

TE KOOP



's-Gravenweg 611 B

Rotterdam



KETTNER

M A K E L A A R S



's-Gravenweg 611 B Rotterdam

De mooiste huizen vind je bij Kettner Makelaars !

Wijk: 's-Gravenland - Rotterdam

In het geliefde 's-Gravenweggebied over een eigen brug met elektrisch hek ligt deze goed onderhouden, lichte 2/1 kapwoning op een kindvriendelijke locatie in een fraai autoluw en gezellig hofje. De moderne woning heeft een zonnige achtertuin op het zuidwesten met achterom. De tuin heeft verschillende leuke plekjes om te zitten, een prachtige/comfortabele overkapping, een vaste bbq, veel privacy en een aparte berging voor de fietsen. Twee ruime parkeerplaatsen op eigen terrein (met laadplek). Gelegen op eigen grond.

Een toplocatie in een rustige, groene woonomgeving en toch dichtbij het stadscentrum van Rotterdam. Met de metro op loopafstand slechts 10/15 min naar de stad. Ook het Kralingse Bos en de Plas zijn in de buurt en zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar.

De woning is uitgevoerd met een riante tuingerichte living met openhaard en houtenvloer, een vergrootte gezellige keuken met een bar/tafel-opstelling, een bijkeuken, twee badkamers, 4 slaapkamers en een grote bergruimte met garagedeur.

De locatie scoort hoog op voorzieningen: op loop- en fietsafstand bevinden zich onder andere het Kralingse Bos en de Plas, een overdekt winkelcentrum, metro- en busstation (Kralingse Zoom en Capelse Brug), snelle verbindingen naar de A16 en A20, basisscholen, kinderopvang en BSO's, Erasmus Universiteit, sportvoorzieningen (zwembad, fitnesscentra, hockeyclubs, VWOR, Golfclub Kralingen, De Rotterdamsche Manege) en een brede keuze aan restaurants.

Enthousiast?

Dat kunnen wij ons voorstellen. Maak dan ook snel een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging. Je bent van harte welkom!

Scroll for English description

INDELING

Begane grond:

Entree, hal/gang, modern zwevend toilet, garderobe, trapkast en meterkast.

Middels een dubbele deur toegang naar de royale en speels ingedeelde living bestaande uit een zit- en eetgedeelte en voorzien van een houten vloer, openhaard, strakke wanden en openslaande deuren naar zowel de voortuin als de achtertuin.

Vergrootte nette halfopen keuken met granieten aanrecht, een gezellige tafel/bar, diverse inbouwapparatuur en toegang naar de achtertuin. Aansluitend de bijkeuken/wasruimte met plek voor extra apparatuur en een grote bergruimte met garagedeur.

1e verdieping:

Overloop, geheel betegelde badkamer I met (regen)douche, wastafel en zwevend toilet.

Ruime hoofdslaapkamer I met airconditioning en openslaande deuren (Fans balkon). Aansluitend de 2e moderne badkamer met ligbad, regendouche, wastafelmeubel, toilet en handdoeken radiator. Beiden badkamers zijn voorzien van vloerverwarming en een (te openen) raam.

Ruime slaapkamers II en III gelegen aan de achterzijde. Slaapkamer II (of III) heeft een deur naar het dakterras op de garage

2e verdiepin:

Open indeling, opvallend lichte en zeer royale studio-kamer met airconditioning, 3 dakkapellen, heel veel bergruimte, grote schuifkast en een afgesloten ruimte met wastafel. Hier kan uitstekend een herindeling tot 2 kamers worden toegepast en/of een extra badkamer worden gecreëerd.

Bijzonderheden:

In kleinschalig hofje op steenworp afstand van Kralingen en met alle voorzieningen op loop- en fietsafstand: Kralingse Bos en -Plas, golf-/hockey-/tennis-/zeilclub, manege, Erasmus Universiteit, metro/bus en uitvalswegen etc.

