

TE KOOP



Provenierssingel 63 B

Rotterdam



KETTNER
M A K E L A A R S



Provenierssingel 63 B Rotterdam

De mooiste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Waanzinig en uiterst royaal 3 laags benedenhuis aan de gewilde Provenierssingel met een spectaculair souterrain van ca. 95 m²!

Sommige woningen zijn met geen enkele andere te vergelijken. Dit is er zo één. Op één van de mooiste locaties aan de geliefde Provenierssingel, op steenworp afstand van Rotterdam Centraal, bevindt zich dit uitzonderlijk royale dubbele benedenhuis.

Het benedenhuis is op de begane grond en 1e etage instapklaar en is vanaf 2015 verduurzaamd en op diverse technische en esthetische vlakken verbeterd met behoud van de oorspronkelijke details en karakteristiek. In 2026 heeft er een unieke en zeer waardevolle uitbreiding plaatsgevonden: een volledig vernieuwde fundering met een hoogwaardige, waterdicht souterrain van circa 95 m² en een plafondhoogte van maar liefst 3 meter. Dit is geen traditionele kelder, maar een volwaardige extra (3e!) woonlaag die geheel naar eigen wens kan worden ingericht. Denk aan een royale woonkeuken, een extra woonkamer, meerdere extra slaapkamers, een wellnessruimte, gym of een luxe gastenverblijf; de mogelijkheden zijn hier vrijwel eindeloos.

Op de begane grond en eerste etage beschikt de woning nog over prachtige authentieke elementen, zoals hoge ornamentenplafonds, originele en suite-deuren, een marmeren schouw, glas-in-loodramen en een werkelijk adembenemende glas-in-lood pui aan de tuinzijde. De perfecte combinatie van historische charme en moderne mogelijkheden.

Totaal woonoppervlakte ca. 278m² Groen energielabel B. Eigen grond.

De Provenierssingel heeft een werkelijk unieke ligging: rustig en groen wonen aan een karakteristieke Rotterdamse singel, terwijl het bruisende stadsleven letterlijk om de hoek ligt. Rotterdam Centraal is binnen 2 minuten lopen te bereiken en biedt uitstekende treinverbindingen richting onder meer Schiphol (<30 min.) Amsterdam (<40 min.) en Utrecht. Ook het centrum, winkels, restaurants, cafés, cultuur, sportvoorzieningen en dagelijkse voorzieningen zijn snel en eenvoudig bereikbaar. Met de Proveniersstraat, de Hofbogen en het Vroesenpark in de directe omgeving is er bovendien volop keuze voor ontspanning en recreatie. Dankzij de nabijheid van de A13 en A20 is ook de bereikbaarheid per auto uitstekend.

Kortom: een toplocatie voor wie de rust van een sfeervolle singel wil combineren met alle gemakken en dynamiek van de stad.

Indeling:

Begane grond: Via de originele vestibule met authentieke lambrisering en marmeren vloer betreed je de woning. De ruime hal geeft toegang tot de verschillende vertrekken en beschikt over de meterkast, garderoberuimte, origineel fonteintje en een toilet met originele wandtegels.

De royale woonkamer ca. 7.20 x 3.90 ademt bijzonder veel sfeer dankzij de prachtige visgraat parketvloer, hoge plafonds met rijk gedetailleerde ornamenten en de fraaie lichtinval aan zowel de voor- als achterzijde. Aan de voorzijde zijn reeds nieuwe kozijnen met dubbele beglazing geplaatst. De originele marmeren schouw met houtkachel vormt een sfeervol middelpunt van de woonkamer en beschikt over een vernieuwd rookkanaal.

Via de authentieke en suite-deuren met vaste kasten bereik je de royale eetkamer ca. 4.95 x 3.90 aan de achterzijde met eveneens visgraat parket en originele marmeren schouw. De aansluitende serre van ca. 3.90 x 1.85 met de imposante glas-in-loodpui met openslaande ramen en deur naar de tuin is zonder twijfel één van de absolute blikvangers van de woning.

Via een klein opstapje kom je in de keuken ca. 3.75 x 2.15, voorzien van originele wandtegels en afzuigschouw, groot rvs-gasfornuis met elektrische oven, vaatwasser en losstaande koel/vriescombinatie. De keuken kent verder veel werk- en bergruimte en een praktische vaste provisiekast.

