

TE KOOP



Beukelsweg 54 B

Rotterdam



KETTNER

M A K E L A A R S



Beukelsweg 54 B Rotterdam

De mooiste huizen vind je bij Kettner Makelaardij!

WIJK: Nieuwe Westen / Centrum

Royaal stads wonen met karakter én een uitzonderlijke tuin op het zuiden. Dit bijzonder royaal, sfeervol en verrassend licht dubbel benedenhuis, verdeeld over de begane grond en eerste verdieping, van maar liefst ca.140 m², met als absolute blikvanger een fraai aangelegde, circa 18 meter diepe achtertuin op het zuiden. Een buitenruimte van dit formaat, midden in Rotterdam, is ronduit uniek!

De woning uit 1926 is uitstekend onderhouden, heeft een stevig fundament, en door de jaren heen met veel aandacht voor kwaliteit, comfort en detail gemoderniseerd en verduurzaamd. Maar liefst drie ruime slaapkamers waarvan 1 met ensuite badkamer en balkon, sfeervolle erkers, een mooi aangebouwde serre en een grote provisiekelder zijn enkele van de extra pluspunten die deze woning zo bijzonder maken.

En dan de locatie: wonen in het geliefde Nieuwe Westen, om de hoek van de groene Essenburgsingelpark en Blijdorp en met alle dynamiek van Rotterdam en alle denkbare grootstedelijke voorzieningen binnen handbereik. Rotterdam Centraal ligt op slechts 7 minuten fietsen.

Samengevat: Een heerlijk ruim stadshuis voor wie ruimte, sfeer, buitenleven én het stadsleven wil combineren. Gelegen op eigen grond.

Bereikbaarheid:

Uitstekend bereikbaar met zowel de auto als het openbaar vervoer. De Ring Rotterdam en de snelwegen A13, A20 en A16 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar, met snelle verbindingen richting onder andere Amsterdam, Den Haag, Utrecht en Breda.

Tram- en bushaltes bevinden zich op loopafstand en Rotterdam Centraal Station ligt op slechts 7 minuten fietsen.

Voorzieningen:

De woning ligt in het hart van het geliefde Nieuwe Westen, vrijwel om de hoek van de groene Essenburgsingel en nabij de statige Heemraadssingel.

Hier woon je heerlijk centraal, met tegelijkertijd volop groen in de directe omgeving. Winkels, restaurants, cafés, musea, theaters, scholen en kinderopvang bevinden zich allemaal dichtbij. Ook Diergaarde Blijdorp en diverse parken zijn op korte afstand gelegen.

Het beste van Rotterdam ligt hier letterlijk binnen handbereik.

Indeling:

Begane grond:

Eigen entree met vestibule en gang met royaal afsluitbare garderobe en meterkast, modern en vergroot toilet en tot de grote provisiekelder met elektrisch kelderluik.

Zeer royale en lichte living van ca. 12.50 x 3.35 voorzien van een laminaatvloer en sfeervolle gashaard. Dankzij de grote raampartijen aan beide zijden valt het daglicht rijkelijk naar binnen. De hoge plafonds versterken het royale gevoel van ruimte. Aan de voorzijde zijn de ramen bovendien voorzien van elektrische rolluiken.

De moderne open keuken ca. 2.85 x 2.00 vormt een vanzelfsprekend onderdeel van de leefruimte en beschikt over veel werk- en bergruimte. De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: een groot Pelgrim gasfornuis met 6 pitten en 2 elektrische ovens, RVS Amerikaanse koelkast, combimagnetron en vaatwasser (Bosch silence plus).

Vanuit de living is er toegang tot de lichte, aangebouwde serre van ca. 5.35 x 1.75. Een heerlijke extra ruimte met veel bergruimte en opstelplaats voor de cv combiketel (Atag). Elektrische screen, binnen en buiten én een elektrische zonneluifel maken deze ruimte tot een heerlijke plek. Vanuit de serre leidt een trap rechtstreeks naar de achtertuin.

Fraai aangelegde en bijzonder diepe achtertuin op het zuiden van maar liefst 18 meter diep. De tuin biedt volop privacy en beschikt over diverse terrassen en twee vrijstaande bergingen. Een heerlijke groene buitenruimte en een ware oase midden in de stad!

1e etage:

Ruime overloop met separaat tweede toilet.

Grote ouderslaapkamer I van ca. 5.45 x 3.45 met een grote schuifpui naar het balkon, een vaste schuifkastenwand en een en-suite toegang tot de badkamer.

Zeer ruime slaapkamer II van ca. 6.10 x 3.35 met fraaie erker en eveneens vaste schuifkastenwand.

Slaapkamer III van ca. 2.60 x 1.80.

