

Anke Bodewes
MAKELAARDIJ



GRAAF FLORISSTRAAT 70
3117 PM SCHIEDAM



Anke biedt ruimte



Welkom!

Wat leuk dat u interesse heeft in deze woning! Mijn naam is Cindy van Veen en ik ben de makelaar van de verkoper.

Wij zijn regiobreed actief maar ons kantoor is geworteld in Schiedam. In de bouwkunde staat 'de makelaar' voor de verbinding tussen twee dakspanten, de makelaar verbindt en maakt stabiel. Wij zetten onze kennis en kunde dagelijks in waarbij we altijd voor de het beste resultaat voor onze opdrachtgever gaan, maar verliezen daarbij nooit de verbinding uit het oog!

Vragen? U kunt mij bereiken via 010 246 44 44
of cindy@ankebodewes.nl



Kenmerken

VRAAGPRIJS: € 535.000 k.k.

Soort: eengezinswoning

Inhoud: 415 m³

Woonoppervlakte: 115 m²

Perceeloppervlakte: 140 m²



Graaf Florisstraat 70 te Schiedam

Jaren '30-charme van buiten, modern wooncomfort van binnen. Deze verrassend ruime woning aan de Graaf Florisstraat 70 combineert het beste van twee werelden: een karakteristieke jaren '30-uitstraling aan de buitenzijde en een moderne, lichte en strak afgewerkte leefruimte binnen. Met een royale woonkamer, moderne keuken, vier slaapkamers, twee grote dakkapellen en een diepe achtertuin biedt deze woning volop ruimte voor comfortabel wonen. Daarbij beschikt de woning over energielabel B en 12 zonnepanelen. Ook de ligging is sterk: in het geliefde Schiedam-West, met het Julianapark en Sterrebos op korte loopafstand. Winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen liggen dichtbij en ook Rotterdam is snel bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst vallen direct de authentieke glas-in-looddetails en de designradiator in de entree en hal op. Een mooi oorspronkelijk element dat goed past bij de jaren '30-uitstraling van de woning.

Vanuit de hal kom je in de royale woonkamer. De karakteristieke erker aan de voorzijde zorgt voor veel licht en geeft de ruimte extra uitstraling. Naar achteren toe loopt de woonkamer over in het eetgedeelte en de open keuken, waardoor een ruime en prettige leefruimte is ontstaan.

De begane grond is in 2023 grondig gemoderniseerd. De strakke afwerking, de pvc-vloer met vloerverwarming als bijverwarming en de airconditioning voor koelen en verwarmen zorgen voor modern wooncomfort.

Aan de tuinzijde bevindt zich de moderne keuken in L-opstelling met schiereiland. Een praktische en uitnodigende plek om te koken, eten en samen te zijn. De keuken is onder meer voorzien van een BORA-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, Quooker en BORA X BO stoomoven.

Vanuit de keuken is de achtertuin direct bereikbaar.

Tuin

De diepe achtertuin biedt volop ruimte voor meerdere zitplekken en om op verschillende momenten van de dag

van buiten te genieten.

Achter in de tuin staat een ruime houten berging met verlichting en elektra, praktisch bereikbaar via de achterom zodat fietsen direct kunnen worden weggezet.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers.

Aan de achterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met openslaande deuren naar het balkon. Aan de voorzijde ligt de tweede royale slaapkamer.

De badkamer is modern uitgevoerd en beschikt over een ruime inloofdouche met regendouche en handdouche, een breed wastafelmeubel met spiegelkast, een designradiator en een tweede toilet.

Daarnaast is er op deze verdieping een separate wasruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur en extra kastruimte.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Dankzij de grote dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde is hier verrassend veel ruimte gecreëerd. Op deze verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over extra bergruimte. De overloop beschikt over een wastafelmeubel. Via een luik is bovendien de vliering bereikbaar.

Met in totaal vier slaapkamers biedt de woning volop ruimte voor een gezin, thuiswerken, logees of hobby's.

