



Fabristraat 56, 3117 ML Schiedam

Vraagprijs € 435.000,00 kosten koper

Omschrijving

Fabristraat 56, 3117 ML Schiedam

Een woning waar je bij binnenkomst direct merkt dat er meer ruimte schuilgaat dan de buitenzijde doet vermoeden. Verdeeld over twee volwaardige woonlagen vind je hier vier slaapkamers, een moderne badkamer, een royale leefverdieping én een dakterras. Een bijzonder complete combinatie, midden in Schiedam-West. De entree, slaapkamers en badkamer bevinden zich op de onderste woonlaag, waardoor boven alle ruimte overblijft voor het dagelijkse leven. Hier vormen de woonkamer, eethoek en open keuken samen een lichte en uitnodigende leefruimte. Dankzij de vele ramen kijk je aan verschillende kanten vrij naar buiten en valt er gedurende de dag volop natuurlijk licht naar binnen. Ook de afwerking is verzorgd en eigentijds. De houtlook visgraatvloer loopt door meerdere vertrekken, de wanden zijn overwegend licht en rustig afgewerkt en donkere accenten in onder meer de keuken, verlichting en sanitaire ruimtes geven het interieur een moderne uitstraling. De ruime badkamer is compleet vernieuwd en biedt zowel een ligbad als een afzonderlijke inloofdouche. En dan is er natuurlijk het dakterras. Met een riante afmeting en voldoende plaats voor meerdere zitgedeelten is dit een buitenruimte waar je werkelijk iets aan hebt. Hier kun je uitgebreid tafelen, loungen, barbecueën en genieten van het vrije uitzicht over de omliggende daken en het groen van de wijk. Een ideaal huis voor een gezin, voor thuiswerkers of voor iedereen die graag royaal woont zonder afstand te doen van een centrale stedelijke ligging.

INDELING

Via de gezamenlijke entree en het trappenhuis bereik je de voordeur van het appartement op de tweede woonlaag. De woning beschikt daarnaast over een eigen, afzonderlijke berging op de begane grond. Deze biedt een praktische plek voor fietsen, gereedschap en overige spullen.

2E WOONLAAG

Achter de voordeur kom je binnen in een ruime hal die toegang geeft tot de verschillende vertrekken. De lichte wanden, witte plafonds en warme houtlook visgraatvloer zorgen direct voor een rustige en verzorgde uitstraling. De hal loopt diep door over de verdieping en vormt een prettige verbinding tussen de slaapkamers, badkamer en trapopgang. In de hal bevinden zich meerdere vaste kasten. Hierdoor is er volop ruimte voor jassen, huishoudelijke spullen, de Cv-ketel en de wasapparatuur, zonder dat dit ten koste gaat van de slaapkamers.

Op deze woonlaag bevinden zich vier slaapkamers. De grootste slaapkamer biedt ruimschoots plaats aan een tweepersoonsbed en een uitgebreide kastenwand. Dankzij de twee ramen valt er veel daglicht naar binnen en voelt de kamer aangenaam ruim aan. De lichte wand- en plafondafwerking vormt samen met de visgraatvloer een neutrale basis die bij uiteenlopende interieurstijlen past. Ook de tweede en derde slaapkamer zijn royaal bemeten. De huidige inrichting laat zien dat deze kamers uitstekend kunnen worden gebruikt als kinder-, werk-, hobby- of logeerkamer. Door hun rechte wanden en praktische formaat zijn ze eenvoudig opnieuw in te delen. Een van deze kamers beschikt over twee ramen en is momenteel ingericht als ruime werkkamer met meerdere bureaus en een zitgedeelte. De vierde slaapkamer is wat compacter, maar nog altijd goed bruikbaar als kinderkamer, babykamer of thuiswerkplek. De speelse muurschilderingen in de kinderkamers geven de ruimtes een eigen karakter en laten zien hoeveel sfeer er met kleur kan worden aangebracht. Ook hier zorgen de visgraatvloer, lichte plafonds en het raam voor een frisse uitstraling.

