TE KOOP



Stroveer 163

ROTTERDAM

KETTNER
MAKELAARS



Stroveer 163 ROTTERDAM

De mooiste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

WOW! Wat een waanzinnig tof huis op een wel héél bijzondere plek midden in Rotterdam!

Midden in de bruisende stad, maar heerlijk rustig en verscholen, ligt dit fantastische, volledig gerenoveerde en instapklare dubbele bovenhuis met drie slaapkamers en een zonnig balkon. Een verrassend fijne plek waar stijl, luxe en comfort samenkomen. Vanaf 2024 is dit sfeervolle huis van ca. 95 m² met veel smaak en oog voor detail compleet vernieuwd. Denk aan een prachtige woonkeuken met kookeiland, luxe sanitair, fraaie visgraat vloer en strak afgewerkte wanden en plafonds. En dat allemaal op een unieke locatie waar je de levendigheid van de stad binnen handbereik hebt, maar thuis vooral geniet van rust en privacy. Dit is stads wonen op z'n allerbest!

WOW! What an amazing home in a truly special location in the heart of Rotterdam!
Right in the middle of the vibrant city, yet wonderfully peaceful and tucked away, you'll find this fantastic, fully renovated and move-in-ready two-level apartment featuring three bedrooms and a sunny balcony. A surprisingly charming home where style, luxury and comfort come together. Completely renovated from 2024 onwards, this beautiful property of approximately 95 m² has been finished with great taste and attention to detail. Think of a stunning open-plan kitchen with a cooking island, luxurious bathroom fittings, elegant herringbone flooring and beautifully finished walls and ceilings. All of this in a unique location where everything the city has to offer is just around the corner, while at home you can enjoy complete peace and privacy. Urban living at its very best!

De locatie aan het Stroveer is werkelijk geweldig, het kleinschalige en uitstekend onderhouden wooncomplex voelt als een gezellig, verscholen dorpje midden in de stad. Een groene en rustige woonomgeving waar je bijna vergeet dat je in hartje Rotterdam woont.
En toch ligt alles binnen handbereik; Voor een goede koffie, een gezellige lunch of een avond uit wandel je zo richting het Noordplein, de populaire horecaspots in het Oude Noorden of het bruisende centrum. Ook de winkels, supermarkten en andere dagelijkse voorzieningen liggen op loopafstand. Rotterdam Centraal Station, tram en metro zijn gemakkelijk te voet bereikbaar en met de auto zit je binnen circa vijf minuten op de ring A13/A16/A20 richting Den Haag, Dordrecht en Utrecht.
De perfecte combinatie van het bruisende stadsleven en heerlijk rustig thuiskomen.

Indeling:
3e verdieping – Licht, ruimte en een heerlijke woonkeuken;

Via de entree kom je binnen in de ruime hal met garderobe, meterkast en modern hangend toilet. Zeer royale en lichte living van in totaal ca. 45 m2.

Dankzij de grote raampartijen aan weerszijden is deze woonverdieping bijzonder licht en sfeervol. De open indeling zorgt voor een natuurlijke verbinding tussen de royale zitkamer, de gezellige eethoek en de luxe woonkeuken.

Vanuit de zitkamer stap je zo het zonnige balkon op. Een heerlijk privéplekje met vrij uitzicht over de groene binnenplaats.

De luxe open keuken is een echte eyecatcher! Het royale kook- en spoeleiland vormt het gezellige middelpunt van de ruimte en nodigt uit tot lange avonden koken en tafelen. De keuken beschikt daarnaast over een fraaie apparaten- en kastenwand en is van alle gemakken voorzien, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combioven, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en heetwaterkraan.

De praktische vaste trapkast biedt volop ruimte voor provisie en extra bergruimte.

De gehele woonverdieping is afgewerkt met een prachtige visgraat vloer en strak gestucte wanden en plafonds. Een stijlvol en rustig geheel waarin je je direct thuis voelt.

4e verdieping – Drie fijne slaapkamers en een luxe badkamer;

Via de vaste trap bereik je de slaapverdieping met een ruime overloop en praktische aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De royale hoofdslaapkamer (ca. 5.20 x 3.85 m) is een heerlijke plek om tot rust te komen. Dankzij de slim weggewerkte vaste kasten onder de schuine knieschotten is er volop bergruimte.

Slaapkamer II (ca. 4.65 x 2.35 m) is eveneens een fijne kamer en uitstekend geschikt als slaap-, werk- of logeerkamer.
Slaapkamer III beschikt ook over handige vaste kasten onder de knieschotten. Ideaal als kinderkamer, thuiskantoor of extra slaapkamer.

De luxe, volledig betegelde badkamer (ca. 2.35 x 2.15 m) is modern en stijlvol uitgevoerd en beschikt over een comfortabele inloopdouche, fraai wastafelmeubel, tweede hangend toilet, een elektrisch bedienbaar Velux-dakraam en elektrische vloerverwarming.

Ook deze verdieping is met veel aandacht en oog voor detail afgewerkt.

Bijzonderheden;

• Waanzinnig leuk, volledig gerenoveerd en instapklaar dubbel bovenhuis op een unieke locatie in hartje Rotterdam;
• Gelegen aan het rustige en verscholen Stroveer, midden in de bruisende stad;
• Vanaf 2024 smaakvol en grondig gerenoveerd en gemoderniseerd;
• Royale en lichte living met open woonkeuken en gezellige eethoek;
• Luxe keuken met royaal kook-/spoeleiland en uitgebreide inbouwapparatuur;
• Drie fijne slaapkamers en een luxe badkamer;
• Zonnig balkon met veel privacy en vrij uitzicht op de groene binnenplaats;
• Fraaie visgraat vloer en strak afgewerkte wanden en plafonds;
• Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++-beglazing;
• Verwarming en warm water middels stadsverwarming;
• Groen energielabel B;
• Aparte privé berging;
• Onderdeel van een uitstekend onderhouden wooncomplex;
• Actieve Vereniging van Eigenaars met reservefonds en meerjarenonderhoudsplan (MJOP);
• VvE-bijdrage momenteel ca. € 235,- per maand;
• Het buitenschilderwerk is recent uitgevoerd;
• Ruime parkeergelegenheid rondom het complex, parkeervergunning ca. € 11,- per maand;
• Woonoppervlakte ca. 95 m^2;
• Inhoud ca. 300 m^3;
• Bouwjaar ca. 1982;
• Gelegen op erfpachtgrond, waarvan de canonverplichting tot maart 2034 is afgekocht. De resterende canon tot 2054 kan tegen een relatief laag bedrag worden afgekocht.

