



Hoogstraat 198, 3111 HP Schiedam

Vraagprijs € 935.000,00 kosten koper

Omschrijving

Hoogstraat 198, 3111 HP Schiedam

Wonen in het HoKoDaMa-huis: een historisch juweel vol leven, liefde en luxe!

Welkom in een huis dat leeft, ademt, bruist en geschiedenis fluistert op elke vierkante meter. Hoogstraat 198 is niet zomaar een woning, dit is een monument vol karakter en verhalen. Hier, in het hart van het sfeervolle Schiedam, waar de Hoogstraat de Korte Dam en de Markt ontmoet (vandaar de vrolijke bijnaam HoKoDaMa!), beleef je wonen zoals je het zelden tegenkomt. In de jaren '30 kwamen Schiedammers hier hun cadeaus ophalen met een volle spaarkaart, vandaag is het jouw cadeau als je dit huis binnenstapt. En dat gevoel is zelfs op tv geweest: begin 2023 schitterde dit pareltje nog in BinnensteBuiten!

Stap je de straat over, dan zit je op het terras van een leuk café, wandel je langs de molens, of haal je een goed boek uit de bibliotheek. De supermarkt is om de hoek, het OV op loopafstand en als je na een drukke dag thuiskomt, sluit je de authentieke voordeur achter je en is het net alsof de stad even helemaal verdwijnt. Binnen vind je alles wat je zoekt: een schitterende woonkeuken met bamboehouten details, hoge ramen en uitzicht op de levendige straat, marmeren fonteintjes in de toiletten, meerdere slaapkamers met stijlvolle inbouw spots en een zonnig terras om tot rust te komen. De monumentale charme is overal voelbaar, maar dan wel met het comfort van nu. Van vloerverwarming tot CO₂-gestuurde ventilatie, HR++ glas en supersnel internet via access points door het hele huis. In 2022 is alles met liefde gerenoveerd én verduurzaamd, zonder de ziel van het huis te verliezen. Originele balken, sierlijsten, een mahoniehouten trap, ze zijn behouden én in het zonnetje gezet. Met bouwjaar 1558 en een karakter dat je nergens anders vindt, is dit HoKoDaMa-huis een thuis voor mensen die iets écht bijzonders zoeken. Ben je klaar om geschiedenis te schrijven op misschien wel de meest geliefde plek van Schiedam? Dit is je kans.

INDELING

De voordeur is direct bereikbaar vanaf de straat met mooie stenen plantenbakken met gezellige beplanting.

BEGANE GROND

Na de voordeur is er toegang tot de afsluitbare entreehal die is voorzien van de meterkast en een kokos schoonloopmat. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkeuken. Deze ruimte heeft een speelse indeling en door de hoge plafonds en open Mahonie houten trap met een vide geeft het een ruimtelijk gevoel. Het plafond is mooi afgewerkt met sierlijsten en inbouw spots en de wanden zijn glad gestuukt. De keuken met een hoge kastenwand en een kookeiland is gesitueerd aan de voorzijde en vanuit hier is er dankzij de hoge ramen met een mooie bamboehouten bar een levendig uitzicht over de straat. De keuken is uitgevoerd in een lichte en een donkere teint en van alle gemakken voorzien. Zo is er een inductiekookplaat met een geïntegreerde afzuiging (Bora), een Quooker kraan, een koelkast, een vriezer, een oven (Siemens Studioline) en een vaatwasser aanwezig. De kastenwand heeft een onderbreking voor een koffi corner en deze is voorzien van verlichting. Temidden van de ruimte is er plaats voor een eethoek, waarbij er zicht is op de binnenplaats. In het verlengde is er een deur naar het toilet en de achtergelegen berging.

Het toilet is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een zwevend toilet en een marmeren fonteintje met een in de wand verwerkte kraan. Het plafond is voorzien van een inbouw spot en er is een raampje voor daglichttoetreding.