Moderne, geheel betegelde badkamer van ca. 2.80 x 1.80 voorzien van een wastafelmeubel met spiegelkast, groot ligbad en massage-douchecabine.

Provisiekelder: (stahoogte ca. 1.50 m)

Grote provisiekelder ca. 81m² met diverse compartimenten en bijzonder veel bergruimte. Uitermate geschikt voor het opslaan van proviand, seizoensspullen en overige zaken die je graag uit het zicht wilt opbergen.

Bijzonderheden:

Gelegen op een geweldige plek in het gewilde Nieuwe Westen.

Bijzonder royaal dubbel benedenhuis van ca. 140 m².

Uitzonderlijk diepe achtertuin van ca. 18 meter op het zuiden, met volop privacy, diverse terrassen en twee vrijstaande bergingen. Een echte oase midden in de stad!

Fraaie en lichte living met moderne open keuken en aansluitend een aangebouwde serre.

Drie royale slaapkamers.

Grote provisiekelder en bijzonder veel bergruimte.

Geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele HR+ beglazing.

Op de begane grond aan weerszijden voorzien van elektrische zonwering.

Verwarming en warm water via cv-combiketel Intergas, 2020.

Energie label C.

De VvE bestaat uit twee leden en is actief sinds 2022. Afgelopen jaren zijn er veel grote onderhoudsklussen gedaan. De jaarlijkse bijdrage ten behoeve van de opstalverzekering en reservering voor toekomstig onderhoud bedraagt momenteel €550,-. Recent is het voornemen uitgesproken om de reservering volledig in overeenstemming te brengen met de wettelijke 0,5%-norm.

In de directe omgeving is voldoende parkeergelegenheid middels een parkeervergunning, circa € 9,50,- per maand.

Woonoppervlakte: ca. 140 m²

Inhoud: ca. 672 m³

Bouwjaar: ca. 1926.

Eigen grond.

