TE KOOP



Arie Hoospad 35

ROTTERDAM

KETTNER

MAKELAARS



Arie Hoospad 35 ROTTERDAM

De mooiste huizen vind je bij Kettner Makelaars !

Wijk: 's-Gravenweggebied / 's-Gravenland
In het geliefde 's-Gravenweggebied (tussen de Ringvaart- en 's-Gravenweg) ligt deze goed onderhouden, lichte 2/1 kapwoning op een kindvriendelijke locatie in een autoluwe straat.

De moderne woning heeft een zonnige achtertuin met achterom. De tuin heeft verschillende leuke plekjes om te zitten, overkapping en een aparte berging voor bijv. de fietsen. Twee parkeerplaatsen op eigen terrein (met laadplek). Gelegen op eigen grond en energielabel A.

Een toplocatie in een rustige, groene woonomgeving en toch dichtbij het stadscentrum van Rotterdam. Met de metro op loopafstand slechts 10/15 min naar de stad. Ook het Kralingse Bos en de Plas zijn in de buurt en zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar.

De woning is uitgevoerd met een riante tuingerichte lichte living met grote dubbele deuren en een gezellige keuken met een bar/tafel-opstelling, een moderne badkamer en 5 slaapkamers.

De locatie scoort hoog op voorzieningen: op loop- en fietsafstand bevinden zich onder andere het Kralingse Bos en de Plas, een overdekt winkelcentrum, metro- en busstation (Kralingse Zoom en Capelse Brug), snelle verbindingen naar de A16 en A20, basisscholen, kinderopvang en BSO's, Erasmus Universiteit, sportvoorzieningen (zwembad, fitnesscentra, hockeyclubs, VVOR, Golfclub Kralingen, De Rotterdamsche Manege) en een brede keuze aan restaurants.

Enthousiast?
Dat kunnen wij ons voorstellen. Maak dan ook snel een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging. Je bent van harte welkom!

Scroll for English description

INDELING
Begane grond:
Entree, hal/gang, meterkast, modern zweven toilet en vaste kast.

Royale woning brede woonkamer met fraaie stenen vloer met vloerverwarming. De living is zeer licht door de vele ramen en openslaande deuren naar de zonnige achtertuin.

Netjes onderhouden keuken met granieten aanrecht, gezellige bareiland en diverse apparatuur: grote kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi oven.

1e Verdieping:
Overloop.

Geheel betegelde moderne badkamer met douche, ligbad, wastafelmeubel, zwevend toilet en handdoeken radiator.

Drie ruime slaapkamers waarvan een met vaste schuifkast.

2e Verdieping:
Grote ruimte, nu in gebruik als 4e logeer-/slaapkamer met veel bergruimte en aansluiting wasmachine.

Middels schuifdeur te bereiken, ruime 5e slaapkamer ook met veel bergruimte.

Bijzonderheden:
Goed ingedeelde, moderne woning in jaren '30 stijl. Aan watertje gelegen zonnige achtertuin met privacy en vrij uitzicht over groen. Verder voorzien van een overkapping, aparte berging en achterom. Parkeren voor 2 auto's op eigen terrein en met elektrisch laadpunt.

Op steenworp afstand van Kralingen en met alle voorzieningen op loop- en fietsafstand: Kralingse Bos en –Plas, golf-/hockey-/tennis-/zeilclub, manege, Erasmus Universiteit, metro/bus en uitvalswegen etc.

De goed onderhouden, energiezuinige woning heeft een groen energielabel: A. Verwarming en warm water: HR c.v.-combiketel uit 2016. Tien zonnepanelen uit sep 2023 (10x405wp). De woning is verder volledig geïsoleerd,

Meetrapport aanwezig
Woonoppervlakte ca. 140 m2. Inhoud ca. 530m3.
Bouwjaar: ca. 2006. Eigen grond: ca. 227 m2 (waarvan ca. 37 m2 aandeel in het hofje/brug).

English:

Neighbourhood: 's-Gravenweggebied / 's-Gravenland

Located in the highly sought-after 's-Gravenweg area (between Ringvaart and 's-Gravenweg), this well-maintained and bright semi-detached family home enjoys a child-friendly setting on a quiet, low-traffic street.

This modern property features a sunny rear garden with rear access, several inviting seating areas, a covered terrace and a separate storage shed, ideal for bicycles. There are two private parking spaces on the property, including an EV charging point. The house is situated on freehold land and benefits from an energy label A.

An excellent location in a peaceful, green residential neighbourhood, yet close to Rotterdam city centre. With a metro station within walking distance, the city centre can be reached in just 10–15 minutes. The beautiful Kralingse Bos and Kralingse Plas are also nearby and easily accessible by bicycle. Major roads and motorways are within easy reach.

The property offers a spacious, light-filled living room overlooking the garden, with large double doors opening onto the terrace, a welcoming kitchen with a breakfast bar/dining area, a modern bathroom and five bedrooms.

