

# TE KOOP



Granadoslaan 46

Rotterdam



**KETTNER**  
M A K E L A A R S



## Granadoslaan 46 Rotterdam

De leukste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Ontzettend leuk studio-appartement met zonnig balkon op een toplocatie in geliefd Hillegersberg.

Ben je op zoek naar een licht, comfortabel en makkelijk te betrekken appartement op een van de meest geliefde locaties van Rotterdam? Dan is deze lichte studio precies wat je zoekt. Gelegen in het groene Hillegersberg, op steenworp afstand van de Molenlaan en de gezellige dorpskern, combineert deze woning rust, comfort en een uitstekende bereikbaarheid. Met een woonoppervlakte van circa 36 m<sup>2</sup>, een heerlijk zonnig balkon en een praktische indeling is dit de ideale woning voor starters, singles of als comfortabele pied-à-terre. Eigen grond.

Charming Studio Apartment with a sunny Balcony in the Highly Desirable Hillegersberg District.

Are you looking for a bright, comfortable and move-in ready apartment in one of Rotterdam's most sought-after neighbourhoods? Then this charming studio apartment is exactly what you are looking for. Located in the green and highly desirable district of Hillegersberg, just around the corner from Molenlaan and within walking distance of the charming village centre, this property offers the perfect combination of tranquillity, comfort and excellent accessibility.

With a living area of approximately 36 m<sup>2</sup>, a sunny balcony and a practical layout, this apartment is ideal for first-time buyers, singles or as a comfortable pied-à-terre in Rotterdam. Freehold property (no leasehold).

Voorzieningen:

Winkels: de gezellige winkels, speciaalzaken en horecagelegenheden van de Bergse Dorpsstraat en de Molenlaan bevinden zich op korte loop- en fietsafstand.

Openbaar vervoer: uitstekende verbindingen met tram, bus en NS-station Rotterdam Noord op fietsafstand. Het stadscentrum is binnen 15 fiets minuten bereikbaar.

Recreatie: het Bergse Bos, de Rotte, de Bergse Plassen en diverse sportverenigingen liggen in de directe omgeving.

Bereikbaarheid: gunstige ligging ten opzichte van de A13, A16 en het centrum van Rotterdam.

Indeling:

Begane grond:

Representatieve centrale entree met afgesloten portiek, videofooninstallatie, brievenbussen en trappenhuis.

Tweede verdieping:

Entree, hal met garderoberuimte.

De ruime woon-/slaapkamer ca. 6.05 x 4.35 met fraaie laminaatvloer en vast bergkast is dankzij de grote raampartijen heerlijk licht en biedt volop mogelijkheden om wonen en slapen naar eigen wens in te delen. Via de woonkamer stap je direct het ruime balkon op, waar je vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten.

De nette, afgesloten keuken ca. 1.90 x 1.70 beschikt over voldoende werkruimte en een praktische bergkast voor extra provisie- en opbergruimte.

De badkamer ca. 1.80 x 1.70 is volledig betegeld en voorzien van een douche, wastafel, toilet, elektrische boiler en aansluitmogelijkheid voor een wasmachine.

In de onderbouw bevindt zich een grote privé berging en een gezamenlijke fietsenberging.

Bijzonderheden:

Op fantastische locatie in Hillegersberg gelegen, ontzettend leuk, makkelijk te betrekken, licht en ruim studio-appartement.

Op korte afstand van winkels, horeca, openbaar vervoer en recreatie.

Heerlijk zonnig balkon op het zuiden.

Lichte woon-/slaapkamer met grote raampartijen.

Recent intern voorzien van fris en nieuw sauswerk en fraaie laminaatvloeren in de woon/slaapkamer. Nette afgesloten keuken.

Verzorgde badkamer met douche, toilet en wastafel.

Gelegen op de tweede verdieping van een keurig onderhouden complex.

Actieve vereniging van Eigenaars met reserveringen en een MJOP, bijdrage thans ca. €168,- per maand.

Voorschot stookkosten ca. €35,- per maand.

