

TE KOOP



Rupsklaver 47

Rotterdam



KETTNER
M A K E L A A R S



Rupsklaver 47 Rotterdam

De mooiste huizen vind je bij Kettner Makelaars !

WIJK: Ommoord

In 2020/2021 compleet gerenoveerde en lichte instapklare 6 kamer, 2 onder 1 kap woning (ca. 158 m2) met garage, ruime parkeergelegenheid op eigen terrein en fraai aangelegde zonnige voor- en achtertuin. Een tuin met veel privacy (geen inkijk) en bijzonder veel ruimte. Gelegen op een van de mooiste plekken van de wijk, kindvriendelijk en op loopafstand de Rotte, het mooie groene Ommoordse Veld en het Lage Bergse Bos.

Qua locatie scoort de Rupsklaver zeer hoog met allerlei voorzieningen op loop/fietsafstand. Onder andere: winkelcentrum Binnenhof en winkelcentrum Hesseplaats, Shoppingmall Alexandrium, metro station Binnenhof met directe aansluiting richting centrum Rotterdam en NS station Rotterdam Alexander, snelle verbinding naar uitvalswegen (A16 en A20), vier basisscholen, diverse kinderdagopvangcentra en BSO's, Erasmus Universiteit, speeltuinen, diverse fitnesscentra, 3 hockeyclubs, voetbalclub, golfclub, skibaan, klimbos en tenslotte een brede keuze aan restaurants.

NEIGHBORHOOD: Ommoord

In 2020/2021, completely renovated and bright move-in ready 6-room, semi-detached house (approx. 158 m2) with garage, parking on private land, and beautifully landscaped sunny front and back garden. A garden with lots of privacy (no overlooking) and particularly spacious. Located in one of the nicest spots in the neighborhood, child-friendly, and within walking distance to the Rotte, the beautiful green Ommoordse Veld, and the Lage Bergse Bos.

In terms of location, Rupsklaver scores very high with all kinds of amenities within walking/cycling distance. Among others: Binnenhof shopping center and Hesseplaats shopping center, Alexandrium Mall, Binnenhof metro station with direct connection to Rotterdam city center and Rotterdam Alexander train station, fast access to highways (A16 and A20), four primary schools, various daycare centers and after-school care, Erasmus University, playgrounds, several gyms, 3 hockey clubs, football club, golf club, ski slope, climbing forest, and finally a wide choice of restaurants.

INDELING

Begane grond (vloerverwarming):

Entree, hal/gang, meterkast met ruime groepenkast (nieuw) en modern zwevend toilet met fonteintje. Royale, zeer lichte en woning brede (7.20 meter!) woonkamer met moderne gietvloer, fraaie taatsdeur, open haard (gas), strakke plafonds en wanden (waaronder Italiaans stucwerk) en dubbele openslaande deuren naar de zonnige ruime achtertuin.

Luxe complete keuken met diverse inbouwapparatuur: grote inductiekookplaat, afzuigkap, oven, combi-oven, vaatwasser, koelkast/vriezer, wijn klimaatkast, water kookkraan (Selsiuz) en inbouwverlichting.

Eerste verdieping (vloerverwarming):

Overloop.

Ruime slaapkamer I aan de voorzijde gelegen met balkon. Twee goede slaapkamers II en III aan de achterzijde.

Moderne design badkamer met ligbad, extra brede inloopdouche, diverse inbouwnissen, regendouche, wastafelmeubel en zwevend toilet.

Tweede verdieping (vloerverwarming):

Overloop met veel bergruimte met schuifdeuren over de gehele lengte zolder.

Riante slaapkamer IV met veel bergruimte. Ruime slaap-/kamer V met eveneens veel bergruimte.

Bijzonderheden:

Heerlijk centraal gelegen, ruime en lichte 2 onder 1 kap woning met grote zonnige achtertuin met veel privacy en gehele dag de zon! De woning heeft een groen energielabel (C) en is volledig gerenoveerd:

- Alles intern vernieuwd 'vanaf de meter';
- Alle wanden/plafonds gehele woning gestukt en gesaust;
- Alle dekvloeren vernieuwd (beton ciré begane grond, badkamer en toilet, en laminaat op de etages met extra brede planken). Trappen bekleed, incl. dempende rubberen ondervloer per trede
- Alle interne deurkozijnen vernieuwd aluminium, met nieuwe deuren en rvs-deurbeslag (2020);
- Alle elektra, inclusief alle bedrading en WCD/schakelmateriaal + nieuwe uitgebreide groepenkast, volledig vernieuwd. Alle WCD/schakelmateriaal Gira (GW55) gehele woning;
- Nieuwe Faber haard (elektrisch/gas, afstandsbediening). Volledige openhaardkanaal en rookafvoer vernieuwd;
- Alle etages vloerverwarming met regelbare groepen per etage;
- CV ketel Remeha Tzerra CW5 (2020);
- MV box Itho Daalderop (2020) met afstandsbedieningen badkamer en keuken (incl. vochtsensor);
- Lampen grotendeels dimmers (incl. keuken, badkamer, toilet);

