



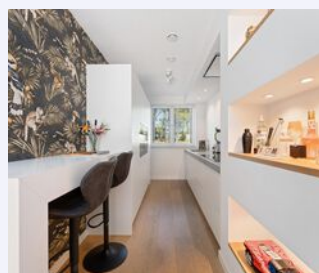
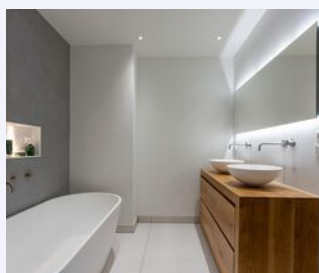
# WONEN

**SVEN KRAMERSTRAAT 78** 3118 JW SCHIEDAM

*Ruimte, luxe, comfort  
én energieneutraal!*

*Volledig geïsoleerd en  
voorzien van duurzame  
energiesystemen*

*Luxe maatwerk keuken  
en badkamer*



**RE/MAX**

RE/MAX Totaal Makelaars  
Goudsesingel 113  
3031 EE Rotterdam

010-4535920  
totaal@remax.nl  
remax-totaal.nl



# Wonen in Schiedam doe je met RE/MAX

# WELKOM

## bij de Fullservice makelaar

Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te nemen; je zag je droomhuis en wilt het kopen, maar hoe zit het dan met je huidige huis? Krijg je wel een hypotheek rond en welke hypotheek sluit het beste aan bij jouw situatie? Logische vragen die, als je je onvoldoende laat voorlichten, in potentie grote gevolgen met zich meebrengen voor jouw toekomst! Per slot van rekening koop of verkoop je niet elke dag een huis. Was het nou maar zo simpel als het shoppen voor je favoriete outfit...

**Met een RE/MAX makelaar ben jij in goede handen!**



*Is dit jouw droomhuis?*



**RE/MAX Totaal Makelaars** is een no-nonsense, full service makelaarskantoor dat zich richt op Rotterdam (inclusief Hoogvliet), Schiedam, Capelle aan den IJssel, Lansingerland en Vlaardingen. Onze makelaars hebben ieder hun eigen specialisme; zijn thuis in hun deel van de stad.

## Volg en like ons online



@remaxtotaalmakelaars



facebook.com/makelaarrotterdam



makelaarrotterdam.tv

Whatsapp Alert: **06-49298754**

Beoordelingen: [rem.ax/reviews010](https://rem.ax/reviews010)

WOONOPPERVLAKTE

192 m<sup>2</sup>

INHOUD

638 m<sup>3</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

116 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

2020

KAMERS

7

SLAAPKAMERS

6



**ONDERHOUD:**

uitstekend

**VERWARMING:**

vloerverwarming geheel,  
elektrische verwarming,  
bodemwarmtepomp,  
warmte terugwininstallatie

**ENERGIELABEL:**

A+++

**TUINLIGGING:**

zuid

**PARKEREN:**

openbaar parkeren



# KOM VERDER

## SVEN KRAMERSTRAAT 78

Ruimte, luxe, comfort én energieneutraal! Deze woning heeft het allemaal. Welkom op de Sven Kramerstraat 78 te Schiedam!



**VRAAGPRIJS  
€ 739.000 K.K.**

Met 192 m<sup>2</sup> aan woonoppervlak kom je niet snel ruimte tekort. Deze woning is in september 2020 opgeleverd en daarbij van alle moderne technieken voorzien. Zo zorgt de bodemwarmtepomp in de zomermaanden ook voor verkoeling en is de balansventilatie voorzien van warmteterugwinning. Daarnaast is de woning volledig geïsoleerd (incl. tripple/HR+++ glas) en uitgerust met 12 zonnepanelen. Dit alles resulteert in energielabel A+++ en een laag energieverbruik.

Park Harga is een nieuwe, milieuvriendelijke woonwijk, gelegen in het groen, vlakbij de grens met Vlaardingen en knooppunt Kethelplein. In de wijk vind je veel speelmogelijkheden voor kinderen en aan de rand zijn diverse sportfaciliteiten. Aan de overkant van de Hargalaan staat het nieuwe Van der Valk hotel, waar je dagelijks kan aanschuiven voor een heerlijk ontbijt, lunch of diner. Daarnaast is het historische centrum van Schiedam op fietsafstand bereikbaar.

Op loopafstand van de woning is, achter het Franciscus Vlietland ziekenhuis, metrostation Schiedam Nieuwland gelegen. Hier vandaan reis je binnen enkele minuten naar treinstation Schiedam Centrum of het centrum van Rotterdam. Ga je liever met de auto op pad, dan rijd je voor de deur direct de A20 richting Rotterdam op of, om de hoek, de A4 richting Den Haag/Amsterdam en het zuiden.

De woning maakt oorspronkelijk deel uit van het nieuwbouwproject Park Harga fase 2, blok 11. Dit is het middelste van de vijf blokken, welke parallel aan de Hargalaan staan. Het betreft de hoogste (vier verdiepingen) en tevens breedste variant (type Spirit).

Via de twee meter diepe voortuin stap je de ruime hal binnen. De garderobe biedt plaats voor een grote hoeveelheid jassen en schoenen die je met een groot gezin zal hebben. Het toilet is voorzien van een randloos wandcloset en fontein, waarbij de wanden zijn uitgevoerd met stucwerk en tegels.

Vervolgens lopen we de woonkamer binnen. Wat direct opvalt is de hoeveelheid licht, mede door de prachtige achterpui, welke deze woning uniek maakt. Direct na oplevering van de woning hebben de huidige eigenaren de standaard achterpui en kozijnen professioneel laten verwijderen, om deze te vervangen door een vijfdelige harmonicadeur/

---

vouwwand van het merk Solarlux. Daardoor is er een fijne raampartij ontstaan van 2,35 meter hoog, welke uiteraard is uitgevoerd in tripple (HR+++ ) glas net als de rest van het huis.

De volledige begane grond vloer is bekleed met een lichte eikenhouten vloer van het merk Hollandsche Vloeren. De keuken is voorzien van een luxe parallel opstelling in mat wit met een keukenblad van keramiek, geleverd door TKI. De inbouwapparatuur is van het merk AEG en heeft nog twee jaar garantie. Onder het keukenblad bevindt zich de vaatwasser met ComfortLift en een uittrekfront met afvalstelsysteem. De bovenste twee van de vier laden zijn voorzien van een binnenlade, welke beide een identieke eikenhouten bestekindeling hebben. Op het keukenblad ligt een inductiekookplaat met zes zones, waarbij twee verticale zones ook gekoppeld kunnen worden tot één grote kookzone. Boven de kookplaat is een geïntegreerde recirculatie afzuigkap van het merk Novy met led verlichting en afstandsbediening. De RVS spoelbak is voorzien van een gecombineerde koud-, warm- en kokendwaterkraan van het merk Quooker. Tevens is er een ingebouwde zeepomp van hetzelfde merk aanwezig. De kastenwand is voorzien van een hoge koelkast en aparte vriezer. Daarnaast beschikt de keuken, naar een multi-heteluchtoven, ook over een stoomoven.

Net als de overige drie verdiepingen is de begane grond volledig voorzien van vloerverwarming en -koeling. Hierdoor heerst er het gehele jaar een behagelijke en constante temperatuur. De balansventilatie die door het hele huis aanwezig is, zorgt daarnaast voor de nodige frisse lucht, waarbij de warmte / koeling van de uitgaande lucht wordt teruggewonnen om energie te besparen.

Via de loopdeur aan de achterzijde stappen we de tuin in die volledig betegeld en omringd is door een hardhouten schutting. Deze ligt op het zuiden waardoor er gekozen is voor een markilux pergola zonwering over de gehele breedte van het huis met een regenbestendige kunststof doek en een uitval van ongeveer vier meter vanaf de gevel. Verder staat er achterin de tuin nog een fijne houten berging met betonnen vloer.

Terug in de woning lopen we, via de met eikenhout beklede trapopgang, naar de eerste verdieping. Aan de overloop is hier het tweede toilet aanwezig in dezelfde stijl als die in de hal, echter zonder fontein. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime slaapkamer, maar ook de slaapkamer aan de achterzijde is van een goed formaat.



---

De badkamer kenmerkt nog eens de luxe van deze woning. Het is een stuk vergroot waardoor een riante indeling is ontstaan. Wat opvalt zijn de gestucte muren in combinatie met de plafond hoge wandtegels. Ook de vloertegels zijn uitzonderlijk groot. Aan de linkerzijde bevindt zich het vrijstaande ligbad van het materiaal solid surface. In het midden is een eikenhouten wastafelmeubel geplaatst met twee wastafels daarop, eveneens van solid surface, en daarboven een verwarmde spiegel met ingebouwde verlichting. De inloopdouche is ruim een meter breed en voorzien van twee mega grote regendouches (50 x 50 cm), twee handdouches en een tegeldrain. Verder is er elektrische vloerverwarming aangelegd en een elektrische design radiator geplaatst.

Op de tweede verdieping zijn wederom twee slaapkamers aanwezig. De slaapkamer aan de voorzijde is qua grootte gelijk aan die van een verdieping lager. De slaapkamer aan de achterzijde mag echter betiteld worden als "master bedroom". Tussen de twee slaapkamers vind je de technische ruimte / wasruimte. Hier is o.a. de opstelplaats voor de wasmachine en droger. Daarnaast is hier de warmteterugwinunit en warmtepomp geïnstalleerd met twee gekoppelde voorraadvaten, t.b.v. het warme water, van elk 200 liter.

