SCHIEDAM

Dr Sauerstraat 1

van herk makelaars



te koop

Vraagprijs

€ 400.000,- k.k.



Welkom

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.



Randal Babel

Vastgoedadviseur

+31 (0)6 10 55 05 73
r.babel@vanherk.nl

Omschrijving›

CHARMANTE, GEMODERNISEERDE HOEKWONING IN HET HART VAN KETHEL

In het hart van Kethel staat deze charmante hoekwoning uit 1924, waar authentieke details en modern wooncomfort prachtig samenkomen! Aan de Dr. Sauerstraat 1 in Schiedam vind je een bijzonder huis met een verhaal. Ooit deed het pand dienst als winkel en dat karakter is nog altijd zichtbaar in de royale raampartijen, hoge plafonds en originele details. Met een woonoppervlakte van 98 m², drie slaapkamers, een vernieuwde keuken en badkamer uit 2020 én een fijne tuin op het westen is dit een heerlijke plek om thuis te komen. De royale, lichte woonkamer met een plafondhoogte van circa 2,86 meter, de fraaie visgraatvloer, originele terrazzovloer en karakteristieke paneeldeuren geven het huis een geheel eigen uitstraling. Tel daar de acht zonnepanelen en het dubbele glas bij op en je hebt een woning waar sfeer, historie en comfort samenkomen!

EEN RUIME, SFEERVOLLE WOONKAMER VOL KARAKTER EN LICHT

Zodra je binnenstapt, merk je dat dit geen standaard woning is. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen, die nog herinneren aan de voormalige winkelfunctie. Het hoge plafond versterkt het ruimtelijke gevoel, terwijl de originele sierlijsten en karakteristieke paneeldeuren zorgen voor een warme en stijlvolle uitstraling. Aan de voorzijde bevindt zich een gezellige zithoek met voldoende plek voor een royale bank en comfortabele fauteuil. De woonkamer loopt op natuurlijke wijze over in het eetgedeelte, waar je dankzij de ramen geniet van veel daglicht. Een fijne plek voor een gezellig diner met vrienden of een ontspannen ontbijt. De ingebouwde wandkasten met open vakken geven het geheel een speels accent en maken deze sfeervolle leefruimte compleet.

EEN VERNIEUWDE KEUKEN MET EIGEN UITSTRALING

De keuken is in 2020 vernieuwd en vormt een echte blikvanger. De zachtgroene keukenkasten, warme houten werkbladen en lichte wandtegels zorgen voor een frisse en sfeervolle uitstraling. Dankzij de praktische opstelling met werkruimte aan beide zijden en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie, is het hier heerlijk koken. De drie lichtkoepels in het dak van de aanbouw zorgen bovendien voor een prachtige hoeveelheid daglicht.



van›herk makelaars›

Omschrijving›

Ook de hal heeft een geheel eigen karakter. Hier vind je nog de originele terrazzovloer en authentieke keukenkasten uit vroegere tijden, die tegenwoordig dienstdoen als een gezellige koffiecorner. Een bijzonder detail dat perfect past bij de historie van het huis! Vanuit de hal bereik je tevens het separate toilet. Aan de achterzijde bevindt zich de badkamer, die eveneens in 2020 is vernieuwd en is voorzien van een douche, wastafelmeubel en spiegelkast.

DRIE SLAAPKAMERS EN VOLOP MOGELIJKHEDEN BOVEN

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, ideaal voor een jong gezin, thuiswerkers of wie graag extra ruimte heeft. Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers, waaronder de ruime hoofdslaapkamer met voldoende plek voor een tweepersoonsbed en aanvullende meubels. Dankzij de prettige lichtinval en rustige afwerking is dit een fijne plek om tot rust te komen. Aan de achterzijde bevindt zich de derde slaapkamer. De kamers zijn flexibel in te richten als kinder-, logeer- of werkkamer, afhankelijk van jouw woonwensen. De ruime overloop beschikt over praktische vaste kasten en via een vlizotrap bereik je de vliering, die nog meer opbergmogelijkheden biedt. Met drie afzonderlijke slaapkamers en volop bergruimte biedt deze verdieping alle flexibiliteit voor nu én de toekomst.

