



Nieuwe Haven 41 B, 3114 AB Schiedam

Vraagprijs € 969.000,- k.k.

Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl



Omschrijving

Welkom aan de Nieuwe Haven 41B!

Wonen op een unieke locatie aan de historische haven, met een wooncomfort dat je zelden tegenkomt. Deze exclusieve en uitstekend afgewerkte woning combineert een indrukwekkend gevoel van ruimte met hoogwaardige materialen, moderne installaties en een doordachte indeling. Dankzij de spectaculaire vide, de grote lichtstraat en de royale raampartijen wordt iedere ruimte overspoeld met natuurlijk daglicht. Hier geniet je iedere dag van luxe, comfort en een heerlijke woonbeleving.

Ruimte, licht en luxe komen hier perfect samen

Bij binnenkomst valt direct de royale entree op, die toegang geeft tot de hal met modern toilet en praktische garderobe. Vanuit hier stap je de indrukwekkende leefruimte binnen. De vide zorgt voor een bijzonder ruimtelijk effect en brengt de verdiepingen op een fraaie manier met elkaar in verbinding. De grote lichtstraat laat het daglicht diep de woning binnenvallen, waardoor de woonkamer de gehele dag heerlijk licht aanvoelt.

De woonkamer biedt alle ruimte voor een royale zit- en eethoek en vormt samen met de open keuken het hart van de woning. De luxe leefkeuken is uitgevoerd met een stijlvol kookeiland en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, een koel-/vriescombinatie, vaatwasser, Quooker en een koffieautomaat. Een droomkeuken voor iedereen die graag kookt of uitgebreid tafelt met familie en vrienden.

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle loggia. Een heerlijke plek waar je vrijwel het hele jaar kunt genieten van het uitzicht over de haven. Dankzij de beschutte ligging ervaar je hier echt het gevoel van buiten zitten, terwijl je profiteert van alle comfort van binnen.

Op de benedenverdieping bevinden zich maar liefst drie zeer royale slaapkamers, die stuk voor stuk uitstekend bemeten zijn. De hoofdslaapkamer beschikt over een luxe en-suite badkamer en een praktische inloopkast. Daarnaast is er een tweede, eveneens hoogwaardige badkamer aanwezig, waardoor de woning perfect geschikt is voor gezinnen of gasten. Beide badkamers zijn modern uitgevoerd en voorzien van luxe sanitair en hoogwaardige afwerking.

Naast de drie slaapkamers beschikt deze woonlaag over een extra kamer die uitstekend dienst kan doen als hobbyruimte, fitnessruimte, thuisbioscoop, speelkamer of kantoor aan huis. Een multifunctionele ruimte die zich moeiteloos aanpast aan iedere woonwens. Hier bevindt zich tevens de wasmachine aansluiting.

Door de gehele woning zijn diverse vaste bergkasten gerealiseerd, waardoor er volop praktische opbergruimte aanwezig is.

Ook op technisch vlak is deze woning volledig voorbereid op de toekomst. De gehele woning is voorzien van comfortabele vloerverwarming én vloerkoeling, aangestuurd door een energiezuinige warmtepomp. Hierdoor geniet je het hele jaar van een aangenaam binnenklimaat met een laag energieverbruik. Tevens zijn er zonnepanelen aanwezig.

Indeling

Begane grond:

Representatieve entree met garderoberuimte en meterkast. Hal met modern toilet. Royale en bijzonder lichte

Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl





woonkamer met indrukwekkende vide en grote lichtstraat. Luxe open leefkeuken met kookeiland en diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, meerdere ovens, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en Quooker. Vanuit de woonkamer is de sfeervolle loggia aan de voorzijde bereikbaar, waar je heerlijk kunt genieten van het uitzicht over de haven.

Benedenverdieping:

Ruime centrale hal met diverse praktische bergkasten. Drie zeer royale slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer beschikt over een luxe en-suite badkamer en een inloopkast. Tweede stijlvolle badkamer. Separaat toilet. Multifunctionele hobbyruimte, ideaal als gym, werkruimte of speelkamer. Daarnaast is er een aparte berging met aansluitingen voor de wasapparatuur.

