

# TE KOOP



Adamshofstraat 99 B

Rotterdam



**KETTNER**

M A K E L A A R S



## Adamshofstraat 99 B Rotterdam

De leukste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Wijk: Kralingen

Wat een fijne plek om te starten!

Kom kijken naar deze verzorgde benedenwoning van ca. 45 m2 met stadstuinje, gelegen in een rustige zijstraat van de levendige Lusthofstraat. Volledig funderingsherstel heeft hier in 2024 plaatsgevonden!

Dit appartement beschikt over een lichte woonkamer met halfopen keuken, een fijne slaapkamer en een nette badkamer. De stadstuin ligt op het westen, een heerlijke plek om van de middagzon te genieten.

De Lusthofstraat is een gezellige en levendige straat met veel voorzieningen, zoals supermarkten, winkels, restaurants en cafés. Daarnaast ben je met een paar minuten fietsen in het centrum van de stad of in het groen van het Kralingse Bos.

Kortom het beste van twee werelden, rustig wonen met de bruisende stad binnen handbereik! Een ideale starterswoning!

Kralingen biedt een karakteristieke, historische en groene woonomgeving nabij alle denkbare voorzieningen.

Zeer gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen (A13 en A20) en het stadscentrum van Rotterdam. De wijk is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. Tramhaltes op de Oudedijk en metrostation Voorschoterlaan en Gerdesiaweg zijn op loopafstand.

Recreatiegelegenheden en sportactiviteiten zijn volop aanwezig: hockeyvelden, tennisbanen, een manege, een golfterrein en een zeilvereniging. In de buurt bevinden zich diverse scholen, de Erasmus Universiteit en één van de vestigingen van de Hogeschool Rotterdam.

District: Kralingen

What a great place to start!

Come take a look at this well-kept ground floor apartment of approx. 45 m<sup>2</sup> with a city garden, located in a quiet side street of the lively Lusthofstraat. Complete foundation restoration took place here in 2024!

This apartment has a bright living room with semi-open kitchen, a nice bedroom and a neat bathroom. The city garden faces west, a wonderful place to enjoy the afternoon sun.

The Lusthofstraat is a pleasant and lively street with many amenities, such as supermarkets, shops, restaurants and cafes. In addition, you can cycle to the city center or the greenery of the Kralingse Bos in just a few minutes.

In short, the best of both worlds, quiet living with the bustling city within reach!

An ideal starter home!

Kralingen offers a characteristic, historic and green living environment close to all conceivable amenities.

Very conveniently located in relation to highways (A13 and A20) and the city center of Rotterdam. The district is easily accessible by public transport. Tram stops on the Oudedijk and metro stations Voorschoterlaan and Gerdesiaweg are within walking distance.

Recreational facilities and sports activities are plentiful: hockey fields, tennis courts, a riding school, a golf course and a sailing club. There are several schools, the Erasmus University and one of the branches of the Rotterdam University of Applied Sciences nearby.

Indeling

Begane grond:

Entree, gang met toegang tot alle vertrekken.

Aan de voorzijde een fijne slaapkamer, afmeting ca. 3.45 x 2.59 m., met een hoog plafond en heel veel lichtinval door de grote raampartijen.

Aan het einde van de gang de keurige badkamer, ca. 1.61 x 1.73 m, ingericht met een douchecabine, toilet, wastafelmeubel met spiegel en verlichting.

De tuingerichte woonkamer afmeting ca. 6.40/3.66 x 4.54 m., is licht en ruim met een strakke wandafwerking en laminaat op de vloer. Ook hier een hoog plafond en de grote ramen bieden een leuk zicht op de tuin.

Vanuit de woonkamer toegang tot de halfopen keuken met een keukenblok, een los fornuis met elektrische kookplaat en oven. De koelkast is fraai weggewerkt in het dressoir in de woonkamer.

Via de keuken toegang tot de stadstuin op het westen, een heerlijke plek om lekker buiten te kunnen zijn, knus ingericht met groen en ruimte voor een lounge set.

Het gehele appartement is voorzien van laminaat op de vloer.

Bijzonderheden:

Keurig verzorgde tweekamer benedenwoning met tuintje gelegen in een zijstraat van de gezellige winkelstraat de Lusthofstraat.

Volledig funderingsherstel in combinatie met uitgraven souterrain (stahoogte 2.20 m.) heeft in 2024 plaatsgevonden. Het souterrain is nog niet in gebruik en of ingericht. Binnen de VvE dient de verdere verdeling nog verwerkt en kortgesloten te worden.

Verwarming middels een gaskachel, warmwater middels een geiser.  
Volledig voorzien van houtenkozijnen met HR beglazing. Energielabel F.

