

# TE KOOP



Zijl 10 C

Rotterdam



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



## Zijl 10 C Rotterdam

De mooiste huizen koop je bij Kettner Makelaars!

Wijk: Centrum

Op een werkelijk unieke locatie aan de Zijl 10C, midden in het bruisende hart van Rotterdam-Centrum, bevindt zich dit volledig onder architectuur getransformeerde, zeer royale (183 m<sup>2</sup>!) en luxe afgewerkte signature-appartement.

Dit object is van internationale allure, wat niet onopgemerkt is gebleven: de woning schitterde onlangs in een uitgebreide reportage in het toonaangevende woonmagazine 'The Art of Living'.

Wat ooit een karakteristiek naorlogs kantoorpand was, is in 2010 getransformeerd tot een kleinschalig appartementencomplex. In 2021 heeft dit specifieke appartement een complete metamorfose ondergaan. Onder leiding van Albin Goossen Interior Design is een weergaloos 'turn-key' designappartement gecreëerd waar ruimte, licht en comfort samenkomen.

De woning combineert hedendaagse luxe met industriële elegantie; zo zijn de originele kolommen en dwarsbalken zichtbaar gehouden als knipoog naar het verleden. Het appartement is volledig gasloos, voorzien van energielabel A+++ en ingericht als Smart Home (Free@home). Dankzij de hoge plafonds en royale raampartijen geniet u van een overvloed aan natuurlijk licht, terwijl het HR+++ akoestische triple glas zorgt voor een oase van rust midden in de stad.

Woonoppervlakte: ca. 183 m<sup>2</sup>. Eigen grond.

Area: City Center

At a truly unique location at Zijl 10C, in the vibrant heart of Rotterdam city centre, you will find this fully architecturally transformed, exceptionally spacious (183 m<sup>2</sup>!) and luxuriously finished signature apartment.

This property has international appeal, which has certainly not gone unnoticed: the residence was recently featured in an extensive editorial in the leading lifestyle magazine *The Art of Living*.

What was once a characteristic post-war office building was converted into a small-scale apartment complex in 2010. In 2021, this particular apartment underwent a complete metamorphosis. Under the direction of Albin Goossen Interior Design, a truly exceptional “turn-key” design apartment was created where space, light and comfort come together seamlessly.

The residence combines contemporary luxury with industrial elegance; the original columns and crossbeams have been preserved as a subtle nod to the building’s history. The apartment is entirely gas-free, holds an A+++ energy rating and is equipped as a Smart Home (Free@Home). Thanks to the high ceilings and generous windows, you will enjoy an abundance of natural light, while the HR++ acoustic triple glazing ensures an oasis of tranquillity in the heart of the city.

Living area: approx. 183 m<sup>2</sup>. Freehold property.

#### Bereikbaarheid

Zijl 10C is ideaal gelegen: op loopafstand van Rotterdam Centraal, de Meent en de Markthal, en gunstig ten opzichte van de uitvalswegen A13 en A20. Tram- en metrohaltes bevinden zich om de hoek, en alle grootstedelijke voorzieningen – winkels, horeca, cultuur en ontspanning – liggen letterlijk binnen handbereik.

#### Indeling

Begane grond: Afgesloten entree met videofoon, trapopgang en liftinstallatie.

Appartement (3e verdieping):

Entree, ruime hal met garderobe, meterkast en modern gastentoilet met bidet-functie. De gehele woning is voorzien van een schitterende eikenhouten visgraatvloer met vloerverwarming.

De royale open living (ca. 8.35 x 4.30) is een absolute eyecatcher: een spectaculair lichte ruimte met kastenwanden, geïntegreerde verlichting en een bioscoopervaring dankzij het in een koof weggewerkte beamerschermbord en Bowers & Wilkins inbouw-surroundspeakers. De grote raampartijen rondom (voorzien Frans balkons) zorgen voor een bijzondere beleving.

De living beschikt onder andere over:

Een royale zitkamer met pontificaal zicht op de Laurenskerk aan de ene zijde en het spectaculaire RIF010 aan de andere zijde.

Een tussenruimte met maatwerkkasten en de behouden oorspronkelijke kluis als stoere blikvanger.

