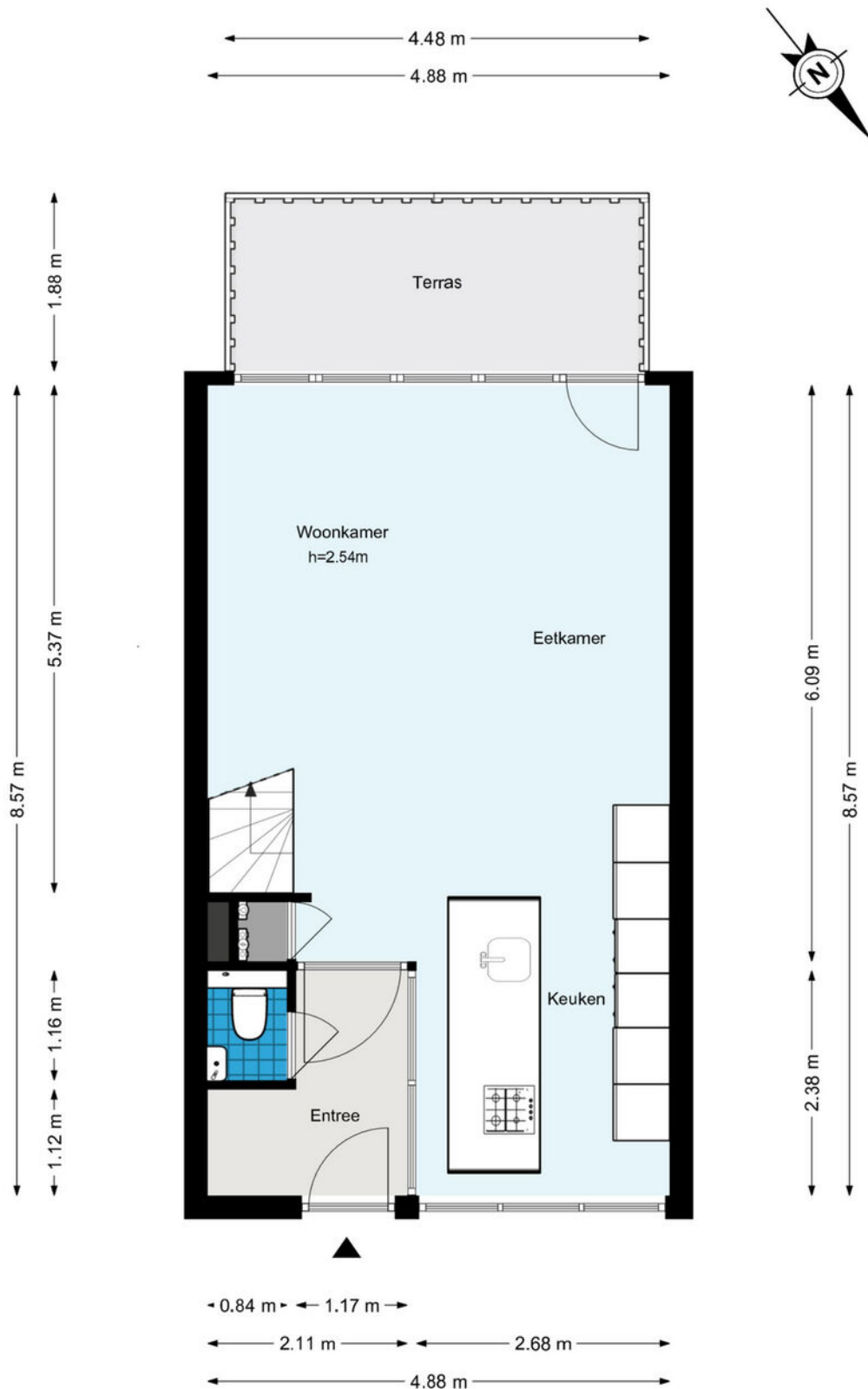








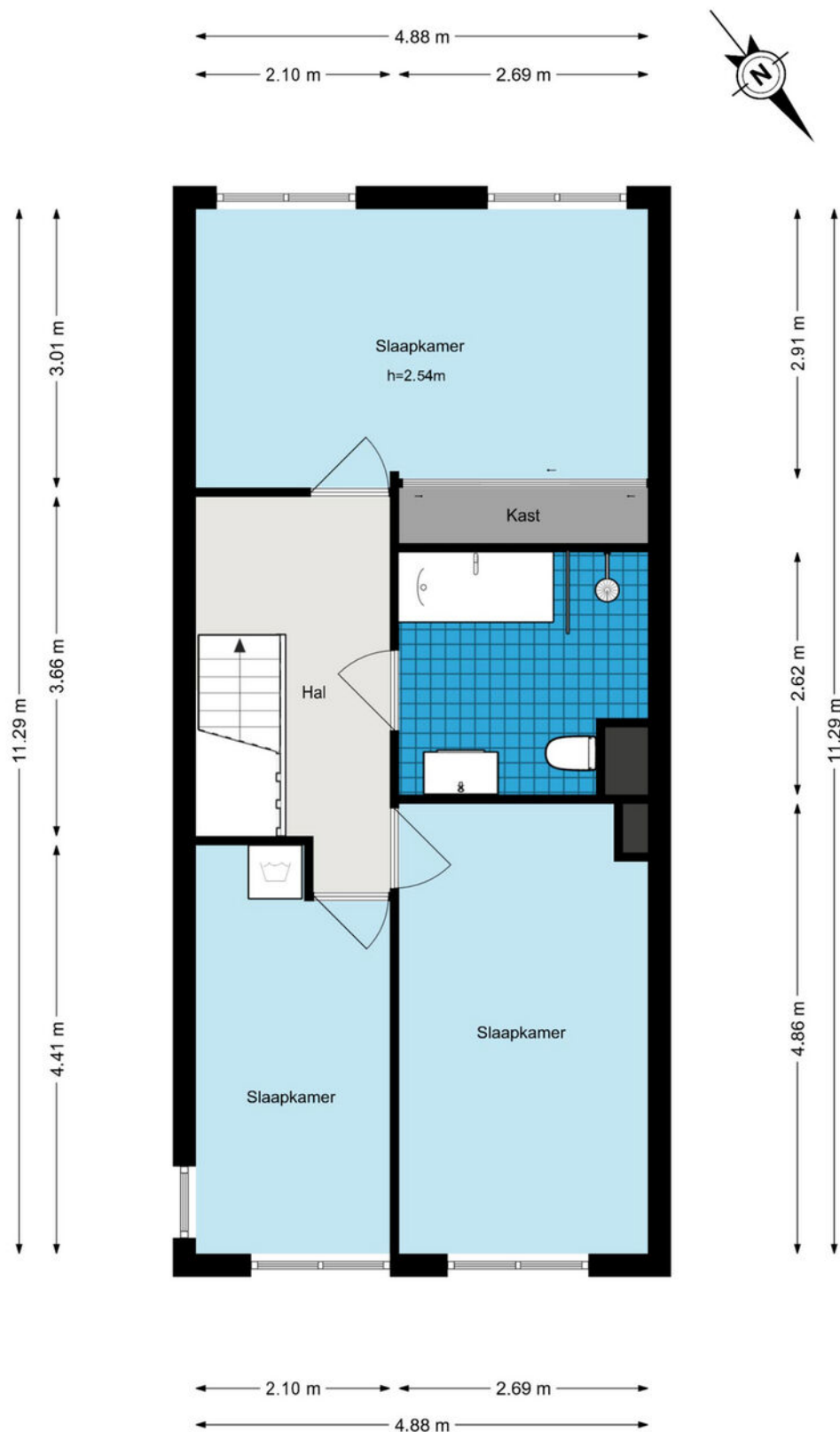
Noordmolenwerf 73 - Rotterdam Derde verdieping