VvE is niet actief, het betreft hier een kleine VvE, geen maandelijkse bijdrage wel een gezamenlijke opstalverzekering.

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

Woonoppervlakte ca. 45 m<sup>2</sup>, inhoud 188 m<sup>3</sup>.  
Bouwjaar ca. 1912 gelegen op eigen grond.

Ouderdomsclausule en opkoopbescherming van toepassing.

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	45 m <sup>2</sup>
Inhoud	188 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1912



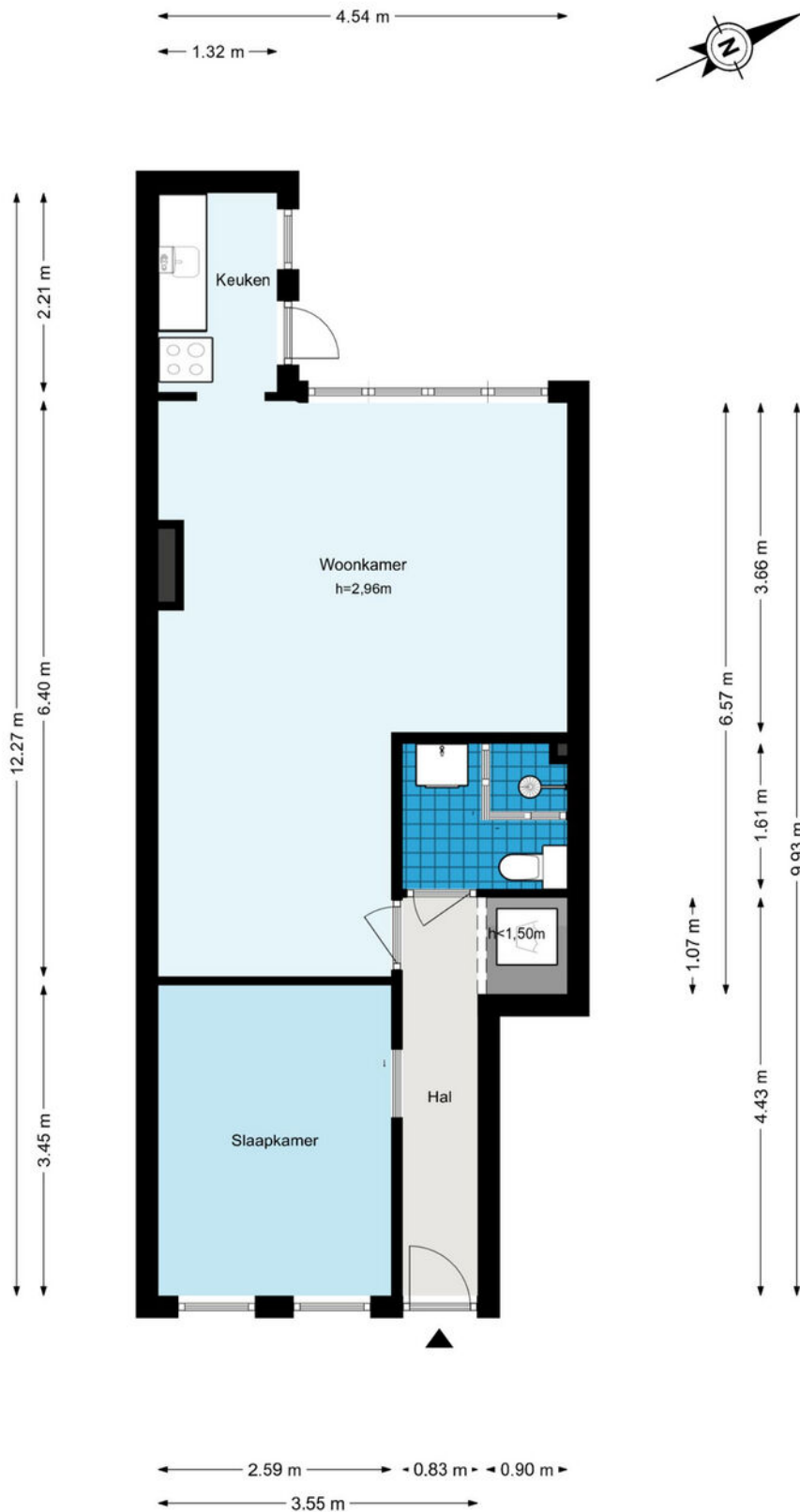








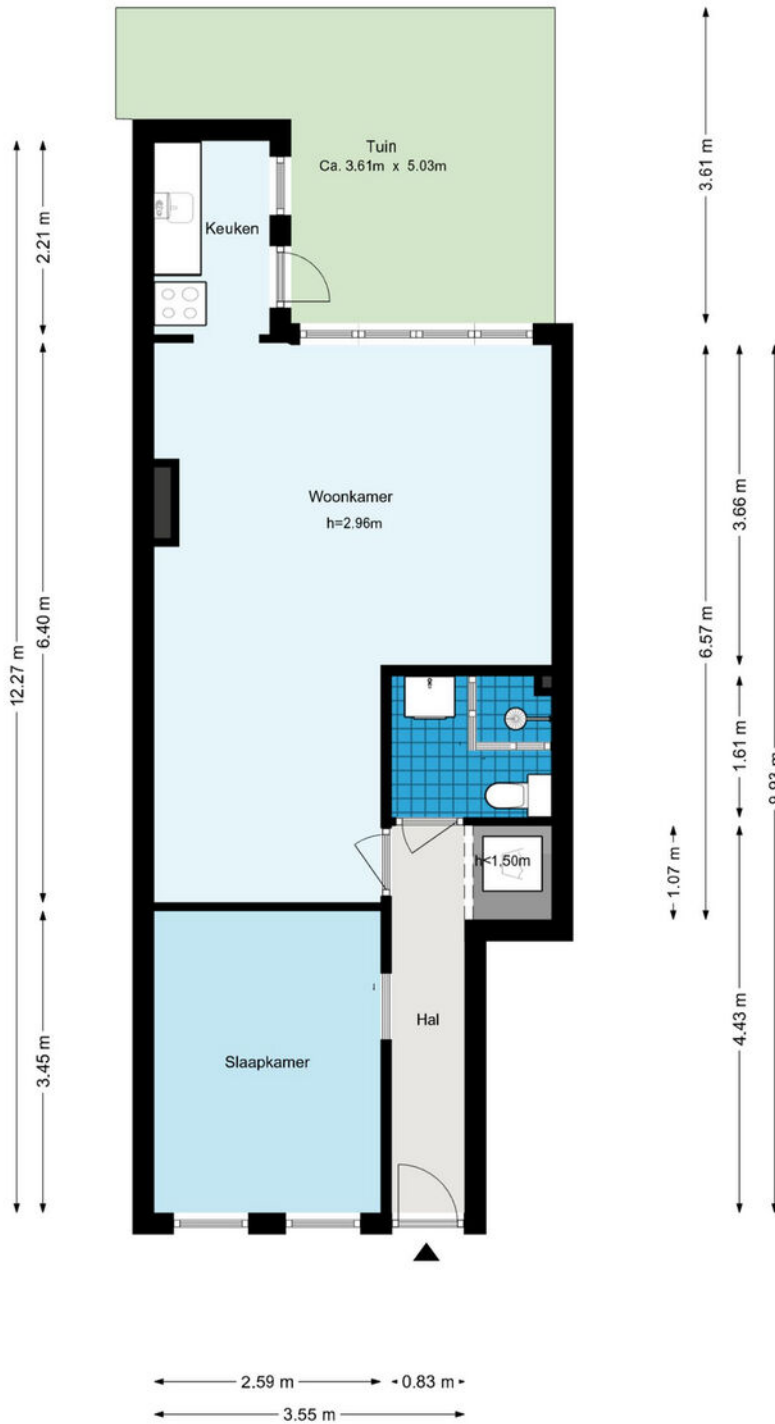
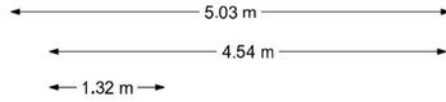
Adamshofstraat 99-B - Rotterdam  
Begane grond



