

TE KOOP



Hattasingel 156

Rotterdam



KETTNER
M A K E L A A R S



Hattasingel 156 Rotterdam

De mooiste huizen vind je bij Kettner Makelaars !

Wijk: Prinsenland

Op een waanzinnige plek, direct aan het Prinsenpark gelegen goed onderhouden (gerenoveerd) ruim en licht woonhuis met voortuin en fraai aangelegde zonnige achtertuin op het zuiden met stenen berging en achterom.

Zeer speelse indeling met woonkeuken en een werk/slaapkamer op de begane grond met open vide en een royale woonkamer op de 1e etage. Vanuit de woonkamer en bovengelegen slaapkamers is er fantastisch en vrij uitzicht over het voorgelegen Prinsenpark en de achtergelegen groene (binnen) tuinen. Woonoppervlakte ca. 115 m2. Groen energielabel A.

Direct aan het Prinsenpark: met natuurtuin, speeltuin Pietje Bel, Cruyff-court / skatepark / schommelpark en beklimbaar kunstwerk 'Vierkant Eiland in de Plas'.

Verder alle denkbare grootstedelijke voorzieningen op loop/fietsafstand onder meer: een overdekt winkelcentrum, nabij metro richting centrum Rotterdam en NS-station Rotterdam Alexander, snelle verbinding naar uitvalswegen (A16 en A20), vier basisscholen, diverse kinderdagopvangcentra en BSO's, Erasmus Universiteit, Zwembad Alexanderhof, diverse fitnesscentra, twee hockeyclubs, voetbalclub VVOR, Golfclub Kralingen, De Rotterdamse Manège, huisartsenpraktijk, apotheek en tandartsenpraktijk en tenslotte een brede keuze aan restaurants in directe nabijheid.

(Scroll for English).

INDELING

Begane grond:

Entree, ruime hal met garderobe, vernieuwde meterkast en modern toilet.

Zeer lichte, riante woonkeuken met grote glaspartijen over de volle breedte met openslaande deuren naar de achtertuin en bijzonder veel lichtinval door de hoge ramen en open verbinding naar de woonetage (vide). De moderne woonkeuken met (schier)eiland/bar is verder voorzien van veel bergruimte en diverse inbouwapparatuur: koelkast, vriezer, vaatwasser, combi-oven, grote inductiekookplaat, afzuigkap en Quooker.

Ruime slaap/werkkamer I met aansluitend een inloop-/voorraadkast.

Zeer fraai aangelegde, zonnige en groene achtertuin op het zuiden met stenen berging en achterom.

1e verdieping:

Royale lichte woonkamer met grote raampartijen aan weerszijden en vide. Aan de voorzijde een geweldig vrij uitzicht over het groene Prinsenpark en aan de achterzijde ca. 5 meter hoge glazen pui en vide met warmtewerende zonnescreens en een gezellige open verbinding naar de keuken en eveneens vrij uitzicht over de achtergelegen tuinen.

Via de open trap in de woonkamer toegang tot de 2e verdieping.

2e verdieping:

Overloop met airconditioning, bergkast met opstelplaats cv-combiketel (2024) en mechanische ventilatie.

Ruime slaapkamer II, gelegen aan de voorzijde met grote raampartijen en deur naar het grote balkon/terras. Vanaf het terras wederom een schitterend uitzicht op het voorgelegen Prinsenpark.

Slaapkamer III met vaste kledingkast.

Moderne geheel betegelde badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en 2e toilet.

BIJZONDERHEDEN:

Goed onderhouden, ruime en lichte eengezinswoning op een van de meest gewilde plekken in Prinsenland, direct aan het Prinsenpark, een groene speelweide en op korte loopafstand van winkelcentrum Prinsenland. Uitstekende verbinding naar uitvalswegen en binnen ca. 15. minuten fietsen van hartje Centrum.

De woning is gerenoveerd, goed onderhouden en voorzien van een luxe keuken en een moderne badkamer.

Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing. Warm water en verwarming middels Remeha CV-combiketel uit 2024.

Woonoppervlakte ca. 115m², inhoud ca. 415m³

Bouwjaar 1993. Energielabel A.

