

TE KOOP



Graaf Jan van Nassastraat 4

Rotterdam



KETTNER
M A K E L A A R S



Graaf Jan van Nassastraat 4

De leukste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Wijk: Kleiwegkwartier Hillegersberg Zuid

“Karakteristiek wonen in het geliefde Kleiwegkwartier: een uitgebreid gerenoveerde hoekwoning met drie woonlagen, twee eigen parkeerplaatsen, een voor- en achtertuin én een stijlvol dakterras op het zuiden.”

Deze bijzonder verzorgde 4-kamer hoekwoning uit 1924 combineert de authentieke charme van vroeger met het wooncomfort van nu. De woning is met veel aandacht gerenoveerd en stijlvol afgewerkt, waarbij de oorspronkelijke karakteristieke elementen prachtig behouden zijn gebleven. Denk aan een lichte, sfeervolle woonkamer met erker, glas-in-looddeuren, een fraaie houten vloer en een karakteristiek balkenplafond. De moderne open keuken sluit hier naadloos op aan en vormt samen met de woonkamer een uitnodigende leefruimte. Met drie slaapkamers, een verzorgde badkamer en een complete afwerking is dit een woning waar je zó in kunt trekken.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, zijn de praktische voordelen die je hier niet vanzelfsprekend vindt. De ruime voortuin biedt plaats aan twee grote auto's op eigen terrein, een bijzonder pluspunt in deze wijk. Aan de achterzijde vind je een fraai aangelegde tuin, terwijl het stijlvolle dakterras op het zuiden een heerlijke plek biedt om later op de dag van de zon te genieten.

Dit alles in een rustige, verkeersarme straat, met de winkels, horeca en andere voorzieningen van het geliefde Kleiwegkwartier binnen handbereik.

Hillegersberg-Zuid ligt net buiten de ring in een water- en lommerrijk gebied. Het is een rustige, kindvriendelijk buurt. Op loopafstand liggen de Kleiweg en de Straatweg waar je leuke winkels en horecagelegenheden vindt. Ook scholen (basis- en voortgezet onderwijs), sportfaciliteiten, supermarkten, een zwembad en kinderboerderij liggen in de directe omgeving.

Om te ontspannen en te recreëren liggen, het Plaswijckpark, het Prinsenmolenpark, de natuurgebieden rondom de Bergsche Plassen en de recreatiegebieden bij de Rotte en het Bergse bos binnen handbereik. De woning is gunstig gelegen ten opzichte van de binnenstad (15 minuten fietsen), het openbaar vervoer (tram-en busverbinding of de metrohalte Melanchtonweg) en uitvalswegen (A20 en A13).

De verkoper aan het woord:

“Toen ik hier kwam wonen, wilde ik van dit huis echt een fijne plek voor mijn gezin maken. De afgelopen jaren heb ik dan ook met veel liefde en aandacht vrijwel alles aangepakt en er een heerlijk thuis van gemaakt.

Wat ik altijd zo bijzonder heb gevonden, is de rust in de straat. Mijn kinderen kunnen er heerlijk fietsen en skateboarden, terwijl je tegelijkertijd alles op loopafstand hebt. Van de supermarkt en de sportschool tot de gezellige winkels aan de Kleiweg.

En het gemak van twee grote auto's voor de deur kunnen parkeren, is natuurlijk fantastisch!

Nu breekt er voor mij een nieuw hoofdstuk aan: ik ga samenwonen met mijn vriendin. Met ontzettend veel plezier kijk ik terug op mijn tijd hier en ik gun de volgende bewoners minstens zoveel woonplezier als ik zelf heb gehad.”

Indeling:

Middels de voortuin is er toegang tot de eigen entree en alle ruimte om meerdere auto's te parkeren.

Begane grond:

Entree, hal met trapkast, trapopgang naar de 1ste verdieping en een modern ingerichte toiletruimte. Vanuit de hal toegang tot de ruime en lichte woonkamer met open keuken. Direct bij binnenkomst ervaar je de fijne sfeer van deze heerlijke ruimte mede door het vele licht wat binnenvalt door de grote raampartijen. Alle ruimte voor een gezellige zithoek maar ook voor een riante eettafel als verbinding met de modern ingerichte open keuken.

