



Pieter van den Hoogenbandstraat 50, 3118 JV Schiedam

Richtprijs € 700.000,- k.k.

**D&S Makelaardij B.V.
Land van Belofte 50
3111 NW, SCHIEDAM
Tel: 010 473 75 55
Fax: 010 204 50 50
E-mail: info@densmakelaars.nl
www.densmakelaars.nl**

Omschrijving

Pieter van den Hoogenbandstraat 50 (Hargahoeve)

Namens de gemeente Schiedam mogen wij, met gepaste trots, één van Schiedams meest bijzondere panden van de afgelopen paar jaar te koop aanbieden: het markante monumentale pand "Hargahoeve". De Hargahoeve, is een voormalige hallenhuisboerderij met woonbestemming, die sinds 2004 is aangewezen als gemeentelijk monument met nummer 325 (voormalig adres Sportlaan 2). Bij de meeste Schiedammers staat het bekend als het voormalige dierenpension.

Omschrijving

Het woongedeelte heeft een basis van ca. 13x10 meter op de begane grond en verdieping.

Het voormalige stalgedeelte heeft een basis van ca. 19x8 meter op de begane grond en 17x6 meter op de verdieping.

Plattegronden met juiste afmetingen zijn beschikbaar, evenals (ter indicatie en zonder aanspraak) een bouwkundig rapport.

Gezien het feit dat een ingrijpende restauratie voorhanden ligt, is de indeling slechts ter indicatie en kunt u deze zelf naar uw eigen voorkeur aanpassen (uiteraard binnen de bouwkundige mogelijkheden en met behoud van de architectuur en cultuurhistorische waarden).

Locatie

Door de ligging aan de doorgaande weg, nabij knooppunt Kethelplein en de snelweg afritten naar Rotterdam of Den Haag is de bereikbaarheid uitstekend. Op loopafstand treft u het metrostation Schiedam Nieuwland, het Franciscus Vlietland ziekenhuis, het Novotel en het nieuwe Van der Valk hotel. Op korte afstand bevindt zich het politiebureau, maar ook de Poldervaart en het Prinses Beatrixpark.

Daarnaast is de ligging aan de nieuwbouwwijk Park Harga met mooie energiezuinige woningen en het nieuwe sportpark Harga (met daarin nog veel groen en enkele sportclubs).

Deze centrale ligging biedt dan ook een prima aanknopingspunt voor de verschillende gebruiksmogelijkheden.

Gemeentelijk monument

De architectuur- en cultuurhistorische waarden van het object hebben er toe geleid dat de opstallen op het perceel een beschermd monumentale status hebben gekregen.

Ten aanzien van het beschermd monument zijn er meerder herbestemmingsmogelijkheden denkbaar, mits de monumentale waarden van het in- en exterieur van deze voormalige hallenhuisboerderij gerespecteerd blijven. Naast het voorhuis (= woonhuis) en het stalgedeelte is ook de nog aanwezige karnmolen cultuurhistorisch waardevol in het geheel.

Restauratie en invulling beoogde functie

Een agrarische functie is door het ontbreken van aangrenzende gronden, op deze locatie uitgesloten, maar de nog aanwezige opzet van het complex is uitermate geschikt voor een woon/werk(-aan-huis) situatie, waarbij de inrichting van de omliggende tuin dient te passen bij de voormalige functie. Te denken valt aan het plaatsen van leibomen; deze werden van oudsher bij agrarische panden geplant om het pand te verkoelen.

Het object dient geheel gerestaureerd te worden, maar biedt ook mogelijkheden voor een riante woonbestemming, een combinatie van wonen/ werken; gezien de ligging een combinatie met zorg (wellness), of wellicht herontwikkeling tot 2 of 3 woningen. Voor deze laatste mogelijkheden dient uiteraard rekening te worden gehouden met mogelijkheden binnen het geldende bestemmingsplan, bijbehorende bouwvoorschriften en overige wet- en regelgeving. De gemeente hecht er belang aan dat het toekomstige gebruik (beoogde functie) geen overlast veroorzaakt voor de direct omwonenden (met name ten aanzien van o.a. extra vervoersbewegingen of parkeren en geluid) en de groenqualiteiten worden versterkt. Daarnaast is bij een mogelijke herontwikkeling de monumentale status van de boerderij een belangrijk kader om rekening mee te houden.

