



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Freijaholm 9, 3124 SB Schiedam

Vraagprijs € 419.000,- k.k.

Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Omschrijving

Licht en comfortabel 3-kamerappartement met vrij uitzicht over het water, zonnig balkon en eigen parkeerplaats

Op een mooie locatie in de geliefde woonwijk Sveapark ligt dit uitstekend onderhouden 3-kamerappartement. De woning bevindt zich op de eerste woonlaag van een verzorgd appartementencomplex en biedt alles voor comfortabel en gelijkvloers wonen.

De royale woonkamer valt direct op door de vele ramen, de bijzonder prettige lichtinval en het vrije uitzicht over het water en de groene omgeving. Ook aan wooncomfort ontbreekt het niet. Zo beschikt het appartement over vloerverwarming in de woonkamer, keuken en hal, een moderne badkamer uit 2025 en een complete keuken die in 2022 is vernieuwd.

Verder zijn er twee ruime slaapkamers met volop kastruimte, een praktische inpandige berging, een zonnig balkon op het zuid-westen en een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage. In de onderbouw bevindt zich bovendien een afzonderlijke berging.

De ligging is aangenaam rustig, terwijl alle dagelijkse voorzieningen gemakkelijk bereikbaar zijn. De winkelcentra Krona en Hof van Spaland, het openbaar vervoer en diverse uitvalswegen bevinden zich op korte afstand. Voor een wandeling of fietstocht ligt het prachtige natuurgebied Midden-Delfland letterlijk om de hoek.

Zoekt u een licht, verzorgd en gelijkvloers appartement waar u zonder grote werkzaamheden kunt gaan wonen? Dan nodigen wij u graag uit voor een bezichtiging!

Indeling

Begane grond

Afgesloten centrale entree met brievenbussen, bellentableau en lift. Vanuit de centrale hal heeft u toegang tot de bergingen en de parkeergarage, waar het appartement over een eigen parkeerplaats beschikt.

Via de galerij bereikt u de voordeur van het appartement met een eigen entree waarbij het gebruik van de lift niet nodig is. U komt binnen in een ruime hal, die toegang biedt tot alle vertrekken. Op de vloer liggen crèmekleurige plavuizen die doorlopen naar de keuken en woonkamer. De crèmekleurige plavuizenvloer is voorzien van comfortabele vloerverwarming en loopt door naar de hal en de keuken. In de hal bevinden zich onder meer de meterkast en het moderne toilet.

Het toilet is in 2022 vernieuwd en uitgevoerd met witte en antracietkleurige tegels, een wandcloset en een fonteintje.

De praktische inpandige berging biedt plaats aan de Nefit-combiketel uit 2014, de verdeler van de vloerverwarming en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. In 2024 is hier een nieuwe unit voor de mechanische ventilatie geplaatst.

De eerste slaapkamer ligt aan de galerijzijde en is voorzien van een grijs-eiken laminaatvloer en een fraaie schuifkastenwand.

Ook de tweede slaapkamer bevindt zich aan de galerijzijde. Deze kamer beschikt eveneens over een verzorgde laminaatvloer en een royale schuifkastenwand. Beide kamers bieden daardoor veel praktische bergruimte.

Een echte blikvanger is de moderne badkamer, die in 2025 volledig is vernieuwd. De ruimte is luxe afgewerkt met tegels in taupe- en antraciettinten en beschikt over een stijlvol eikenlook meubel met dubbele wastafel. Daarboven hangt een spiegel met geïntegreerde verlichting. Verder vindt u hier een royale inloofdouche met draingoot, een praktische nis voor de douchespullen en een handdoekradiator. Het verlaagde plafond met ingebouwde spots zorgt voor een sfeervolle en eigentijdse uitstraling.

De royale woonkamer is dankzij de vele ramen heerlijk licht. Vanuit vrijwel iedere zithoek geniet u van het vrije uitzicht over het water en de omgeving. Dit geeft de woonruimte een open en rustige sfeer.