The location offers an excellent range of amenities. Within walking or cycling distance, you will find Kralingse Bos and Kralingse Plas, an indoor shopping centre, metro and bus stations (Kralingse Zoom and Capelse Brug), excellent connections to the A16 and A20 motorways, primary schools, childcare facilities and after-school care, Erasmus University, and a wide variety of sports facilities, including a swimming pool, fitness centres, hockey clubs, VVOR football club, Golfclub Kralingen and De Rotterdamsche Manège equestrian centre. There is also an excellent selection of restaurants nearby.

Interested?

We can certainly understand why! Don't hesitate to arrange a viewing without obligation. We would be delighted to welcome you!

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	140 m²
Perceeloppervlakte	227 m²
Inhoud	530 m³
Bouwjaar	2006

















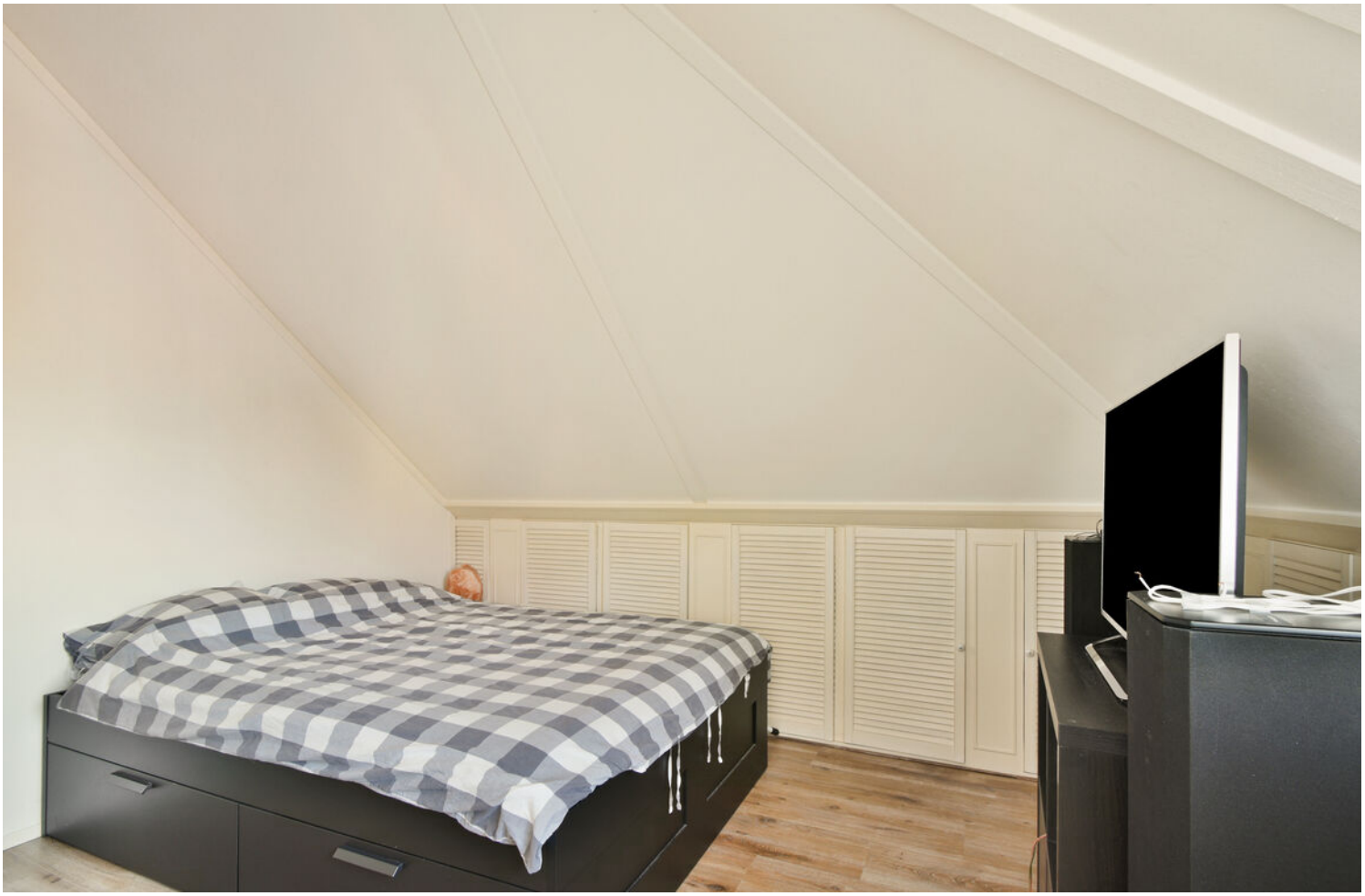









CARS JEANS
CARS JEANS






Werklust



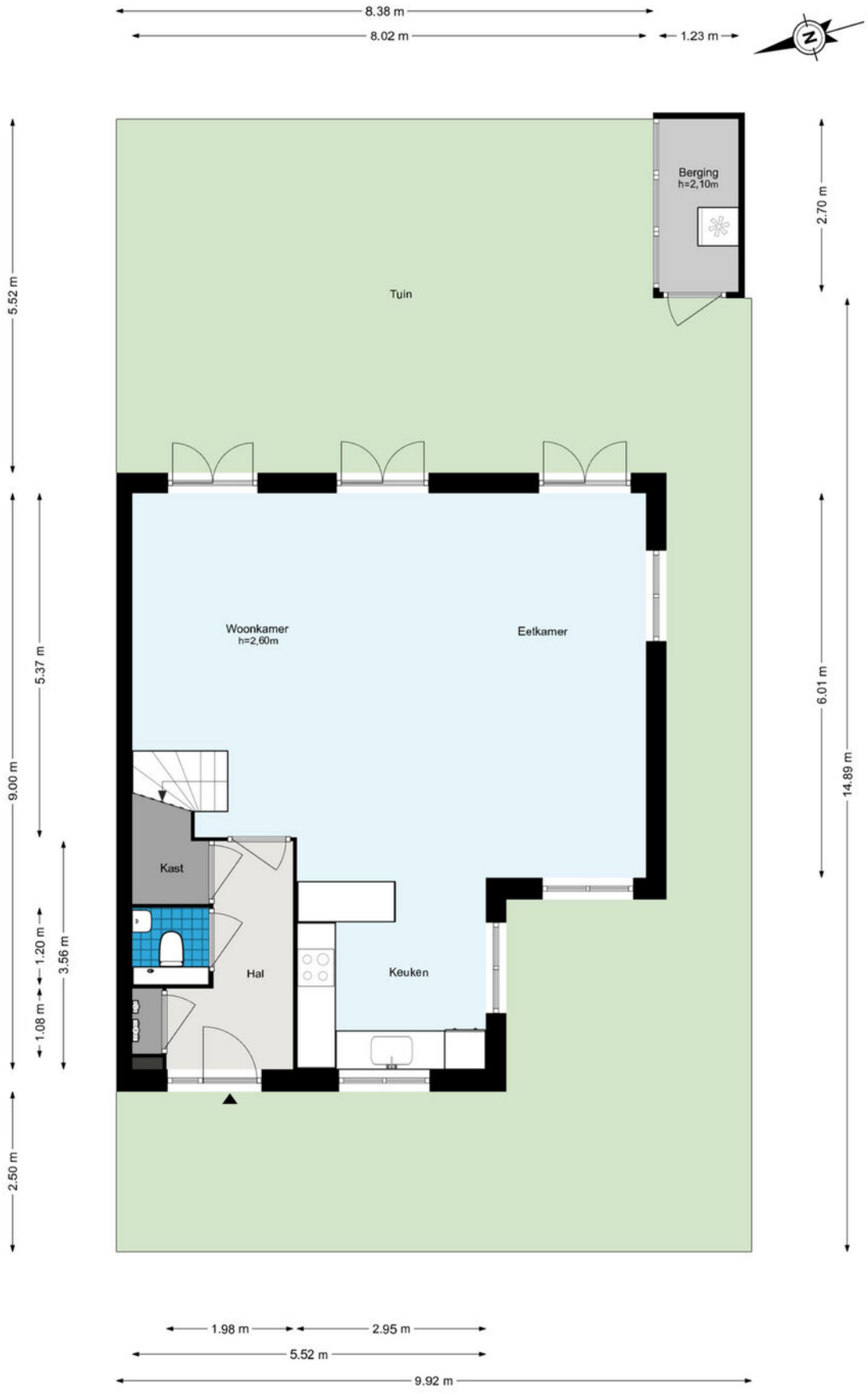



Arie Hoospad
eigen weg




37

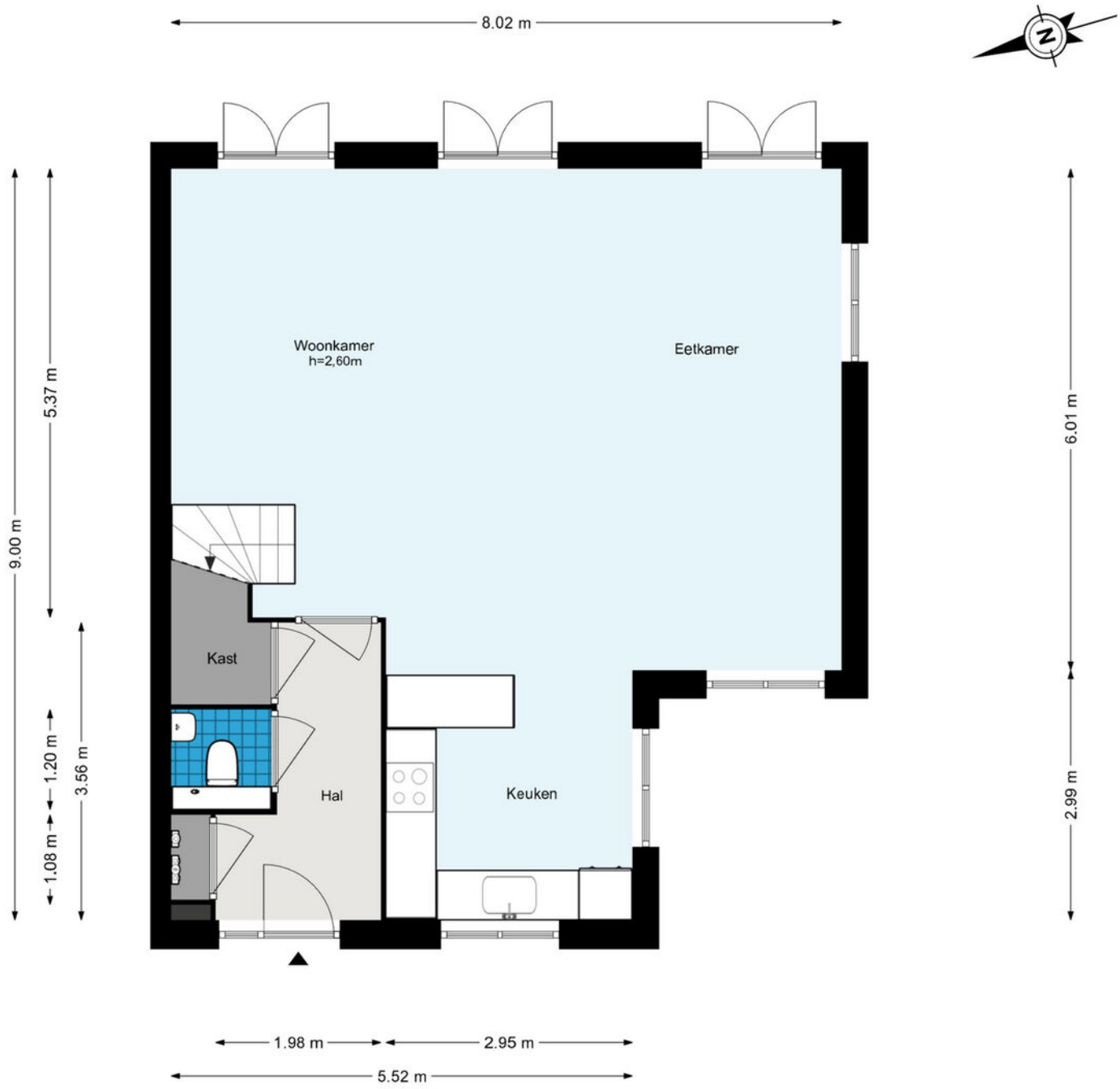
Arie Hoospad 35 - Rotterdam
Perceeltekening



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

Plattegrond

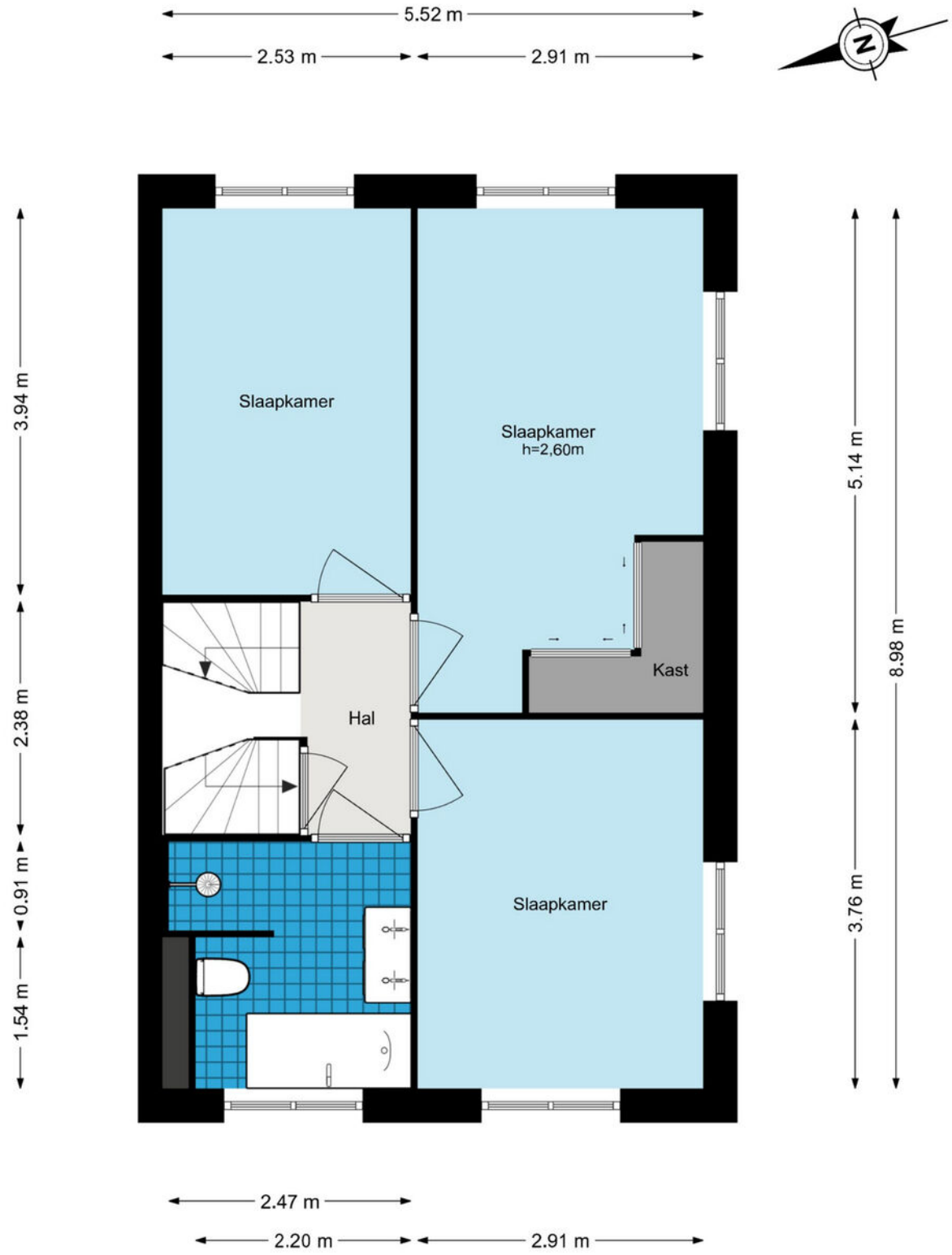
Arie Hoospad 35 - Rotterdam
Begane grond



