

TE KOOP



Brussestraat 9 C

Rotterdam



KETTNER

MAKELAARS



Brussestraat 9 C Rotterdam

De leukste huizen vind je bij Kettner Makelaars !

Wijk: Centrum

Op fantastische plek, rustig wonen in het centrum! Dat kan in dit goed onderhouden, ruim 3 (voorheen 4 kamer) appartement op de 2e en 3e verdieping (bovenste). De gerenoveerde woning heeft een heerlijk vrij uitzicht over groen en is voorzien van een moderne keuken, 2 badkamers, 2 slaapkamers, zonnig balkon en een eigen berging in de onderbouw. Parkeren voor de deur en openbaar vervoer om de hoek. Eigen grond.

Ideaal gelegen ten opzichte van alle centrumvoorzieningen, winkels, de Markthal, supermarkten, restaurants en nog veel meer. Trein (Blaak), Metro (Oostplein) en tram stoppen vlakbij, dus Rotterdam Centraal, Erasmus Universiteit en Kralingse Bos en Plas zijn binnen een paar minuten bereikbaar. Tevens een goed verbinding met de uitvalswegen richting Den Haag, Utrecht en Breda.

Neighbourhood:

City Centre

Fantastically located, offering quiet living in the city centre! This is possible in this well-maintained, spacious 3-room (formerly 4-room) apartment on the 2nd and 3rd floor (top). The renovated property enjoys a lovely unobstructed view over greenery and features a modern kitchen, 2 bathrooms, 2 bedrooms, a sunny balcony, and a private storage in the basement. Parking is available in front of the building and public transport is just around the corner. It is a freehold property (own land).

Ideally situated in relation to all city centre amenities, shops, the Markthal, supermarkets, restaurants, and much more. Train (Blaak), metro (Oostplein), and tram stops are nearby, making Rotterdam Central Station, Erasmus University, and the Kralingse Bos and Plas reachable within a few minutes. There is also a good connection to major roads towards The Hague, Utrecht, and Breda.

Indeling:

Begane grond:

Afgesloten entree/portiek met intercom, trappenhuis en toegang naar de berging.

2e verdieping:

Entree, hal/gang, meterkast (met nieuwe groepen) en nette badkamer met inloop(regen)douche, wastafel en zwevend toilet.

Riante lichte woonkamer (voorheen 2 kamers) met eiken vloerdelen, fraai en vrij uitzicht over het achtergelegen groen en met toegang naar het zonnige balkon op het westen. Ook is er een klein 2e balkon aan de voorzijde.

Moderne halfopen keuken (2020) met composiet aanrechtblad en achterwand. Voorzien van diverse inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser.

Slaapkamer/werkkamer I gelegen aan de voorzijde.

3e (bovenste)verdieping:

Zeer royale slaapkamer II met eiken vloerdelen, open badkamer II met groot hoekligbad, wastafelmeubel, vaste schuifkast en veel bergruimte. Was-/stook-/bergruimte met 2e toilet.

Bijzonderheden:

Geweldige ligging in het centrum nabij de hotspots van de stad zoals de Markthal, gezellige Pannekoekstraat en de sfeervolle Meent. Met parkeren voor de deur, metrostation Oostplein en treinstation Blaak op enkele minuten lopen, en Rotterdam Centraal op slechts 8 minuten fietsen, is de locatie uitstekend bereikbaar.



fantastische plek en rustig wonen!

Zeer nette woning met strakke vloeren, plafonds en wanden met ophangstelsysteem. Eventueel is er eenvoudig de mogelijkheid tot realisatie van een extra (slaap)kamer. Aparte eigen berging in de onderbouw.

Verwarming en warm water middels HR C.V.-combi-ketel (2021). Verder is de woning voorzien van HR++ beglazing met kunststof kozijnen en energielabel E.

Zeer actieve Vereniging van Eigenaars. De bijdrage bedraagt ca. € 200,- per maand. Dit is o.a. inclusief onderhoud, opstal-/brand- en glasverzekering.

Betaald parkeren, vergunning ca. € 9,50 per maand.

