

TE KOOP



Lusthofstraat 29 A

Rotterdam



KETTNER
M A K E L A A R S



Lusthofstraat 29 A Rotterdam

De mooiste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Wijk: Kralingen

Riant wonen in de gezelligste winkelstraat van Kralingen!

Kom kijken naar deze super verzorgde, meer dan sfeervolle dubbele hoekbovenwoning met riant dakterras (ca. 74 m²) gelegen aan de Lusthofstraat. De woning ligt op de eerste en tweede verdieping van een goed onderhouden karakteristiek pand. Prachtige authentieke details, riante kamers, hoge plafonds met een moderne sfeervolle afwerking en triple glas!

Kralingen-West is een van de meest geliefde wijken van Rotterdam.

De combinatie van karakteristieke bebouwing, gezellige straten en een levendige sfeer maakt het een plek waar het prettig wonen is. De Lusthofstraat staat bekend om haar diversiteit aan winkels, speciaalzaken en horecagelegenheden, alles binnen handbereik.

Daarnaast liggen het Kralingse Bos en de Kralingse Plas op korte afstand, ideaal voor ontspanning, sport en recreatie. Ook de Erasmus Universiteit en het stadscentrum zijn eenvoudig bereikbaar per fiets of openbaar vervoer. Met diverse supermarkten, scholen en sportvoorzieningen in de buurt is dit een wijk waar je alles vindt wat je nodig hebt.

Neighborhood: Kralingen

Spacious living on Kralingen's most charming shopping street!

Come and see this impeccably maintained, incredibly atmospheric double-level corner apartment

featuring a large roof terrace (approx. 74 m²) on Lusthofstraat. The property occupies the first and second floors of a well-maintained, characterful building. It boasts beautiful authentic details, spacious rooms, and high ceilings, all complemented by a modern, stylish finish and triple glazing!

Kralingen-West is one of Rotterdam's most sought-after neighborhoods.

The combination of characterful architecture, charming streets, and a lively atmosphere makes it a wonderful place to live. Lusthofstraat is known for its diverse range of shops, specialty stores, and restaurants—everything is right on your doorstep.

In addition, the Kralingse Bos park and the Kralingse Plas lake are just a short distance away, offering ideal spots for relaxation, sports, and recreation. Erasmus University and the city center are also easily accessible by bicycle or public transport. With various supermarkets, schools, and sports facilities nearby, this neighborhood offers everything you need.

Indeling

Begane grond:

Eigen entree, tochtportaal en trapopgang naar de eerste verdieping.

1e verdieping:

Overloop met keurig ingerichte toiletruimte en trapopgang naar de 2e verdieping.

Vanuit de overloop toegang tot alle vertrekken.

Aan de voorzijde de kleinste kamer van deze verdieping, nu ingericht als garderoberuimte maar zou ook een ideale thuiswerkplek kunnen zijn. Tevens hier de meterkast.

De op de hoek georiënteerde living is ruim en speels en door de en-suite deuren te verdelen in een zit- en eetgedeelte.

Het zitgedeelte aan de voorzijde heeft diverse ingebouwde kasten, fraaie hoge plafonds met ornamenten, glas-in-lood ramen, openslaande deuren naar een Frans balkon en prachtig zicht op de Lusthofstraat met al haar bedrijvigheid. De grote raampartijen met triple glas zorgen voor heel veel lichtinval en sluiten de omgevingsgeluiden buiten. Deze ruimte is tevens ingericht met een airco-unit.

En-suite het eetgedeelte, eveneens met inbouwkasten, glas-in-lood ramen en originele schouw.

Wat een heerlijke ruimte met de, geheel in stijl van de woning, gerealiseerde open keuken.

Dit is een ideale plek om met familie en vrienden te verblijven, samen te kokkerellen, een drankje doen of gewoon lekker een krantje lezen.

De keuken heeft een massief eikenhouten werkblad en is ingericht met een 5-pits gasfornuis met oven en afzuigkap, koelkast en vaatwasser allen van het merk SMEG.

De gehele eerste verdieping heeft strak gestuukte wanden en een fraaie pvc-vloer, door het kleurgebruik en de authentieke details ademt de ruimte nostalgie en karakter.

