

Welkom thuis.



DWARSSTRAAT 13 A • SCHIEDAM



Vraagprijs
€ 385.000 k.k.



**“Hier zie ik
mezelf wel
wonen”**



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

Ruime woning op de 1e en 2e etage in de wijk Schiedam Zuid met een uitzonderlijk ruime WERKPLAATS/(voormalige) garage op de begane grond. Verdere kenmerken zijn onder meer de ruime living, veel lichtinval, zonnig balkon en sfeervolle indeling.

Gelegen in het nog steeds populairder wordende Schiedam Zuid met zeer gunstige ligging ten opzichte van Rotterdam.

* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



Appartement

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Bouwjaar	1928
Balkon	-
Verwarming	c.v.-ketel (, 2015)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
104 m²



inhoud
369 m³



aantal woonlagen
4



slaapkamers
2



overige inpandige ruimte
-



gebouwgebonden
buitenruimte
10 m²



externe bergruimte
27 m²

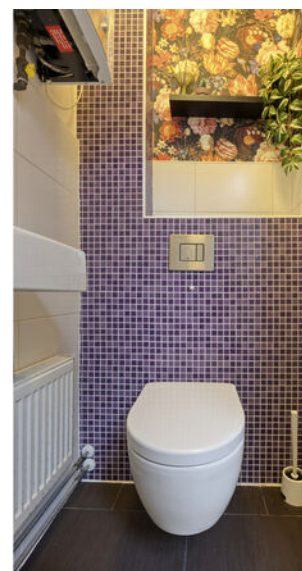
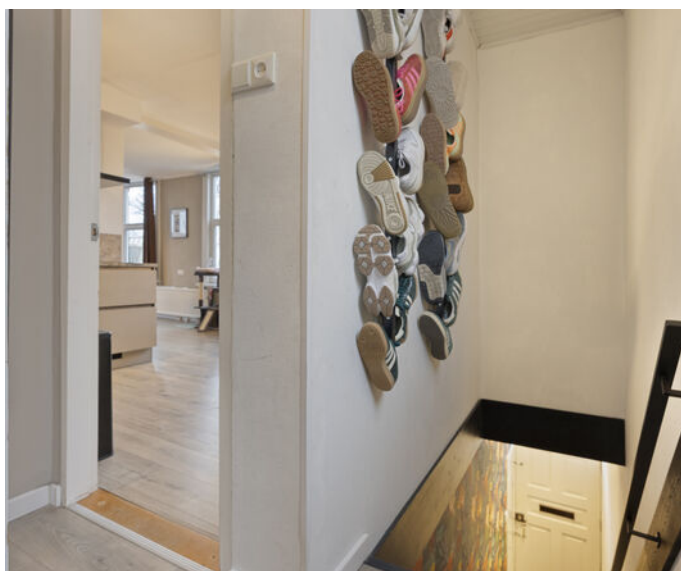




Omschrijving

Riante werkplaats/berging met aparte loopdeur.

Deze leent zich uitstekend voor de hobbyist in de breedste zin van het woord. Werkplaats/berging heeft een hoogte van circa 3 meter en een vloeroppervlak van circa 26m². Elektriciteit, water en riolering zijn aanwezig alsmede de cv-installatie (Remeha) voor het woonhuis en stelplaats voor wasmachine droger zijn aanwezig. Via een aparte deur toegang tot het woonhuis.





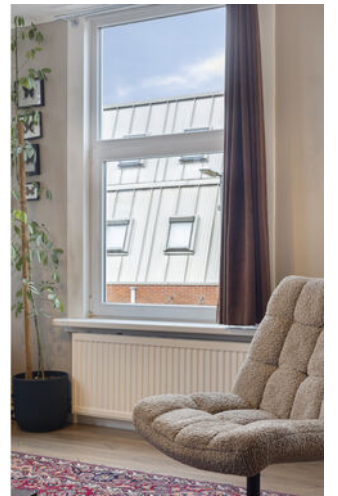
1e verdieping

Hal met trapopgang, meterkast (vernieuwd) en keurig toilet met hangcloset.

Lichte woonkamer met hoekligging en prettige lichtinval door de vele ramen. De kozijnen zijn van kunststof en er is dubbele beglazing toegepast.

Heerlijke leefkeuken (2023 Bruynzeel) met keukenblok in dubbele opstelling, voorzien van 4-pits inductie kookplaat, oven, afzuigkap, koel-vriescombinatie en vaatwasmachine (Bosch).