Verwarming middels blokverwarming, warm water middels elektrische boiler.

Ideaal voor starters, singles of als pied-à-terre.

Tot slot:

Een verzorgd appartement op een toplocatie waar rust, groen en alle dagelijkse voorzieningen samenkomen. Dankzij de lichte leefruimte, het zonnige balkon en de uitstekende ligging is dit een ideale kans voor wie comfortabel wil wonen in één van de meest geliefde wijken van Rotterdam.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen door de mogelijkheden die deze leuke studio te bieden heeft.

Woonoppervlakte ca. 36m<sup>2</sup>

Inhoud ca. 120m<sup>3</sup>.

Bouwjaar: 1965.

Eigen grond.

Deze informatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kan door Kettner Makelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie dient nadrukkelijk niet te worden beschouwd als een aanbieding of offerte.



# Kenmerken

Woonoppervlakte

36 m<sup>2</sup>

Inhoud

121 m<sup>3</sup>

Bouwjaar

1965









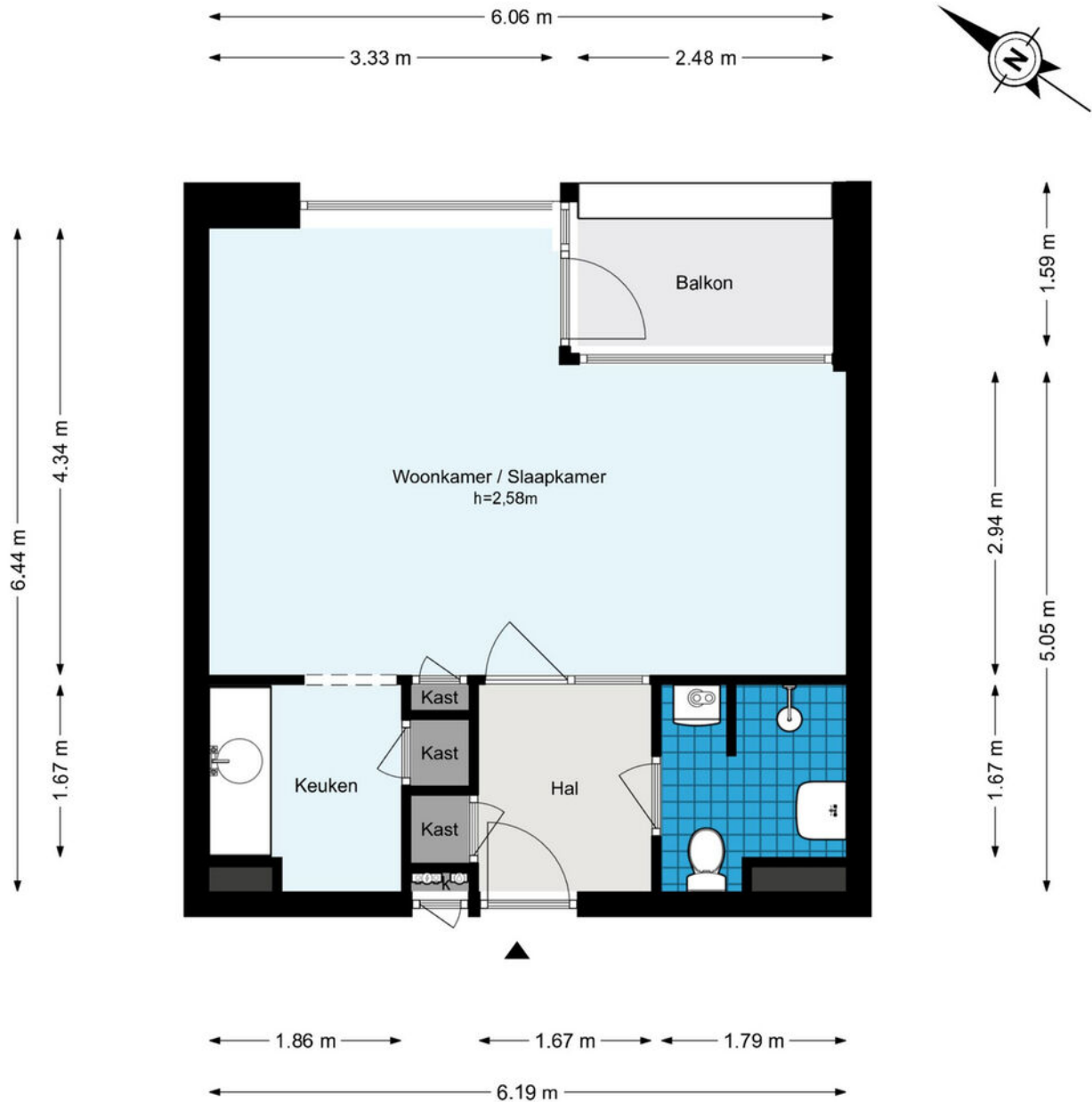








Granadoslaan 46 - Rotterdam  
Eerste verdieping

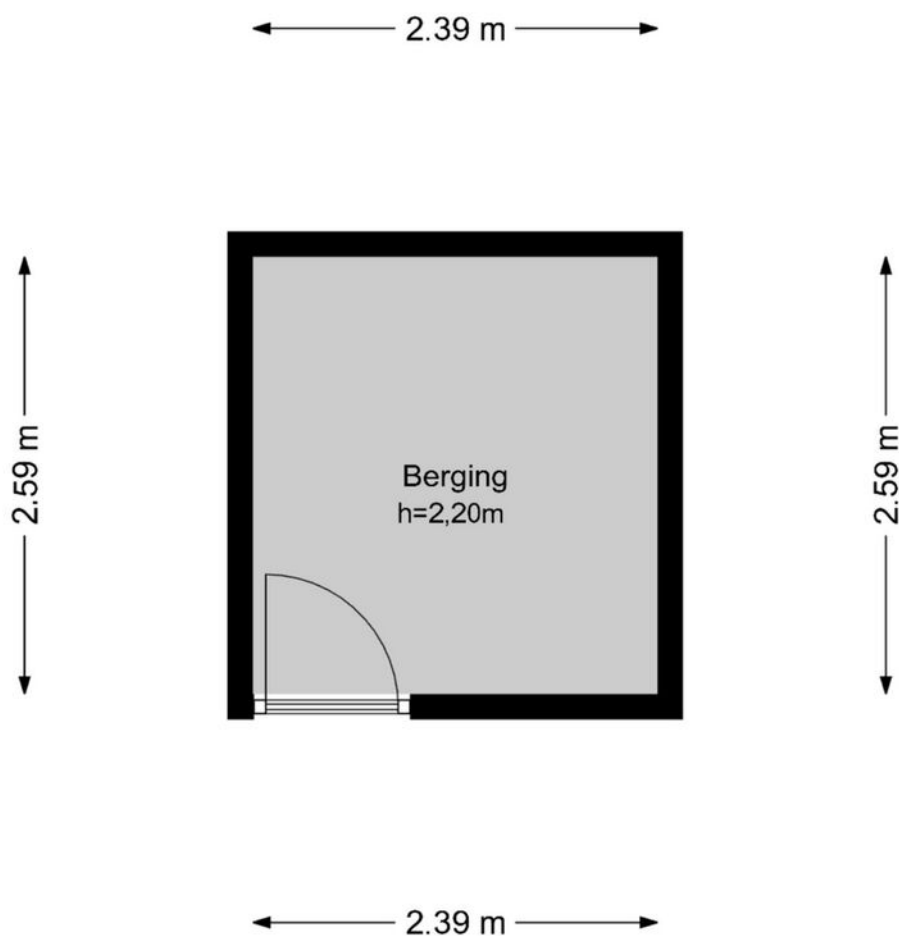


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

Plattegrond

# Granadoslaan 46 - Rotterdam

## Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© [www.woningmedia.nl](http://www.woningmedia.nl)