Op de bovenste verdieping is één extra slaapkamer gecreëerd, maar deze verdieping zou ook eenvoudig op te delen zijn in 2, 3 of zelfs 4 slaapkamers. De overgebleven ruimte wordt momenteel gebruikt als kantoor/ gameroom.

De bijzonderheden van deze woning:

- Gelegen op eigen grond
- Perceeloppervlakte 116 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar 2020 (september opgeleverd)
- Inclusief Woningborg-certificaat (geldig t/m 2030)
- Woonoppervlakte ca. 192 m<sup>2</sup>
- Zes slaapkamers, mogelijkheid tot meer
- Luxe keuken geleverd door TKI
- Inbouwapparatuur van het merk AEG met nog twee jaar garantie
- Solarlux vijfdelige harmonicadeur/vouwwand met tripple (HR+++)<sup>+</sup> glas
- Achtertuintje op het zuiden met regenbestendige pergola zonwering
- Luxe badkamer met o.a. vrijstaand ligbad en dubbele regendouche
- Energieneutraal, EPC=0
- Energielabel A+++<sup>+</sup>, geldig tot 5 september 2033
- Volledig geïsoleerd en voorzien van tripple (HR+++)<sup>+</sup> glas
- Volledig voorzien van vloerverwarming en -koeling
- Itho Daalderop bodemwarmtepomp (eigendom)
- Gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning
- Twaalf zonnepanelen (eigendom)
- All-in onderhoud inzake duurzame energievoorziening inbegrepen t/m 2030
- Oplevering in overleg

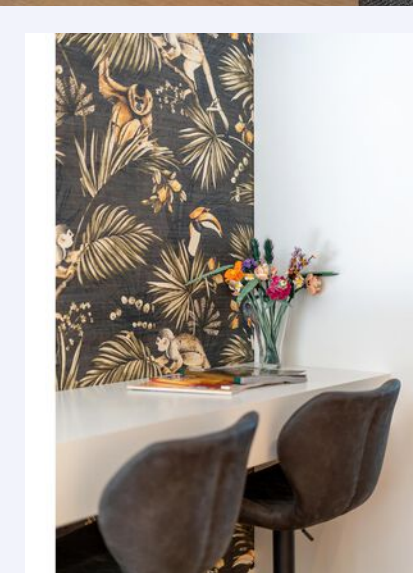
Ben je nieuwsgierig geworden en wil je graag meer informatie?

Neem dan snel contact met mij op en wie weet mag ik je binnenkort de sleutels overhandigen.

Verkopend makelaar:

Stephen van Gilst

RE/MAX Totaal Makelaars





*De keuken is o.a. voorzien van diverse inbouwapparatuur van het merk AEG met nog twee jaar garantie*