Behoudens het raam in de keuken zijn alle op de zon georiënteerde ramen voorzien van elektrisch bedienbare screens.

2e verdieping:

De ruime overloop met een separate toiletruimte heeft prachtige lichtinval door de grote lichtkoepel.

Aan de voorzijde een charmante slaapkamer/werkkamer (ca. 4.68 x 4.49 m.)

De hoofdslaapkamer gelegen aan de voorzijde (ca. 5.14 x 4.90 m.), heeft grote raampartijen, een prachtig hoog ornamenten plafond, originele schouw en praktische vaste kastenwand.

Deze kamer heeft naast elektrisch bedienbare screens ook een airco-unit.

Slaapkamer drie (ca. 2.61 x 1.98 m.) is aan de zijkant gelegen, een ruime kamer met ook hier een prettige lichtinval.

De badkamer heeft een klassieke inrichting met een ligbad op pootjes, een doucheruimte en wastafel.

De vloer is afgewerkt met mozaïektegels en het plafond is voorzien van inbouwspots.

Fraai is de, in het verlengde van de overloop gerealiseerde, bijkeuken met keukenblok, ideaal in combinatie met het gebruik van het dakterras, toegankelijk middels een vaste wenteltrap.

Hier alle ruimte voor een extra koelkast en voor de wasmachine en de droger.
De c.v.-ketel, Remeha Avanta HR uit 2018 is efficiënt weggewerkt in één van de kasten.

Ook op deze verdieping valt de strakke wandafwerking op en ligt er pvc op de vloer.

Dakterras:

Via een vaste trap en dakluik is het riante dakterras toegankelijk.

Het dakterras is afgezet met een vaste balustrade en uitgevoerd met een houten vlonder.

In een hoek is er een vaste houten bank gerealiseerd die, indien wenselijk, middels een doekoverspanning volledig in de schaduw gezet kan worden.

Daarnaast zijn er op meerdere plekken stroompunten en buitenkranen, ideaal voor verlichting en het bewateren van het groen in potten. Wat een fantastische plek om te genieten van de zon en 's avonds te barbecueën in combinatie met een fenomenaal uitzicht over de skyline van Rotterdam.

Bijzonderheden:

Riant dubbele bovenwoning met authentieke en karakteristieke details en een verrassend groot dakterras gelegen in de gezelligste straat van Kralingen!

Volledig voorzien van triple glas in houtlook kunststof kozijnen met klassiek raambeslag.

Verwarming en warmwater middels een c.v.-installatie Remeha Avanta uit 2018.

De airco-units in de woonkamer en de master bedroom, die ook kunnen verwarmen, zijn aangesloten op een warmtepomp (lucht-lucht) A++ .

Energie label D.

Behoudens de keuken en de badkamer zijn alle ramen voorzien van elektrisch bedienbare screens.

Kleine VvE, (twee partijen) gezamenlijke opstalverzekering en inschrijving KvK.

Funderingsherstel staat gepland voor Q1 2027.

Parkeergelegenheid voor de deur, openbaar betaald parkeren. Bewoners de mogelijkheid voor een parkeervergunning.

Deze locatie is aangewezen als een beschermd stads- en dorpsgezicht.

Woonoppervlakte ca. 151 m², inhoud ca. 630 m³, bouwjaar 1906.

Gelegen op eigen grond.

Aanvaarding in overleg, kan snel.

In de koopovereenkomst zal een ouderdom- en funderingsclausule worden opgenomen.

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	151 m ²
Inhoud	630 m ³
Bouwjaar	1906