- TV meubel in beton ciré geïntegreerd met openhaard/vloer (incl. weggewerkte leidingen voor eventuele bedrading- en media aansluitingen);
- Wand woonkamer Venetiaans stucwerk (beton ciré). Badkamer en toilet en vloer begane grond volledig beton ciré uitgevoerd;
- Nieuwe aluminium pui met twee grote openslaande deuren begane grond (2020);
- Nieuwe elektrische garagedeur (incl. afstandbediening intern en extern);
- Dakkapel over gehele lengte met kunststof draai-kiepramen en ventilatieroosters;
- Buitenschilderwerk volledig uitgevoerd 2022;
- Voor- en achtertuin opnieuw in 2021 aangelegd: tegels, schutting, afscheidingen, poort achter, extra externe berging etc.;
- Philips HUE verlichting eetgedeelte lampen wanden;
- Alarmsysteem en meubels zijn eventueel ter overname.

Woonoppervlakte ruim 158 m² (incl. garage van ca. 18 m²). Inhoud ca. 555 m³.
Bouwjaar ca. 1986. Perceel ca. 256 m². Erfpacht t/m 2084 en is afgekocht t/m 2035.

Meer over de omgeving.

In de populaire Klaverbuurt word je omringd door heel veel recreatiemogelijkheden in de natuur. Het Ommoordse veld ligt vlakbij, maar loop bijvoorbeeld 11 minuten naar het noorden en je bevindt je al op de Burgmanbrug over de Rotte. Deze voetgangers- en fietsbrug brengt je zó in het Lage Bergse bos waar veel te doen is. Zo zijn er diverse wandel- en fietspaden, is er een hondenstrand voor de viervoeters en een gezellig familierestaurant 'Bergsche Plas' met aangrenzende speeltuin voor de kinderen. Voor de volwassenen is het terras van 'Lake House Rotterdam', iets noorderlijker, een aanrader: hier zit je heerlijk in de zon met prachtig uitzicht over het water, onder het genot van een goed glas wijn of gerechten als een lobster burger en coquilles met hazelnoot. Het Hoge Bergse bos, met klimbos en skibaan is ook dichtbij en maar 9 minuten fietsen. De rivier de Rotte loopt langs de wijk, hierlangs is het heerlijk fietsen of 'toeren' en bereik je binnen 15 minuten de Rottemeren waar je bijvoorbeeld een bootje kunt huren. Surfen of suppen kun je doen op de Zevenhuizerplas, op 9 minuten fietsafstand. Je leest het goed, genoeg vermaak in de directe omgeving!

Het vele groen maakt de buurt tegelijkertijd erg kindvriendelijk, er zijn rustige straten met veel speelplekjes voor de kinderen, in en om de buurt zijn er trouwens ook veel scholen en KDV's te vinden. De kinderboerderij de Blijde wei ligt op loopafstand!

Ook je boodschappen doe je hier gemakkelijk, winkelcentrum Binnenhof is 6 minuten lopen, hier zijn diverse supermarkten, drogisterijen, een slager, een bakker en een bloemist te vinden. Voor wat meer keus is er natuurlijk het Alexandrium, met de Megastores, grote modezaken en de Woonmall.

En wil je toch even naar de stad? Dan ben je in een half uurtje met de metro al op Oostplein of Blaak. Lekker naar de markt of de Meent bijvoorbeeld. Wil je de stad juist uit? Met de auto zit je binnen 5 minuten al op de A20. Daarnaast wordt er een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd waardoor je in no time in Den Haag zit. Ommoord is niet voor niets populair.

Enthousiast?

Dat kunnen wij ons voorstellen. Maak dan ook snel een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging. Je bent van harte welkom!

