TE KOOP



Kralingse Plaslaan 71

Rotterdam

KETTNER
MAKELAARS



Kralingse Plaslaan 71 Rotterdam

De mooiste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Wijk: Kralingen “One of kind en turn key Luxe”

Waanzinnig tof, ruim, licht en direct te betrekken 3 kamer appartement op begane grond.
De woning is in 2020 volledig getransformeerd van voormalige kantoorruimte naar luxe begane grond suite met 2 ruime slaapkamers, 2 luxe badruimtes, luxe eetkeuken met diverse apparatuur en een ruime living met schuifpui naar privé buitenruimte.

Onderdeel uitmakend van het uitstekend onderhouden complex Ruysdaelstate en pal gelegen aan de Kralingse plas & bos. Grote inpandige berging en privé parkeerplaats in de afgesloten garage (apart aangeboden).
Woonoppervlakte ca. 95m2. Eigen grond.

Wonen in dit stukje van Kralingen is wonen in de ideale combinatie van een rustige, groene woonomgeving direct aan het bos én een gunstige ligging ten opzichte van het stadscentrum van Rotterdam. De locatie is uitstekend bereikbaar met zowel de auto als het openbaar vervoer. Tramhaltes en metrostations Voorschoterlaan en Gerdesiaweg zijn op loop/fietsafstand gelegen en diverse uitvalswegen zijn eenvoudig te bereiken. Recreatiegelegenheden en sportactiviteiten zijn volop aanwezig: hockeyvelden, tennisbanen, een manege, een golfterrein en een zeilvereniging. De buurt heeft een ruime variatie in gezellige horecagelegenheden en winkels zoals op de Jericholaan, de Lusthofstraat en de Oudedijk.

District: Kralingen

“One of a kind & turn-key luxury”

Exceptionally stylish, spacious and bright 2 bedroom ground-floor apartment, ready to move in and finished to a high standard.
The property was fully transformed in 2020 from former office space into a luxurious ground-floor suite. The apartment features two spacious bedrooms, two luxurious bathrooms, a high-end eat-in kitchen equipped with various built-in appliances, and a generous living room with sliding doors opening onto a private outdoor space.
The apartment is part of the well-maintained Ruysdaelstate complex, ideally located directly next to the Kralingse Plas and the Kralingse Bos. The property also includes a large internal storage room and a private parking space in the secured parking garage (offered separately). Living area approx. 95m^2. Freehold property.

Living in this part of Kralingen means enjoying the perfect combination of a quiet, green residential environment next to the park and an excellent location close to Rotterdam’s city centre. The area is easily accessible by both car and public transport. Tram stops and metro stations Voorschoterlaan and Gerdesiaweg are within walking or cycling distance, and several major roads are quickly reachable.
The surroundings also offer extensive recreational and sports facilities, including hockey fields, tennis courts, a riding school, a golf course and a sailing club. In addition, the neighbourhood offers a wide variety of pleasant cafés, restaurants and shops, particularly along Jericholaan, Lusthofstraat and Oudedijk.

Indeling:
Begane grond:
Afgesloten entree met videofoon en ontvangsthal met brievenbussen en toegang tot de lift en het trappenhuis.

Woningentree:
Ruime hal met garderobe, meterkast, modern hangend toilet en deur naar ruime inpandige berging.

Inpandige berging/bijkeuken ca. 3.30 x 2.30 met aansluitmogelijkheden voor wasmachine en dorger en deur naar afgesloten garage met privé parkeerplek (voor de deur).

Ruime en lichte living ca. 6.55 x 4.70 met ramen rondom, fraaie parketvloeren en schuifpui naar privé buitenruimte op het westen. Vanuit de woonkamer is er uitzicht richting de Kralingse Plas en het bos.

Luxe eetkeuken (in open verbinding met de living) met grote apparatenwand met Siemens apparatuur, tof kookeiland en veel berg-en-werkruimte in kasten, lades en op de fraaie fraaie "Saint Laurent Marble look" composiet werkbladen.
De keuken heeft de volgende inbouwapparatuur: Bora inductie kookplaat, combioven, vaatwasser, koel/vrieskast. Aparte bergkast met opstelplaats CV-combiketel.

Riante slaapkamer I ca. 5.25 x 3.55 met vaste garderobekaste (maatwerk) en ensuite luxe badkamer I ca. 5.25 x 2.10.
De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, ligbad, 2e hangend toilet en grote inloopdouche.

Slaapkamer II ca. 2.80 x 2.70 met ensuite luxe badruimte II ca. 1.95 x 0.95 met wastafel en inloopdouche.

