

Rotterdam

Schiedamseweg Beneden 501 A



te>koop

Vraagprijs
€ 375.000,- k.k.



Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Rotterdam

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Rotterdam dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



Robin>
Hofman>

Vastgoedadviseur

06 13 32 88 59
rhofman@vanherk.nl



Omschrijving

Instapklaar drie-laags appartement met karakter en comfort met energielabel A!

Ben je op zoek naar een ruim appartement waar je direct kunt intrekken, zonder te hoeven klussen? Dan is Schiedamseweg Beneden 501A precies wat je zoekt. Dit sfeervolle appartement uit 1937 combineert authentieke details met het comfort van nu. In 2025 en 2026 is het appartement ingrijpend gerenoveerd en gemoderniseerd, waarbij vrijwel alles is vernieuwd met behoud van de karakteristieke jaren '30-uitstraling. Na afronding van de werkzaamheden is de woning niet meer bewoond geweest, waardoor alle voorzieningen, installaties en afwerkingen volledig nieuw en ongebruikt zijn. Met een woonoppervlakte van 109 m², vier slaapkamers, een luxe badkamer, twee separate toiletten en een balkon is dit een heerlijk woning waar je je direct thuis zult gaan voelen!

LICHTE WOONRUIMTE MET KARAKTER

Bij binnenkomst valt direct op hoe hoogwaardig het appartement is afgewerkt. De combinatie van de warme vloer, strak gestuukte wanden en hoge plafonds zorgt voor een rustige en eigentijdse uitstraling. Tijdens de renovatie is bewust gekozen om de authentieke elementen van de woning te behouden en extra tot hun recht te laten komen. Zo zijn de karakteristieke glas-in-loodramen, de originele ensuite-deuren, de fraaie sierlijsten langs de plafonds en de originele binnendeuren behouden, waardoor de woning haar unieke sfeer en karakter behoudt.

De woonkamer en ensuite vormen samen een heerlijke leefruimte. Dankzij de originele ensuite-indeling kun je de woonkamer eenvoudig opdelen in een gezellige zitkamer en een aparte eetkamer. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en bieden een prettig uitzicht richting de brede groenstrook aan de voorzijde. Vanuit de eetkamer stap je zo het balkon op, waar je rustig kunt genieten van de buitenlucht.

De halfopen keuken sluit mooi aan op de leefruimte en is volledig vernieuwd. De moderne keuken heeft een stijlvolle, donkere uitvoering met een marmerlook werkblad en is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur: Quooker kraan, vaatwasser, combimagnetron, inductiekookplaat, koelvriescombinatie. Dit alles maakt het een fijne plek om uitgebreid te koken terwijl je in contact blijft met je gasten of gezin.

Op deze woonlaag bevindt zich bovendien een extra kamer die uitstekend geschikt is als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig.

VOLDOENDE SLAAPKAMERS EN MODERN, LUXE SANITAIR

Via de interne trap bereik je de 3e woonverdieping. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarbij de grootste slaapkamer volop ruimte biedt voor een tweepersoonsbed en een royale kledingkast. De tweede slaapkamer is ideaal als kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek.

De luxe badkamer is volledig vernieuwd en uitgevoerd in een moderne stijl. Hier beschik je over een royale inloofdouche, een dubbel wastafelmeubel en hoogwaardige materialen die zorgen voor een luxe uitstraling. Op deze verdieping is daarnaast een tweede separaat toilet aanwezig.

EXTRA ZOLDERRUIMTE EN FIJNE LOCATIE

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Deze verdieping beschikt over een extra slaapkamer, wat een fijne aanvulling is op de ruimte die je op de andere verdiepingen hebt. Op de overloop bevinden zich de technische installaties. Beide ruimtes zijn voorzien van een Velux dakraam, waardoor ook hier prettig daglicht

Omschrijving

binnenvalt. Ideaal als bergruimte, hobbykamer of extra werkplek.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is dat niet alleen de zichtbare afwerking volledig nieuw is, maar ook vrijwel alle technische voorzieningen. Zo zijn onder andere de water- en gasleidingen, de cv-installatie, de meterkast, het schakelmateriaal, het stucwerk, de vloeren, de keuken, de badkamer, beide toiletten en de trapbekleding volledig vervangen. Daarnaast is de woning uitgebreid geïsoleerd met voorzetwanden door het gehele appartement, een geïsoleerd dak, twee nieuwe Velux dakramen, brede vensterbanken en een centraal afzuigstelsel. Hierdoor geniet je niet alleen van de charme van een jaren '30-woning, maar ook van het comfort, de duurzaamheid en het woonplezier van een vrijwel nieuw appartement.