Woonoppervlakte ca. 75 m². Inhoud Ca. 340 m³.
Aparte berging ca. 5m². Bouwjaar ca. 1941. Eigen grond.

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

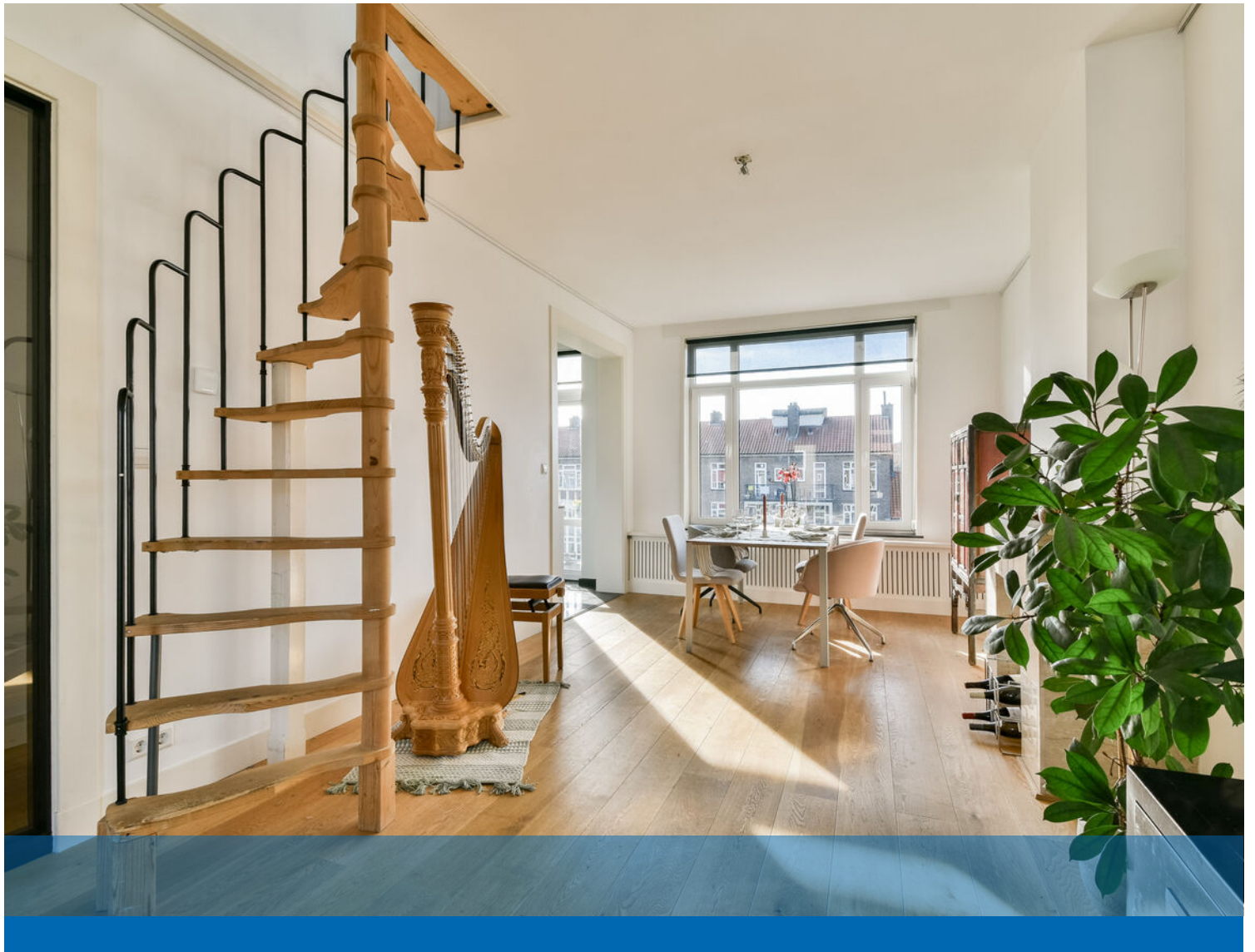
75 m²

Inhoud

340 m³

Bouwjaar

1941