De gehele woning is voorzien van fraaie eikenhouten parketvloeren.

Bijzonderheden:
Zeer uniek en luxe begane grond appartement met veel lichtinval door grote raampartijen en een goede indeling met 2 ruime slaapkamers met elk een luxe badkamer.

Fenomenale locatie, direct aan het Kralingse Bos & Plas en op loopafstand van gezellige horeca, winkels en openbaar vervoer.

In 2020 in zijn geheel van bedrijfsruimte naar woonruimte getransformeerd, technisch naar de tijd gebracht en instap klaar en luxe afgewerkt.

Grote inpandige berging.

Grote privé parkeerplaats in afgesloten garage, vraagprijs €30.000,- k.k.

Onderdeel uitmakend van het goed onderhouden en kleinschalige complex Ruysdaelstate met eigen parkeergarage met privé parkeerplekken en een aantal openbare plekken op afsloten terrein met laadmogelijkheden voor elektrische auto's.
Actieve en gezonde VvE, maandelijkse bijdrage €233- per maand voor de woning en €26,- per maand voor de parkeerplaats, dit is inclusief verzekeringen en reserveringen groot onderhoud. MJOP is aanwezig.

Volledig voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.
Verwarming en warm water middels CV-Combiketel.
Energielabel C.

Woonoppervlakte ca. 95m2, inhoud ca. 285m3.

Bouwjaar ca. 1981, volledige transformatie renovatie woning ca. 2020.

Eigen grond.

Deze informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Kettner Makelaars 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	95 m²
Inhoud	285 m³
Bouwjaar	1981