De foto's en plattegronden geven alvast een goede indruk, maar de ruimte en uitstraling van deze woning ervaar je pas echt tijdens een bezichtiging.

Ligging

De Graaf Florisstraat ligt in het geliefde Schiedam-West, een karaktervolle en groene woonomgeving.

Het Julianapark en Sterrebos liggen op korte loopafstand en in de directe omgeving zijn winkels, scholen en openbaar vervoer aanwezig. Ook de verbinding richting Rotterdam en

Graaf Florisstraat 70 te Schiedam

Hier woon je rustig en prettig, met de stad dichtbij.

Belangrijkste kenmerken

- karakteristieke jaren '30-woning op eigen grond;
- moderne en lichte leefruimte;
- royale woonkamer met karakteristieke erker;
- authentieke glas-in-looddetails in entree en hal;
- moderne keuken uit 2023 met BORA-inductiekookplaat, Quooker en BORA X BO stoomoven;
- vier ruime slaapkamers;
- separate wasruimte;
- moderne badkamer met inloofdouche en tweede toilet;
- twee grote dakkapellen;
- diepe achtertuin met berging en achterom;
- energielabel B;
- 12 zonnepanelen uit 2020;
- ATAG i28ECZ CW4 cv-ketel, geplaatst op 21 augustus 2020;
- airconditioning uit 2023 voor koelen en verwarmen;
- uitgebreide elektrische installatie met 3-fasenaansluiting;
- * Quickscan funderingsonderzoek is beschikbaar; gemiddeld risico.
- oplevering in overleg.

Kortom: een verrassend ruime jaren '30-woning met een moderne uitstraling, veel wooncomfort en een fijne ligging in Schiedam-West.

Gezien het bouwjaar worden in de koopovereenkomst een ouderdoms- en asbestclausule opgenomen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Alle vermelde maten en oppervlakten zijn indicatief.

Disclaimer funderingsrisico-indicator:

De funderingsrisico-indicator en het Quickscan funderingsonderzoek geven geen garanties en vormen geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator en de Quickscan kunnen geen

rechten worden ontleend.

Disclaimer Algemeen:

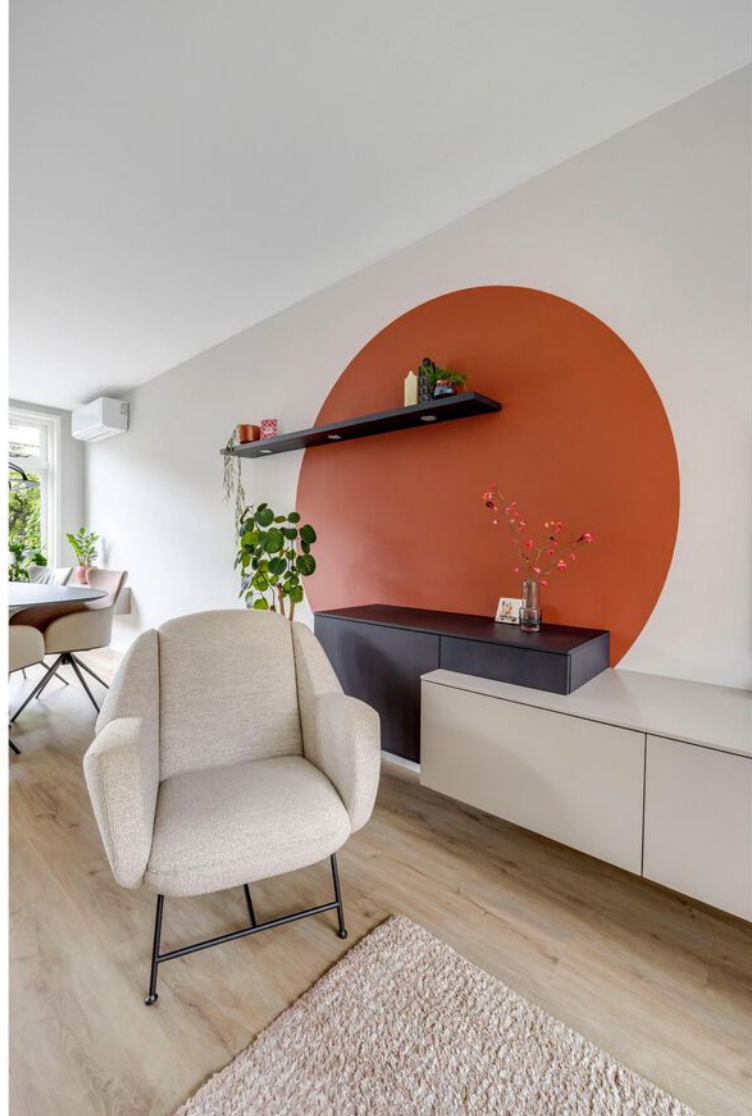
Deze informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel voor de gevolgen daarvan. Aan de vermelde informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

























