

TE KOOP



Grooten Sloot 12

Bergschenhoek



KETTNER

MAKELAARS



Grooten Sloot 12 Bergschenhoek

De mooiste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Wijk: Oosteindsche Ackers Bergschenhoek

Kom kijken naar deze super verzorgde, zo te betrekken, ruime uitgebouwde eengezinswoning met maar liefst vier royale slaapkamers, een moderne keuken, luxe badkamer en een heerlijke zonnige tuin met stenen berging en achterom.

Hoogwaardige afwerking, ruim 129 m² woonoppervlakte, volledig geïsoleerd, 12 zonnepanelen en de woning is voorzien van airco-units.

Kortom een duurzame en ideale gezinswoning met alle voorzieningen binnen handbereik!

De woning is gelegen in de kindvriendelijke wijk Oosteindsche Ackers, een jonge wijk ruim van opzet met veel groen en op loopafstand van meerdere scholen en kinderdagverblijven.

Het centrum van Bergschenhoek (ca. 5 minuten) en Berkel en Rodenrijs (ca. 10 minuten) liggen op korte fietsafstand. De directe omgeving biedt volop sport- en recreatiemogelijkheden en heeft een goede aansluiting op het openbaar vervoer (busverbinding naar metrostation Rodenrijs en treinstation Lansingerland) en de uitvalswegen A12, A13 en A20.

Come and see this impeccably maintained, move-in-ready, and spacious extended family home, featuring no fewer than four generously sized bedrooms, a modern kitchen, a luxurious bathroom, and a delightful sunny garden with a brick shed and rear access.

It boasts high-quality finishes, over 129 m² of living space, full insulation, 12 solar panels, and air conditioning units.

In short, a sustainable and ideal family home with all amenities within easy reach!

The property is located in the child-friendly Oosteindsche Ackers neighborhood—a modern, spacious area with plenty of greenery—within walking distance of several schools and day-care centers.

The town centers of Bergschenhoek (approx. 5 minutes) and Berkel en Rodenrijs (approx. 10 minutes) are just a short bike ride away. The immediate area offers abundant sports and recreational opportunities and enjoys excellent connections to public transport (bus links to Rodenrijs metro station and Lansingerland train station) as well as the A12, A13, and A20 motorways.

Indeling

Begane grond:

Entree, hal met meterkast, trapopgang naar de 1e verdieping en een modern ingerichte toiletruimte. Vanuit de hal toegang tot de tuingerichte woonkamer met open keuken (ca. 10.93 x 4.55/2.59 m.). Een riante leefruimte met strakke wanden, een luxe pvc-vloer met vloerverwarming, praktische trapkast, een airco-unit en veel lichtinval door de grote raampartijen.

Via openslaande deuren bereik je de zonnige achtertuin met berging en achterom. De tuin is gelegen op het zuidoosten en beschikt over een elektrisch bedienbaar zonnescherm.

Aan de voorzijde de modern ingerichte keuken, in L-opstelling met een riant werkblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een breed SMEG-gasfornuis met oven, combimagnetron, afzuigkap, vaatwasser, Quooker en een fraaie losstaande Amerikaanse koel-vriescombinatie.

Vanuit de keuken leuk uitzicht op de voortuin en de straat.

1e verdieping:

Overloop met trapopgang 2e verdieping.

Volledig betegelde, modern en luxe badkamer met elektrische vloerverwarming (ca. 2.18 x 2.56 m.), ingericht met een ligbad, 2e toilet, inloopdouche met praktische nis en wastafelmeubel met verwarmde spiegel en verlichting.

Slaapkamer 1 (ca. 4.45 x 2.63/2.04 m.), gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 2 (ca. 3.82 x 4.85 m.), gelegen aan de achterzijde, zeer royale lichte kamer met uitzicht over de achtertuinen en voorzien van een airco-unit.

Deze gehele verdieping is voorzien van een luxe laminaat op de vloer, spachtelputz op de wanden en alle openslaande ramen zijn voorzien van een hor.

Daarnaast hebben alle slaapkamers elektrisch bedienbare rolluiken.

2e verdieping:

Overloop met een separaat gerealiseerde wasruimte.

Slaapkamer 3 (ca. 3.61/2.52 x 4.85m.), riante slaapkamer met over de volle breedte een dakkapel met kunststofkozijnen, bergruimte achter de knieschotten en ook hier een elektrisch bedienbaar rolluik.

