TE KOOP

Theodora Jacobalaan 4

ROTTERDAM

KETTNER

MAKELAARS

Theodora Jacobalaan 4 ROTTERDAM

De mooiste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Wijk Overschie

Wauw wat een huis met karakter!
Dit huis heeft de perfecte mix van authentieke jaren '30 details in een modern jasje, wat resulteert in een prachtige, sfeervolle en zeer comfortabele woonbeleving.
Deze super onderhouden jaren'30 woning biedt een riante en lichte woonkamer, een modern ingerichte halfopen keuken, een kelder, 4 slaapkamers, strakke badkamer, een balkon en een fraai aangelegde diepe tuin op het zuidoosten.
Kortom een ideale eengezinswoning!

De woning bevindt zich in een kindvriendelijke wijk met diverse speelplaatsen, 3 basisscholen in de buurt, gesitueerd op fietsafstand van het centrum van Rotterdam en diergaarde Blijdorp. Op korte afstand bevinden zich diverse horecagelegenheden, winkels voor de dagelijkse boodschappen en specialiteiten aan de Burgemeester Baumannlaan. Daarnaast is de woning gunstig gelegen t.o.v. de uitvalswegen richting Den Haag, Gouda en Dordrecht en bent u op 10 minuten fietsafstand midden in de prachtige natuurgebieden van Midden-Delfland of de Ackerdijkse plassen.

District: Overschie

Wow, what a home full of character!
This house offers the perfect blend of authentic 1930s features and a modern aesthetic, resulting in a beautiful, inviting, and highly comfortable living experience.
This exceptionally well-maintained 1930s property boasts a spacious, light-filled living room, a modern semi-open-plan kitchen, a cellar, four bedrooms, a sleek bathroom, a balcony, and a beautifully landscaped, deep garden facing southeast.
In short, an ideal family home!

The property is located in a child-friendly neighborhood with various playgrounds, situated within cycling distance of Rotterdam city center and Blijdorp Zoo. Nearby, you will find a variety of dining options, shops for daily groceries, and specialty stores along the Burgemeester Baumannlaan. Furthermore, the home is conveniently positioned for access to major arterial roads leading to The Hague, Gouda, and Dordrecht. You are also just a 10-minute bike ride away from the stunning natural landscapes of Midden-Delfland or the Ackerdijkse Plassen wetlands.

Indeling:
Entree, vestibule afgewerkt met de originele, prachtige granieten vloer en glas in loodramen, gang met trapopgang naar de 1e verdieping en een modern ingerichte toiletruimte.
Vanuit de hal is ook de kelder te bereiken, 13 m2 met een stahoogte van 2.15, een ideale plek voor de wasmachine, opslag en de opstelplaats van de c.v.-ketel, Remeha uit 2019.

Vanuit de gang toegang tot riante de woonkamer (ca. 9.58 x 3.49 m.), met een sfeervolle erker aan de voorzijde, vaste kasten, de originele marmeren schouw met open haard, een prachtige in visgraat gelegde parketvloer met bies en openslaande deuren naar het terras en de diepe verzorgd aangelegde tuin. Door de grote raampartijen heel veel lichtinval.
De halfopen keuken (ca. 2.95 x 1.9 m) is aan achterzijde gesitueerd, in L-opstelling en ingericht met een vaatwasser (2026), gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven en koelkast.
Vanuit de keuken is ook het terras en de tuin te bereiken.

De tuin georiënteerd op het zuidoosten, is zeer fraai aangelegd en biedt meerdere terrassen. Het terras aan de gevelzijde is van Millboard, duurzaam kunststof, in een prachtige houtlook.

1e verdieping:
Overloop met trapopgang naar de 2e verdieping en een separaat gerealiseerde modern ingerichte tweede toiletruimte.
Moderne badkamer (ca 2.89 x 2.02 m.), ingericht met een ligbad, douchecabine, een fraai wastafelmeubel, spiegelkast en verlichting.
Slaapkamer 1: (ca. 4.21 x 3.48 m.), gelegen aan de achterzijde met vaste kast, airco en openslaande deuren naar het, over de volle breedte gesitueerde balkon. Fraai is de handgemaakte balustrade en vanaf het balkon prachtig uitzicht over het groen van de tuinen.
Slaapkamer 2: (ca. 4.26 x 3.55 m), gelegen aan de voorzijde, ook hier een vaste kast en heel veel lichtinval door de grote ramen.
Slaapkamer 3: (ca. 3 x 1.95 m) aan de voorzijde, ideale logeerkamer of heerlijk thuiswerkplek.
Deze gehele verdieping is voorzien van een sfeervol massief houten vloer.

2e verdieping:
Prachtige open en ruime slaapkamer (ca. 6 x 3.55 m) met dakkapel en doorloop naar een extra kamer.
De extra kamer zou geschikt kunnen zijn als kantoor, hobbyruimte of een walk-in closet.
Overigens zou deze verdieping met een eenvoudige ingreep opgedeeld kunnen worden in twee volwaardige kamers.

