

TE KOOP



Noorderhavenkade 105 A 03

Rotterdam



KETTNER
M A K E L A A R S



Noorderhavenkade 105 A 03 Rotterdam

De leukste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Wijk: Blijdorp

Wat is dit fijn wonen!

In de geliefde wijk Blijdorp ligt deze leuke dubbele bovenwoning (1,5 woonlaag) met balkon op het zuidwesten en een heerlijk dakterras!

Het appartement is nu onderverdeeld in drie royale kamers, een keuken en badkamer.

De afgelopen jaren zijn de kamers met huurvergunning verhuurd.

Middels het verwijderen van één enkele gipsenwand kan de riante living met de klassieke en-suite deuren weer in ere hersteld worden en is het realiseren van een open keuken ook een reële optie. Op de vierde verdieping blijft dan een royale slaapkamer en badkamer.

Kortom een appartement met meerdere mogelijkheden en in basis een ideale starterswoning gelegen in een rustige groene omgeving maar nabij alle dagelijkse voorzieningen.

De wijk Blijdorp is zeer centraal gelegen, een geliefde wijk die garant staat voor plezierig wonen.

Blijdorp heeft het beste van twee werelden, een rustige woonomgeving met veel groen, alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik en in no time is het bruisende hart van de stad te bereiken.

In de buurt supermarkten, speciaalzaken, restaurants, cafés, scholen en sportfaciliteiten.

Op loopafstand het bekende Vroesepark, ook wel de (tweede) favoriete achtertuin van menig Rotterdammer. Een heerlijke plek om te recreëren en met mooi weer te barbecueën of de georganiseerde (food)events bij te wonen. Blijdorp weet wat gezelligheid is!

Op nog geen 10 minuten fietsen ligt het bruisende stadscentrum.

Openbaar vervoer, trein, tram en metro zeer dichtbij net als de uitvalswegen A13 en de A20.
Ervaar het hier allemaal!

Neighborhood: Blijdorp

What a wonderful place to live!

Located in the popular Blijdorp neighborhood, this charming split-level upper apartment (spanning 1.5 floors) features a southwest-facing balcony and rooftop terrace.

The apartment is currently laid out with three spacious rooms, a kitchen, and a bathroom.

In recent years, the rooms have been rented out under a rental permit.

By removing a single stud wall, the expansive living area—complete with classic en-suite doors—can be restored to its former glory, and creating an open-plan kitchen is also a realistic option. This would leave a spacious bedroom and a bathroom on the fourth floor.

In short, this is an apartment with great potential; fundamentally, it is an ideal starter home situated in a quiet, green area yet close to all daily amenities.

The Blijdorp neighborhood is very centrally located, a popular area that guarantees a pleasant living experience.

Blijdorp offers the best of both worlds: a quiet residential environment with plenty of greenery and all daily amenities within easy reach, while the bustling city center is just moments away.

The area features supermarkets, specialty shops, restaurants, cafés, schools, and sports facilities.

Within walking distance lies the famous Vroesepark, often considered the (second) favorite backyard for many Rotterdammers. It is a delightful spot for recreation, barbecuing in good weather, or attending organized (food) events. Blijdorp knows how to create a great atmosphere!

The vibrant city center is less than a 10-minute bike ride away.

Public transport (train, tram, and metro) is very close by, as are the A13 and A20 highways.

Come and experience it all for yourself!

Indeling

Begane grond:

Open portiek met stenen trap naar de eerste verdieping waar de entree van de woning zich bevindt.

Via de gedeelde trapopgang bereik je de derde verdieping.

Derde verdieping:

Entree, gang met plek voor de jassen, trapopgang naar de vierde verdieping en een keurig ingerichte toiletruimte.

Aan de voorzijde een, over de volle breedte gesitueerde, kamer (ca. 4.67/296 x 4.74 m.) De grote raampartijen zorgen voor heel veel lichtinval en bieden fantastisch zicht op groen en de skyline van Rotterdam.

Strak gestuukte wanden en laminaat op de vloer competeren het geheel.

Aan de achterzijde nog een prachtige riante kamer (ca. 4.98 x 3.03/2.80m.).