Slaapkamer 4 (ca. 3.77/1.71 x 4.85 m.) gelegen aan de voorzijde, heerlijke lichte kamer, nu ingericht als kleedruimte met grote kastenwand.

Ook op deze verdieping een luxe laminaatvloer en strak afgewerkte wanden.

Bijzonderheden:

Super verzorgde, goed onderhouden ruime eengezinswoning gelegen in een jonge wijk met veel groen en nabij alle denkbare voorzieningen.

Volledig geïsoleerd, HR++ beglazing in deels houten kozijnen, deels kunststofkozijnen.

Verwarming en warm water middels een c.v.-ketel, Remeha Avanta,

12 zonnepanelen 2022, airco-units en er is extra vloer/bodem isolatie aangebracht.

Energie label B, geldig tot 30-03-2028

Bij een herwaardering zal naar verwachting het label een A of een A+ zijn.

Grote stenen berging in de achtertuin van ca. 7m.

Voldoende parkeergelegenheid voor de deur en in de directe omgeving.

In juli 2026 wordt het schilderwerk aan de buitenzijde van de woning nog professioneel uitgevoerd

Woonoppervlakte ca. 129 m², inhoud 446 m³.

Gelegen op eigen grond 113 m².

Bouwjaar 1998.

Aanvaarding: in overleg, kan snel.

Kom kijken en laat u verrassen door de ruimte en mogelijkheden die deze woning te bieden heeft.

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	129 m ²
Perceeloppervlakte	113 m ²
Inhoud	446 m ³
Bouwjaar	1998













