TE KOOP



Raam 2

SCHIEDAM

KETTNER
MAKELAARS



Raam 2 SCHIEDAM

De mooiste huizen vind je bij Kettner Makelaardij!

Fantastisch wonen in de karakteristieke historische binnenstad van Schiedam! Op een fraaie en rustige locatie, aan een charmante gracht en in een autovrije straat met een doorkijk naar het water van de Schie, ligt dit moderne herenhuis uit 2000. De woning beschikt over een royale woonoppervlakte van ca. 167 m², verdeeld over vier verdiepingen, en een royaal dakterras van ca. 17 m². Een heerlijke plek om op zonnige dagen gezellig samen te borrelen, uitgebreid te tafelen of de barbecue aan te steken. De woning is bovendien volledig voorzien van dubbele HR+-beglazing en biedt een verrassende hoeveelheid leefruimte en volop mogelijkheden. Een woning met karakter, ruimte en mogelijkheden, op een plek waar je je direct thuis voelt.

De ligging is bijzonder aantrekkelijk: midden in de historische binnenstad, omringd door sfeervolle grachten, karakteristieke gevels en monumentale panden. Op loopafstand vind je gezellige restaurants, cafés, terrassen en winkels, evenals de Grote Markt, de historische Lange Haven en de bekende Schiedamse molens. Ideaal om op een vrije ochtend of middag neer te strijken op een gezellig terras voor een goede kop koffie, uitgebreid te lunchen of gewoon heerlijk te genieten van alles wat de binnenstad te bieden heeft. Na alle gezelligheid is het bovendien heerlijk thuiskomen in de rustige omgeving van deze autovrije straat, waar je in alle rust kunt ontspannen. Ook op cultureel gebied is er volop te beleven, met onder andere het Stedelijk Museum Schiedam, het Jenevermuseum en Theater aan de Schie.

Ook qua bereikbaarheid woon je hier uitstekend. Station Schiedam Centrum, met trein-, metro- en busverbindingen, bevindt zich op korte afstand. Via de nabijgelegen A20 en A4 zijn Rotterdam, Delft en Den Haag goed bereikbaar.

Kortom: een heerlijke plek waar je geniet van de levendigheid van de historische binnenstad, maar thuis alle ruimte en rust vindt om te ontspannen. Een unieke combinatie van ruimte, comfort en karakter op een prachtige locatie in Schiedam!

Indeling
Begane grond

Via de entree kom je in de ruime ontvangsthal terecht, waar zich tevens de meterkast bevindt.

Aan de voorkant ligt een werk-/slaapkamer van ca. 3.45 x 5.60 m. Een fijne veelzijdige ruimte die jaar eigen wens kunt inrichten. Het schuine aanzicht op de gracht geeft deze ruimte een leuk extraatje.

Daarnaast beschikt de woning over een ruime berging, ideaal voor het opbergen van extra spullen. Vanuit de berging is er direct toegang tot de beveiligde, afgesloten en overdekte parkeergarage, waar de mogelijkheid is voor een privé parkeerplaats met een eigen laadpaal voor een elektrische auto.

(Optioneel wordt bij de woning een eigen parkeerplaats aangeboden op het afgesloten binnenterrein, dat toegankelijk is via een elektrische toegangspoort. Deze parkeerplaats is separaat bij te kopen tegen een vaste koopsom van € 15.000,- k.k.)

Eerste verdieping:

Vanuit de gang heb je toegang tot het moderne toilet, voorzien van een hangend toilet, een stijlvol fonteintje en mechanische ventilatie.

Vervolgens kom je in de royale woonkamer van ca. 3.50 x 5.10 m. Wat direct opvalt, is de warme en aangename sfeer die deze living uitstraalt. Dankzij de prettige lichtinval voelt de ruimte heerlijk licht en ruim aan. Bovendien geniet je ook vanuit de woonkamer van een fraai uitzicht op de gracht en de Sint Janskerk. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een royale eettafel, waar je gezellig met familie en vrienden kunt tafelen.

De keuken: een heerlijke plek voor kookliefhebbers!

De keuken van ca. 4.00 x 2.05 m is ruim opgezet en voorzien van een functioneel kookeiland met volop werk- en bergruimte. Het kookeiland beschikt over een fraai RVS-werkblad. Ook aan de apparatuur is gedacht: de keuken is uitgerust met een SMEG 4-pits gaskookplaat met wok brander, een SMEG oven, een Bosch koelkast en een Siemens vaatwasser. Een keuken waar iedere kookliefhebber zijn hart kan ophalen en waar je met plezier de lekkerste gerechten op tafel zet.

Tweede verdieping:

Op de overloop bevindt zich een vaste kast waarin de HR-combiketel uit 2016 is opgesteld.

De royale hoofdslaapkamer (slaapkamer twee) van ca. 5.10 x 4.00 m is een heerlijk lichte en ruime kamer. Voorzien van een moderne inbouwschuifkast met volop bergruimte.

De ruime badkamer van ca. 3.15 x 3.05 m^2 biedt alles voor een ontspannen start of afsluiting van de dag. Je vindt hier een royaal ligbad, een ruime inloopdouche, een tweede zwevend toilet en een fonteintje. De badkamer is tevens voorzien van een radiator en mechanische ventilatie.

Slaapkamer drie van ca. 5.10 x 3.50 m is eveneens ruim opgezet en beschikt over twee Franse balkons.

Derde verdieping:

Op de derde verdieping kom je in een verrassend ruime extra living. Een verdieping die je alle vrijheid geeft om er iets eigens van te maken. Denk aan een tweede woonkamer, een fijne thuiswerkplek of zelfs het realiseren van twee extra slaapkamers. Vanuit deze verdieping is er via een trap tevens toegang tot de vide, waar je beschikt over extra ruimte die uitstekend geschikt is als slaapgelegenheid, hobbyruimte of praktische bergruimte.

En dan het dakterras! Via de schuifpui stap je zo naar buiten, op een royaal terras van ca. 17 m². Een heerlijke plek om de dag rustig te beginnen met een kop koffie, na het werk de barbecue aan te steken of op een lange zomeravond nog even te blijven zitten met een goed glas wijn. Dankzij de gunstige zonligging kun je hier al vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar van de zon genieten. Op zonnige dagen zorgt het elektrisch bedienbare zonnescherm voor aan aangename plek in de schaduw. Daarnaast is het terras voorzien van elektriciteit en een waterkraan, wat het buitenleven hier nog comfortabeler maakt.

Met uitzicht op de karakteristieke molen, de monumentale Grote- of Sint-Janskerk en de schilderachtige gracht geniet je hier van een bijzonder stukje buitenruimte, midden in de historische binnenstad van Schiedam.

Bijzonderheden
- Royaal dakterras van ca. 17 m² met uitzicht op de molen, de Sint Janskerk en de gracht;
- Gelegen aan een autovrije straat met doorkijk naar het water van de Schie;
- Luxe en modern afgewerkt;
- Volledig voorzien van dubbele HR+-beglazing;
- Mechanisch balansventilatiesysteem;
- Ruime woonkamer met uitzicht op de gracht;
- Moderne keuken met kookeiland en diverse inbouwapparatuur;
- Ruime badkamer met ligbad, douche en tweede toilet;
- Mogelijkheid tot werken aan huis;
- Gemeenschappelijke fietsenberging;
- Actieve Vereniging van Eigenaars, bijdrage ca. €251,- per maand (inclusief onder andere gemeenschappelijke onderhoudskosten en glas- en opstalverzekering).

