

TE KOOP



Carel van Nieveltstraat 9 A

ROTTERDAM



KETTNER

M A K E L A A R S



Carel van Nieveltstraat 9 A ROTTERDAM

De leukste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Rotterdam Centrum / Rubroek

HEERLIJK RUSTIG WONEN MIDDEN IN HET BRUISENDE HART VAN ROTTERDAM, MET EEN ZONNIGE TUIN OP HET ZUIDWESTEN.

Op een werkelijk fantastische locatie in het centrum van Rotterdam, maar toch verrassend rustig gelegen, bevindt zich deze bijzonder lichte, sfeervolle en goed onderhouden 3-kamerbenedenwoning met een heerlijke, zonnige achtertuin op het zuidwesten! De woning beschikt over een royale woonkamer, twee fijne slaapkamers, fraaie en-suite deuren en een separate berging in de onderbouw. Een ideale combinatie van comfortabel wonen, een heerlijke eigen buitenruimte en alle gezelligheid van de stad binnen handbereik. De populaire Meent, de Markthal, de Pannekoekstraat en de Goudsesingel bevinden zich allemaal op korte loopafstand. Hier geniet je van de rust en privacy van je eigen woning en tuin, terwijl het bruisende Rotterdamse stadsleven letterlijk om de hoek ligt! Woonoppervlakte ca. 65 m². Gelegen op eigen grond.

WONDERFULLY PEACEFUL LIVING IN THE VIBRANT HEART OF ROTTERDAM, WITH A LOVELY SUNNY SOUTHWEST-FACING GARDEN.

Situated in a truly fantastic location in Rotterdam's city centre, yet enjoying a surprisingly peaceful setting, this bright, charming and well-maintained 3-room ground-floor apartment offers a wonderful combination of comfort, character and city living. The property features a spacious living room, two

bedrooms, attractive connecting doors and a lovely private southwest-facing garden, perfect for enjoying the afternoon and evening sunshine. A separate storage room in the basement provides additional convenience. The fashionable Meent, the iconic Markthal, the charming Pannekoekstraat and the Goudsesingel are all within easy walking distance. Here you can enjoy the peace and privacy of your own home and garden, while Rotterdam's vibrant city life is just around the corner! Living area approximately 65 m². Situated on freehold land.

Een geweldige plek voor wie gek is van het stadse leven, maar thuis juist wil genieten van rust en privacy.

De woning is gelegen in de wijk Rubroek, op een bijzonder aantrekkelijke locatie aan de rand van het bruisende centrum van Rotterdam. Hier woon je heerlijk rustig, terwijl werkelijk alles wat de stad zo aantrekkelijk maakt zich op loopafstand bevindt.

De gezellige Pannekoekstraat met haar leuke speciaalzaken, koffiebars en restaurants, de stijlvolle Meent met trendy winkels en sfeervolle terrassen, de Markthal en de levendige Goudsesingel liggen allemaal in de directe omgeving.

Ook aan culturele voorzieningen, sportfaciliteiten, supermarkten en gezellige horecagelegenheden is geen gebrek. Diverse hogescholen en de Erasmus Universiteit zijn bovendien uitstekend bereikbaar.

De bereikbaarheid is ideaal. NS-station Blaak, metrostation Oostplein en diverse tramhaltes bevinden zich op loopafstand. Ook met de auto is de ligging gunstig: via de nabijgelegen uitvalswegen bereik je onder normale omstandigheden binnen circa 10 minuten de ring van Rotterdam (A16, A13 en A20), met goede verbindingen richting Den Haag, Utrecht en Dordrecht.

INDELING:

Begane grond:

Verzorgde gemeenschappelijke entree met centrale hal, trappenhuis en toegang tot de bergingen in de onderbouw.

Entree woning:

Ruime ontvangsthall met garderobemogelijkheid, meterkast en toiletruimte.

