

# TE KOOP



**Bloklandstraat 44 B 02**

Rotterdam



**KETTNER**

M A K E L A A R S



## Bloklandstraat 44 B 02 Rotterdam

De leukste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Wijk: Oude Noorden.

Nu beschikbaar in het geliefde Oude Noorden van Rotterdam. Verhuizen zonder klussen!

Kom kijken naar deze fraaie, recentelijk (2025) gerenoveerde en gemoderniseerde dubbele bovenwoning. Dit is werkelijk een plaatje met zijn strak gestuukte wanden, hoge plafonds, fraaie laminaatvloer, moderne badkamer en keuken en een heerlijk zonnig balkon op het zuidwesten. Riante woon- en slaapverdieping, volledig voorzien van kunststofkozijnen met HR++ beglazing en dakisolatie, energielabel C.

Gelegen in het gezellige Oude Noorden nabij alle denkbare voorzieningen.

Het "Oude Noorden" staat bekend om zijn leuke hotspots en gezellige straten, zoals Zwaanshals en Zaagmolenkade. In deze buurt vind je een gevarieerd aanbod van lokale winkels, eetgelegenheden en zelfs een eigen bierbrouwerij. Bovendien zijn er diverse gezellige pleinen in de buurt, waar regelmatig activiteiten plaatsvinden, zoals de Rotterdamse Oogstmarkt op het Noordplein op zaterdag.

De dagelijkse boodschappen doe je op loopafstand en het centrum van Rotterdam ligt slechts op 10 minuten fietsen.

Station Rotterdam Noord, de bus of tram en het Centraal Station zijn allemaal op loop- of fietsafstand. Ook de aansluitingen op de ring rond Rotterdam (A12 en A20) zijn goed en snel bereikbaar.

Now available in Rotterdam's popular Oude Noorden neighborhood. Move in without any renovations!

Come and see this beautiful, recently (2025) renovated and modernized duplex apartment. It's truly a gem with its sleek plastered walls, high ceilings, beautiful laminate flooring, modern bathroom and kitchen, and a wonderfully sunny southwest-facing balcony.

Spacious living and sleeping area, fully equipped with uPVC window frames with HR++ glazing and roof insulation, energy label C.

Located in the charming Oude Noorden neighborhood, close to all conceivable amenities.

The "Oude Noorden" neighborhood is known for its charming hotspots and charming streets, such as Zwaanshals and Zaagmolenkade. In this neighborhood, you'll find a diverse selection of local shops, restaurants, and even its own brewery. Moreover, there are several charming squares nearby, where activities regularly take place, such as the Rotterdam Harvest Market at Noordplein on Saturdays.

You can do your daily shopping within walking distance, and Rotterdam city center is only a 10-minute bike ride away. Rotterdam Noord station, the bus or tram, and Central Station are all within walking or cycling distance. Connections to the Rotterdam ring road (A12 and A20) are also easily and quickly accessible.

Begane grond:

Entree met trapopgang naar de 2e verdieping.

2e verdieping:

Entree, portaal met trapopgang naar de 3e verdieping en toegang naar de woonkamer.

Doorzon woonkamer met openkeuken (ca. 11.55 x 4.31/2.37 m.) met een heerlijk hoog plafond en heel veel lichtinval door de grote raampartijen. Strakke afwerking van wanden en plafond met inbouwverlichting en een fraai laminaat op de vloer.

De moderne en luxe ingerichte keuken is aan de achterzijde gerealiseerd net als de modern ingerichte toiletruimte met hangcloset en fonteintje.

De keuken heeft een wandopstelling met boven- en onderkasten, ingericht met een spoelunit, vaatwasser, koel/vriescombinatie en oven.

Zeer fraai is het kookeiland, centraal in de ruimte met een fijn werkblad, laden en kastruimte en een inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging. Leuk is de gerealiseerde mogelijkheid om tijdens het koken gezellig met een kruk aan te schuiven.

Door de zachte "ton sur ton" kleurstelling past de keuken naadloos in de ruimte.

Vanuit de keuken toegang tot het over de volle breedte gesitueerde balkon op het zuidwesten georiënteerd. Hier is het al snel heerlijk genieten van de middag- en avondzon.

