

# TE KOOP



Wilhelminakade 451

Rotterdam



**KETTNER**

M A K E L A A R S



## Wilhelminakade 451 Rotterdam

De mooiste huizen vind je bij Kettner Makelaardij!

Front row views! Dit waanzinnig leuke, lichte en royale appartement (ca. 94m<sup>2</sup>), gelegen op de 24e verdieping van het iconische gebouw De Rotterdam, ontworpen door Rem Koolhaas, biedt een ongeëvenaarde woonbeleving. Het gebouw voldoet aan de hoogste eisen op het gebied van duurzaamheid, comfort en high-end living.

De ligging op de bruisende Wilhelminapier is subliem, midden tussen alle denkbare grootstedelijke voorzieningen. De bereikbaarheid is uitstekend met de tram, metro en de iconische Rotterdamse watertaxi op loopafstand. Ook cultuur- en culinaire liefhebbers kunnen hier hun hart ophalen. Op steenworp afstand bevinden zich onder andere uitstekende restaurants, het Luxor Theater, het Nederlands Fotomuseum, Museum Fenix en LantarenVenster.

Front row views! This stunning, bright and exceptionally spacious apartment (approx. 94 m<sup>2</sup>), situated on the 24th floor of the iconic De Rotterdam building, designed by renowned architect Rem Koolhaas, offers an unparalleled living experience. The building meets the highest standards of sustainability, comfort and luxury living.

Its prime location on the vibrant Wilhelminapier is simply outstanding, placing you in the heart of everything this dynamic waterfront district has to offer. Excellent public transport connections are within easy walking distance, including tram, metro and Rotterdam's iconic water taxi, ensuring effortless access to the rest of the city.

Culture and gastronomy enthusiasts will also feel right at home. Just moments away you will find an outstanding selection of restaurants, as well as cultural landmarks such as the New Luxor Theatre, the Netherlands Photo Museum, Fenix Museum and LantarenVenster.

Indeling:

Begane grond:

Afgesloten entree met videofoon, representatieve ontvangsthall met brievenbussen, huismeester en toegang tot de liften.

24e verdieping:

Entree, ruime hal met garderobe, meterkast en modern hangend toilet.

De zeer royale en lichte woonkamer ca. 11.00 x 4.15 is voorzien van een fraaie laminaatvloer en strak afgewerkte wanden en plafonds. Over de volledige breedte zorgen de indrukwekkende raampartijen van vloer tot plafond voor een fenomenaal, blijvend vrij uitzicht op de Erasmusbrug, het Scheepvaartkwartier, de skyline van Rotterdam en de Nieuwe Maas. Hier is geen moment hetzelfde; er valt altijd iets spectaculairs te beleven.

De luxe open keuken (Bulthaup) beschikt over een praktische apparatenwand met veel bergruimte, een koelkast, vriezer en combi-oven. Het kookeiland is uitgerust met een inductiekookplaat (2022), spoelunit, Quooker kraan (2022), vaatwasser (2025), afzuigkap en biedt daarnaast volop werk- en bergruimte.

De ruime slaapkamer ca. 4.45 x 3.45 grenst via een glazen pui aan een royale werkkamer/loggia ca. 3.45 x 1.60. Dankzij de grotendeels te openen raampartijen van vloer tot plafond geniet ook deze ruimte van hetzelfde adembenemende uitzicht als de woonkamer.

De moderne, volledig betegelde badkamer ca. 3.10 x 1.70 is voorzien van een ligbad, een ruime inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel.

Grote interne berging ca. 3.25 x 1.70 met aansluitmogelijkheden voor wasmachine en droger. En aparte privé berging op de etage: ca. 2.75 x 1.30.

Bijzonderheden

Waanzinnig mooi, modern appartement op de 24e verdieping van het iconische gebouw De Rotterdam.

Spectaculair en blijvend vrij uitzicht op de Erasmusbrug, de Nieuwe Maas en de skyline van Rotterdam.

