

# Welkom thuis.



JAN VAN ZUTPHENSTRAAT 45 • SCHIEDAM



Vraagprijs  
€ 265.000 k.k.



**“Hier zie ik  
mezelf wel  
wonen”**



---

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

Ruim en verrassend ingedeelde 3-kamer maisonnette woning met drie balkons en vrij uitzicht!

Aan de rand van het centrum bieden wij u dit sfeervolle en uitstekend onderhouden appartement aan, gelegen op de derde en vierde verdieping van een verzorgd appartementencomplex. De woning beschikt over een verrassend ruime indeling, drie buitenruimtes, een royale badkamer en een vrij uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde.

Dankzij de slimme indeling voelt de woning ruim en licht aan. De aanwezigheid van maar liefst drie airco-units zorgt bovendien voor extra wooncomfort gedurende alle seizoenen. Openbaar vervoer, winkels, scholen en diverse uitvalswegen bevinden zich op korte afstand, waardoor u profiteert van een centrale ligging met alle voorzieningen binnen handbereik.



## Appartement

Soort	maisonnette
Type	appartement
Bouwjaar	1962
Balkon	ja
Verwarming	c.v.-ketel (Remeha, 2015)
Parkeergelegenheid	betaald parkeren, parkeervergunningen



woonoppervlakte

**72**



inhoud

**238 m<sup>3</sup>**



aantal woonlagen

**2**



slaapkamers

