

TE KOOP



Ans Luyendijkstraat 69

Rotterdam



KETTNER

M A K E L A A R S



Ans Luyendijkstraat 69 Rotterdam

De mooiste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

WIJK: Nieuw Kralingen

Nieuwbouw kopen zonder te wachten?

Grijp je kans en kom kijken naar dit net opgeleverde moderne herenhuis met maar liefst 174 m² woonoppervlakte en diepe achtertuin met berging en achterom.

Deze woning heeft een speelse indeling, heel veel lichtinval en een prachtige gedetailleerde gevel. Opvallend zijn de grote raampartijen en hoge plafonds. Een riante living met een modern ingerichte open keuken, 5 slaapkamers en twee royale, luxe ingerichte badkamers.

Kortom een fantastische en royale eengezinswoning met een groen energielabel A +++.

Op het sanitair en keuken na is de woning nog volledig naar eigen wens in te richten!

"Het mooie van toen en de kwaliteit van nieuwbouw".

Dat kenmerkt de nieuwe wijk, "Nieuw Kralingen", gelegen op een fantastische locatie direct aan het Kralingse Bos/Plas. De deels nog te realiseren wijk is ruim van opzet met heel veel groen, water en speelvoorzieningen voor kinderen. Door de variatie in type herenhuizen qua grootte en aantal woonlagen ontstaat er een fraai gevarieerd gevelbeeld. Daarnaast is de locatie meer dan charmant met straks voor de deur de groene avenue (park) wat als een lint door de wijk gaat lopen richting het bos en de plas.

Door het verleggen en afsluiten van de Bosdreef (klaar in 2028) wordt de wijk zeer verkeersluw en sluit de wijk rechtstreek aan op het bos waar heerlijk gerecreëerd kan worden.

Hoge kwaliteit en een eigentijdse architectuur met een knipoog naar het oude Kralingen.

Uitgevoerd met een grond warmtepomp, vloerverwarming en vloerkoeling op alle verdiepingen, triple glas en zonnepanelen. De woning heeft bouwgarantie SWK, een groen energielabel A+++ en is gelegen op eigen grond.

DISTRICT: New Kralingen

Buying new construction without waiting?

Grab your chance and come and see this recently completed modern mansion with no less than 174 m² of living space and a deep backyard with storage room and back entrance.

This house has a playful layout, lots of light and a beautifully detailed facade. The large windows and high ceilings are striking. A spacious living room with a modern open kitchen, 5 bedrooms and two spacious, luxurious bathrooms.

In short, a fantastic and spacious single-family home with a green energy label A+++.

With the exception of the sanitary facilities and kitchen, the house can be completely furnished according to your own wishes!

"The beauty of the past and the quality of new construction."

This characterizes the new district, "Nieuw Kralingen", located in a fantastic location directly on the Kralingse Bos/Plas. The partly yet to be realized district is spacious with lots of greenery, water and play facilities for children. The variation in types of townhouses in terms of size and number of floors creates a beautifully varied facade image. In addition, the location is more than charming with the green avenue (park) in front of the door, which will run like a ribbon through the neighborhood towards the forest and the lake.

By relocating and closing the Bosdreef (complete in 2028), the district will become very traffic-calmed and the district will be directly connected to the forest, where you can enjoy wonderful recreation. High quality and contemporary architecture with a nod to the old Kralingen. Equipped with a ground source heat pump, underfloor heating and underfloor cooling on all floors, triple glazing and solar panels. The house has a SWK construction guarantee, a green energy label A+++ and is located on private land.

Voorzieningen:

Met het modern ontworpen grand café, "Grand Locale", gesitueerd op de kop van de wijk, is een terrasje pakken en heerlijk uiteten gaan, op loopafstand binnen handbereik.

Een fijne ontmoetingsplek en gezelligheid.

Het Kralingse Bos en de Kralingse Plas bevinden zich letterlijk op een paar minuten lopen, waardoor er aan recreatiemogelijkheden geen gebrek is. De "oude kern" van Kralingen met alle benodigde dagelijkse voorzieningen is zeer nabij gelegen. Te denken valt aan supermarkten, de Lusthofstraat met diverse speciaalzaken, gezellige eet- en drinkgelegenheden, (basis)scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten en openbaar vervoer. Het bruisende stadscentrum bevindt zich op ongeveer 10 minuten fietsafstand. Uitvalswegen A13, A16 en A20 zijn vanaf deze locatie bovendien eenvoudig te bereiken.

Indeling:

De begane grond ligt verhoogd ten opzichte van de straat, wat zorgt voor privacy en tegelijkertijd mooi uitzicht biedt op de groene Avenue.

Entree, tochtportaal met meterkast, riante hal met trapopgang naar de 1e verdieping en een modern ingerichte toiletruimte.

Vanuit de hal toegang tot de woonkamer met open keuken, afmeting ca 10.19 x 3.35/5.75 m., heerlijke lichte ruimte met hoog plafond (ruim 3 meter!), grote raampartijen en heerlijk openslaande deuren naar de achtertuin gelegen op het noorden met berging en achterom.

Aan de achterzijde de modern ingerichte keuken met kookeiland. Langs de wand, hoge kasten met koelkast, vriezer, oven en combi-ovenmagnetron. Een marmer look kunststof aanrechtblad met spoelunit, Quoocker en vaatwasser. Het kookeiland biedt veel bergruimte in de grote laden en kasten en heeft een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Kortom meer dan compleet en echt een plaatje.

1e verdieping:

Overloop met trapopgang naar de 2e verdieping.

Riante geheel betegelde en modern ingerichte badkamer, afmeting ca. 3.57 x 2.45 m., met een ligbad, inloopdouche, 2e toilet en wastafelmeubel met spiegel en verlichting.

Slaapkamer 1: afmeting ca. 5.37 x 3.12 m., royale kamer gelegen aan de achterzijde met grote ramen die leuk uitzicht op de achtertuinen bieden.

Slaapkamer 2: afmeting ca. 4.69 x 3.12 m., gelegen aan de voorzijde ook een ruime lichte kamer met prachtig uitzicht straks op de groene avenue.

Slaapkamer 3: afmeting ca. 2.90 x 2.53 m., eveneens gelegen aan de voorzijde. Een prima kinderkamer maar ook een ideale thuiswerkplek.