De Rotterdam is een state-of-the-art en zeer duurzaam wooncomplex met een eigen huismeester, ontworpen door Rem Koolhaas, op één van de meest gewilde locaties van de stad.

Op loopafstand van het stadscentrum, Katendrecht en de Kop van Zuid.

Uitstekende bereikbaarheid met tram, metro, watertaxi en een snelle aansluiting op de uitvalswegen.

Volledig voorzien van een fraaie laminaatvloer en strak afgewerkte wanden en plafonds.

Luxe Bulthaup keuken met kookeiland en diverse inbouwapparatuur.

Modern sanitair.

Eigen berging op de verdieping en een gezamenlijke fietsenberging op de eerste verdieping.

De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van een warmte-terugwinsysteem, centrale ventilatie, HR ++ beglazing, vloerverwarming én vloerkoeling.

Energielabel: A.

Voor gasten bestaat de mogelijkheid een gastenverblijf te huren op de 25e verdieping.

Parkeren is mogelijk in de ondergelegen parkeergarage (huurprijs ca. € 280,- per maand).

Zeer actieve Vereniging van Eigenaars; bijdrage thans ca. € 326,- per maand.

Woonoppervlakte: ca. 94 m<sup>2</sup>.

Inhoud: ca. 310 m<sup>3</sup>.

Bouwjaar: 2013.

Eigen grond.

Deze informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Kettner Makelaardij o.g. b.v. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kunnen aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatieverstrekking is niet als een aanbieding of offerte te beschouwen.