12345  
25

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Hillegersberg

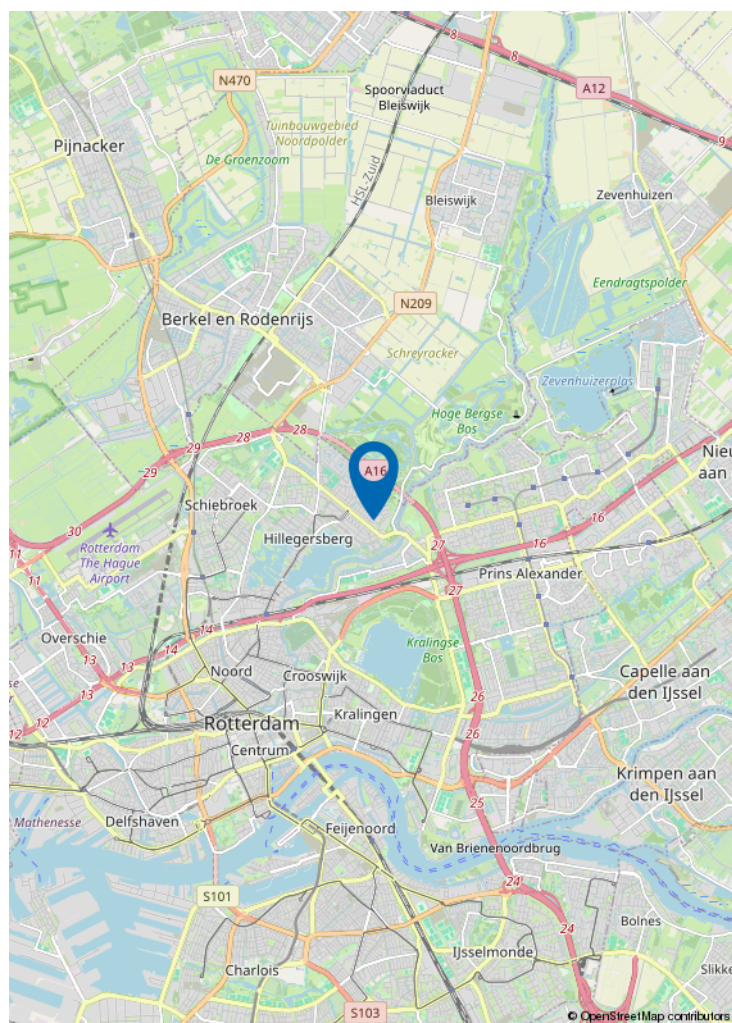
