

TE KOOP



Herman Robbersstraat 84 E

Rotterdam



KETTNER

MAKELAARS



Herman Robbersstraat 84 E Rotterdam

De leukste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Wijk: Centrum

Wonen op een toplocatie!

Centraal en comfortabel wonen, op loopafstand van alle voorzieningen die horen bij het bruisende centrum van de stad!

Kom kijken naar dit heerlijke 3-kamerappartement gelegen op de vierde en gedeeltelijk vijfde verdieping met een fijn balkon op het zuiden georiënteerd.

Lichte woonkamer met modern ingerichte open keuken, fijne badkamer en twee slaapkamers.

Het appartement ligt aan een levendige straat in het hart van de stad. Een buurt waar je volop kunt genieten van alles wat de stad te bieden heeft. Om de hoek meerdere supermarkten voor je dagelijkse boodschappen en binnen enkele minuten wandel je naar station Blaak, de iconische Markthal, de gezellige Meent en de levendige Hoogstraat. Kortom een veelvoud aan winkels, hippe boetiekjes en gezellige restaurants en op dinsdag en zaterdag de markt op de Binnenrotte voor verse en seizoensgebonden producten.

Dankzij de ligging vlak bij het Oostplein zijn de verbindingen met het openbaar vervoer uitstekend en ook de uitvalswegen zijn gemakkelijk te bereiken.

Living in a prime location!

Central and comfortable living, within walking distance of all the amenities of the bustling city centre! Come view this lovely 3-room apartment located on the fourth and partially fifth floor, featuring a nice south-facing balcony.

Bright living room with a modern open kitchen, a lovely bathroom, and two bedrooms.

The apartment is situated on a lively street in the heart of the city. A neighborhood where you can fully enjoy everything the city has to offer. Several supermarkets for your daily groceries are just around the corner, and within a few minutes' walk, you can reach Blaak station, the iconic Markthal, the charming Meent, and the lively Hoogstraat. In short, a multitude of shops, trendy boutiques, and cozy restaurants, plus the market on the Binnenrotte on Tuesdays and Saturdays for fresh and seasonal produce.

Thanks to its location close to Oostplein, public transport connections are excellent and arterial roads are also easily accessible.

Indeling

Begane grond:

Keurige hoofdentree waar zich de brievenbussen, bellentableau met intercom en afgesloten trappenhuis met lift bevinden.

4e verdieping

Entree, ruime hal met spiltrap naar de 5e verdieping, wasruimte en toegang tot de geheel betegelde badkamer met inloepdouche, toilet en wastafelmeubel met spiegel en verlichting.

Vanuit de hal toegang tot de, over de volle breedte van het appartement gesitueerde, woonkamer met open keuken (ca. 4.97 x 6.90 m.). Opvallend veel lichtinval door de grote raampartijen. Strakke wandafwerking en laminaat op de vloer.

De open woonkeuken met kookeiland is modern en luxe ingericht met een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, spoelkraan en combi-oven op hoogte. Veel bergruimte in de kasten en laden.

Zowel vanuit de keuken als de woonkamer een toegangsdeur naar het zonnige balkon aan de voorzijde van het complex met uitzicht over de Goudsesingel. Een heerlijke plek om een groot deel van de dag te genieten van het zonnetje.

Middels en-suite deuren is de slaapkamer aan de galerijzijde te bereiken (ca. 3.85 x 3.46 m.), een heerlijke kamer met ruimte voor kasten.

5e verdieping

Via de spiltrap, in de ruime hal, is de tweede slaapkamer (ca. 3.28 x 3.22 m.) bereikbaar. Voorheen was dit de berging maar door deze ruimte toegankelijk vanuit het appartement te maken, is er een heerlijke extra kamer ontstaan. Ideaal als slaap-, studie- en of thuiswerkplek. Fraai is de hoogte en er is voldoende lichtinval.

Bijzonderheden:

Een licht en goed ingedeeld appartement met twee slaapkamers en een zonnig balkon op een levendige en centrale locatie in het hart van Rotterdam.

Verwarming via blokverwarming. Warmwater middels een elektrische boiler (30 liter en in eigendom)
Volledig voorzien van dubbel HR++ glas in aluminium kozijnen.
Energie label: volgt zo spoedig mogelijk.

Zonnig balkon van ca. 3,5 m² gelegen op het zuiden met uitzicht op de bewegingen van de stad.