# Kenmerken

Woonoppervlakte

94 m<sup>2</sup>

Inhoud

310 m<sup>3</sup>

Bouwjaar

2013









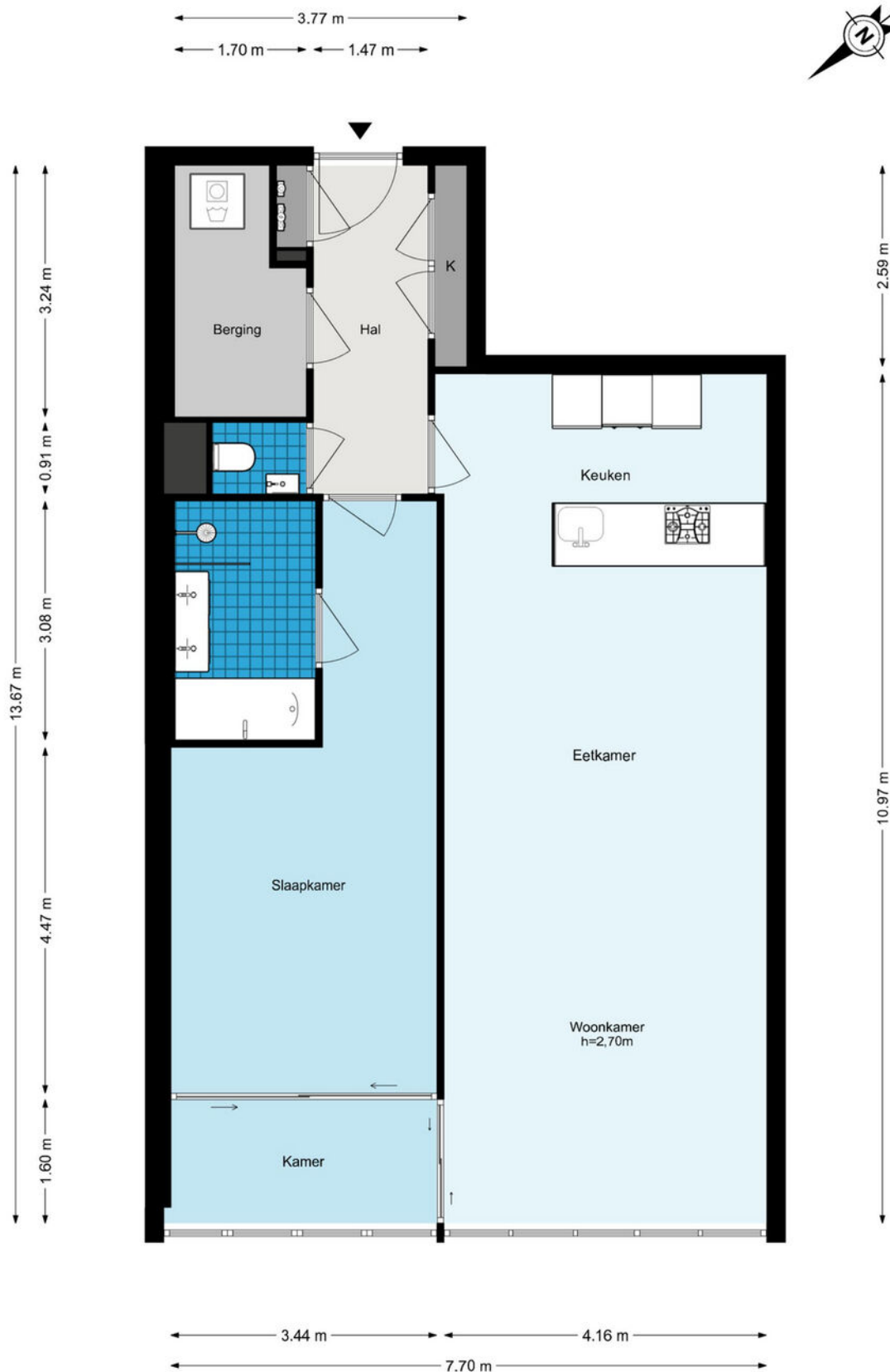








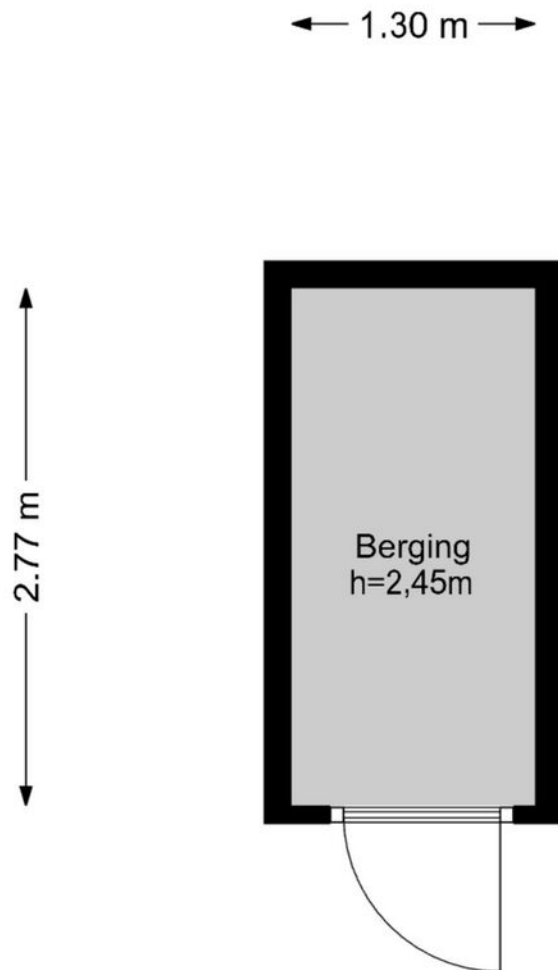
Wilhelminakade 451 - Rotterdam  
Appartement