Bijzonderheden:
Super verzorgd en zeer sfeervolle jaren '30 woning met authentieke details en heerlijke diepe tuin gelegen in een kindvriendelijk woonomgeving nabij alle voorzieningen.

De woning is volledig voorzien van dubbele beglazing.
De kruipruimte is geïsoleerd met Tempex en de vloer is na geïsoleerd.
Verwarming en warm water middels c.v-ketel, Remeha uit 2019.
Energielabel C.

Royale kelder van ca. 13m2 met een stahoogte van 2.15 m.
Hier de wasmachine aansluiting, de opstelplaats van de c.v-ketel en alle ruimte voor opslag.

Over de volle breedte een heerlijk balkon, bereikbaar vanuit de slaapkamer.

Voldoende parkeergelegenheid voor de deur. Gratis parkeren.

Recentelijk heeft er een 0-fase funderingsonderzoek plaatsgevonden met een uitkomst LAAG risico.

Woonoppervlakte ca. 129 m2, (exclusief de kelder van 13 m2), inhoud ca. 490 m3.
Bouwjaar 1929, gelegen op 141 m2 eigen grond.

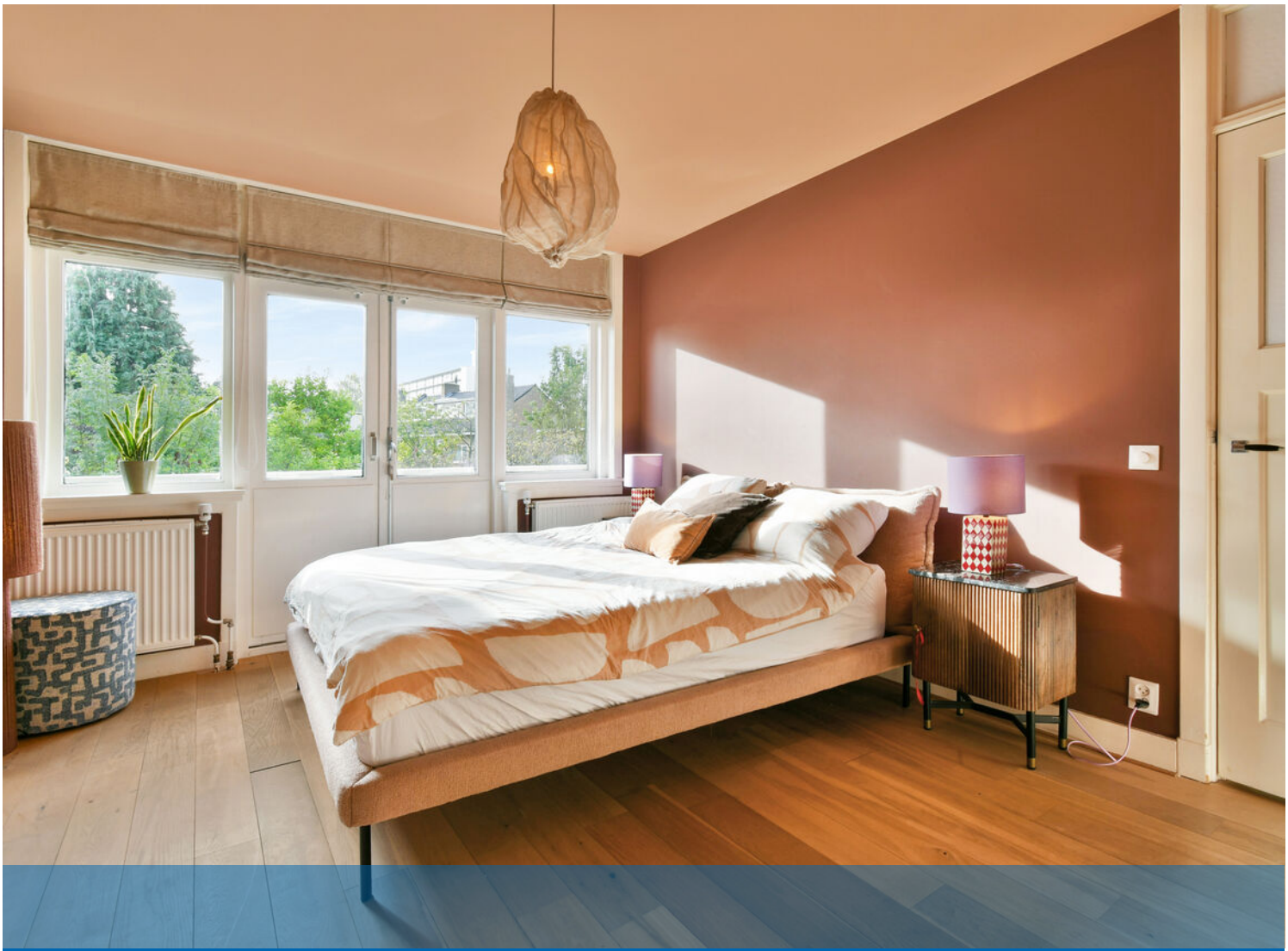
Aanvaarding: in overleg.
Maak gauw een afspraak en laat je verrassen door de ruimte en sfeer van dit huis.

