

# TE KOOP



Piet Smitkade 510

Rotterdam



**KETTNER**

M A K E L A A R S



## Piet Smitskade 510 Rotterdam

De mooiste penthouses vind je bij Kettner Makelaars !

WIJK: IJsselmonde – Aan de Nieuwe Maas

Beter dan dit wordt het niet! Een werkelijk uniek, licht en luxe penthouse (ca. 162m<sup>2</sup>) met een mega groot en zonnig terras (65m<sup>2</sup>!) en fantastisch 270° uitzicht over De Nieuwe Maas en de Skyline van Rotterdam. Twee eigen parkeerplaatsen en een aparte grote berging in de onderbouw.

De woning is verder voorzien van strakke wanden/plafonds, fraaie houten vloer, een luxe keuken, een moderne badkamer, airconditioning en maar liefst 6 dubbele openslaande deuren naar het terras. Leuk detail: ook uitzicht op De Kuip. Uiteraard compleet geïsoleerd en energiezuinig: Groen Energielabel: B.

De super lichte woning is gelegen op de bovenste verdieping van het goed onderhouden appartementencomplex 'Het Van Gogh-gebouw' op de Veranda. Alle voorzieningen nabij: restaurants, supermarkten, winkels, bioscoop, Stadion Feyenoord De Kuip en uiteraard met een goede verbinding naar het bruisende centrum van Rotterdam en de uitvalswegen richting Breda, Utrecht en Den Haag. Eigenlijk in de stad en toch heel rustig gelegen.

District: IJsselmonde – On the Nieuwe Maas

Better than this is not possible! A truly unique, bright and luxurious penthouse (approx. 162m<sup>2</sup>) with a huge sunny terrace (65m<sup>2</sup>!) and a fantastic 270° view over the Nieuwe Maas and the Rotterdam skyline. Two private parkings and a separate large storage in the basement.

The property also features sleek walls/ceilings, beautiful wooden flooring, a luxurious kitchen, a modern bathroom, air conditioning and no less than 6 double doors opening onto the terrace. Nice detail: also a view of De Kuip. Of course, fully insulated and energy efficient: Green Energy Label: B.

The super bright property is located on the top floor of the well-maintained apartment complex 'Het Van Gogh-gebouw' on the Veranda. All amenities nearby: restaurants, supermarkets, shops, cinema, Feyenoord Stadium De Kuip and with good connections to the vibrant centre of Rotterdam and the main roads towards Breda, Utrecht and The Hague. Actually in the city and yet very quietly located.

## INDELING

Begane grond:

Entree van het complex met lift, trap en toegang naar de berging(1e verd.) en parkeergarage.

13e (top) Verdieping (geheel met vloerverwarming):

Entree, hal/gang, garderobe-/bergkast en modern zwevend toilet.

Riante en zeer lichte living met hoge plafonds en fantastisch uitzicht over het water en het centrum. De woonkamer is voorzien van een fraaie parketvloer en grote ramen en dubbele openslaande deuren naar het zonnige terras. Het zonnige terras is echt heel groot en dus altijd wel ergens de zon en diverse uitzichten.

De living is voorzien van airconditioning en bestaat uit de woonkamer, 2 werkhoecken, het eetgedeelte (nu met 12 plaatsen!) en de luxe keuken met kookeiland, composiet aanrecht en diverse inbouwapparatuur: Bora inductie kookplaat, oven, vaatwasser, Quooker en losse rvs koel-/vriescombinatie. De keuken heeft veel kastruimte en aansluitend een ruime berg-/wasruimte.

Riante slaapkamers I met vaste kast. Ruime slaapkamer II met veel kast- en bergruimte en ook hoge plafonds met inbouwverlichting.

Geheel betegelde moderne badkamer met inloopdouche, hoekligbad(whirlpool), dubbel wastafelmeubel (graniet), handdoekenradiator (2x), 2e zwevend toilet, urinoir en vloerverwarming. Ingebouwd zijn naast de lichtspots en tv kabel, ook de speakers waar muziek op aangesloten kan worden.