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

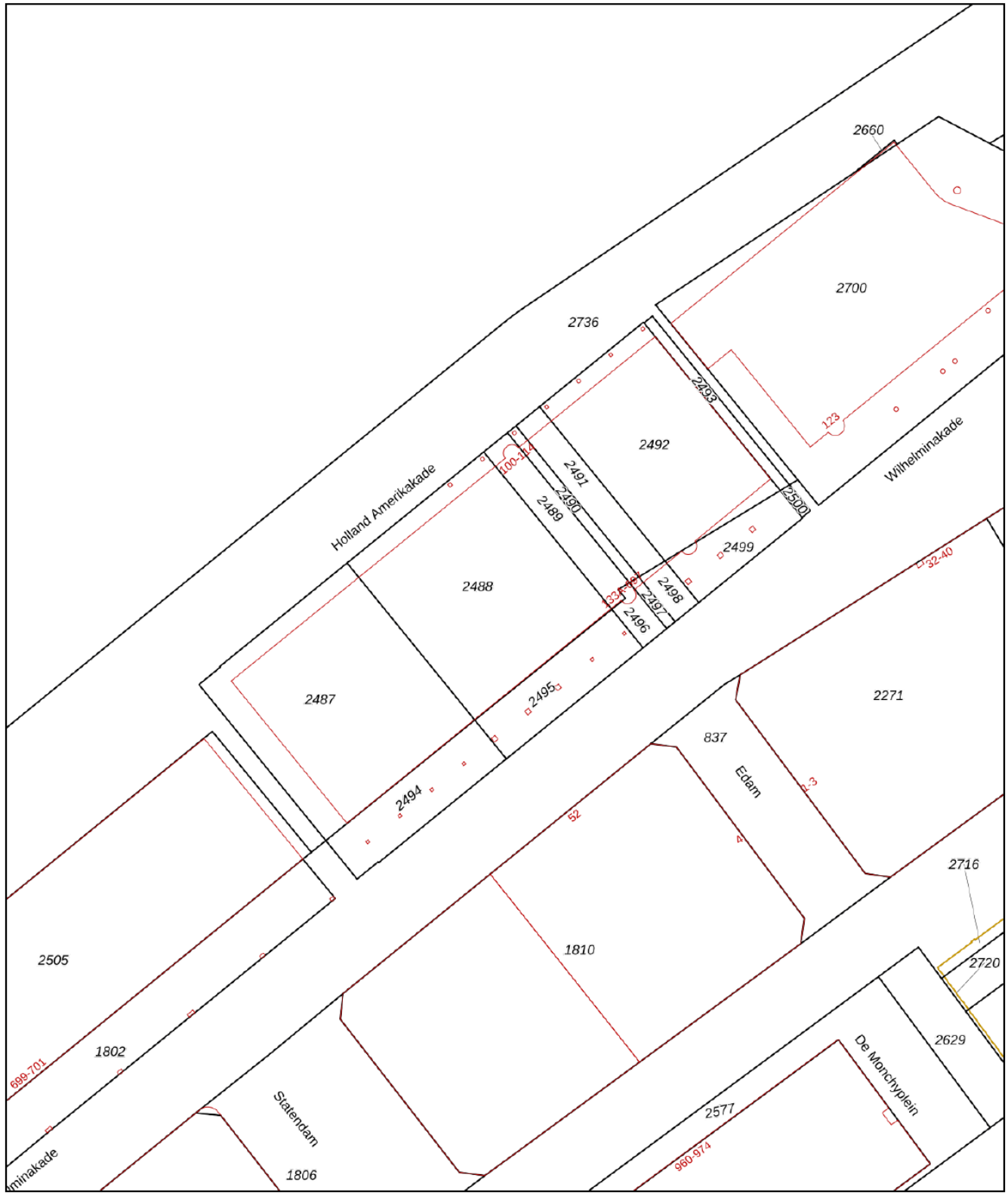
Plattegrond


