

TE KOOP



Antonie Muysstraat 1

Schiedam



KETTNER

MAKELAARS



Anthonie Muysstraat 1 Schiedam

De mooiste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Wijk: Schiedam West

Uitstekend onderhouden, karakteristiek en royaal vrijstaand woonhuis met grote aangebouwde garage en zonnige achtertuin op het zuidwesten.

Dit unieke huis, wat in het verleden is uitgebreid, is de laatste jaren met bijzonder veel zorg en behoud van karakteristiek gemoderniseerd en onderhouden, zit werkelijk boordevol authentieke details én sfeer maar beschikt ook over o.a. een luxe keuken, modern sanitair, 4 ruime slaapkamers en een meer dan handige provisiekelder. Echt een must see and must have!

De fraai aangelegde achtertuin heeft de gehele dag – en - avond bezonning, een vrijstaande stenen berging en privé achterom. De inpandig te bereiken garage is een ideale plek voor de hobbyist of voor de stalling van een bootje of auto.

Neighborhood: Schiedam West

Exceptionally well-maintained, characterful, and spacious detached house with a large attached garage and a sunny southwest-facing backyard.

This unique home, which was extended in the past, has in recent years been modernized and maintained with great care while preserving its original character. It is truly full of authentic details and atmosphere, yet also features a luxury kitchen, modern sanitary facilities, four spacious bedrooms, and a very practical pantry cellar. Truly a must-see and must-have!

The beautifully landscaped backyard enjoys sunlight throughout the day and evening, and includes a

ideal space for hobbyists or for storing a small boat or car.

Bereikbaarheid: Ring A4/A20 3 autominuten. Openbaar vervoer: Centraal station op ca. 10 minuten fietsafstand, metro, tram en bus op loop/fietsafstand.

Voorzieningen: In directe nabijheid van winkels, restaurantjes en diverse scholen en kinderopvang. Op loop/fietsafstand van het centrum.

Recreatie: Op korte loopafstand van het groene Julianapark en het oudste stadspark van Nederland, "De Plantage". Diverse sport en recreatiemogelijkheden in de directe nabijheid.

Indeling:

Begane grond:

Entree, originele en ruime vestibule met fraaie wandtegels en garderobe.

Ruime hal met prachtige originele terrazzovloer, toegang tot de garage, provisiekelder en royaal modern hangend toilet.

Bijzonder sfeervolle, royale en lichte living ensuite verdeeld in een voorkamer ca. 4.25 x 3.50 met fraaie erker met glas-in-lood, visgraat parketvloeren, origineel ornamenten plafond, schouw met houtkachel en vaste kasten in de ensuite.

Middels schuifdeuren met puik geslepen glas in verbinding met de ruime achterkamer ca. 6.15 x 3.50 met eveneens ornamentenplafonds, visgraat parketvloeren en grote openslaande deuren met glas-in-lood naar de tuin.

Luxe leefkeuken ca. 4.20 x 2.50 met veel werk-en-bergruimte groots Boretti fornuis met dubbele oven, afzuigschouw, vaatwasser en vrijstaande SMEG koel/vriescombinatie.

Deur naar achtertuin.

Fraai aangelegde en privacy volle achtertuin, ca. 18.39 x 7.11m diep, gelegen op het zuidwesten en voorzien van ruime stenen berging en privé achterom.

1e etage:

Middels statig trappenhuis met raampartijen toegang tot de overloop.

Ruime, lichte slaapkamer I ca. 4.25 x 3.50 met openslaande deuren naar balkon ca. 1.50 x 3.90 met uitzicht over de binnentuinen.

Slaapkamer II ca. 3.75 x 3.05 gelegen aan de voorzijde met vaste kasten en openslaande deuren naar Frans balkon.

Slaapkamer III ca. 3.40 x 2.35.

Nette geheel betegelde badkamer ca. 3.25 x 1.85 met grote inloopdouche, wastafel, 2e hangend toilet en aansluitmogelijkheid voor wasmachine en droger.

De gehele 1e etage is voorzien van strakke wand-en-plafondafwerkingen en fraaie laminaatvloeren.

2e etage:

Geheel geïsoleerde slaapkamer IV (eventueel 2 kamers van te maken) met dubbele dakraam en aan weerszijden een koekoek.

Kelder (niet op stahoogte):

Provisiekelder ca. 2.55 x 1.85.