Bijzonderheden:

Direct aan het water op een spectaculaire plek in het Rotterdamse gelegen. De combinatie van de ligging, het panoramische uitzicht, de bijzondere speelse indeling, de luxe, de bovenste etage en het waanzinnige terras maakt dit penthouse zo bijzonder en uniek.

Door de hoekligging hebben alle kamers geweldig uitzicht en ook privacy. En altijd wel ergens de zon op dit grote terras.

De vraagprijs is inclusief 1 parkeerplaats in de ondergelegen/afgesloten garage.

De 2e parkeerplaats is voorzien van een laadpunt en heeft een vraagprijs van € 27.500,- kosten koper.



## ‘Het Van Gogh-gebouw’

Grote aparte (dubbele) berging op de 1e etage van ruim 10m<sup>2</sup>. Te bereiken middels de gezamenlijke daktuin.

Energiezuinige en gasloze woning met groen energielabel: B. Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing. Verwarming en warm water middel stadsverwarming.

Er is een actieve Vereniging van Eigenaars. Onderstaande bedragen zijn inclusief o.a. grootonderhoud, schilderwerk, opstal-/brand- en glasverzekering. Maandelijks bijdrage:  
-woning: € 384,96.  
-parkeerplaatsen in de garage: € 29,93 per parkeerplaats.

Woonoppervlakte ca. 162m<sup>2</sup>. (meetrapport aanwezig).  
Terras: ca. 65m<sup>2</sup>. Bouwjaar 1998.

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	162 m <sup>2</sup>
Inhoud	540 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1998













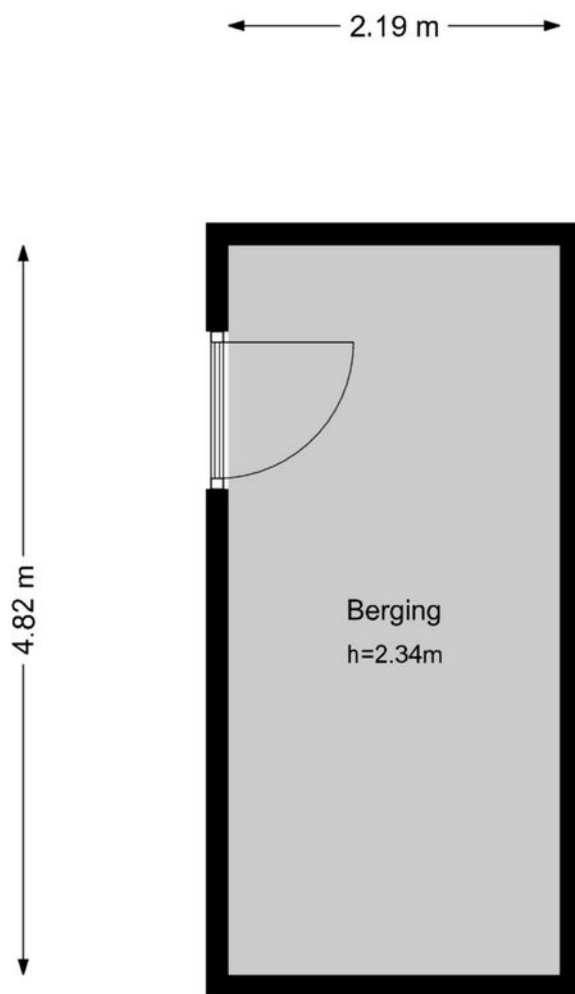
Piet Smitkade 510 - Rotterdam  
Appartement



