makelaardij thuis

Bij ons kom je **thuis**.

makelaardij-thuis.nl

Leliestraat 37, 3135 XJ Vlaardingen

Vraagprijs € 375.000,- 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

Sfeervol wonen met verrassend veel ruimte én een achtertuin waar je u tegen zegt!

Wat een leuke woning! Achter de karakteristieke gevel van deze tussenwoning aan de Leliestraat gaat verrassend veel ruimte schuil. Een bijna 10 meter diepe woonkamer met open keuken, twee ruime slaapkamers, een badkamer op de begane grond, twee toiletten, een vliering, zonnepanelen én als absolute blikvanger een achtertuin van maar liefst circa 36 meter diep. Achterin de tuin staat bovendien een grote berging die uitstekend geschikt is als hobby- of klusruimte.

Binnen valt direct de lengte van de woning op. De woonkamer en eetkamer lopen mooi in elkaar over en aan de achterzijde bevindt zich de open keuken. De houtkachel zorgt voor extra sfeer (er blijft genoeg hout achter zodat je direct kunt stoken) en door de grote raampartij aan de achterzijde kijk je vanuit de eetkamer heerlijk de tuin in. De woning is netjes onderhouden, maar biedt tegelijkertijd alle mogelijkheden om de afwerking helemaal naar je eigen smaak te brengen. Met 10 zonnepanelen op het dak en een in 2026 met EPS-korrels geïsoleerde kruipruimte zijn er bovendien al mooie stappen gezet op het gebied van verduurzaming.

En dan die tuin… die moet je eigenlijk gewoon gezien hebben. Met een diepte van circa 36 meter is dit een buitenruimte die je bij een woning als deze niet vaak tegenkomt. Een groot terras, gazon, volwassen beplanting en volop ruimte voor verschillende zitplekken, spelende kinderen of de enthousiaste tuinliefhebber. En voor de natuurliefhebber is er in de tuin genoeg te zien is: vogels, vissen, vlinders, libelle's en zelfs zeer regelmatig bezoek van egels! Achter op het perceel staat de royale berging.

De Leliestraat is zo'n karakteristiek straatje waar Vlaardingen er gelukkig nog veel van heeft. Je woont hier in een gezellige woonomgeving met de dagelijkse voorzieningen dichtbij. Hier speelt saamhorigheid nog een grote rol; mensen kijken hier naar elkaar om en helpen elkaar waar nodig. Daarnaast is er een actieve buurt-app. Het centrum, winkels, scholen en openbaar vervoer zijn gemakkelijk bereikbaar en ook de Vlaardingse Vaart en het groen richting de Broekpolder liggen op korte afstand. Een fijne combinatie van centraal wonen en toch volop ruimte om buiten te zijn.

Ben je op zoek naar een sfeervolle woning met volop leefruimte en vooral een buitenruimte die je niet snel ergens anders vindt? Dan is deze woning aan de Leliestraat absoluut een bezichtiging waard. Kom kijken en ontdek zelf hoeveel ruimte hier achter die leuke gevel verborgen zit!

INDELING:

Begane grond:

Entree in de hal met tegelvloer, spachtelputz wandafwerking, meterkast en toegang tot de toiletruimte. Het toilet is lekker ruim uitgevoerd met een zwevend closet en fonteintje.

Vanuit de entree stap je de lange woonkamer binnen. De laminaatvloer loopt mooi door richting de eetkamer en keuken en de gestucte wanden geven de ruimte een rustige basis. Aan de zijkant bevindt zich de houtkachel: heerlijk voor de koudere dagen en natuurlijk een gezellige sfeermaker.

Aan de achterzijde is volop plek voor een grote eettafel en sluit de open keuken hier direct op aan. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt onder andere over een gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser.

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

Achter de keuken ligt de praktische bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger, de losse koel-/vriescombinatie en de cv-ketel uit 2016. Vanuit deze ruimte heb je toegang tot de tuin.