Parkeerplaats
Bij de woning wordt optioneel een eigen parkeerplaats aangeboden op het met een elektrische poort afgesloten binnenterrein. De parkeerplaats is apart bij te kopen voor een vaste prijs van €15.000,- k.k.

Woonoppervlakte: ca. 167 m²
Inhoud: ca. 584 m³
Bouwjaar: 2001
Eigendom: eigen grond

Deze informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Kettner Makelaars o.g. B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte offerte mag worden beschouwd.







Kenmerken

Woonoppervlakte	167 m²
Inhoud	584 m³
Bouwjaar	2001





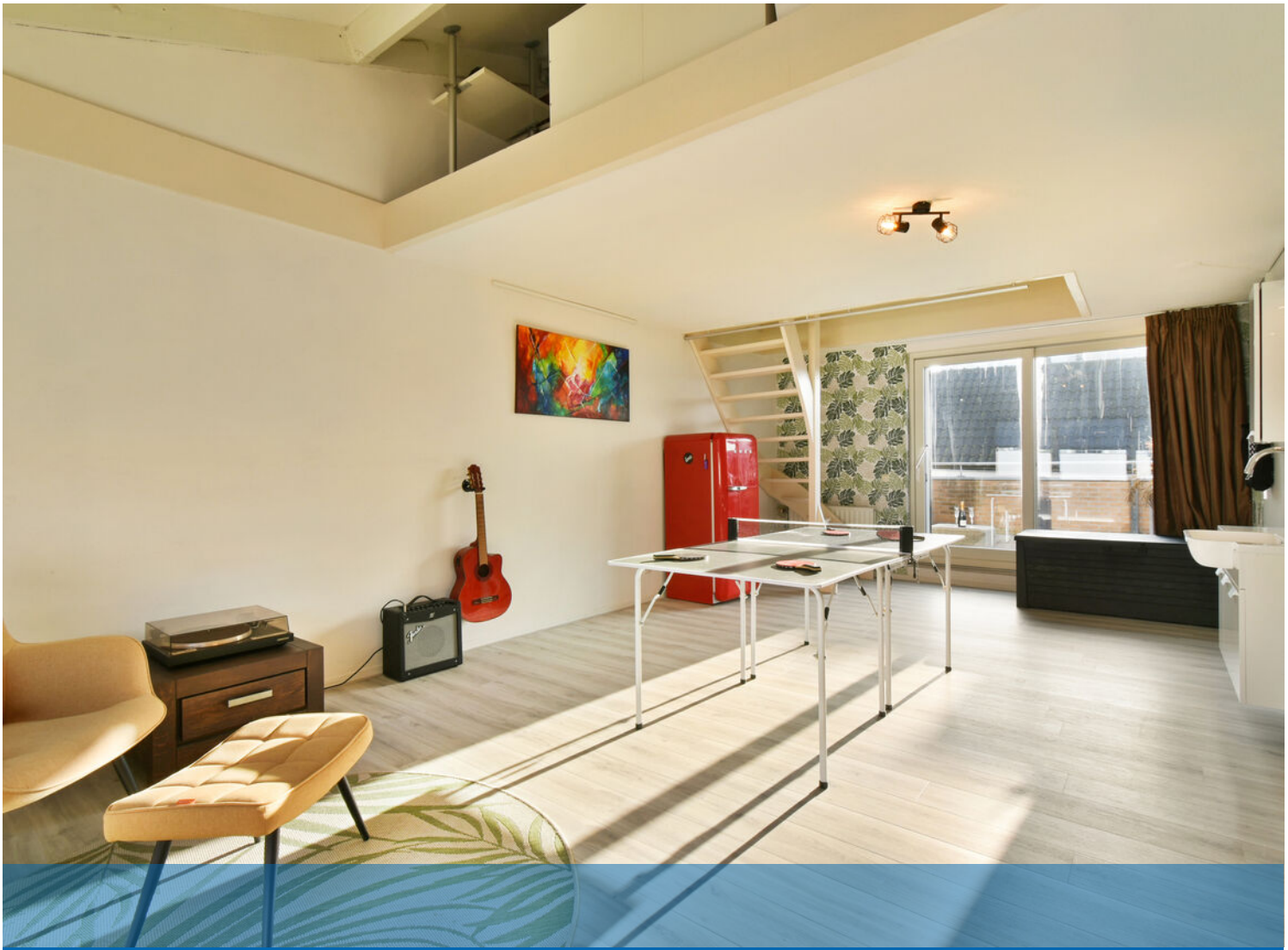








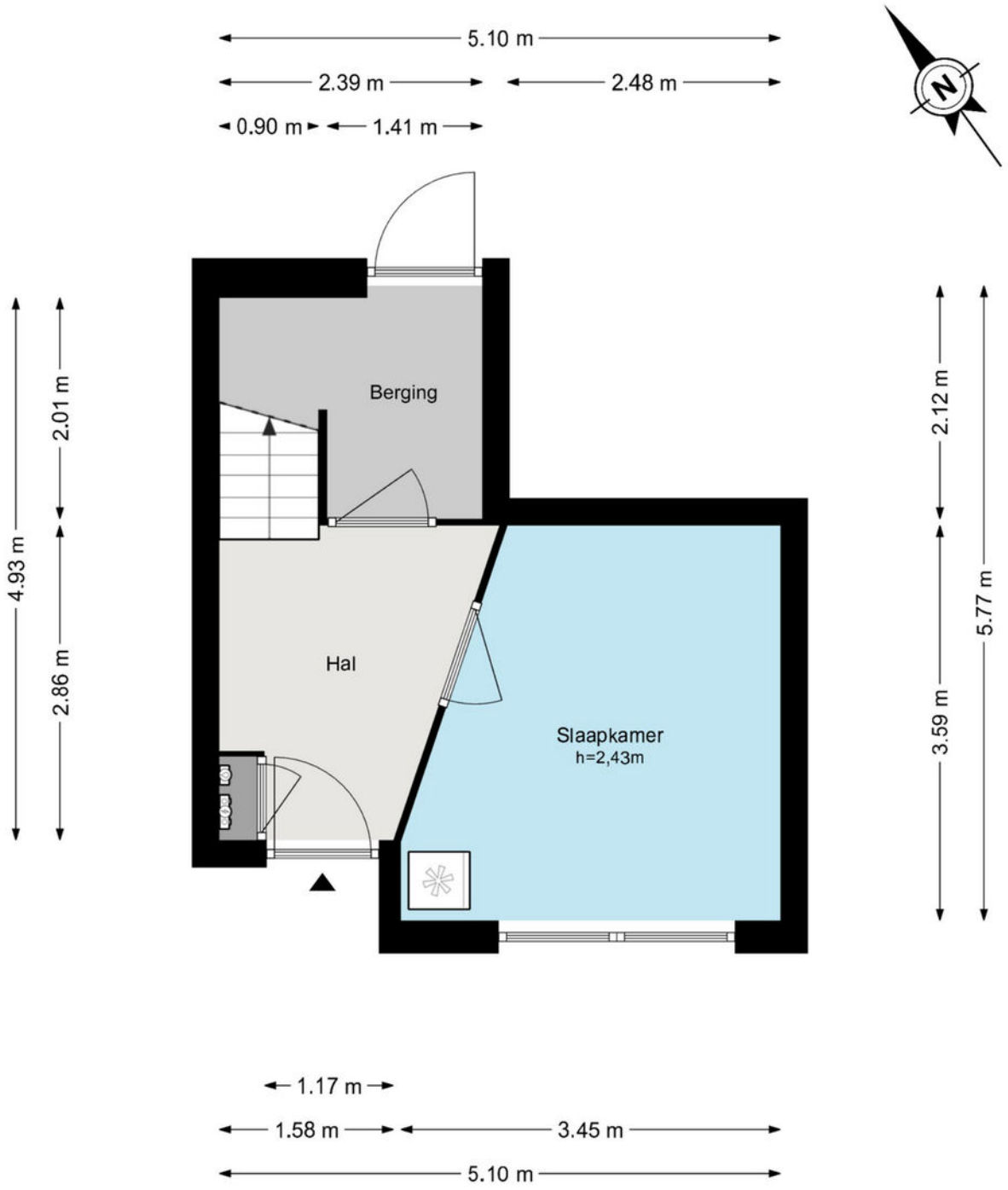







BARBAS

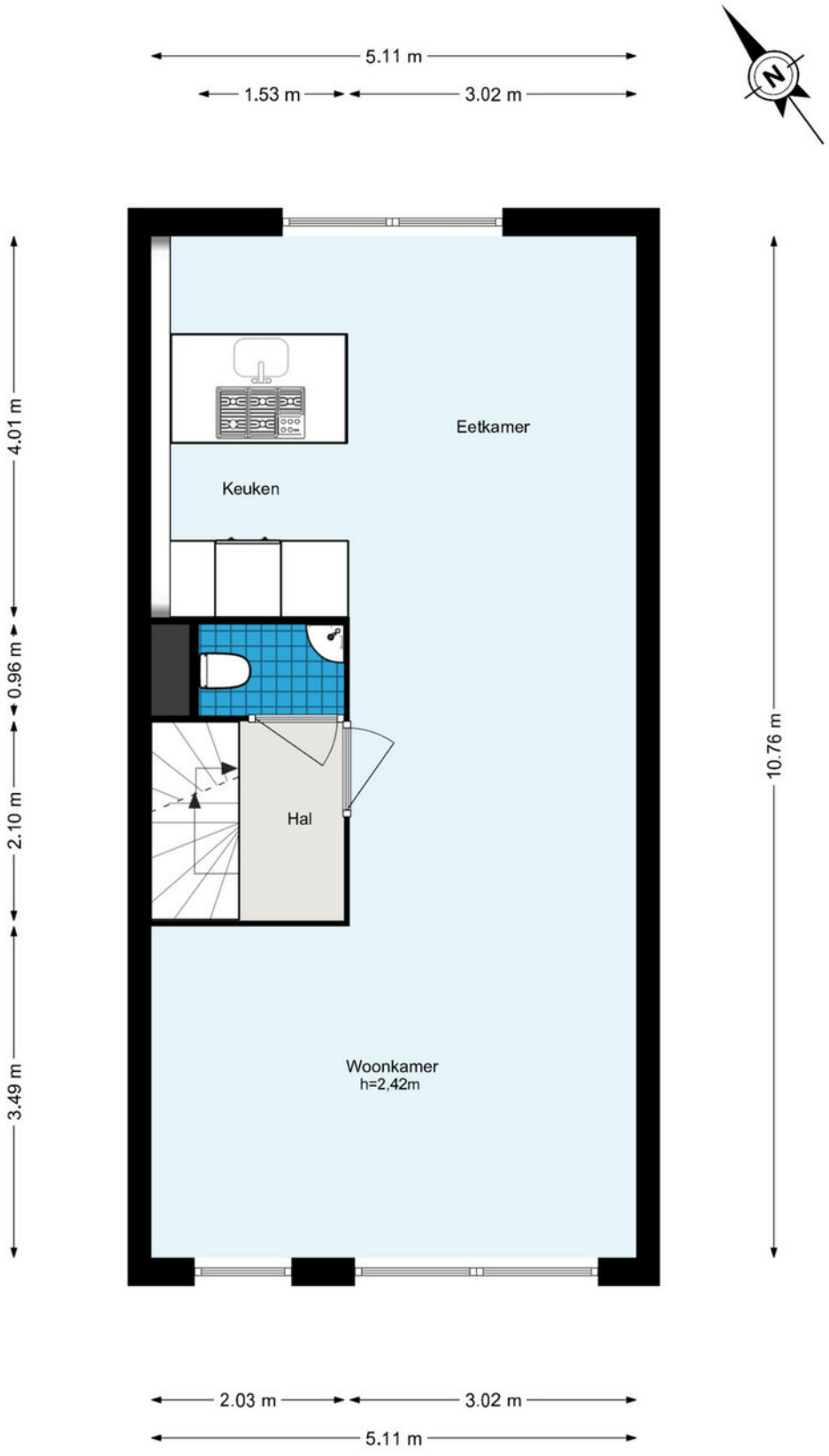
Raam 2 - Schiedam
Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond

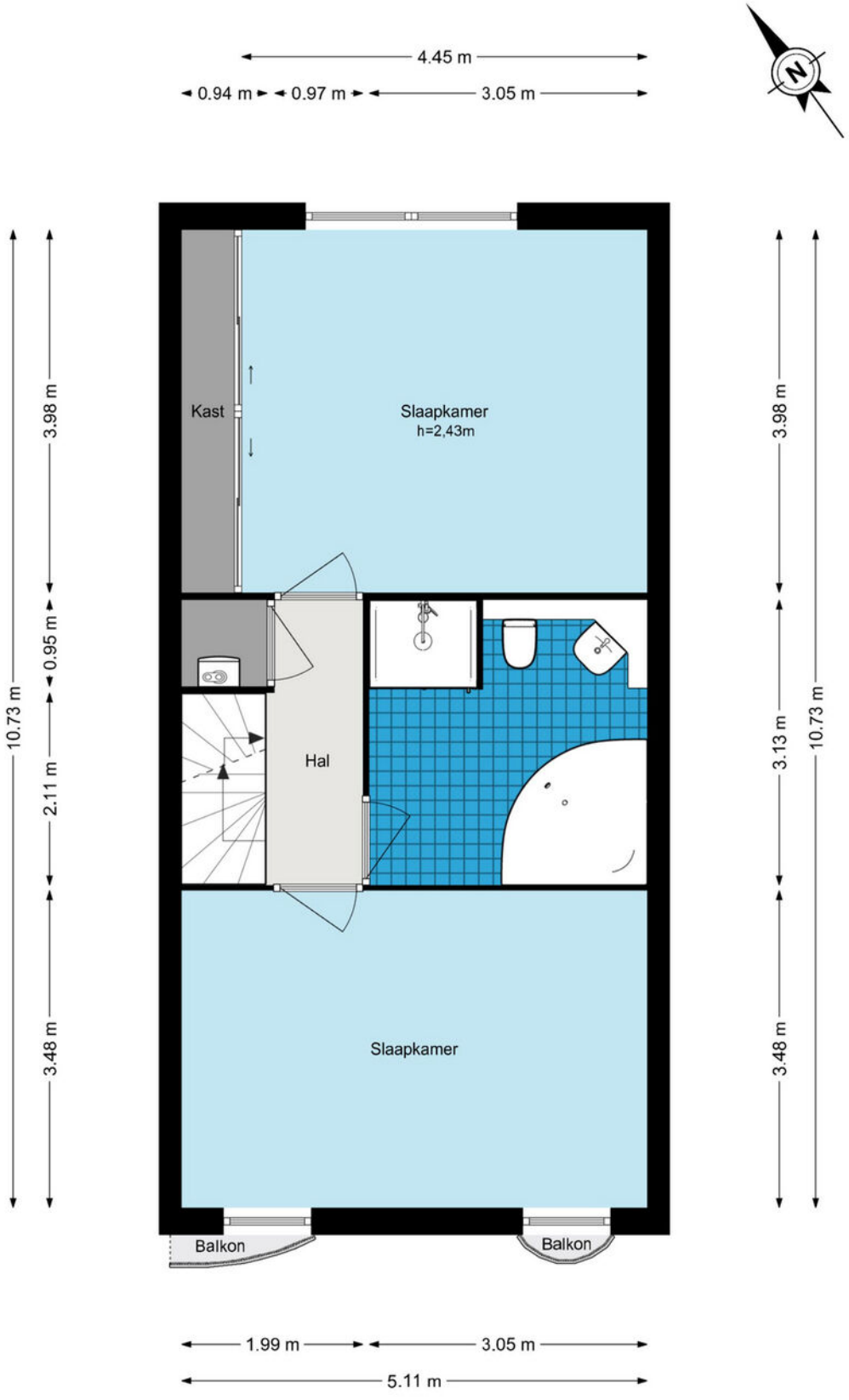
Raam 2 - Schiedam
Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond

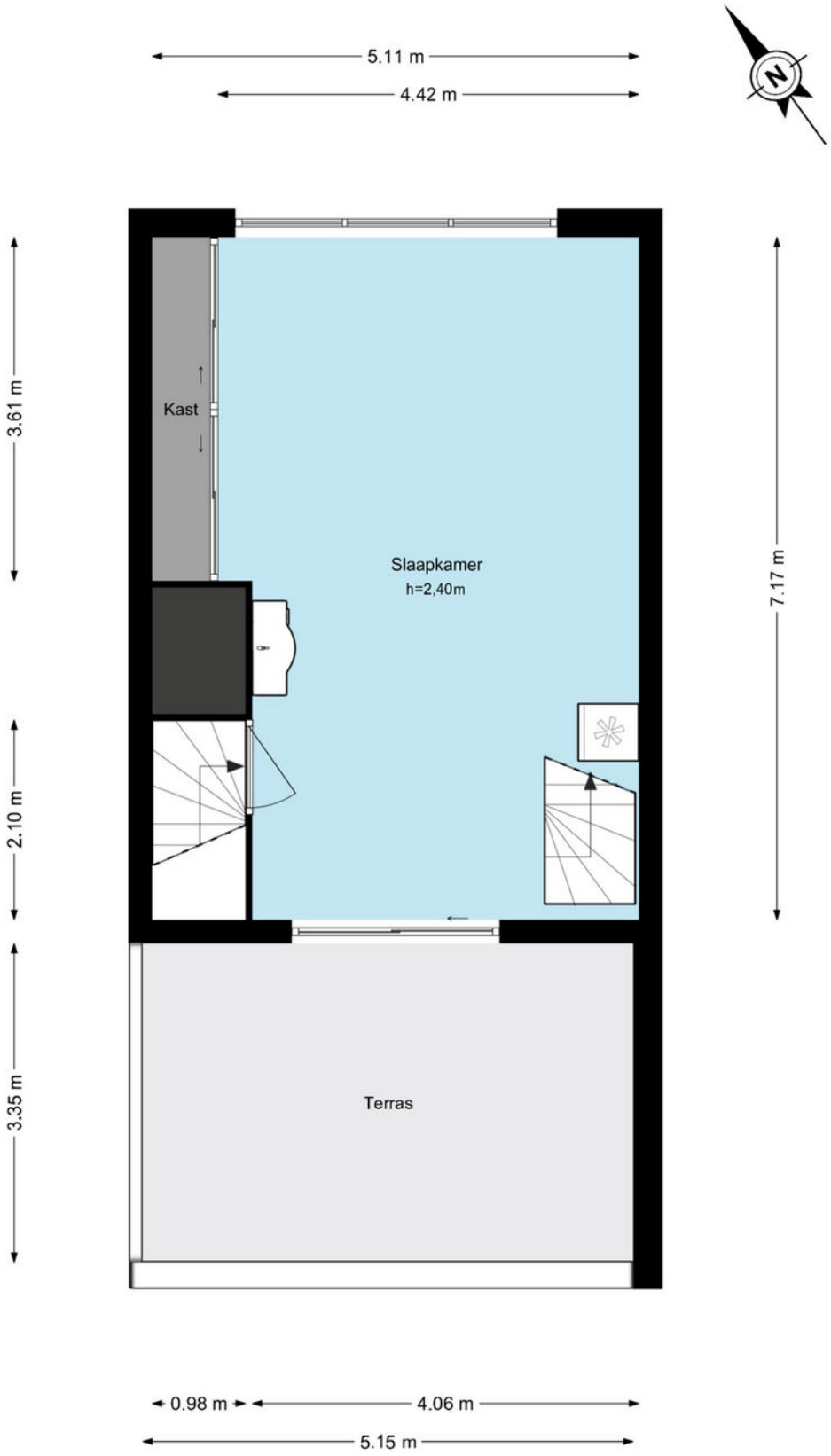
Raam 2 - Schiedam
Tweede verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond

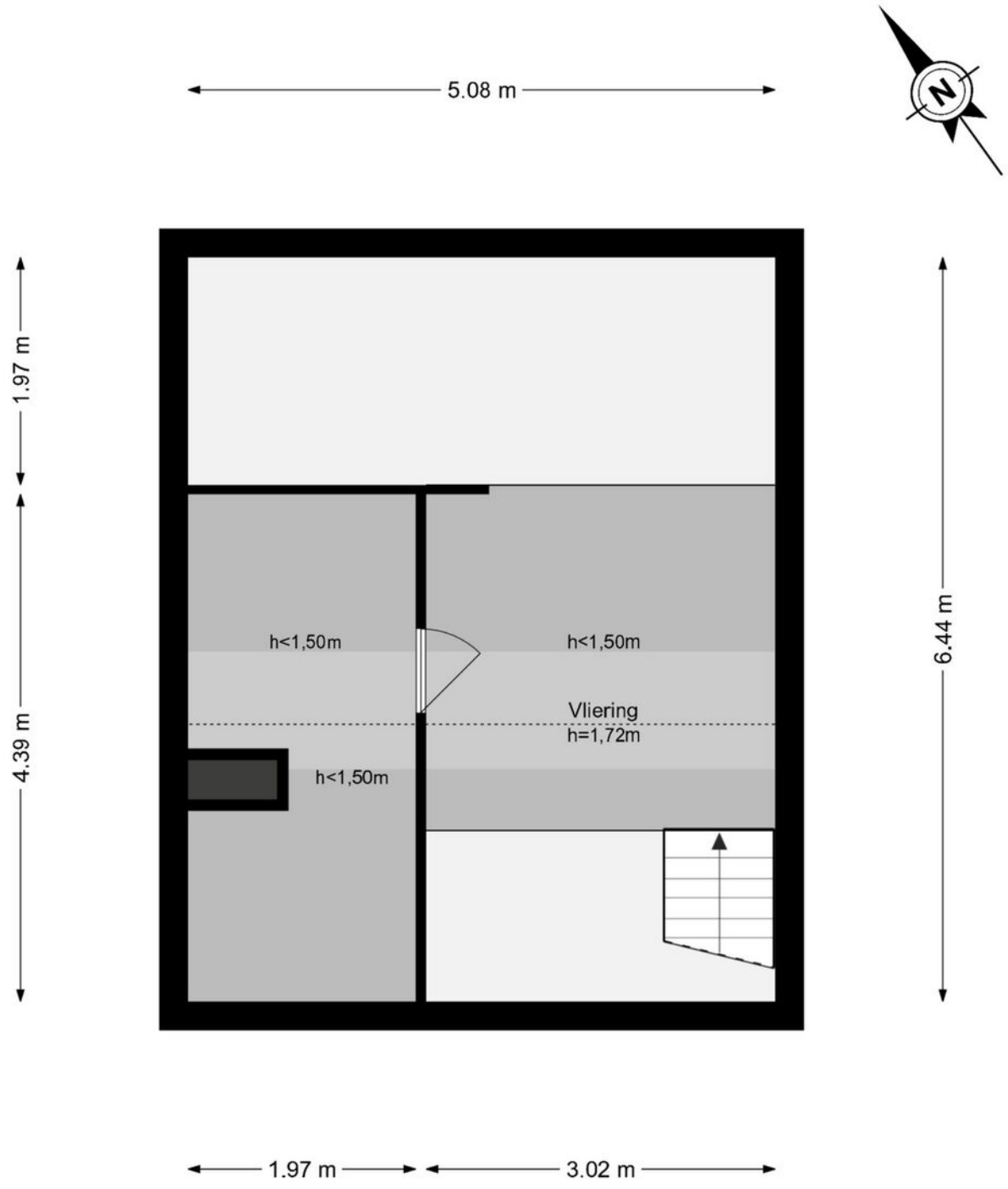
Raam 2 - Schiedam
Derde verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

