TE KOOP



Pietje de Fluiterhof 15

Rotterdam

KETTNER
MAKELAARS



Pietje de Fluiterhof 15 Rotterdam

De leukste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Wijk: Nieuw Kralingen

Wat een plaatje is dit!
Deze charmante, jonge en zeer energiezuinige, drie kamer hofwoning met eigen berging is volledig instap klaar!
Ingericht met een moderne badkamer, keuken en prachtige pvc-vloer. Aan de voorzijde je eigen terras met ingebouwde bank in de gevel en leuk zicht op de groene binnentuin.
Deze jonge woning is modern en voldoet aan de hoogste bouwstandaarden. Je eigen warmtepomp, triple glas, zonnepanelen en op beide verdiepingen vloerverwarming en vloerkoeling. Energielabel A+++.
Genieten van comfort, luxe en rust maar nabij alle voorzieningen.
De ligging is aan een autovrij hofje met een heerlijke groene binnentuin voor gezamenlijk gebruik.

Omgeving:
Deze woning is onderdeel van 't Nieuw Kralings Hofje, een kleinschalig project met 17 prachtige hofwoningen rondom een groene binnenplaats met een waterput en zitbankjes. De wijk Nieuw Kralingen is geïnspireerd op het historische Kralingen en combineert een karaktervolle uitstraling met moderne gemakken. Hier woon je op een toplocatie: tussen de Kralingse Plas, het Kralingse Bos en het bruisende centrum van Rotterdam.
Vanuit de wijk fiets je binnen 10 minuten naar de stad. Openbaar vervoer is dichtbij, en ook de A20 is snel bereikbaar. Hier proef je de dynamiek van de stad én de rust van groen wonen. Of je nu gaat

wandelen in het bos of een rondje maakt om de plas, alles is binnen handbereik.

What a gem!
This charming, modern, and highly energy-efficient three-room courtyard home—complete with its own storage unit—is absolutely move-in ready.
It features a modern bathroom and kitchen, as well as beautiful PVC flooring. At the front, you have your own terrace with a built-in bench integrated into the façade and a lovely view of the green communal courtyard.
This modern home meets the highest construction standards. It comes equipped with its own heat pump, triple glazing, and solar panels, plus underfloor heating and cooling on both levels. Energy label A+++.
Enjoy comfort, luxury, and tranquility, all while being close to every amenity.
It is situated on a car-free courtyard featuring a delightful green garden for shared use.

Environment:
This house is part of 't Nieuw Kralings Hofje, a small-scale project with 17 beautiful courtyard houses around a green courtyard with a well and benches. The Nieuw Kralingen district is inspired by historic Kralingen and combines a characterful appearance with modern conveniences. Here you live in a prime location: between the Kralingse Plas, the Kralingse Bos and the bustling center of Rotterdam. From the neighborhood you can cycle to the city within 10 minutes. Public transport is nearby, and the A20 is also quickly accessible. Here you can taste the dynamics of the city and the tranquility of green living. Whether you go for a walk in the woods or take a stroll around the lake, everything is within reach.

Indeling:
Entree, hal met meterkast, een fraaie glazen industriële deur geeft toegang tot de woonkamer met open keuken (ca. 5.48 x 4.86 m.). Heerlijke openruimte met strakke wandafwerking, pvc op de vloer en veel lichtinval door de grote raampartij aan de voorzijde met fraai zicht op het groen van de mandelige tuin.
De modern ingerichte keuken is in L-opstelling, een granieten aanrechtblad gecombineerd met boven- en onderkasten in donkere kleurstelling en uitgerust met een vaatwasser, Qoocker, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, magnetron, oven en koel-vries combinatie.
Onder de trapopgang de technische ruimte met de warmtepomp en boiler.
Achter de keuken de geheel betegelde badkamer (ca. 2.26 x 2.68 m.), voorzien van een toilet, inloopdouche, wastafelmeubel met spiegelkast en verlichting. Tevens in de badkamer een vaste kast met de luchtbehandelingskast (WTW) en bergruimte.