3e verdieping:

Royale open zolderverdieping met in het midden, als logische ruimte verdeler, een riante modern ingerichte badkamer (ca. 3.17 x 2.34 m). Ingericht met een royale inloopdouche, 2e toilet, breed wastafelmeubel met lades, spiegelkast en inbouwverlichting.

De sfeervolle en charmante slaapkamer met de balken en spanten nog in zicht (ca. 4.75 x 2.53 m.) is gelegen aan de achterzijde. Ook hier fijn lichtinval door het te open raam.

Aan de voorzijde nog een open ruimte met de opstelplaats van de c.v.-ketel Remeha Avanta uit 2025 en de aansluiting voor de wasmachine. Hier zou eenvoudig nog een slaapkamer te realiseren zijn of een fijne walk-in kleedruimte.

Ook op deze verdieping strakke wand en plafondafwerking met inbouwverlichting.

Bijzonderheden;

Heerlijk "instap klaar" appartement, ruim en licht met zonnig balkon en zeer centraal gelegen nabij alle voorzieningen.

Verwarming en warmwater middels een C.V.-ketel, Remeha Avanta uit 2025.

Volledig voorzien van HR++ beglazing in kunststofkozijnen en dakisolatie.

Energie label C.

De woning heeft het Funderingsonderzoek Fase 0 succesvol doorlopen.

De VvE is recentelijk geactiveerd en zit nog in de opstartfase. Ingeschreven in de KvK en er is een opstalverzekering. Maandelijks bijdrage € 130,-, dit is inclusief verzekering en reservering groot onderhoud.

Parkeergelegenheid voor de deur, openbaar betaald parkeren. Voor bewoners mogelijkheid voor het aanvragen van een parkeervergunning.

Woonoppervlakte ca. 73 m<sup>2</sup>, inhoud ca. 310 m<sup>3</sup>, bouwjaar 1903.

Gelegen op eigen grond.

Aanvaarding: In overleg.

In de koopovereenkomst zal een niet-bewoningsclausule, asbest- en ouderdomsclausule worden opgenomen.

