TE KOOP

# Edisonplein 10

## Schiedam



Vraagprijs

€ 495.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

# WAAR VIND IK WAT?


| | |
|---|---|
| Omschrijving van de woning | 3 |
| Foto's | 5 |
| Plattegronden | 15 |
| Kenmerken | 20 |
| Zakenlijst | 23 |
| Huis op de kaart | 25 |
| Algemene informatie | 26 |
| Bijzondere bepalingen | 26 |
| Informatie voor kopers | 27 |




# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



RUIME INSTAPKLARE TUSSENWONING |
ENERGIELABEL A | CENTRAAL GELEGEN IN SCHIEDAM

In een kindvriendelijke en centraal gelegen buurt staat deze verrassend ruime  gerenoveerde jaren ‘30 woning met een woonoppervlakte van 173m² en een achtertuin van circa 37m². De woning biedt volop leefruimte voor een groot gezin, thuiswerkers of iedereen die graag royaal woont.

De woning heeft in 2021 een volledige make-over gehad: een nieuwe indeling, vernieuwde installaties en diverse verduurzamingsmaatregelen. Zo zijn de gevels en het dak geïsoleerd, zijn er nieuwe kunststof kozijnen met HR+++ beglazing geplaatst en zonnepanelen aangebracht.

Alle denkbare voorzieningen zijn binnen handbereik: scholen, diverse winkels, horeca, bioscoop en openbaar vervoer (trein, bus, tram, metro) . Ook de uitvalswegen A4 en A20 liggen op korte afstand.



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Dankzij de centrale ligging zijn steden als Rotterdam, Delft en Den Haag snel en eenvoudig te bereiken.

Indeling
Begane grond
Entree, centrale hal met trap naar het souterrain, badkamer met douche en toilet. Toegang tot moderne keuken (2024) voorzien van vaatwasmachine, inductiekookplaat, oven en voldoende opbergruimte. De eetkamer bevindt zich in dezelfde ruimte en biedt toegang tot de veranda met trap naar de lager gelegen achtertuin. Aan de voorzijde van de begane grond bevindt zich een werk/slaapkamer.

Souterrain
Zeer ruime, vrij in te delen ruimte, ideaal als hobbyruimte of ´mancave´. Er is een aansluiting voor een wasmachine aanwezig en aan de voorzijde is er een aparte kamer wat gebruikt wordt als berging.

Eerste verdieping
Hal met toilet en toegang tot een tussenruimte. Aan weerszijden van de tussenkamer bevinden twee ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde biedt uitzicht op het speelplein. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een wastafel en biedt toegang tot het balkon.

Tweede verdieping
Ruime overloop met aansluitingen voor wasmachine en droger, een apart toilet en een tweede badkamer met ruime inloopdouche en vloerverwarming. Aan de achterzijde ligt de grote slaapkamer met inloopkast. Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer met dakkapel.

Vliering
Via een vlizotrap bereikbare bergzolder met toegang tot het platte dak, waar de zonnepanelen zijn geplaatst.

Bijzonderheden
* Eigen grond
* Volledig gerenoveerd in 2021
* Energielabel A
* 11 zonnepanelen
* Kunststof kozijnen met HR+++ beglazing
* CV ketel
* 3 toiletten
* Gelegen in een kindvriendelijke en centrale woonwijk



