

TE KOOP



Beukelsweg 14 B

Rotterdam



KETTNER

MAKELAARS



Beukelsweg 14 B Rotterdam

De leukste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Rotterdam-West

Sfeervol, verrassend ruim en bijzonder licht begane grond appartement met een uitzonderlijk diepe achtertuin (ca. 21m!) op het zuiden. Deze sfeervolle woning combineert hoge plafonds, grote raampartijen en een moderne afwerking met een heerlijke connectie naar buiten. Een unieke plek midden in de stad, gelegen op een populaire locatie in Rotterdam-West.

Woonoppervlakte ca. 70 m². Eigen grond.

Ring A13/A20/A16 op ca. 3 minuten richting Den Haag, Utrecht en Breda.

Tram en bus op loopafstand, Centraal Station op ca. 8 minuten loop-/fietsafstand.

Gelegen in het hart van het Nieuwe Westen, om de hoek van de groene Heemraadssingel, nabij winkels, restaurants, musea, Diergaarde Blijdorp, het Vroesepark, scholen en kinderopvang.

Charming, surprisingly spacious and exceptionally bright ground-floor apartment featuring an extraordinarily deep (approx 21m!) south-facing backyard. This attractive home combines high ceilings, large windows and a modern finish with a wonderful connection to the outdoor space. A unique place to live in the heart of the city, situated in a popular location in Rotterdam-West. Living area approx. 70 m². Freehold property.

The A13/A20/A16 motorways can be reached within approximately 3 minutes, providing excellent connections towards The Hague, Utrecht and Breda. Tram and bus stops are within walking distance, while Rotterdam Central Station can be reached within approximately 8 minutes by foot or bicycle.

Located in the heart of the popular Nieuwe Westen district, just around the corner from the green Heemraadssingel and close to shops, restaurants, museums, Diergaarde Blijdorp Zoo, the Vroesenpark, schools and childcare facilities.

Indeling:

Entree, vestibule met fraaie terrazzo vloer, hal met grote bergkast, garderobe en meterkast.

De royale woonkamer ca. 5.95 x 3.50 beschikt over een fraaie laminaatvloer, strakke wandafwerking en enorme raampartijen met openslaande deuren naar de tuin. Dankzij de plafondhoogte en de vele lichtinval voelt het geheel extra open en comfortabel aan.

De woonkamer loopt naadloos over in de moderne open keuken ca. 3.40 x 1.85, waardoor een fijne leefomgeving ontstaat die perfect is voor zowel ontspannen wonen als gezellig tafelen met vrienden.

De keuken is voorzien van veel werk- en bergruimte en de volgende inbouwapparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, heteluchtoven, magnetron, koelkast, vriezer en vaatwasser. Vanuit de keuken toegang tot de tuin.

De openslaande deuren in de woonkamer en de deur in de keuken leiden direct naar de veranda en de uitzonderlijk diepe achtertuin op het zuiden. Een groene, rustige plek met volop privacy en de hele dag zon. Hier is ruimte voor een grote eettafel, loungehoek en veel beplanting, een zeldzame combinatie in de stad.

Tussenkamer ca. 3.15 x 2.60 met fraaie openslaande deuren verbonden aan de woonkamer.

Ruime slaapkamer aan de voorzijde ca. 4.10 x 3.51.

Moderne, geheel betegelde badkamer ca. 2.60 x 1.85 voorzien van toilet, inloopdouche en wastafelmeubel.

Grote provisiekelder ca. 4.80 x 1.70 (vanuit de keuken bereikbaar) met opstelplaats voor de cv-combiketel.

Bijzonderheden:

Nagenoeg instapklaar appartement met karakter, licht, ruimte en een tuin die je zelden tegenkomt in de stad.

Gelegen op een geweldige locatie in het gewilde Nieuwe Westen, te midden van alle denkbare grootstedelijke voorzieningen.

Uitstekende ontsluiting naar uitvalswegen en binnen 8 fietsminuten van Rotterdam Centraal Station.

Grote kelder op stahoogte.

Moderne keuken met diverse apparatuur.

Hoge plafonds en fraaie wand-, plafond- en vloerafwerking.

Volledig voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing.

Verwarming en warm water middels cv-combiketel.

Energie label C.

De woning heeft een positief en "laag risico" Funderingsclassificatie (A,B,C) volgens de beschikbare data vanuit KCAF.