De berging biedt veel ruimte voor opslag en beschikt over een stortbak met een waterkraan en een boiler. Daarnaast is er een deur die toegang geeft tot de binnenplaats, een raam dat open kan en er hangt een radiator voor verwarming. Deze ruimte kan uitstekend multifunctioneel worden ingezet als atelier, hobbyruimte of (thuis)werkplek).

De binnenplaats is een fijne buitenruimte, voor een ieder die graag beschut van de buitenlucht wilt genieten.

1E VERDIEPING

Na de trapopgang is de woonverdieping bereikbaar. Dit is een fijne zitruimte die is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Ook hier zorgen de hoge ramen voor een wijds uitzicht en de vide maakt dat er een goede connectie is met de woonkeuken. De vloer is voorzien van kurk, de wanden zijn gestuukt en het verlaagde plafond is voorzien van inbouw spots (dimbaar). In het verlengde van de woonkamer is er aan de achterzijde een hal. Deze is iets lager gelegen en biedt toegang tot de trap naar de 2e verdieping, het tweede toilet en de eerste slaapkamer. Ook in de hal is het plafond voorzien van inbouw spots en zorgt het aanwezige raam voor het nodige daglicht.

Het tweede toilet is volledig betegeld en uitgerust met een zwevend toilet en een marmeren fonteintje met een in de wand verwerkte kraan.

De eerste slaapkamer heeft ramen aan weerszijden, met uitzicht op twee prachtige historische gevelstenen (1558 / 1854). In de wand zijn op fraaie wijze boekenkasten verwerkt, en er is een slimme ruimte voor een inloopkast. Het plafond is afgewerkt met sierlijsten en voorzien van inbouw spots, de wanden zijn glad gestuct en de vloer is voorzien van duurzaam sisal tapijt.

2E VERDIEPING

Bovenaan de tweede mahoniehouten trap is er toegang tot de overloop. Ook hier zijn de wanden glad gestuct, is de vloer voorzien van kurk en zijn er inbouw spots verwerkt in het plafond. Vanaf de overloop is er toegang tot een vaste kast, de gestoffeerde trap naar de 3e verdieping, de badkamer, de tweede slaapkamer en het terras.

De luxe badkamer is afgewerkt met dezelfde tegels als op de begane grond en is uitgerust met een ruime inloofdouche, een ligbad, een bamboehouten wastafelmeubel, een zwevend toilet en een handdoekenradiator. Alle kranen zijn verwerkt in de wanden, het plafond is voorzien van inbouw spots en er is een groot raam aanwezig.

De tweede slaapkamer is weer een fantastische ruimte met glad gestucte wanden, hoge ramen en een plafond dat is voorzien van inbouw spots. Hier loop je iedere ochtend uitgerust in een ruime inloopkast, waarbij de kasten netjes in de wand zijn verwerkt en het plafond is voorzien van inbouw spots.

Het achtergelegen terras is een zonnige plek dat is voorzien van houten vlondertegels, stopcontacten en een waterkraantje. Hier is het heerlijk vertoeven met veel privacy en prachtig uitzicht op de Grote- of Sint Janskerk.

3E VERDIEPING

Deze topverdieping, gelegen in de nok beschikt over een overloop met een aansluiting voor de wasmachine en de opstelling van de Cv-ketel. Er is een raam aanwezig, de wanden zijn glad gestuct en de originele balken zijn hier nog in het zicht. De vloer is voorzien van vloerbedekking en vanaf de overloop is er toegang tot de derde en de vierde slaapkamer.

De wanden in beide slaapkamers zijn glad afgewerkt en de vloeren zijn voorzien van vloerbedekking. Ook hier zijn de balken in het zicht gebleven en beschikt de slaapkamer aan de voorzijde over een dakkapel.