Bijzonderheden:

Zeer royaal, uitgebouwd en karakteristiek vrijstaand woonhuis met grote aangebouwde garage en zonnige achtertuin op het zuidwesten.

Recent in zijn geheel intern gemoderniseerd met behoud van bijzonder veel sfeer en karakteristiek en nagenoeg turn-key te betrekken.

Luxe leefkeuken met veel werk-en-bergruimte, ontbijtgelegenheid en alle denkbare apparatuur.

Moderne elementen ontmoeten prachtige en sfeervolle details zoals origineel houtsnijwerk, terrazzvloeren, sierplafonds en glas-in-lood ramen.

Een uniek object in het hart van Schiedam.

Fantastische locatie, op loopafstand van het Historische centrum met fraaie pakhuizen, karakteristieke ophaalbruggen en een keur aan winkels, leuke koffiebarretjes en diverse toonaangevende restaurants.

Uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer en op fietsafstand van het Centraal Station. Snelle ontsluiting naar snelweg A20 en A4.

De buurt is recentelijk voor zien van nog meer groen, betere parkeerplekken en een mooi aangelegd plein om de hoek.

De groene achtertuin op het zuidwesten heeft een stenen berging, diverse terrassen en een eigen achterom.

Volledig voorzien van dubbele beglazing.

Verwarming en warm water middels HR Ketel.

Energielabel F.

Parkeren voor de deur is gratis, geen parkeervergunning benodigd.

Woonoppervlakte ca. 134 m²

Inhoud ca. 576 m³

Perceeloppervlakte ca. 170m².

Eigen grond.

Bouwjaar 1922.

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	134 m ²
Perceeloppervlakte	170 m ²
Inhoud	576 m ³
Bouwjaar	1922

