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

Plattegrond

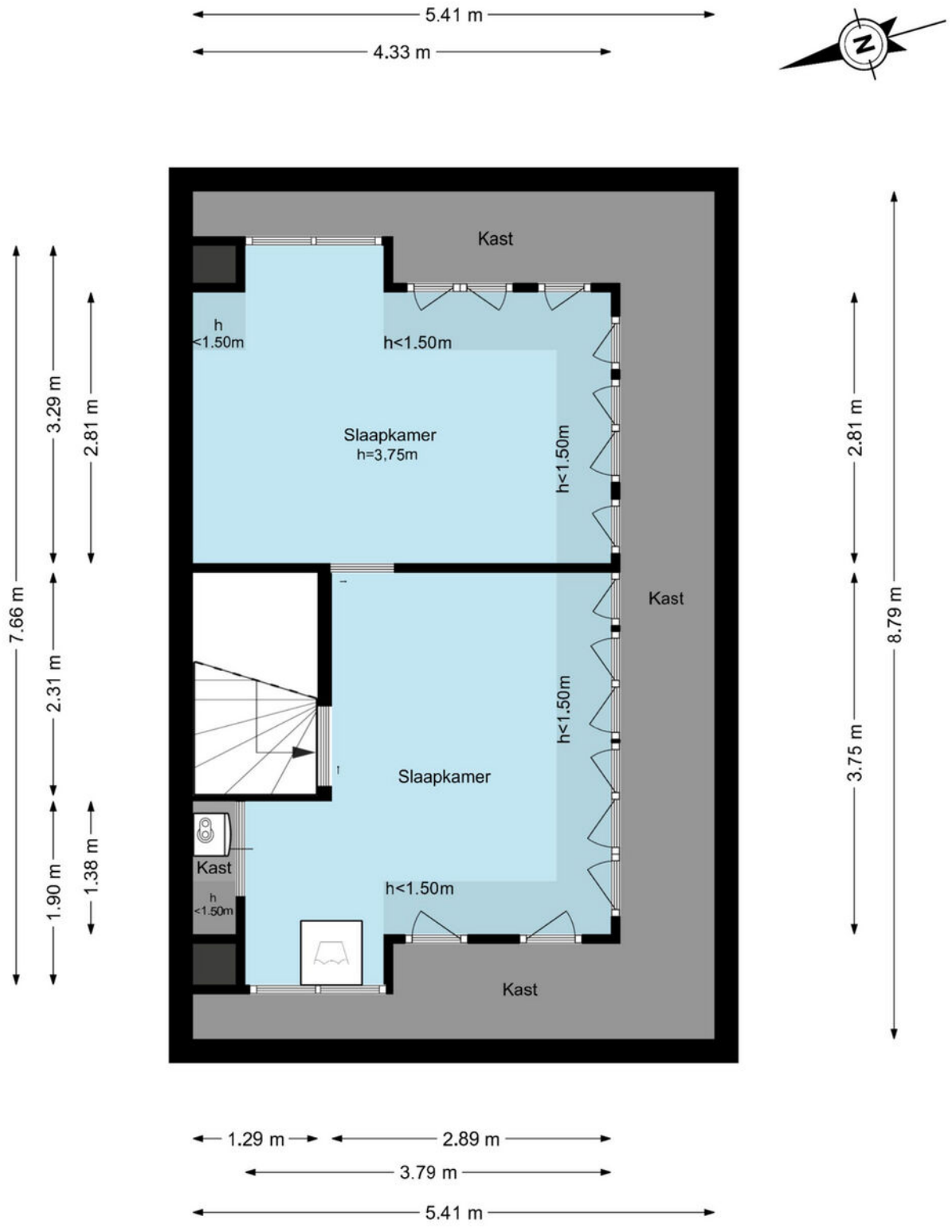
Arie Hoospad 35 - Rotterdam
Eerste verdieping