Gezonde en actieve VvE, MJOP aanwezig. Maandelijkse bijdrage circa € 244,- per maand, dit is inclusief verzekeringen, voorschot stookkosten en reserveringen groot onderhoud.

Algemene fietsenberging op de begane grond.

Openbaar betaald parkeren in de directe omgeving, voor bewoners de mogelijkheid om een parkeervergunning aan te vragen ca. € 28,50 per kwartaal.

Woonoppervlakte ca. 68 m², inhoud 239 m³, bouwjaar 1941, gelegen op eigen grond.

Ouderdomsclausule van toepassing.

Aanvaarding: in overleg, kan op zeer korte termijn.

Indien wenselijk kan er een deel van het meubilair in de woning overgenomen worden.

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

68 m²

Inhoud

239 m³

Bouwjaar

1941



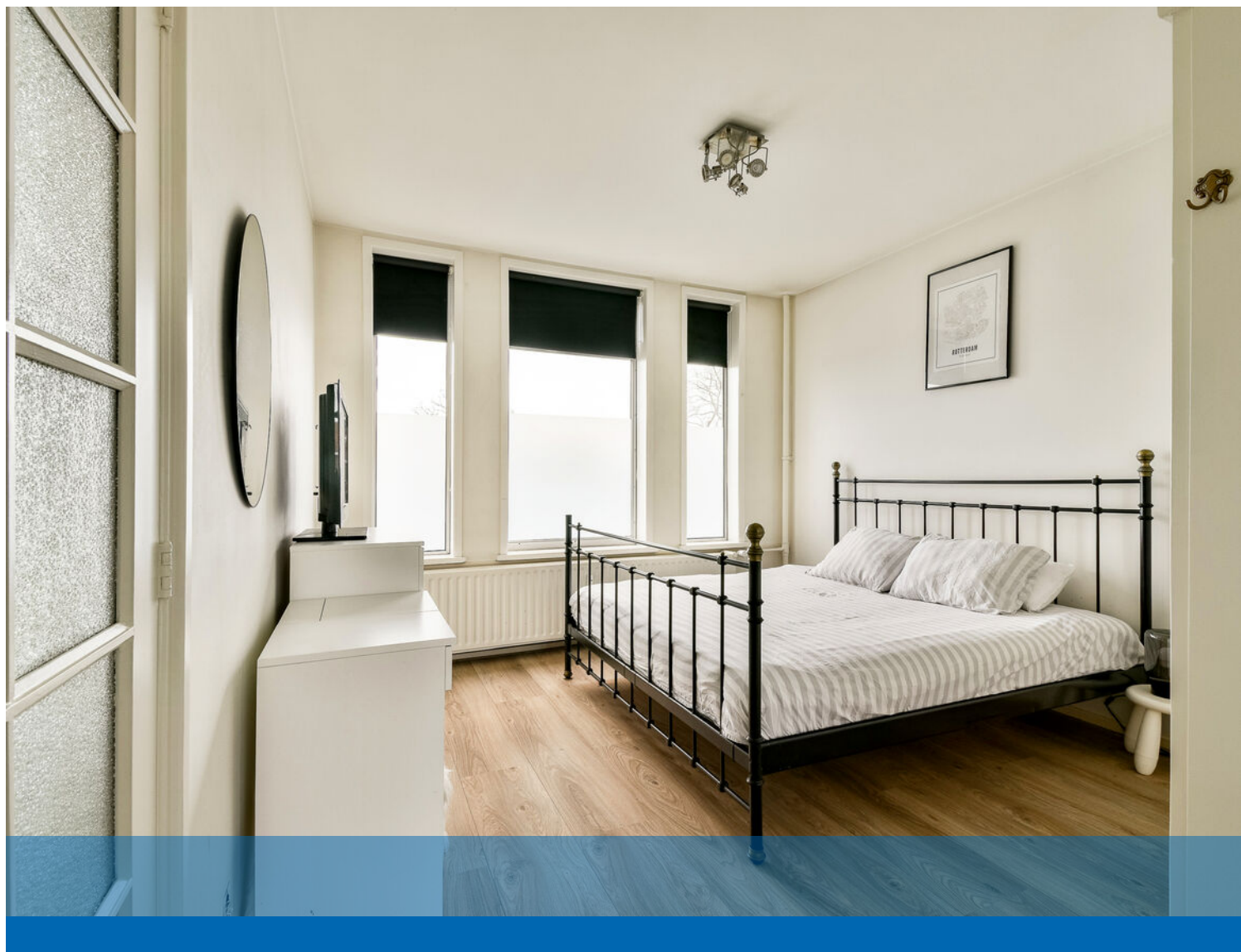
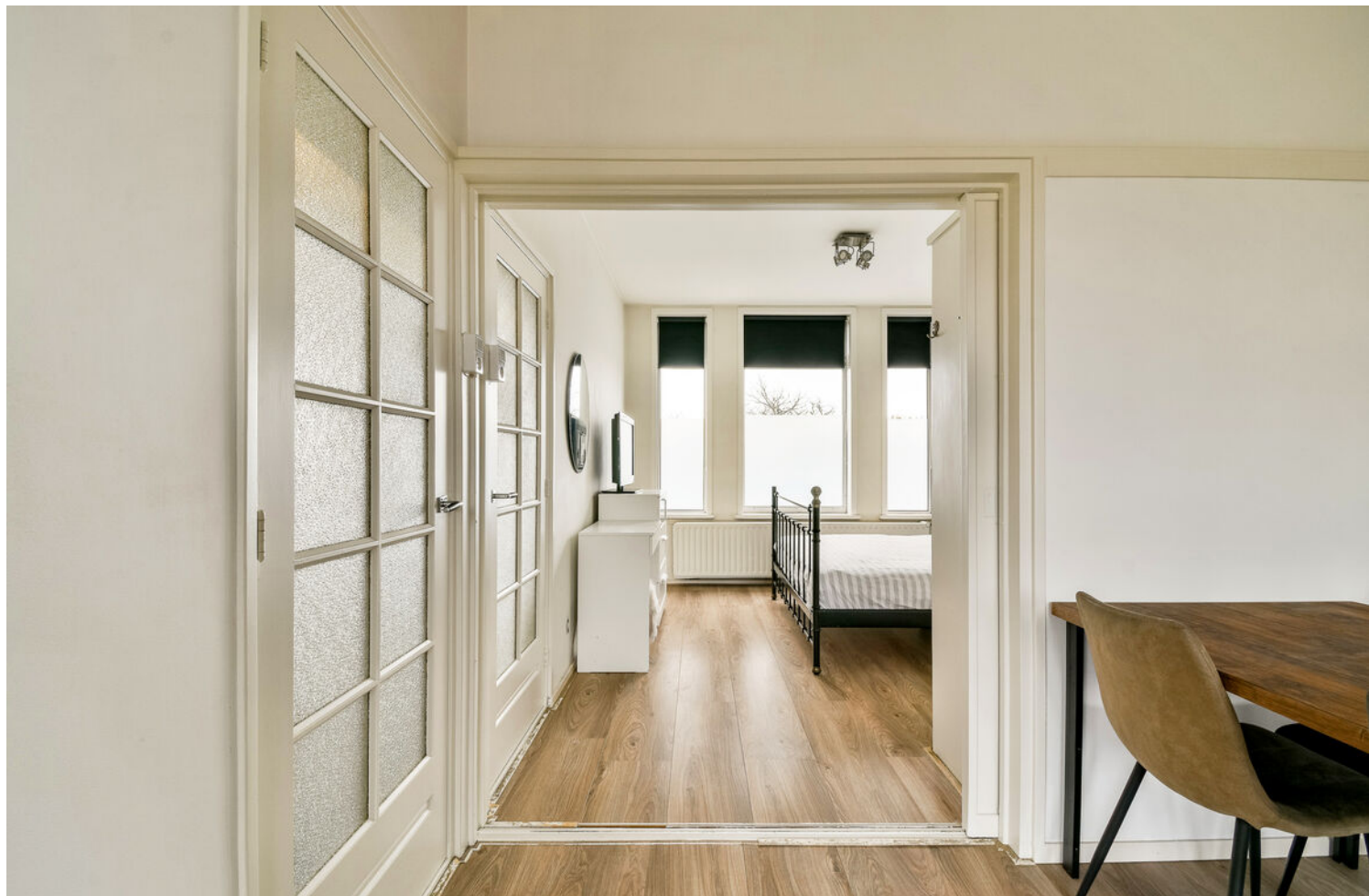












