

TE KOOP



Nystadstraat 74

Rotterdam



KETTNER
M A K E L A A R S



Nystadstraat 74 Rotterdam

De mooiste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Op eigen grond gelegen, uitstekend onderhouden, moderne en verrassend royale eengezinswoning met oprit, vier slaapkamers, aparte werkkamer, twee luxe badkamers én zonnige tuin met achterom.

Ruimte, comfort en een hoog afwerkingsniveau komen hier op bijzonder fraaie wijze samen. Dit heerlijke woonhuis biedt volop leefruimte verdeeld over drie volwaardige woonlagen. Thuiswerken, een groot gezin, regelmatig gasten ontvangen of simpelweg genieten van veel leefruimte: hier kan het allemaal.

Omgeving:

De ligging is fenomenaal, aan een rustige straat met volop groen en speelgelegenheden en in een kindvriendelijke wijk nabij de vele voorzieningen waaronder de scholen (basisschool op loopafstand), winkels (Alexandrium Shopping Center en Alexandrium Woonmall), sport- en recreatiemogelijkheden (Kralingse Plas/Kralingse Bos, Schollebos, Zevenhuizerplas en de Rottemeren), openbaar vervoer (bushalte en metrostation) en uitvalswegen (o.a. de A16 en A20). Het centrum van Rotterdam is binnen 10 minuten met de metro bereikbaar.

Woonoppervlakte ca. 150m². Groen energielabel B. Géén erfpacht maar volle eigendom!

Situated on freehold land, this exceptionally well-maintained, modern and surprisingly spacious family home features a private driveway, four bedrooms, a separate home office, two luxurious bathrooms and a sunny garden with rear access.

Space, comfort and a high standard of finish come together beautifully in this wonderful home. Offering generous living space across three full floors, the property is perfectly suited to a variety of lifestyles. Whether you work from home, have a large family, regularly entertain guests or simply enjoy having plenty of space around you, this home offers it all.

Location:

The location is exceptional. The property is situated on a quiet, leafy street with plenty of green spaces and play areas, in a family-friendly neighbourhood close to a wide range of amenities. These include schools (with a primary school within walking distance), shopping facilities (Alexandrium Shopping Center and Alexandrium Woonmall), and numerous sports and recreational areas, including Kralingse Plas and Kralingse Bos, Schollebos, Zevenhuizerplas and the Rottemeren.

Public transport connections are excellent, with both bus stops and a metro station nearby, while major roads, including the A16 and A20 motorways, are easily accessible. Rotterdam city centre can be reached by metro in just 10 minutes.

Living area: approx. 150 m². Energy label: B. Freehold property – no ground lease!

Indeling:

Begane grond:

Via de entree bereik je de ruime hal met toegang tot de voormalige berging. Deze ruimte van ca. 5.25 x 2.50 is momenteel ingericht als royale werkkamer en leent zich uitstekend voor thuiswerken. Liever een extra slaapkamer, hobbyruimte of speelkamer? Ook daarvoor biedt deze ruimte volop mogelijkheden.

De living ca. 9.85 x 6.35/4.20 is heerlijk royaal en licht. De fraaie plavuizenvloer in combinatie met vloerverwarming zorgt voor een comfortabele basis, terwijl de kamerhoge raampartijen over vrijwel de volle breedte voor een prachtige lichtinval en een fijne verbinding met de tuin zorgen. Vanuit de woonkamer stap je direct de achtertuin in.

De moderne open keuken sluit mooi aan op de leefruimte en beschikt over een uitgebreid pakket aan inbouwapparatuur, waaronder een stoomoven, combioven, inductiekookplaat, vaatwasser en koel-/vriescombinatie.

In de tussenhal bevindt zich het moderne hangende toilet. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

En dan de tuin: diep, fraai aangelegd én gelegen op het oosten. Een heerlijke plek om lange zomerdagen buiten door te brengen, met bovendien het praktische gemak van een achterom.

Eerste verdieping:

Ook op de eerste verdieping zet het royale karakter van de woning zich voort. De bijzonder ruime, multifunctionele overloop beschikt over een fraaie lichtpartij en biedt naast praktische berging in de vorm van vaste garderobekasten zelfs voldoende plaats voor een comfortabel zitje.