De authentieke woonkamer beschikt over mooie details zoals de erker, de schouw, de prachtige houten vloer, de glas-in-lood deuren en het balkenplafond.

De open keuken past met zijn lichte kleurstelling en houten details naadloos in die nostalgische sfeer maar dan wel met de moderne gemakken van nu.

Een prachtig houten werkblad gecombineerd met veel kastruimte en ingericht met een vaatwasser, een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven en een koel/vriescombinatie. Het fraaie vrijstaande blok biedt extra bergruimte en maakt de verbinding met de eetkamer en woonkamer.

De dubbel openslaande deuren geven toegang tot de verzorgd aangelegde achtertuin gelegen op het oosten en beschikt over een riante berging.

Wat een heerlijke plek om in alle privacy te genieten van het buitenleven.

1e verdieping:

Overloop met trapopgang naar de 2e verdieping en een praktische vaste bergkast met de wasmachine aansluiting.

Modern ingerichte en volledig betegelde, badkamer (ca. 1.88 x 2.74 m.) ingericht met een ligbad met douchescherm, 2e toilet en een wastafelmeubel met spiegel en verlichting.

Slaapkamer 1 (ca. 2.76 x 3.25 m.) heerlijk lichte kamer gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer 2 (ca. 2.76 x 3.10 m.) eveneens gelegen aan de achterzijde, veel lichtinval door de groten ramen en een fijne vaste kast.

Het fraai ingerichte balkon/dakterras van ca. 9 m², is bereikbaar via de overloop, ligt op het zuiden en biedt een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van de zon tijdens de warme zomermaanden.

2e verdieping:

Royale zolderverdieping, een open ruimte met een dakkapel aan de voorzijde en een dakraam aan de achterzijde.

Slaapkamer 3 (ca. 5.42 x 4.25 m.) zeer sfeervolle ruimte, slapen onder de schuine kap met de dakspanten en balken in beeld.

Naast een slaapgedeelte met handig gecreëerde kastruimte, alle ruimte om een heerlijke thuiswerkplek in te richten. Door de grote raampartijen veel licht en vanuit de dakkapel leuk uitzicht op en over de straat.

Bijzonderheden:

Goed onderhouden en super verzorgde hoekwoning met voor- en achtertuin, rustig gelegen maar nabij alle voorzieningen. Zeer sfeervol ingericht met een hoogwaardige afwerking.

De ruime voortuin biedt naast groen, ruimte voor twee auto's op eigen terrein.

Ruime berging in de achtertuin.

Verwarming en warmwater middels een c.v.-ketel, merk Remeha bouwjaar 2015.

Volledig voorzien van dubbele beglazing. De woning heeft een nog geldig maar oud energielabel F. De huidige eigenaar heeft de gevels laten reinigen en impregneren en vloerisolatie aangebracht.

Bij een herbeoordeling mogelijk en hoger energielabel.

In de straat openbaar, betaald parkeren, voor bewoners met een parkeervergunning.

Woonoppervlakte ca. 88 m² (inclusief 12,30 m² zolder met stahoogte 1.93 m.), inhoud ca. 370 m³, gelegen op 129 m² eigen grond.

Bouwjaar 1924.

Aanvaarding: in overleg

Gezien het bouwjaar zullen er in de koopovereenkomst een ouderdoms- en funderingsclausule worden opgenomen.

Maak gauw een afspraak om deze sfeervolle, verrassend lichte en ruime woning 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	88 m ²
Perceeloppervlakte	129 m ²
Inhoud	370 m ³
Bouwjaar	1924