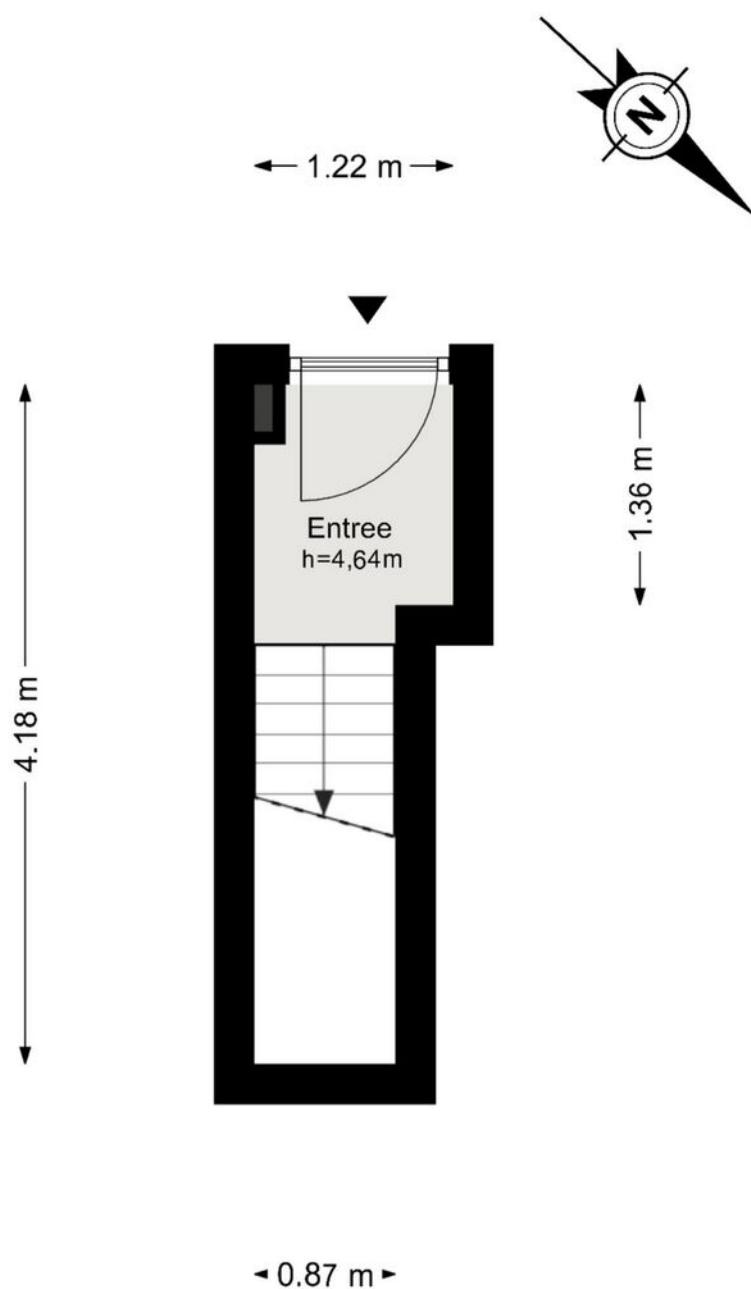






Lusthofstraat 29-A - Rotterdam

Begane grond



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

© www.woningmedia.nl

Lusthofstraat 29-A - 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

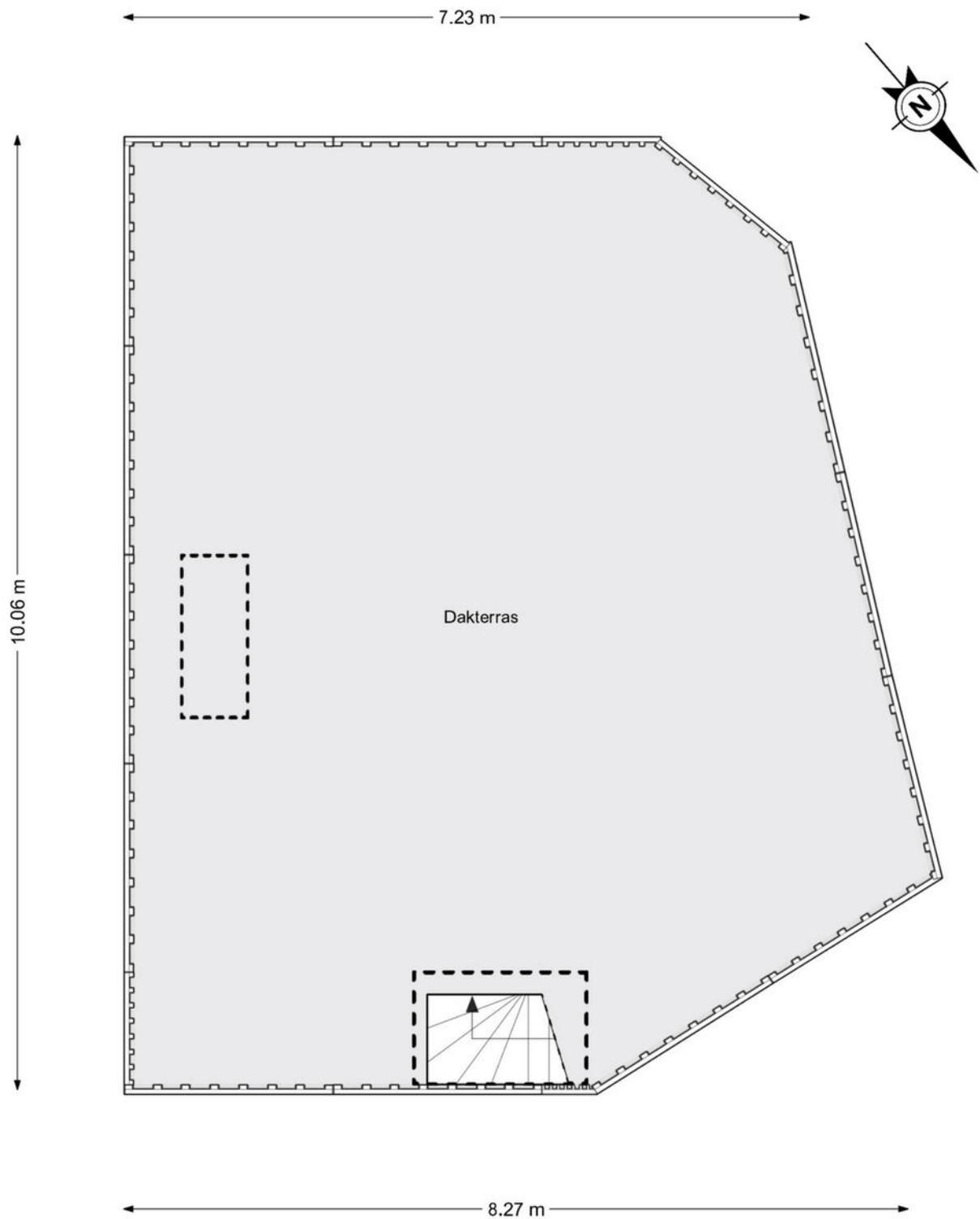
Lusthofstraat 29-A - Rotterdam
Tweede verdieping