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

73 m<sup>2</sup>

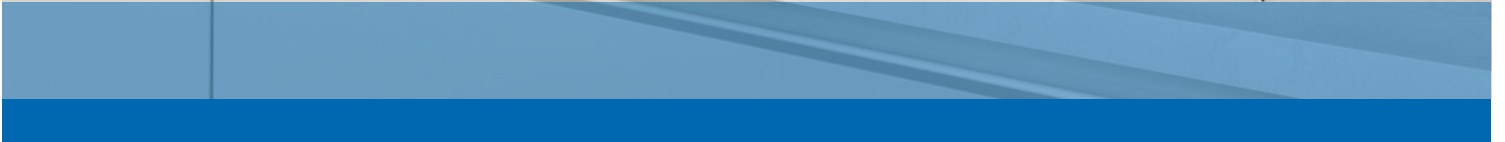
Inhoud

310 m<sup>3</sup>

Bouwjaar

1903



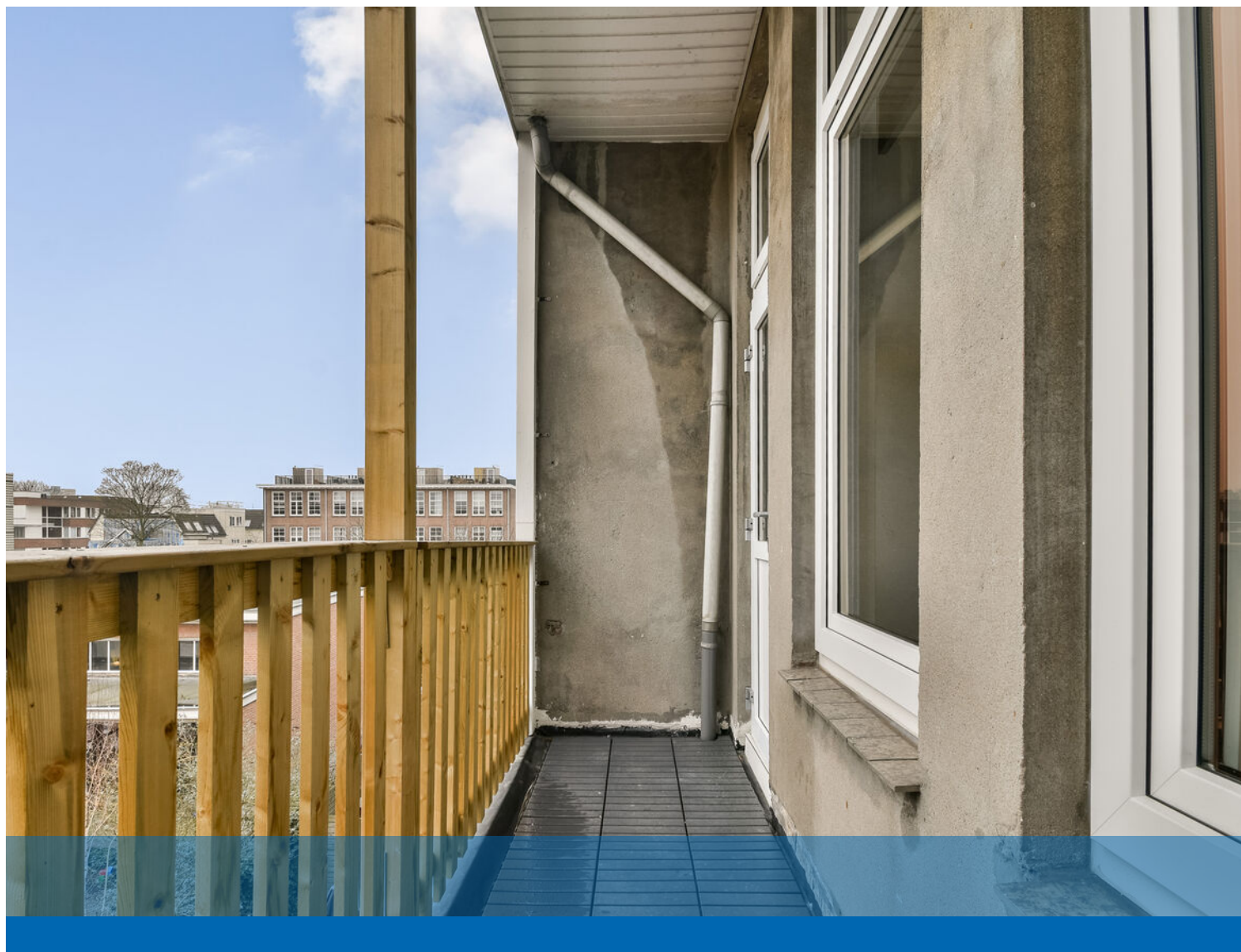






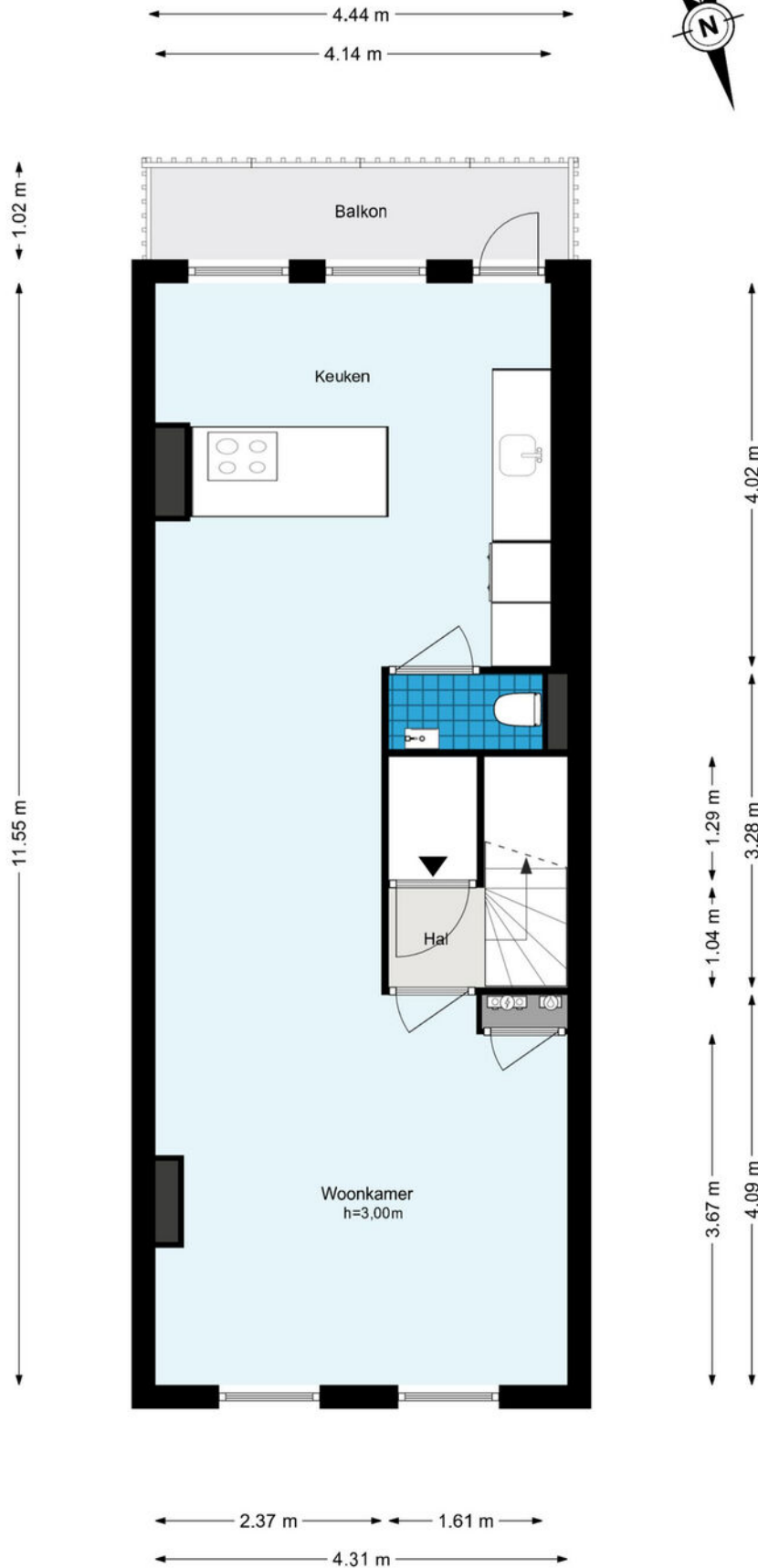