Graaf Jan van Nassaustraat 4 - Rotterdam Eerste verdieping

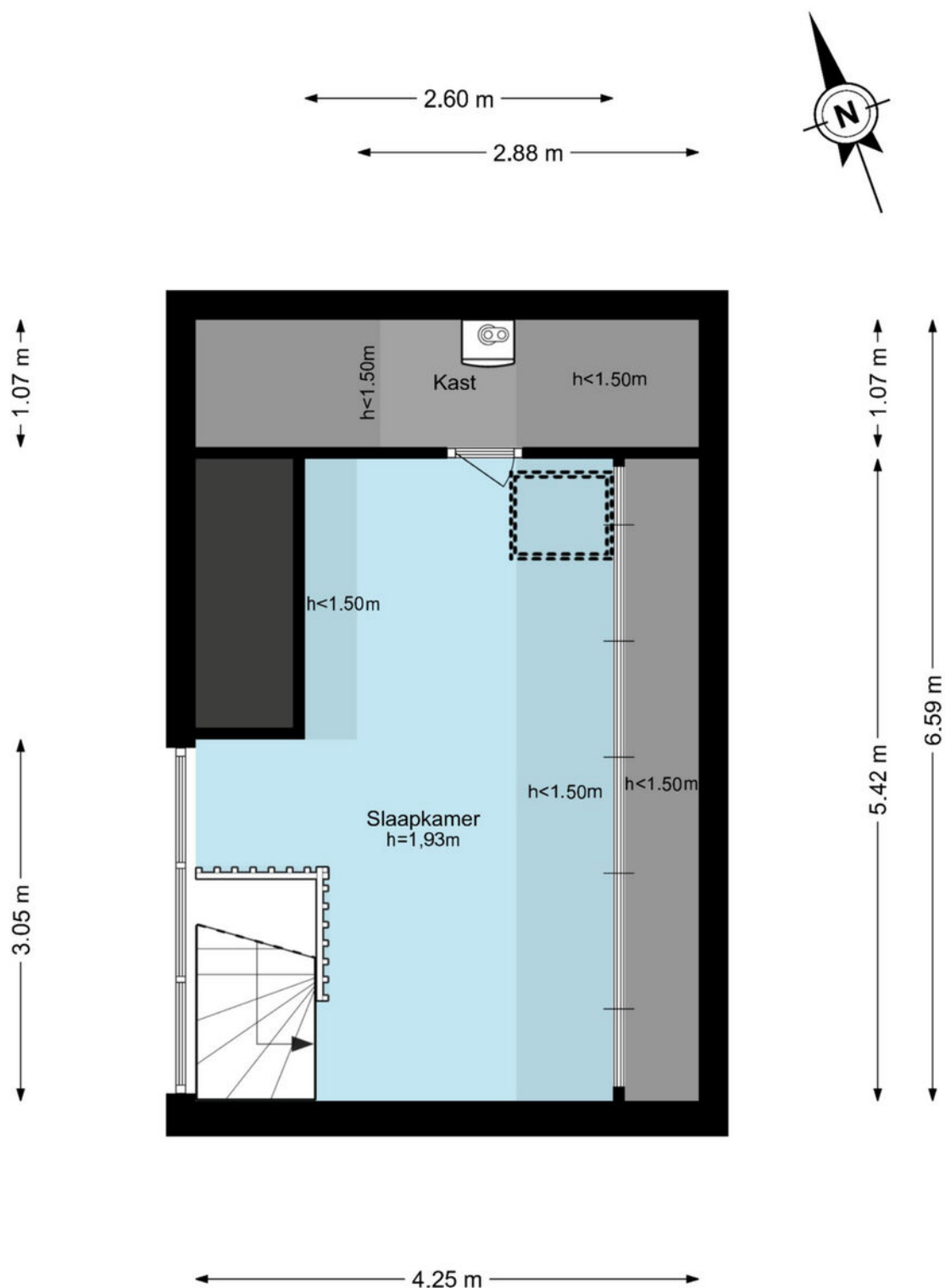


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond

Graaf Jan van Nassastraat 4 - Rotterdam

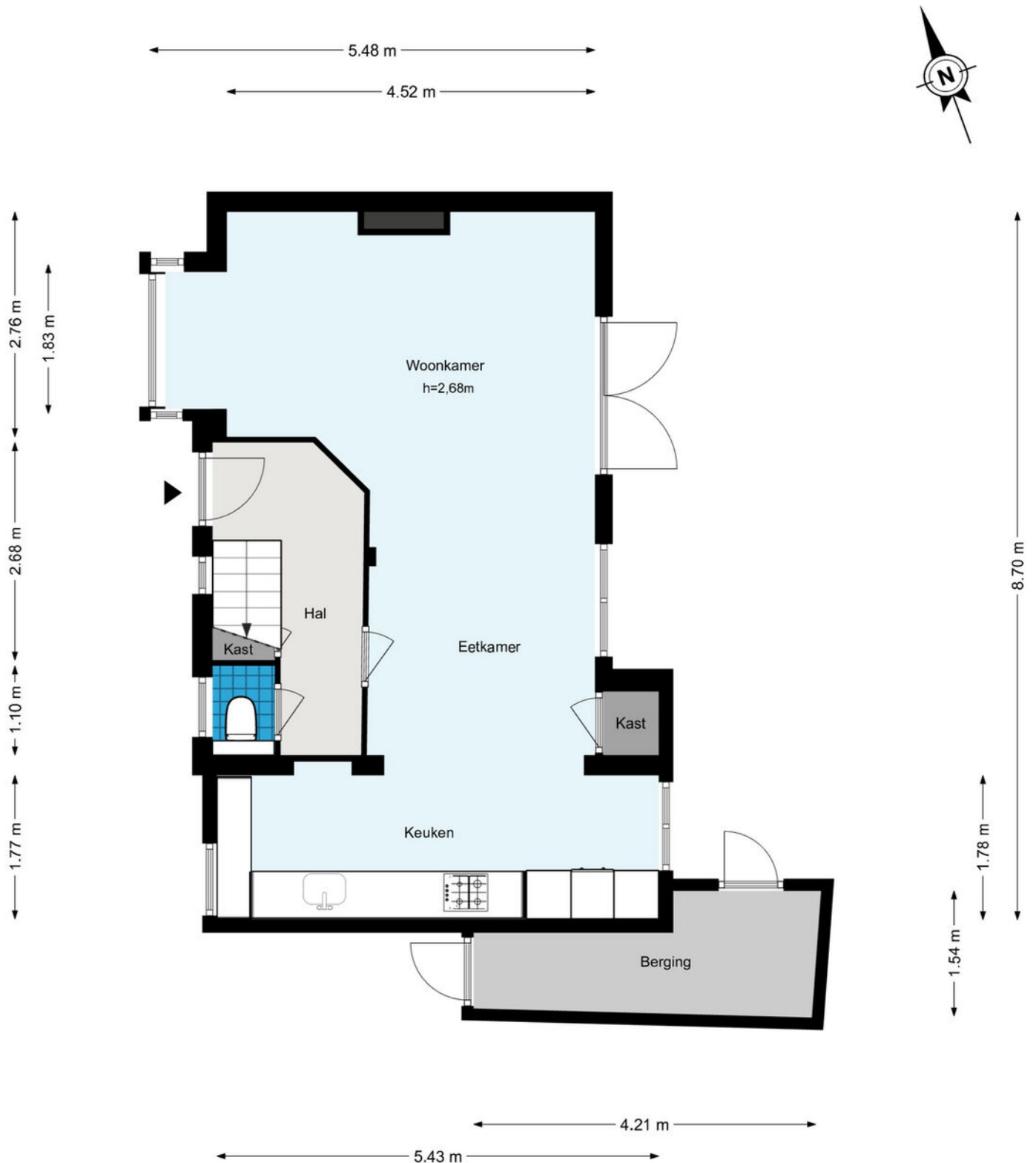
Tweede verdieping