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

Plattegrond

Adamshofstraat 99-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

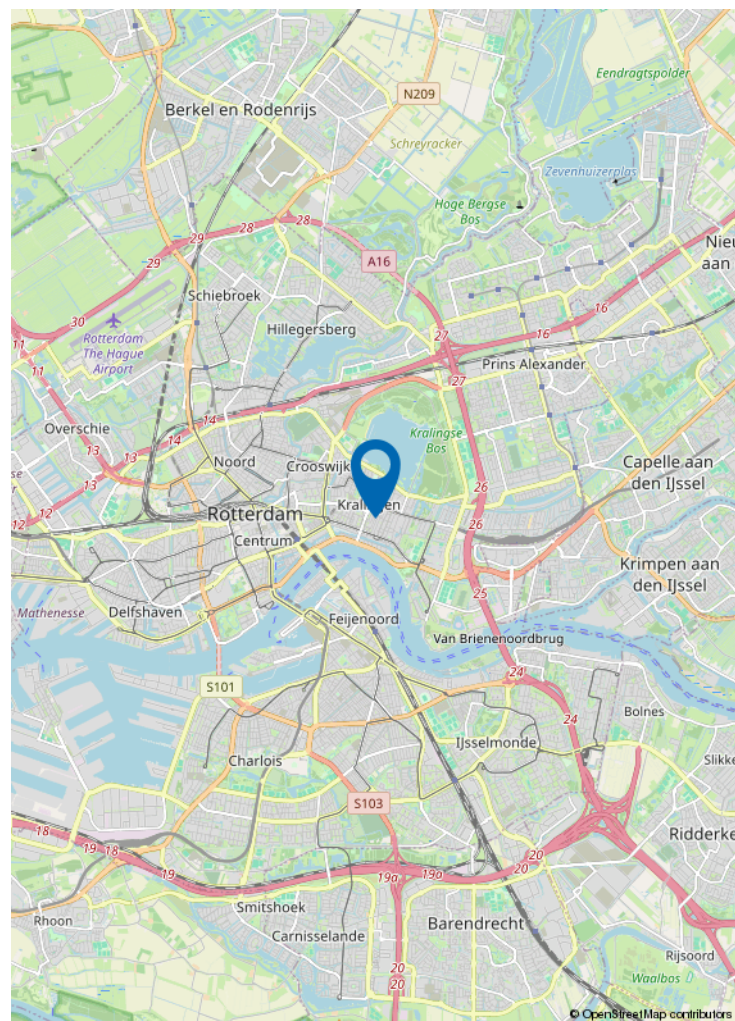
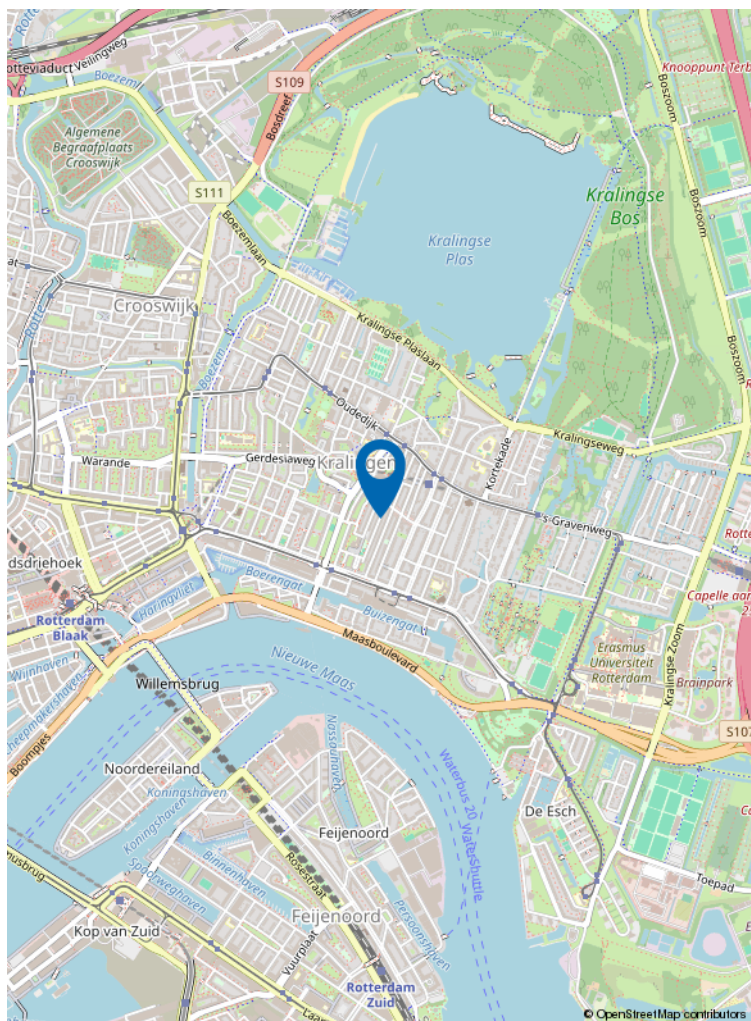
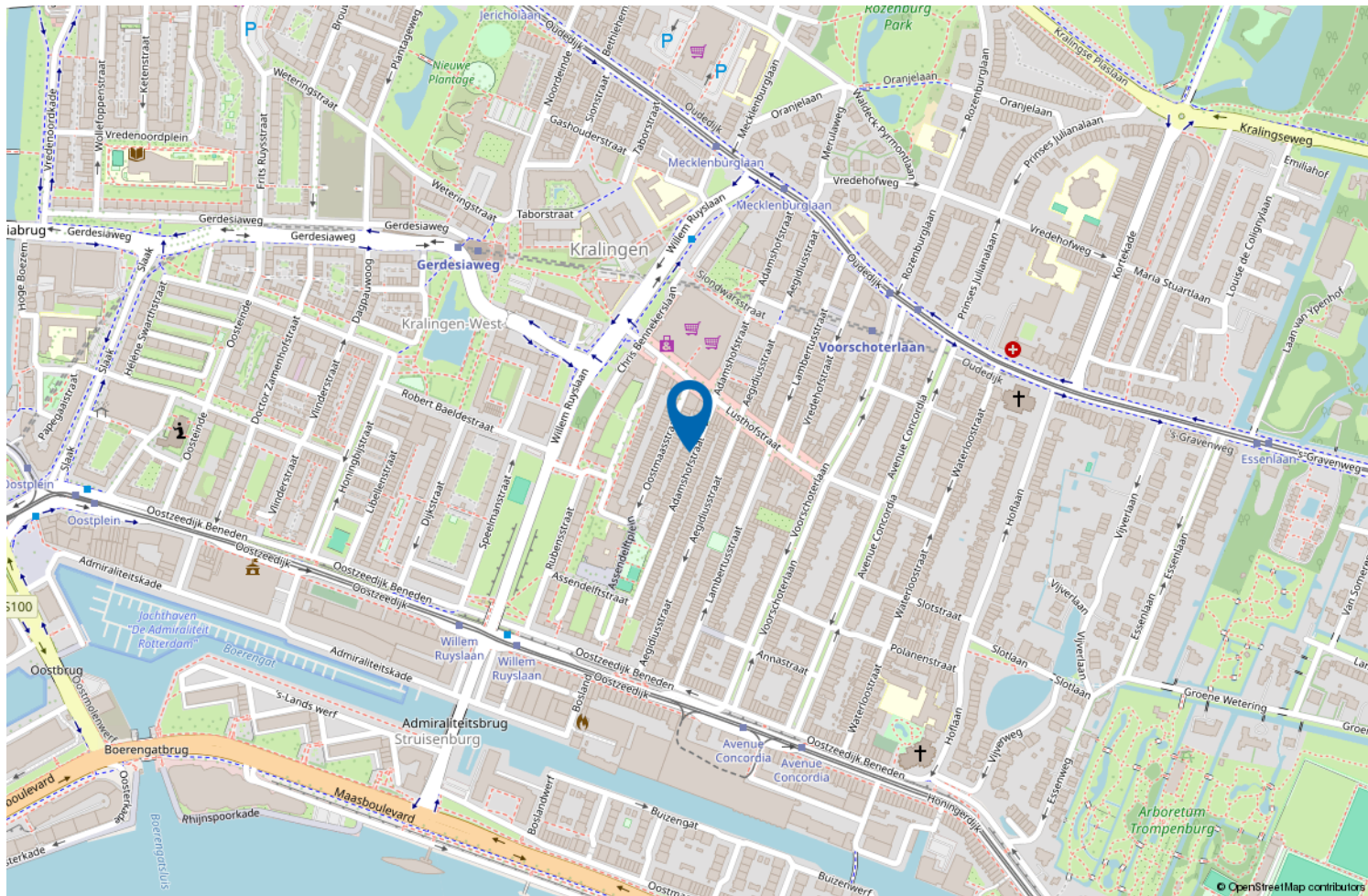


