

TE KOOP



Dries van der Vlerkstraat 14

Rotterdam



KETTNER
M A K E L A A R S



Dries van der Vlerkstraat 14 Rotterdam

De leukste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Wijk: De Esch

Starters opgelet!

Kom kijken naar dit ruime 4-kamerappartement met zonnig balkon gelegen op de derde (top) verdieping van een kleinschalig en rustig gelegen appartementencomplex.

Rustig wonen met genoeg mogelijkheden!

Dit heerlijke appartement heeft een energielabel A en kun je geheel naar eigen wens inrichten door de speelse en praktische indeling. Drie prima slaapkamers, een keurige badkamer, een ruime af te sluiten woonkeuken met toegang tot het balkon en een fijne woonkamer met speelse erker.

Kortom aan ruimte geen gebrek en door de grote raampartijen is het een heel licht appartement.

Omgeving:

Het appartement ligt in de wijk 'De Esch'. Een gunstige ligging, op loopafstand van de Erasmus Universiteit Rotterdam, een klein winkelcentrum en prima bereikbaarheid door openbaar vervoer en uitvalswegen in de directe omgeving. Ook ligt het op loopafstand van De Maas en het park De Oude Plantage, waar je heerlijk een rondje kunt lopen of sporten.

De wijk is groen ingericht met veel speelgelegenheid, met recht een kindvriendelijke woonomgeving. Het centrum van Rotterdam is slechts op een paar kilometer afstand en is met de fiets of het openbaar vervoer prima en snel te bereiken.

Een ideale locatie waar je rustig woont dicht bij stadsgedruis!

Attention first-time buyers!

Come and take a look at this spacious 4-room apartment with a sunny balcony, situated on the third (top) floor of a small-scale, quiet apartment complex.

Peaceful living with plenty of possibilities!

This delightful apartment boasts an Energy Label A and offers a layout that is both playful and practical, allowing you to style it entirely to your own taste. It features three good-sized bedrooms, a neat bathroom, a spacious eat-in kitchen (which can be closed off) with access to the balcony, and a lovely living room with a charming bay window.

In short, there is no shortage of space, and the large windows ensure the apartment is filled with natural light.

Surroundings:

The apartment is located in the 'De Esch' neighborhood. It enjoys a convenient location within walking distance of Erasmus University Rotterdam and a small shopping center, with excellent accessibility via public transport and major roads in the immediate vicinity. It is also within walking distance of the River Maas and 'De Oude Plantage' park, perfect for a stroll or a workout.

The neighborhood is green and features plenty of play areas, making it a truly child-friendly place to live.

Rotterdam city center is just a few kilometers away and can be reached quickly and easily by bike or public transport.

An ideal location where you can enjoy peace and quiet while staying close to the city buzz!

Indeling:

Begane grond:

Afgesloten portiek met bellentableau, hal en trappenhuis.

3e (top) verdieping:

Entree, ruime hal met inpandige berging, een nette toiletruimte en een keurig ingerichte en geheel betegelde badkamer met douche en wastafel.

Vanuit de hal toegang tot alle vertrekken.

De woonkamer gelegen aan de voorzijde (ca. 4.26 x 5.19 m.) is licht en ruim en vanwege de speelse erker en het prettige zicht, ontstaat er een fijne woonbeleving.

Vanuit de woonkamer toegang tot de woonkeuken (ca. 6.18 x 2.22 m.) nu ingericht met een eenvoudig keukenblok, losse apparatuur en de aansluiting voor de wasmachine. Hier alle mogelijkheden om er een gezellige woonkeuken van te maken met plaats voor een eettafel. Vanuit de keuken toegang tot het zonnige ruime balkon op het zuid/zuidoosten georiënteerd.

Hier is het al snel lekker genieten van de ochtend- en middagzon.

Slaapkamer 1 (ca. 4.20 x 2.87 m.) gelegen aan de achterzijde, fijne lichte ruimte welke tevens middels een schuifdeur toegang tot de keuken verleend.

Slaapkamer 2 (ca. 4.20 x 2.46 m.) eveneens gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 3 (ca. 4.26 x 2.46 m.) gelegen aan de voorzijde, ook dit een hele lichte kamer.

Het gehele appartement is voorzien van een laminaat op de vloer en strakke wandafwerking en plafonds.