De royale en privacyvolle stadstuin op het noordwestenwesten meet 7.00 x 6.50 en heeft de gehele dag bezonning.

Eerste verdieping: De ruime overloop beschikt over een origineel fonteintje en een separaat toilet. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde ca. 5.90 x 3.90 is bijzonder sfeervol dankzij de warme eikenhouten vloeren, marmeren schouw en zeer fraaie ornamentenplafonds. Aansluitend een prachtige serre ca. 3.90 x 1.90 met glas-in-lood pui en openslaande ramen richting de tuin

De ruime badkamer ca. 3.75 x 2.10 is zowel vanuit de slaapkamer als vanaf de overloop bereikbaar en is ingericht met een ligbad, douche en dubbel wastafelmeubel. Separate en afsluitbare wasruimte met aansluitmogelijkheden voor wasmachine en droger.

Aan de voorzijde bevindt zich de tweede royale slaapkamer ca. 5.90 x 3.90 met marmeren schouw, vernieuwde kozijnen voorzien van glas-in-loodramen én volledig dubbele beglazing. Vanuit deze kamer geniet je van een prachtig uitzicht over de statige en groene Provenierssingel.

Daarnaast is er nog een derde slaapkamer ca. 3.45 x 2.20, ideaal als werk-, kinder- of logeerkamer.

Souterrain: De absolute verrassing bevindt zich onder de woning; Recent is de fundering volledig vernieuwd, waarbij een hoogwaardige waterdicht souterrain is gerealiseerd van circa 95 m²!.

[VV1.1] Dankzij de indrukwekkende plafondhoogte van circa 3 meter! en de aanwezige daglichttoetreding met HR++ beglazing voelt deze ruimte als een volwaardige woonlaag in plaats van een traditionele kelder. De mogelijkheden zijn werkelijk eindeloos. Denk aan een royale woonkeuken met directe verbinding naar de tuin, een extra woonkamer, meerdere slaapkamers, badkamers of een combinatie hiervan. Tijdens de verkoop zijn diverse impressies en indelingsvoorstellen beschikbaar die laten zien hoe deze unieke ruimte optimaal benut kan worden.

Bijzonderheden: Uniek en uiterst royaal benedenhuis op werkelijke toplocatie aan de rustige, statige en groene Provenierssingel temidden van alle denkbare grootstedelijke voorzieningen en op een steenworp afstand van het Centraal station. De woonetage op de begane grond en de slaapetage op de 1e verdieping zijn nagenoeg instapklaar.

Recent volledig uitgevoerd funderingsherstel heeft tevens geresulteerd in een gigantische extra woonlaag in de voormalige kelder met een stahoogte van 3 meter, daglichttoetreding en eindeloze uitbreidingsmogelijkheden.

Modern wooncomfort ontmoet prachtige originele stijl-details, waaronder ornamentenplafonds, en suite-deuren, marmeren schouwen en glas-in-lood raampartijen (grotendeels al in dubbel glas).

Nieuwe kozijnen met dubbele beglazing aan de voorzijde. Fraai uitzicht vanuit woonkamer en slaapkamer over de voorgelegen singel. Zonnige en ruime stadstuin op het Noordwesten.

Verwarming en warm water middels cv-combiketel (bouwjaar 2026).
Energie-label: B.

Vereniging van eigenaars is actief, maandelijkse bijdrage thans ca. €100,- per maand.

Rustige straat met eenrichtingsverkeer 30km, en voldoende parkeermogelijkheden met een vergunning (€11,- per maand).

Onderdeel uitmakend van het beschermd stadsgezicht "Singels van het waterproject".

Woonoppervlakte inclusief in te richten souterrain circa 278m² (conform meetrapport).

Inhoud ca.1070m³.

Bouwjaar 1897.

