

Welkom thuis.



TINNENGIETERHOF 12 • SCHIEDAM



Vraagprijs
€ 389.000 k.k.



**"Hier zie ik
mezelf wel
wonen"**



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

Hele leuke 5-kamer eengezinswoning in gewilde wijk met fijne voortuin en heerlijke achtertuin! De woning is voorzien van 4 uitstekende slaapkamers.

De ligging in de groene, kindvriendelijke wijk de Woudhoek is ideaal voor als je graag snel de dynamiek van de stad (Schiedam, Delft, Rotterdam) wilt opzoeken, maar ook graag van de natuur geniet, want je stapt letterlijk zo natuurgebied Midden-Delfland in! Openbaar vervoer ligt op goede afstand, net als de uitvalswegen. Winkels, scholen te kust en te keur tref je op steenworp afstand. Kortom, heerlijk wonen in dit fijne eengezinswoning!

* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Bouwjaar	1985
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuinligging	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel (, 2019)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
97 m²



perceeloppervlakte
122 m²



inhoud
341 m³



aantal woonlagen
3



slaapkamers
4



badkamer
1



in pandige ruimte
-





Begane grond

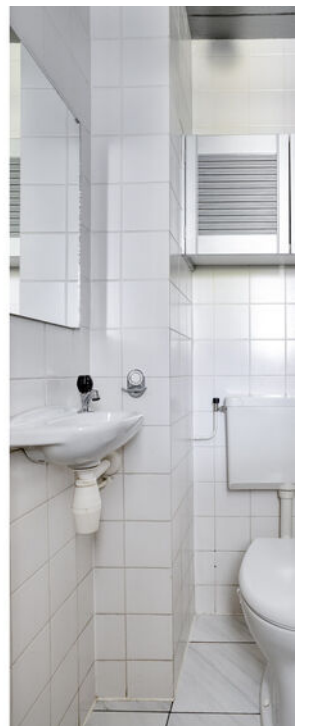
Entree/hal met meterkast en bergkast.

De woonkamer is ingedeeld in doorzon-indeling, met zitkamer aan de voorzijde en heeft een nette donkere vloer.

De keuken is in lichte kleurstelling, gesitueerd aan de achterzijde van de woning en v.v. vaatwasser, magnetron en voldoende kastruimte.

De trapopgang is in het midden van de woonkamer en keuken, hier bevindt zich ook het toilet met fonteintje. De zonnige achtertuin is royaal en is voorzien van een stenen berging en achterom.





Tuin

Hier kan je heerlijk tot rust komen in het zonnetje. De straat is rustig en veilig. Het is geen doorgaande weg.



1e verdieping

Overloop, vaste kast met daarin de CV combiketel.

Royale slaapkamer I over de gehele breedte, is gelegen aan de voorzijde

De badkamer is netjes, in lichte kleurstelling uitgevoerd, v.v. douche, tweede toilet en wastafelmeubel.

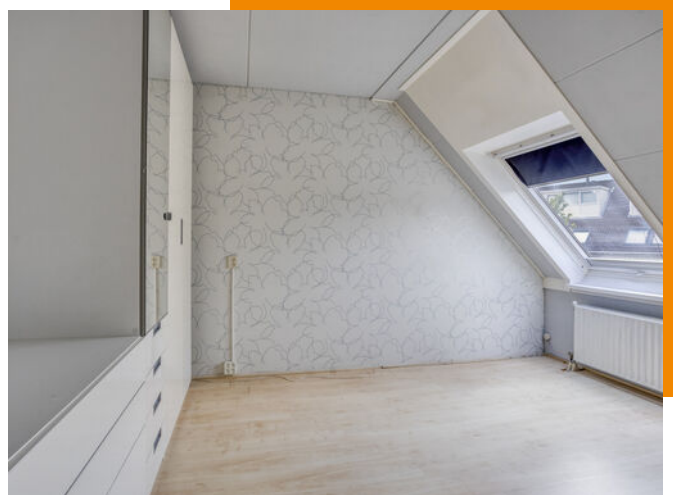
Slaapkamer II en III liggen aan de achterzijde en hebben goede lichtinval vanwege het doorlopende dakraam.



