

# TE KOOP



's-Gravenweg 309

Rotterdam



**KETTNER**

M A K E L A A R S



## 's-Gravenweg 309 Rotterdam

De mooiste huizen vind je bij Kettner Makelaars

WIJK: KRALINGEN

Verscholen in het groen, op een unieke eilandlocatie in het geliefde Kralingen en temidden van alle denkbare grootstedelijke voorzieningen, bevindt zich deze indrukwekkende vrijstaande jaren '30-villa. Een residence waar grandeur en intimiteit samenkomen, gelegen op een uitzonderlijk royaal perceel van circa 1.100 m<sup>2</sup>, omgeven door een fraai aangelegde tuin die volledige privacy en rust biedt.

De villa ademt karakter en authenticiteit, met zorgvuldig behouden details zoals visgraatparket, paneeldeuren en een statige schouw, terwijl hedendaags comfort naadloos is geïntegreerd. De royale maatvoering, overvloedige lichtinval en uitgebalanceerde indeling zorgen voor een bijzonder aangename woonbeleving.

De villa is gelegen op een eiland met drie afzonderlijke vrijstaande woningen. Het bijbehorende oprijlaantje met parkeergelegenheid voor maar liefst vier auto's is aan de voorzijde van het perceel ('s-Gravenwegzijde) bereikbaar via een bruggetje met een elektrisch afsluitbare toegangspoort. Aan de achterzijde van het perceel bevinden zich 2 ruime geschakelde garageboxen (bereikbaar vanuit de tuin) met een eigen ontsluiting naar de s-Gravenwetering. Woonoppervlakte ca. 325m<sup>2</sup> exclusief kelder van ca. 65m<sup>2</sup>.

## DISTRICT: KRALINGEN

Nestled in lush greenery, on a unique island setting in the highly popular Kralingen district and surrounded by every conceivable urban amenity, this impressive detached 1930s villa is situated. A residence where grandeur and intimacy come together, set on an exceptionally generous plot of approximately 1,100 m<sup>2</sup>, enveloped by a beautifully landscaped garden offering complete privacy and tranquility.

The villa exudes character and authenticity, with carefully preserved details such as herringbone parquet flooring, panel doors, and an elegant fireplace, while contemporary comforts have been seamlessly integrated. Its generous proportions, abundant natural light, and well-balanced layout create an exceptionally pleasant living environment.

The property is located on an island comprising three detached residences. The private driveway, with parking space for up to four cars, is situated at the front of the plot ('s-Gravenweg side) and is accessed via a small bridge with an electrically operated entrance gate. At the rear of the property, there are two spacious interconnected garage boxes (accessible from the garden), each with its own access to the 's-Gravenwetering. Living area approx. 325m<sup>2</sup> excluding basement of approx. 65m<sup>2</sup>.

Indeling:

Begane grond:

Entree via een representatieve voordeur naar een ruime, originele vestibule met fraaie marmeren afwerkingen.

Grote ontvangsthall met prachtig origineel visgraatparket, garderoberuimte, modern toilet en een imposant, centraal trappenhuis met veel lichtinval.

Riante en lichte living en suite met grote raampartijen rondom en vanuit alle hoeken fraai zicht op de tuin. De woonkamer aan de voorzijde is voorzien van een royale erker, openslaande deuren naar de zijtuin en een zandstenen schouw met open haard.

Fraai en-suite deuren met bijbehorende kasten leiden naar de zeer lichte en royale eetkamer, eveneens met ramen rondom en openslaande deuren naar zowel de zij- als achtertuin.

De warme parketvloeren, strak afgewerkte wanden en hoge plafonds zorgen voor een bijzonder aangename, sfeervolle en centrale leefruimte in de woning.

De halfopen moderne keuken is praktisch ingericht, beschikt over vloerverwarming, veel werk- en bergruimte en is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: Bora-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Amerikaanse koel-/vriescombinatie, oven, combioven, vaatwasser en Quooker. Vanuit de keuken is er eveneens toegang tot de tuin.

