

TE KOOP



Schieweg 7 B

Rotterdam



KETTNER
M A K E L A A R S



Schieweg 7 B Rotterdam

De leukste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Rotterdam Centrum – Bergpolder

Op zoek naar een zeer ruim (170m²!), licht en sfeervol 3-laags benedenhuis op een supercentrale locatie? Dan is dit heerlijke huis aan de Schieweg 7B absoluut een woning die je gezien moet hebben!

Op een gezellige locatie, aan het pleintje op de hoek van de Bergweg en Walenburgweg, vind je deze verrassend ruime woning verdeeld over de beletage, eerste verdieping én het souterrain.

Wil je graag zoveel mogelijk lopend of op de fiets kunnen doen? Dat kan hier uitstekend! Het centrum van Rotterdam, diverse hotspots, winkels, horeca, openbaar vervoer en Rotterdam Centraal liggen allemaal op korte afstand. Een ideale combinatie van centraal wonen en volop ruimte in én om het huis.

De woning beschikt momenteel over drie slaapkamers, met de mogelijkheid om een vierde slaapkamer te creëren. Tel daar de privacyvolle stadstuin, het balkon en de royale inpandige bergruimte bij op en je hebt een bijzonder veelzijdige stadswoning. Ideaal voor een gezin, maar ook zeer geschikt voor wie wonen en werken graag wil combineren.

De woning maakt deel uit van een goed onderhouden complex en is volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Met groen energielabel B en gelegen op eigen grond woon je hier comfortabel en toekomstgericht.

Bergpolder ligt pal naast het centrum van Rotterdam en grenst aan het populaire Oude Noorden, bekend om de gezellige koffietentjes, restaurants, winkels en boetiekjes.

Ook voor groen hoeft je de stad niet uit. Het Vroesepark, het Kralingse Bos en de Kralingse Plas liggen allemaal op korte afstand.

De bereikbaarheid is uitstekend. Tram, bus, trein en RandstadRail zijn dichtbij en ook de uitvalswegen A13, A16 en A20 zijn eenvoudig bereikbaar. Rotterdam Centraal ligt op slechts circa 4 minuten fietsen en de winkels aan het Eudokiaplein, waaronder twee supermarkten, bevinden zich op circa 3 minuten lopen.

Indeling:

Begane grond (plafondhoogte ca. 3.20m!):

Entree, vestibule en ruime hal met toilet en toegang tot het souterrain.

Vanuit de hal bereik je de royale en lichte woonkamer van ca. 10.85 x 3.60 meter. Dankzij de hoge plafonds en grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde is dit een heerlijk lichte leefruimte met gedurende de dag een fijne lichtinval.

De moderne open keuken ca. 3.50 x 1.80 is voorzien van een 5-pits gaskookplaat met wokbrander, combioven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Daarnaast is er volop werk- en bergruimte.

Vanuit de keuken stap je zo de privacyvolle stadstuin in. Een fijne buitenruimte, deels overkapt en voorzien van diverse vaste bergkasten.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot een royale, multifunctionele ruimte van ca. 10.85 x 3.60 meter.

Deze ruimte biedt verschillende mogelijkheden en kan geheel naar eigen wens worden ingedeeld, bijvoorbeeld twee ruime slaapkamers van ca. 5.20 x 3.60 of een grote studio/atelier, een gym of praktische thuiswerkplek.

Ook op deze verdieping zorgen de hoge plafonds en grote raampartijen voor een ruimtelijk gevoel en veel natuurlijk licht.

Er is momenteel ook een 3e slaapkamer ca. 2.45 x 1.85.

De badkamer van ca. 2.45 x 1.85 is voorzien van een inloopdouche en wastafel en geeft toegang tot het balkon.

Naast de badkamer bevindt zich een praktische opbergruimte.

Souterrain (stahoogte ca. 2.10m):

Overloop/gang.

Aan de rustige achterzijde bevindt zich slaapkamer IV van ca. 5.05 x 3.60 meter.