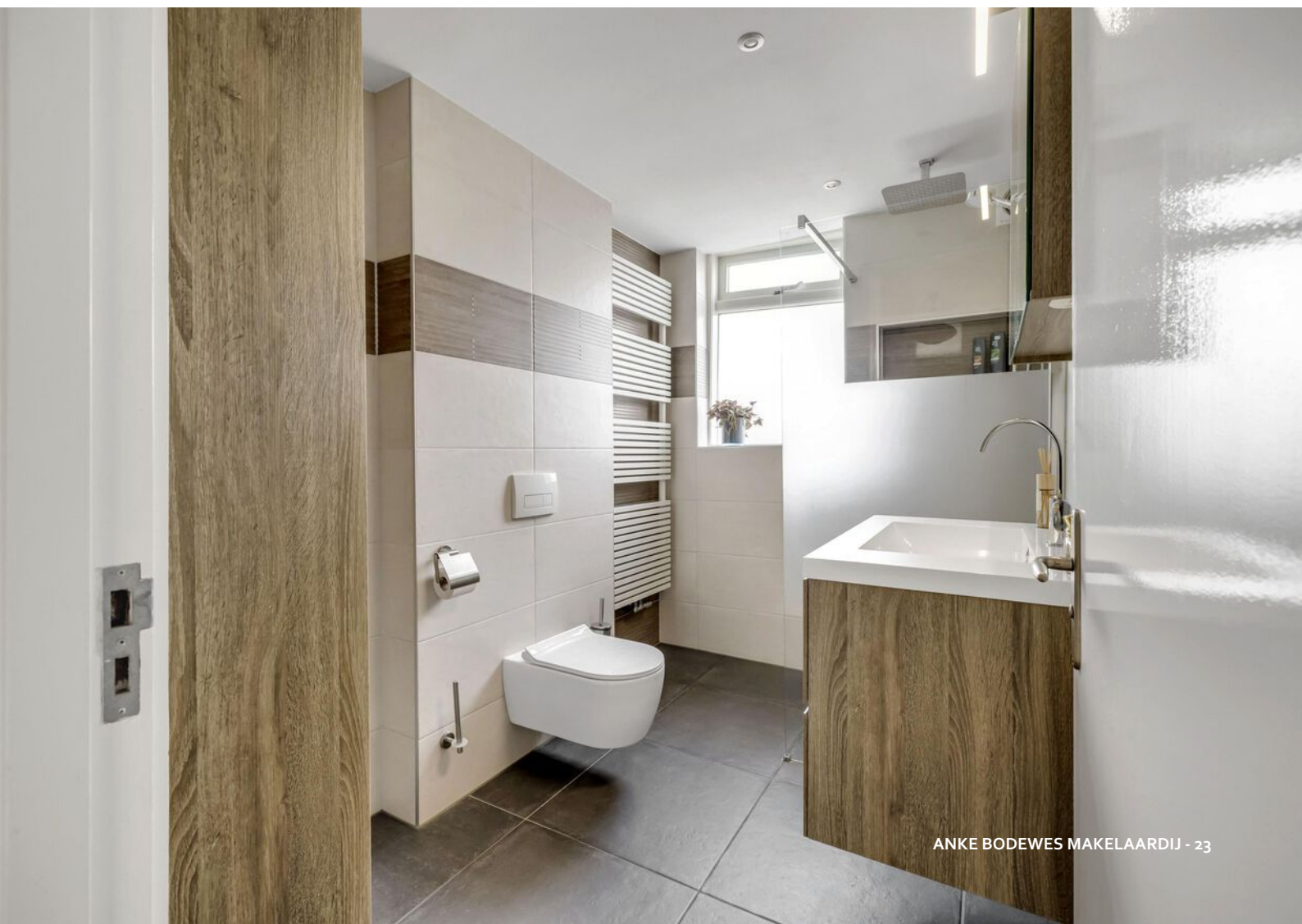


















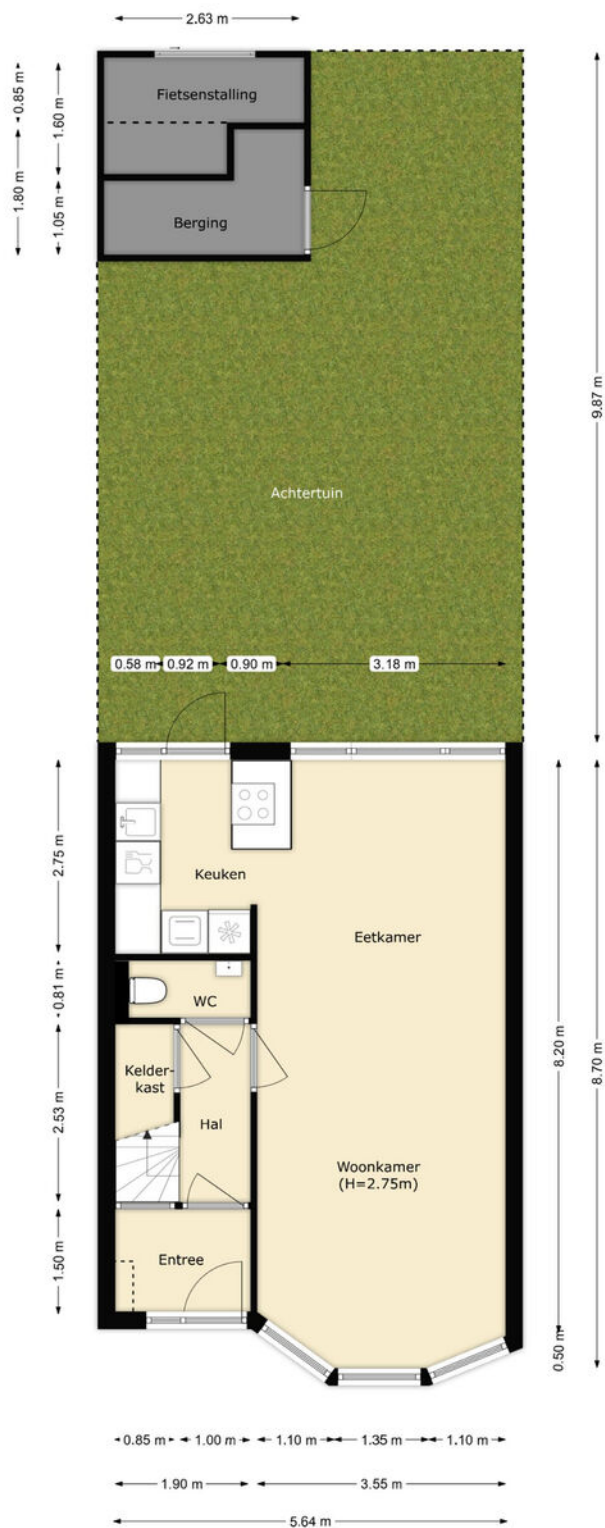






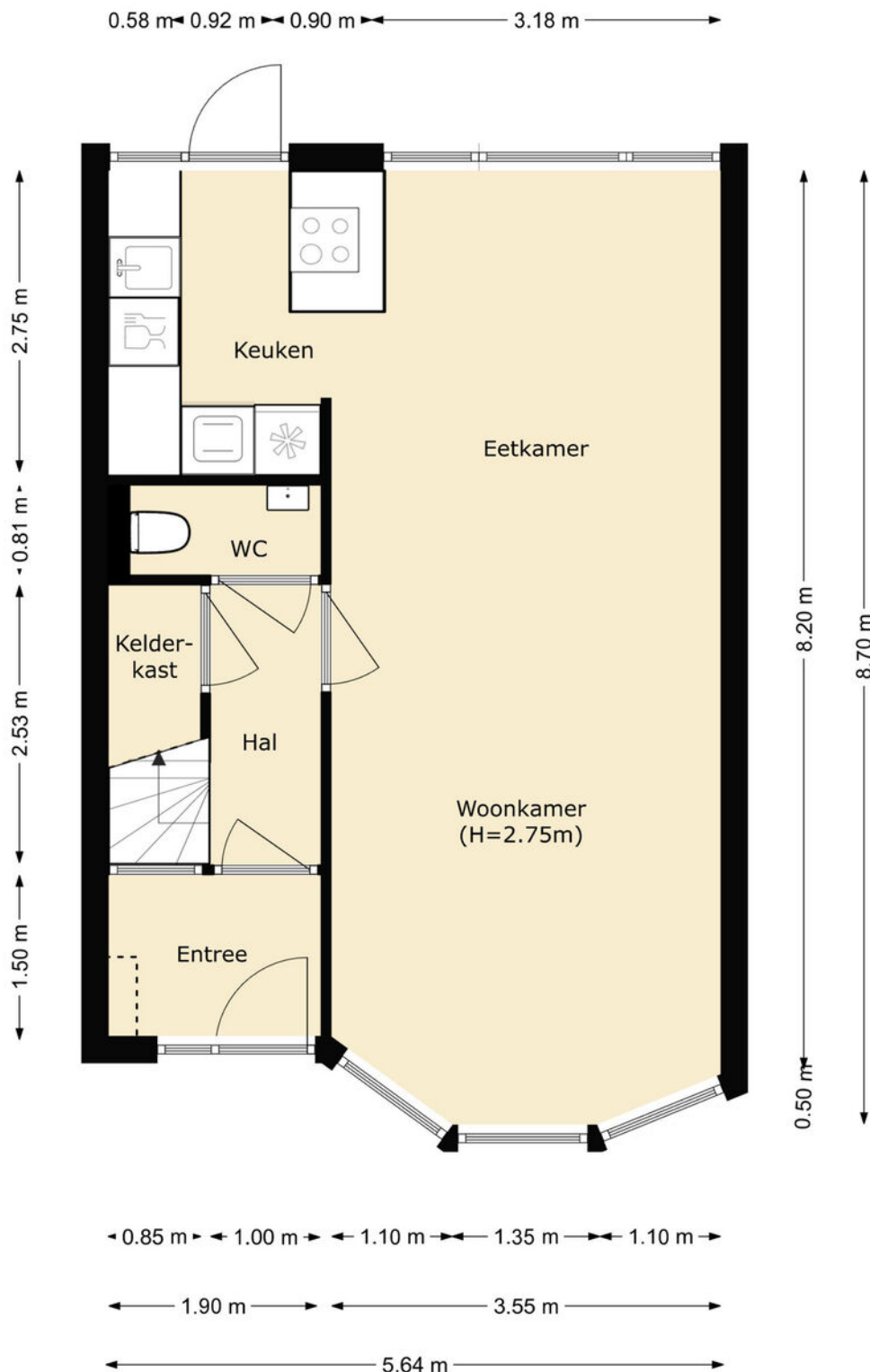






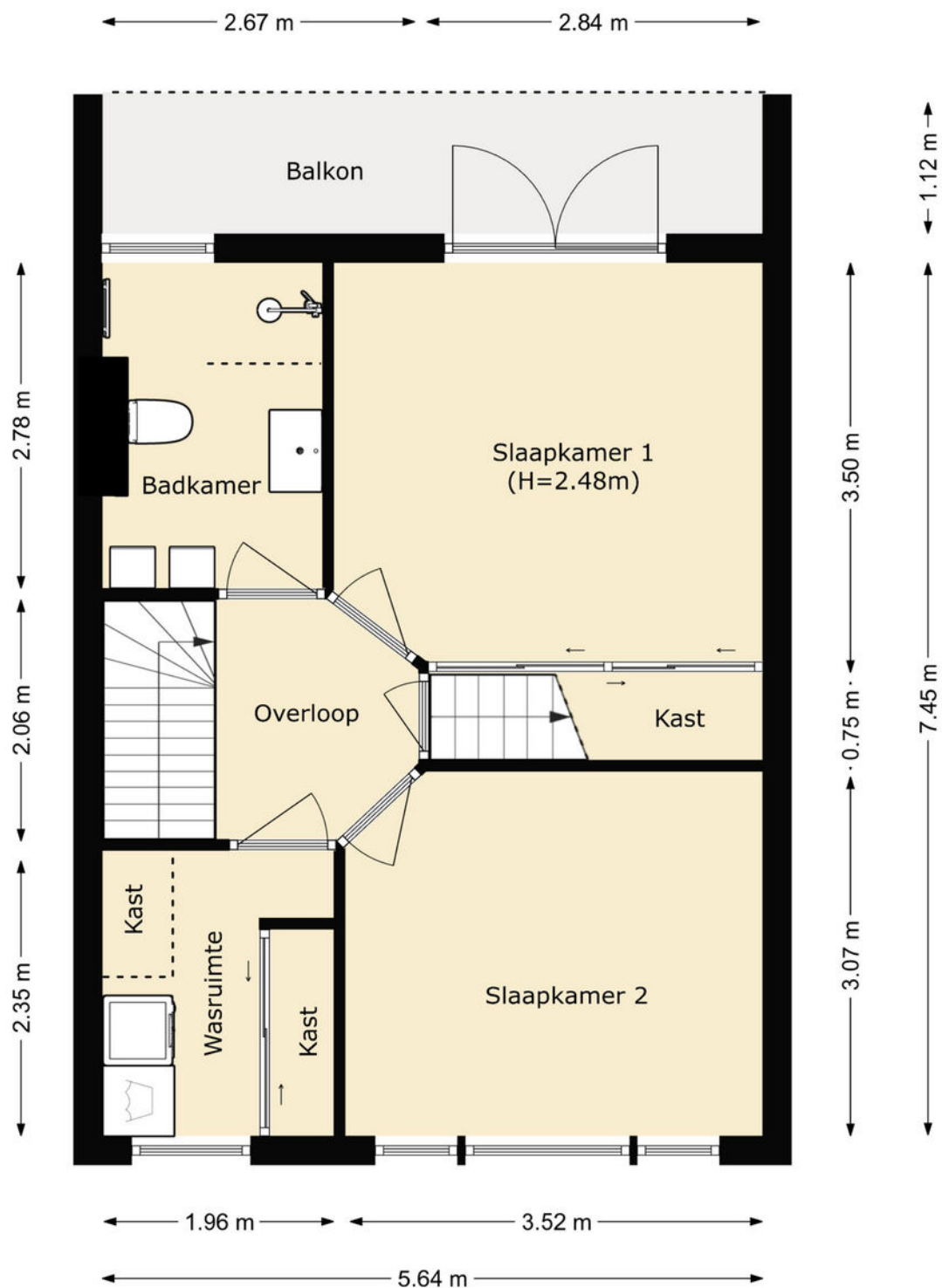