De omgeving

Wonen aan de Nieuwe Haven betekent wonen op een van de meest karakteristieke locaties van Schiedam. De historische binnenstad ligt letterlijk om de hoek en biedt een sfeervolle combinatie van monumentale panden, gezellige terrassen en uitstekende restaurants. Voor een lunch of diner zijn onder andere 1714 Drink & Bites, Post Schiedam, De Bonte Koe, De Noordmolen en diverse gezellige cafés eenvoudig bereikbaar.

Voor de dagelijkse boodschappen wandel je binnen enkele minuten naar verschillende supermarkten en speciaalzaken in het centrum. Ook de winkelveorzieningen aan de Broersvest liggen op korte afstand.

Wie graag recreëert hoeft de buurt nauwelijks uit. Langs de Schie en de historische havens is het heerlijk wandelen of hardlopen. Ook het Julianapark, het Beatrixpark en de prachtige Plantage behoren tot de favoriete plekken van bewoners om te ontspannen. Daarnaast zijn diverse sportverenigingen, fitnesscentra en recreatieve voorzieningen in de directe omgeving aanwezig.

De bereikbaarheid is uitstekend. Station Schiedam Centrum bevindt zich op korte afstand en biedt trein-, metro-, tram- en busverbindingen richting Rotterdam, Den Haag en Delft. Met de auto zijn de A4, A13 en A20 binnen enkele minuten bereikbaar, waardoor ook steden als Rotterdam, Delft en Den Haag snel zijn te bereiken.

Kortom, een uitzonderlijk luxe woning waar ruimte, licht, comfort en duurzaamheid samenkomen op een prachtige locatie aan de historische haven. Een woning die je echt moet ervaren tijdens een bezichtiging.

Bijzonderheden:

- Eigen grond
- Zeer veel ruimte en twee luxe badkamers
- Verwarming en vloer koeling door middel van een warmte pomp en warm water: via grote boiler
- De woning is super goed geïsoleerd en voorzien van een A+ label
- V.v.E.: de VvE is actief, de bijdrage is volgens opgave ca. € 208,34 per maand
- Keuze notaris aan verkoper.

In de koopakte zal er een ouderdoms-, funderings- en zelf niet bewoondclausule worden opgenomen.

Na het zien van de woning kunt u bij interesse via Move een bod uitbrengen. Dit is een tool om u als kijker een handje te helpen om een bod te formuleren (uw bod is niet zichtbaar op de site en komt direct in de inbox van Van Kleef NVM Makelaars).

Wilt u eerst een preview van deze woning? Dat kan! Op Funda staat een video om een eerste indruk te krijgen (geen slideshow).

Van Kleef NVM Makelaars is de NVM-makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

Van Kleef NVM Makelaars B.V.

Sint-Jobsweg 30 k

3024 EJ, ROTTERDAM

Tel: 010-8208555

E-mail: info@vankleefmakelaars.nl

www.vankleefmakelaars.nl





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 Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl





Kenmerken

Vraagprijs	: € 969.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 877 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 228 m ²
Soort appartement	: Dubbel Benedenhuis
Bouwjaar	: 1880
Ligging	: Aan vaarwater
Tuin	: Voortuin
Hoofdtuin	: Voortuin 16 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A+
Verwarming	: Vloerverwarming geheel, Warmtepomp lucht
Voorzieningen	: Zonnepanelen, Balansventilatie

Locatie

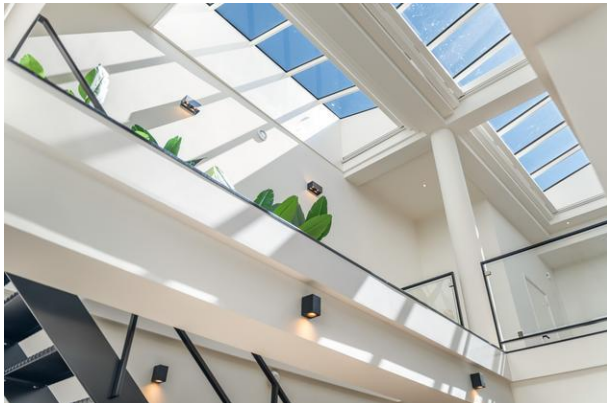
Nieuwe Haven 41 B
3114 AB SCHIEDAM



Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl



Foto's



Foto's



Foto's



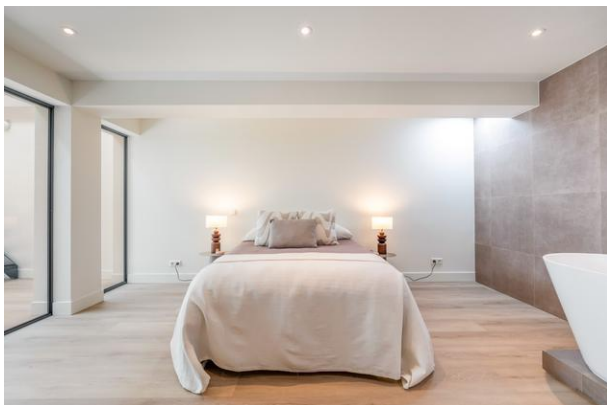
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Foto's



Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl

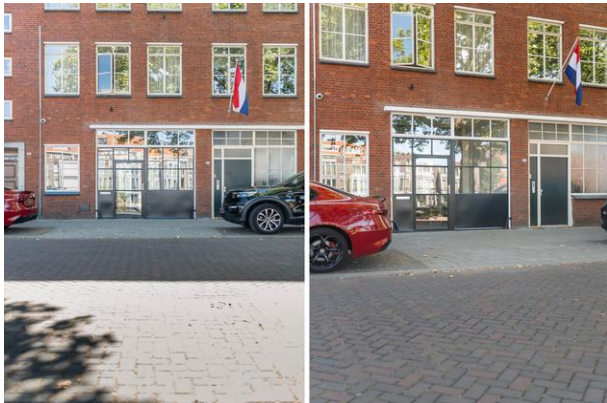


Foto's





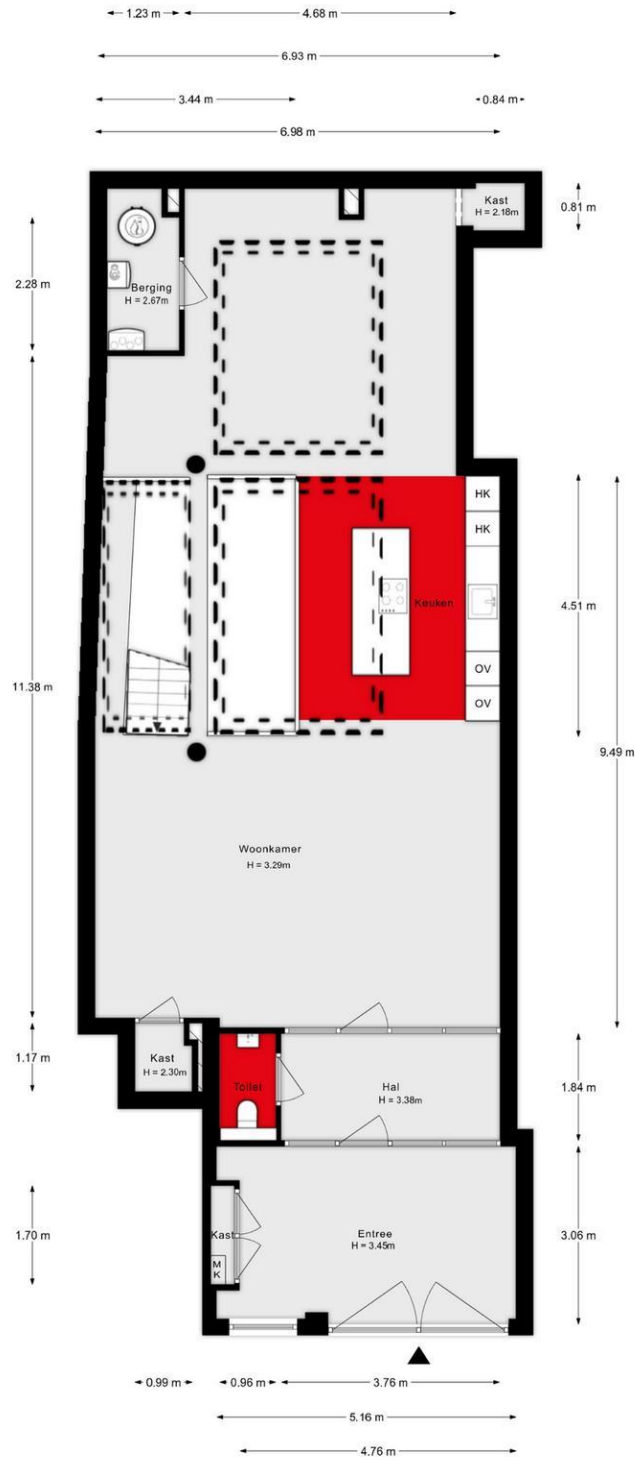
Foto's



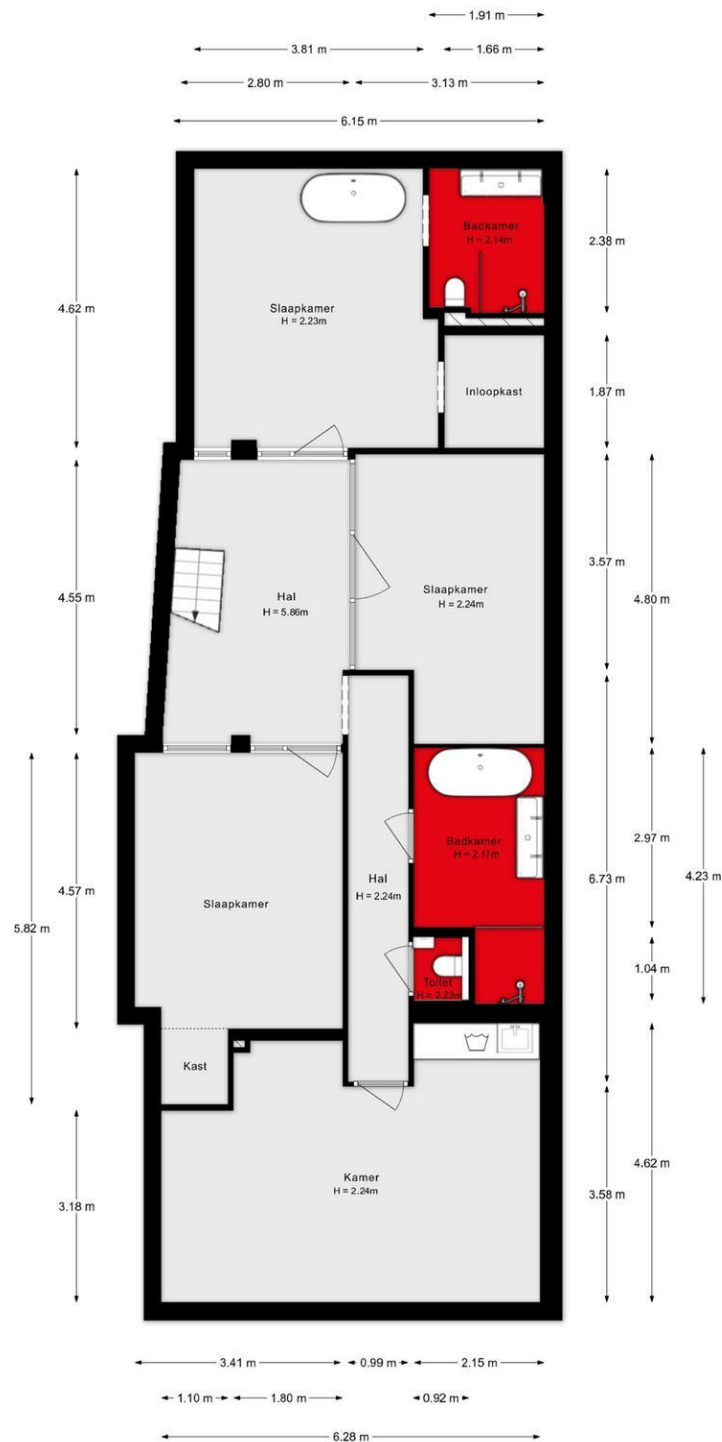
Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl