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Kralingen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2351</p>	
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juli 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# 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.

# VERKOOP STAPPENPLAN



## 01 DE OPNAME

### De opname van uw woning

Om uw woning optimaal te presenteren en direct de aandacht van potentiële kopers te trekken, plant Kettner Makelaars samen met u een vervolgspraak om het verkoopdossier volledig af te stemmen en compleet te maken. Dit kan geheel naar uw wens persoonlijk bij u thuis en/of eenvoudig online via MOVE.

Voor de visuele presentatie werkt Kettner Makelaars met de toonaangevende fotografen en videografen in de markt. We verzorgen een professionele fotoshoot, videoreportage en inmeetservice op maat, zodat de unieke uitstraling van uw woning perfect tot zijn recht komt.

Vervolgens selecteren we de sterkste beelden voor een onderscheidende en overtuigende presentatie.

**Met Kettner Makelaars kiest u voor maatwerk, exclusiviteit en een aanpak die écht verkoopt.**

## Marketing die het verschil maakt

### Geen standaard verkoop maar een doordachte positionering.

Bij Kettner Makelaars doen we meer dan adverteren alleen. Uw woning wordt strategisch, opvallend en breed in de markt gezet voor maximale interesse en optimale opbrengst. **Hoe doen we dat?**

### Strategische zichtbaarheid

### Zien. Beleven. Overtuigen

- Hoogwaardige visuele presentatie  
Professionele fotografie, een stijlvolle woningvideo, een virtuele tour én een officieel meetrapport voor een complete en betrouwbare eerste indruk.
- De woning alvast ervaren  
Sfeer, lichtinval, uitzicht en omgeving worden zó vastgelegd dat kijkers de woning al vóór de bezichtiging kunnen beleven.
- Eerlijk en commercieel sterk  
Een realistische presentatie die vertrouwen wekt én gericht is op een optimaal verkoopresultaat.
- 2 D / 3 D plattegronden  
Direct inzicht in indeling, afmetingen en de mogelijkheden van de woning.