RUSTIG WONEN TUSSEN ROTTERDAM EN SCHIEDAM

Oud-Mathenesse is zo'n buurt waar je voelt dat er iets gebeurt. Rustig wonen met veel ruimte en groen, maar ondertussen volop in ontwikkeling. Juist die combinatie maakt dit een plek die steeds meer mensen weten te vinden.

Je woont hier comfortabel met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Supermarkten, scholen, openbaar vervoer en sportfaciliteiten liggen op korte afstand. Daarnaast zit je zo in het centrum van Schiedam óf Rotterdam en op de nabijgelegen uitvalswegen. Ideaal voor wie centraal wil wonen, maar niet midden in de drukte.

Wat deze locatie écht interessant maakt, is de ligging vlak bij het M4H-terrein (Merwe-Vierhavens). Dit voormalige havengebied transformeert in rap tempo naar een levendig en creatief stadsdeel. Denk aan hippe horeca, werkplekken, evenementen en straks ook nieuwe woonconcepten. Dit gebied trekt steeds meer

ondernemers en bewoners aan en geeft de hele omgeving een sterke impuls.

Oud-Mathenesse ligt daarmee direct aan de rand van een wijk die volop in opkomst is. Dat zie je nu al terug in de sfeer en dat ga je de komende jaren alleen maar sterker merken. Wonen hier betekent niet alleen fijn wonen vandaag, maar ook slim kiezen voor de toekomst.

Een buurt waar rust, bereikbaarheid en groei samenkomen; precies wat veel starters zoeken.

KENMERKEN:

- Bouwjaar 1937
- Gelegen op eigen grond
- Woonoppervlakte ca. 98 m² en 11 m² zolderruimte
- Woonkamer met karakteristieke ensuite en originele glas-in-lood details
- Tussen 2025 en 2026 volledig gemoderniseerd
- Moderne halfopen keuken voorzien van inbouwapparatuur.
- Luxe badkamer met inloopdouche en dubbel wastafelmeubel.
- Twee separate toiletten.
- Balkon op het noorden.
- Eigen fietsenberging van ca. 2 m².
- Het energielabel is verbeterd door gevel- en dakisolatie
- Energielabel A
- Nieuwe cv-ketel en mechanische ventilatie (2026)
- VvE-bijdrage momenteel € 50,- per maand; VvE gaat binnenkort besluiten een onderhoudsplan op te stellen en op basis daarvan een nieuwe bijdrage vast te stellen