BIJZONDERHEDEN

- Onder architectuur in 2022 geheel gerenoveerd, met behoud van monumentale kwaliteit
- De historische kozijnen op de begane grond zijn vervangen met 1 op 1 replica's van Oregon Pine hout, met werkende schuiframen
- Nieuw HR++ glas geplaatst in de voorgevel, het trappenhuis en badkamer (2022)
- De begane grond is voorzien van een schuimbeton vloer met vloerverwarming
- Gevelisolatie rondom. Ook zijn alle daken geïsoleerd
- Elektrische installatie en riolering volledig vervangen
- Ventilatiesysteem met warmteterugwinning en CO2 sensoren. Hierdoor hoeven er geen ramen open en is er altijd

frisse lucht in het gehele huis

- Luxe mahoniehouten trappen
- Acces points door het hele huis voor snel draadloos internet
- Luxe keuken met een solid surface kookeiland van Next125
- Bamboehouten details in de badkamer en de keuken
- Alle buitendeuren zijn voorzien van veiligheidssloten met driepuntssluiting.
- De voorgevel is recent volledig geschilderd (2025)
- Het betreft een gemeentelijk monument
- De woning is gelegen op eigen grond
- Bouwjaar 1558
- Energielabel vanwege monumentenstatus niet aanwezig
- 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	: € 935.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 648 m ³
Perceel oppervlakte	: 74 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 194 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1558
Ligging	: In centrum
Tuin	: Patio/atrium
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmte terugwininstallatie
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, HR-glas
Voorzieningen	: TV kabel

Locatie

Hoogstraat 198
3111 HP SCHIEDAM



Foto's



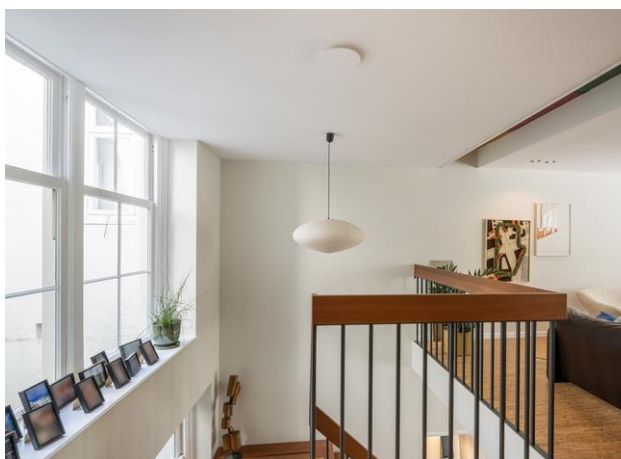
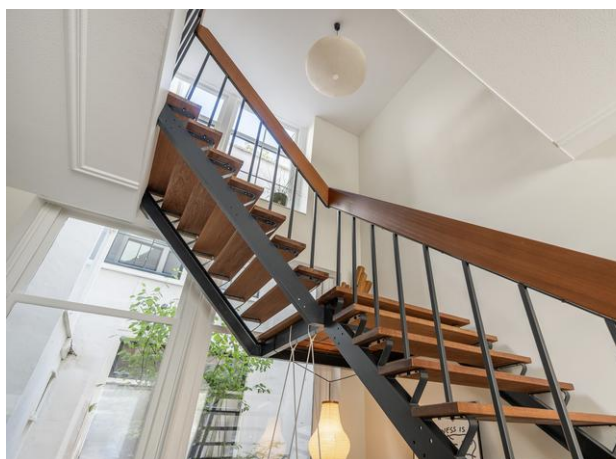
Foto's



