

TE KOOP



Rochussenstraat 67 A

Rotterdam



KETTNER

M A K E L A A R S



Rochussenstraat 67 A Rotterdam

De leukste huizen vind je bij Kettner Makelaars !

Wijk: Centrum-West

Aan de groene en centraal gelegen Rochussenstraat vindt u dit sfeervolle en ruime jaren '30 bovenhuis van ruim 170 m². Deze woning combineert authentieke details met volop wooncomfort en een super groot en zonnig terras van ca. 55m²! met vrij uitzicht. Deze 6 kamerwoning heeft een royale lichte woonkamer (ensuite), 4 ruime slaapkamers, keuken aan de achterzijde met balkon, een nette badkamer en is gelegen op eigen grond.

Een perfecte combinatie van stads wonen met alle voorzieningen en de gezelligheid van de bruisende binnenstad van Rotterdam op steenworp afstand. En toch ook wonen op een rustige en groene plek (met name) aan de achterzijde. Op het zonnige terras hoor je nagenoeg niets. Door de goede isolatie geldt hetzelfde voor de binnenzijde.

Kenmerkend voor de wijk zijn de prachtige lanen en singels met statige architectuur, grote bomen en groenpartijen. De wijk heeft twee gezichten; de drukte en gezelligheid van de bruisende stad en tegelijkertijd een gezellige woonomgeving. Door de diversiteit vind je er van alles op het gebied van food, delicatessenwinkels en toko's, maar ook diverse restaurants en ambachtelijke winkeltjes.

District: Center-West

Neighborhood: Centrum-West

On the green and centrally located Rochussenstraat, you'll find this charming and spacious 1930s apartment of more than 170 m². This property combines authentic details with plenty of living comfort and a super-large and sunny terrace of approx 55 m²! with a nice view. This 6-room apartment features a spacious, bright living room (ensuite), 4 spacious bedrooms, a kitchen at the rear with a balcony, and a neat bathroom, all situated on a freehold (ownland).

A perfect combination of city life with all amenities and the charm of Rotterdam's vibrant city center. And yet, living in a quiet and green location (especially) at the rear. From the sunny terrace, you'll hear really nothing. Thanks to the excellent insulation, the same applies to the inside.

The neighborhood is characterized by its beautiful avenues with stately architecture, large trees, and green spaces. The neighborhood has two faces: the hustle of the bustling city and, at the same time, a welcoming residential environment. Because of the diversity you will find everything of food, delicatessens and shops, but also various restaurants and craft shops.

Bereikbaarheid: Gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen A13 en A20.

Openbaar vervoer: Metrostations Dijkzigt en Eendracht plein, beide op loopafstand. Tram- en bushaltes liggen om de hoek. Op minder dan 10 minuten fietsafstand van Centraal station.

Voorzieningen: Gelegen tegenover het Erasmus MC, Boijmans en het Nieuwe Instituut nabij winkels, gezellige restaurants en horeca, musea, scholen en kinderopvang. Diverse kinderspeelplaatsen in de omgeving een ook bijvoorbeeld op slechts 75m van de tennisbanen.

INDELING:

Begane grond:

Entree, trap naar de bovenverdieping.

2e Verdieping (met hoge plafonds):

Hal/gang, garderobe en modern zwevend toilet.

Ruime sfeervolle woonkamers ensuite met hoge plafonds en vaste kasten. De woonkamer bestaat uit een zitkamer met openhaard en een eetkamer. Alles met grote ramen, veel licht en groen uitzicht richting de oude voorgelegen bomen.

Eenvoudige nette keuken met diverse inbouwapparatuur zoals: kookplaat, rvs afzuigkap, oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en deur naar het balkon aan de achterzijde.

Ruime werk-/slaapkamer l gelegen aan de achterzijde.

3e (bovenste)Verdieping:

Overloop, berg-/wasruimte, toilet en toegang naar het enorme terras met altijd de zon en heerlijk vrij uitzicht.

Drie riante slaapkamers II, III, IV en een nette betegelde badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en inbouwverlichting.

BIJZONDERHEDEN:

Zeer royaal, licht en goed onderhouden bovenhuis met groot en zonnig terras. Gelegen op een van de mooiste en meest centrale plekjes van de stad. Om de hoek van de Mathenesserlaan en Breitnerstraat. Op slechts enkele minuten fietsen van het Centraal Station en het centrum van Rotterdam.

Verwarming en warmwater middels HR Nefit c.v.-combiketel CW5 (2017). Geheel met dubbele beglazing.