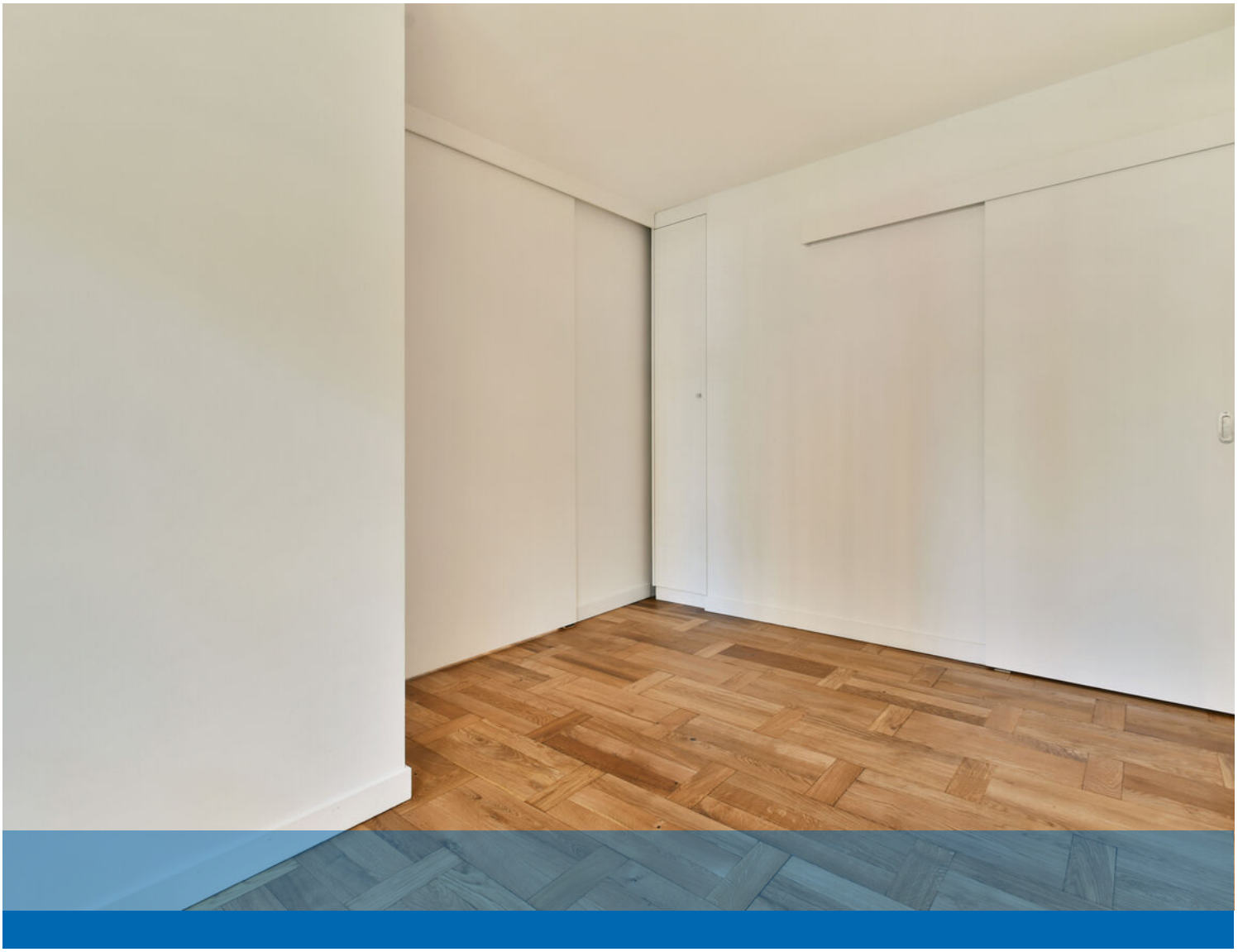










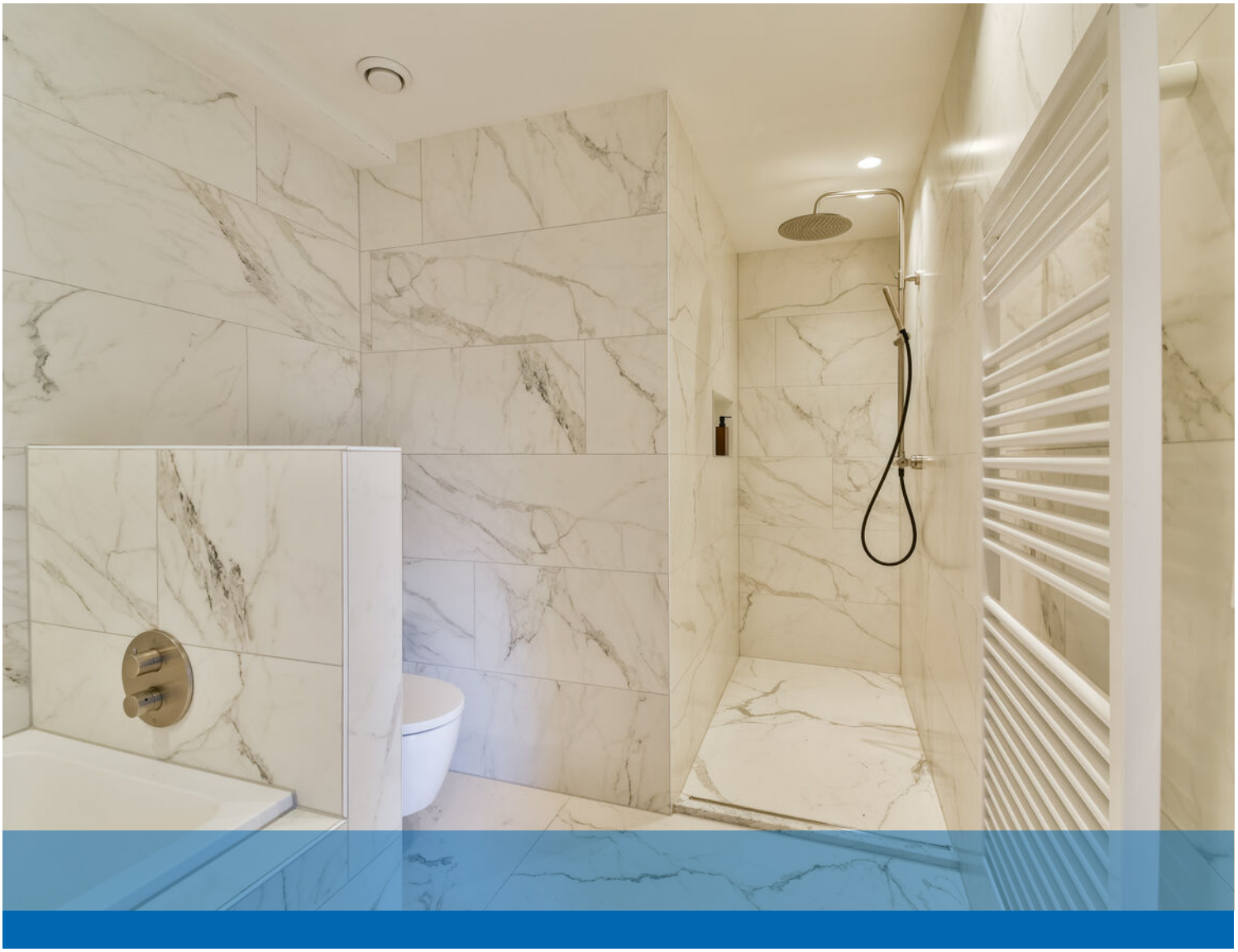