Perceeloppervlakte ca. 118 m². Erfpacht afgekocht t/m 2042. Deze is voor een laag bedrag (ca. € 6.000,-) af te kopen tot de einddatum 2091. Bron: Gemeente Rotterdam.

Deze informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Kettner Makelaars 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.

English:

Neighbourhood: Prinsenland

Situated in an amazing location, directly adjacent to Prinsenpark, this well-maintained and renovated, spacious and bright family home features a front garden and a beautifully landscaped, sunny south-facing rear garden with a brick storage shed and rear access.

The property has a wonderfully playful layout, with a kitchen/dining area and a study/bedroom on the ground floor, an open mezzanine and a generous living room on the first floor. From the living room and the bedrooms above, there are fantastic, unobstructed views across Prinsenpark at the front and the green communal gardens at the rear. Living area approx. 115 m². Green energy label A.

Located directly on Prinsenpark, with its nature garden, Pietje Bel playground, Cruyff Court, skate park, swing park and the climbable artwork 'Vierkant Eiland in de Plas'.

In addition, every conceivable urban amenity can be found within walking or cycling distance, including a covered shopping centre, a nearby metro connection to Rotterdam city centre and Rotterdam Alexander railway station, quick access to the A16 and A20 motorways, four primary schools, several childcare and after-school care facilities, Erasmus University, Alexanderhof swimming pool, various fitness centres, two hockey clubs, VVOR football club, Golfclub Kralingen, De Rotterdamse Manège equestrian centre, a GP practice, pharmacy and dental practice, as well as a wide choice of restaurants in the immediate vicinity.