De lichte en sfeervolle woonkamer van ca. 5.25 x 3.55 m is gelegen aan de rustige tuinzijde en heeft een originele schouw, vrij zicht en volop privacy.

Nette keuken ca. 2.95 x 2.10 m is praktisch ingericht en voorzien van een gaskookplaat, elektrische oven en de opstelplaats voor de cv-combiketel (2009). Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de zonnige achtertuin.

Ruime slaapkamer I ca. 5.00 x 3.05 m voorzien van een praktische bergkast en fraaie en-suite deuren die verbinding geven met de woonkamer. Deze karakteristieke deuren zorgen voor een charmante uitstraling en bieden tegelijkertijd flexibiliteit in het gebruik van de ruimte.

Slaapkamer II ca. 3.00 x 2.60 m.

De nette badkamer is voorzien van een douche en wastafel.

De fijne achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten en dankzij de vrije ligging aan het groen geniet je hier van veel privacy, middag-én- avond bezonning en een heerlijk rustig gevoel.

BIJZONDERHEDEN:

Bijzonder sfeervolle, lichte en ruime 3-kamerbenedenwoning met tuin op het zuidwesten.

Fantastische, rustige ligging in Rotterdam Centrum/Rubroek, op korte loopafstand van de Meent, de Markthal, de Pannekoekstraat en de Goudsesingel.

Royale woonkamer aan de rustige tuinzijde.

Twee fijne slaapkamers, waarvan de grootste is voorzien van fraaie en-suite deuren naar de woonkamer.

Heerlijke, zonnige achtertuin op het zuidwesten, met volop privacy en een vrije ligging aan het groen. Gunstige zonligging met middag- en avondzon.

Nagenoeg geheel voorzien van fraaie laminaatvloeren en verzorgde plafondafwerking met sfeervolle sierlijsten.

Nette keuken met diverse apparatuur en directe toegang tot de tuin.

Geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

Verwarming en warm water middels een HR cv-combiketel (bouwjaar 2009).

Energie label: D.

Actieve Vereniging van Eigenaars. De maandelijkse bijdrage bedraagt ca. €98,-, inclusief onder andere reservering voor onderhoud, schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten en opstal- en glasverzekering.

Separate berging in de onderbouw van ca. 6 m².

Gemeenschappelijke ruimte voor het stallen van fietsen.

Uitstekende bereikbaarheid met openbaar vervoer; NS-station Blaak, metrostation Oostplein en diverse tramhaltes op loopafstand.

Betaald parkeren in de straat; bewonersparkeervergunning via de gemeente Rotterdam volgens de geldende tarieven en voorwaarden.

Woonoppervlakte ca. 65 m².

Inhoud ca. 216 m³.

Bouwjaar ca. 1953.

Gelegen op eigen grond.

Kortom: een bijzonder charmante en lichte benedenwoning op een geweldige locatie in hartje Rotterdam, met als heerlijke extra een zonnige tuin op het zuidwesten! Een ideale plek voor wie het bruisende stadsleven wil combineren met comfortabel wonen, sfeer, rust en een eigen buitenruimte. Een woning die je absoluut van binnen én buiten moet komen beleven.

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 wordt vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.



