

TE KOOP



Hendrik Sweijstraat 17

Rotterdam



KETTNER

MAKELAARS



Hendrik Sweijstraat 17 Rotterdam

WIJK: 's-Gravenweggebied / 's-Gravenland

Zeer goed onderhouden, 2-1 kapwoning met garage, 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, dakterras en een zonnige voor- en achtertuin. Heerlijk licht woonhuis met riante brede living, luxe (nieuwe) keuken, 2 moderne (nieuwe) badkamers en veel bergruimte. Bijzondere ligging tussen de Ringvaart en de 's-Gravenweg in een zeer kindvriendelijke buurt, nabij het Kralingse Bos en op fietsafstand van het stadscentrum. Klaar om in te trekken! Groen Energielabel A.

Qua locatie scoort de Hendrik Sweijstraat 17 hoog met allerlei voorzieningen op loop- en fietsafstand van onder meer: een overdekt winkelcentrum, een metrostation richting centrum Rotterdam, snelle verbinding naar uitvalswegen (A16 en A20), vier basisscholen, diverse kinderdagopvangcentra en BSO's, de Erasmus Universiteit, speeltuintjes, een zwembad, diverse fitnesscentra, twee hockeyclubs, voetbalclub VWOR, Golfclub Kralingen, De Rotterdamse Manège en tenslotte een brede keuze aan restaurants.

(*Scroll for English description*)

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree, hal/garderobe, meterkast, modern zwevend toilet, binnendoor verbinding naar de voormalige garage (nu met vaste deur) met schuifkasten.

Lichte royale woonkamer met fraaie houten parketvloer, strak gestucte wanden/plafonds. De grote schuifpui biedt toegang tot de fraai aangelegde zonnige tuin. Er zijn meerdere terrassen om de zon de gehele dag en avond te kunnen volgen. Elektrisch zonnescerm aan de achterzijde.

Luxe halfopen keuken met composiet aanrecht en diverse inbouwapparatuur: grote inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven, oven, grote koelkast, vriezer, vaatwasser, kokend water kraan en inbouwverlichting. Zowel de woonkamer als de keuken zijn voorzien van moderne glazen/stalen (taats) deuren.

1e Verdieping:

Overloop, toilet.

Riante slaapkamer I met airconditioning en elektrisch zonnescerm.

Moderne geheel betegelde badkamer met inloop(regen)douche, dubbel wastafelmeubel, handdoeken radiator, verwarmde spiegel en inbouwverlichting.

Ruime slaapkamers II en III.

2e verdieping: (uitgebouwd).

Overloop, afgesloten ruimte voor wasmachine, droger en c.v.-ketel.

Ruime slaapkamer IV met airconditioning. Slaapkamer V met diepe kast en toegang naar het zonnige dakterras.

Geheel betegelde badkamer II met douche, wastafelmeubel, toilet en elektrisch dakraam.

Bijzonderheden:

Royaal, smaakvol en zeer licht herenhuis met zonnige en fraai aanlegde achtertuin met groot terras en steiger aan het water/sloot. De woning is op de 2e verdieping uitgebouwd en nagenoeg geheel gerenoveerd. Parkeren op eigen terrein.

Instapklare woning:

- goed onderhouden, recent schilderwerk
- moderne badkamers/sanitair
- luxe keuken
- strak gestucte wanden en plafonds
- airconditioning in 2 slaapkamers
- negen nagenoeg nieuwe zonnepanelen (425wp)
- elektrisch zonnescerm aan de achterzijde
- elektrische laadpaal aan voorzijde

De woning heeft een groen energielabel A en is volledig geïsoleerd c.v./w.w. middels HR combiketel, bouwjaar 2008.

Erfpacht lopende tot 2092 en afgekocht t/m 2043. Deze is voor ca. € 19.000,- aanvullend af te kopen tot 2092.

Meetrapport aanwezig.