De badkamer is modern en luxe uitgevoerd met grote grijze betonlook tegels op de wanden en vloer met vloerverwarming. De vloerverwarming is te bedienen via een app. De zwarte kranen, doucheprofielen en designradiator vormen een stoer contrast met het witte sanitair en het warme hout van het wastafelmeubel. Aan de ene zijde bevindt zich een ruime inloofdouche met glazen wanden, een zwarte regendouche en een afzonderlijke handdouche. Aan de achterzijde ligt het ligbad, eveneens voorzien van zwarte kranen en een losse handdouche. Het brede, zwevende wastafelmeubel beschikt over twee kranen en wordt gecombineerd met een grote spiegel met geïntegreerde verlichting. Verder is de badkamer voorzien van een wandcloset, een hoge zwarte

handdoekradiator, een praktische nis in de douche en bij het bad en meerdere dimbare inbouwspots in het plafond.

3E WOONLAAG

De bovenste verdieping is ingericht als één royale woonlaag met een open keuken, eethoek en woonkamer. De leefruimte wordt omringd door ramen en beschikt over lichtinval vanuit meerdere richtingen. De lichte wanden en het witte plafond versterken het open karakter, terwijl de houtlook visgraatvloer voor warmte zorgt. Op verschillende plaatsen zijn sfeervolle hanglampen en inbouwspots toegepast.

De woonkamer biedt meer dan genoeg ruimte voor een grote hoekbank, losse fauteuils en een royale televisieopstelling. Zelfs met meerdere zitmeubels blijft er voldoende bewegingsruimte over. De huidige opstelling laat bovendien zien dat de kamer gemakkelijk in verschillende zones kan worden verdeeld. Aan de zijde van het dakterras bevinden zich grote ramen en een deur naar buiten. Hierdoor is er een directe verbinding tussen de woonkamer en het terras. De aanwezige airconditioning zorgt ervoor dat het ook op zonnige dagen aangenaam blijft op deze bovenste woonlaag. Centraal in de ruimte ligt de eethoek. Hier is plaats voor een eettafel waar je comfortabel kunt zitten. De open doorgangen naar zowel de keuken als de woonkamer maken dit tot het middelpunt van de verdieping.

Op deze woonlaag bevindt zich tevens een separaat tweede toilet.

De moderne keuken is uitgevoerd in een royale U-opstelling. De matgrijze kastfronten worden gecombineerd met een donker werkblad, zwarte grepen en een licht betegelde achterwand. Er is veel werk- en kastruimte aanwezig. De brede inductiekookplaat bevindt zich aan de achterzijde, met daarboven een zwarte designafzuigkap. In de hoge kastenwand zijn onder meer de combimagnetron en een wijnklimaatkast op comfortabele hoogte geplaatst. De spoelzone is uitgevoerd met een donkere spoelbak en zwarte Aquahot-heetwaterkraan. Aan de woonkamerzijde beschikt de keuken over een verhoogd werkblad dat ook als bar kan worden gebruikt. Met een paar barkrukken ontstaat hier een fijne plek voor het ontbijt, een kop koffie of een drankje tijdens het koken. Tegelijkertijd vormt de bar een natuurlijke afscheiding tussen de keuken en de rest van de leefruimte, zonder het open karakter te verliezen. De dimbare inbouwspots en indirecte verlichting zorgen ook in de avond voor een warme en sfeervolle uitstraling.

Het dakterras is zonder twijfel een van de grootste pluspunten van deze woning. Het terras is afgewerkt met grote, onderhoudsvriendelijke tegels en strekt zich uit langs de woning. Hierdoor kunnen gemakkelijk meerdere gedeelten worden ingericht. Denk aan een royale eettafel, een comfortabele loungeset en voldoende plaats voor plantenbakken, een barbecue of speelruimte.