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

Plattegrond

Lusthofstraat 29-A - Rotterdam
Dakterras

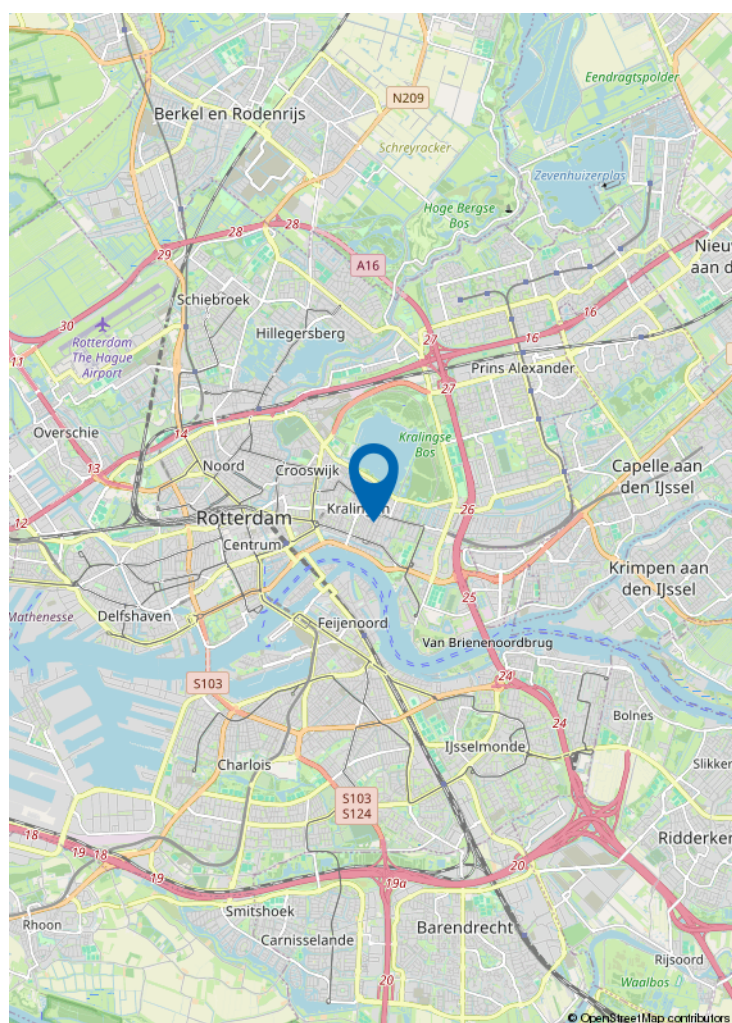
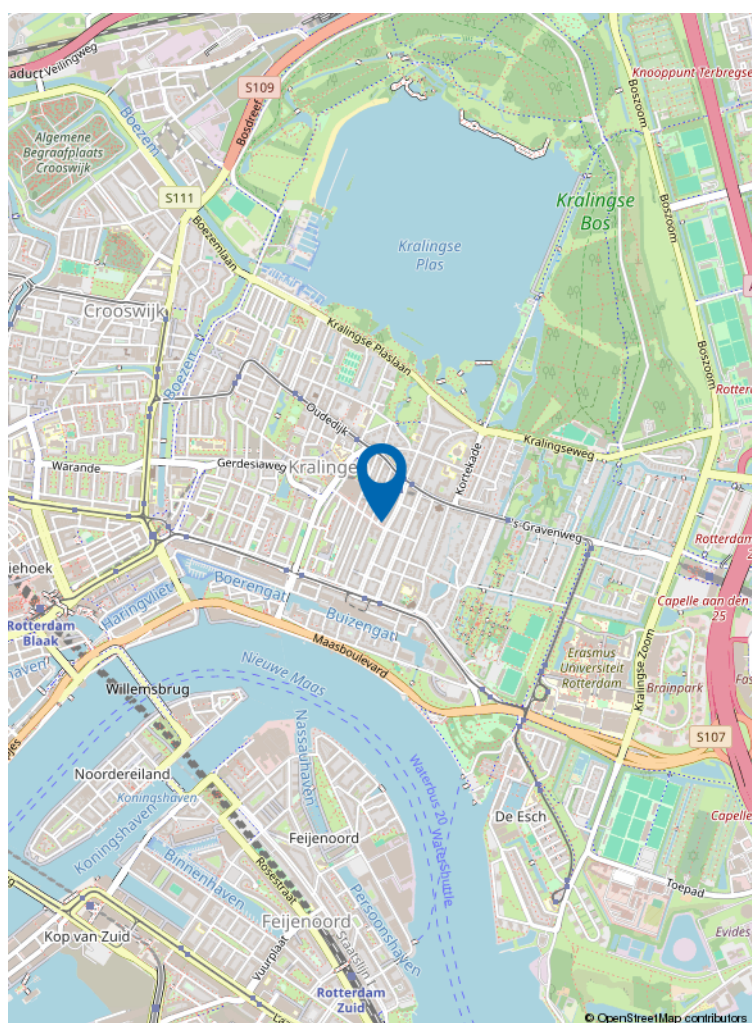
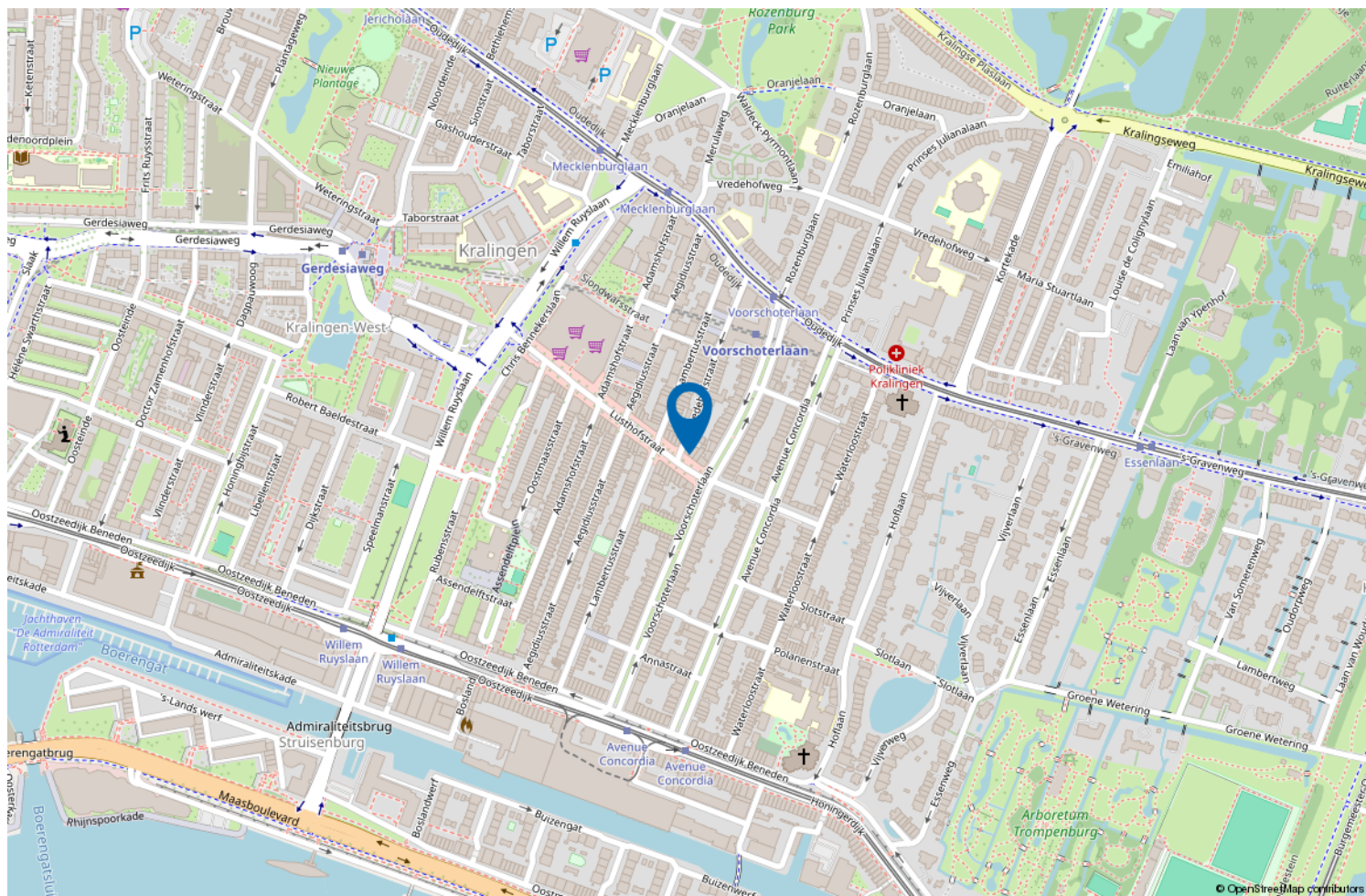