Plattegrond

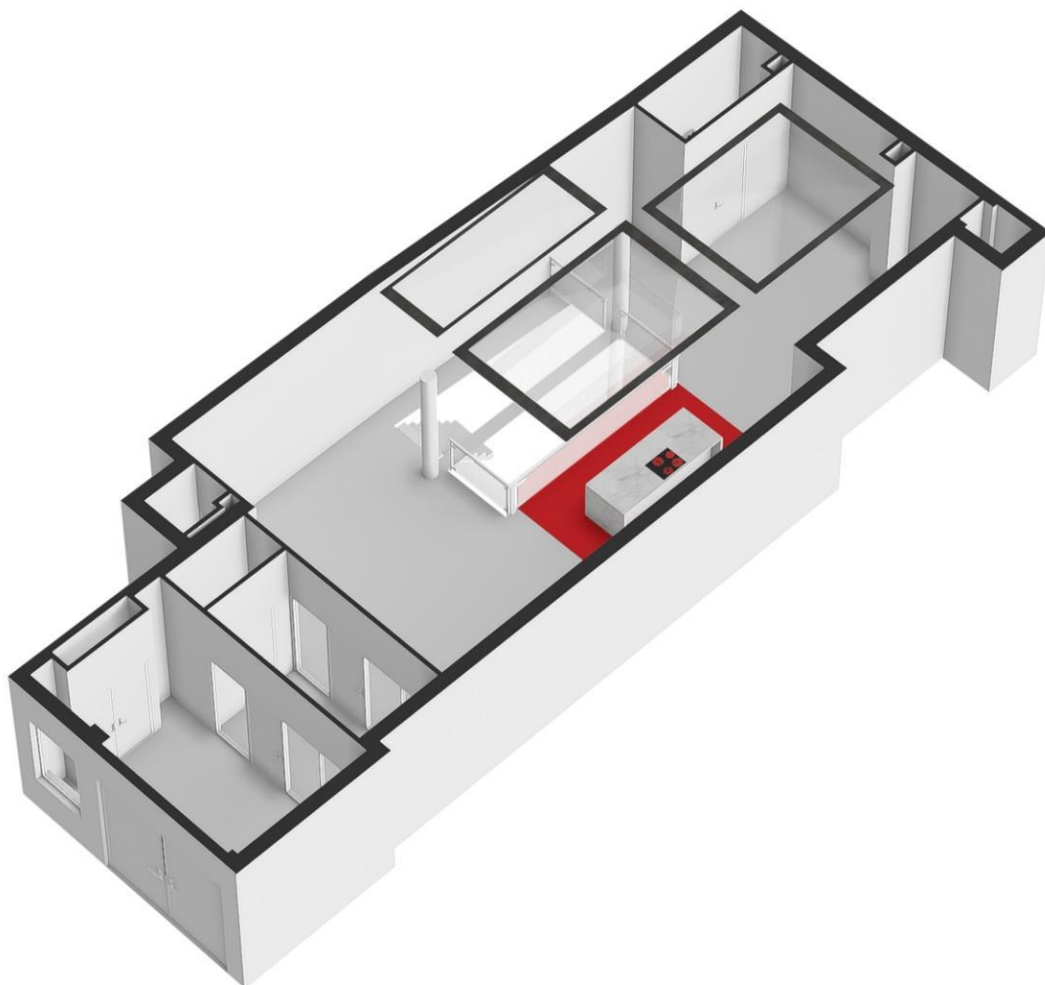


Plattegrond

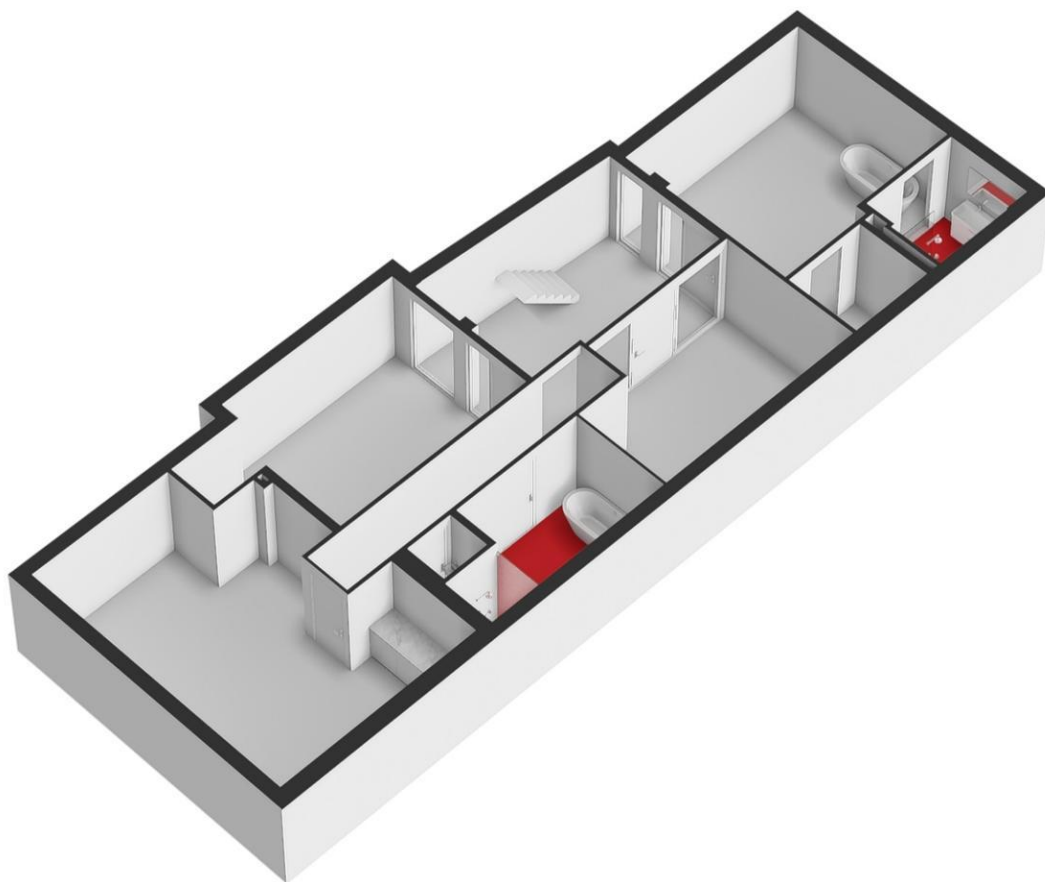


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Plattegrond



Van Kleef NVM Makelaars

Wij hopen natuurlijk dat u in dit object de woning van uw dromen gevonden heeft!

Mocht dat niet het geval zijn, denkt u er dan eens aan Van Kleef NVM Makelaars in te schakelen als uw aankoopmakelaar! Wij kunnen u professioneel begeleiden bij het **aankopen** van uw nieuwe woning.

Om het wat makkelijker te maken, hebben wij drie aankooppakketten samengesteld, die u helpen uw doel te bereiken op de manier die u het meest aanstaat en die het best bij u past.

Er is al een aankoopdienst vanaf **€ 2.250,--** inclusief BTW! Kijk voor uitgebreide informatie op onze website www.vankleefmakelaars.nl.

De aankoop van uw nieuwe woning is één van de grootste beslissingen uit uw leven, die neemt u toch niet alleen? Overweegt u uw eigen woning te **verkopen** of wilt u een idee krijgen wat uw huidige woning waard is: nodig ons dan uit voor een **gratis** waardebepaling.

Tevens kunnen wij een passende financiering voor u verzorgen. Neem contact met ons op voor een vrijblijvend **hypotheekadvies**!

Tel 06-27008850 of mail naar info@vankleefmakelaars.nl

Verkoopinformatie

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van financiering hanteert Van Kleef NVM Makelaars een termijn van 6 weken waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

