

# TE KOOP



Robert Baeldestraat 167

Rotterdam



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



# Robert Baeldestraat 167 Rotterdam

De leukste woningen vind je bij Kettner Makelaars!

Wijk: Kralingen

Dit is nou met recht "A room with a view!"

In het hart van Kralingen ligt dit ruime en zeer lichte 3-kamer appartement met heerlijk balkon en werkelijk een fantastisch uitzicht over de stad!

Dit super verzorgde en instapklare appartement is gelegen op de 7e verdieping van het markante Kralingse appartementencomplex "De Plantage", met lift en eigen berging.

Een ruime woonkamer, twee slaapkamers, moderne badkamer, keuken en balkon maken dit tot een compleet en zeer comfortabel appartement.

Unieke ligging met groen aan voor- en achterzijde en alle denkbare voorzieningen in de directe nabijheid.

Omgeving:

De locatie van dit appartement biedt het beste van twee werelden.

De dagelijkse boodschappen op loopafstand in de Lusthofstraat en voor een wandeling, sporten of een heerlijke ontspannen picknick ben je zo in het Kralingse Bos of bij de Kralingse Plas.

De wijk kenmerkt zich door de vele gezellige horecagelegenheden, boetiekjes en winkels.

Ook de bereikbaarheid is ideaal.

Openbaar vervoer, metro, tram, ligt op steenworp afstand waardoor er eenvoudig naar het bruisende stadscentrum, treinstation Blaak of winkelcentrum Alexandrium te reizen is.

Vanuit het appartement kijk je uit richting het centrum van de stad, op de fiets bereikbaar binnen enkele minuten en binnen 12 minuten ben je op het Centraal station.

Ook de uitvalswegen zijn eenvoudig te bereiken.

Kortom rustig en comfortabel wonen met alle stadse voorzieningen binnen handbereik.

Neighborhood: Kralingen

This truly is "a room with a view!"

Located in the heart of Kralingen, this spacious and exceptionally bright 3-room apartment features a lovely balcony and a truly fantastic view of the city!

This impeccably maintained, move-in-ready apartment is situated on the 7th floor of the distinctive "De Plantage" apartment complex, which includes an elevator and a private storage unit.

A spacious living room, two bedrooms, a modern bathroom, a kitchen, and a balcony make this a complete and highly comfortable apartment.

It boasts a unique location with greenery at both the front and rear, and every conceivable amenity within easy reach.

Surroundings:

The location of this apartment offers the best of both worlds.

You can pick up your daily groceries just a short walk away on Lusthofstraat, while the Kralingse Bos (forest) and Kralingse Plas (lake) are easily accessible for a walk, a workout, or a relaxing picnic.

The neighborhood is known for its many charming restaurants, cafés, boutiques, and shops.

Accessibility is also excellent.

Public transport—including the metro and tram—is just a stone's throw away, making it easy to travel to the bustling city center, Blaak train station, or the Alexandrium shopping mall.

From the apartment, you look out towards the city center; it is just a few minutes away by bike, and you can reach Central Station within 12 minutes.

Major roads are also easily accessible.

In short: peaceful, comfortable living with all urban amenities right at your fingertips.

"Verkoper aan het woord"

We hebben hier jarenlang met ontzettend veel plezier gewoond. Je hebt de levendigheid van de stad op loopafstand, maar tegelijkertijd de rust van Kralingen en dat weidse uitzicht.

De Kralingse Plas is echt onderdeel geworden van ons dagelijks leven. Even hardlopen of wandelen langs het water: je stapt de deur uit en bent er zo. Dat gaan we ontzettend missen. Eigenlijk heb je hier alles binnen handbereik, terwijl je toch net wat rustiger woont.

Ook het licht in huis en het uitzicht zijn heel bijzonder. 's Ochtends schijnt de zon de keuken binnen tijdens het ontbijt en aan het einde van de middag heb je juist prachtig licht aan de voorkant en op het balkon. Vanaf daar zie je de zon ondergaan alsof je op het strand zit. En 's avonds, met alle lichtjes van de stad, is het uitzicht echt magisch.

We hebben hier ontzettend fijn gewoond en gaan deze plek dan ook echt missen.

Indeling:

Begane grond:

Afgesloten entree met bellentableau, brievenbussen, het trappenhuis en toegang tot de liften.