**2**



overige inpandige ruimte

**-**



gebouwgebonden  
buitenruimte

**10**

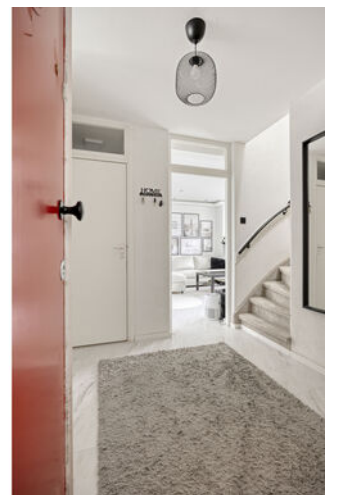


externe bergruimte

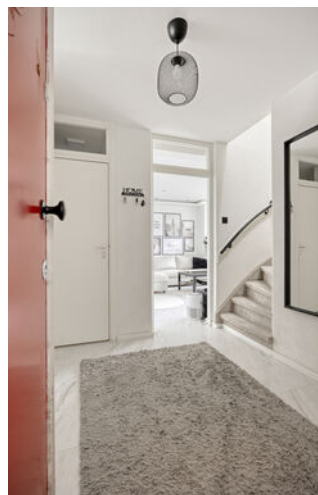
**5**









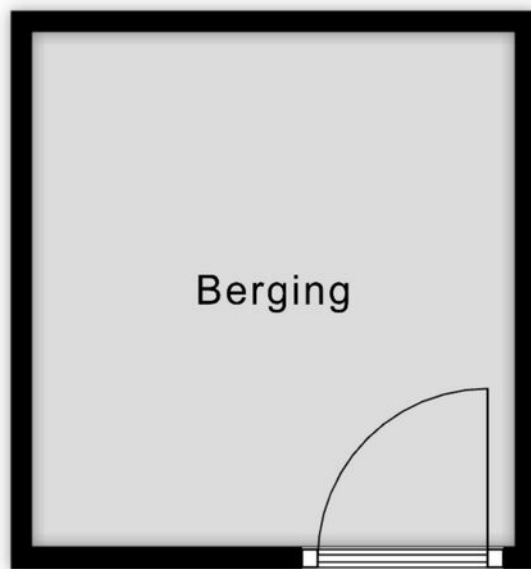








2.15 m



2.30 m

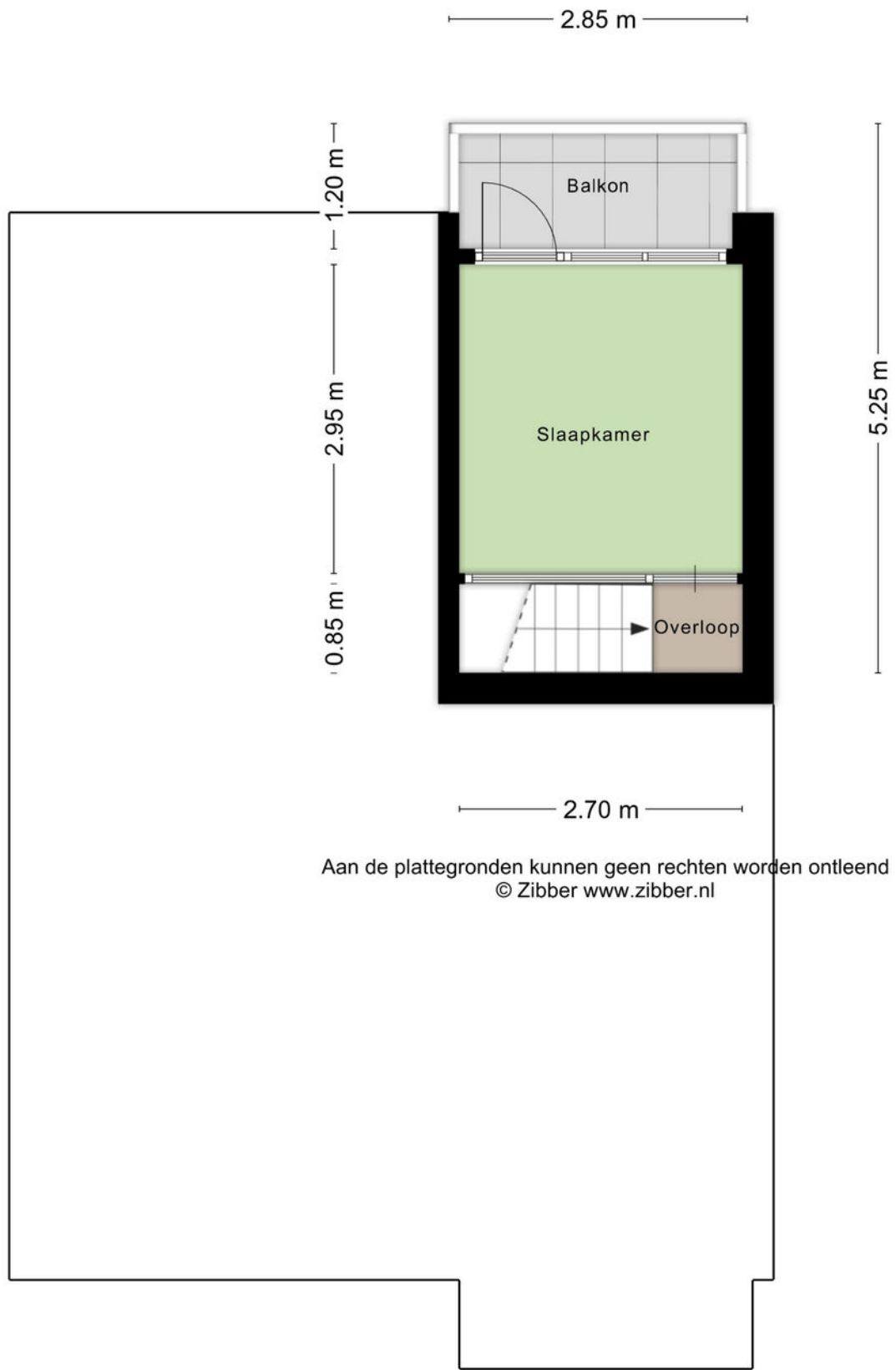
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

—  
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](http://www.zibber.nl)

**Plattegrond**

# Volledige woning informatie

Ruim en verrassend ingedeelde 3-kamer maisonnette woning met drie balkons en vrij uitzicht!

Aan de rand van het centrum bieden wij u dit sfeervolle en uitstekend onderhouden appartement aan, gelegen op de derde en vierde verdieping van een verzorgd appartementencomplex. De woning beschikt over een verrassend ruime indeling, drie buitenruimtes, een royale badkamer en een vrij uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde.

Dankzij de slimme indeling voelt de woning ruim en licht aan. De aanwezigheid van maar liefst drie airco-units zorgt bovendien voor extra wooncomfort gedurende alle seizoenen. Openbaar vervoer, winkels, scholen en diverse uitvalswegen bevinden zich op korte afstand, waardoor u profiteert van een centrale ligging met alle voorzieningen binnen handbereik.