De royale ouderslaapkamer ca. 6.35 x 3.10 vormt een fijne privésuite en beschikt over een eigen walk-in closet, een privé balkon en directe toegang tot de badkamer. De tweede slaapkamer ca. 3.55 x 3.20 is eveneens ruim van opzet en voorzien van vaste kasten.

De luxe, volledig betegelde badkamer ca. 3.20 x 2.75 is compleet uitgevoerd met een vrijstaand ligbad, royale regendouche, dubbel wastafelmeubel en tweede toilet. De badkamer is ensuite verbonden met de ouderslaapkamer en tevens vanuit de centrale overloop toegankelijk.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping biedt opnieuw verrassend veel ruimte. Vanaf de lichte overloop, voorzien van dakramen en grote maatwerk berg-/garderobekasten, zijn nog eens twee royale slaapkamers bereikbaar.

Slaapkamer III ca. 3.95 x 3.40.

Slaapkamer IV ca. 2.90 x 2.90.

Extra comfortabel is de aanwezigheid van een tweede complete badkamer ca. 3.30 x 2.20. Ook deze is geheel betegeld en voorzien van een wastafelmeubel, douchecabine en modern hangend toilet. Ideaal voor een groter gezin, logees of kinderen die graag over hun eigen verdieping beschikken. Een huis met ruimte voor nu én later.

Bijzonderheden:

- Uitstekend onderhouden en bijzonder royale eengezinswoning
- Eigen oprit
- Diepe en fraai aangelegde achtertuin op het oosten met achterom
- Royale en lichte living met kamerhoge raampartijen
- Gehele begane grond voorzien van vloerverwarming
- Moderne open keuken met uitgebreide inbouwapparatuur
- Multifunctionele werk-/slaapkamer op de begane grond
- Vier royale slaapkamers
- Twee luxe, volledig betegelde badkamers
- Veel vaste en maatwerk bergruimte
- Balkon op de eerste verdieping
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming.
- Volledig voorzien van dubbele beglazing en een groen energielabel: B.

Woonoppervlakte ca. 150m².

Inhoud ca. 405m³.

Perceeloppervlakte ca. 182m², Eigen grond!

Bouwjaar ca. 1981.