In de koopovereenkomst zal een ouderdoms- en asbestclausule worden opgenomen.

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.

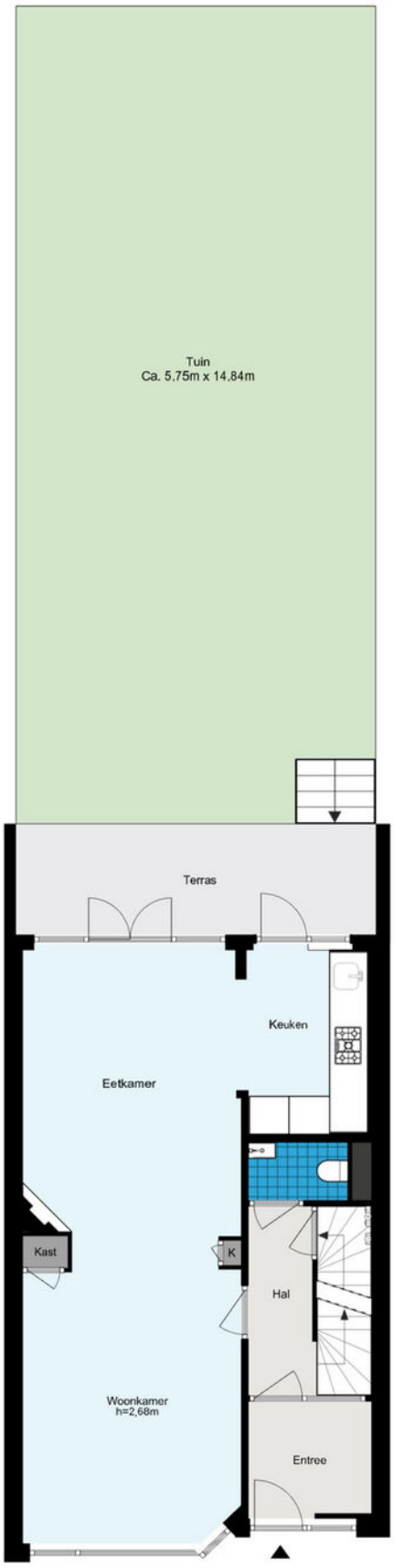
Kenmerken

Woonoppervlakte	129 m²
Perceeloppervlakte	141 m²
Inhoud	490 m³
Bouwjaar	1929