.2e verdieping

Overloop, praktische berg-wasruimte.

Slaapkamer IV met bergruimte, aparte wasruimte met aansluiting voor wasmachine en Veluxramen aan de achterzijde van de woning.











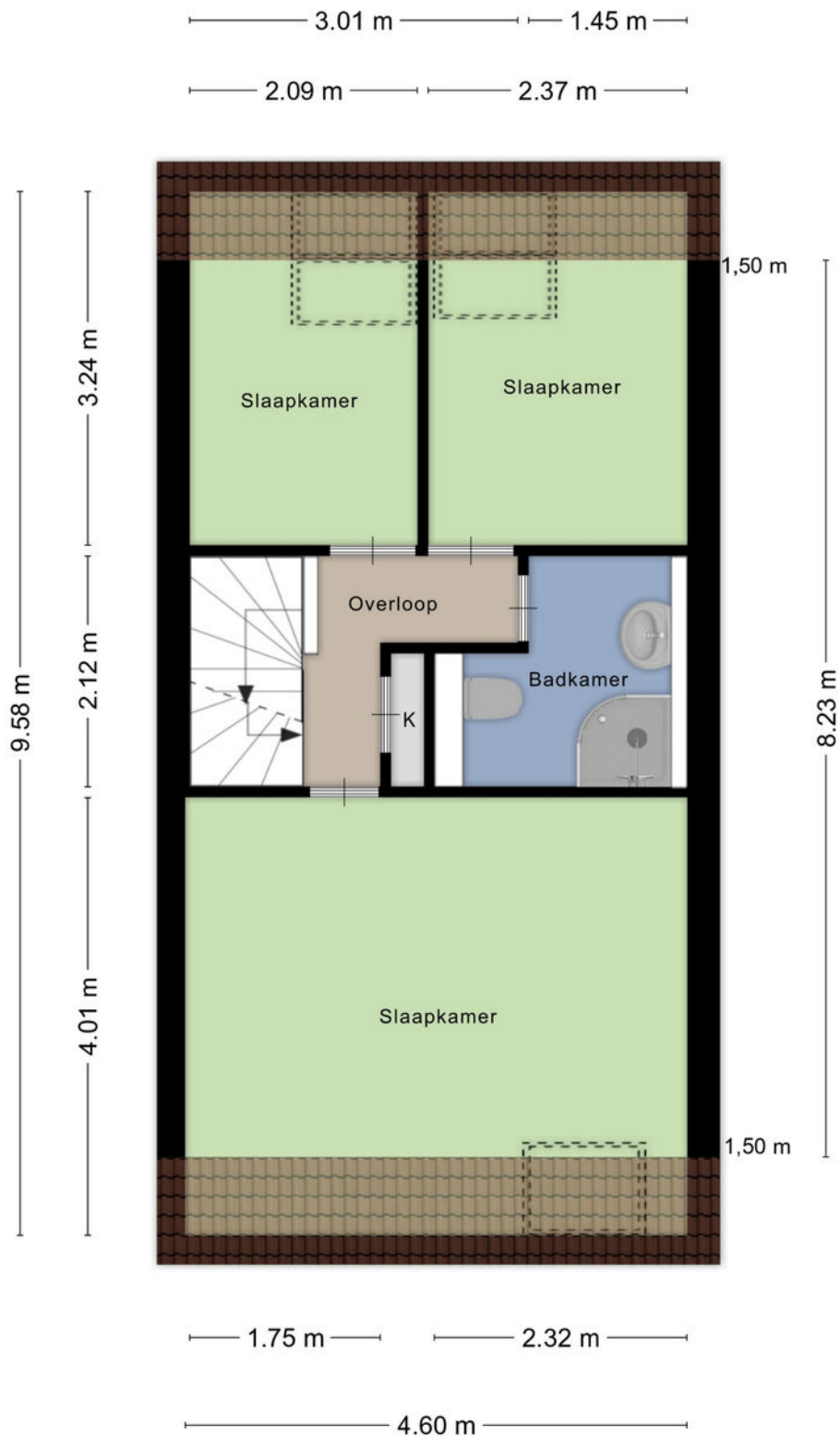
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