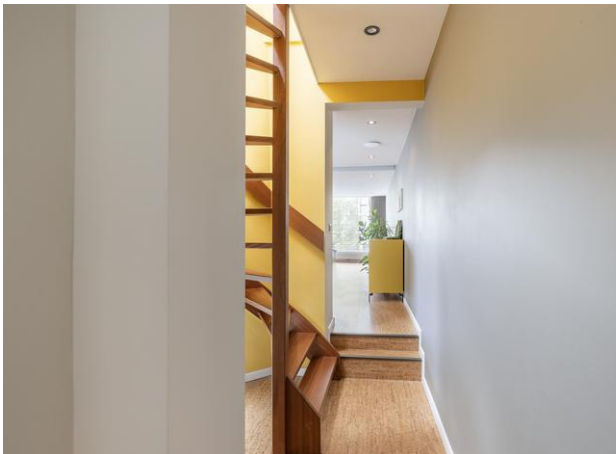
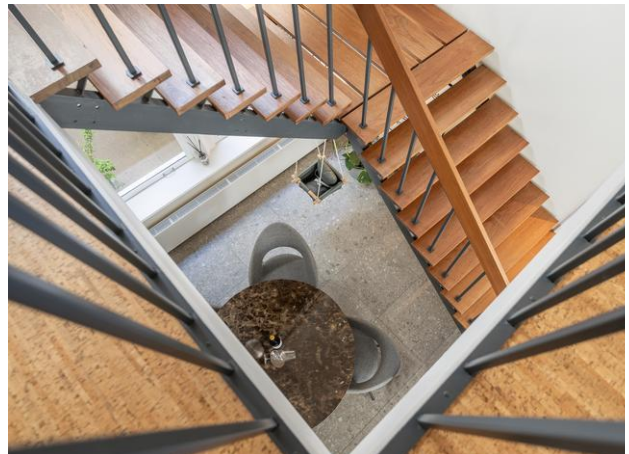
Foto's



