




**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Burgemeester Knappertlaan 263A**  
**3116 JH Schiedam**  
€ 336.000 k.k.

Deze woning wordt  
aangeboden door:

 **De Huizenbemiddelaar  
Rotterdam**

Abraham Tuschinskistraat 9  
3015 GK Rotterdam

rotterdam@dgbmakelaardij.nl  
0104214889



## Kenmerken Burgemeester Knappertlaan 263A



Woonoppervlakte: 111 m<sup>2</sup>



Aantal kamers: 6



Inhoud: 428 m<sup>3</sup>



Soort woning: dubbel benedenhuis



Bouwjaar: 1931



Vraagprijs: € 336.000 k.k.



## Omschrijving

### Burgemeester Knappertlaan 263A

Bijzonder ruime en sfeervolle dubbele benedenwoning gelegen aan de Burgemeester Knappertlaan 263A. De woning beschikt onder andere over maar liefst 4 slaapkamers, 2 balkons en een heerlijke achtertuin op het zuiden.

Het historisch centrum van Schiedam ligt slechts op 10 minuten fietsafstand, maar ook diverse openbaar vervoersmogelijkheden en uitvalswegen liggen op zeer korte afstand waardoor steden als Rotterdam, Delft en Den Haag goed en snel bereikbaar zijn. V.w.b. heerlijk wandelen in een park kunt u al lopende naar het Julianapark, het Volkspark/Sterrebos e/o het Park Vlaardingerdijk.

Indeling:

Begane grond:

- Entree
- Vestibule, centrale hal met toilet en trapopgang naar kelder en eerste verdieping,
- Woonkamer met schitterende En-Suite kast
- Eetkamer met schuifdeur naar balkon/achtertuin
- Luxe half-open keuken v.v. diverse inbouwapparatuur en toegang tot balkon/achtertuin
- Achtertuin (zuiden) is fraai aangelegd met sierbestrating, een vrijstaande houten schuur en achterom

1e etage:

- Overloop
- Slaapkamer 1: gelegen aan de achterzijde met toegang naar balkon
- Slaapkamer 2: gelegen aan de voorzijde
- Slaapkamer 3: gelegen aan de achterzijde met toegang naar balkon
- Slaapkamer 4: gelegen aan de voorzijde
- Badkamer is voorzien van een heerlijk ligbad, toilet, wastafel en wasmachine aansluiting

Kelder:

Bergruimte met opstelplaats van de C.V.-ketel en meterkast.

Afmetingen:

Zie de plattegronden voor gedetailleerde afmetingen





## Omschrijving Burgemeester Knappertlaan 263A

Bijzonderheden:

- Eigen grond
- Bouwjaar 1931
- Oplevering ca. midden/eind Mei
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas
- Twee balkons gelegen op het zuiden
- Woonoppervlak 111 m<sup>2</sup>
- Totaal vloeroppervlak overige inpandige ruimte (kelder) is 34 m<sup>2</sup> waaraan 7 m<sup>2</sup> met een hoogte > 1,50 m
- Bij deze woning (ouder dan 30 jaar) is de ouderdomsclausule van toepassing
- Bij deze woning (gebouwd voor 1993) is de asbestclausule van toepassing

DHB Makelaardij behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen VBO-aankoopmakelaar mee.

Wij nodigen je van harte uit om dit waanzinnig leuke appartement met eigen ogen te bewonderen.

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.

Bovenstaande presentatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod, er kunnen geen rechten of verplichtingen aan worden ontleend.

Uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag vrijblijvend bij u langs!  
**DE MOOIESTE HUIZEN (VER)KOOP JE BIJ DHB MAKELAARDIJ ROTTERDAM.  
DIT DROOMHUIS BEWIJST HET.**  
deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

English below:



## Omschrijving Burgemeester Knappertlaan 263A

Particularly spacious and attractive double ground floor apartment located at Burgemeester Knappertlaan 263A. This apartment features no less than 4 bedrooms, 2 balconies and a lovely south-facing back garden.