Bijzonderheden:

Ruim en licht 4 kamer appartement gelegen op de 3e (top) verdieping met heerlijk balkon en nabij alle denkbare voorzieningen.

Het appartement is de afgelopen jaren met toestemming en vergunning van de gemeente verhuurd geweest.

Verwarming en warmwater middels stadsverwarming.
Volledig voorzien van dubbele beglazing in houten kozijnen.

Energie label A.

Actieve en gezonde VvE, MJOP in voorbereiding, maandelijkse bijdrage ca. € 142,-, dit is inclusief verzekeringen en reserveringen groot onderhoud.

Inpandige royale berging in de onderbouw ca. 7 m².
Voldoende parkeergelegenheid voor de deur en directe omgeving, openbaar, betaald parkeren.

Voor bewoners met parkeervergunning ca. € 11,- per maand.

Woonoppervlakte ca. 90 m², inhoud ca. 271 m³, bouwjaar 1984.

Het appartement is gelegen op erfpacht, afgekocht tot 05-03-2059 en eindigend op 05-12-2081. Wij hebben vanuit de gemeente een richtprijs ontvangen, om de volledige looptijd tot 05-12-2081 af te kunnen kopen. Dit is een bedrag van ca. € 2.500,-.

Gezien het bouwjaar 1984, is hier sprake van een betonnen fundering.
Funderingsrisico is daarmee LAAG.

Aanvaarding: in overleg, kan snel.

In de koopovereenkomst zal een niet-bewoningsclausule en een ouderdomsclausule worden opgenomen.

Maak gauw een afspraak om dit heerlijke, ruime en lichte appartement te komen 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