Bloklandstraat 44-B02 - Rotterdam  
Benedenverdieping

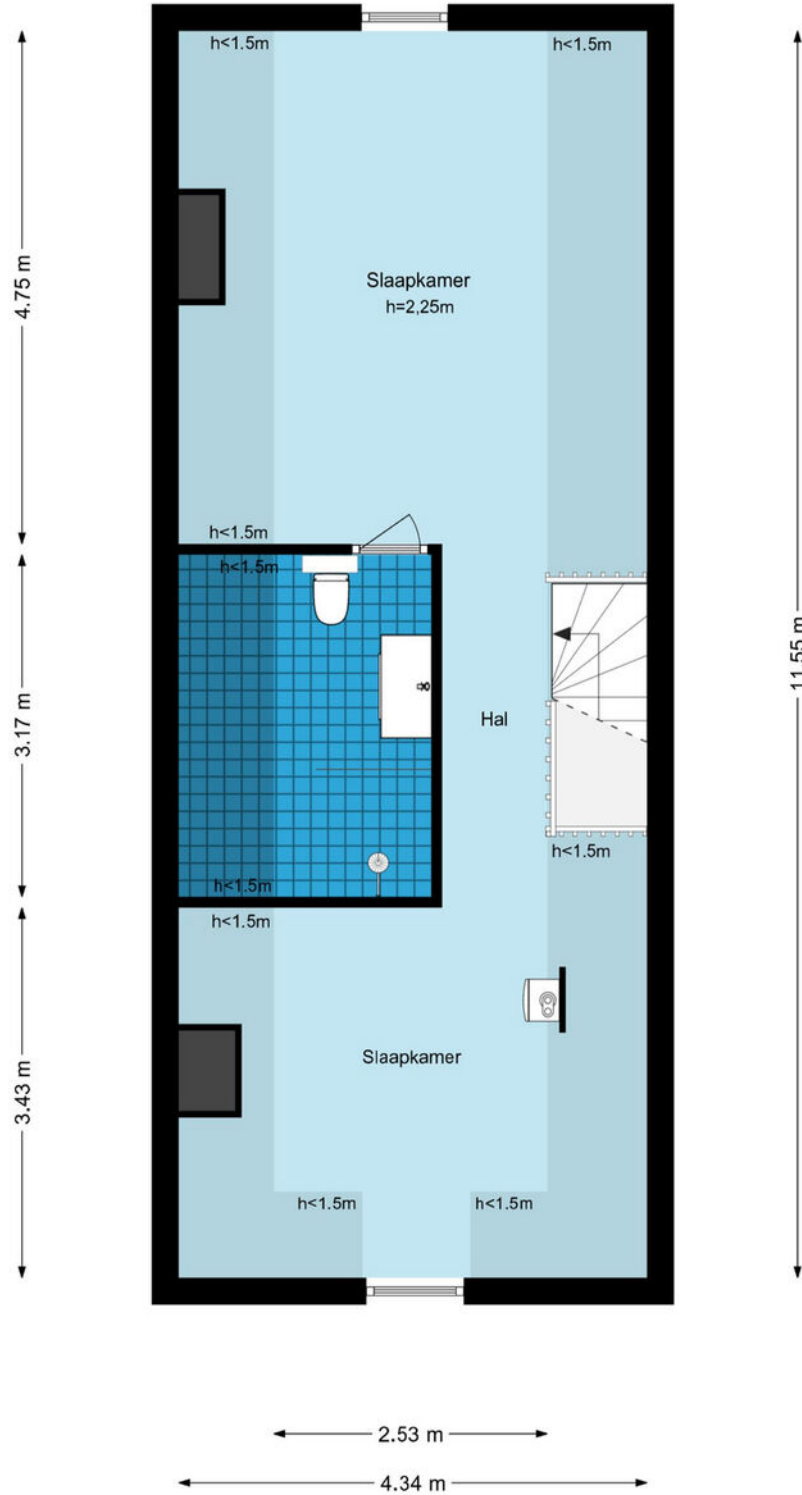