Een High-end design woonkeuken (ca. 8.45 x 4.60) met Dekton werkblad en kookeiland. De keuken is een droom voor elke chef, voorzien van Miele apparatuur (o.a. vaste koffiemachine, combi-stoomoven, oven, warmhoudlade, koel-vriescombinatie en wijnklimaatkast), een Bora Pure X inductiekookplaat, een Quooker met Cube (voor bruisend water) en maar liefst twee Siemens vaatwassers. Ook hier geniet je van topgeluid via de B&W plafondspeakers met subwoofer.

Royale ouder suite (I) (ca. 5.38 x 4.45): Voorzien van maatwerk hoofdbord met geïntegreerde werkplek, airconditioning (koelen/verwarmen) en ramen rondom. Fraai uitzicht richting de Markthal en over het voorgelegen RIF010. Directe toegang tot de grote inloopkast en de en-suite badkamer.

Slaapkamer II (ca. 2.75 x 1.90): Eveneens met veel lichtinval, ideaal als kinderkamer of logeerkamer.

Slaap/werkkamer III (ca. 4.60x 3.45): Een flexibele ruimte, ideaal als thuishkantoor.

Wellness Badkamer (ca. 3.80 x 3.50): De luxe badkamer is afgewerkt met grootformaat travertin Neolith tegels en ademt de sfeer van een spa. Voorzien van een verticale tuin, een vrijstaand ligbad (Jee-O), 2 wastafel units, een stoomcabine en een royale dubbele inloopdouche met Douche-WTW. Ook hier zijn inbouw B&W speakers aanwezig.

Berging/Techniek: Grote inpandige berging/bijkeuken met extra koelkast, combimagnetron en aansluitingen voor wasapparatuur. Hier bevindt zich ook de technische installatie met o.a. de Zehnder WTW-unit (balansventilatie), waterontharder en warmtepompboiler.

Bijzonderheden:

Werkelijk uniek en royaal signature appartement op de 3e etage.  
Featured in 'The Art of Living': Een woning van internationale klasse.

Transformatie & Renovatie: Pand getransformeerd in 2010, interieur volledig high-end gerenoveerd in 2021 door Albin Goossen.

Duurzaam & Gasloos: Energielabel A+++ , stadsverwarming, warmtepompboiler, WTW en 8 zonnepanelen.

Smart Home: Volledig ABB Free@home domotica.  
High-end comfort: Bowers & Wilkins inbouwaudio, triple glas, airconditioning en wellness badkamer.

Zeer actieve Vereniging van Eigenaars, bijdrage thans ca. €450,- per maand.

Aparte bergruimte in de kelder ca. 12m<sup>2</sup>.

Woonoppervlakte: 183 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: 1953

Energielabel: A+++.

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	183
Inhoud	576
Bouwjaar	1958