**Professioneel. Doordacht. Effectief.**

## 02 MARKETING



# VERKOOP STAPPENPLAN

## Brochure

**Compleet. Verzorgd. Verleidelijk.**

- **Volledige brochure op maat**

Full-colour, met professionele foto's en plattegronden, plus een sterke en onderscheidende omschrijving van uw woning.

- **Alles wat kopers willen weten**

Inclusief volledige specificaties en indeling, wijk informatie en kadastrale informatie, zodat geïnteresseerden een duidelijk en volledig beeld krijgen.

**Een woning kopen is emotie, de brochure maakt het tastbaar.**

## Netwerk & voorpublicatie

Altijd de beste plek. Altijd het juiste publiek.

## Netwerk met impact

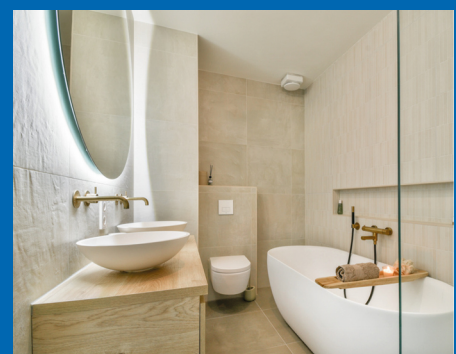
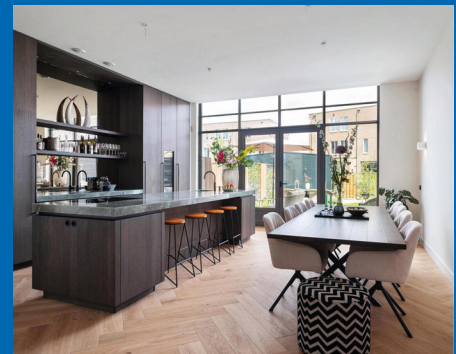
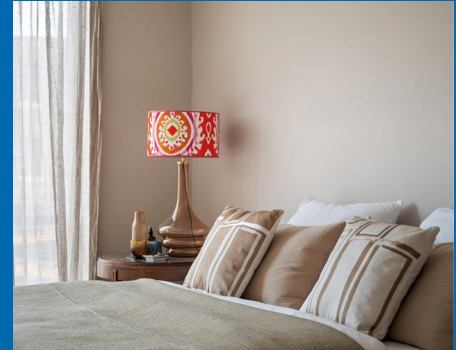
- Verspreiding via de RVM, de NVM en ons sterke, in ruim 45 jaar opgebouwde netwerk binnen de nieuwbouw én de bestaande bouw (verkoop/aankoop). We zijn op diverse plekken in de stad en omgeving sterk lokaal verankerd en een begrip binnen de makelaardij. We kennen de actuele kopers, verkopers en natuurlijk ook de andere makelaars.

**Direct onder de aandacht: dus al voor de Funda publicatie onder de aandacht bij actuele en relevante zoekers naar een woning zoals die van u.**

## Maximale exposure

- Aanmelding in het NVM-uitwisselingssysteem, prominente positie op Funda en directe informatie voor alle makelaars (NVM en niet-NVM).
- Meest prominente plaatsing. Niet alleen op Funda maar ook op Pararius en Kettner.nl met optimale vindbaarheid en een krachtige presentatie.
- Gerichte social media campagnes. Goede zichtbaarheid via Instagram, Facebook en LinkedIn, uiteraard afgestemd op de juiste doelgroep.

**Iedereen die ertoe doet wordt geïnformeerd. Maximale exposure naar het juiste publiek. Een strategie die succes verzekert.**



# VERKOOP STAPPENPLAN

## Actieven benadering

- Persoonlijke benadering van bekende en kansrijke zoekers alsmede collega aankoopmakelaars. Uiteraard per mail maar nog doortastender ook telefonisch.
- Door de vele bezichtigingen bij andere woningen komen we ook in aanraking met geïnteresseerden voor uw woning.
- Optimale bereikbaarheid met een fulltime aanwezige en volledig op de hoogte zijn de binnendienst en makkelijk te bereiken makelaars. Efficiënt en laagdrempelig.