2e verdieping:

Overloop.

Ook op deze verdieping een royale badkamer met heel speels een Frans balkon, afmeting ca. 2.91 x 2.53 m., ingericht met een inloopdouche, toilet en fijn wastafelmeubel met spiegel en verlichting.

Slaapkamer 4; afmeting ca. 5.39 x 3.12 m., riante kamer gelegen aan de voorzijde, ook hier een opvallend grote raampartij die voor veel lichtinval zorgt en een fantastisch uitzicht biedt op het (nog aan te leggen) groen.

Slaapkamer 5, afmeting ca. 4.68 x 3.12 m., zeer royale kamer gelegen aan de achterzijde.

Tevens aan de achterzijde de technische ruimte met de opstelplaats voor de warmtepompinstallatie, boiler, WTW klimaatinstallatie en de omvormer van de zonnepanelen, daarnaast hier de wasmachine aansluiting.

Bijzonderheden:

Super gelegen net opgeleverde riante nieuwbouwwoning. De wijk is nog in ontwikkeling, kenmerkend is de aandacht en invulling van de gemeenschappelijke ruimtes; verkeersluwe straten en veel groen- en speelvoorzieningen. De wijk is dan ook ideaal voor jonge gezinnen met volop ruimte voor kinderen om op te groeien.

Het sanitair, toilet en twee badkamers, is op een prachtige wijze ingevuld en ook de keuken is meer dan compleet, de rest van de woning, in de zin van vloer- en wandafwerking, is nog geheel naar eigen wens in te richten.

Zeer energiezuinige woning, geheel geïsoleerd.

Vloerverwarming en vloerkoeling op elke verdieping, triple glas, een eigen grond warmtepomp en zonnepanelen: Groen energielabel A+++.

De woning is onder SWK-garantie gerealiseerd, certificaat overdraagbaar.

Parkeren voor de deur, betaald parkeren, parkeervergunning aan te vragen voor 1 auto.

Riante vrijstaande berging aan de achterzijde van ca. 12 m²

Woonoppervlakte: ca. 174 m², inhoud 635 m³ gelegen op 177 m² eigen grond. Bouwjaar 2025/2026.

Oplevering: in overleg, kan snel.

Kom kijken naar dit fantastische huis waarin je alle ruimte en mogelijkheden hebt om er je eigen paleis van te maken!

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.

