

# Schiedam

Baan 30 C



# te>koop>

Vraagprijs  
**€ 300.000,- 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

Sfeervol en verrassend ruim 2/3-kamerappartement met energielabel A in het historische centrum van Schiedam!

Wonen midden in de historische binnenstad van Schiedam, met alle gezelligheid om de hoek én volop ruimte om je eigen woonwensen waar te maken? Dit leuke appartement aan de Baan 30 C biedt het allemaal! Met een woonoppervlakte van 64 m², een lichte woonkamer met Frans balkon, een open keuken, een sfeervolle slaapkamer en de mogelijkheid om een tweede slaapkamer te realiseren, is dit een fijne plek voor starters. Tel daar het gunstige energielabel A, de speelse indeling over twee woonlagen en het appartementencomplex met veel jonge bewoners bij op en je hebt een aantrekkelijke combinatie van ruimte, comfort en stadse gezelligheid.

## LICHTE WOONKAMER MET EEN SPEELSE INDELING

Zodra je binnenkomt, valt de fijne lichtinval direct op. De grote ramen aan de straatzijde zorgen voor een lichte woonkamer met een open en ruimtelijk gevoel. Hier is genoeg plek voor een comfortabele zithoek waar je na een lange dag lekker op de bank ploft of gezellig vrienden ontvangt.

De open trap naar de bovenverdieping geeft de woonkamer een speels karakter. Een blikvanger is het Franse balkon aan de straatzijde. Zet op een zonnige dag de deuren open, laat de frisse lucht binnen en geniet van de rust terwijl je toch in het midden van de stad woont. De lichte wanden en neutrale afwerking vormen bovendien een fijne basis om het interieur helemaal jouw eigen stijl te geven.

## GEZELLIGE EETRUIMTE OF TOCH EEN TWEEDE SLAAPKAMER?

Centraal in het appartement ligt de open keuken, voorzien van donkere keukenkasten, een licht werkblad en diverse inbouwapparatuur. De keuken dateert

uit 2008 en biedt een praktische basis voor dagelijks gebruik.

Aansluitend vind je het gezellige eetgedeelte met een fijne lichtinval. Een heerlijke plek voor een uitgebreid diner met vrienden, een rustig ontbijt of een thuiswerkdag aan de eettafel.

Wat dit appartement extra interessant maakt, is de mogelijkheid om deze ruimte anders in te delen. Heb je liever een tweede slaapkamer, een werkkamer of een logeerkamer? Het eetgedeelte biedt mogelijkheden om een extra kamer te realiseren. Zo kan het huis meegroeien met jouw plannen!

## SFEERVOL SLAPEN OP DE BOVENVERDIEPING

Via de open trap bereik je de bovenliggende woonlaag, waar de slaapkamer zich bevindt. Door het schuine dak en het grote dakraam heeft deze ruimte een gezellige, knusse uitstraling. Het daglicht valt prettig naar binnen en de groene accentmuur geeft de kamer een eigen karakter.

Er is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en met slimme opbergoplossingen kun je de ruimte onder de schuine dakvlakken goed benutten. Doordat de slaapkamer op een aparte woonlaag ligt, zijn wonen en slapen prettig van elkaar gescheiden.

Op de overloop valt met schuifdeuren ook perfect extra bergruimte te creëren. Daarnaast bevindt zich hier de wasmachine aansluiting.

# Omschrijving

## HISTORISCH WONEN MET DE STAD AAN JE VOETEN

Sfeervolle grachten, gezellige terrassen, karakteristieke panden en de beroemde Schiedamse molens: welkom in het historische hart van Schiedam! Vanuit de Baan ligt alles wat de binnenstad zo leuk maakt binnen handbereik. Haal een koffietje bij een gezellige koffiebar, struin door de Hoogstraat of spreek met vrienden af voor een borrel op de Grote Markt. Hier woon je midden in de stad, met alle gezelligheid om de hoek!

Ook voor je dagelijkse boodschappen en een middagje winkelen zit je hier helemaal goed. De Albert Heijn aan de Lange Kerkstraat, de Dirk van den Broek bij winkelcentrum Nieuwe Passage en de winkels aan de Broersvest liggen allemaal dichtbij. Van bekende winkelketens tot leuke lokale ondernemers: je vindt het allemaal in de directe omgeving. Even snel iets halen voor het avondeten of spontaan de stad in? Je hebt het allemaal binnen handbereik!

Schiedam heeft bovendien volop karakter en cultuur. Wandel langs de prachtige Lange Haven met haar historische pakhuizen, ontdek de gezellige restaurants of bezoek het Stedelijk Museum en het Theater aan de Schie. Sporten kan binnenkort om de hoek in de nieuwe sportschool. En wil je de drukte van Rotterdam opzoeken? Met de goede trein-, metro- en busverbindingen vanaf station Schiedam Centrum ben je zo onderweg naar je werk, studie of een avondje uit. Ook met de auto zijn Rotterdam en de omliggende steden goed bereikbaar.