Foto's



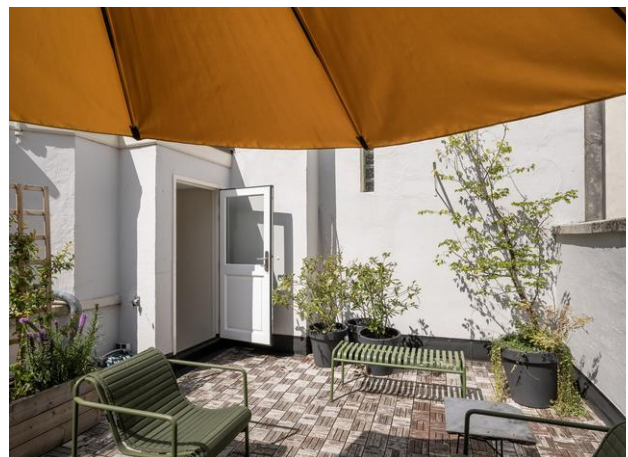
Foto's



Foto's



Foto's



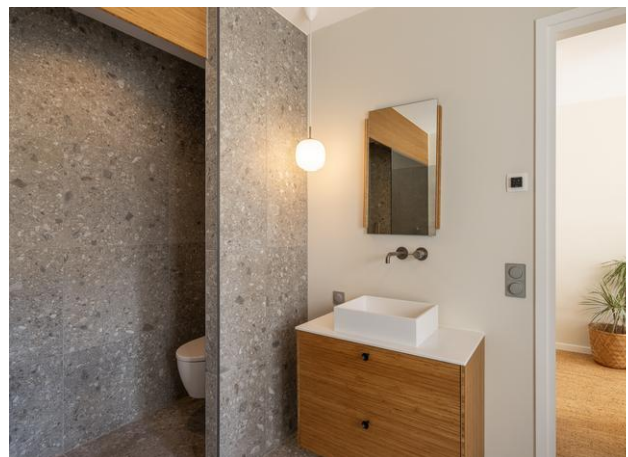