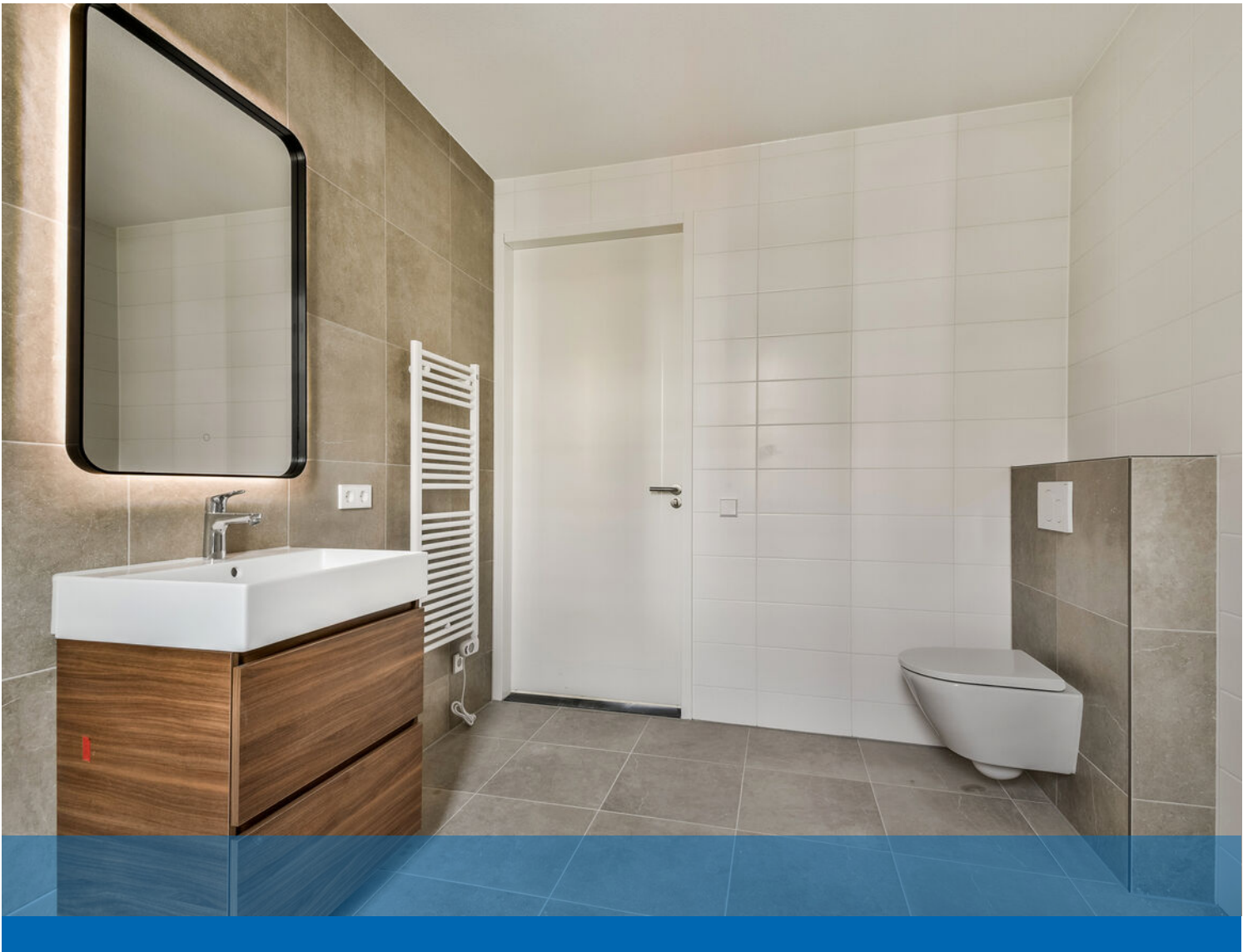


Kenmerken

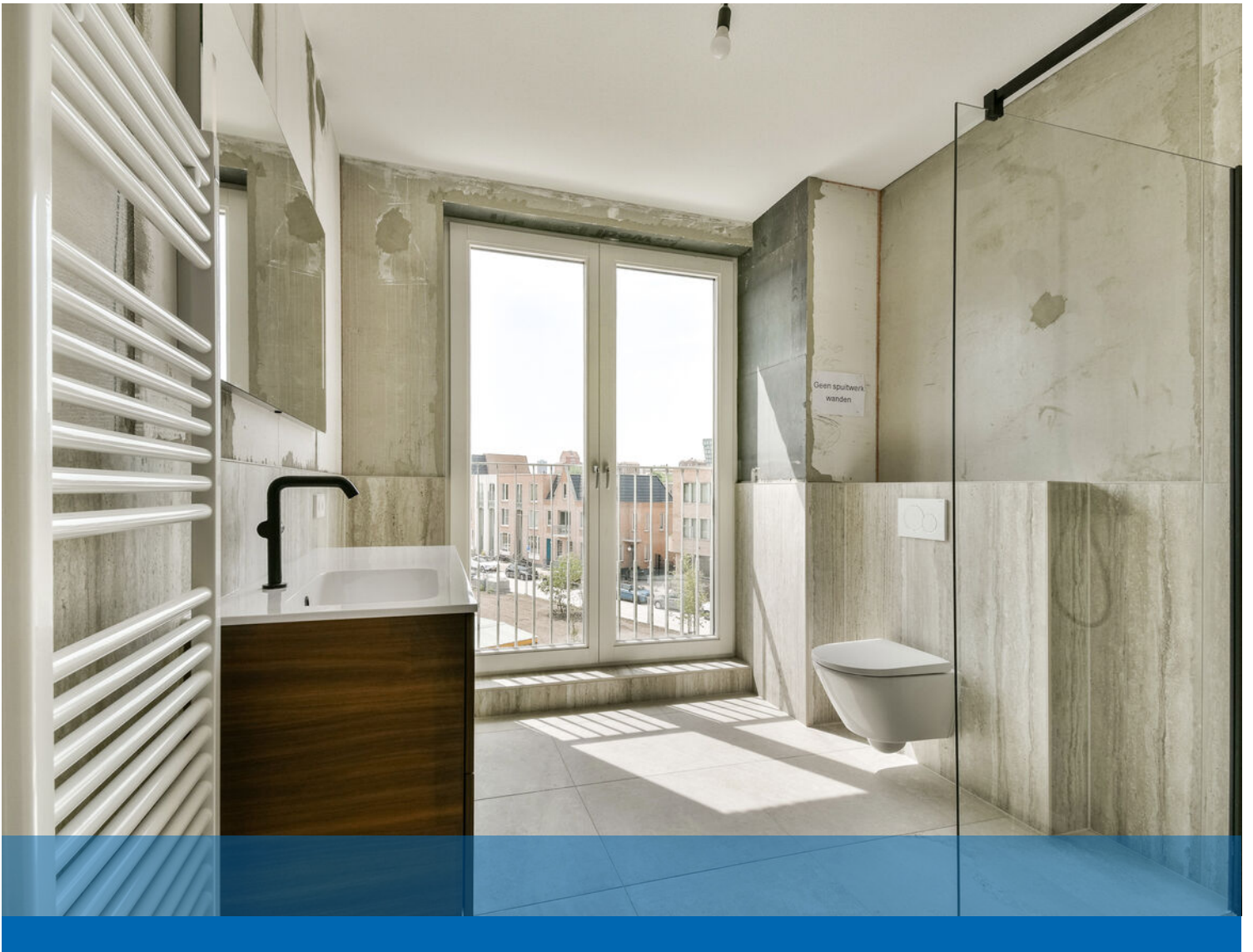
Woonoppervlakte	174 m ²
Perceeloppervlakte	177 m ²
Inhoud	635 m ³
Bouwjaar	2025