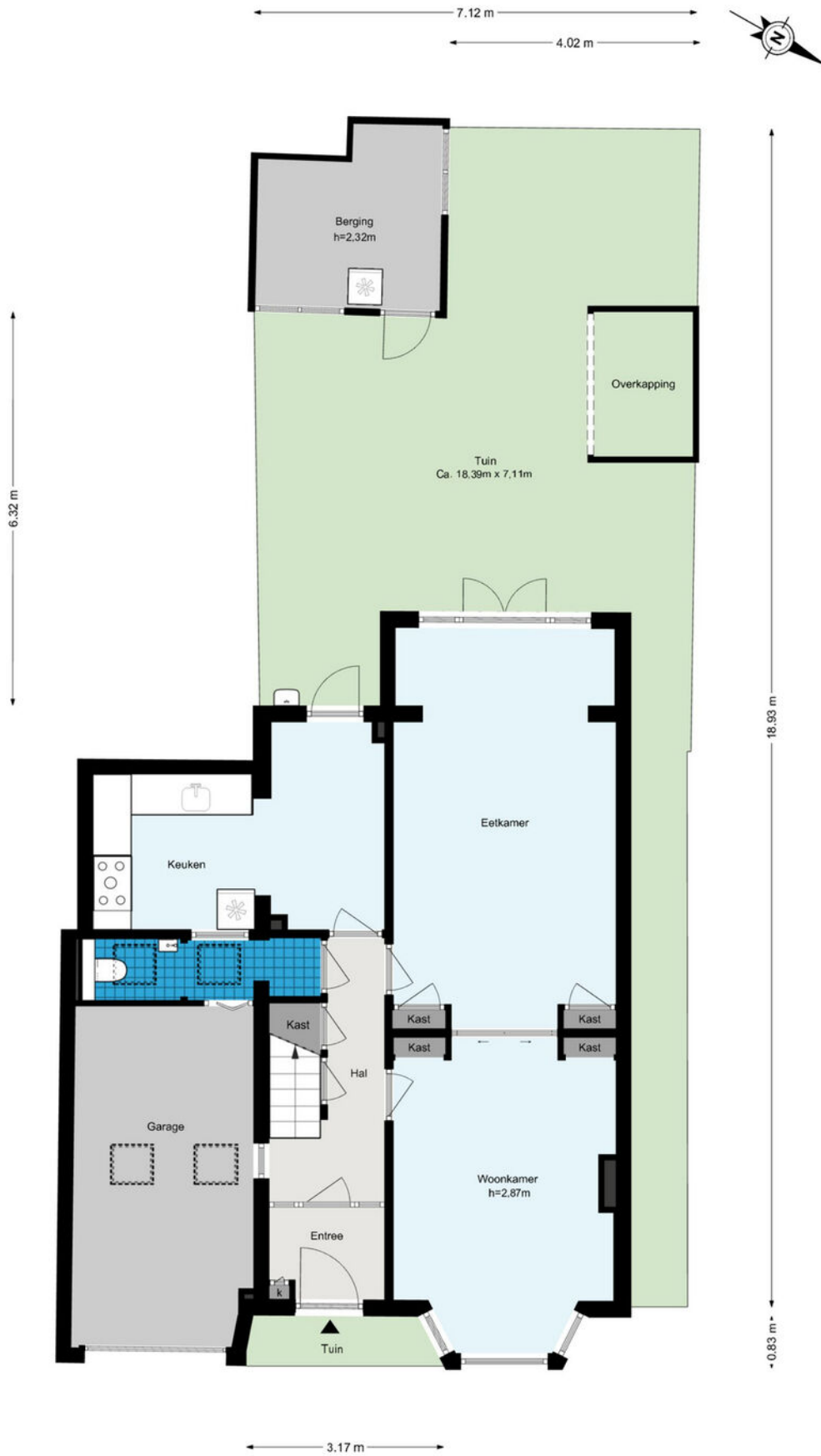








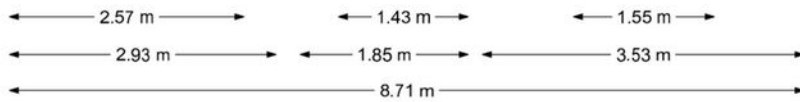
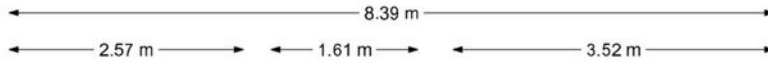
Antonie Muysstraat 1 - Schiedam
Perceeltekening



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

Plattegrond

Anthonie Muysstraat 1 - Schiedam
Begane grond



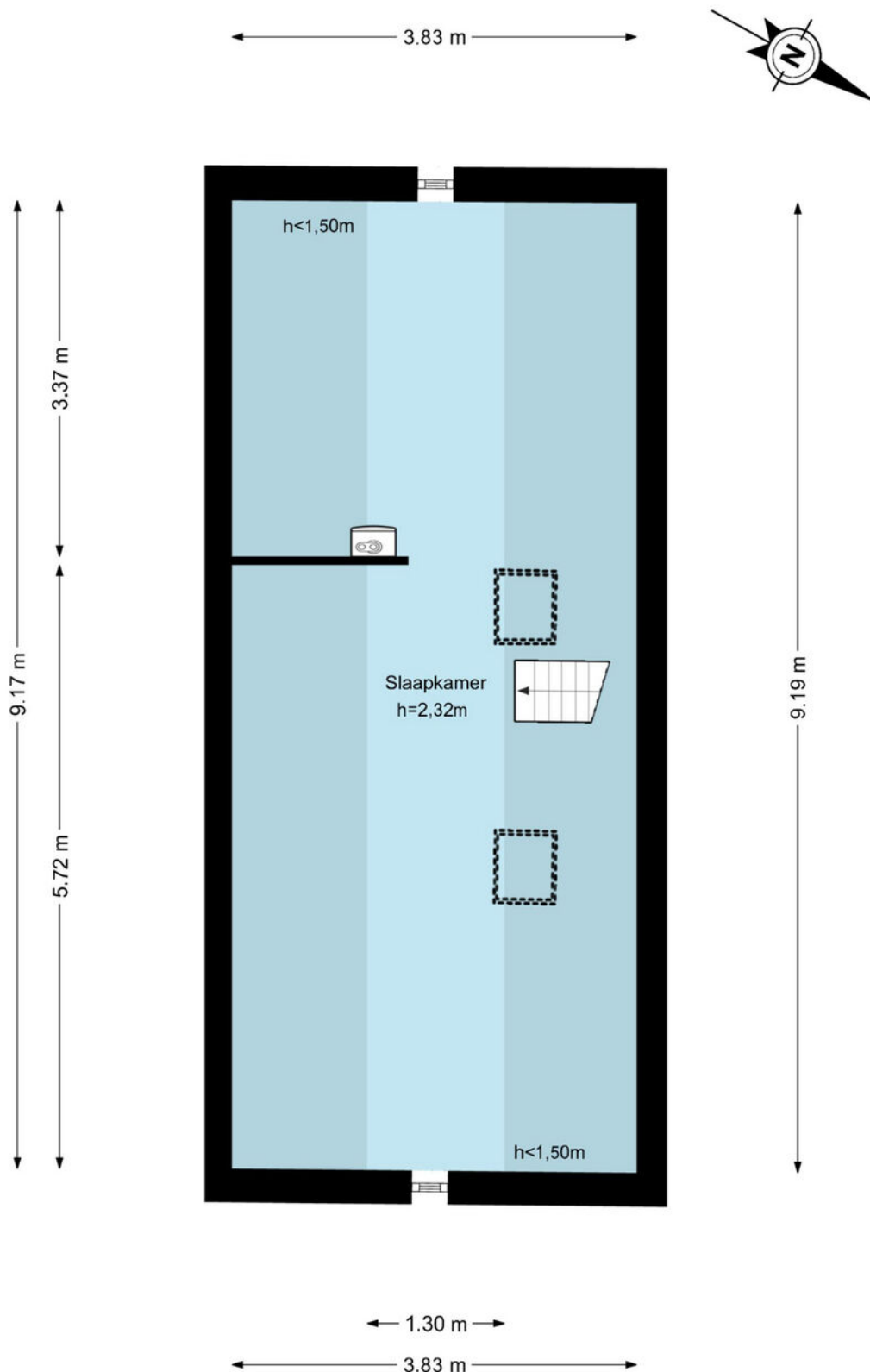
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Antonie Muysstraat 1 - Schiedam
Eerste verdieping