Foto's



Foto's



Foto's



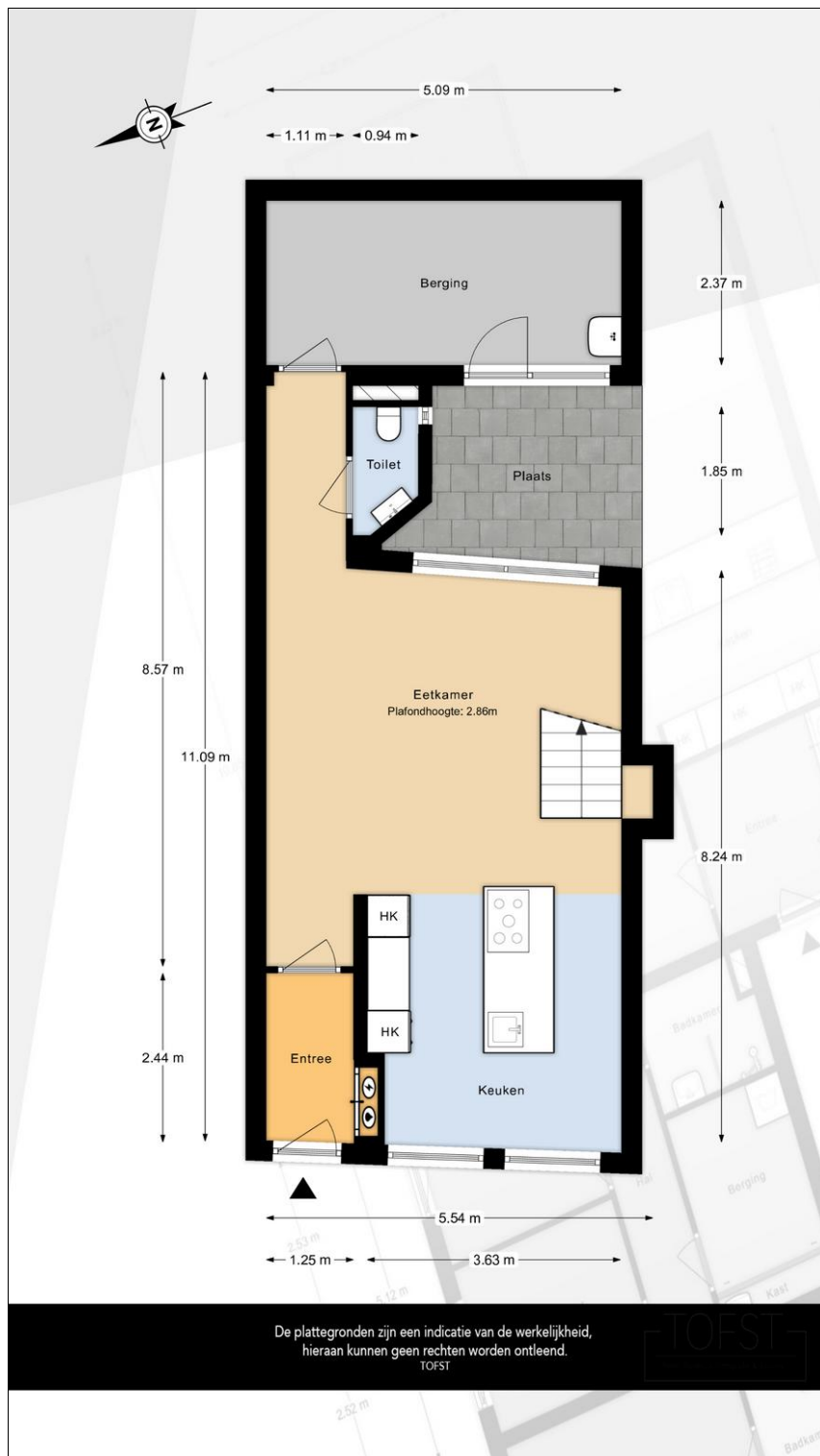
Foto's