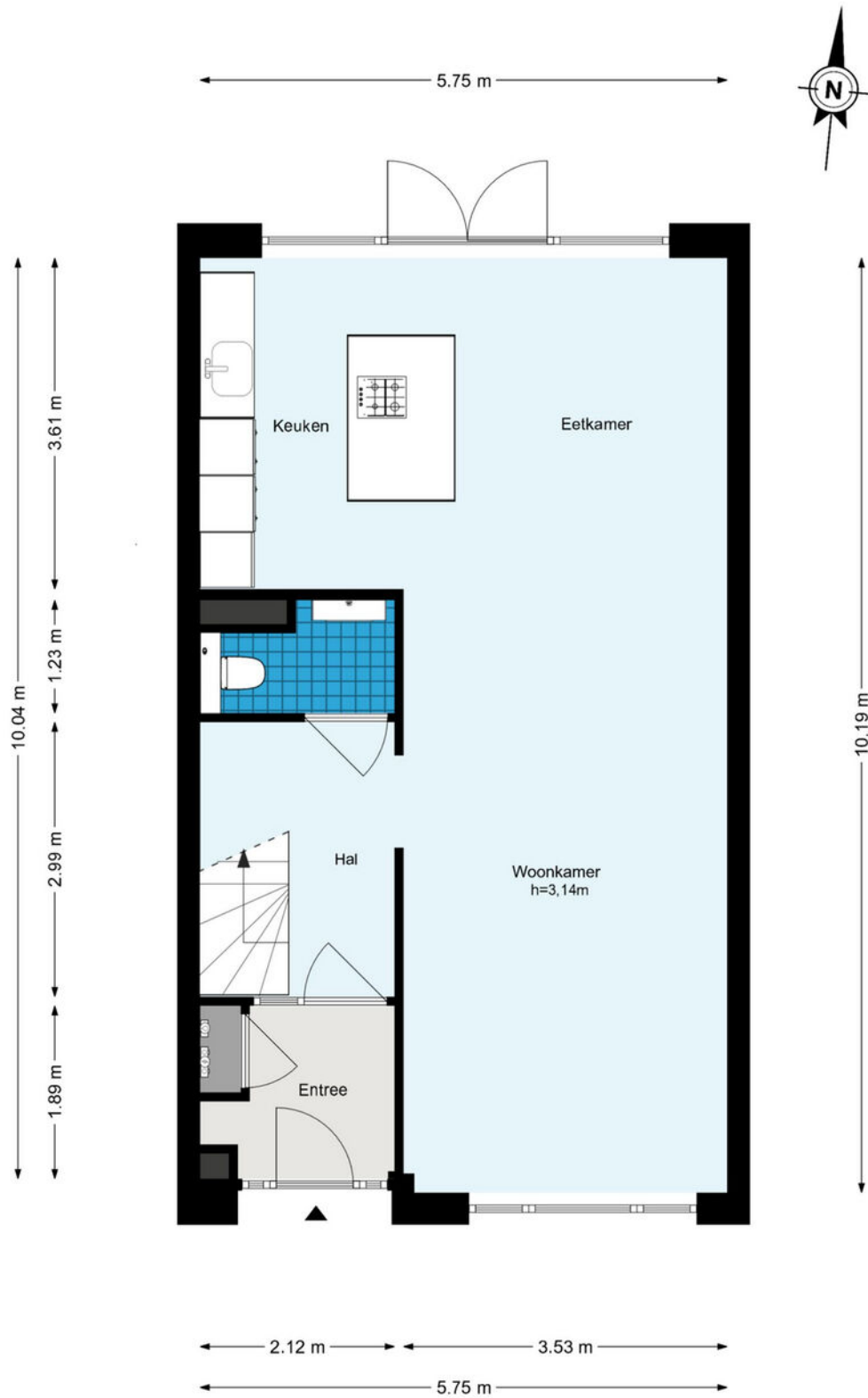








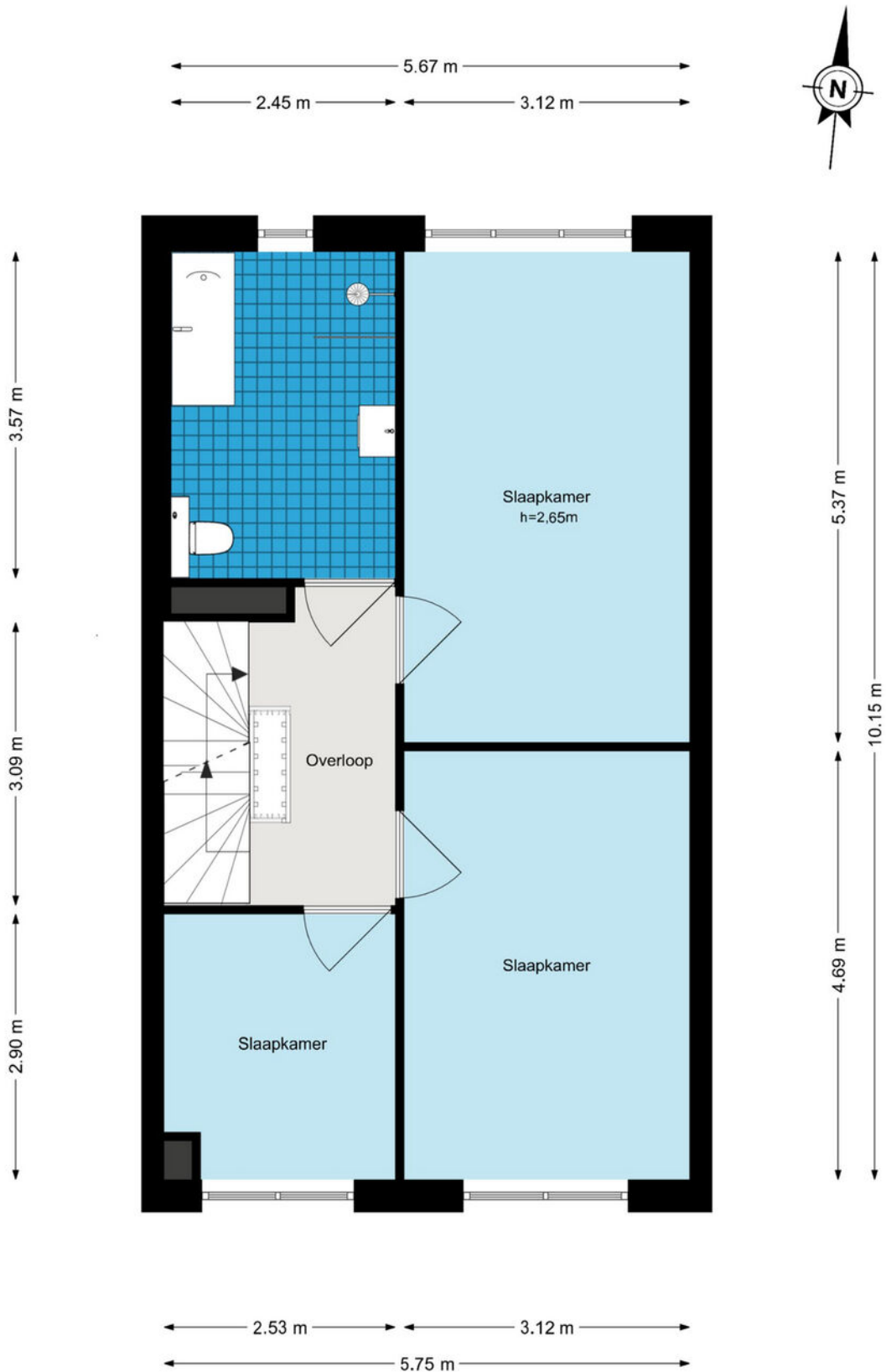
Ans Luyendijkstraat 69 - Rotterdam
Begane grond