The historic centre of Schiedam is only 10 minutes away by bike, but various public transport options and arterial roads are also at a very short distance, making cities such as Rotterdam, Delft and The Hague easily and quickly accessible. Regarding lovely walks in a park, you can already walk to the Julianapark, the Volkspark/Sterrebos e/o the Park Vlaardingerdijk.

Layout:

Ground floor:

- Entrance
- Vestibule, central hall with toilet and staircase to basement and first floor,
- Living room with beautiful En-Suite
- Dining room with sliding door to balcony/backyard
- Luxurious semi-open kitchen with various built-in appliances and access to balcony/backyard
- Backyard (south) is beautifully landscaped with decorative paving, a detached wooden shed and back entrance

1st floor:

- Landing
- Bedroom 1: located at the rear with access to balcony
- Bedroom 2: located at the front side
- Bedroom 3: located at the rear with access to balcony
- Bedroom 4: located at the front side
- Bathroom is equipped with a lovely bath, toilet, sink and washing machine connection

Basement:

Storage room with central heating boiler and meter cupboard.

Dimensions:

See floor plans for detailed dimensions



## Omschrijving Burgemeester Knappertlaan 263A

### Details:

- Own land
- Built in 1931
- Transfer approx mid/end May
- Fully equipped with plastic window frames with double glazing
- Two balconies facing south
- Living area 111 m<sup>2</sup>
- Total floor area other indoor space (basement) is 34 m<sup>2</sup> to which 7 m<sup>2</sup> with a height > 1.50 m
- This house (older than 90 years) is subject to the age clause
- This house (built before 1993) is subject to the asbestos clause

DHB Makelaardij represents the interests of the selling party. Bring your own VBO purchasing agent.

We cordially invite you to admire this insanely nice apartment with your own eyes.

The Measuring Instruction is intended to apply a more uniform way of measuring to give an indication of the usable area. The Measuring Instruction does not completely rule out differences in measurement results, for example due to differences in interpretation, rounding off or limitations in carrying out the measurement.

The above presentation is no more than an invitation to make an offer, no rights or obligations can be derived from it.

Your own home not yet sold? We are happy to visit you without any obligation!  
YOU BUY AND SELL THE MOST BEAUTIFUL HOMES AT DHB MAKELAARDIJ ROTTERDAM. THIS DREAM HOUSE PROVES IT.  
this information may not be regarded as an offer or quotation.



