



makelaardij
thuis

Bij ons kom
je thuis.

makelaardij-thuis.nl



Engelsche Boomgaert 29, 3131 NN Vlaardingen

Vraagprijs € 659.000,- k.k.

Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Omschrijving

Ruimte, licht en comfort – wonen op niveau in Vlaardingen

Een zee aan ruimte verdeeld over vier woonlagen, vrij uitzicht, een zonnige tuin, twee eigen parkeerplaatsen en maar liefst vijf ruime slaapkamers. Voeg daar een lichte living met royale open keuken aan toe en je hebt een woning die werkelijk alles in huis heeft.

Deze verrassend ruime woning aan de Engelsche Boomgaert biedt volop mogelijkheden. Dankzij de royale opzet is het de ideale plek voor een groot gezin, maar ook perfect voor wie wonen en werken wil combineren.

Op de begane grond bevindt zich onder andere een garage met overheaddeur. Aan de achterzijde vind je een sfeervolle tuinkamer met pantry, die naadloos aansluit op de zonnige achtertuin. Een heerlijke plek om te ontspannen, maar ook uitstekend te gebruiken als werkruimte, studio of extra slaapkamer.

Het echte wonen speelt zich af op de eerste verdieping. Hier geniet je in alle rust en privacy van een royale living met veel lichtinval en een ruim opgezette open keuken – een fijne plek om te koken, te tafelen en samen te komen.

De tweede verdieping beschikt over drie comfortabele slaapkamers en een moderne badkamer. Op de derde verdieping vind je de vierde kamer met toegang tot het dakterras: een heerlijke plek waar je tot in de avond van de zon kunt genieten.

De huidige eigenaar heeft de woning met veel zorg onderhouden. Zo is het schilderwerk binnen en buiten recent uitgevoerd (2023/2024). In 2019 is de keuken vernieuwd en in 2021 zijn de badkamer en het toilet nieuw geplaatst, evenals de cv-installatie. Daarnaast beschikt de woning over airconditioning en liggen er sinds 2025 tien zonnepanelen op het dak. De begane grond, twee en derde verdieping zijn bovendien voorzien van rolluiken.

Ook de ligging maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk. Je woont hier op loopafstand van het gezellige centrum van Vlaardingen, met winkels, scholen en openbaar vervoer binnen handbereik. Voor ontspanning in het groen liggen De Vaart en Broekpolder vlakbij. Daarnaast zijn de uitvalswegen snel bereikbaar.

Aan de achterzijde ligt een autoluw woongebied, waardoor kinderen hier veilig buiten kunnen spelen – een groot pluspunt voor gezinnen.

Nieuwsgierig geworden?

Maak snel een afspraak en ervaar zelf de ruimte, het licht en het comfort van deze bijzondere woning. We laten je dit fijne huis graag persoonlijk zien.

Indeling:

In de keurig onderhouden voortuin, voorzien van nieuwe schuttingen en een oplader voor een elektrische auto is er ruimte om twee auto's te parkeren. Hier is ook de toegang tot de garage (met overheaddeur) met aansluiting voor de wasmachine en droger en daarnaast vind je voordeur. We gaan naar binnen en komen in een royale hal met uitgebreide meterkast en een laminaatvloer die doorloopt naar de tuinkamer. Via deze hal heb je intern toegang tot de garage.

Modern betegelde toiletruimte uit 2021 met zwevend closet en fontein. Via een tussendeur kom je in de tuinkamer. Deze is voorzien van een pantry en er kan een gasfornuis worden aangesloten. Zo kan je hier in de zomermaanden koken en wordt deze kamer een onderdeel van de tuin. Liever een werk- of slaapkamer hier? Dat kan natuurlijk ook!

Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Aan de achterzijde hangt een nieuw rolluik.

De diepe achtertuin is keurig aangelegd met bestrating en groen en is zonnig op het westen gelegen zodat je hier heerlijk van buiten kunt genieten. Het hekwerk aan de achterzijde sluit aan op een autoluw binnenterrein zodat kinderen hier veilig kunnen spelen. Tevens is er een stenen berging voor extra bergruimte.