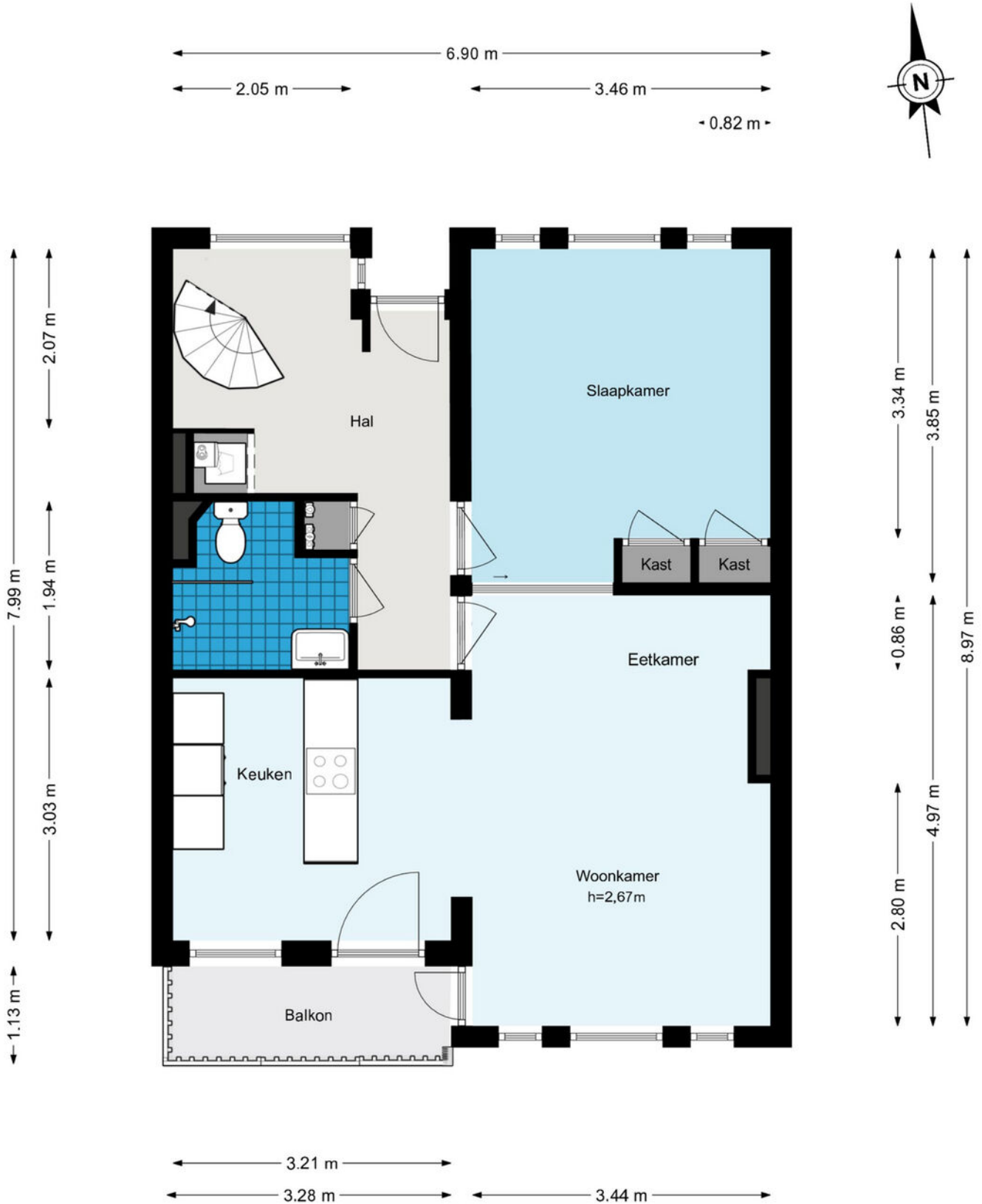








Herman Robbersstraat 84-E - Rotterdam Benedenverdieping

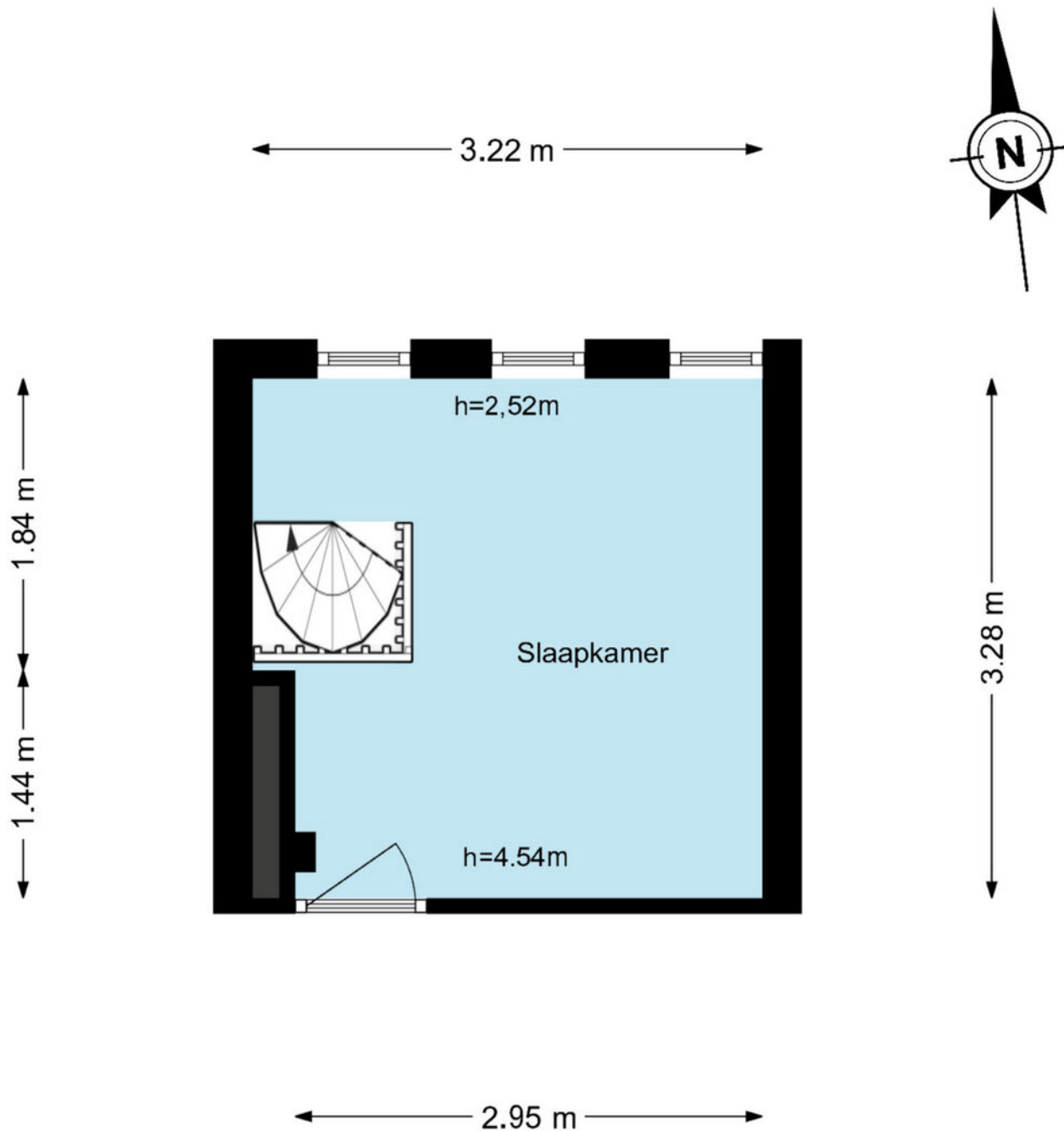


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond

Herman Robbersstraat 84-E - Rotterdam