Rotterdamse Rijweg

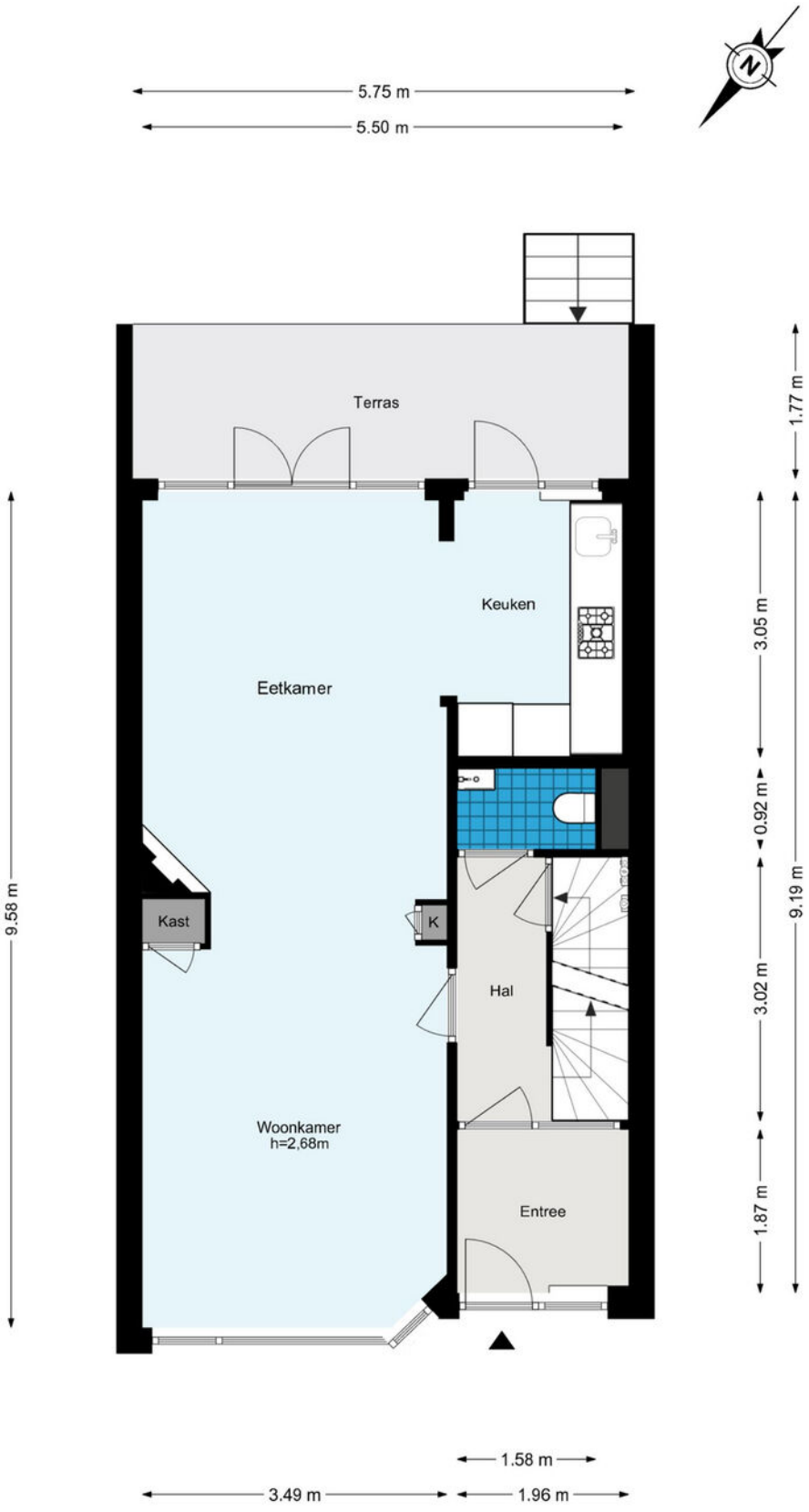
Theodora Jacobalaan 4 - Rotterdam
Perceeltekening



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

Plattegrond

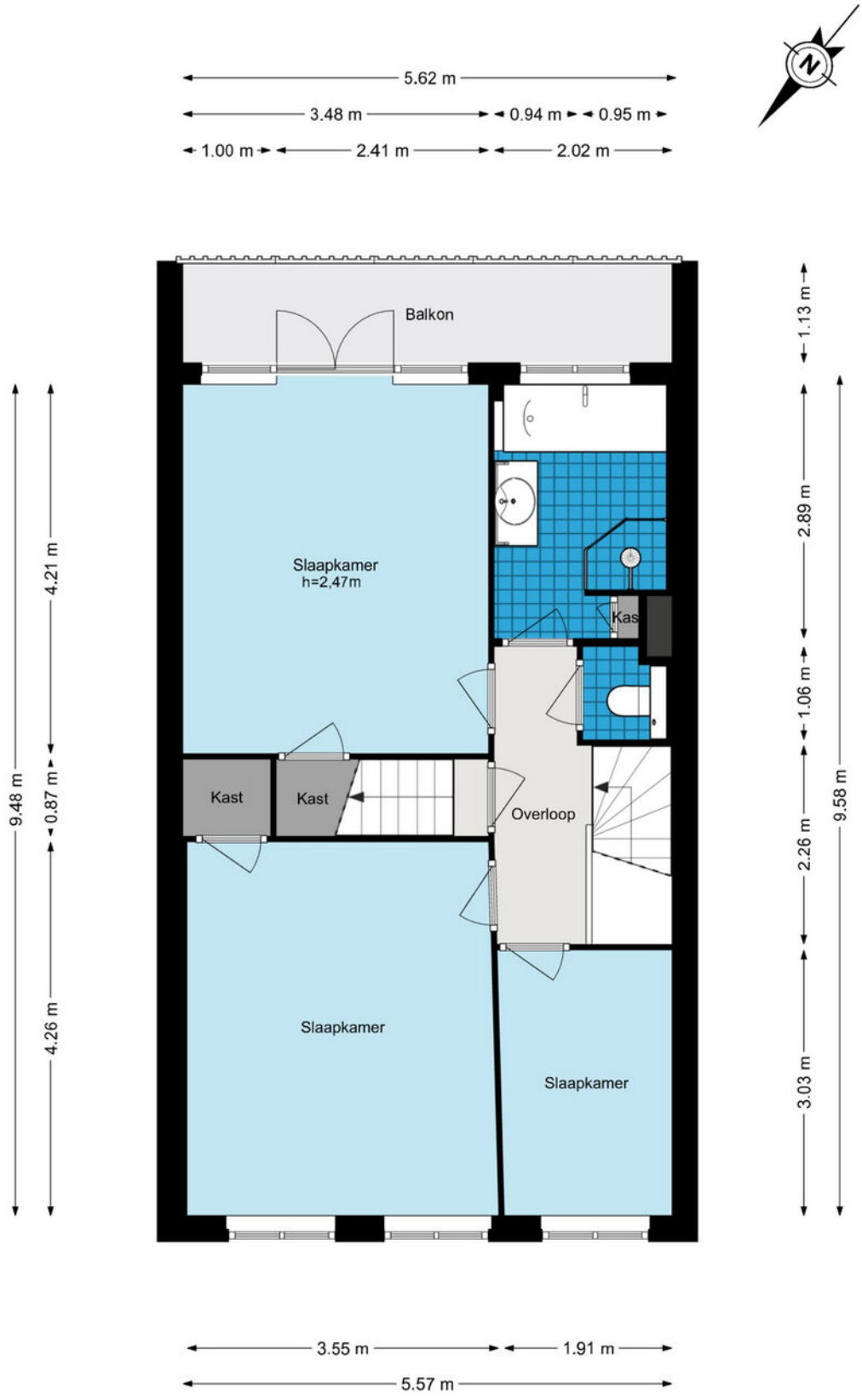
Theodora Jacobalaan 4 - Rotterdam
Begane grond