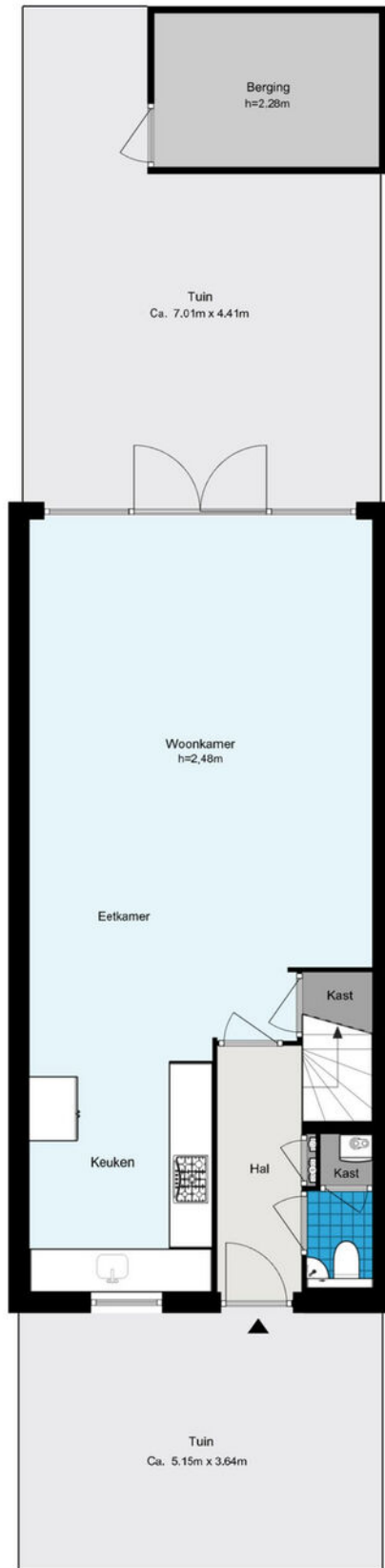


Groeten Sloot 12 - Bergschenhoek
Perceeltekening



3.18 m

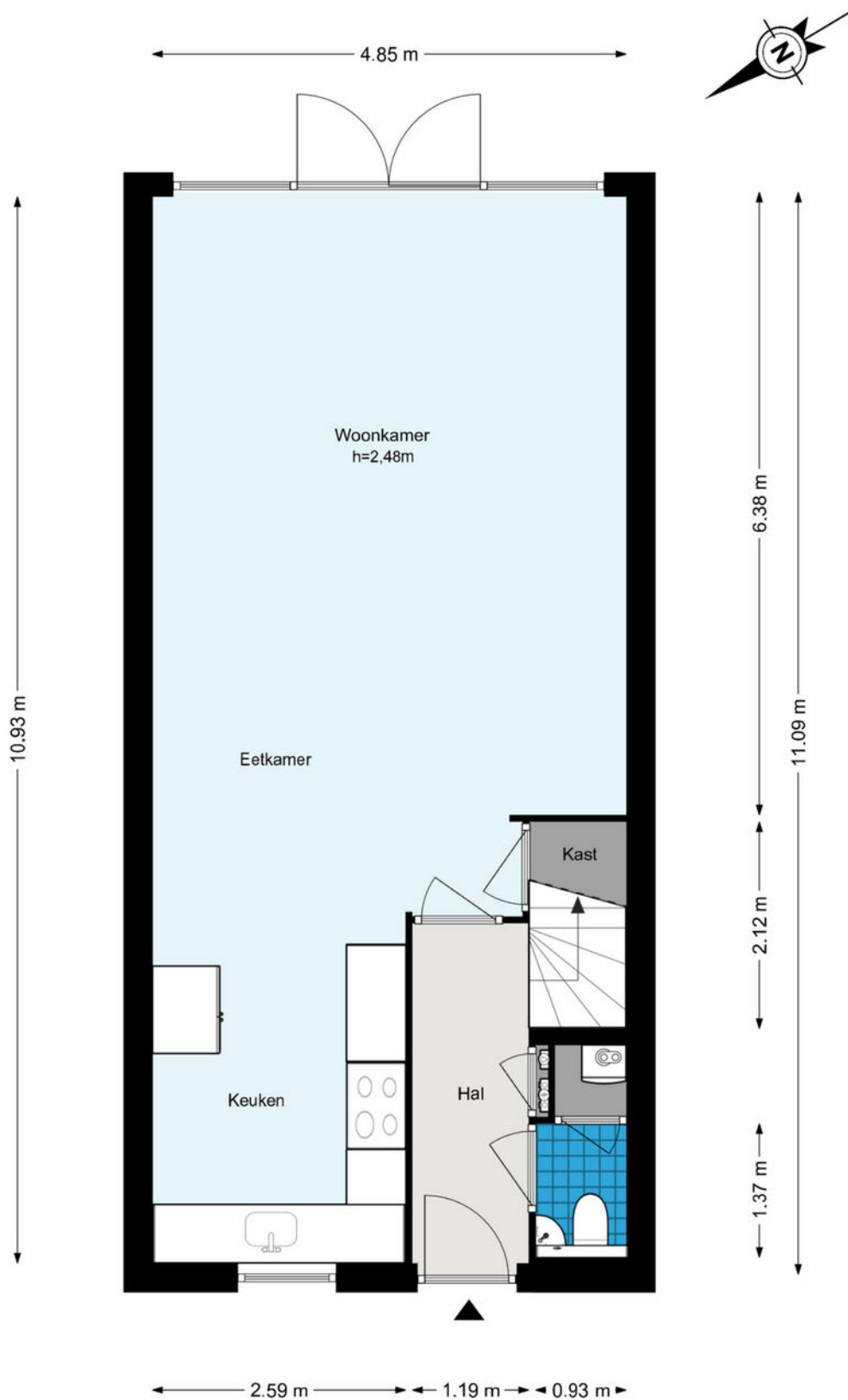
2.17 m