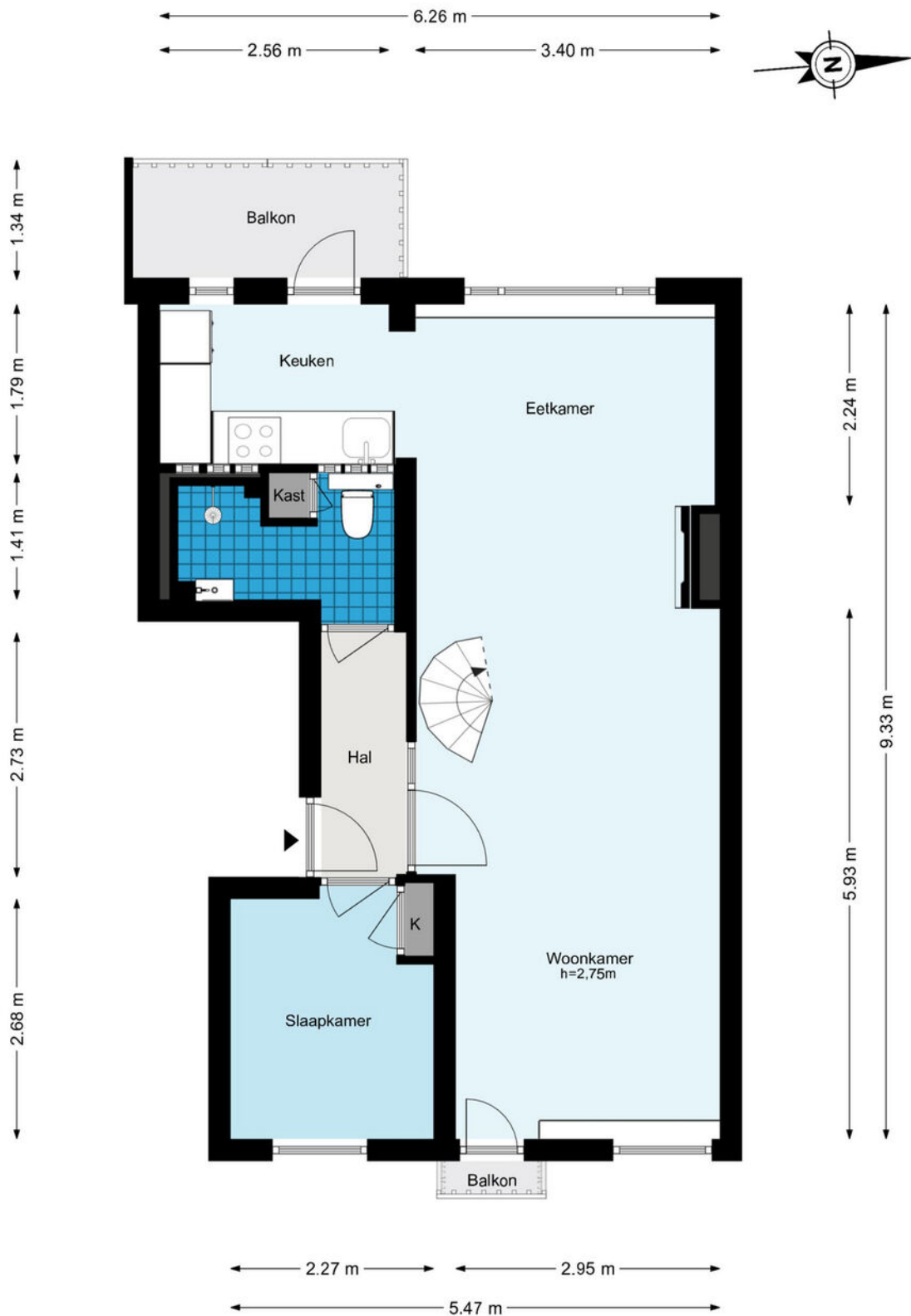








Brussestraat 9-C - Rotterdam
Tweede verdieping



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

Plattegrond

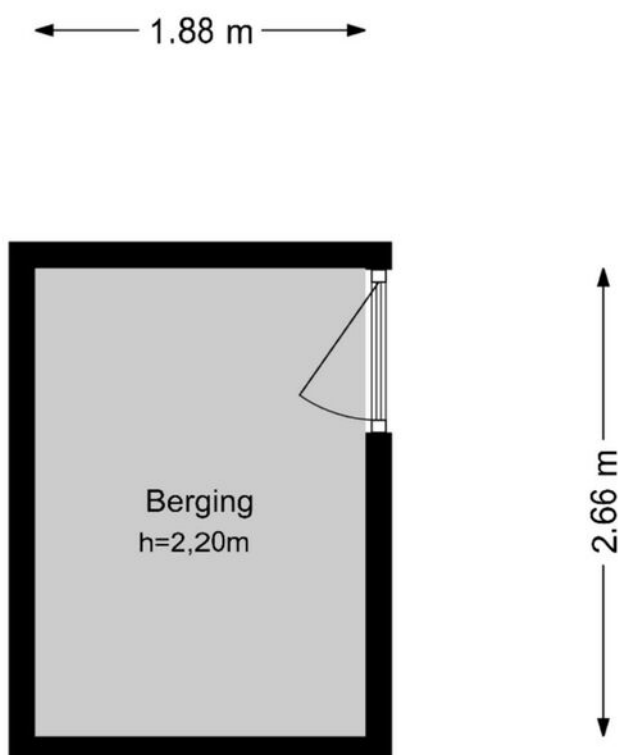
Brussestraat 9-C - Rotterdam Derde verdieping