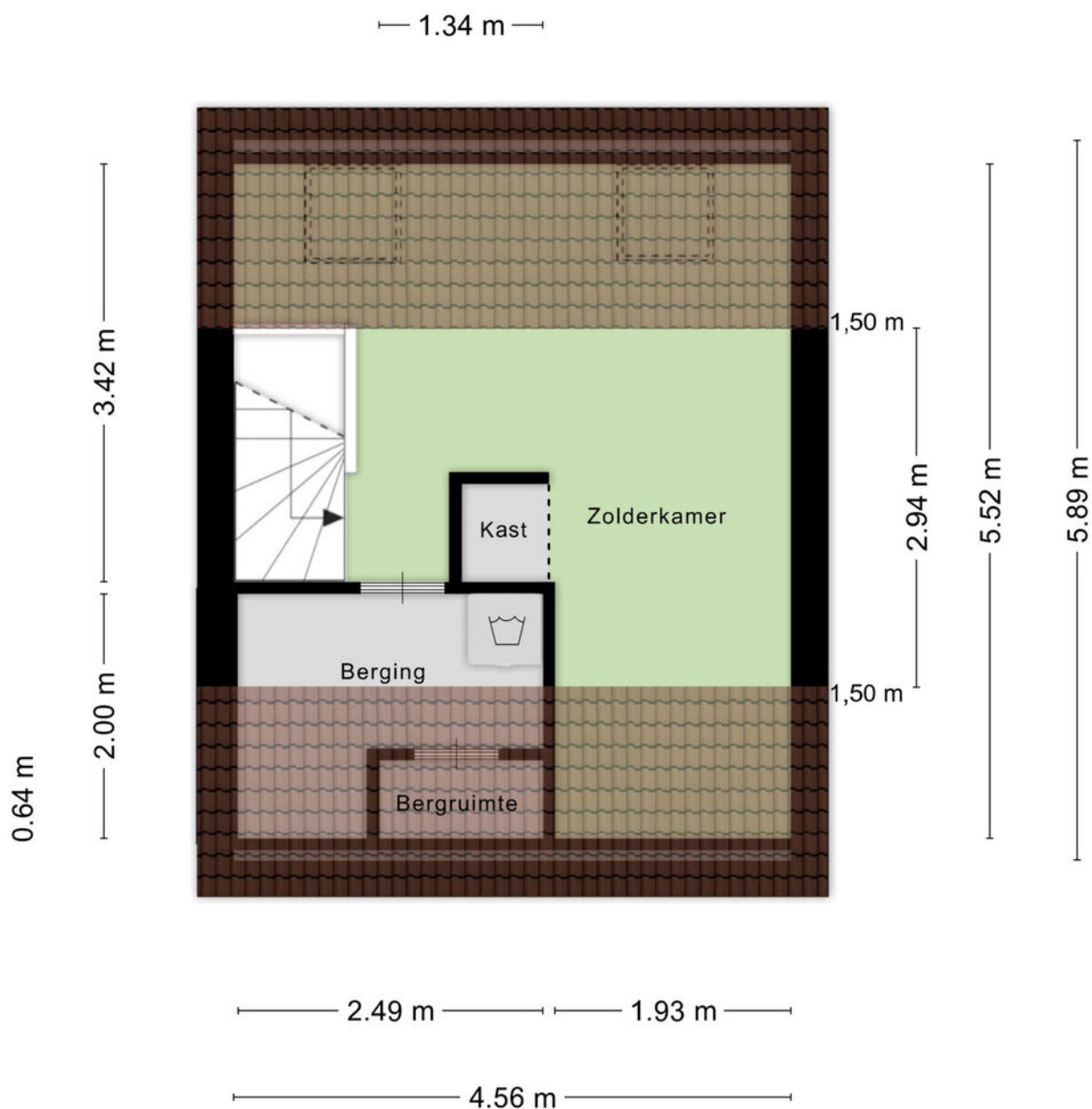
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