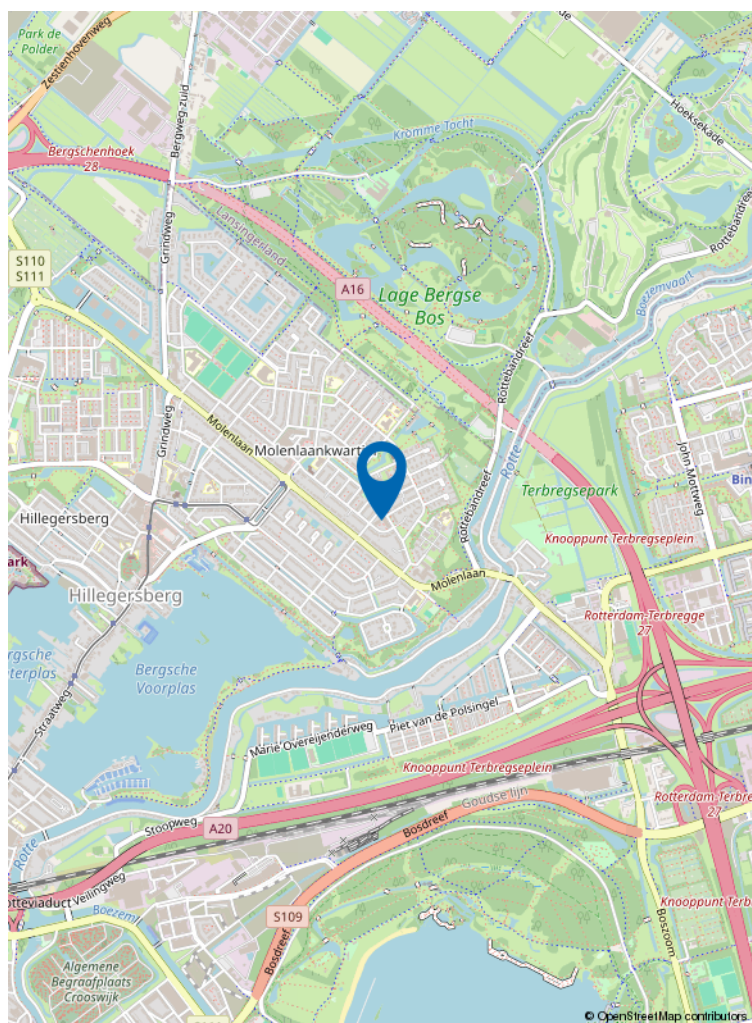
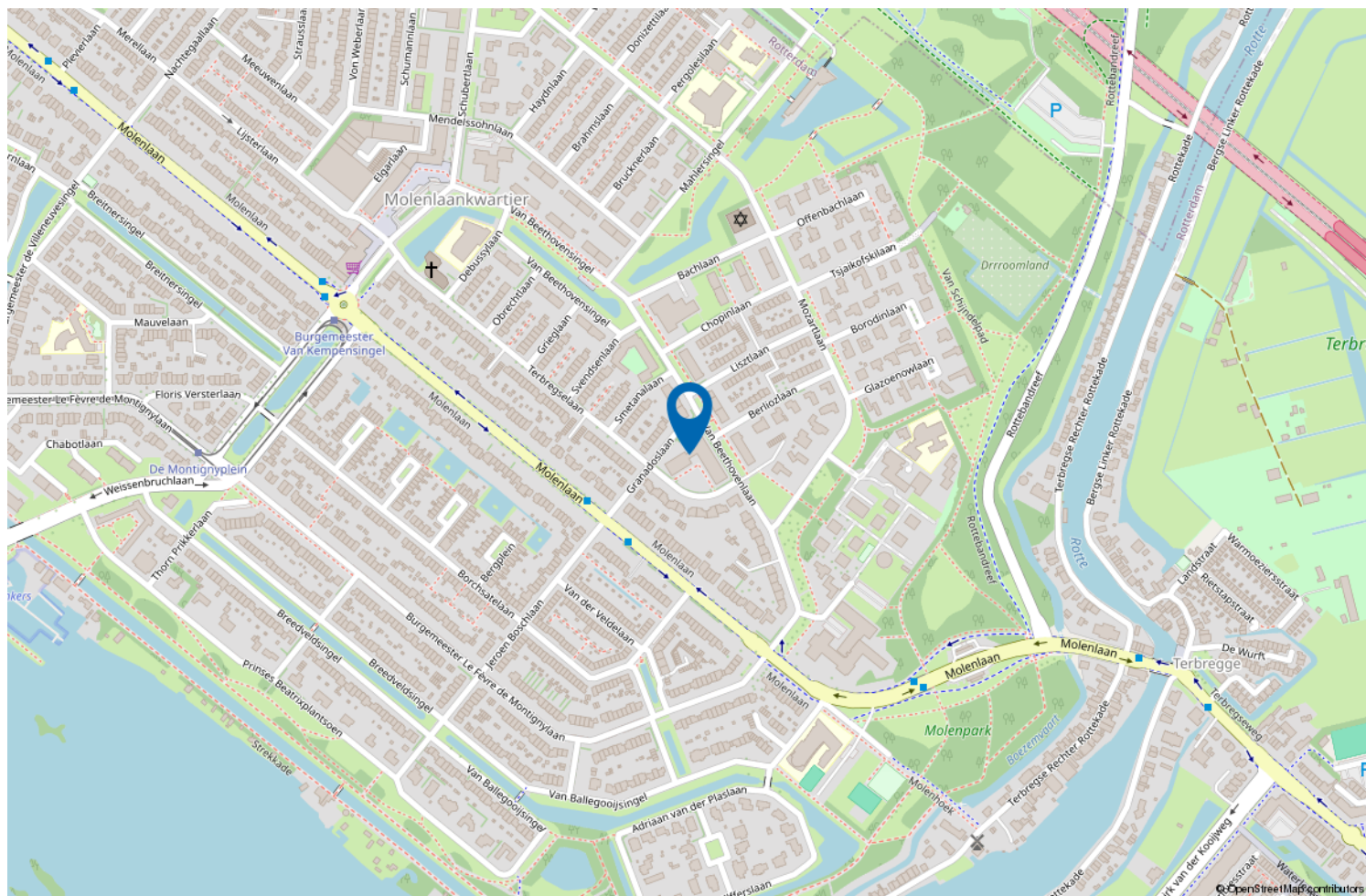
Sectie E