Ruime studeerkamer annex bibliotheek met ramen rondom, openslaande deuren naar het terras aan de voorzijde en maatwerk boekenkasten.

De tuin rondom is fraai aangelegd en biedt optimale privacy, diverse terrassen, veranda's en volop groen en zon. Aan de achterzijde is toegang tot de geschakelde garageboxen, die op hun beurt een ontsluiting hebben naar de s'-Gravenwetering.

#### Eerste etage:

Bereikbaar via het imposante centrale trappenhuis met brede, comfortabele trappen, grote raampartijen en een tussenbordes met bergkast en functionele wasruimte (aansluiting voor wasmachine en droger).

Grote overloop met bergkast.

Riante oudersuite met ramen rondom, vaste garderobekast en openslaande deuren naar een ruim terras met uitzicht over de achtertuin. En-suite moderne badkamer, geheel betegeld en voorzien van inloopdouche, ligbad, hangend toilet en dubbel wastafelmeubel.

Zeer ruime slaapkamer II met wastafel en openslaande deuren naar een eigen terras.

Slaapkamer III met toegang tot een eigen balkon.

Moderne badkamer II, eveneens geheel betegeld en voorzien van inloopdouche, derde hangend toilet en wastafelmeubel.

De gehele eerste etage is voorzien van fraaie parketvloeren, strak afgewerkte wanden en hoge plafonds.

#### Tweede etage:

Overloop met grote dakkapel.

Slaapkamer IV met en-suite inloopkast, wastafel en veel bergruimte onder de knieschotten.

Slaapkamer V met en-suite inloopkast.

Beide kamers zijn ruim opgezet, hebben veel lichtinval door ramen rondom en beschikken over een fraaie balkenstructuur in de plafonds.

Slaapkamer VI (thans in gebruik als gym) met speelse split-level indeling en en-suite derde badkamer, geheel betegeld en voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel en vierde hangend toilet.

Trap naar de derde etage.

#### Derde etage:

Grote bergzolder met dakraam.

Kelder: (stahoogte ca. 2.00m)

Riante kelder onder nagenoeg de gehele begane grond, met diverse vertrekken, stookruimte, wijnkelder en bergruimte.

#### Bijzonderheden:

De 's-Gravenweg 309 is een uniek object dat zich onderscheidt door de combinatie van een centrale ligging, zeer royale woonruimte, een uitzonderlijk groot perceel en de mix van typische jaren '30-sfeer met moderne gemakken.

De woning biedt een solide basis voor een groot gezin en is uitermate geschikt voor kopers die op zoek zijn naar een karakteristieke villa op een bijzondere locatie.

Gelegen in een groene en zeer gewilde omgeving, op korte afstand van alle voorzieningen en met uitstekende bereikbaarheid richting het centrum van Rotterdam en de uitvalswegen.

Maar liefst zes royale slaapkamers, een grote bibliotheek en een zeer royale living en suite.

Drie moderne badkamers en een moderne keuken (2025) met hoogwaardige inbouwapparatuur.

Prachtige parketvloeren, strak gestuukte wanden, hoge plafonds en diverse originele elementen zoals paneeldeuren, houtsnijwerk en een fraaie schouw met open haard.



## Verscholen in het groen

Fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen, veranda's en optimale privacy, groen en zonligging.

Twee grote, geschakelde garageboxen, bereikbaar via de achterzijde met eigen ontsluiting naar de achtergelegen 's-Gravenwetering. Parkeergelegenheid voor maar liefst 4 auto's op eigen terrein aan de voorzijde, aanwezigheid van een laadpaal voor elektrische auto's.

Riante kelder onder vrijwel de gehele woning.

De daken zijn in 2004 vernieuwd en geïsoleerd.  
In 2024 zijn er 11 zonnepanelen aangebracht.  
Nagenoeg geheel voorzien van dubbele beglazing.  
Verwarming en warm water middels cv-combiketel.  
Energie label D.