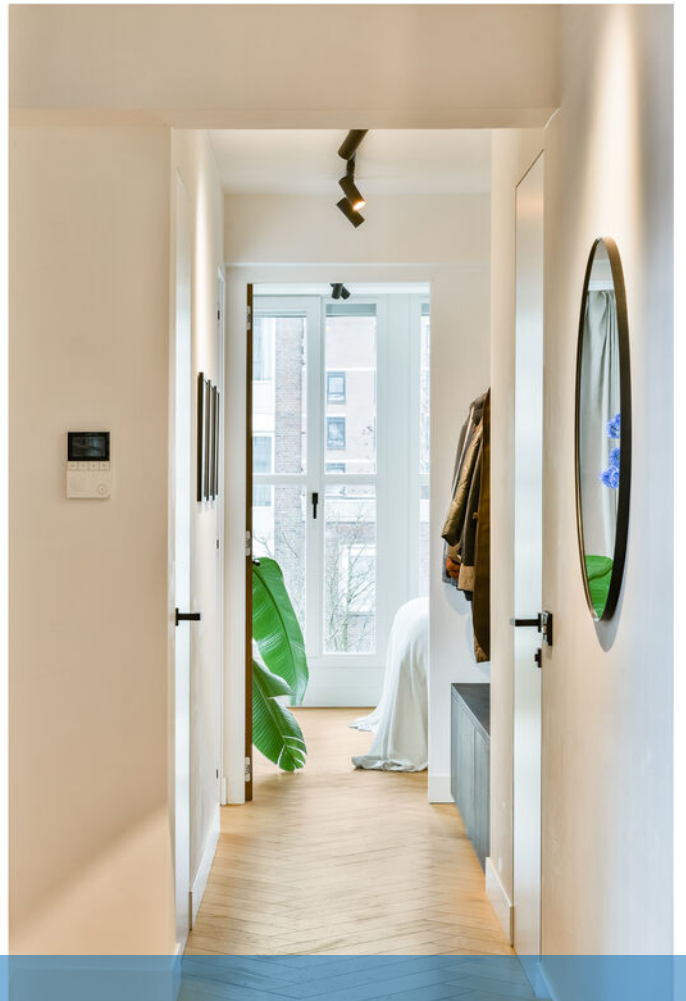






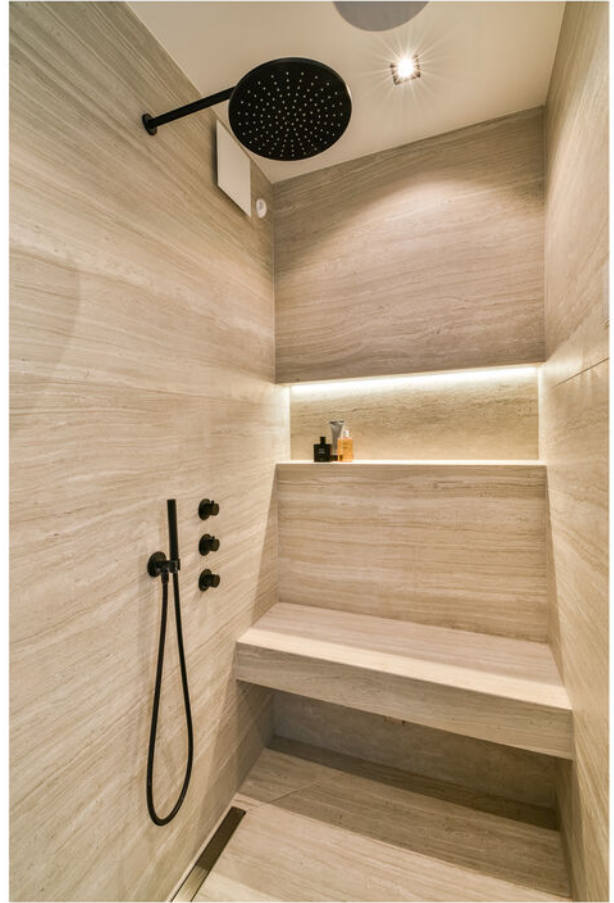