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	158 m ²
Perceeloppervlakte	256 m ²
Inhoud	555 m ³
Bouwjaar	1986













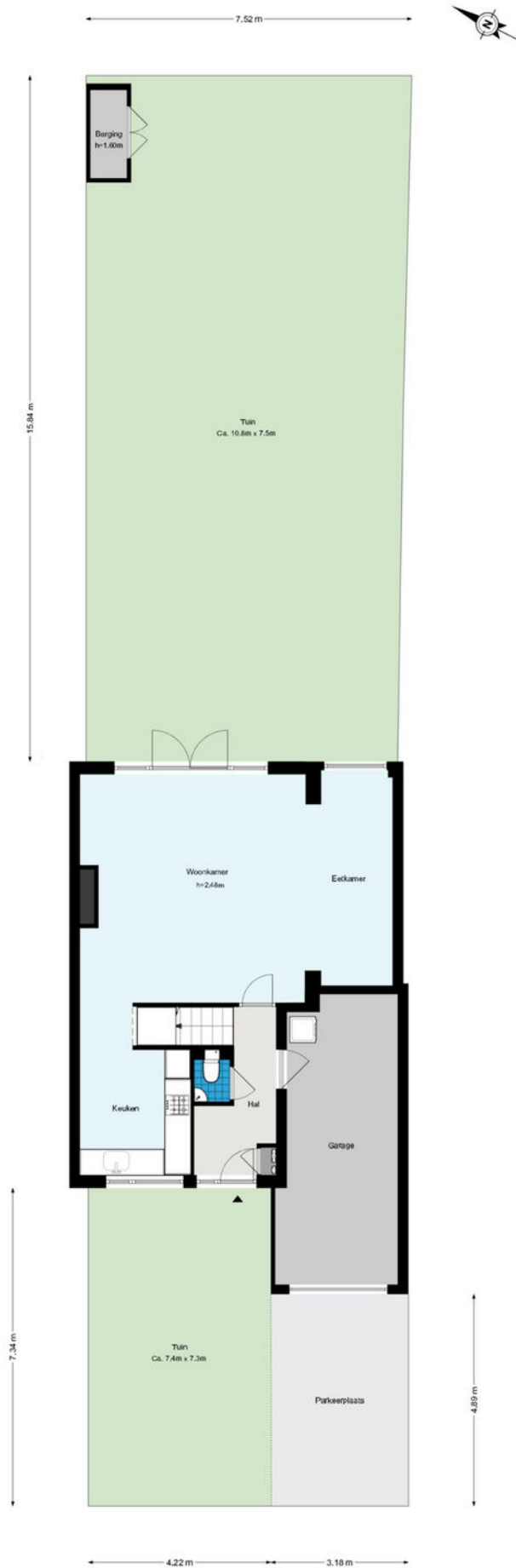








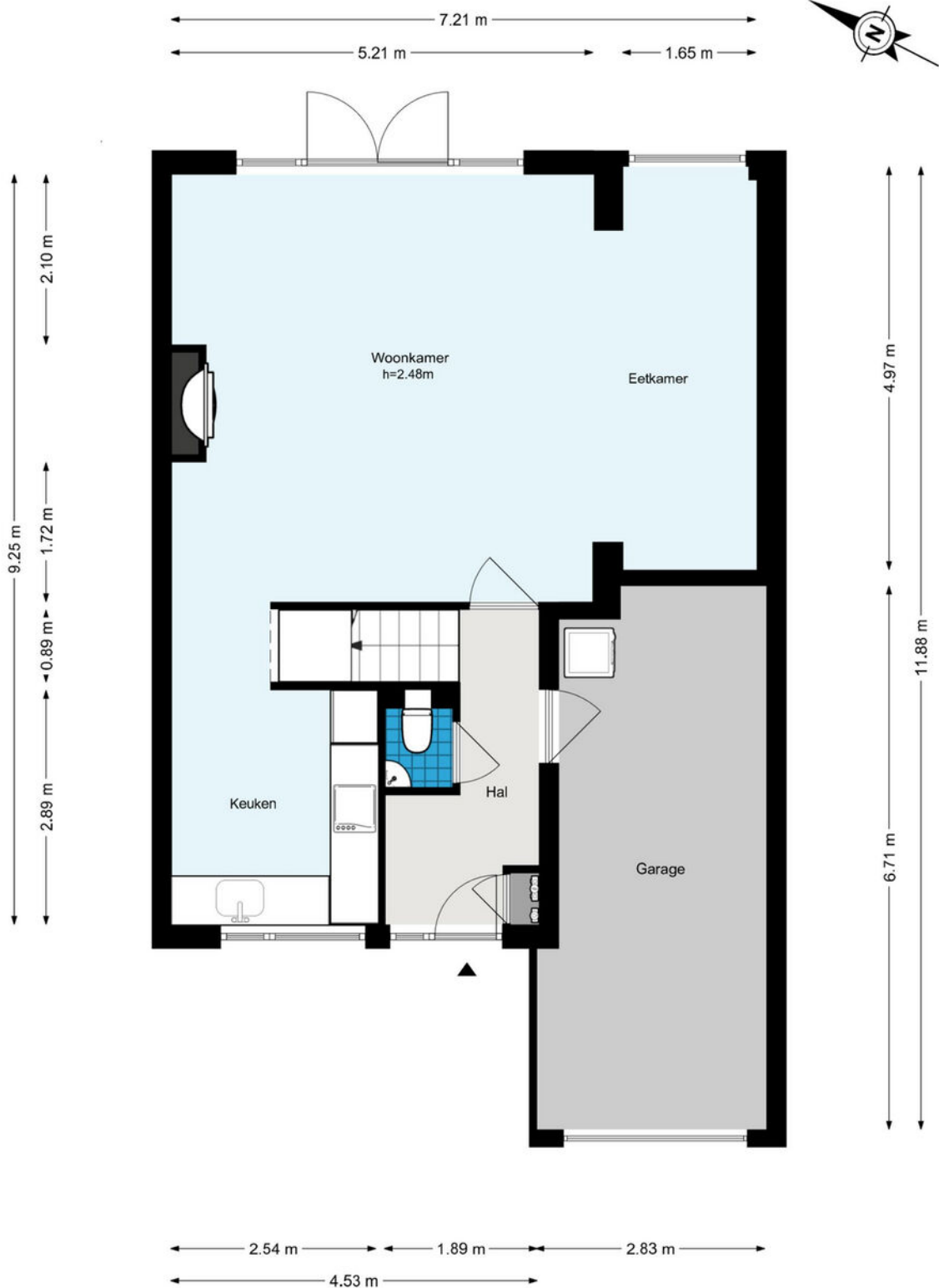
Rupsklaver 47 - Rotterdam
Perceeltekening



