

TE KOOP

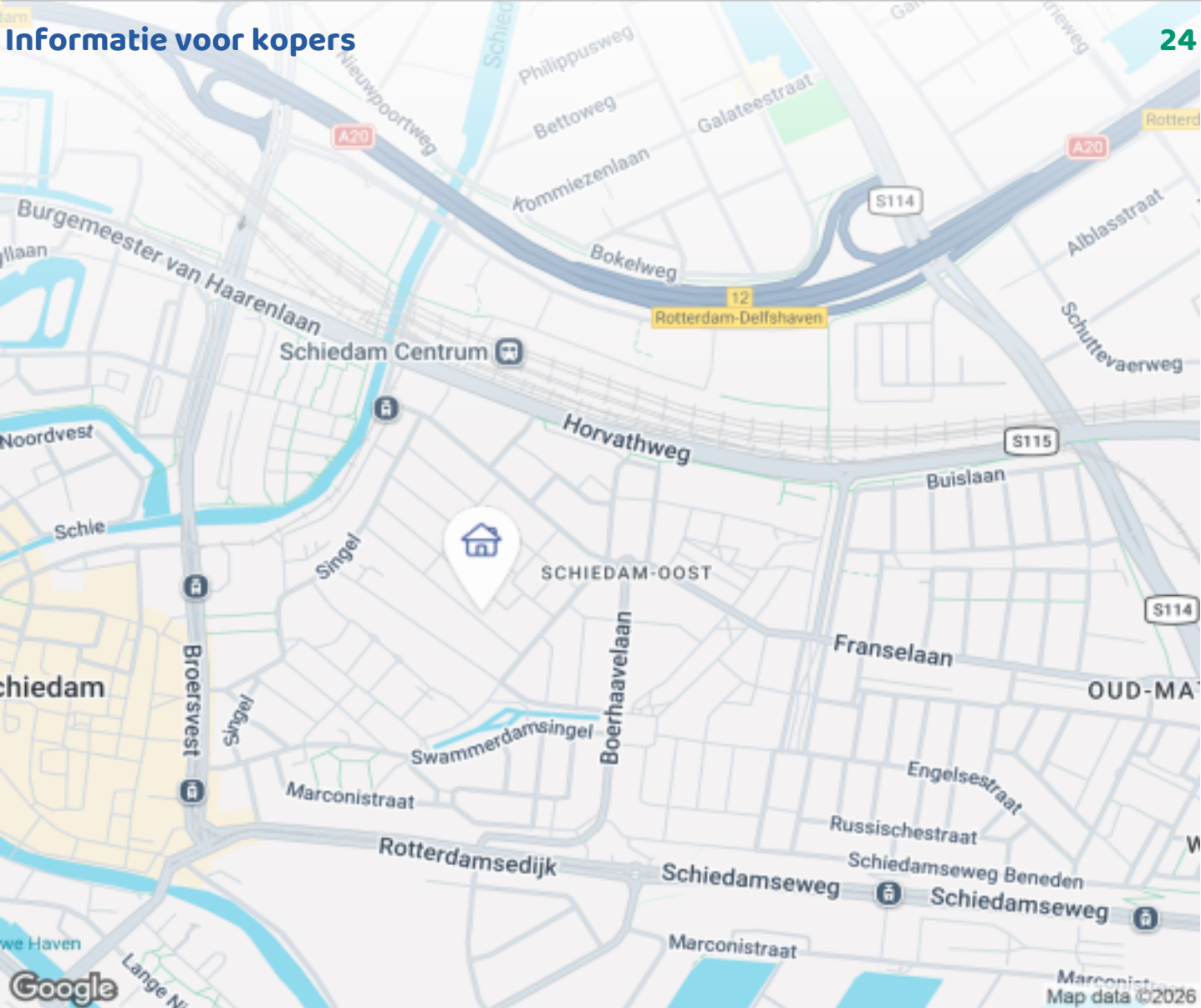
Villastraat 87

Schiedam



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	14
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Villastraat 87, Schiedam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Sfeervolle en instapklare tussenwoning met zonnige tuin in Schiedam-Oost, op korte afstand van het centrum ligt deze historische, recent gerenoveerde woning uit 1898.