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

140 m²

Inhoud

672 m³

Bouwjaar

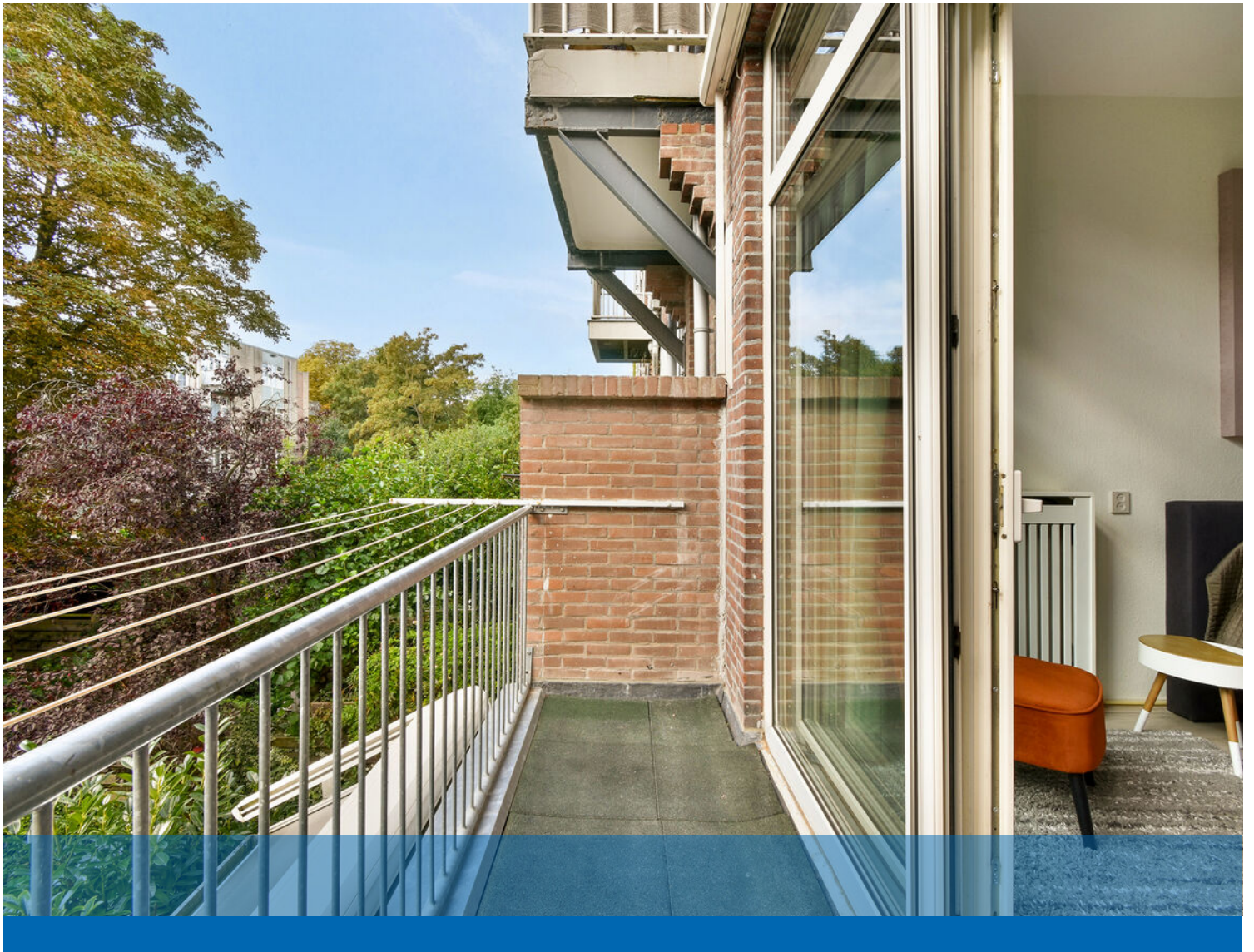
1926









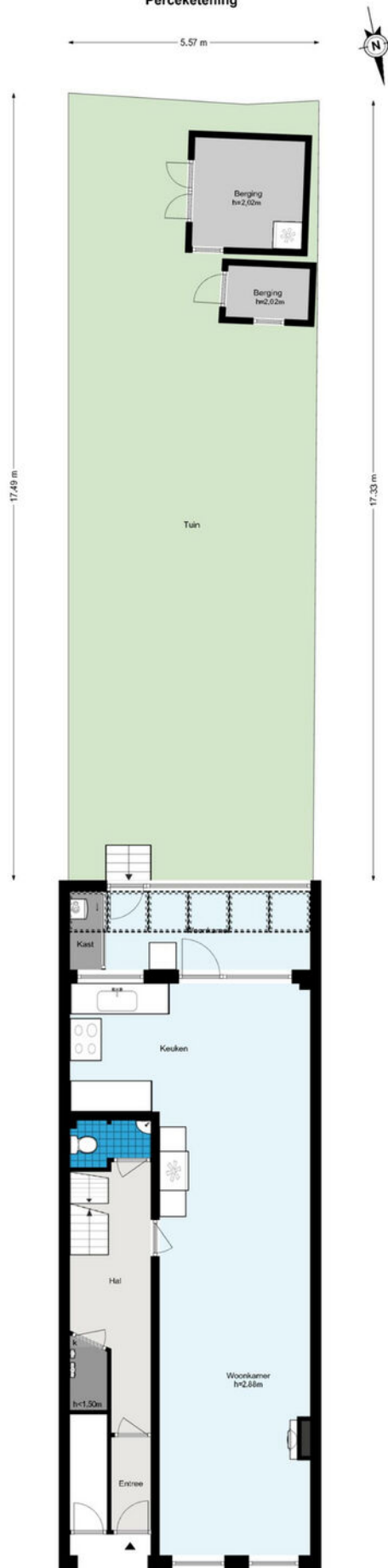