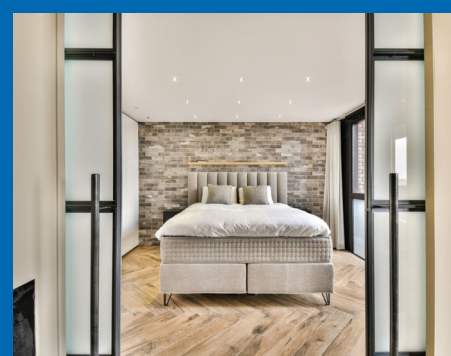
**Niet afwachten maar gericht handelen. We weten wat we doen.**



## Verkoopbord

Afgestemd op de locatie, plaatsen we, een Te Koop-bord in de tuin of een V-bord. Altijd in overleg met u en rekening houdende met zichtlijnen en uitstraling.

**Zichtbaarheid werkt. We verkopen aantoonbaar op onze borden.**



# VERKOOP STAPPENPLAN

## 03 DE VERKOOP

### Maatwerk bezichtigingen

Unieke rondleidingen, Uw huis heeft een eigen verhaal.

- Doordachte en strategische planning.
- Ruim de tijd per bezichtiging.
- Geen overlap, geen druk, volledige aandacht per kandidaat.
- Zowel de kijker als uw woning staan centraal. Wij hebben geen haast.
- Geen standaardrondjes. Rondleidingen afgestemd op type koper en positie in het proces.

**Wij verkopen emotie. Deskundig, doordacht en volledig in regie.**

### Onderhandelingen

**Bewezen, het maximale resultaat.**

### Persoonlijke begeleiding voor u als verkoper

- **Vast aanspreekpunt**

Uw ervaren en gediplomeerde makelaar adviseert u volledig in dit proces.

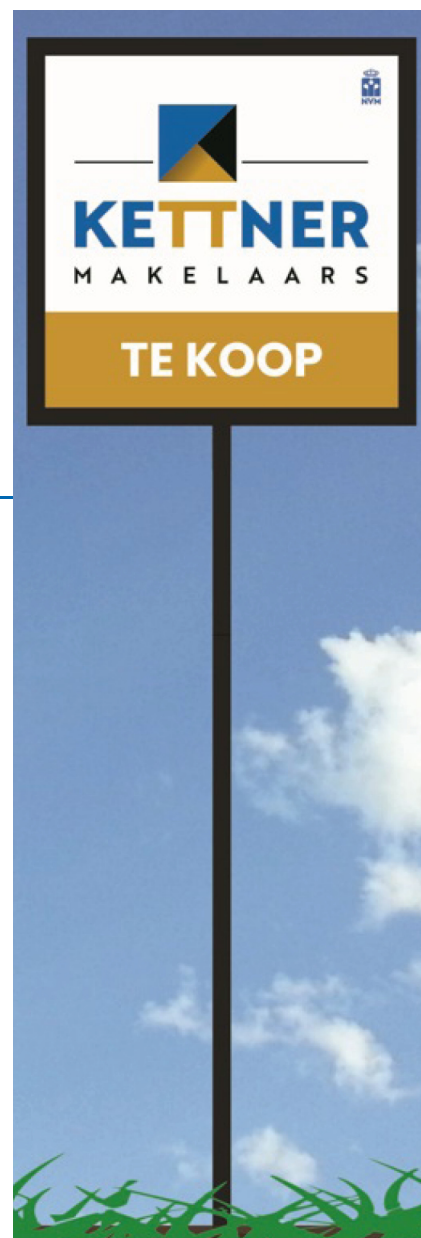
- **Volledige ontzorging**

Heldere communicatie over timing, tegenbiedingen en voorwaarden. Ondersteuning bij iedere stap.

- **Rust, overzicht en resultaat**

Altijd gericht op een zorgeloos proces, de juiste condities en de maximale opbrengst van uw woning.

**Een full service ervaring met tijd kennis en aandacht.**



# VERKOOP STAPPENPLAN

## Juridisch correct en efficiënt

### Zekerheid zonder vertraging.

- Koopovereenkomst snel en zorgvuldig opgesteld.
- Wettelijke bedenktijd en ontbindende voorwaarden strak gemanaged.
- Alle aanvullende afspraken juridisch helder vastgelegd.
- Persoonlijke en uitgebreide toelichting van de koopakte.

**Niet afwachten maar gericht handelen. We weten wat we doen.**



## Wij gaan verder, ook na de verkoop van uw woning

### Service stopt niet bij 'verkocht'.

- Coördinatie van taxatie en bouwkundige keuring (zonder dat u thuis hoeft te blijven).
- Eindinspectie gepland en notarisafspraak verzorgd.
- Gezamenlijke inspectie voor het transport. Opleverrapport wordt door Kettner Makelaars opgesteld.
- Begeleiding bij de notaris.
- Eventuele aandachtspunten proactief opgelost.