SIEMENS



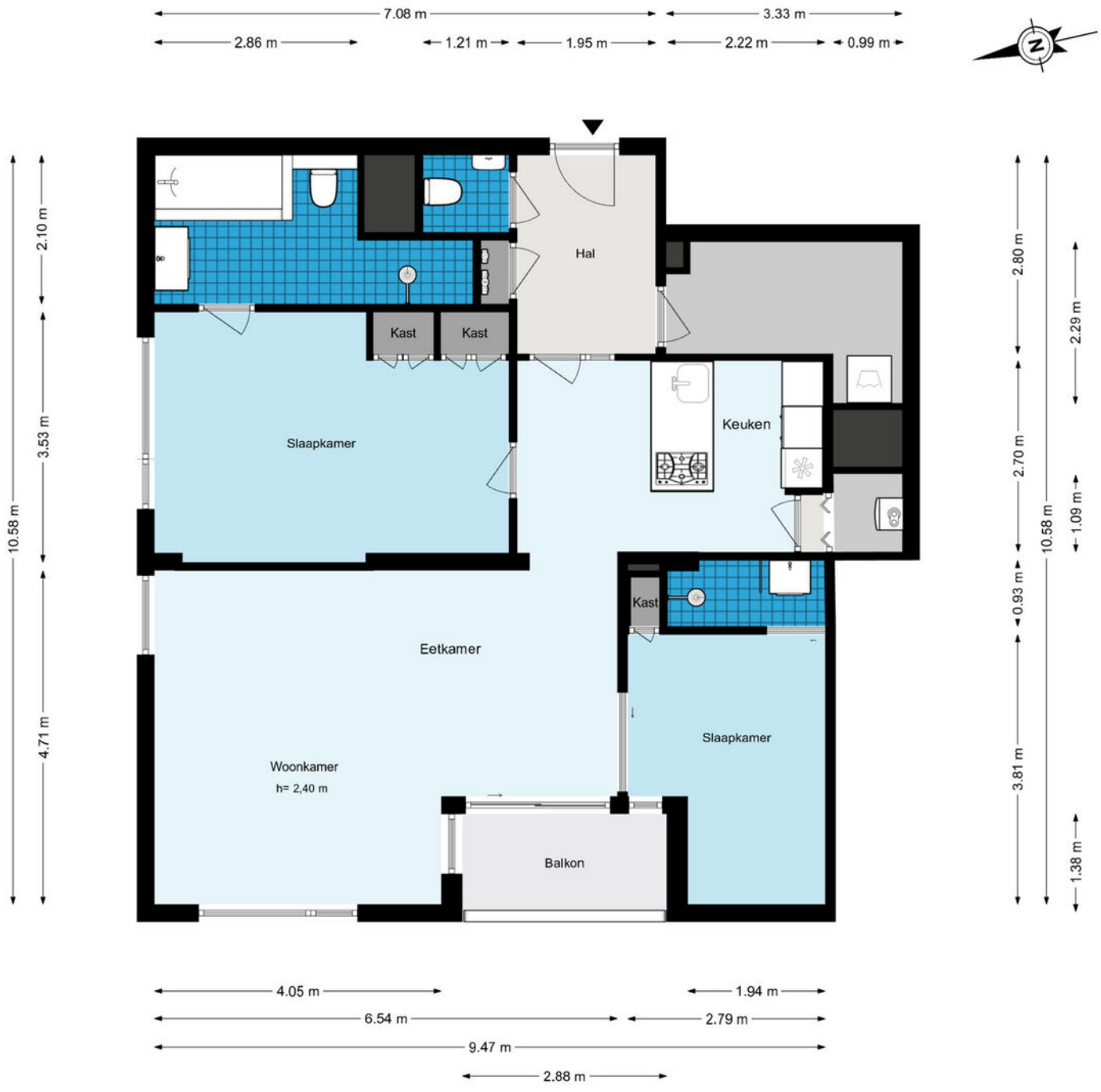








