

TE KOOP



Jean Augierstraat 41

Rotterdam



KETTNER

M A K E L A A R S



Jean Augierstraat 41 Rotterdam

De mooiste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Wat een heerlijk huis is dit!

Ben je op zoek naar ruimte, rustige ligging en royale tuin?

Kom dan kijken naar deze riante geschakelde hoekwoning!

Door de gerealiseerde zij-aanbouw heeft deze woning een zeer ruime en lichte woonkamer met open keuken, op de verdiepingen 4 slaapkamers, een royale badkamer, een zonnig dakterras en aan de achterzijde een diepe achtertuin grenzend aan water.

De ligging is rustig in een zeer kindvriendelijke woonomgeving met vrij (gratis) parkeren voor de deur en nabij alle denkbare voorzieningen zoals winkelcentrum Prinsenland, het Prinsenpark en het Kralingse Bos.

Kortom dit is de ideale gezinswoning gelegen in een ideale woonomgeving!

WIJK: 's-Gravenland/Prinsenland

Qua locatie scoort de Jean Augierstraat 41 hoog met allerlei voorzieningen op loop/fietsafstand.

De wijk Prinsenland/'s-Gravenland is een ruim opgezette wijk met veel groen en voorzieningen. Op loopafstand van de woning is een ruim overdekt winkelcentrum met een volledig aanbod voor de dagelijkse behoeften. Ook scholen, kinderopvang, gezondheidscentra en het openbaar vervoer zijn in de directe omgeving te vinden. Binnen 5 minuten ben je met de auto op de A16/A20 en vanaf het metrostation sta je in een kwartier in Rotterdam centrum. Op loop-/fietsafstand van de woning liggen het Kralingse Bos met de Kralingse Plas.

Indeling:

Ruime voortuin met overdekte entree met tevens direct toegang tot de aan de voorzijde gelegen berging van ca. 4 m².

Entree, hal, meterkast en keurig ingerichte toiletruimte.

Vanuit de hal toegang tot de tuingerichte woonkamer (ca. 6.13 x 9.62 m.), met een prachtige parketvloer, strakke wanden en plafond en heel veel lichtinval door de grote raampartijen en lichtstraat in de gerealiseerde zij-aanbouw. Licht, ruim en sfeervol met diverse inrichtingsmogelijkheden.

De zeer verzorgd aangelegde brede en diepe achtertuin is toegankelijk via een schuifpui en vanuit de aanbouw middels een deur.

Aan de voorzijde de open keuken (ca. 3.06 x 2.45 m.), in L-opstelling, werkelijk van alle gemakken voorzien en met een leuk uitzicht op de voortuin.

Een composiet aanrechtblad is gecombineerd met kast- en ladenfronten in lichte kleurstelling en ingericht met een vaatwasser, spoelunit met Quooker, gaskookplaat, een fraai in het plafond geïntegreerde afzuigkap met inbouwverlichting, een koelkast met vriesvak, combi-oven en oven.

1e etage:

Middels de opentrap in de woonkamer komen we bij de, af te sluiten, overloop met een vaste bergkast, een vaste kast met de aansluiting voor de wasmachine en droger. Een ideale wasruimte.

Inpandige geheel betegelde badkamer (ca. 2.86/1.95 x 2.80 m.) voorzien van een royale doucheruimte, ligbad, 2e toilet en dubbele wastafel met spiegels en verlichting.

Slaapkamer 1 (ca. 3.40 x 5.18 m.) is een riante kamer gelegen aan de voorzijde en over de volle breedte van de woning gesitueerd. Een speels in de ruimte geplaatste wand biedt aan beide zijde toegang tot kastruimte.

Slaapkamer 2 (ca. 4.10 x 2.80 m.) is gelegen aan de achterzijde met fraai uitzicht op de achtertuin.

Slaapkamer 3 (ca. 3.07 x 2.25 m.) is eveneens gelegen aan de achterzijde, nu ingericht als fitness- en kastenkamer.

Deze gehele verdieping is voorzien van laminaat op de vloer en ook hier een strakke wandafwerking.