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

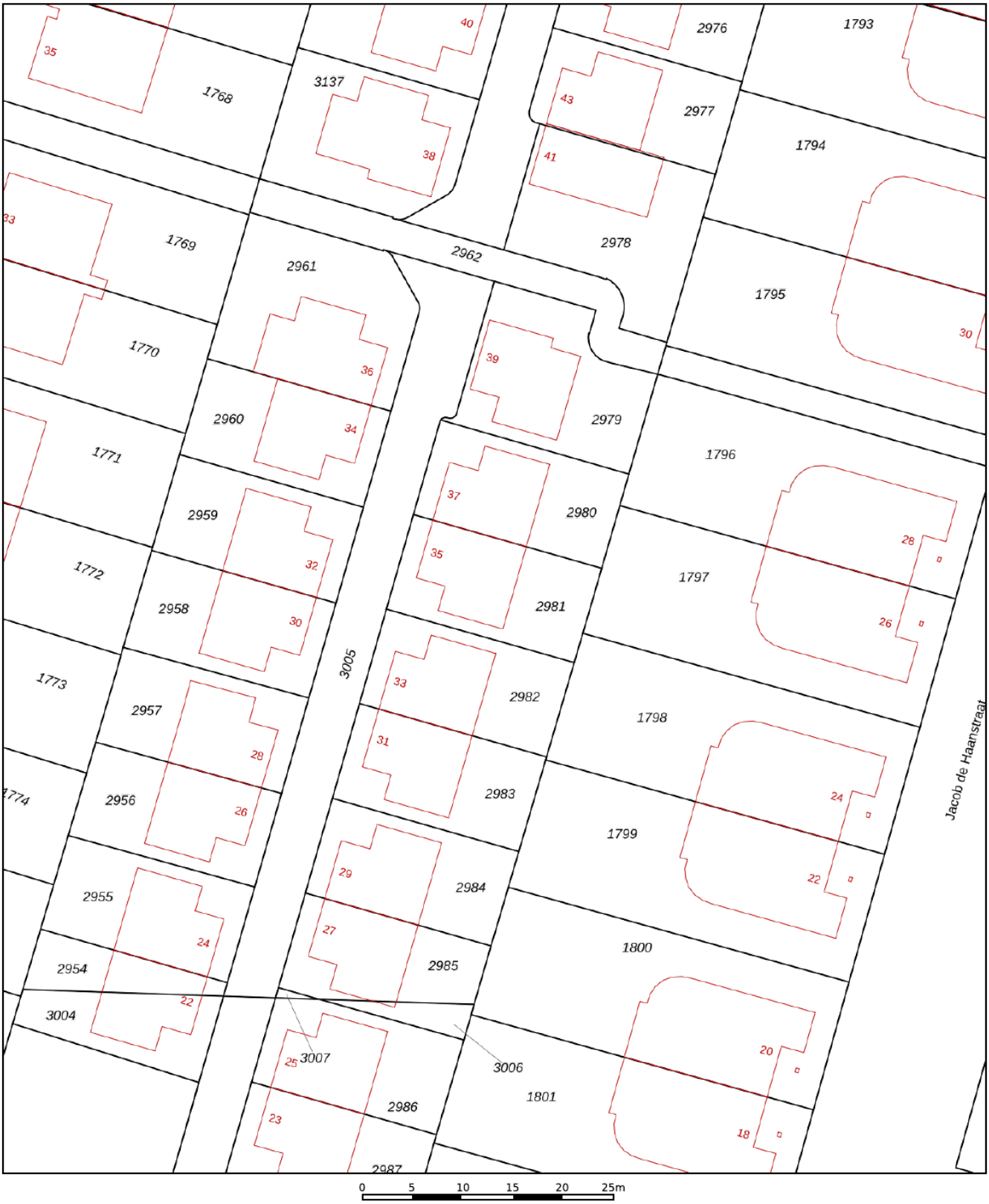
Plattegrond

Arie Hoospad 35 - 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