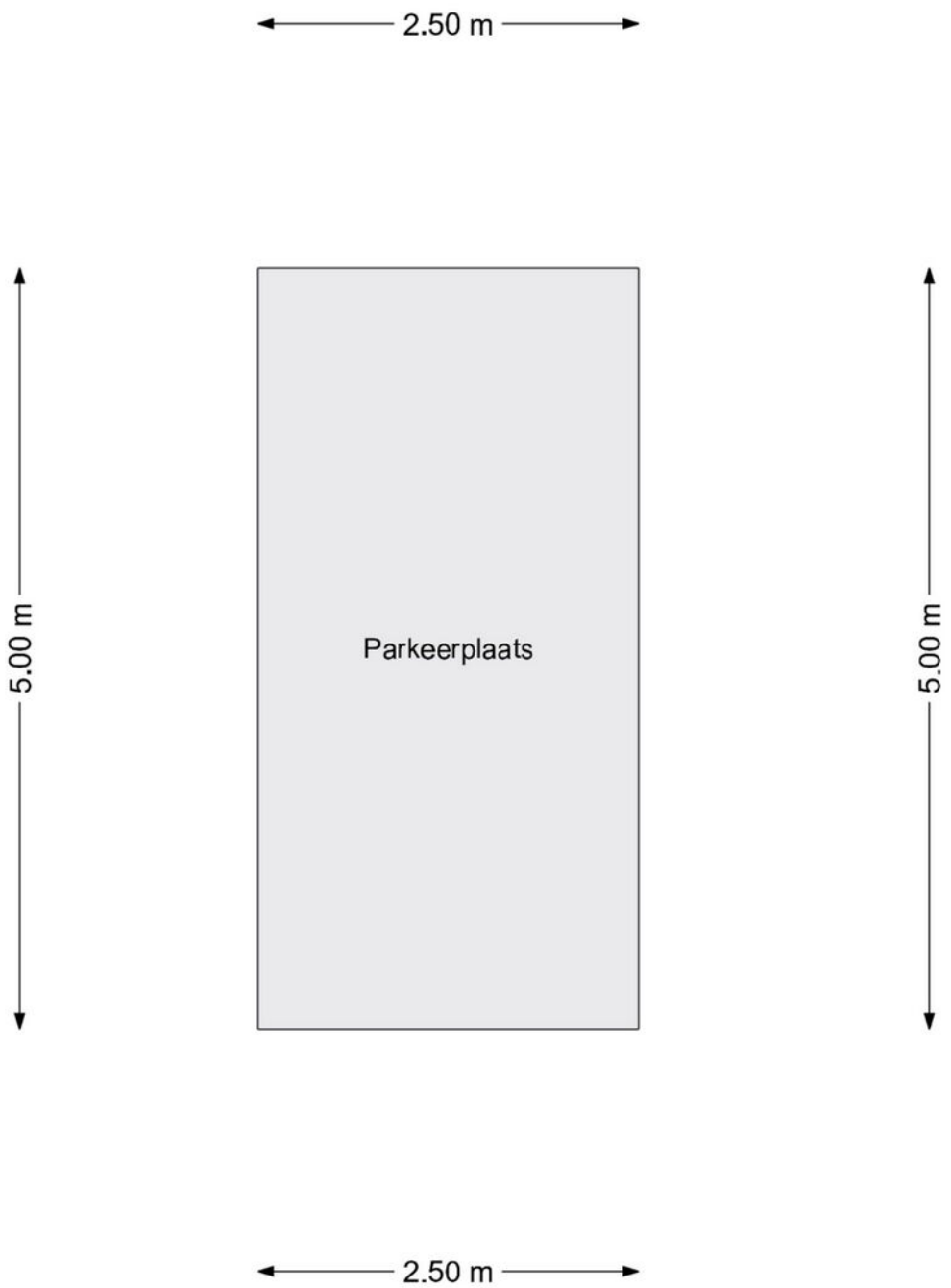
Kralingse Plaslaan 71 - Rotterdam
Appartement