Kenmerken

Woonoppervlakte	150 m ²
Perceeloppervlakte	182 m ²
Inhoud	405 m ³
Bouwjaar	1981





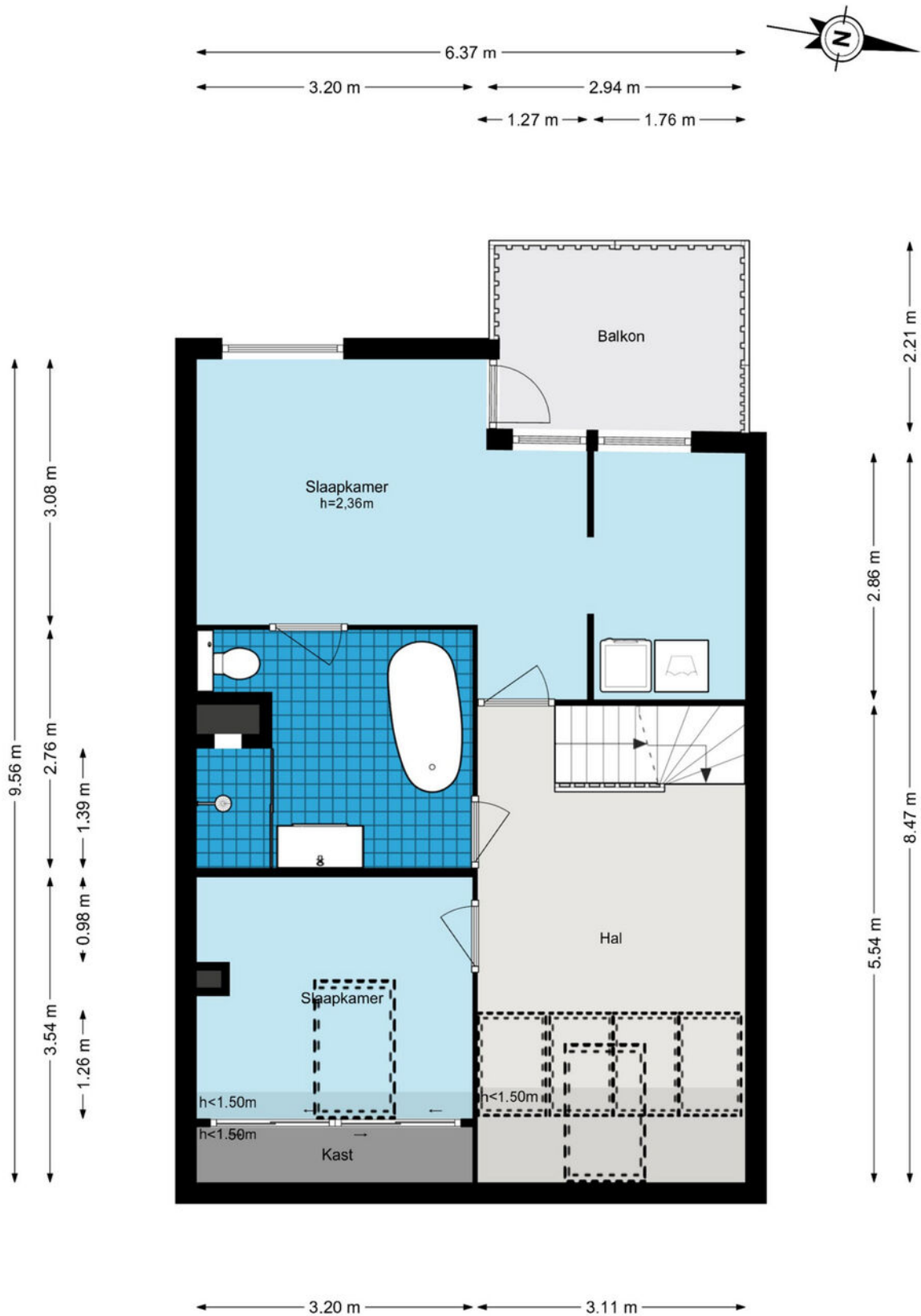








Nystadstraat 74 - Rotterdam Eerste verdieping



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

