



Paulus Potterstraat 9, 3117 XA Schiedam

Vraagprijs € 415.000,00 kosten koper

Omschrijving

Paulus Potterstraat 9, 3117 XA Schiedam

Even boodschappen doen in de buurt, een frisse neus halen in het Julianapark of op de fiets naar de historische binnenstad voor een terrasje, in deze karakteristieke Schildersbuurt voelt thuiskomen al goed voordat je de voordeur opent. Achter de jaren '30-gevel schuilt bovendien verrassend veel ruimte. Met een royale woonverdieping, drie slaapkamers, een extra leefruimte, twee badkamers én een tuin en balkon heeft dit huis voor ieder moment een fijne plek.

De eerste verdieping vormt het gezellige hart van de woning. Hier plof je neer in de lichte zithoek of schuif je aan voor een uitgebreid diner bij de open keuken. Ondertussen biedt de extra kamer beneden alle ruimte voor een eigen werkplek, een speelkamer of een avondje film. Ook buiten valt er iets te kiezen, gezellig tafelen in de beschutte achtertuin of nog even een luchtje scheppen op het balkon. Een huis met karakter, een speelse indeling en volop mogelijkheden om er jouw thuis van te maken!

INDELING

BEGANE GROND

Via de overdekte entree stap je de hal binnen. Het glas in en rondom de voordeur brengt daglicht naar binnen, terwijl de donkere tegelvloer en gedeeltelijk betegelde wanden voor een praktische afwerking zorgen. Boven het tegelwerk zijn de wanden wit afgewerkt. Hier bevinden zich de trap naar de eerste verdieping en, verderop in de gang, een handige kast en het afzonderlijke toilet.

De kamer aan de voorzijde is op dit moment in gebruik als tweede woonkamer en biedt een fijne extra leefruimte. Een televisiekamer, speelkamer of rustige werkplek, de keuze is aan jou. Dankzij het raam aan de straatzijde heeft deze kamer contact met de buurt, terwijl de ligging los van de woonverdieping juist ruimte geeft om je even terug te trekken.

Aan de achterzijde ligt een ruime slaapkamer met plaats voor een tweepersoonsbed, een kledingkast en een kaptafel of bureau. De warme, eikenkleurige houtlook vloer en de glad afgewerkte witte wanden vormen een rustige basis. De brede glazen schuifpui geeft de kamer veel licht en verbindt deze met het terras en de tuin.

Langs de gang bevindt zich een aanvullende keukenopstelling met witte onderkasten, laden, een houtkleurig werkblad en een roestvrijstalen spoelbak. Handig als extra werk- en bergruimte, bijvoorbeeld voor keukenapparatuur of huishoudelijke spullen. De donkere tegelvloer loopt hier door, de wanden zijn gedeeltelijk voorzien van lichte tegels en daarboven wit afgewerkt. Achterin bevindt zich de cv-opstelling en is er toegang tot de tuin en de badkamer.

De badkamer heeft een douchecabine met regen- en handdouche, een wastafelmeubel, een handdoekradiator en aansluitingen voor de wasapparatuur. Donkere tegels op de vloer en tegen de wanden geven de ruimte een samenhangende uitstraling. Het raam zorgt voor daglicht.

TUIN

De achtertuin is een beschutte plek met bestrating, groene borders en houten erfafscheidingen. Direct achter het huis ligt een verhoogd terras, vanwaar je via enkele treden de tuin in loopt. Verder naar achteren is ruimte voor een eettafel. De groene beplanting geeft de tuin een groen en besloten karakter.

1E VERDIEPING

De eerste verdieping is het hart van het huis. Vanuit de overloop kom je in de langgerekte woonkamer met aan de voorzijde een ruime zithoek en aan de achterzijde de open woonkeuken. Door de ramen aan beide kanten valt het

daglicht diep de ruimte in. Aan de straatzijde is volop plek voor een grote bankopstelling. De brede raampartij geeft een levendig uitzicht over de straat. Een vaste kast met schuifdeuren biedt handige opbergruimte, zodat spullen gemakkelijk uit het zicht verdwijnen. De warme roodbruine planken vloer loopt door over de woonverdieping en verbindt het zitgedeelte met de keuken en de eethoek. De wanden zijn overwegend glad en wit afgewerkt, afgewisseld met lichte wandpanelen. Het plafond is voorzien van inbouwspots.

