

TE KOOP



François Nivardstraat 17

ROTTERDAM



KETTNER
M A K E L A A R S



François Nivardstraat 17 ROTTERDAM

De mooiste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Op eigen grond gelegen, uitstekend onderhouden, lichte en bijzonder royale geschakelde villa met ruime garage, eigen oprit met parkeergelegenheid en fraai aangelegde voor- en achtertuin. Een prachtige, rustige locatie in het groene en geliefde Ringvaartpark, in de directe nabijheid van winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen.

Vanaf 2018 is de villa grotendeels gemoderniseerd en voorzien van onder andere een luxe open leefkeuken met kookeiland en diverse inbouwapparatuur, modern sanitair, fraaie PVC-vloeren met vloerverwarming op de begane grond en strakke wand- en plafondafwerkingen. De royale en speels ingedeelde living met grote raampartijen en deels verhoogde plafonds tot circa 3 meter zorgt voor een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Ook aan duurzaamheid is gedacht: de woning is volledig geïsoleerd en beschikt over 15 zonnepanelen, een hybride warmtepomp, grotendeels vernieuwde kozijnen met triple beglazing en een energielabel A+.

De fraai aangelegde achtertuin op het zuidoosten biedt volop privacy en meerdere terrassen. Met drie ruime slaapkamers, een moderne badkamer, een multifunctionele garage en een perceel van circa 367 m² op volledig eigen grond is dit een comfortabel en compleet familiehuis op een uitstekende locatie!

Bereikbaarheid en voorzieningen:

De villa is gelegen in het geliefde Ringvaartpark, onderdeel van het groene en ruim opgezette 's-Gravenweggebied.

Een bijzonder prettige woonomgeving met veel groen, waterpartijen en rustige, autoluwe straten, terwijl alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand bevinden. Voor de dagelijkse boodschappen ligt het overdekte winkelcentrum Prinsenland in de nabije omgeving, met onder andere een Albert Heijn, bakker, slager, viswinkel, bloemist, HEMA, drogisterij, Bruna met postvoorzieningen en een fitnesscentrum.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Metrostation Capelsebrug bevindt zich op circa 5 minuten loopafstand, vanwaar het centrum van Rotterdam in ongeveer 10 minuten bereikbaar is. Met de auto zijn de snelwegen A16 en A20 richting onder andere Utrecht, Den Haag en Breda binnen circa 5 minuten te bereiken.

Voor liefhebbers van groen en recreatie is de ligging eveneens ideaal. De woning ligt direct nabij het water en de Ringvaart, terwijl het Kralingse Bos en de Kralingse Plas zich op fietsafstand bevinden. Daarnaast zijn diverse basisscholen, middelbare scholen, mbo- en hbo-instellingen en de Erasmus Universiteit in de omgeving aanwezig.

INDELING:

Begane grond:

Entree via de fraai aangelegde voortuin naar de ruime hal met garderobe, meterkast en modern uitgevoerd hangend toilet.

Via een moderne glazen pui is de bijzonder royale en speels ingedeelde living van circa 13.45 x 5.15 m bereikbaar. Deze lichte leefruimte kenmerkt zich door de grote raampartijen, een schuifpui naar de achtertuin en deels verhoogde plafonds tot circa 3 meter hoogte, wat zorgt voor een bijzonder ruimtelijk effect. De living is voorzien van een fraaie PVC-vloer met comfortabele vloerverwarming.

Aansluitend bevindt zich de luxe open leefkeuken van circa 6.00 x 3.80 m, die in 2018 is vernieuwd en is uitgevoerd met een groot spoel-/werkeiland, voorzien van een anderhalve spoelbak en een Quooker-kraan. Daarnaast beschikt de keuken over veel praktische bergruimte in brede laden en een fraaie apparatenwand met extra werkruimte. De uitgebreide inbouwapparatuur bestaat onder andere uit een inductiekookplaat, afzuigkap, stoomoven, combioven, koelkast en vaatwasser.

Ook de keuken is voorzien van een fraaie PVC-vloer met vloerverwarming en heeft een moderne, strakke afwerking.