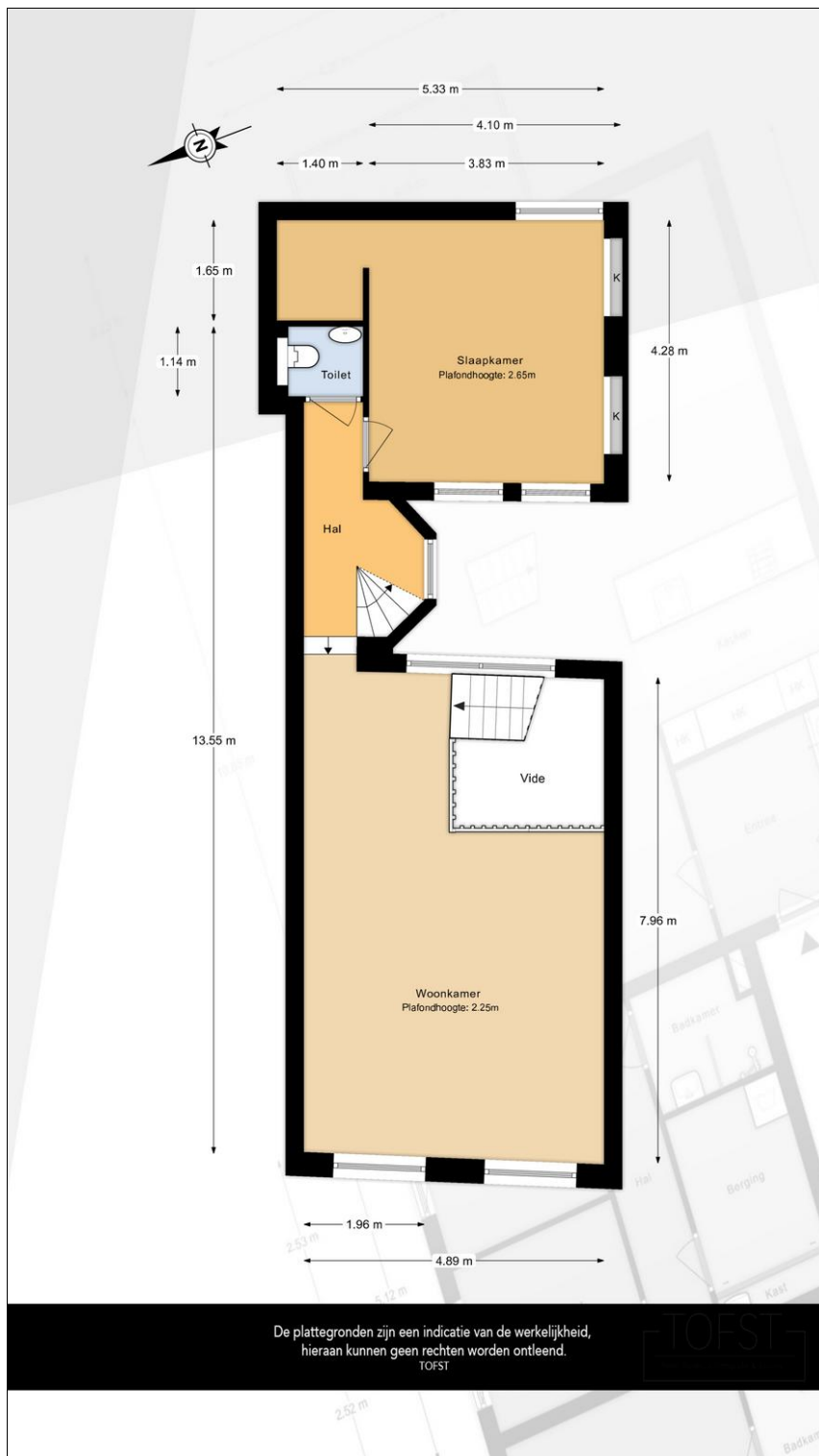
Foto's



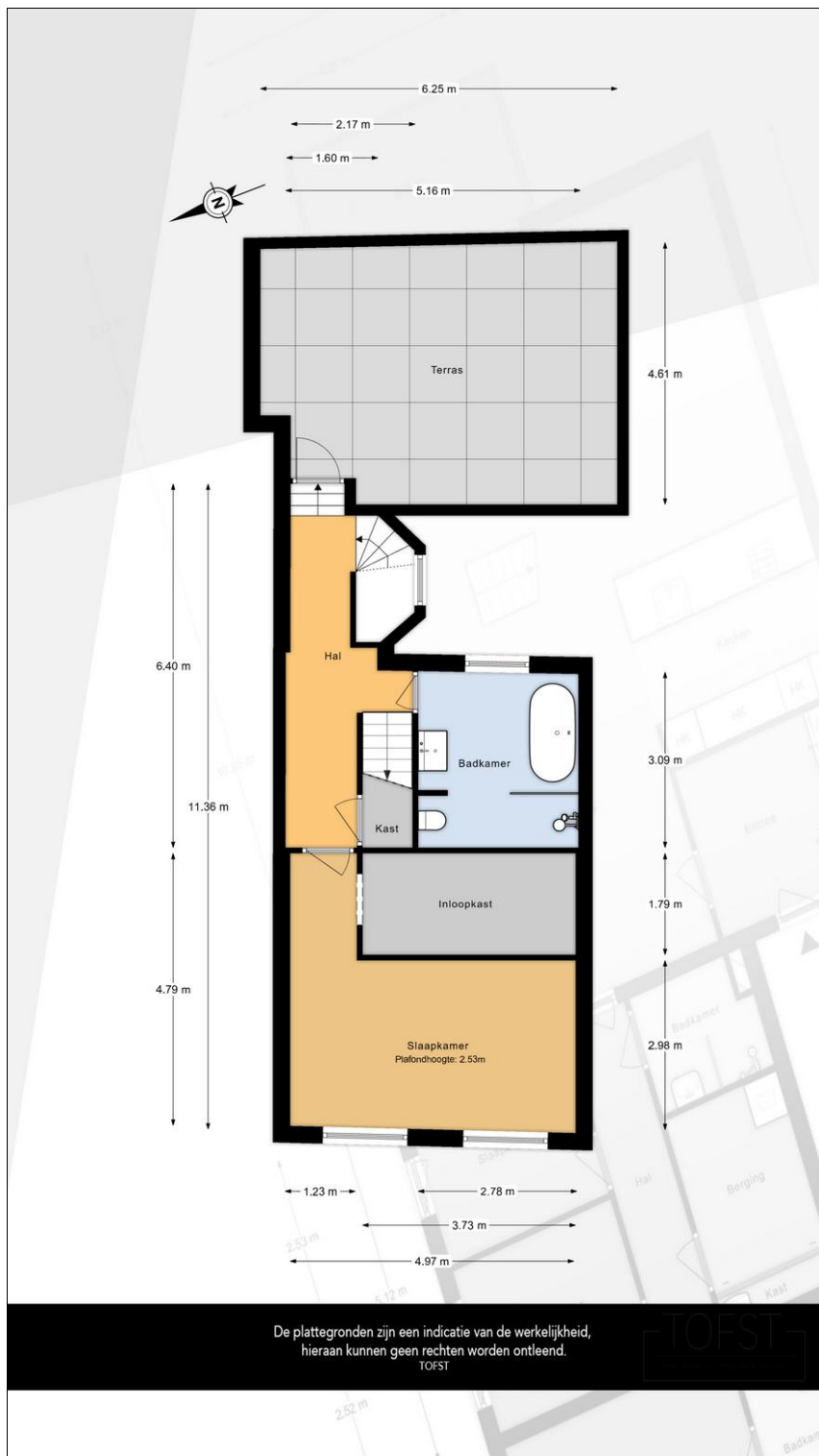
Plattegrond