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

Plattegrond

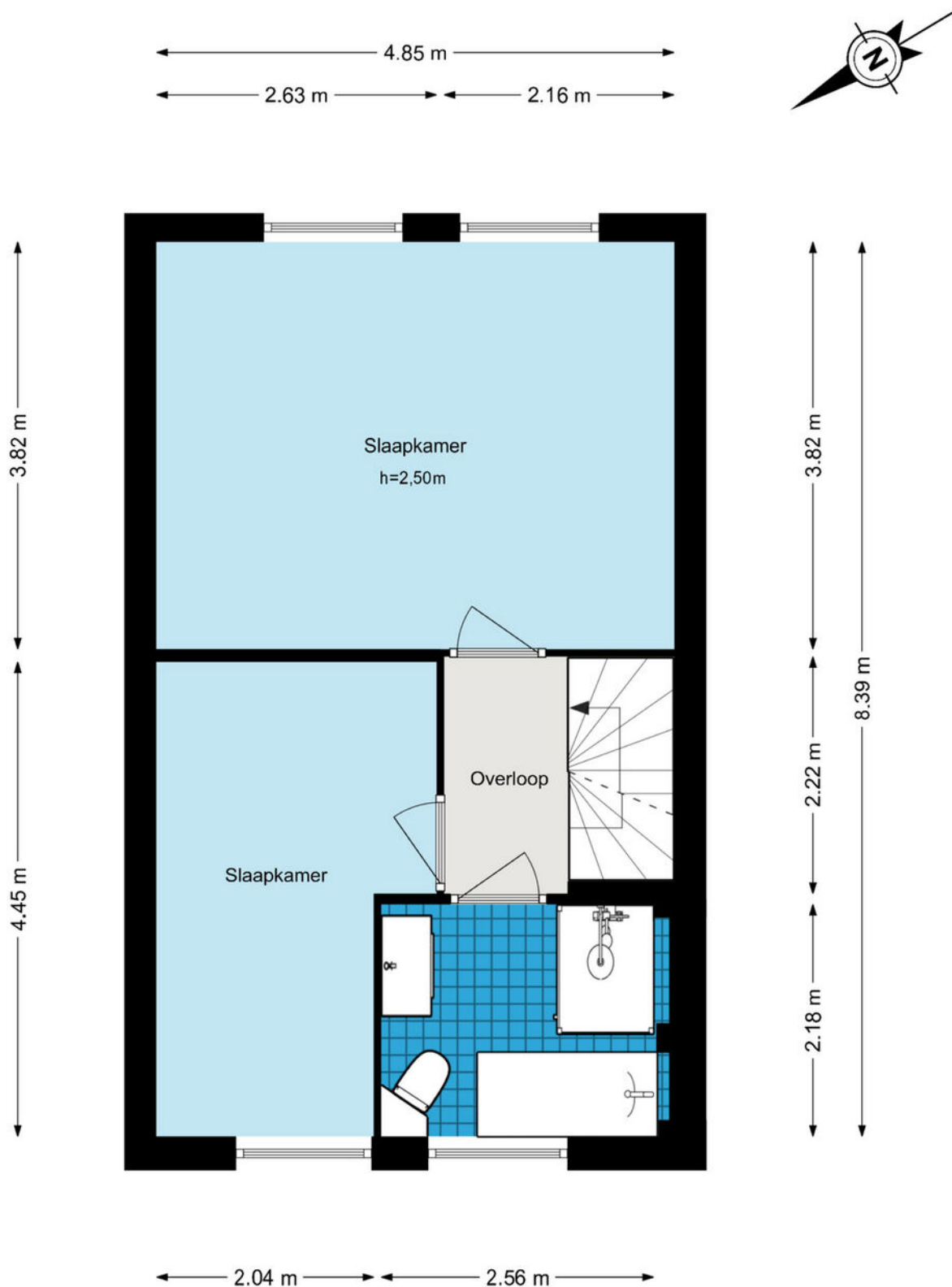
Groeten Sloot 12 - Bergschenhoek Begane grond