- turn key
- ruime woonkamer, twee slaapkamers
- begin 2021 geheel gerenoveerd
- Betonnen vloer en vloerverwarming op de begane grond
- met zonnige patio/achtertuin

De fraaie voorgevel van dit leuke pand is al een blikvanger op zich. De authentieke kopjes aan de bogen boven de ramen en de entree geven de historie van de woning perfect weer. De ligging is centraal, alle voorzieningen zijn te voet of per fiets prima bereikbaar. Winkels, openbaar vervoer (station Schiedam Centrum met bus, trein en metro verbindingen), basisscholen, sportverenigingen en medische voorzieningen zijn goed vertegenwoordigd in



Woningbrochure: Villastraat 87, Schiedam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

de omgeving en uitvalswegen zijn snel bereikbaar.
Welkom aan de Villastraat in Schiedam.

Wonen met karakter en comfort

Deze charmante tussenwoning uit 1898 combineert historische uitstraling met modern wooncomfort. Met een lichte woonkamer, twee slaapkamers en een zonnige tuin is dit een ideale woning voor starters, stellen of een klein gezin.

Ligging

De woning is gelegen in een gezellige en levendige woonwijk in Schiedam. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand, waaronder supermarkten, winkels, scholen, kinderopvang en horecagelegenheden.

Het historische centrum van Schiedam met haar grachten, terrassen en karakteristieke molens ligt op loopafstand.

Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend:

- Goede verbinding met A4 en A20
- Openbaar vervoer (tram, metro en trein) op ca. 5 minuten loopafstand

Indeling

Op de begane grond is de indeling als volgt:

- entree/hal
- toilet met wandcloset, bidet, modern fonteintje en mechanische ventilatie.
- woonkamer, type doorzon, met de meterkast, de trapopgang naar de 1e verdieping en een trapkast.
- Openslaande deuren geven toegang tot de patio met een vlonderterras aan de achterzijde.
- halfopen keuken met een rechte wandopstelling voorzien van een zwart composiet werkblad. Als inbouwapparatuur vind je hier een inductie kookplaat met vlakscherm afzuigkap, een combi-oven en vaatwasser. Een groot raam zorgt voor veel daglicht op je werkblad.

1e verdieping:

- overloop met een vaste kast. Hier vind je de opstelling van de C.V.-combi-ketel en de witgoed aansluiting.
- ruime slaapkamer aan de voorzijde voorzien van een

royale dakkapel waardoor er veel daglicht de kamer binnen komt. Een luik biedt toegang tot de bergverlating.

- slaapkamer aan de achterzijde, met een royale dakkapel over de volledige breedte en een deur naar het dak.
- moderne, geheel betegelde badkamer voorzien van een afsluitbare inloopdouche, een wandcloset, designradiator en een vaste wastafel met berglades en een spiegelkast. Er is mechanische ventilatie aanwezig.

Bergverlating:

- 4.42 x 3.24m.
- bereikbaar vanuit de slaapkamer aan de voorzijde.

Achtertuint/patio:

- beschut gelegen met een net vlonderterras voorzien van een overkapping/veranda (2.47 x 2.38).
- afmeting patio 5.34/2.84 x 4.43.
- ligging op het noordoosten.
- kleine overkapping met bergverlating (2.84 x 0.85).

De woning is voorzien van een gegoten grindvloer met vloerverwarming op de begane grond. Rondom zijn er kunststof kozijnen met dubbele beglazing aanwezig. In het eerste kwartaal van 2021 is de woning grondig gerenoveerd en daarmee turn-key. De vertrekken zijn licht en ruim en op de beschut gelegen patio kun je heerlijk ontspannen na een dag werken en genieten van luie weekenden. Is dit helemaal wat je zoekt? Kom kijken en wie weet wordt dit jouw nieuwe thuis.