# Burgemeester Knappertlaan 263A in beeld



















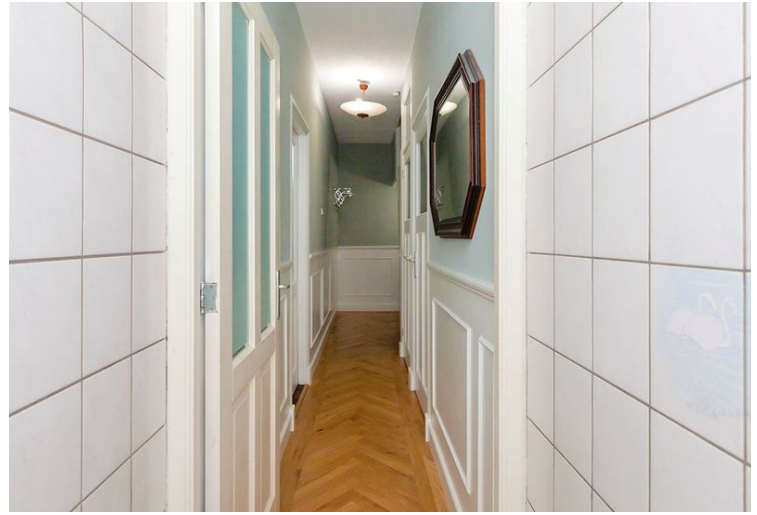












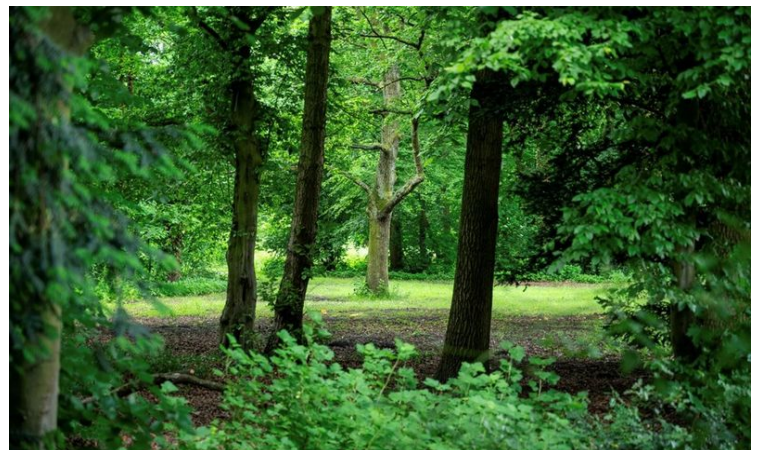
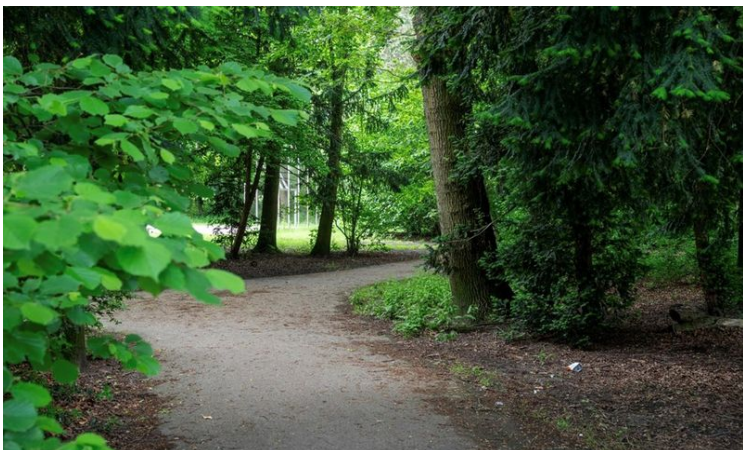
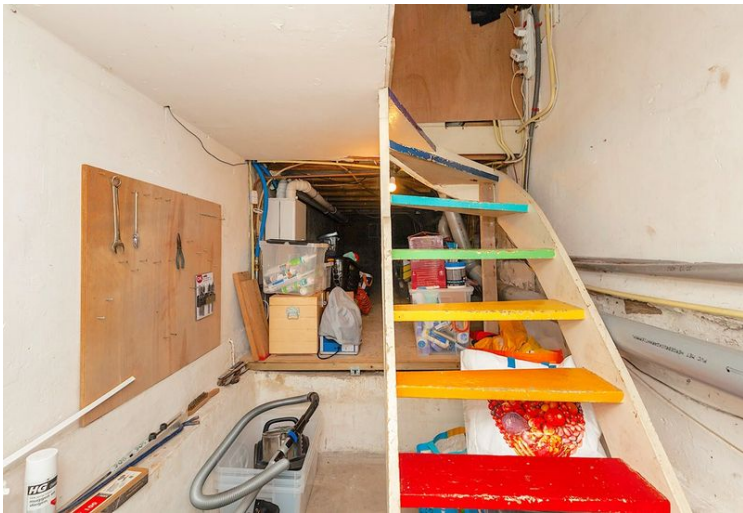