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

Plattegrond

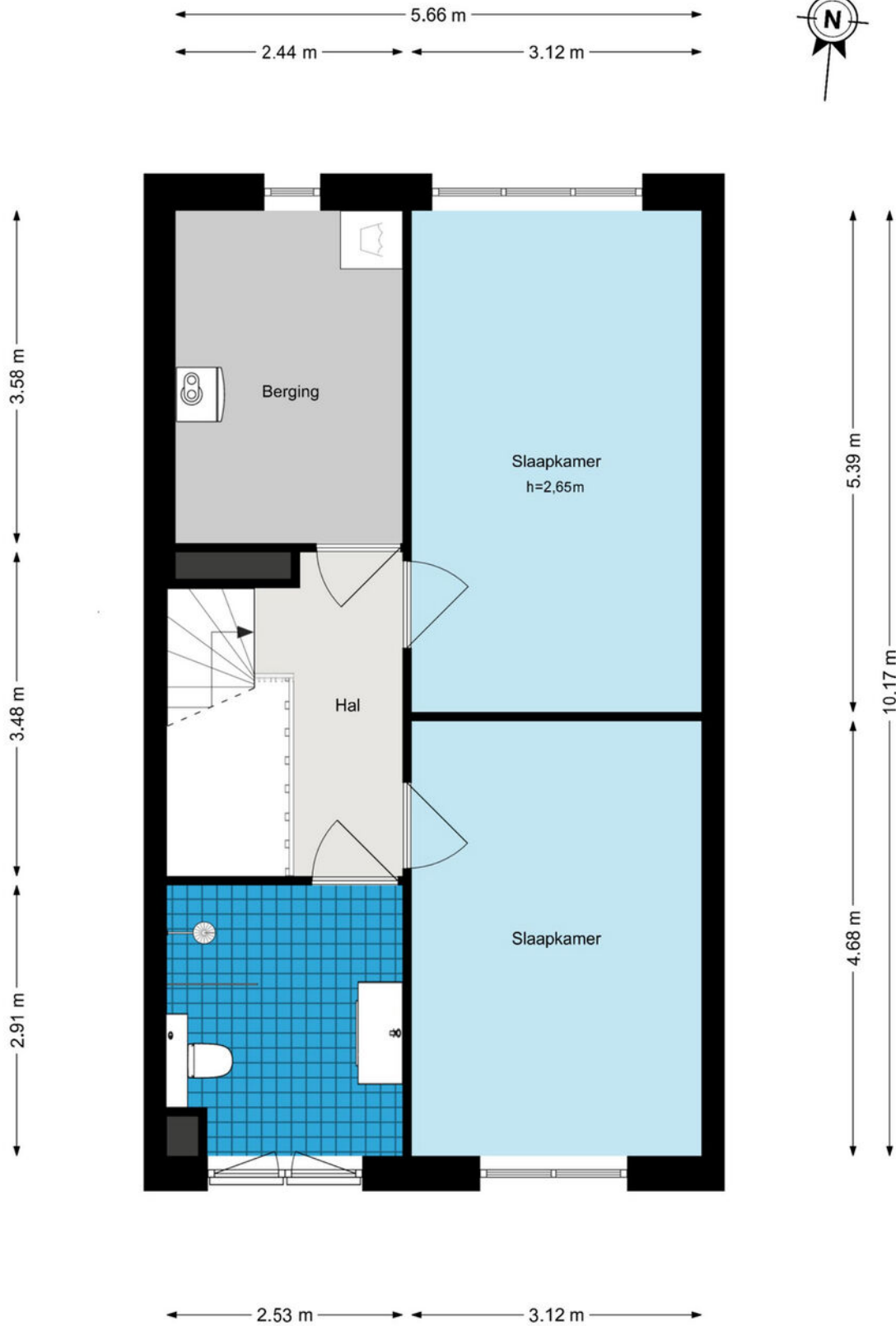
Ans Luyendijkstraat 69 - Rotterdam
Eerste verdieping



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

Plattegrond

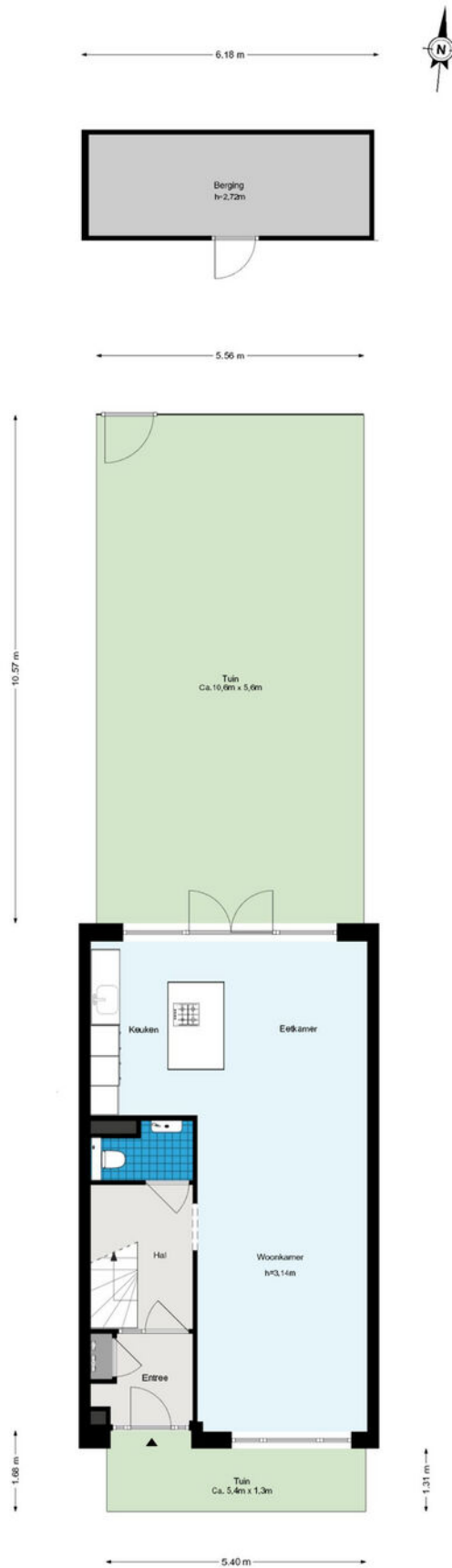
**Ans Luyendijkstraat 69 - Rotterdam
Tweede verdieping**