90 m²

Inhoud

271 m³

Bouwjaar

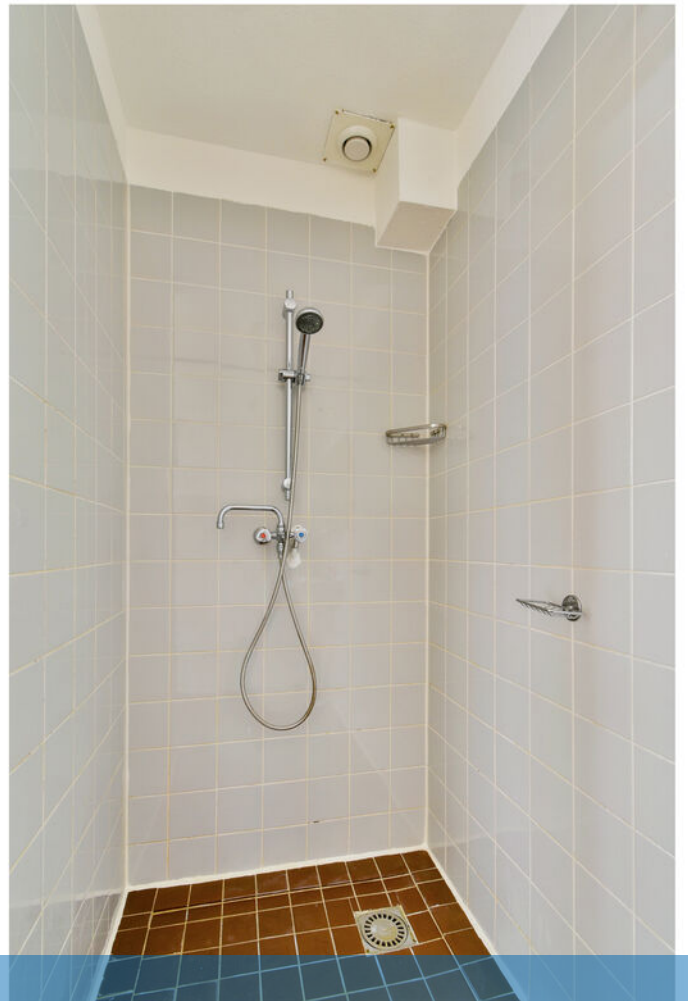
1984

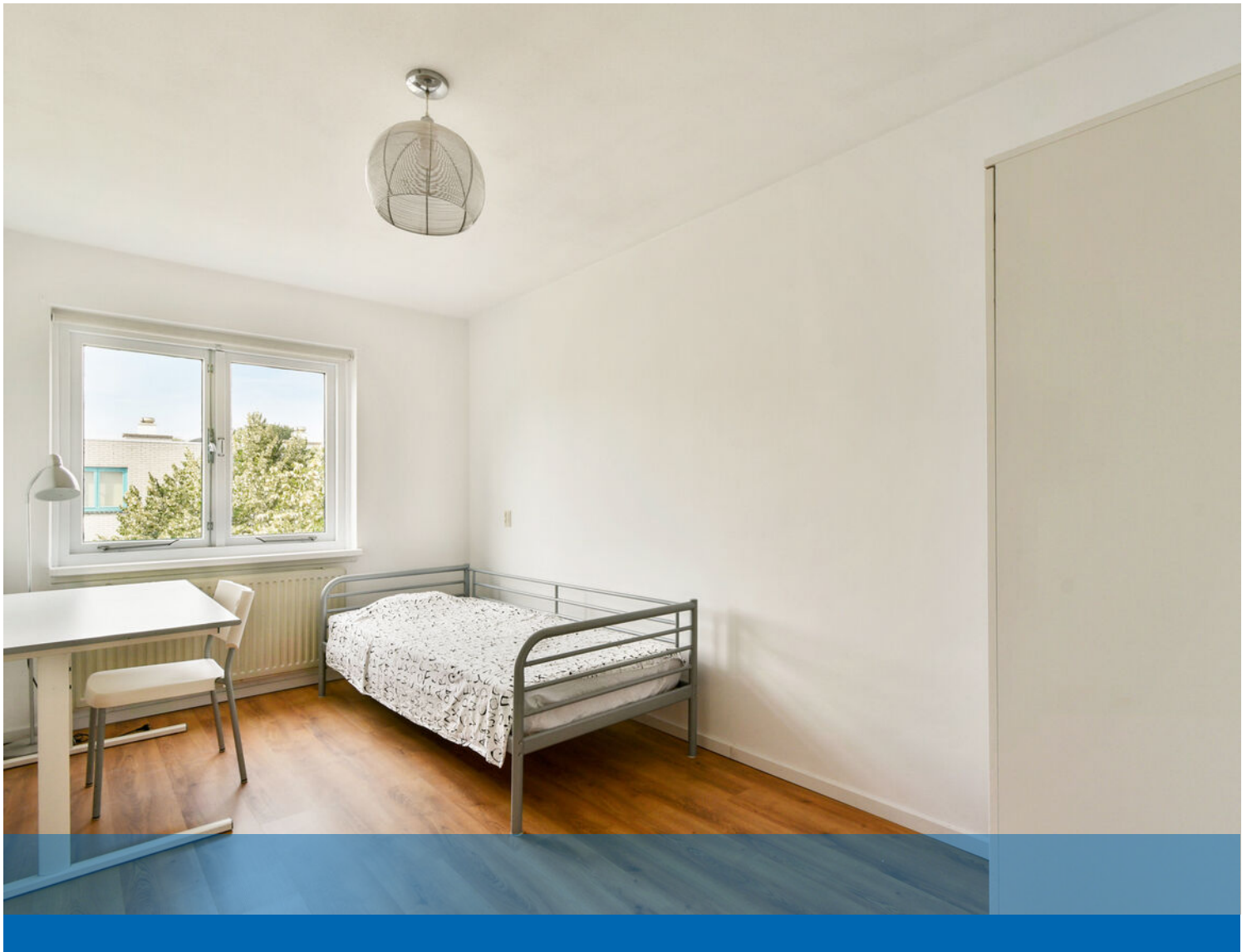
