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

278 m²

Inhoud

1068 m³

Bouwjaar

1897











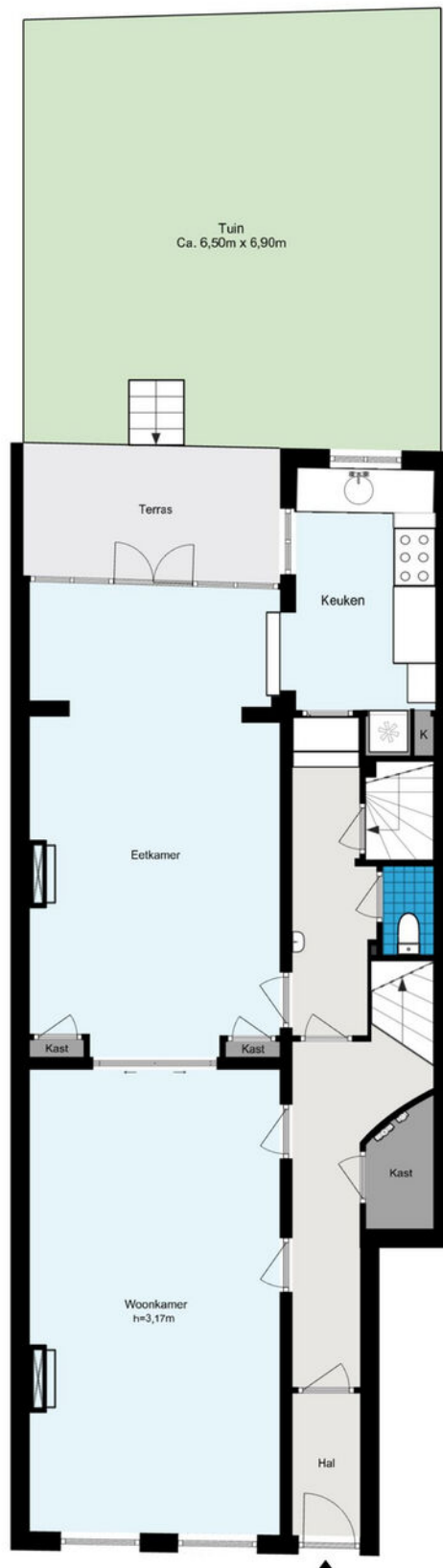