Actieve Vereniging van Eigenaars met MJOP.

Aparte eigen (fietsen)berging aan de achterzijde.

Woonoppervlakte ca. 171 m². Inhoud ca. 578 m³
Buitenruimte ca. 54m²! Bouwjaar ca. 1936. Eigen grond.

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	171 m ²
Inhoud	578 m ³
Bouwjaar	1936

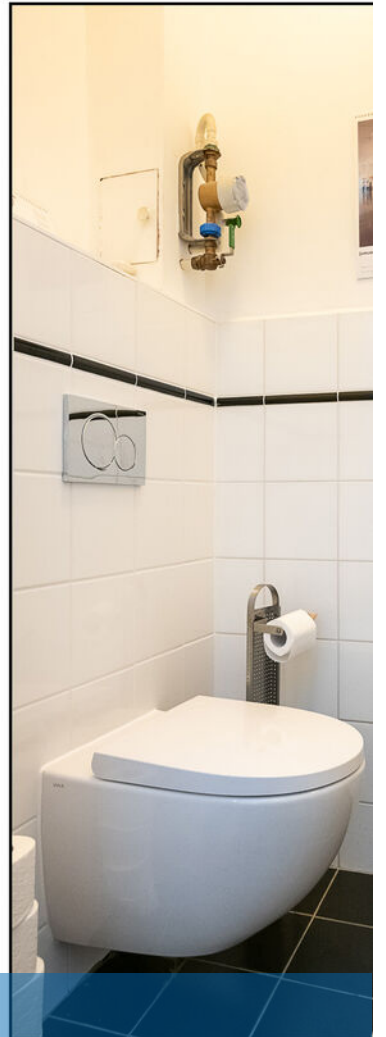










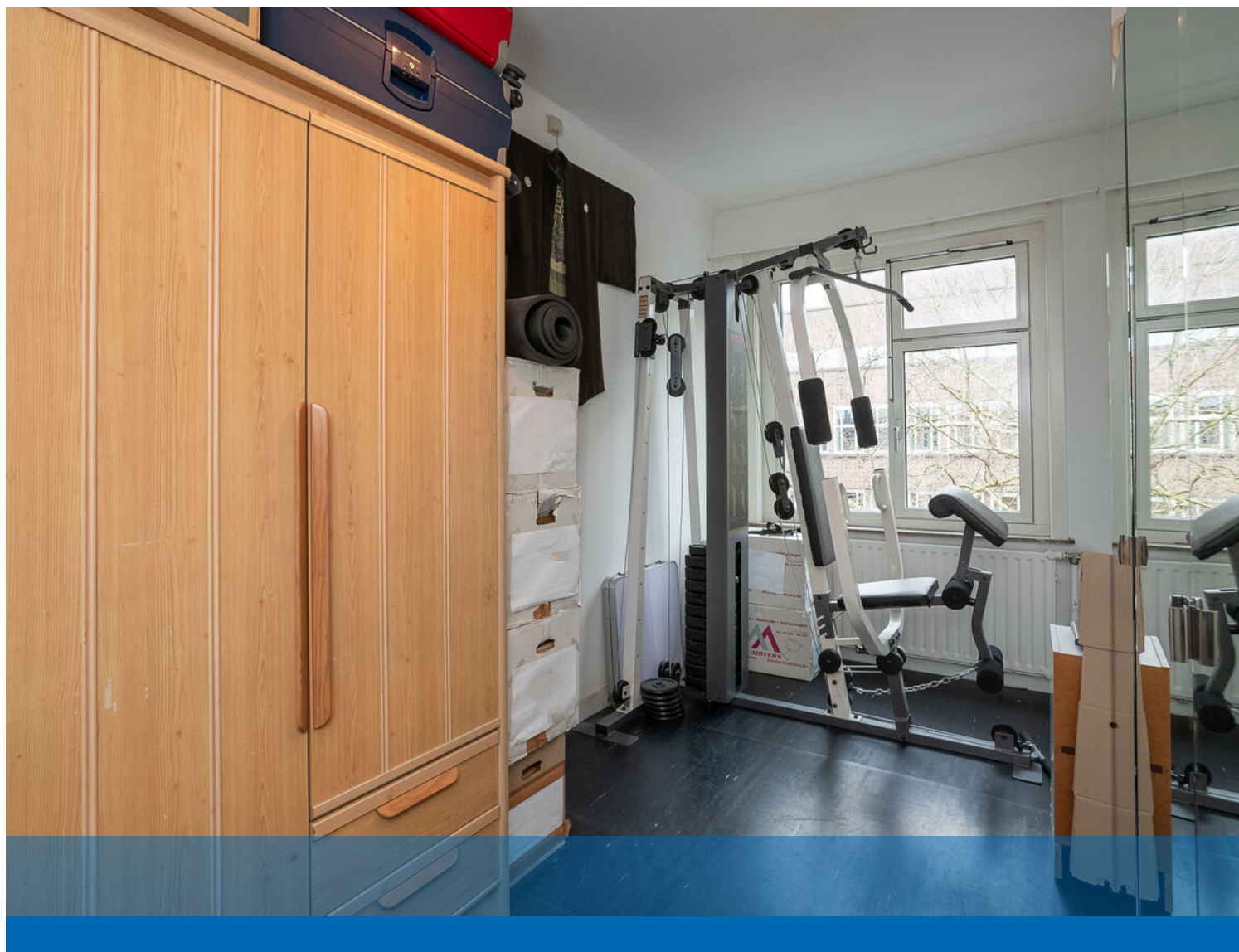
