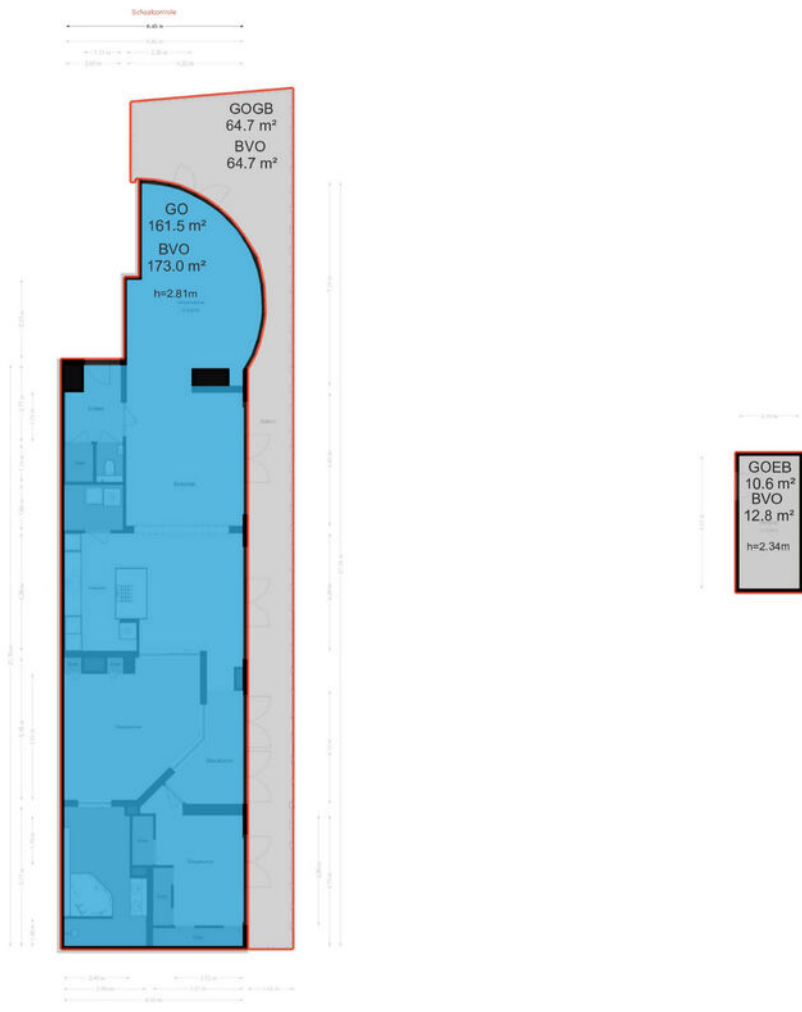
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