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

Plattegrond

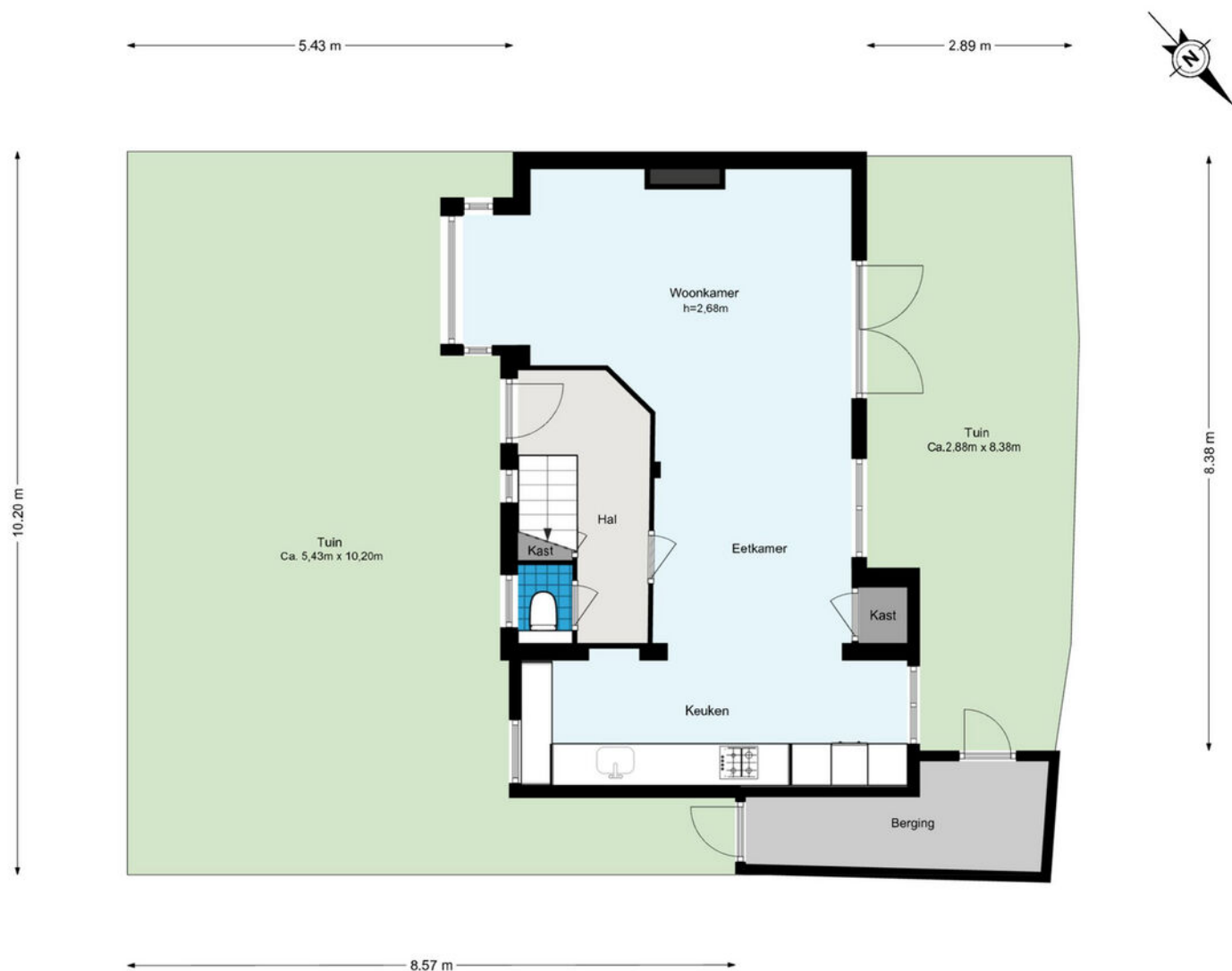
Graaf Jan van Nassaustraat 4 - Rotterdam
Begane grond