Bijzonderheden:

- bouwjaar: 1898
- gebruiksoppervlakte wonen: 71m²
- inhoud: 261m³
- volledig eigendom
- perceel: 61m²
- meterkast: 6 groepen + 1 aardlekschakelaar
- buitenruimte: patio en dakterras
- verwarming/warm water: C.V.-combi-ketel, Intergas, 2020, vloerverwarming op de begane grond
- extra clausules in de koopakte: asbest- en ouderdomsclausule
- oplevering: In overleg

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Kortom

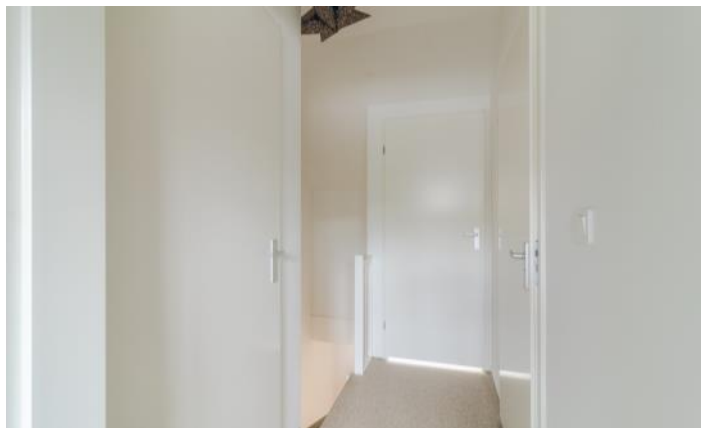
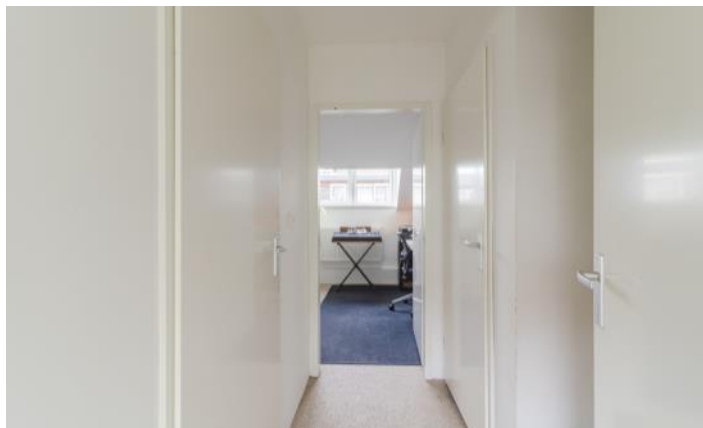
Een karaktervolle en goed onderhouden woning op een fijne locatie, met alle voorzieningen binnen handbereik. Een ideale woning voor wie comfortabel wil wonen met het stadsleven om de hoek!