We gaan weer naar binnen en bereiken via de trap de overloop op de 1e verdieping.

Deze verdieping is geheel voorzien van een mooie laminaatvloer en via de tussendeur bereik je de ruime woonkamer. Hier is in 2023 een airco geplaatst en aan de achterzijde hangt een zonnescerm. De woonkamer heeft een prachtig ruime zithoek met zicht op het binnenterrein en de woonkamer loopt door naar de voorzijde met plek voor een grote eettafel waar je met het hele gezin kunt tafelen. Aansluitend ligt de open keuken. Deze is in 2019 vervangen en uitgevoerd met een witte hoekopstelling met een prachtig granieten aanrechtblad en verder voorzien van vaatwasser, keramische kookplaat, afzuigkap en veel bergruimte waaronder een grote hoeklade. Aansluitend is een hoge opstelling in eikenlook welke is voorzien van koelkast, vriezer, oven en een combi-oven.

2e verdieping: Overloop met vaste kast voorzien van CV, mechanische ventilatie en de omvormer van de zonnepanelen. De gehele verdieping is uitgevoerd met een mooie laminaatvloer.

Slaapkamer I en II zijn gelegen aan de achterzijde en beide zijn voorzien van een handmatig rolluik.

Slaapkamer III is gelegen aan de voorzijde en is afgewerkt met een kastenwand. Het hoge raam is voorzien van een elektrisch rolluik.

De moderne badkamer is in 2021 vernieuwd en is mooi afgewerkt met o.a. marmerlook- en zachtblauwe visgraatbetegeling en prachtige waskommen met Delftsblauwe print. Er is verder een grote inloopdouche, 2e toilet, breed wastafelmeubel met die mooie waskommen, radiator en een raam zorgt voor daglicht.

3e verdieping:

Via een open trap bereik je de extra verdieping. Voor privacy is een staallook "Gers"-kozijn met schuifdeur geplaatst zodat hier een ruime kamer is ontstaan. Sinds 2021 zorgt een airco voor verkoeling tijdens de warme dagen. De vloer is voorzien van houten vloerdelen, er is een kastenwand en een rolluik aan de voorzijde aanwezig. Er is een deur naar het dakterras welke op het westen is gelegen.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2001;
- Woonoppervlak: 144,4m² en een garage van bijna 20m², dakterras van 19m²;
- Inhoud: 537m³;
- Gelegen op 146m² eigen grond;
- Keuken uit 2019, badkamer en toilet uit 2021, airco's en rolluiken geplaatst. Zonnescerm in woonkamer aanwezig;
- Verwarming en warm water door middel van CV-combi (Remeha, 2021);
- De elektrische installatie is voorzien van 12 groepen, aparte groep voor de PV panelen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar. Deze is in 2026 geheel vernieuwd en voorzien van 3-fase aansluiting;
- In 2025 zijn op het dak 10 zonnepanelen geplaatst;
- Moderne, frisse woning met veel leefruimte en gelegen in een rustige wijk nabij het centrum.
- Energie label A, geldig tot 20-02-2029;
- Oplevering in overleg, gewenst per 07-09-2026.

Vraagprijs € 659.000,- k.k.

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 Vlaardingen van kracht is.

De verkopend makelaar heeft koper doorverwezen naar de gemeente Vlaardingen 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.

