

TE KOOP



Kapelstraat 109

Rotterdam



KETTNER

MAKELAARS



Kapelstraat 109 Rotterdam

De mooiste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Wijk: Centrum/Delfshaven

Wat een heerlijke plek is dit!

Licht, ruim en modern 3 kamer appartement gelegen op de 2e verdieping van een "state of the art" getransformeerd pakhuis "Parklane" met aparte berging in de onderbouw.

Hoge plafonds van maar liefst 3 meter, grote raampartijen op het zuiden, vrij uitzicht, fraaie hardhouten vloer, moderne keuken en badkamer, sfeervolle openhaard, energielabel C en volle eigendom zijn enkele "unique selling points" van dit geweldig leuke appartement.

De ligging is fantastisch: Midden in de stad en toch heel rustig met alle voorzieningen op loopafstand: tram, metro, watertaxi, Het Park/Euromast, Museumpark, winkels, restaurants, Erasmus MC en nog veel meer. Uitstekende ontsluiting naar uitvalswegen.

What a wonderful place this is!

Light, spacious and modern 3-room apartment located on the 2nd floor of a "state of the art" transformed warehouse "Parklane" with separate storage room in the basement.

High ceilings of 3 meters, large south-facing windows, unobstructed views, beautiful hardwood floors, modern kitchen and bathroom, attractive fireplace, energy label C and full ownership are some of the highlights of this wonderful apartment.

The location is fantastic: In the middle of the city and yet very quiet with all amenities within walking distance: tram, metro, water taxi, Het Park/Euromast, Museum Park, shops, restaurants, Erasmus MC and much more. Excellent access to arterial roads.

Indeling:

Begane grond:

Afgesloten centrale entree met videofoon en trappen/lifthuis.

Toegang tot privé berging voor fietsen en opslag.

2e Verdieping

Entree, ruime hal met garderobe, riante inloopkast en toegang tot de aan de galerzijde gelegen slaapkamers en inbandige royale badkamer.

Middels een gang met een modern ingerichte toiletruimte komen we in de zeer riante en lichte living met open keuken van maar liefst ca. 55 m²!

Hoge plafonds, een sfeervolle open haard en een, middels een glazen schuifpui af te sluiten, loggia met grote raampartijen op het zuiden. Wat een ideale plek om te spelen, te werken en met open ramen van de zon en het vrije uitzicht op groen en de Lloydpier te genieten.

De prachtige hardhouten vloer, strakke wanden en het vele licht geven de ruimte karakter en allure! Een fraai, modern ingerichte, open keuken met veel berg- en werkruimte, inductie kookplaat met in het plafond een geïntegreerde afzuigunit, stoomoven, combi-oven/magnetron, koelkast, vriezer en vaatwasser maken deze heerlijke ruimte compleet.

Achter de keuken een inbandige berging/bijkeuken, ideaal voor voorraad en opslag.

De moderne ingerichte, geheel betegelde badkamer, afmeting ca. 3.00 x 2.80m., is van alle gemakken voorzien.

Een fijne inloopdouche, 2e toilet, fraai ligbad en een wastafelmeubel met spiegel en verlichting.

Slaapkamer 1: afmeting ca. 4.70 x 2.46 m., heerlijke lichte ruime kamer.

Slaapkamer 2: afmeting ca. 4.26 x 1.78 m., een fijne slaapkamer maar ook een mooie thuiswerkplek, ook hier veel lichtinval.

Vanuit de slaapkamers, aan de galerzijde, leuk zicht op het groot en zonnig gemeenschappelijk dakterras (ruim 200 m²) voorzien van beplanting en verschillende loungeplekken.

Bijzonderheden:

Waanzinnig leuk en royaal 3 kamer appartement in het fraai getransformeerde pakhuis Park Lane.

Op een van de mooiste plekjes in de nabijheid van het centrum. De combinatie van de ligging, de bijzondere speelse indeling, de hoge plafonds, de open haard en de loggia maken deze woning uniek. Centraal gelegen nabij alle culturele voorzieningen (6 musea), 3 parken, diverse toonaangevende horeca en lokale ambachtszaken.

Voorzien van gevelisolatie en met uitzondering van de loggia, dubbel glas HR+/HR++. Centraal verwarmingssysteem met stadsverwarming. Energielabel C.

Berging op de begane grond.

Actieve Vereniging van Eigenaars. Maandelijkse bijdrage: € 264,-.

Dit is inclusief o.a. VvE beheer, onderhoud groenvoorziening, centrale schoonmaak, dagelijks onderhoud, onderhoudsreserve, opstal-/brand- en glasverzekering.