Kenmerken

Woonoppervlakte	115 m ²
Perceeloppervlakte	118 m ²
Inhoud	412 m ³
Bouwjaar	1993















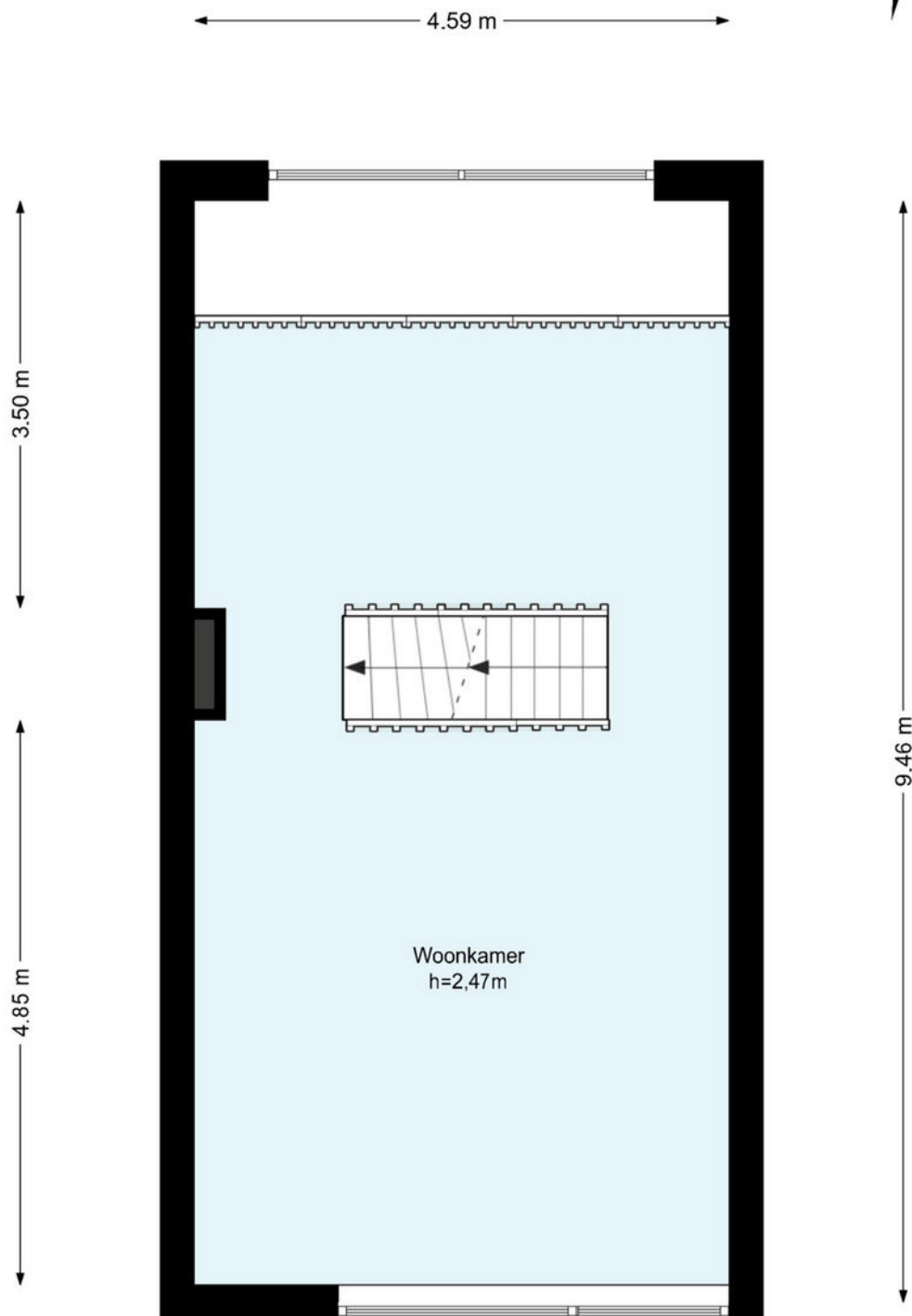