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

Plattegrond

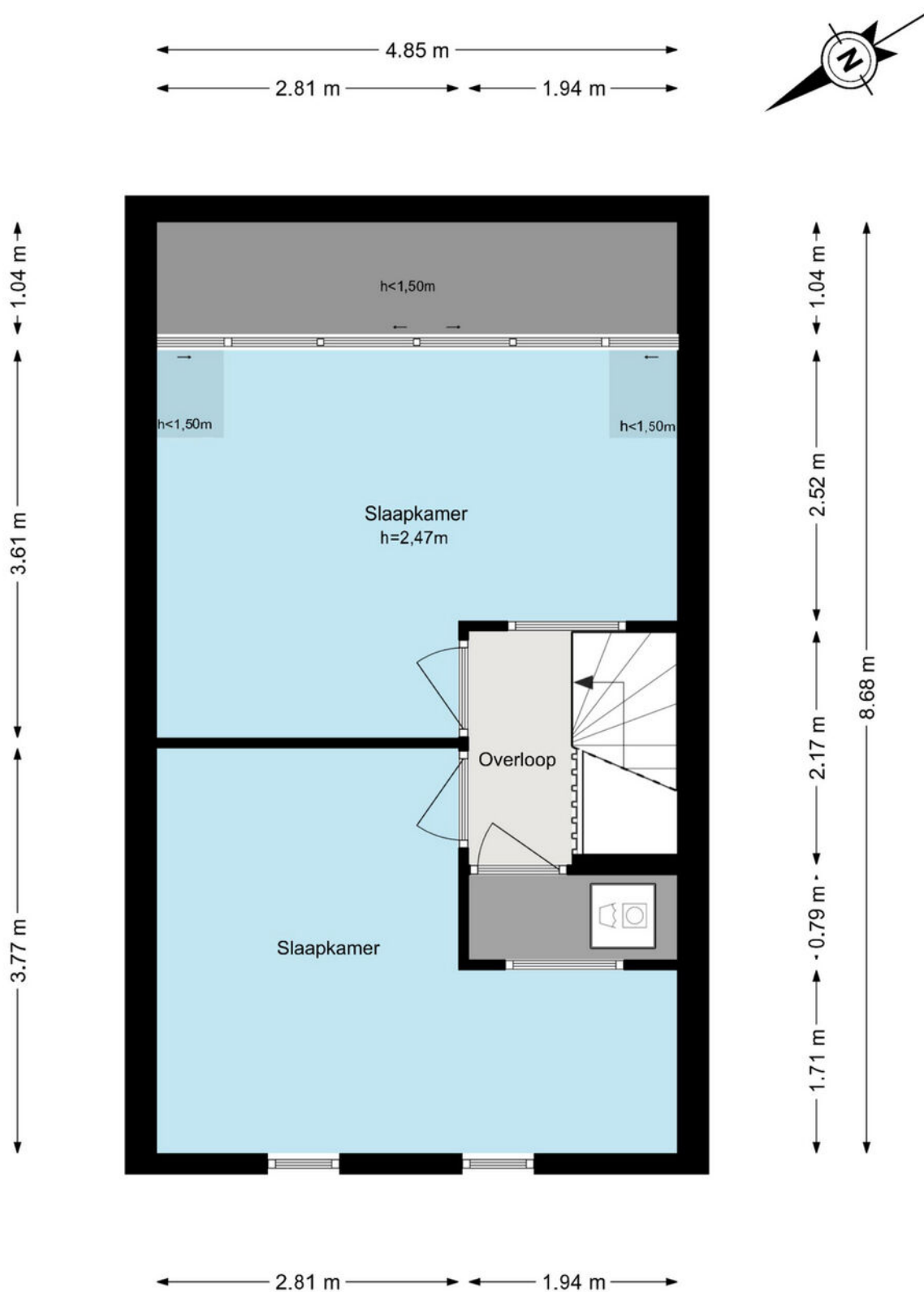
Groeten Sloot 12 - Bergschenhoek Eerste verdieping