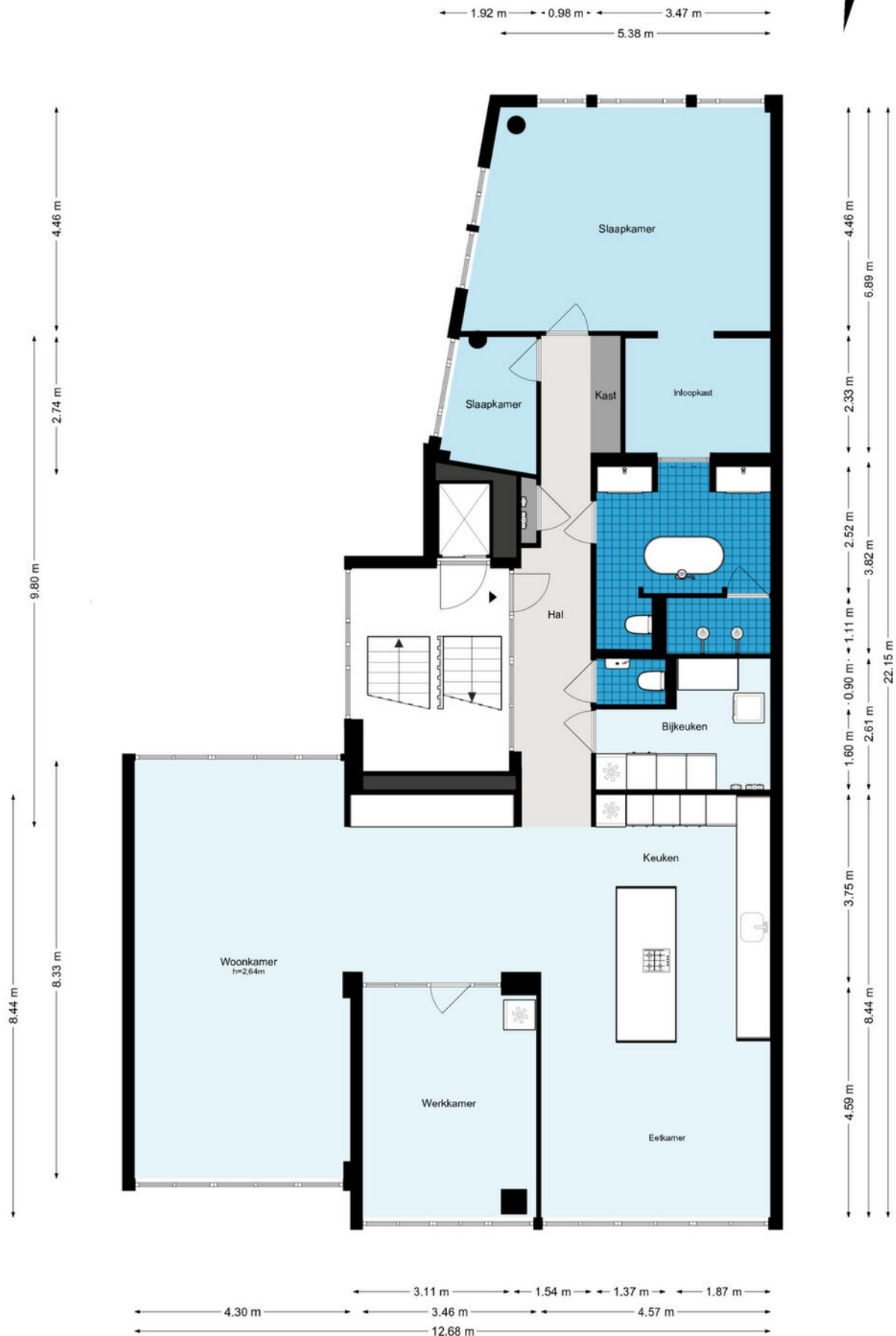