Vanuit de keuken is de ruime bijkeuken van circa 1.90 x 1.50 m bereikbaar, met aansluitmogelijkheden voor de wasmachine en droger en extra praktische bergruimte.

De royale inpandige garage is voorzien van een elektrisch bedienbare roldeur en is momenteel op praktische wijze verdeeld in twee afzonderlijke ruimtes.

Het voorste gedeelte van circa 3.90 x 3.85 m is in gebruik als garage-/bergruimte en is vanaf de oprit bereikbaar via de elektrische roldeur. Het achterste gedeelte van circa 3.85 x 2.05 m is ingericht als klus-/werkruimte en beschikt over een eigen loopdeur naar de achtertuin.

De woning beschikt over een fraai aangelegde voortuin en een royale, verzorgde achtertuin op het zuidoosten. De achtertuin heeft diverse terrassen, groenvoorzieningen en biedt volop privacy en bezonning. De tuin is tevens bereikbaar via de schuifpui vanuit de living en via de loopdeur vanuit de garage. Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met parkeergelegenheid (mogelijkheid voor twee auto's) en een laadpaal.

Eerste etage:

Ruime overloop met toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer, een separaat modern hangend toilet en een grote technische bergkast met opstelplaats voor de cv-combiketel, hybride warmtepomp en mechanische ventilatie.

Royale hoofdslaapkamer I ca. 5.40 x 3.80 m met een grote garderobekastenwand voorzien van schuifdeuren. Slaapkamer II: circa 4.50 x 2.80 m. Slaapkamer III: circa 4.50 x 2.50 m.

De moderne, volledig betegelde badkamer ca. 2.80 x 2.25 is voorzien van een ruime inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel.

De gehele verdieping is afgewerkt met fraaie PVC-vloeren en beschikt over vernieuwde kunststof kozijnen met triple beglazing. Daarnaast zijn elektrische screens/rolluiken aanwezig en is de hoofdslaapkamer voorzien van airconditioning.

Bijzonderheden:

- VOLLEDIG GELEGEN OP EIGEN GROND!
- Uitstekend onderhouden, lichte en bijzonder royale geschakelde villa;
- Gelegen op een ruim perceel van circa 367 m²;
- Rustige en aantrekkelijke ligging aan een autoluwe straat in het geliefde Ringvaartpark;
- Vanaf 2018 intern grotendeels gemoderniseerd en luxe afgewerkt;
- Luxe open leefkeuken (2018) met groot spoel-/werkeiland en uitgebreide inbouwapparatuur;
- Royale, speels ingedeelde living met grote raampartijen, schuifpui en deels circa 3 meter hoge plafonds;
- Modern sanitair en strakke wand- en plafondafwerkingen;
- Nagenoeg de gehele woning voorzien van fraaie PVC-vloeren;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer;
- Grotendeels vernieuwde kunststof kozijnen met triple beglazing en deels hardhouten kozijnen met HR++ beglazing;
- Elektrische screens/rolluiken op de eerste verdieping;
- Airconditioning in de hoofdslaapkamer;
- Royale inpandige garage met elektrische roldeur, momenteel verdeeld in een garage-/bergruimte en een afzonderlijke klus-/werkruimte met toegang tot de achtertuin;
- Fraai aangelegde voortuin en royale achtertuin op het zuidoosten met diverse terrassen en veel privacy;
- Eigen oprit met parkeergelegenheid, Laadpaal aanwezig;
- Volledig geïsoleerd, 15 zonnepanelen en Verwarming en warm water middels een HR cv-combiketel in combinatie met een hybride warmtepomp uit 2023;
- Energielabel A+;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd omstreeks 2023;
- Uitstekende bereikbaarheid met metrostation Capelsebrug op circa 5 minuten loopafstand;
- Winkelcentrum Prinsenland, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen in de directe nabijheid;
- Kralingse Bos en Kralingse Plas op fietsafstand;
- Woonoppervlakte circa 155 m²;
- Inhoud circa 627 m³;
- Bouwjaar 1998;
- Perceeloppervlakte circa 367 m².