Woonoppervlakte: ca. 324m<sup>2</sup>, exclusief Kelder ca. 65m<sup>2</sup>.  
Totaal vloeroppervlakte van de villa bedraagt maar liefst 456m<sup>2</sup>!  
Perceeloppervlakte: ca. 1100m<sup>2</sup>.  
Inhoud: ca. 1315m<sup>3</sup>.  
Bouwjaar: ca. 1930.

Deze informatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kan door Kettner Makelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie dient nadrukkelijk niet te worden beschouwd als een aanbieding of offerte.



## Kenmerken

Woonoppervlakte	324 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	1100 m <sup>2</sup>
Inhoud	1315 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1930













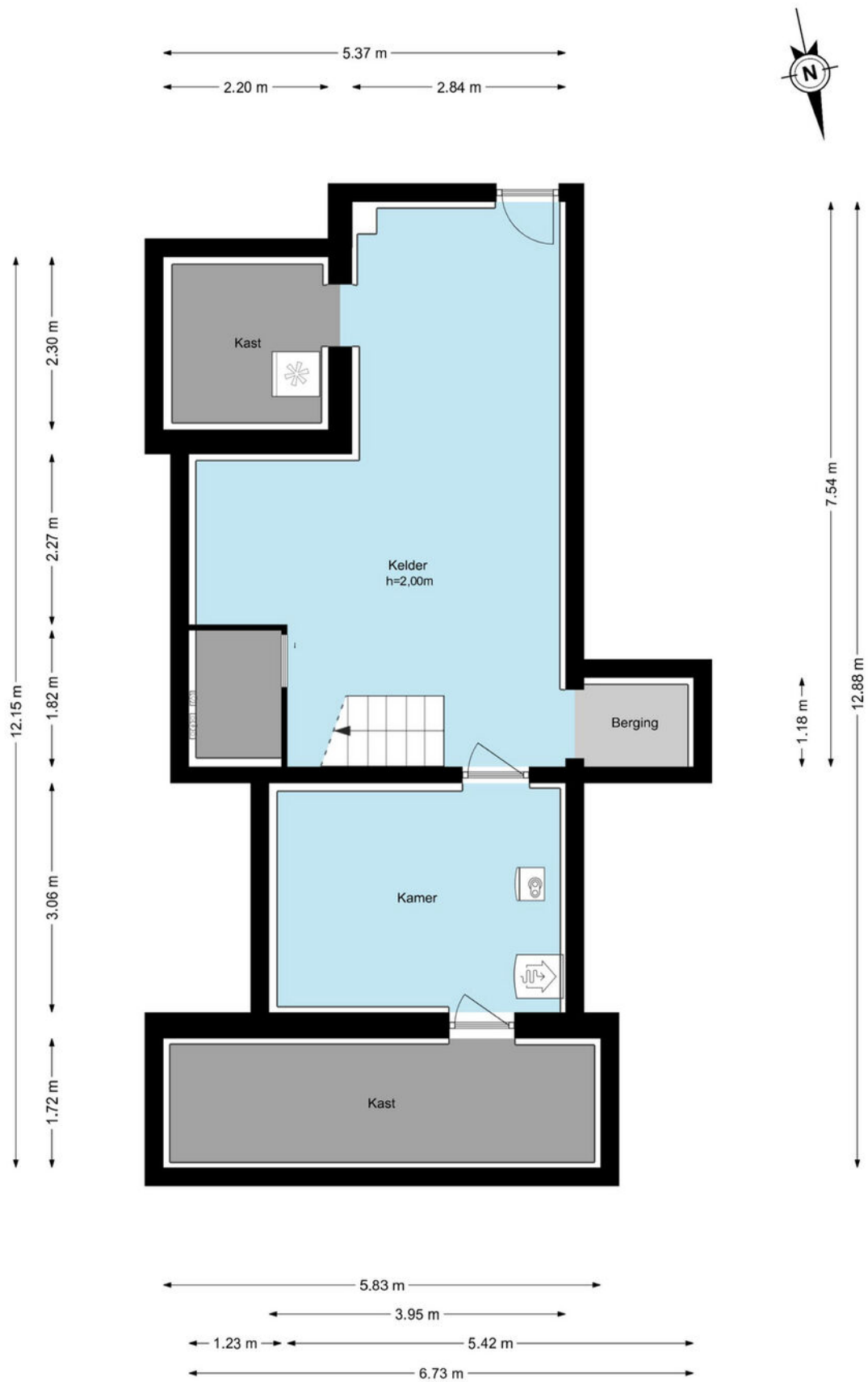








# 's-Gravenweg 309 - Rotterdam Souterrain



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

's-Gravenweg 309 - 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

's-Gravenweg 309 - Rotterdam  
Eerste verdieping



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

Plattegrond

's-Gravenweg 309 - Rotterdam  
Tweede verdieping



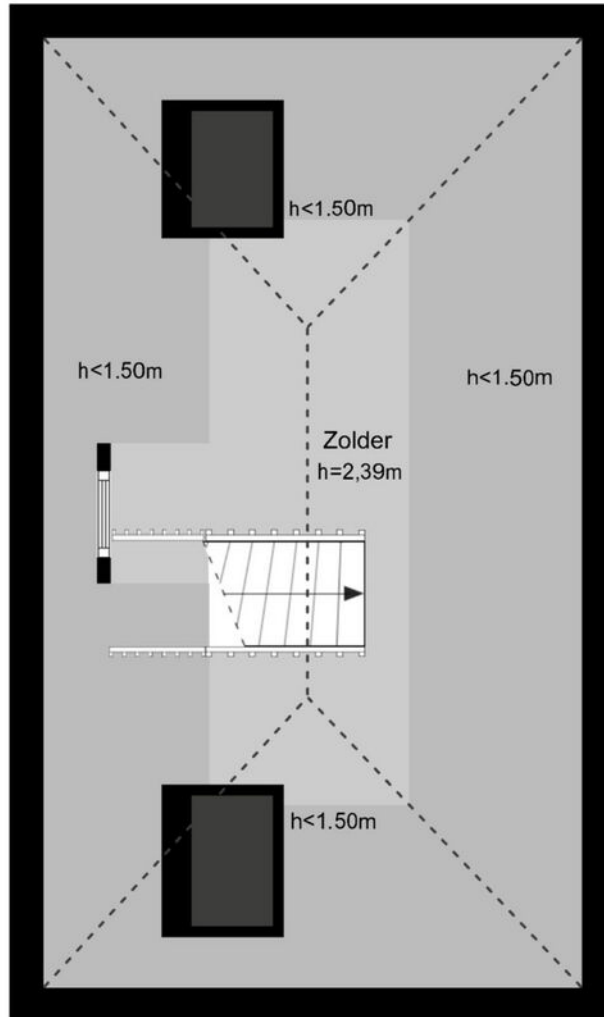
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