2e verdieping

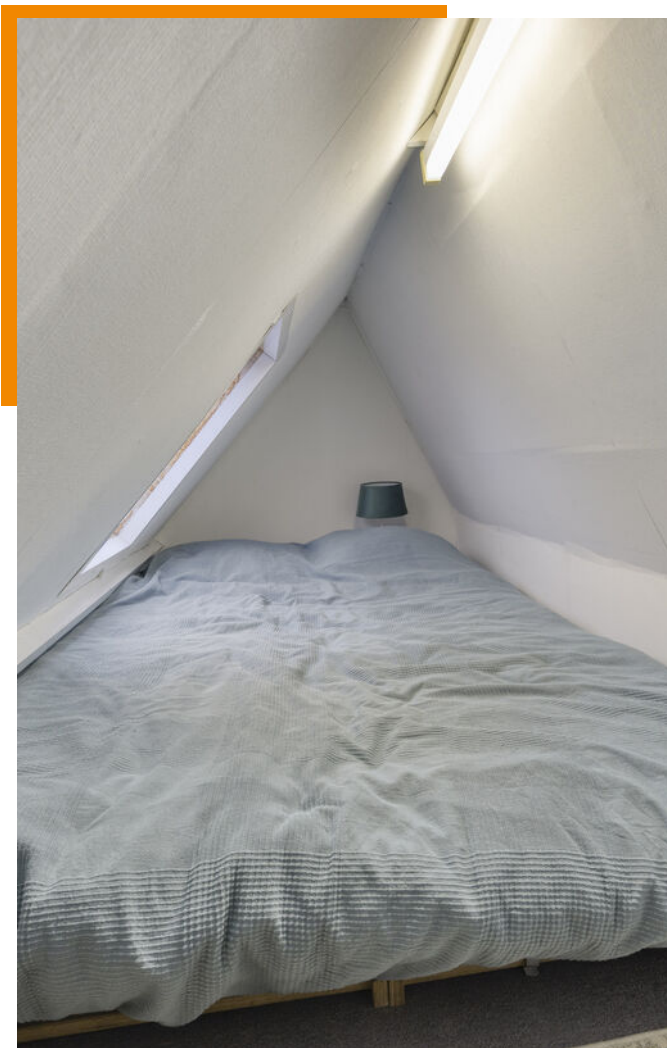
Royale overloop, welke ook goed te gebruiken is als onder meer werkplek.

In de overloop bevindt zich tevens een losse trap met toegang tot een extra vliering/slaapgedeelte met 2 dakramen.

Badkamer met dakkapel, inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel en sani-broyeur.

Via deur toegang tot ruim dakterras met buitenkeuken, op het zuid-westen gelegen met vrij uitzicht over Schiedam-Havens. Recent vernieuwd, houten vlonder, voorzien van elektriciteit en water.

Slaapkamer II met inbouwkast is eveneens ruim bemeten, thans in gebruik als werkplek.