Kenmerken

Woonoppervlakte

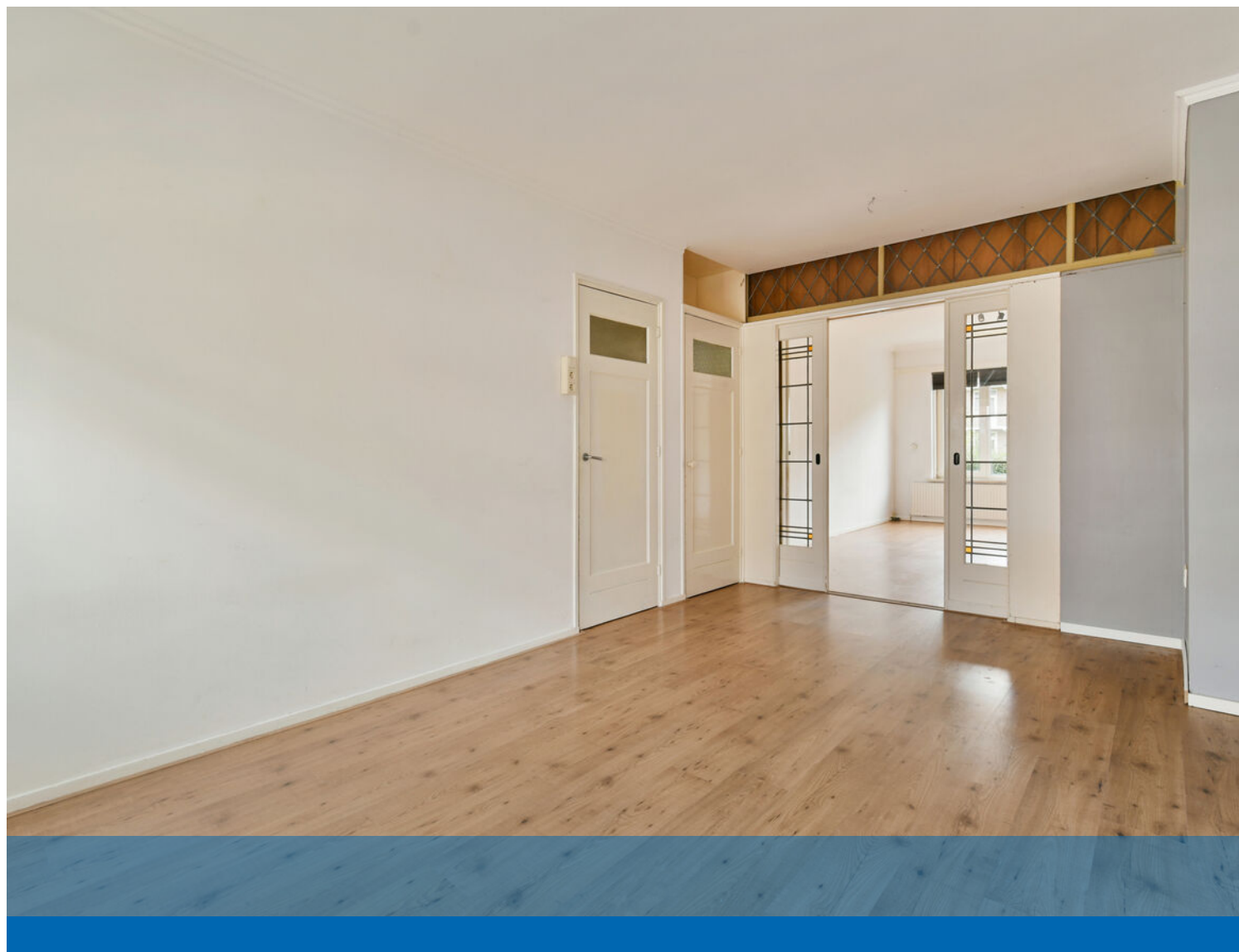
65 m²

Inhoud

216 m³

Bouwjaar

1953

















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

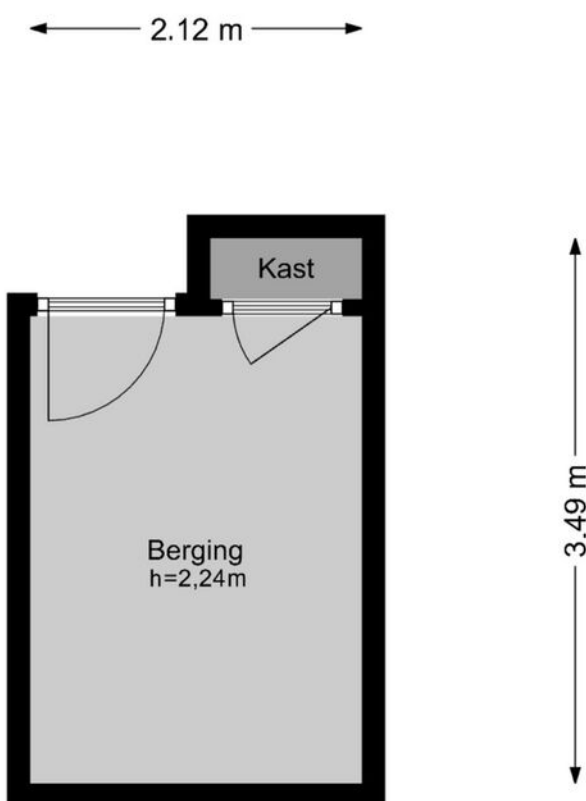
Carel van Nieveltstraat 9-A - Rotterdam
Begane grond