Kenmerken>



Woonoppervlakte

109 m²



Bouwjaar

1937

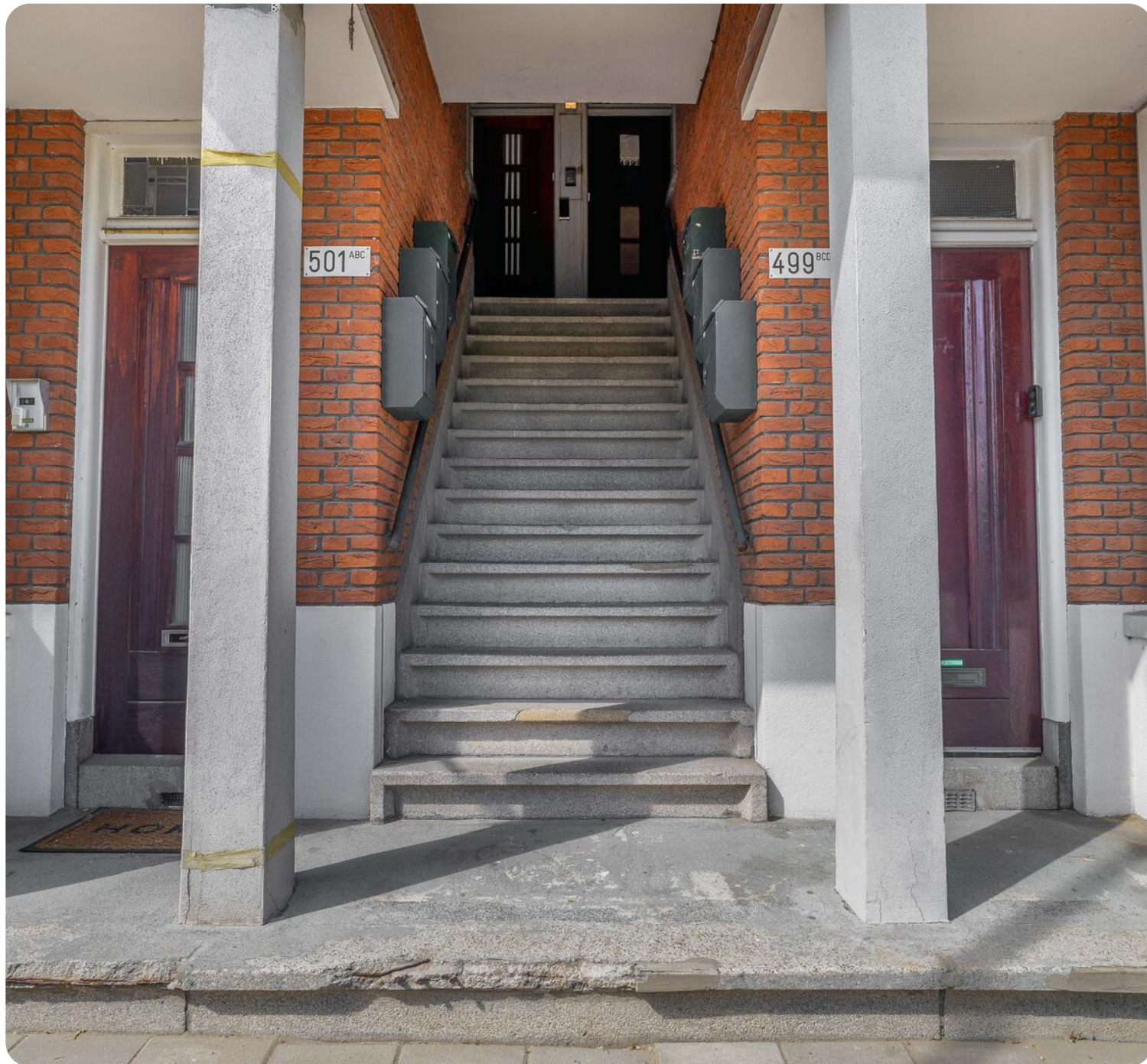


Slaapkamers

4

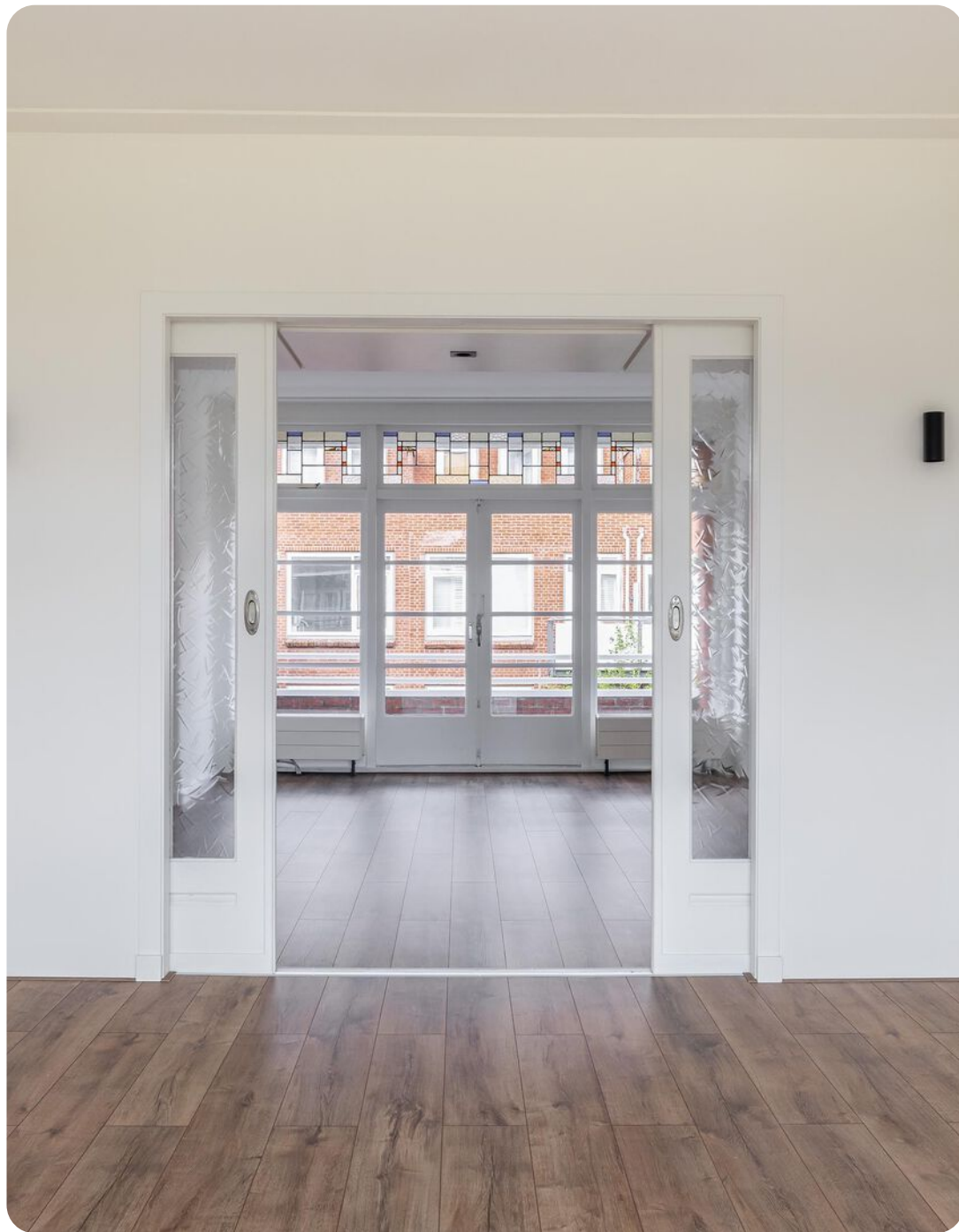
Soort	bovenwoning
Type	appartement
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	109 m ²
Inhoud	223 m ³
Bouwjaar	1937
Verwarming	c.v.-ketel (2026)