Rochussenstraat 67A te Rotterdam Berging

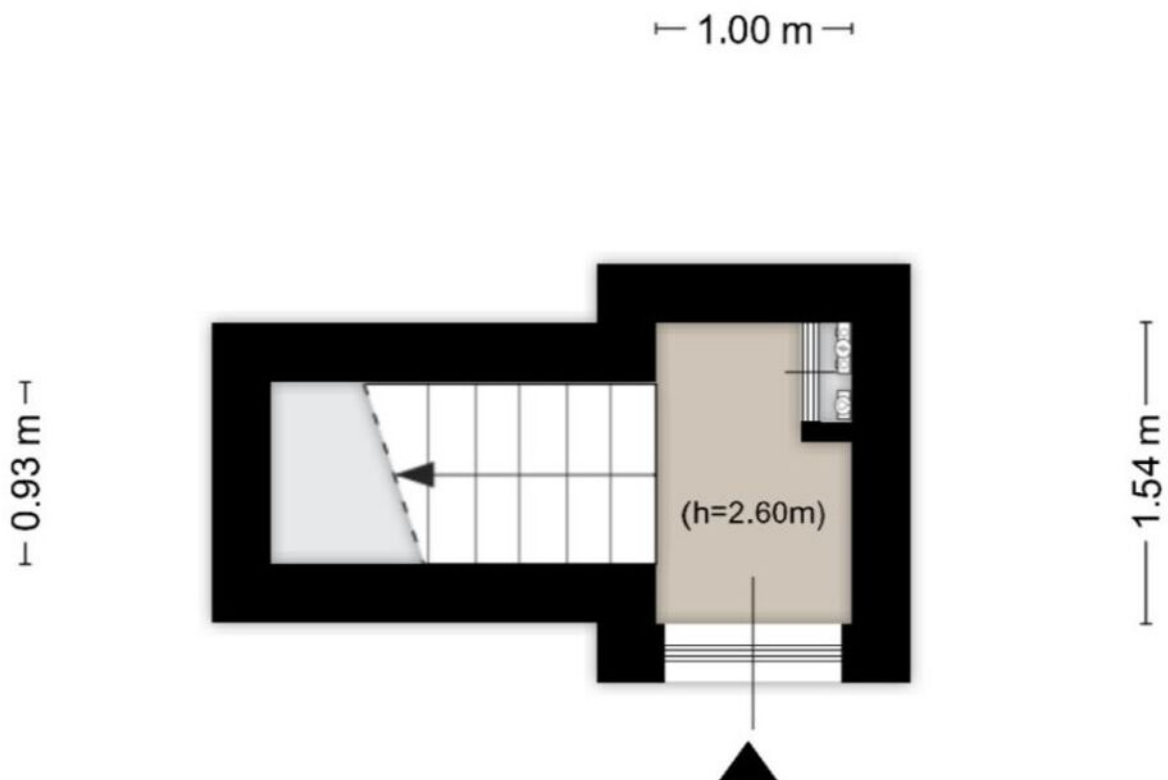
1.58 m



1.98 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

Rochussenstraat 67A te Rotterdam Eerste Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

Rochussenstraat 67A te Rotterdam
Tweede Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