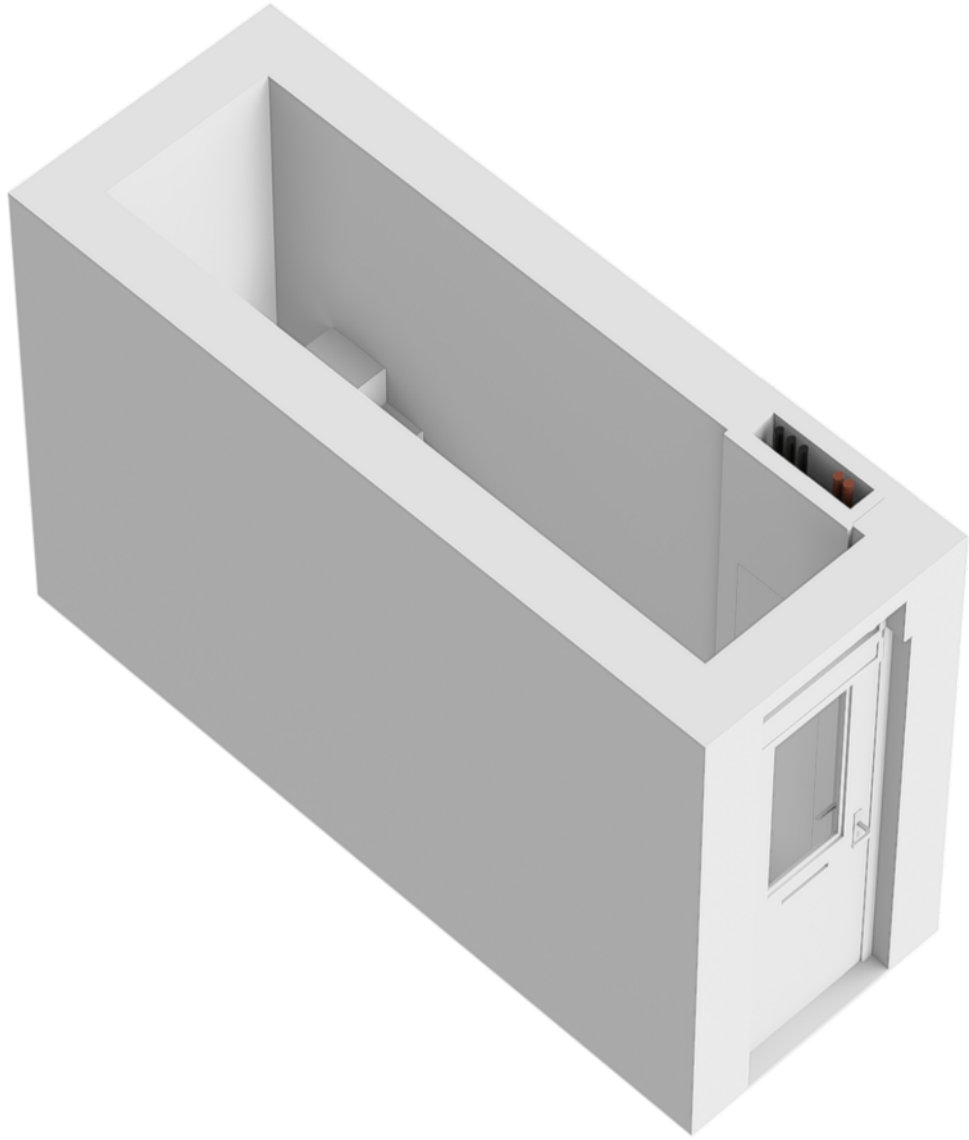


Omgeving

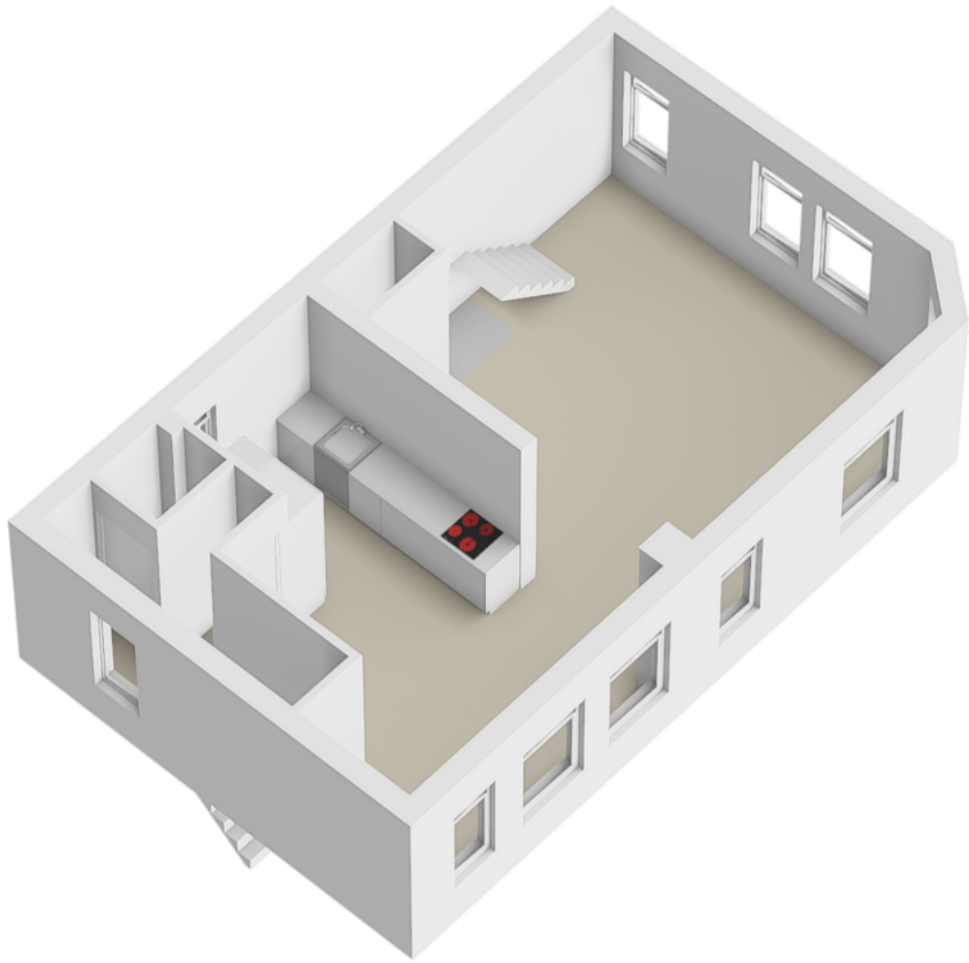
In de directe omgeving treft u de diverse winkels aan in de gezellige Groenelaan, openbaar vervoer, watertaxi en uitvalswegen richting de A4/A20. Verder alle wenselijke voorzieningen en scholen op een steenworp afstand. Ook kunt u om de hoek heerlijk rustig recreëren in een park aan het water (Maasboulevard).