De vereniging van eigenaar is actief en heeft recent een MJOP opgesteld. De huidige maandbijdrage is €80,- ten behoeve van reservering voor onderhoud en de lopende opstalverzekering.

Op korte termijn zullen de balkons aan de achtergevel gerenoveerd worden, hier is reeds opdracht voor gegeven en de kosten zullen betaald worden vanuit de VVE.

Parkeren middels parkeervergunningen, €11,- per maand.

Woonoppervlakte ca. 70 m²

Inhoud ca. 291 m³

Eigen grond

Bouwjaar ca. 1924.



Kenmerken

Woonoppervlakte

70 m²

Inhoud

291 m³

Bouwjaar

1924







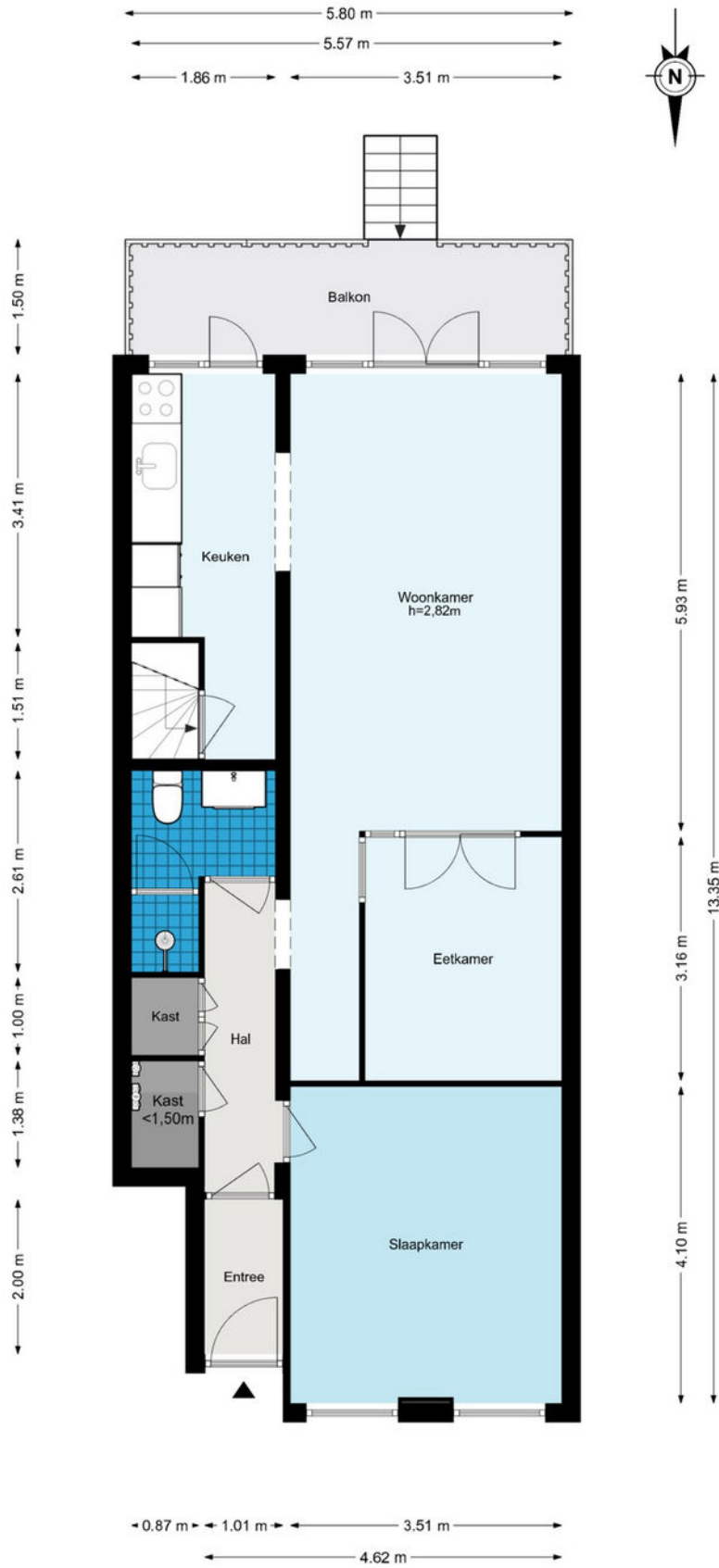








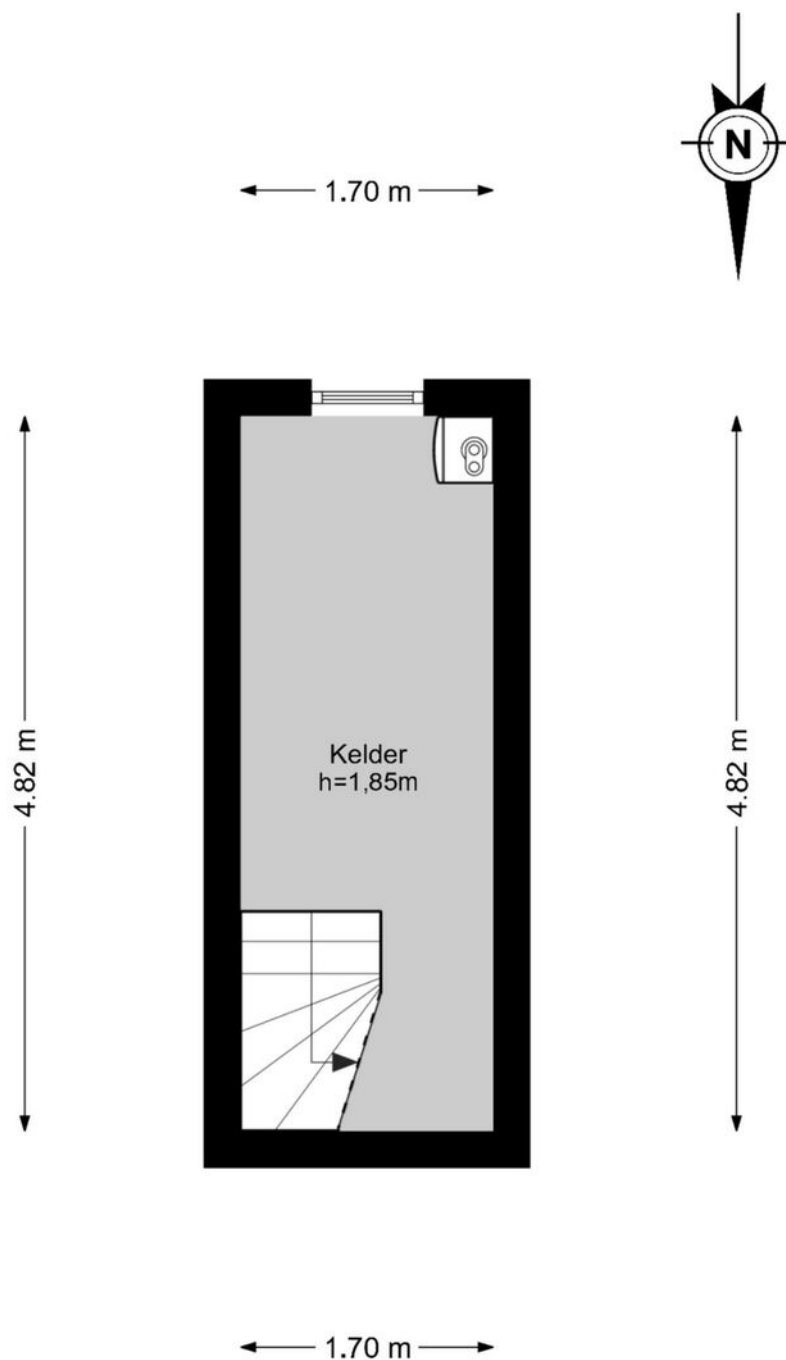
Beukelsweg 14-B - Rotterdam
Begane grond