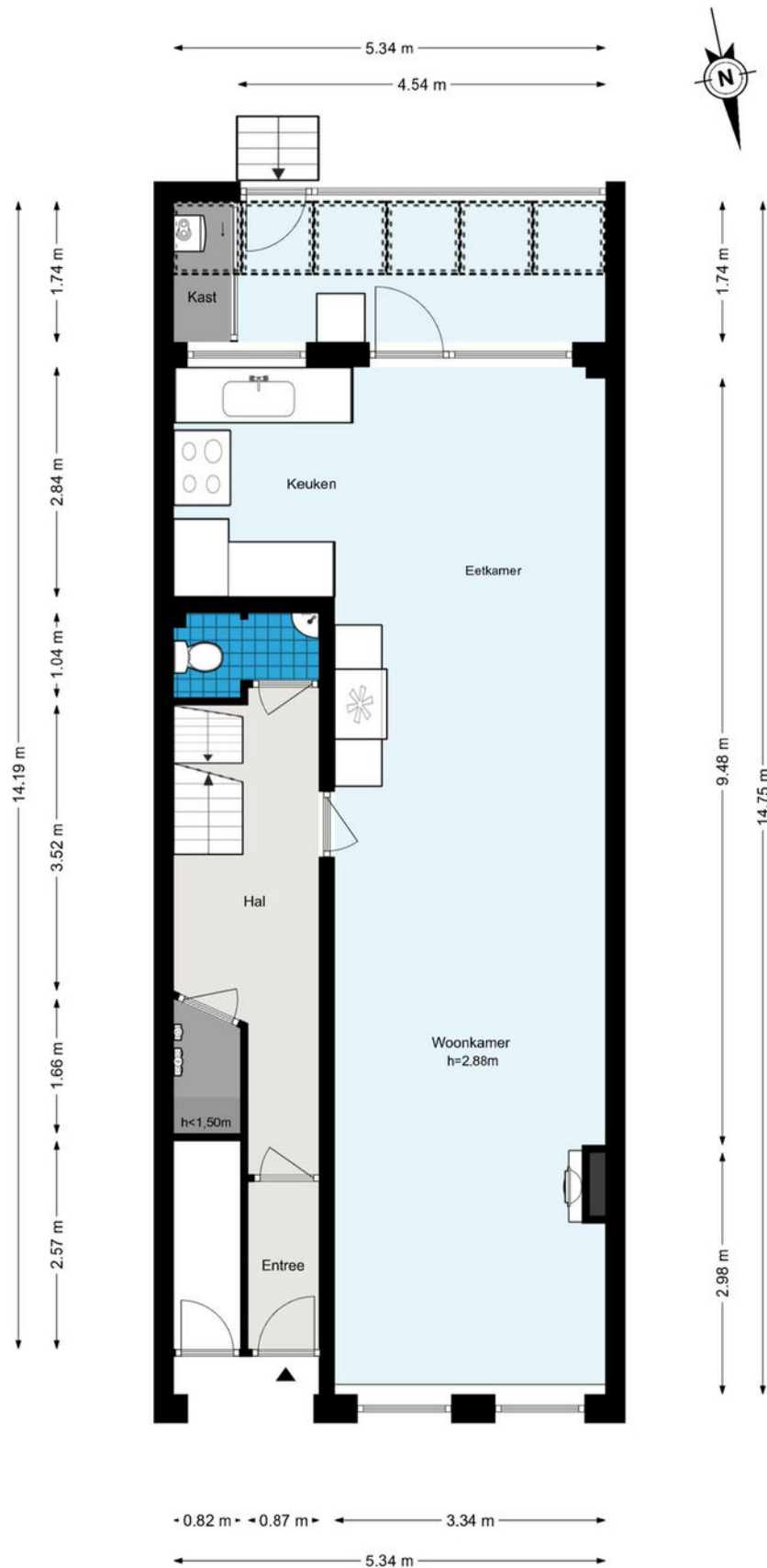
Beukelsweg 54-B - Rotterdam
Perceketening



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