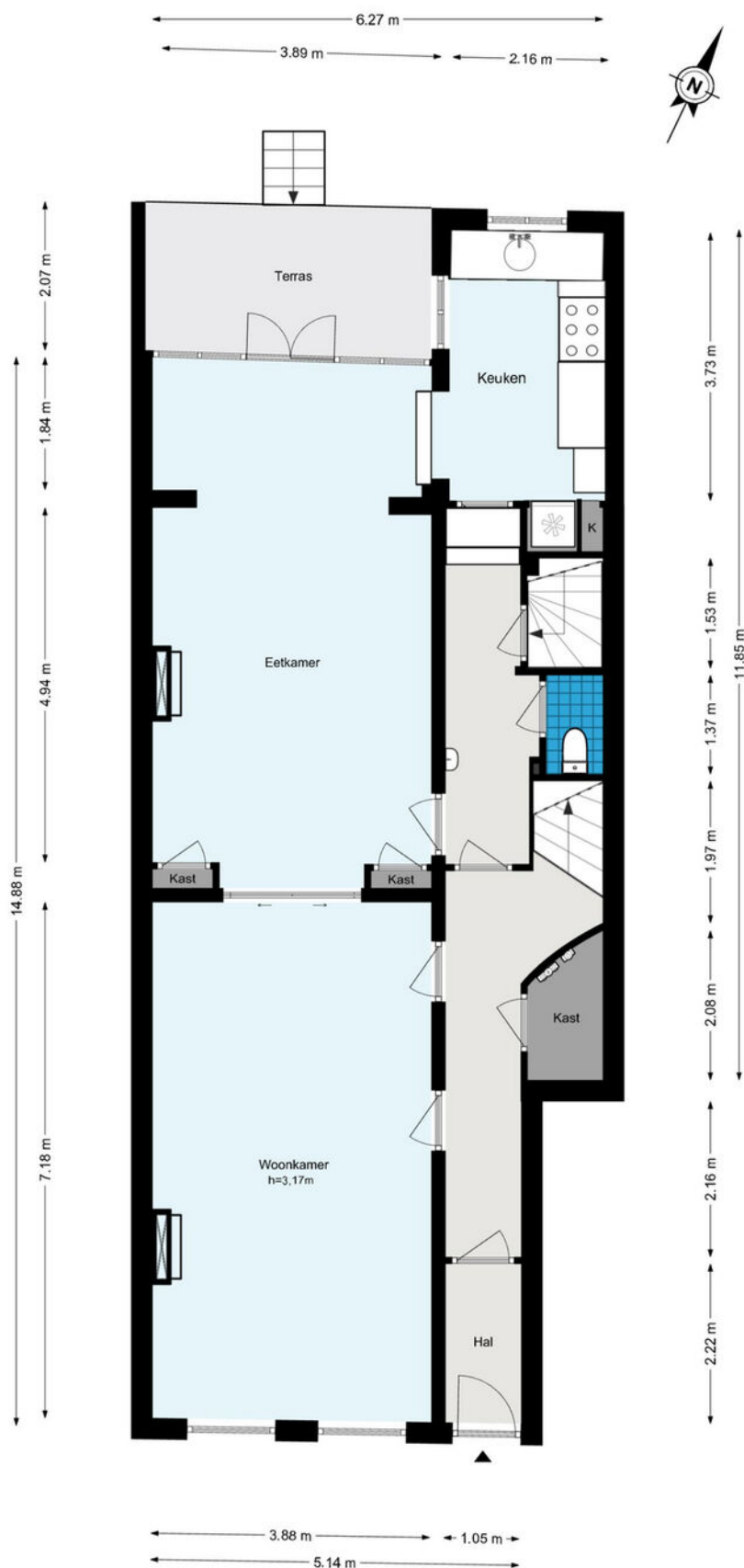






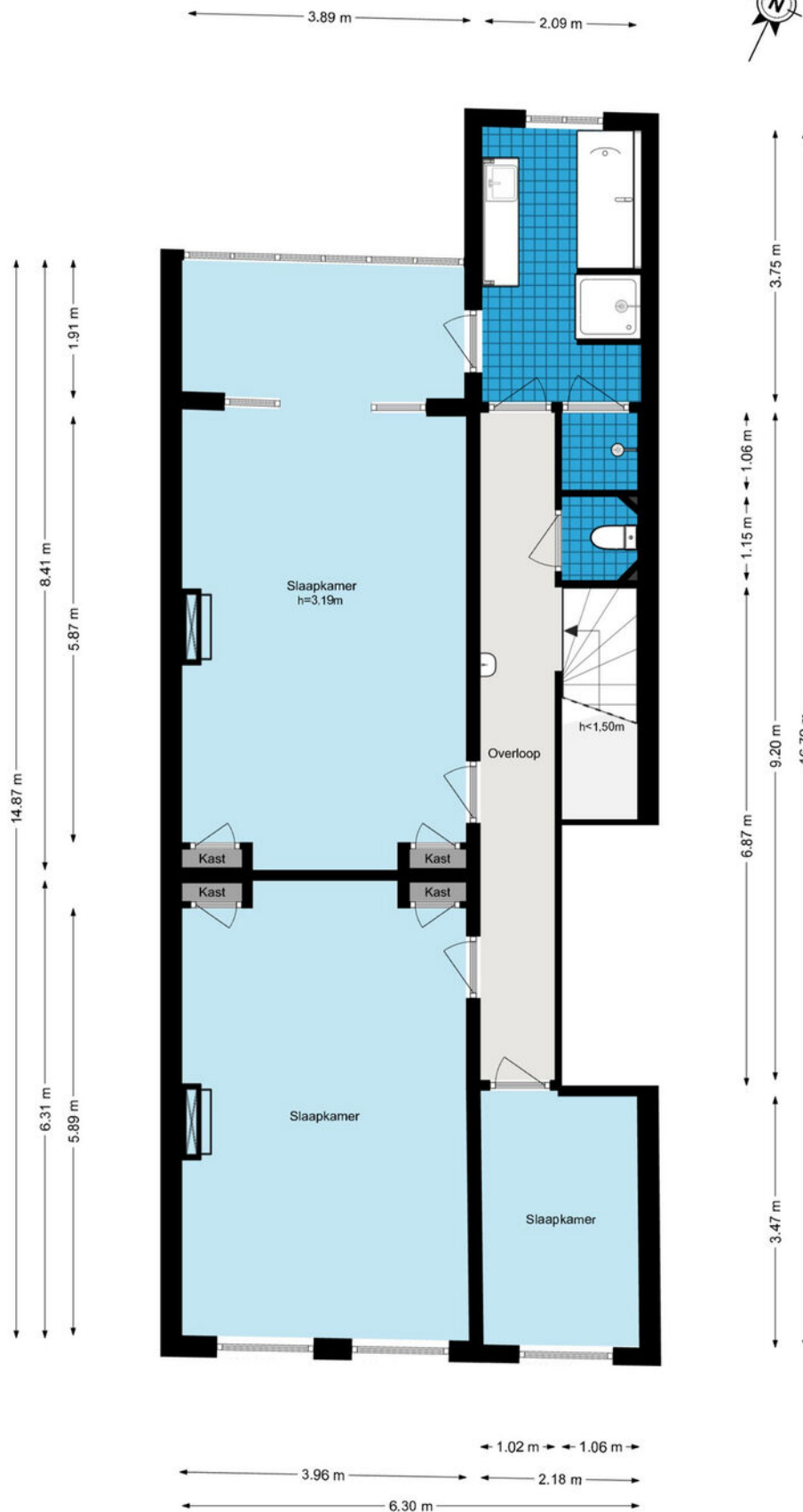
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Provenierssingel 63-B - Rotterdam
Begane grond