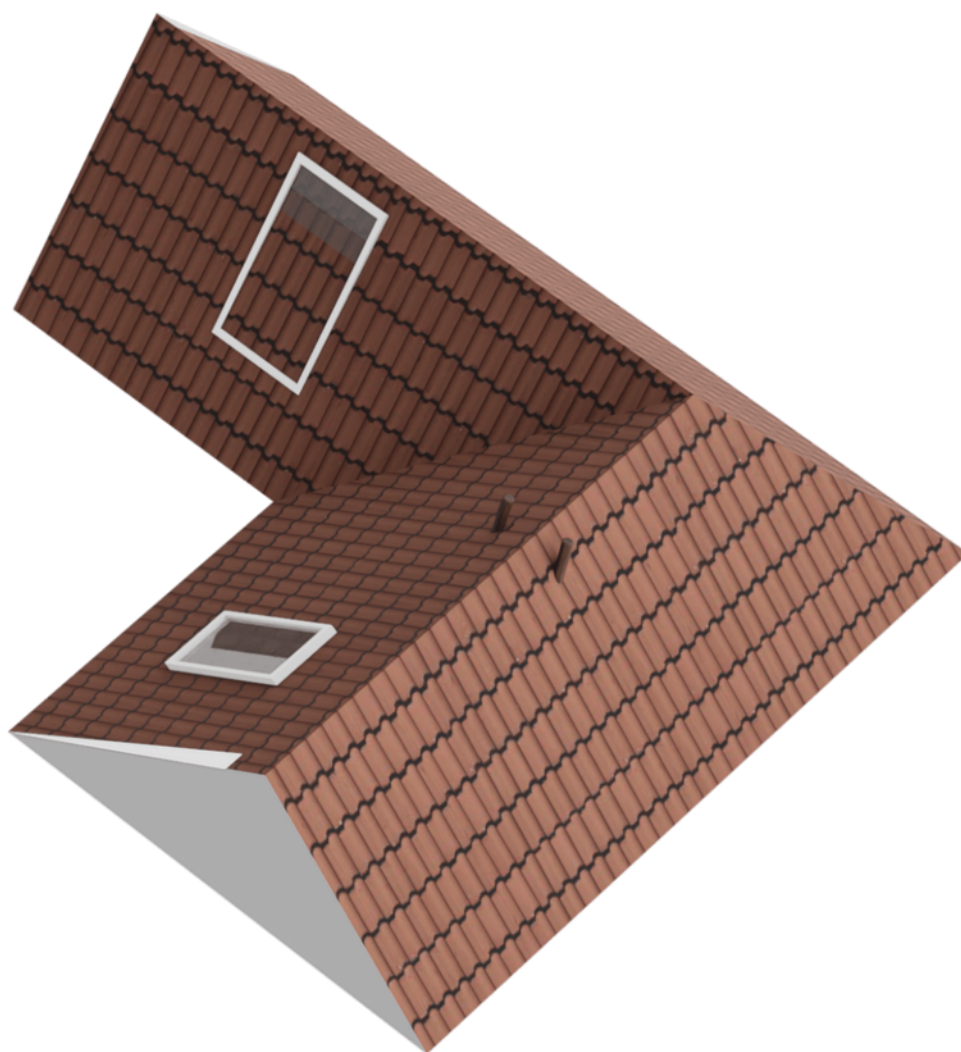




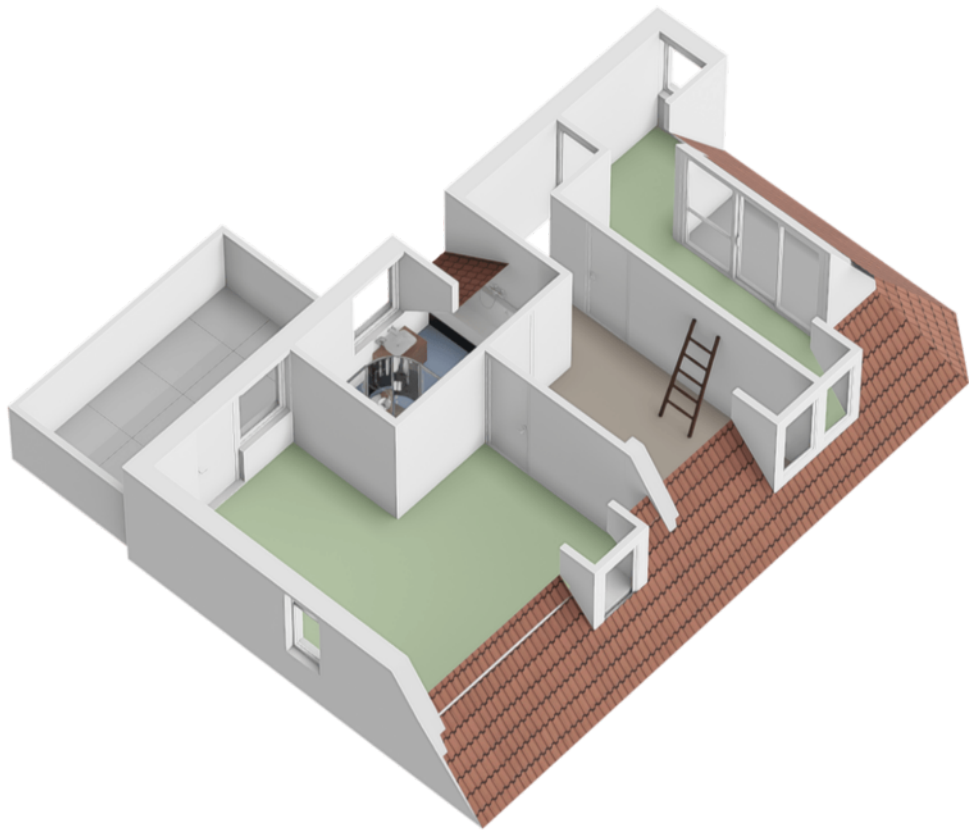
Plattegrond



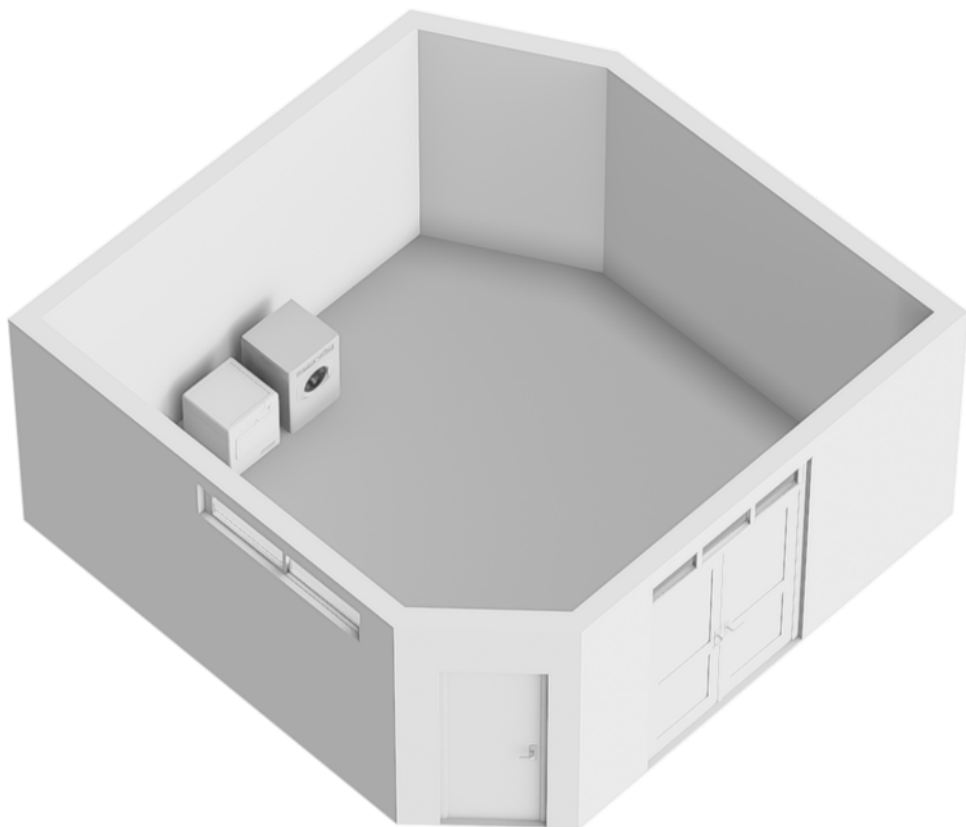