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



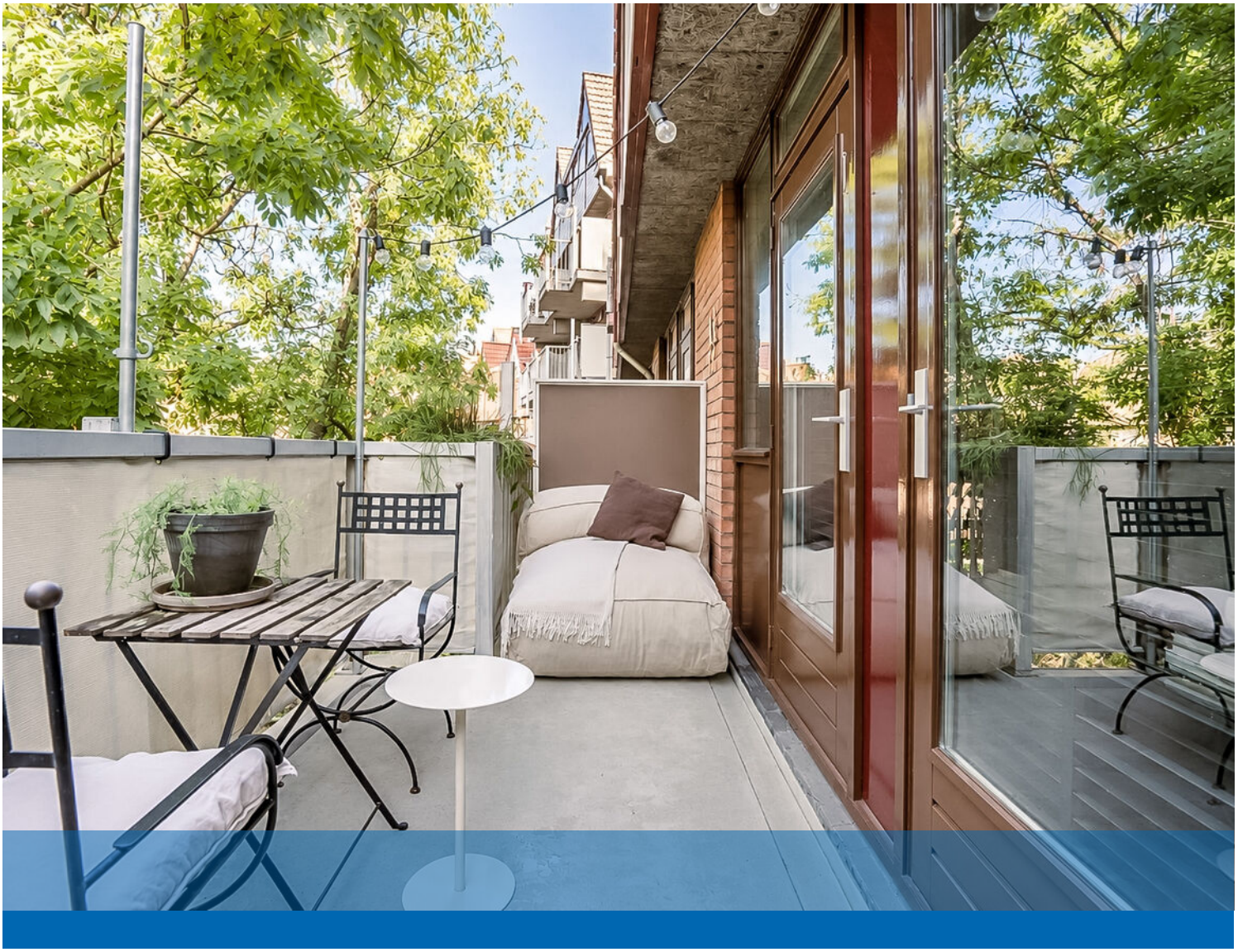




Kenmerken

Woonoppervlakte	114 m2
Inhoud	300 m3
Bouwjaar	1982


Peter Lindbergh



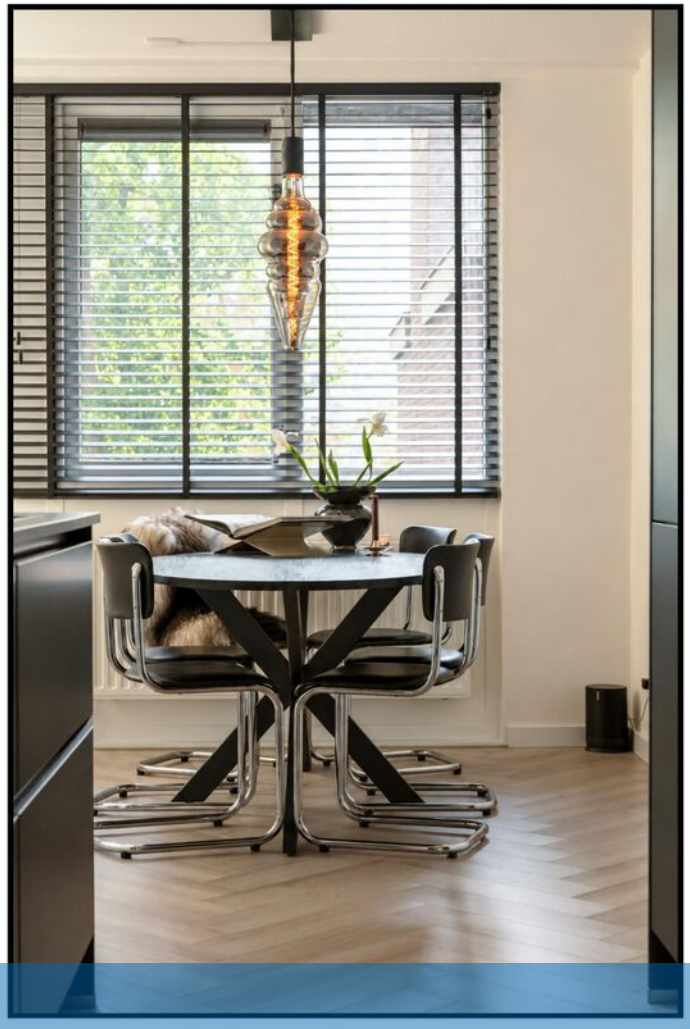