Daarnaast beschikt het souterrain over een royale inpandige bergruimte van ca. 4.80 x 3.70 meter. Ook deze ruimte biedt verschillende gebruiksmogelijkheden en zou bijvoorbeeld als werk- of hobbyruimte kunnen worden ingericht.

De separate was-/bergruimte van ca. 3.70 x 2.10 meter biedt bovendien de mogelijkheid om eventueel een tweede badkamer te realiseren.

Bijzonderheden:

Uitstekend onderhouden, zeer royaal en licht 3-laags benedenhuis van ca. 170m²!

Toplocatie nabij het centrum en Rotterdam Centraal en een uitstekende en snelle ontsluiting naar uitvalswegen.

Een woning die uniek is in zijn soort, verdeeld over drie woonlagen: souterrain, begane grond en eerste verdieping

Privacyvolle stadstuin, deels overkapt.

Eindeloze indelingsmogelijkheden en Ideaal voor gezinnen die ruim in de stad willen wonen.
Ook zeer geschikt voor het combineren van wonen en werken.

Royale inpandige bergruimte in het souterrain van ca. 4.80 x 3.70 meter.

Actieve VvE bestaande uit 3 appartementen, VvE-bijdrage ca. € 200,- per maand.

Volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbele HR+ beglazing.

Warm water en verwarming middels cv-combiketel.

Groen energielabel B.