1e verdieping:
Vanuit de bouw is er voor de optie gekozen om hier twee slaapkamers te realiseren.
Overloop met toegang tot beide kamers.
Slaapkamer 1 (ca. 2.69 x 4.86 m.), gelegen aan de voorzijde met groot Velux dakraam. Lichte kamer en de hoge nok geeft een ruimtelijke beleving.
Slaapkamer 2 (ca. 2.71 x 3.85 m.), gelegen aan de achterzijde eveneens met een groot Velux dakraam en een hoge nok.
Ook op deze verdieping ligt er pvc op de vloer in combinatie met vloerverwarming en vloerkoeling.

Buiten genieten in het hofje
De woning beschikt over een charmante 'Delftse stoep' van ruim twee meter diep, compleet met een ingebouwd bankje in de gevel. Een ideale plek om van de zon te genieten of gezellig met de buren bij te praten. Het hofje is autovrij en omringd door groen, waardoor je hier heerlijk rustig woont.

Bijzonderheden:
- Bouwjaar 2024
- Gebruiksoppervlak ruim 64 m²
- Eigen grond
- Energielabel A+++ geldig tot 16-10-2034
- Verwarming, vloerkoeling en warm water middels warmtepomp en boiler.
- Vloerverwarming op de begane grond en 1e verdieping
- Er zijn 2 zonnepanelen aanwezig (850W)
- Externe berging van ruim 7 m2

Aanvaarding: Oplevering kan snel.

Kom kijken naar deze heerlijke en instapklare woning en ervaar zelf hoe uniek deze plek is!

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.