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

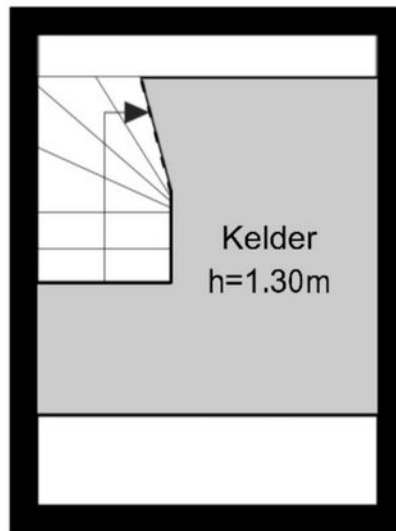
Antonie Muysstraat 1 - Schiedam Tweede verdieping



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

Antonie Muysstraat 1 - Schiedam Kelder

← 1.85 m →



↑
2.57 m
↓

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

© www.woningmedia.nl

Plattegrond



Wonen in Schiedam

Schiedam combineert historische charme met modern wooncomfort.

Van het sfeervolle Kethel tot het groene Nieuwland: hier vind je karakteristieke huizen, moderne appartementen en ruime gezinswoningen.

Geniet van rustige buurten, parken en voorzieningen, met uitstekende verbindingen naar Rotterdam en de snelwegen.

Schiedam: een stad met karakter, historie en ontspannen wooncomfort.

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, 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

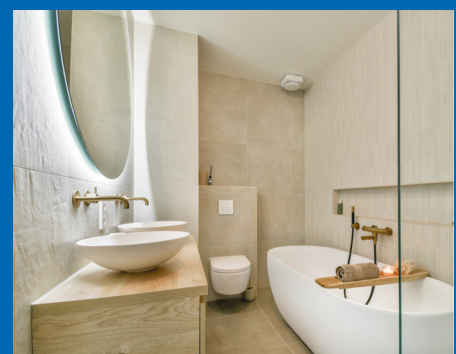
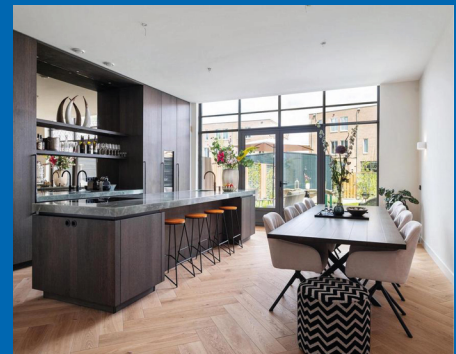
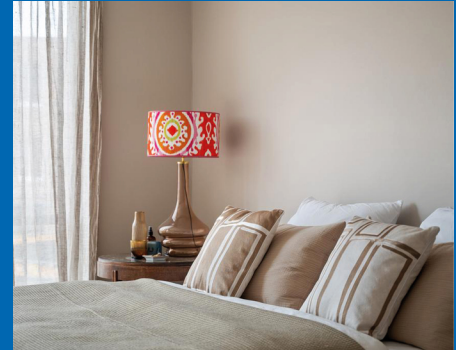
- Verspreiding via de RVM, de NVM en ons sterke, in ruim 45 jaar opgebouwde netwerk binnen de nieuwbouw én de bestaande bouw (verkoop/aankoop). We zijn op diverse plekken in de stad en omgeving sterk lokaal verankerd en een begrip binnen de makelaardij. We kennen de actuele kopers, verkopers en natuurlijk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