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

Plattegrond

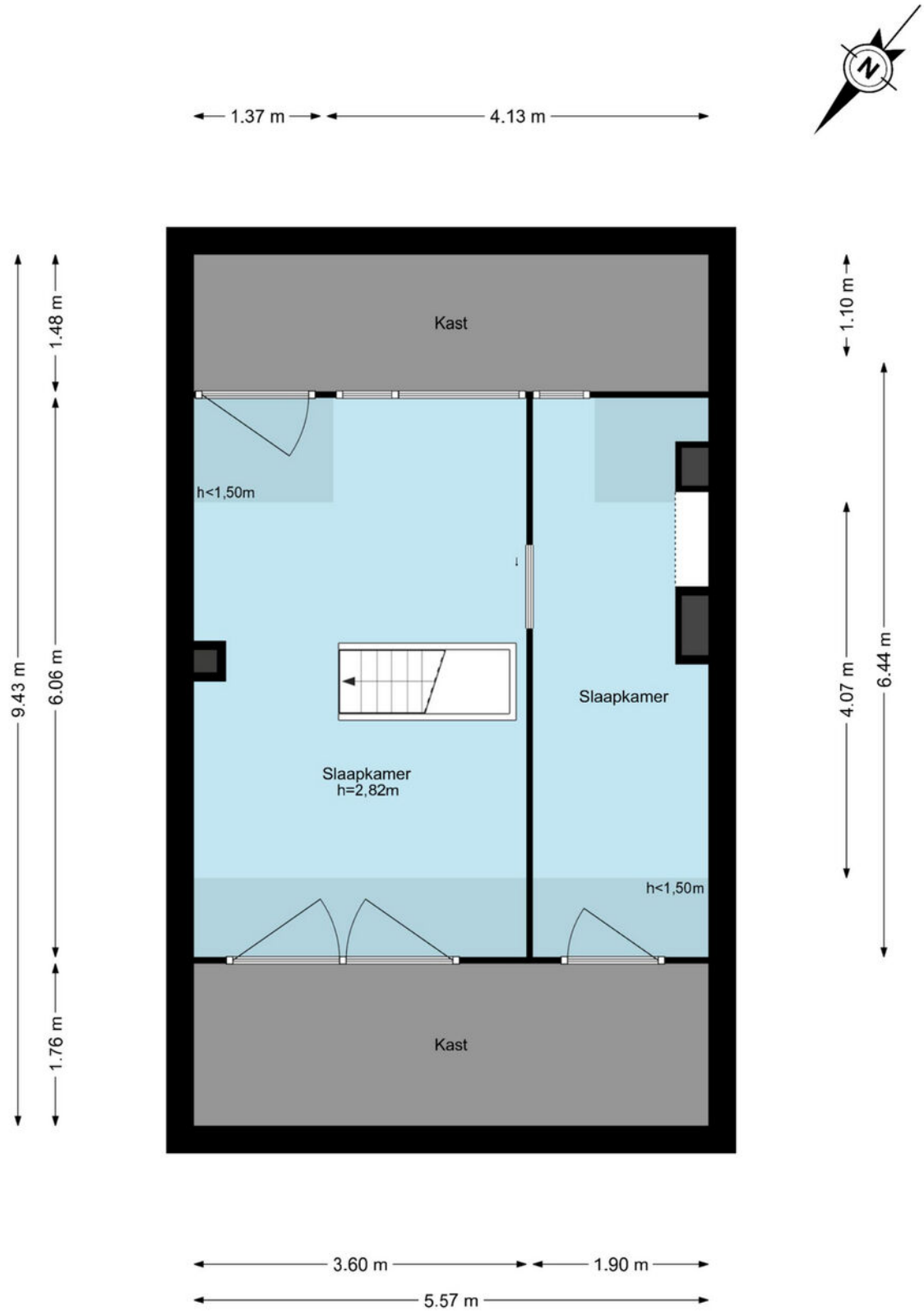
Theodora Jacobalaan 4 - Rotterdam
Eerste verdieping