Woonoppervlakte ca. 183 m² (inclusief bergruimte/garage). Inhoud ca. 610 m³.

Bouwjaar ca. 1994. Perceel 273 m².

Enthousiast?

Dat kunnen wij ons voorstellen. Maak dan ook snel een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging.

U bent van harte welkom!

English:

Very well-maintained semi-detached house with a garage, 2 parking spaces on private land, a roof terrace, and a sunny front and back garden. A very bright home with a spacious wide living, luxurious (new) kitchen, 2 modern (new) bathrooms and plenty of storage spaces. On a very nice location between the Ringvaart and the 's-Gravenweg in a child-friendly neighborhood, near the Kralingse Bos and within cycling distance of the city center. Ready to move in! Green Energy Label A.

The Hendrik Sweijdsstraat 17 is ideally situated, very close to an array of amenities within walking/ cycling distance such as: a shopping centre with an AH and Hema, metro to Rotterdam Centre, easy access to the A16 and A20 motorways, four primary schools and various crèches/after-school care facilities, Pietje Bel playground, Erasmus University, swimming pool, gym, two hockey clubs, VWOR football club, Golfclub Kralingen, De Rotterdamse Manège and last, but not least, restaurants for all appetites.

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	183 m ²
Perceeloppervlakte	273 m ²
Inhoud	610 m ³
Bouwjaar	1994