# Wilhelminakade 451 - Rotterdam Berging



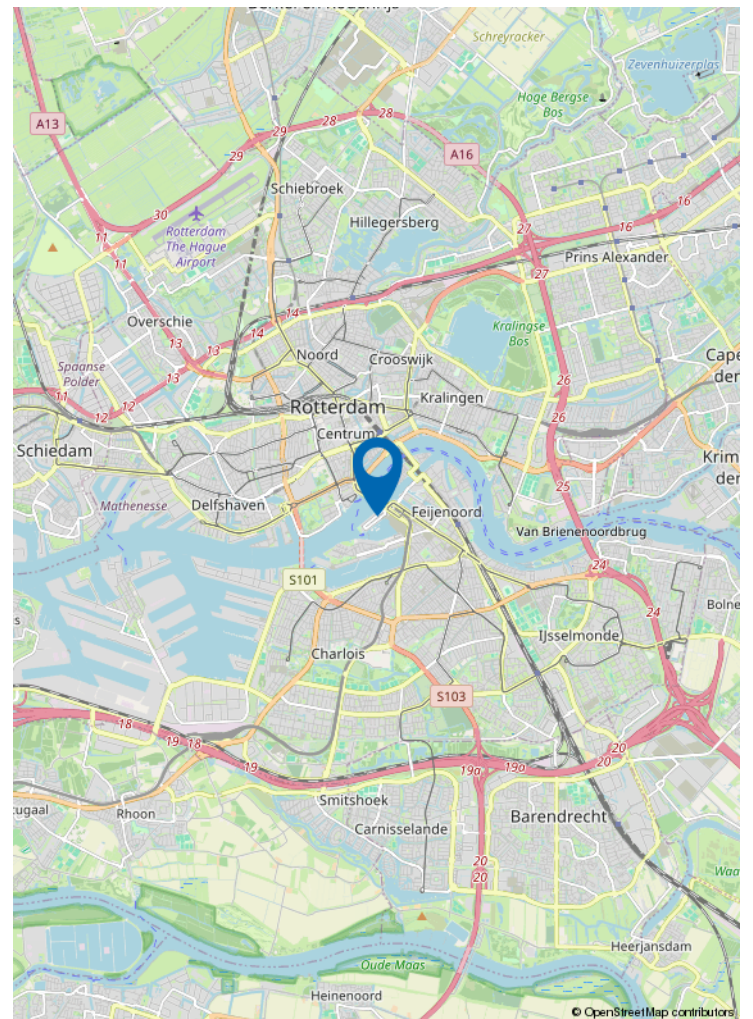
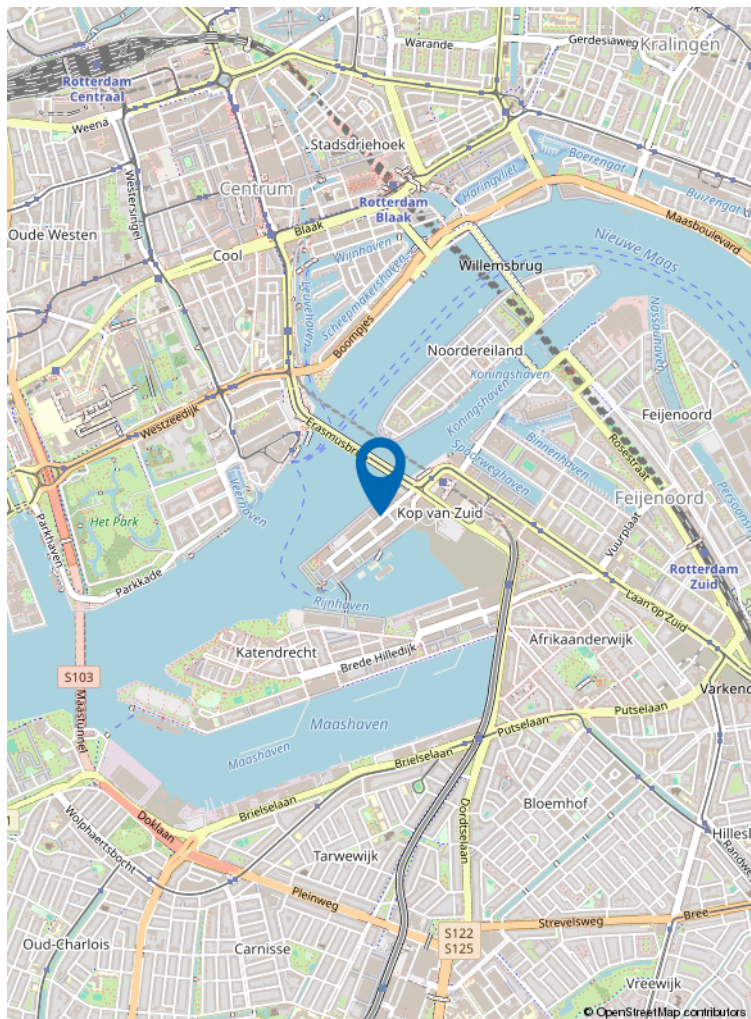