—
Plattegrond



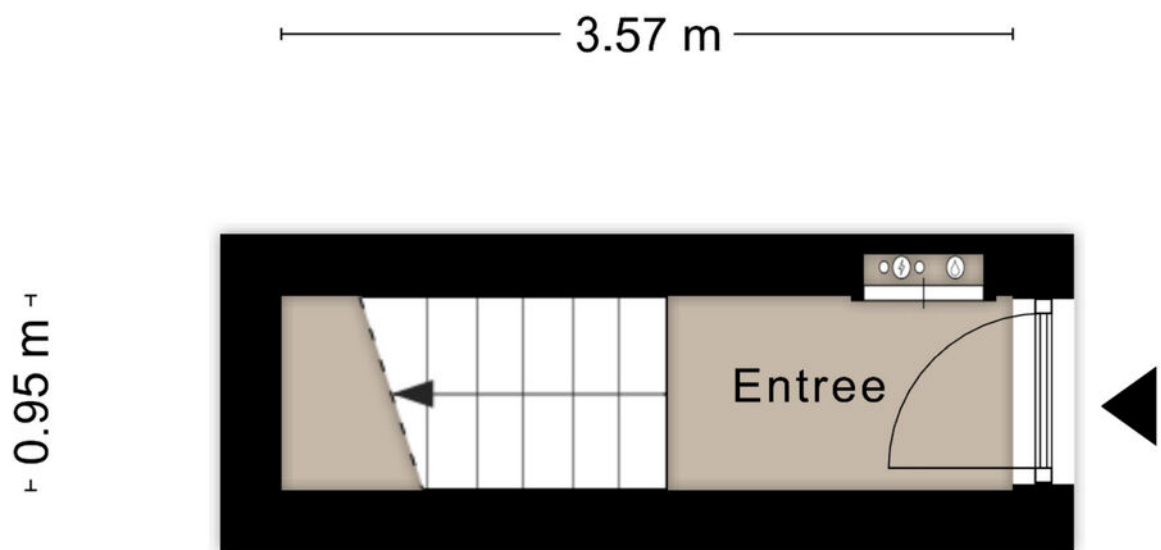
Plattegrond



—
Plattegrond

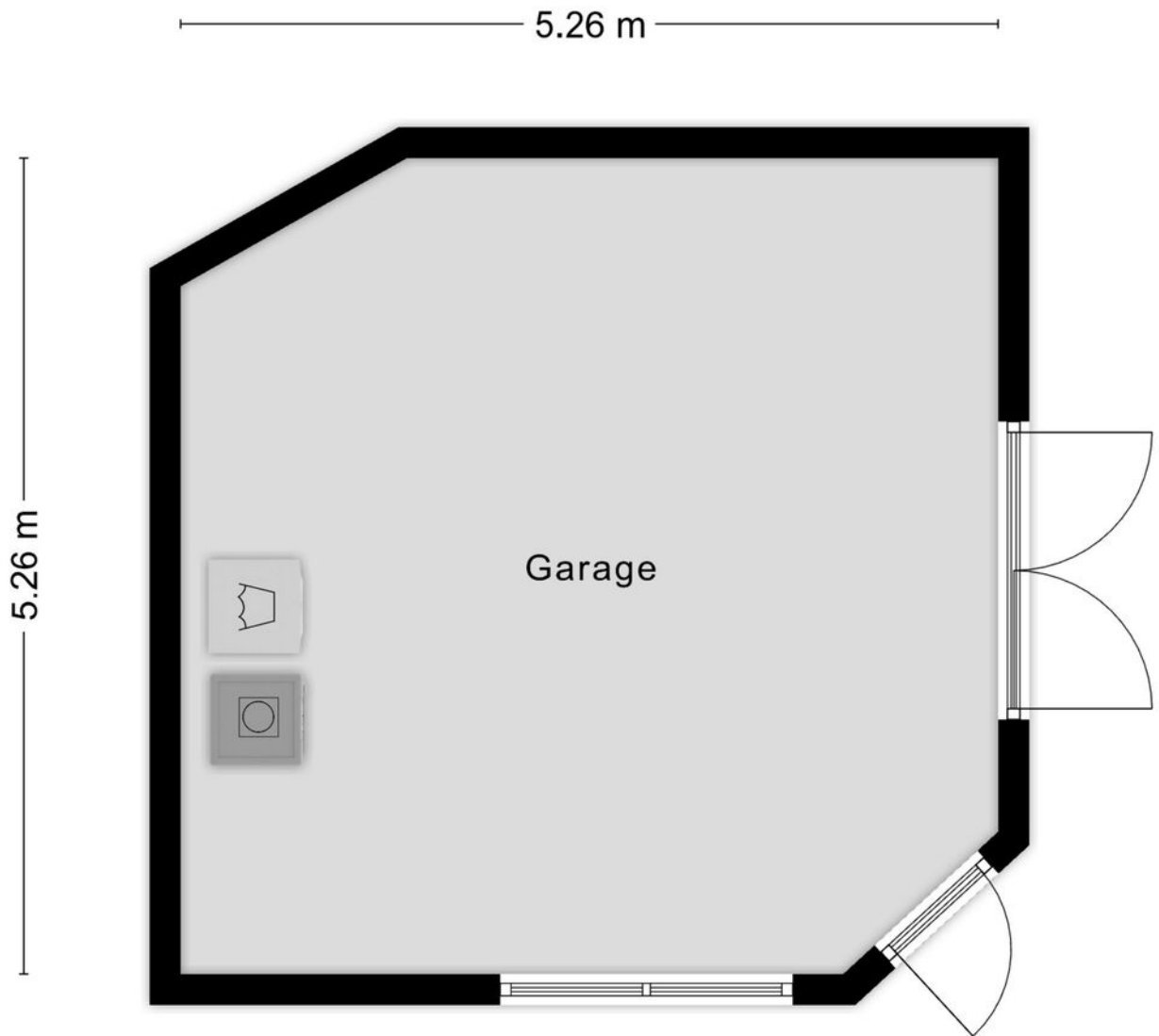