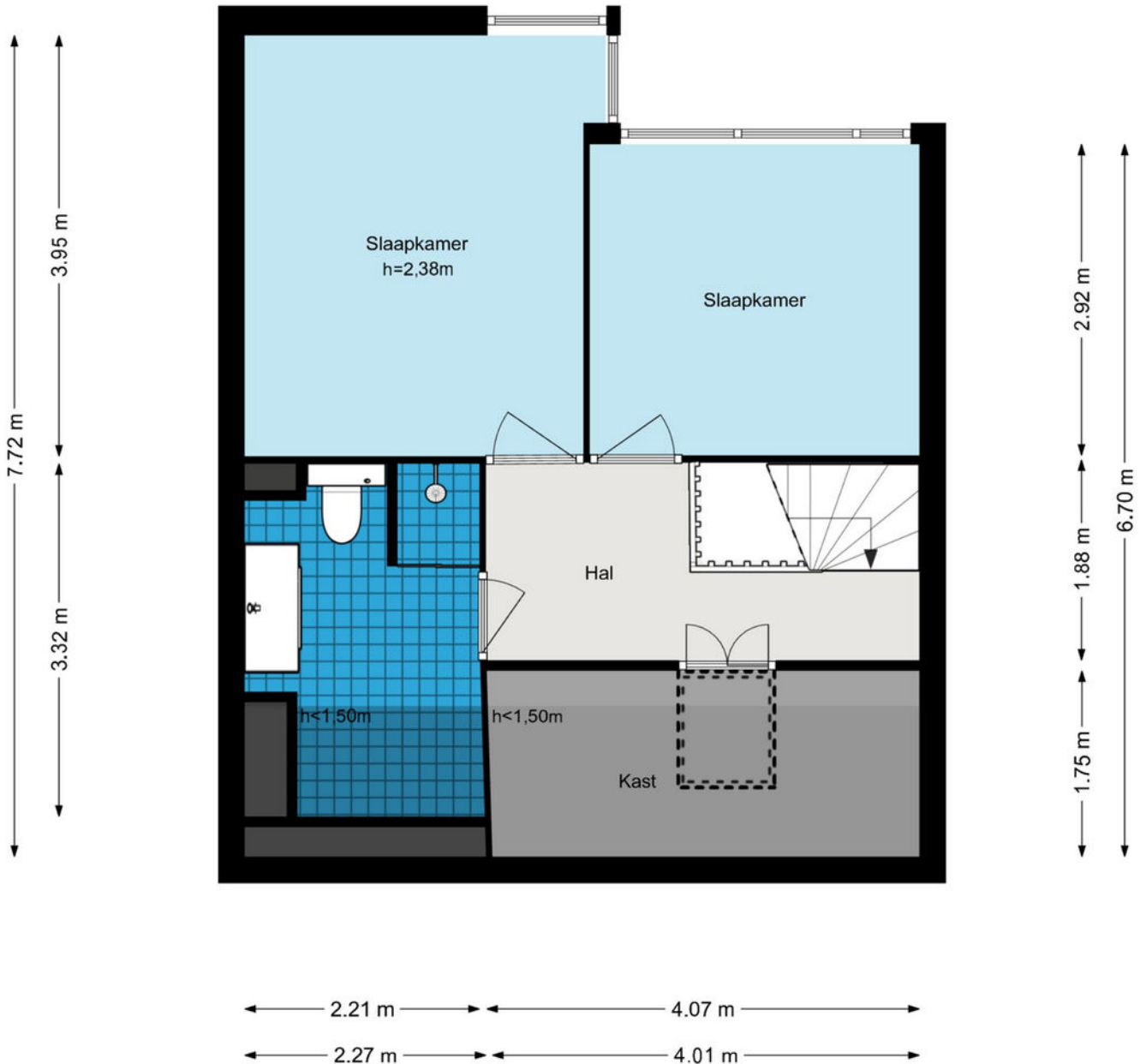
Plattegrond

Nystadstraat 74 - Rotterdam

Tweede verdieping



6.34 m
3.39 m 2.88 m



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

Plattegrond

Nystadstraat 74 - 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