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl



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.

Kadastrale kaart



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

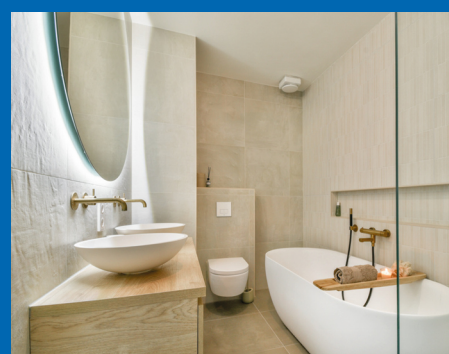
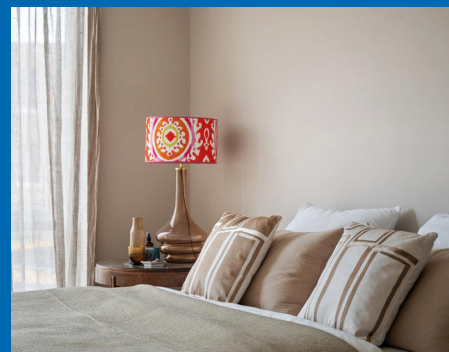
- Verspreiding via de RVM, de NVM en ons sterke, in ruim 45 jaar opgebouwde netwerk binnen de nieuwbouw én de bestaande bouw (verkoop/aankoop). We zijn op diverse plekken in de stad en omgeving sterk lokaal verankerd en een begrip binnen de makelaardij. We kennen de actuele kopers, verkopers en natuurlijk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