GENIETEN VAN BUITENRUIMTE EN EXTRA COMFORT

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De fijne tuin op het westen is een heerlijke plek om van de middag- en avondzon te genieten. De gezellige zithoek, groene begroeiing en beschutte ligging maken dit een fijne plek om na een lange dag te ontspannen of gezellig buiten te eten.
Ook op het gebied van comfort is aan de toekomst gedacht. De woning beschikt over acht zonnepanelen, dubbele beglazing in de gehele woning, HR++ glas op de begane grond en een in 2020 vernieuwde meterkast. Met energielabel D, een vernieuwde keuken en badkamer uit 2020 en een karakteristieke uitstraling biedt deze woning een fijne combinatie van sfeer en hedendaags wooncomfort.

WONEN IN HET KARAKTERVOLLE KETHEL-DORP

De Dr. Sauerstraat ligt in het sfeervolle Kethel-dorp, een karakteristiek stukje Schiedam waar het dorpse karakter nog volop aanwezig is. Historische gevels, rustige straatjes en een groene omgeving zorgen voor een prettige woonomgeving. Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelcentrum Hof van Spaland op steenworp afstand. Ook scholen, kinderopvang en diverse sportvoorzieningen zijn gemakkelijk bereikbaar. Wie graag buiten is, kan genieten van het nabijgelegen Prinses Beatrixpark en de uitgestrekte natuur van Midden-Delfland, ideaal om te wandelen of fietsen. Dankzij de gunstige ligging en nabijgelegen uitvalswegen zijn Rotterdam, Delft en het centrum van Schiedam goed bereikbaar. Hier woon je heerlijk rustig, met alle gemakken van de stad binnen handbereik!

KENMERKEN

- Eigen grond
- Bouwjaar 1924
- Woonoppervlakte ca. 98m²
- Moderne keuken en badkamer
- 3 slaapkamers
- Tuin op het westen
- Energielabel D en voorzien van zonnepanelen
- Dubbele beglazing in de gehele woning, waarvan HR++-glas op de begane grond.
- Verwarming en warm water via C.V.-Ketel (Remeha 2021)
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg

van›herk makelaars›



Kenmerken

Woonoppervlakte	Bouwjaar	Slaapkamers	Perceeloppervlakte
98 m²	1924	3	91 m²

Soort	eengezinswoning
Type	eindwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	98 m²
Perceeloppervlakte	91 m²
Inhoud	383 m³
Bouwjaar	1924
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel (2021)
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