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

Plattegrond

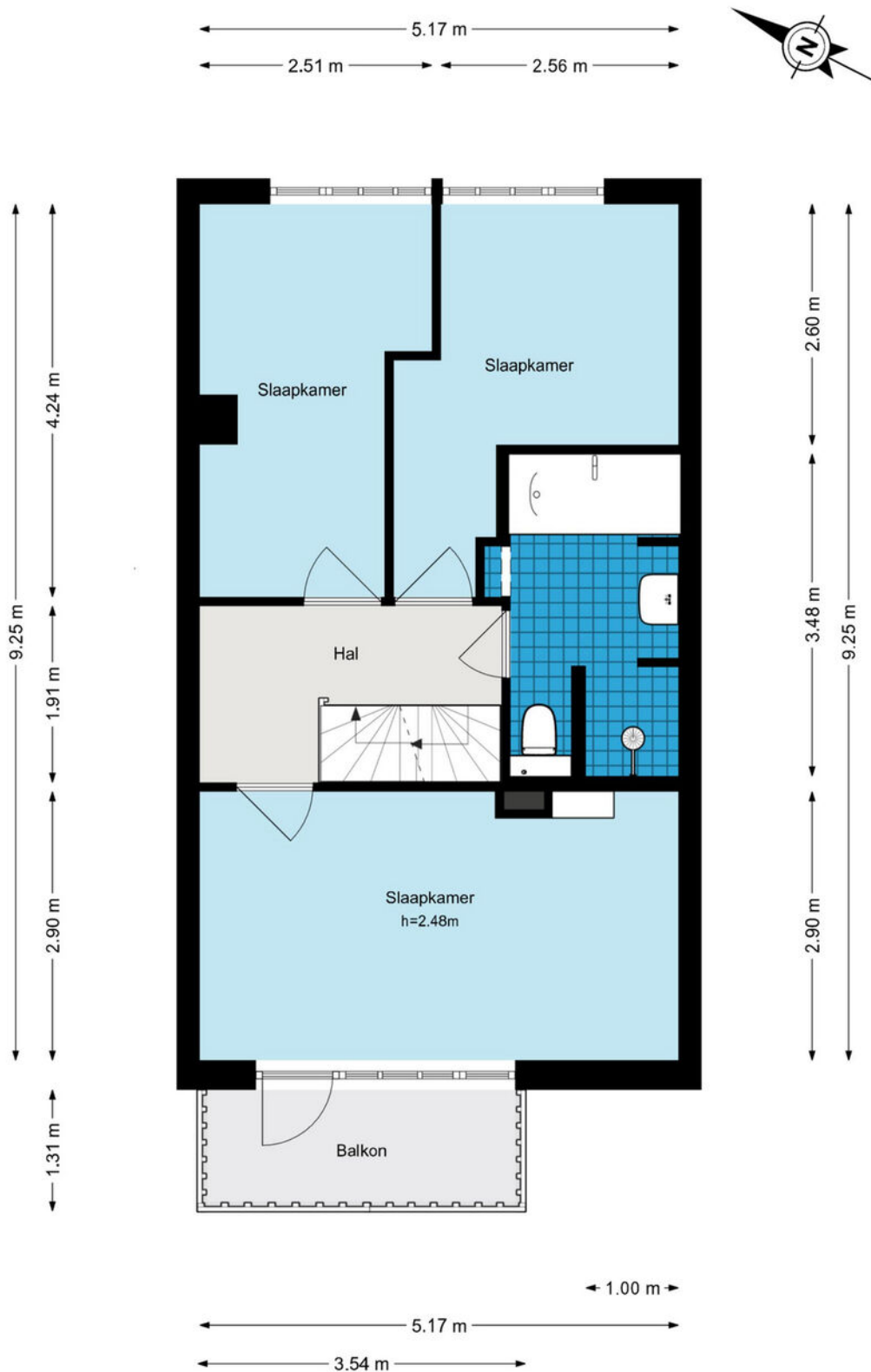
Rupsklaver 47 - Rotterdam
Begane grond