Voldoende parkeergelegenheid voor de deur, openbaar betaald parkeren, parkeervergunning ca. € 11,- per maand.

Bouwjaar: 1926 en in 2003 volledig opnieuw opgebouwd en opgeleverd als woonruimte.

Woonoppervlakte ca. 98m², berging ca. 4m².

Inhoud ca. 367 m³.

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

98 m²

Inhoud

367 m³

Bouwjaar

2003







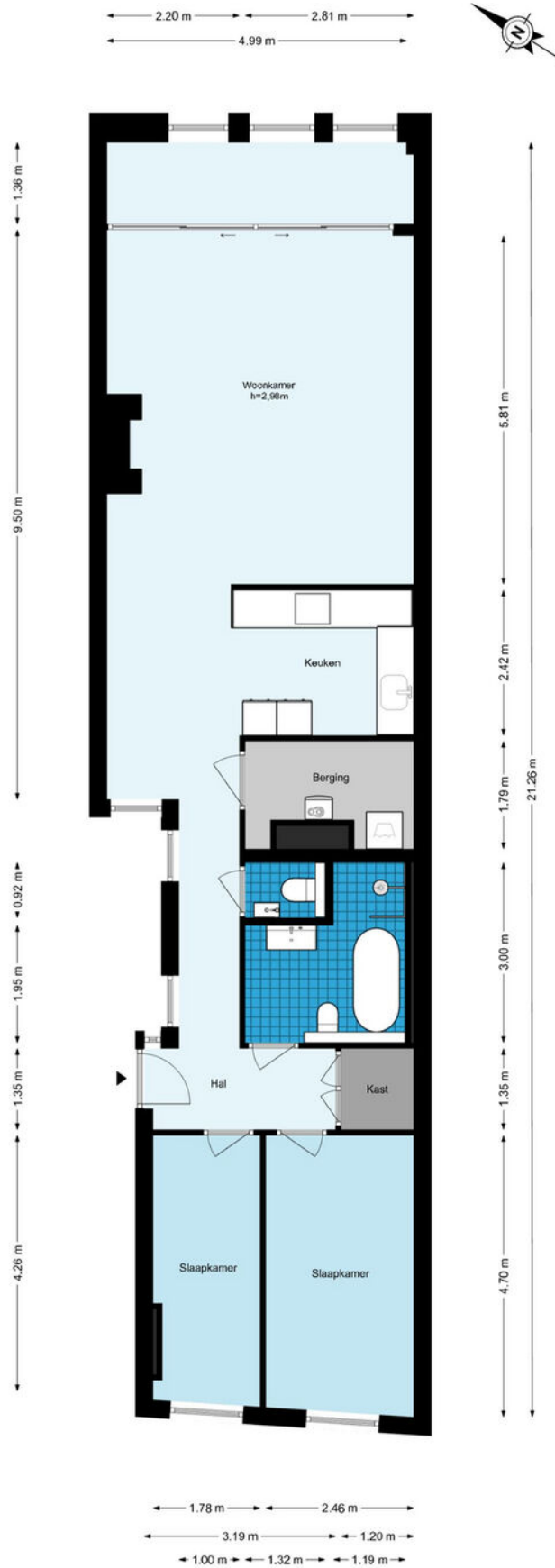








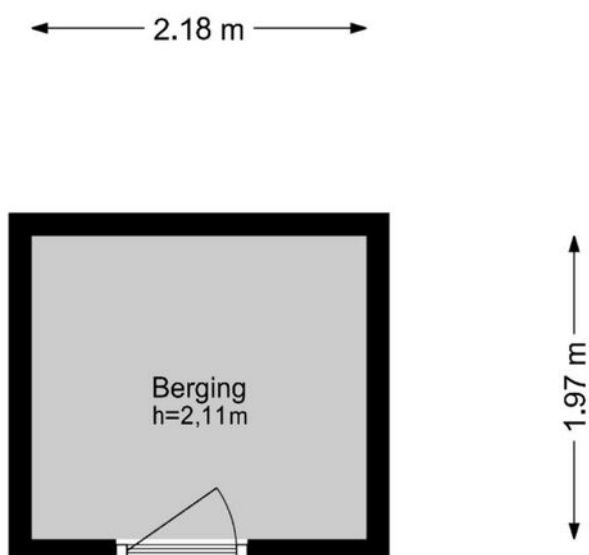
Kapelstraat 109 - Rotterdam
Tweede verdieping