Parkeren middels vergunning, ca. € 11,- per maand

Woonoppervlakte: ca. 170 m²

Inhoud: ca. 586 m³

Bouwjaar: 1928

Eigen grond



Kenmerken

Woonoppervlakte	170 m ²
Inhoud	586 m ³
Bouwjaar	1928







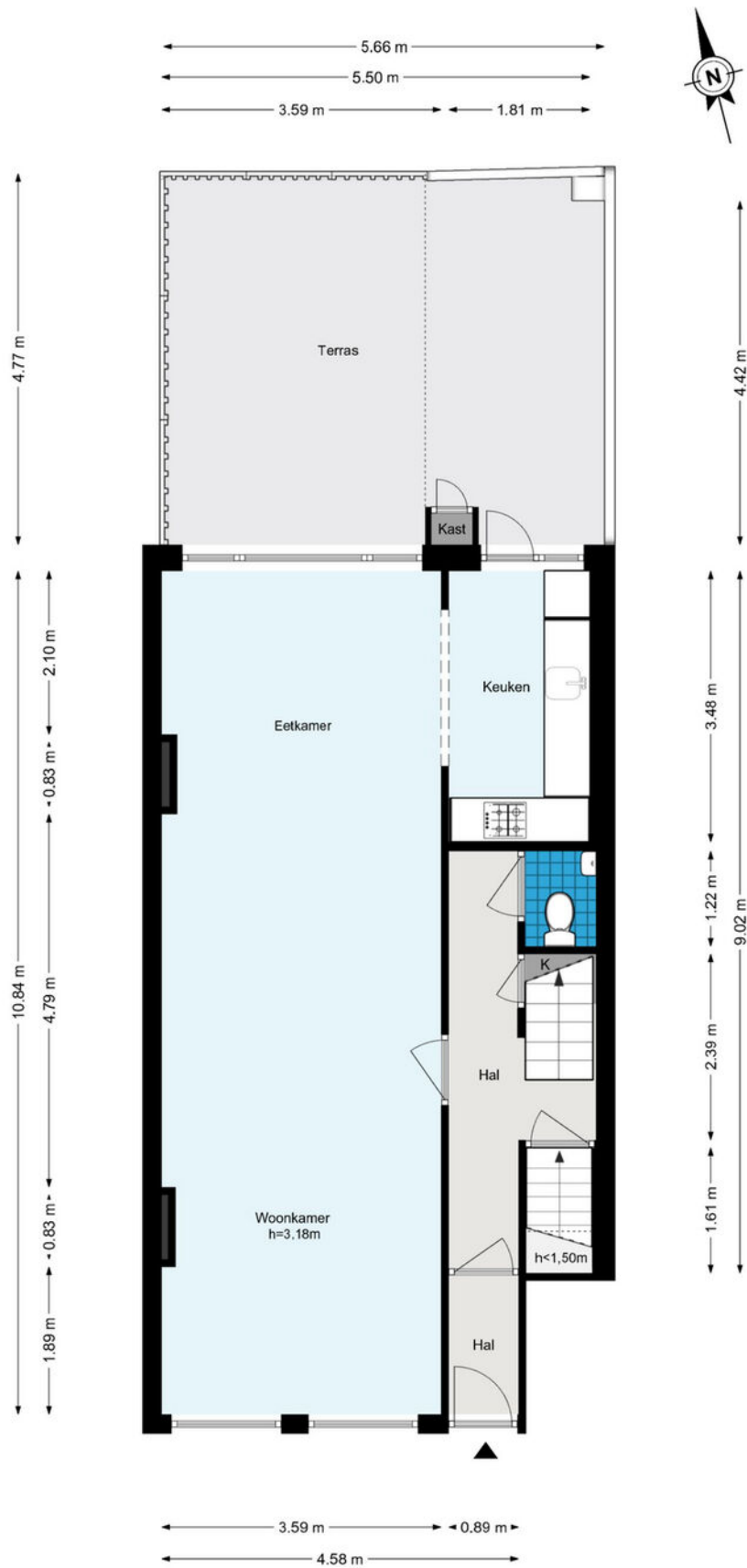