*Luxe open keuken*

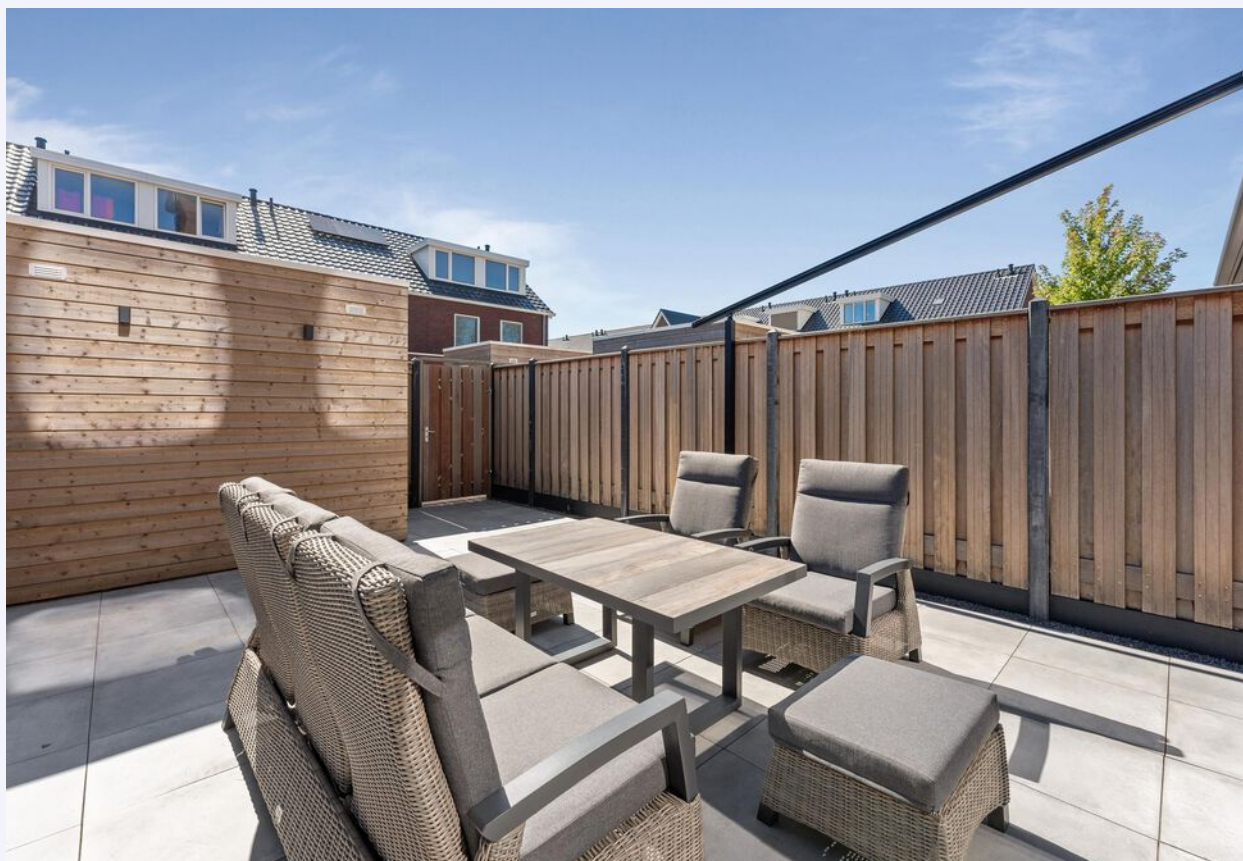


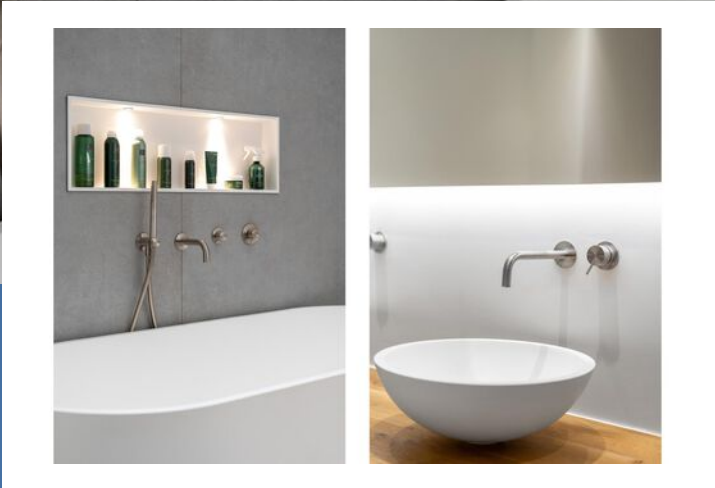




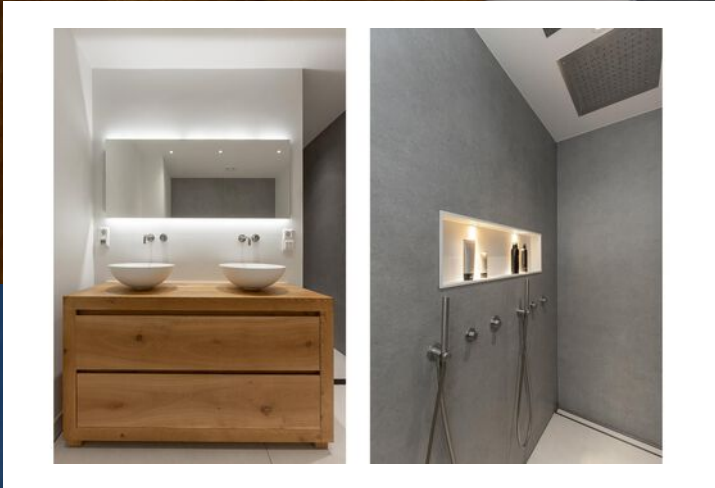
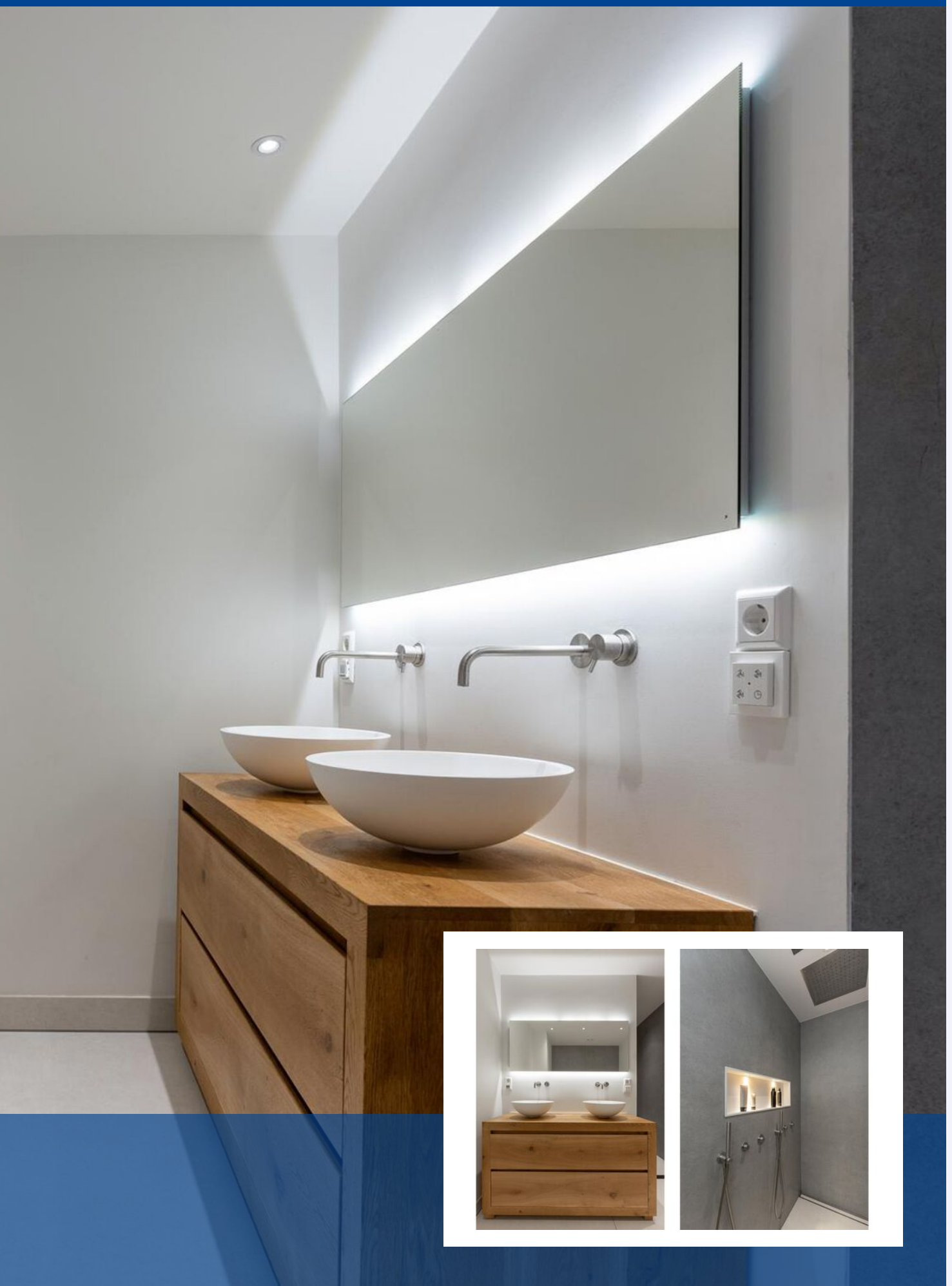


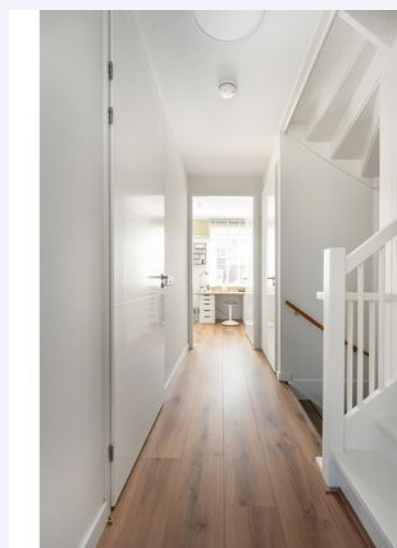
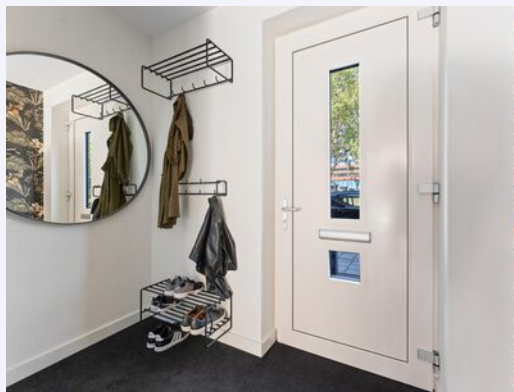
*Zonnige tuin op het zuiden voorzien van markilux pergola zonwering*