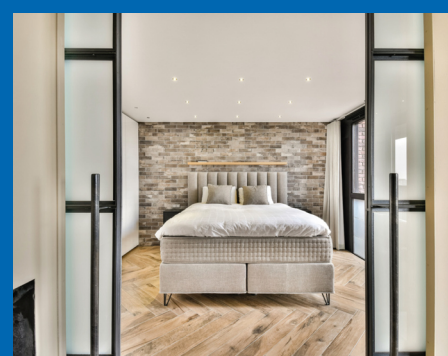
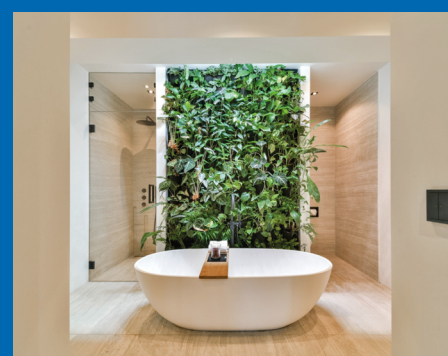
Niet afwachten maar gericht handelen. We weten wat we doen.



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.

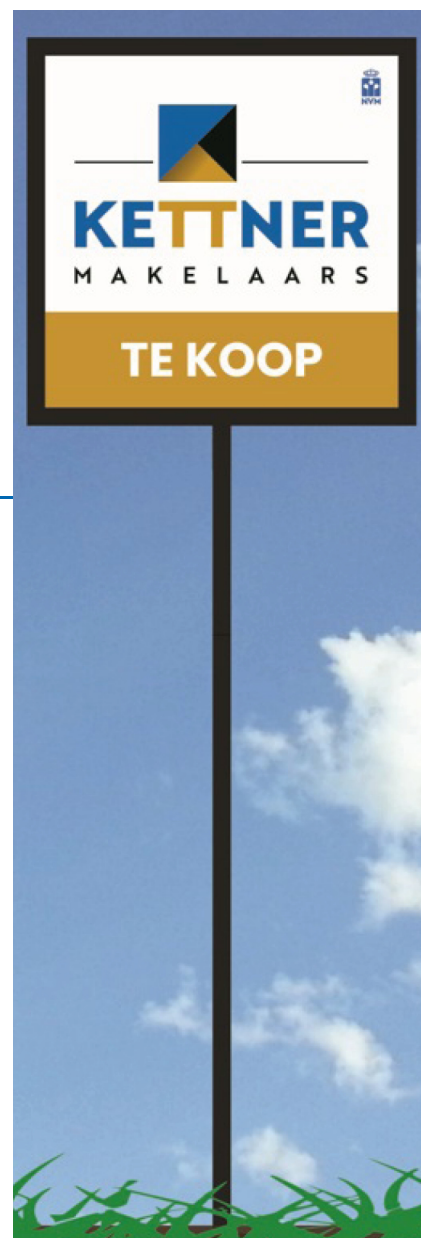
- **Volledige ontzorging**

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!

Review

funda



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.

KETTNER
MAKELAARS

10



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.

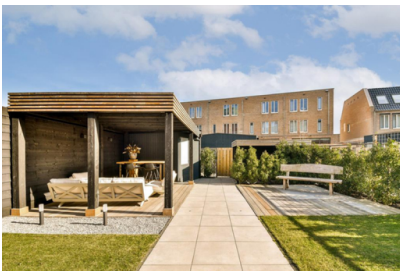
Grondig onderzoek en advies over:

- 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