Hattasingel 156 - Rotterdam

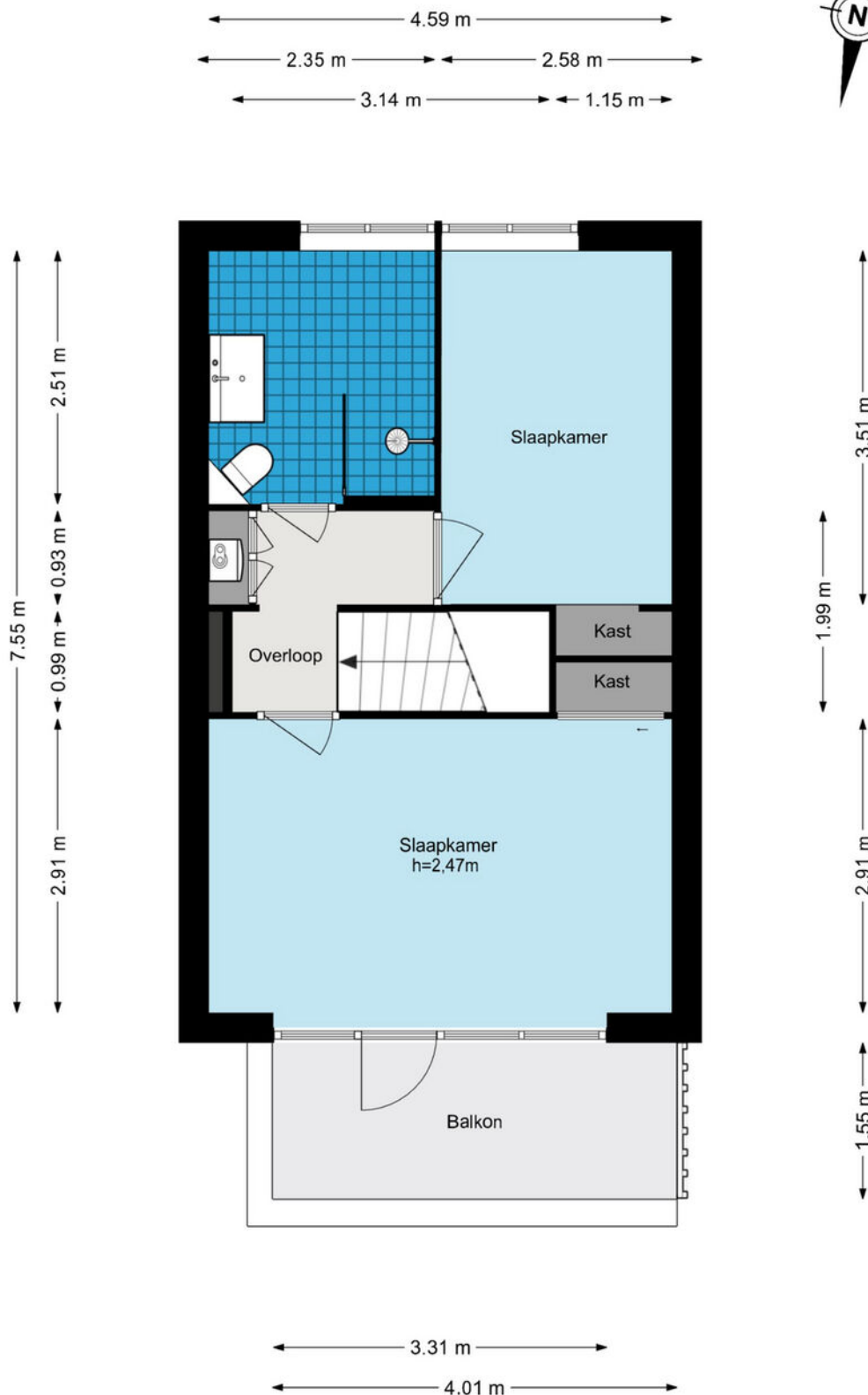
Eerste verdieping



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

Plattegrond