Een sfeervolle ruimte met de karakteristieke en-suite deuren die toegang verlenen tot een knusse slaapkamer (ca. 2.15 x 2.80 m.) Naast de en-suite deuren zijn er twee vaste kasten.

Ook hier opvallend veel lichtinval en leuk uitzicht op de stadstuinen.

Door het verwijderen van de eenvoudige gipsenwand tussen de voor- en achterkamer ontstaat er direct een riante doorzon living.

De keuken (ca. 2.48 x 1.60 m.), is gelegen aan de achterzijde en is nu ingericht met een eenvoudige wandopstelling met kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en koelkast.

Vanuit de keuken toegang tot het balkon gelegen op het zuidwesten.

De wand tussen de keuken en de naastgelegen kamer kan, met opvang van de draagconstructie, opengebroken worden.

Zo ontstaat er een prachtige open ruimte waar eenvoudig een woonkeuken in gerealiseerd kan worden.

Alle wanden en plafonds zijn strak gestuukt en op de vloer ligt een laminaatvloer.

Vierde (halve) verdieping:

Overloop met dakraam, opstelplaats van de c.v. ketel en trap naar het dakterras. Vanuit hier prachtig uitzicht over de stad en een heerlijke plek om van de zon te genieten.

Inpandige badkamer, geheel betegeld met inloopdouche, wastafelmeubel en ruimte voor de wasmachine en droger.

Hier de derde royale kamer (ca. 2.99 x 4.70 m.) over de volle breedte, met alle ruimte voor een grote kast en riant tweepersoonsbed. Ook hier grote ramen die fraai uitzicht bieden op en over de stad.

Deze kamer heeft een airco-unit.

Ook deze verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer.

Bijzonderheden:

Verzorgde dubbele bovenwoning met balkon en dakterras met in de directe omgeving alle dagelijkse voorzieningen, winkels, horecagelegenheden, openbaar vervoer en een goede verbinding tot uitvalswegen en recreatiemogelijkheden.

Dakterras met vrij uitzicht en de hele dag zon.

Mogelijkheid voor kamerverhuur (met vergunning)

Eenvoudig terug te brengen naar een appartement met riante living en slaap- en badkamer op de vierde verdieping.

Volledig voorzien van dubbele beglazing, kunststof kozijnen met HR beglazing. Verwarming en warm water middels een c.v.-ketel Intergas HR uit 2015

Energielabel C.

Actieve en gezonde VvE, MJOP aanwezig, maandelijkse bijdrage € 178,-, dit is inclusief verzekeringen en reserveringen groot onderhoud.

Parkeergelegenheid voor de deur, betaald parkeren, voor bewoners met parkeervergunning.

Beschermd stadsgezicht.

Er is recent een funderingsattest uitgevoerd waar een LAAG risico uitkomt!

Woonoppervlakte ca. 75 m², inhoud ca. 238 m³, bouwjaar 1934.

Gelegen op eigen grond.

Aanvaarding: In overleg

In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen

Maak gauw een afspraak om de verschillende mogelijkheden van dit appartement te bekijken.