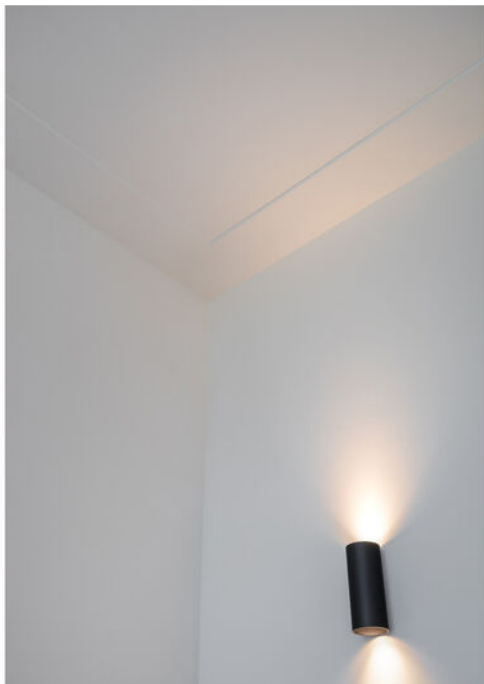






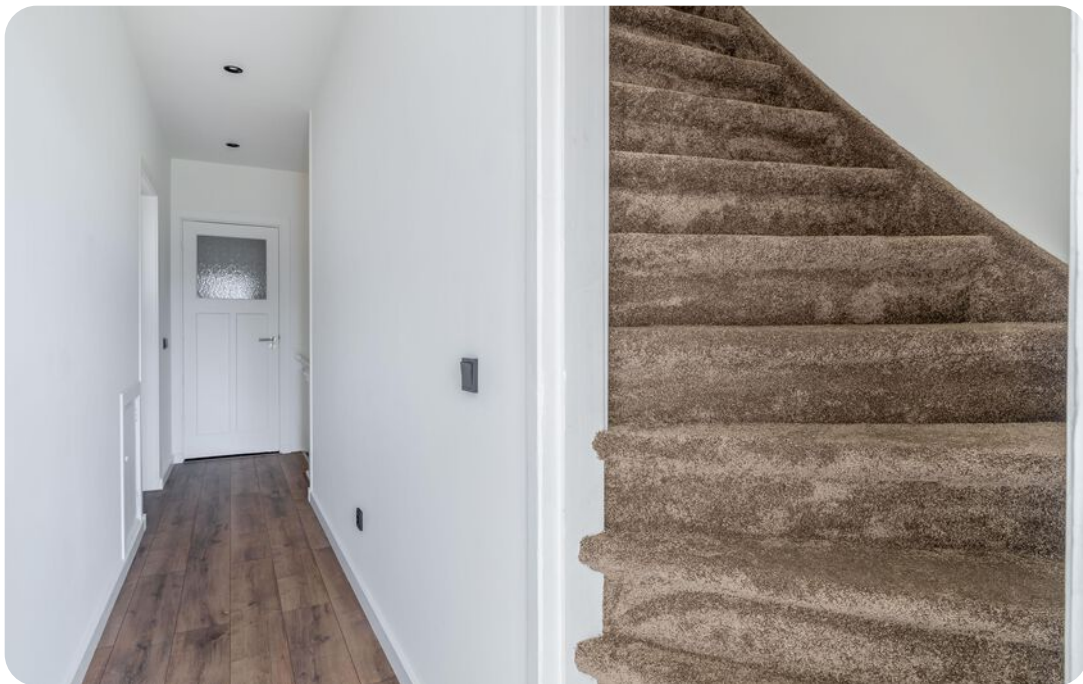






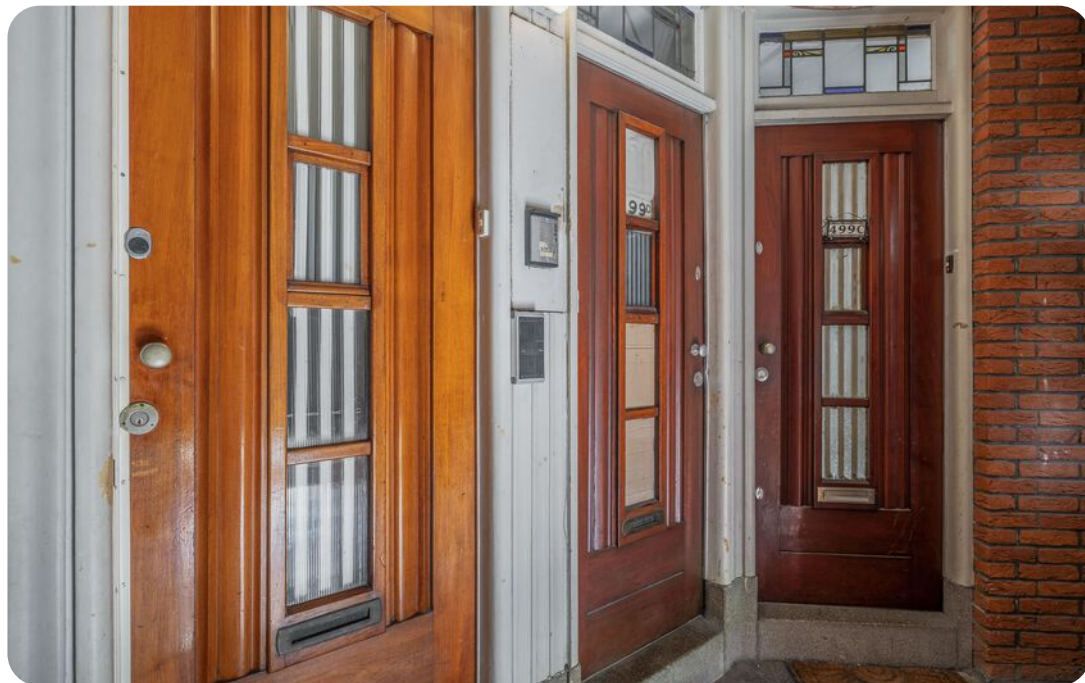