Hattasingel 156 - Rotterdam Tweede verdieping

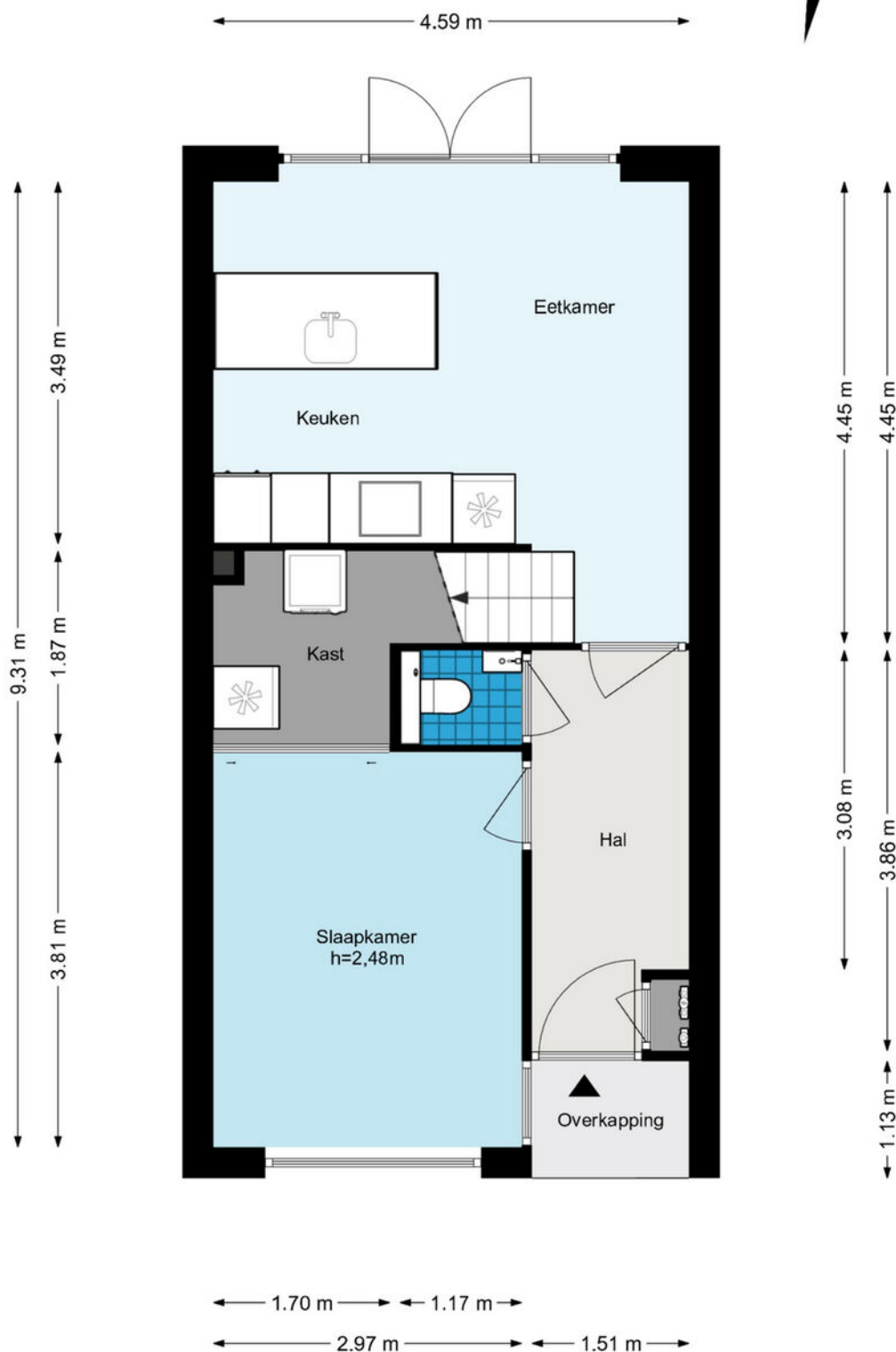


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond

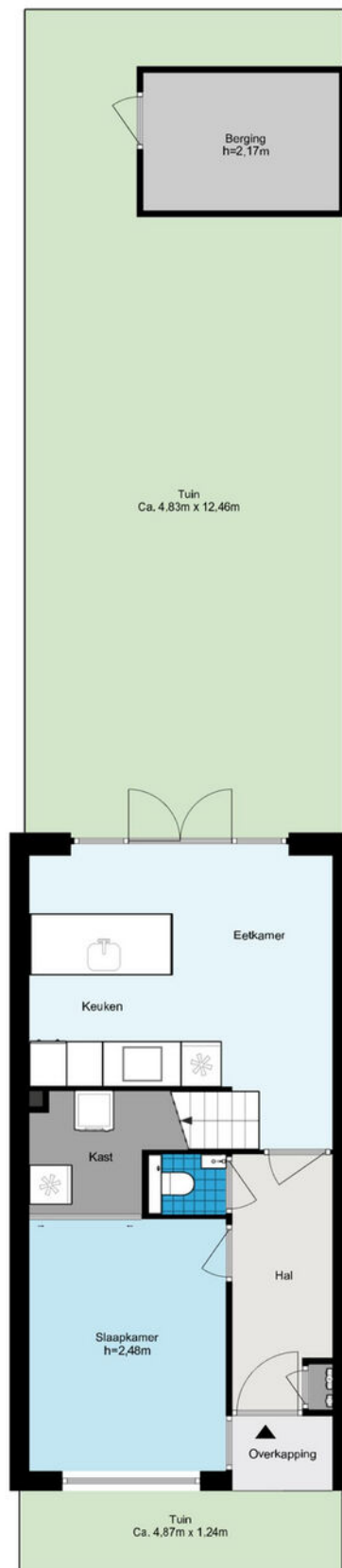