Vanuit de woonkamer stapt u zo het zonnige balkon op. Dankzij de ligging op het zuiden is dit een heerlijke plek om vanaf de middag tot in de avond van de zon en het fraaie uitzicht te genieten. Een sunscreen bij de woonkamer en een zonnenscherm bij het balkon zorgen op zonnige dagen voor extra comfort.

De open keuken is in 2022 vernieuwd en uitgevoerd in een landelijke, zachtgrijze kleurstelling. De praktische U-opstelling beschikt over bovenkasten met verlichting, een fraai composiet werkblad en een gezellige eetbar. De opstelling is compleet uitgerust met een inductiekookplaat, glazen afzuigkap, koelkast, vriezer, combimagnetron en vaatwasser. De betegelde achterwand maakt het geheel niet alleen stijlvol, maar ook gemakkelijk in onderhoud.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 80m², gemeten volgens NEN2580 norm;
- Inhoud ca. 273m³;
- Bouwjaar 2002;
- Gelegen op afgekochte erfpachtgrond, recht lopend tot en met 1-12-2099, afgekocht tot 1-12-2050;
- Verwarming en warm water middels een Nefit combiketel uit 2014;
- De elektrische installatie bestaat uit 8 groepen, 2 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar;
- Woonkamer en keuken voorzien van plavuizenvloer met vloerverwarming;
- Actieve VvE, bijdrage € 258,- per maand. In de huidige VvE-bijdrage zijn reeds de kosten opgenomen voor een af te sluiten RVO-lening ten behoeve van verduurzaming. De rookgaskanalen zijn reeds door de VvE vervangen, de huidige kozijnen worden vervangen door kunststof kozijnen met HR++ beglazing en de huidige rabatdelen aan de gevel worden vervangen door onderhoudsarm Keraliet;
- Energielabel B, geldig tot 18-11-2029;
- In de onderbouw van het complex is een berging;
- Oplevering: uiterlijk 4 weken na oplevering van de door verkopers gekochte woning, doch uiterlijk 1 april 2027.

Vraagprijs € 419.000,- k.k.

Funderingsrisico: Geen verhoogd risico (A, B of C). Dit geldt wanneer het funderingstype geen verhoogd grondwatergerelateerd risico kent, wanneer een fundering aantoonbaar is hersteld of wanneer onderzoek uitwijst dat er geen risico aanwezig is. Deze uitkomst kan gebaseerd zijn op vastgestelde gegevens of op modelmatige uitgangspunten.

Bron: FunderMaps (KCAF / FunderConsult) per 27-08-2026

Woonoppervlakte

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. Indien de exacte maten voor een koper van cruciaal belang zijn, adviseren wij deze zelf na te meten. De (kandidaat)koper(s) zullen, indien gewenst, daartoe in de gelegenheid gesteld worden op een passend moment teneinde teleurstellingen en schade te voorkomen.

Ouderdomsclausule

Bij woningen ouder dan 30 jaar zal er standaard in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen.

Notariskeuze en kosten

In principe ligt de notariskeuze bij de koper. Het doorhalen van de hypothecaire inschrijving in het kadaster moet door de verkoper betaald worden. Zijn de kosten van één hypothecaire doorhaling hoger dan € 400,- inclusief BTW dan wordt het meerdere bij de koper in rekening gebracht.

Indien de koper een notaris kiest buiten een straal van 20 kilometer van de verkochte onroerende zaak dan zijn de eventuele kosten die de notaris berekent voor een eventuele verkoopvolmacht en legalisatie hiervan ten behoeve van de verkoper voor rekening van de koper.