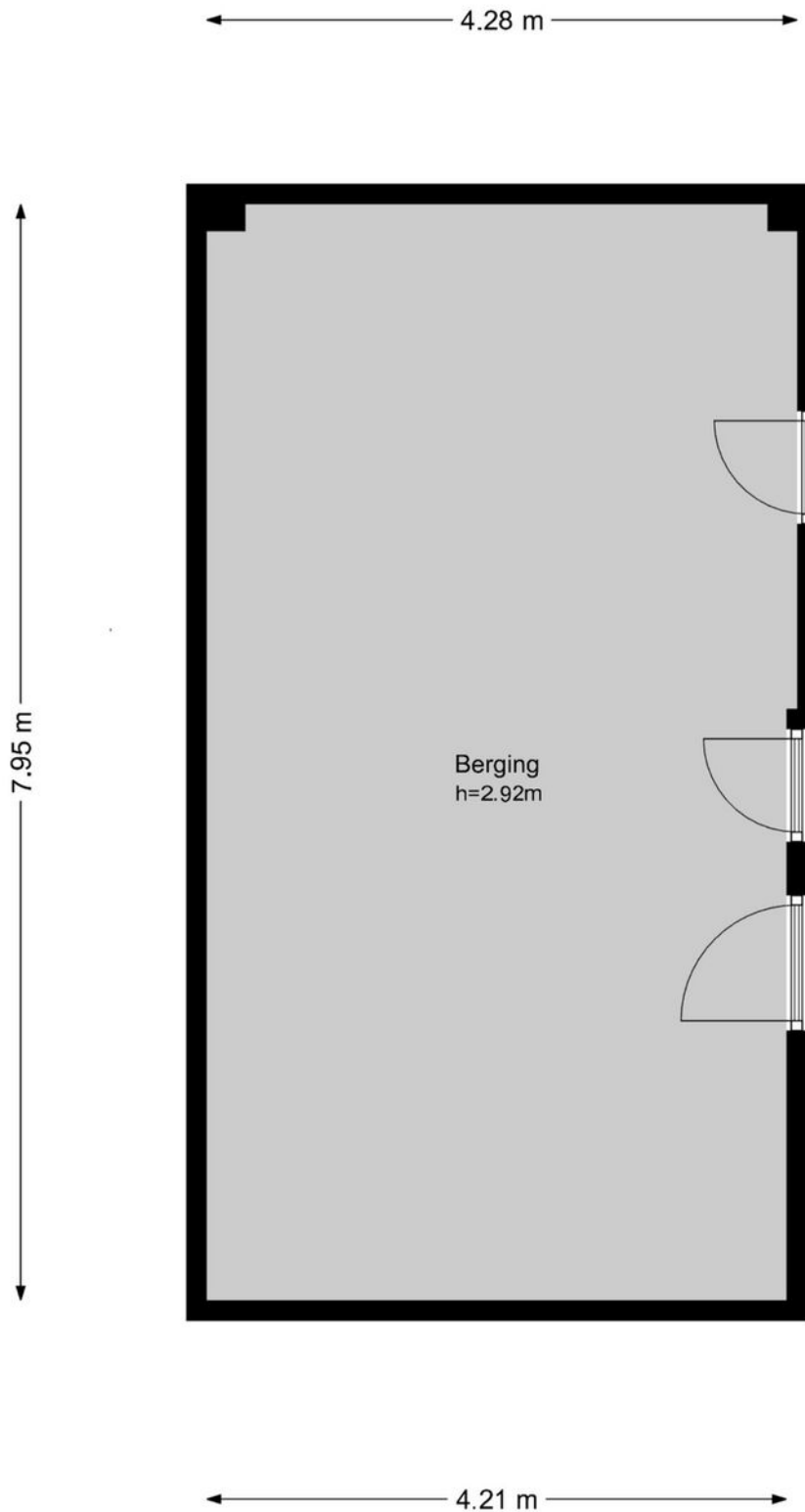
Zijl 10-C - Rotterdam  
Derde verdieping