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

Brussestraat 9-C - Rotterdam

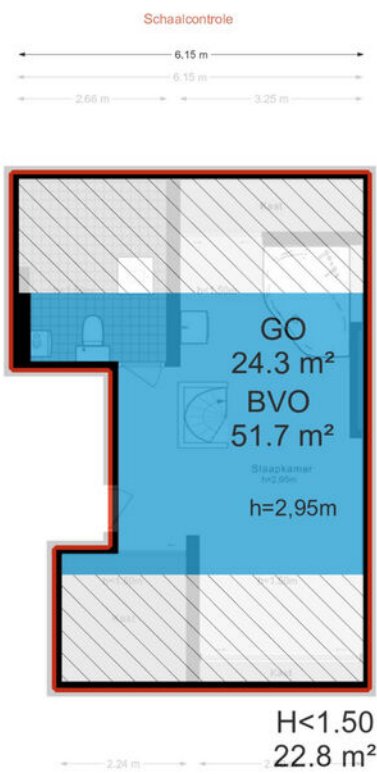
Berging



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


© www.woningmedia.nl

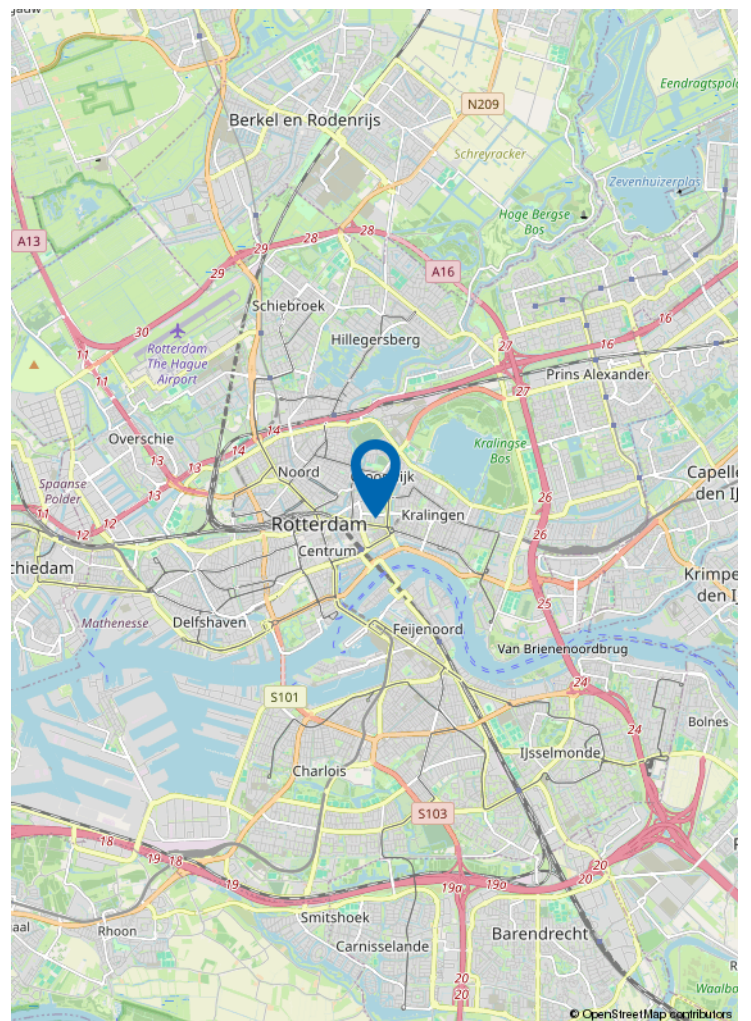
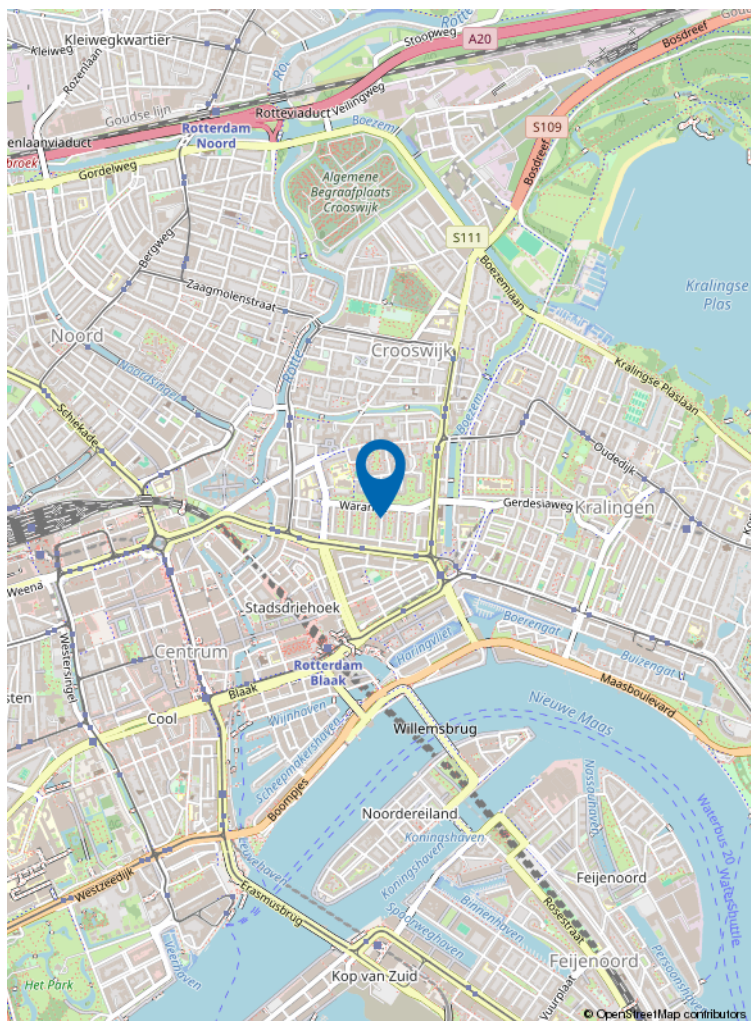
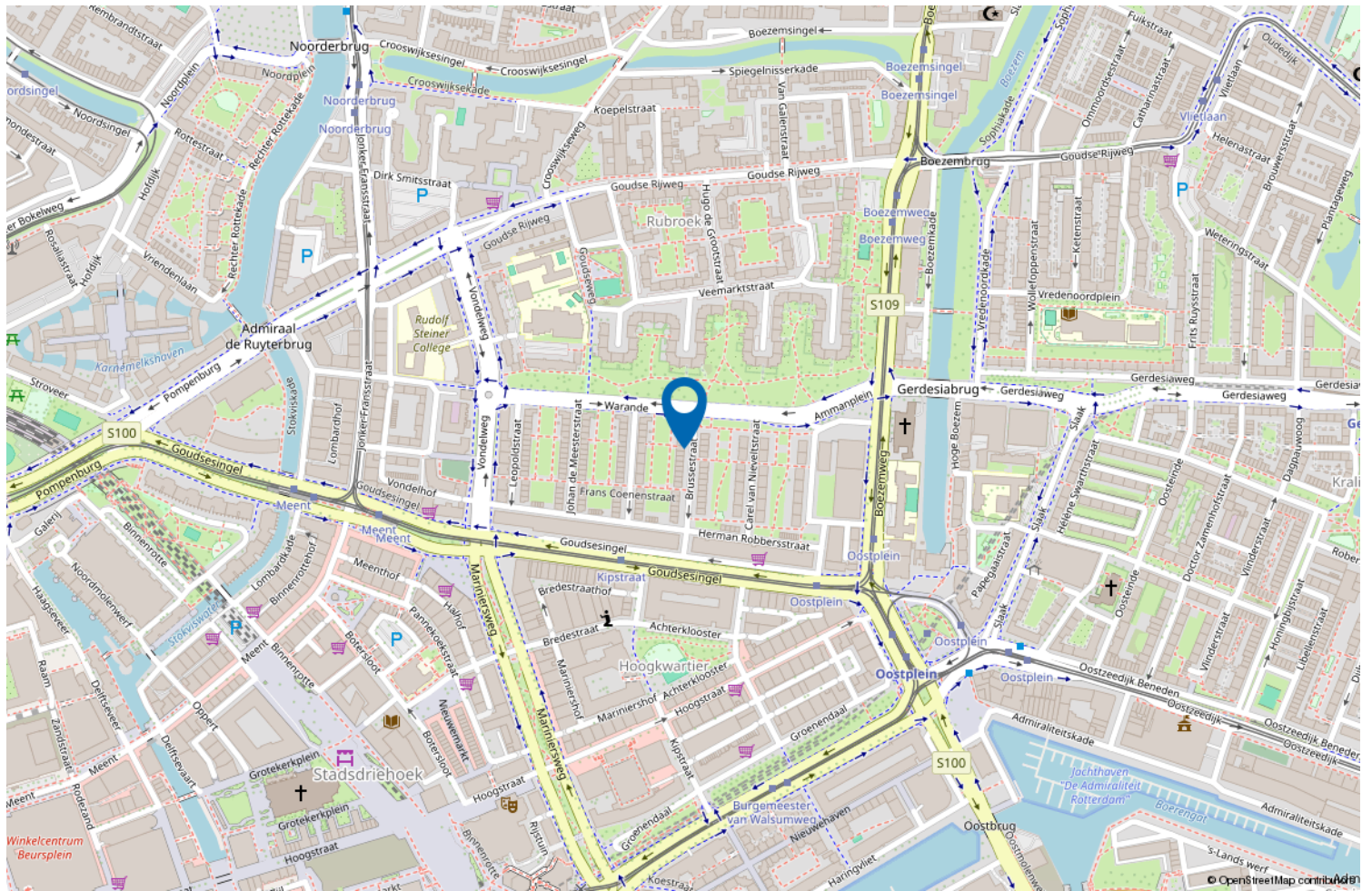
Plattegrond





0 5 10 15 20 25m

<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 11 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rotterdam</p> <p>Sectie AE</p> <p>Perceel 452</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>	
--	---	---



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 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.



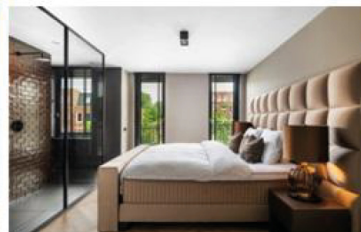
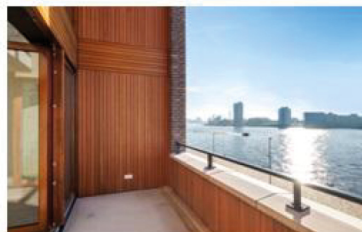
Stap 2 uw woning te koop zetten

- 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 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 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