Nystadstraat 74 - Rotterdam
Perceeltekening



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 Hillegersberg

Sectie C

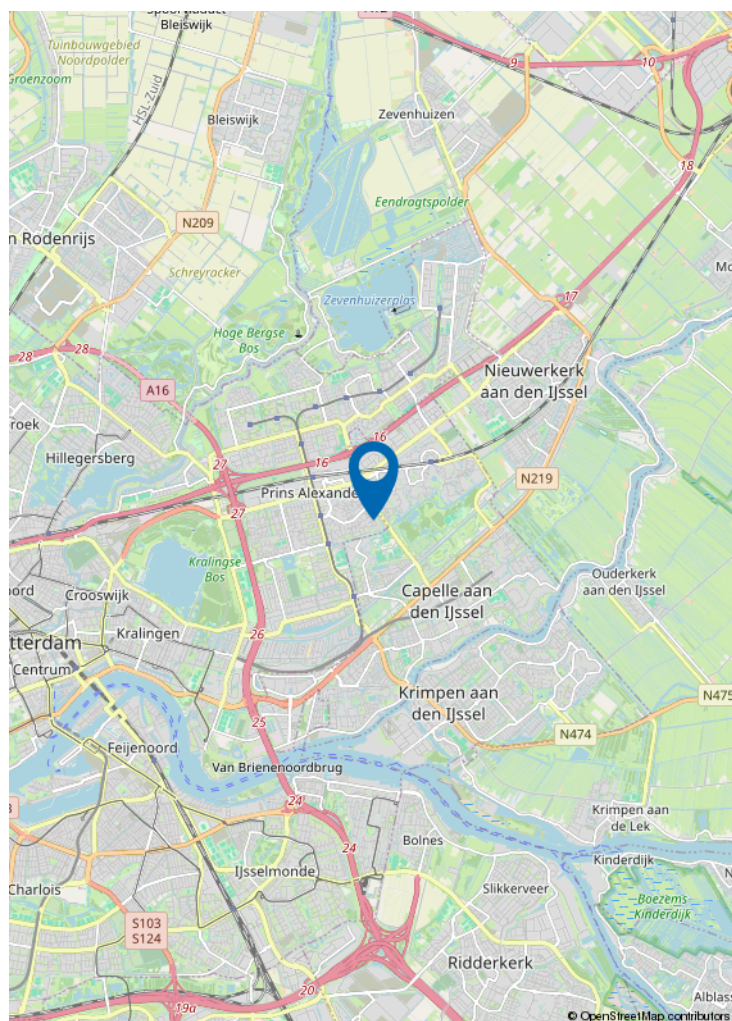
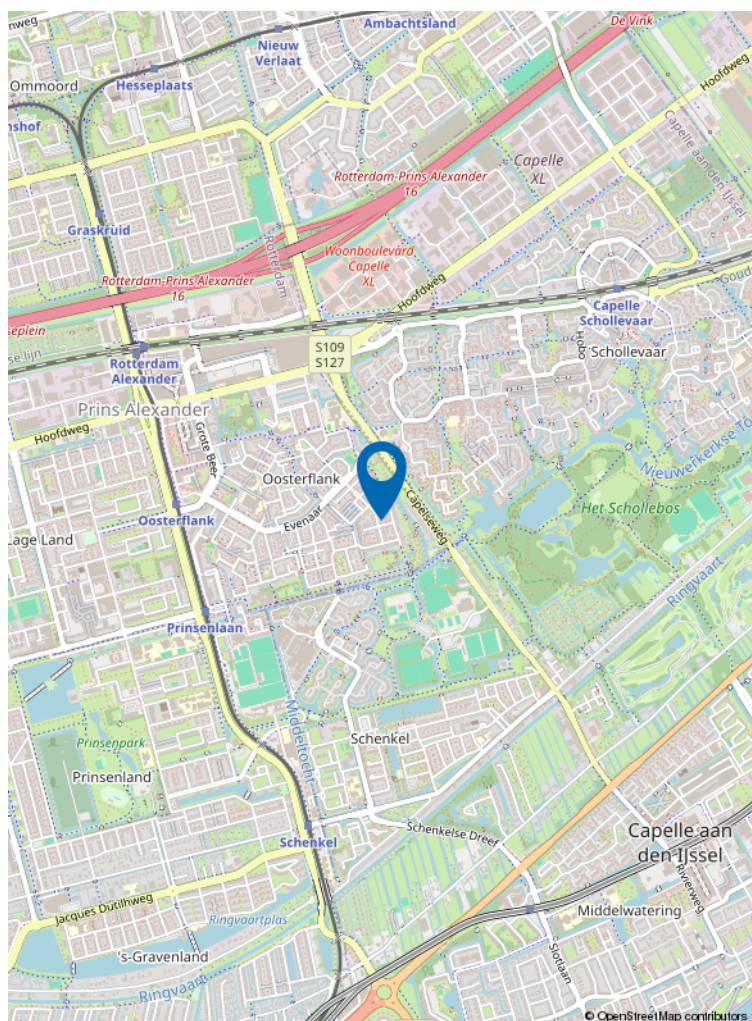
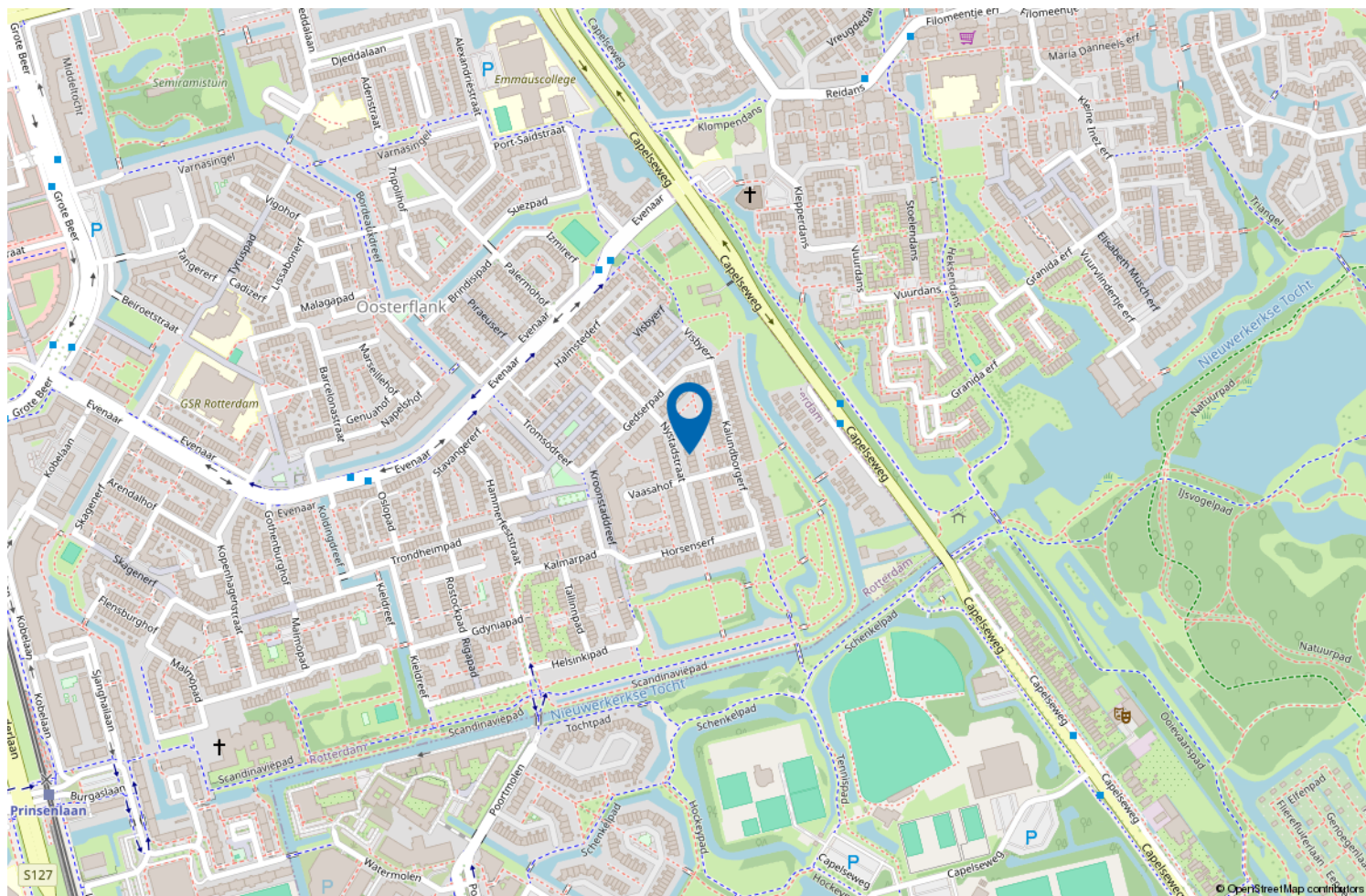
Perceel 4904