Plattegrond

# 's-Gravenweg 309 - Rotterdam Zolder



3.95 m

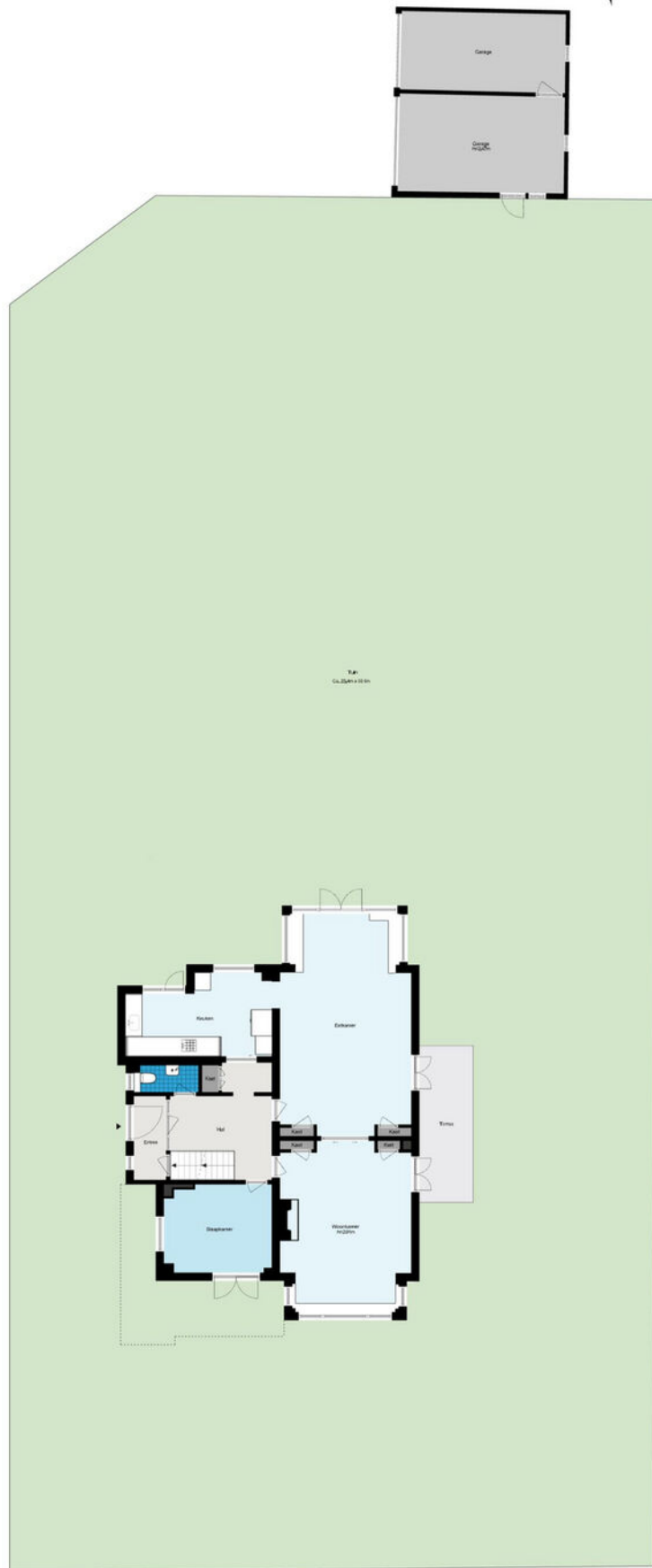


6.97 m


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

© www.woningmedia.nl

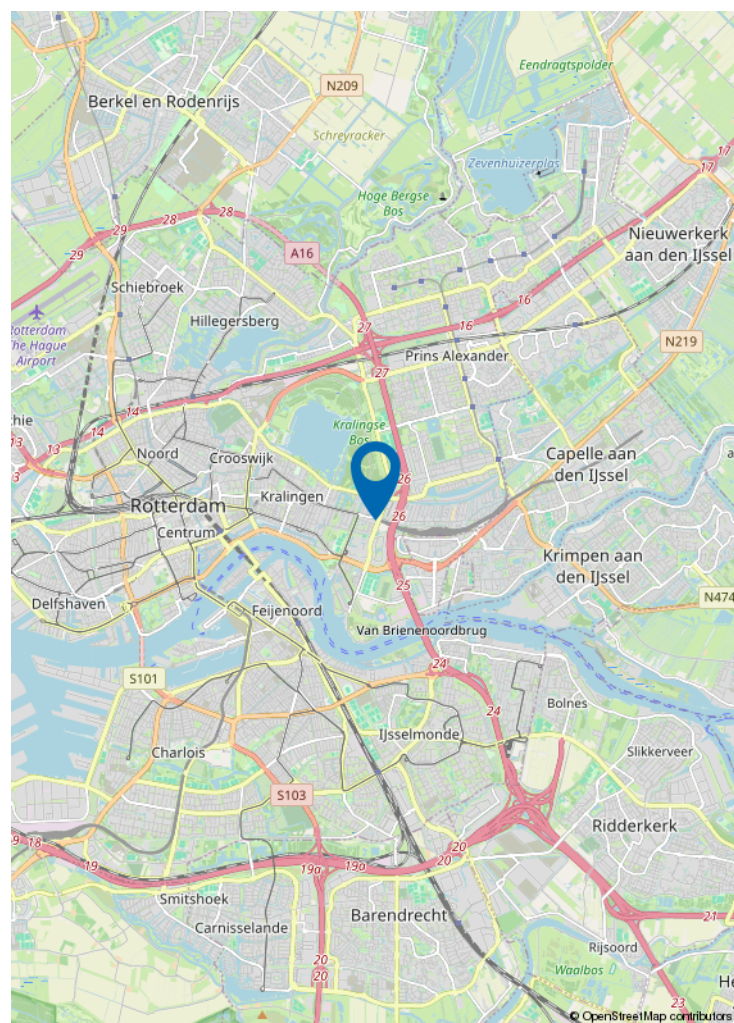
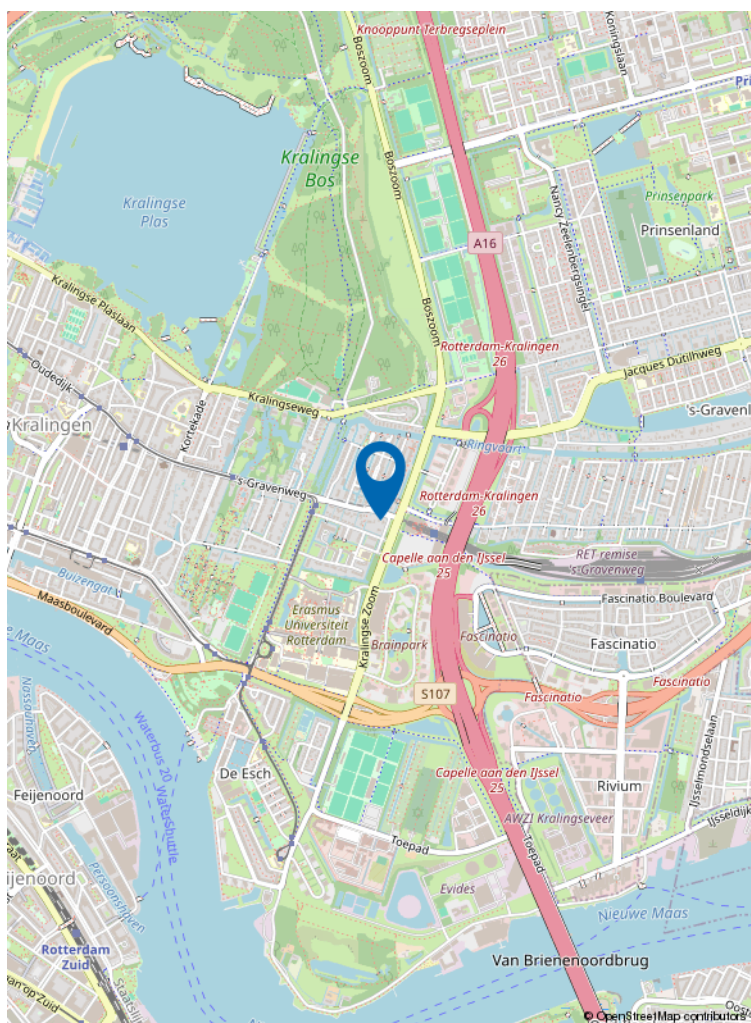