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

Bloklandstraat 44-B02 - Rotterdam  
Bovenverdieping

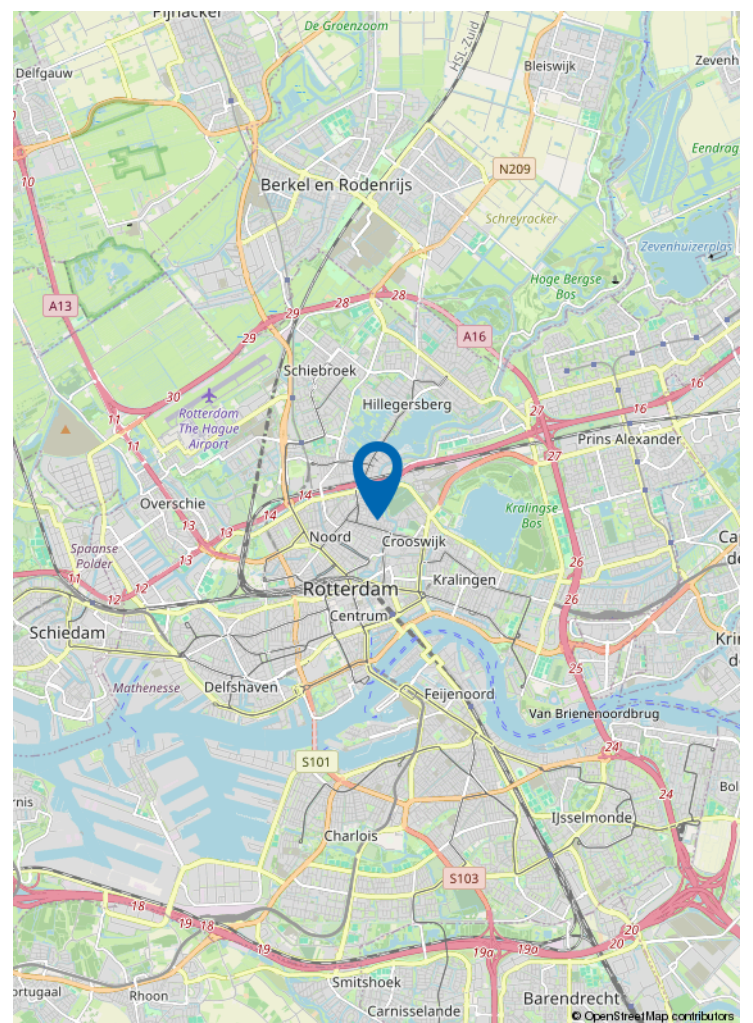
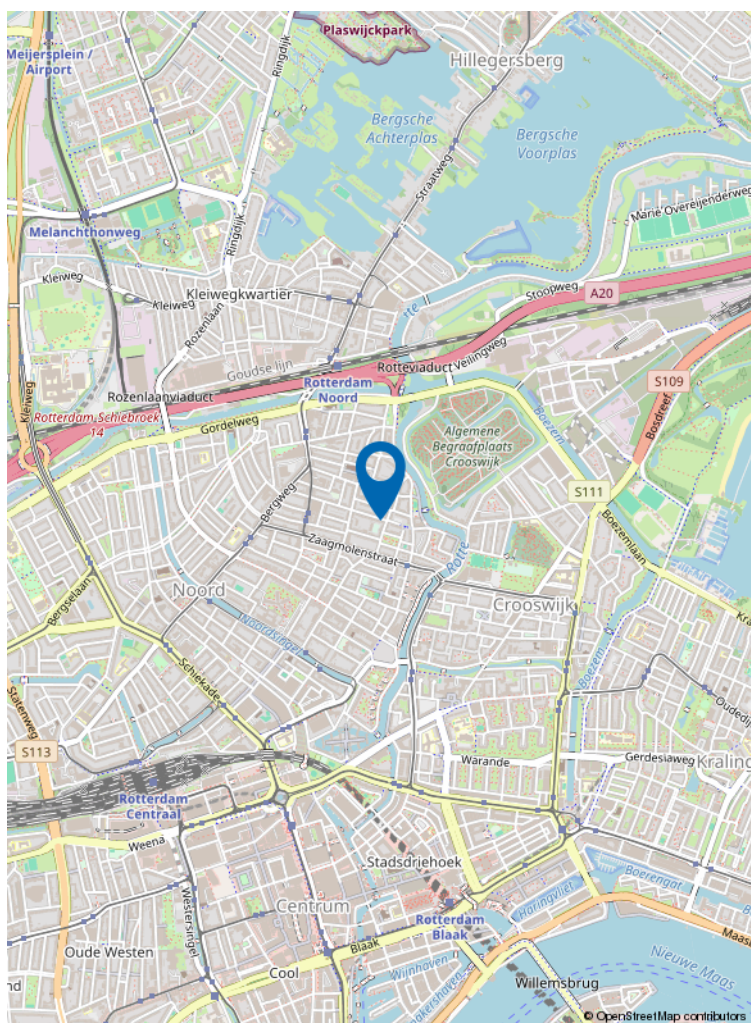
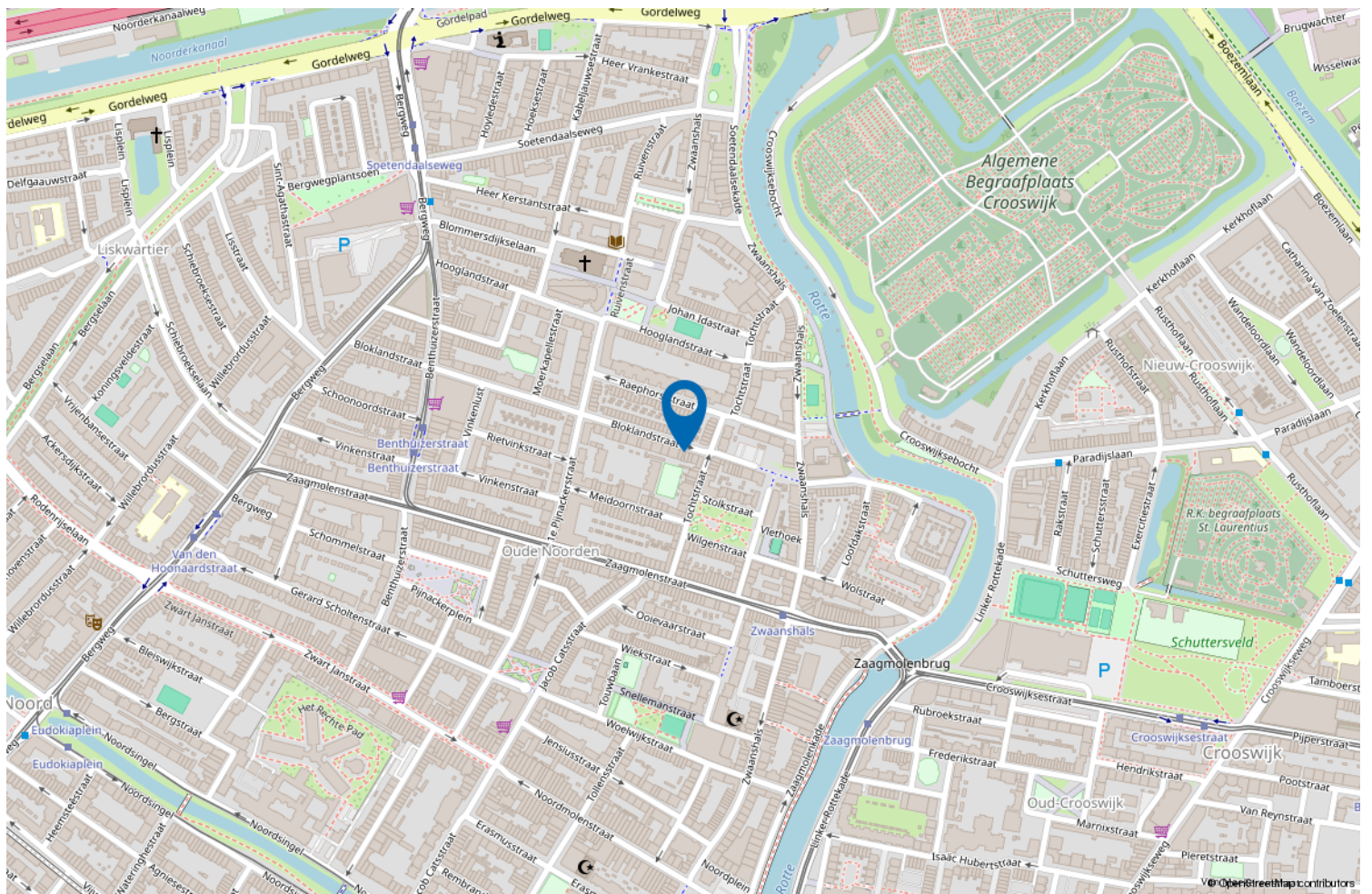