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

75 m²

Inhoud

247 m³

Bouwjaar

1935

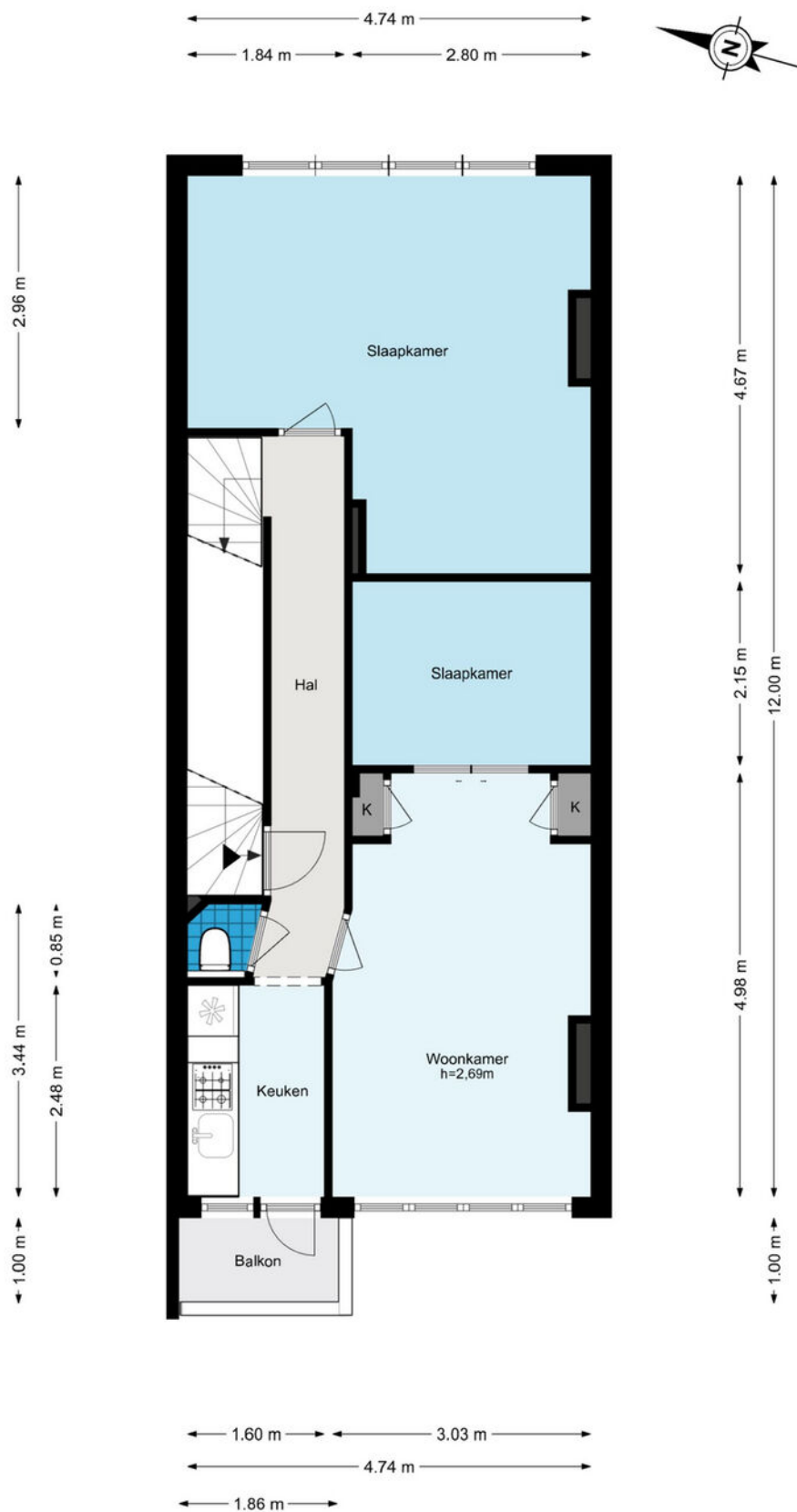