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

Plattegrond

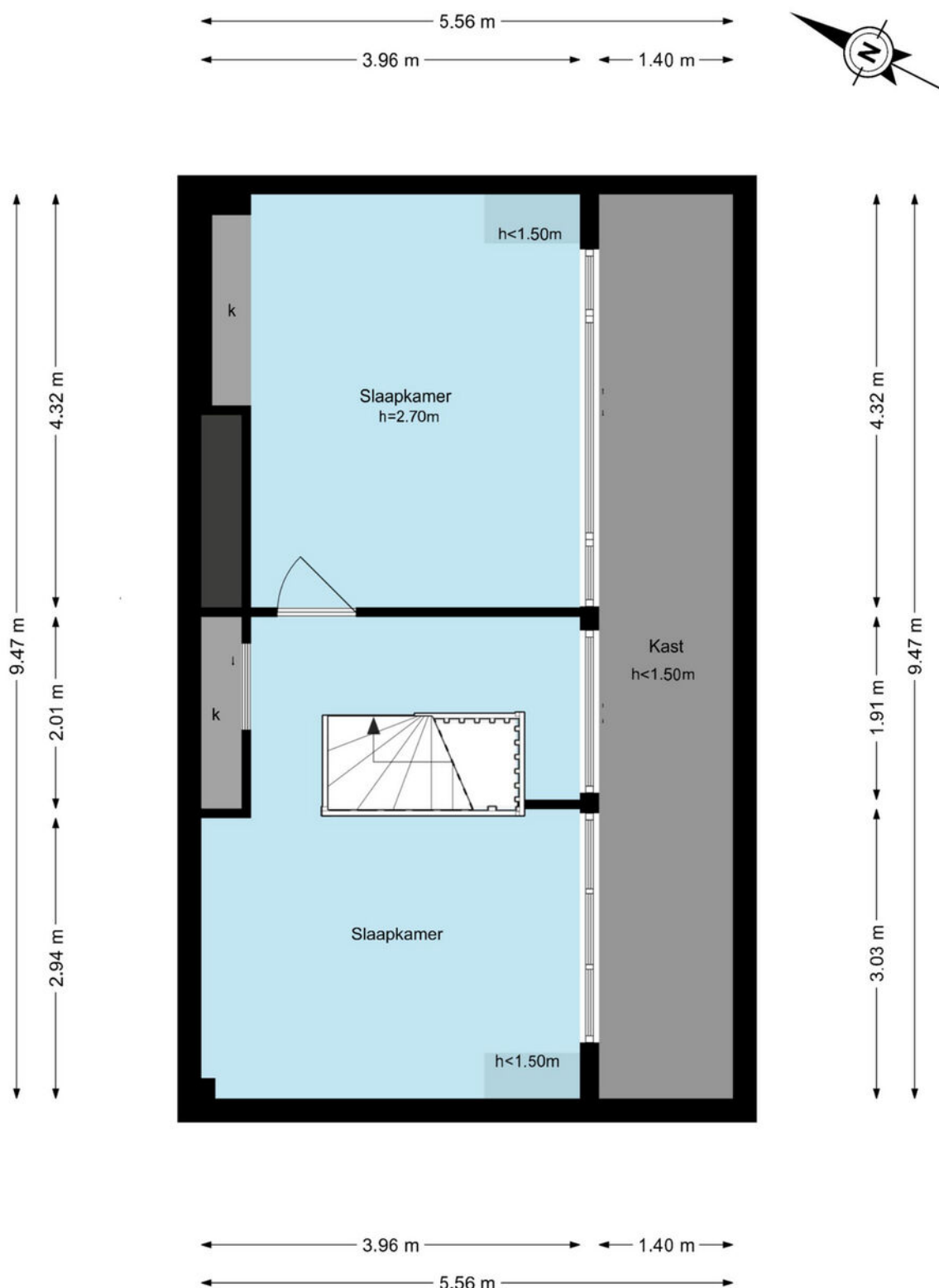
Rupsklaver 47 - Rotterdam Eerste verdieping