De NHG-kostengrens is per 1 januari 2026 naar € 470.000,--, de NHG-premie blijft 0,4%.

Waarborgsom/bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken om dit te regelen.

Overdrachtsbelasting: verrekenen / vrijstelling

Indien een woning binnen een door de overheid vastgestelde periode 2 x van eigenaar wisselt, kan onder bepaalde omstandigheden minder of geen overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Indien dit het geval is, zal koper aan verkoper, gelijktijdig met betaling van de koopsom, het verschil uitkeren tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk

Van Kleef NVM Makelaars B.V.

Sint-Jobsweg 30 k

3024 EJ, ROTTERDAM

Tel: 010-8208555

E-mail: info@vankleefmakelaars.nl

www.vankleefmakelaars.nl



aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Dit betekent dat de koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting rekening dient te houden.

Er is een vrijstelling van de overdrachtsbelasting (0%) voor starters tussen 18 en 35 jaar, die niet eerder gebruik gemaakt hebben van de vrijstelling. Zij dienen de woning als hoofverblijf te gaan gebruiken en de woning mag niet duurder zijn dan € 555.000,-- per 1 januari 2026.

Kopers vanaf 35 jaar die de woning zelf gaan bewonen, betalen 2% overdrachtsbelasting.

Indien de woning niet als hoofverblijf gebruikt gaat worden is het tarief 8% van toepassing. Voor niet woningen geldt een tarief van 10,4%.