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

Plattegrond

Carel van Nieveltstraat 9-A - Rotterdam Berging



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 Rotterdam

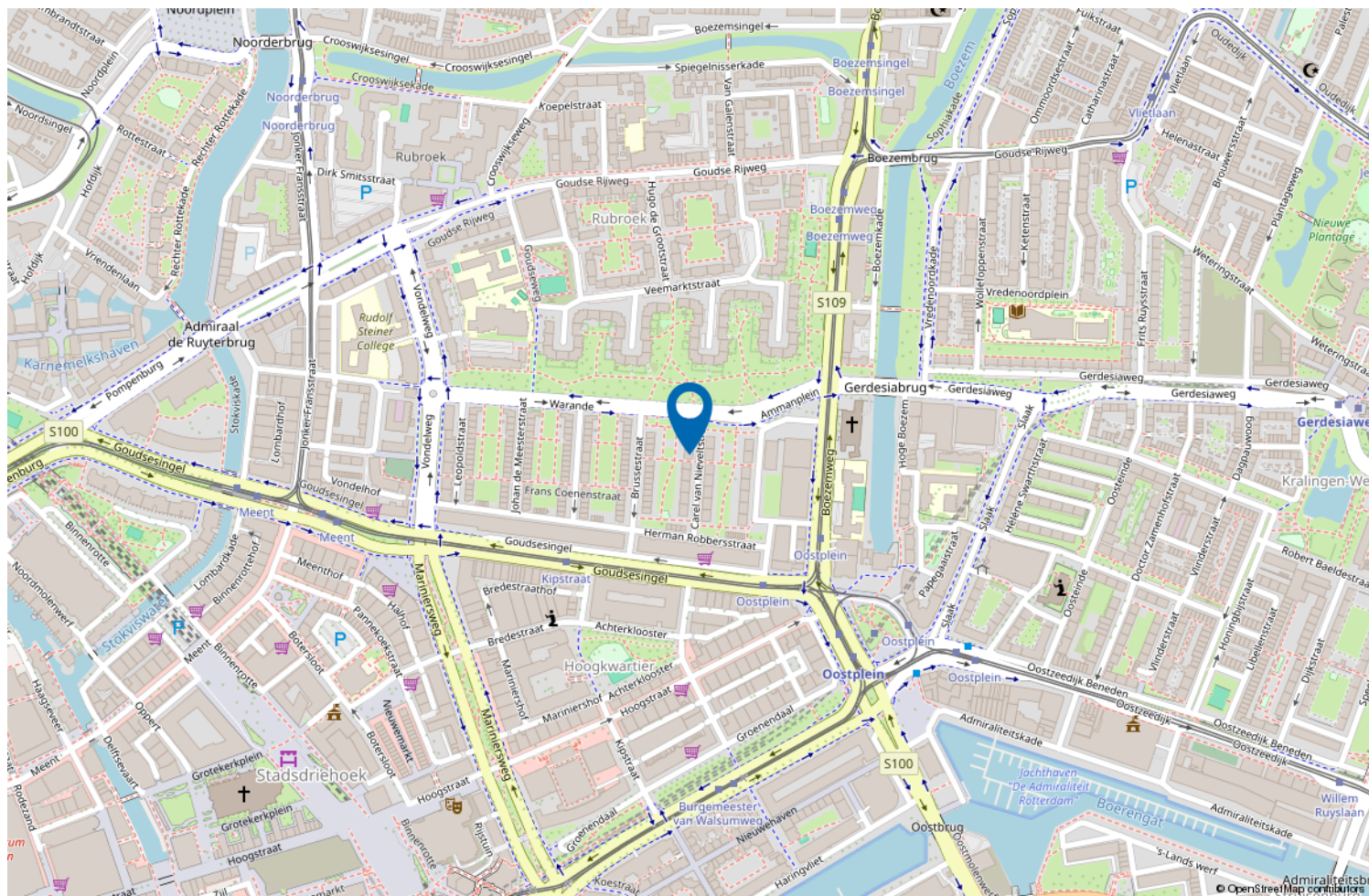
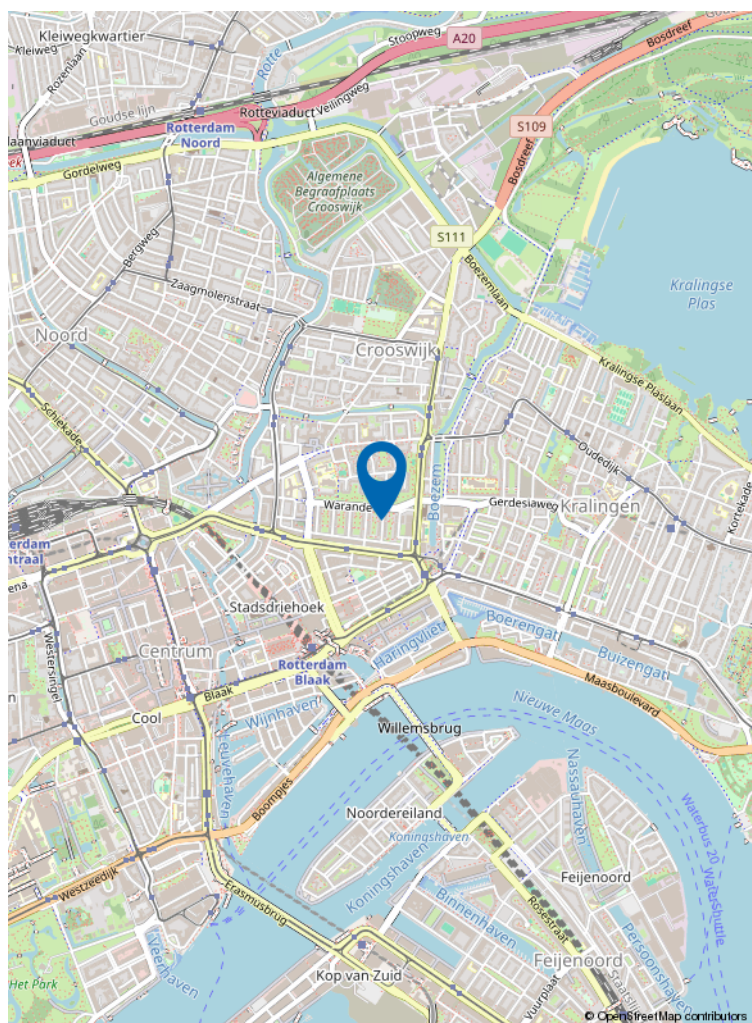
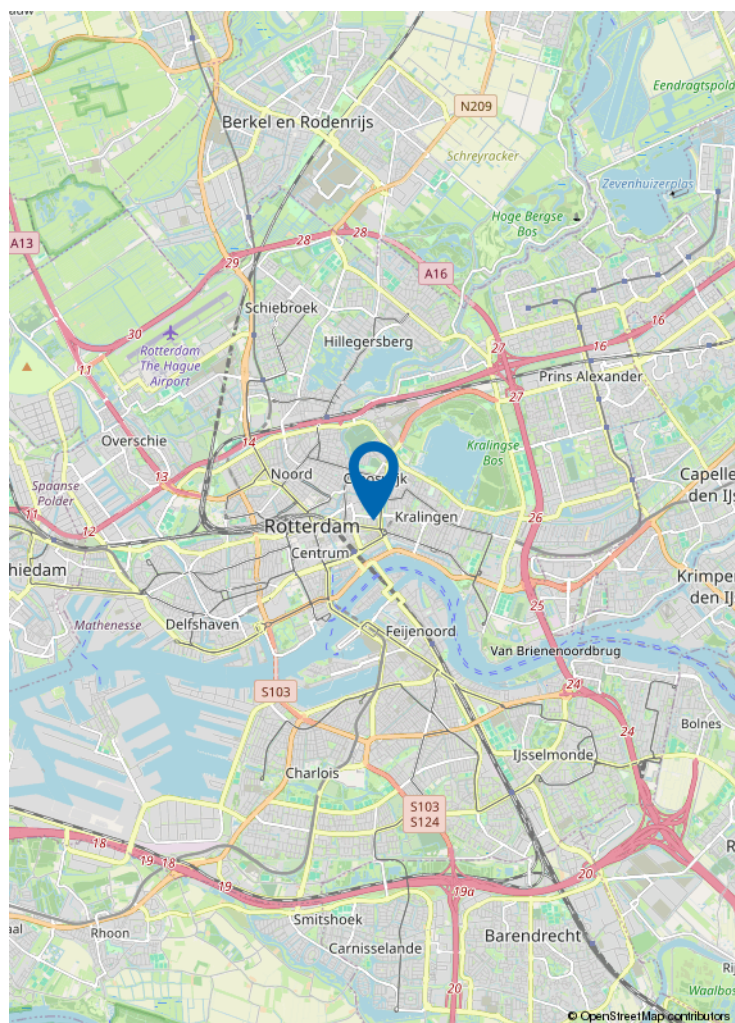
Sectie AE