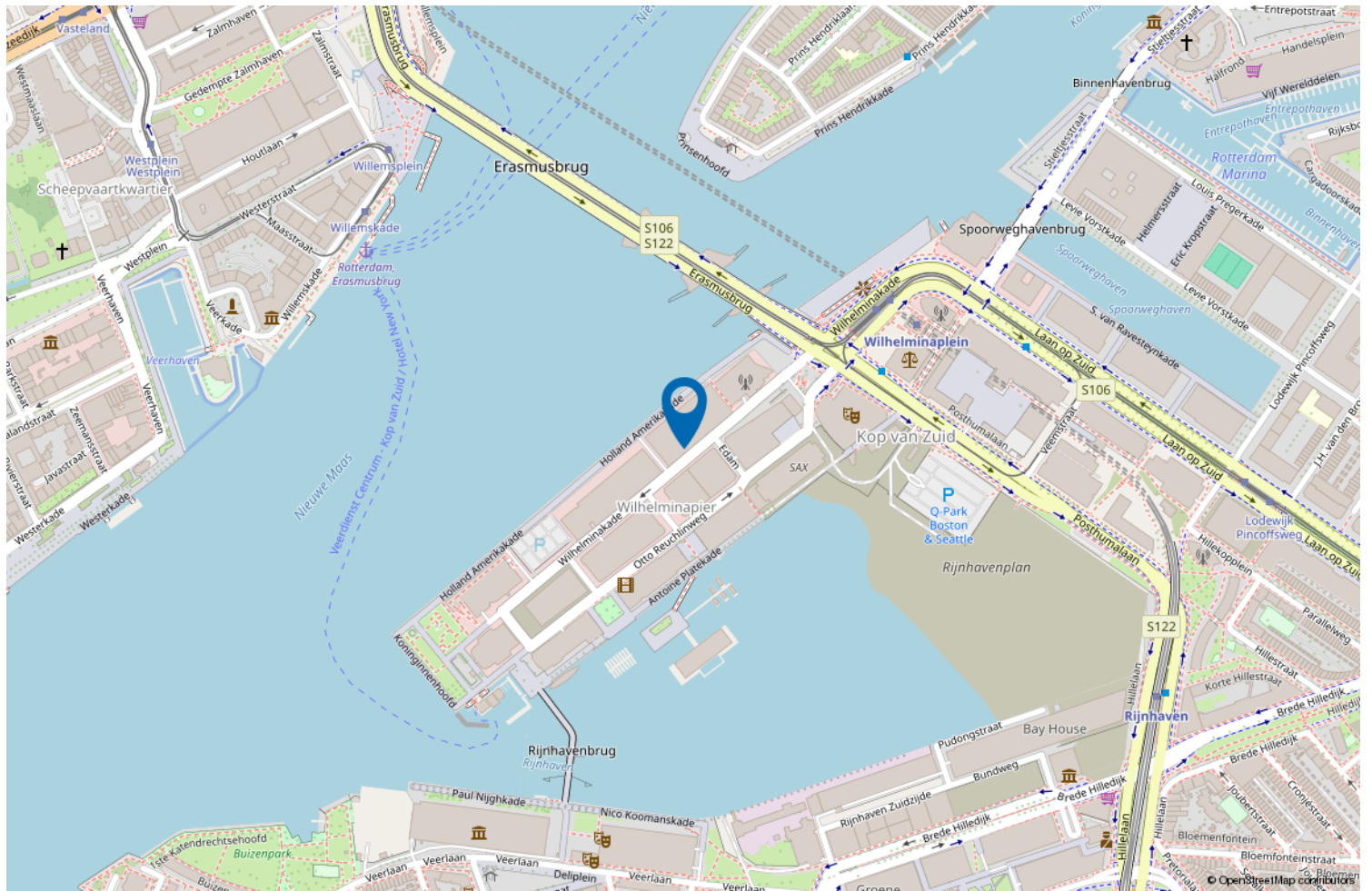
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.woningmedia.nl