Opkoopbescherming

In Rotterdam is er in sommige wijken een opkoopbescherming voor bepaalde woningen van toepassing. Dit betekent dat huizen die na 1 januari 2022 gekocht zijn, niet meer verhuurd mogen worden zonder vergunning. De opkoopbescherming geldt in 16 wijken in Rotterdam. En alleen voor woningen met een WOZ-waarde tot € 470.000.

Deze wijken vallen onder de bescherming: Bergpolder, Blijdorp, Bloemhof, Carnisse, Groot-IJsselmonde, Hillegersberg-Zuid, Hillesluis, Kralingen-Oost, Kralingen-West, Het Lage Land, Middelland, Nieuwe Westen, Oud-Charlois, Oud-Mathenesse, Rubroek en Tarwewijk.

Uitzonderingen: Met de opkoopbescherming mag een woning alleen nog verhuurd worden onder bepaalde voorwaarden. Bijvoorbeeld aan ouders, kinderen, broers of zussen. Of als de eigenaar van de woning langer op reis gaat. Hiervoor is dan een vergunning nodig.

Woonvergunning

Op grond van de woningwet kunnen gemeenten een woonvergunning verplicht stellen. Deze verplichting kan ook worden gesteld aan kopers van woningen. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit voornamelijk geldt voor de goedkopere koopwoningen. U kunt bij de betreffende gemeente navraag doen of een woonvergunning verplicht gesteld wordt en of er in dat geval bijzondere voorwaarden zijn waar u aan moet voldoen. Mocht dit laatste het geval zijn, kunt u in de onderhandeling de ontbindende voorwaarden opnemen voor het verkrijgen van een woonvergunning. Van Kleef NVM Makelaars hanteert in dat geval een termijn van 6 weken vanaf het moment van overeenstemming om dit te regelen.

Voorbehouden

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.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning of perceel rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd), milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen

Van Kleef NVM Makelaars B.V.

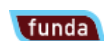
Sint-Jobsweg 30 k

3024 EJ, ROTTERDAM

Tel: 010-8208555

E-mail: info@vankleefmakelaars.nl

www.vankleefmakelaars.nl



etc. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-makelaar in te schakelen en hem mee te nemen naar de bezichtiging(en).

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage beschouwd bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Uitnodiging

Alle door Van Kleef NVM Makelaars en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Verkoper stelt uitdrukkelijk, dat een verkoop niet eerder tot stand komt, dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (object en prijs) maar ook over alle details (zoals datum van aanvaarding, roerende zaken, ontbindende voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt.

Bijzondere bepalingen

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning ouder is, heeft de woning niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning. Door oudere bouwmaterialen en andere eisen in de bouwperiode kan het zijn dat een woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning.

Asbest

In de onroerende zaken ouder dan 1 juli 1993 kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaken kan voortvloeien.

Funderingsonderzoek

Op de website van het Funderingsloket kunt u actuele informatie over funderingen vinden. Als potentiële koper is het verstandig om vooraf goed te onderzoeken in wat voor gebied de woning die u gaat bezichtigen staat. Op de funderingskaart van Rotterdam kunt u dit zien. Indien er funderingsonderzoek is verricht bij een woning dan is dit aangegeven middels een vierkantje op de kaart. Indien u op het vierkant klikt, komt er een link tevoorschijn. Zodra u op de link klikt, wordt automatisch het funderingsrapport dat aanwezig is geopend. Indien de woning niet voor komt op de kaart, is er geen informatie over de staat van de fundering beschikbaar. In dat geval moet u een afweging maken om zelf een funderingsonderzoek uit te laten voeren. Bij de ligging van de woning in een risico gebied zal er een funderingsclausule worden opgenomen in de koopakte.

Niet bewoners-clausule

Het kan zijn dat een verkoper niet (recent) in de woning gewoond heeft. Denk aan een erfgenaam of belegger. Als dit het geval is, kan de verkoper niet alles van de woning weten. Met name zaken die pas bij het bewonen aan het licht komen kan de verkoper dus ook niet melden. U als koper accepteert dat en dit wordt vastgelegd met deze clausule.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Van Kleef NVM Makelaars B.V.
Sint-Jobsweg 30 k
3024 EJ, ROTTERDAM
Tel: 010-8208555
E-mail: info@vankleefmakelaars.nl
www.vankleefmakelaars.nl