Vanaf het terras kijk je vrij uit over de omliggende daken en het groen van Schiedam-West. Door de verhoogde ligging geniet je hier van een prettig gevoel van vrijheid en privacy. De directe toegang vanuit de woonkamer maakt het terras bovendien een echt verlengstuk van de leefverdieping. Zodra de deur openstaat, lopen binnen en buiten moeiteloos in elkaar over.

LIGGING

De woning ligt in Frankenland, onderdeel van het geliefde Schiedam-West. Een levendige en centrale woonomgeving waarin dagelijkse voorzieningen gemakkelijk bereikbaar zijn. Voor boodschappen, scholen, kinderopvang en openbaar vervoer hoef je niet ver van huis. Ook verschillende speelvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Het historische centrum van Schiedam is snel per fiets bereikbaar. Hier vind je een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, cafés en terrassen, omringd door de karakteristieke havens en molens waar de stad om bekendstaat. Ook het groen van onder meer het Volkspark en de Plantage ligt op korte afstand. Met de auto bereik je vlot de uitvalswegen richting Rotterdam, Delft en Den Haag. Wie liever met het openbaar vervoer reist, beschikt eveneens over goede verbindingen.

BIJZONDERHEDEN

- Houten kozijnen met dubbel glas
- Airconditioning in de woonkamer
- Houtlook visgraatvloer op beide woonlagen

- Riant dakterras
- Moderne U-vormige keuken met diverse inbouwapparatuur te bedienen via Home Connect van Siemens
- Luxe badkamer met ligbad en afzonderlijke inloopdouche
- Twee toiletten
- Eigen berging op de begane grond
- Cv-ketel (Bouwjaar 2007)
- Actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van € 305,61
- Gelegen op eigen grond
- Bouwjaar 1988
- Energielabel B
- Oplevering in overleg.

Funderingsrisico: Geen verhoogd risico (A, B of C)

Dit geldt wanneer het funderingstype geen verhoogd grondwatergerelateerd risico kent, wanneer een fundering aantoonbaar is hersteld of wanneer onderzoek uitwijst dat er geen risico aanwezig is. Deze uitkomst kan gebaseerd zijn op vastgestelde gegevens of op modelmatige uitgangspunten.

Bron: FunderMaps (KCAF / FunderConsult) per 30-9-2026

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	: € 435.000,00 kosten koper
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 365 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 118 m ²
Soort appartement	: Maisonnette
Bouwjaar	: 1988
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energie label	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning
C.V.-ketel	: Remeha (uit 2007, eigendom)

Locatie

Fabristraat 56
3117 ML SCHIEDAM



Foto's



Foto's



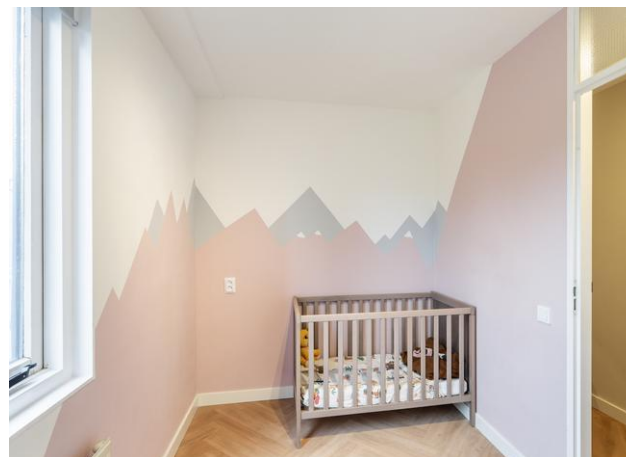
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