Plattegrond

Beukelsweg 54-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

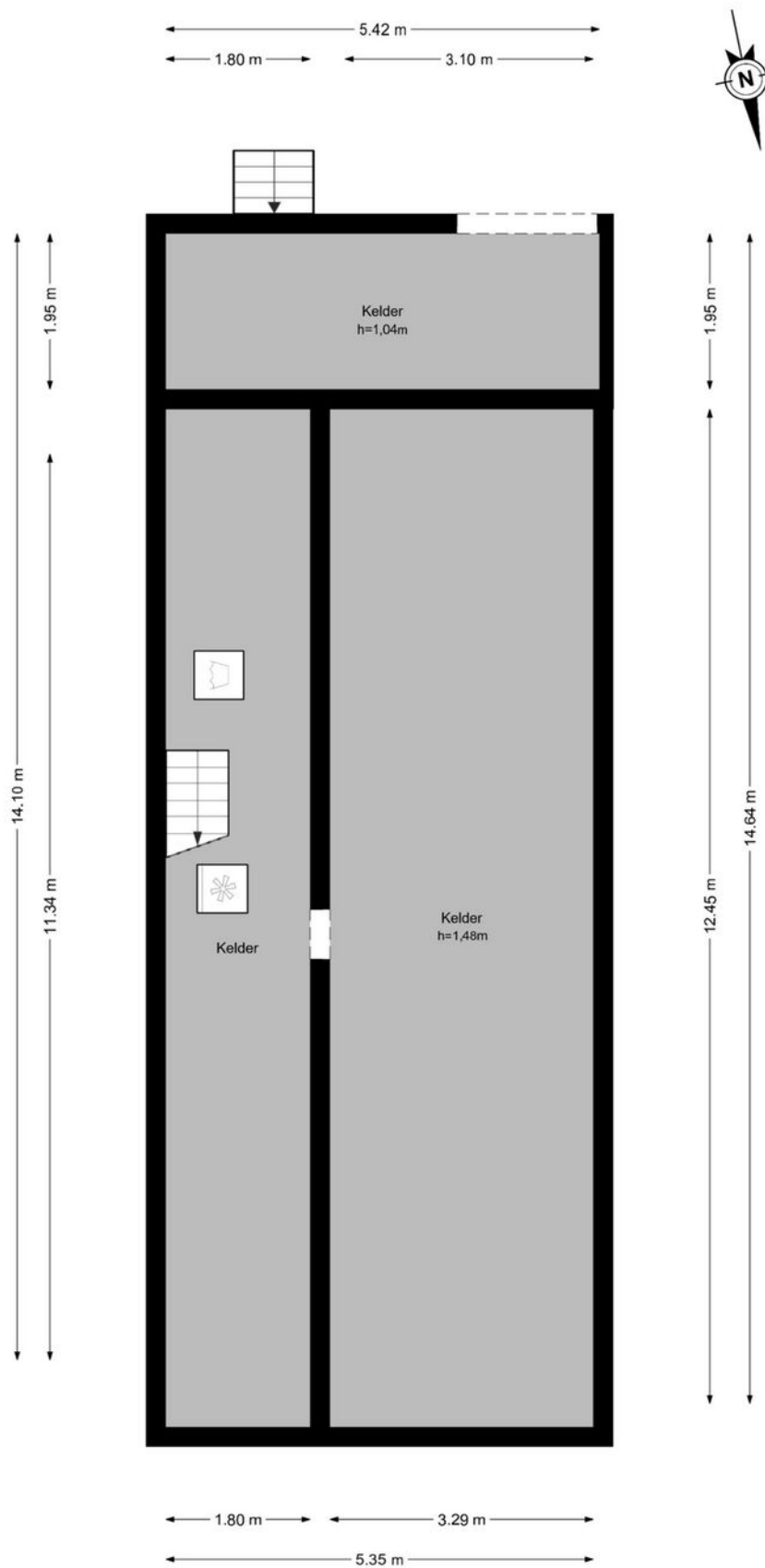
Beukelsweg 54-B - Rotterdam
Eerste verdieping