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

Plattegrond

Graaf Jan van Nassastraat 4 - Rotterdam
Perceeltekening



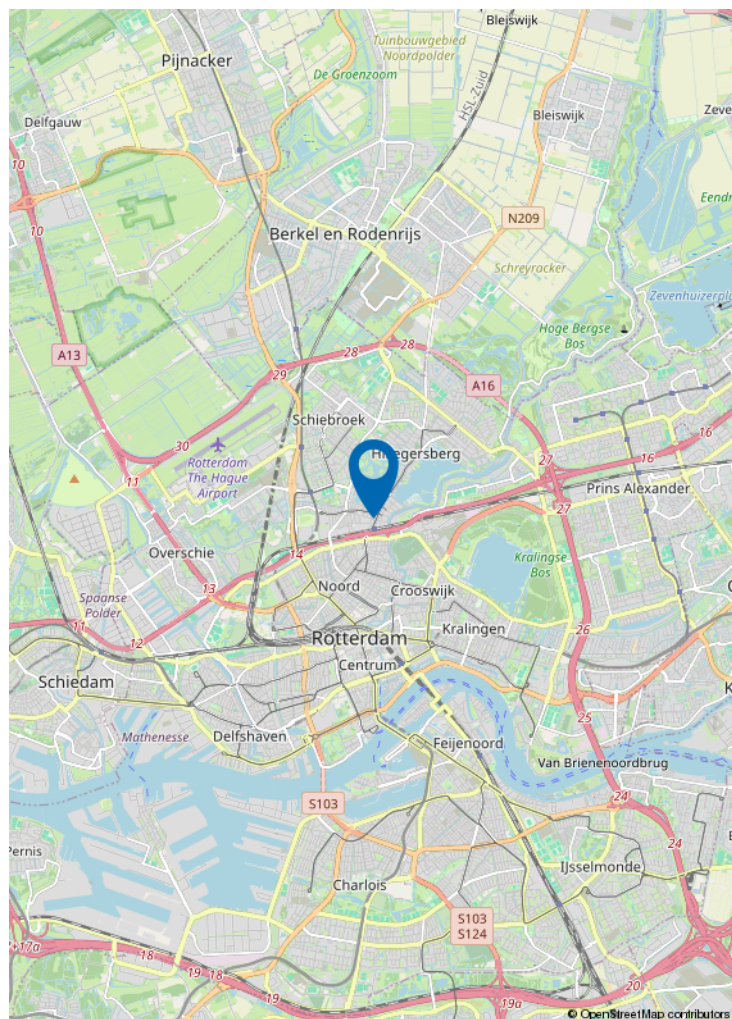