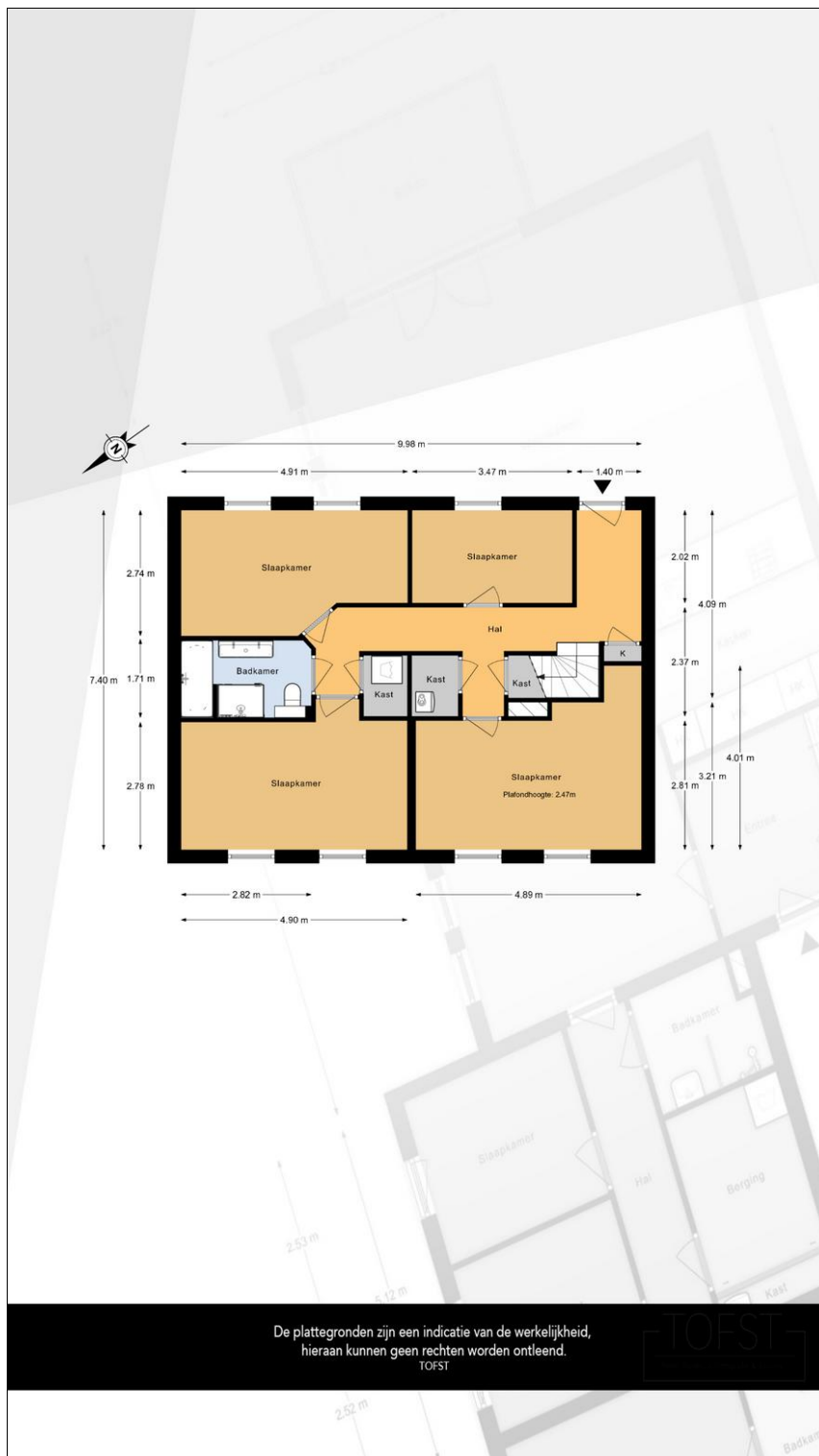


**Appartement
kopen zonder
zorgen?**