## KENMERKEN:

- Bouwjaar: 2008
- Woonoppervlakte: 66 m²
- Ligging: historisch centrum van Schiedam,
- Gelegen in tot beschermd stadsgezicht aangewezen gebied
- Energielabel: A
- Frans balkon aan de straatzijde
- Verdeeld over 2 verdiepingen
- 1 slaapkamer, met mogelijkheid voor een tweede slaapkamer
- Verwarming middels CV-ketel (Intergas/2018). Het betreft een huurketel, waarvoor maandelijks ca. € 37,- betaald wordt. De huurovereenkomst dient koper verplicht over te nemen
- De nieuwe wtw systeem staat er niet bij
- Actieve VvE, maandelijks bijdrage: € 143,91 per maand
- Oplevering: in overleg



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**66 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**2008**



Slaapkamers

**1**

Soort bovenwoning

Type appartement

Aantal kamers 3

Woonoppervlakte 66 m<sup>2</sup>

Inhoud 259 m<sup>3</sup>

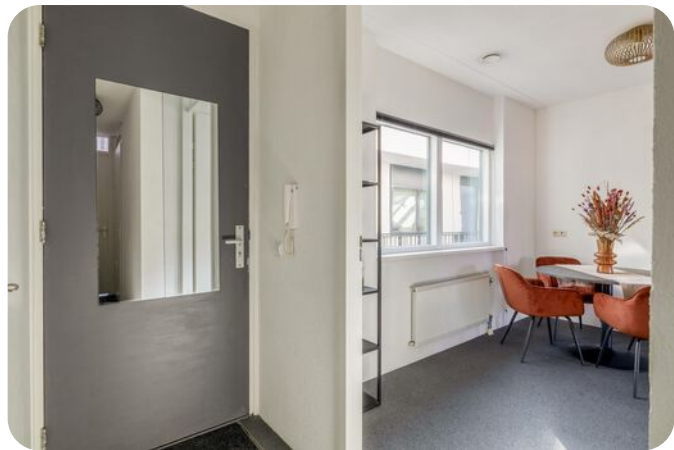
Bouwjaar 2008

Verwarming c.v.-ketel (2018)