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

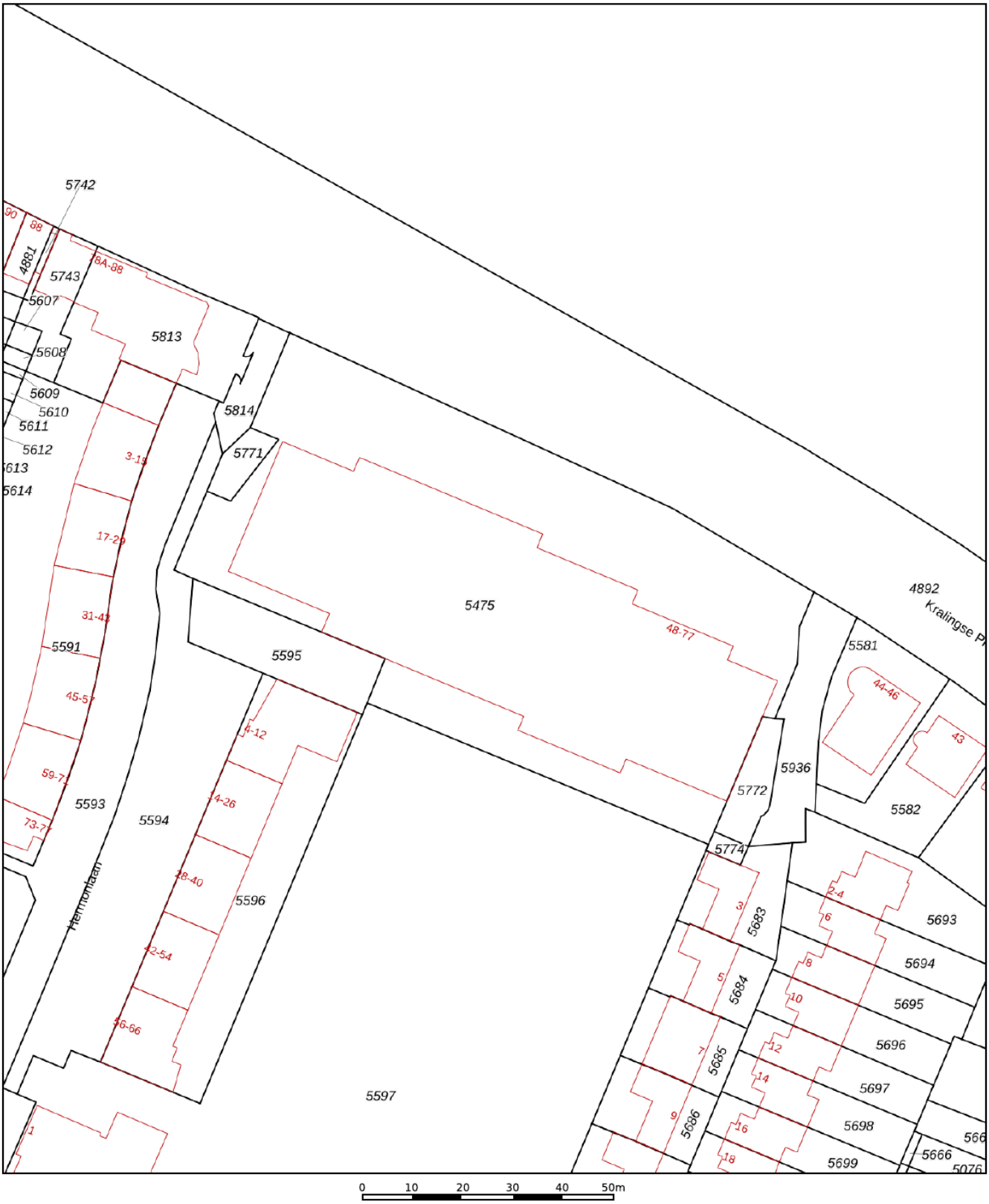
Plattegrond

Kralingse Plaslaan 71 - Rotterdam
Parkeerplaats



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

Plattegrond