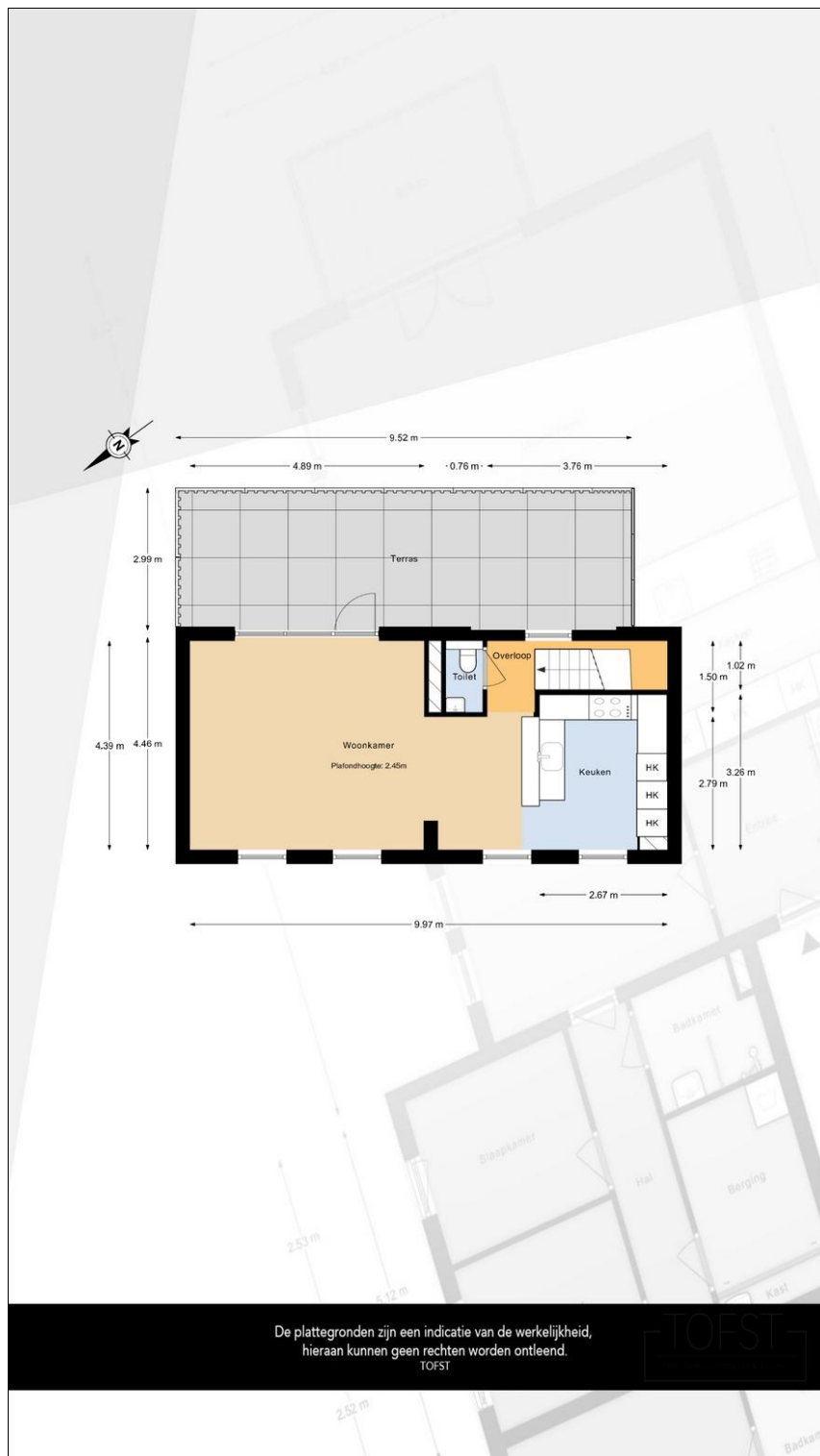
Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