Twee ruime parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein. Voor-/ zij-/ en een zonnige achtertuin met achterom met meerdere leuke plekjes om te zitten, een veranda/overkapping met elektra, verlichting en een heater, een vaste BBQ, een aparte berging voor de fietsen/scooter en veel privacy.

De goed onderhouden, energiezuinige woning heeft een groen energielabel: B. Verwarming en warm water: HR c.v.-combiketel ca. 2014.

Meetrapport aanwezig

Oppervlakte ca. 167 m² (incl. de bijkeuken/was-/bergruimte). Inhoud ca. 655m³.

Bouwjaar: 1998. Eigen grond: ca. 314 m² (waarvan 29m² aandeel in het hofje).

Neighborhood: 's-Gravenland - Rotterdam

In the popular 's-Gravenweg area (with own bridge with electric gate) lies this well-maintained, bright semi-detached house on a unique location in a beautiful, low-traffic, child-friendly and enclosed courtyard. The modern house has a sunny southwest-facing backyard with a back entrance. The garden has several nice spots to sit, a beautiful/comfortable canopy, a nice BBQ, lots of privacy, and a separate storage for bicycles. Two spacious parkings on private property (with charging spot). Located on private land (freehold).

A top location in a quiet, green residential area yet close to the city center of Rotterdam. With the metro within walking distance, it is only 10/15 minutes to the city. The Kralingse Bos and the Plas are also nearby and easily accessible by bike. Major roads are easily reachable.

The house features a spacious, bright living room with a fireplace and wooden floor, an enlarged cozy kitchen with a bar/table setup, a utility room, two bathrooms, 4 bedrooms, and a large storage with a garage door.

The house is ideally situated very close to an array of amenities within walking/cycling distance such as: the Kralingse Bos and the Plas, a shopping center, metro and bus stations (Kralingse Zoom and Capelse Brug), fast connections to the A16 and A20, primary schools, childcare and after-school facilities,, Erasmus University, sports facilities (swimming pool, fitness centers, hockey clubs, WOR, Golfclub Kralingen, De Rotterdamsche Manege) and a wide choice of restaurants.

Enthusiastic? Call us and schedule a viewing before this delightful property slips through your fingers!

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	167 m ²
Perceeloppervlakte	314 m ²
Inhoud	665 m ³
Bouwjaar	1998



