Aan de achterzijde draait het om koken en gezellig tafelen. De keuken heeft een ruime hoekopstelling met witte kaderfronten, bovenkasten met glas en een donker werkblad. Er zijn een gaskookplaat, een roestvrijstalen afzuigkap, een ingebouwde oven, een dubbele spoelbak en een losse vaatwasser aanwezig. De achterwand is afgewerkt met witte rechthoekige tegels. De achterraamen en de lichtdoorlatende dakpartij boven het achterste gedeelte zorgen voor extra licht.

2E VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de tweede badkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde heeft een eigen, knusse sfeer door de schuine kap. De dakkapel zorgt voor licht en extra ruimte, waardoor er naast een bed ook plaats is voor een bureau en een kast. Op de vloer ligt een eikenkleurige houtlook vloer, de wanden en het schuine plafond zijn wit afgewerkt en een vaste kast biedt aanvullende bergruimte. De slaapkamer aan de achterzijde heeft dezelfde warme vloertint en lichte wandafwerking. Deze kamer biedt ruimte voor slapen én studeren of thuiswerken. Er is een vaste kast aanwezig en via de deur stap je het balkon op.

De tweede badkamer combineert een donkere tegelvloer met een lichte marmerlook wandafwerking. De ruimte beschikt over een kwartronde douchecabine, een toilet, een wastafelmeubel met twee kranen, spiegels, een hoge opbergkast en een handdoekradiator. Het raam brengt daglicht binnen en de plafondspots zorgen voor aanvullende verlichting.

LIGGING

Je woont hier in de Schildersbuurt in Schiedam-West, tussen karakteristieke huizen die de buurt haar herkenbare uitstraling geven. Voor de dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen kun je terecht in de omgeving van het Rubensplein en de Rembrandtlaan. Scholen en speelgelegenheden liggen eveneens in de buurt. Zin om de deur uit te gaan? Zoek het groen op in het Julianapark of fiets naar de historische binnenstad voor winkels, een terras en een wandeling langs de havens. Met metrostation Troelstralaan in de omgeving en goede aansluitingen op de uitvalswegen is ook de bereikbaarheid prettig geregeld.

BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke tussenwoning met drie woonlagen.
- Twee badkamers en een afzonderlijk toilet
- Aanvullende keukenopstelling op de begane grond
- Beschutte achtertuin met verhoogd terras
- Balkon aan de achterzijde op de tweede verdieping
- Dakkapel aan de voorzijde
- Diverse vaste kasten en praktische opbergmogelijkheden
- Cv-ketel
- Gelegen op eigen grond
- Bouwjaar: 1930
- Energielabel F
- Oplevering in overleg

Funderingsrisico: Hoog risico met een vastgestelde betrouwbaarheid

Een risicobeoordeling op basis van QuickScan, funderingsonderzoek, archiefonderzoek of metingen voor het betreffende pand zelf. Er zijn sterke aanwijzingen of bewijs voor funderingsproblematiek. De brondata hoort voor de makelaar of taxateur beschikbaar te zijn via de verkoper.

Bron: FunderMaps (KCAF / FunderConsult) per 30-10-2026

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 voor deze 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.

Vlietlanden NVM Makelaars streeft ernaar de informatie op haar website / brochures en andere uitingen zo actueel en nauwkeurig mogelijk weer te geven. Hoewel de informatie met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid van de vermelde gegevens.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 415.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 467 m ³
Perceel oppervlakte	: 100 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 135 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1930
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 42 m ²
Garage	: Geen garage
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketелеigendom

Locatie

Paulus Potterstraat 9
3117 XA SCHIEDAM



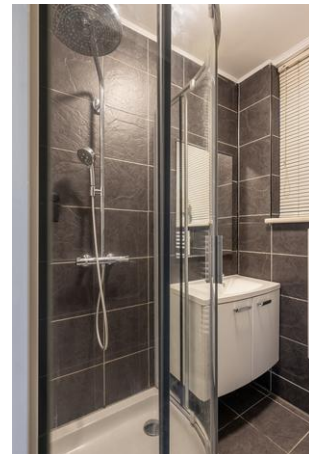
Foto's



Foto's



Foto's



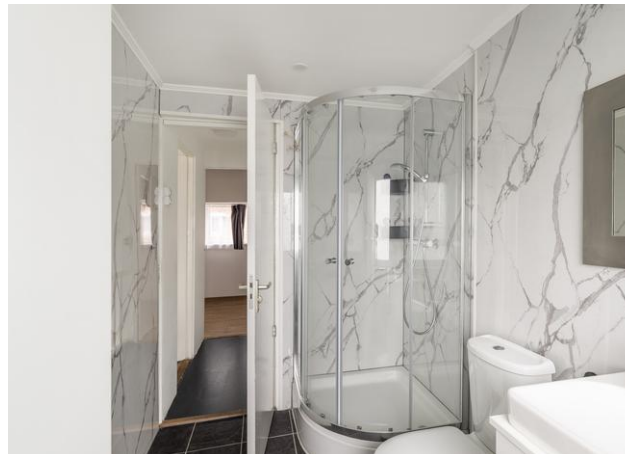
Foto's



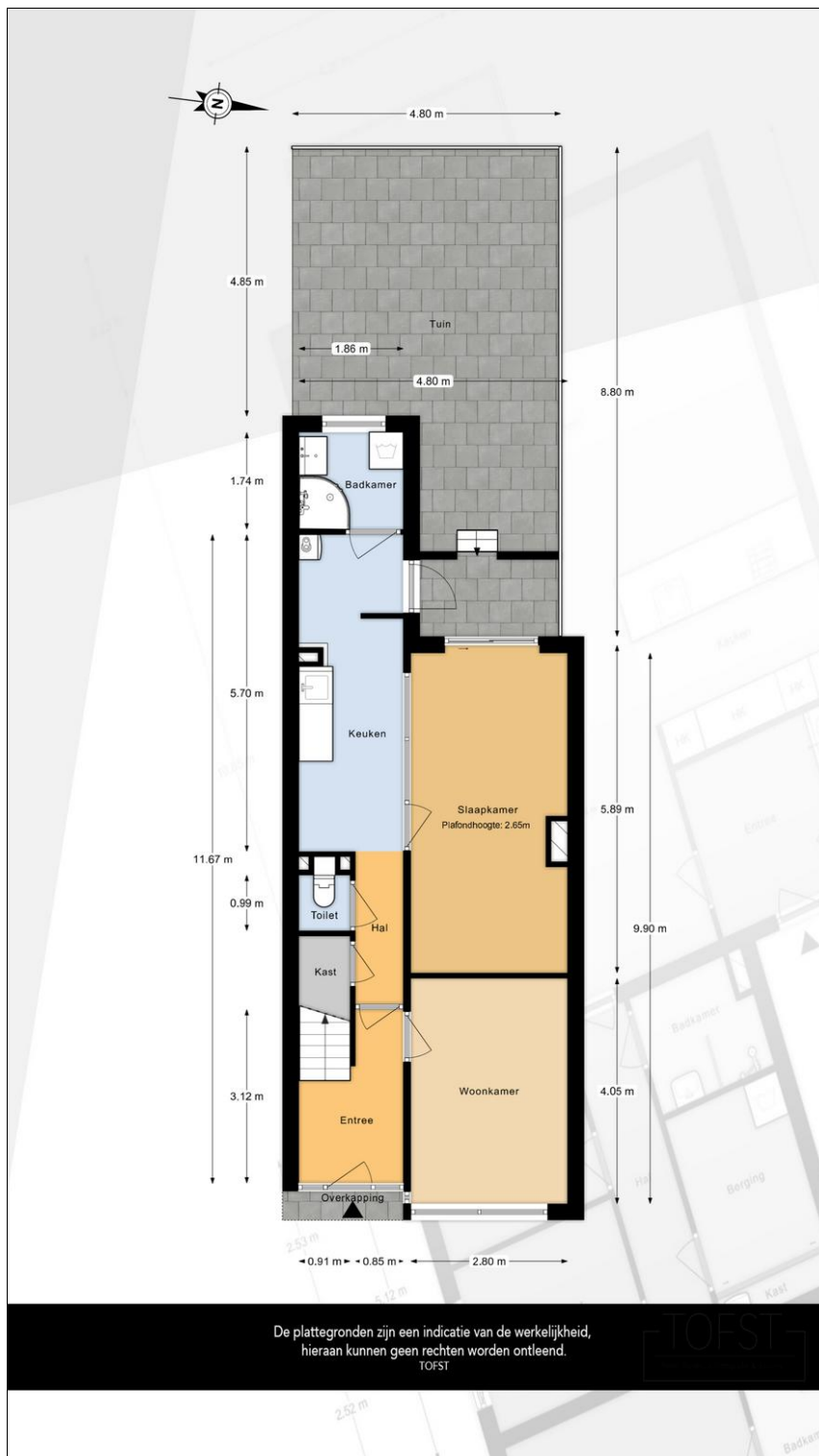
Foto's



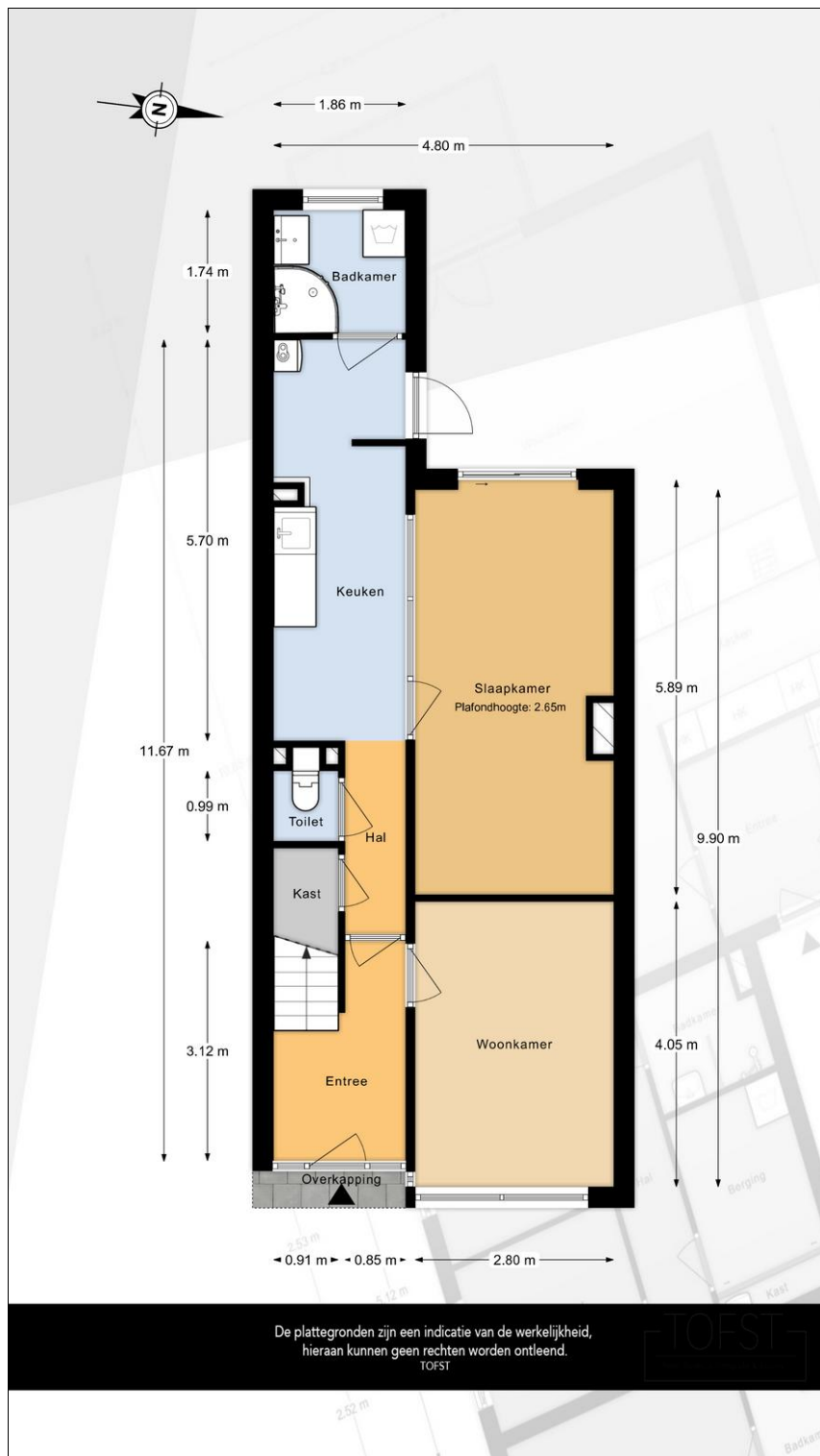