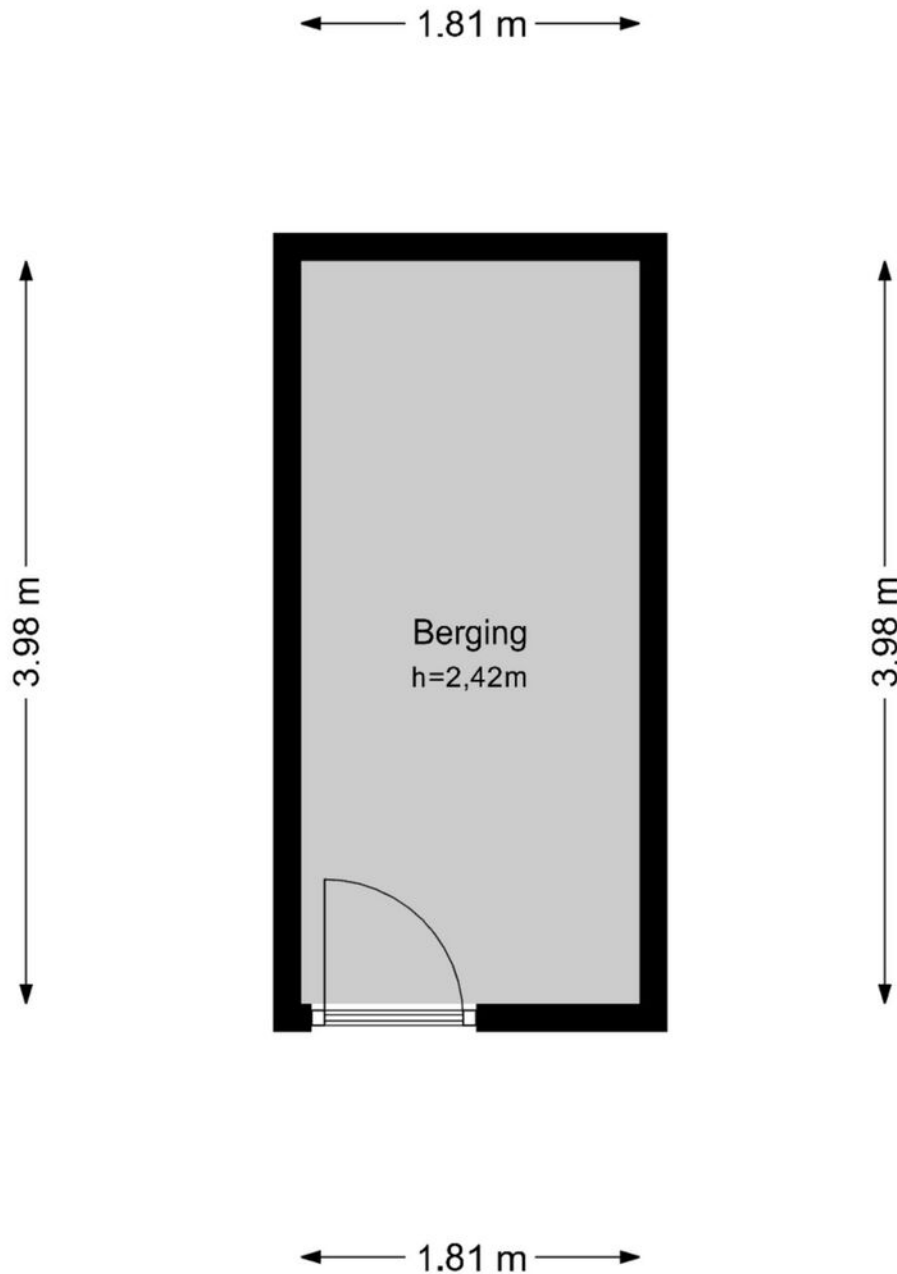
Dries van der Vlerkstraat 14 - Rotterdam
Vierde verdieping