Zelfbewoningsplicht

Koper is bekend met de zelfbewoningsplicht welke vanaf 01-01-2023 binnen de gemeente Schiedam van kracht is. De verkopend makelaar heeft koper doorverwezen naar de gemeente Schiedam omtrent de desbetreffende regelgeving. Verkoper noch verkopend makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor geleden schade wegens het niet juist naleven van deze zelfbewoningsplicht.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

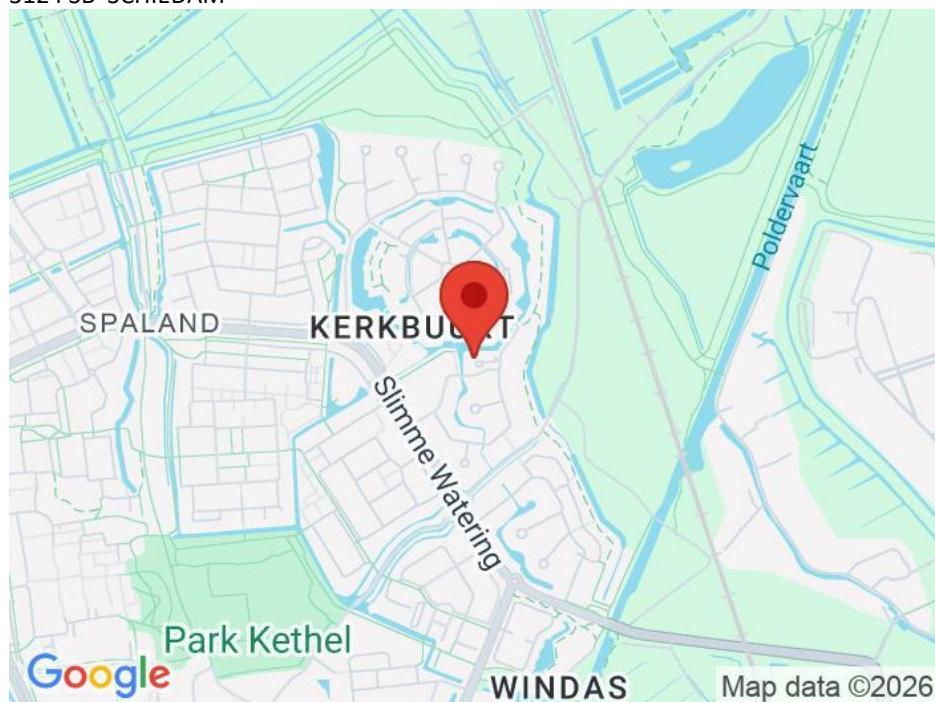
Nadrukkelijk zij vermeld dat alle informatie in deze brochure moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze informatie.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 419.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Ja
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 273 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 80 m ²
Soort appartement	: Galerijflat
Bouwjaar	: 2002
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Garage	: Parkeerkelder, parkeerplaats
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Glasvezel kabel
C.V.-ketel	: Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel
VvE kenmerken	: Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Onderhoudsplan, Opstalverzekering, Inschrijving KvK, Reservefonds
Bijdrage VVE p/m	: €258