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 1000

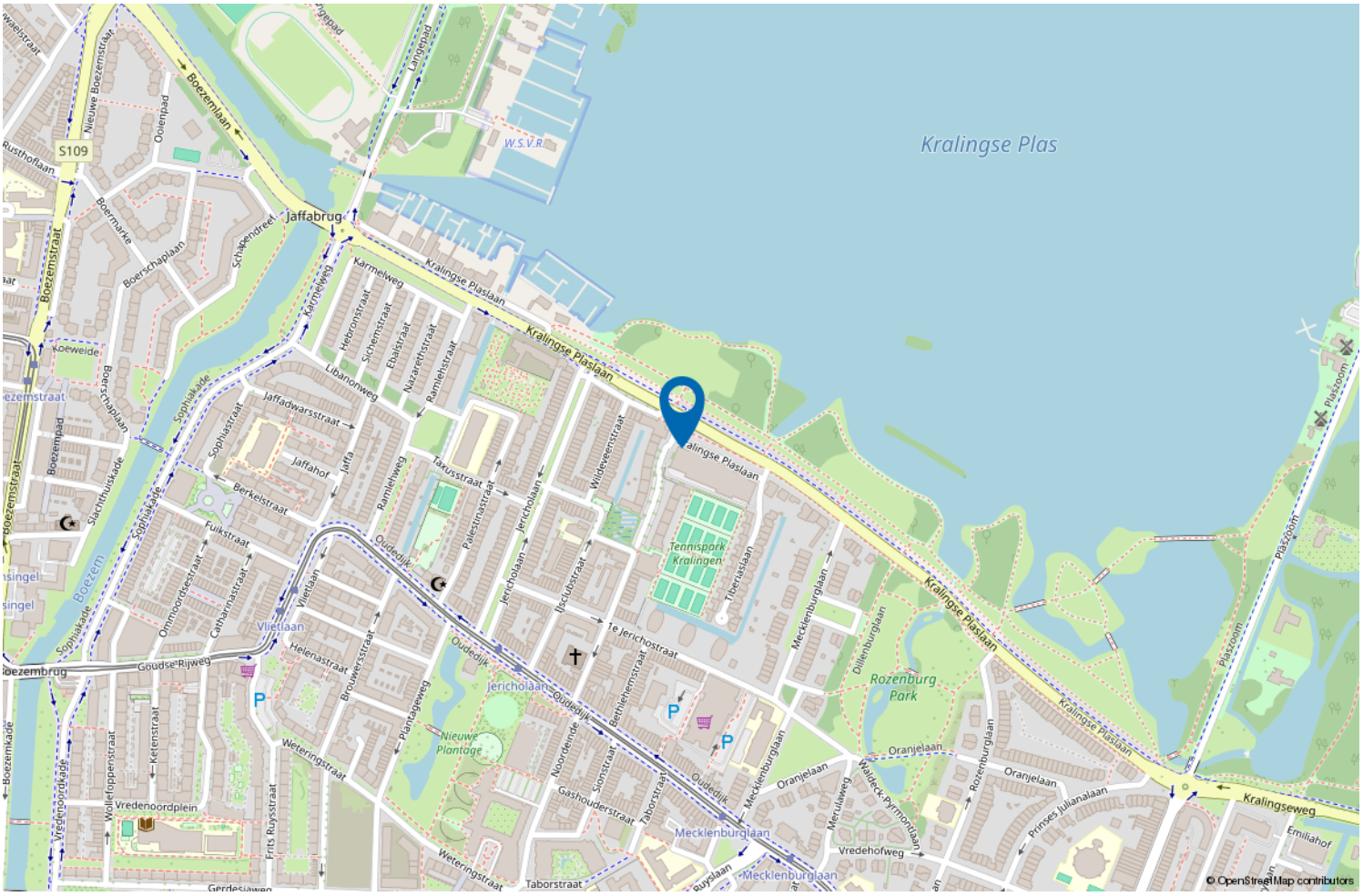
Kadastrale gemeente	Kralingen
Sectie	G
Perceel	5475

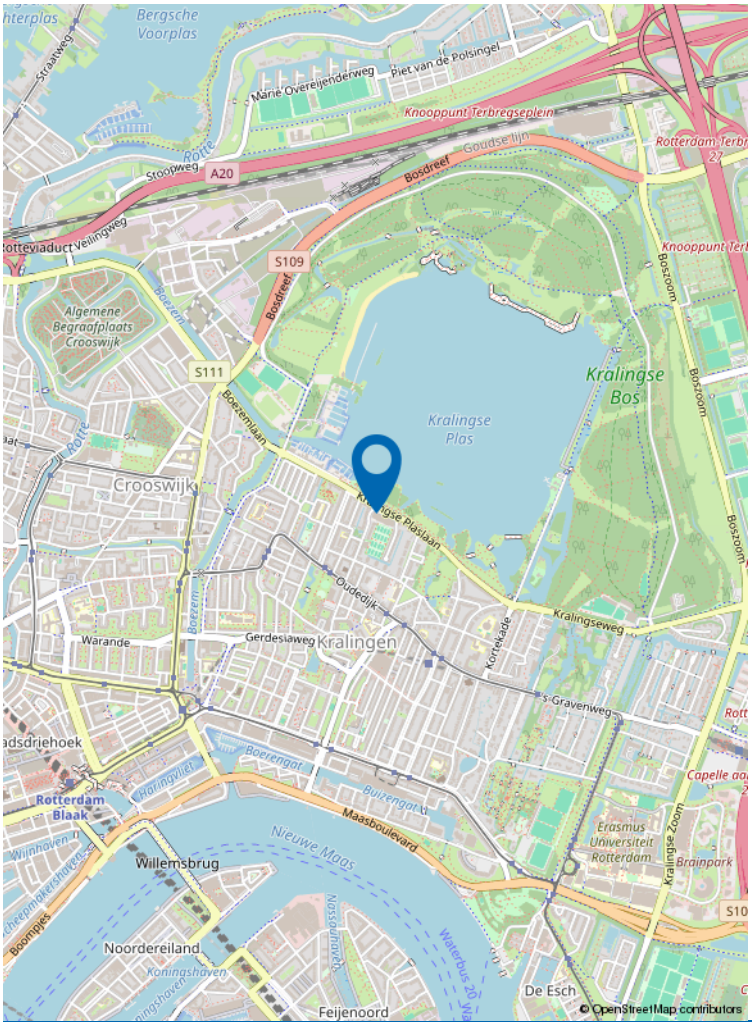
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

