



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Van 's-Gravesandestraat 44 A, 3112 JP Schiedam

Vraagprijs € 265.000,- 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

Sfeervol wonen in deze leuke benedenwoning met een heerlijke groene achtertuin!

Achter de voordeur van deze benedenwoning gaat meer ruimte schuil dan je op het eerste gezicht zou verwachten. Je beschikt hier over een fijne woonkamer, een aparte eetkamer, een slaapkamer aan de voorzijde, een separate keuken, badkamer op de verdieping én een opvallend diepe achtertuin. Een leuke woning voor wie graag gelijkvloers woont, maar wel behoefte heeft aan verschillende leefruimtes en vooral veel buitenruimte.

Binnen valt direct de prettige indeling op. De woonkamer en eetkamer staan via brede schuifdeuren met elkaar in verbinding. Hierdoor kun je beide ruimtes mooi bij elkaar betrekken, maar ook eenvoudig van elkaar scheiden. De woonkamer ligt aan de rustige achterzijde en heeft een grote raampartij en deur richting het terras. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime kamer die momenteel als slaapkamer is ingericht.

En dan de tuin! Vanuit zowel de woonkamer als de keuken stap je eerst het verhoogde terras op, waarna een trap je naar de achtertuin brengt. Met een diepte van ruim 10 meter en volop volwassen groen is dit een verrassend beschutte plek midden in de stad. Hier kun je echt je eigen groene stadsplek van maken.

Ook de ligging is prettig. Je woont in een karakteristieke woonomgeving met de dagelijkse voorzieningen, winkels en openbaar vervoer binnen handbereik. Zo combineer je hier het gemak van centraal wonen met je eigen royale en groene buitenruimte.

Nieuwsgierig geworden? Bel dan nu voor een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging!

INDELING

Begane grond:

Via je eigen voordeur kom je binnen in de entree met daarachter de lange hal die toegang geeft tot vrijwel alle vertrekken van de woning. Leuk detail is het glas-in-lood boven de voordeur, dat direct iets van het oorspronkelijke karakter laat zien.

Aan de voorzijde ligt de slaapkamer. Dankzij het brede raam valt hier prettig veel daglicht naar binnen en met een lengte van circa 4 meter is er voldoende ruimte voor een goede slaapkamerinrichting.

Vanuit de hal bereik je vervolgens de woonkamer. Deze ruimte staat door middel van brede schuifdeuren in verbinding met de eetkamer. Zet de deuren open en je creëert één lange leefruimte; sluit je ze, dan heb je juist twee afzonderlijke kamers. Ideaal wanneer je bijvoorbeeld rustig wilt werken, uitgebreid wilt tafelen of gewoon verschillende woonfuncties van elkaar wilt scheiden.

De woonkamer ligt aan de achterzijde en is met een lengte van circa 4,90 meter lekker ruim. De lichte wanden, de grote raampartij richting de tuin en de deur naar buiten zorgen voor een prettige sfeer. De wand met siersteen, elektrische haard en ruimte voor de televisie vormt een gezellige blikvanger in de kamer.

Aan de andere zijde van de woning ligt de separate keuken. Deze is uitgevoerd met opvallende rode hoogglans fronten en een licht werkblad. Je beschikt hier onder andere over een elektrische kookplaat met een glazen afzuigkap, oven, vaatwasser en een koelkast. Ook vanuit de keuken heb je rechtstreeks toegang tot het terras.

In de hal bevindt zich verder het toilet, uitgevoerd met marmerlook wandtegels en een zwevend toilet met een fonteintje. Onder de trap is praktische bergruimte aanwezig en ook de meterkast bevindt zich in de hal. De meterkast is volgens opgave in 2020 vernieuwd en voorzien van zes groepen, dubbele aardlekbeveiliging en een hoofdschakelaar.

1e verdieping:

Via de vaste trap bereik je de overloop met toegang tot de badkamer. Deze ruimte is praktisch ingedeeld en uitgevoerd met lichte marmerlook tegels. Je vindt hier een douchehoek, een wastafelmeubel en volop kastruimte. Dankzij het raam is er bovendien prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

Tuin:

Een van de grote verrassingen van deze woning is zonder twijfel de buitenruimte. Direct achter de woning ligt over de volledige breedte een verhoogd terras van circa 2 meter diep. Vanuit hier loopt een trap naar de lager gelegen achtertuin.

De tuin is vervolgens nog eens ruim 10 meter diep en bijna 5 meter breed. Door de volwassen bomen, hagen en overige beplanting heeft de tuin een heerlijk groen en beschut karakter. Er zijn verschillende plekken waar je een terras of zithoek kunt creëren. Voor wie van tuinieren houdt of midden in de stad graag over een flinke eigen buitenruimte beschikt, biedt deze tuin volop mogelijkheden.