2e verdieping:

Overloop met toegang tot een inpandige berg- en knutselruimte.

Slaapkamer 4 (ca. 3.40 x 4.16 m.) is een royale lichte kamer met airco-unit en een vaste kast waar de cv-ketel, Nefit HR uit 2008 en mechanische ventilatie-unit zijn te vinden.

Vanuit deze kamer, voorzien van laminaatvloer, toegang tot een heerlijk dakterras van maar liefst 16 m², op het zuiden georiënteerd, de hele dag zon!

Buitenruimte: Tuin aan het water.

De voor- en achtertuin van de woning bieden eveneens alle rust en ruimte. De royale voortuin zorgt voor wat meer privacy van de woning en biedt de ruimte voor een knus zonnig terras.

De achtertuin is gelegen op het noordwesten, maar door de diepte en breedte van de tuin kun je de hele dag van de zon genieten. De speelse indeling biedt ruimte voor diverse terrassen. Aan de achterkant grenst de tuin aan water. Achterin staat nog een houten berging, ideaal voor alle tuinspullen.

Bijzonderheden:

Riante, zeer goed onderhouden en verzorgde hoekwoning met heerlijke tuin en dakterras gelegen in een groene wijk nabij alle denkbare voorzieningen.

Volledig voorzien van dubbele beglazing HR (dubbele schuiframen op de verdiepingen). Vloer-, spouw en dakisolatie. Verwarming en warmwater middels C.V.-ketel Nefit HR uit 2008. Energielabel B.

De zij-aanbouw biedt qua indeling en inrichting meerdere opties, er zou eenvoudig een kantoor en of praktijk aan huis gerealiseerd kunnen worden.

Voldoende parkeergelegenheid voor de deur, gratis parkeren.

Woonoppervlakte: ca. 154 m², inhoud 515 m³.

Bouwjaar 1992.

Perceel oppervlakte 278 m².

De woning is gelegen op erfpacht met een looptijd tot 18 december 2089 en is afgekocht tot 18 december 2040.

Vanuit de gemeente hebben wij een indicatie ontvangen voor het aanvullend afkopen van de resterende looptijd (tot 18 december 2089) voor een bedrag van ca. € 13.600, -.

Aanvaarding: Oplevering 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	154 m ²
Perceeloppervlakte	278 m ²
Inhoud	515 m ³
Bouwjaar	1992