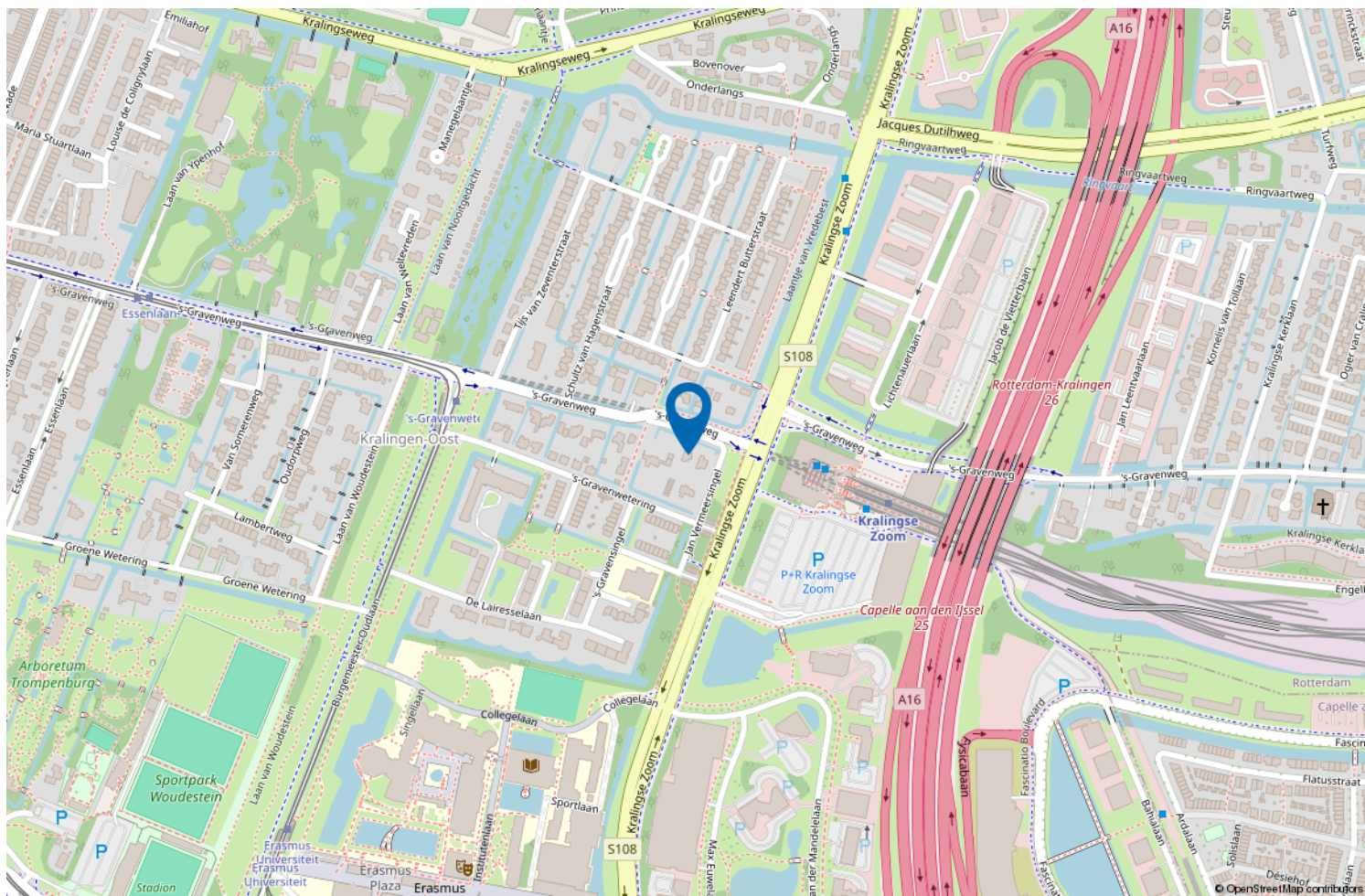
# Plattegrond





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Kralingen Sectie L Perceel 590</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 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.



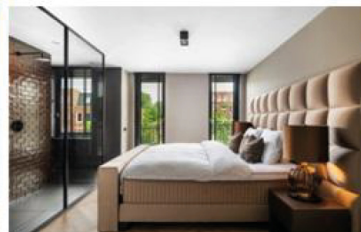
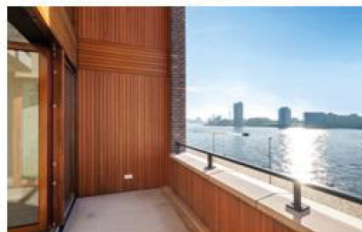
## Stap 2 uw woning te koop zetten

- 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 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](mailto:info@kettner.nl)