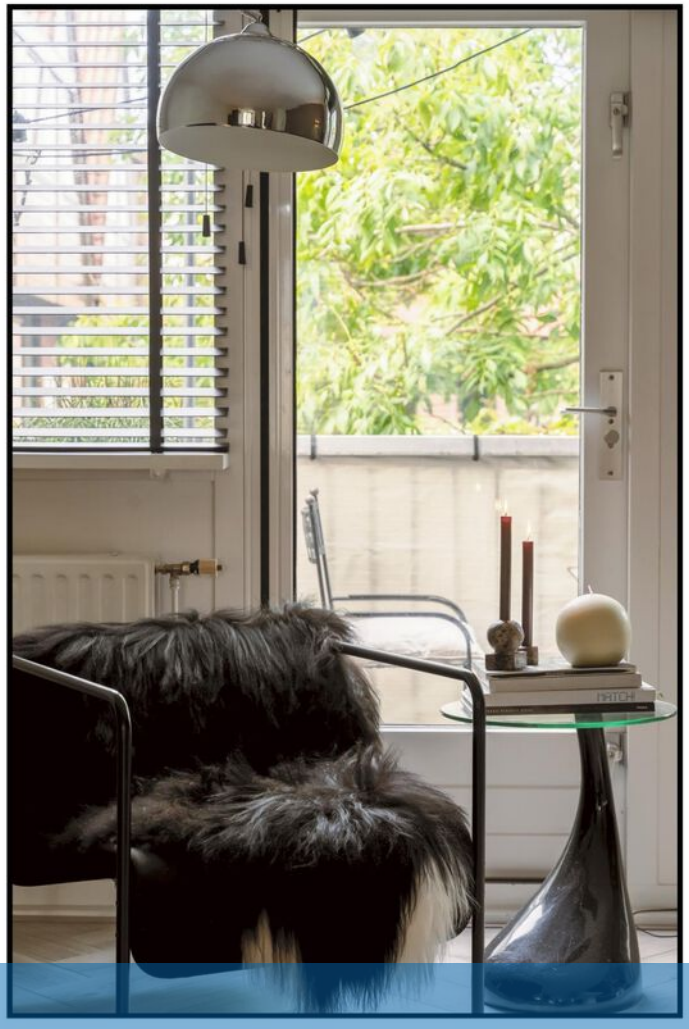














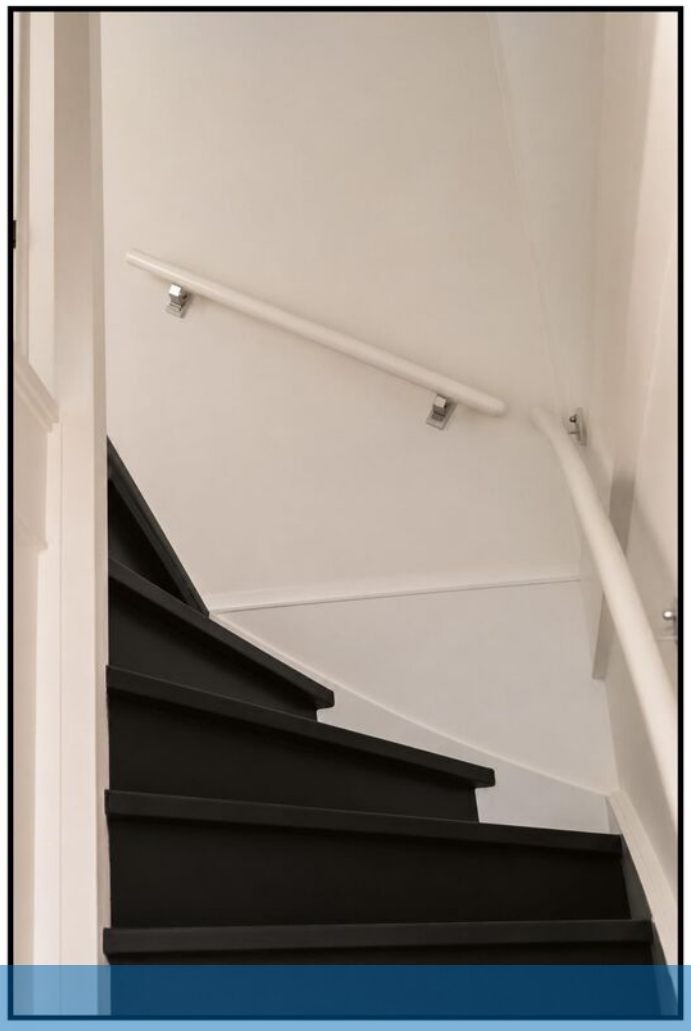






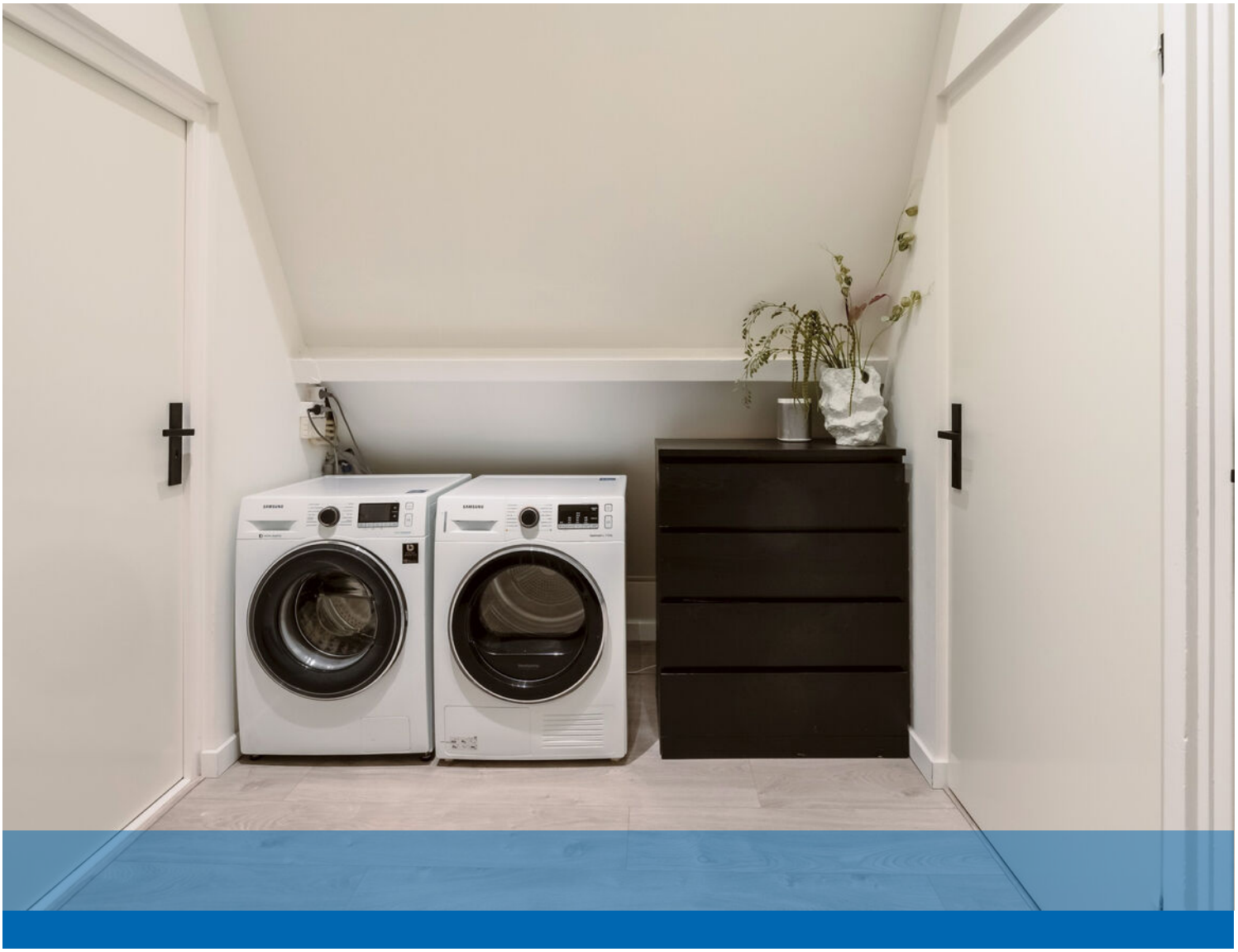








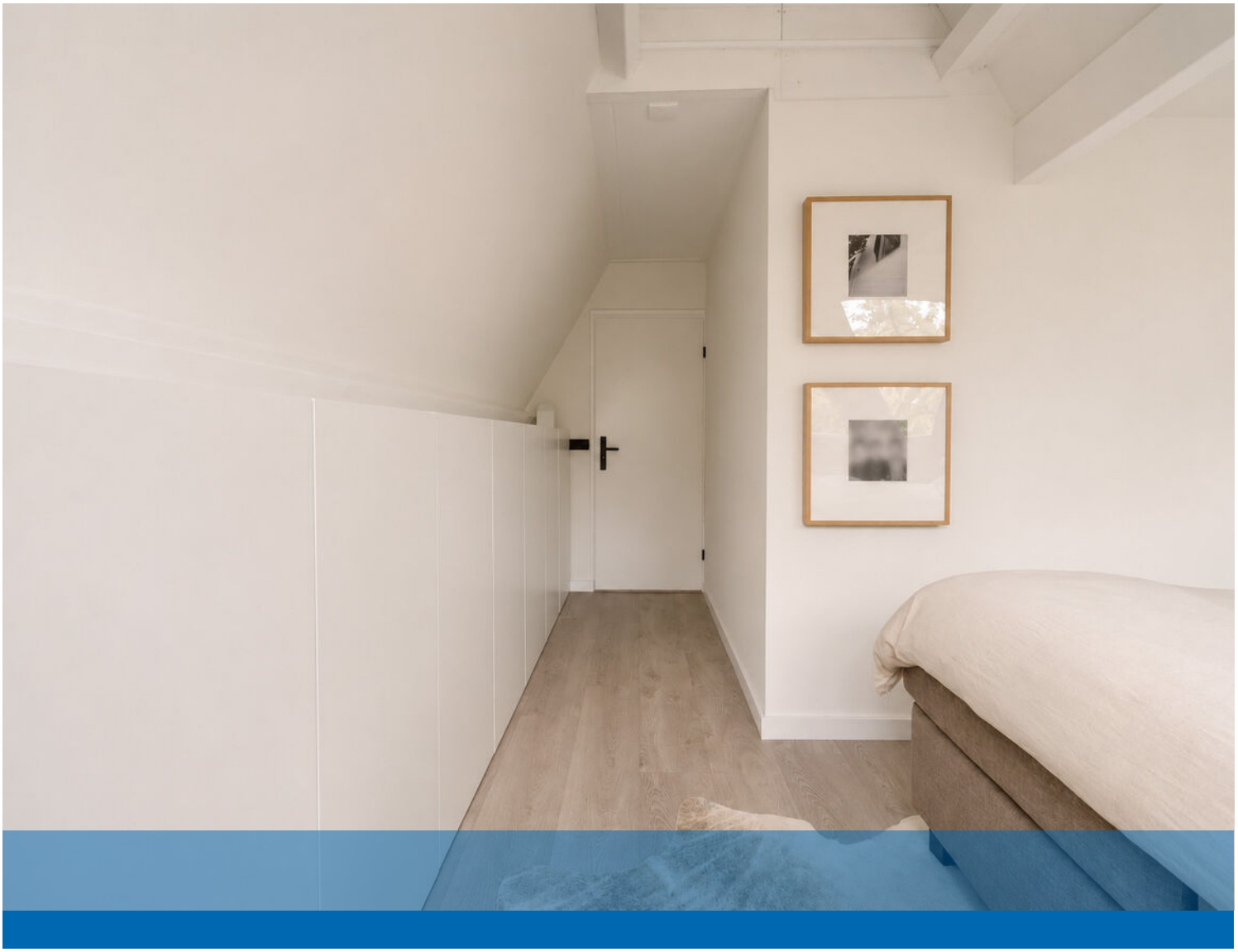








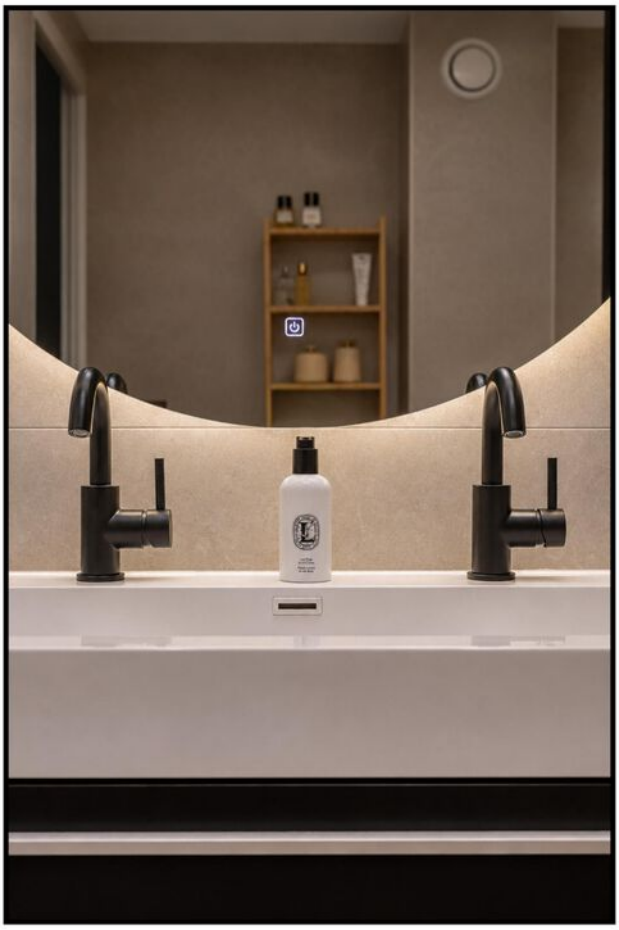