Hier overigens ook toegang tot de bergingen en fietsenstalling.

7e Verdieping:

Entree, heerlijk lichte, af te sluiten, hal met meterkast en vaste kast voor de garderobe.

Vanuit de hal toegang tot een royale overloop met toegang tot alle vertrekken. Hier een ruimte voor de wasmachine en opstelplaats voor de boiler, een fijne vaste bergkast en een modern ingerichte toiletruimte met hangcloset en fonteintje.

De inbandige, geheel betegelde en modern ingerichte badkamer is voorzien van een ligbad met douchescherm, een wastafelmeubel met spiegelkast, verlichting en hoe comfortabel, vloerverwarming.

De zeer lichte woonkamer (ca. 3.97 x 5.93 m.) heeft een strakke wand- en plafondafwerking, een bergkast en een deur naar het, op het westen/noordwesten georiënteerde balkon. Een fijne plek om te genieten van de middag- en avondzon.

Vanuit de grote raampartijen en vanaf het balkon, een weids uitzicht over groen, water en de skyline van Rotterdam. Overdag al prachtig maar 's avonds met de verlichting in de stad echt spectaculair!

Slaapkamer 1 (ca. 3.27 x 2.57 m.) eveneens gelegen aan de balkonzijde, ook hier opvallend veel lichtinval, een vaste kast en toegang tot het balkon.

Aan de galerijzijde de modern ingerichte keuken. Een wandopstelling met een fraai gemarmerd aanrechtblad en ingericht met een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, Quooker en koel/vriescombinatie. Leuk detail zijn de nog originele bergkastjes in de andere wand.

In deze knusse ruimte past nog precies een kleine tafel, een leuk plekje om even te ontbijten.

Slaapkamer 2 (ca. 3.30 x 4.02 m.) gelegen aan de galerijzijde, een heerlijke ruime en lichte kamer met uitzicht over de andere kant van Rotterdam.

Het gehele appartement is keurig verzorgd en voorzien van een fraai doorgelegde luxe laminaatvloer.

#### Bijzonderheden:

Goed verzorgd, ruim en licht 3 kamer appartement gelegen in het hart van Kralingen nabij alle denkbare grootstedelijke voorzieningen en aan een plantsoen met vijver en een gemeenschappelijke tuin.

Kralingse Bos en Plas op loopafstand. Diverse sportfaciliteiten op fiets-, en loopafstand.

Dit complex is een gemeentelijk monument.

Volledig voorzien van dubbele beglazing, achterzijde kunststofkozijnen, galerijzijde houten kozijnen.

Verwarming middels blokverwarming, warm water middels eigen boiler.

Energielabel C.

Goed functionerende actieve VvE, MJOP aanwezig, maandelijkse bijdrage ca. € 244,10 per maand.

Dit is inclusief verzekeringen en reservering groot onderhoud.

Binnenkort zullen de twee liftinstallatie gereviseerd en gemoderniseerd worden.

Maandelijks voorschot stookkosten € 68,08

Eigen berging op de begane grond, gezamenlijke fietsenstalling.

Woonoppervlakte ca. 77 m<sup>2</sup>, inhoud ca. 251, bouwjaar 1957.

Gelegen op eigen grond.

Aanvaarding in overleg, kan snel.

In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule worden opgenomen.

Kom kijken naar dit heerlijk appartement en laat je verrassen door de ruimte, de locatie en het fantastische uitzicht!