Perceel 1722

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juli 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 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

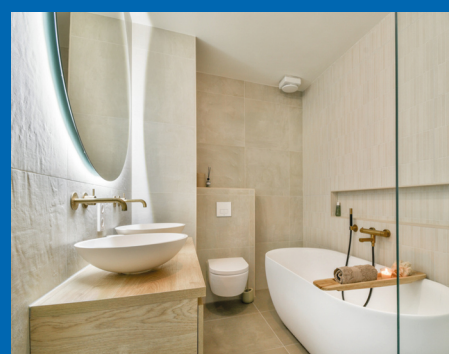
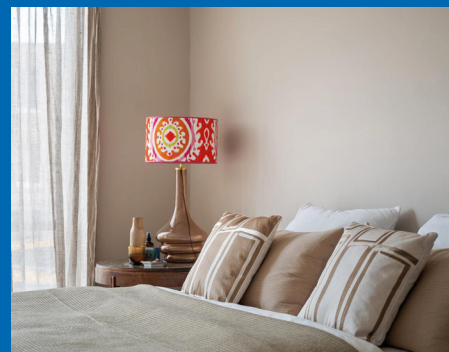
- Verspreiding via de RVM, de NVM en ons sterke, in ruim 45 jaar opgebouwde netwerk binnen de nieuwbouw én de bestaande bouw (verkoop/aankoop). We zijn op diverse plekken in de stad en omgeving sterk lokaal verankerd en een begrip binnen de makelaardij. We kennen de actuele kopers, verkopers en natuurlijk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

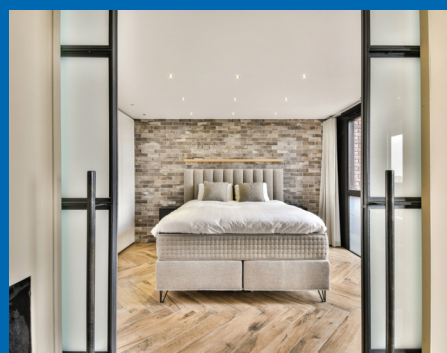
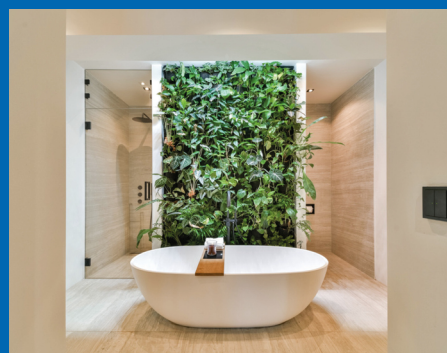
**Niet afwachten maar gericht handelen. We weten wat we doen.**



## 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.

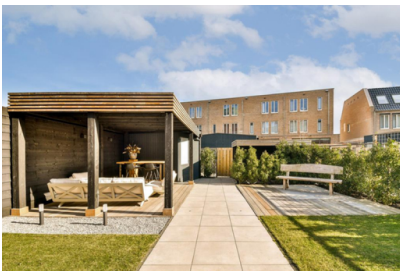
### Grondig onderzoek en advies over:

- 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](mailto:info@kettner.nl)