BIJZONDERHEDEN:

- Woonoppervlakte ca. 58 m², gemeten volgens NEN2580 norm
- Inhoud ca. 194 m³
- Gelegen op eigen grond
- Geheel voorzien van dubbele beglazing
- Verwarming en warm water middels c.v. combiketel (Remeha Tzerra, 2016)
- VvE onlangs actief gemaakt, bijdrage bedraagt € 32,- per maand
- Energielabel D, geldig tot 9-12-2029
- Oplevering in overleg

Vraagprijs € 265.000,- 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 24-9-2026

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	: € 265.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 194 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 58 m ²
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1933
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 50 m ²
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
C.V.-ketel	: Remeha Tzerra (Gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel
VvE kenmerken	: Periodieke bijdrage, Inschrijving KvK
Bijdrage VVE p/m	: €32

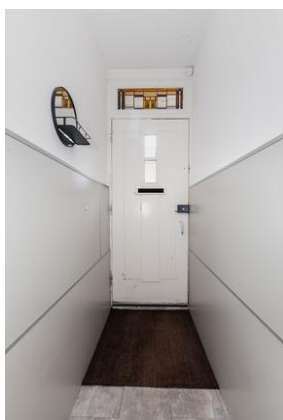
Locatie

Van 's-Gravesandestraat 44 A
3112 JP SCHIEDAM

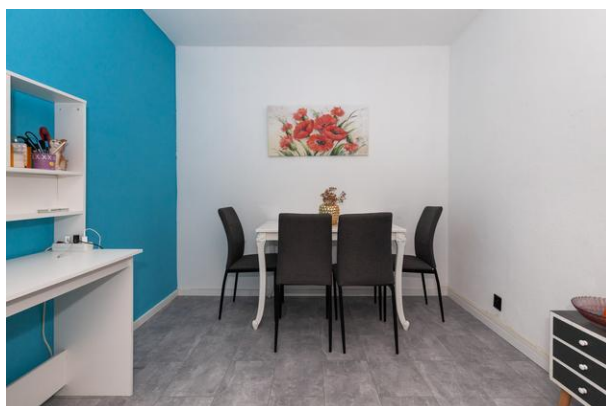


Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Foto's



Foto's



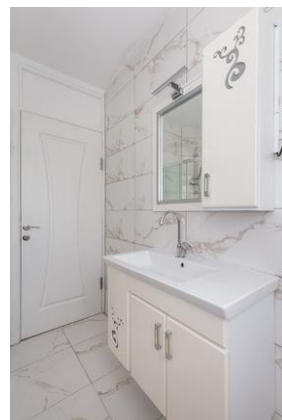
Foto's



Foto's



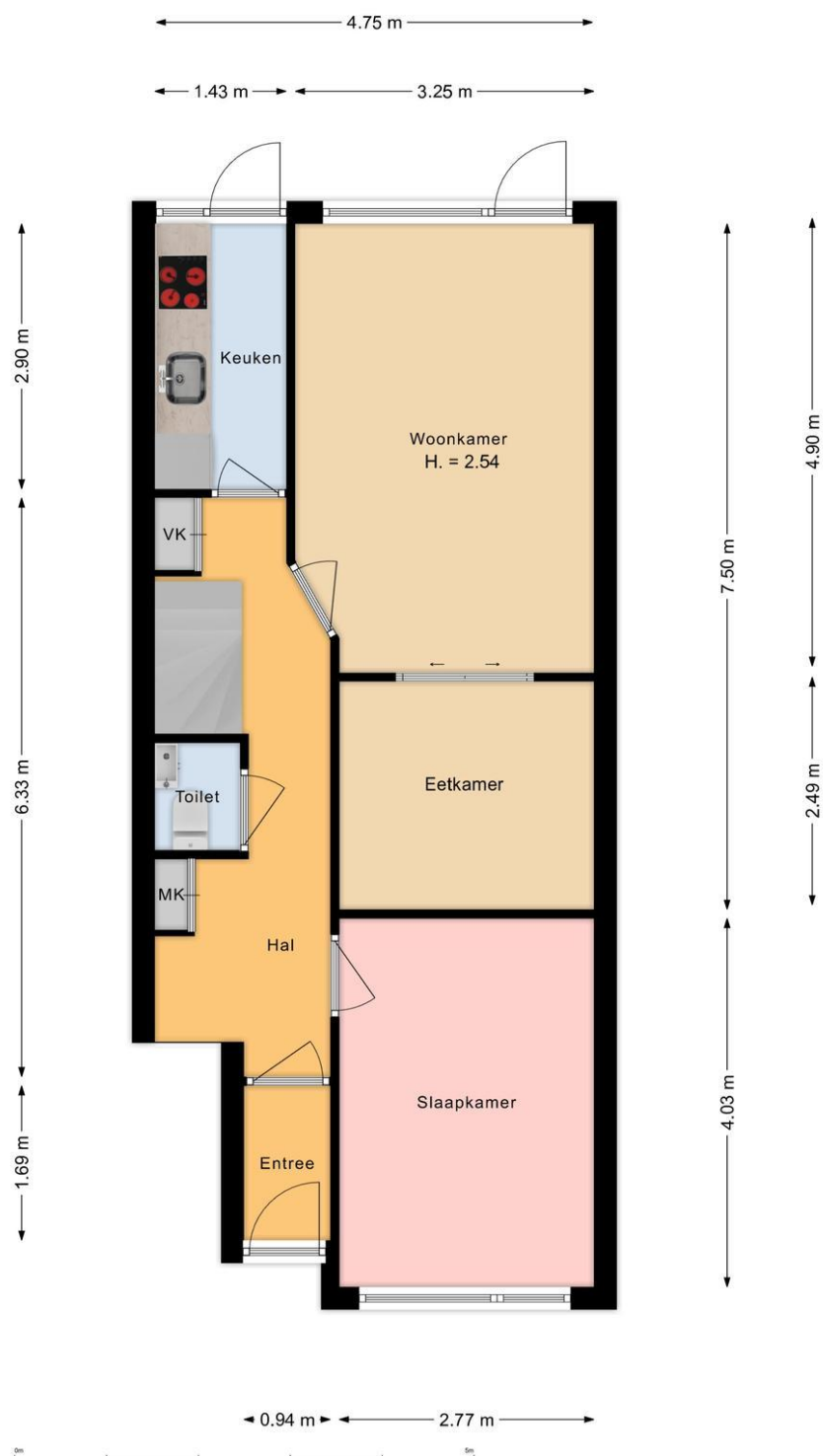
Foto's



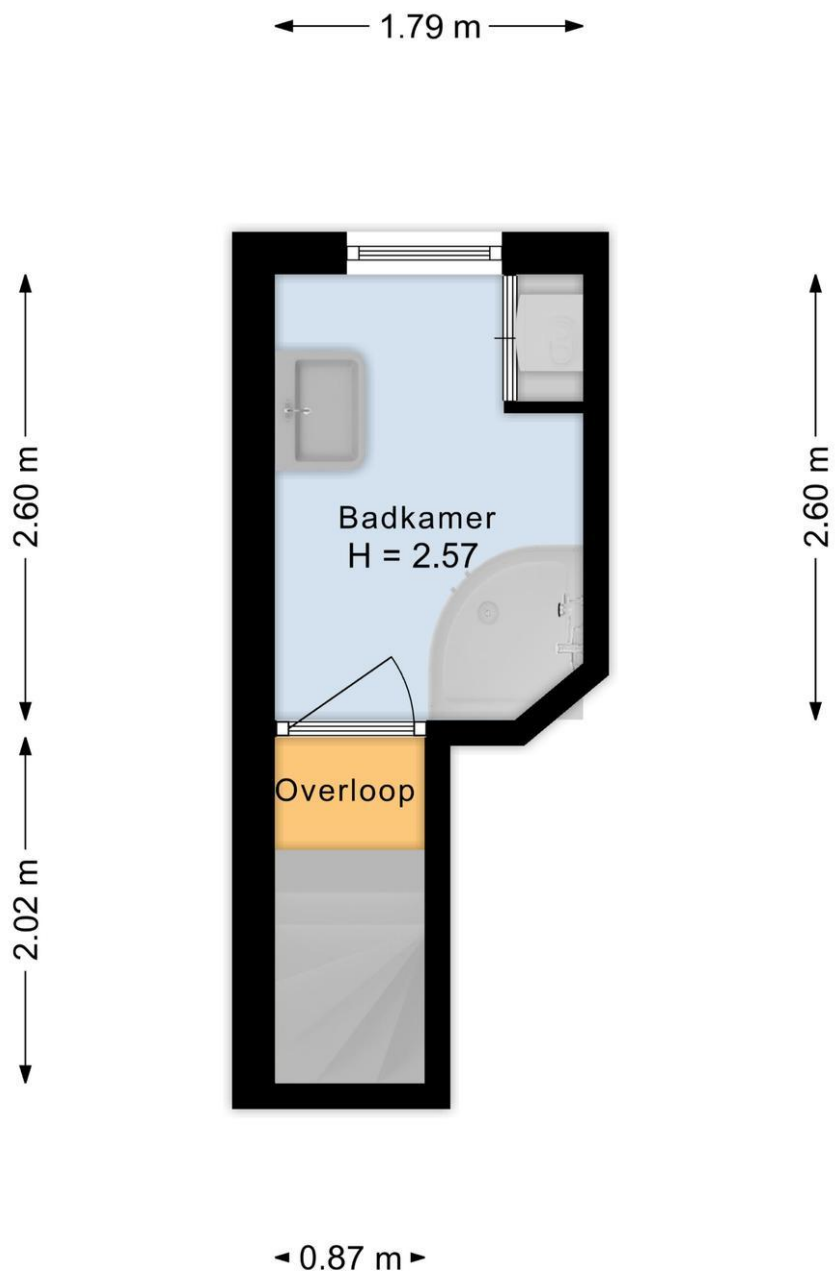
Plattegrond



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

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl



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 Vlaardingen

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