Perceel 830

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Locatie op de kaart



Wonen in Rotterdam Centrum

Het bonkend hart van Rotterdam. Het Rotterdamse stadshart bruist en is als nooit te voren zo populair in binnen- en buitenland. Continu in beweging, altijd wat nieuws en geen moment verveling. Van skyscrapers tot monumenten, van watertaxi tot tram, van high dining tot bitterballen, alles kan en alles mag. Rotterdam is volgens diverse internationale lifestyle blogs en media "leading city" geworden, en dat is terecht!

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

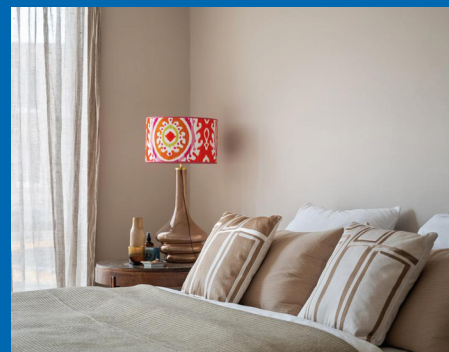
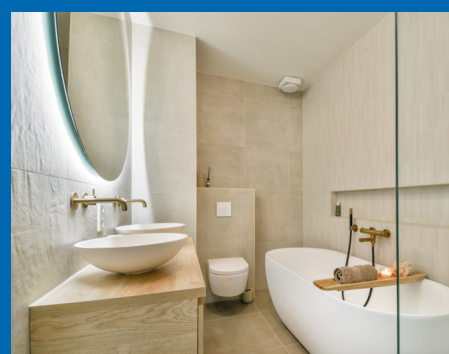
- Verspreiding via de RVM, de NVM en ons sterke, in ruim 45 jaar opgebouwde netwerk binnen de nieuwbouw én de bestaande bouw (verkoop/aankoop). We zijn op diverse plekken in de stad en omgeving sterk lokaal verankerd en een begrip binnen de makelaardij. We kennen de actuele kopers, verkopers en natuurlijk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