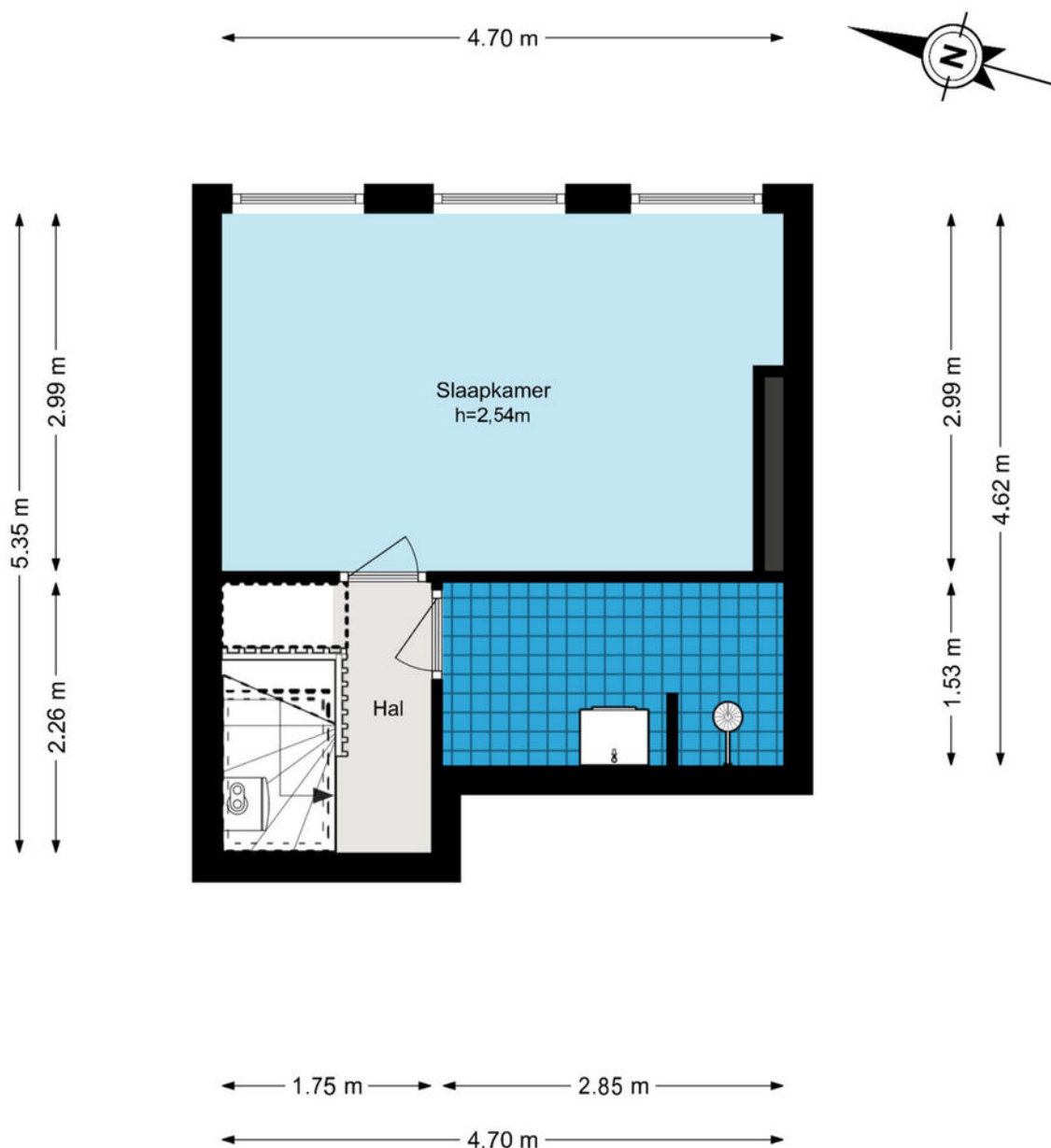
Noorderhavenkade 105-A 03 - Rotterdam
Derde verdieping



