



Van Ruijsdaellaan 28 B, 3117 XS Schiedam

Vraagprijs € 325.000,00 kosten koper

Omschrijving

Van Ruijsdaellaan 28 B, 3117 XS Schiedam

Een charmante dubbele bovenwoning waar het stadsleven en comfort samenkomen! Deze woning ligt in een rustige, groene straat, op korte afstand van het bruisende centrum van Schiedam en nabij alle dagelijkse voorzieningen. Met winkels, scholen, openbaar vervoer en het Julianapark op loopafstand en met goede uitvalswegen richting Rotterdam en Vlaardingen, is de ligging werkelijk ideaal. Zodra je de voordeur opent, valt direct de warme, verzorgde sfeer op. De hal op de begane grond is afsluitbaar, waardoor kou geen kans krijgt om naar boven te trekken. Op de eerste verdieping tref je een lichte en verrassend ruime woonkamer met een moderne open keuken, ideaal voor wie graag kookt en tegelijk in contact blijft met gezelschap. Dankzij de open indeling en sfeervolle afwerking met inbouw spots, airconditioning en een grote wandkast met schuifdeuren voelt het hier direct als thuiskomen. Vanuit de zithoek stap je zo het balkon op, met een levendig uitzicht over de straat. De tweede verdieping biedt drie comfortabele slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer eveneens voorzien is van airconditioning. De nette badkamer beschikt over een inloopdouche en een aansluiting voor de wasmachine. En dan is er nog het heerlijke dakterras met houten overkapping. Een beschut plekje waar je tot in de late uurtjes kunt genieten van de rust en privacy. Deze woning is goed onderhouden en klaar voor de toekomst. Denk aan kunststof kozijnen met dubbel glas, een vernieuwd en geïsoleerd dak (2023), slimme meters, een recente cv-ketel en een fraaie afwerking met gestoffeerde trappen, glad gestuukte wanden en een eigentijdse keuken. Bovendien ligt de woning op eigen grond én in een buurt waar parkeren nog gewoon gratis is. Kortom, een instapklare woning op een toplocatie met alle comfort die je zoekt.

INDELING

BEGANE GROND

De voordeur is via een trede vanaf de stoep bereikbaar waarna er toegang is tot de entreehal met de trapopgang. De hal met de voordeur is afsluitbaar, waardoor er geen kou naar boven trekt. De trap is gestoffeerd en geeft toegang tot de 1e verdieping.

1E VERDIEPING

Na de trapopgang is er toegang tot de woonkamer met een open keuken, waarbij de zithoek is gesitueerd aan de voorzijde en de keuken aan de achterzijde. Deze open verbinding maakt het een ruimtelijk geheel met in het midden plaats voor een eethoek. Het verlaagde plafond is voorzien van inbouw spots (bedienbaar met een afstandsbediening) en de vloer is voorzien van laminaat. Bij de zithoek is langs een wand een grote vaste kast gemaakt met soft close schuifdeuren. Hierin bevindt zich de meterkast en boven deze kast hangt airconditioning. Daarnaast is er een deur naar het balkon.

Het balkon heeft een levendig uitzicht over de straat en is voorzien van een stukje kunstgras en aan de gevel hangt de unit van de airconditioning.

De keuken bestaat uit twee rechte keukenblokken die doormiddel van een bar gescheiden zijn van de ruimte. De keuken is uitgevoerd in een donkere teint met licht gemêleerd aanrechtblad. In de keuken is diverse apparatuur verwerkt, zoals een oven, een inductiekookplaat (2023) en een afzuigkap met verlichting. Naast de keuken is er een deur naar een voorportaal met een fonteintje en een radiator. Dit portaal heeft een inbouw spot in het verlaagde plafond en geeft toegang tot het gedeeltelijk betegelde toilet, dat is voorzien van een zwevend toilet, een radiator, een raam voor natuurlijke ventilatie en een inbouw spot in het verlaagde plafond. Naast het voorportaal is een vaste kast aanwezig en temidden van de grote ruimte is er een trapopgang met een gestoffeerde trap naar de 2e verdieping, die doormiddel van schuifdeuren afsluitbaar is.

2E VERDIEPING

De overloop op deze verdieping heeft boven het trapgat een daklicht voor daglichttoetreding en het verlaagde plafond is voorzien van inbouw spots. De laminaatvloer is doorgetrokken naar de drie aanwezige slaapkamers en daarnaast is er vanaf de overloop ook toegang tot de badkamer.

De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een inloopdouche, een wastafelmeubel en een wasmachineaansluiting. De aanwezige vaste kast heeft een louverdeur en het raam zorgt voor meer lichtinval. Het verlaagde plafond is voorzien van inbouw spots en er is een afzuigpunt aanwezig.

De eerste twee slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde en beschikken beide over een vaste kast en waarbij de hoofdslaapkamer extra is voorzien van airconditioning. De derde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en heeft een grote kastenwand en toegang tot het terras. Alle plafonds in de slaapkamers zijn voorzien van plafondplaten.