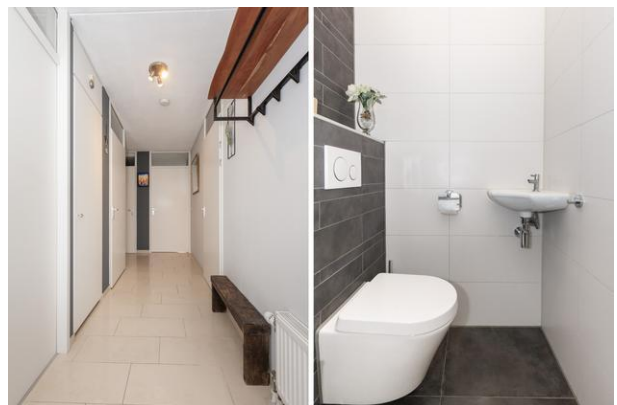
Locatie

Freijaholm 9
3124 SB SCHIEDAM



Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Foto's



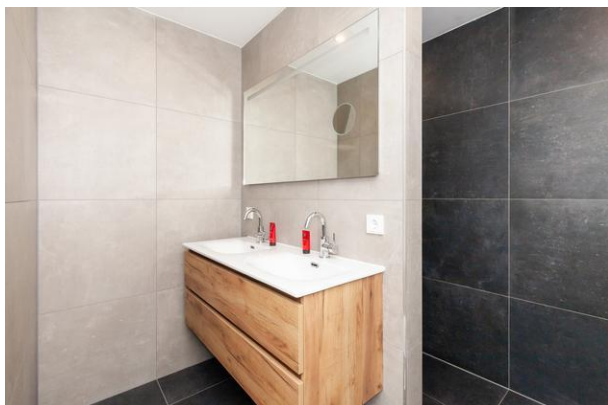
Foto's



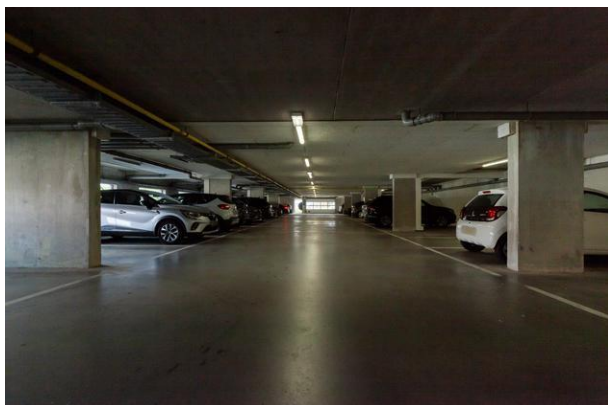
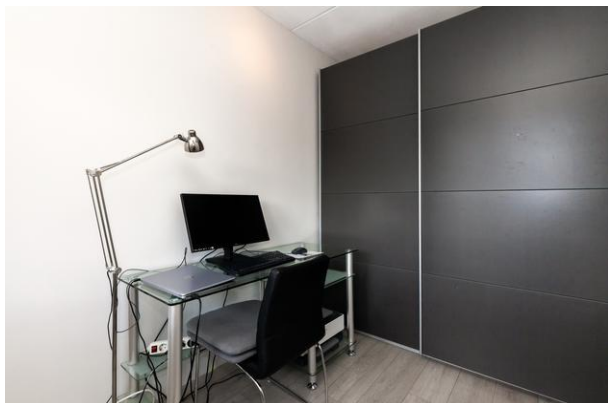
Foto's