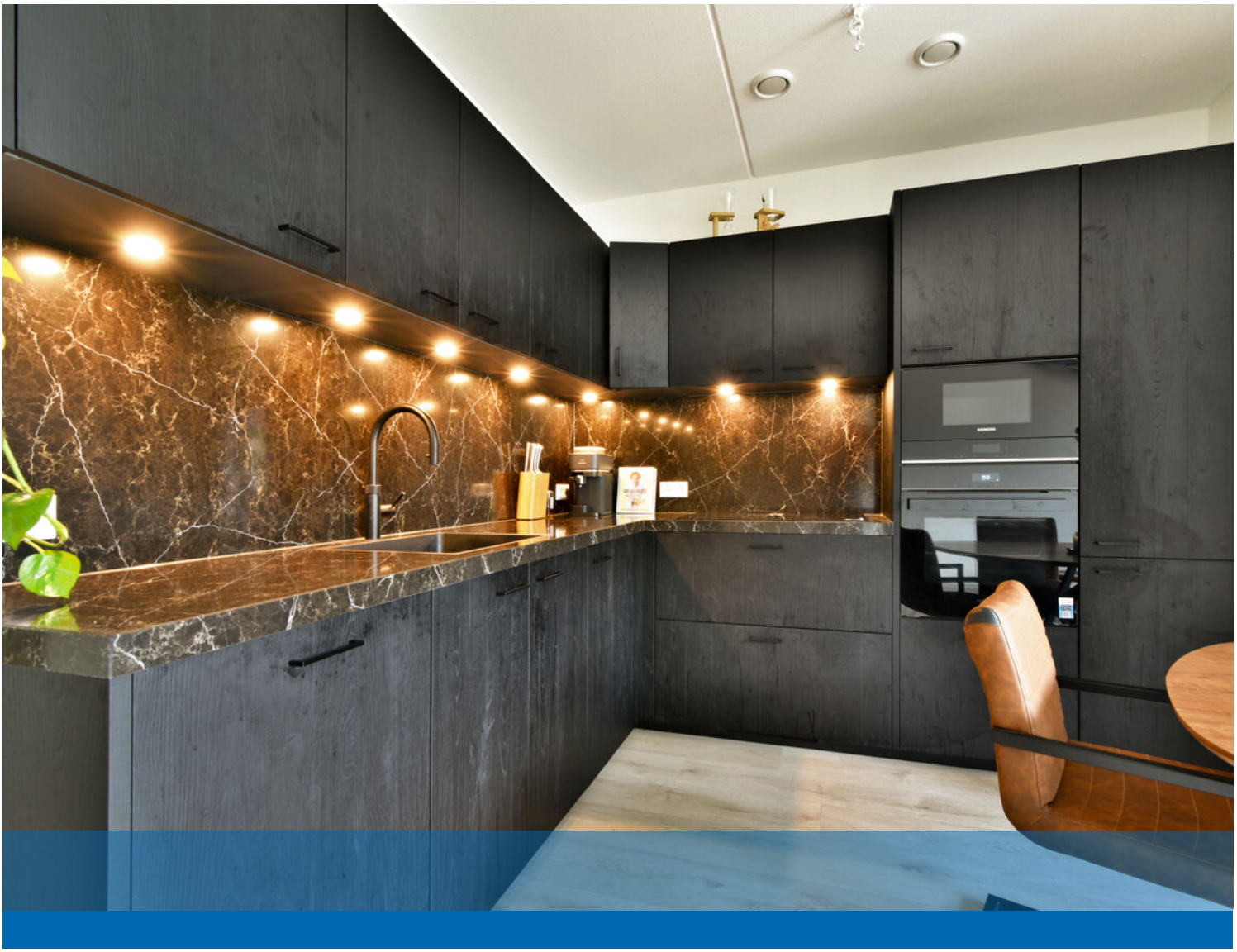
Kenmerken

Woonoppervlakte	64 m²
Perceeloppervlakte	53 m²
Inhoud	261 m³
Bouwjaar	2024




















HOF DOET
LEVEN