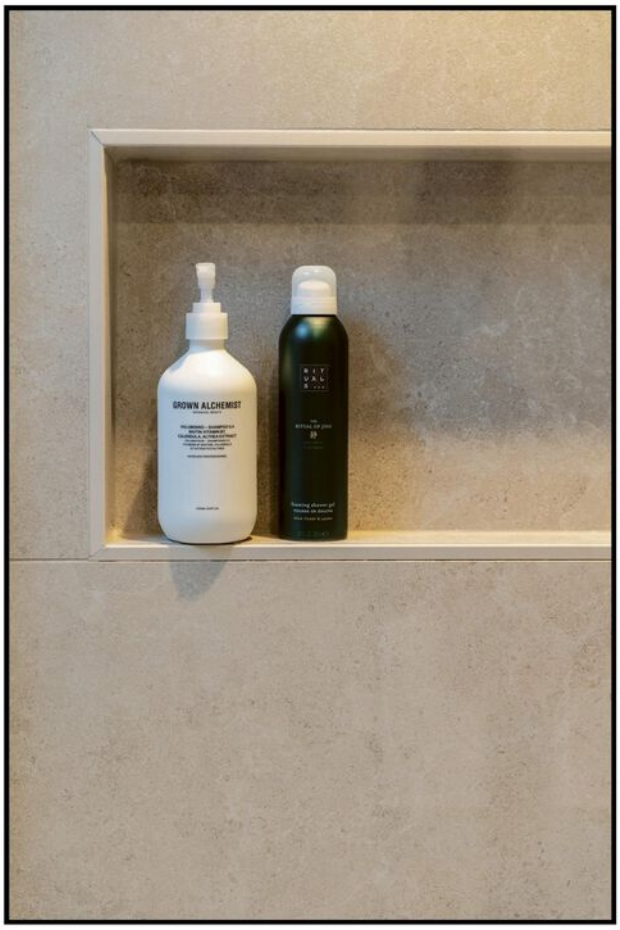











GROWN ALCHEMIST











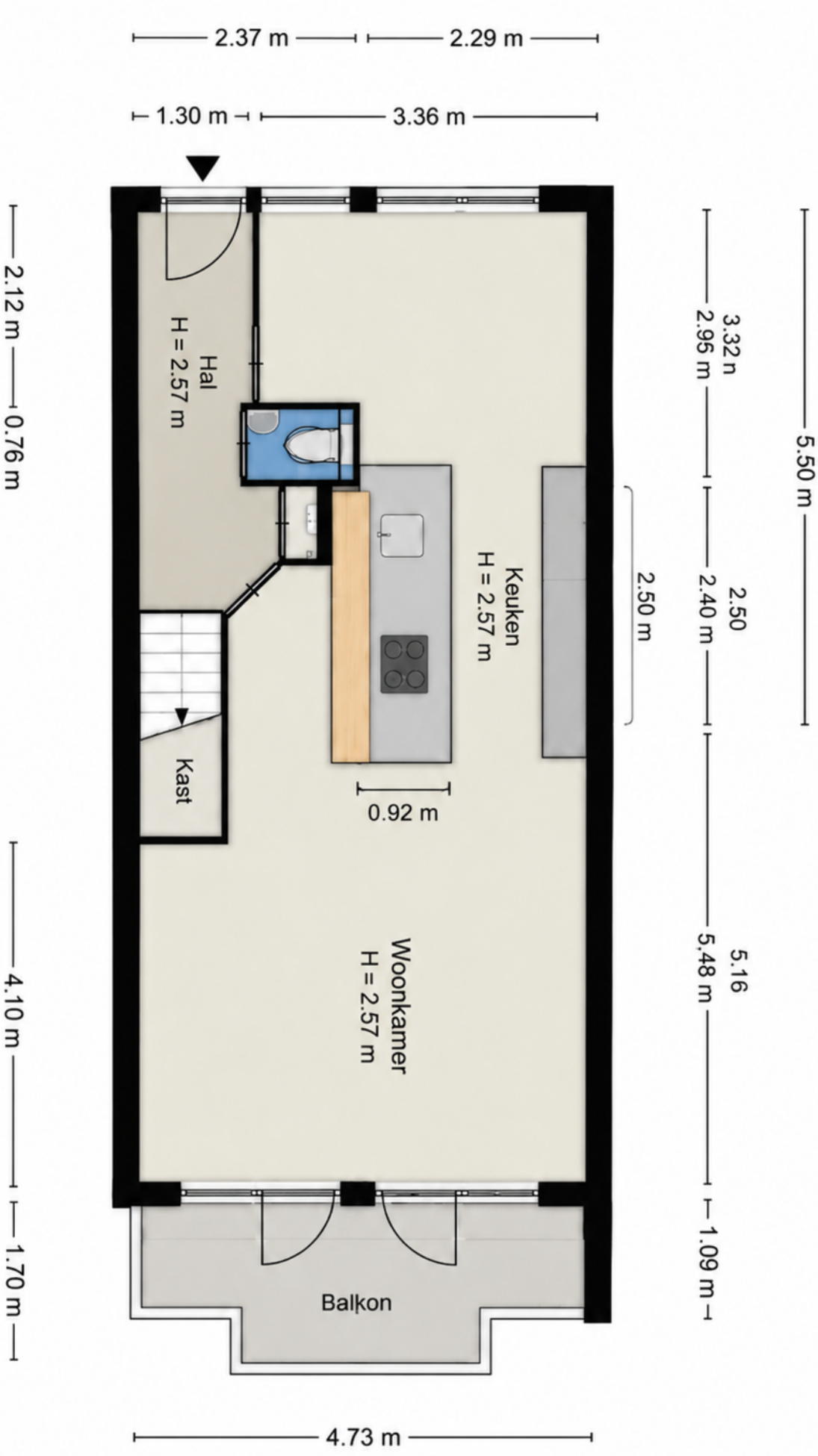




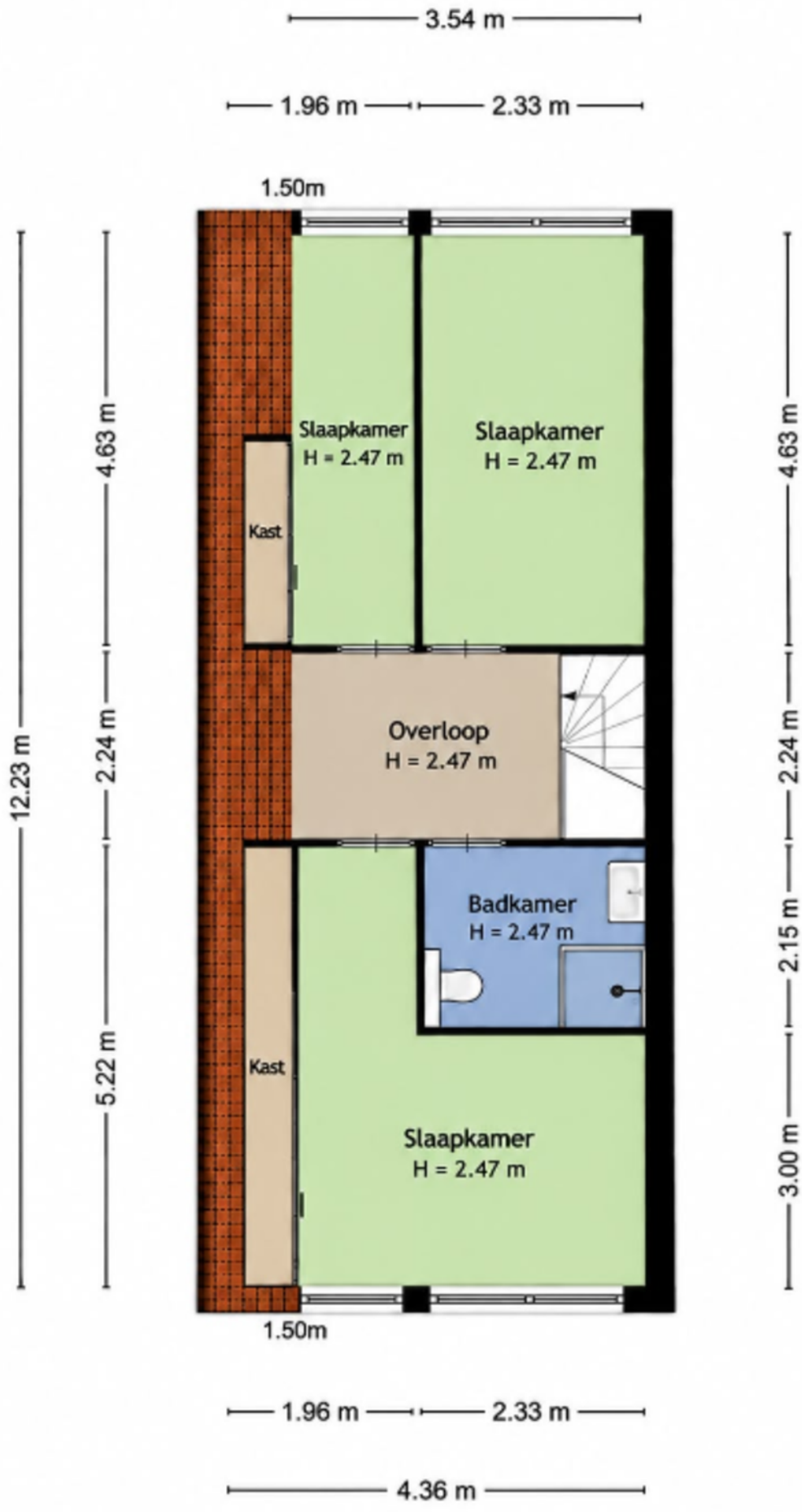



3,6m

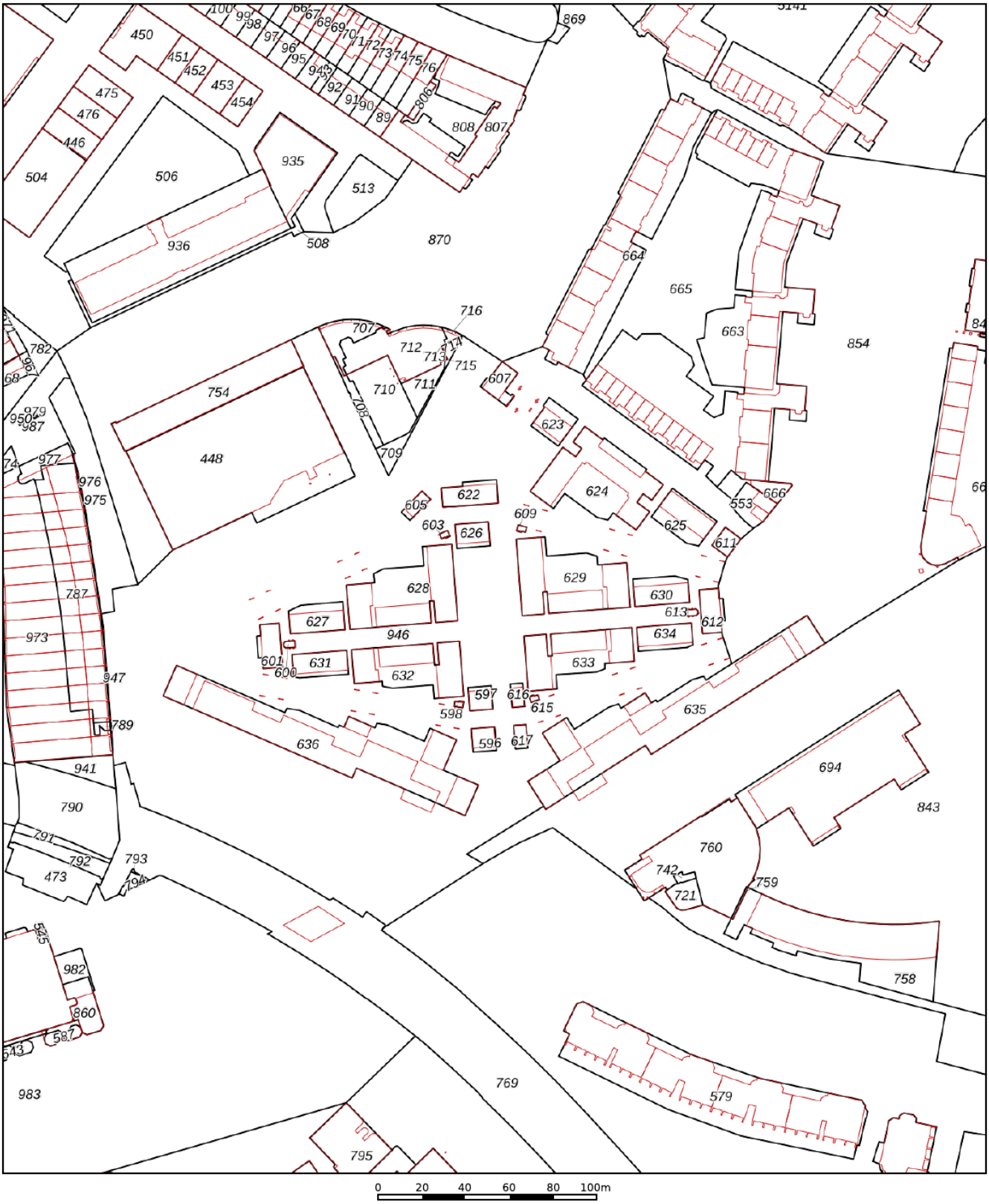




Plattegrond



Plattegrond