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 28 juli 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

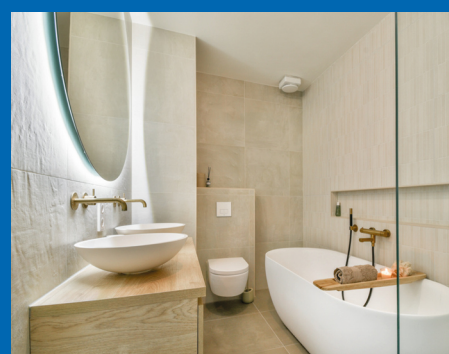
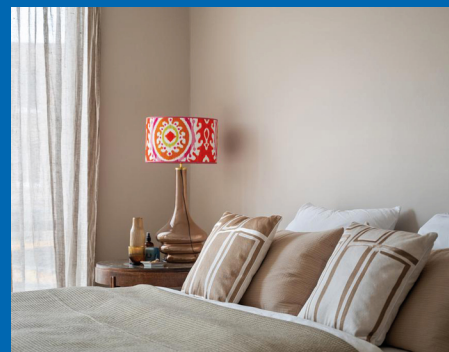
- Verspreiding via de RVM, de NVM en ons sterke, in ruim 45 jaar opgebouwde netwerk binnen de nieuwbouw én de bestaande bouw (verkoop/aankoop). We zijn op diverse plekken in de stad en omgeving sterk lokaal verankerd en een begrip binnen de makelaardij. We kennen de actuele kopers, verkopers en natuurlijk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