# FOTO'S









# FOTO'S













# FOTO'S











# FOTO'S











# FOTO'S











# FOTO'S












# FOTO'S









# FOTO'S











# FOTO'S











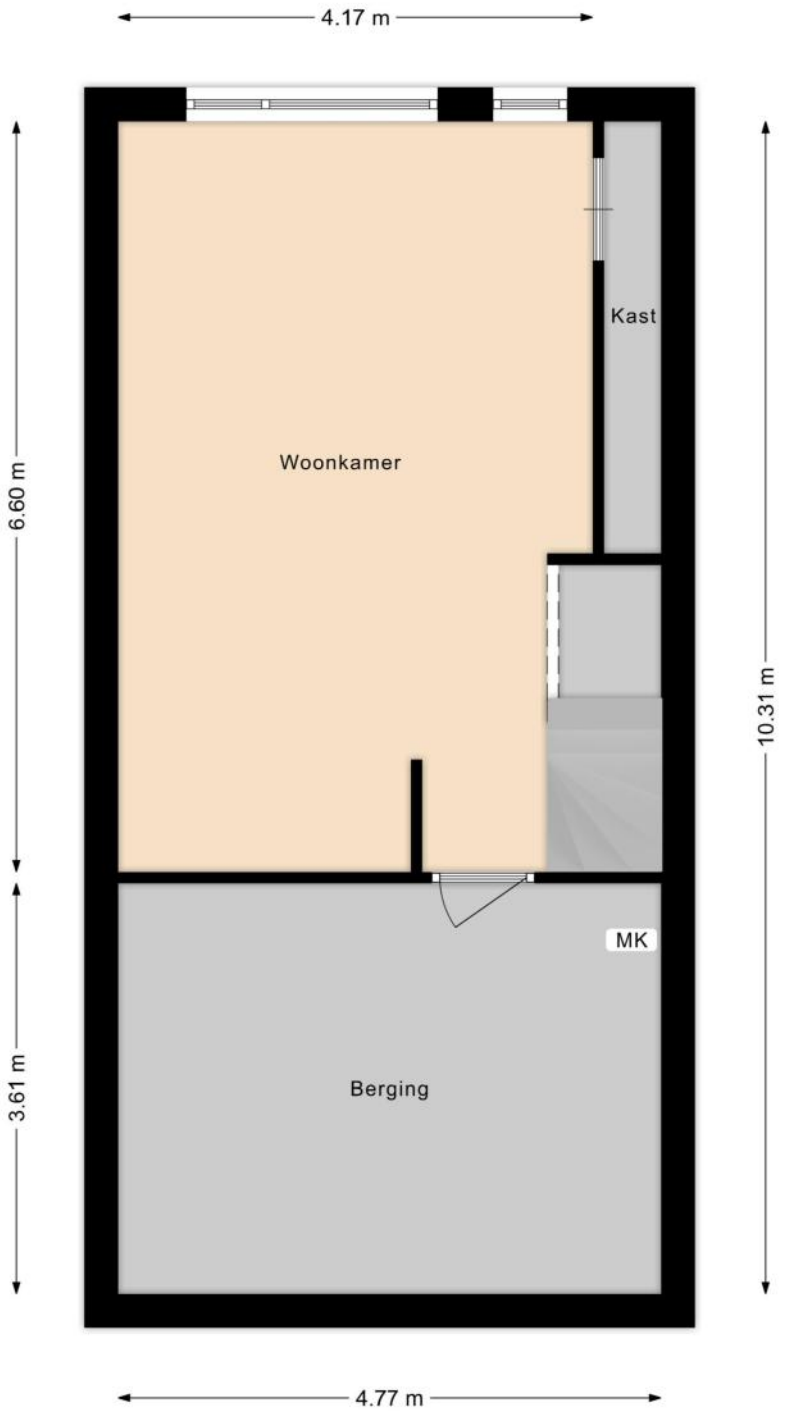
# FOTO'S



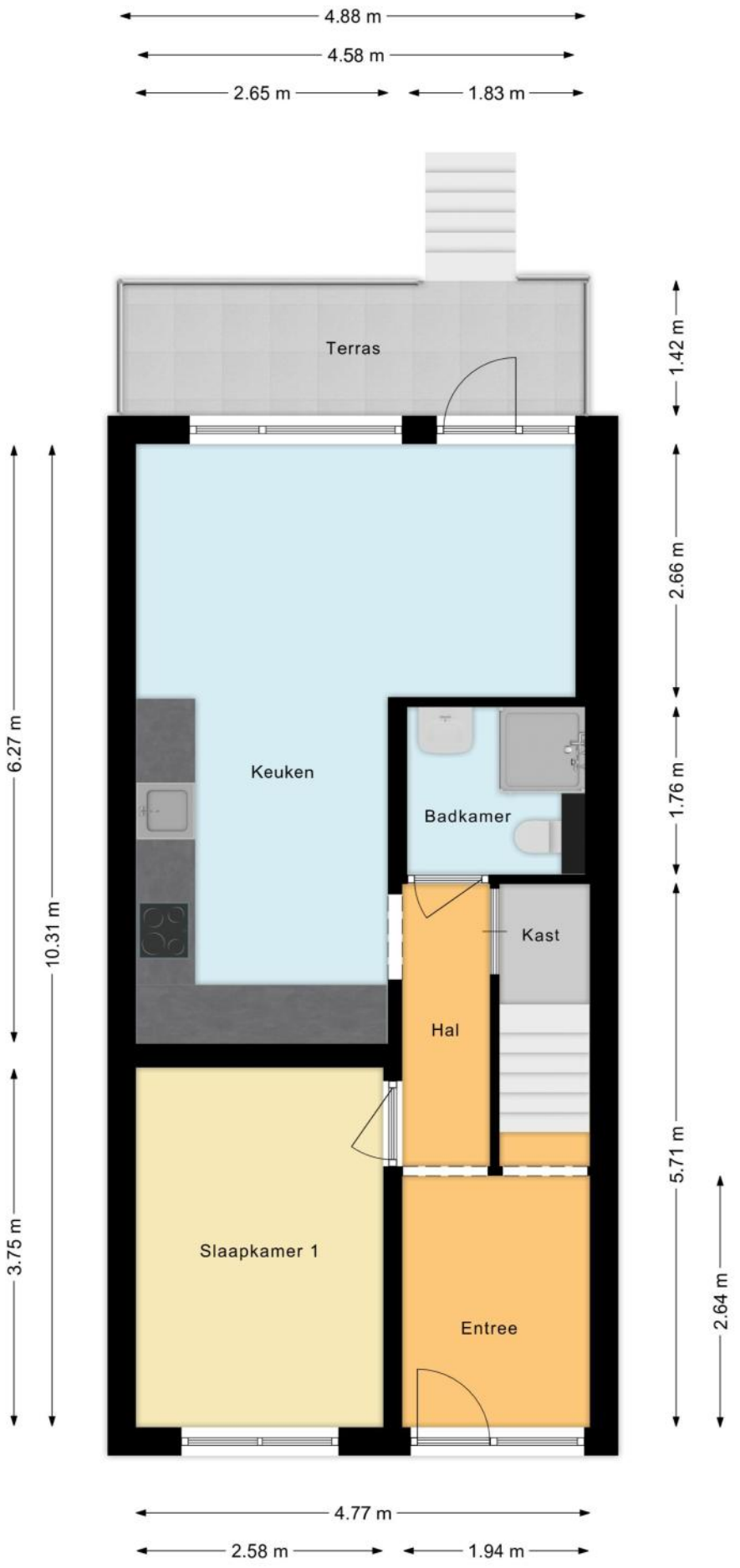




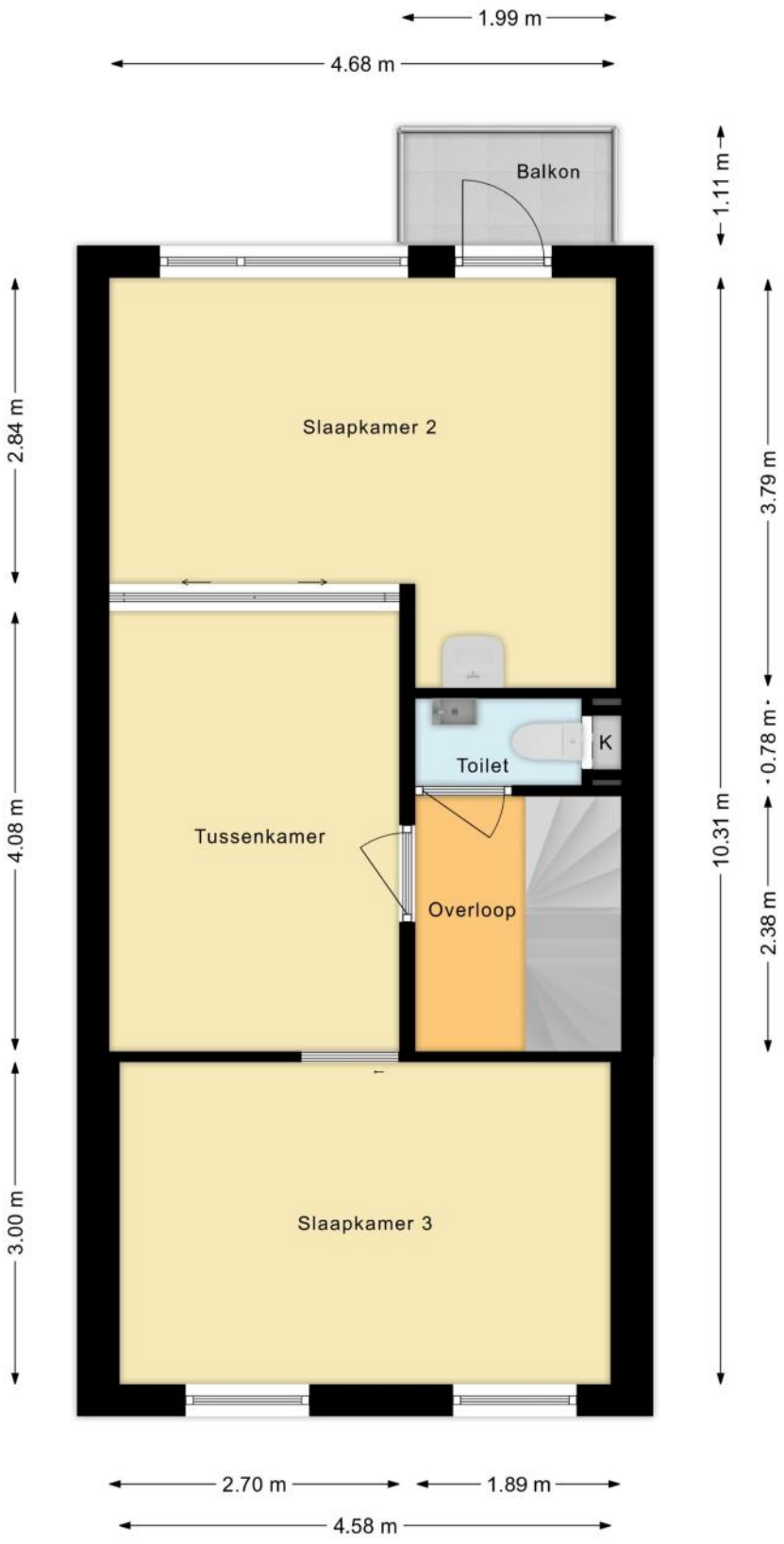

# PLATTEGRONDEN



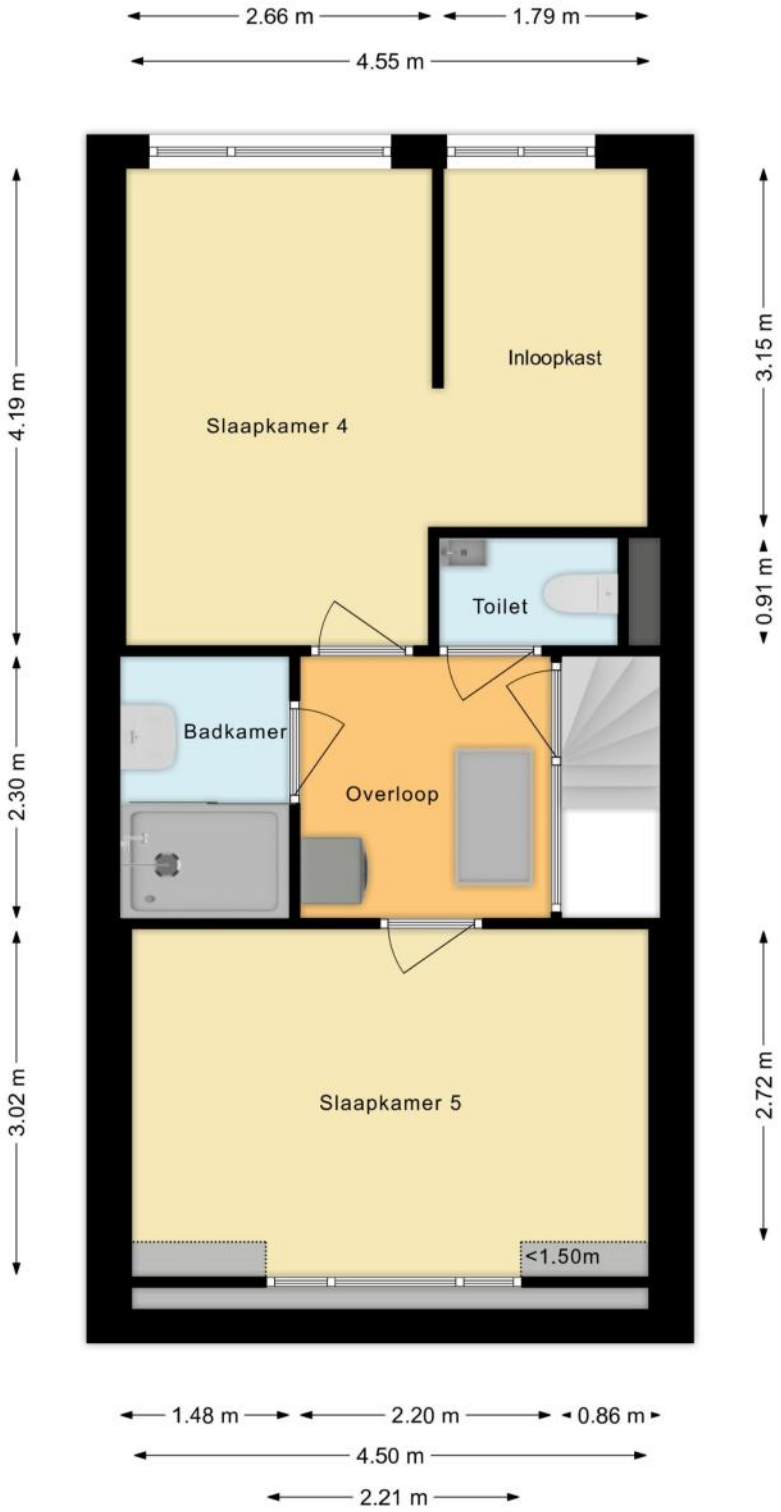