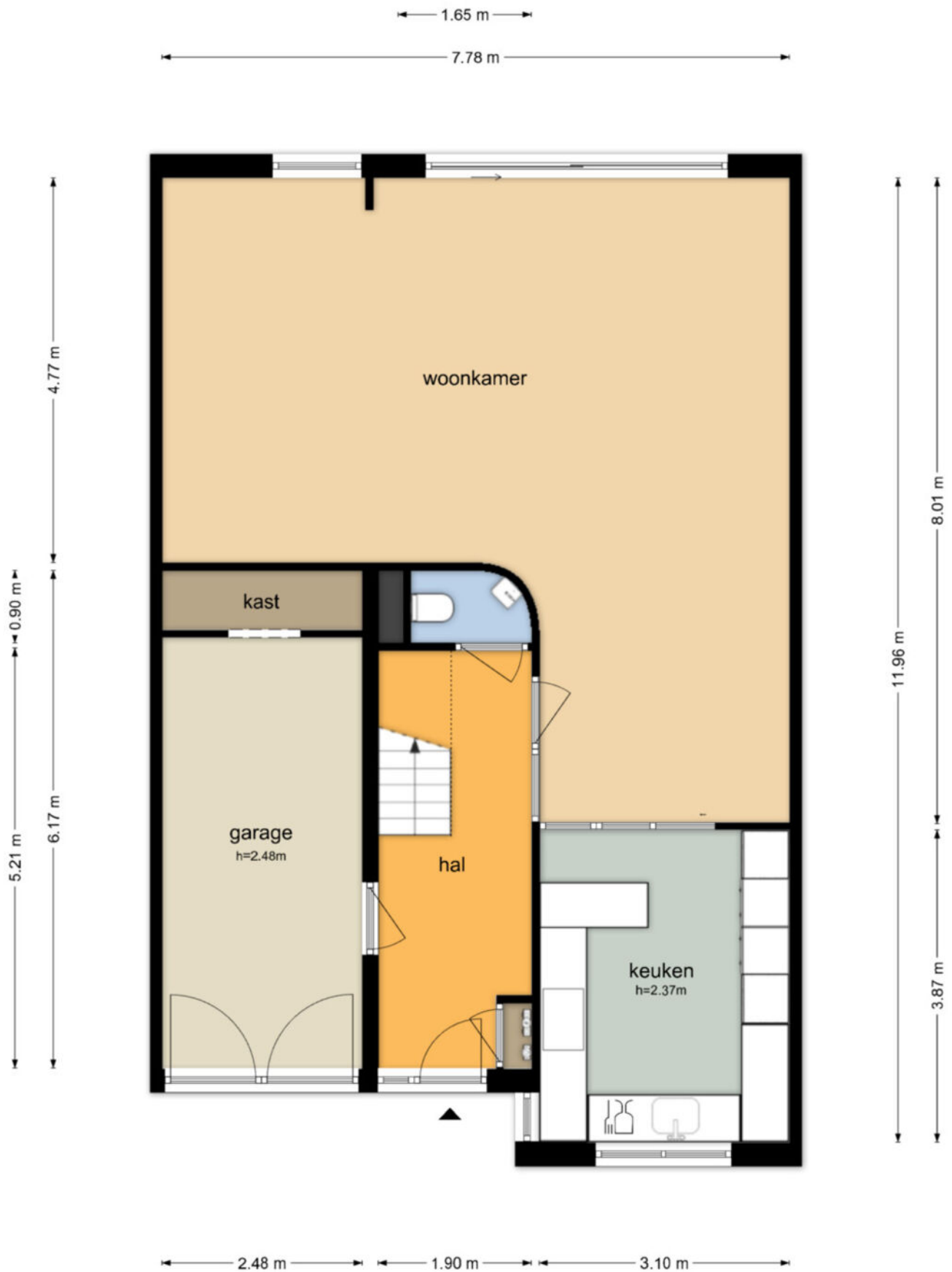






De plattegronden zijn geproduceerd voor promotor/niet overnemen en ter informatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.stijlontwerp.nl