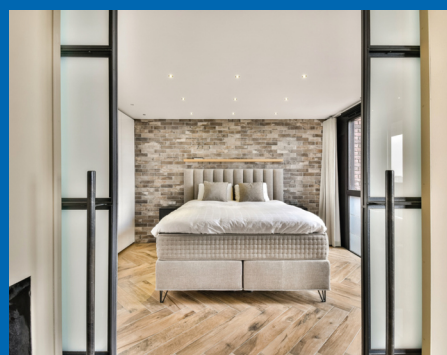
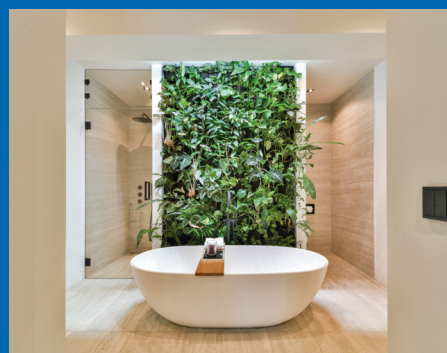
Niet afwachten maar gericht handelen. We weten wat we doen.



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.

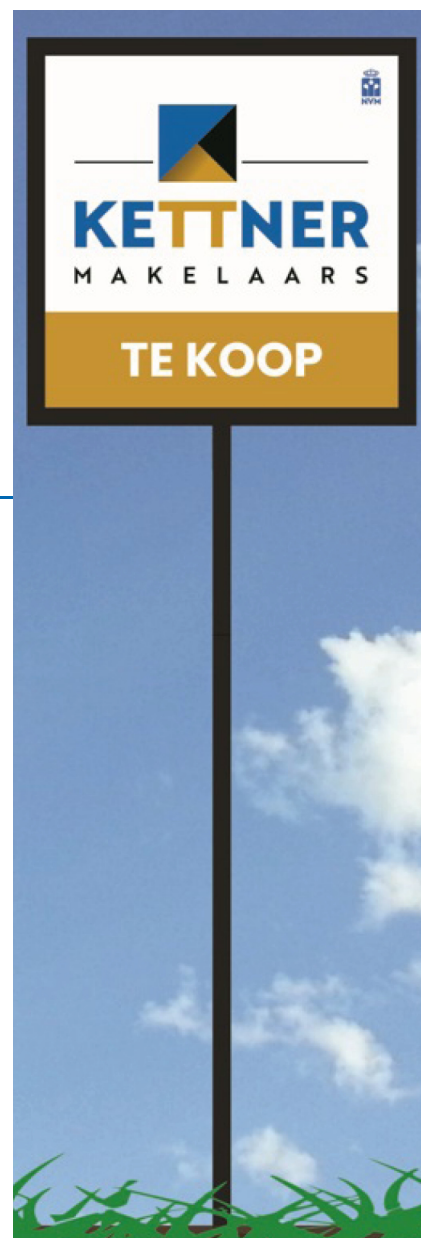
- **Volledige ontzorging**

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 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.

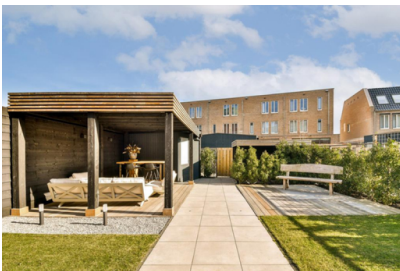
Grondig onderzoek en advies over:

- 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