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

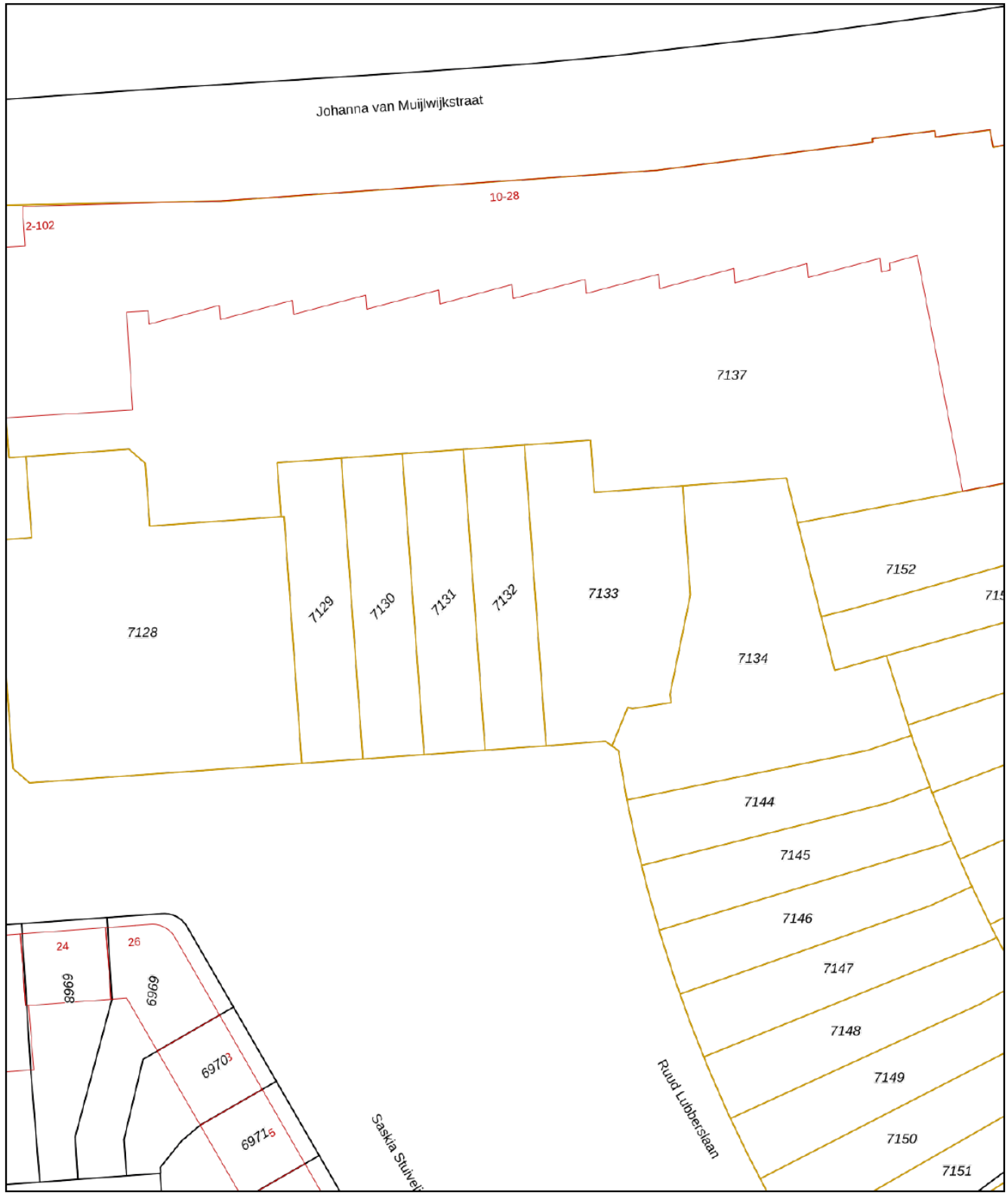
Plattegrond


Ans Luyendijkstraat 69 - Rotterdam
Perceeltekening



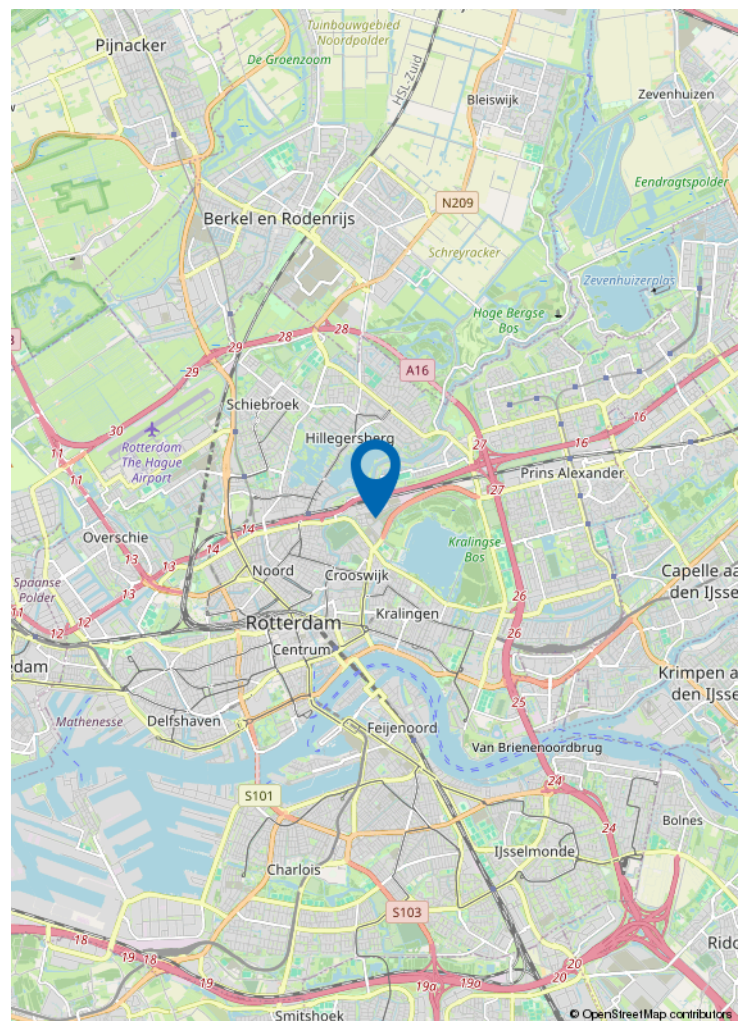
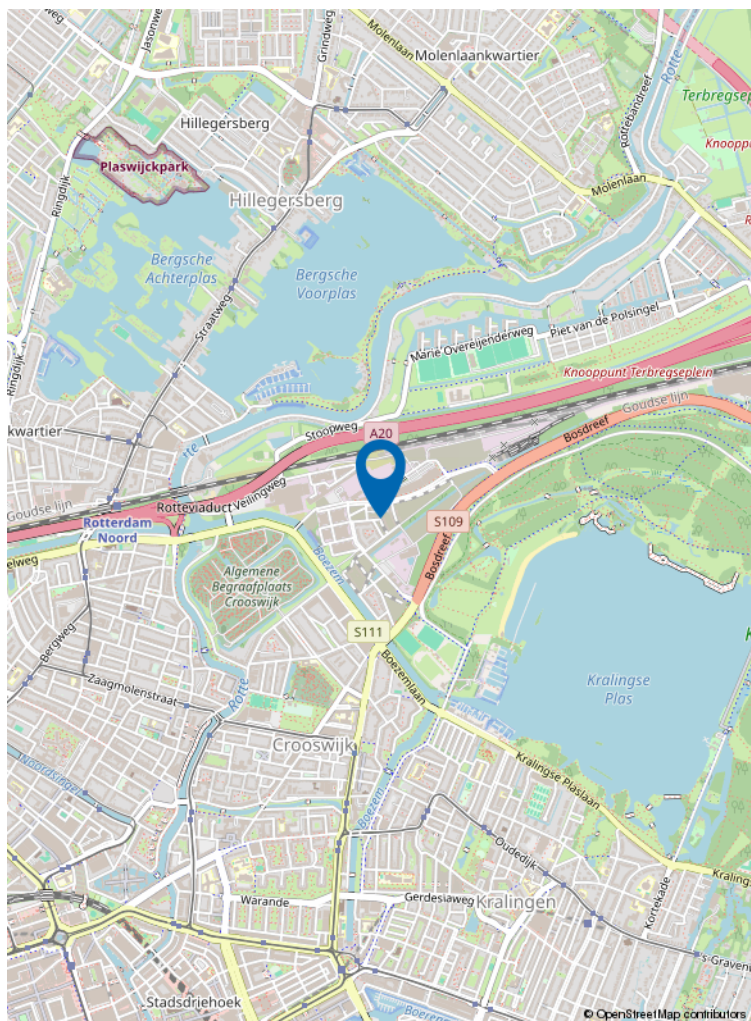