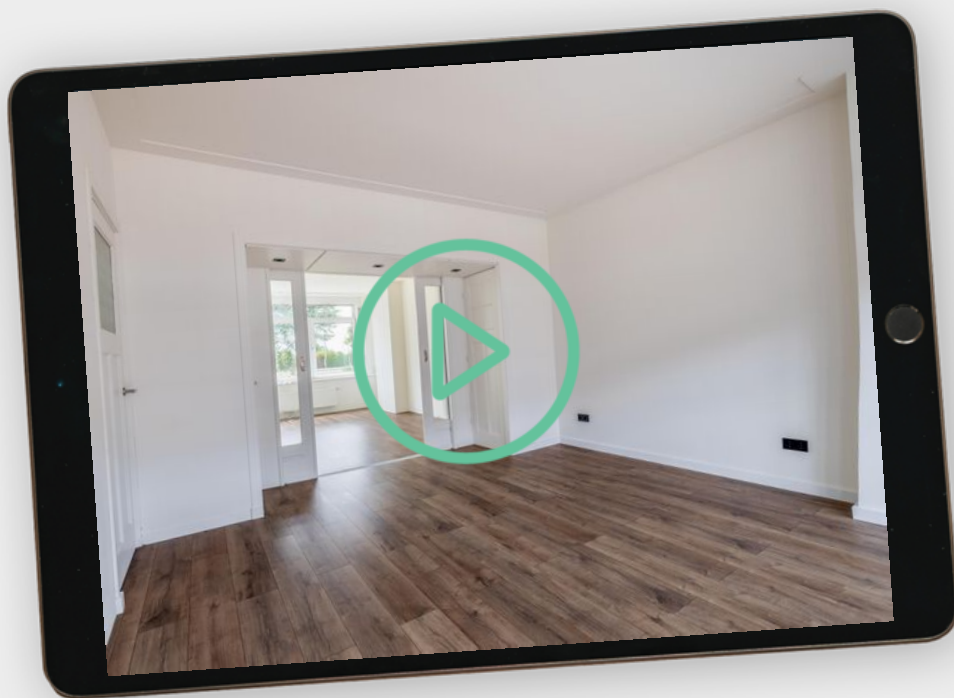






Virtueel>bezichtigen>

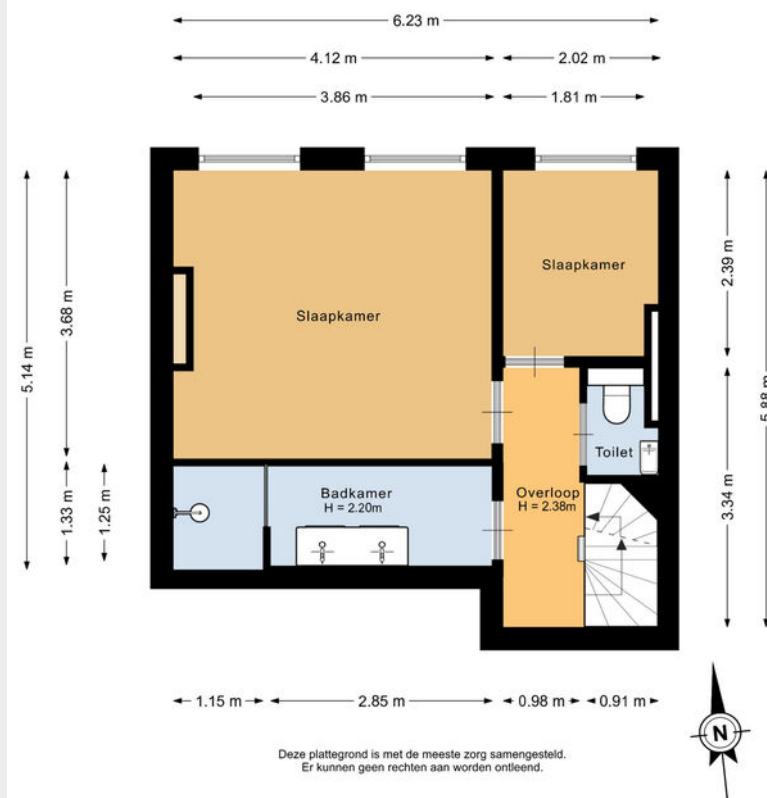
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