# PLATTEGRONDEN



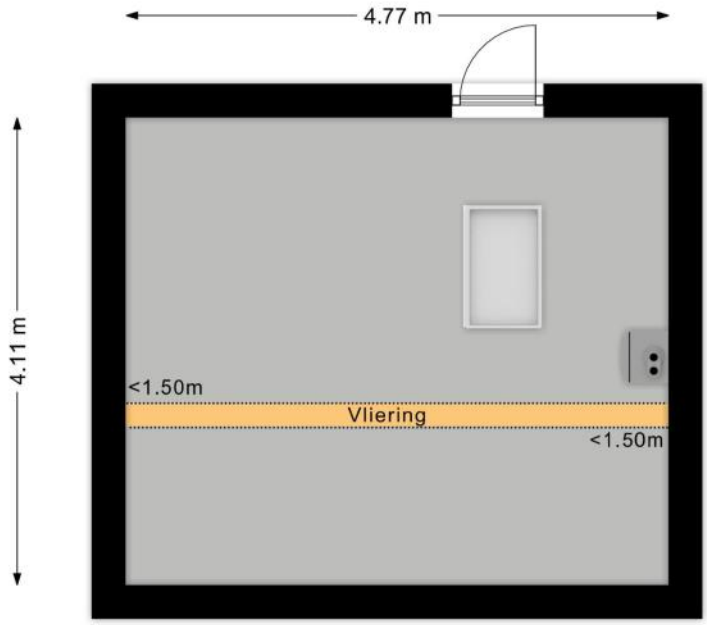
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

| | |
|---|---|
| Soort woonhuis | **Eengezinswoning, Tussenwoning** |
| Bouwvorm | **Bestaande bouw** |
| Bouwjaar | **1929** |
| Soort dak | **Samengesteld dak** |
| Materiaal dak | **Pannen, Bitumineuze dakbedekking** |