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

Plattegrond

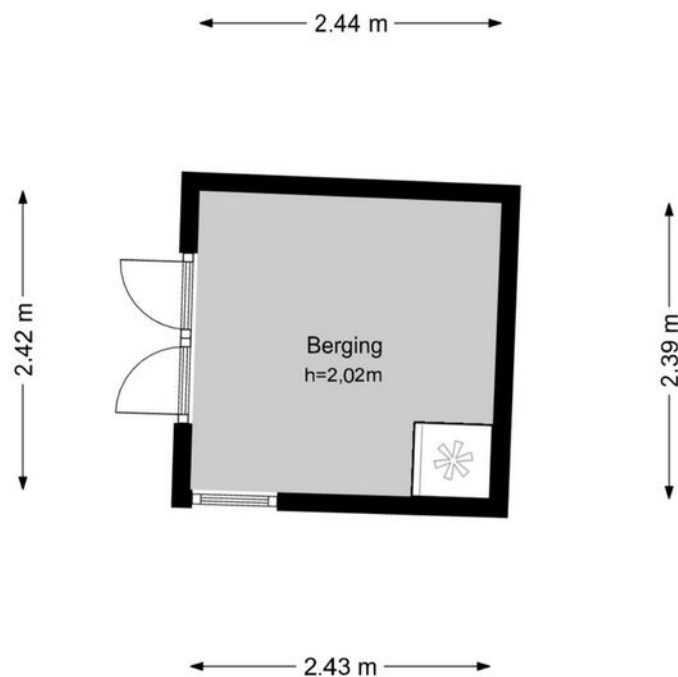
Beukelsweg 54-B - Rotterdam
Kelder



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

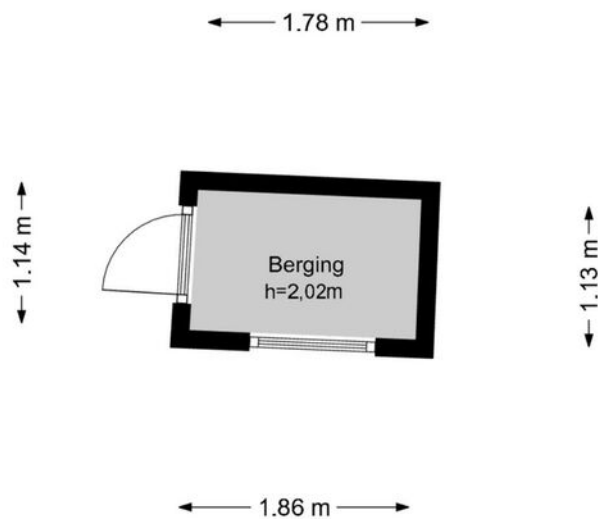
Plattegrond

Beukelsweg 54-B - Rotterdam
Berging 1



