makelaardij
thuis

Bij ons kom je **thuis**.

makelaardij-thuis.nl

Engelsche Boomgaert 11, 3131 NN Vlaardingen

Vraagprijs € 609.000,- 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 – een verrassend ruime gezinswoning op een toplocatie nabij het centrum van Vlaardingen
Ben je op zoek naar een royale woning waar ruimte, licht en comfort samenkomen? Dan is deze verrassend ruime woning aan de Engelsche Boomgaert precies wat je zoekt! Met maar liefst vier woonlagen, een zonnige achtertuin, een eigen parkeerplaats, garage, vijf ruime slaapkamers inclusief een fantastische tuinkamer die eenvoudig als vijfde slaapkamer kan dienen, biedt deze woning alle ruimte om heerlijk te wonen én te leven.

De royale living met open keuken vormt het hart van de woning en is dé plek waar het gezin samenkomt. Dankzij de slimme indeling biedt deze woning volop mogelijkheden. Ideaal voor een groot gezin, maar ook perfect wanneer je wonen en werken wilt combineren.

Op de begane grond bevinden zich de garage en een eigen parkeerplaats in de voortuin/oprit. Aan de achterzijde ligt de royale tuinkamer/slaapkamer met directe toegang tot de zonnige achtertuin. Een heerlijke plek om te ontspannen, maar ook uitstekend geschikt als kantoor aan huis, hobbyruimte, studio of extra slaapkamer.

Het dagelijkse woonleven speelt zich af op de eerste verdieping. Hier geniet je van een royale, lichte woonkamer met veel privacy en een ruime open keuken waar koken, eten en gezellig samenzijn vanzelfsprekend worden.
De tweede verdieping beschikt over drie comfortabele slaapkamers en een complete badkamer.
Op de derde verdieping vind je bovendien nog een royale vijfde slaapkamer die ook uitstekend dienst kan doen als werkkamer.

De huidige eigenaar heeft de woning met veel zorg onderhouden. Zo is het schilderwerk zowel binnen als buiten uitgevoerd in 2023 en 2025. Daarnaast beschikt de woning over 7 zonnepanelen. Alle houten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing.

Ook de ligging is een groot pluspunt. Je woont hier op loopafstand van het gezellige centrum van Vlaardingen met winkels, scholen en openbaar vervoer binnen handbereik. Voor een wandeling of sportieve ontspanning liggen “De Vaart” en “De Broekpolder” vlakbij en ook de uitvalswegen zijn snel bereikbaar.
Aan de achterzijde grenst de woning aan een autoluw woongebied, waardoor kinderen hier veilig buiten kunnen spelen. Een heerlijke en veilige woonomgeving voor het hele gezin.

Nieuwsgierig geworden?
Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf hoeveel ruimte, licht en wooncomfort deze prachtige woning te bieden heeft. Wij laten je deze fijne gezinswoning graag persoonlijk zien!

Indeling:
Via de keurig aangelegde voortuin, voorzien van bestrating en groen, bereik je de woning. Hier is tevens ruimte om de auto op eigen terrein te parkeren en heb je toegang tot de garage. We stappen de woning binnen in de royale hal met een uitgebreide meterkast en een plavuizen vloer die doorloopt naar de tuinkamer.
De gedeeltelijk betegelde toiletruimte is voorzien van een staand closet en een fonteintje. Via een tussendeur kom je in de royale tuinkamer. Ook deze ruimte is afgewerkt met een plavuizen vloer en beschikt over veel praktische bergruimte. Uiteraard is deze veelzijdige ruimte ook uitstekend te gebruiken als werkkamer, hobbyruimte of extra slaapkamer. Via de dubbele openslaande deuren loop je zo de zonnige achtertuin in.

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

De diepe achtertuin is verzorgd aangelegd met bestrating en groen en ligt gunstig op het westen, waardoor je hier volop kunt genieten van de middag- en avondzon. Het hekwerk aan de achterzijde grenst aan een autoluw binnenterrein waar kinderen veilig kunnen spelen. Daarnaast beschikt de tuin over een stenen berging voor extra opslagruimte.
We gaan weer naar binnen en bereiken via de trap de overloop op de eerste verdieping.

Deze complete woonverdieping is afgewerkt met prachtige massieve Frans eiken vloerdelen en strak gestucte wanden. De royale woonkamer biedt een heerlijke zithoek met vrij uitzicht op het binnenterrein en loopt door naar de voorzijde, waar voldoende ruimte is voor een grote eettafel om gezellig met familie en vrienden te tafelen. De open keuken sluit hier naadloos op aan. Deze is voorzien van een spaanse terracotta tegels en uitgevoerd met een complete Siematic hoekopstelling met een 4-pits gaskookplaat, koelkast, vriezer en een magnetron met bovengrill. Daarnaast is er volop bergruimte voor alle keukenspullen. De vier ramen aan de voorzijde zorgen voor een prachtige lichtinval en geven de ruimte een speels karakter.

2e verdieping:
Overloop met laminaatvloer en een vaste kast waarin de cv-installatie en de mechanische ventilatie zijn opgesteld.
Slaapkamer I is gelegen aan de achterzijde.
Slaapkamer II bevindt zich aan de voorzijde en is samengevoegd met de achtergelegen slaapkamer III, waardoor een bijzonder royale slaapkamer met volop ruimte voor een kledingkast is ontstaan. Indien gewenst is deze ruimte eenvoudig weer terug te brengen naar twee afzonderlijke slaapkamers.
De ruime badkamer is volledig betegeld en verzorgd afgewerkt met een wastafel met spiegel, douchecabine, 2e toilet en een aansluiting voor de wasmachine. Dankzij het aanwezige raam beschikt de badkamer over prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

3e verdieping:
Via een open trap bereik je de verrassende extra verdieping. Wat een geweldige ruimte!
Deze royale 5e slaapkamer is uitstekend geschikt als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte en beschikt over een deur naar het dak, waar de zonnepanelen zijn geplaatst.