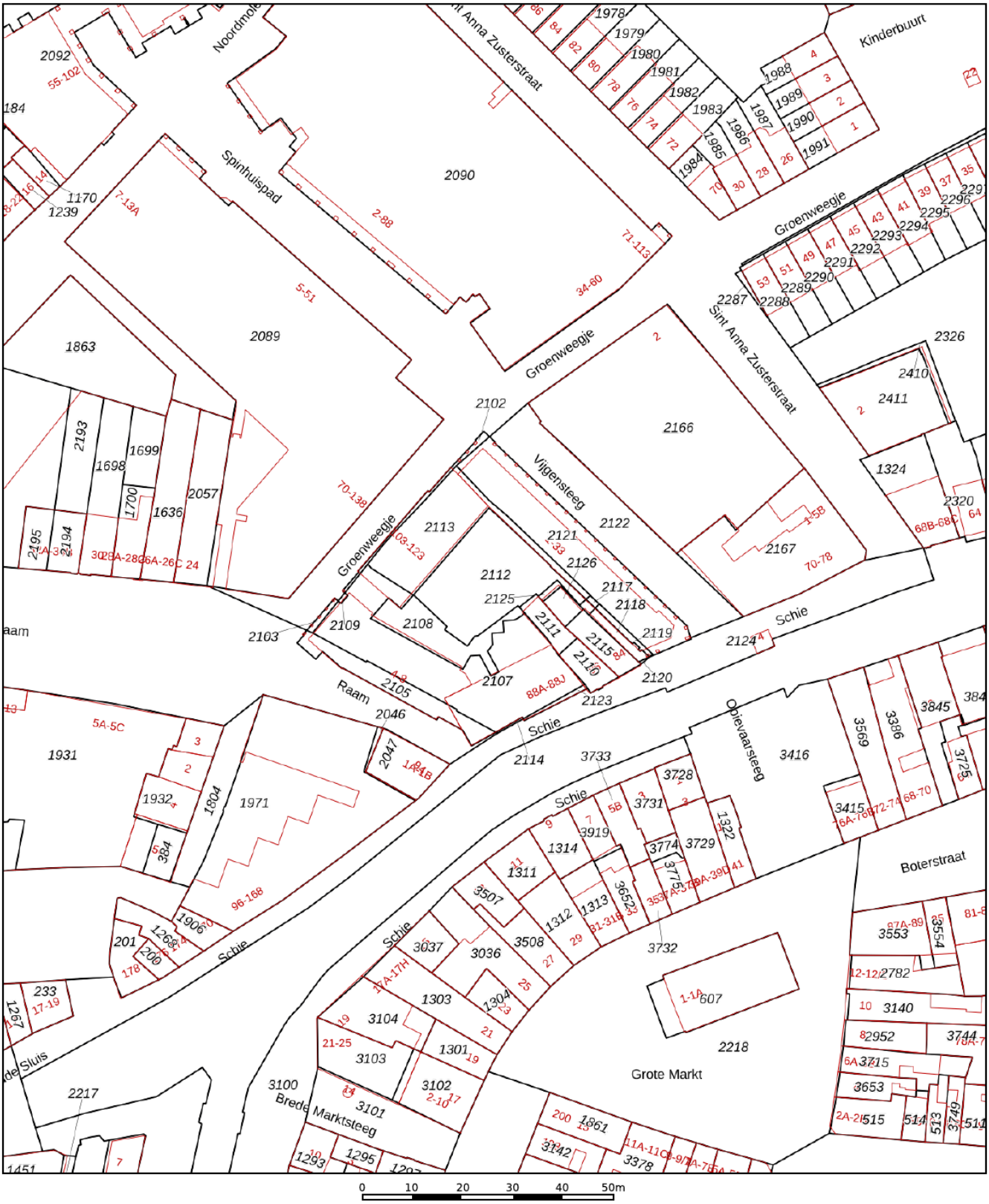
Plattegrond

Raam 2 - Schiedam
Vliering



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

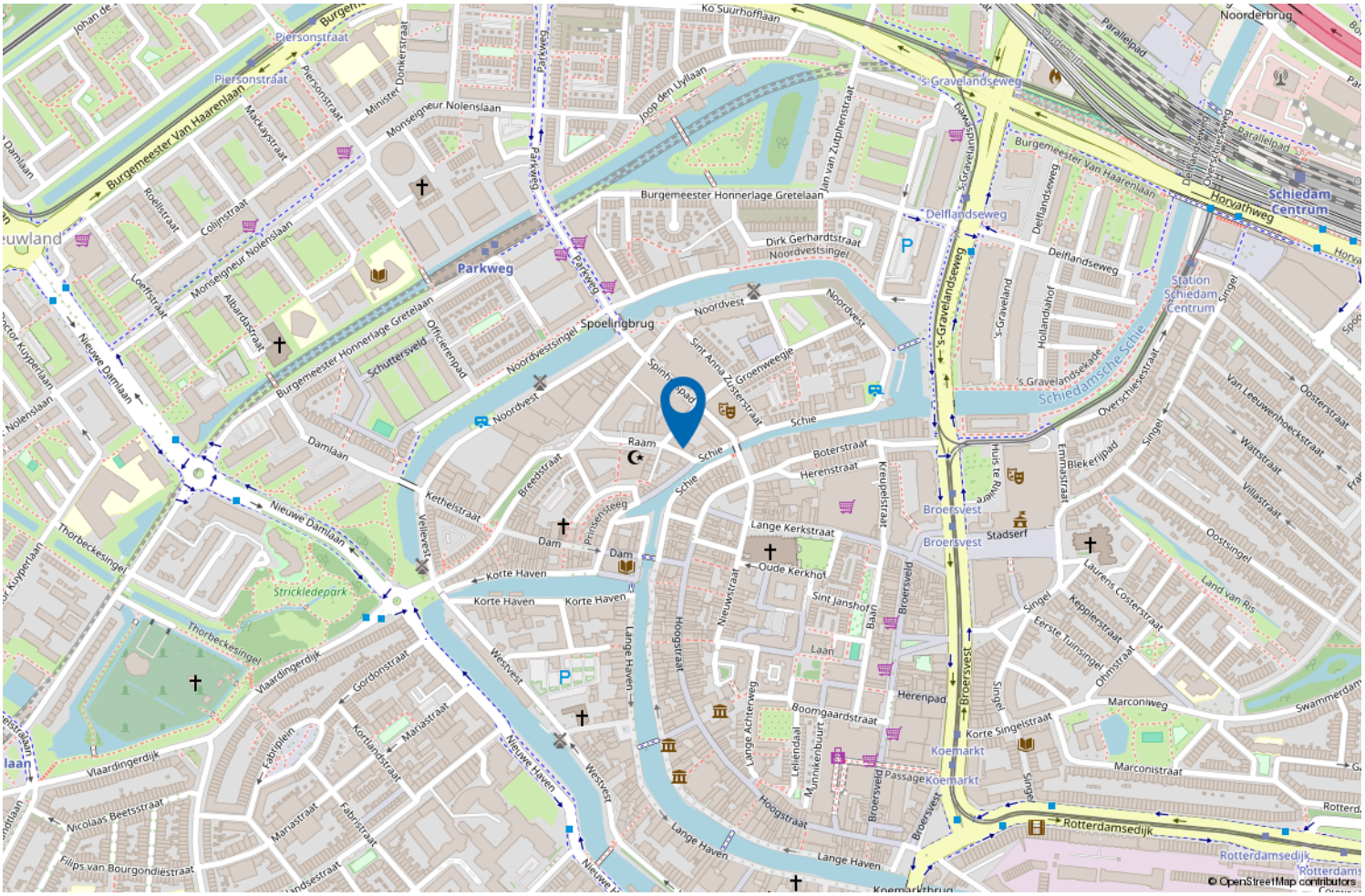
Kadastrale gemeente	Schiedam
Sectie	A