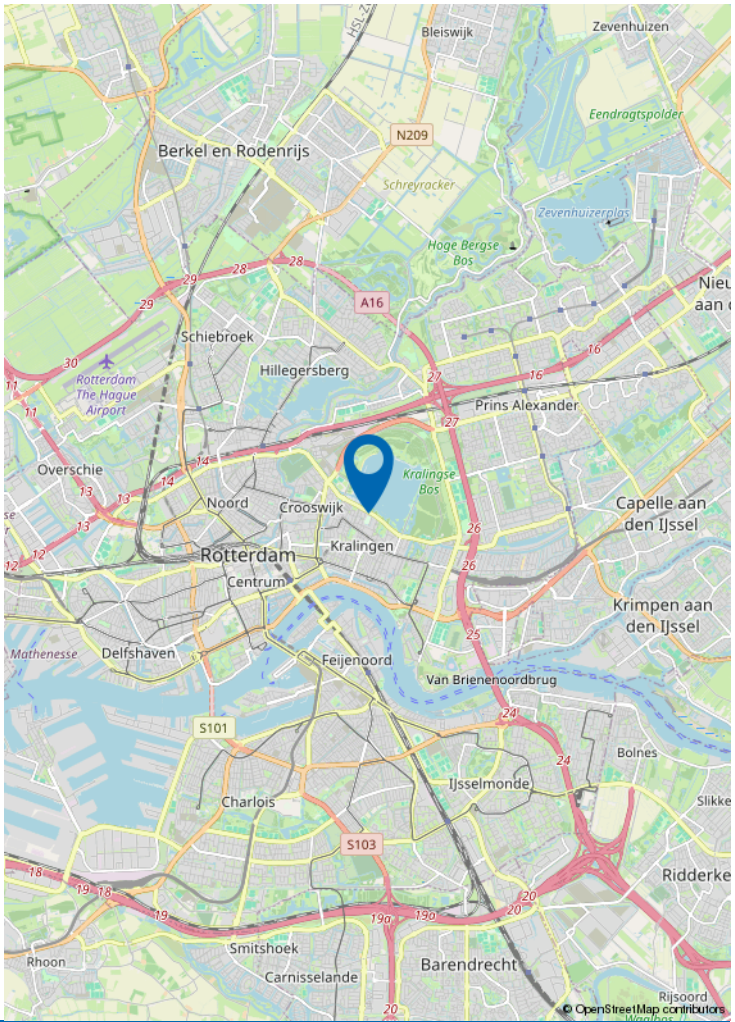
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

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 vervolgafspraak 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.

02
MARKETING

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.

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, wijkinformatie 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

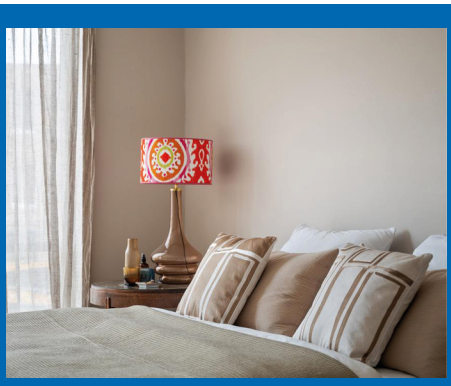
- Verspreiding via de RVM, de NVM en ons sterke, in ruim 45 jaar opgebouwde netwerk binnen de nieuwbouw én de bestaande bouw (verkoop/aankoop). We zijn op diverse plekken in de stad en omgeving sterk lokaal verankerd en een begrip binnen de makelaardij.
  We kennen de actuele kopers, verkopers en natuurlijk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





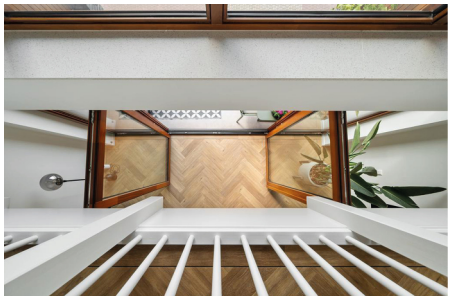


VERKOOP STAPPENPLAN

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!









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
MAKELAARS

Kettner Makelaardij o.g. b.v.
Kralingse Plaslaan 9
3062 DA Rotterdam
010 452 65 55 | info@kettner.nl