4.34 m  
2.34 m 1.90 m



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





Locatie op de kaart



# Wonen in Rotterdam Noord

Rotterdam Noord combineert levendig stadsleven met rust en ruimte.

Van het historische Oude Noorden tot het groene Hillegersberg: hier woon je in karakteristieke woningen, ruime appartementen en kindvriendelijke buurten.

Geniet van parken, waterpartijen en gezellige pleintjes, met winkels, scholen en horeca altijd dichtbij.

Rotterdam Noord: de perfecte mix van stadse energie en wooncomfort.

# 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

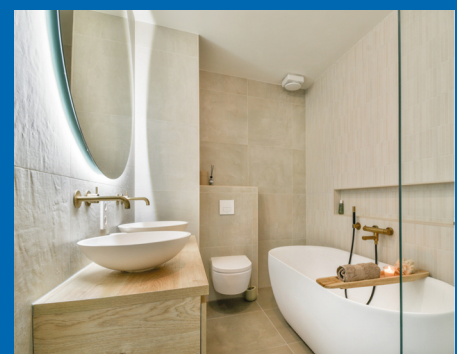
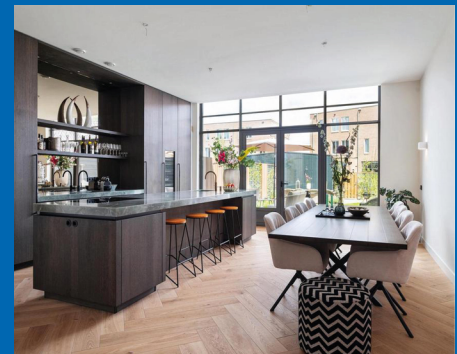
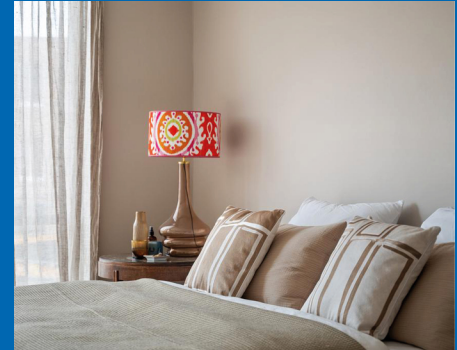
- Verspreiding via de RVM, de NVM en ons sterke, in ruim 45 jaar opgebouwde netwerk binnen de nieuwbouw én de bestaande bouw (verkoop/aankoop). We zijn op diverse plekken in de stad en omgeving sterk lokaal verankerd en een begrip binnen de makelaardij. We kennen de actuele kopers, verkopers en natuurlijk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

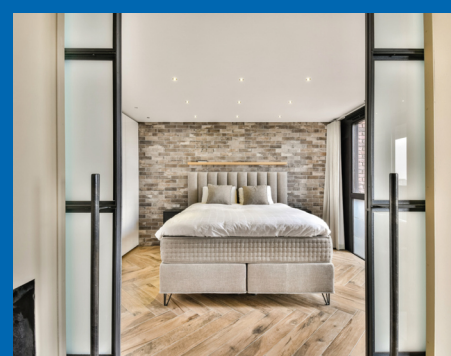
**Niet afwachten maar gericht handelen. We weten wat we doen.**



## 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.

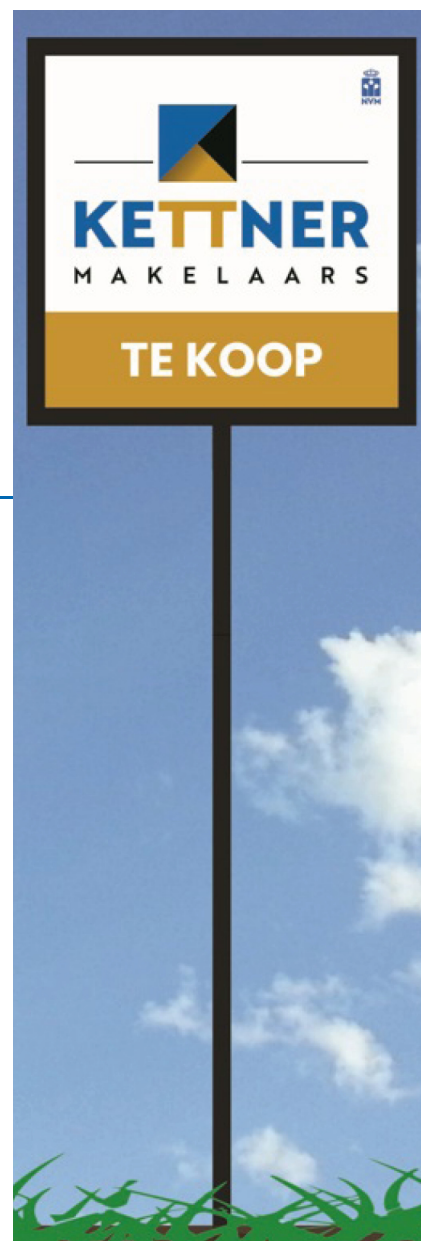
- **Volledige ontzorging**

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.

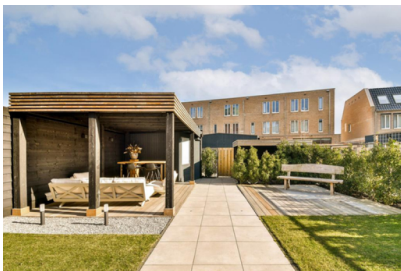
### Grondig onderzoek en advies over:

- 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](mailto:info@kettner.nl)