

Welkom thuis.



VINGERHOEDSKRUID 23 • VLAARDINGEN



Vraagprijs
€ 489.000 k.k.



**"Hier zie ik
mezelf wel
wonen"**



Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

Royale en uitgebouwde eengezinswoning met energielabel A in de geliefde Kruidenbuurt (Holy-Noord).

In de gewilde Kruidenbuurt in Holy-Noord ligt deze verrassend ruime en goed onderhouden 6-kamer eengezinswoning op eigen grond. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een zeer royale en lichte woonkamer is ontstaan. Dankzij de grote raampartijen en de schuifpui met twee deuren naar de achtertuin ontstaat een mooie verbinding tussen binnen en buiten.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Bouwjaar	1981-1990
Tuin	achtertuin
Tuinligging	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel (, 2021)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
117 m²



perceeloppervlakte
242 m²



inhoud
413 m³



aantal woonlagen
3



slaapkamers
5



badkamer
let op invullen



in pandige ruimte
-





Tuin

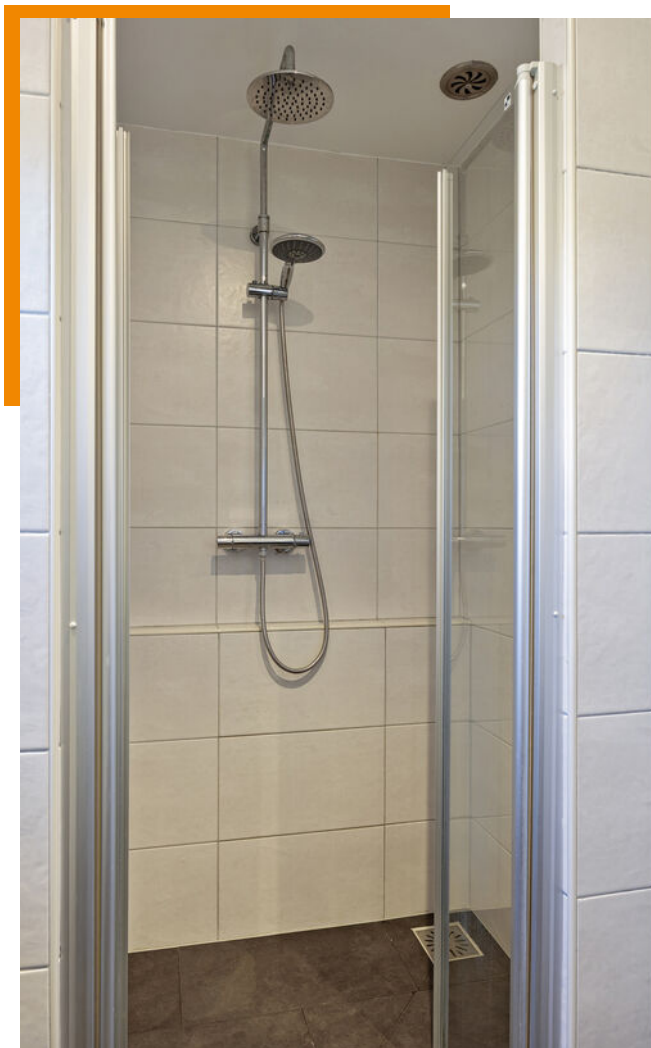


1e verdieping

Tekst

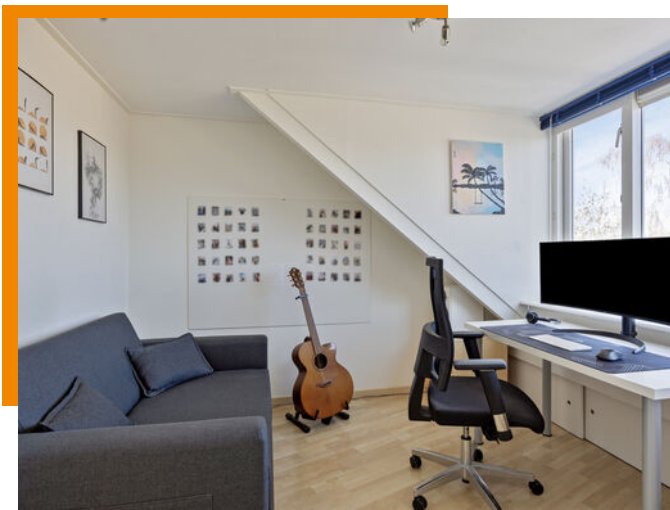


Badkamer

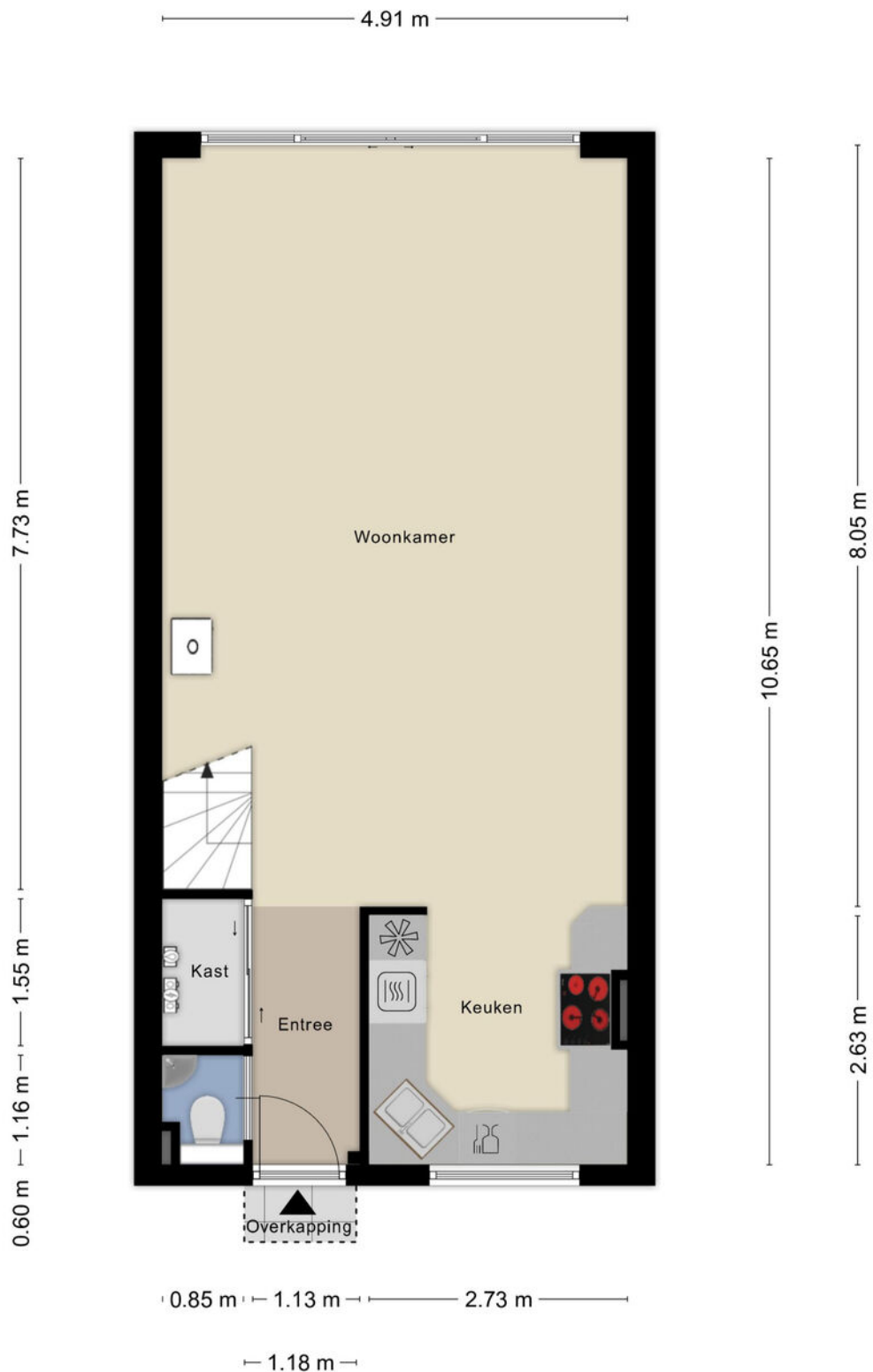




2e verdieping







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

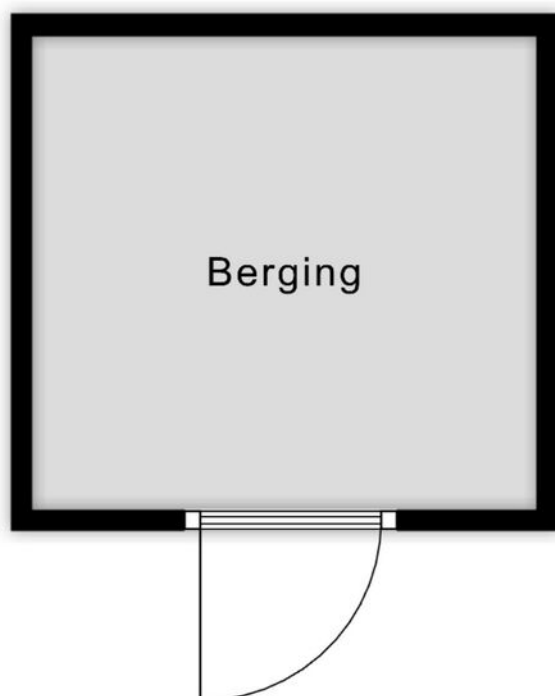
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

2.24 m



2.12 m

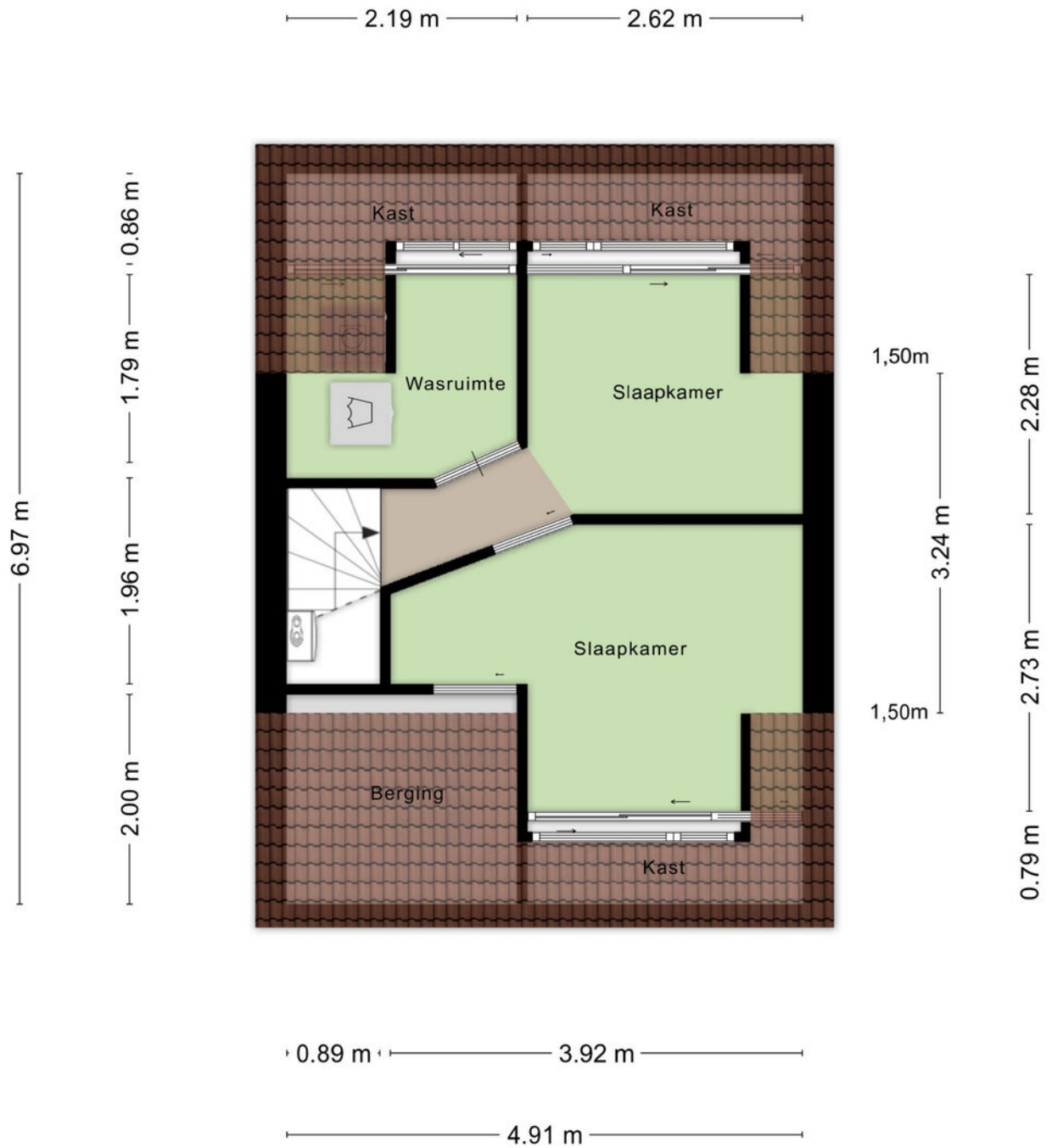
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

 Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Volledige woning informatie

Royale en uitgebouwde eengezinswoning met energielabel A in de geliefde Kruidenbuurt (Holy-Noord).

In de gewilde Kruidenbuurt in Holy-Noord ligt deze verrassend ruime en goed onderhouden 6-kamer eengezinswoning op eigen grond. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een zeer royale en lichte woonkamer is ontstaan. Dankzij de grote raampartijen en de schuifpui met twee deuren naar de achtertuin ontstaat een mooie verbinding tussen binnen en buiten.

De achtertuin ligt op het zonnige zuidwesten, is netjes aangelegd, biedt veel privacy en is bijna 10 meter diep. Achterin de tuin staat een stenen berging en er is een achterom aanwezig. Aan de achtergevel bevindt zich bovendien een zonnescherm, waardoor je ook op warme dagen comfortabel van de tuin kunt genieten.

De woning ligt in een kindvriendelijke wijk met alle voorzieningen binnen handbereik. Op loopafstand bevinden zich winkelcentrum De Loper, scholen, speeltuinen, eetgelegenheden en openbaar vervoer. Daarnaast zijn er in de directe omgeving volop sport- en recreatiemogelijkheden, zoals natuur- en recreatiegebieden De Broekpolder en De Vaart. De ligging is bovendien zeer gunstig ten opzichte van uitvalswegen zoals de A20 en A4, waardoor steden als Rotterdam en Delft en het strand van Hoek van Holland snel bereikbaar zijn.

BEGANE GROND:

Entree, hal met meterkast, toilet met fonteintje en trapopgang naar de eerste verdieping.

De riante woonkamer is vergroot middels een uitbouw en vormt samen met de open keuken een royale leefruimte van circa 45 m². De ruimte is voorzien van een tegel-/plavuizen vloer met vloerverwarming (hoofdverwarming) en biedt veel lichtinval door de grote raampartijen. Daarnaast is er een sfeervolle hoogrendement houtkachel en zijn er moderne spots aanwezig.

Via de schuifpui met twee deuren bereik je de achtertuin op het zuidwesten, waardoor je een groot deel van de dag van de zon kunt genieten.

De open keuken is uitgevoerd in een praktische U-opstelling met een lichte kleurstelling en een donker granieten werkblad. De Siematic keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, magnetron, inductiekookplaat (AEG), Quooker, vaatwasser en koelkast.

1e VERDIEPING:

Overloop met vaste kast en trapopgang naar de tweede verdieping.

Aan de achterzijde bevinden zich slaapkamer I en II, beide ruim bemeten.

Aan de voorzijde ligt slaapkamer III.

De badkamer, eveneens aan de voorzijde gelegen en vergroot, is praktisch ingedeeld en voorzien van een ligbad met douche, aparte ruime douchecabine, wastafel en design radiator.

2e VERDIEPING:

Ruime overloop met in een afgesloten washok een aansluiting voor wasmachine en droger, en opstelplaats voor de CV-installatie (2021).

Deze verdieping is voorzien van dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor er veel extra ruimte en licht is ontstaan.

Aan de voorzijde ligt slaapkamer IV, momenteel in gebruik als werkkamer en voorzien van praktische bergruimte.

Aan de achterzijde bevindt zich slaapkamer V, eveneens voorzien van een dakkapel.