Foto's



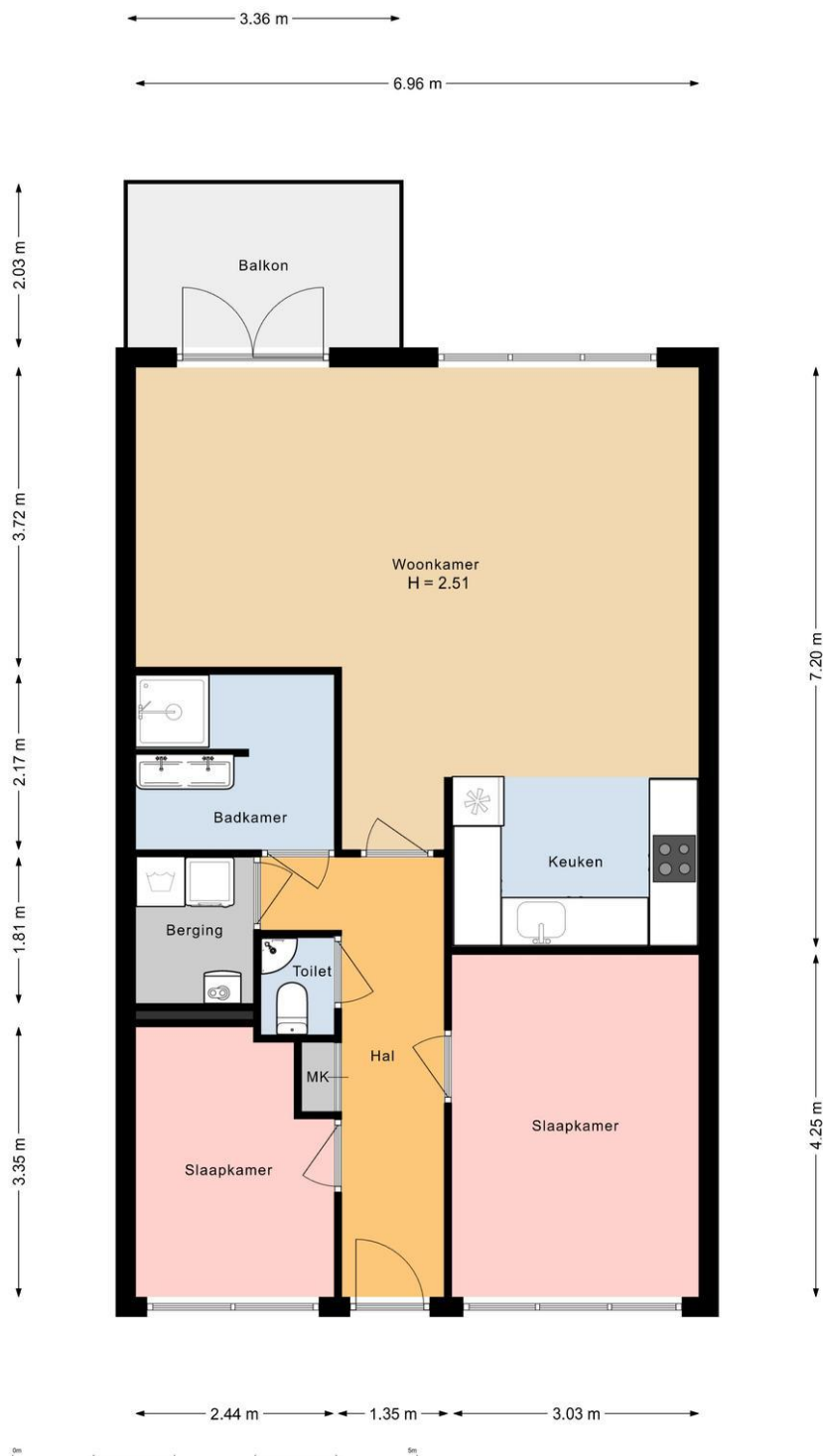
Foto's



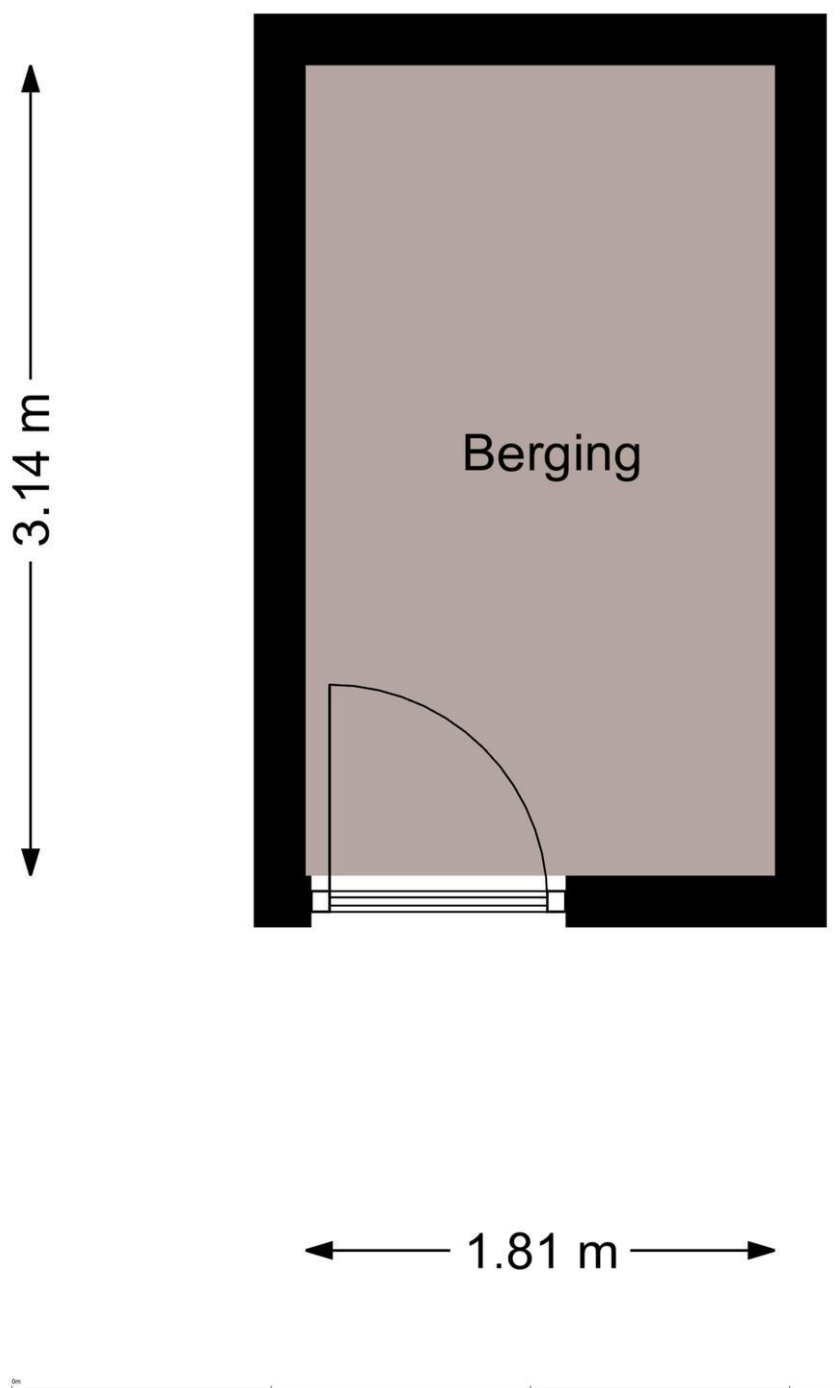
Foto's



Plattegrond



Plattegrond



WELKOM bij Makelaardij Thuis

Deze brochure wordt u aangeboden door Makelaardij Thuis en de verkoper(s) van de woning. In deze brochure willen wij u een zo goed mogelijk beeld geven van hetgeen verkocht wordt. Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht.

UW BELANGRIJKSTE VRAGEN

Over bezichtigingen, onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen.

Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Wanneer komt de koop tot stand?

Sinds 1 september 2003 is de "wet koop onroerende zaken" van kracht. Sindsdien is de koop van een woning pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop.

Bij het vaststellen van de nieuwe wet "koop onroerende zaken" zijn er drie dagen bedenktijd voor de koper ingesteld. Wat houden deze drie dagen bedenktijd precies in?

Een consument die een woning koopt, heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst zonder opgaaf van redenen en verdere gevolgen alsnog ongedaan maken.

Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. De bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen.

Duurt de wettelijke bedenktijd altijd drie dagen?