Hendrik Sweijstraat 17 - Rotterdam
Begane Grond



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

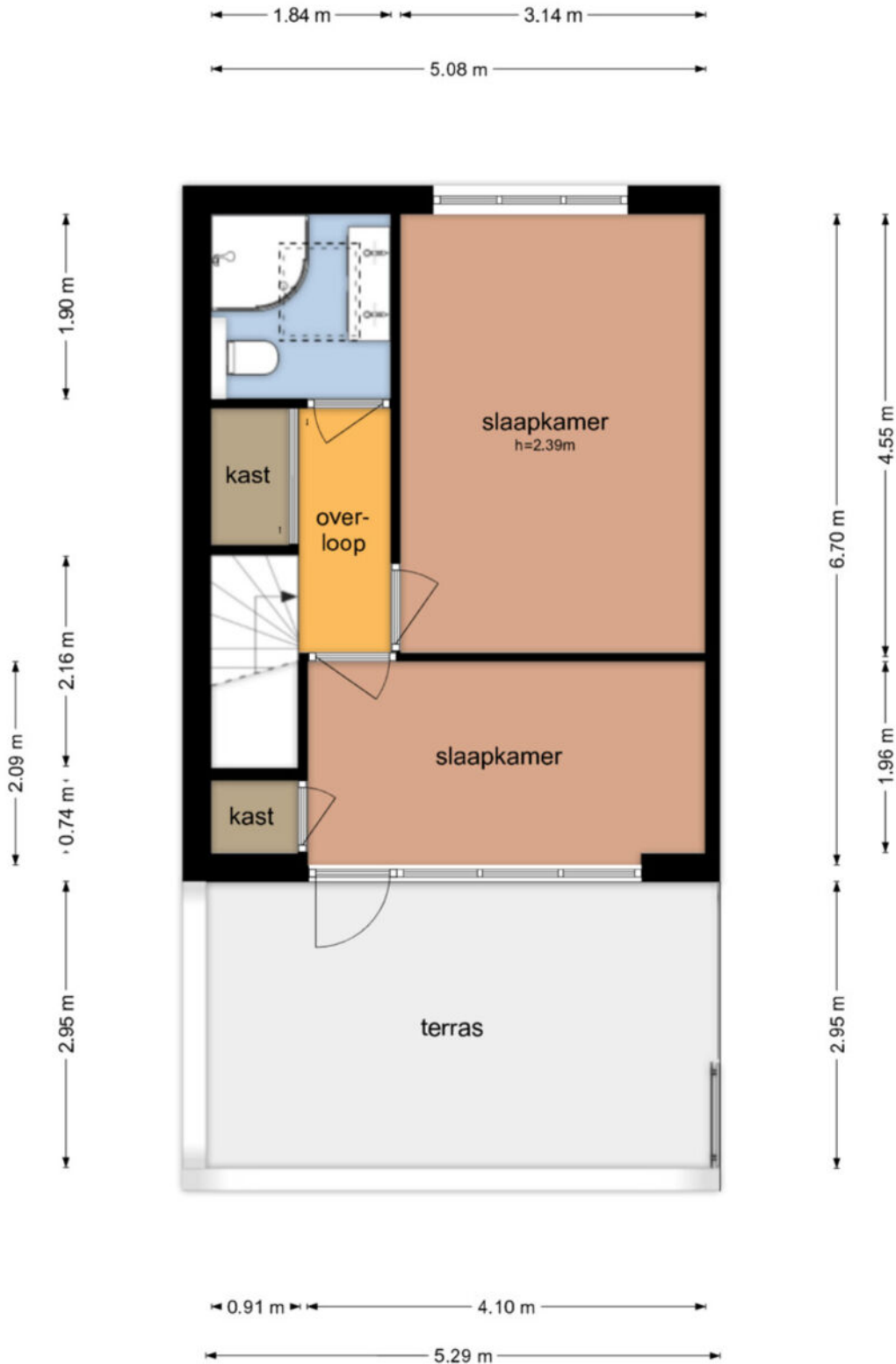
Plattegrond

Hendrik Sweijstraat 17 - Rotterdam
Eerste Verdieping




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

Hendrik Sweijstraat 17 - Rotterdam
Tweede Verdieping

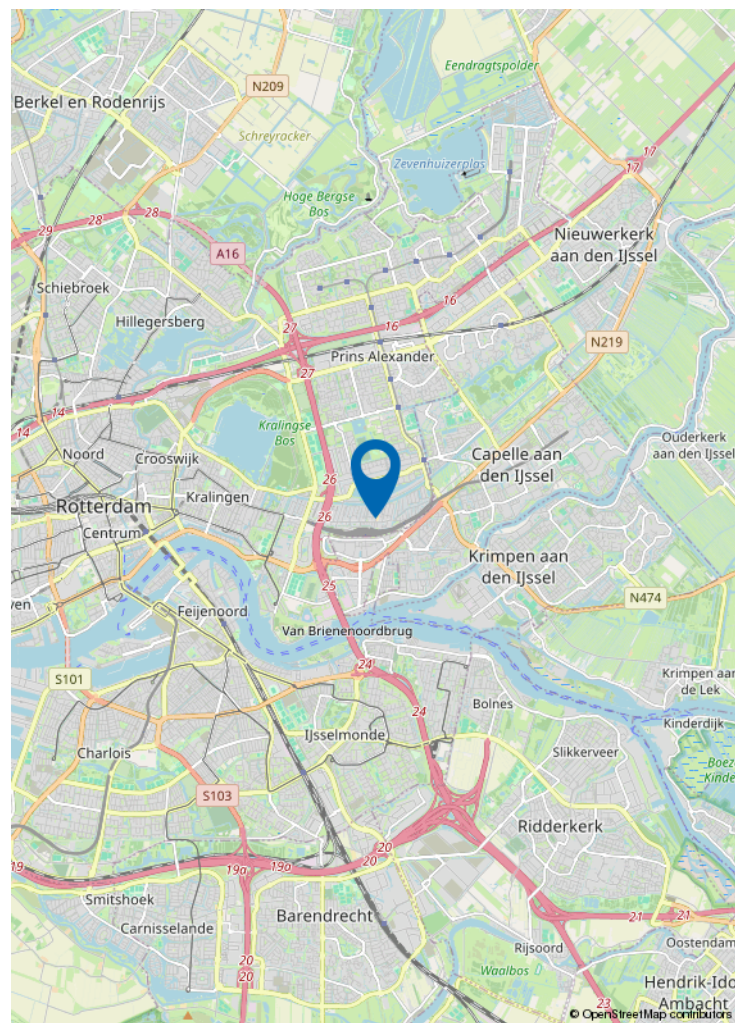
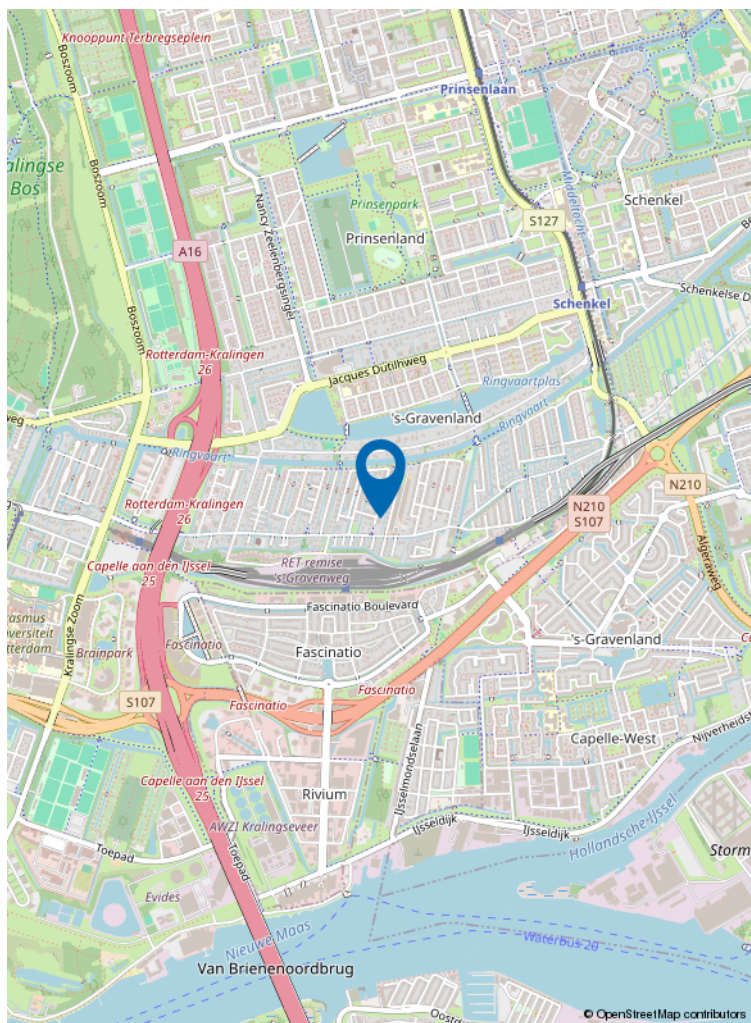