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

Plattegrond

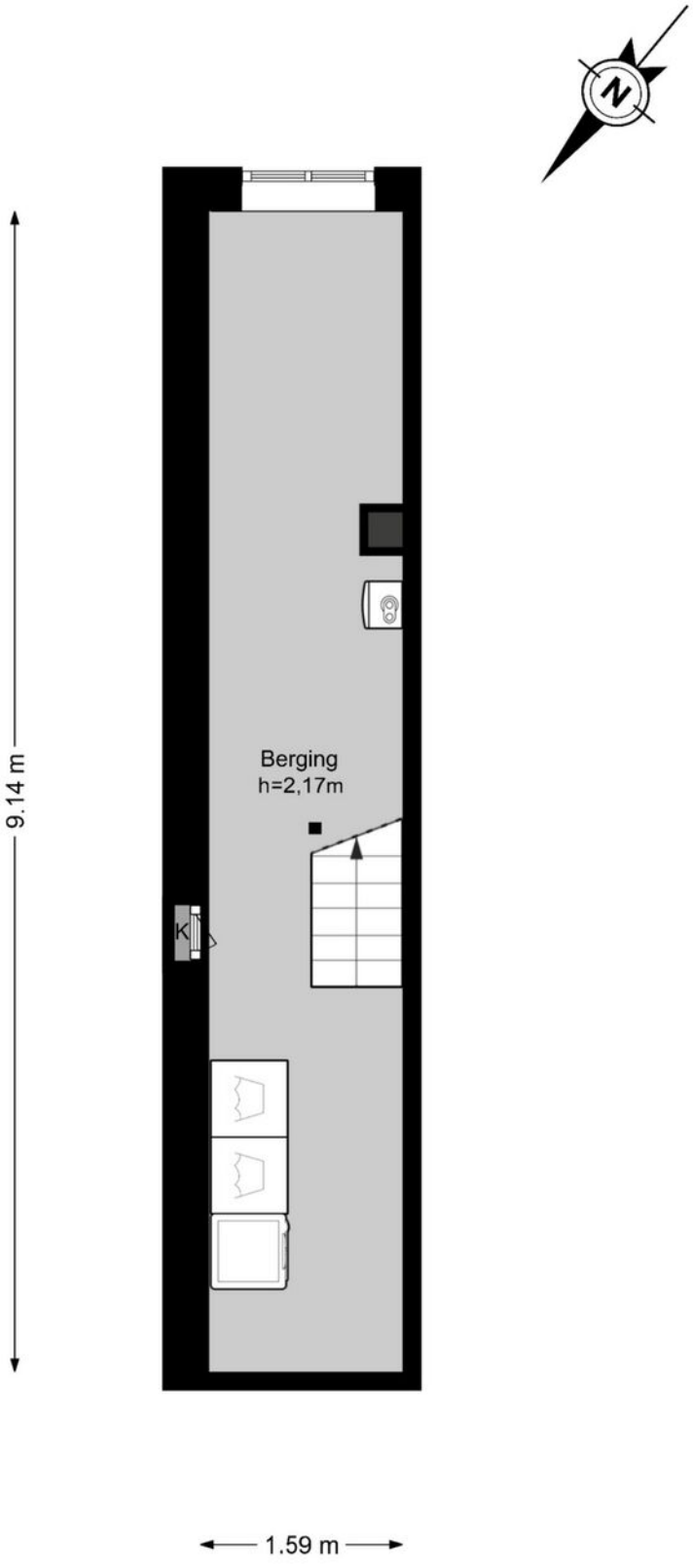
Theodora Jacobalaan 4 - Rotterdam
Tweede verdieping