PLATTEGROND

Perceel



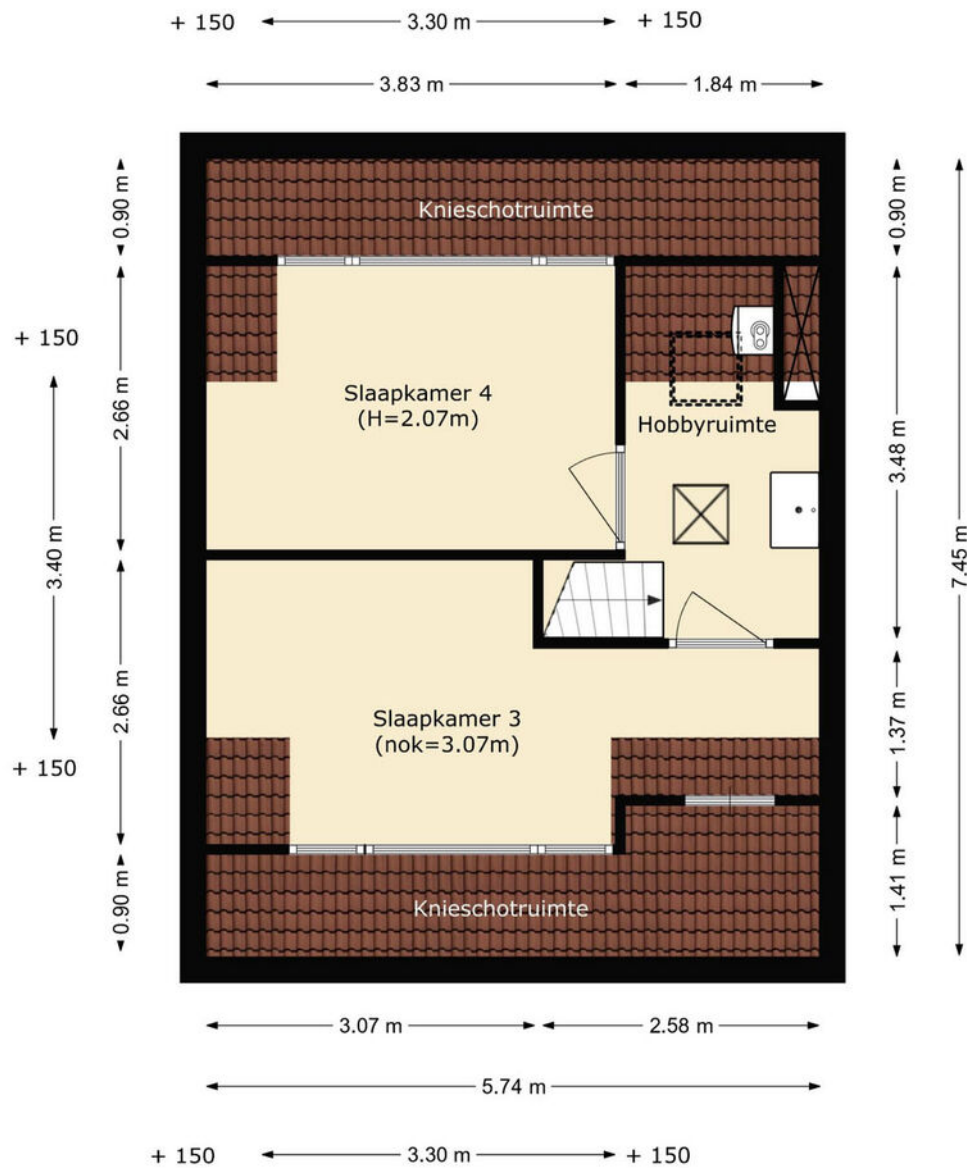
PLATTEGROND

Begane Grond



PLATTEGROND

Eerste Verdieping



PLATTEGROND

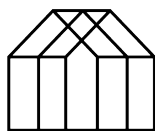
Tweede Verdieping



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Schiedam
	Huisnummer	Sectie	M
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4292
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 augustus 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.			



KADASTRALE KAART



Anke Bodewes
MAKELAARDIJ

INTERESSE?

Wij helpen je graag verder. Maak een afspraak via
info@ankebodewes.nl
of 010 - 246 4444.

Anke biedt ruimte



ANKE BODEWES MAKELAARDIJ
Hargplein 118
3121 VG Schiedam

010 - 246 4444
info@ankebodewes.nl
www.ankebodewes.nl