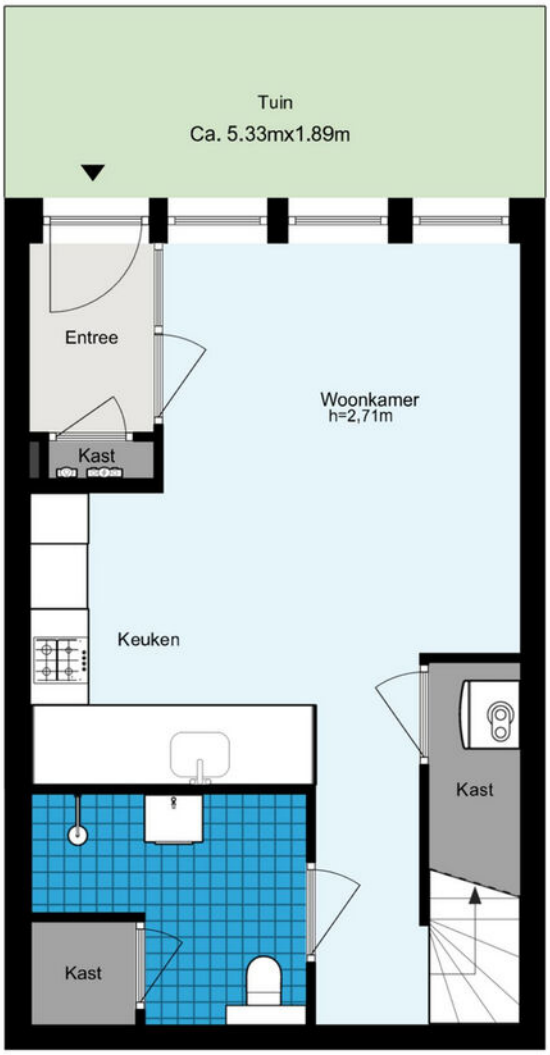





HOF DOET
LEVEN



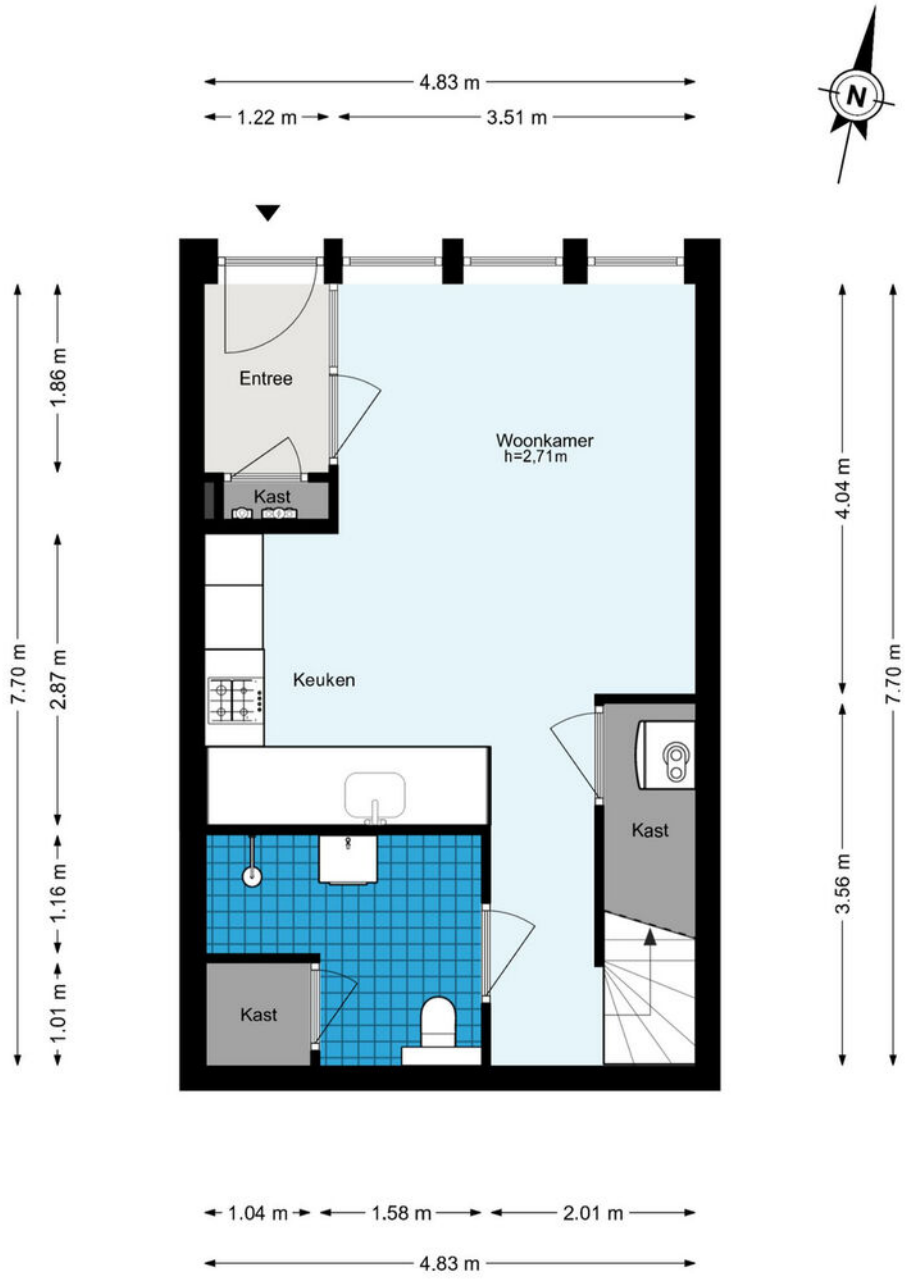
Pietje de Fluiterhof 15 - Rotterdam
Perceeltekening