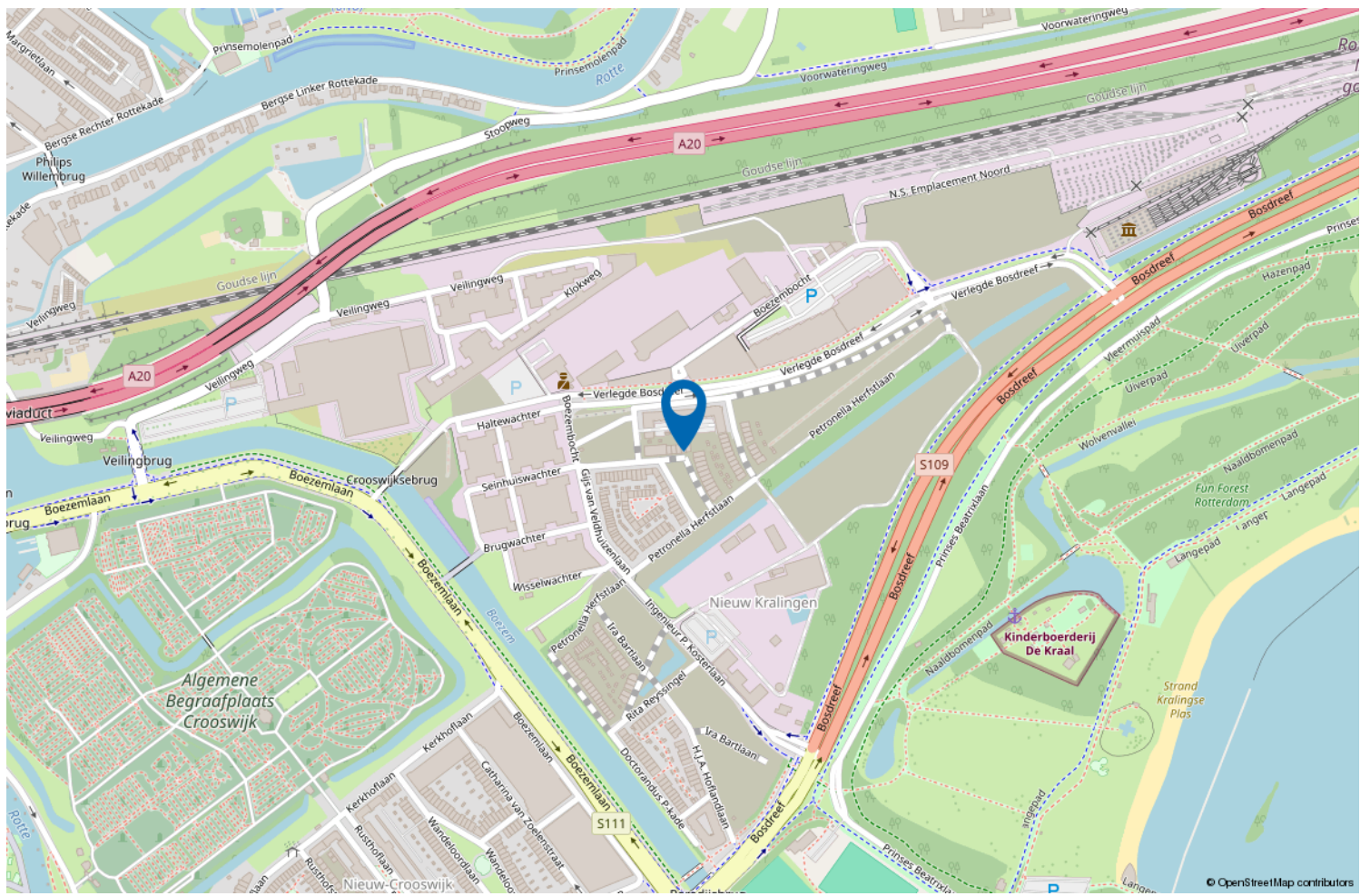
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Kralingen</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 7132</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.