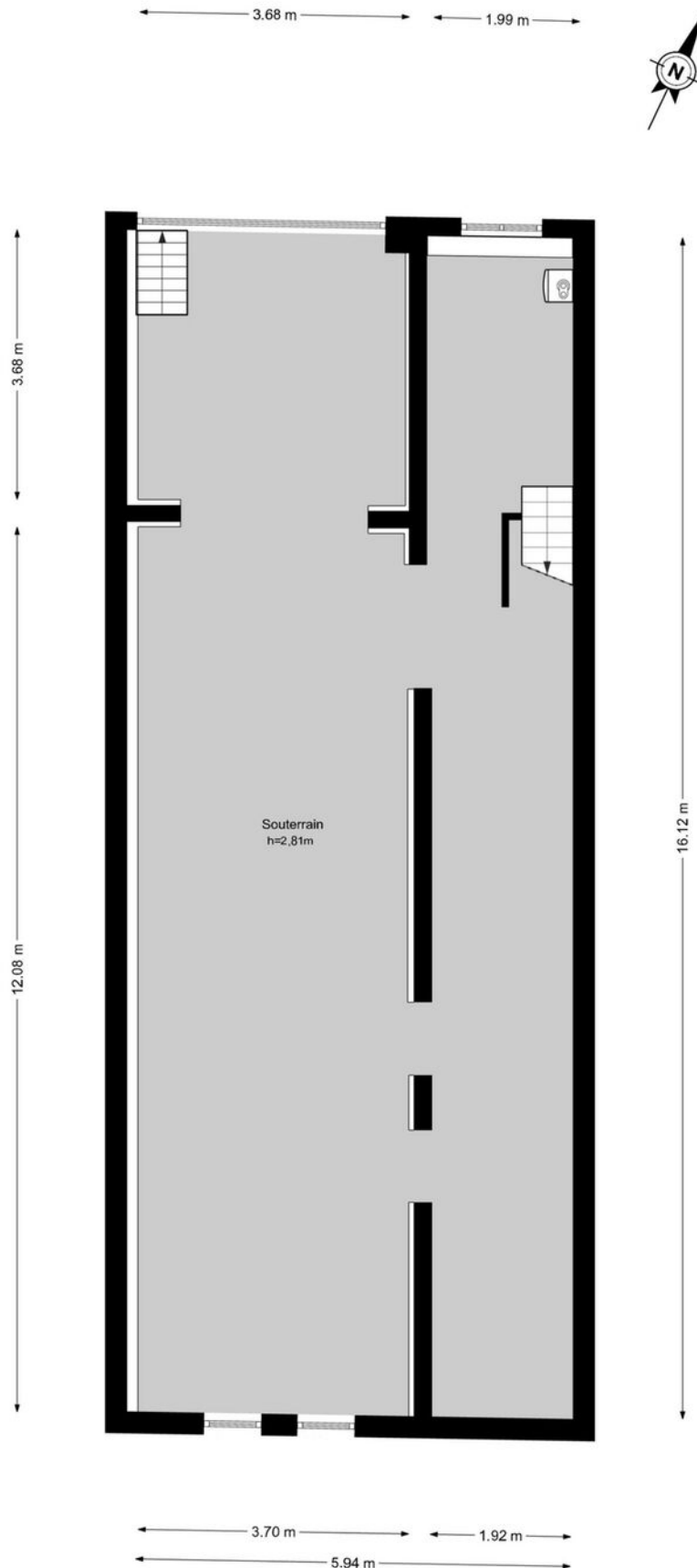
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond



Plattegrond

Provenierssingel 63-B - Rotterdam
Souterrain



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 Rotterdam

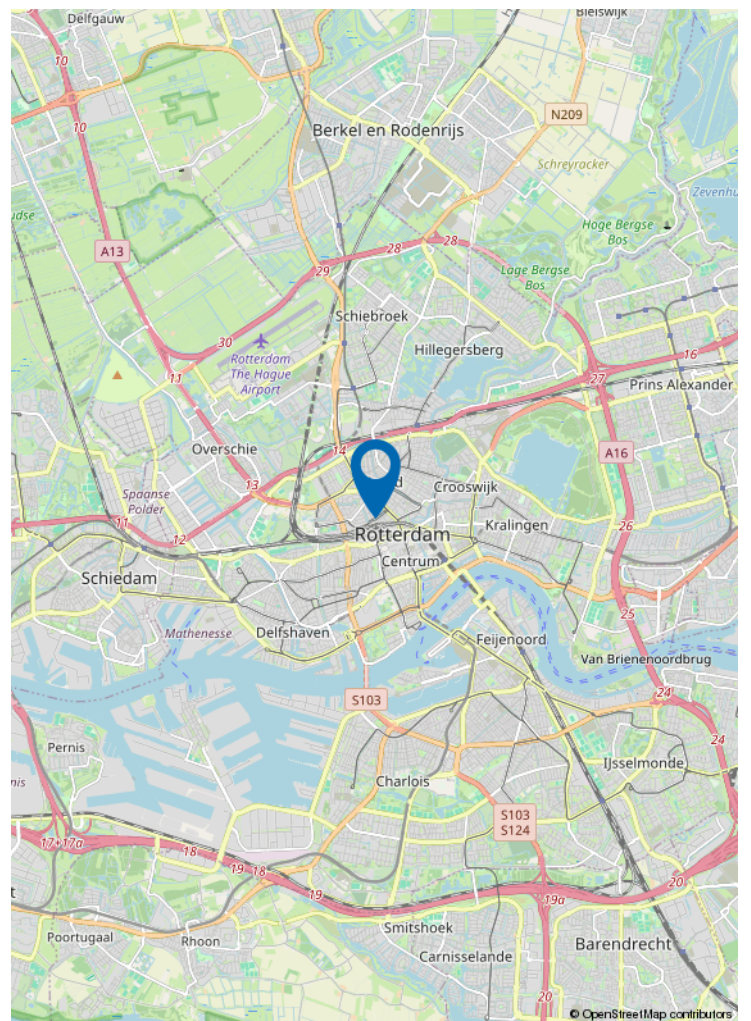
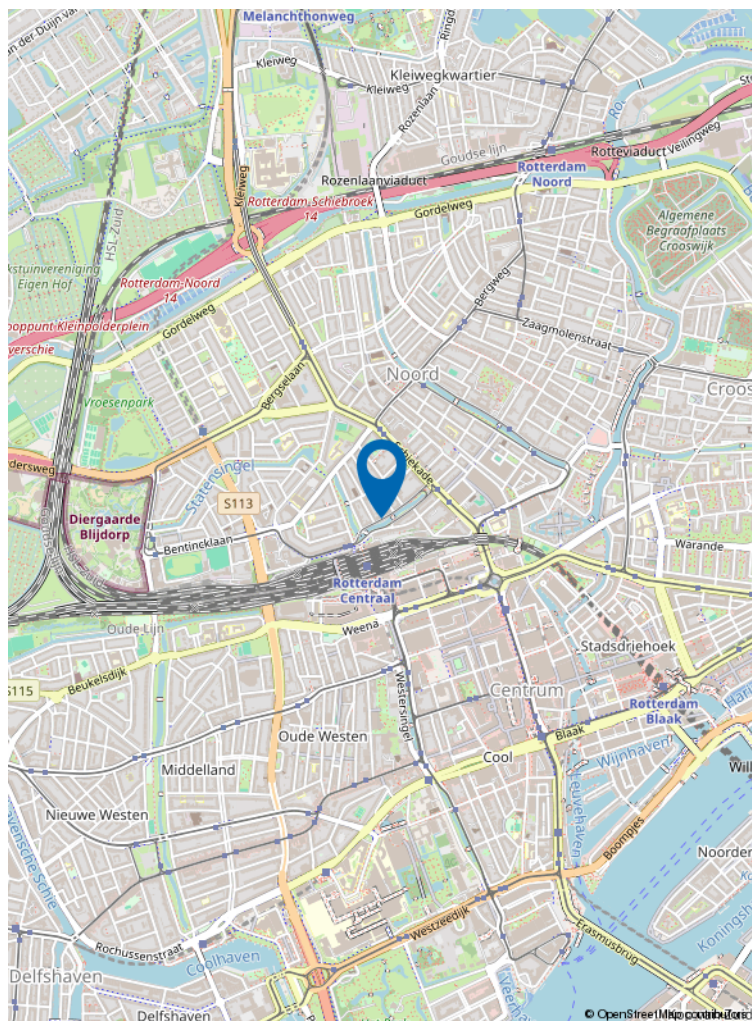
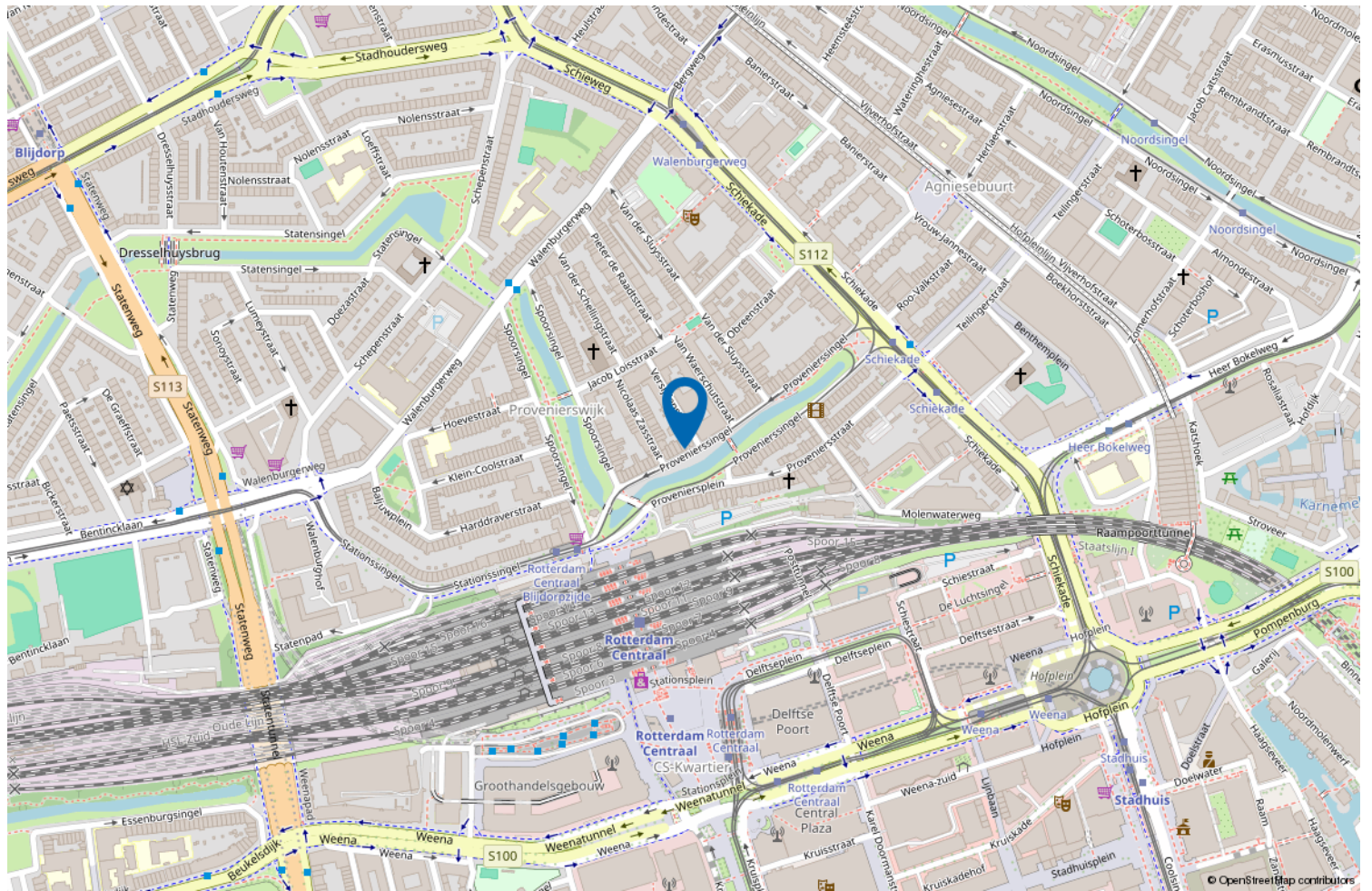
Sectie S