Perceel	2112

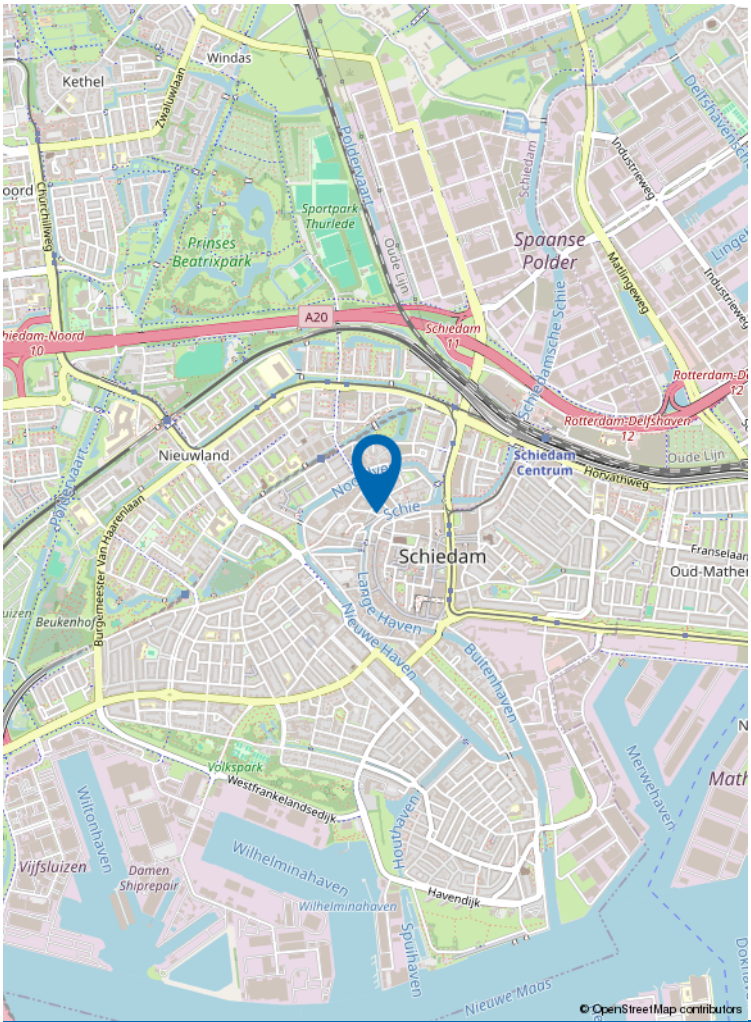
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

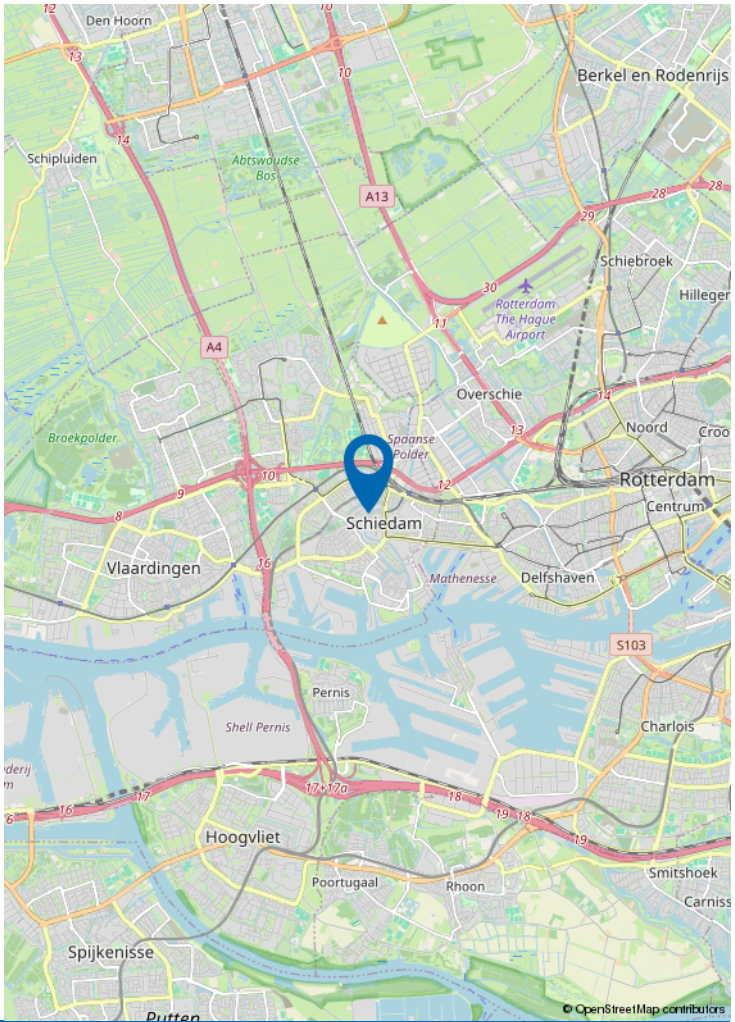
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Kadastrale kaart