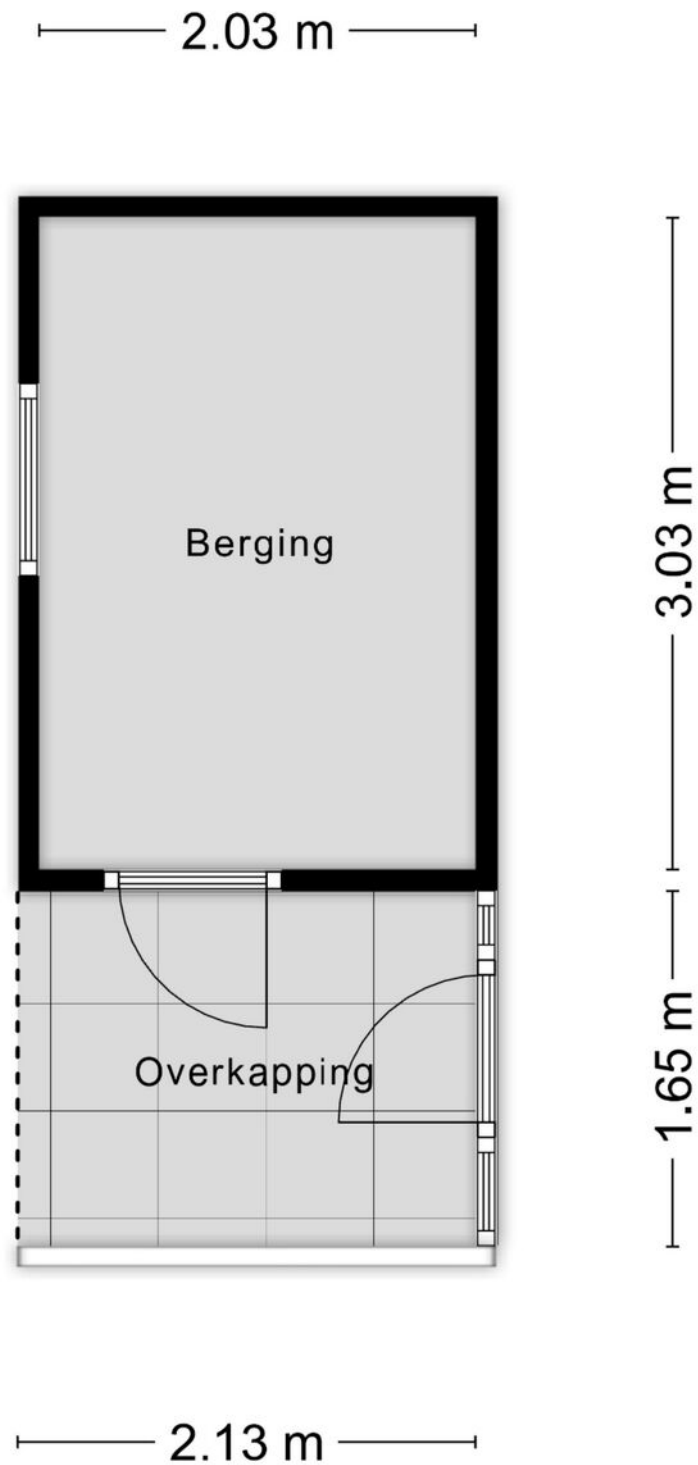
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Hele leuke 5-kamer eengezinswoning in gewilde wijk met fijne voortuin en heerlijke achtertuin! De woning is voorzien van 4 uitstekende slaapkamers.

De ligging in de groene, kindvriendelijke wijk de Woudhoek is ideaal voor als je graag snel de dynamiek van de stad (Schiedam, Delft, Rotterdam) wilt opzoeken, maar ook graag van de natuur geniet, want je stapt letterlijk zo natuurgebied Midden-Delfland in!

Openbaar vervoer ligt op goede afstand, net als de uitvalswegen. Winkels, scholen te kust en te keur tref je op steenworp afstand. Kortom, heerlijk wonen in dit fijne eengezinswoning!