Foto's



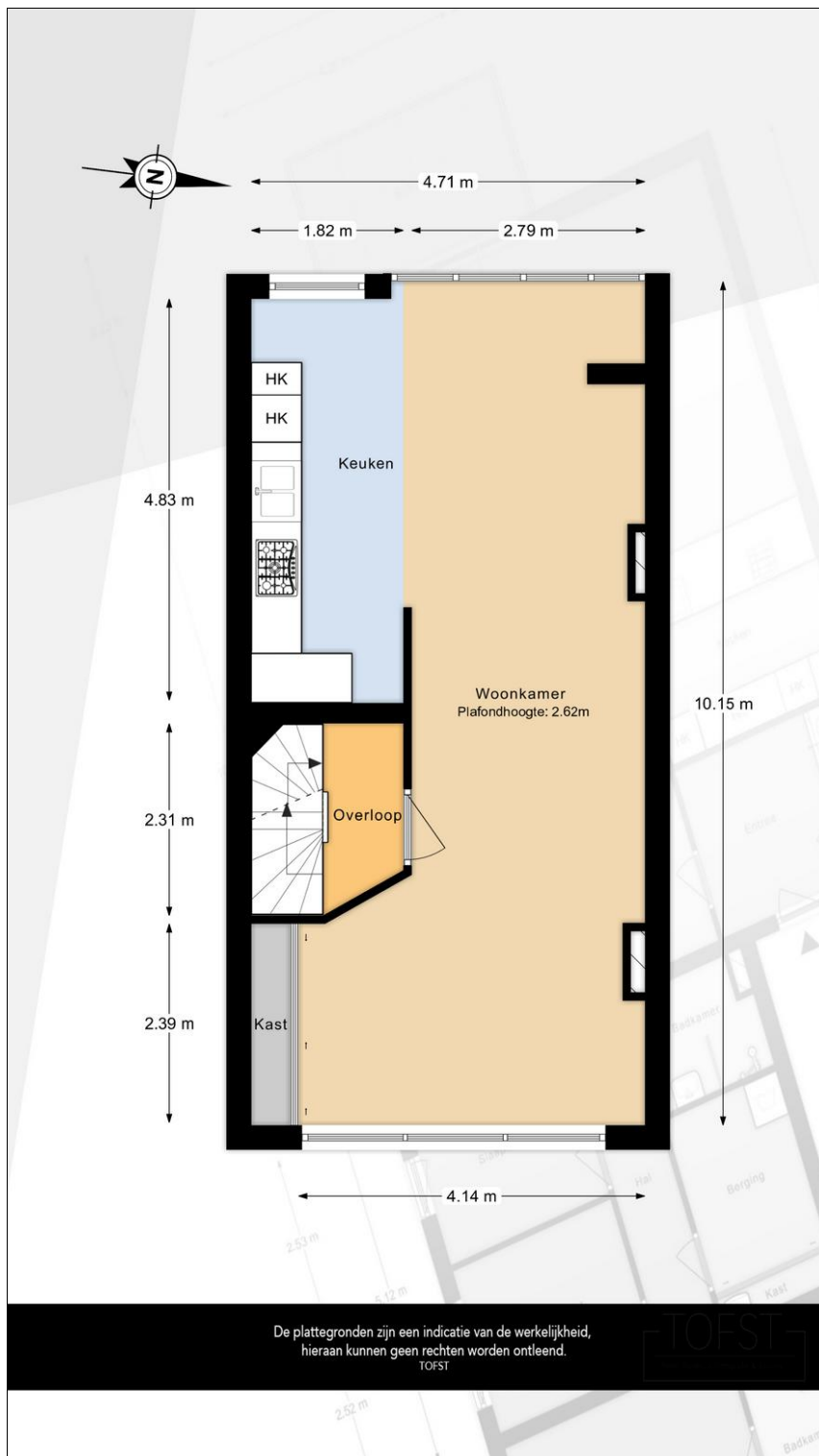
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