Hattasingel 156 - Rotterdam

Begane grond



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

Plattegrond



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

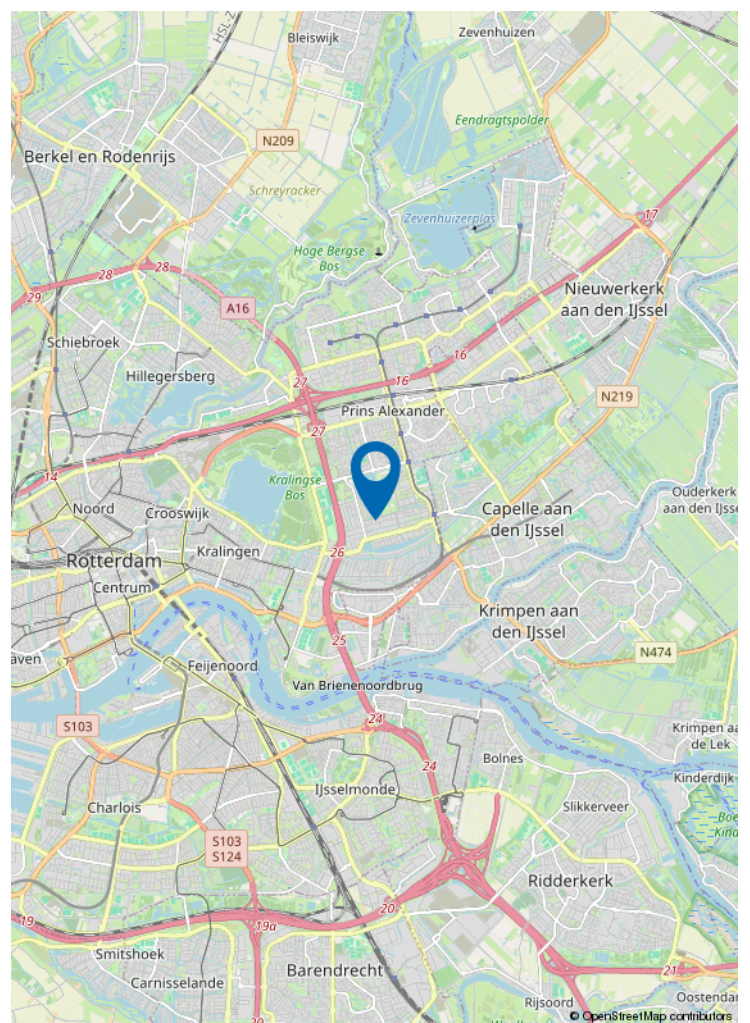
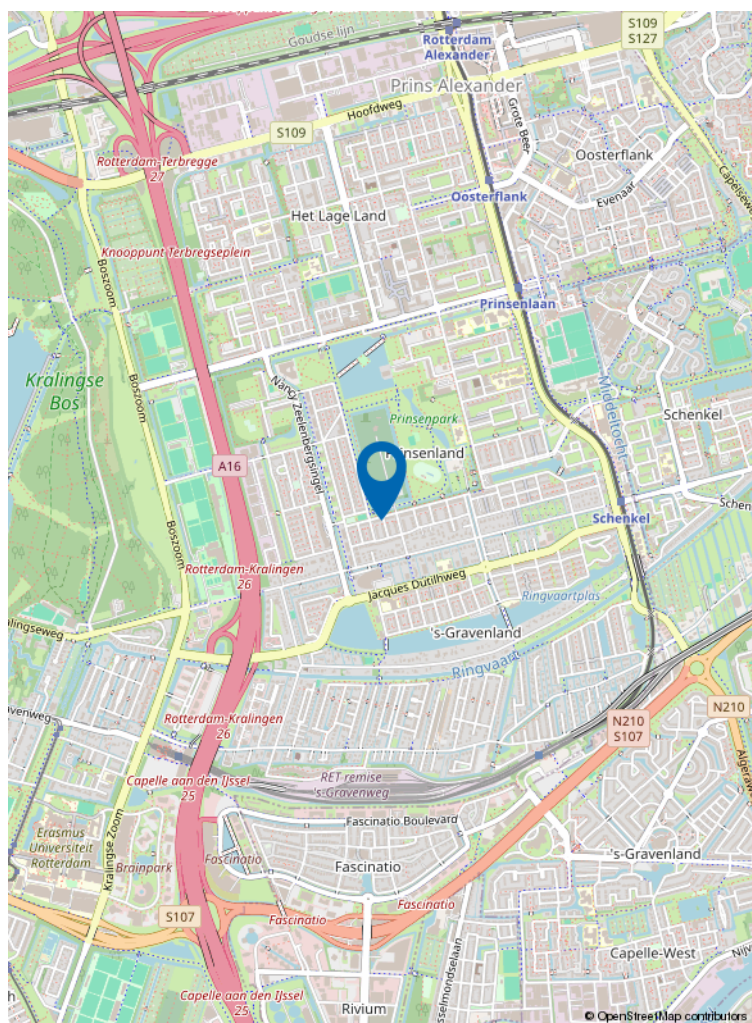
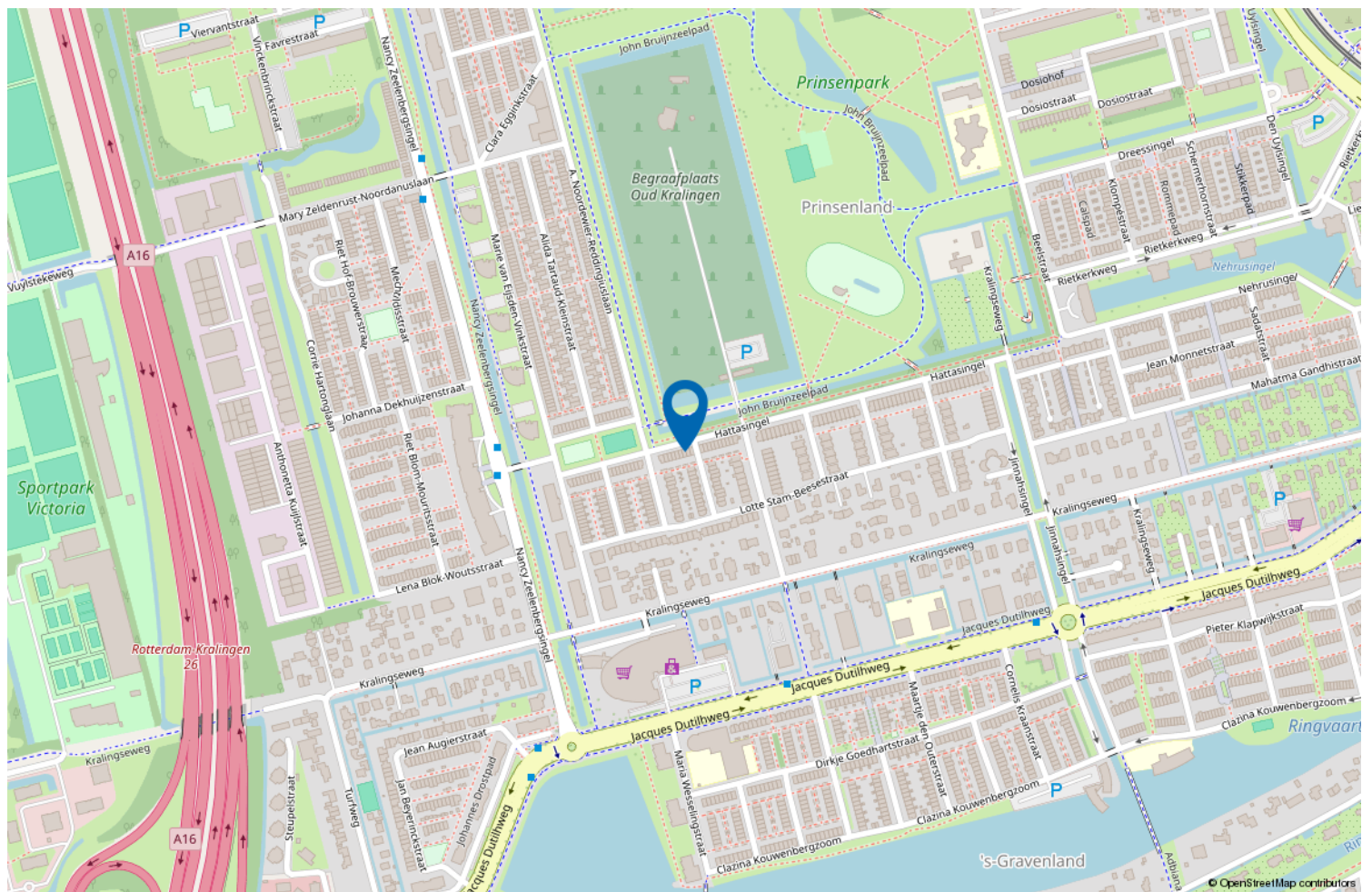
Kadastrale gemeente Kralingen