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

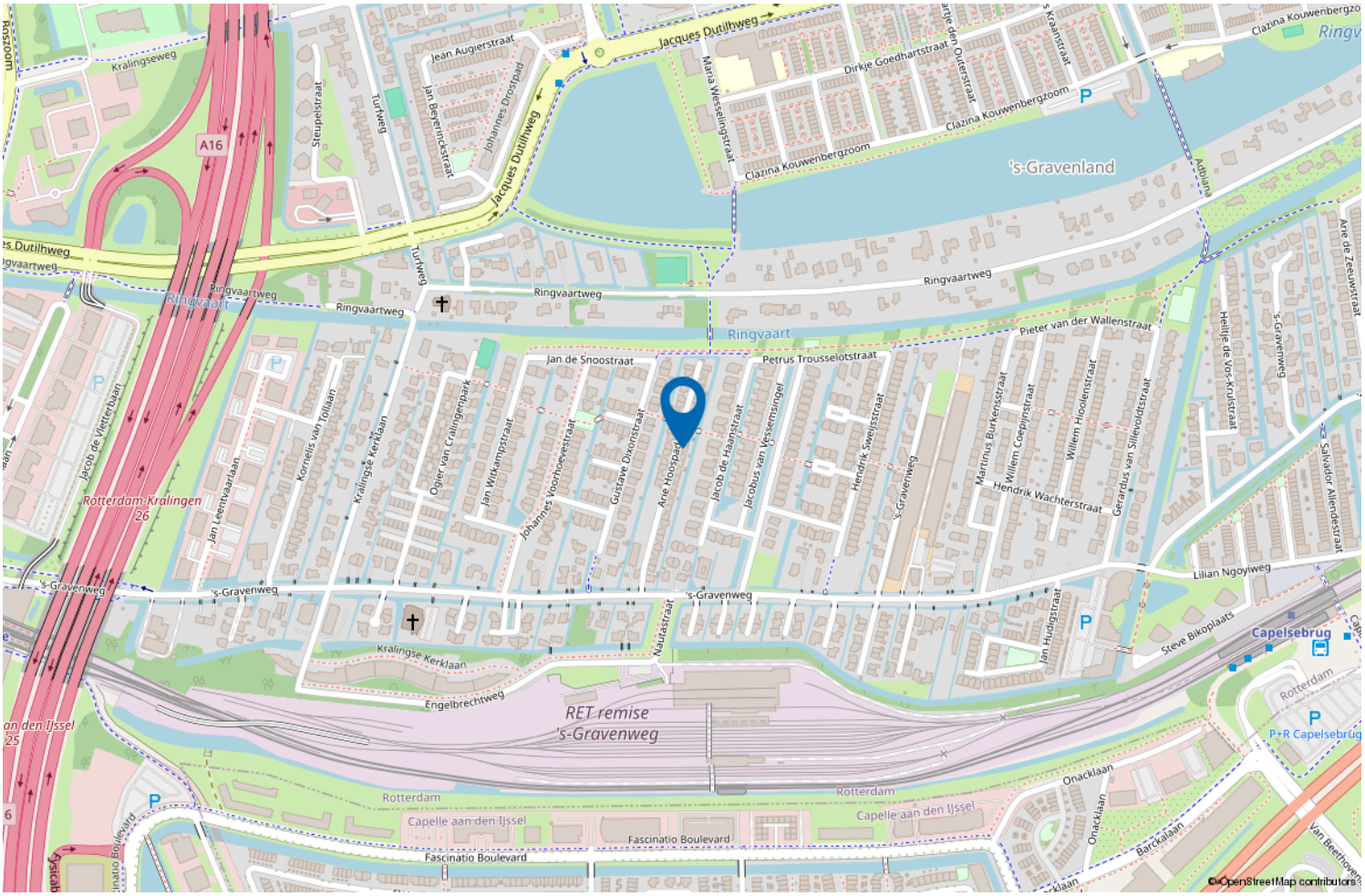
Kadastrale gemeente	Kralingen
Sectie	L
Perceel	2981