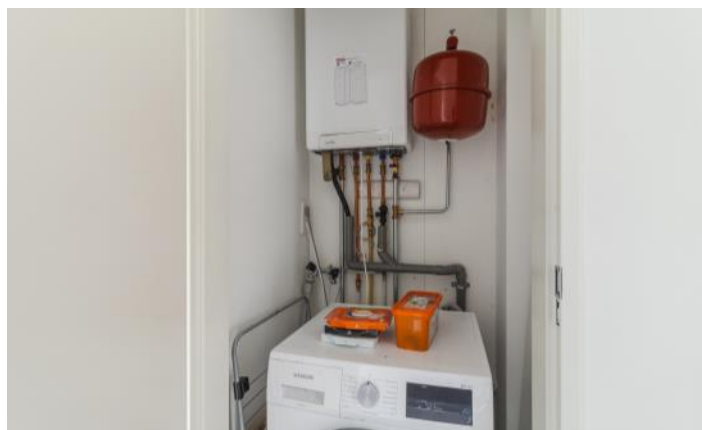


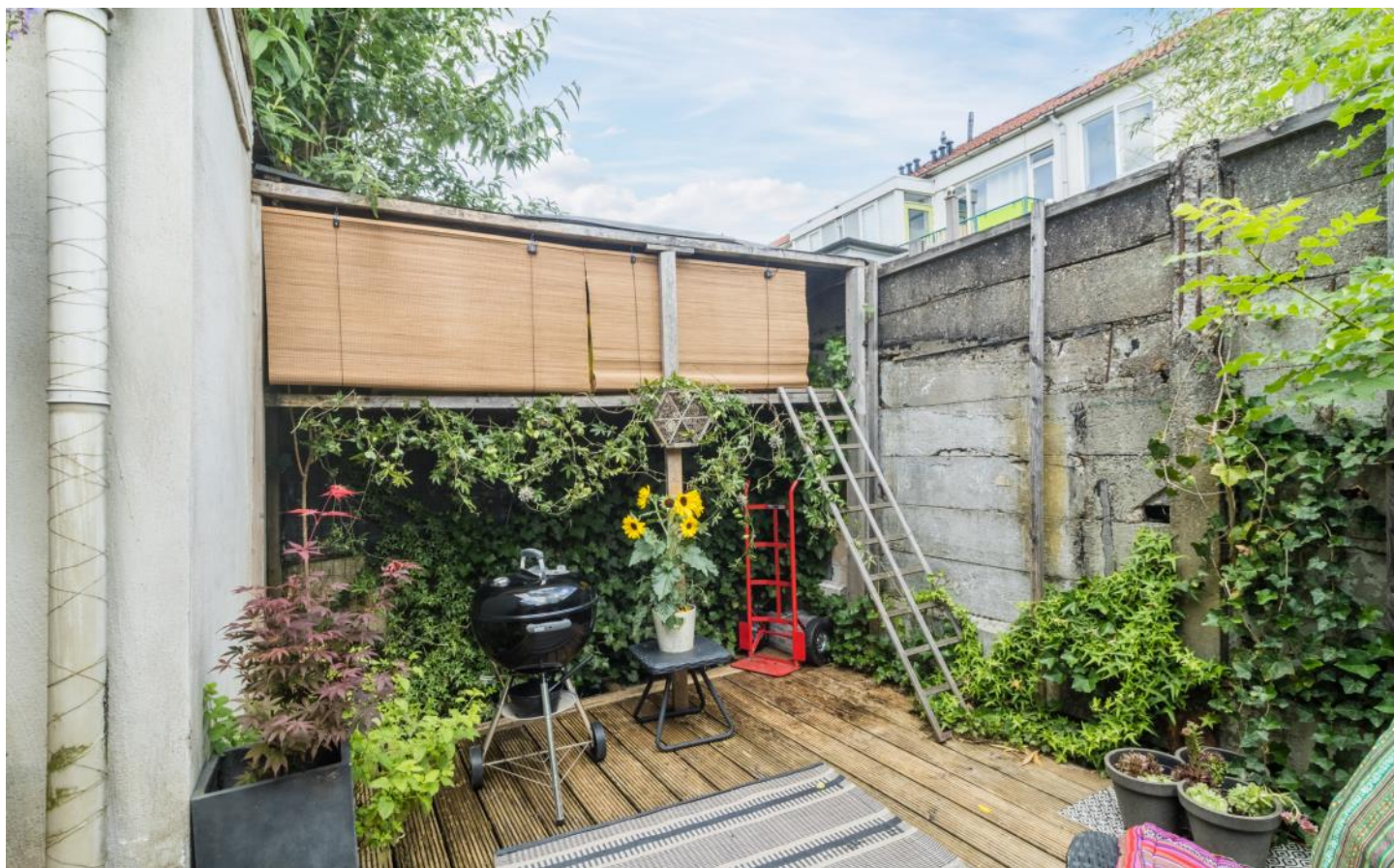








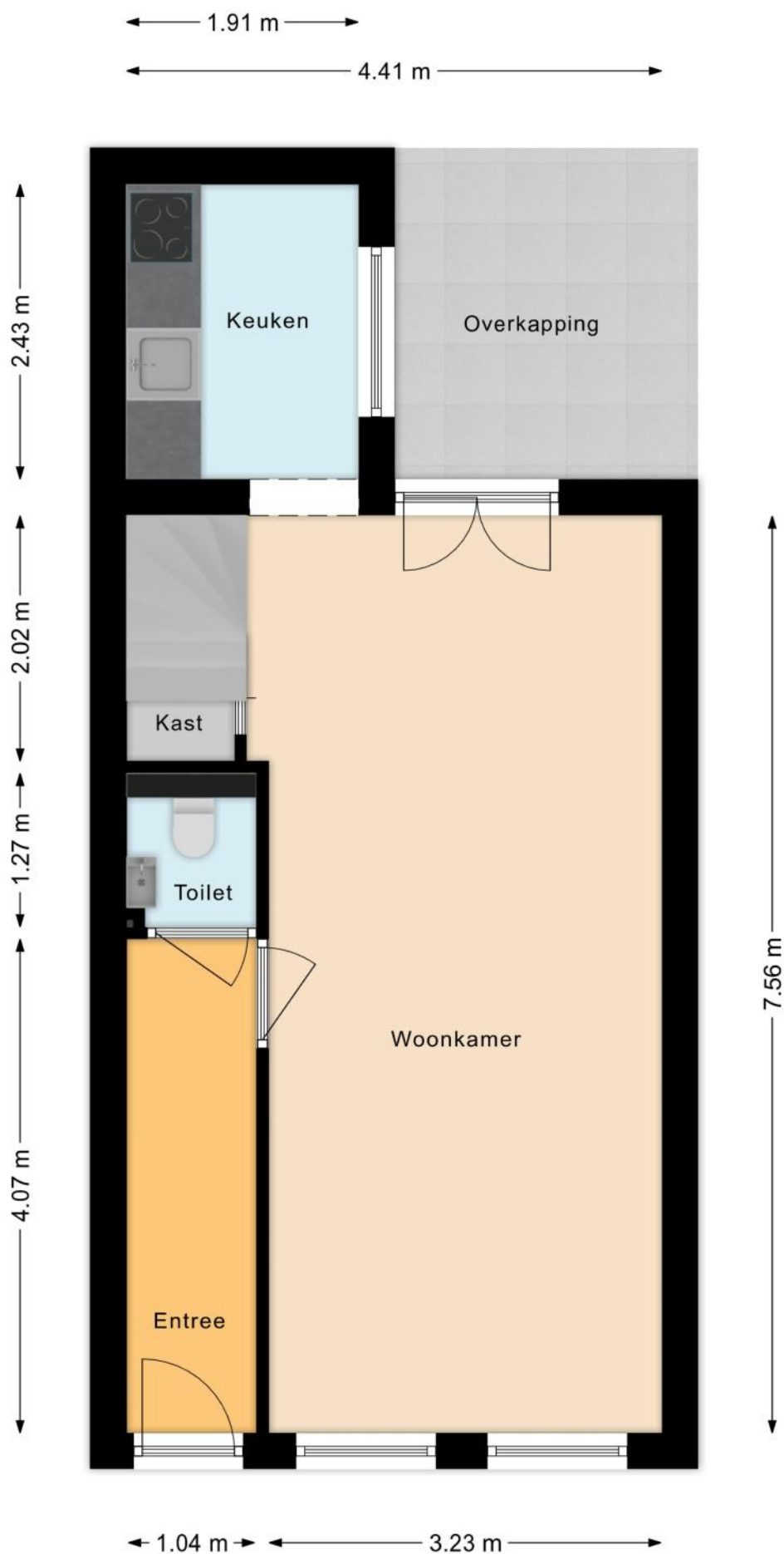




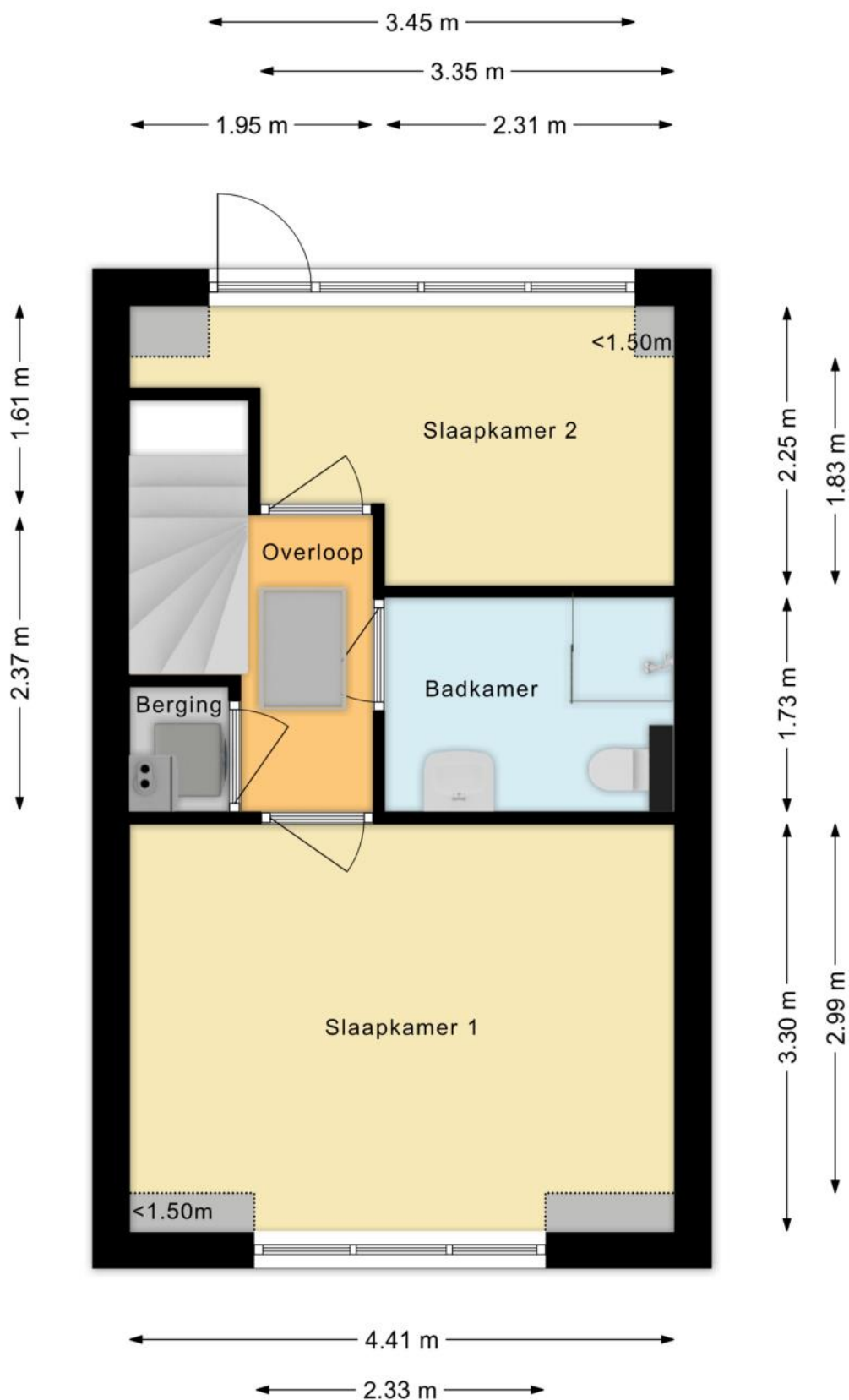




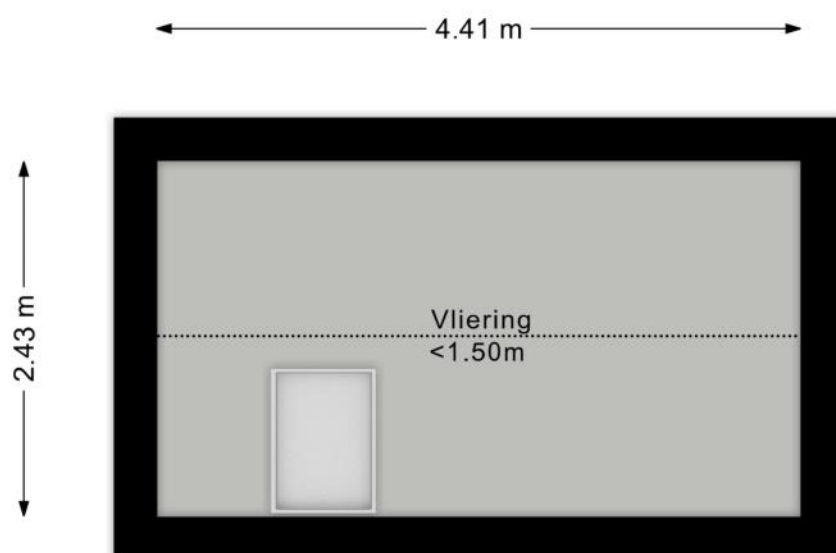
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1898
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	61 m ²
Inhoud	268 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	71 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	7 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	G
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas Hre
Bouwjaar cv-ketel	2020
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	21 m² (4,5m diep en 4,6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordoosten

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	--

Kadastrale gegevens

Schiedam I 1607

Oppervlakte	61 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen en/of vestigingseisen.