Bezichtigen

Stem uw mogelijkheden direct af met de verkopend makelaar.

Ook wordt er uiteraard gelegenheid gegeven voor een tweede afspraak met eventueel uw makelaar, taxateur en/ of bouwkundige.

Plan/visie

De gemeente vraagt u om uw plan/visie (beknopt) in te dienen voor dit pand aan de hand van een aantal vragen, waarbij u in ieder geval een toelichting geeft op de aspecten zoals uw motivatie, beoogd gebruik, parkeren, beperken overlast voor directe omgeving enz. Wij adviseren u dan ook uw bieding goed onderbouwd en toegelicht in te dienen.

Financieringstoets t.b.v. aankoop, verbouwing / restauratie en tuinaanleg

De financiële haalbaarheid van uw bieding en plan vooraf laten toetsen. Deze financiële check is vereist om uw financiële en economische draagkracht aan te tonen, voor de totale investering, namelijk aankoopsom van het pand, maar ook de kosten voor restauratie, achterstallig onderhoud, tuinaanleg en kosten van uw plan (herontwikkeling). U dient hiervoor een realistische kostenbegroting op te maken van de totale investering.

Bibob procedure

De Bibob-toets maakt deel uit van de verkoopprocedure. Bieder(s) gaan akkoord met de toepassing van de beleidslijn Bibob beleidsregels Gemeente Schiedam 2015.

Gunning

Wanneer er een bieding is uitgebracht wordt de aanvaardbaarheid van de onvoorwaardelijke en de voorwaardelijke bieding onderzocht. De gemeente Schiedam kijkt dan voornamelijk naar de hoogte van het bod, het ingediende plan/visie, maar ook naar de risico's die zijn verbonden aan de gestelde voorwaarden in relatie tot de hoogte van de bieding. Vervolgens wordt er bepaald of de bieding aanvaardbaar is en of de onroerende zaak kan worden gegund, rekening houdend met de benodigde Bibob procedure en uitkomst.

Bijzonderheden

- Eigendom: De opstallen op het perceel zijn aangewezen als gemeentelijke monument (nummer 325).

Perceel: Schiedam, sectie Q, nummer 9662, gedeeltelijk., eigen grond. Uitgifte in erfpacht is mogelijk.

Grootte: ca. 1.450 m², kadastrale nameting dient nog plaats te vinden. Levering vindt plaats conform de schets, er vindt geen na-verrekening plaats.

- Levering: Het object wordt in de huidige staat verkocht. De verkoper zal op geen enkele wijze bijdragen in de kosten voor eventuele aanpassingen en/of herstel van de opstallen en/of de grond.

Herstel van de zij- en achtergevel is noodzakelijk. Hiervoor is reeds een onherroepelijke omgevingsvergunning verleend. Verder zal de gemeente een herstelplicht van het object opnemen als extra beding in de koopovereenkomst, waardoor het onderhoud van het monument wordt gewaarborgd.

Nb. Voor andere wijzigingen van het complex zal een (nieuwe) omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden, waarbij de wijzigingen aan het beschermde monument onderbouwd zullen moeten worden aan de hand van een Bouwhistorisch onderzoek of -verkenning. De Commissie voor Welstand en Monumenten zal beoordelen of de voorgestelde wijzigingen de beschermde waarden respecteert.

Gezien deze staat van onderhoud wordt een "niet door verkoper bewoond" clausule alsmede een ouderdomsclausule opgenomen.

- Milieu: Verkoper heeft diverse onderzoeken (asbest, bodem etc.) laten uitvoeren, die kunnen worden geraadpleegd. Voor de inhoud van deze rapportages kan zij verder niet instaan.

- Nutsvoorzieningen: Vanwege de aanleg van de nieuwe woonwijk is de oude gasaansluiting vervallen. Indien gewenst zal de koper zelf een aanvraag voor een nieuwe aansluiting moeten indienen en de kosten hiervoor dragen. Aansluiting voor elektra en water zijn aanwezig, maar dienen intern te worden aangepast. Riolering dient op het hoofdriool te worden aangesloten.