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

Plattegrond

Theodora Jacobalaan 4 - Rotterdam
Kelder



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

Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

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

Schaal 1: 500

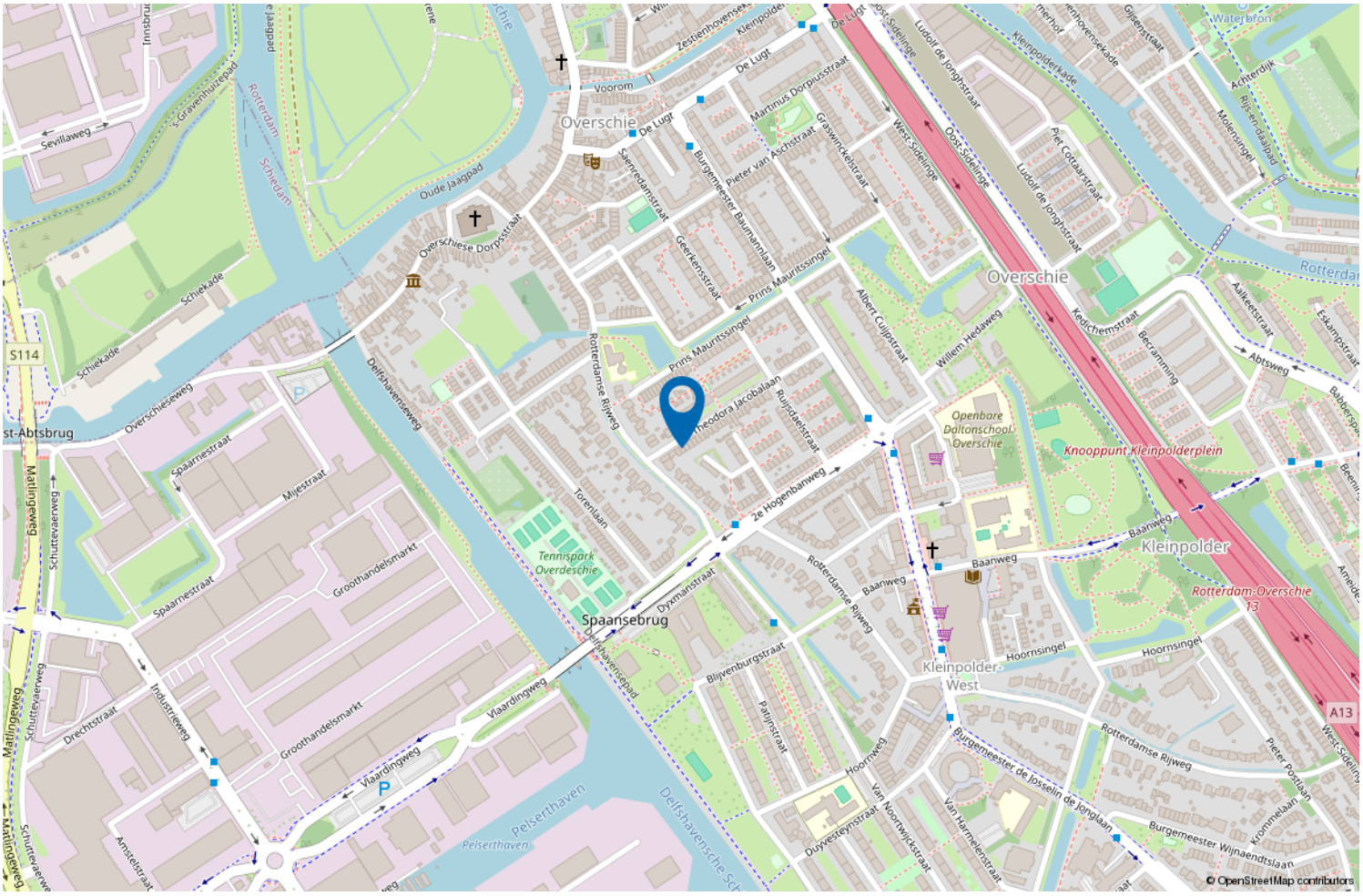
Kadastrale gemeente	Overschie
Sectie	C
Perceel	3520