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

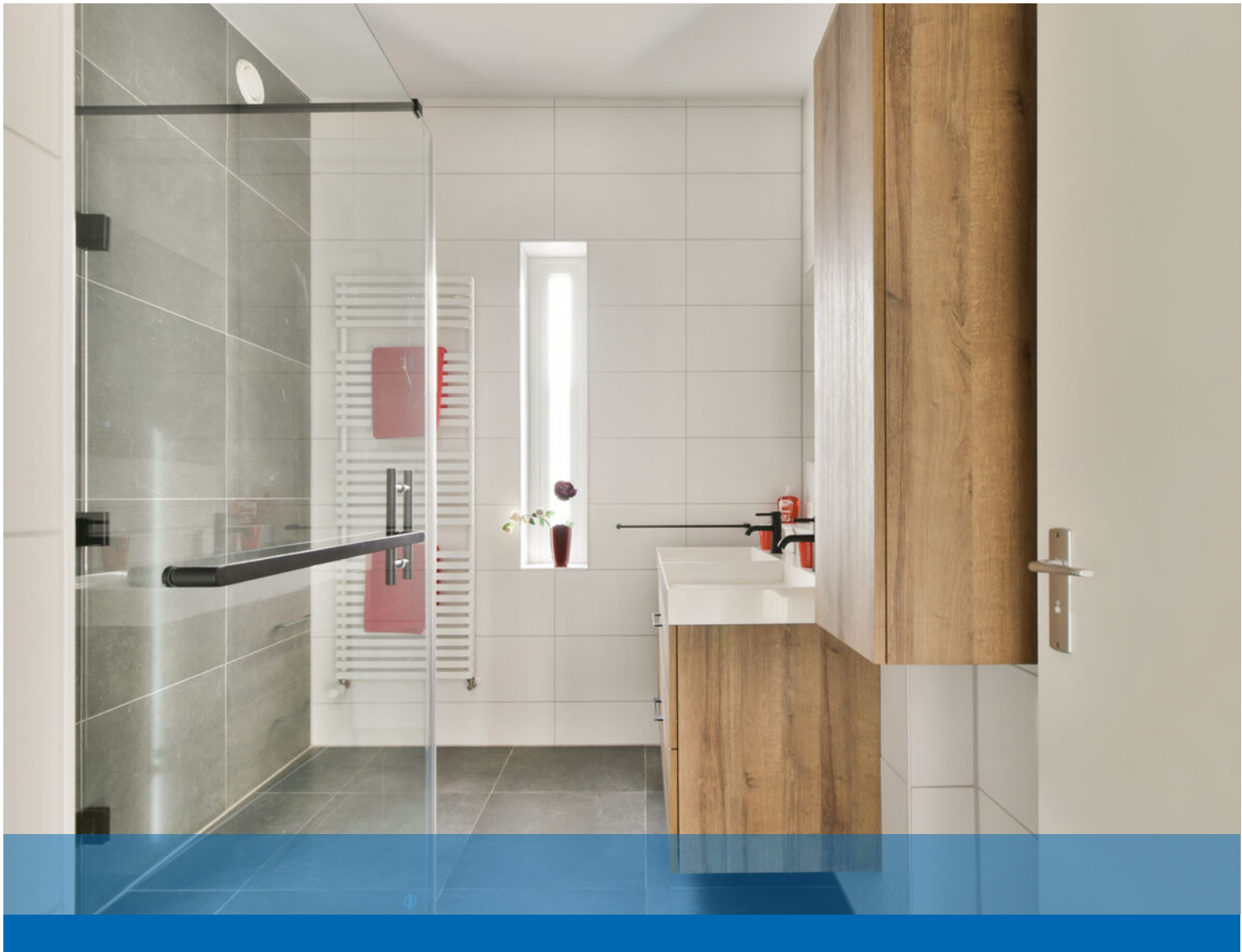
Woonoppervlakte	155 m ²
Perceeloppervlakte	367 m ²
Inhoud	627 m ³
Bouwjaar	1998