Kenmerken

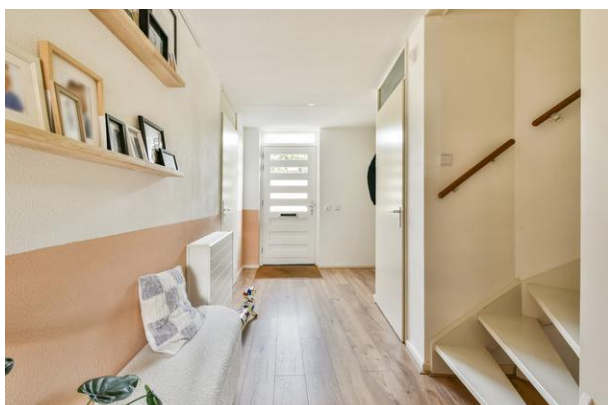
Vraagprijs	: € 659.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 537 m ³
Perceel oppervlakte	: 146 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 144 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2001
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 41 m ²
Garage	: Inpandig, parkeerplaats 17 m ² (526 bij 319 cm)
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Zonnepanelen, Prive dakterras
C.V.-ketel	: remeha (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Engelsche Boomgaert 29
3131 NN VLAARDINGEN



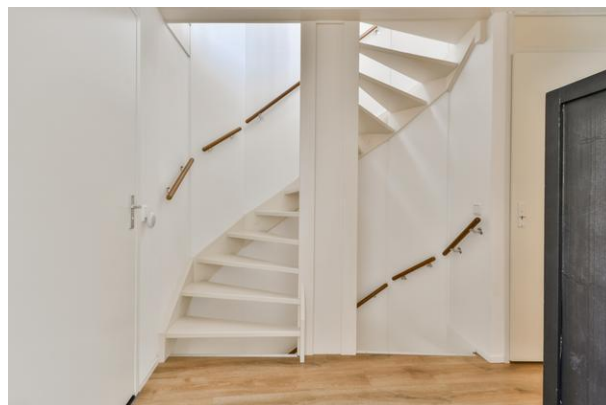
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond

Engelsche Boomgaert 29 - Vlaardingen
Perceeltekening



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Plattegrond

Engelsche Boomgaert 29 - Vlaardingen Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Plattegrond

Engelsche Boomgaert 29 - Vlaardingen Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond

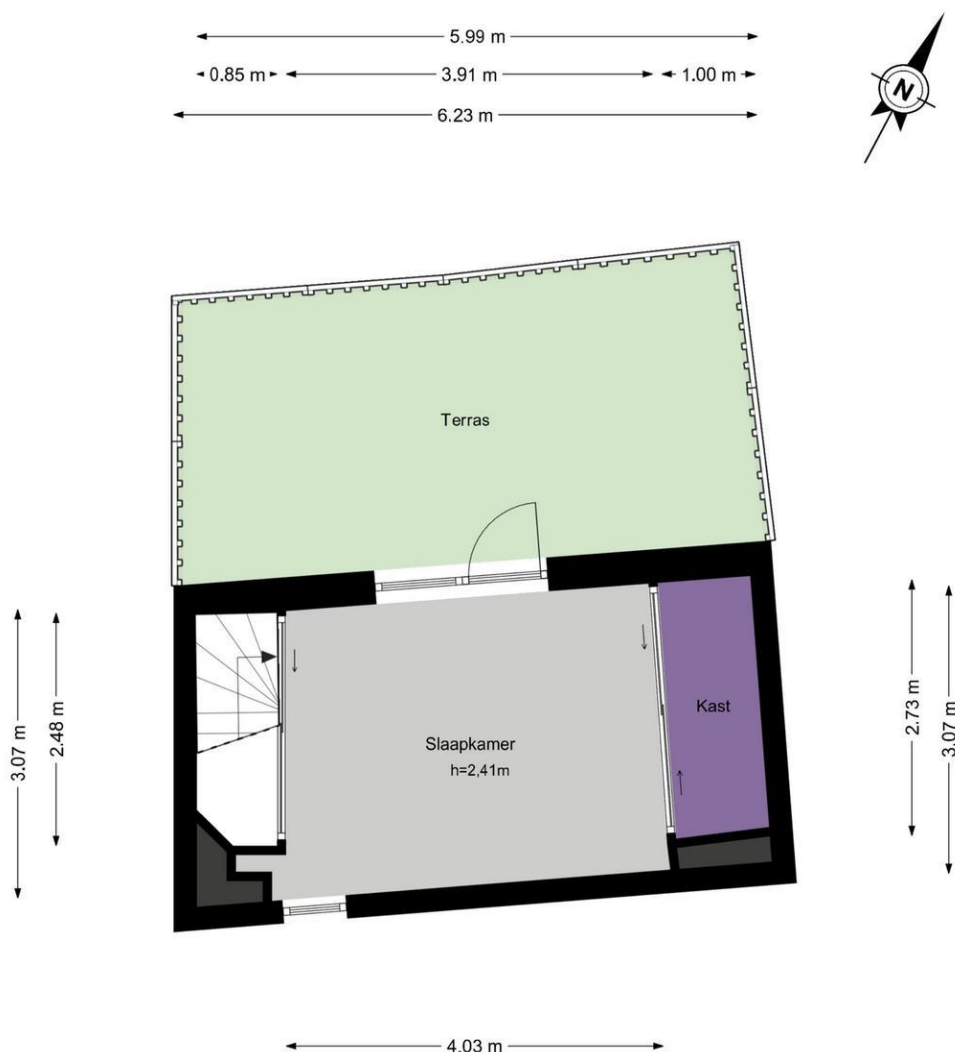
Engelsche Boomgaert 29 - Vlaardingen Tweede verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond

Engelsche Boomgaert 29 - Vlaardingen Derde verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

WELKOM bij Makelaardij Thuis

Deze brochure wordt u aangeboden door Makelaardij Thuis en de verkoper(s) van de woning. In deze brochure willen wij u een zo goed mogelijk beeld geven van hetgeen verkocht wordt. Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht.

UW BELANGRIJKSTE VRAGEN

Over bezichtigingen, onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen.

Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Wanneer komt de koop tot stand?

Sinds 1 september 2003 is de "wet koop onroerende zaken" van kracht. Sindsdien is de koop van een woning pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop.

Bij het vaststellen van de nieuwe wet "koop onroerende zaken" zijn er drie dagen bedenktijd voor de koper ingesteld. Wat houden deze drie dagen bedenktijd precies in?

Een consument die een woning koopt, heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst zonder opgaaf van redenen en verdere gevolgen alsnog ongedaan maken.

Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. De bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen.

Duurt de wettelijke bedenktijd altijd drie dagen?

Nee, de duur van de wettelijke bedenktijd is minimaal drie dagen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen, die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Makelaardij Thuis

Korte Hoogstraat 33 a

3131 BJ, VLAARDINGEN

Tel: 010-4743771

E-mail: info@makelaardij-thuis.nl

www.makelaardij-thuis.nl



Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigd of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Het antwoord op deze drie vragen is nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt" aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers.

Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het is daarom eveneens voor de koper van belang een eigen makelaar in te schakelen.

Bezichtigd, en nu?

Het zal duidelijk zijn dat de eigenaar benieuwd is naar uw reactie. Wij stellen het dan ook zeer op prijs als u ons na de bezichtiging laat weten of er interesse is.

Ook als u geen interesse heeft kunnen wij toch iets voor u betekenen.

Makelaardij Thuis geeft volledige begeleiding bij het zoeken en/of aankopen van een woning.

Heeft u een woning te verkopen? Dan kunnen wij u vrijblijvend informeren over de verkoopmogelijkheden, zodat de aan- en verkoop goed op elkaar afgestemd kunnen worden.

Tevens werkt Makelaardij Thuis intensief samen met een onafhankelijk hypotheekadvieskantoor.

Wij danken u voor de getoonde interesse in deze woning en graag tot ziens!

Makelaardij Thuis

Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl





**makelaardij
thuis**

Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33a
3131 BJ Vlaarding

T 010 47 437 71
E info@makelaardij-thuis.nl
W makelaardij-thuis.nl

IBAN NL75 RABO 0159 947 146
KVK 628 836 31
BTW NL 8549 97 532 B01