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

Plattegrond

Noordmolenwerf 73 - Rotterdam
Vierde verdieping



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



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Rotterdam

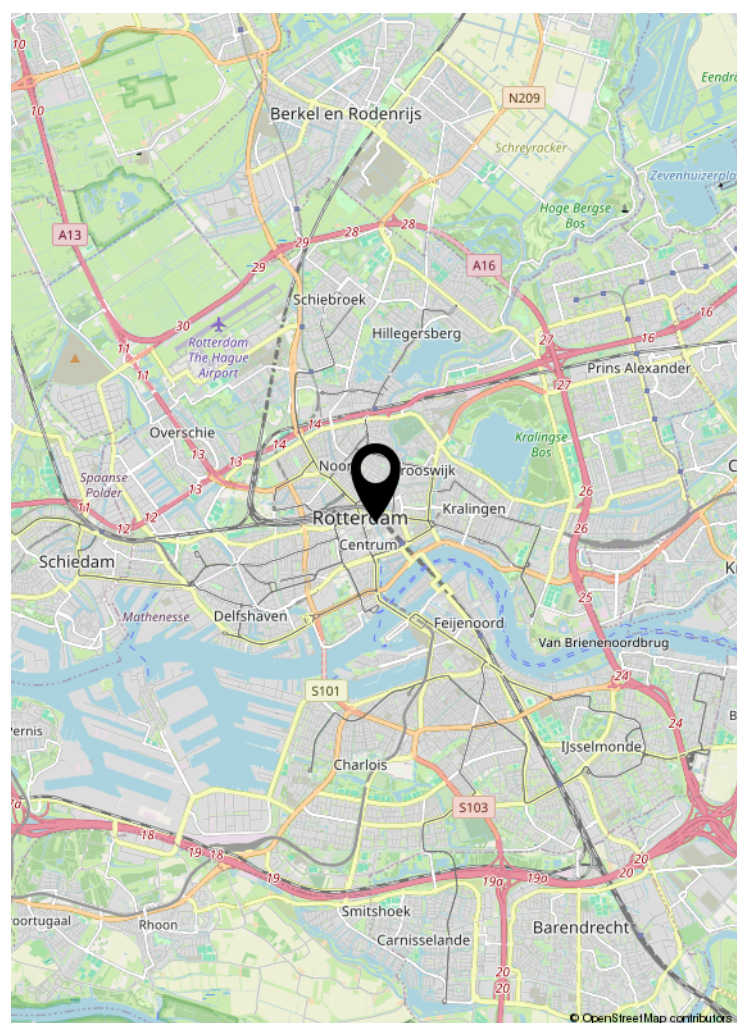
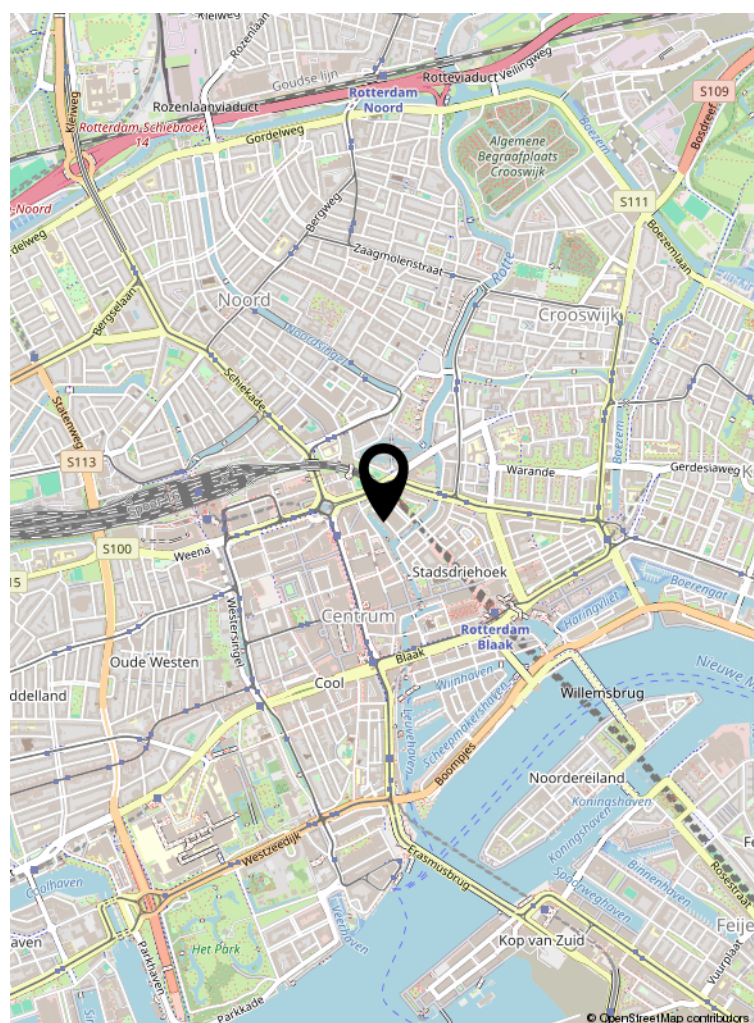
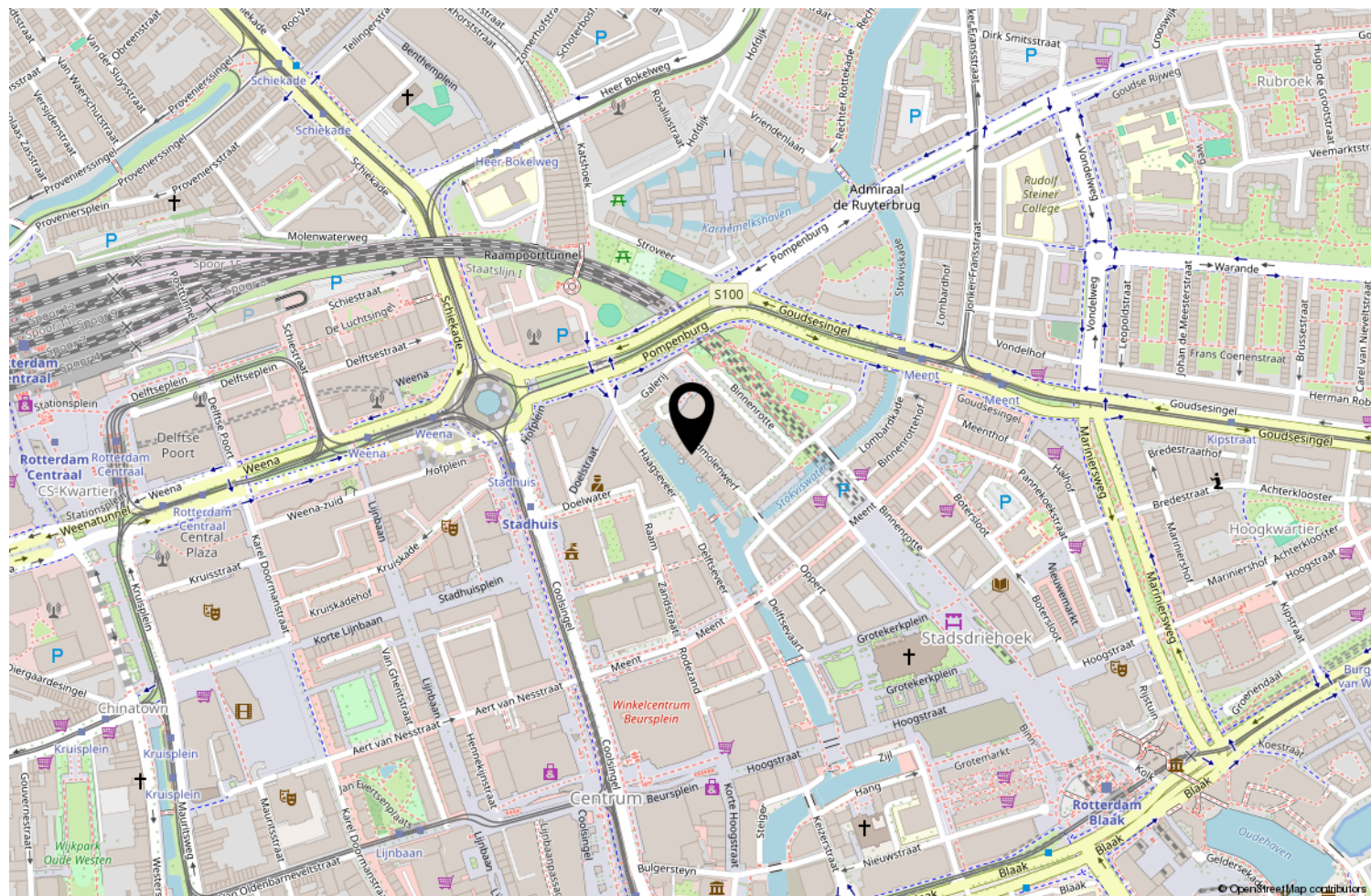
Sectie AD

Perceel 570

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 februari 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 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.



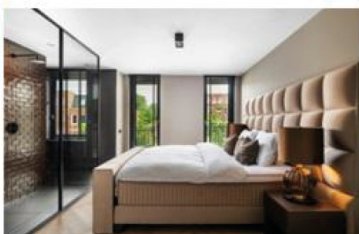
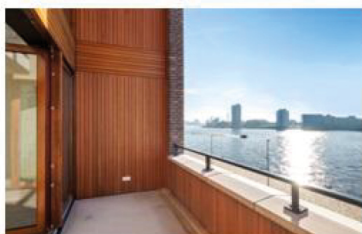
Stap 2 uw woning te koop zetten

- 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



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