-Bedingen :De gemeente behoudt zich het recht voor om afhankelijk van het beoogde gebruik van de koper extra bedingen op te nemen in de koopovereenkomst met betrekking tot bijvoorbeeld doorverkoop (anti-speculatiebeding), bewoning, restauratieplicht etc.

Informatie

Verkoper heeft voor zover mogelijk zorg gedragen voor een zorgvuldige informatieverstopping.

De volgende gegevens zijn beschikbaar:

- ruimtelijk kader
- verkennd bodemonderzoek;
- onderzoek olietank;
- asbestinventarisatie;
- bouwkundige keuring;
- energielabel;
- onderzoek elektra;
- aanwijzingsbesluit tot gemeentelijk monument;
- huisnummerbesluit;
- omgevingsvergunning (aanpassen zij- en achtergevel);
- plattegrondtekening (historisch);
- kadastrale kaart (voorlopige perceelgrenzen).
- verkoop- en biedingsvoorwaarden
- historische informatie
- bijlage bij inschrijving particulieren/ bedrijven

Gemeentelijke lasten

- rioolrecht € 263,22 (2023);
- waterschapsbelasting €170,22 (2023);
- onroerendezaakbelasting 524,78 (2023).

Kandidaten die zich registreren bij de makelaar kunnen via een account op **move.nl** inzage krijgen in de door verkoper beschikbaar gestelde informatie. Voor de volledigheid van deze informatie staat verkoper niet in en er wordt u dan ook voldoende gelegenheid gegeven nadere informatie te redden. Ook is er gelegenheid tot het doen uitvoeren van uw eigen taxatie, aankoopbegeleiding door uw eigen makelaar en/ of nader bouwkundig onderzoek.

Kenmerken

	€ 700.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	1.500 m ³
Perceel oppervlakte	1.450 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	202 m ²
Soort woning	Woonboerderij
Bouwjaar	1800
Ligging	In woonwijk
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Garage	Geen garage
Energielabel	G
Verwarming	Geen verwarming
Isolatie	Geen isolatie
Voorzieningen	Natuurlijke ventilatie

Locatie

Pieter van den Hoogenbandstraat 50
 3118 JV SCHIEDAM



Foto's



Woonhuis begane grond entree



Woonhuis begane grond kamer rechtsvoor



Woonhuis begane grond kamer rechtsvoor



Woonhuis begane grond kamer rechtsachter



Woonhuis begane grond kamer rechtsachter



Woonhuis begane grond kamer rechtsachter

Foto's



Woonhuis begane grond kamer rechtsachter



Woonhuis begane grond kamer rechtsachter



Woonhuis begane grond kamer rechtsachter



Woonhuis begane grond kamer linksvoor



Woonhuis begane grond kamer linksvoor



Woonhuis begane grond ruimte links midden

|

Foto's



Woonhuis begane grond ruimte links midden



Woonhuis begane grond ruimte linksachter



Woonhuis begane grond ruimte linksachter



Woonhuis begane grond ruimte linksachter



Woonhuis begane grond trapopgang naar 1ste verdieping



Woonhuis 1ste verdieping

Foto's



Woonhuis 1ste verdieping



Woonhuis 1ste verdieping



Woonhuis 1ste verdieping



Woonhuis 1ste verdieping



Woonhuis 1ste verdieping



Begane grond tussenruimte woonhuis/stalgedeelte

Foto's



Stalgedeelte 1ste verdieping



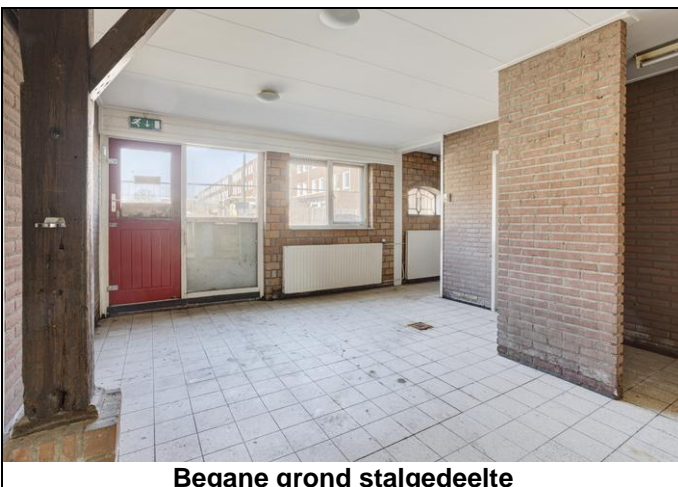
Begane grond tussenruimte woonhuis/stalgedeelte