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

Plattegrond

Beukelsweg 14-B - Rotterdam Kelder

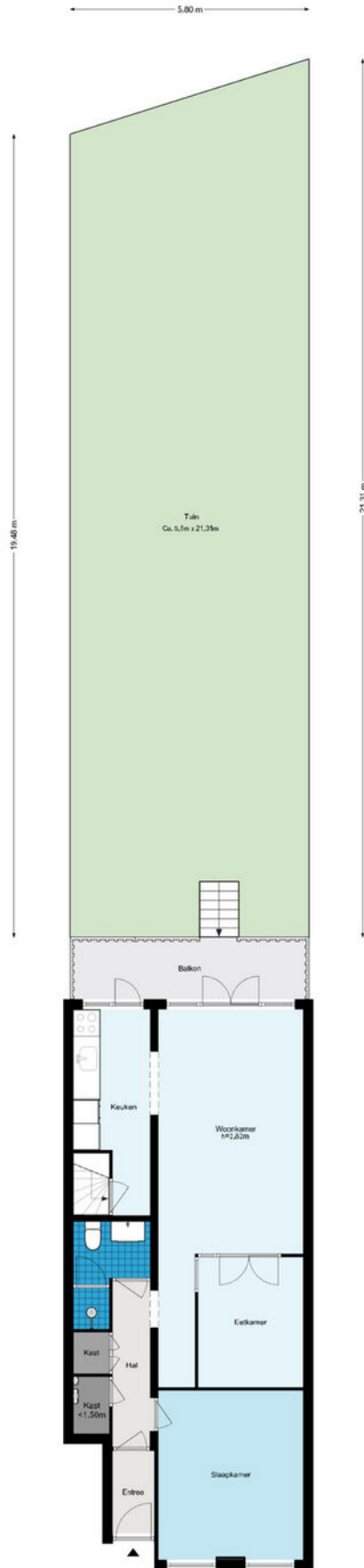


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