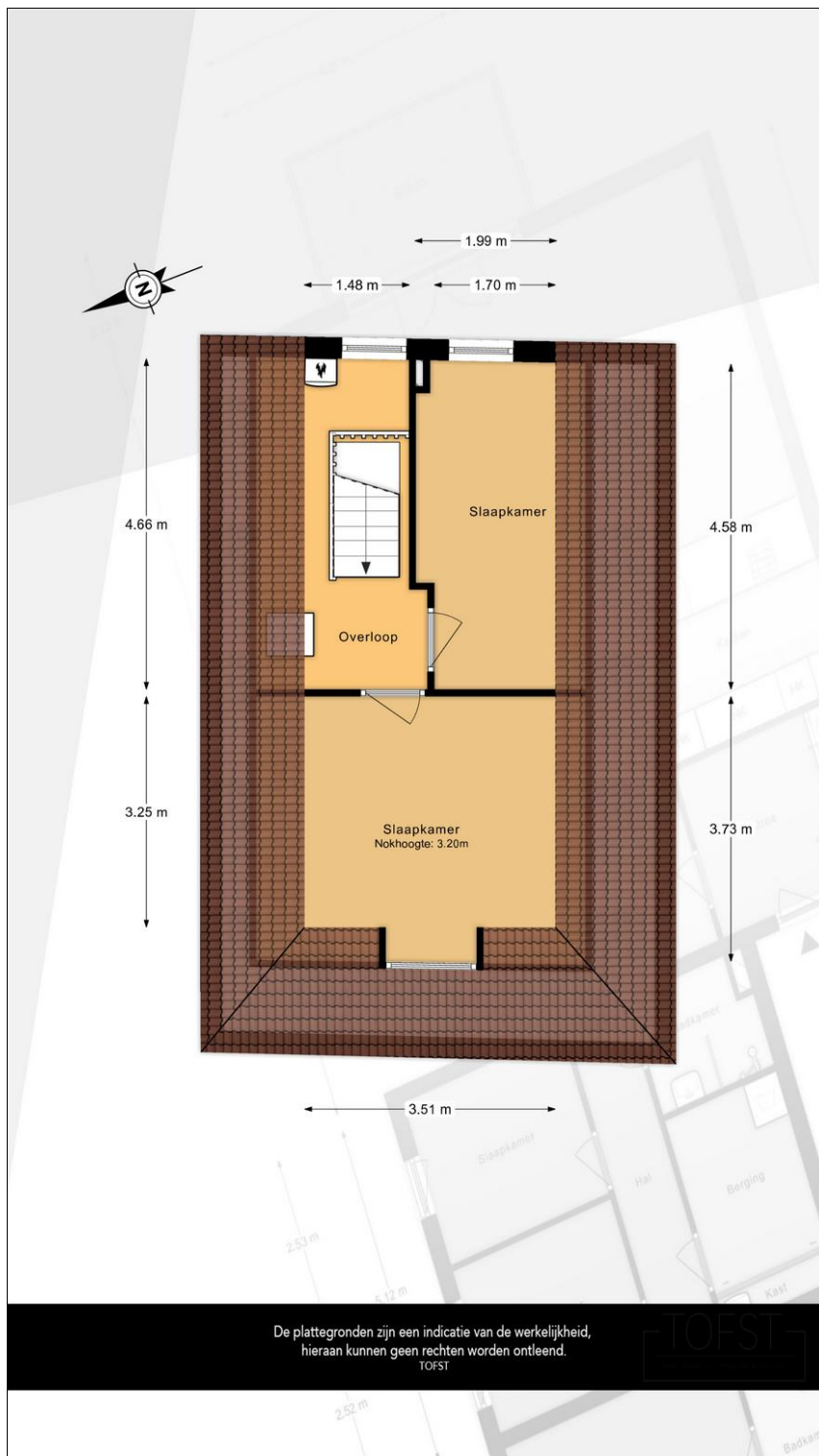
Plattegrond



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