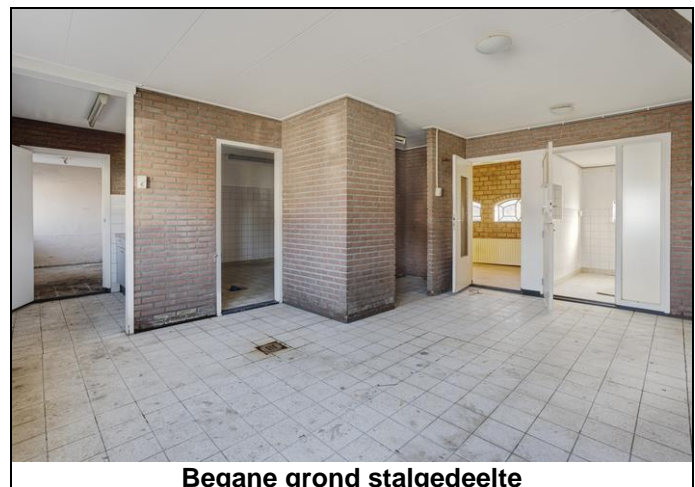
Stalgedeelte 1ste verdieping



Stalgedeelte 1ste verdieping



Begane grond stalgedeelte



Begane grond stalgedeelte

Foto's



Begane grond stalgedeelte



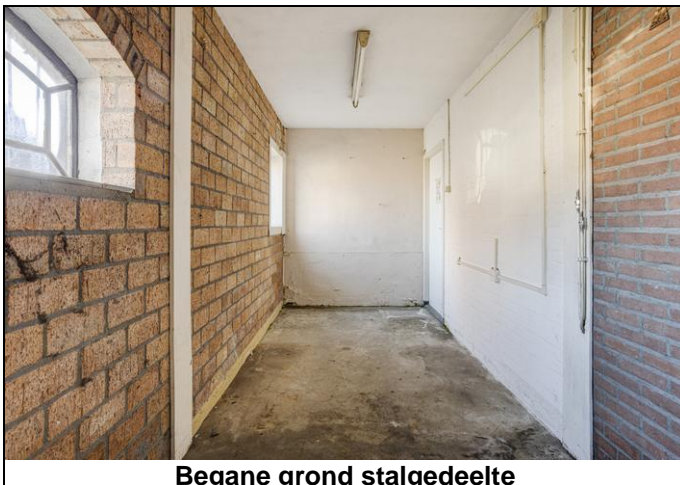
Begane grond stalgedeelte



Begane grond stalgedeelte



Begane grond stalgedeelte



Begane grond stalgedeelte