TUIN

De (onderhoudsarme) achtertuin is keurig aangelegd met gevoegde keramische tegels, circa 10 meter diep en gelegen op het zonnige zuidwesten. De tuin biedt veel privacy en beschikt over een stenen berging, achterom en zonnescherm.

BIJZONDERHEDEN:

- Royale 6-kamer eengezinswoning (5 slaapkamers)
- Gelegen op eigen grond
- Uitgebouwde woonkamer van ca. 45 m
- Plavuizen vloer met vloerverwarming (hoofdverwarming)
- Energielabel A
- Hoogrendement Houtkachel aanwezig
- Kozijnen met HR++ beglazing
- Intergas HRE CV-installatie uit 2021
- Automatische mechanische ventilatie
- Dakkapellen aan voor- en achterzijde
- Achtertuin op het zonnige zuidwesten
- Schuifpui met twee deuren naar de tuin
- Elektrisch zonnescherm aanwezig
- Stenen berging en achterom
- Verfwerkzaamheden uitgevoerd in 2019 en schilderwerk schuur 2025

OPLEVERING

- Oplevering in overleg (Q3 2026).

De verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod of het starten van onderhandelingen. Verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om zelf te bepalen aan wie de woning wordt gegund.

Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen

wij écht iedere wijk van Schiedam op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



Martijn van Heeswijk

Register Makelaar en Taxateur o.z.

06 – 22 516 741
088 – 424 0 191 | m.van.heeswijk@ooms.com



Alex van der Laan

Register Makelaar en Taxateur o.z.

06 – 51 534 711
088 – 424 0 124 | a.vd.laan@ooms.com



Demi van der Meer

Assistent Makelaar

088 – 424 0115 | d.vd.meer@ooms.com



Rick Davidsz

Financieel Adviseur

088 – 424 0 126 | r.davidsz@ooms.com



Marielle Moerman

Financieel en Scheiding Adviseur – Partner

088 – 424 0 194 | m.moerman@ooms.com



Jessy van Nieuwenhoven

Commercieel Medewerker Wonen

010 – 273 0 102 | j.v.nieuwenhoven@ooms.com



Yorick Schippers

Commercieel Medewerker Wonen

088 – 424 0 113 | y.schippers@ooms.com



Sander Grinwis

Stagiair binnendienst wonen

088 – 424 0 273 | s.grinwis@ooms.com



Anita Offerman

Commercieel Medewerker Wonen

088 – 424 0 201 | a.offerman@ooms.com

Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen

wij écht iedere wijk van Schiedam op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



Berkay Var
Assistent Makelaar

088 - 424 0 277 | b.var@ooms.com



Ooms weet wat er leeft

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.



[instagram.com/ooms_makelaars](https://www.instagram.com/ooms_makelaars)



[facebook.com/oomsschiedammakelaars](https://www.facebook.com/oomsschiedammakelaars)



[linkedin.com/company/ooms-makelaars](https://www.linkedin.com/company/ooms-makelaars)



[youtube.com/user/OomsMakelaars](https://www.youtube.com/user/OomsMakelaars)



[ooms.com](https://www.ooms.com)

Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan gemiddeld
- ✓ Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- ✓ Lokale én regionale dekking en marketing

- ✓ We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies
- ✓ Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan
- ✓ Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- ✓ En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.



2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

Onafhankelijk

Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

Hypotheek

Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduuzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

Verzekeringen

Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.



Extra informatie.

Schriftelijkheidsvereiste

Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

Onderhoud

De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

Ontbinding

De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingstraject nadat er overeenstemming is bereikt.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

Bedenktime

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

Biedverloop

Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

Gunning

De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

Koopakte

Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

Notariskeuze koper

Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.

Waarom Ooms?

Omdat wij **alles** voor je regelen

Verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Wij komen graag bij je thuis langs om hier over te praten. Tijdens deze vrijblijvende afspraak inventariseren wij je verkoopwensen en zullen wij je onze

werkwijze toelichten. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één. Reken daarbij ook op de juiste strategie voor het beste resultaat. **Daarom Ooms.**

Je vindt het bij ons

- ✓ De meest verkopende makelaar in jouw regio
- ✓ Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- ✓ Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- ✓ Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- ✓ Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- ✓ Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



Op huizenjacht?

Bel ons vandaag nog: 010 273 01 02



OOMS