## Indeling

### Begane grond:

Afgesloten entree met brievenbussen en bellentableau. Via het trappenhuis bereikt u de woning. In de onderbouw bevindt zich een praktische privéberging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen.

### Derde verdieping:

Entree van de woning. De centrale hal biedt toegang tot het separaat toilet met fonteintje en vrijwel alle vertrekken.

De lichte woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en geniet van een prettig vrij uitzicht. Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de halfopen keuken, uitgevoerd in een praktische L-opstelling. Deze verzorgde keuken biedt veel werkruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast met vriezer, oven, magnetron, vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap en een spoelbak met mengkraan. De aanwezige airco-unit draagt bij aan extra comfort. Via de keuken heeft u toegang tot het eerste balkon, waar u heerlijk kunt genieten van een kop koffie in de ochtend of ontspannen aan het einde van de dag.

Een van de absolute pluspunten van deze woning is de royale badkamer. De badkamer is gerealiseerd op de voormalige keukenlocatie, waardoor een uitzonderlijk ruime en comfortabele badkamer is ontstaan. De ruimte is voorzien van een dubbele wastafel met meubel, een douche-/badcombinatie met bubbelbadfunctie. Daarnaast beschikt de badkamer over een praktische, afzonderlijke wasruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de Remeha cv-ketel (2015). Vanuit de badkamer heeft u bovendien direct toegang tot het balkon aan de achterzijde, waardoor ventileren en genieten van de buitenruimte eenvoudig gecombineerd kunnen worden.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime slaapkamer op deze woonlaag. Vanuit de verschillende vertrekken heeft u toegang tot de balkons aan de voor- en achterzijde, waardoor u op elk moment van de dag kunt genieten van een fijne buitenruimte.

Vierde verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de bovenste woonlaag. Hier bevindt zich een ruime tweede slaapkamer aan de voorzijde van de woning. Vanuit deze kamer heeft u toegang tot het derde balkon, gelegen op het westen. Een heerlijke plek om in de middag en avond van de zon te genieten.

Ligging:

De woning is gunstig gelegen aan de rand van het centrum. Diverse winkels, supermarkten, horecagelegenheden, scholen en sportvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Ook openbaar vervoer en uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar, waardoor steden in de regio eenvoudig te bereiken zijn.

Bijzonderheden:

- bouwjaar 1962;
- deels voorzien van kunststof kozijnen met dubbelglas;
- verwarming en warm water middels cv-ketel Remeha 2015;
- voorzien van drie airco-units;
- actieve vereniging van eigenaren;
- VvE bijdrage appartement € 130,20 per maand;
- VvE bijdrage berging € 10,02 per maand;
- recht van erfpacht eindigt op 31 juli 2036;
- erfpacht afgekocht tot en met 31 juli 2036;
- ouderdoms- en asbestclausule van toepassing;
- opkoopbescherming van toepassing;
- oplevering kan snel.

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.

# 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](mailto: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](mailto:a.vd.laan@ooms.com)



**Demi van der Meer**

Assistent Makelaar

088 - 424 0115 | [d.vd.meer@ooms.com](mailto:d.vd.meer@ooms.com)



**Rick Davidsz**

Financieel Adviseur

088 - 424 0 126 | [r.davidsz@ooms.com](mailto:r.davidsz@ooms.com)



**Marielle Moerman**

Financieel en Scheiding Adviseur - Partner

088 - 424 0 194 | [m.moerman@ooms.com](mailto:m.moerman@ooms.com)



**Jessy van Nieuwenhoven**

Commercieel Medewerker Wonen

010 - 273 0 102 | [j.v.nieuwenhoven@ooms.com](mailto:j.v.nieuwenhoven@ooms.com)



**Sander Grinwis**

Stagiair binnendienst wonen

088 - 424 0 273 | [s.grinwis@ooms.com](mailto:s.grinwis@ooms.com)



**Anita Offerman**

Commercieel Medewerker Wonen

088 - 424 0 20 | [a.offerman@ooms.com](mailto:a.offerman@ooms.com)



**Berkay Var**

Assistent Makelaar

088 - 424 0277 | [b.var@ooms.com](mailto: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 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**