van herk makelaars









van herk makelaars









van herk makelaars









van herk makelaars







van herk makelaars



























van herk makelaars



van herk makelaars

Virtueel›bezichtigen›

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





van›herk makelaars›

Kadastrale›gegevens›

Adres
Dr Sauerstraat 1

Postcode/plaats
3121 JA SCHIEDAM

Sectie/perceel
Sectie Q, nummer 737

Kadastraal eigendom
Volle eigendom

Perceelppervlakte
91 m²



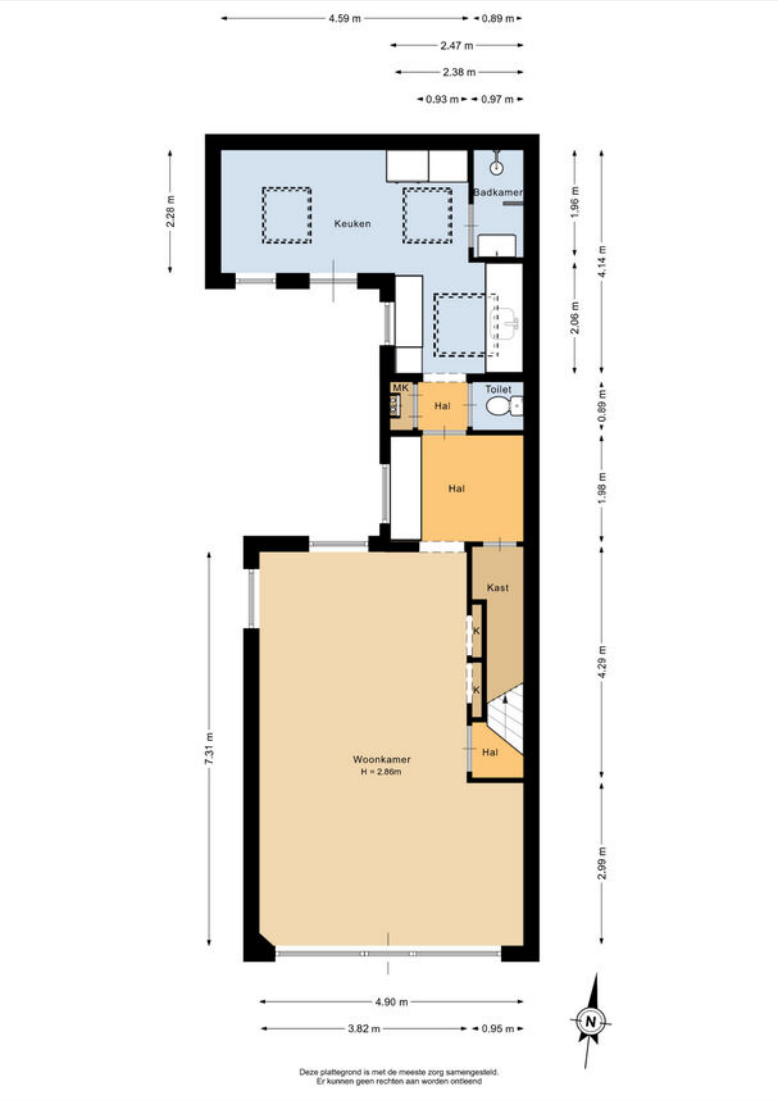
van›herk makelaars›

Plattegrond›



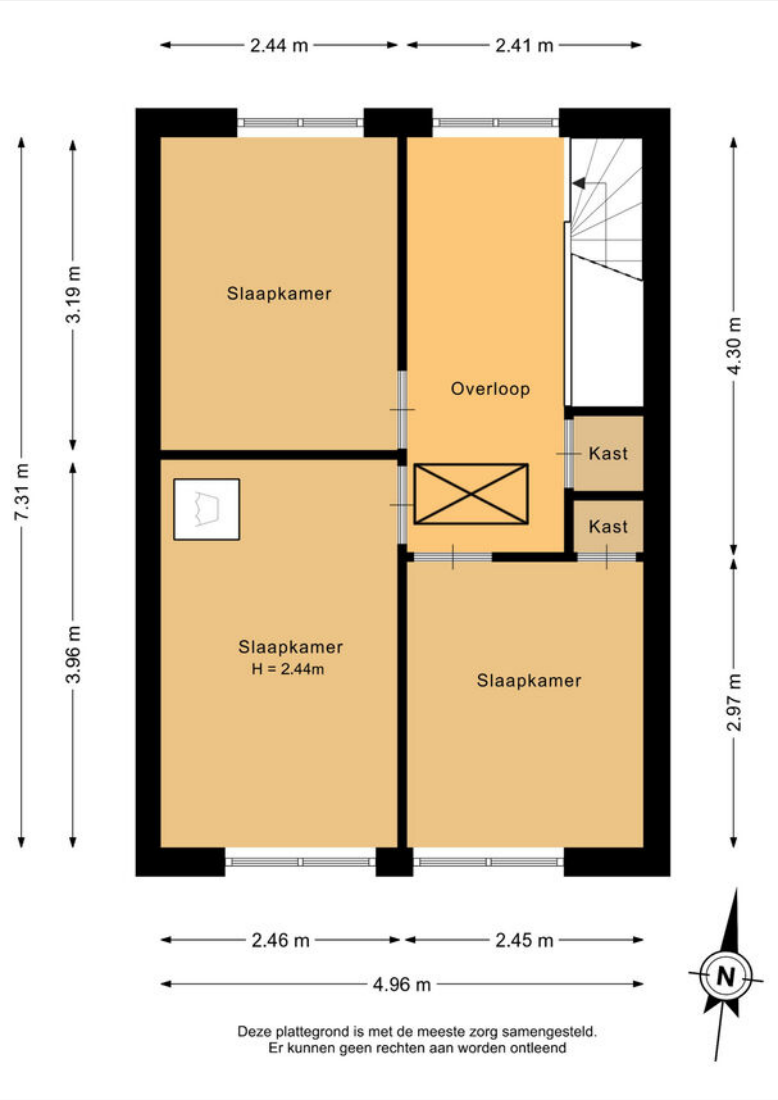


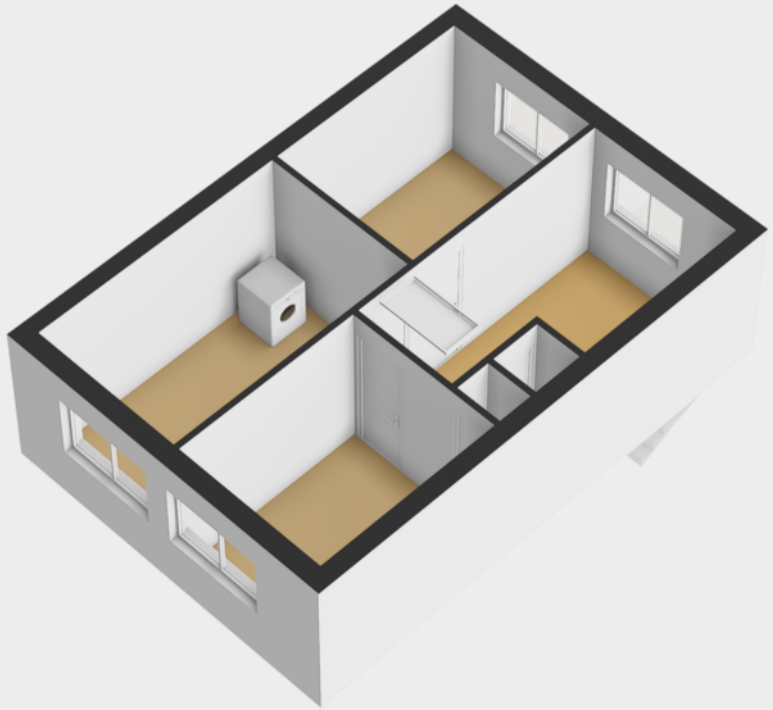
Plattegrond›



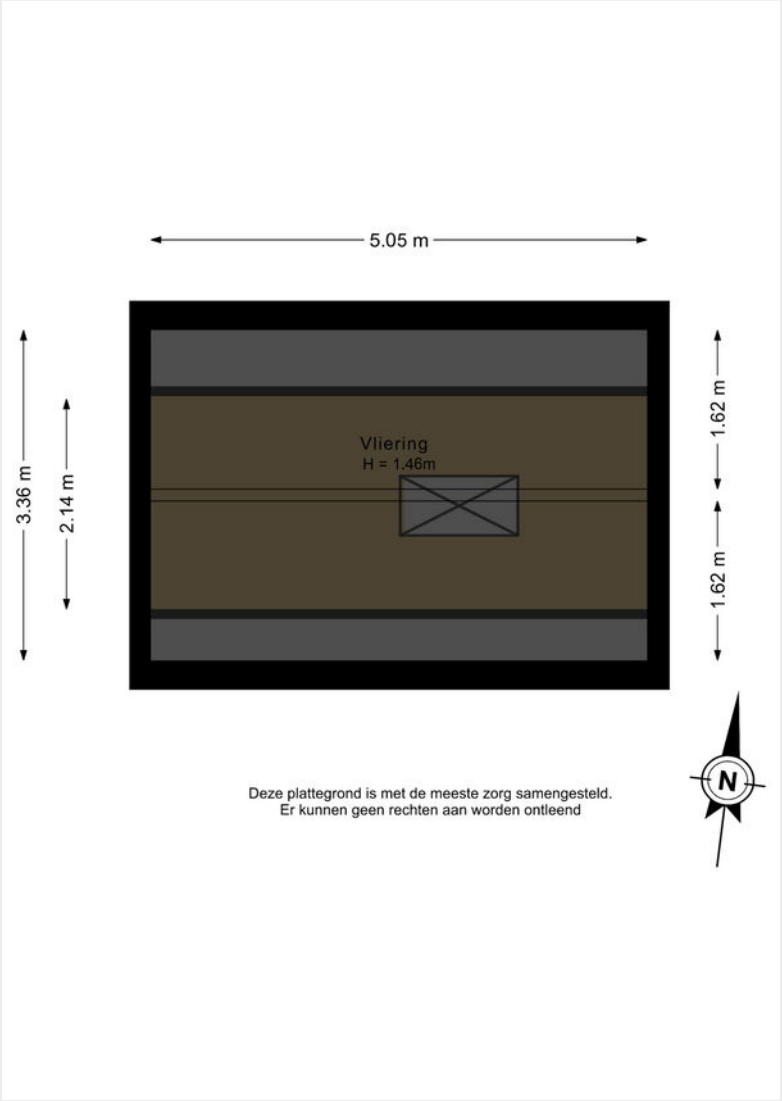