*Riante badkamer met ligbad*

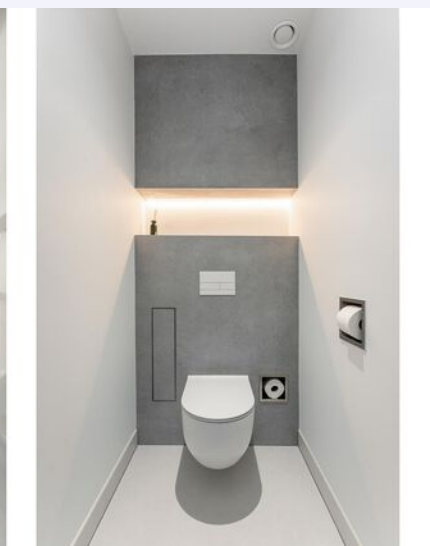


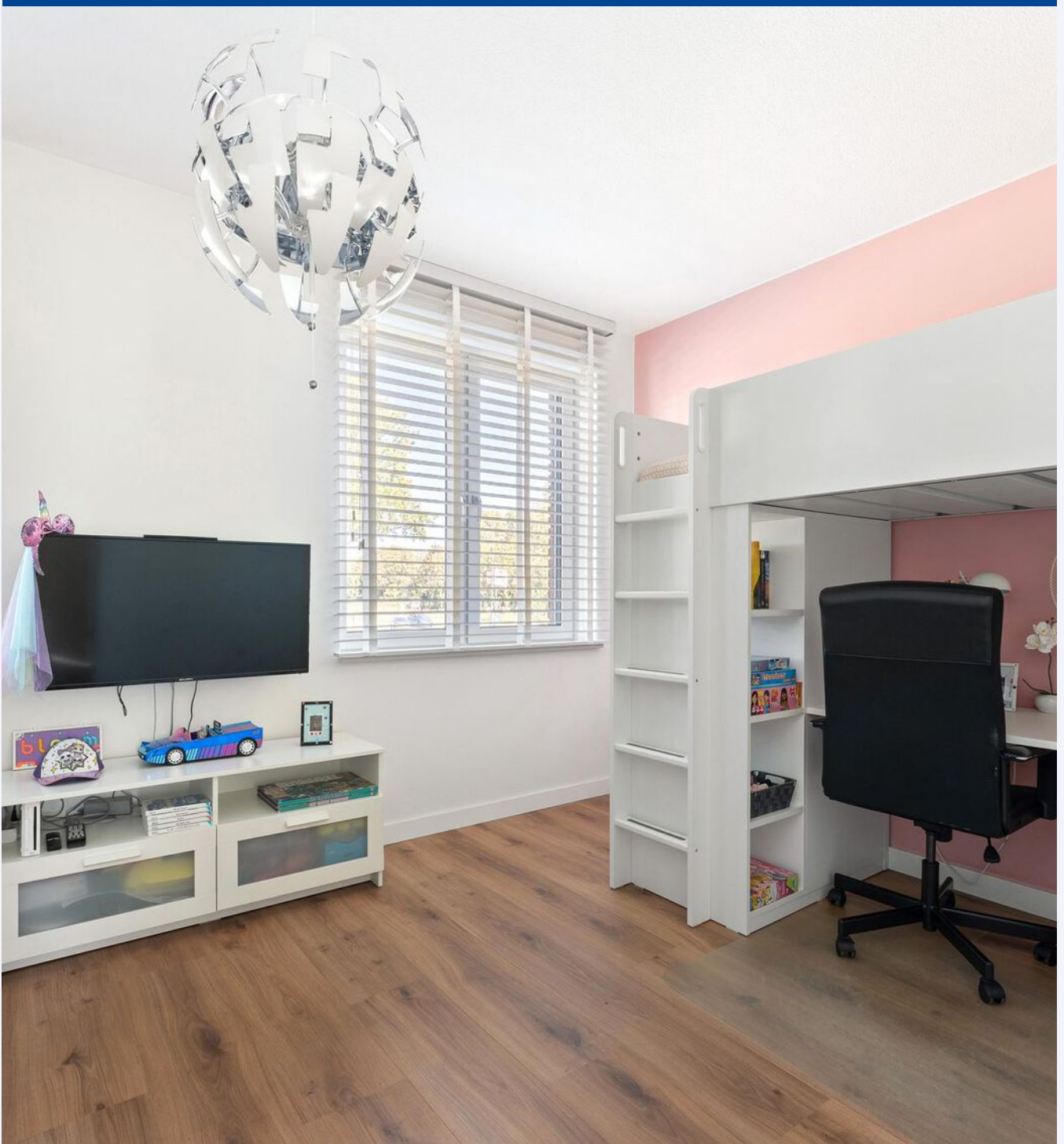






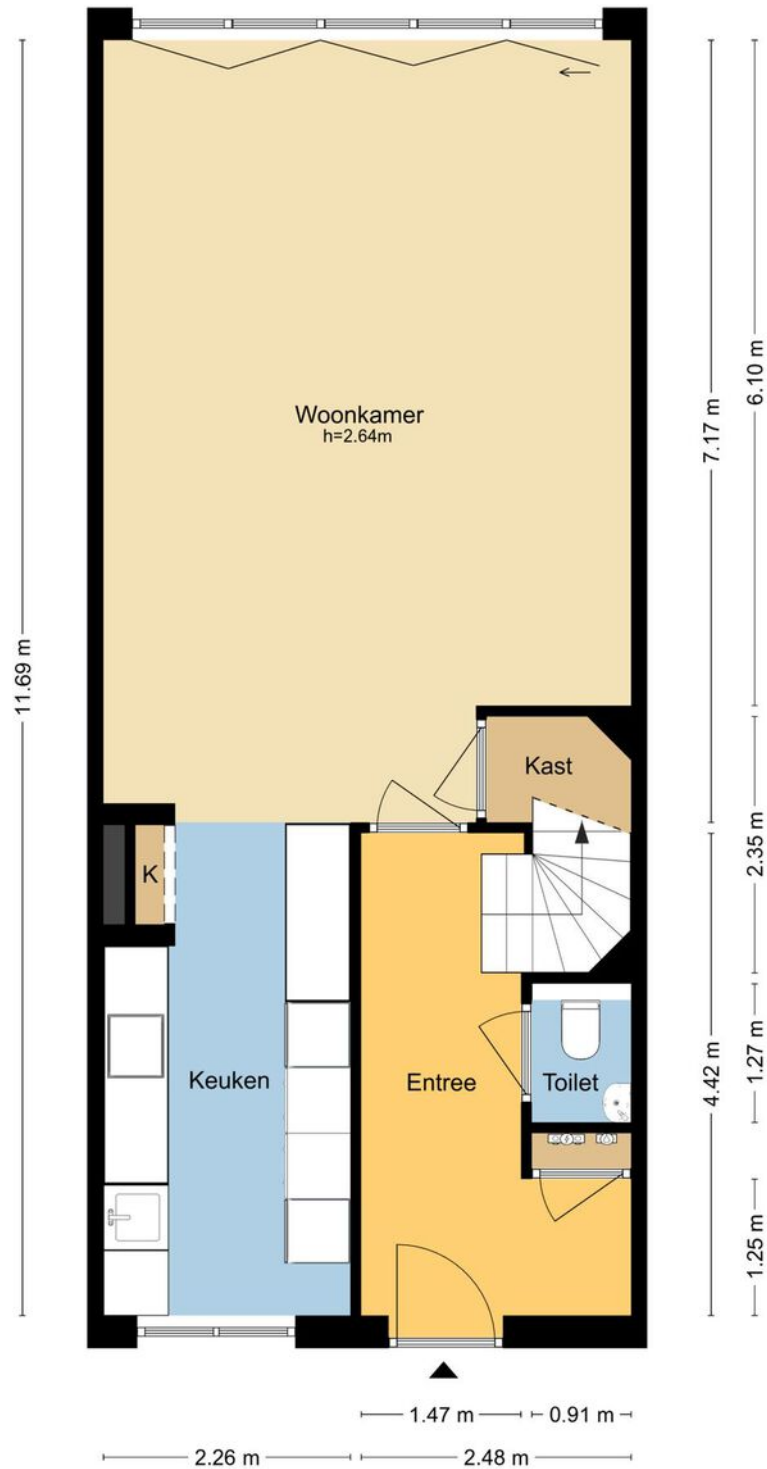
*Master bedroom*







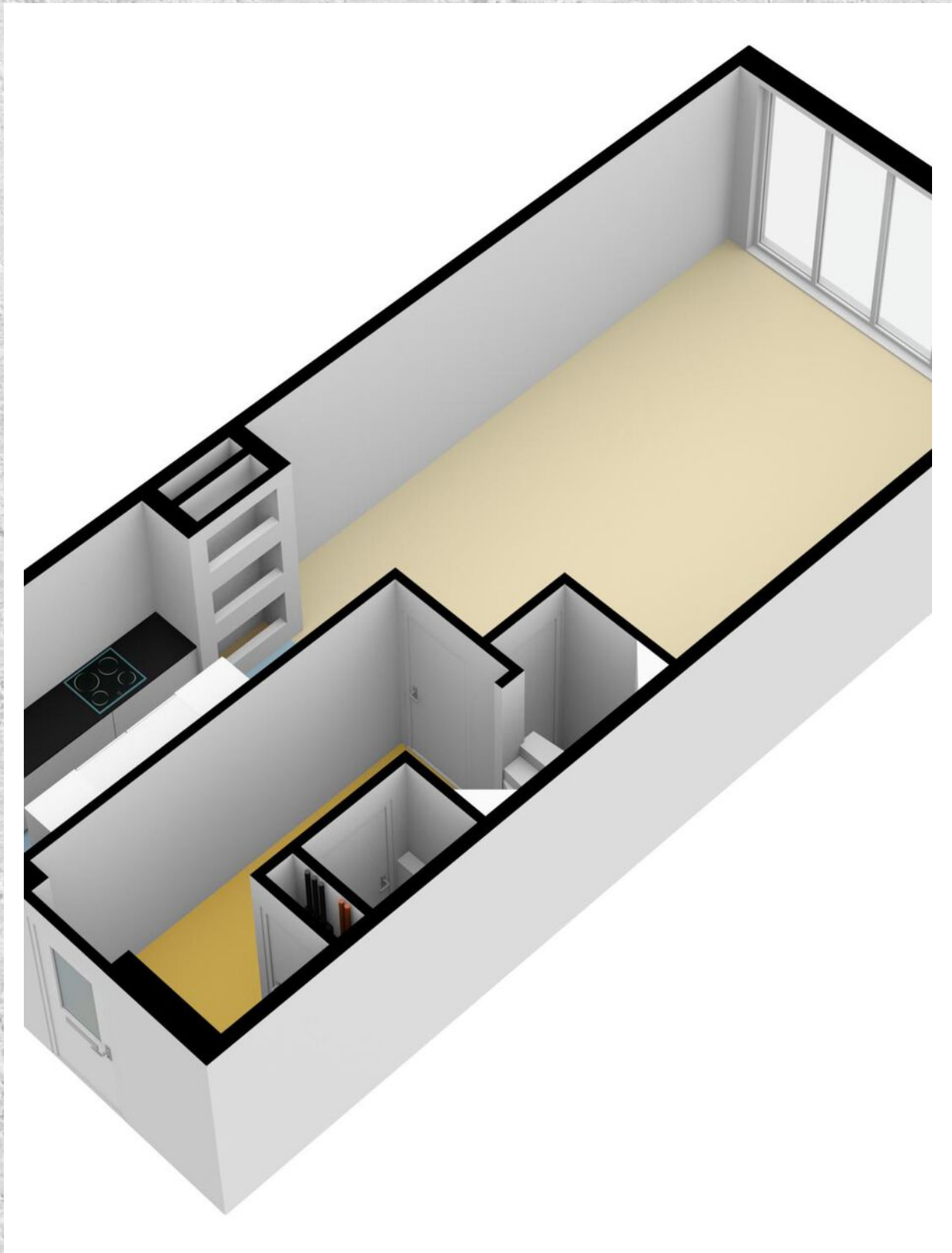
# PLATTEGROND



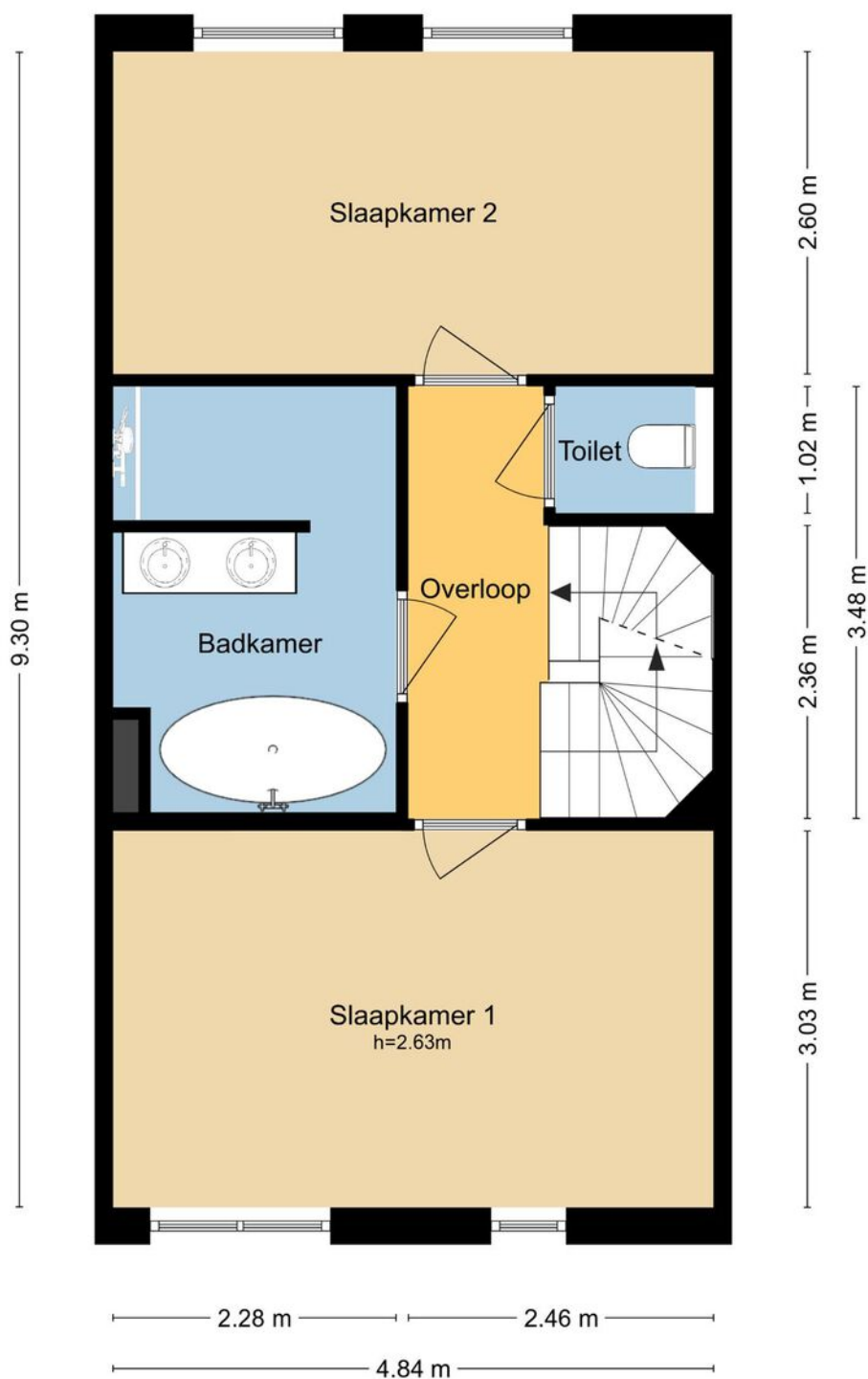