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

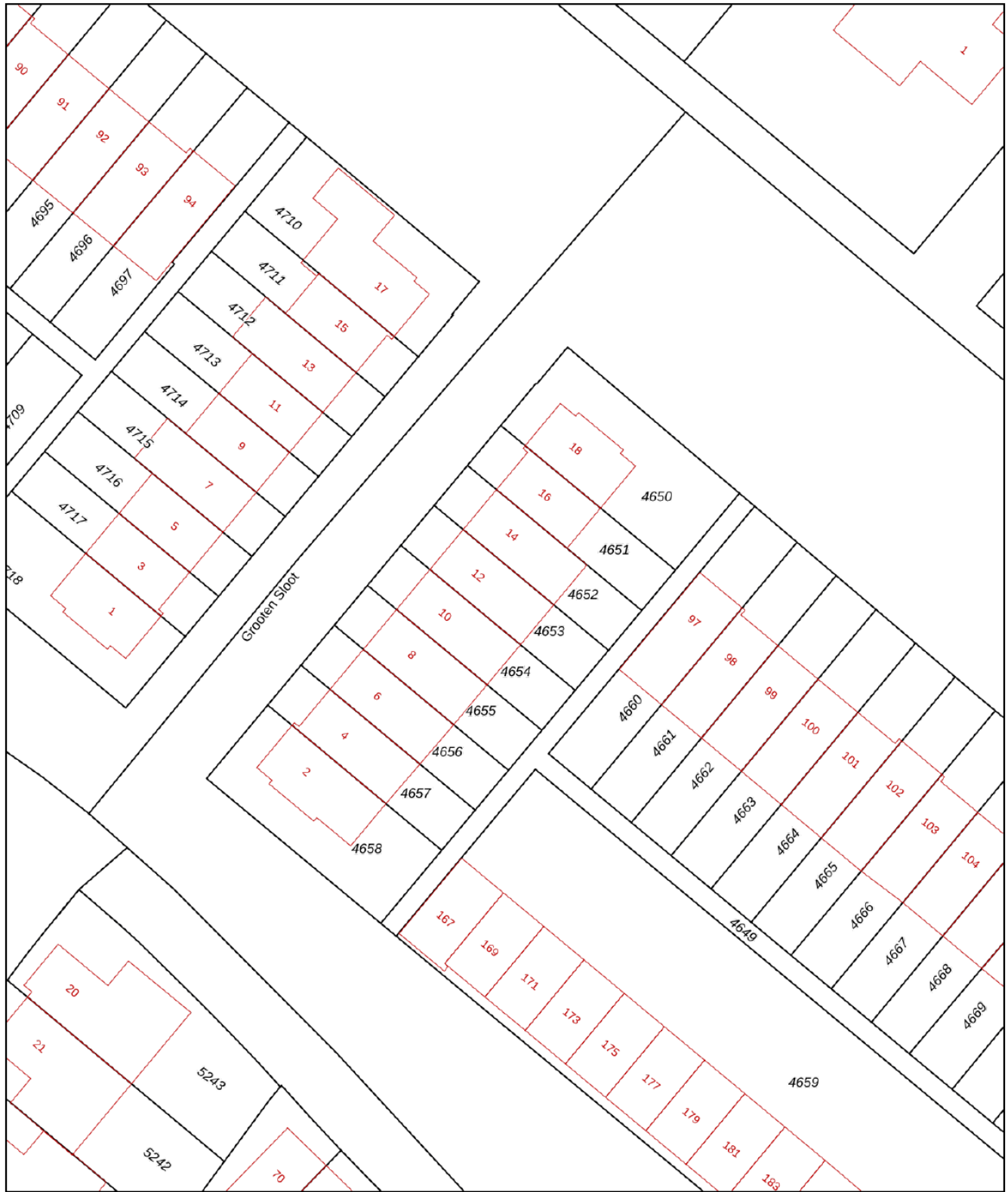
Plattegrond


Groeten Sloot 12 - Bergschenhoek Tweede verdieping