—
Plattegrond



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



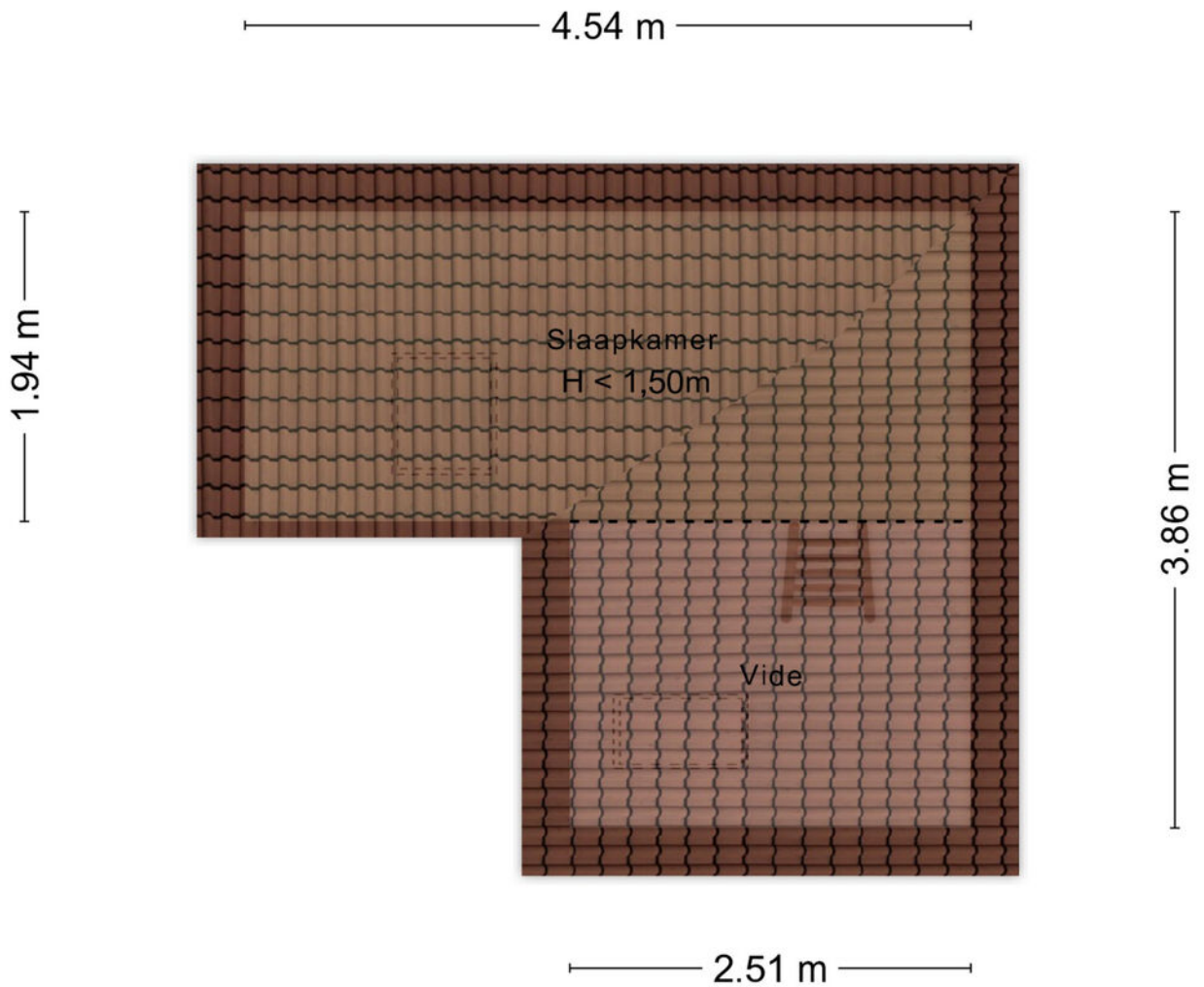
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

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

UNIEKE KANS!