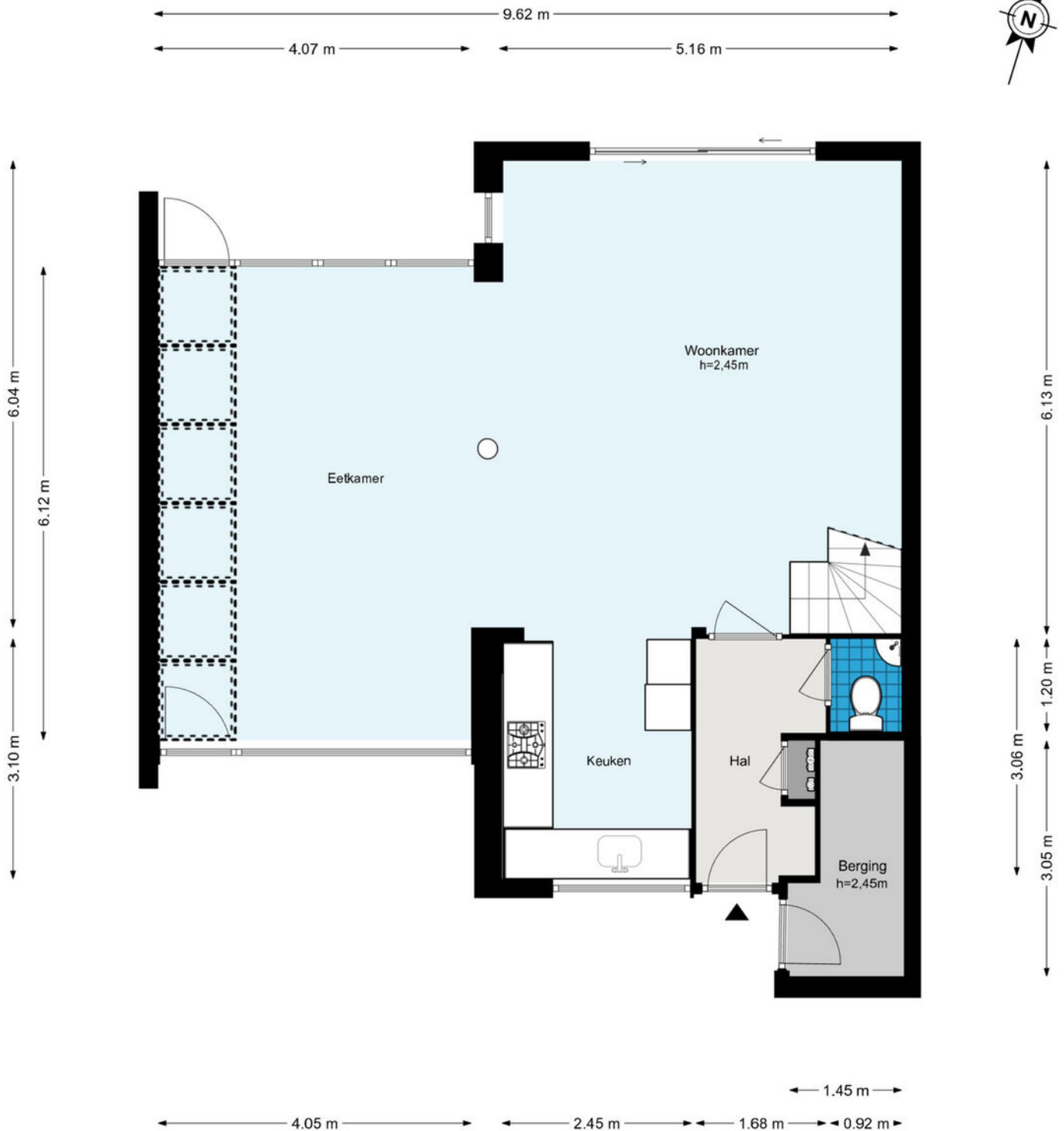








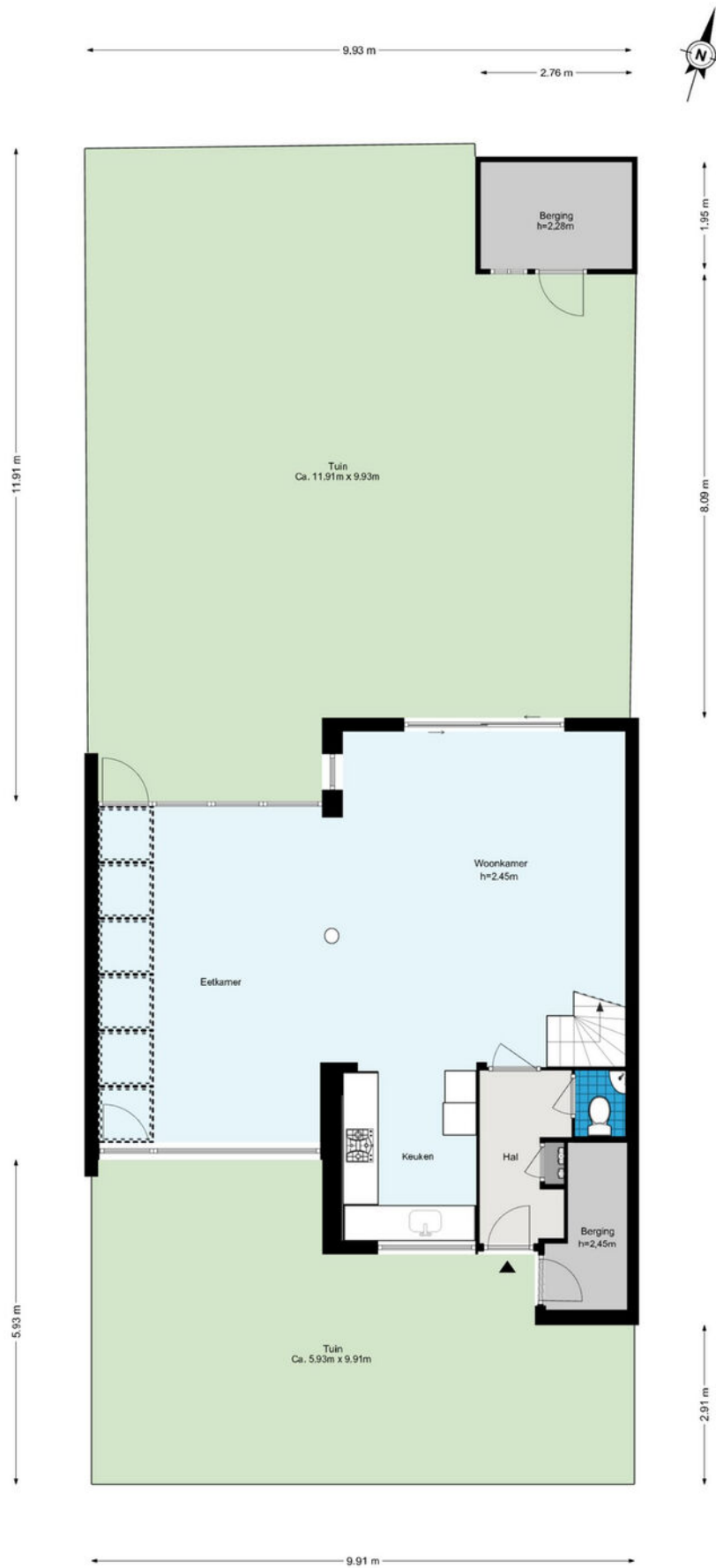
Jean Augierstraat 41 - Rotterdam
Begane grond