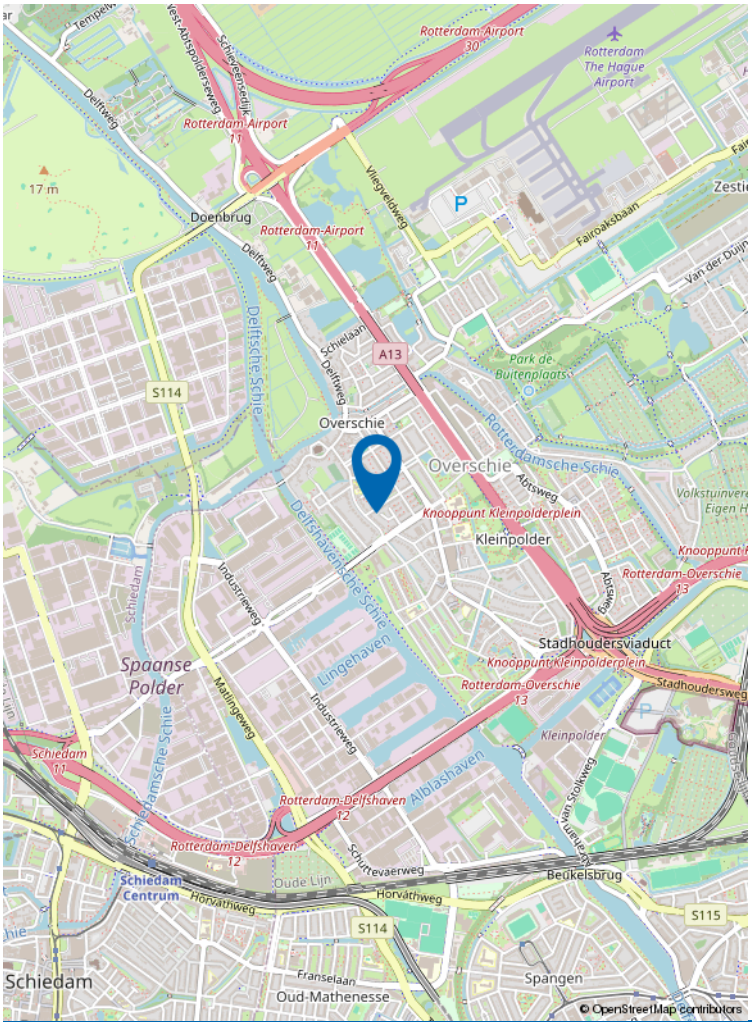
kadaster

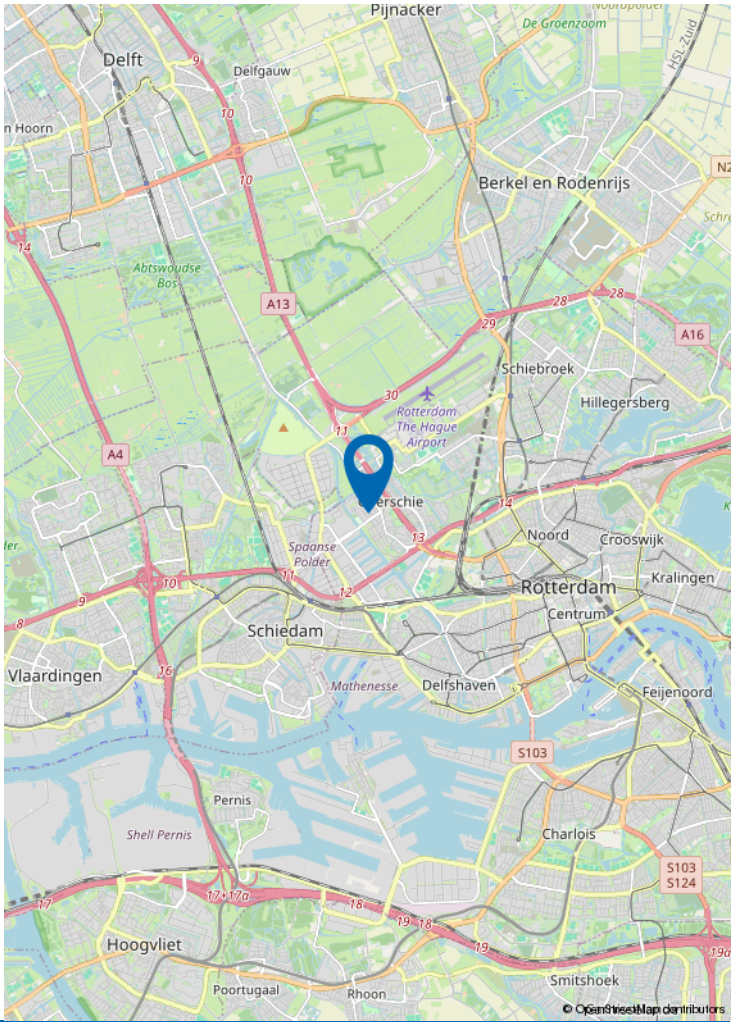
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 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 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

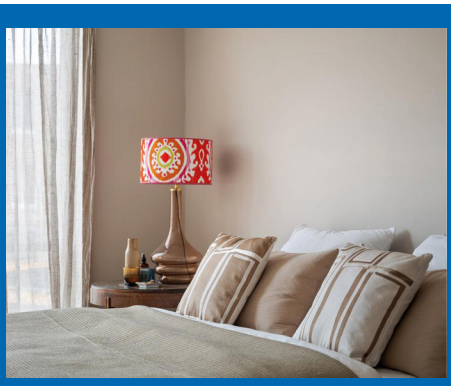
- Verspreiding via de RVM, de NVM en ons sterke, in ruim 45 jaar opgebouwde netwerk binnen de nieuwbouw én de bestaande bouw (verkoop/aankoop). We zijn op diverse plekken in de stad en omgeving sterk lokaal verankerd en een begrip binnen de makelaardij.
  We kennen de actuele kopers, verkopers en natuurlijk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

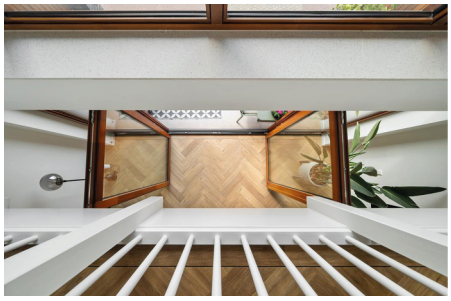
Een full service ervaring met tijd kennis en aandacht.

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