Bovenverdieping




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

© www.woningmedia.nl

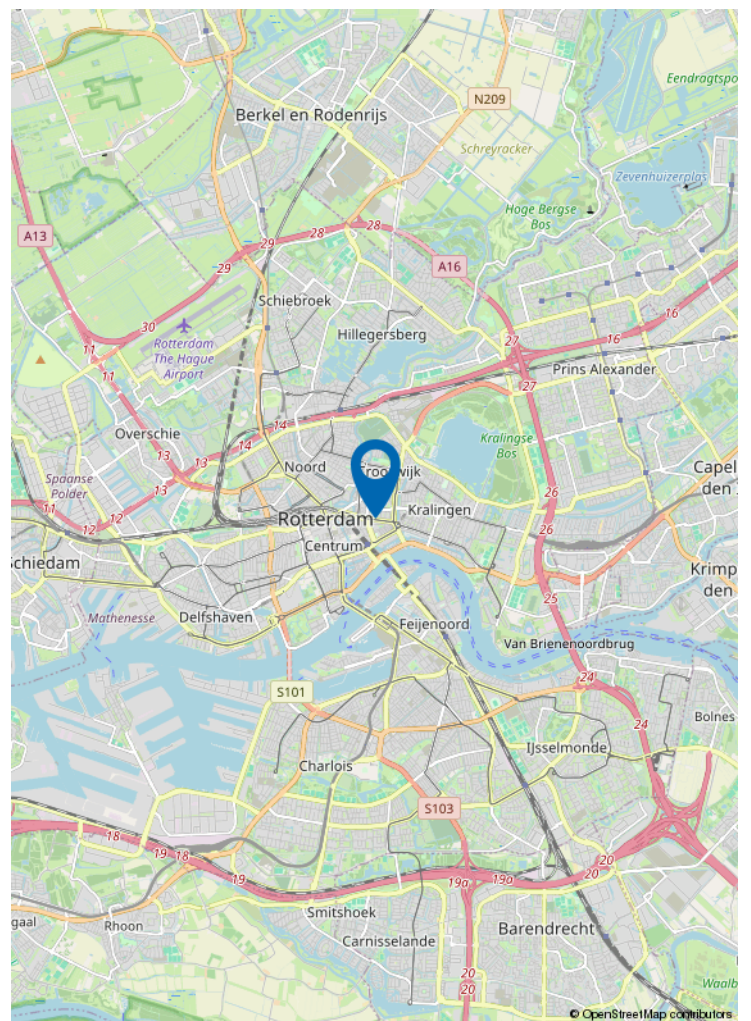
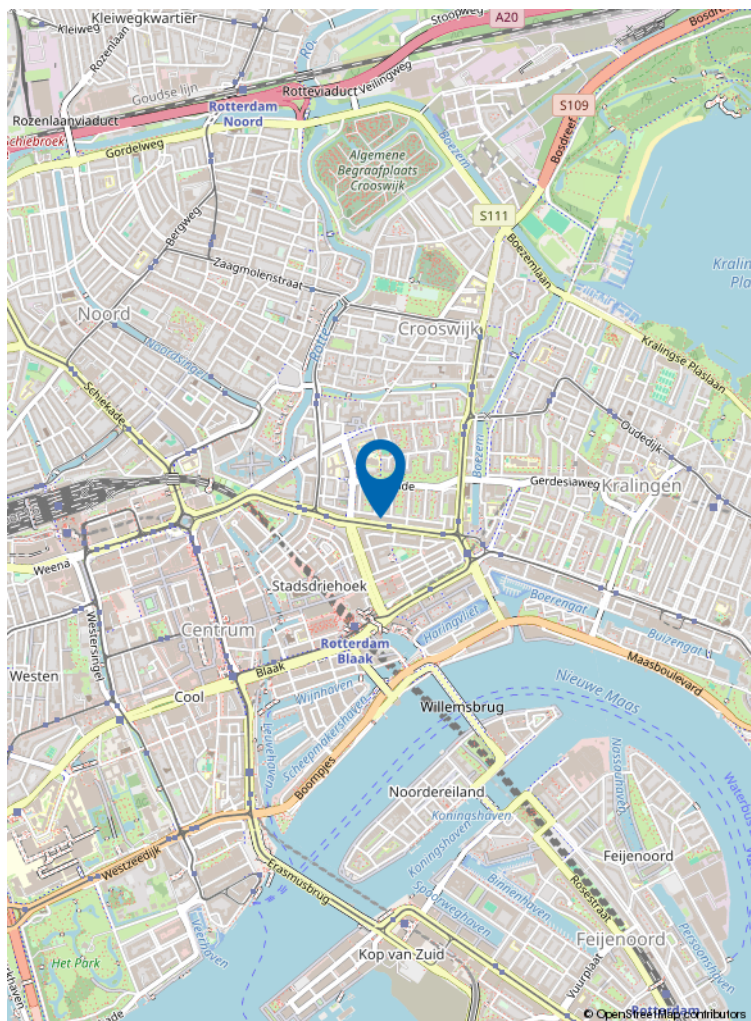
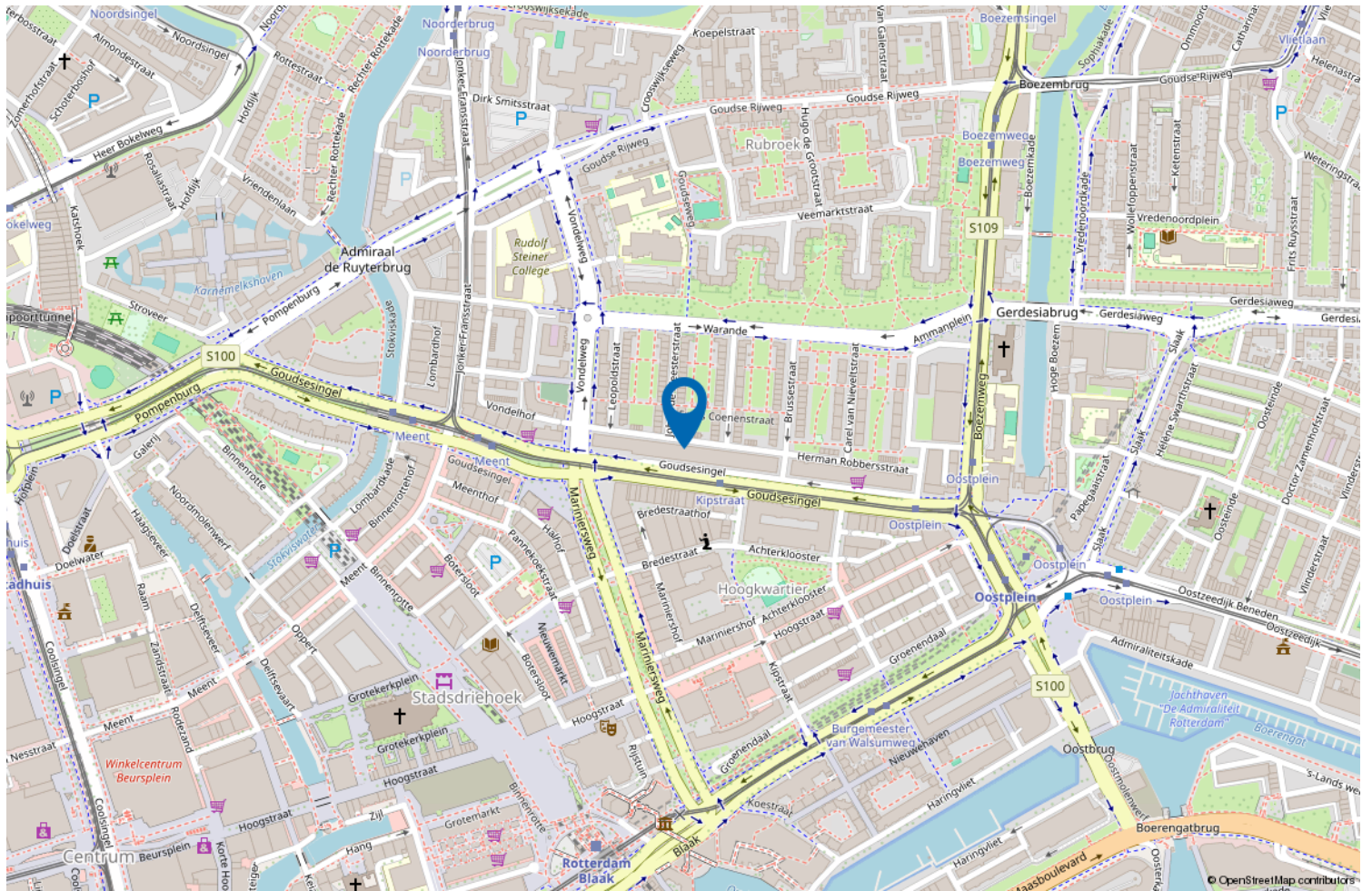
Plattegrond



<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>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Rotterdam</p> <p>Sectie AE</p> <p>Perceel 476</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>	
--	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



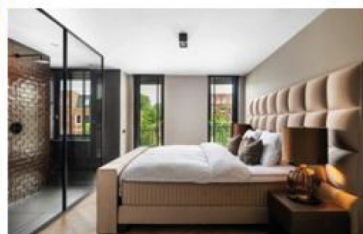
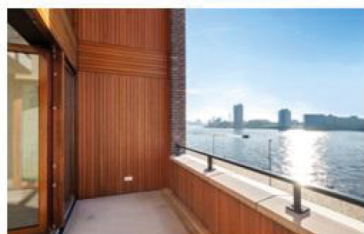
Stap 2 uw woning te koop zetten

- 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 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