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

Plattegrond

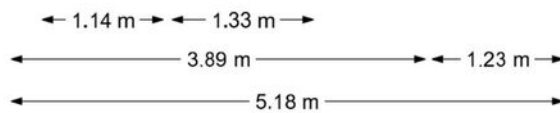
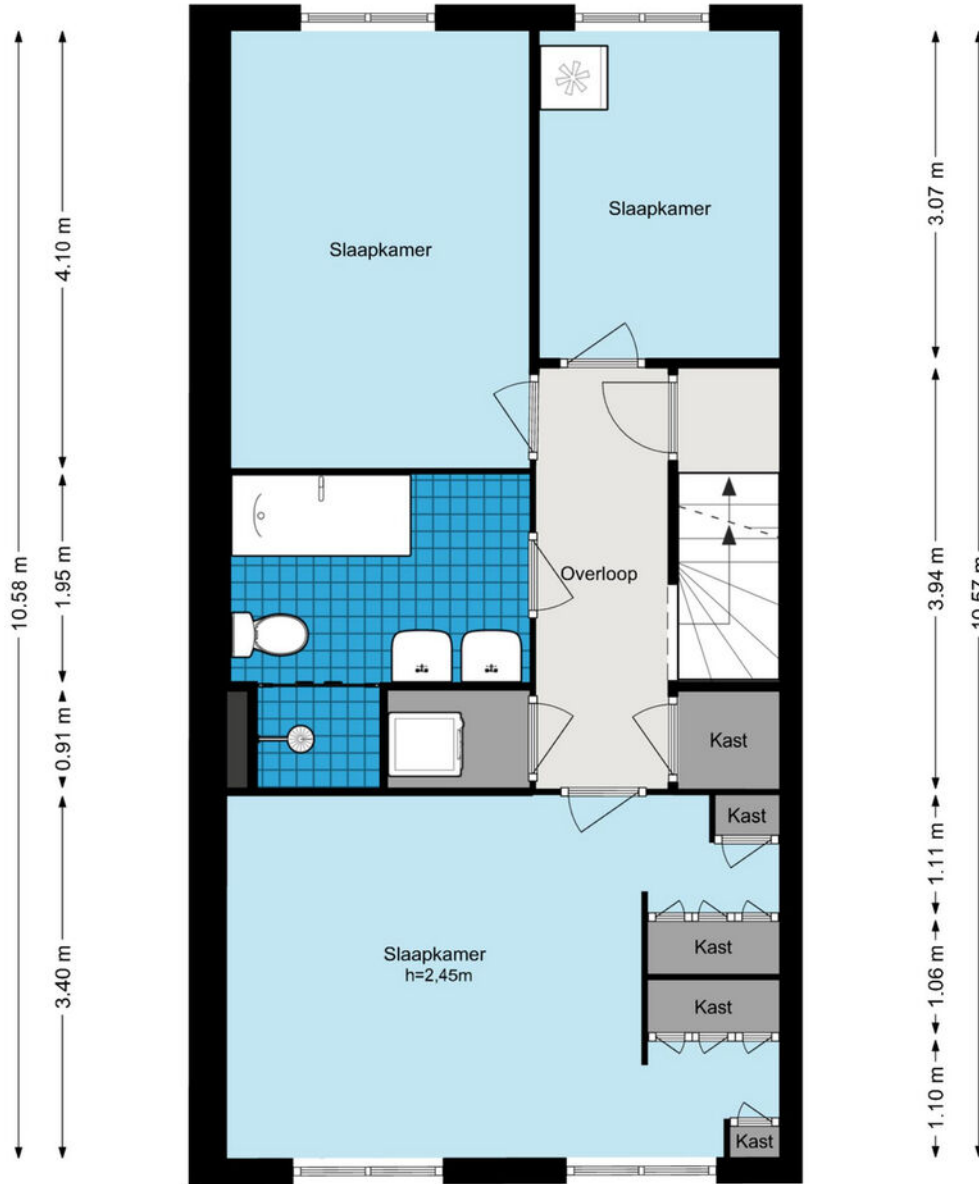
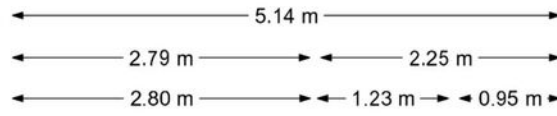
Jean Augierstraat 41 - Rotterdam
Perceeltekening