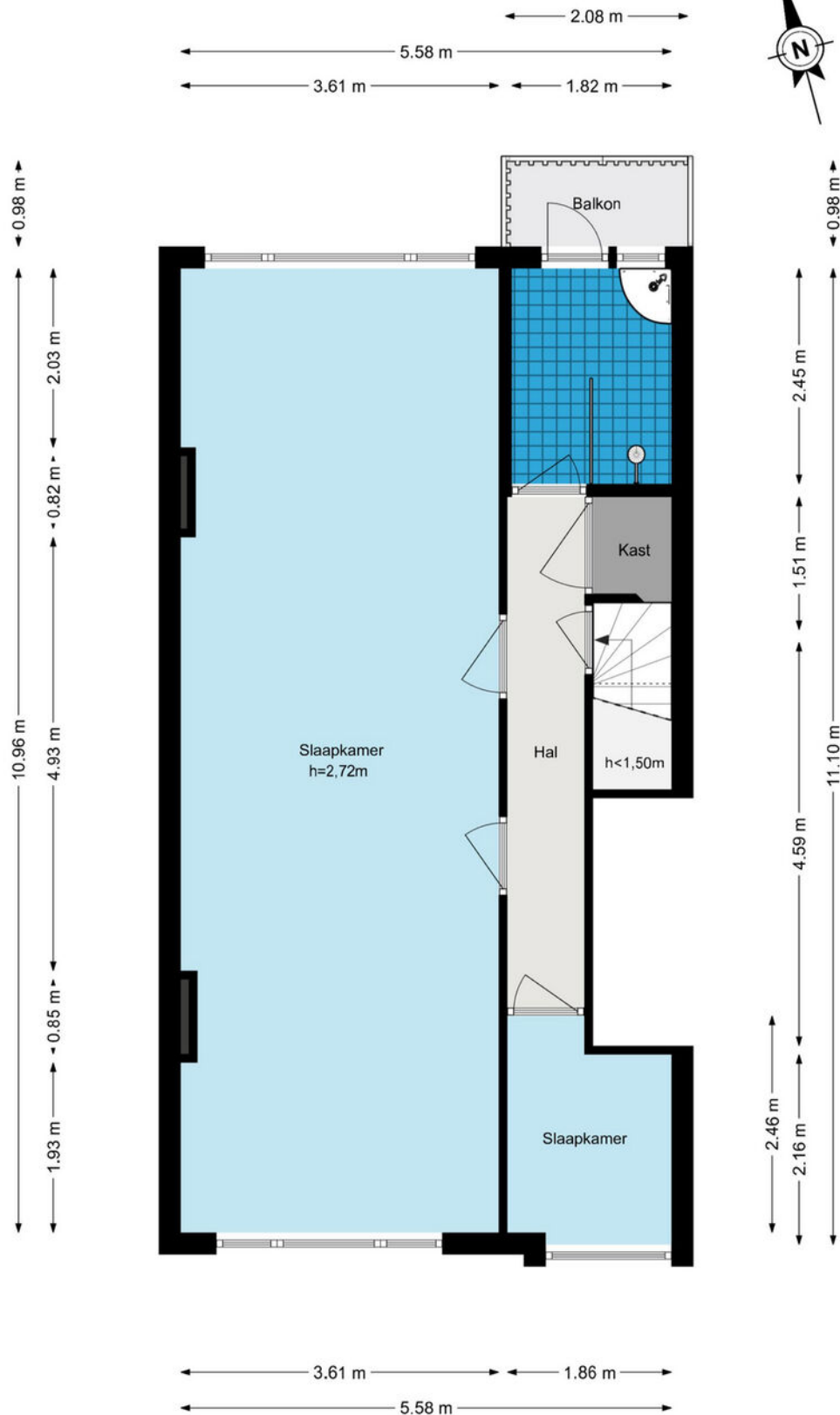
Schieweg 7-B - Rotterdam
Begane grond



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

Plattegrond

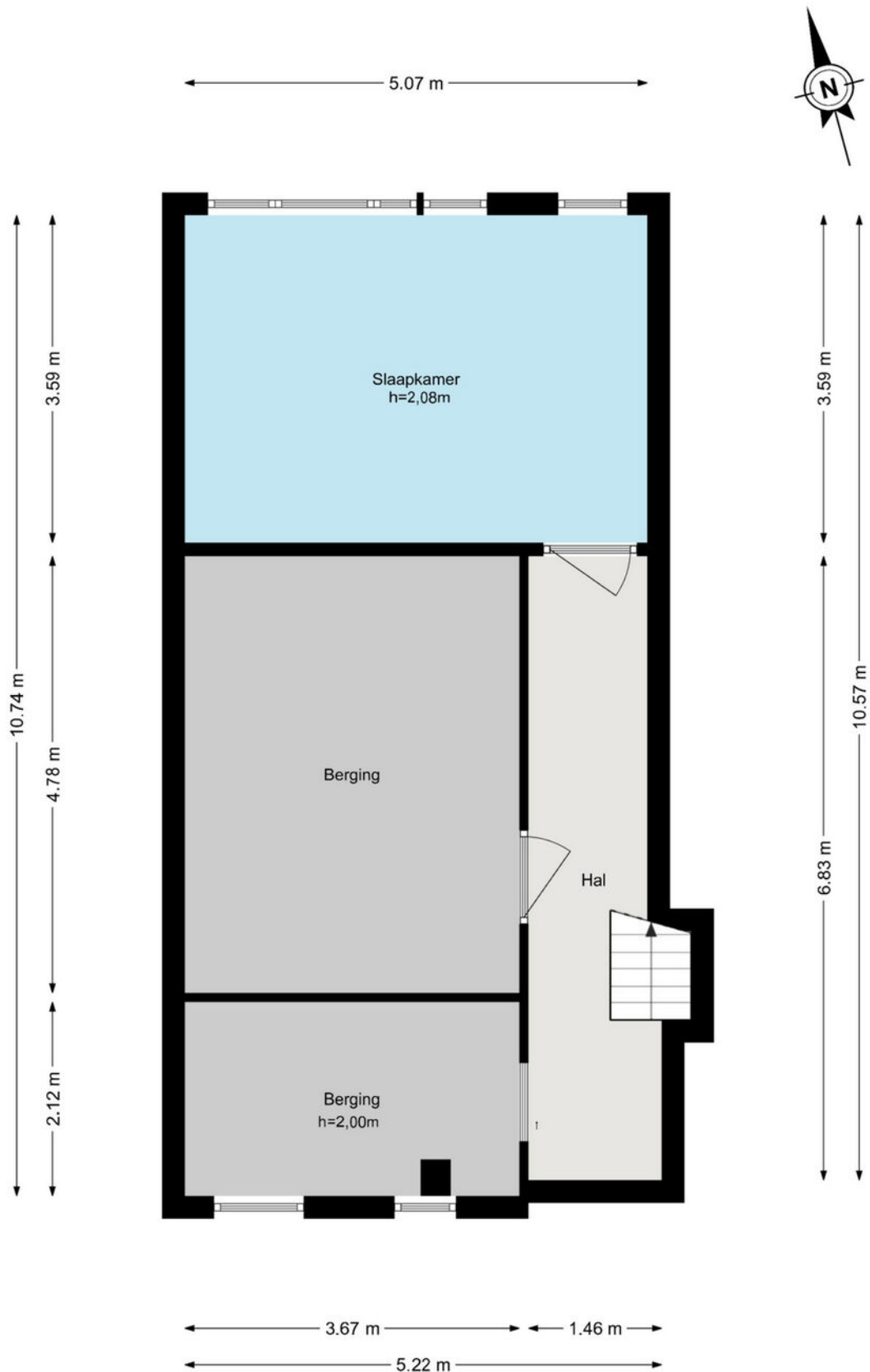
Schieweg 7-B - Rotterdam Eerste verdieping