Ook de badkamer bevindt zich op de begane grond. Deze is volledig betegeld en voorzien van een douchehoek en een wastafelmeubel met spiegel.

Tuin:
Hier zit zonder twijfel één van de grootste pluspunten van deze woning. De achtertuin is maar liefst circa 36 meter diep en biedt een zee aan buitenruimte. Direct bij de woning en verderop in de tuin zijn fijne terrassen aangelegd, terwijl het gazon en de volwassen beplanting voor een groene en gezellige uitstraling zorgen.

Achter op het perceel staat een grote vrijstaande berging. Ideaal voor fietsen en tuingereedschap, maar door het formaat ook heel goed te gebruiken als hobby- of klusruimte.

EERSTE VERDIEPING:
Via de trap bereik je de overloop met toegang tot twee slaapkamers en een tweede toiletruimte.

De slaapkamer aan de voorzijde is een ruime kamer over de volle breedte van de woning. Deze kamer beschikt over een houten kozijn met dubbele beglazing. De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en is eveneens royaal van formaat. Hier zorgen meerdere vaste kasten voor veel praktische bergruimte. In deze kamer is in 2026 airconditioning geplaatst.

Heel praktisch is het separate tweede toilet op deze verdieping. Vanaf de verdieping is tevens de vliering bereikbaar, waardoor je ook nog over extra bergruimte beschikt.

VLIERING

Boven de eerste verdieping bevindt zich een vliering. Een handige extra plek voor bijvoorbeeld koffers, kerstspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

BIJZONDERHEDEN
- Woonoppervlak ca. 85m²
- Overige ruimte ca. 5m²
- Externe bergruimte ca. 21m²
- Inhoud 280m³
- Totaal 335 m2 eigen grond
- Bouwjaar 1928
- Geheel dubbel glas
- Verwarming en warm water d.m.v. CV-combi (2016)
- Kruipruimte volgestort met schelpen voor een gezond leefmilieu
- Toilet op 1e verdieping geplaatst.
- Airconditioning in de slaapkamer aan de achterzijde, geplaatst in 2026;
- Vliering voor extra bergruimte;
- Zeer royale achtertuin van circa 36 meter diep;
- Grote berging achter op het perceel, ideaal als hobby- of klusruimte;
- 10 zonnepanelen;
- Kruipruimte in 2026 geïsoleerd met EPS-korrels;
- Schilderwerk aan de voorzijde uitgevoerd in 2020 en 2023.
- Oplevering in overleg

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

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

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) d.d. 15-09-2026.

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 van één hypothecaire 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 binnen de gemeente Vlaardingen kracht is. Wij verwijzen u graag door 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.

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

Kenmerken

Vraagprijs	: € 375.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 280 m^3
Perceel oppervlakte	: 335 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 85 m^2
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1928
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 242 m^2
Garage	: Geen garage
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas, Bodemisolatie
Voorzieningen	: Buitenzonwering, Schuifpui, Dakraam
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Leliestraat 37, 3135 XJ VLAARDINGEN