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

Plattegrond

Noorderhavenkade 105-A 03 - Rotterdam
Vierde verdieping

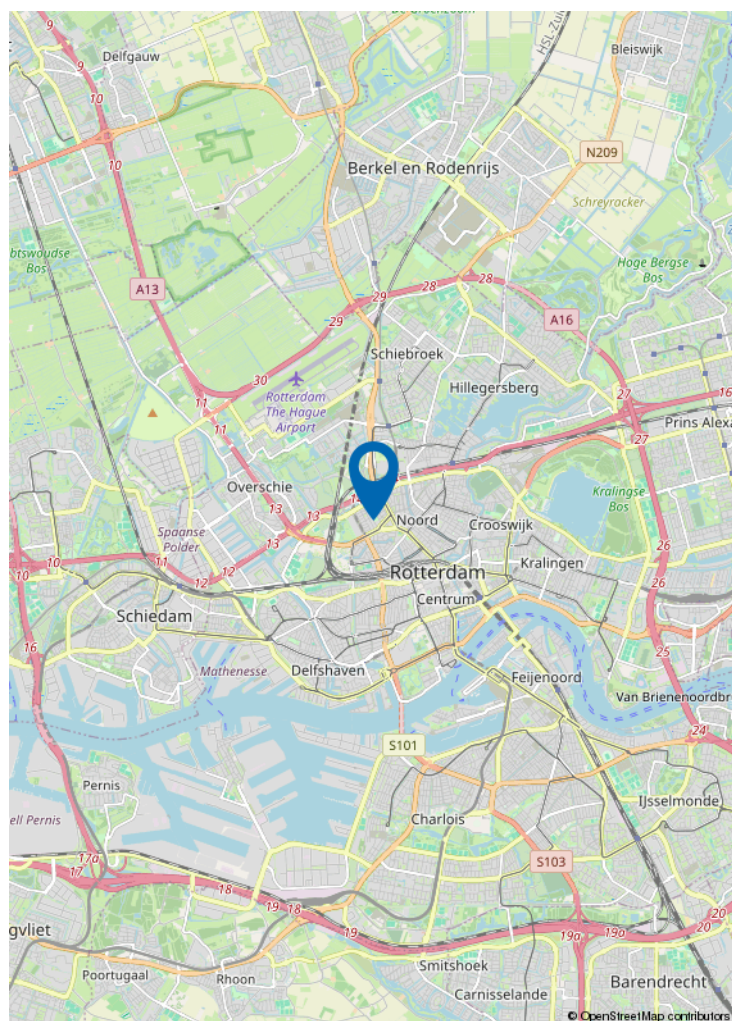
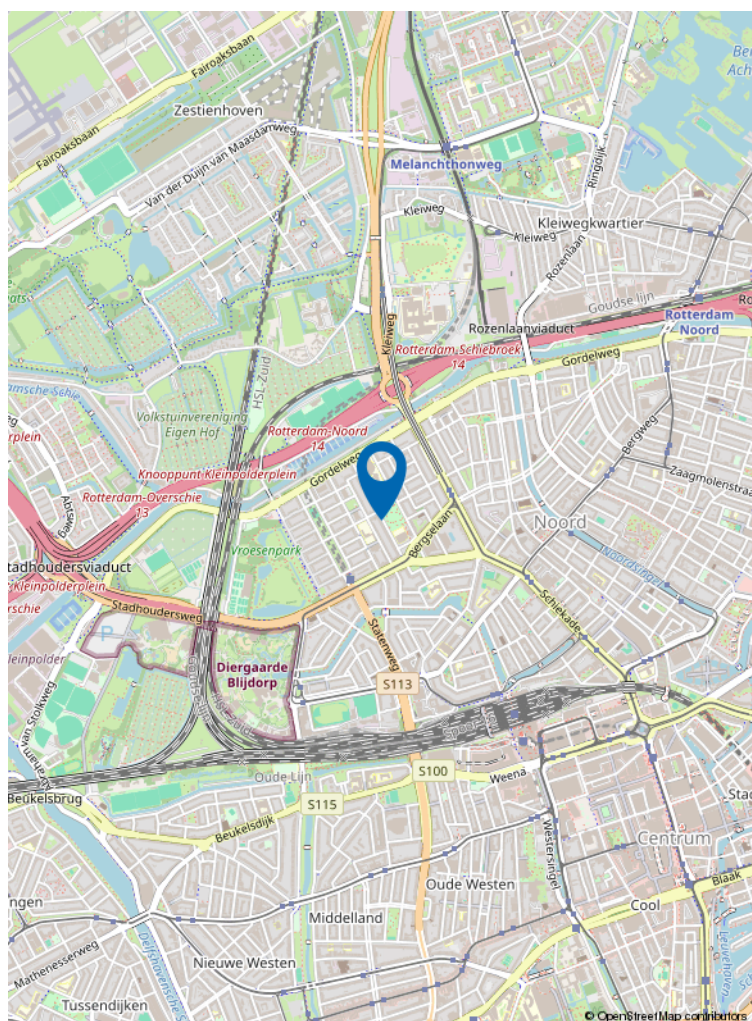
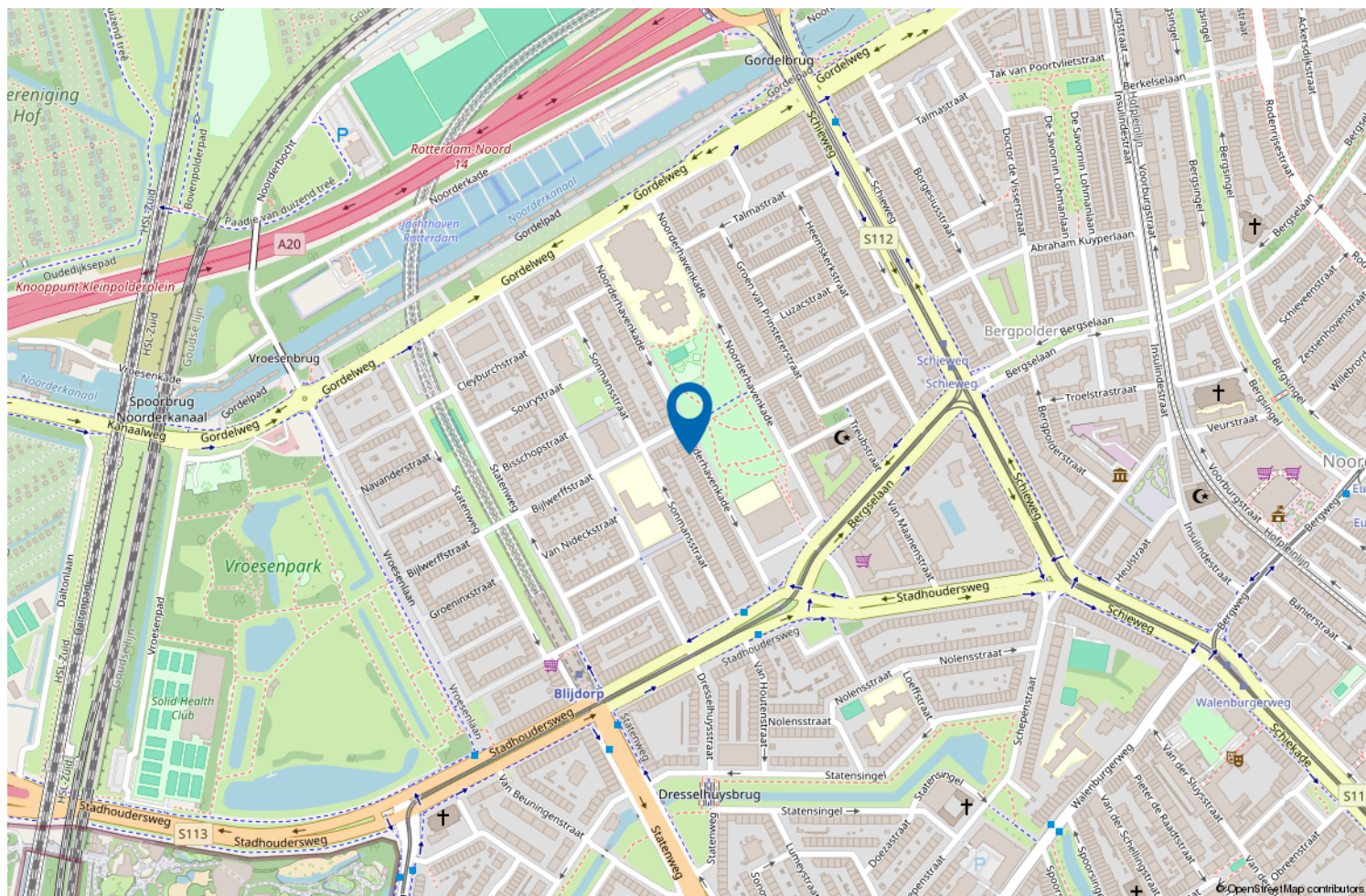