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

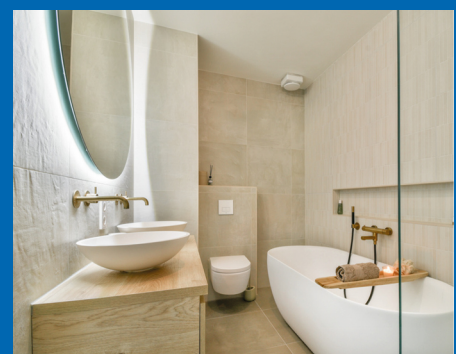
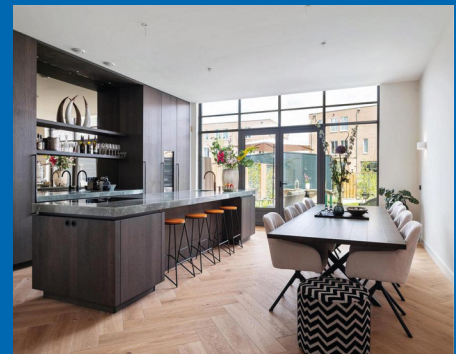
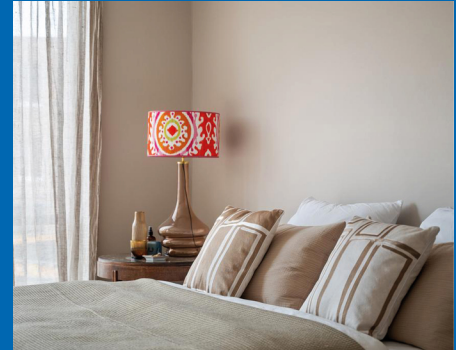
- Verspreiding via de RVM, de NVM en ons sterke, in ruim 45 jaar opgebouwde netwerk binnen de nieuwbouw én de bestaande bouw (verkoop/aankoop). We zijn op diverse plekken in de stad en omgeving sterk lokaal verankerd en een begrip binnen de makelaardij. We kennen de actuele kopers, verkopers en natuurlijk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

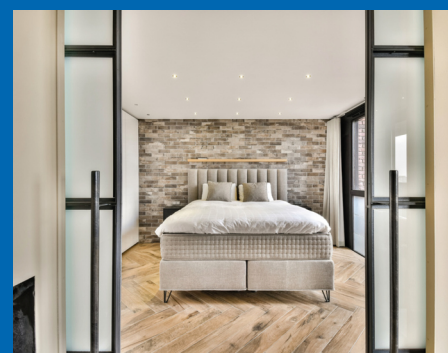
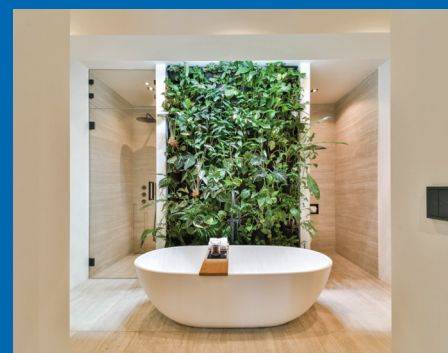
Niet afwachten maar gericht handelen. We weten wat we doen.



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.

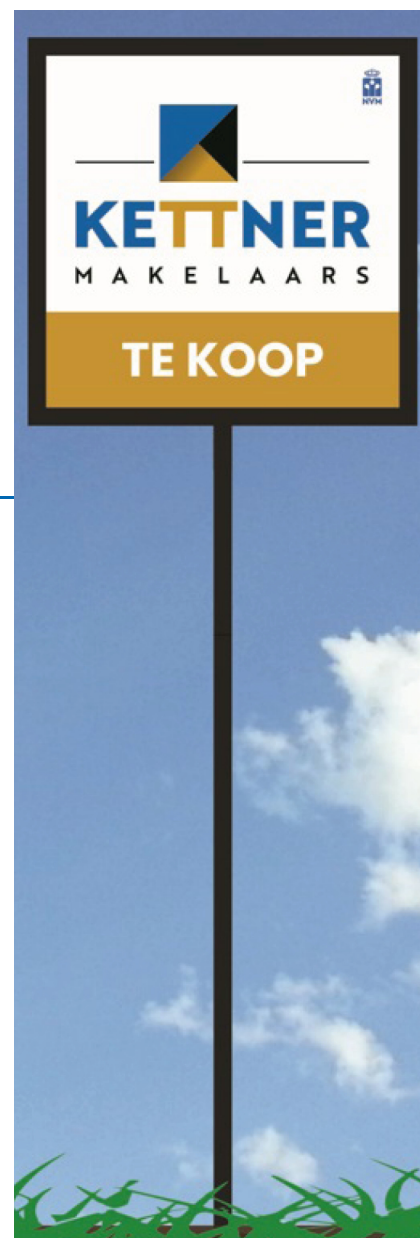
- **Volledige ontzorging**

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

AANKOOP STAPPENPLAN



01 KWALIFICATIE VAN DE AANKOOPOPDRACHT

De kennismaking

Persoonlijk. Deskundig. Helder.

U wordt ontvangen door een van onze ervaren Register Makelaars/ Taxateurs.

- Helder beeld van uw woonwensen, budget en mogelijkheden.
- Aanmaken van uw persoonlijke profiel.

Aankoopbegeleiding met het maximale netwerk

- Zeker kopen.
- Doordacht beslissen.
- Geen overhaaste keuzes.
- Geen ruis.
- Rationele ondersteuning.

Wij begeleiden u stap voor stap naar de juiste woning met kennis, strategie en volledige aandacht.

Het juiste aanbod vinden

Altijd een stap vóór.

- Koppeling aan het NVM zoekerstbestand en realtime al het beschikbare aanbod van Funda.
- Toegang tot het nieuwste (pre-market) aanbod van 10 lokale makelaars vóór Funda.
- Direct advies over kans rijkheid, prijsstelling en aandachtspunten.
- Vragen over woning, buurt of bezichtiging?

U zoekt zelf — maar nooit alleen.



AANKOOP 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.

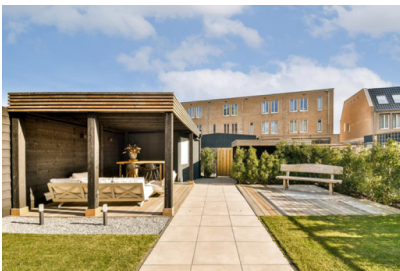
Grondig onderzoek en advies over:

- 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.**



AANKOOP 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