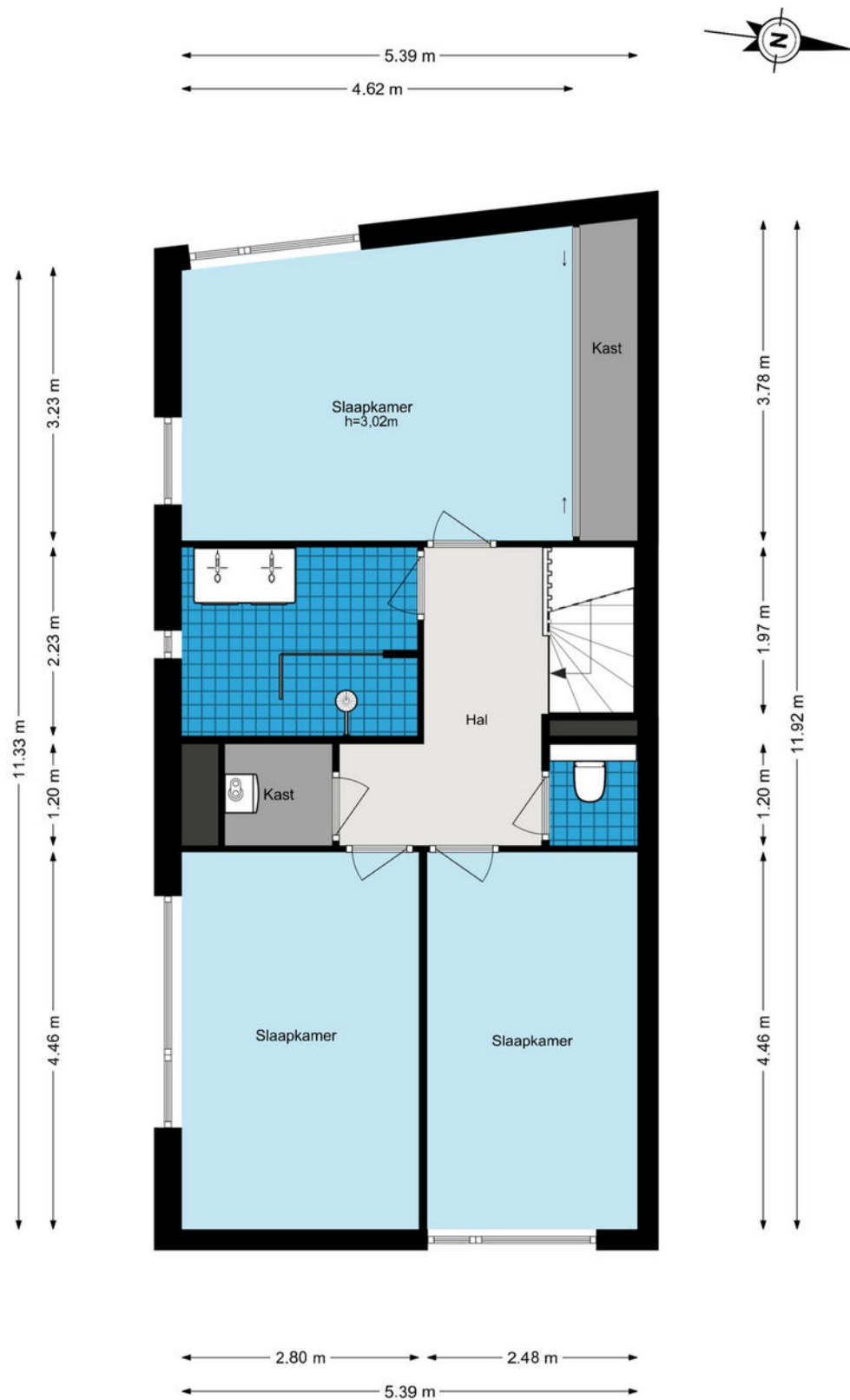








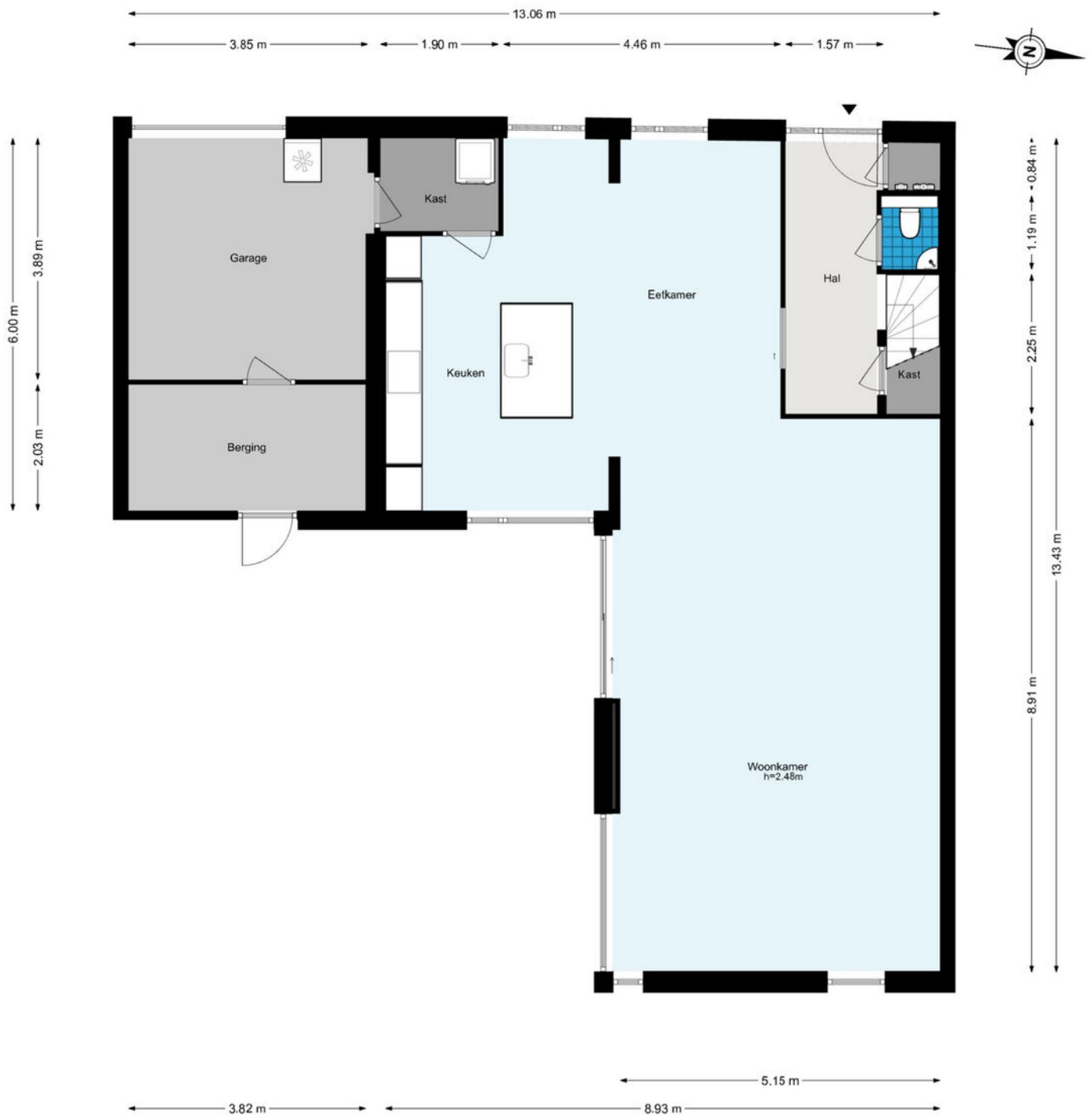
François Nivardstraat 17 - Rotterdam
Eerste verdieping



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

Plattegrond

François Nivardstraat 17 - 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 Rotterdam