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

Plattegrond

Schieweg 7-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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Rotterdam

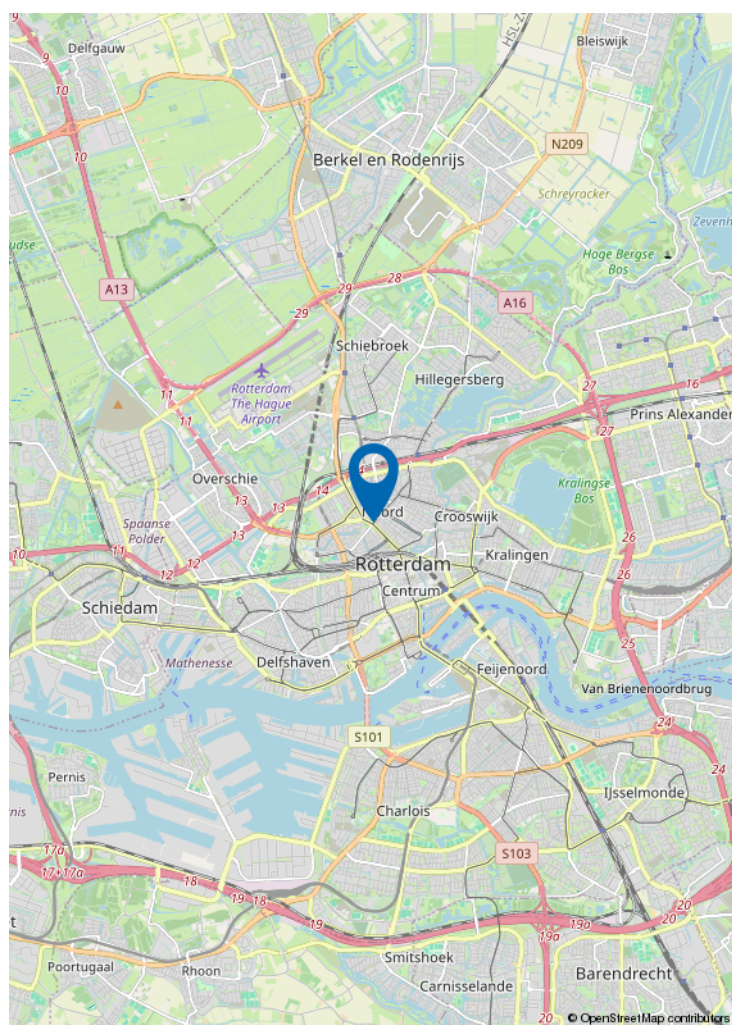
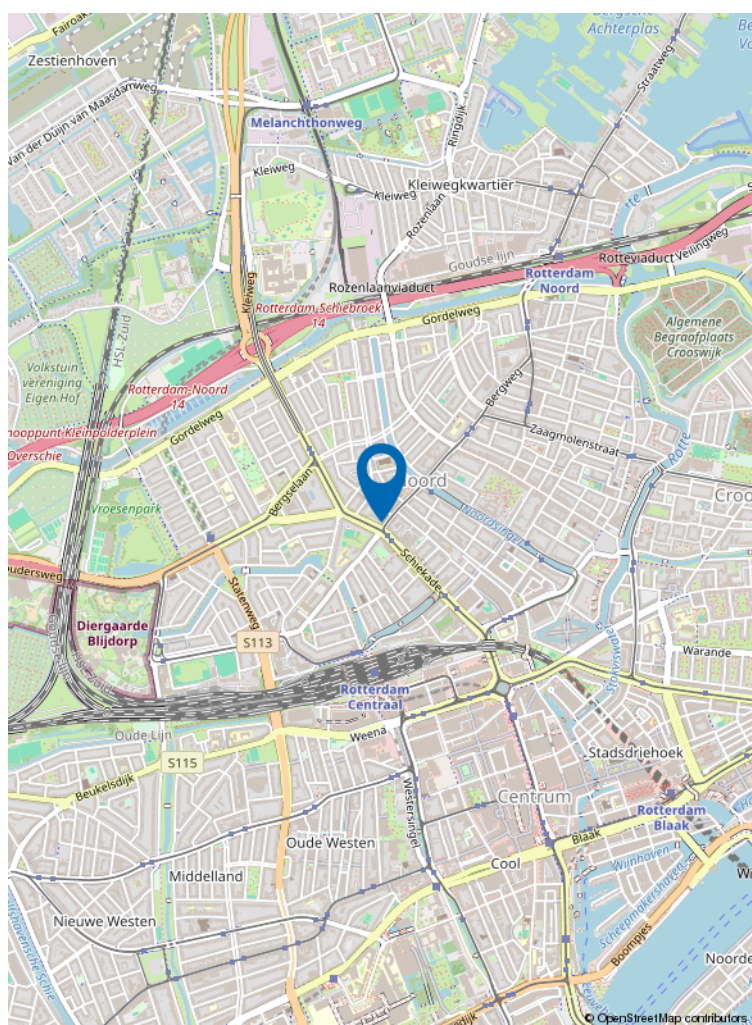
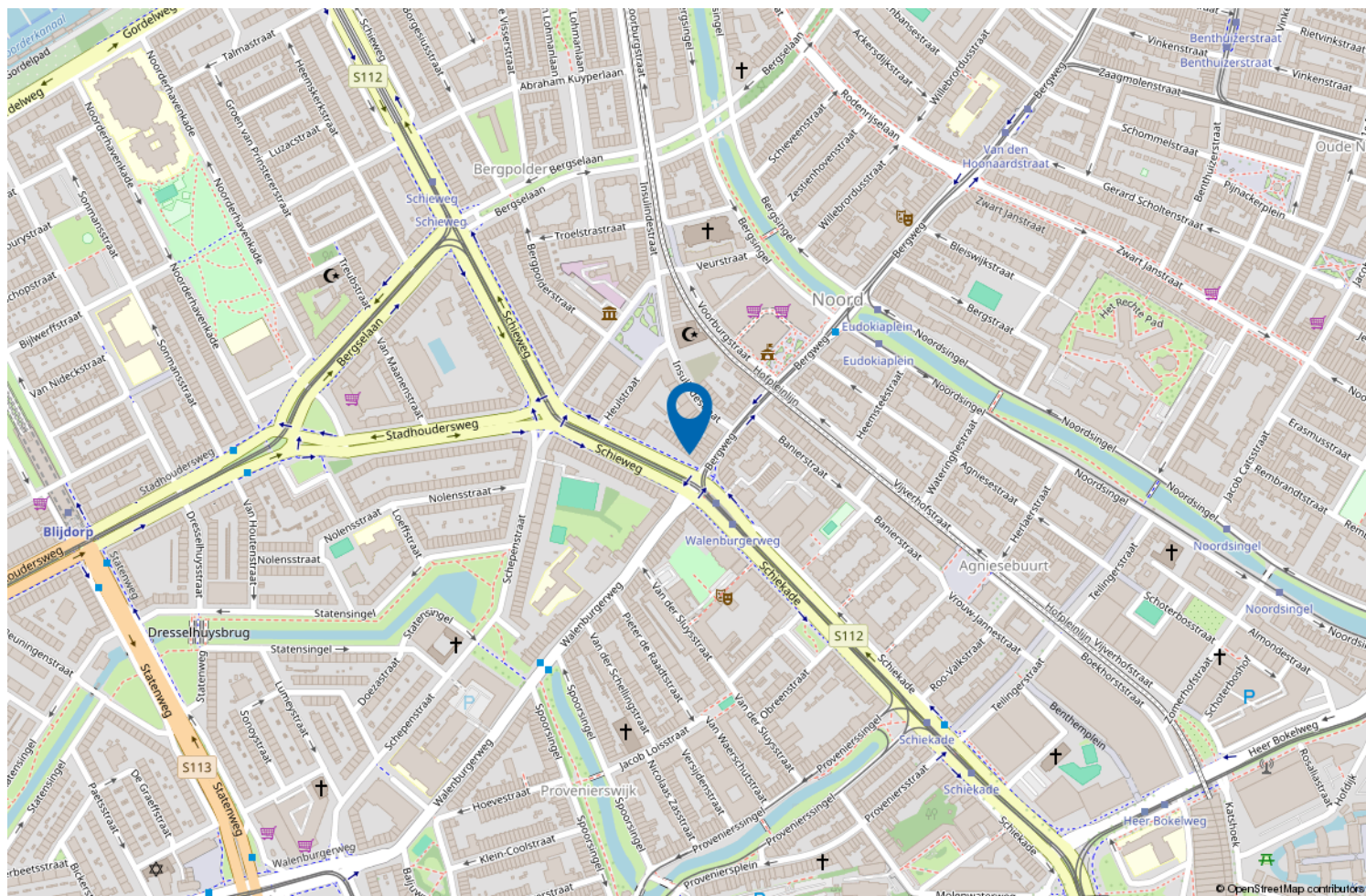
AB