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

77 m<sup>2</sup>

Inhoud

251 m<sup>3</sup>

Bouwjaar

1957









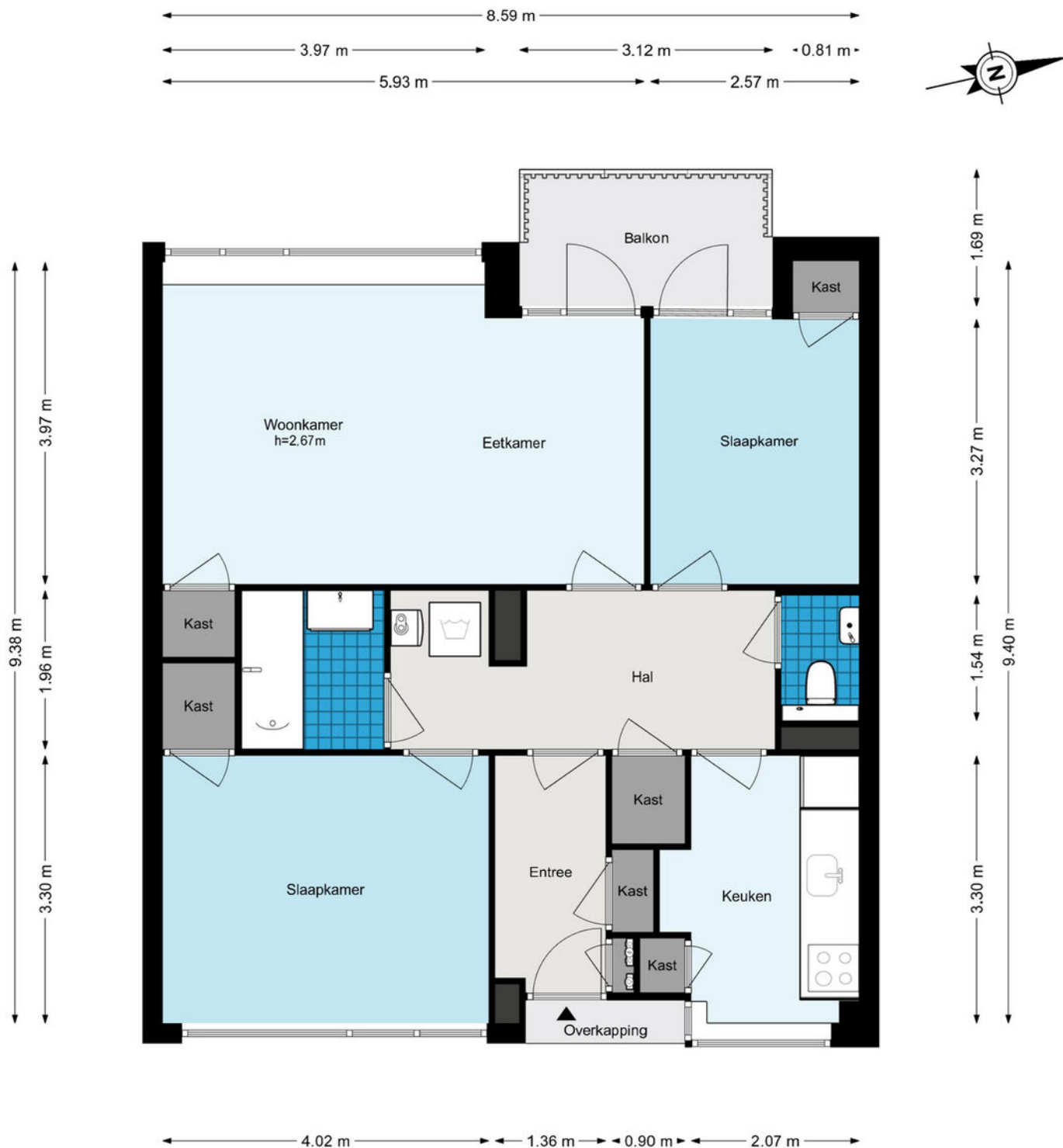