Sectie BB

Perceel 322

kadaster

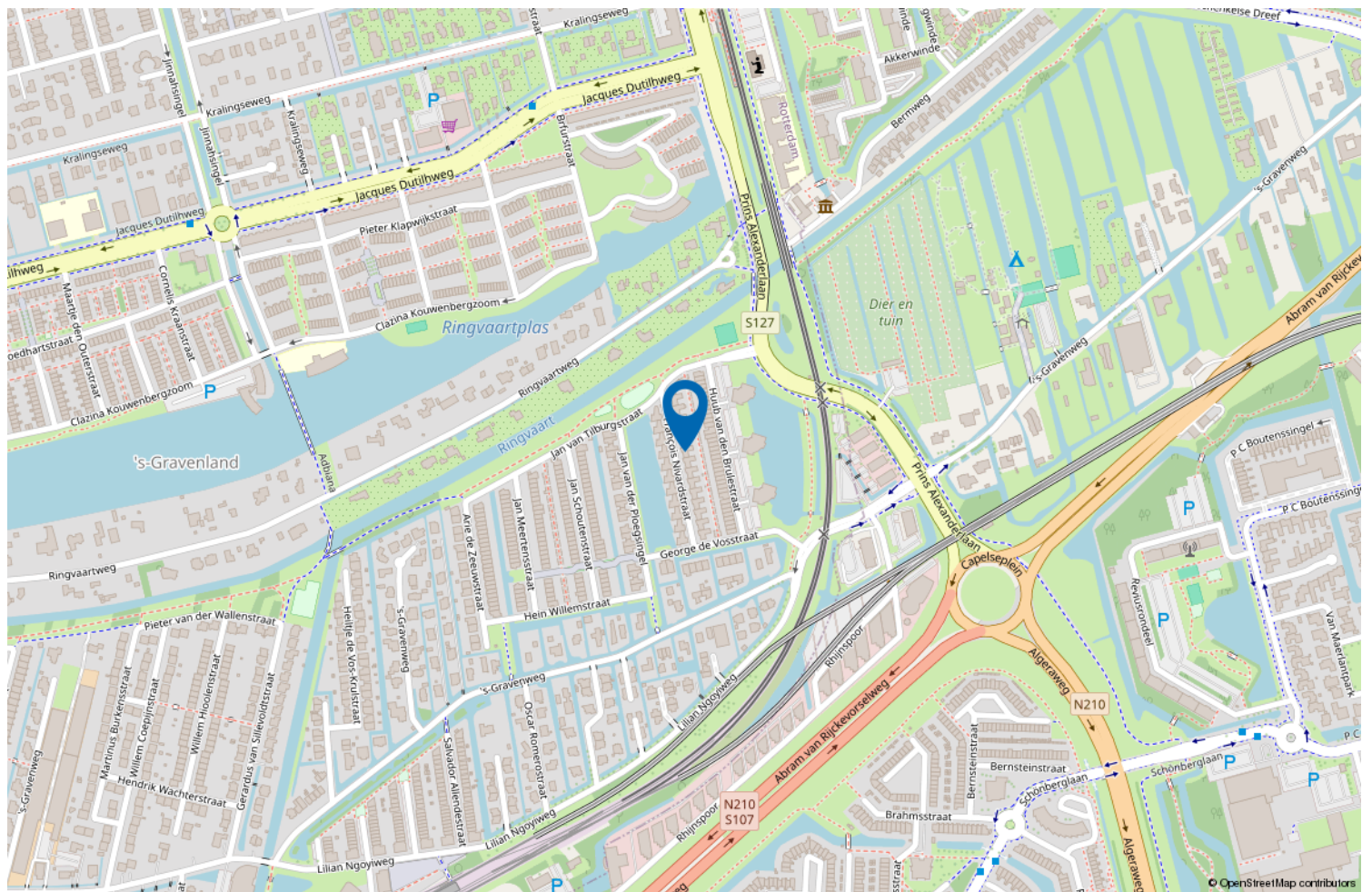