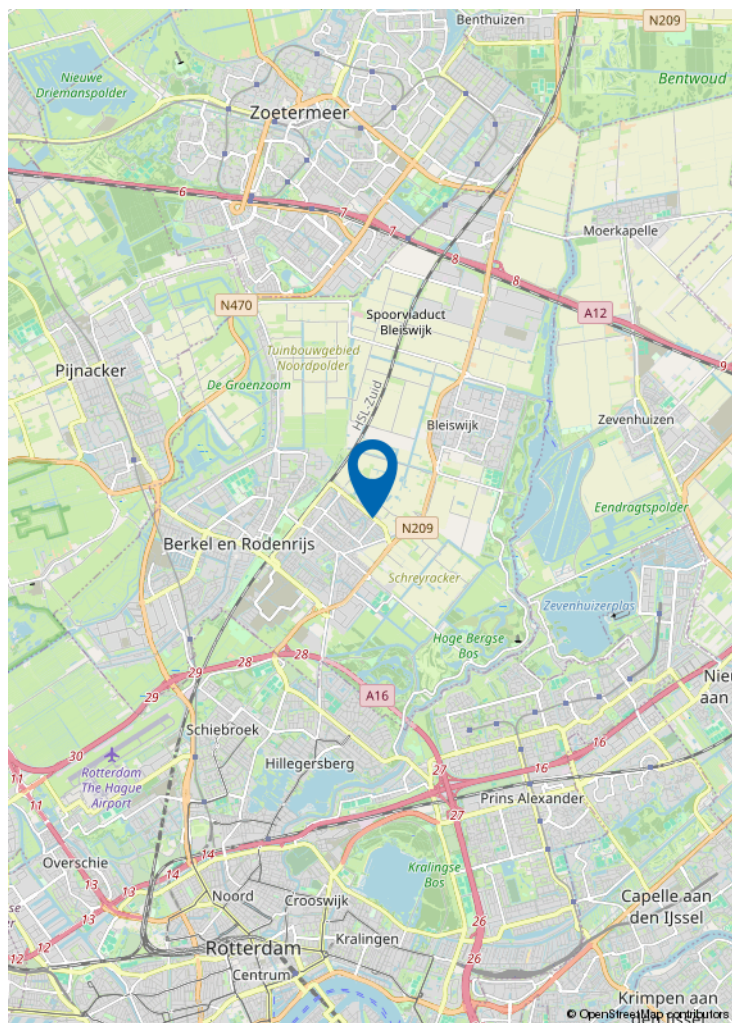
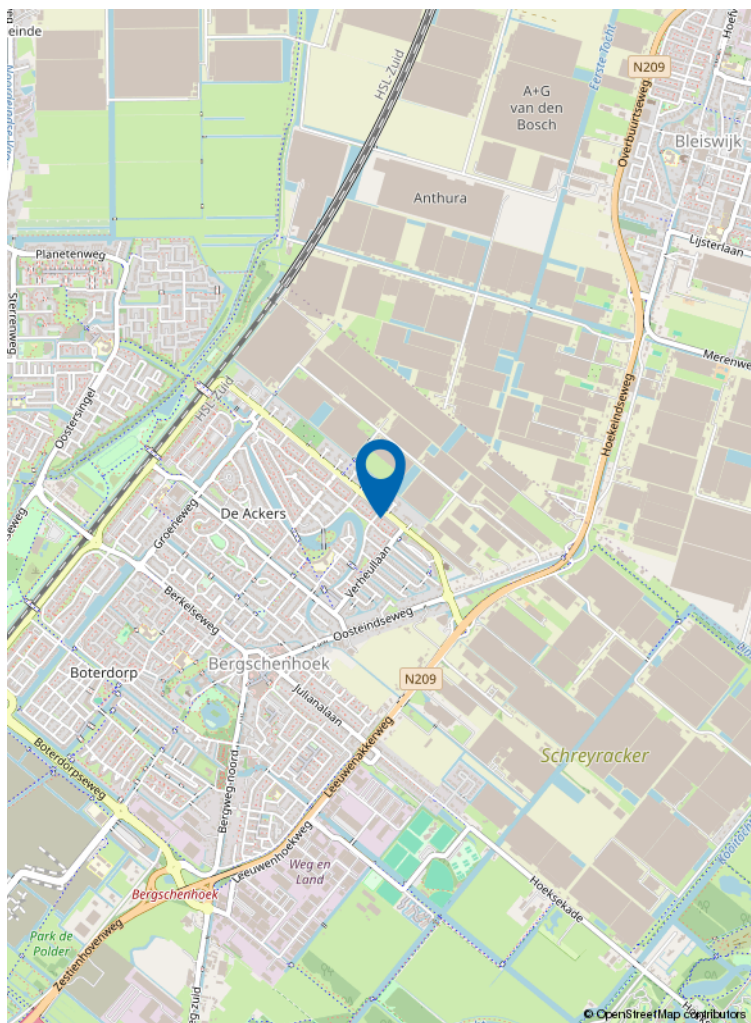
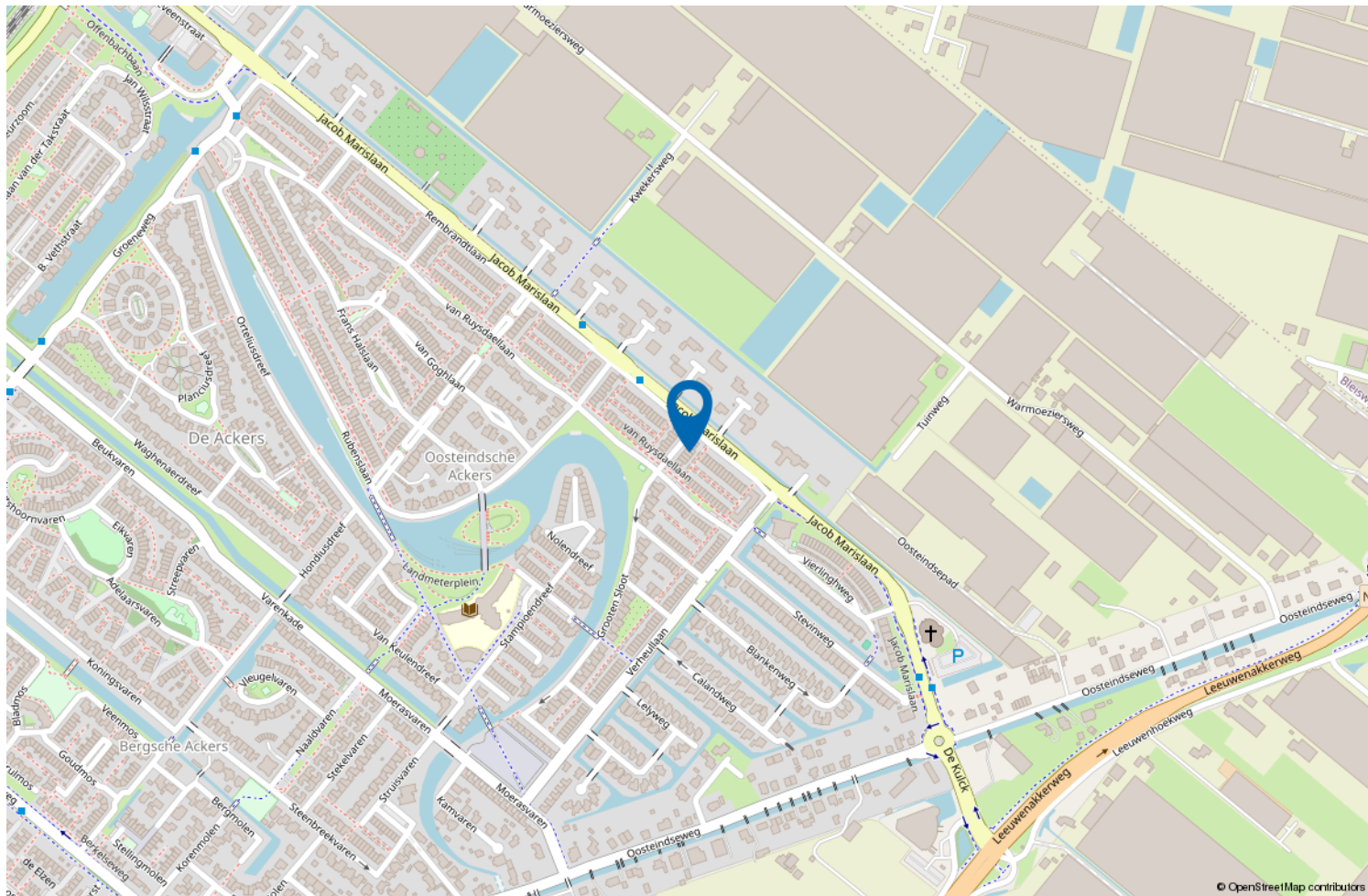
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