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

Plattegrond

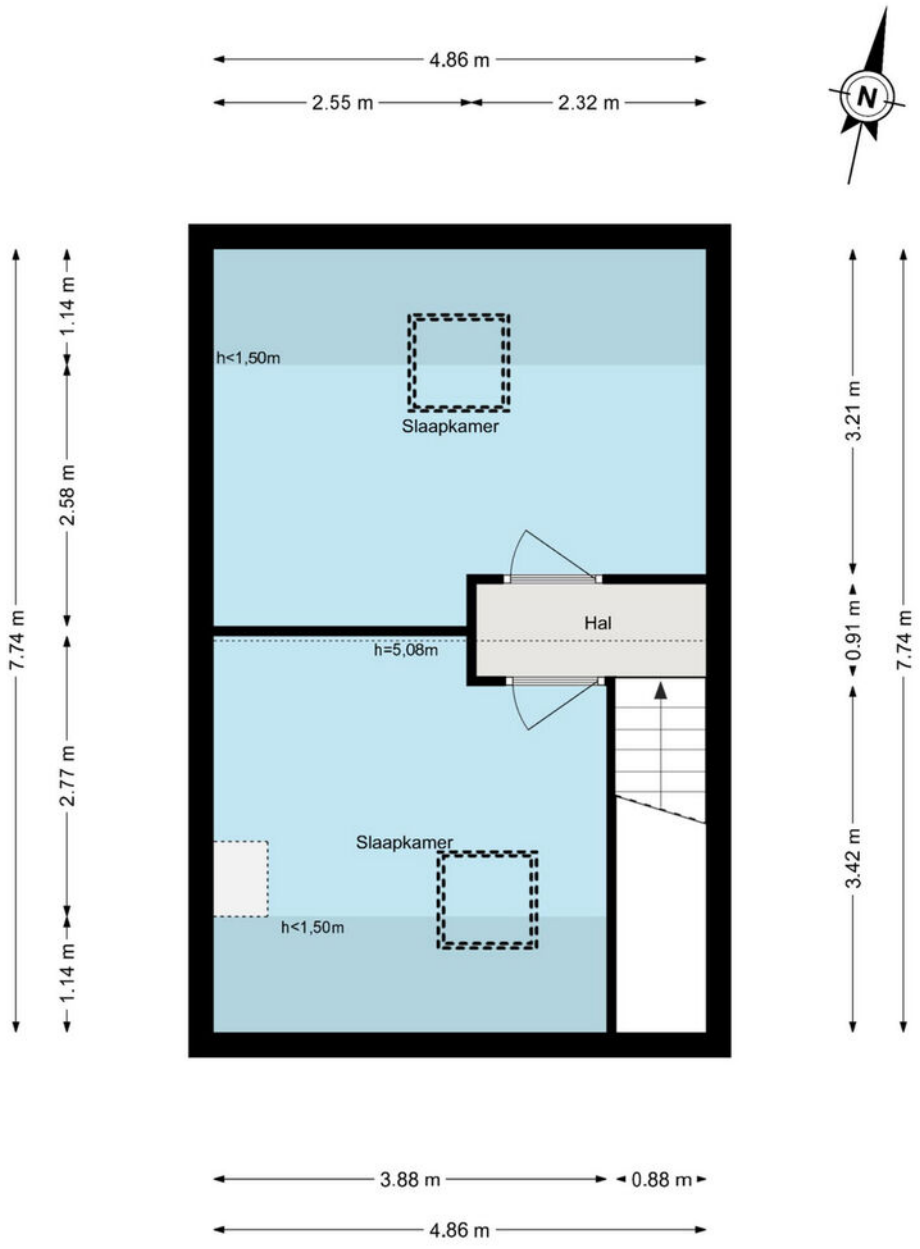
Pietje de Fluiterhof 15 - Rotterdam
Begane grond