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

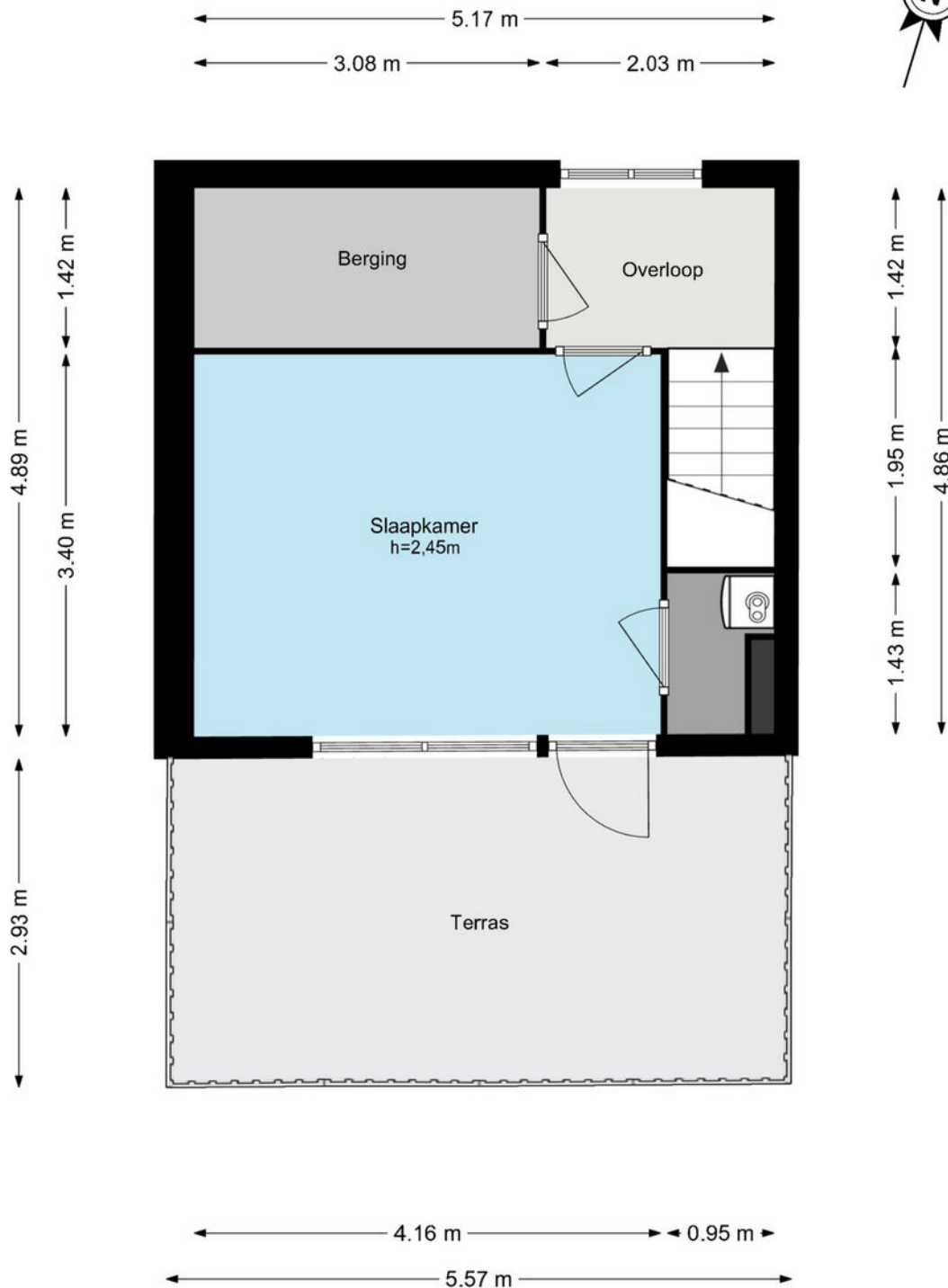
Plattegrond

Jean Augierstraat 41 - Rotterdam
Eerste verdieping




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

Jean Augierstraat 41 - Rotterdam Tweede verdieping

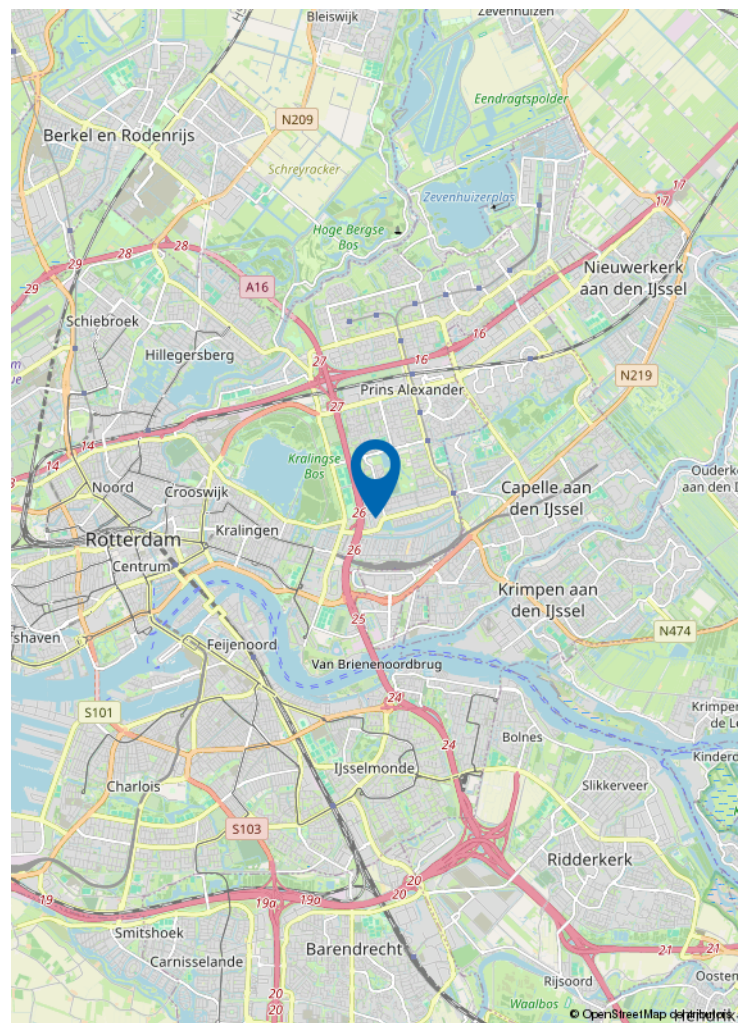