Locatie op de kaart



Wonen in Schiedam

Schiedam combineert historische charme met modern wooncomfort.

Van het sfeervolle Kethel tot het groene Nieuwland: hier vind je karakteristieke huizen, moderne appartementen en ruime gezinswoningen.

Geniet van rustige buurten, parken en voorzieningen, met uitstekende verbindingen naar Rotterdam en de snelwegen.

Schiedam: een stad met karakter, historie en ontspannen wooncomfort.

VERKOOP STAPPENPLAN



01
DE OPNAME

De opname van uw woning

Om uw woning optimaal te presenteren en direct de aandacht van potentiële kopers te trekken, plant Kettner Makelaars samen met u een vervolgafspraak om het verkoopdossier volledig af te stemmen en compleet te maken. Dit kan geheel naar uw wens persoonlijk bij u thuis en/of eenvoudig online via MOVE.

Voor de visuele presentatie werkt Kettner Makelaars met de toonaangevende fotografen en videografen in de markt. We verzorgen een professionele fotoshoot, videoreportage en inmeetservice op maat, zodat de unieke uitstraling van uw woning perfect tot zijn recht komt.

Vervolgens selecteren we de sterkste beelden voor een onderscheidende en overtuigende presentatie.

Met Kettner Makelaars kiest u voor maatwerk, exclusiviteit en een aanpak die écht verkoopt.

02
MARKETING

Marketing die het verschil maakt

Geen standaard verkoop maar een doordachte positionering.
Bij Kettner Makelaars doen we meer dan adverteren alleen. Uw woning wordt strategisch, opvallend en breed in de markt gezet voor maximale interesse en optimale opbrengst. **Hoe doen we dat?**



Strategische zichtbaarheid

Zien. Beleven. Overtuigen

- Hoogwaardige visuele presentatie
  Professionele fotografie, een stijlvolle woningvideo, een virtuele tour én een officieel meetrapport voor een complete en betrouwbare eerste indruk.
- De woning alvast ervaren
  Sfeer, lichtinval, uitzicht en omgeving worden zó vastgelegd dat kijkers de woning al vóór de bezichtiging kunnen beleven.
- Eerlijk en commercieel sterk
  Een realistische presentatie die vertrouwen wekt én gericht is op een optimaal verkoopresultaat.
- 2 D / 3 D plattegronden
  Direct inzicht in indeling, afmetingen en de mogelijkheden van de woning.



Professioneel. Doordacht. Effectief.

VERKOOP STAPPENPLAN

Brochure

Compleet. Verzorgd. Verleidelijk.

- **Volledige brochure op maat**
  Full-colour, met professionele foto's en plattegronden, plus een sterke en onderscheidende omschrijving van uw woning.

- **Alles wat kopers willen weten**
  Inclusief volledige specificaties en indeling, wijkinformatie en kadastrale informatie, zodat geïnteresseerden een duidelijk en volledig beeld krijgen.

Een woning kopen is emotie, de brochure maakt het tastbaar.

Netwerk & voorpublicatie
Altijd de beste plek. Altijd het juiste publiek.

Netwerk met impact

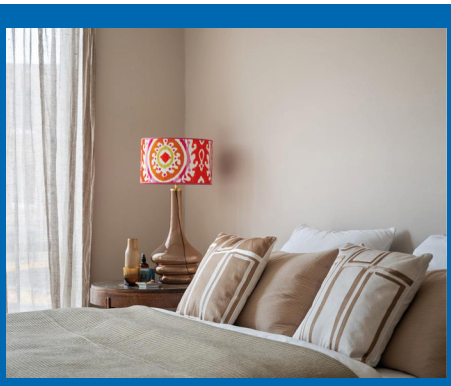
- Verspreiding via de RVM, de NVM en ons sterke, in ruim 45 jaar opgebouwde netwerk binnen de nieuwbouw én de bestaande bouw (verkoop/aankoop). We zijn op diverse plekken in de stad en omgeving sterk lokaal verankerd en een begrip binnen de makelaardij.
  We kennen de actuele kopers, verkopers en natuurlijk ook de andere makelaars.

Direct onder de aandacht: dus al voor de Funda publicatie onder de aandacht bij actuele en relevante zoekers naar een woning zoals die van u.

Maximale exposure

- Aanmelding in het NVM-uitwisselingssysteem, prominente positie op Funda en directe informatie voor alle makelaars (NVM en niet-NVM).
- Meest prominente plaatsing. Niet alleen op Funda maar ook op Pararius en Kettner.nl met optimale vindbaarheid en een krachtige presentatie.
- Gerichte social media campagnes. Goede zichtbaarheid via Instagram, Facebook en LinkedIn, uiteraard afgestemd op de juiste doelgroep.

Iedereen die ertoe doet wordt geïnformeerd. Maximale exposure naar het juiste publiek. Een strategie die succes verzekert.











VERKOOP STAPPENPLAN

Actieven benadering

- Persoonlijke benadering van bekende en kansrijke zoekers alsmede collega aankoopmakelaars. Uiteraard per mail maar nog doortastender ook telefonisch.
- Door de vele bezichtigingen bij andere woningen komen we ook in aanraking met geïnteresseerden voor uw woning.
- Optimale bereikbaarheid met een fulltime aanwezige en volledig op de hoogte zijn de binnendienst en makkelijk te bereiken makelaars. Efficiënt en laagdrempelig.

Niet afwachten maar gericht handelen. We weten wat we doen.



Verkoopbord

Afgestemd op de locatie, plaatsen we, een Te Koop-bord in de tuin of een V-bord. Altijd in overleg met u en rekening houdende met zichtlijnen en uitstraling.

Zichtbaarheid werkt. We verkopen aantoonbaar op onze borden.











VERKOOP STAPPENPLAN

03
DE VERKOOP

Maatwerk bezichtigingen

Unieke rondleidingen, Uw huis heeft een eigen verhaal.

- Doordachte en strategische planning.
- Ruim de tijd per bezichtiging.
- Geen overlap, geen druk, volledige aandacht per kandidaat.
- Zowel de kijker als uw woning staan centraal. Wij hebben geen haast.
- Geen standaardrondjes. Rondleidingen afgestemd op type koper en positie in het proces.