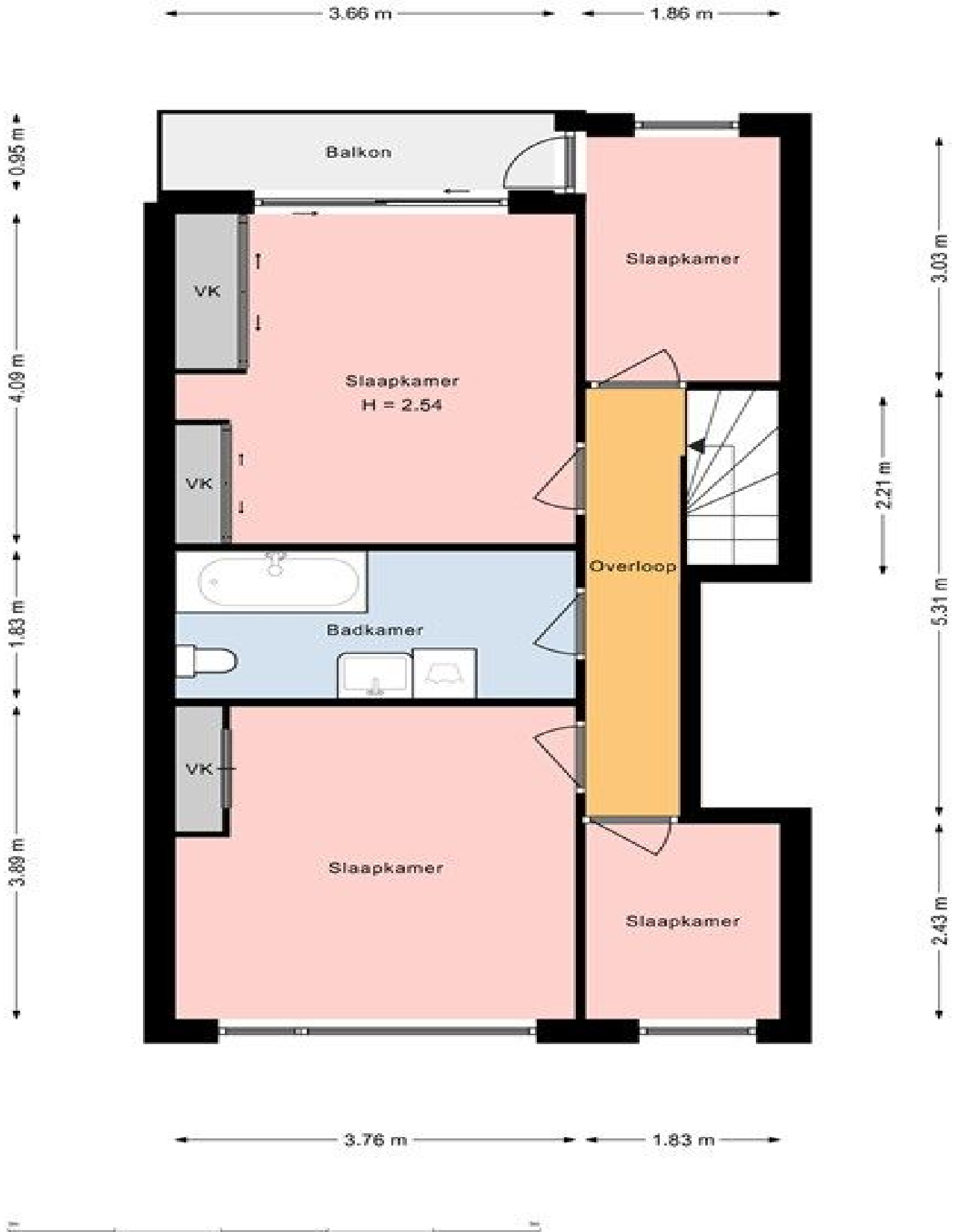




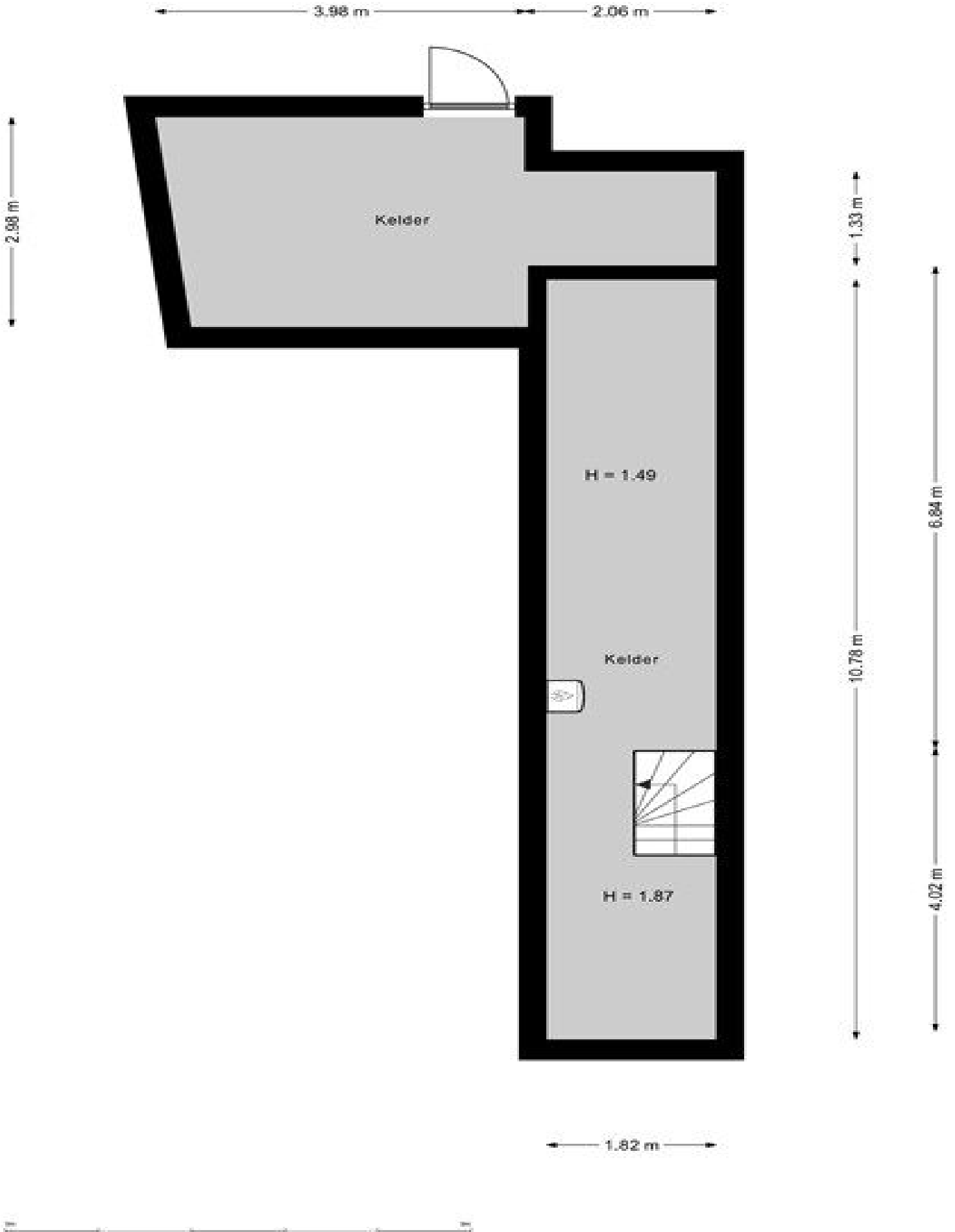




















## Alle kenmerken op een rij

Status	onder bod
Adres	Burgemeester Knappertlaan 263A
Postcode	3116 JH
Plaats	Schiedam
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	dubbel benedenhuis
Type woning	appartement
Bouwjaar	1931
Woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )	111
Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> )	0
Inhoud (m <sup>3</sup> )	428
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	intergas hre, 2023, gas
Energielabel	C, vervaldatum: 27 aug 2031





## Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

### Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

### Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

### Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

### Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

### Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.



**Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?**

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

**Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

**Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

**Wat is een cliëntonderzoek?**

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

**Wanneer is er een overeenkomst?**

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

**In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?**

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

**Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?**

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

*Ouderdomsclausule*

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

*Asbestclausule*

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

**Wat zijn kosten koper?**

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.



**Wat is een waarborgsom/bankgarantie?**

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

**Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?**

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

**Wie bepaalt en betaalt de notaris?**

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

**Meetinstructie**

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.





## Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.





## Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



## Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken





## Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

### **Benieuwd?**

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



## Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