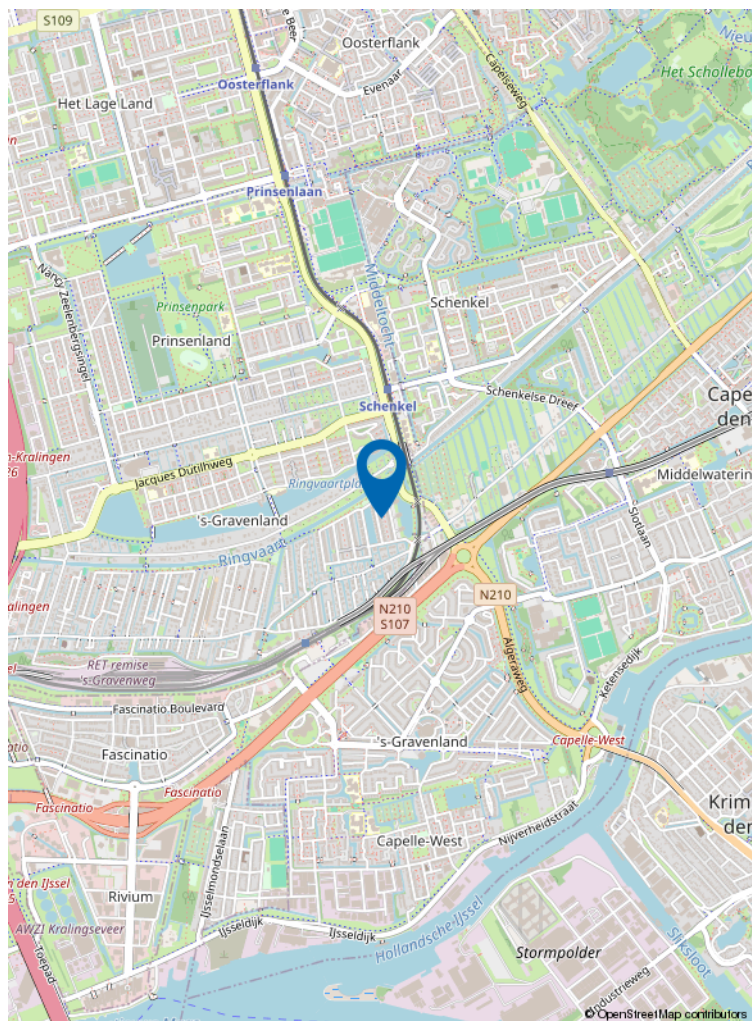
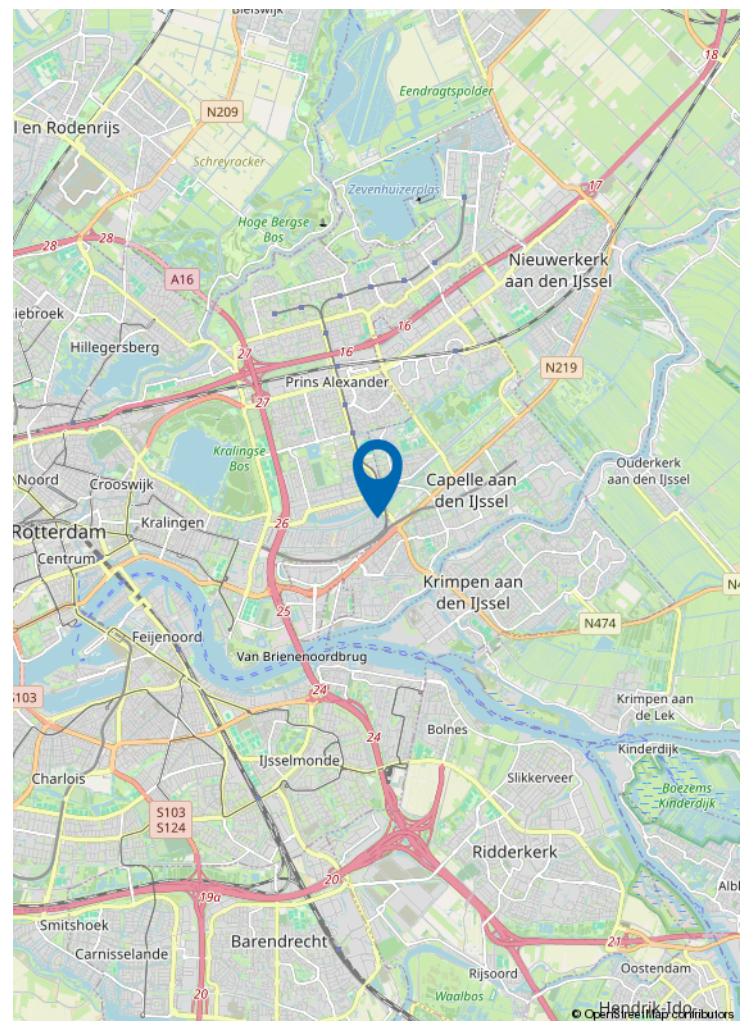