Nee, de duur van de wettelijke bedenktijd is minimaal drie dagen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen, die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigd of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Het antwoord op deze drie vragen is nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt" aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers.

Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het is daarom eveneens voor de koper van belang een eigen makelaar in te schakelen.

Bezichtigd, en nu?

Het zal duidelijk zijn dat de eigenaar benieuwd is naar uw reactie. Wij stellen het dan ook zeer op prijs als u ons na de bezichtiging laat weten of er interesse is.

Ook als u geen interesse heeft kunnen wij toch iets voor u betekenen.

Makelaardij Thuis geeft volledige begeleiding bij het zoeken en/of aankopen van een woning.

Heeft u een woning te verkopen? Dan kunnen wij u vrijblijvend informeren over de verkoopmogelijkheden, zodat de aan- en verkoop goed op elkaar afgestemd kunnen worden.

Tevens werkt Makelaardij Thuis intensief samen met een onafhankelijk hypotheekadvieskantoor.

Wij danken u voor de getoonde interesse in deze woning en graag tot ziens!

Makelaardij Thuis

Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl





**makelaardij
thuis**

Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33a
3131 BJ Vlaarding

T 010 47 437 71
E info@makelaardij-thuis.nl
W makelaardij-thuis.nl

IBAN NL75 RABO 0159 947 146
KVK 628 836 31
BTW NL 8549 97 532 B01