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

Schaal 1: 2300

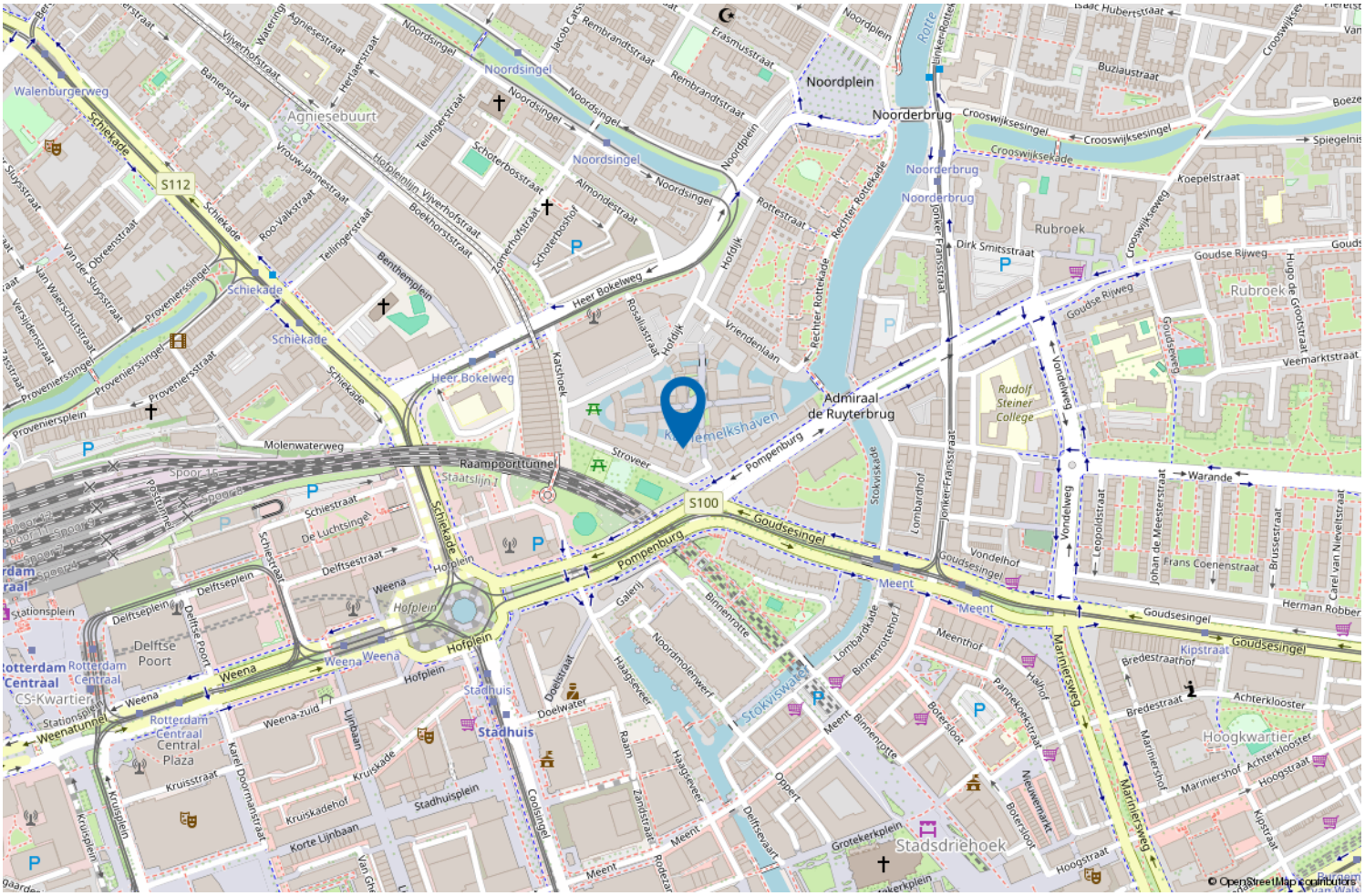
Kadastrale gemeente	Rotterdam
Sectie	AD
Perceel	627

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 oktober 