2815

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.

kadaster



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

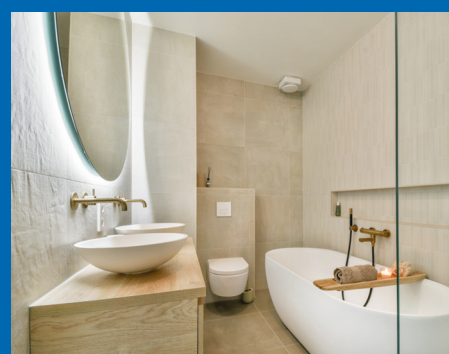
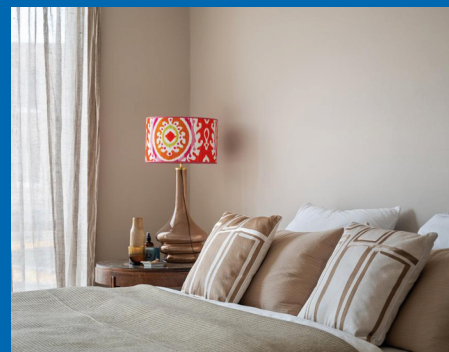
- Verspreiding via de RVM, de NVM en ons sterke, in ruim 45 jaar opgebouwde netwerk binnen de nieuwbouw én de bestaande bouw (verkoop/aankoop). We zijn op diverse plekken in de stad en omgeving sterk lokaal verankerd en een begrip binnen de makelaardij. We kennen de actuele kopers, verkopers en natuurlijk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