Sectie L

Perceel 1857

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.



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

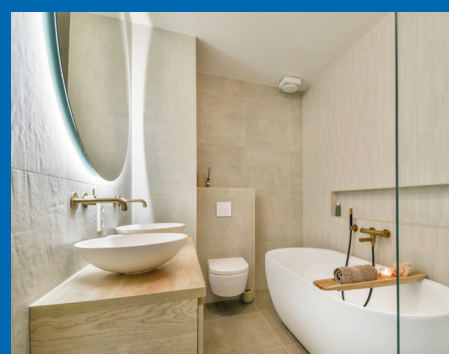
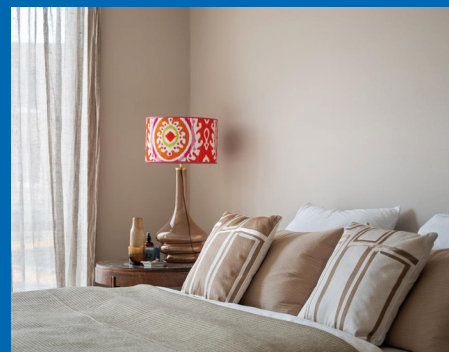
- Verspreiding via de RVM, de NVM en ons sterke, in ruim 45 jaar opgebouwde netwerk binnen de nieuwbouw én de bestaande bouw (verkoop/aankoop). We zijn op diverse plekken in de stad en omgeving sterk lokaal verankerd en een begrip binnen de makelaardij. We kennen de actuele kopers, verkopers en natuurlijk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

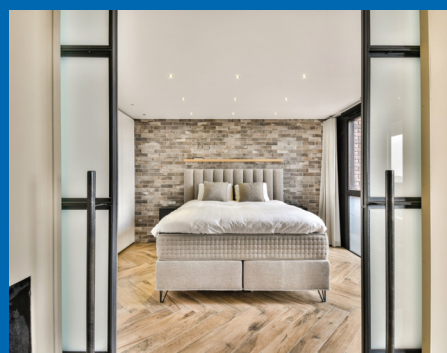
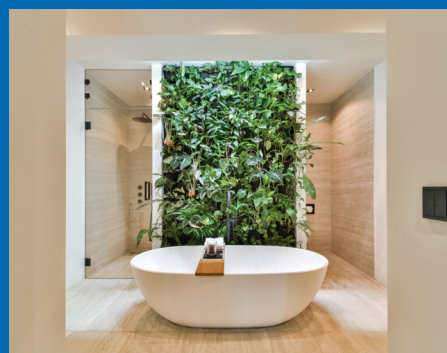
Niet afwachten maar gericht handelen. We weten wat we doen.



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.

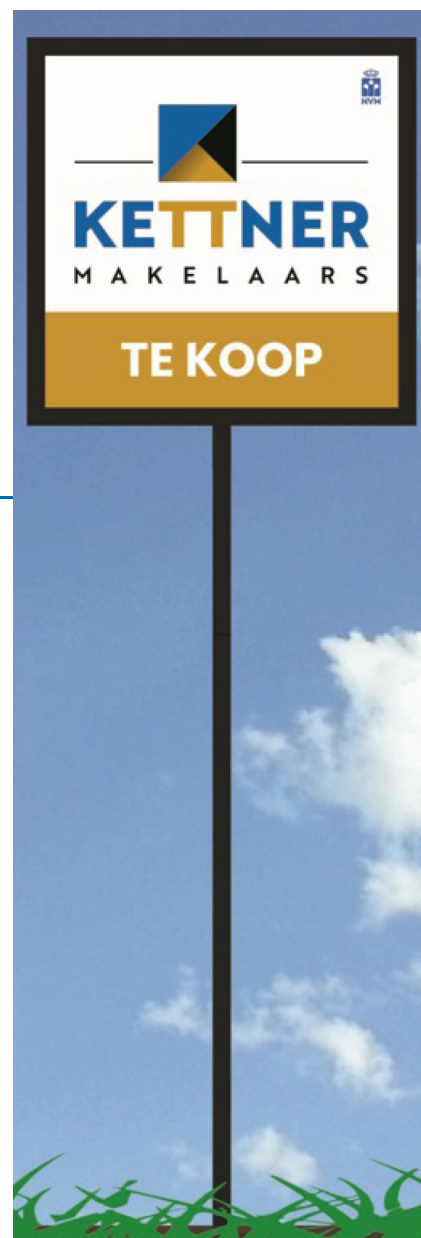
- **Volledige ontzorging**

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 uitmuntend 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.

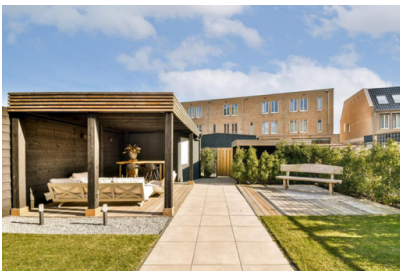
Grondig onderzoek en advies over:

- 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