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

Plattegrond

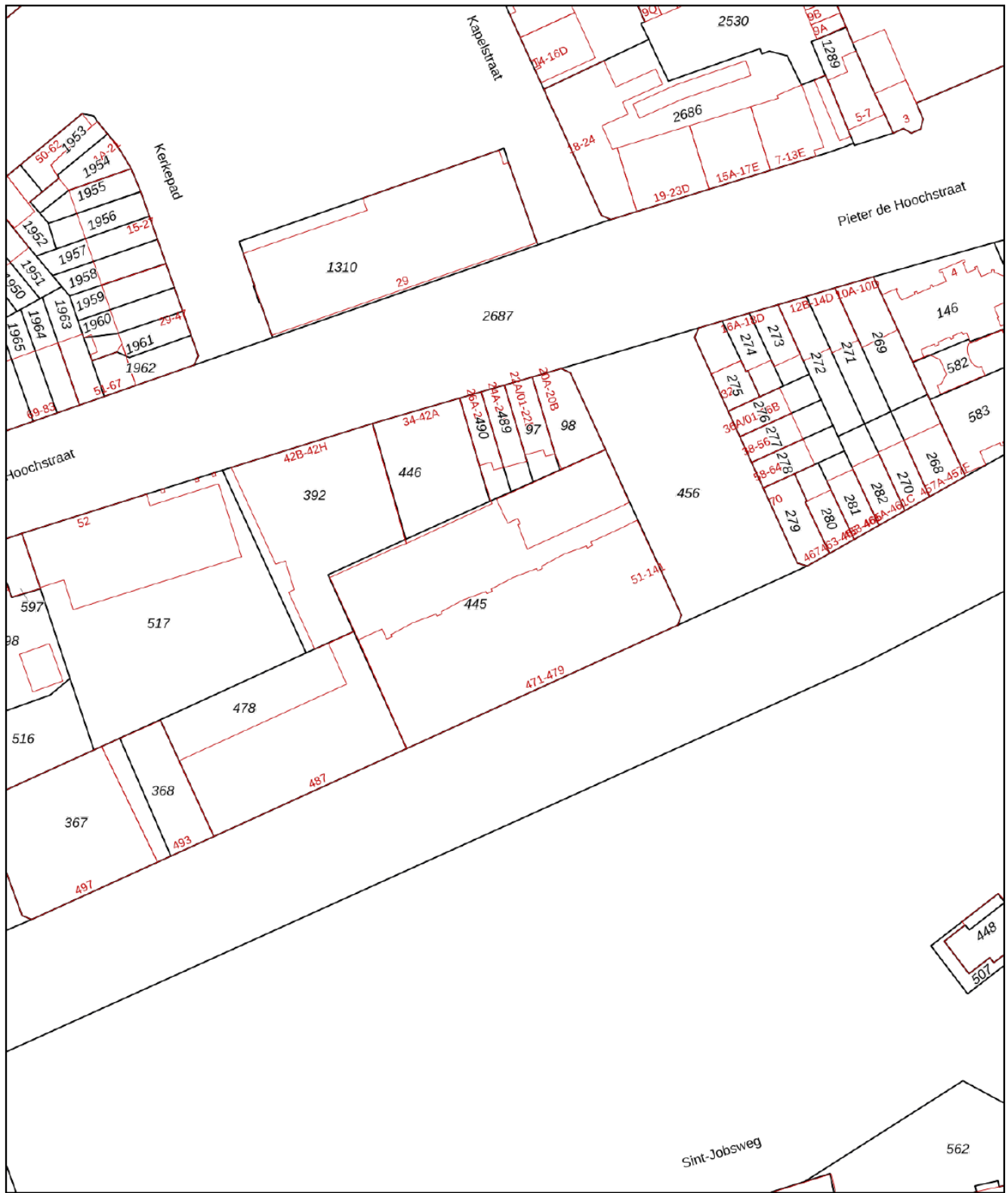
Kapelstraat 109 - Rotterdam Berging




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

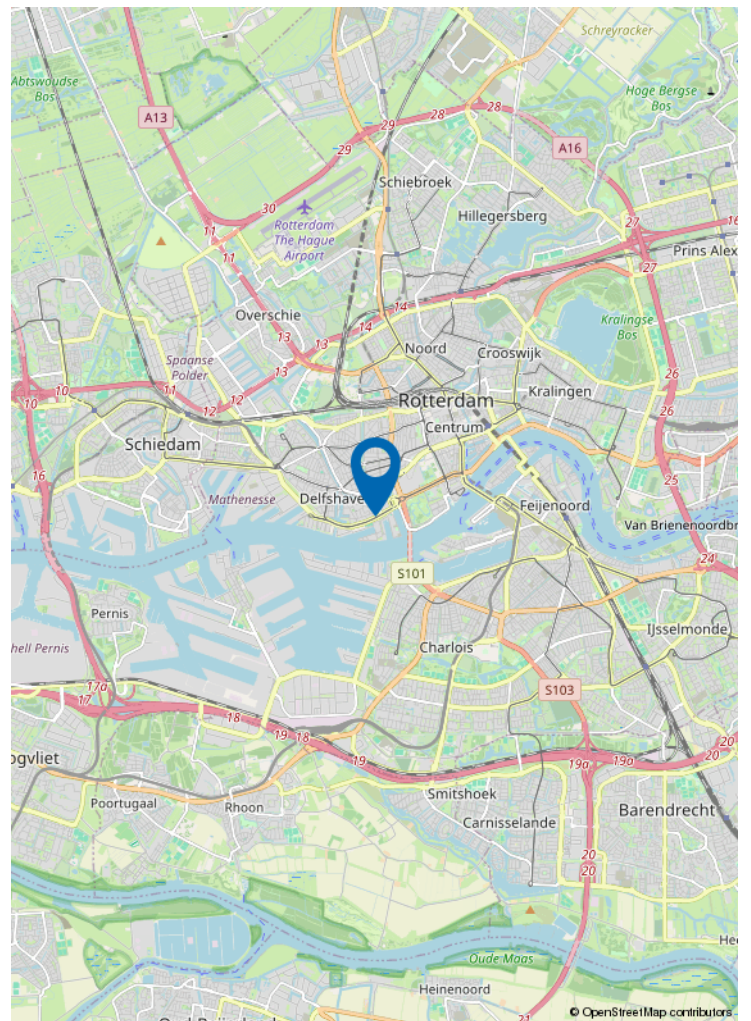