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

---

# PLATTEGROND



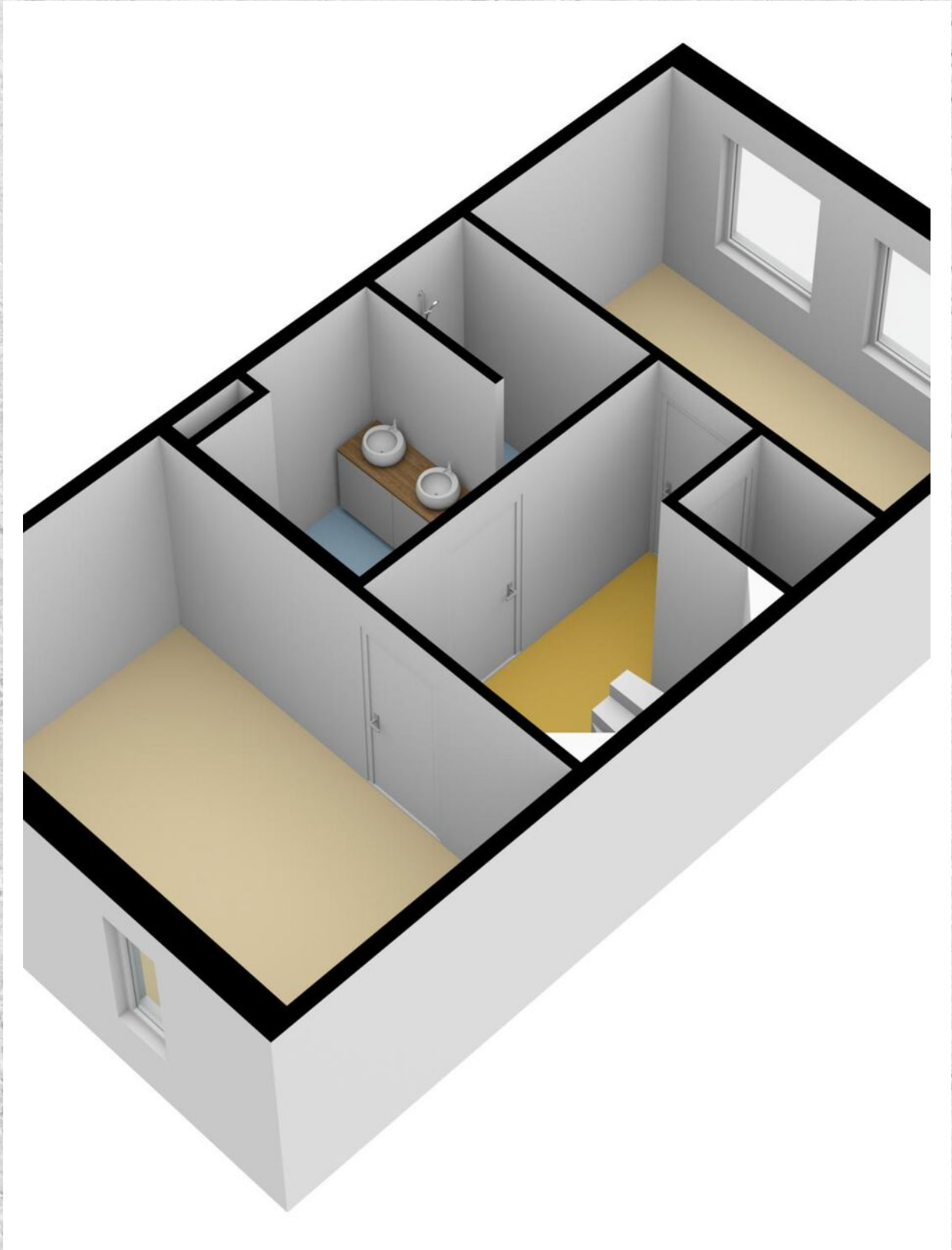
# PLATTEGROND



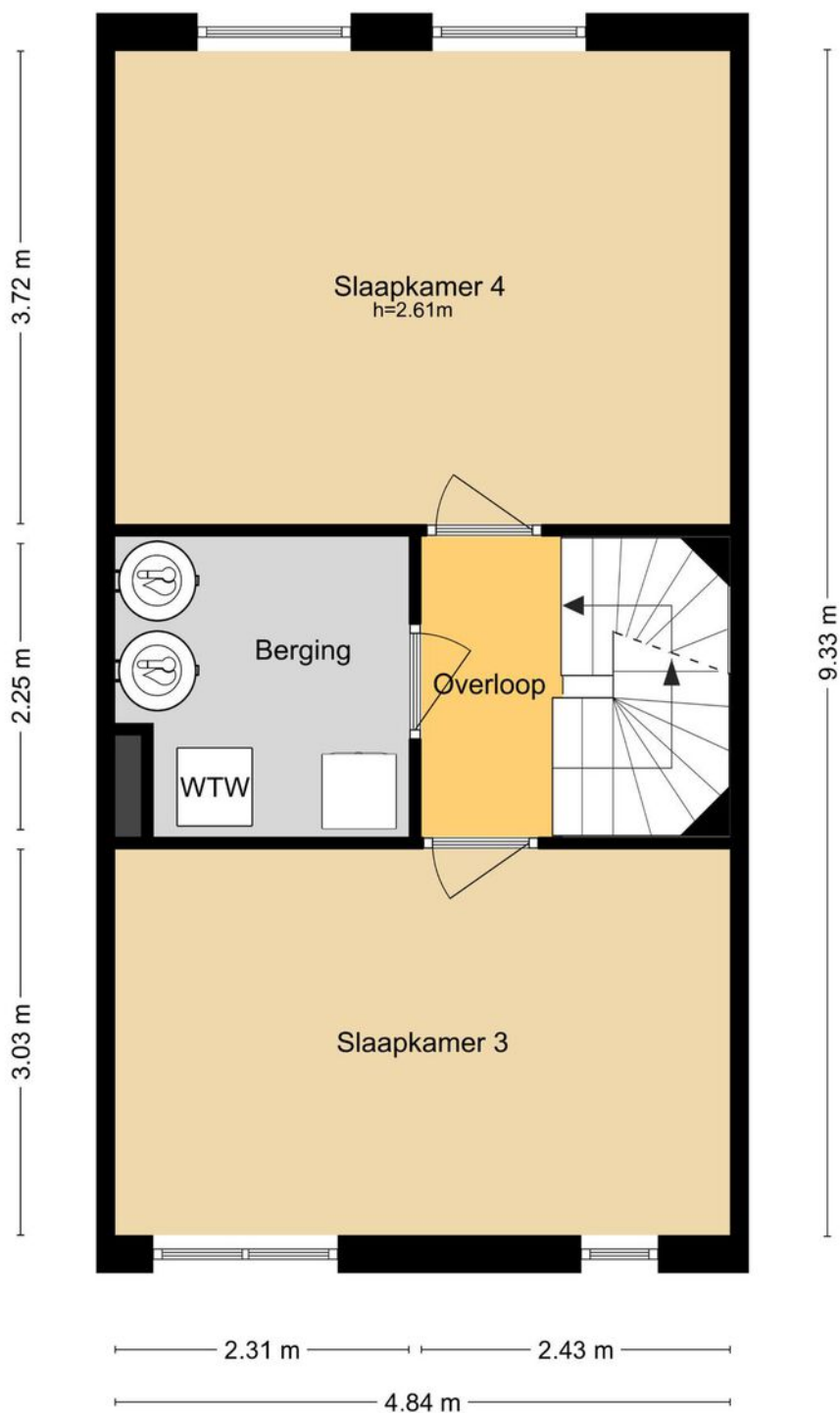
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