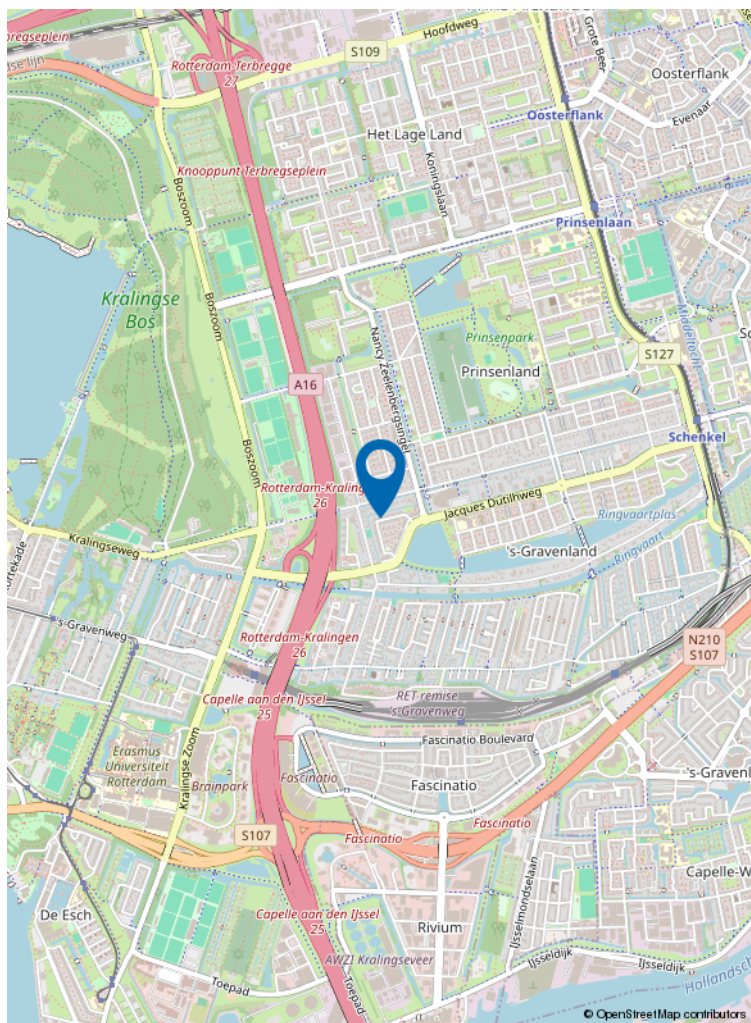
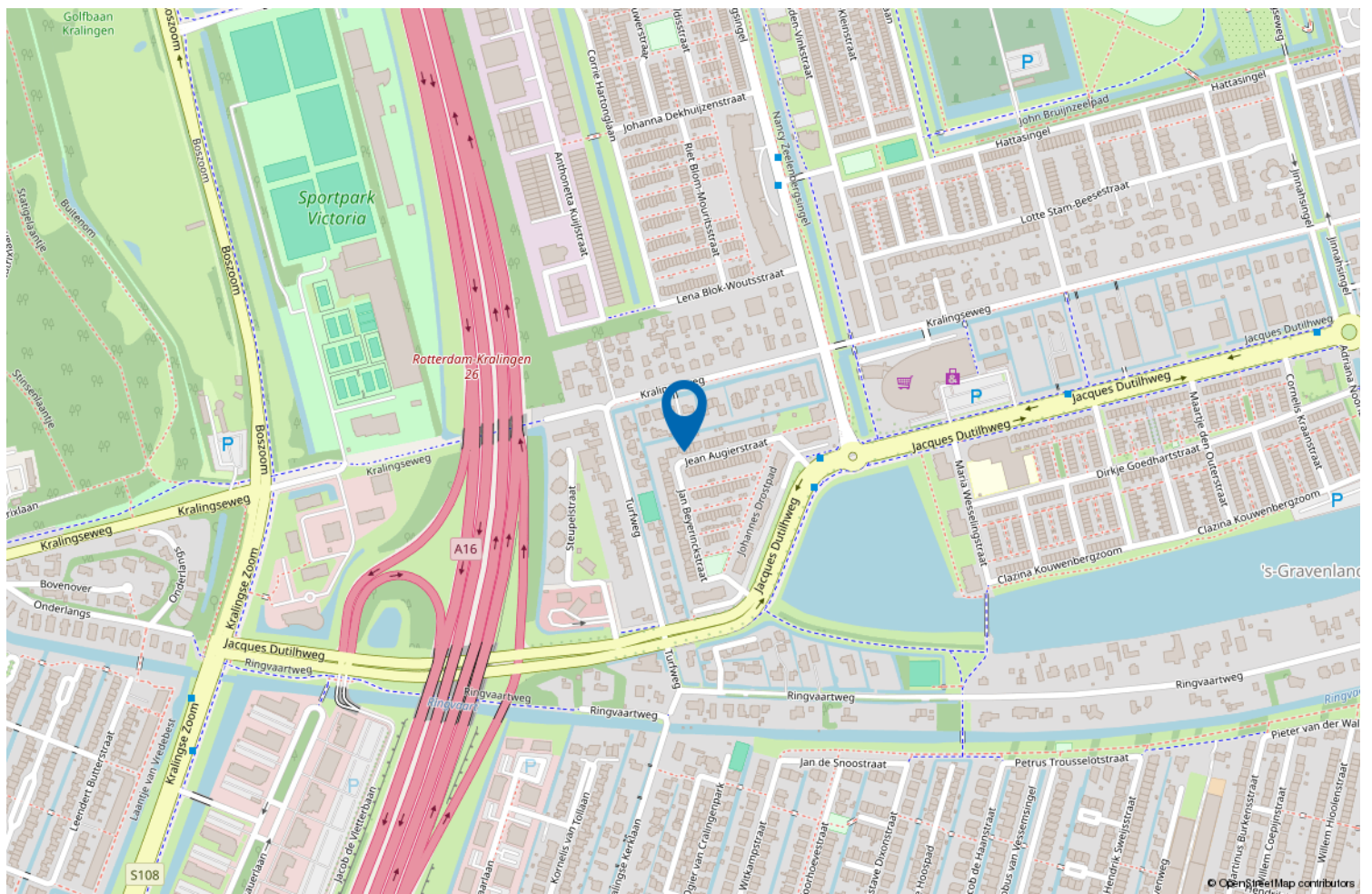


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl



<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 15 augustus 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Kralingen</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 1166</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 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.



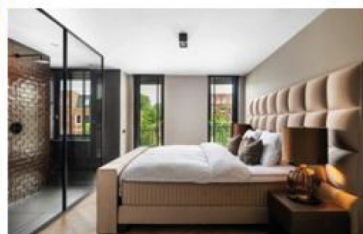
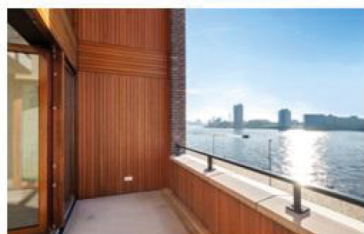
Stap 2 uw woning te koop zetten

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