# Robert Baeldestraat 167 - Rotterdam Appartement



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

## Plattegrond

# Robert Baeldestraat 167 - Rotterdam Berging

← 1.58 m →



↑ 3.10 m ↓

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 Kralingen

Sectie F

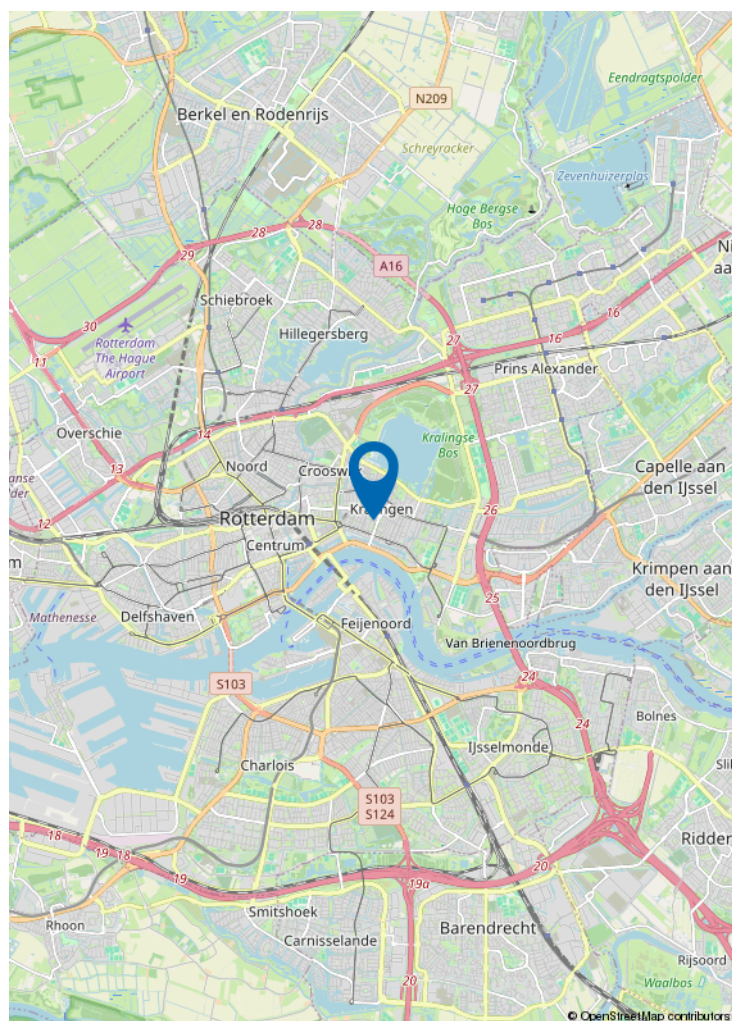
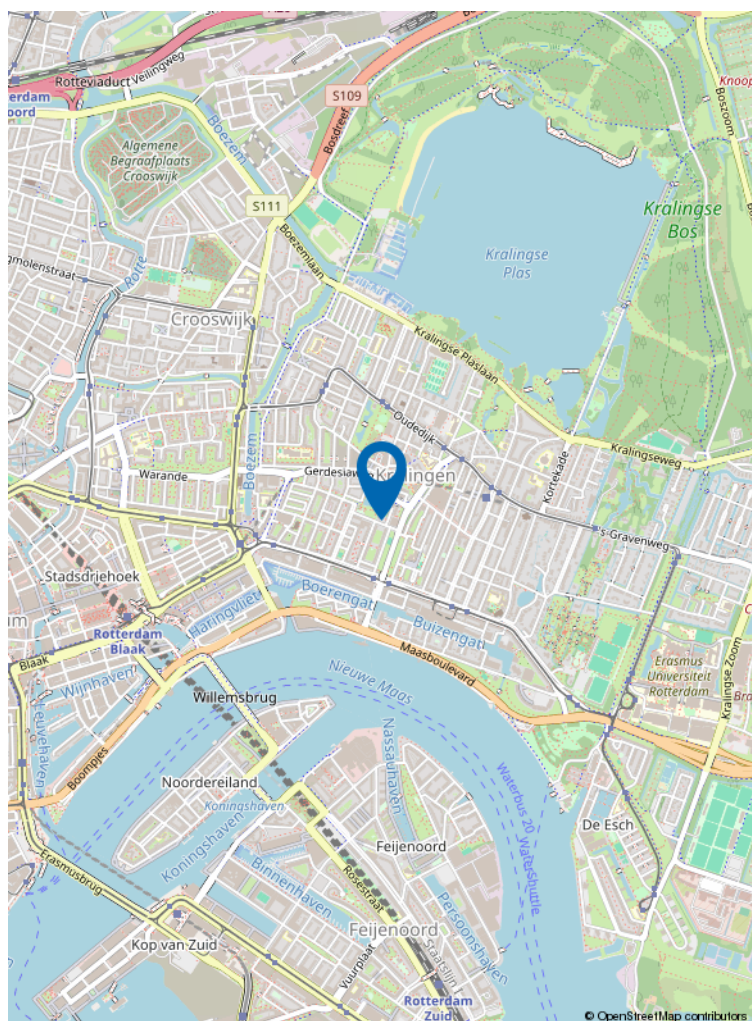
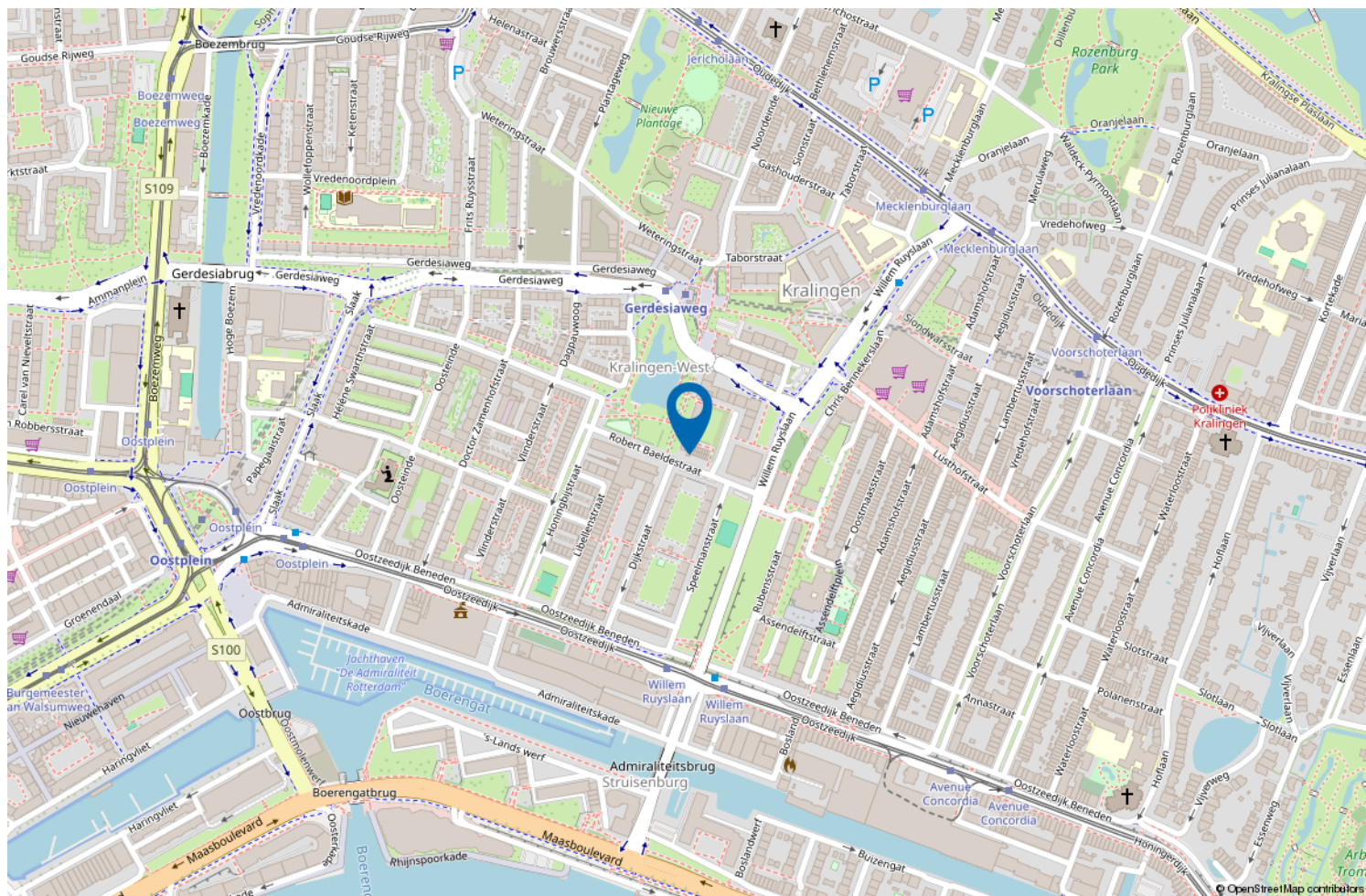
Perceel 3152