Plattegrond

# Piet Smitskade 510 - Rotterdam Berging




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

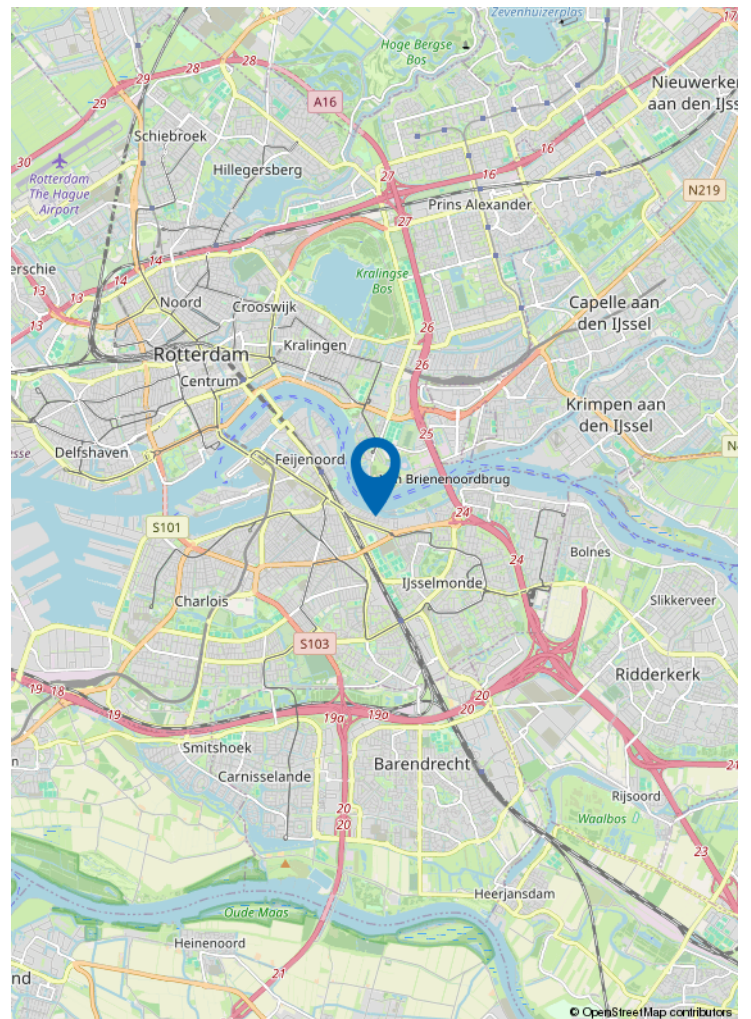
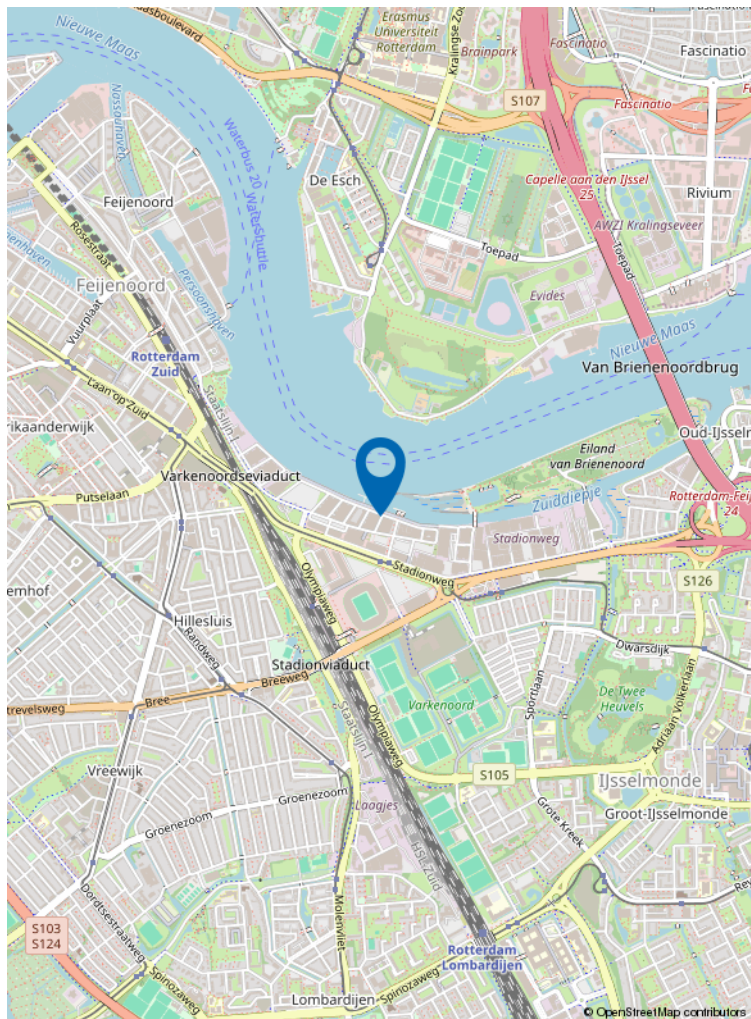
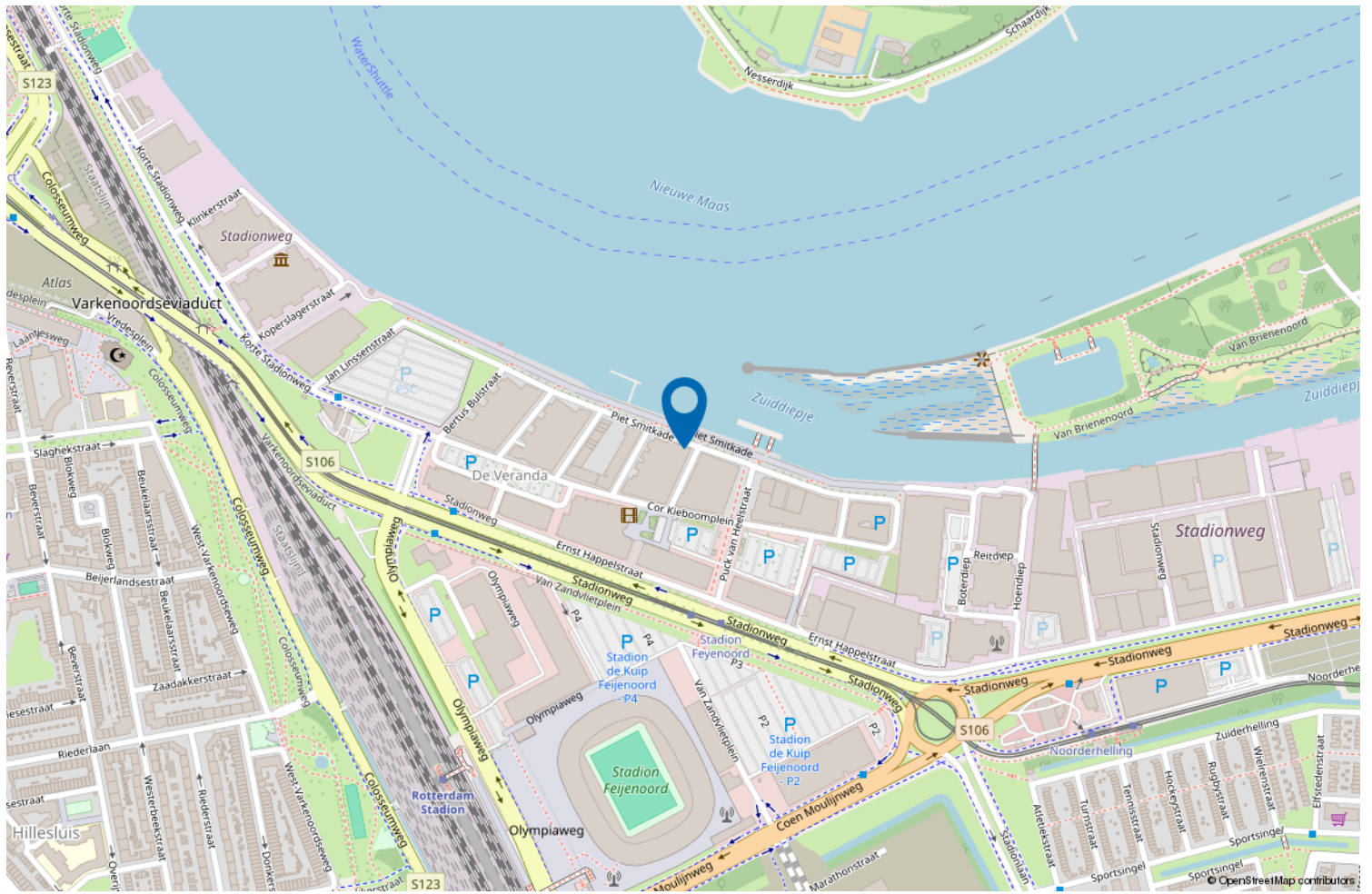


# Plattegrond



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Vastgestelde kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid yellow; width: 20px; display: inline-block;"></span> Voorlopige kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid cyan; width: 20px; display: inline-block;"></span> Administratieve kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span> Bebouwing</li> </ul> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Rotterdam</p> <p>Sectie V</p> <p>Perceel 3912</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.



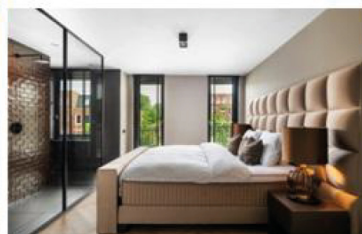
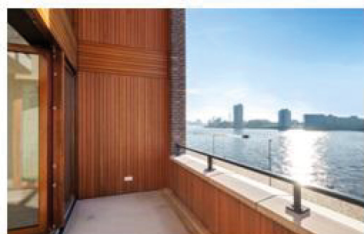
## Stap 2 uw woning te koop zetten

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