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

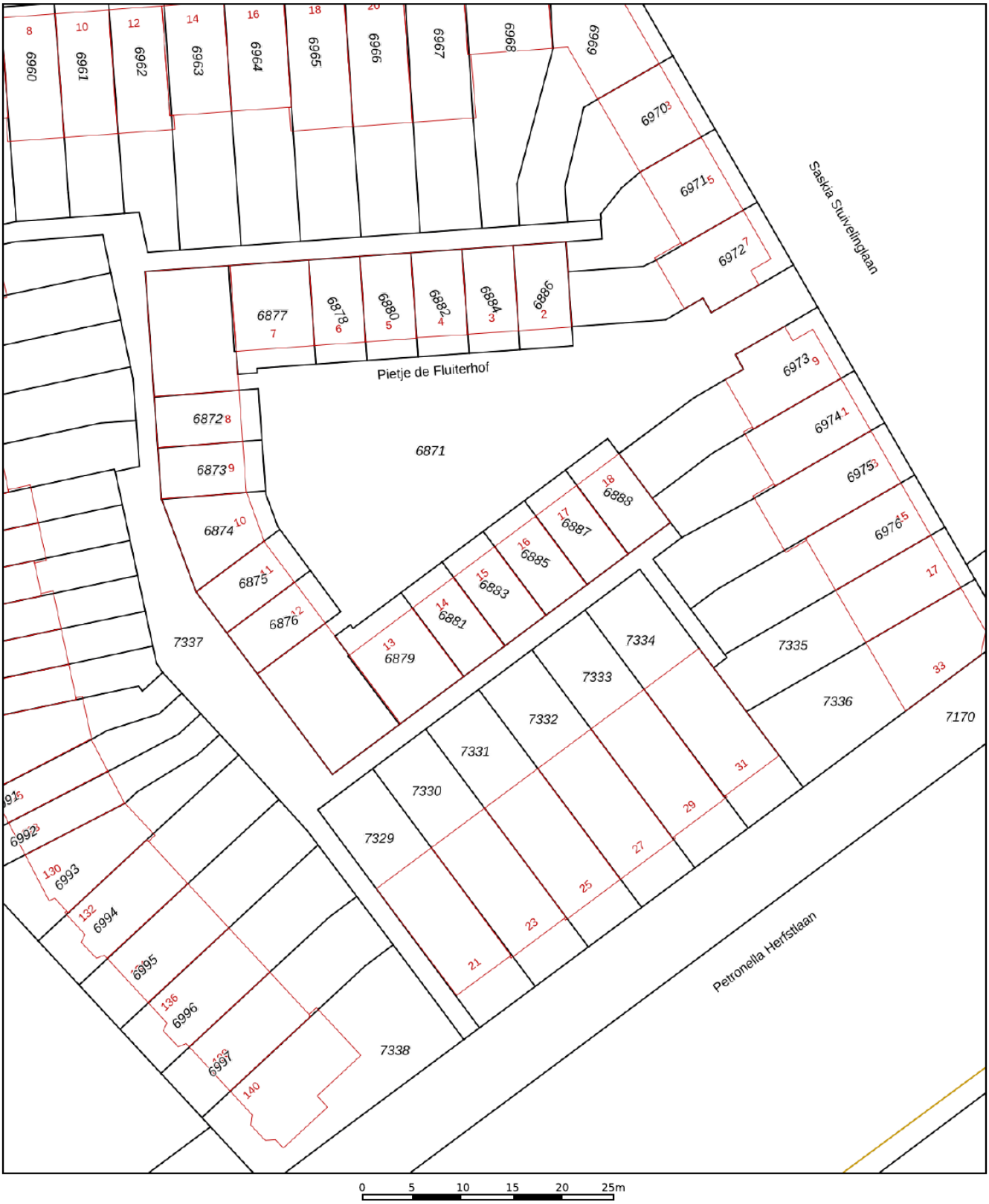
Plattegrond

Pietje de Fluiterhof 15 - 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