---

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

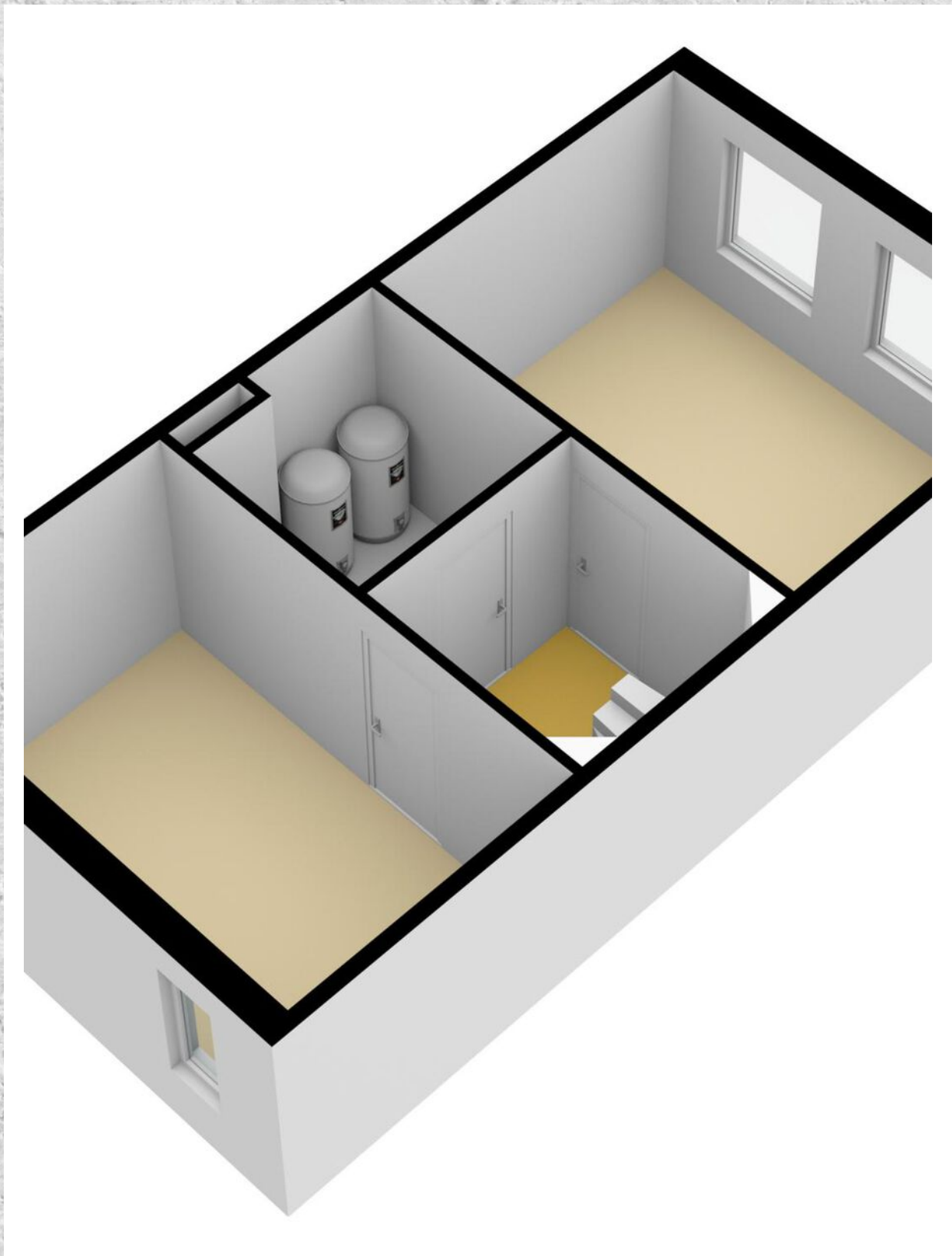


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

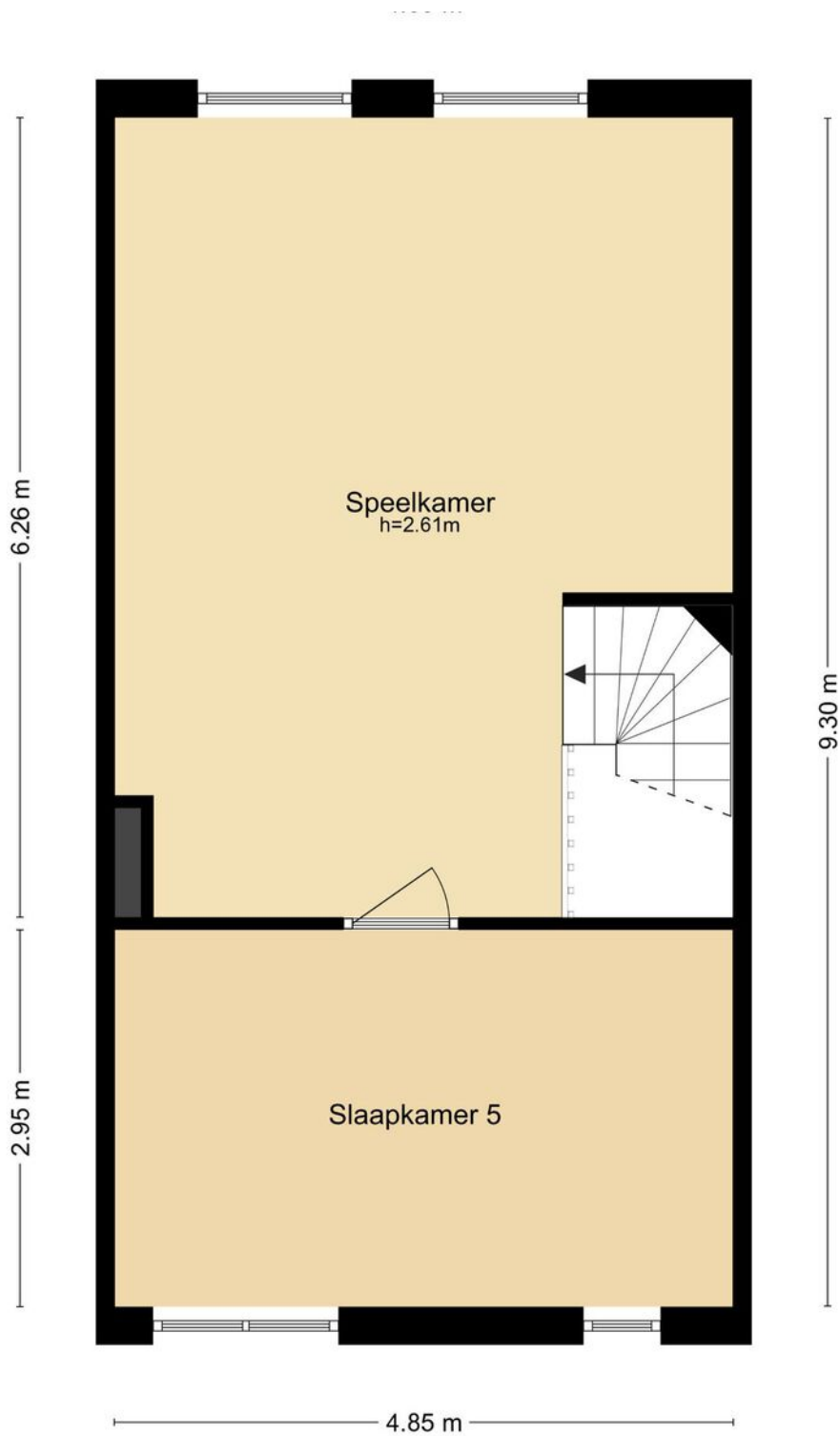


---

# PLATTEGROND



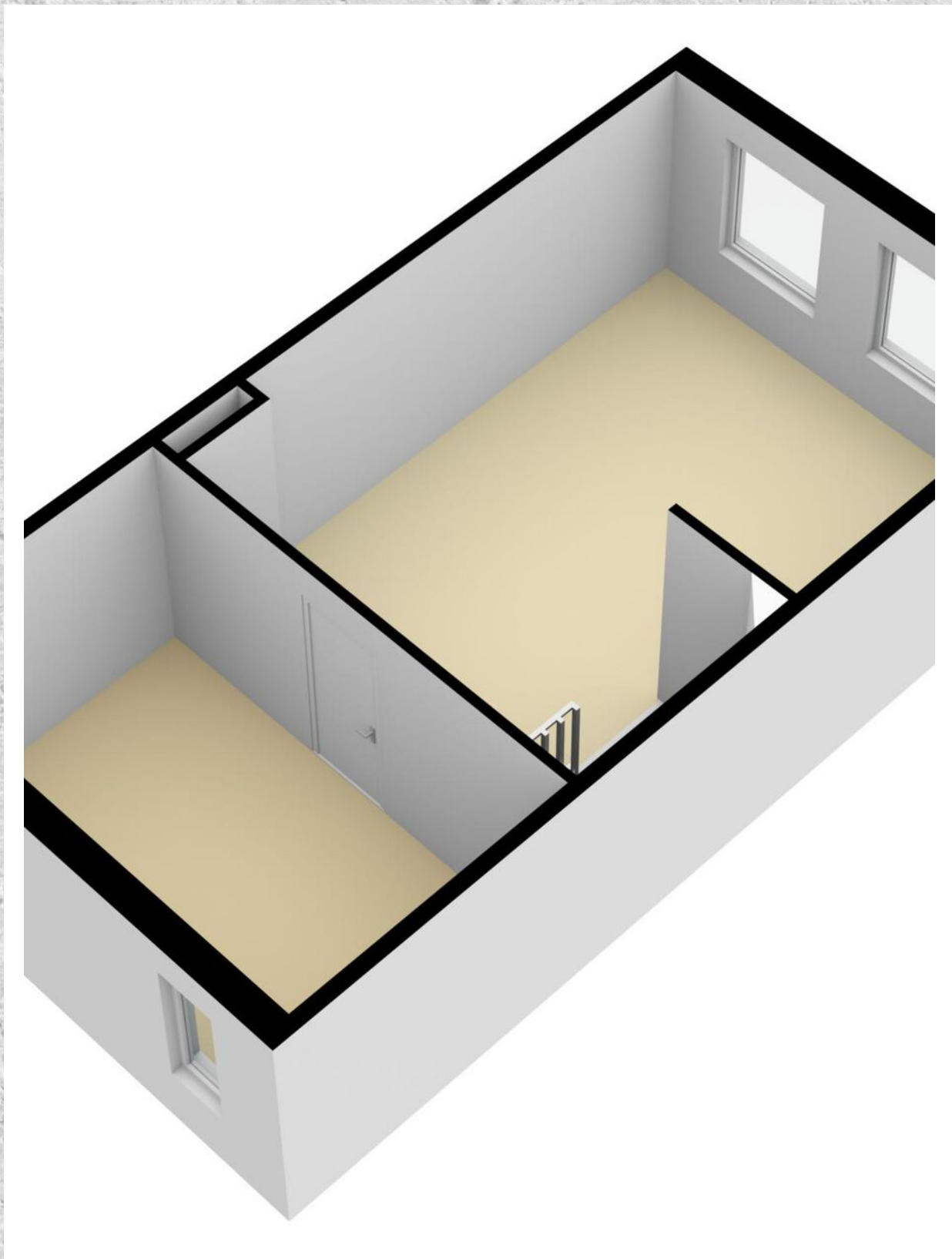
# PLATTEGROND



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

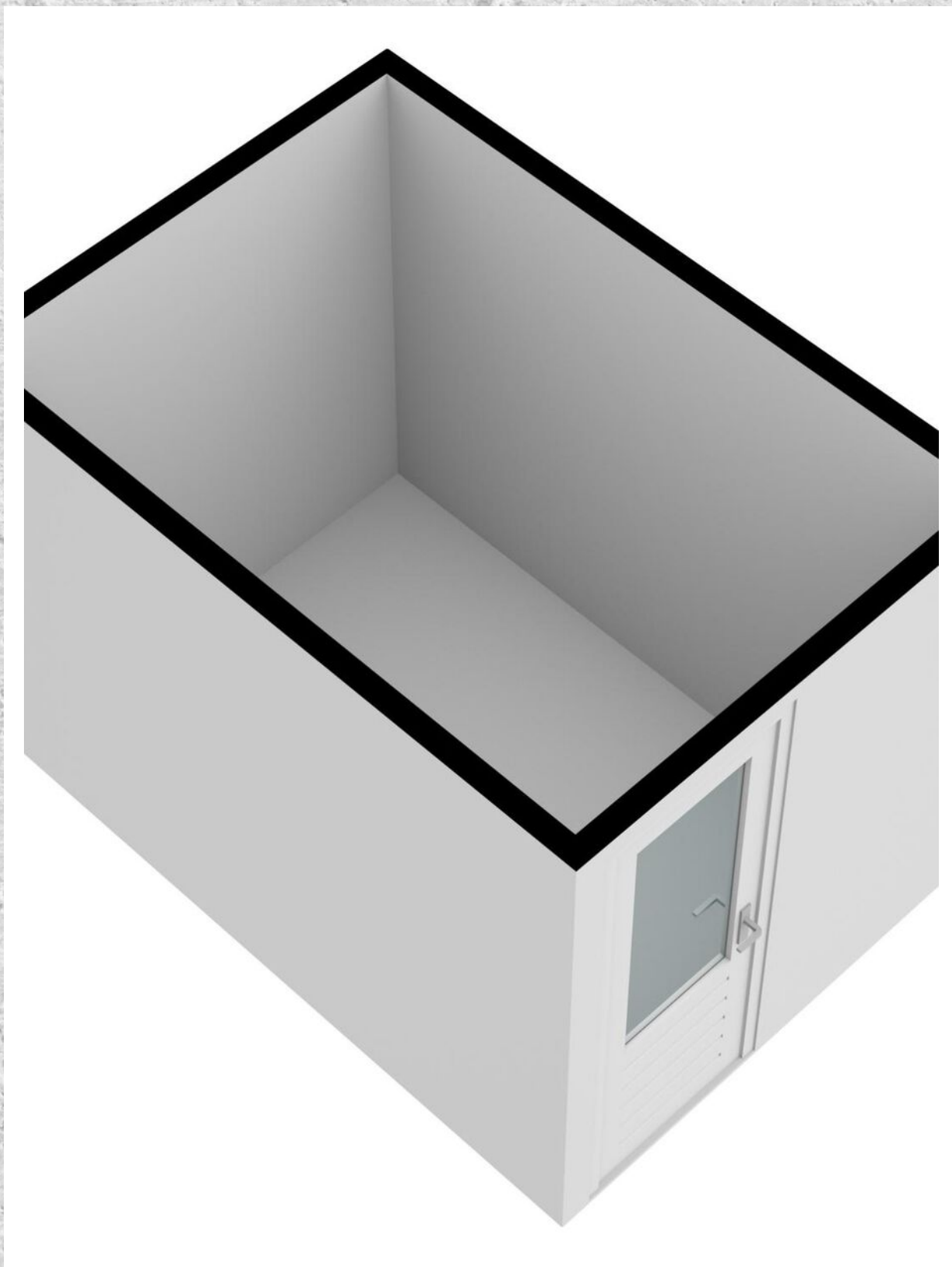
---

# PLATTEGROND



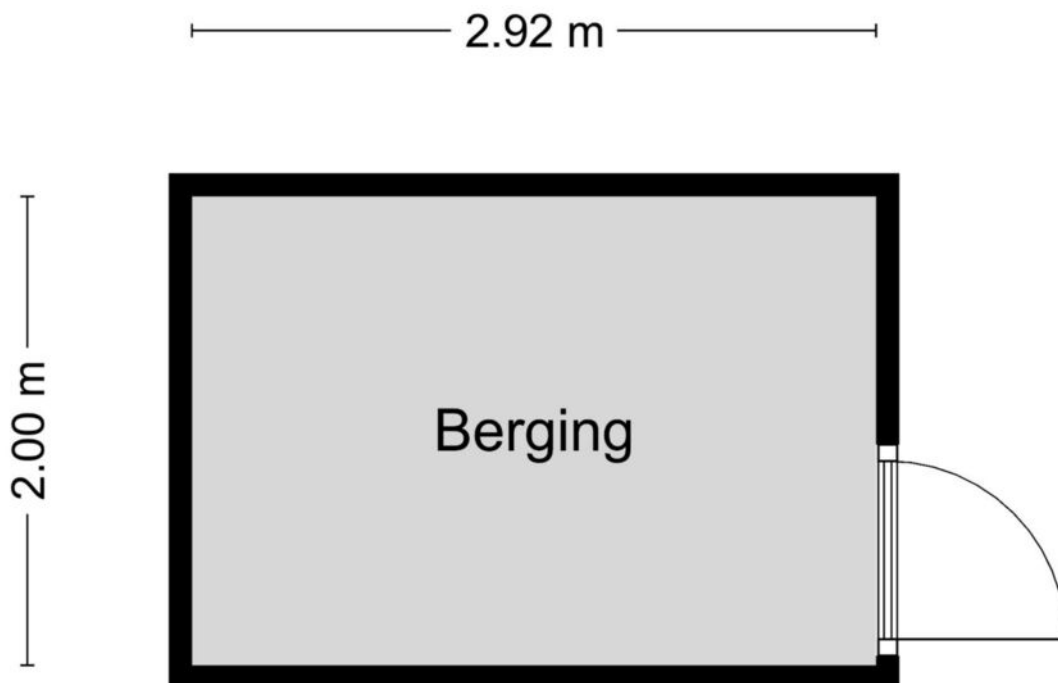
---

# PLATTEGROND



---

# PLATTEGROND

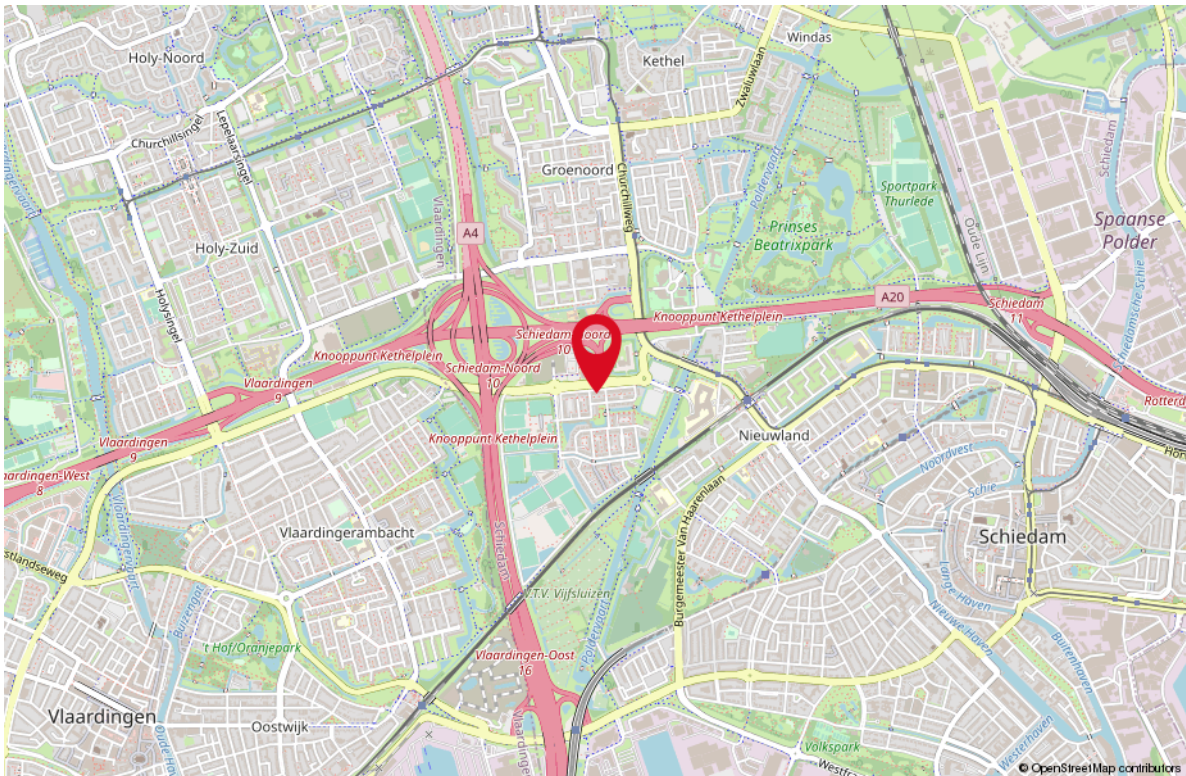
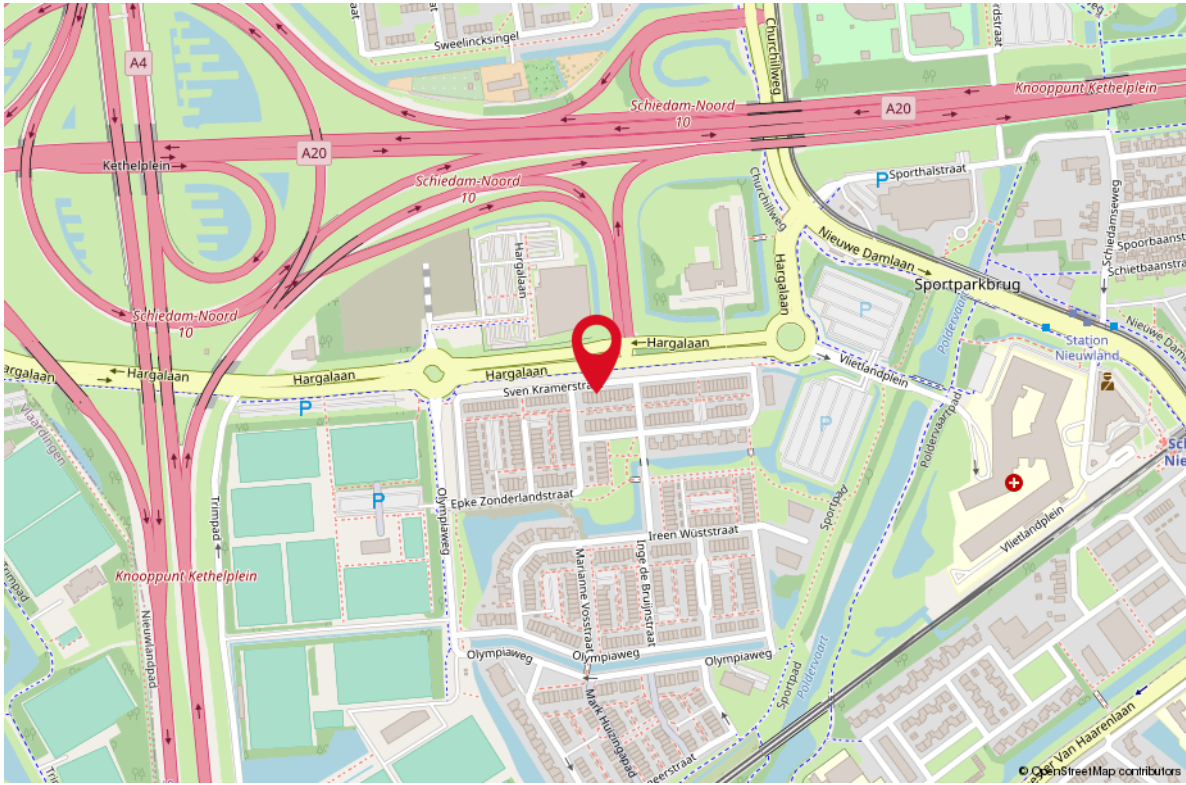


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl



# LOCATIE OP DE KAART

## SVEN KRAMERSTRAAT 78 SCHIEDAM



# LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
--------------	---------------	----------	--------------

## Woning - Interieur

Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle kasten en meubels			X
- Binnenkast trapkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden			X
- Kapstok en schoenenrek			X
- TV + soundbar woonkamer			X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Barkrukken			X



# LIJST VAN ZAKEN

## OMSCHRIJVING

BLIJFT ACHTER GAAT MEE TER OVERNAME

### Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Douche krukje			X
- Badkamerspiegel	X		

### Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

### Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

### Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

### Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X

# WONEN IN SCHIEDAM

Met bezienswaardigheden zoals de Grote markt, de Grote of Sint Janskerk en de vele historische stadsgezichten is Schiedam een cultuurrijke stad. Schiedam is een beschermd stadsgezicht dankzij de vele rijks-, gemeentelijke en oorlogsmonumenten. Dat zie je met gemak terug in de historische panden aan de grachten en de kleine haventjes.

Naast haar musea en culturele centra kent Schiedam een groeiend aantal terugkerende evenementen en festivals zoals het Fotofestival Schiedam, Muziek op het Water en Opera aan de Schie.



*Schiedam,  
de stad met haar  
eigen  
jeneverproductie*





**Uw makelaar:**

**Stephen van Gilst**

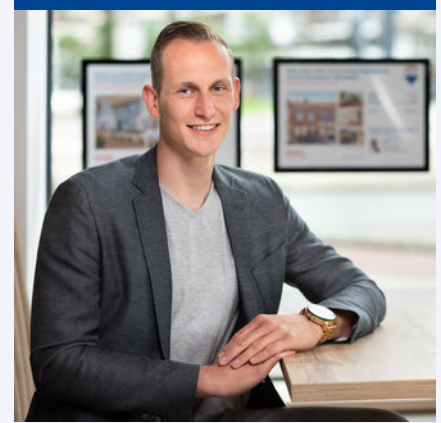
**Actief in en om Rotterdam**

Makelaar

06-41 42 30 93

stephenvangilst@remax.nl

www.remax-totaal.nl