## Oppervlakten en inhoud

| | |
|---|---|
| Perceeloppervlakte | **93 m²** |
| Inhoud | **501 m³** |

**Gebruiksoppervlakten ***

| | |
|---|---|
| Wonen (= woonoppervlakte) | **173 m²** |
| Overige inpandige ruimte | **18 m²** |
| Gebouwgebonden buitenruimte | **9 m²** |

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

| | |
|---|---|
| Aantal kamers | **7 kamers (waarvan 5 slaapkamers)** |
| Aantal badkamers | **2 badkamers en 2 aparte toiletten** |
| Badkamervoorzieningen | **Toilet, 2 douches, 2 wastafels, 2 wastafelmeubels, vloerverwarming** |
| Aantal woonlagen | **4 woonlagen en een vliering** |
| Voorzieningen | **Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel, Zonnepanelen** |

## Energie

| | |
|---|---|
| Energielabel | **A** |
| Isolatie | **Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas** |
| Verwarming | **Cv-ketel** |
| Warm water | **Cv-ketel** |
| Merk/type cv-ketel | **Intergas Kompact Hre** |
| Bouwjaar cv-ketel | **2023** |
| Eigendom cv-ketel | **Eigendom** |

## Buitenruimte/omgeving

| | |
|---|---|
| Ligging | **Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht** |
| Tuin | **Achtertuin** |
| Achtertuin | **37 m² (7,4m diep en 5m breed)** |
| Ligging tuin | **Gelegen op het noordoosten** |
| Balkon/Dakterras | **Balkon aanwezig** |

# KENMERKEN

## Bergruimte

| | |
|---|---|
| Schuur/berging | **Inpandig** |

## Parkeergelegenheid

| | |
|---|---|
| Soort parkeergelegenheid | **Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen** |

## Kadastrale gegevens

**Schiedam I 2973**

| | |
|---|---|
| Oppervlakte | **93 m²** |
| Eigendomssituatie | **Volle eigendom** |

## Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:
> - De woning beschikt over 11 zonnepanelen en een tweede CV-combi installatie op de vliering (Remeha Tzerra 2014)
- Er is een Ouderdomsclausule van toepassing

# ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Losse potten/planten | | ● | |
| Rookmelder | ● | | |
| Zonnepanelen | ● | | |
| Gordijnrails | ● | | |
| Gordijnen woonkamer | | | ● |
| Gordijnen overig | | | ● |
| Laminaat | ● | | |
| (Klok)thermostaat | ● | | |
| Kookplaat | ● | | |
| Koelkast | | | ● |
| Oven | ● | | |
| (combi)Magnetron | | ● | |
| Afzuigkap | ● | | |
| Vrieskast | | ● | |
| Vaatwasser | ● | | |
| Overige inbouwapparatuur | ● | | |
| Dimmers | | ● | |
| Binnenverlichting | | ● | |
| Losse kasten | | ● | |
| Boeken-, legplanken | | ● | |
| Wastafelaccessoires | | ● | |
| Toiletaccessoires | | ● | |
| Badkameraccessoires | | ● | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ● | | |
| Koffiezetapparaat | | ● | |
| Wastafelmeubel | ● | | |

# ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **(Voordeur)bel** | | | ● |
| **CV met toebehoren** | ● | | |
| **Mechanische ventilatie** | ● | | |

## Overige zaken

Basis elementen inloopkast op de tweede verdieping blijven achter.