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Rotterdam Sectie P Perceel 2496</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 op de Kop van Zuid

Tegenover het centrum gelegen vind je de Kop van Zuid. Een gezellig, levendig stukje Rotterdam.

Hier vind je veel luxe, hoge, moderne appartementen.

Maar er is ook een stukje authentiek Rotterdam, zoals de historische pakhuizen, de Cruise Terminal, de Holland Amerikakade, de ss Rotterdam of het beroemde Hotel New York.

De Kop van Zuid bruist van de energie en biedt je de kans om te wonen zoals bijna niemand woont. Kijk uit over de Maas, pak de watertaxi, wandel over een van de kades en ga uit eten bij één van de vele restaurants of in de Foodhallen.

Met de komst van het Nederlands Fotomuseum, filmhuis LantarenVenster en het Luxor Theater is de Kop van Zuid een echte culturele hotspot geworden.

# 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, wijkinformatie 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

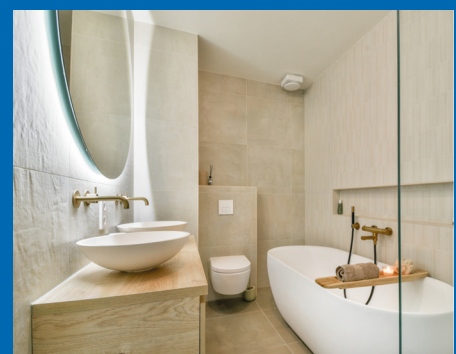
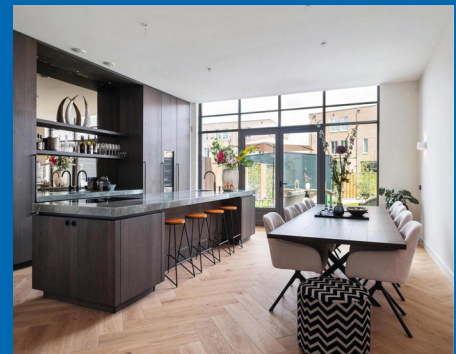
- Verspreiding via de RVM, de NVM en ons sterke, in ruim 45 jaar opgebouwde netwerk binnen de nieuwbouw én de bestaande bouw (verkoop/aankoop). We zijn op diverse plekken in de stad en omgeving sterk lokaal verankerd en een begrip binnen de makelaardij. We kennen de actuele kopers, verkopers en natuurlijk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

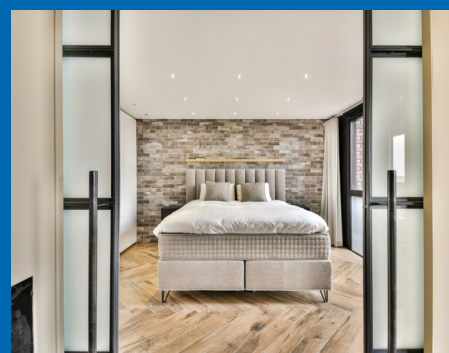
**Niet afwachten maar gericht handelen. We weten wat we doen.**



## 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 AANKOOPDRACHT

### 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.

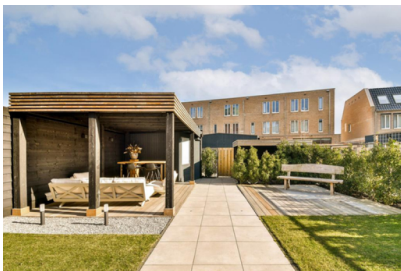
### Grondig onderzoek en advies over:

- 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)