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

Schaal 1: 500

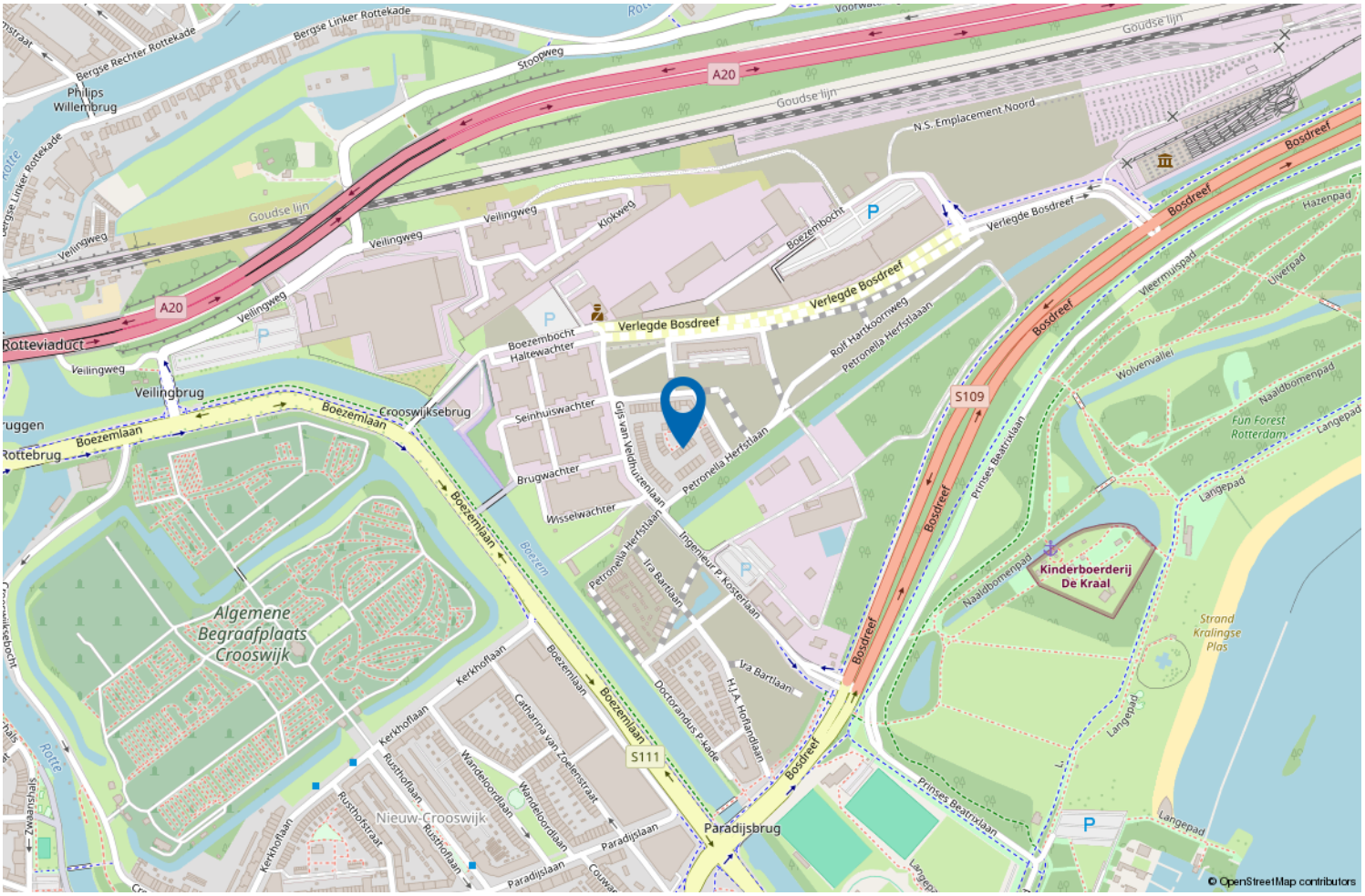
Kadastrale gemeente	Kralingen
Sectie	C
Perceel	6883