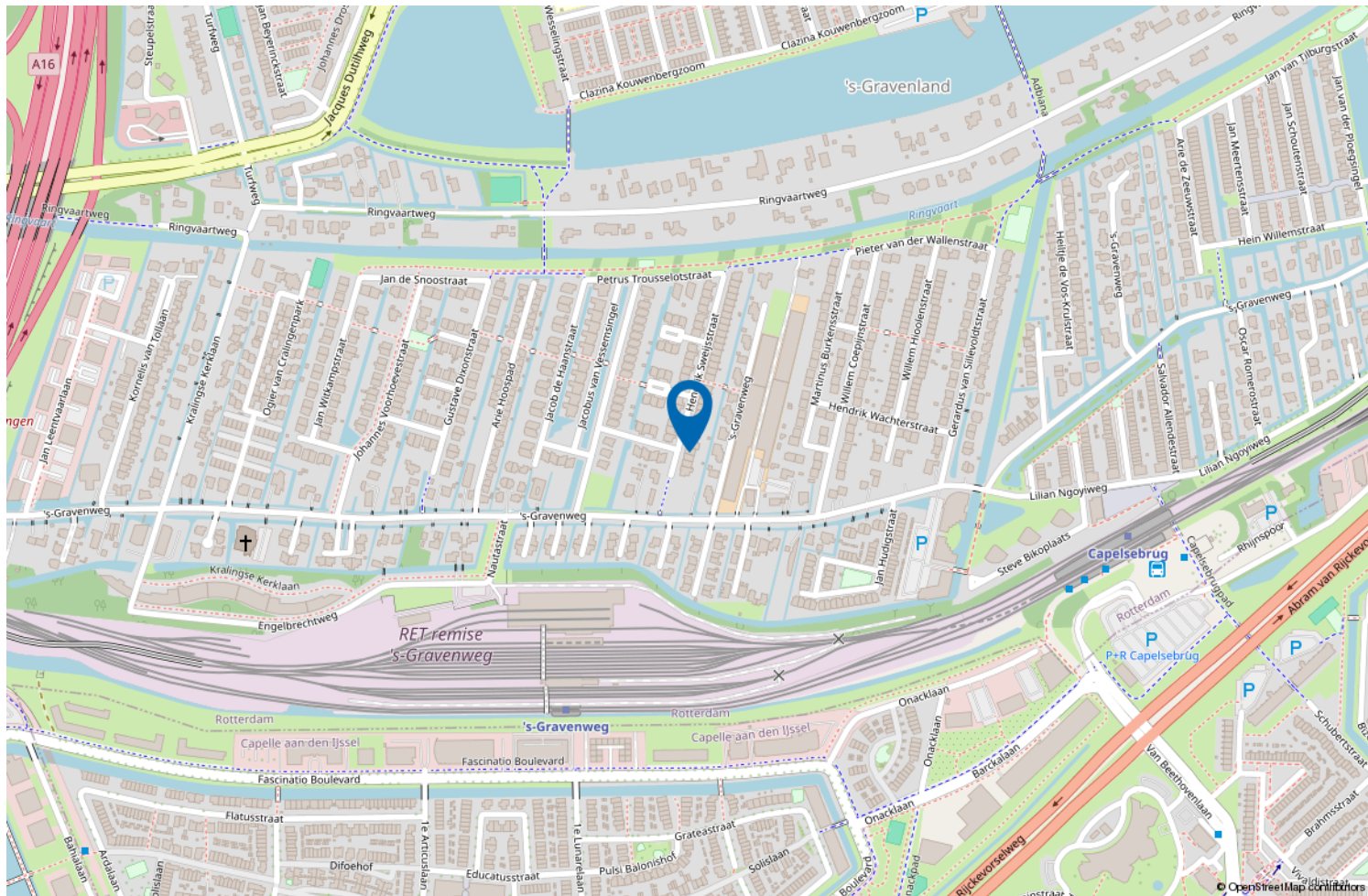


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 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 2 april 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 9940</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 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.



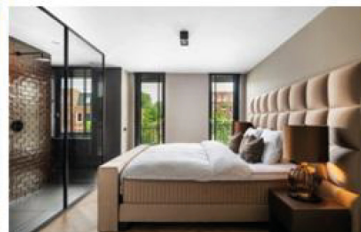
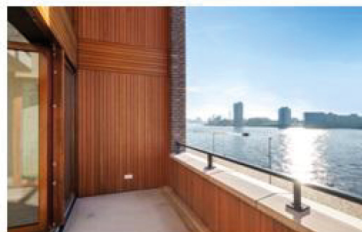
Stap 2 uw woning te koop zetten

- 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 bezichting.

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 – Melanie – Lex – Remco – Ivo – Marcha

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 bezichting, 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 bezichting 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