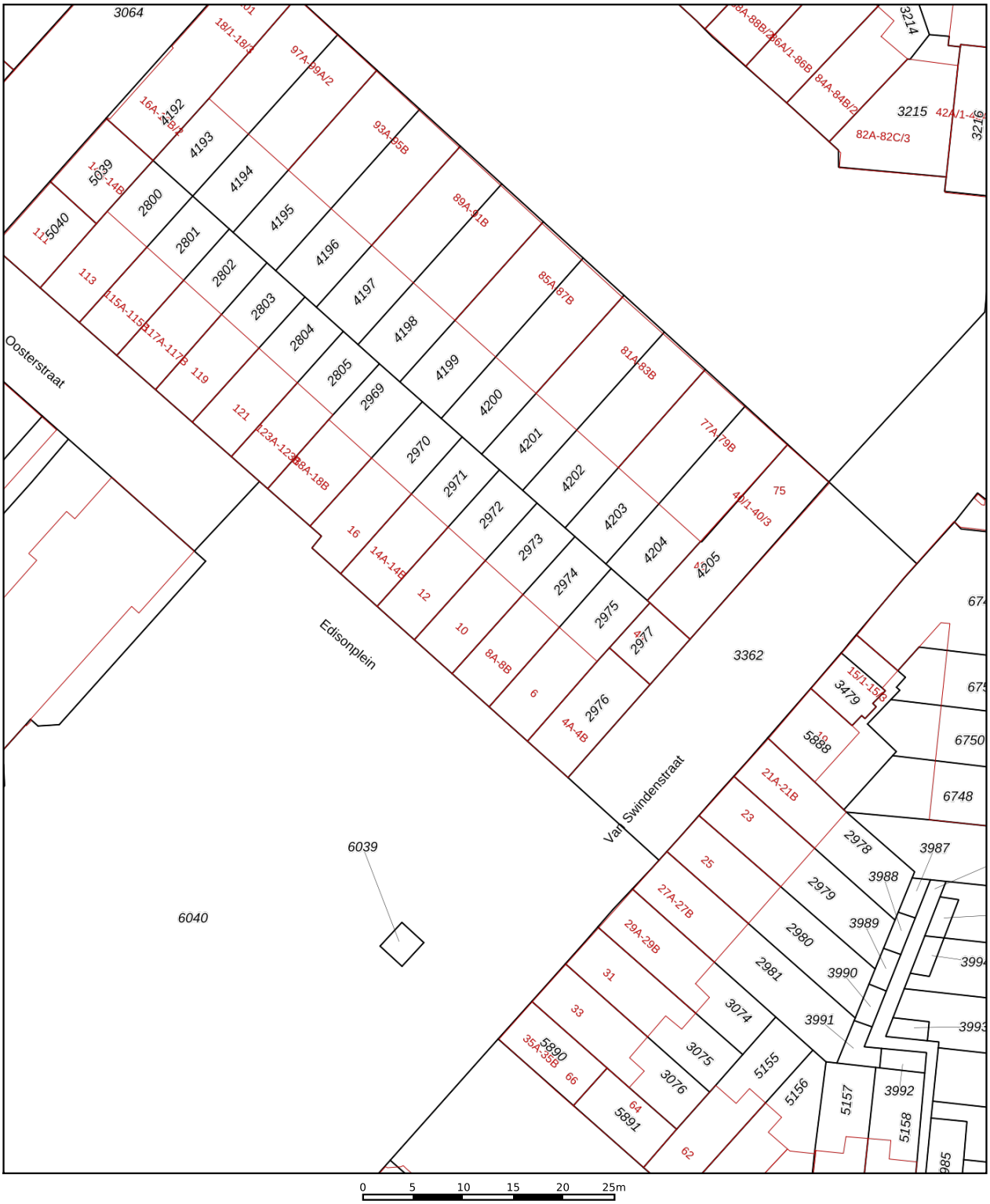


*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Schiedam |
| Sectie | I |
| Perceel | 2973 |

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.

kadaster

# ALGEMENE INFORMATIE

### Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

### Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

### Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

### Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

### Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

### Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

### De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

# INFORMATIE VOOR KOPERS

### Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

### Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

### Waarborgsom / bankgarantie

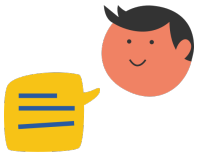
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

### Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

### Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

### Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

### Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.