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

Plattegrond

Rupsklaver 47 - 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



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hillegersberg

Sectie B

Perceel 4846

kadaster

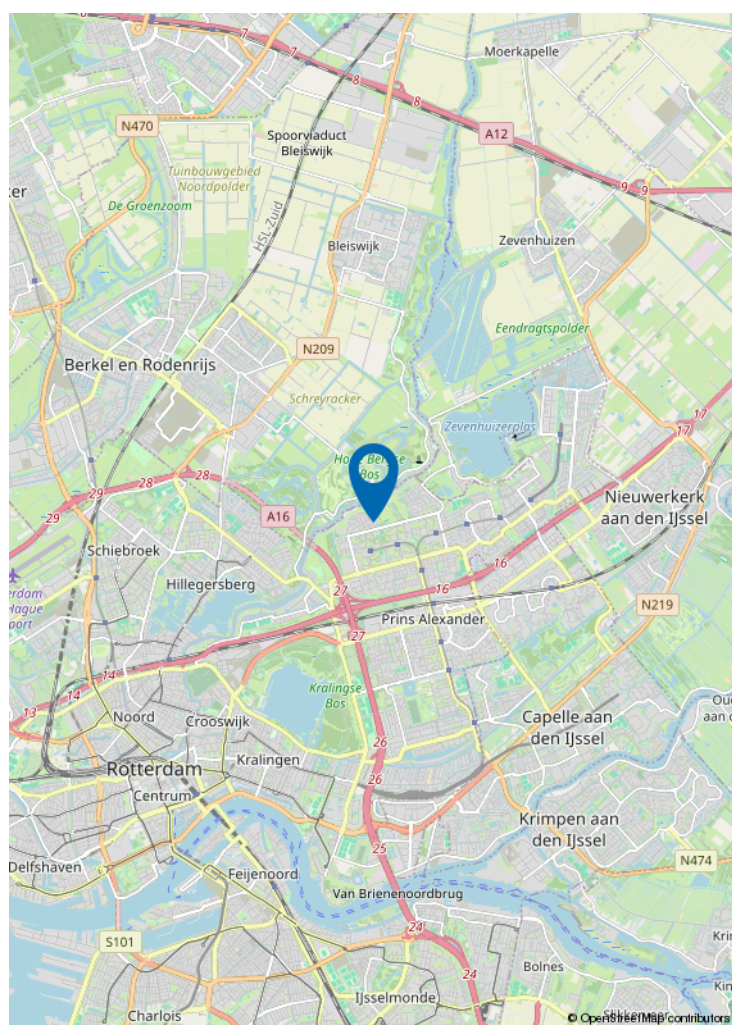
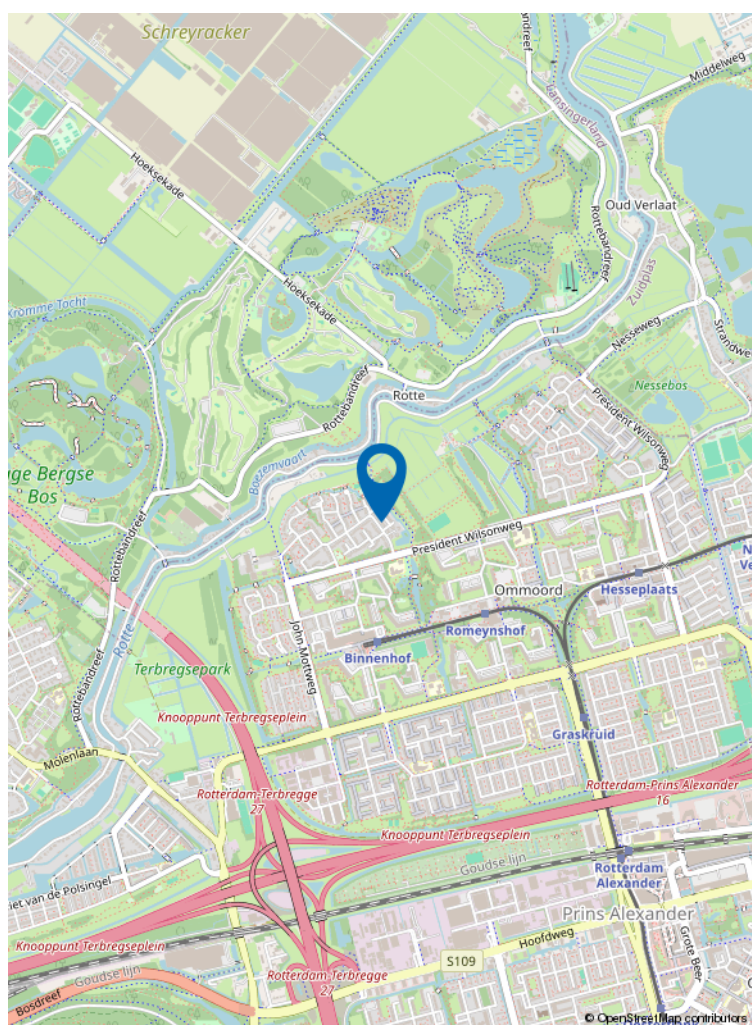
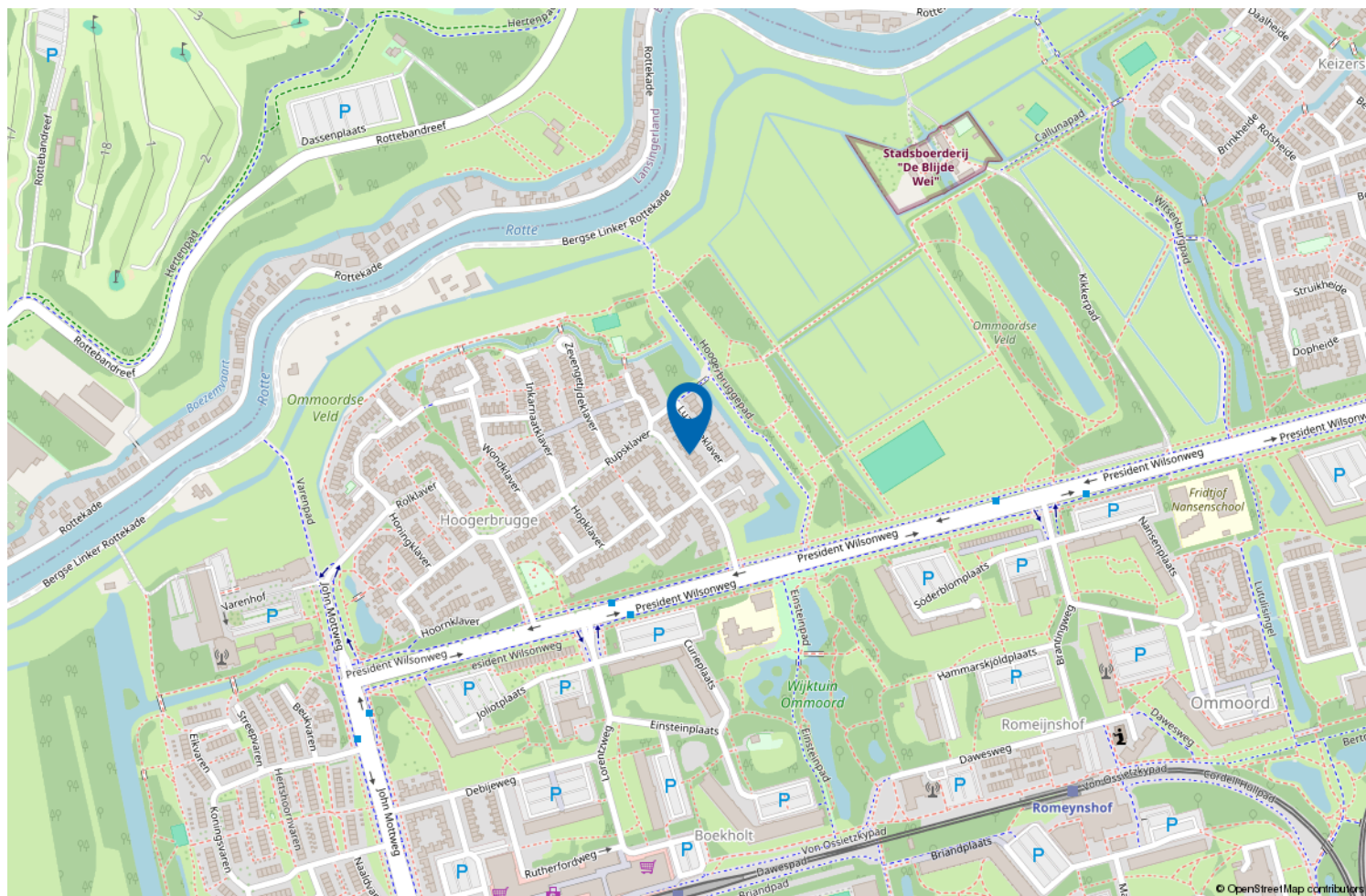