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 29 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergschenhoek</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4653</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

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

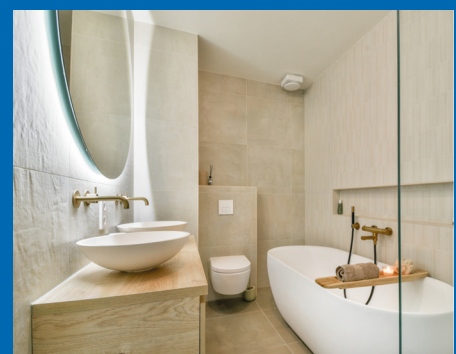
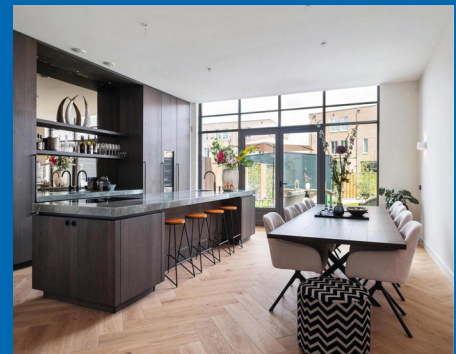
- Verspreiding via de RVM, de NVM en ons sterke, in ruim 45 jaar opgebouwde netwerk binnen de nieuwbouw én de bestaande bouw (verkoop/aankoop). We zijn op diverse plekken in de stad en omgeving sterk lokaal verankerd en een begrip binnen de makelaardij. We kennen de actuele kopers, verkopers en natuurlijk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

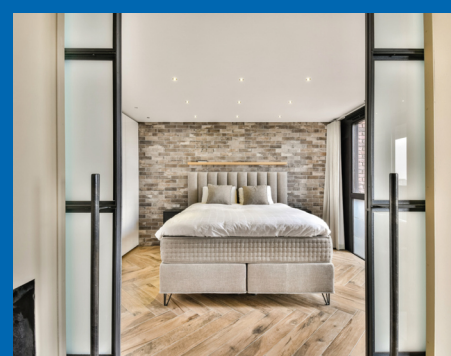
Niet afwachten maar gericht handelen. We weten wat we doen.



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.

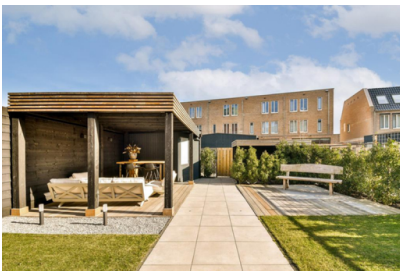
Grondig onderzoek en advies over:

- 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