's-Gravenweg 611-B - Rotterdam
Perceeltekening



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

Plattegrond

's-Gravenweg 611-B - Rotterdam
Begane grond



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

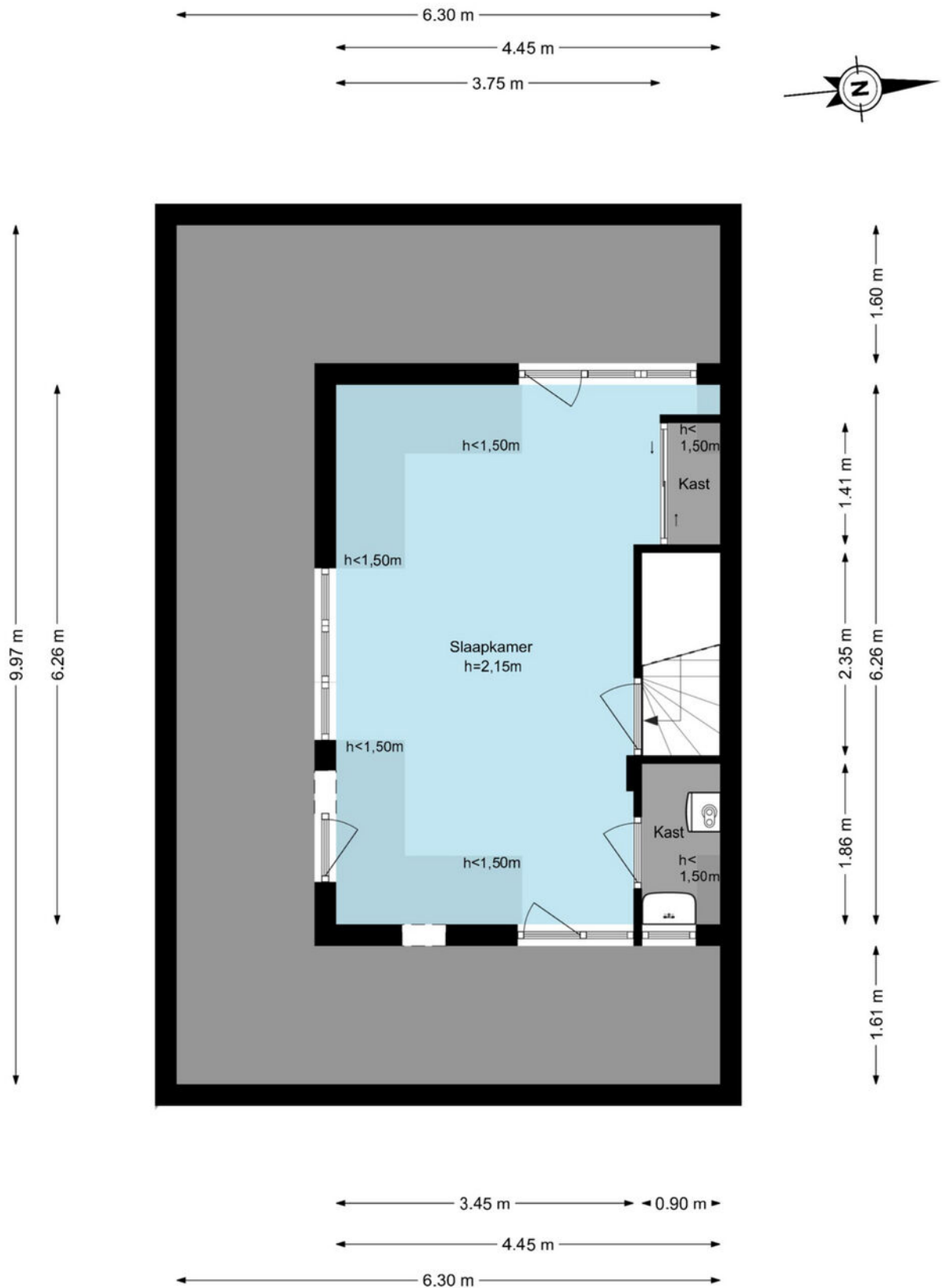
Plattegrond

's-Gravenweg 611-B - Rotterdam
Eerste verdieping