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



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 augustus 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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

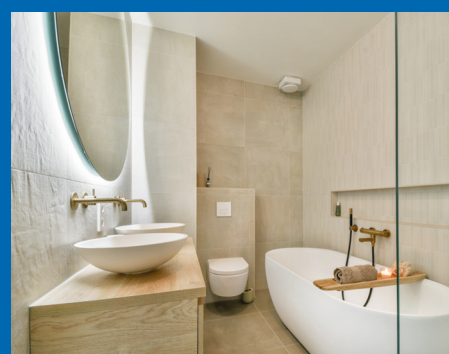
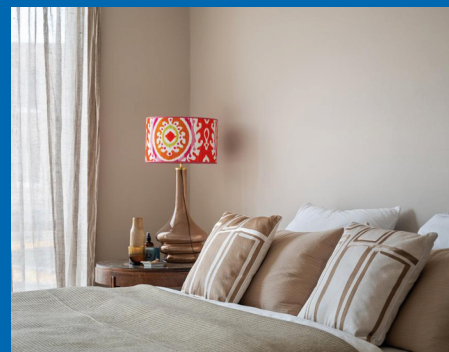
- Verspreiding via de RVM, de NVM en ons sterke, in ruim 45 jaar opgebouwde netwerk binnen de nieuwbouw én de bestaande bouw (verkoop/aankoop). We zijn op diverse plekken in de stad en omgeving sterk lokaal verankerd en een begrip binnen de makelaardij. We kennen de actuele kopers, verkopers en natuurlijk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

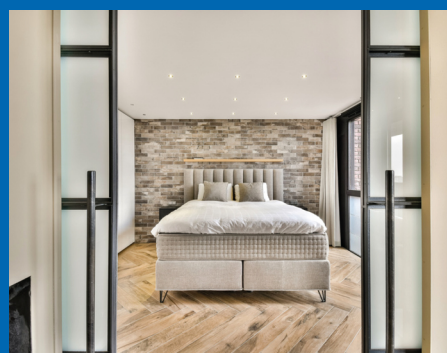
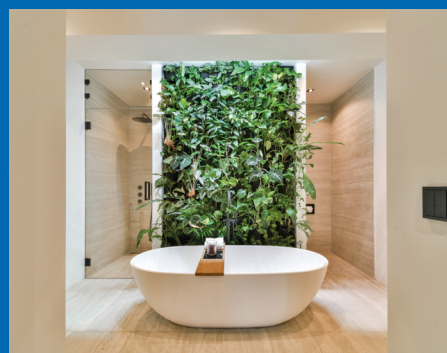
**Niet afwachten maar gericht handelen. We weten wat we doen.**



## 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.

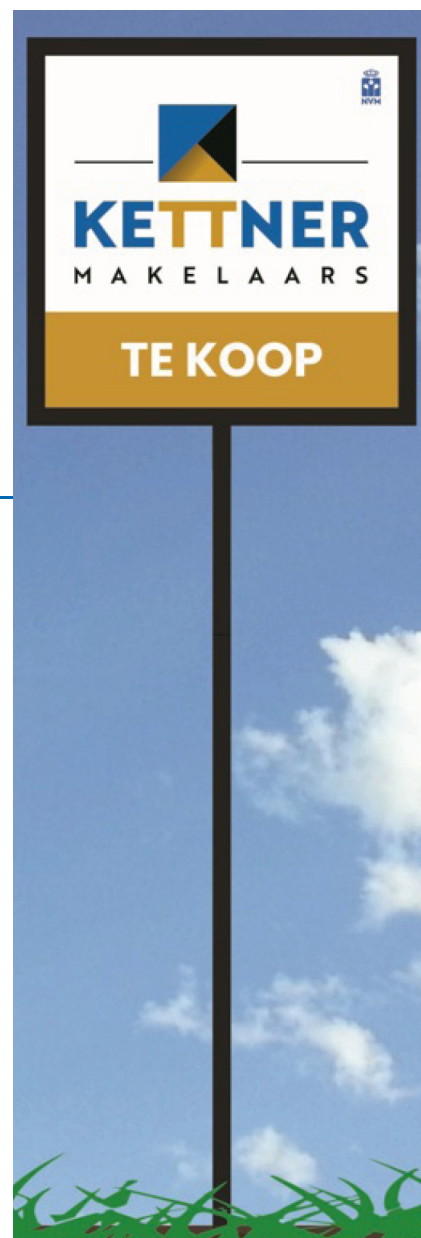
- **Volledige ontzorging**

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 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.

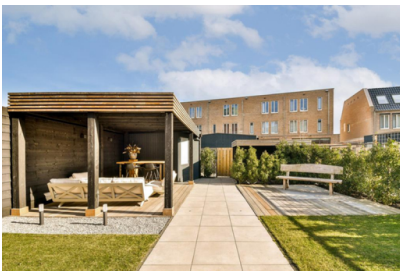
### Grondig onderzoek en advies over:

- 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](mailto:info@kettner.nl)