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.

kadaster

Kadastrale kaart



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 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

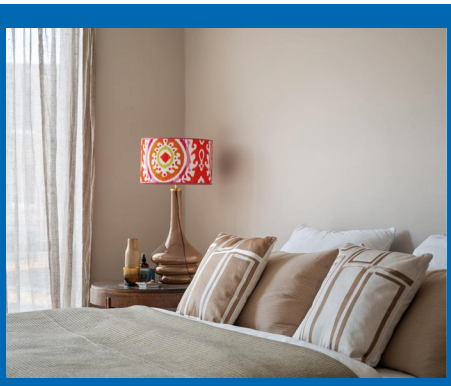
- Verspreiding via de RVM, de NVM en ons sterke, in ruim 45 jaar opgebouwde netwerk binnen de nieuwbouw én de bestaande bouw (verkoop/aankoop). We zijn op diverse plekken in de stad en omgeving sterk lokaal verankerd en een begrip binnen de makelaardij.
  We kennen de actuele kopers, verkopers en natuurlijk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





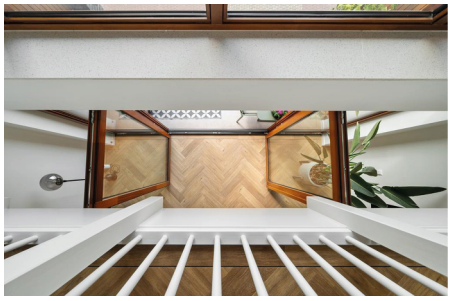


VERKOOP STAPPENPLAN

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