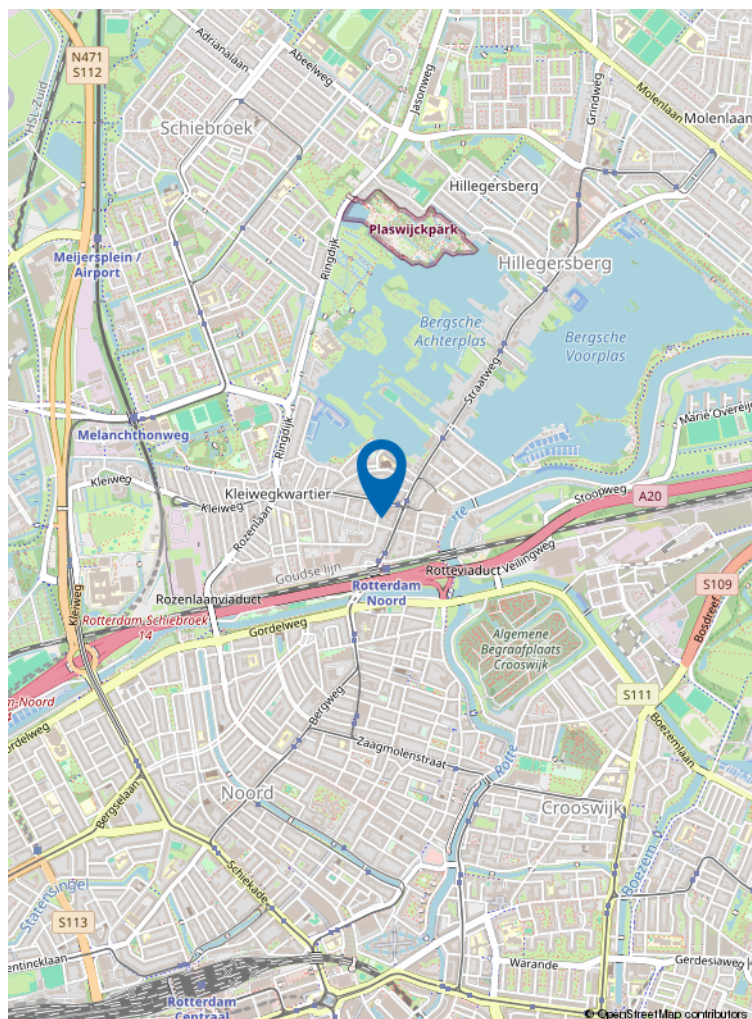
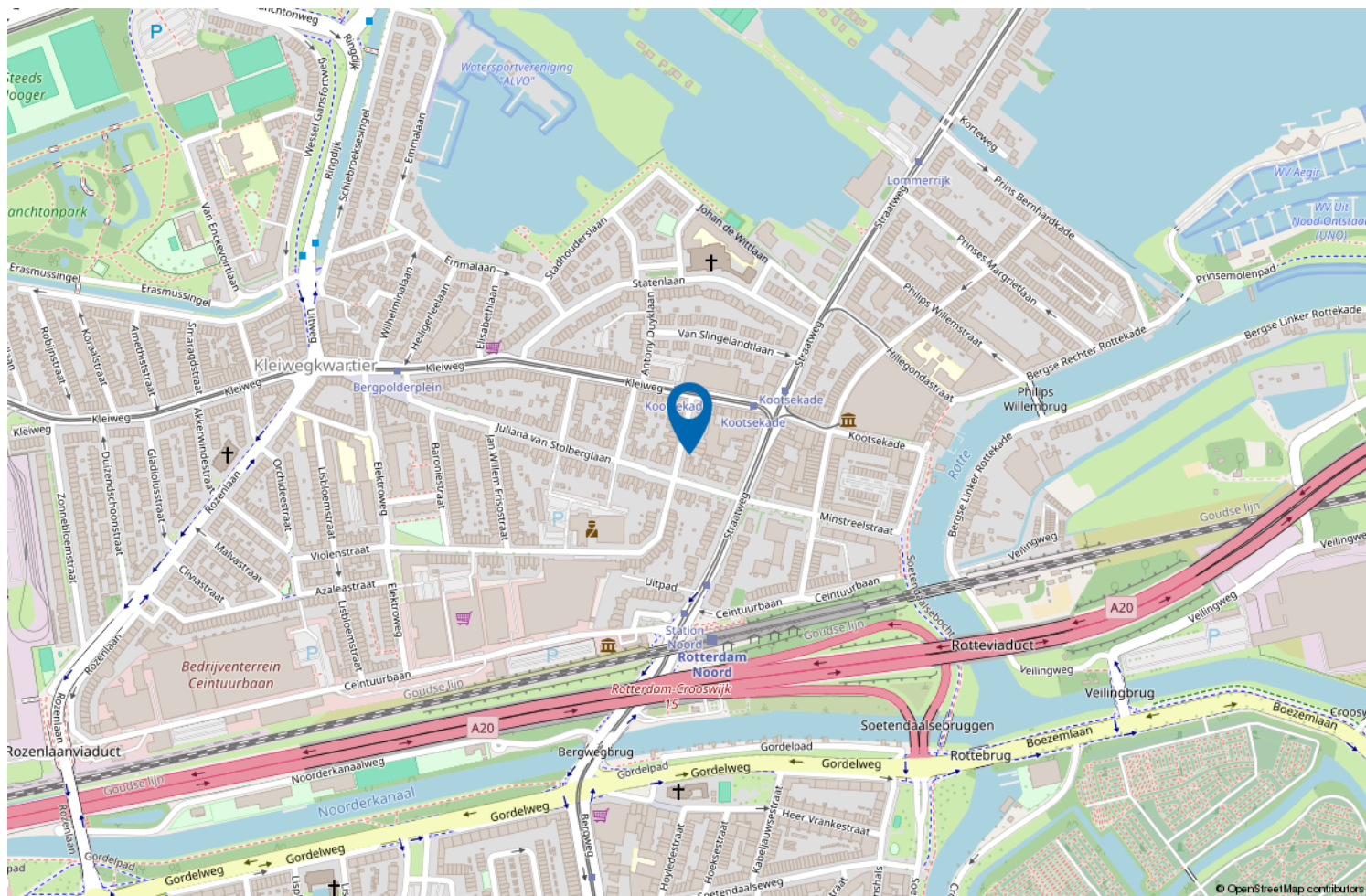
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond



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.

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Wonen in Rotterdam Noord

Rotterdam Noord combineert levendig stadsleven met rust en ruimte.

Van het historische Oude Noorden tot het groene Hillegersberg: hier woon je in karakteristieke woningen, ruime appartementen en kindvriendelijke buurten.

Geniet van parken, waterpartijen en gezellige pleintjes, met winkels, scholen en horeca altijd dichtbij.

Rotterdam Noord: de perfecte mix van stadse energie en wooncomfort.

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

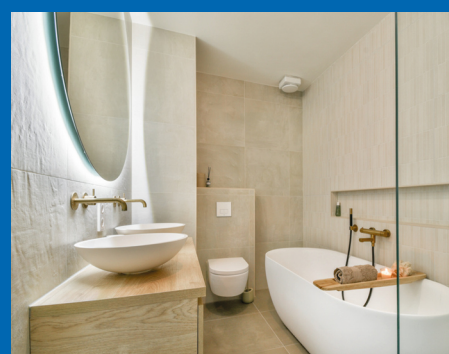
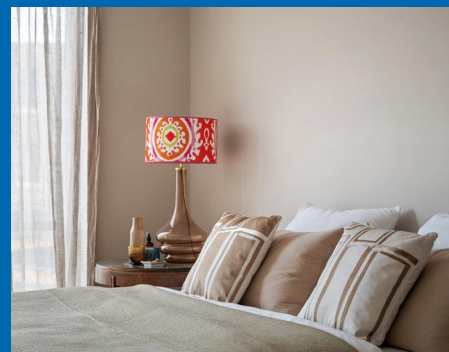
- Verspreiding via de RVM, de NVM en ons sterke, in ruim 45 jaar opgebouwde netwerk binnen de nieuwbouw én de bestaande bouw (verkoop/aankoop). We zijn op diverse plekken in de stad en omgeving sterk lokaal verankerd en een begrip binnen de makelaardij. We kennen de actuele kopers, verkopers en natuurlijk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

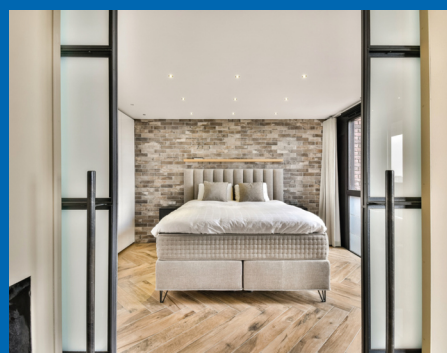
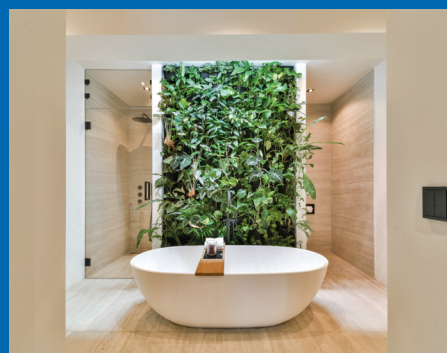
Niet afwachten maar gericht handelen. We weten wat we doen.



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.

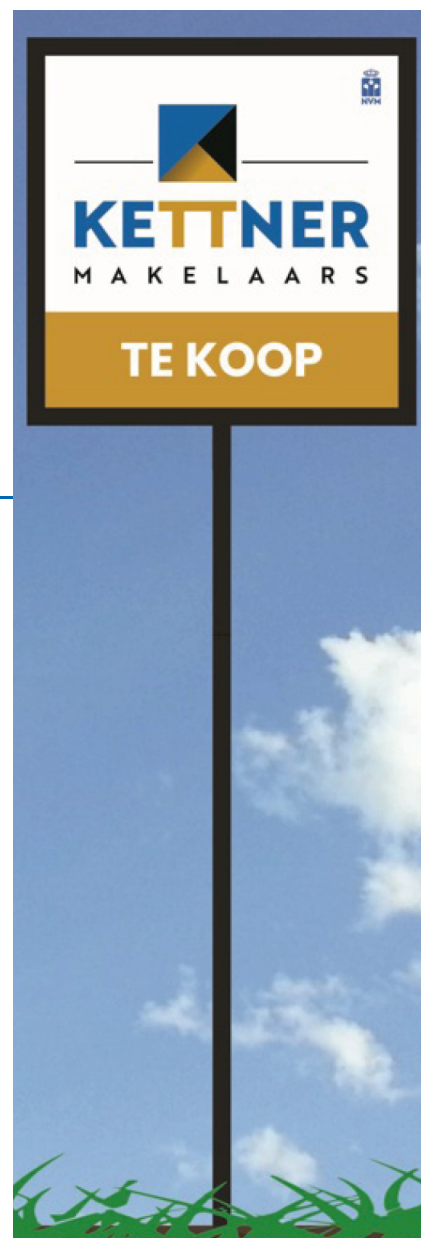
- **Volledige ontzorging**

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 uitmuntend 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.

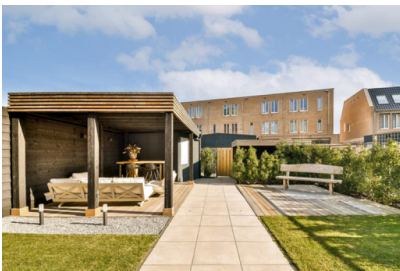
Grondig onderzoek en advies over:

- 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