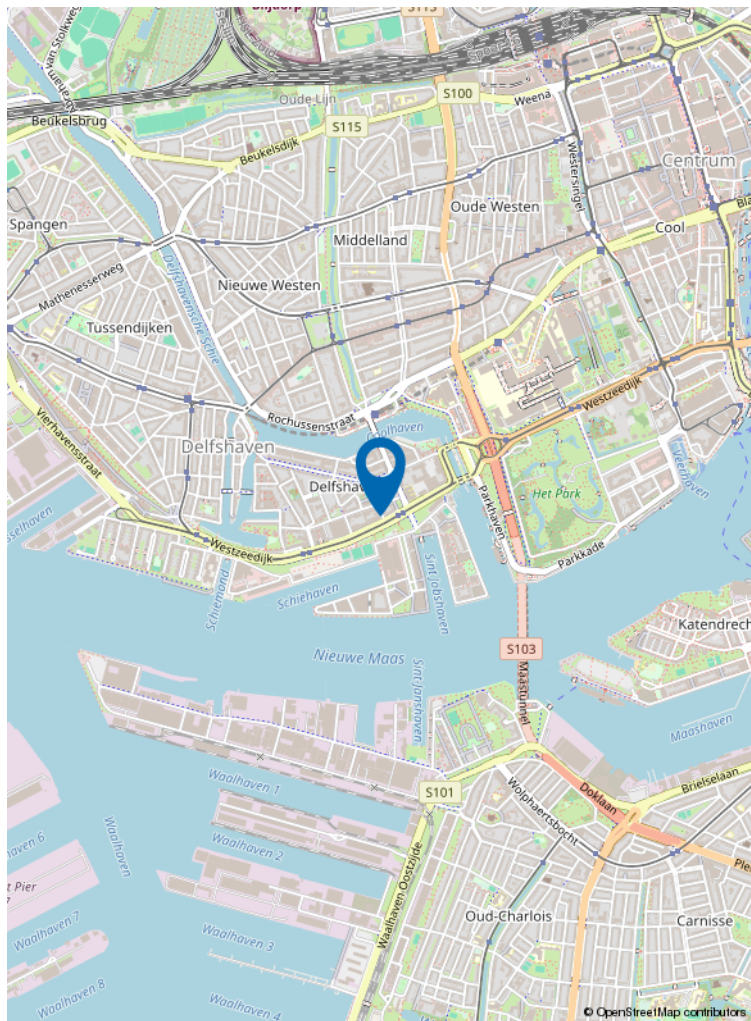
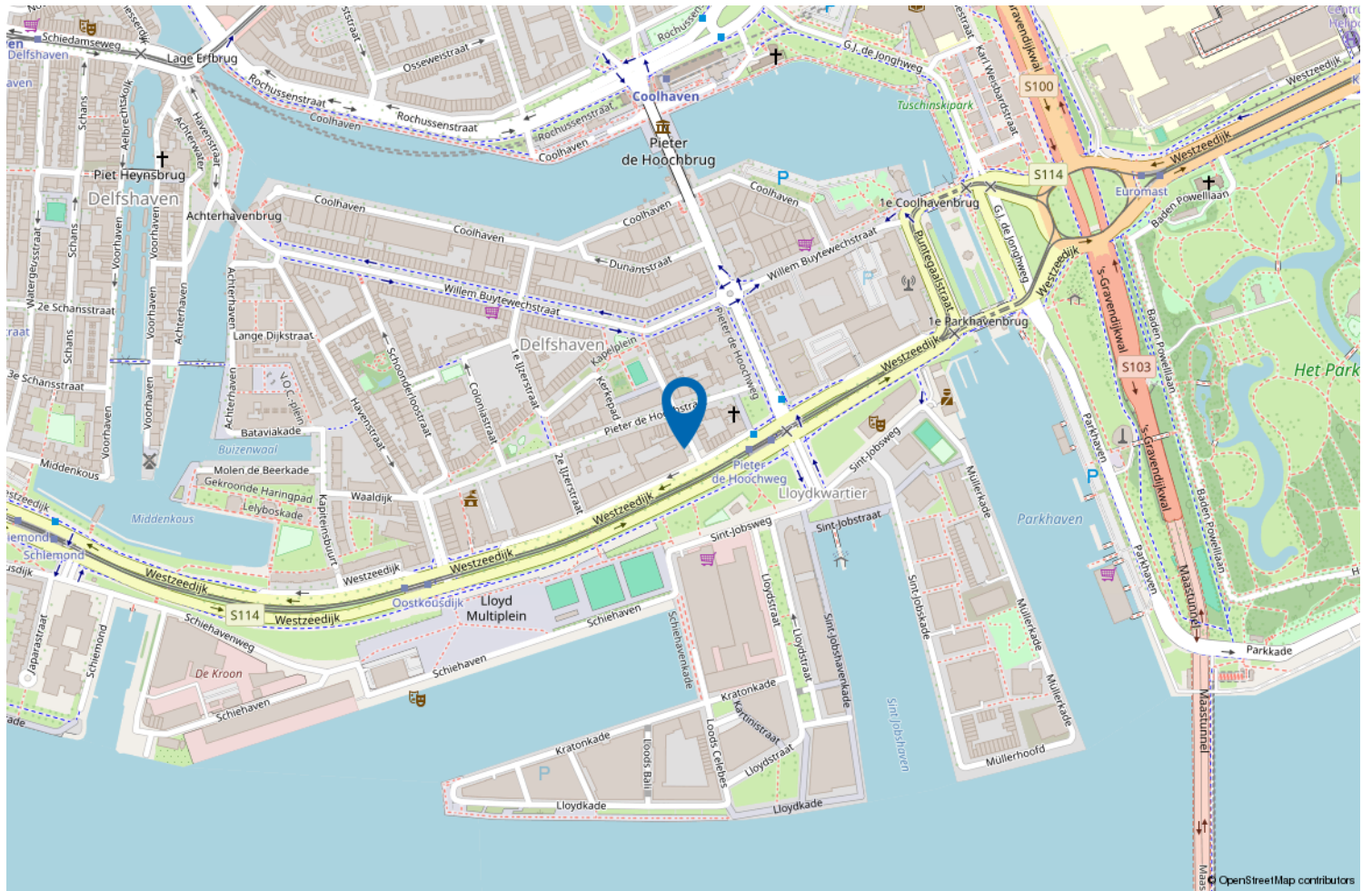
© www.woningmedia.nl

Plattegrond



<p>12345 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 31 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Delfshaven</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 445</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.



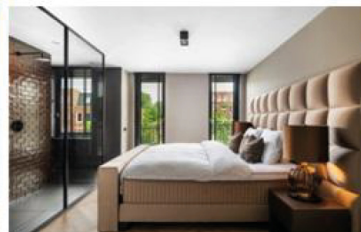
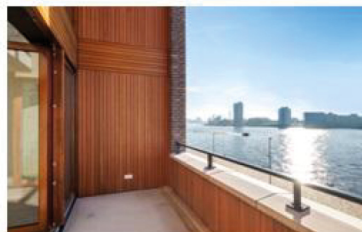
Stap 2 uw woning te koop zetten

- 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