> - Vanuit de Gemeente Schiedam geldt voor de woonwijk een Opkoopbescherming

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

- > - Er is een Ouderdoms-, Funderings- en een Asbestclausule van toepassing
- Begin 2021 gerenoveerd

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast			●
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie			●
Koffiezetapparaat		●	
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

wasmachine ter overname

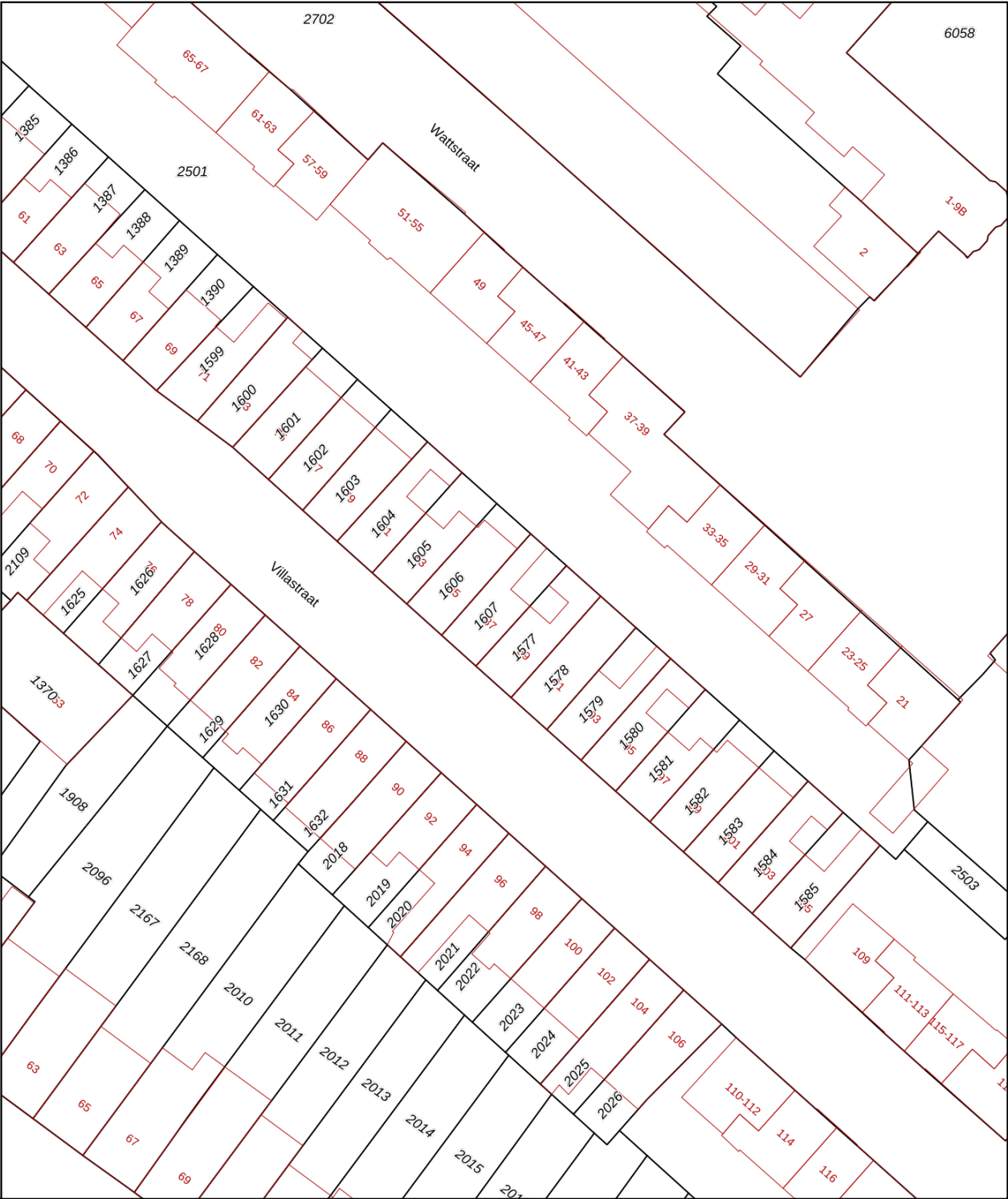


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Schiedam

I

1607

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 april 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, 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 zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

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.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

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) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

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 behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.