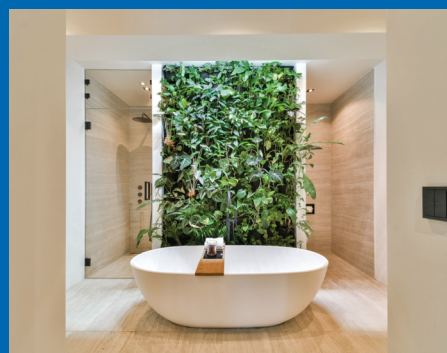
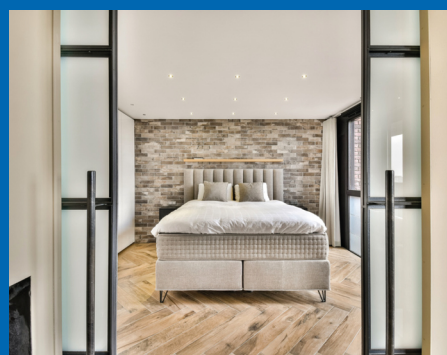
Niet afwachten maar gericht handelen. We weten wat we doen.



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.

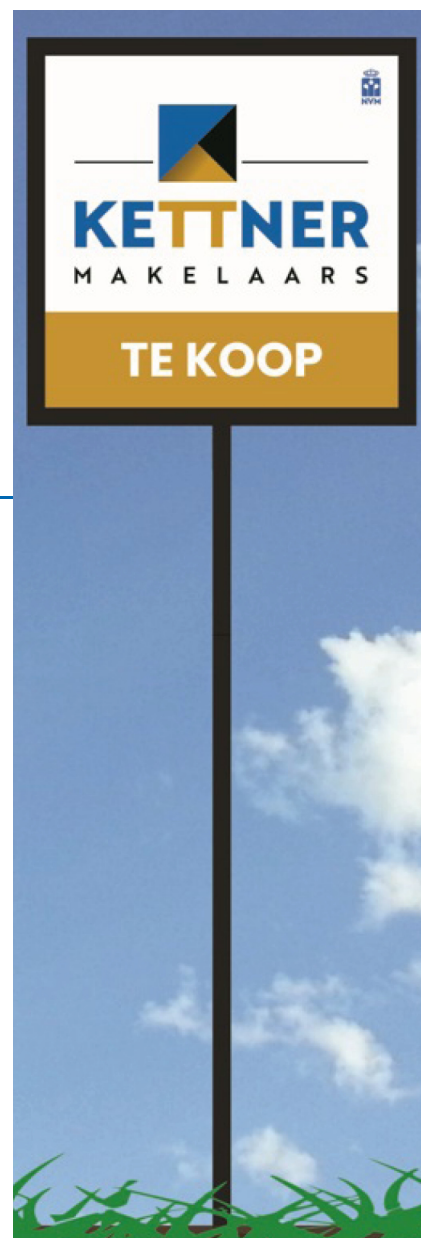
- **Volledige ontzorging**

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 uitstekend 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.

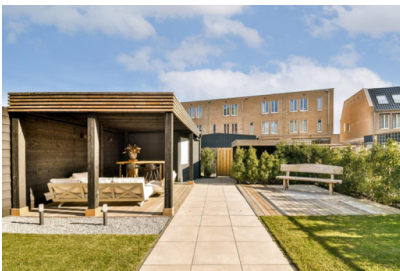
Grondig onderzoek en advies over:

- 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