.woningmedia.nl

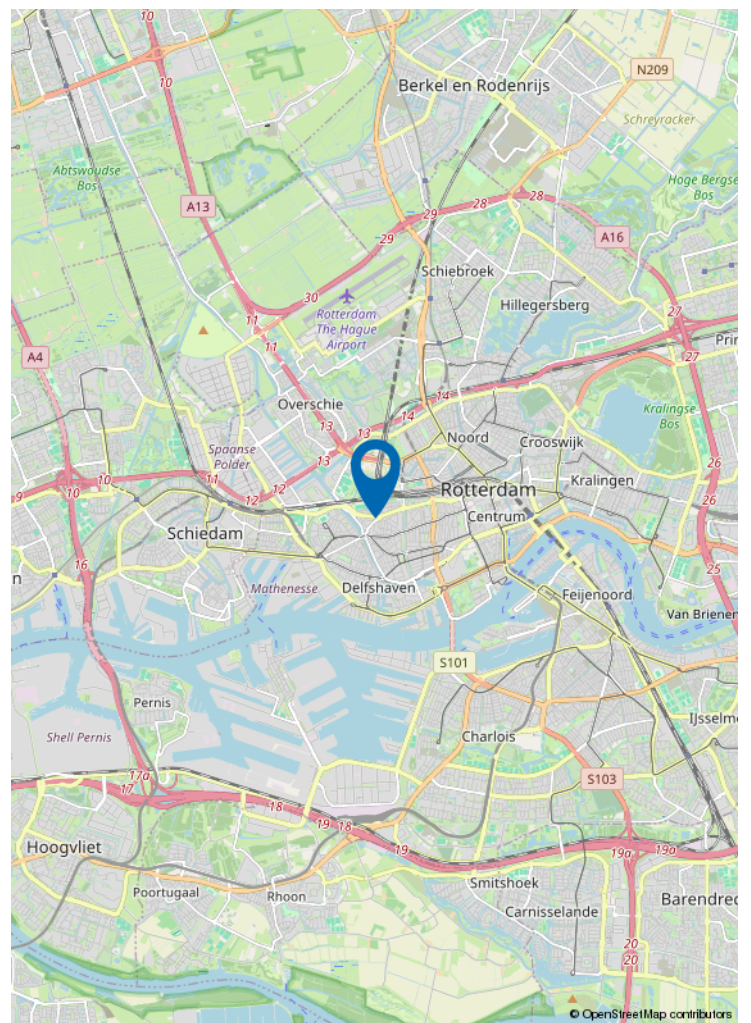
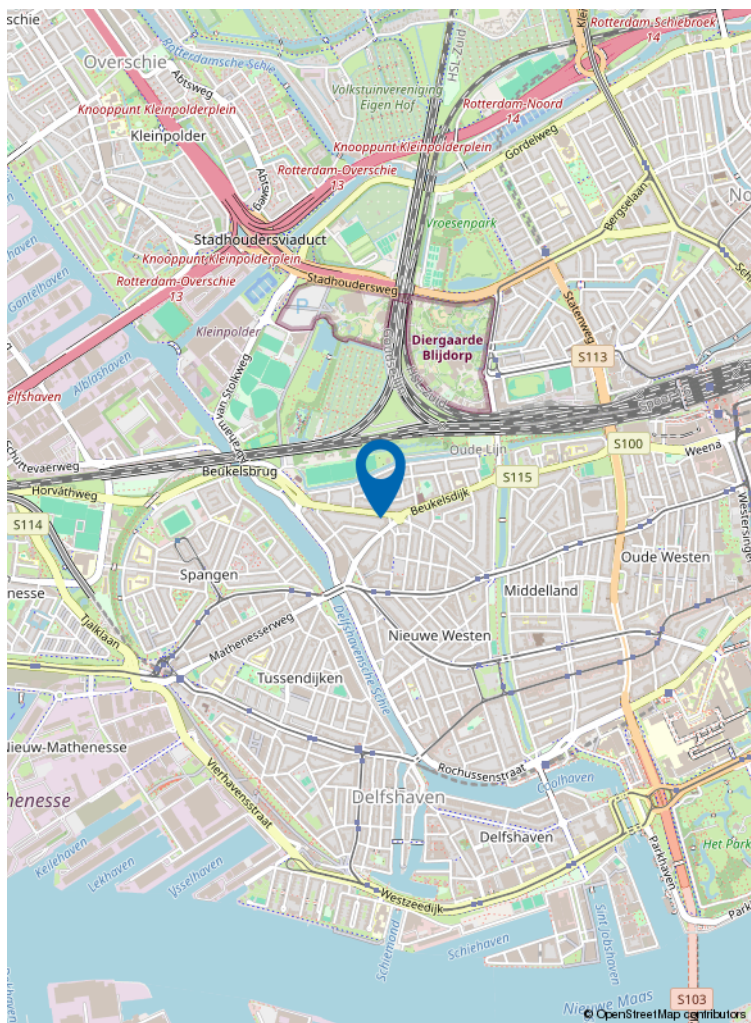
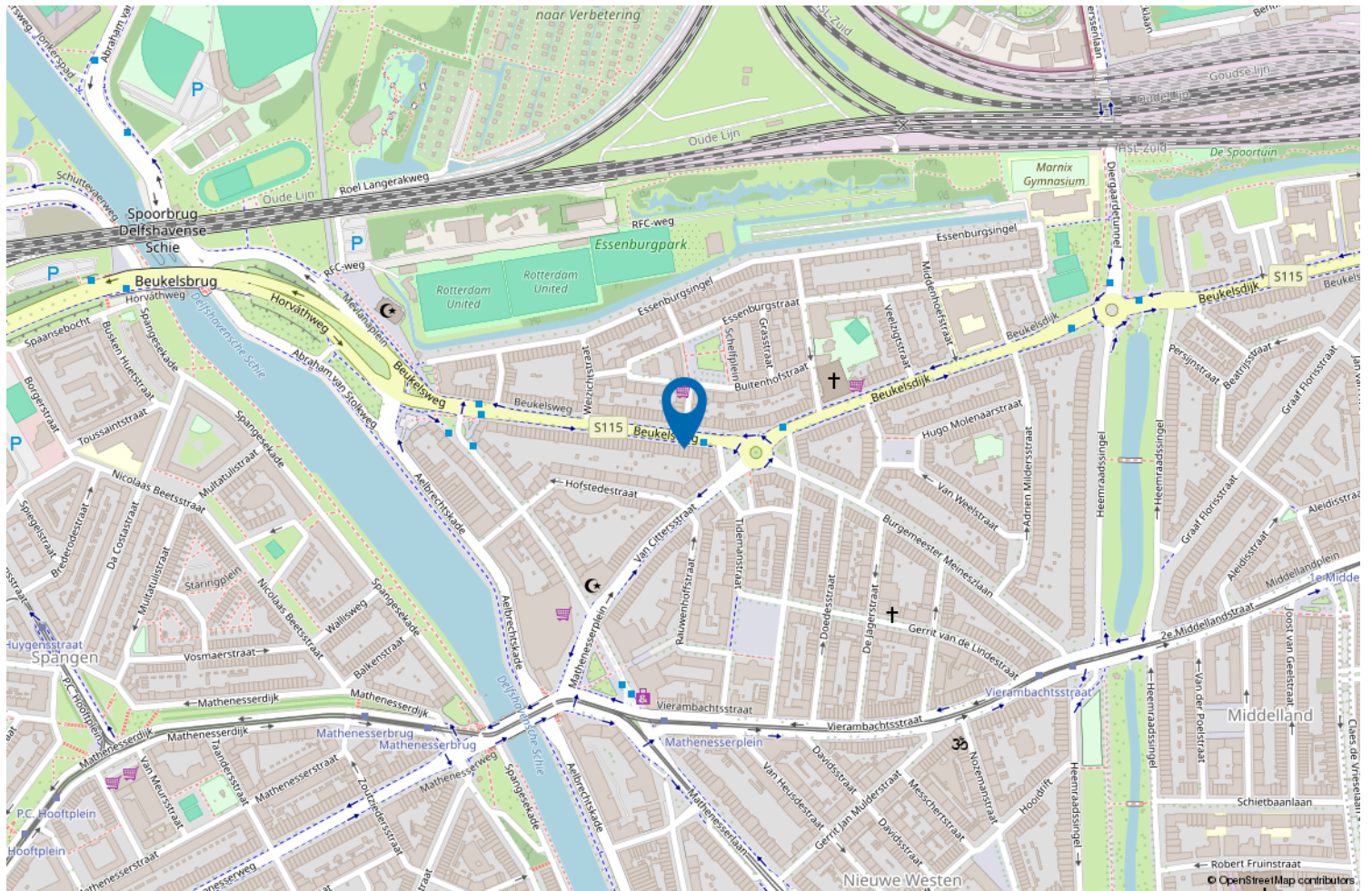
Plattegrond