Isolatie dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd





















# Virtueel>bezichtigen>

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



# Kadastrale>gegevens>

## Adres

Baan 30 C

## Postcode/plaats

3111 LA Schiedam

## Sectie/perceel

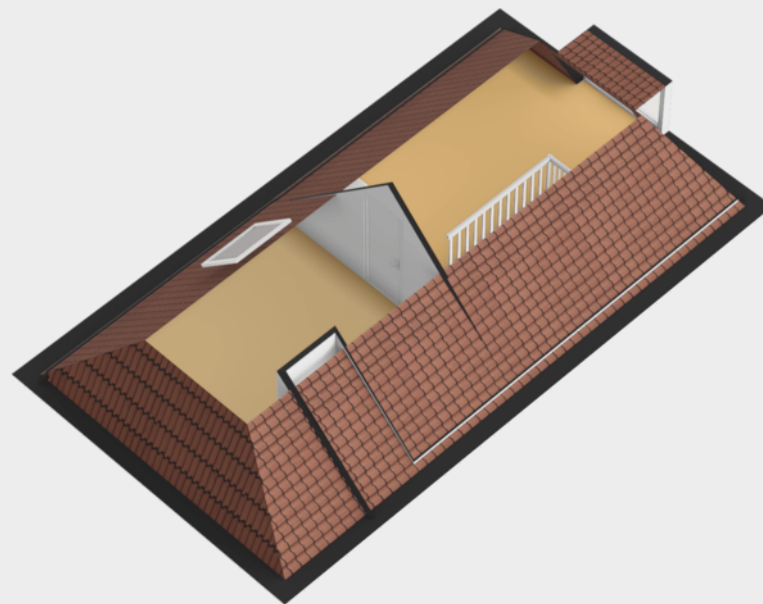
Sectie B, nummer 3824

## Kadastraal eigendom

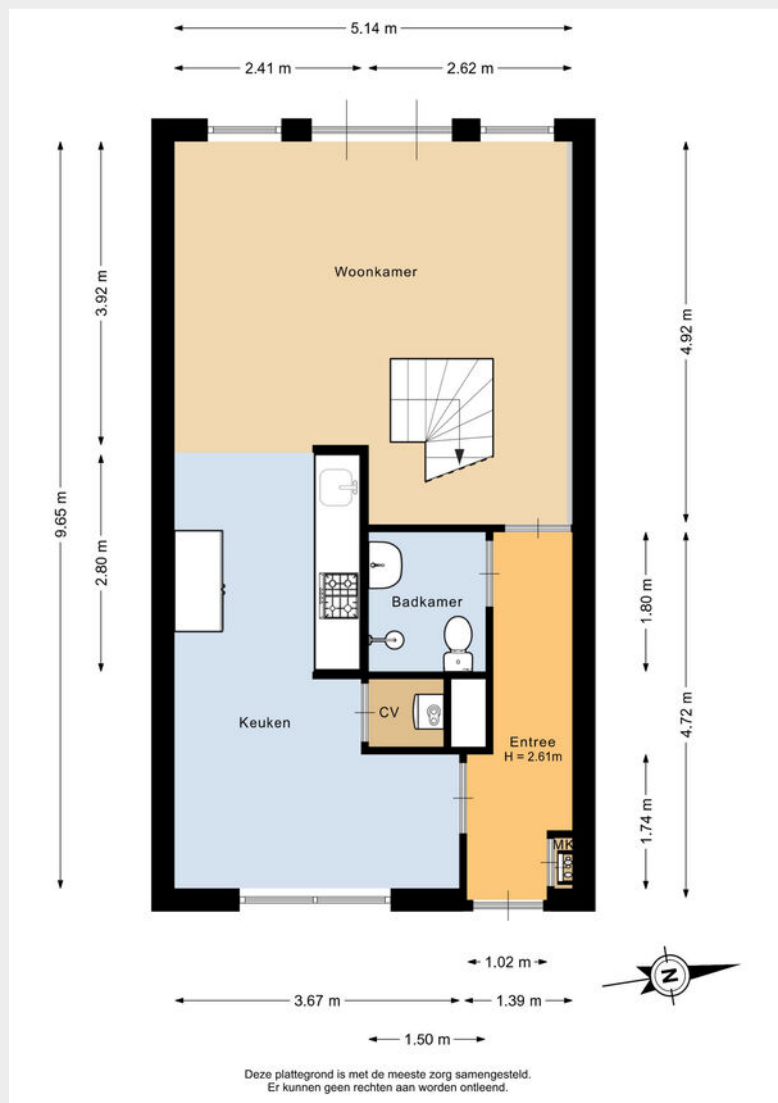
Volle eigendom



# Plattegrond



# Plattegrond



|                                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |                                                                         | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 | - (gas)fornuis                                                          | X                |             |                 |
| Designradiator(en)                       | X                |             |                 | - afzuigkap                                                             | X                |             |                 |
| Radiatorafwerking                        | X                |             |                 | - combi-oven/combimagnetron                                             | X                |             |                 |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |                 | - koelkast                                                              |                  |             | X               |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |                  |             | X               | - vriezer                                                               |                  |             | X               |
| - losse (hang)lampen                     |                  |             | X               | - vaatwasser                                                            | X                |             |                 |
| - Ladekast                               |                  |             | X               |                                                                         |                  |             |                 |
|                                          |                  |             |                 | <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                          |                  |             |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 | Badkamer met de volgende toebehoren                                     |                  |             |                 |
| - rolgordijnen                           |                  |             | X               | - wastafel                                                              | X                |             |                 |
| - jaloezieën                             |                  |             | X               | - toilet                                                                | X                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 | - toilethouder                                                          | X                |             |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                 | - toiletborstel(houder)                                                 | X                |             |                 |
| - vloerbedekking                         | X                |             |                 |                                                                         |                  |             |                 |
|                                          |                  |             |                 | <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |                  |             |                 |
| Overig, te weten                         |                  |             |                 | Brievenbus                                                              | X                |             |                 |
| - spiegelwanden                          | X                |             |                 | (Voordeur)bel                                                           | X                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 | Rookmelders                                                             | X                |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |                  |             |                 | (Klok)thermostaat                                                       | X                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X                |             |                 | Warmwatervoorziening, te weten                                          |                  |             |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |                  |             |                 | - CV-installatie                                                        | X                |             |                 |
| - kookplaat                              | X                |             |                 |                                                                         |                  |             |                 |

Blijft  
achter

Gaat  
mee

Ter  
overname

Blijft  
achter

Gaat  
mee

Ter  
overname

Overig - Contracten

CV: Moet worden overgenomen

# 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](mailto: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

**Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!**

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



**Stijn>  
Meijer>**

Vastgoedadviseur

06 22 33 96 92  
smeijer@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

**Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!**

010 414 76 00  
rotterdam@vanherk.nl  
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](mailto:rotterdam@vanherk.nl)  
[vanherk.nl](http://vanherk.nl)