## Gratis waardebeoordeling; weten wat je huis waard is

Weten wat je huis waard is, is niet alleen handig wanneer je je huis wilt verkopen. Ook voor het oversluiten van je hypotheek of de financiering van je verbouwing is het fijn om de waarde van je huis te weten. Je huis kan zomaar een overwaarde hebben! Overweeg je om je huis te verkopen? Begin dan alvast met een gratis waardebeoordeling door één van onze makelaars!

## Hoe werkt een gratis waardebeoordeling?



**Uitgebreide onderhoudscheck**



**Advies over verbeterpunten**



**De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)**



**Concurrentie analyse**



**Marktpositie en verkoopadvies**

## BETROKKEN AANKOOP-- MAKELAAR ROTTERDAM

Onze werkwijze: altijd bereikbaar en gedegen advies. Het gehele aankooptraject uitbesteed aan één van onze makelaars zodat je je volledig ontzorgd kunt voelen!



**Ook 's avonds en in het weekend beschikbaar**



**Voor 98% van onze klanten vinden wij het droomhuis**



**Alle info die jij nodig hebt, wanneer je het nodig hebt**



**Wij krijgen een 9.6 van meer dan 250 tevreden klanten**

**WONEN IN  
ROTTERDAM  
DOE JE MET  
RE/MAX**