Beukelsweg 14-B - Rotterdam
Perceeltekening



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

Plattegrond



Locatie op de kaart



Wonen in Rotterdam West

Rotterdam West is dynamisch en veelzijdig, met wijken zoals Delfshaven en Bospolder-Tussendijken. Hier vind je karakteristieke woningen, moderne appartementen en gezinsvriendelijke straten.

Met lokale winkeltjes, cafés, parken en culturele hotspots binnen handbereik en uitstekende verbindingen met OV en snelwegen.

Rotterdam West: stadse energie, gemak en comfort in één.

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

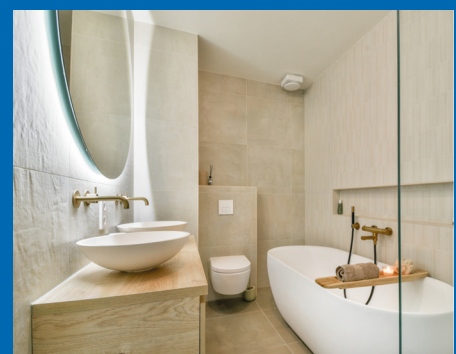
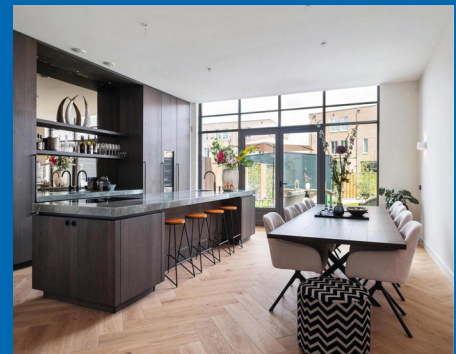
- Verspreiding via de RVM, de NVM en ons sterke, in ruim 45 jaar opgebouwde netwerk binnen de nieuwbouw én de bestaande bouw (verkoop/aankoop). We zijn op diverse plekken in de stad en omgeving sterk lokaal verankerd en een begrip binnen de makelaardij. We kennen de actuele kopers, verkopers en natuurlijk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

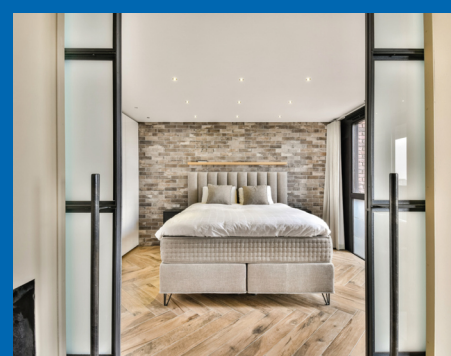
Niet afwachten maar gericht handelen. We weten wat we doen.



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.

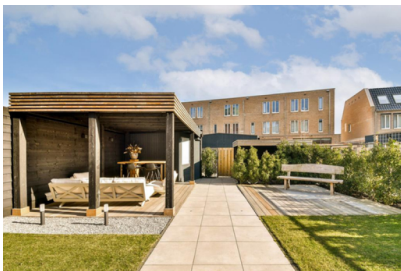
Grondig onderzoek en advies over:

- 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