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

Plattegrond

Dries van der Vlerkstraat 14 - Rotterdam Berging

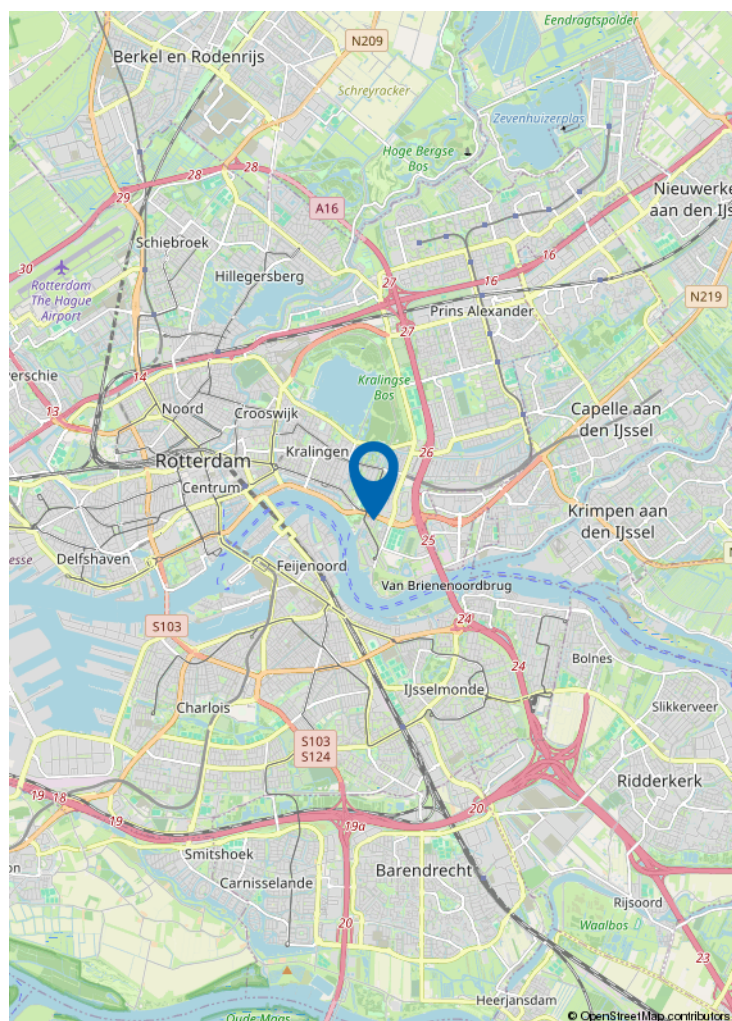
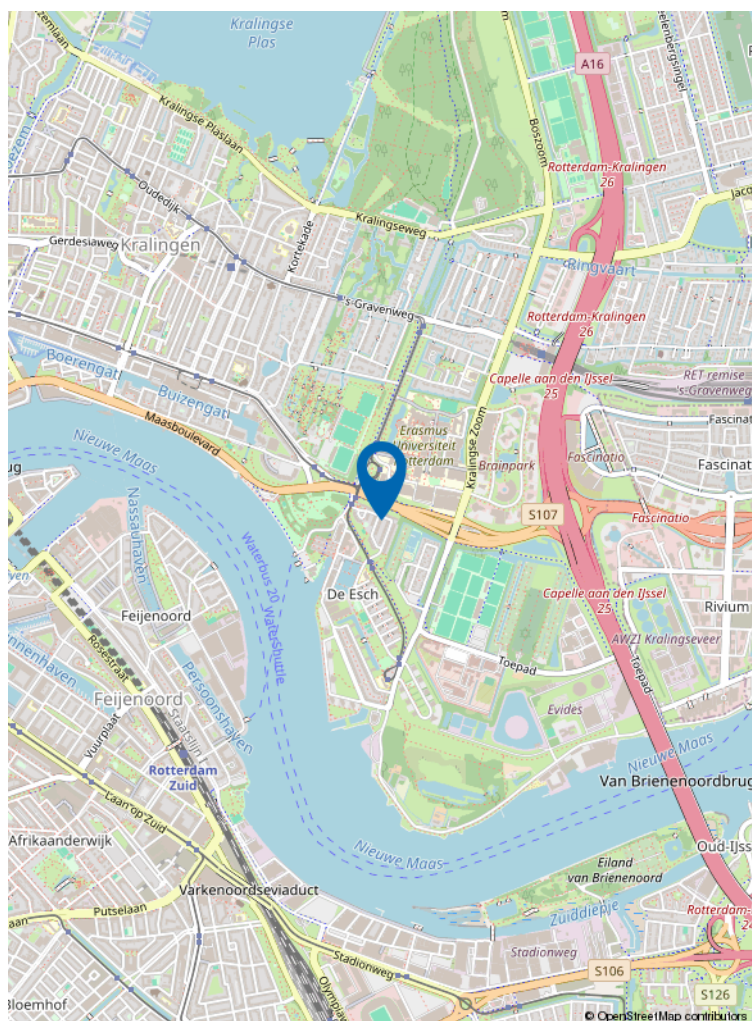
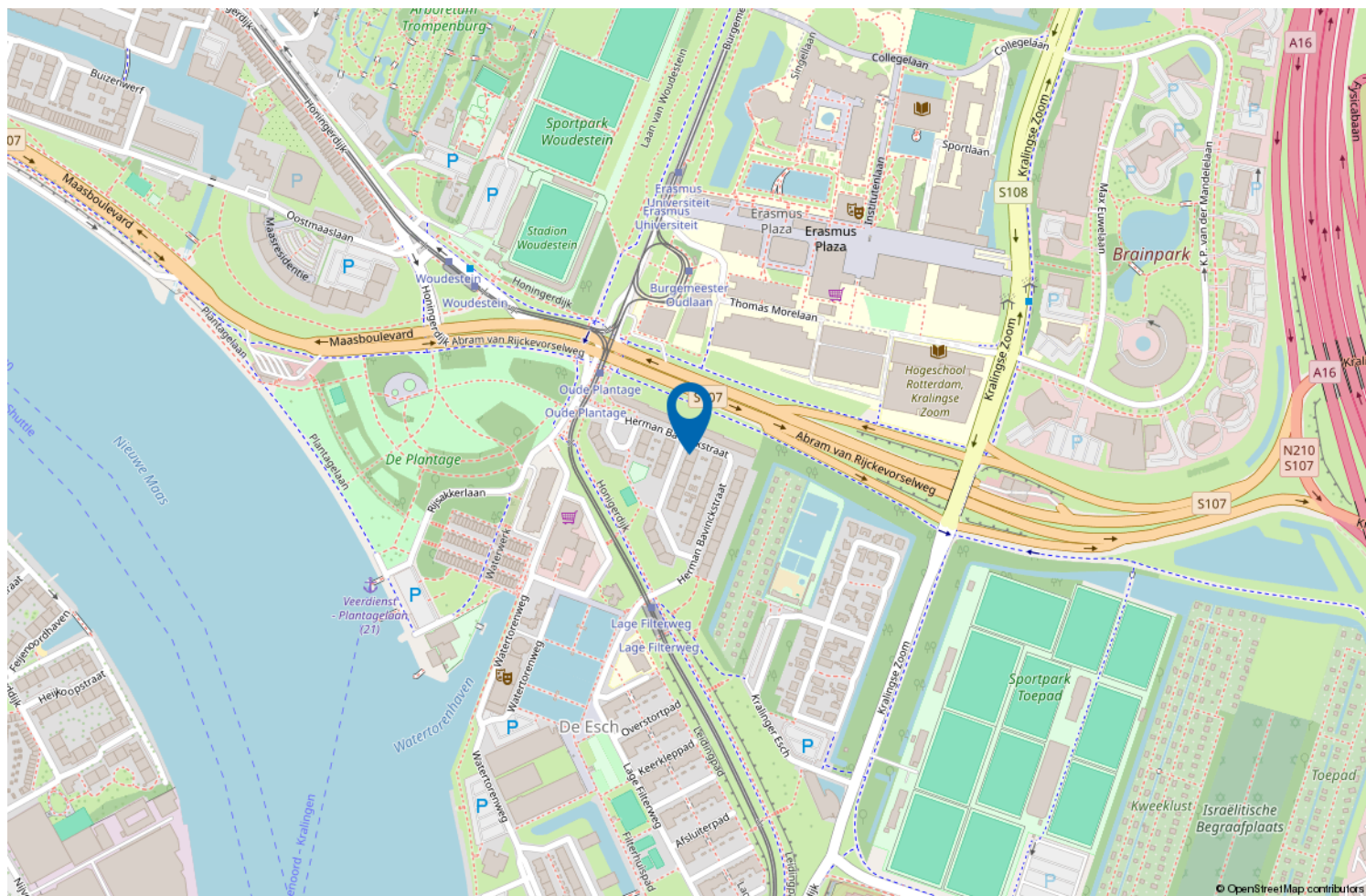