Ruime woning op de 1e en 2e etage in de wijk Schiedam Zuid met een uitzonderlijk ruime WERKPLAATS/ (voormalige) garage op de begane grond. Verdere kenmerken zijn onder meer de ruime living, veel lichtinval, zonnig balkon en sfeervolle indeling.

Gelegen in het nog steeds populairder wordende Schiedam Zuid met zeer gunstige ligging ten opzichte van Rotterdam.

In de directe omgeving treft u de diverse winkels aan in de gezellige Groenelaan, openbaar vervoer, watertaxi en uitvalswegen richting de A4/A20. Verder alle wenselijke voorzieningen en scholen op een steenworp afstand.

Ook kunt u om de hoek heerlijk rustig recreëren in een park aan het water (Maasboulevard).

**INDELING **

BEGANE GROND

Riante werkplaats/berging met aparte loopdeur.

Deze leent zich uitstekend voor de hobbyist in de breedste zin van het woord. Werkplaats/berging heeft een hoogte van circa 3 meter en een vloeroppervlak van circa 26m².

Elektriciteit, water en riolering zijn aanwezig alsmede de cv-installatie (Remeha) voor het woonhuis en stelplaats voor wasmachine droger zijn aanwezig. Via een aparte deur toegang tot het woonhuis.

1e VERDIEPING

Hal met trapopgang, meterkast (vernieuwd) en keurig toilet met hangcloset.

Lichte woonkamer met hoekligging en prettige lichtinval door de vele ramen. De kozijnen zijn van kunststof en er is dubbele beglazing toegepast.

Heerlijke leefkeuken (2023 Bruynzeel) met keukenblok in dubbele opstelling, voorzien van 4-pits inductie kookplaat, oven, afzuigkap, koel-vriescombinatie en vaatwasmachine (Bosch).

Trap naar 2e verdieping.

2e VERDIEPING

Royale overloop, welke ook goed te gebruiken is als onder meer werkplek.

In de overloop bevindt zich tevens een losse trap met toegang tot een extra vliering/slaapgedeelte met 2

dakramen.

Badkamer met dakkapel, inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel en sani-broyeur.

Opvallend grote slaapkamer aan de kop van de woning met nok-hoge plafonds en originele binten. Vanwege de hoogte en de L-vormige indeling is deze ruimte optimaal.

Via deur toegang tot ruim dakterras met buitenkeuken, op het zuid-westen gelegen met vrij uitzicht over Schiedam-Havens. Recent vernieuwd, houten vlonder, voorzien van elektriciteit en water.

Slaapkamer II met inbouwkast is eveneens ruim bemeten, thans in gebruik als werkplek.

Bijzonderheden

- Eigen grond;
- Verwarming woning en warmwatervoorziening garage, middels cv-ketel (Remeha, 2015);
- Bad-geiser (Vaillant) voorziet warmwater in de woning;
- Airco in slaapkamer;
- In 2023 bij aansluiten keuken een 2 fase perilex aansluiting toegevoegd.
- Buitenschilderwerk (uitgevoerd 2025) houten dakgoot en houten kozijnen voorkant dakkapellen.
- (Deels) voorzien van kunststof kozijnen en gehele woning heeft dubbele beglazing;
- Voorbereiding ten behoeve van aanleg vloerverwarming in hal beneden;
- Praktische werkplaats/berging welke zich uitstekend leent voor de hobbyist in de breedste zin van het woord.
Voorzien van elektriciteit, water, stelplaats voor wasmachine droger en inbraakwerend glas;
*vanwege externe entree opgenomen als "externe bergruimte";
- Artikel ouderdomsclausule ivm bouwjaar;
- Oplevering Q2 2026, conform lijst roerende zaken.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers	X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X
- losse (hang)lampen		X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails	X	
- gordijnen	X	
- rolgordijnen	X	
- (losse) horren/rolhorren	X	

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking	X	
- laminaat	X	

Overig, te weten

- spiegelwanden	X	
- schilderij ophangstelsel	X	

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat	X	
- afzuigkap	X	
- combi-oven/combimagnetron	X	
- koel-vriescombinatie	X	
- vaatwasser	X	
- koffiezetapparaat		X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Blijft achter Gaat mee Ter overname

- Wasrek	X	
- Heater & tuinslang	X	

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



Nathalie Schenk

Commercieel Medewerker Wonen

088 - 424 0 207 | n.schenk@ooms.com



Sander Grinwis

Stagiair binnendienst wonen

088 - 424 0 273 | s.grinwis@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 verduzaamt, 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 onderhandelingsproces 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.

Bedenkijd

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