Het terras heeft een houten overkapping, afgewerkt met riet, wat ervoor zorgt dat het fijn beschermt is. Ook het hekwerk is van hout en op de vloer liggen houten vlonderplanken. Daarnaast zijn er ook stopcontacten aanwezig.

BIJZONDERHEDEN

- De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas, enkel het kozijn in de keuken is van staal voorzien van dubbel glas en afgewerkt met houten glaslatten.
- Cv-ketel (Intergas HRE 28/24A) (02-2021)
- De meterkast is voorzien van 8 enkele groepen en 1 dubbele groep voor de kookplaat
- De energiemeter en de gasmeter zijn vervangen voor slimme meters
- Het gehele dak is vernieuwd en geïsoleerd (2023)
- Beide trappen zijn opnieuw gestoffeerd (2023)
- De voordeur is vervangen voor een hardhouten deur met een 3-puntsluiting (2023)
- Woonkamer en hoofdslaapkamer zijn voorzien van airconditioning
- De wanden in het toilet en de lange wand in de woonkamer zijn gestuukt, de overige wanden zijn behangen
- Het trapgat is voorzien van overschilderd glasvezelbehang
- Slapende VvE (bijdrage €19,- per maand)
- Gelegen op eigen grond
- Bouwjaar 1930
- Energielabel C
- Oplevering in overleg

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	: € 325.000,00 kosten koper
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 321 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 100 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1930
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom

Locatie

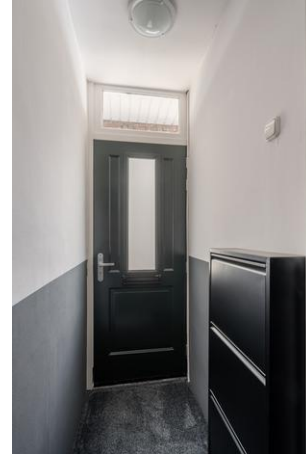
Van Ruijsdaellaan 28 B
3117 XS SCHIEDAM



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

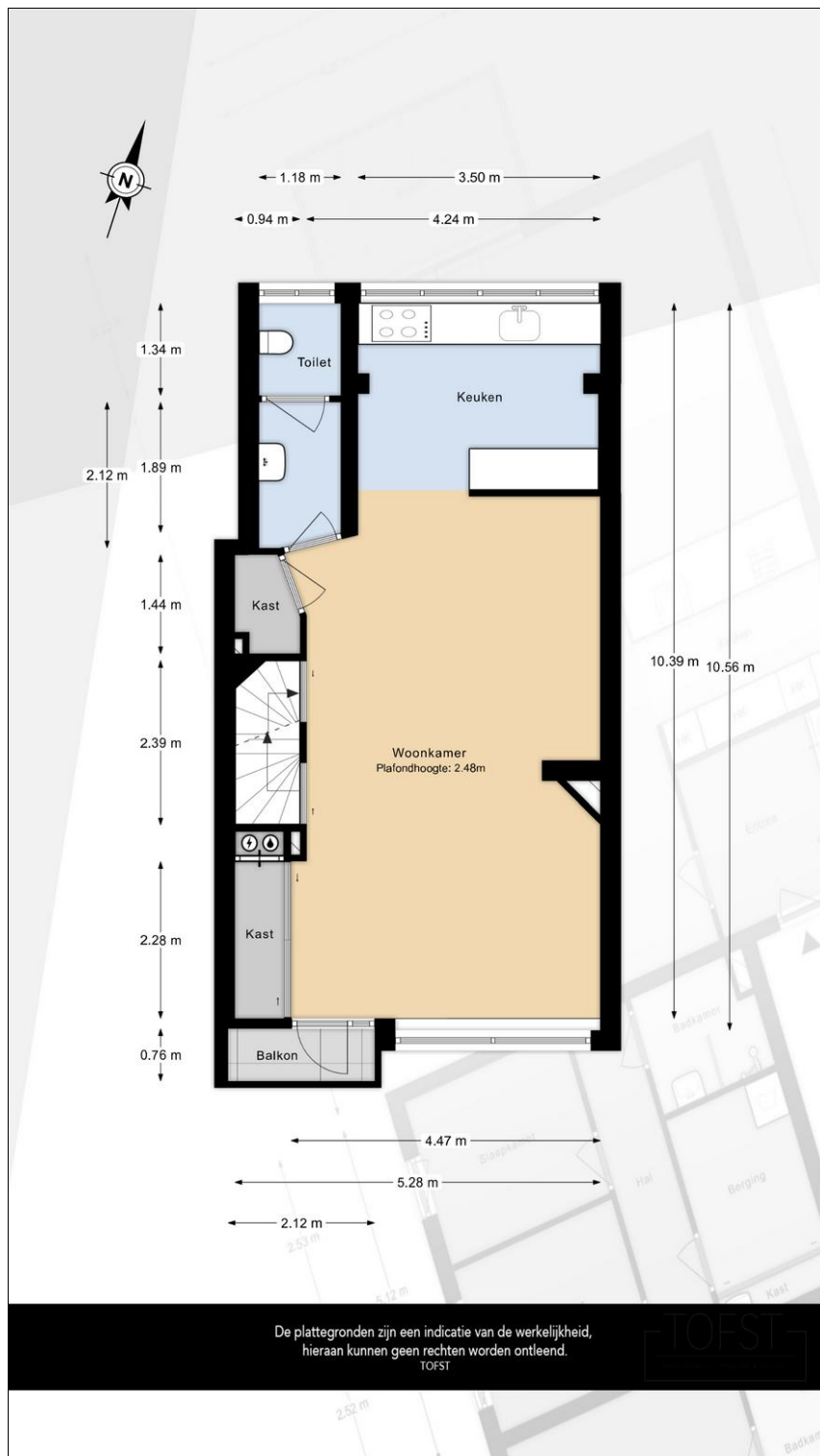


The floor plan shows a house with a total width of 0.89 m. The front facade is divided into three vertical sections: a top section of 0.81 m, a middle section of 1.43 m, and a bottom section of 2.36 m. The middle section is labeled 'Entree Plafond-hoogte: 2.62m'. The plan also shows a staircase, a kitchen, a living area, and a bedroom. A north arrow is located in the top left corner.

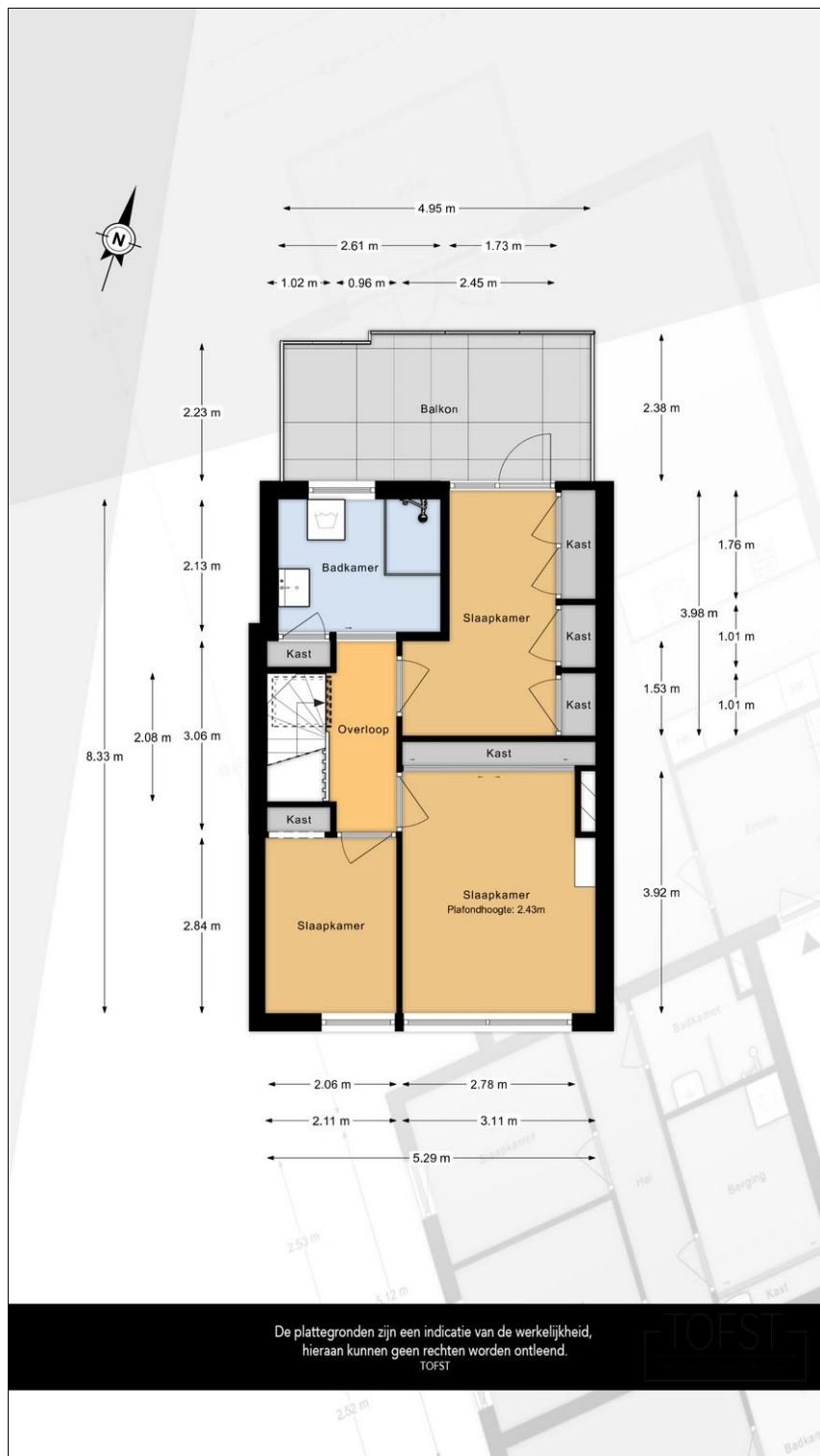
De plattegronden zijn een indicatie van de werkelijkheid, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

TOFST

Plattegrond



Plattegrond





Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info



Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900

E-mail: info@vlietlanden.info