Wij verkopen emotie. Deskundig, doordacht en volledig in regie.



Onderhandelingen

Bewezen, het maximale resultaat.

Persoonlijke begeleiding voor u als verkoper

- **Vast aanspreekpunt**
  Uw ervaren en gediplomeerde makelaar adviseert u volledig in dit proces.
- **Volledige ontzorging**
  Heldere communicatie over timing, tegenbiedingen en voorwaarden. Ondersteuning bij iedere stap.
- **Rust, overzicht en resultaat**
  Altijd gericht op een zorgeloos proces, de juiste condities en de maximale opbrengst van uw woning.

Een full service ervaring met tijd kennis en aandacht.





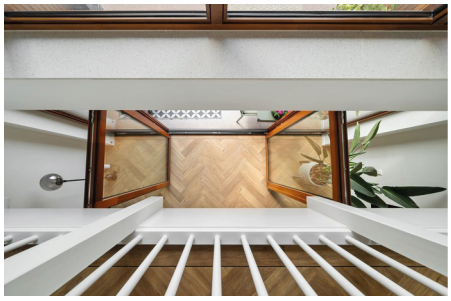


VERKOOP STAPPENPLAN

Juridisch correct en efficiënt

Zekerheid zonder vertraging.

- Koopovereenkomst snel en zorgvuldig opgesteld.
- Wettelijke bedenktijd en ontbindende voorwaarden strak gemanaged.
- Alle aanvullende afspraken juridisch helder vastgelegd.
- Persoonlijke en uitgebreide toelichting van de koopakte.



Niet afwachten maar gericht handelen. We weten wat we doen.

Wij gaan verder, ook na de verkoop van uw woning

Service stopt niet bij ‘verkocht’.

- Coördinatie van taxatie en bouwkundige keuring (zonder dat u thuis hoeft te blijven).
- Eindinspectie gepland en notarisafspraak verzorgd.
- Gezamenlijke inspectie voor het transport. Opleverrapport wordt door Kettner Makelaars opgesteld.
- Begeleiding bij de notaris.
- Eventuele aandachtspunten proactief opgelost.

Wel degelijk met Kettner Makelaars!









ONS TEAM



REGISTER MAKELAAR

Ivo - Jarenlange makelaarservaring, deskundig en persoonlijk, met oog voor het beste resultaat.



OFFICE MANAGER

Melanie - Zorgt dat de dagelijkse organisatie soepel loopt; aanspreekpunt voor klanten en collega's, met oog voor detail en een warme persoonlijkheid.



COMMERCIEEL BINNENDIENST MARKETING

Chantal - Creatief en georganiseerd; houdt marketing en klantondersteuning vlekkeloos draaiende, altijd met een glimlach.



REGISTER MAKELAAR TAXATEUR

Babs - Register makelaar en taxateur; biedt betrouwbaar advies en marktinzichten, zodat iedere stap goed doordacht is.



COMMERCIEEL BINNENDIENST

Marcha - Ervaren in klant- en collegaondersteuning; efficiënt, rustig en professioneel.



REGISTER MAKELAAR

Remco - Specialist in bestaande woningen en nieuwbouw; begeleidt klanten deskundig naar het beste resultaat.



SENIOR MAKELAAR

Lex Kettner - Is het bedrijf gestart in 1980; op de achtergrond nog altijd betrokken.



KRALINGSE PLASLAAN 9

Sinds 1980 vanuit Kralingen actief op de Rotterdamse woningmarkt. Persoonlijke begeleiding. Lokale expertise en ruim 100 jaar ervaring. Gewaardeerd met een 9,7

AANKOOP STAPPENPLAN



01
KWALIFICATIE VAN DE AANKOOPOPDRACHT

De kennismaking

Persoonlijk. Deskundig. Helder.

U wordt ontvangen door een van onze ervaren Register Makelaars/ Taxateurs.

- Helder beeld van uw woonwensen, budget en mogelijkheden.
- Aanmaken van uw persoonlijke profiel.



Aankoopbegeleiding met het maximale netwerk

- Zeker kopen.
- Doordacht beslissen.
- Geen overhaaste keuzes.
- Geen ruis.
- Rationele ondersteuning.

Wij begeleiden u stap voor stap naar de juiste woning met kennis, strategie en volledige aandacht.



Het juiste aanbod vinden

Altijd een stap vóór.

- Koppeling aan het NVM zoekerstbestand en realtime al het beschikbare aanbod van Funda.
- Toegang tot het nieuwste (pre-market) aanbod van 10 lokale makelaars vóór Funda.
- Direct advies over kans rijkheid, prijsstelling en aandachtspunten.
- Vragen over woning, buurt of bezichtiging?

U zoekt zelf — maar nooit alleen.

AANKOOP STAPPENPLAN



02
BEZICHTIGINGEN EN ADVIES

Bezichtigingen

Met aandacht. Met inzicht. Met rust.

- Persoonlijke begeleiding bij bezichtigingen.
- Advies over bouwtechnische staat, onderhoud en herindeling.
- Kostenindicatie voor verbouwingen.
- Waardeoordeel en impact van aanpassingen op toekomstige verkoopwaarde.

Altijd ruim de tijd voor een zorgvuldige en objectieve beoordeling.

Aankopen

Strategisch bieden, zonder emotie.



- Advies over biedstrategie en tegenbiedingen
- Opstellen van aanvullende voorwaarden, zoals:
  - Leveringsdatum.
  - Hypotheekvoorbehoud.
  - Bouwkundig onderzoek.

Grondig onderzoek en advies over:

- Eigendomstitel en kadastrale gegevens.
- Erfpacht, erfdienstbaarheden en kettingbedingen.
- Monumentenstatus, bodemrapportages en bestemmingen.



Bij appartementen:

- VvE-documentatie.
- Splitsingsakte.
- Meerjarenonderhoudsplan.
- Begroting en notulen.

Emotionele verkoopverhalen laten wij buiten beschouwing.
Wij werken objectief — in úw belang.

AANKOOP STAPPENPLAN

03
AANGEKOCHT



Aangekocht

Zekerheid tot in detail.

- Begeleiding bij de koopovereenkomst.
- Controle van de juridische vertaling van alle afspraken.
- Samen kiezen van een passende notaris.
- Persoonlijke en duidelijke toelichting bij ondertekening.

Nazorg

Van inspectie tot sleuteloverdracht.

- **Zorgvuldige afronding**
  Gezamenlijke inspectie vóór het notarieel transport, met directe aandacht voor eventuele punten. Eventuele aandachtspunten direct opgelost.
- **Naadloze coördinatie**
  Afstemming met notaris en alle betrokken partijen voor een soepel proces. Begeleiding bij ondertekening en sleuteloverdracht.
- **Volledige begeleiding**
  Wij staan u bij tot aan het notarieel transport in de regio Rotterdam.

Wel degelijk met Kettner Makelaars!







Uw makelaar sinds 1980

KETTNER
MAKELAARS

Kettner Makelaardij o.g. b.v.
Kralingse Plaslaan 9
3062 DA Rotterdam
010 452 65 55 | info@kettner.nl