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

's-Gravenweg 611-B - Rotterdam
Tweede verdieping

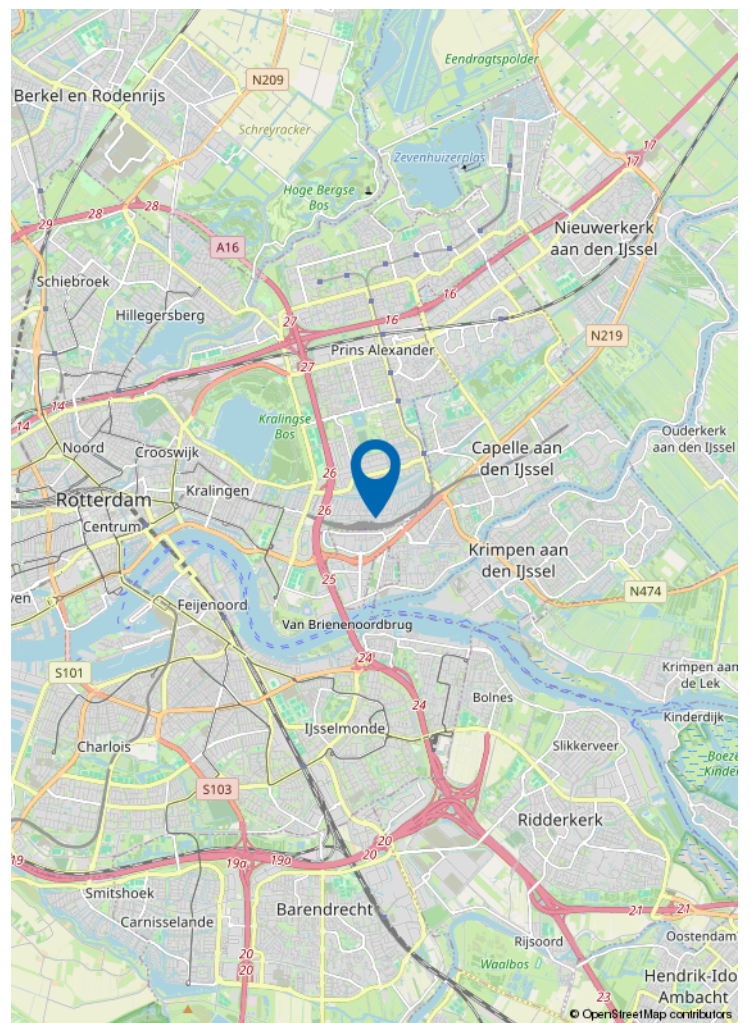
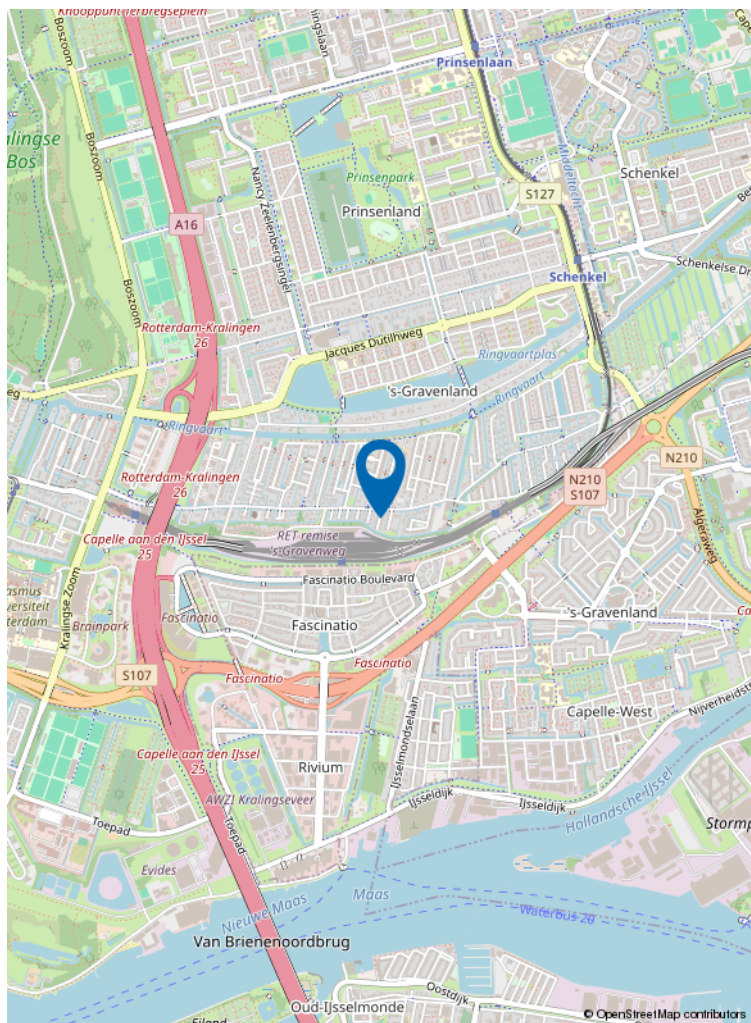
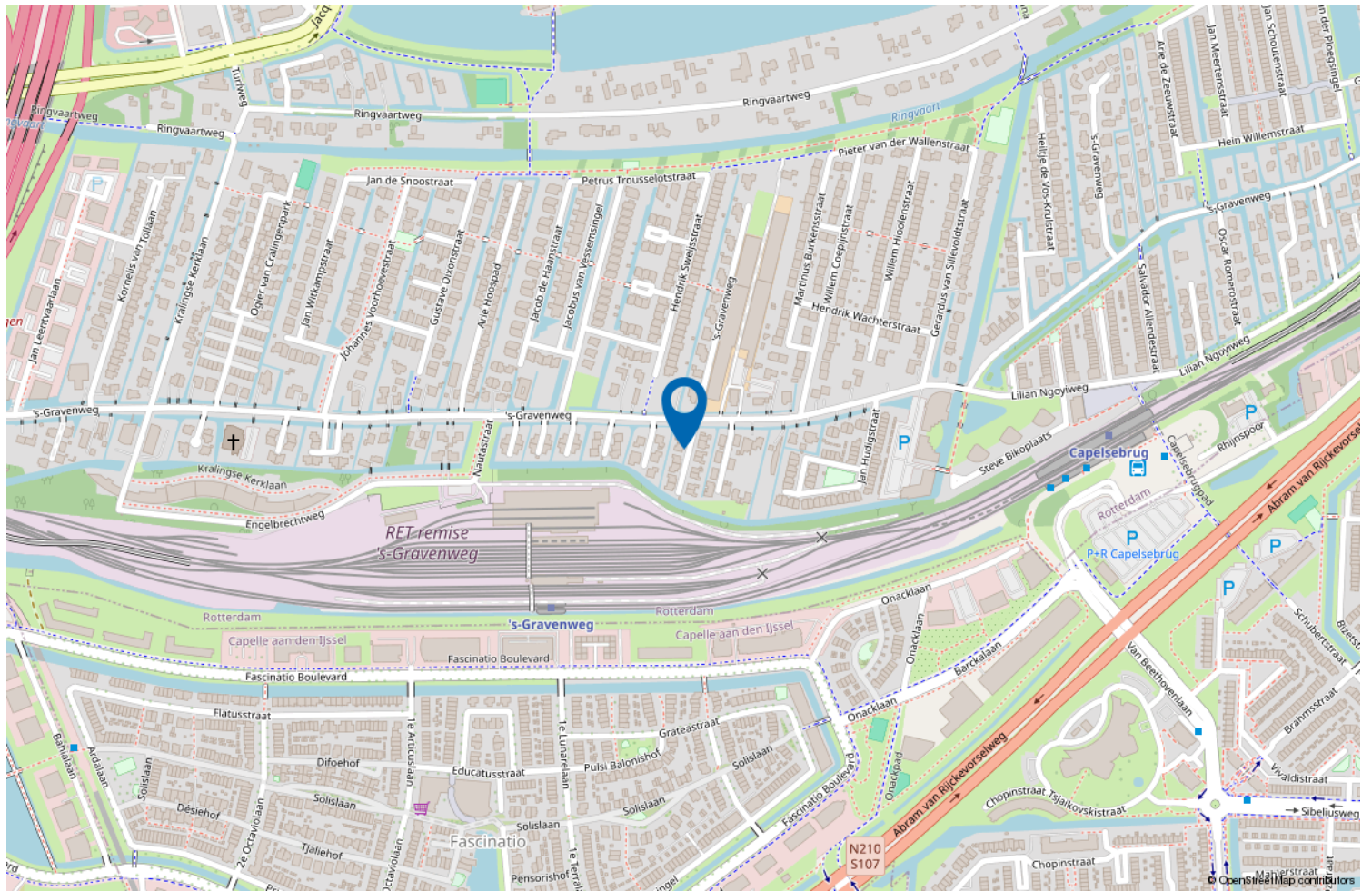


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl



<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 10 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Kralingen</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 10156</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.



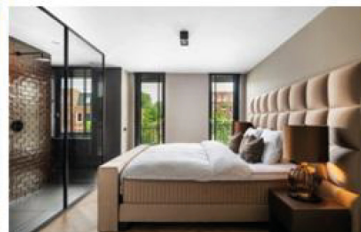
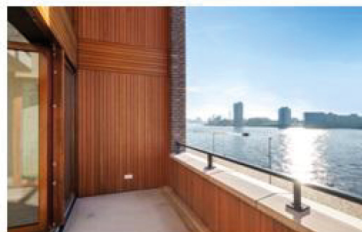
Stap 2 uw woning te koop zetten

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