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

Plattegrond

## Zijl 10-C - Rotterdam Berging



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

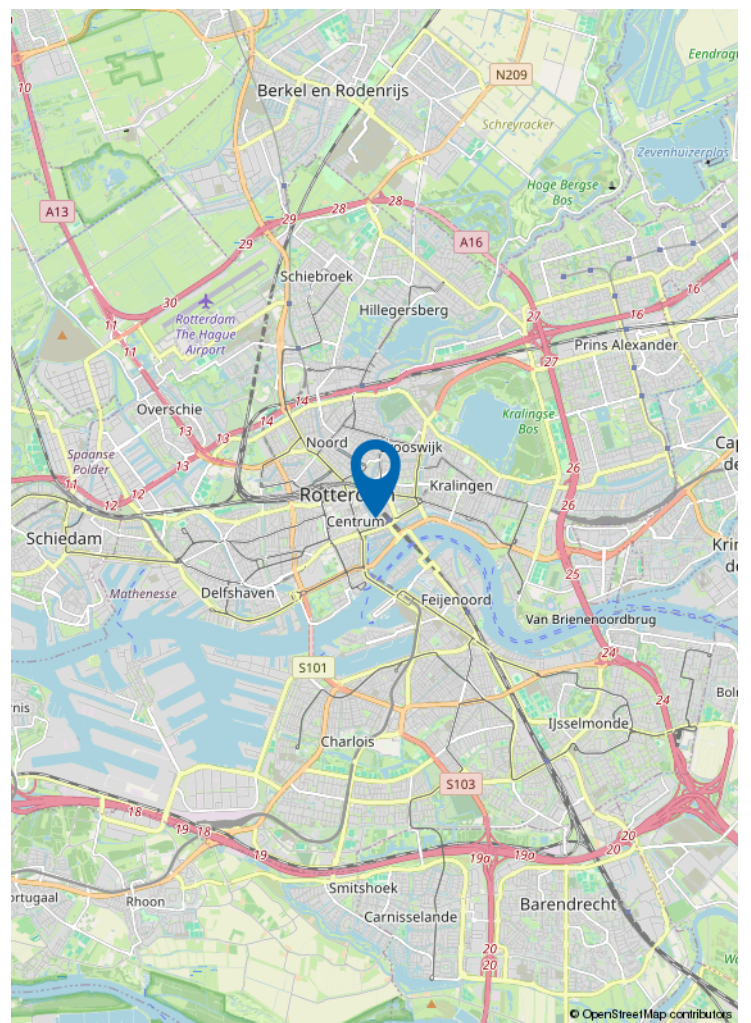
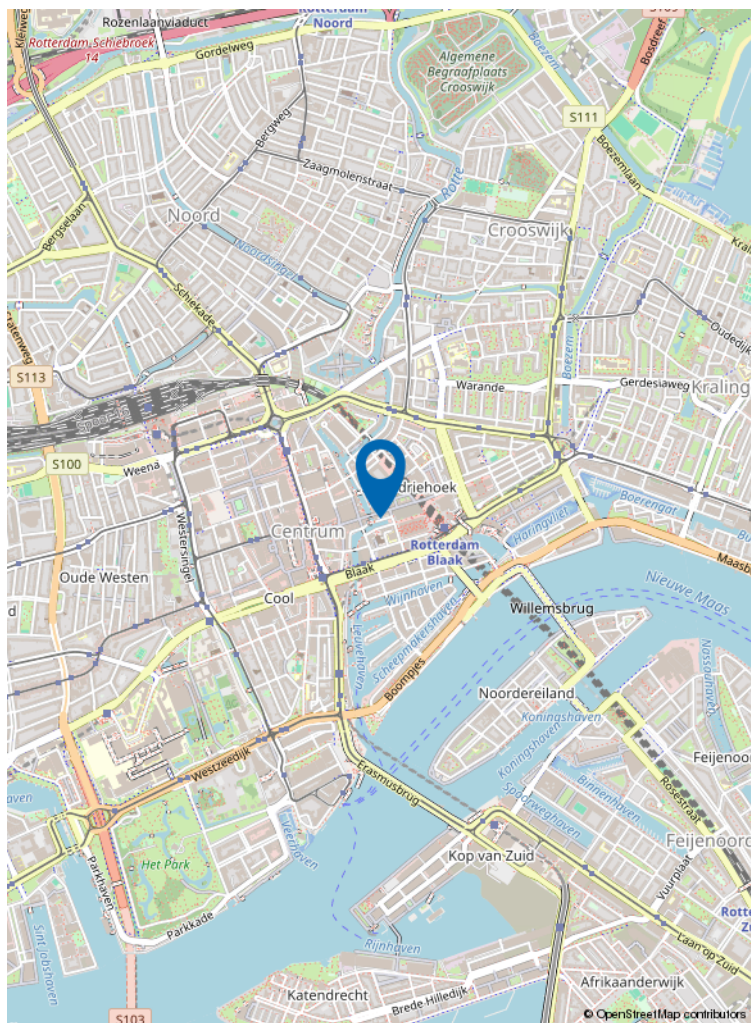
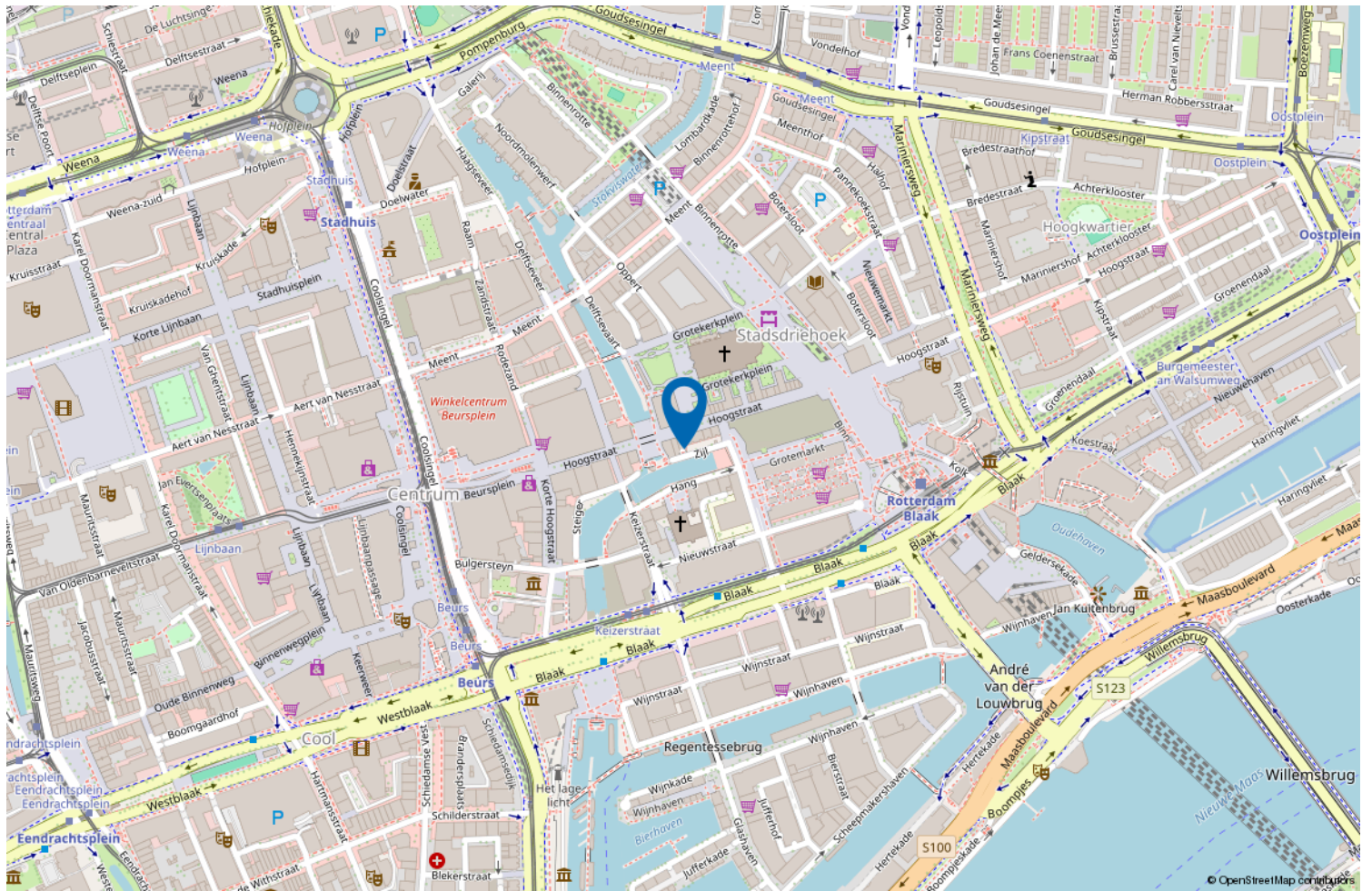
© [www.woningmedia.nl](http://www.woningmedia.nl)

# Plattegrond



<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 21 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rotterdam</p> <p>Sectie AF</p> <p>Perceel 552</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 Centrum

Het bonkend hart van Rotterdam. Het Rotterdamse stadshart bruist en is als nooit tevoren 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 vervolgsafpraak 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.



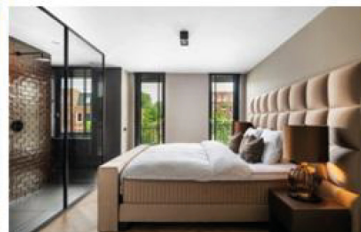
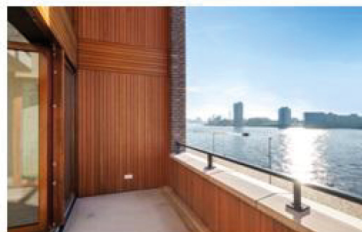
## Stap 2 uw woning te koop zetten

- 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 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)