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.woningmedia.nl



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

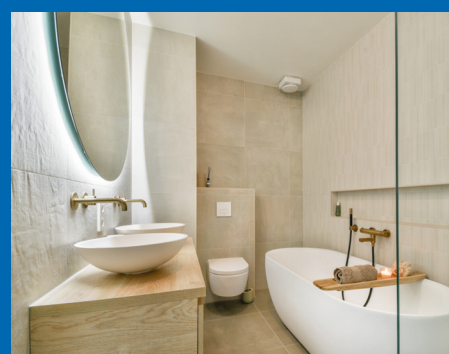
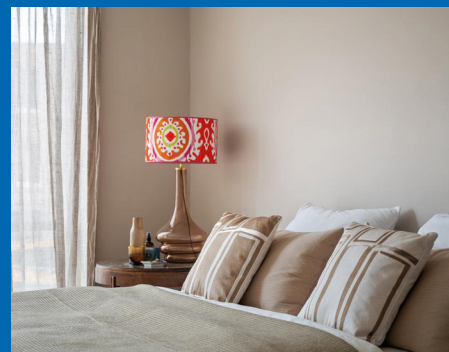
- Verspreiding via de RVM, de NVM en ons sterke, in ruim 45 jaar opgebouwde netwerk binnen de nieuwbouw én de bestaande bouw (verkoop/aankoop). We zijn op diverse plekken in de stad en omgeving sterk lokaal verankerd en een begrip binnen de makelaardij. We kennen de actuele kopers, verkopers en natuurlijk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

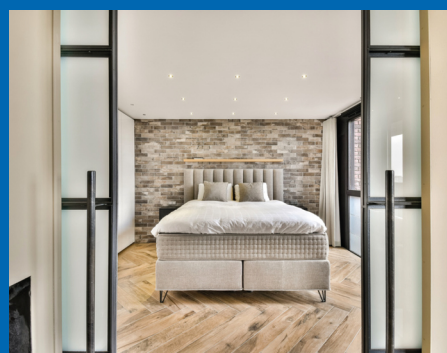
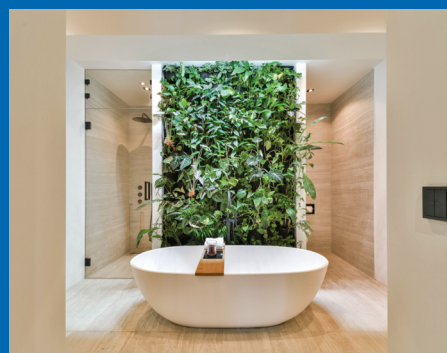
Niet afwachten maar gericht handelen. We weten wat we doen.



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.

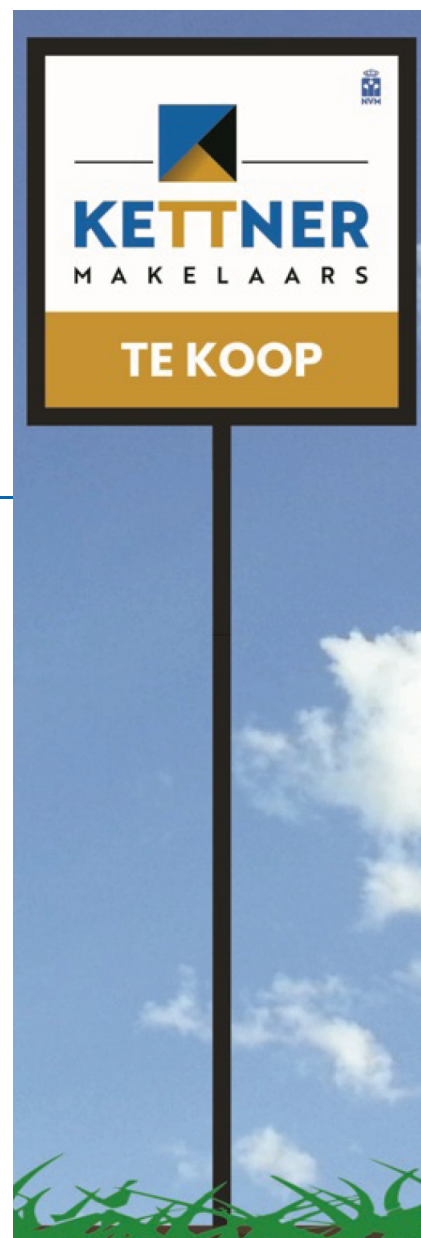
- **Volledige ontzorging**

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

funda



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.



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.

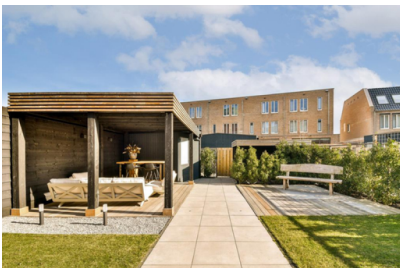
Grondig onderzoek en advies over:

- 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