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 augustus 2026

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.



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

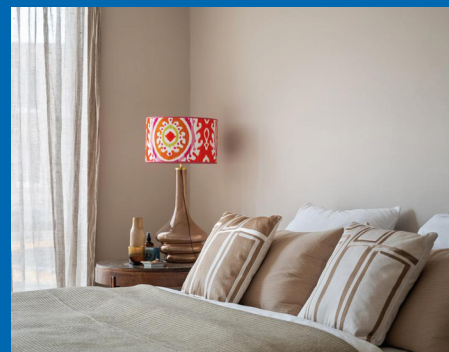
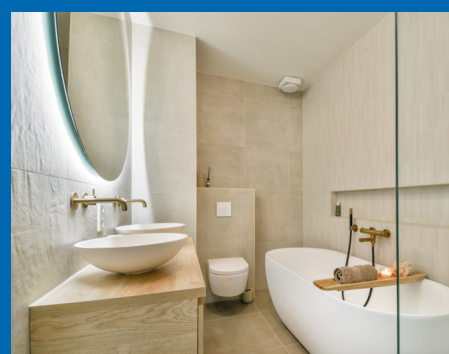
- Verspreiding via de RVM, de NVM en ons sterke, in ruim 45 jaar opgebouwde netwerk binnen de nieuwbouw én de bestaande bouw (verkoop/aankoop). We zijn op diverse plekken in de stad en omgeving sterk lokaal verankerd en een begrip binnen de makelaardij. We kennen de actuele kopers, verkopers en natuurlijk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

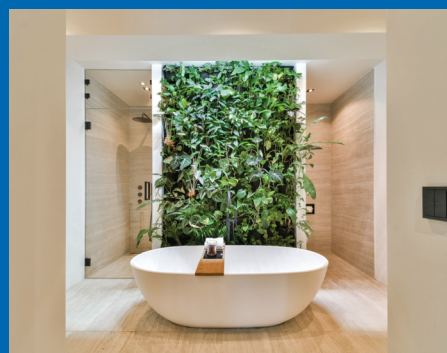
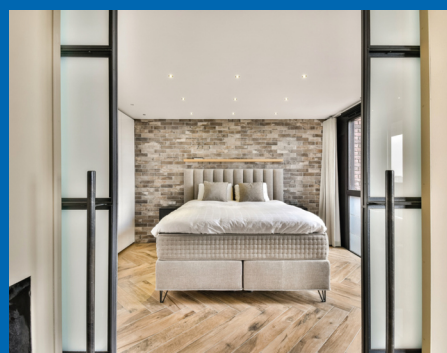
Niet afwachten maar gericht handelen. We weten wat we doen.



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 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.

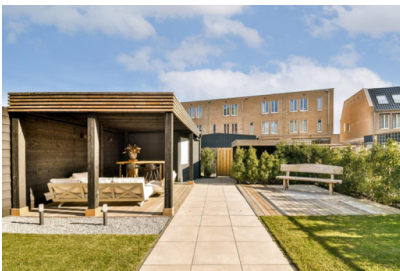
Grondig onderzoek en advies over:

- 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