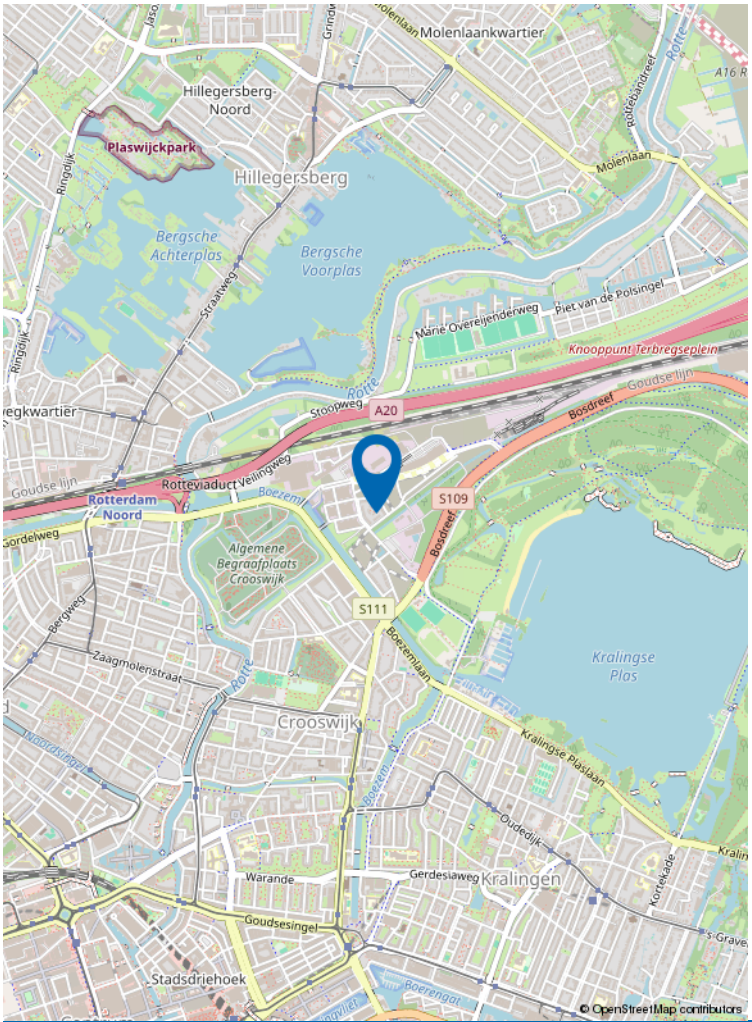
kadaster

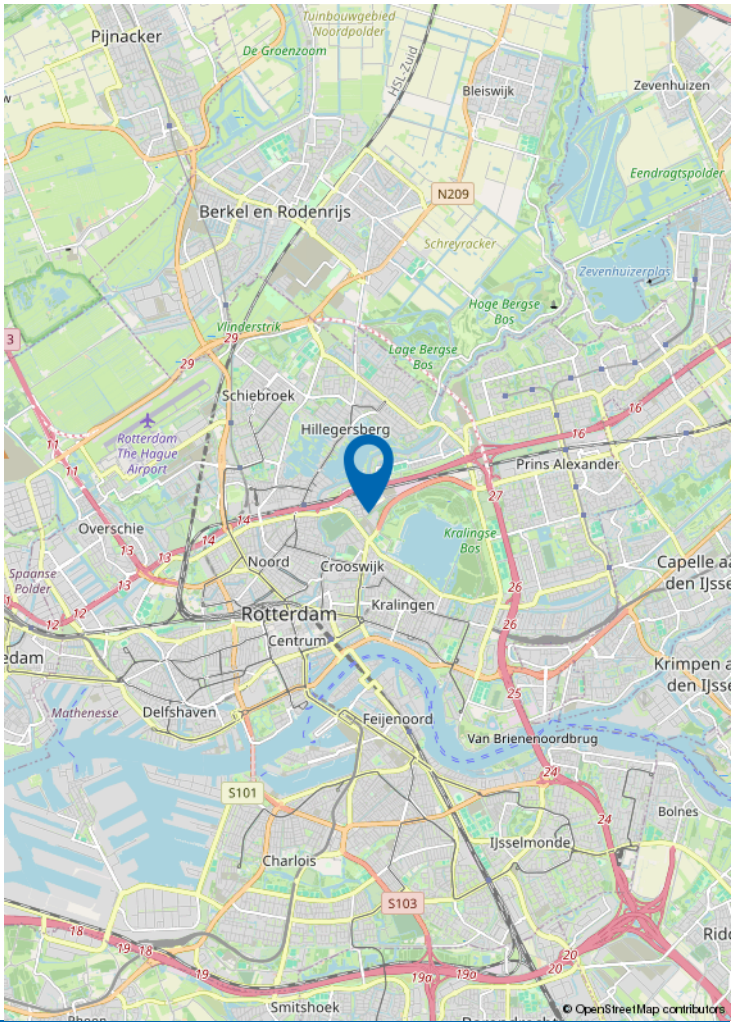
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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

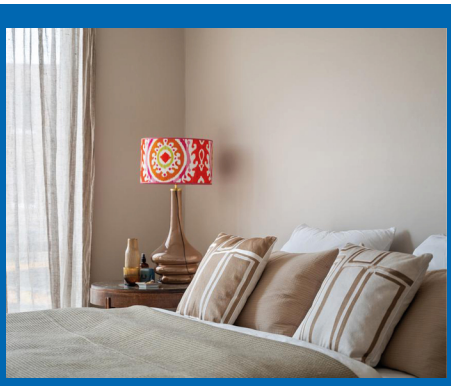
- Verspreiding via de RVM, de NVM en ons sterke, in ruim 45 jaar opgebouwde netwerk binnen de nieuwbouw én de bestaande bouw (verkoop/aankoop). We zijn op diverse plekken in de stad en omgeving sterk lokaal verankerd en een begrip binnen de makelaardij.
  We kennen de actuele kopers, verkopers en natuurlijk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





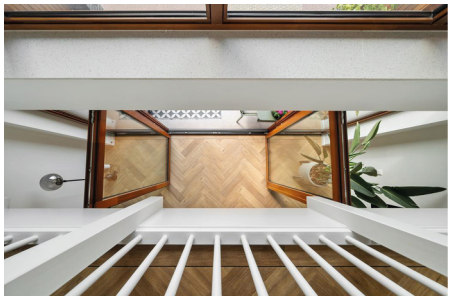


VERKOOP STAPPENPLAN

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