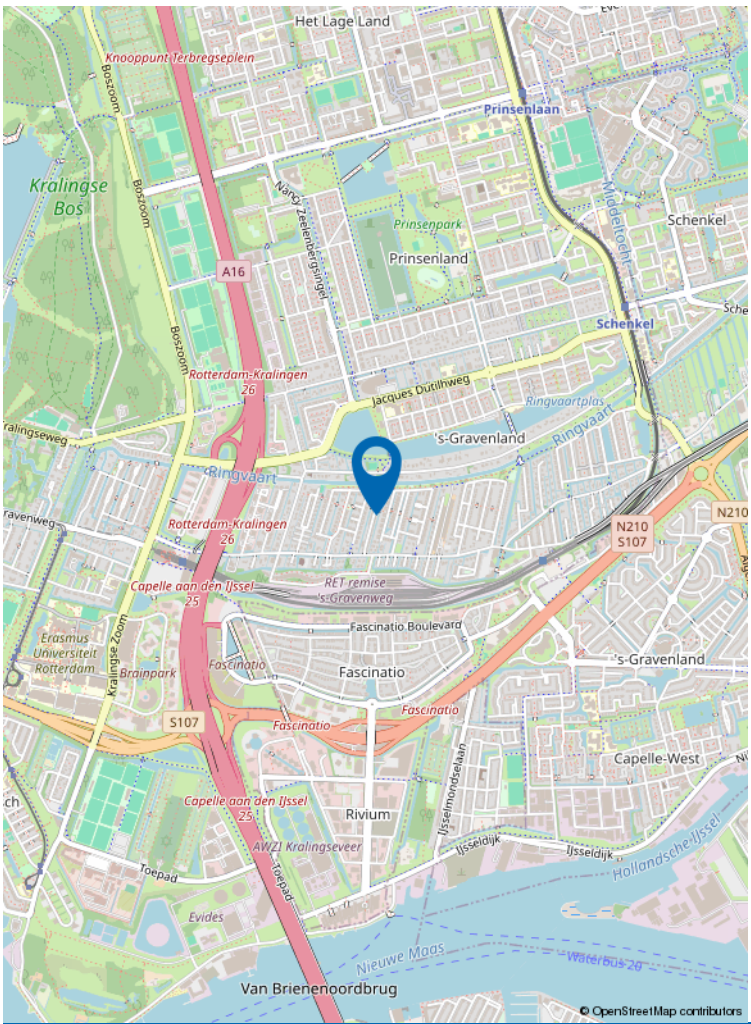
kadaster

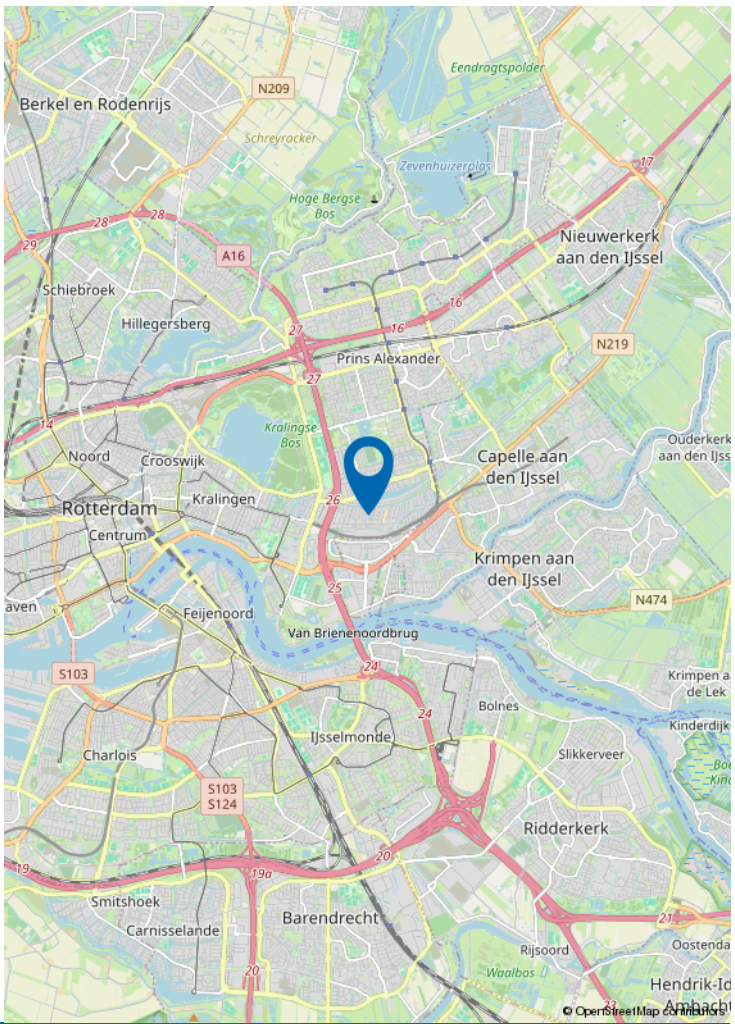
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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

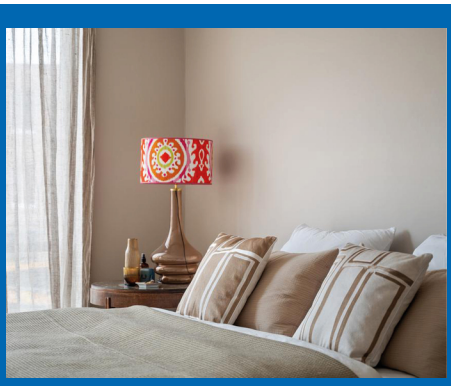
- Verspreiding via de RVM, de NVM en ons sterke, in ruim 45 jaar opgebouwde netwerk binnen de nieuwbouw én de bestaande bouw (verkoop/aankoop). We zijn op diverse plekken in de stad en omgeving sterk lokaal verankerd en een begrip binnen de makelaardij.
  We kennen de actuele kopers, verkopers en natuurlijk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





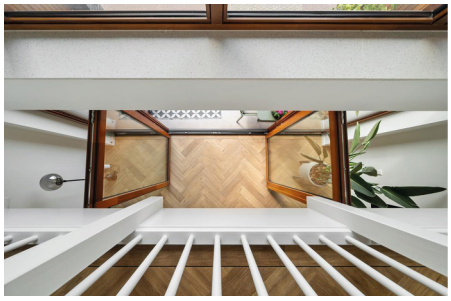


VERKOOP STAPPENPLAN

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