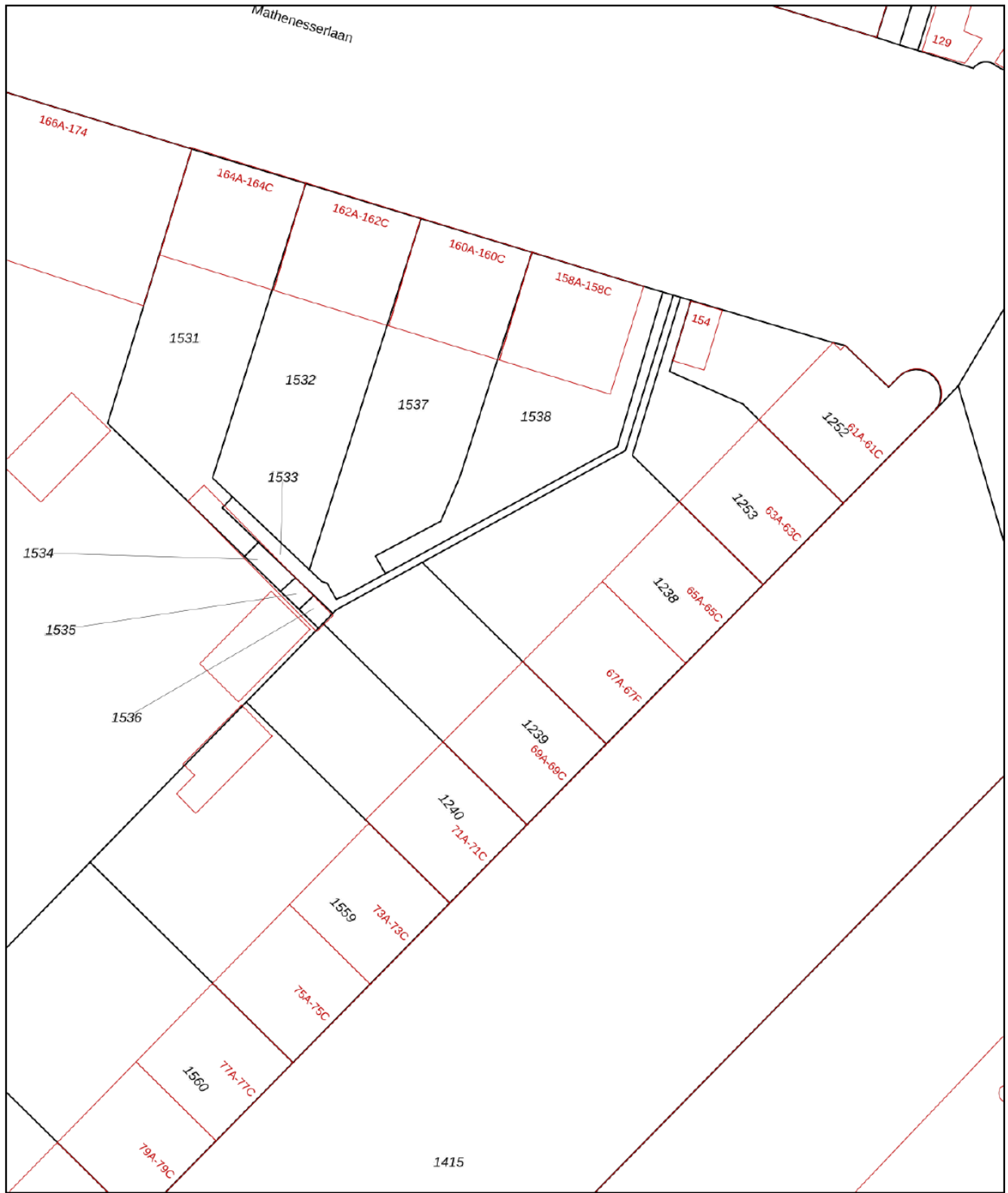
Plattegrond


Rochussenstraat 67A te Rotterdam
Derde Verdieping



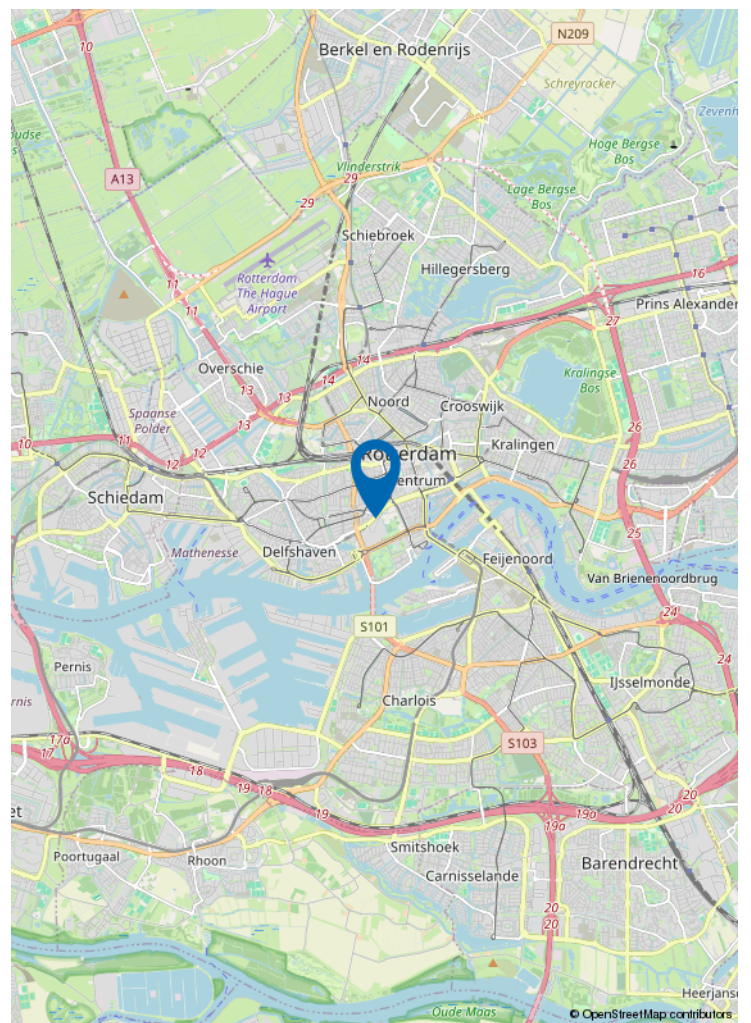
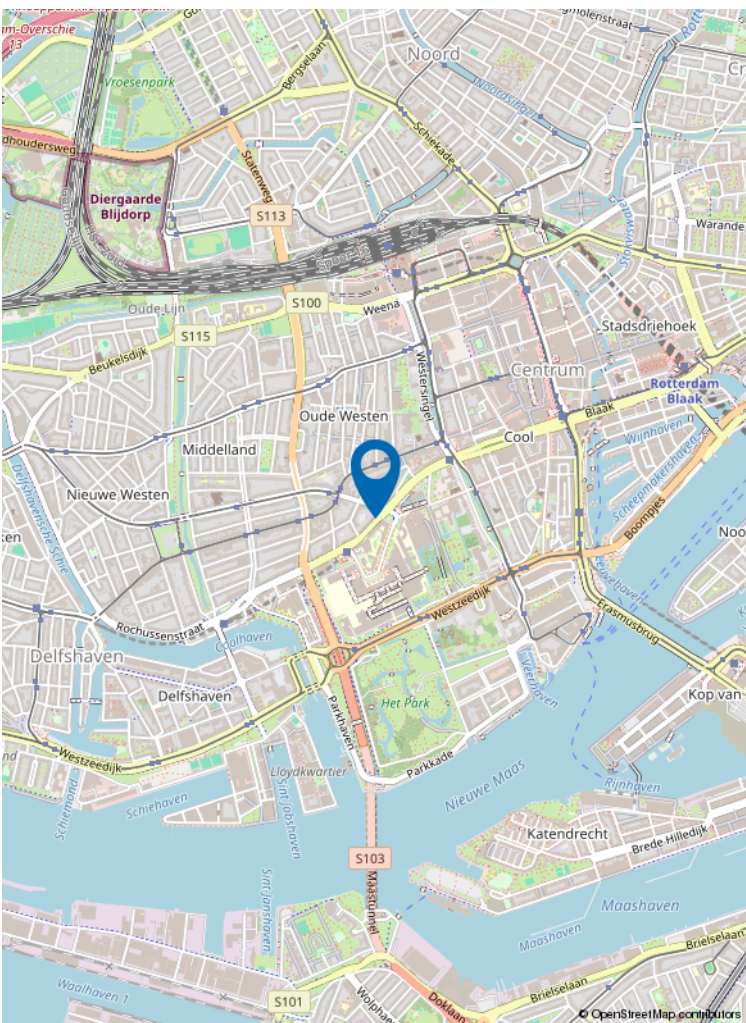
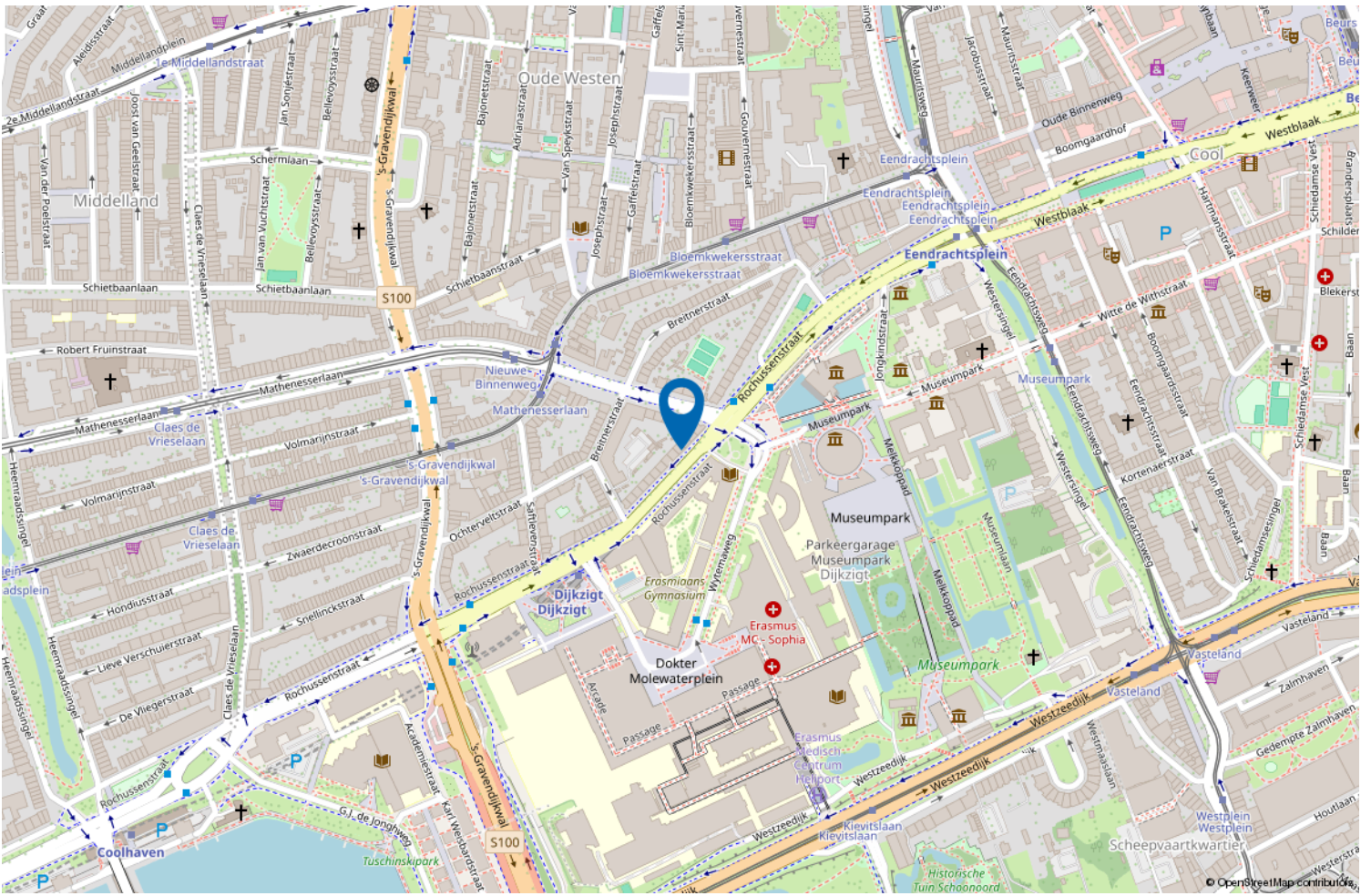
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekeningen Vastgoedpresentatie

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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Delfshaven</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1238</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.



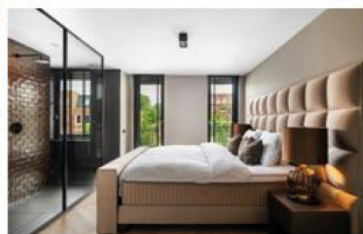
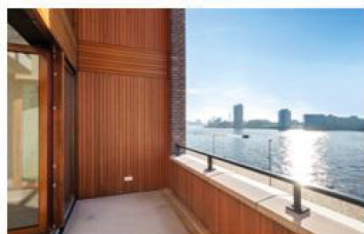
Stap 2 uw woning te koop zetten

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