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 maart 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



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

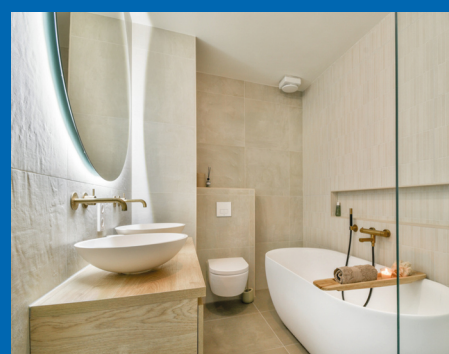
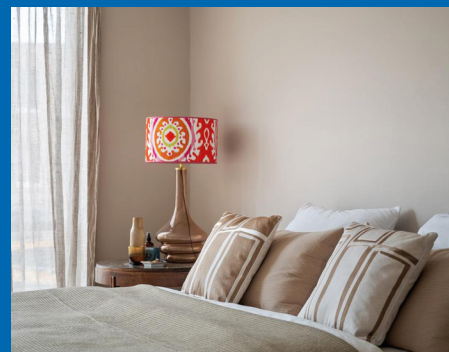
- Verspreiding via de RVM, de NVM en ons sterke, in ruim 45 jaar opgebouwde netwerk binnen de nieuwbouw én de bestaande bouw (verkoop/aankoop). We zijn op diverse plekken in de stad en omgeving sterk lokaal verankerd en een begrip binnen de makelaardij. We kennen de actuele kopers, verkopers en natuurlijk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

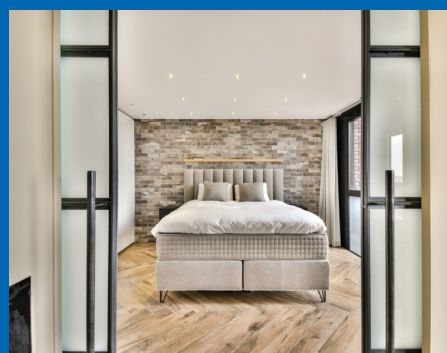
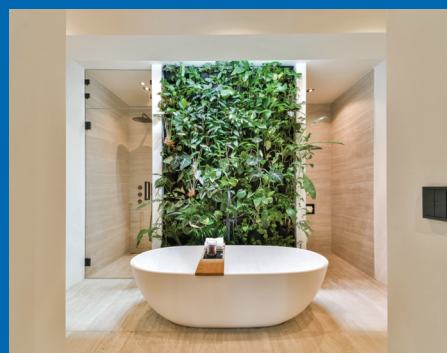
Niet afwachten maar gericht handelen. We weten wat we doen.



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.

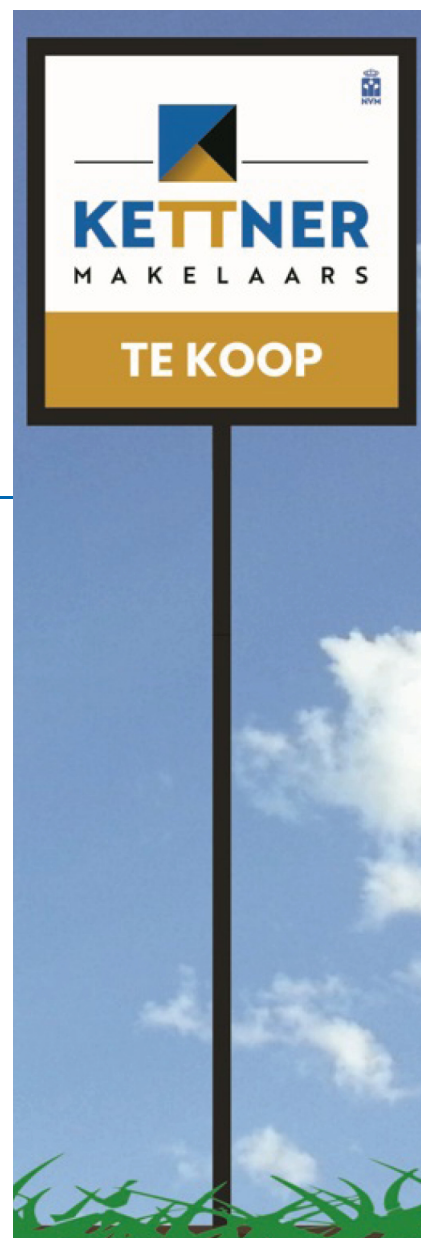
- **Volledige ontzorging**

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



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.



funda



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.

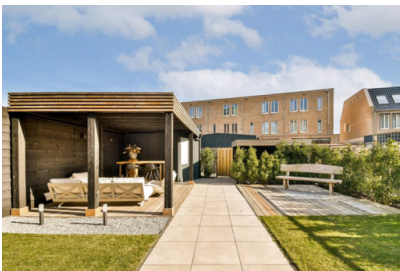
Grondig onderzoek en advies over:

- 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