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

Beukelsweg 54-B - Rotterdam
Berging 2



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



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Delfshaven

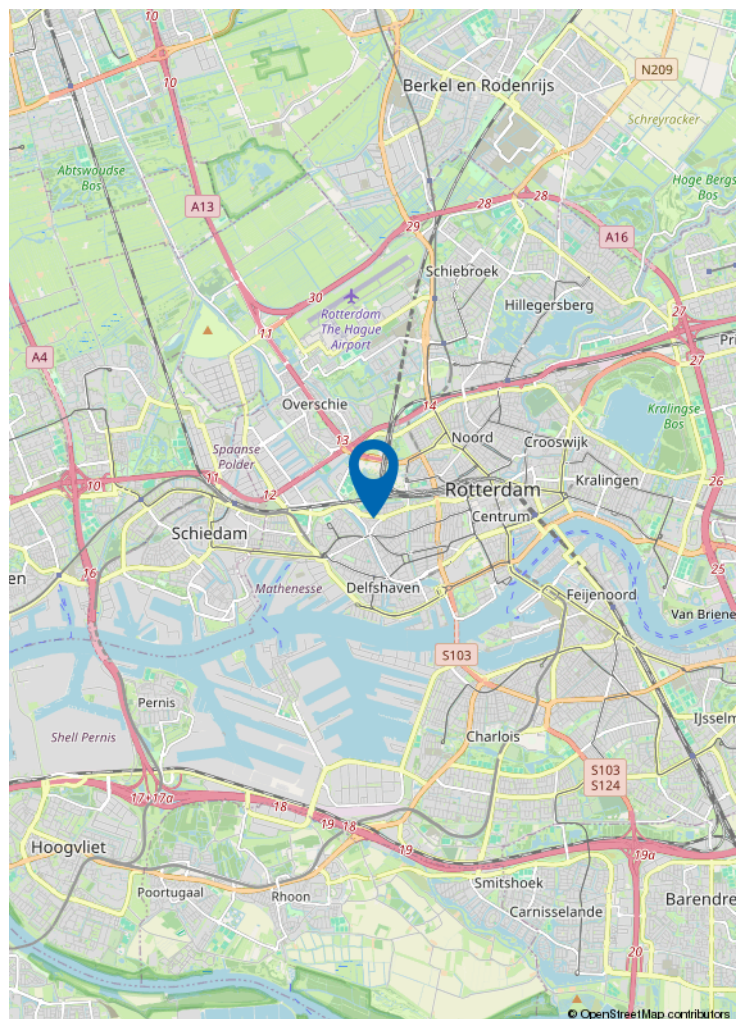
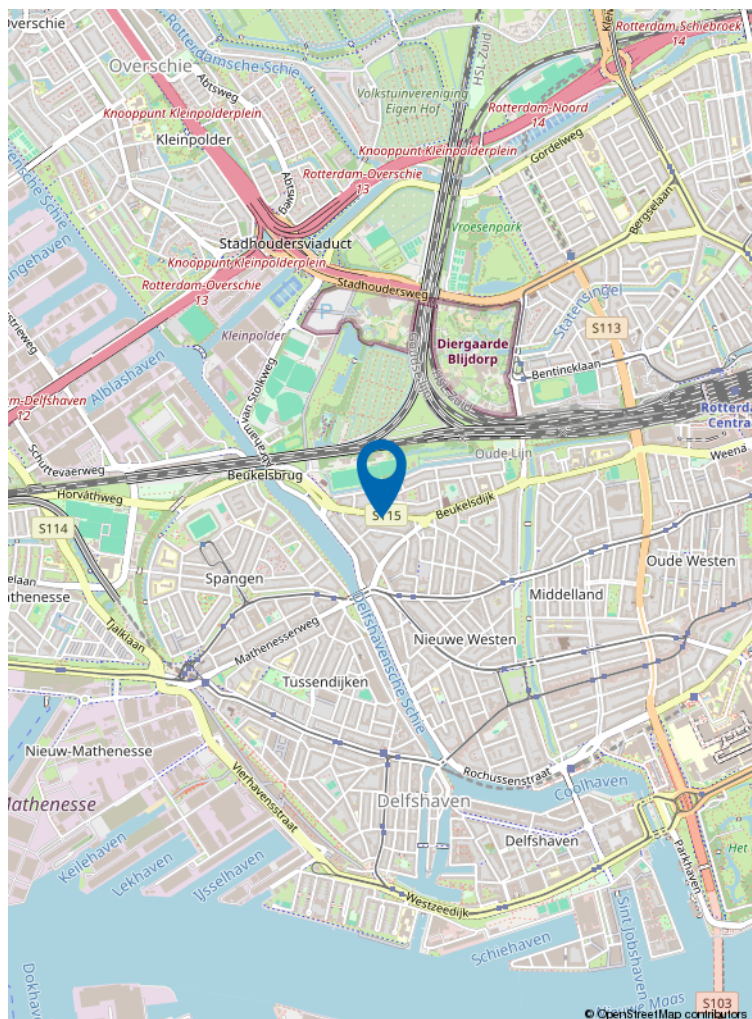
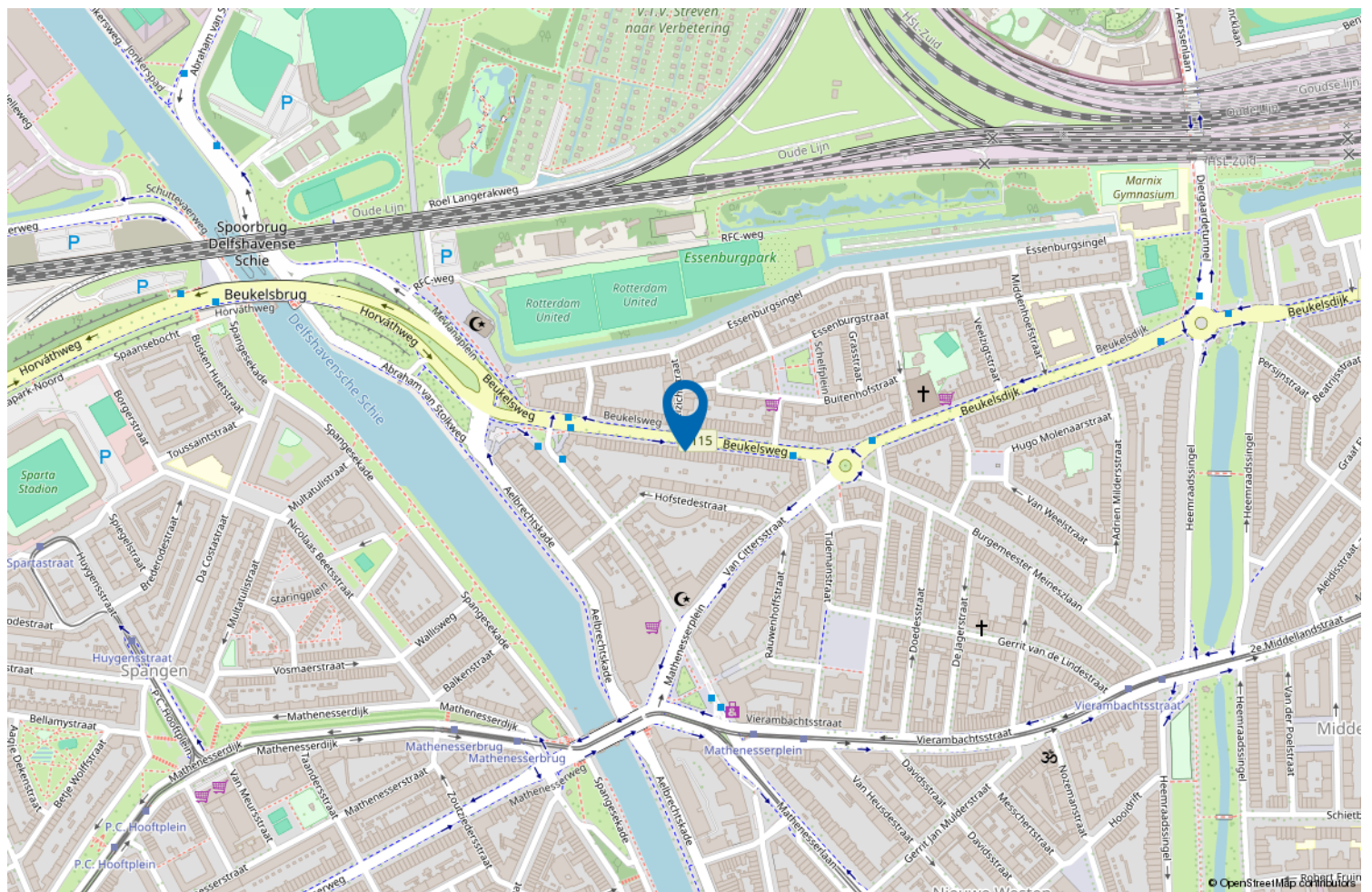
Sectie I