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond



Kadastrale kaart



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

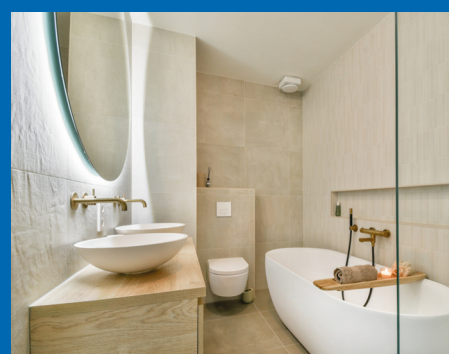
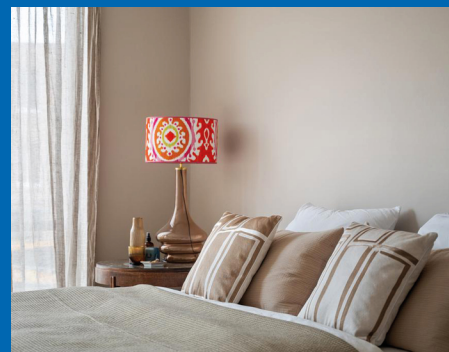
- Verspreiding via de RVM, de NVM en ons sterke, in ruim 45 jaar opgebouwde netwerk binnen de nieuwbouw én de bestaande bouw (verkoop/aankoop). We zijn op diverse plekken in de stad en omgeving sterk lokaal verankerd en een begrip binnen de makelaardij. We kennen de actuele kopers, verkopers en natuurlijk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

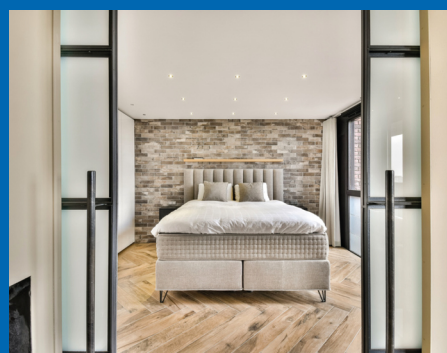
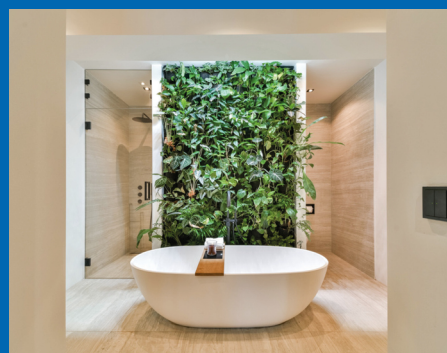
Niet afwachten maar gericht handelen. We weten wat we doen.



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.

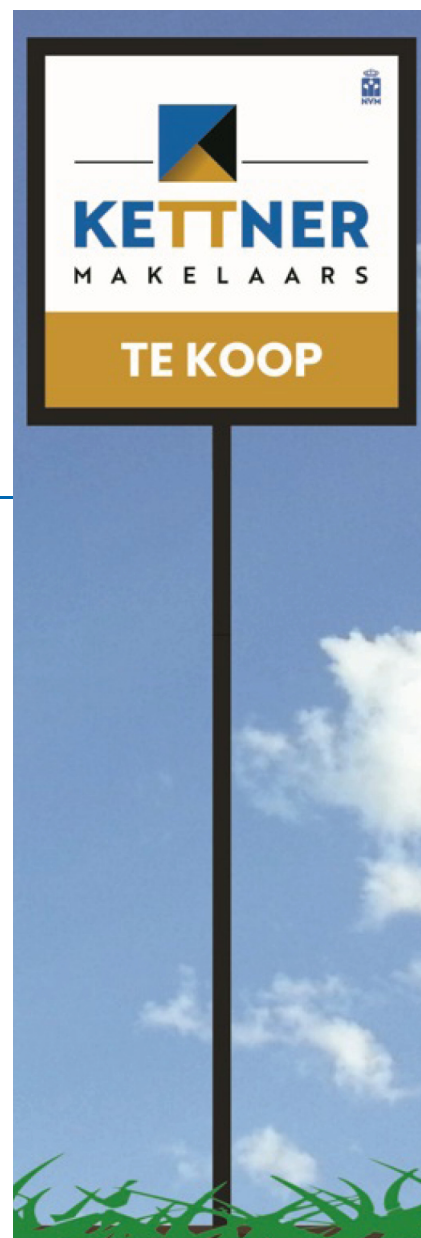
- **Volledige ontzorging**

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.

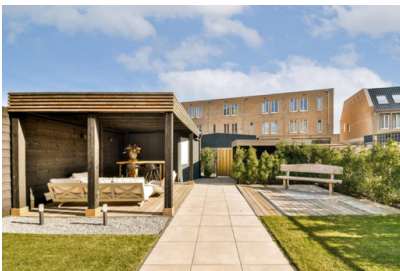
Grondig onderzoek en advies over:

- 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