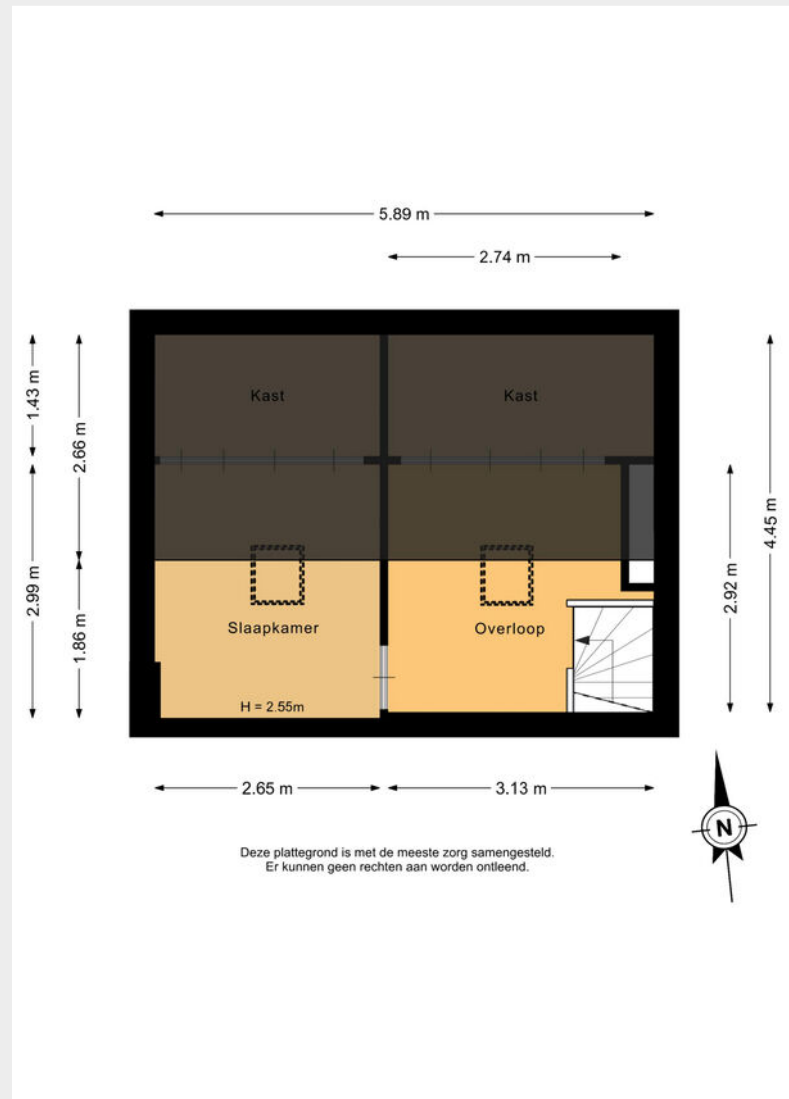
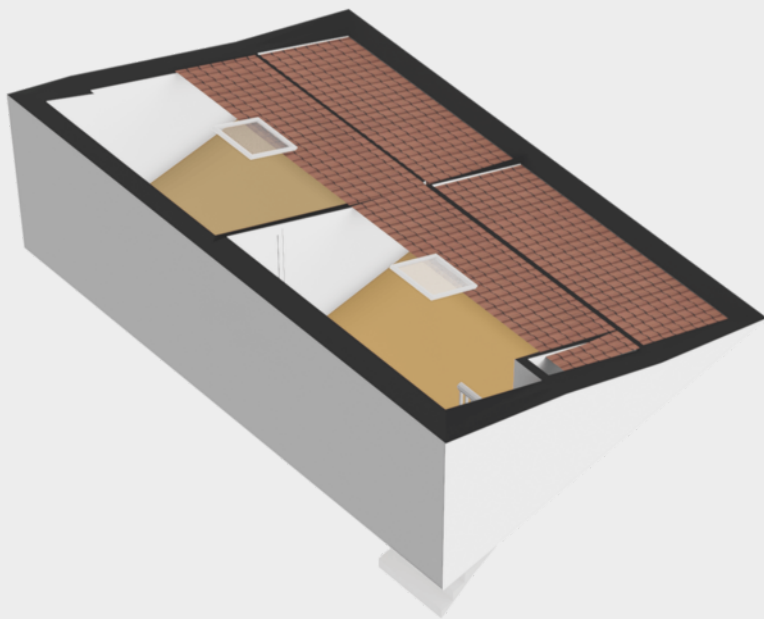
Plattegrond