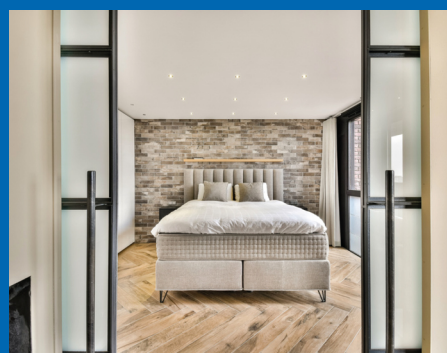
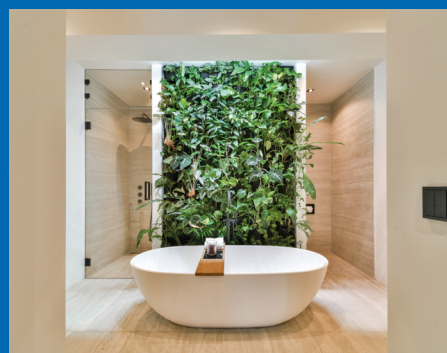
Niet afwachten maar gericht handelen. We weten wat we doen.



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.

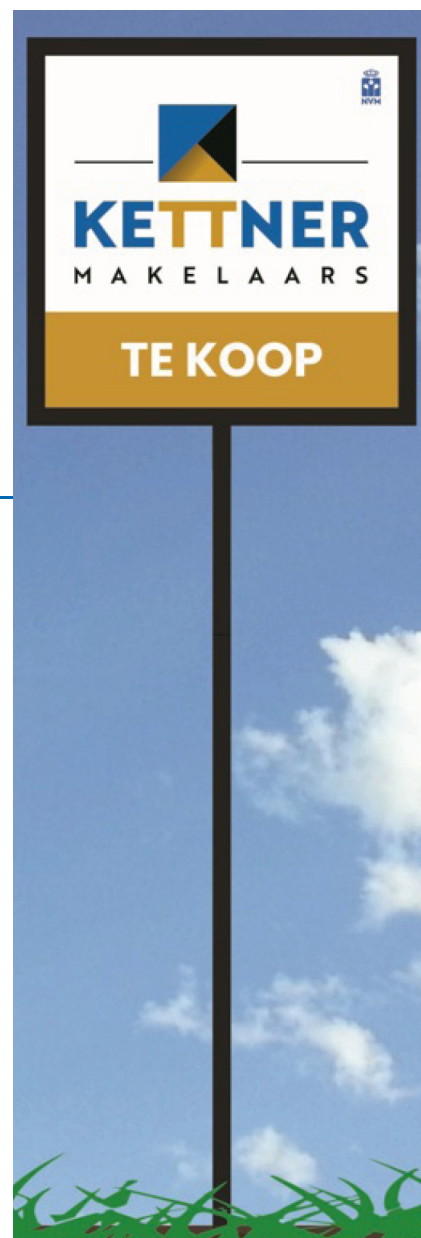
- **Volledige ontzorging**

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.

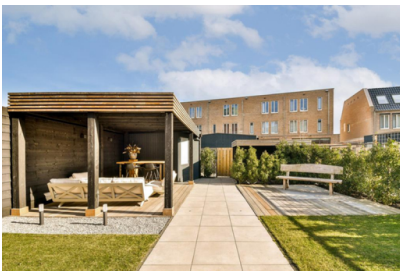
Grondig onderzoek en advies over:

- 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