BEGANE GROND

Entree/hal met meterkast en bergkast.

De woonkamer is ingedeeld in doorzon-indeling, met zitkamer aan de voorzijde en heeft een nette donkere vloer.

De keuken is in lichte kleurstelling, gesitueerd aan de achterzijde van de woning en v.v. vaatwasser, magnetron en voldoende kastruimte.

De trapopgang is in het midden van de woonkamer en keuken, hier bevindt zich ook het toilet met fonteintje. De zonnige achtertuin is royaal en is voorzien van een stenen berging en achterom.

1e VERDIEPING

Overloop, vaste kast met daarin de CV combiketel.

Royale slaapkamer I over de gehele breedte, is gelegen aan de voorzijde

De badkamer is netjes, in lichte kleurstelling uitgevoerd, v.v. douche, tweede toilet en wastafelmeubel.

Slaakamer II en III liggen aan de achterzijde en hebben goede lichtinval vanwege het doorlopende dakraam.

2e VERDIEPING

Overloop, praktische berg-wasruimte.

Slaapkamer IV met bergruimte, aparte wasruimte met aansluiting voor wasmachine en veluxramen aan de achterzijde van de woning.

Voortuin

Hier kan je heerlijk tot rust kan komen in het zonnetje. De straat is rustig en veilig. Het is geen doorgaande weg.

BIJZONDERHEDEN:

- Energielabel A, 8 zonnepanelen;
- Rustig gelegen gezinswoning;
- 4 slaapkamers;
- Glasvezelaansluiting aanwezig;
- Centrale verwarming & warm water middels CV combiketel (Intergas 2019);
- Voorzien van dubbele beglazing en recente kunststof voordeur;
- Isolatie bij de bouw: In de spouwmuur van de gevels 50 isolatiemateriaal. Op schuine daken geprefabriceerde, warmte isolerende dakelementen.
- Gelegen op erfpachtgrond, de canon is afgekocht voor de resterende looptijd te weten tot 30 september 2034;
- Gemeente Schiedam biedt de mogelijkheid tot het kopen van de grond, de aanbieding hiervan door Gemeente Schiedam is in bezit en op te vragen bij makelaar bij concrete interesse. LET OP: dit kan van belang zijn bij het aanvragen van hypotheek/invloed hebben op leencapaciteit. Informeer je goed bij een hypotheekadviseur op voorhand;
- Artikel "niet zelf gewoond" en Ouderdomsclausule van toepassing;
- Oplevering kan snel.

Ooms behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden of de overige woninginformatie.

Woning - Interieur

Radiatorafwerking X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kasten in grootste slaapkamer, aantal legplanken X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- rolgordijnen X

- Shutters X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X

- laminaat X

- plavuizen X

- PVC vloer woonkamer X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis X

- afzuigkap X

- magnetron X

- vaatwasser X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X

- toiletrolhouder X

Blijft achter Gaat mee Ter overname

- fontein	X	
Badkamer met de volgende toebehoren		
- douche (cabine/scherf)	X	
- wastafel	X	
- toiletkast	X	
- toilet	X	
- toilethouder	X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing		
(Voordeur)bel	X	
(Klok)thermostaat	X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X	
Zonnepanelen	X	
Warmwatervoorziening, te weten		
- CV-installatie	X	
Tuin - Inrichting		
Tuinaanleg/bestrating	X	
Beplanting	X	
Tuin - Verlichting/installaties		
Buitenverlichting	X	
Tuin - Bebouwing		
Tuinhuis/buitenberging	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



Sander Grinwis

Stagiair binnendienst wonen

088 – 424 0 273 | s.grinwis@ooms.com



Anita Offerman

Commercieel Medewerker Wonen

088 – 424 0 20 | a.offerman@ooms.com



Berkay Var

Assistent Makelaar

088 – 424 0277 | b.var@ooms.com

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!**



Berkay Var
Assistent Makelaar

088 - 424 0 277 | 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 verduuzaamt, 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 onderhandelingstraject 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.

Bedenktime

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