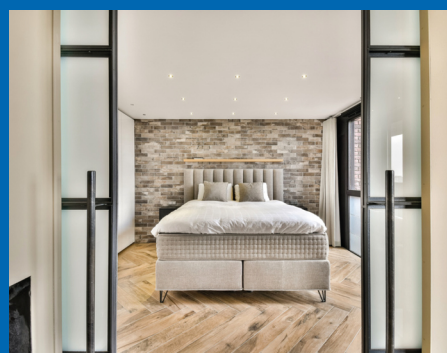
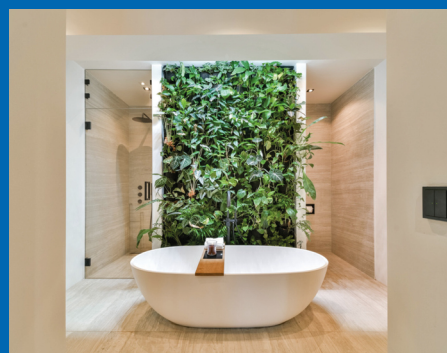
Niet afwachten maar gericht handelen. We weten wat we doen.



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.

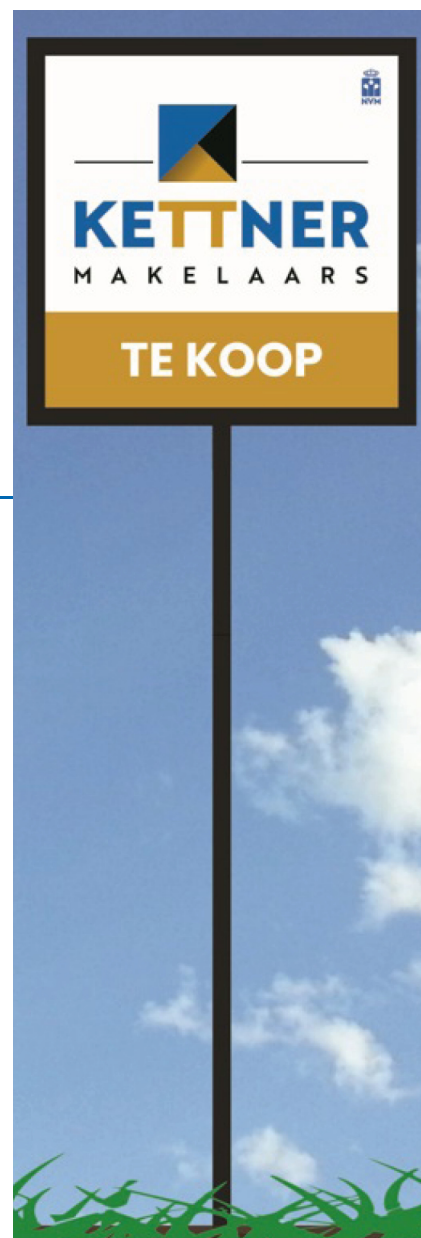
- **Volledige ontzorging**

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 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.

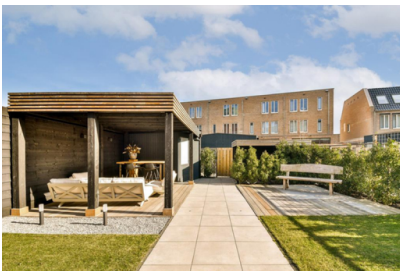
Grondig onderzoek en advies over:

- 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