Perceel 2222

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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

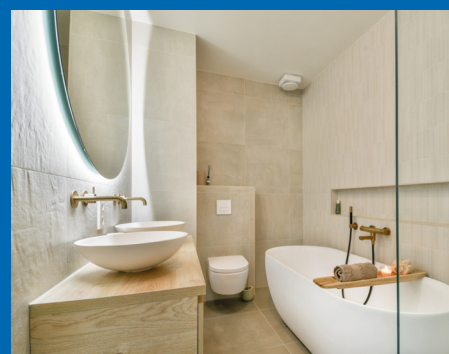
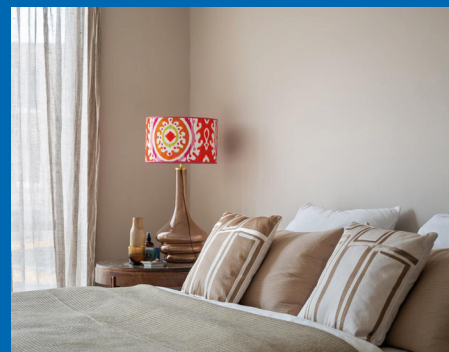
- Verspreiding via de RVM, de NVM en ons sterke, in ruim 45 jaar opgebouwde netwerk binnen de nieuwbouw én de bestaande bouw (verkoop/aankoop). We zijn op diverse plekken in de stad en omgeving sterk lokaal verankerd en een begrip binnen de makelaardij. We kennen de actuele kopers, verkopers en natuurlijk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

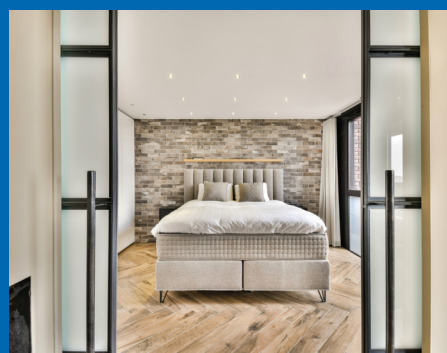
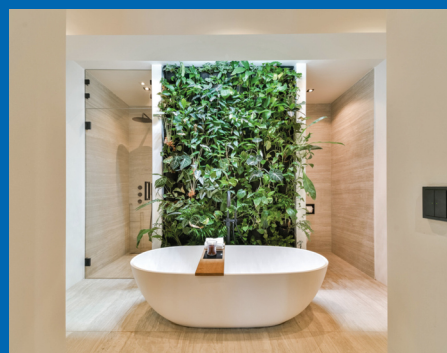
Niet afwachten maar gericht handelen. We weten wat we doen.



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 uitmuntend 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.

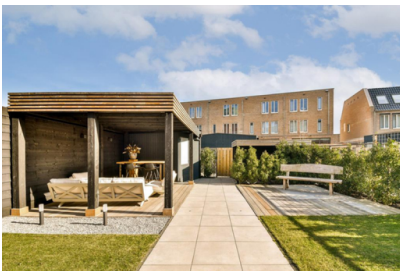
Grondig onderzoek en advies over:

- 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