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

Foto's

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

Foto's

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

Foto's

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

Foto's

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

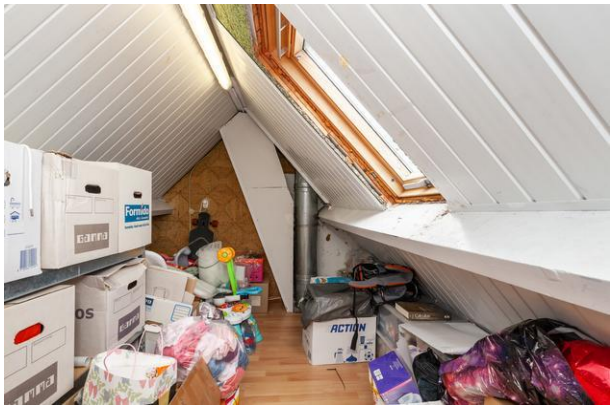
Foto's

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

Foto's

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

Foto's



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

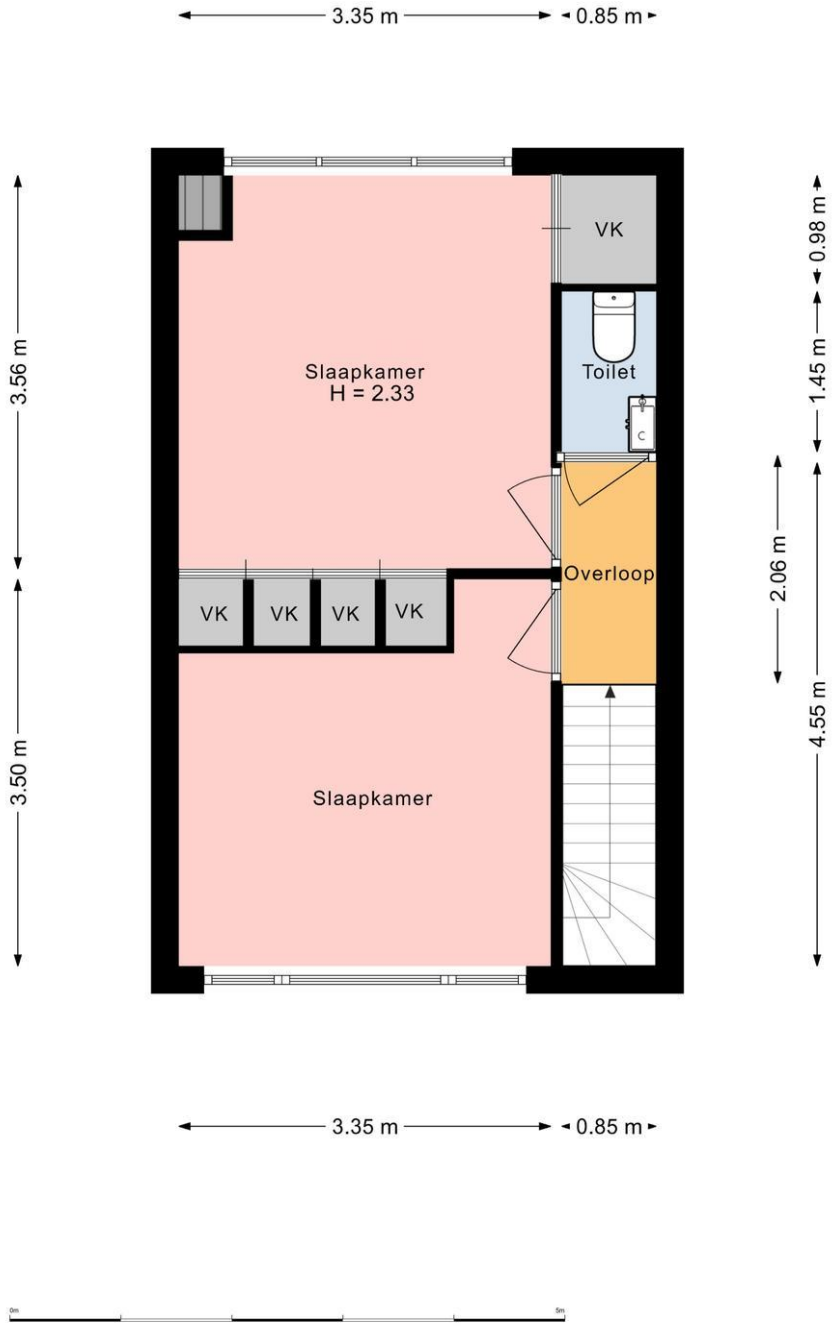
Plattegrond

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

Plattegrond

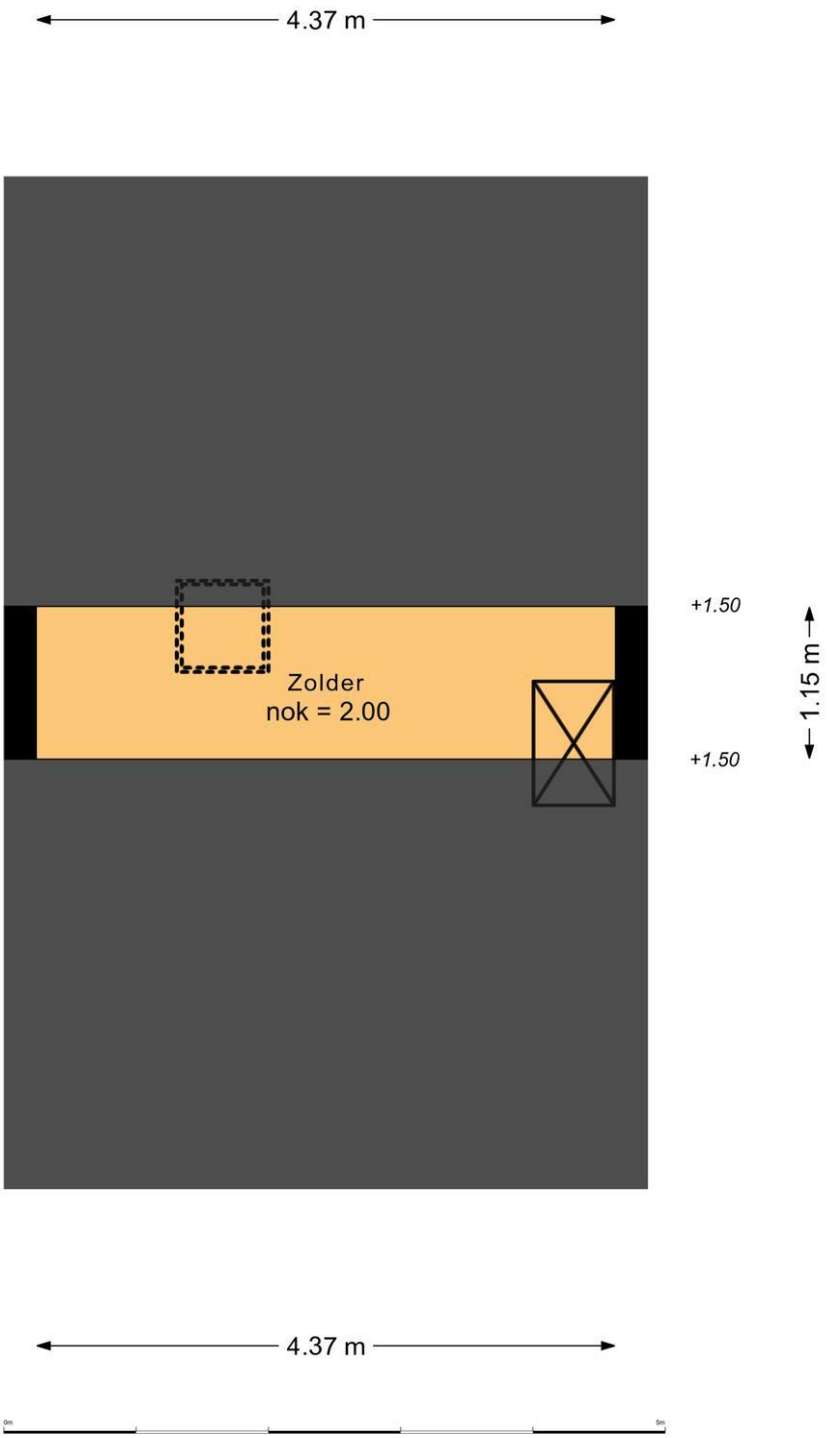
Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

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

NVM

funda