Begane grond stalgedeelte

Foto's



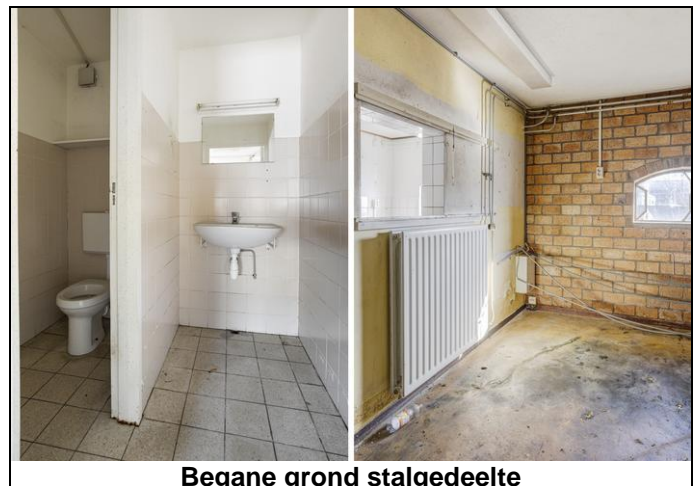
Begane grond stalgedeelte



Begane grond stalgedeelte



Begane grond stalgedeelte



Begane grond stalgedeelte



Begane grond stalgedeelte



Begane grond stalgedeelte

Foto's



Zijaanzicht linksachter



Zijaanzicht rechtsachter



Zijaanzicht links