Perceel 2835

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 24 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Locatie op de kaart



Wonen in Rotterdam West

Rotterdam West is dynamisch en veelzijdig, met wijken zoals Delfshaven en Bospolder-Tussendijken. Hier vind je karakteristieke woningen, moderne appartementen en gezinsvriendelijke straten.

Met lokale winkeltjes, cafés, parken en culturele hotspots binnen handbereik en uitstekende verbindingen met OV en snelwegen.

Rotterdam West: stadse energie, gemak en comfort in één.

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

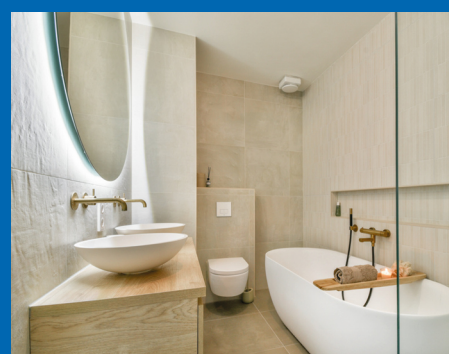
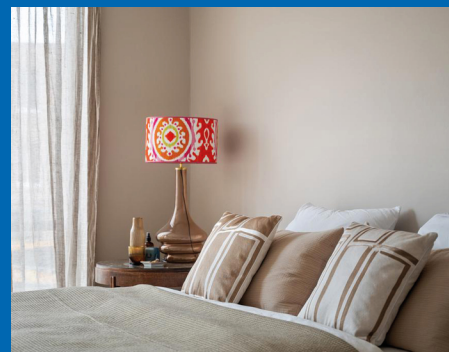
- Verspreiding via de RVM, de NVM en ons sterke, in ruim 45 jaar opgebouwde netwerk binnen de nieuwbouw én de bestaande bouw (verkoop/aankoop). We zijn op diverse plekken in de stad en omgeving sterk lokaal verankerd en een begrip binnen de makelaardij. We kennen de actuele kopers, verkopers en natuurlijk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

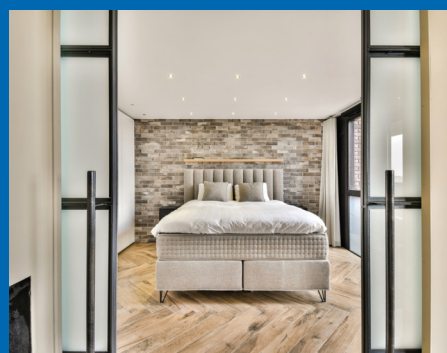
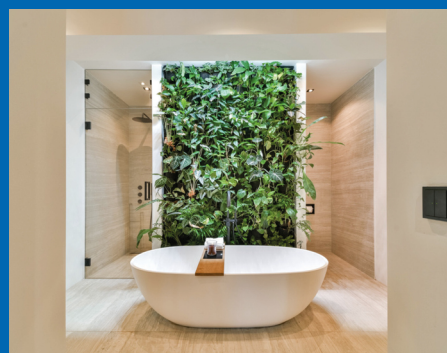
Niet afwachten maar gericht handelen. We weten wat we doen.



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.

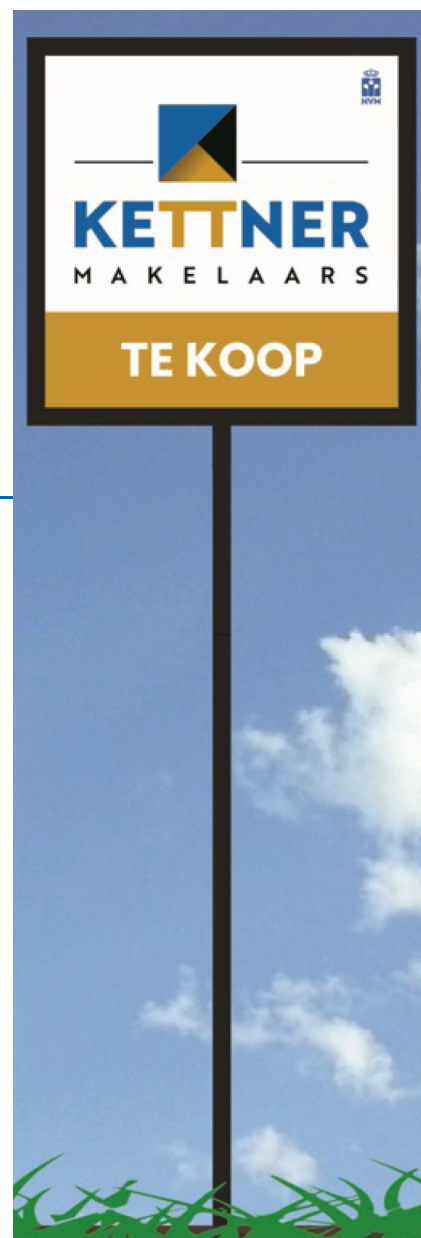
- **Volledige ontzorging**

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.

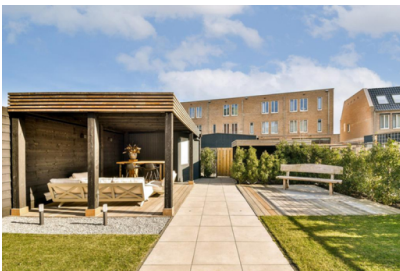
Grondig onderzoek en advies over:

- 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