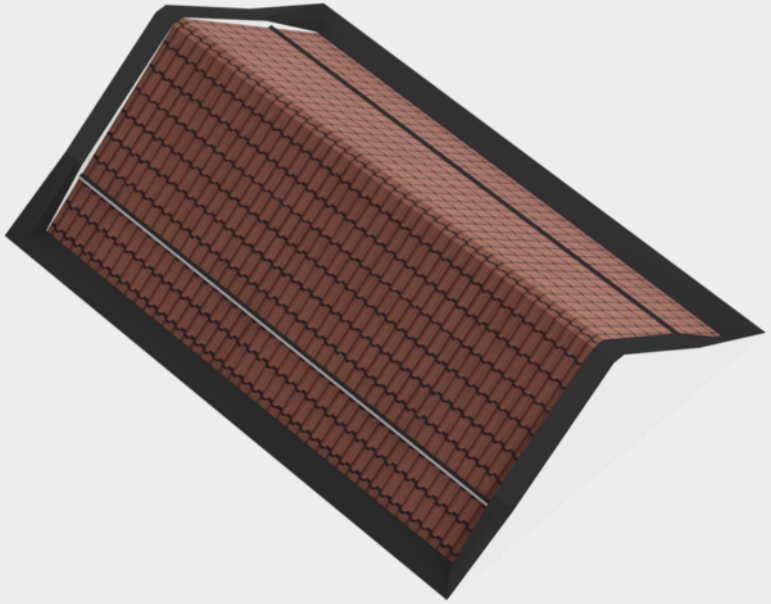
Plattegrond





Plattegrond





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- IKEA Pax kledingkasten boven			X
- Garderobekast in hal			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- PVC vloer woon kamer + keuken	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Op maat gemaakte houtenplanken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

van herk makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Afdakje voor fietsen	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

van herk makelaars

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



van›herk makelaars›

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



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 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.



Ons team



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

van herk makelaars

Ons team



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

van herk makelaars

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 hypotheken, 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.

van›herk makelaars›

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.



van›herk makelaars›

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›

van herk makelaars

Contactgegevens

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

NVM