**Wel degelijk met Kettner Makelaars!**

Review

funda



Dhr. F. - Rotterdam

Onze ervaring met Kettner zijn buitengewoon goed. Zowel de makelaar, Ivo als de dames op kantoor zijn uitermate professioneel, meedenkend en vriendelijk. Kennis van de markt is uitstekend en als verkopende eigenaar wordt je volledig ontzorgd en goed geadviseerd door deze makelaar. Ik raad deze makelaar dan ook ten zeerste aan.

**KETTNER**  
MAKELAARS

👍 10



# ONS TEAM



## REGISTER MAKELAAR

Ivo - Jarenlange makelaarservaring, deskundig en persoonlijk, met oog voor het beste resultaat.



## OFFICE MANAGER

Melanie - Zorgt dat de dagelijkse organisatie soepel loopt; aanspreekpunt voor klanten en collega's, met oog voor detail en een warme persoonlijkheid.



## COMMERCIEEL BINNENDIENST MARKETING

Chantal - Creatief en georganiseerd; houdt marketing en klantondersteuning vlekkeloos draaiende, altijd met een glimlach.



## REGISTER MAKELAAR TAXATEUR

Babs - Register makelaar en taxateur; biedt betrouwbaar advies en marktinzichten, zodat iedere stap goed doordacht is.



## COMMERCIEEL BINNENDIENST

Marcha - Ervaren in klant- en collegaondersteuning; efficiënt, rustig en professioneel.



## REGISTER MAKELAAR

Remco - Specialist in bestaande woningen en nieuwbouw; begeleidt klanten deskundig naar het beste resultaat.



## SENIOR MAKELAAR

Lex Kettner - Is het bedrijf gestart in 1980; op de achtergrond nog altijd betrokken.



## KRALINGSE PLASLAAN 9

Sinds 1980 vanuit Kralingen actief op de Rotterdamse woningmarkt. Persoonlijke begeleiding. Lokale expertise en ruim 100 jaar ervaring. Gewaardeerd met een 9,7

# VERKOOP STAPPENPLAN



## 02 BEZICHTIGINGEN EN ADVIES

### Bezichtigingen

**Met aandacht. Met inzicht. Met rust.**

- Persoonlijke begeleiding bij bezichtigingen.
- Advies over bouwtechnische staat, onderhoud en herindeling.
- Kostenindicatie voor verbouwingen.
- Waardeoordeel en impact van aanpassingen op toekomstige verkoopwaarde.

**Altijd ruim de tijd voor een zorgvuldige en objectieve beoordeling.**

### Aankopen

**Strategisch bieden, zonder emotie.**

- Advies over biedstrategie en tegenbiedingen
- Opstellen van aanvullende voorwaarden, zoals:
  - Leveringsdatum.
  - Hypotheekvoorbehoud.
  - Bouwkundig onderzoek.

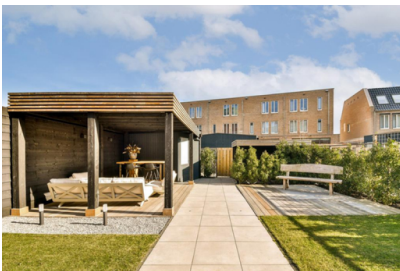
### Grondig onderzoek en advies over:

- Eigendomstitel en kadastrale gegevens.
- Erfpacht, erfdienstbaarheden en kettingbedingen.
- Monumentenstatus, bodemrapportages en bestemmingen.

### Bij appartementen:

- VvE-documentatie.
- Splitsingsakte.
- Meerjarenonderhoudsplan.
- Begroting en notulen.

**Emotionele verkoopverhalen laten wij buiten beschouwing.  
Wij werken objectief — in úw belang.**



# VERKOOP STAPPENPLAN

## 03 AANGEKOCHT



### Aangekocht

#### Zekerheid tot in detail.

- Begeleiding bij de koopovereenkomst.
- Controle van de juridische vertaling van alle afspraken.
- Samen kiezen van een passende notaris.
- Persoonlijke en duidelijke toelichting bij ondertekening.

### Nazorg

#### Van inspectie tot sleuteloverdracht.

- **Zorgvuldige afronding**  
Gezamenlijke inspectie vóór het notarieel transport, met directe aandacht voor eventuele punten. Eventuele aandachtspunten direct opgelost.
- **Naadloze coördinatie**  
Afstemming met notaris en alle betrokken partijen voor een soepel proces. Begeleiding bij ondertekening en sleuteloverdracht.
- **Volledige begeleiding**  
Wij staan u bij tot aan het notarieel transport in de regio Rotterdam.

Wel degelijk met Kettner Makelaars!





Uw makelaar sinds 1980



Kettner Makelaardij o.g. b.v.  
Kralingse Plaslaan 9  
3062 DA Rotterdam  
010 452 65 55 | [info@kettner.nl](mailto:info@kettner.nl)