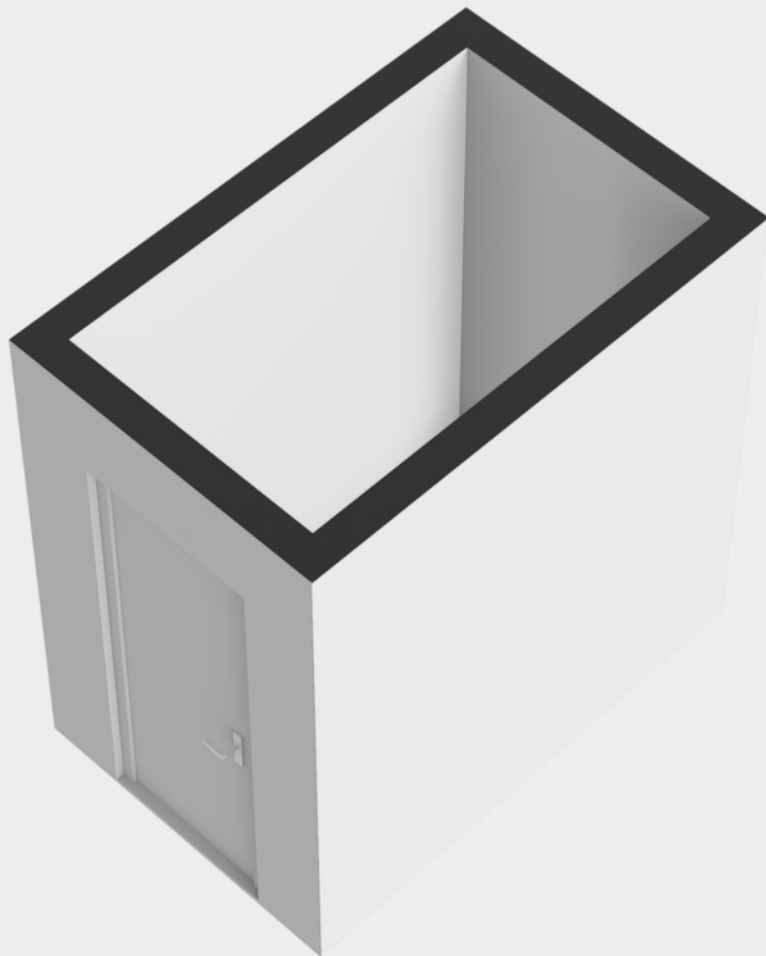
Plattegrond



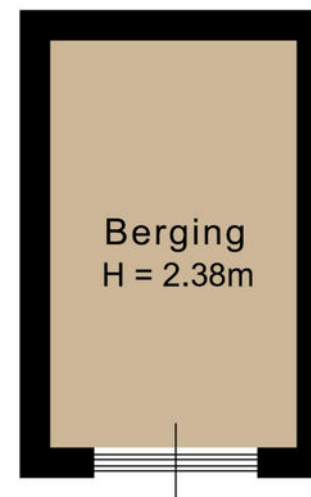
Plattegrond



Plattegrond



← 1.21 m →



↑ 2.00 m ↓

Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- fontein	X		
Designradiator(en)	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
Verlichting, te weten				- douche (cabine/scherf)	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- wastafel	X		
Vloerdecoratie, te weten				- wastafelmeubel	X		
- vloerbedekking	X			- toilet	X		
- laminaat	X			Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Woning - Keuken				Brievenbus	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			(Voordeur)bel	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
- kookplaat	X			Rookmelders	X		
- afzuigkap	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- combi-oven/combimagnetron	X			- CV-installatie	X		
- koel-vriescombinatie	X			Tuin - Bebouwing			
- vaatwasser	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
- Quooker	X						
Woning - Sanitair/sauna							
Toilet met de volgende toebehoren							
- toilet	X						

Aankoopbegeleiding>

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio Rotterdam en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. En we zijn niet alleen thuis in Lansingerland. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars
Oudehoofdplein 4
3011 TM Rotterdam

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor ons werk berekenen wij een vaste prijs.





Lucas>
van der Knaap>

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 53 90 93 41
lvanderknaap@vanherk.nl



Lindsey>
Motz>

NVM Makelaar

06 30 45 18 89
lmotz@vanherk.nl



Rachid>
Akalai>

NVM Makelaar

06 13 60 24 55
rakalai@vanherk.nl



Robin>
Hofman>

Vastgoedadviseur

06 13 32 88 59
rhofman@vanherk.nl



Randal>
Babel>

Vastgoedadviseur

06 10 55 05 73
rbabel@vanherk.nl



Daan>
de Neve>

Vastgoedadviseur / Commercieel
Binnendienst Medewerker
010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Gabrielle>
van der Weel>

Office manager

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Naomy>
Poot>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl



Dirk>
Mostert>

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 414 7600
rotterdam@vanherk.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: 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.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

11. Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata.

FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps.

De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





van>herk
makelaars

Contactgegevens

010 414 76 00
rotterdam@vanherk.nl
vanherk.nl