Zijaanzicht links



Voordeur

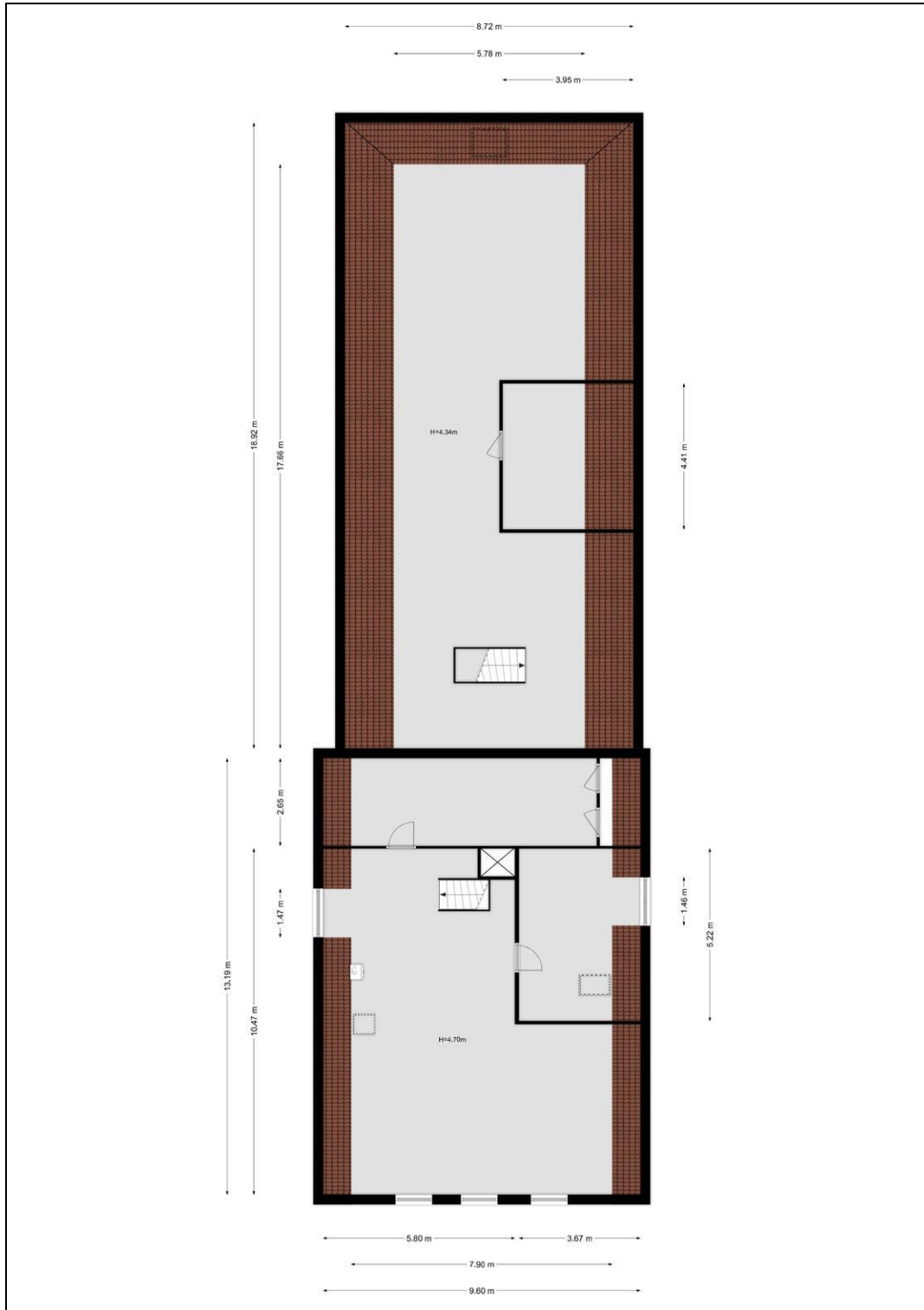


Straatbeeld voor

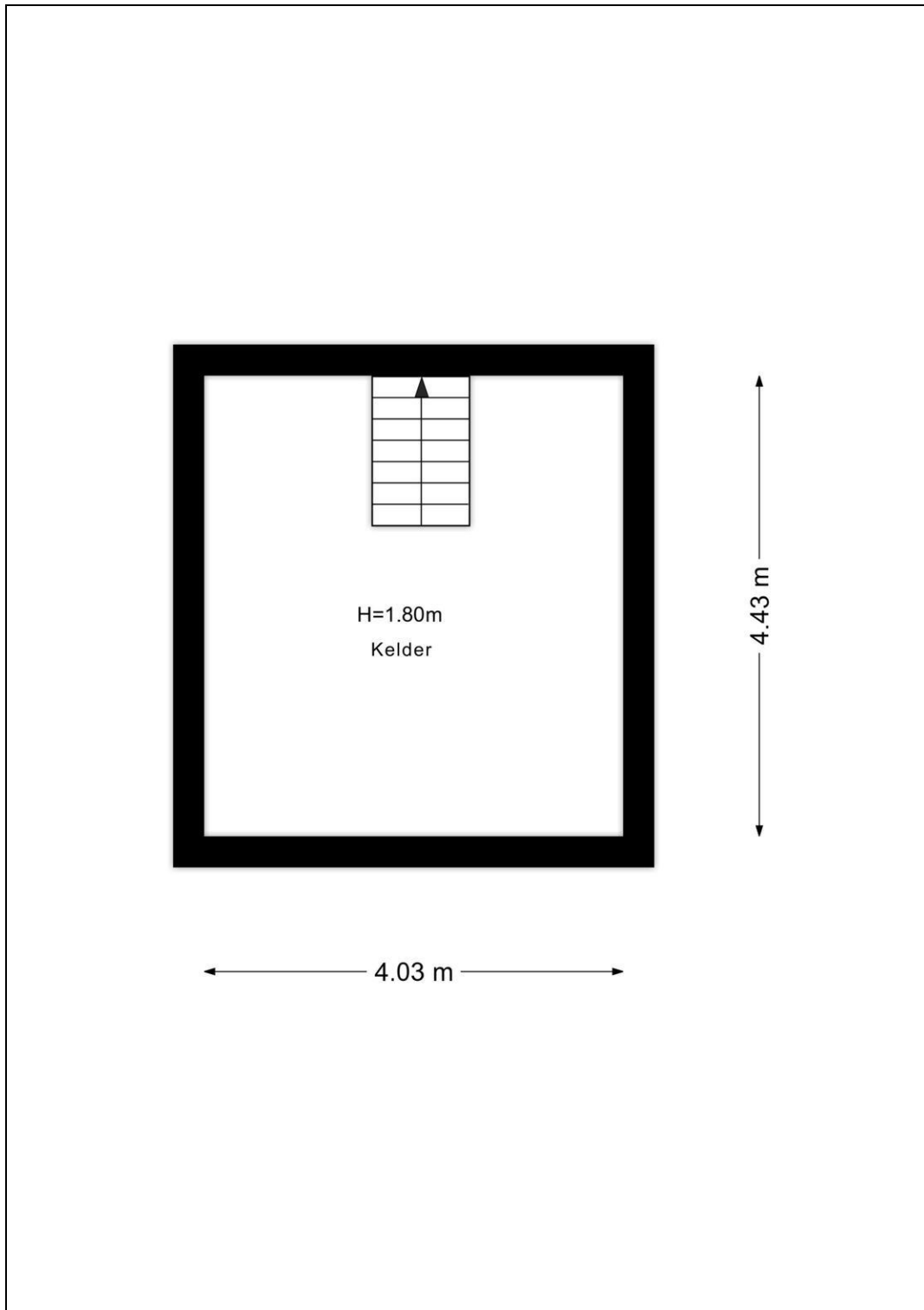
Plattegrond begane grond



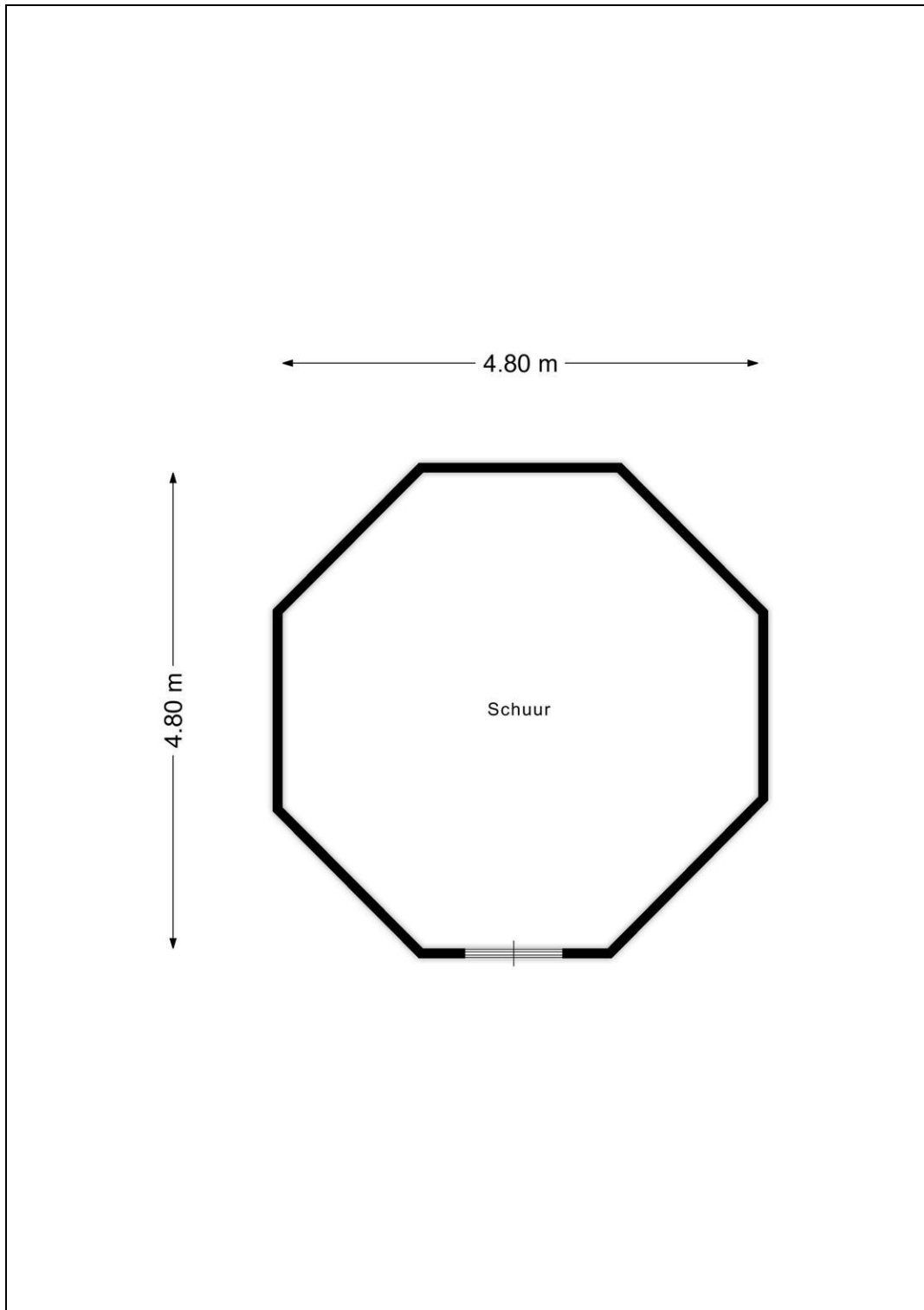
Plattegrond verdieping



Plattegrond kelder



Plattegrond schuur



Algemeen

Deze brochure en de hierin opgenomen informatie is met zorg samengesteld. Echter kan het zich voordoen dat gegevens niet juist zijn en in dat geval aanvaardt D&S Makelaars B.V. geen enkele aansprakelijkheid. Nadrukkelijk wordt hierbij vermeld dat deze brochure niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

Mocht u nog vragen hebben dan nodigen wij u gaarne uit om contact met ons op te nemen.