Bijzonderheden:
-Bouwjaar: 2001;
-Woonoppervlak: 144m² en een garage van 17m²;
-Inhoud: 537m³;
-Gelegen op 140m² eigen grond;
-Verwarming en warm water door middel van CV-combi (Intergas, de ketel is zeer weinig gebruikt door verblijf in het buitenland);
-De elektrische installatie is voorzien van 6 groepen en 2 aardlekschakelaars, functioneel glasvezel aanwezig;
-Op het dak zijn 7 zonnepanelen geplaatst met 2 omvormers;
-Veel leefruimte en gelegen in een rustige wijk nabij het centrum;
-Energielabel A, geldig tot 19-11-2030;
-Oplevering in overleg.

Vraagprijs € 609.000,- k.k.

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

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. 07-08-2026.

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 20 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.

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

Kenmerken

Vraagprijs	: € 609.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 537 m^3
Perceel oppervlakte	: 140 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 144 m^2
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 2000
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 43 m^2
Garage	: Inpandig, parkeerplaats 17 m^2 (507 bij 328 cm)
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Zonnepanelen, Openslaande deuren
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Engelsche Boomgaert 11
3131 NN 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

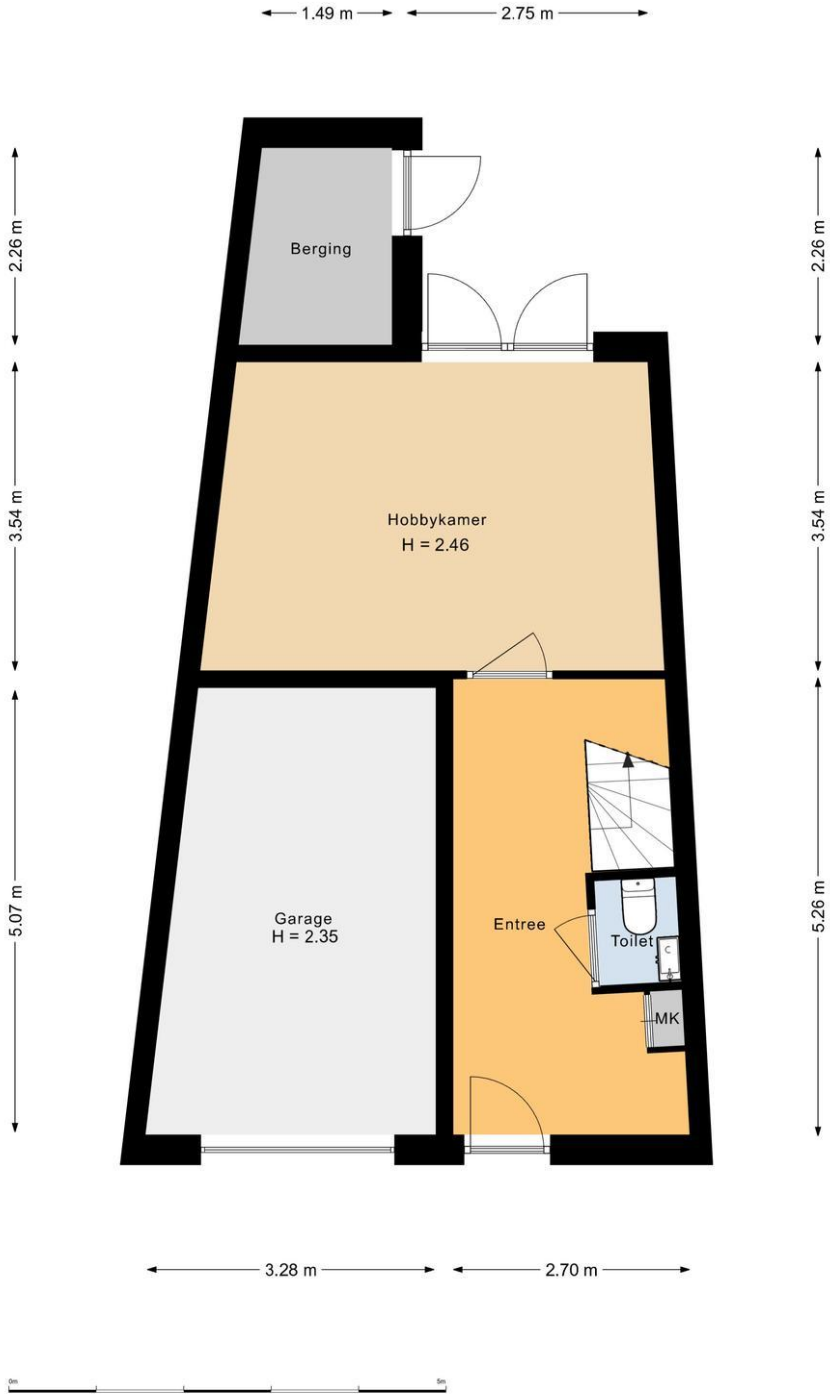
Foto's

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

Plattegrond

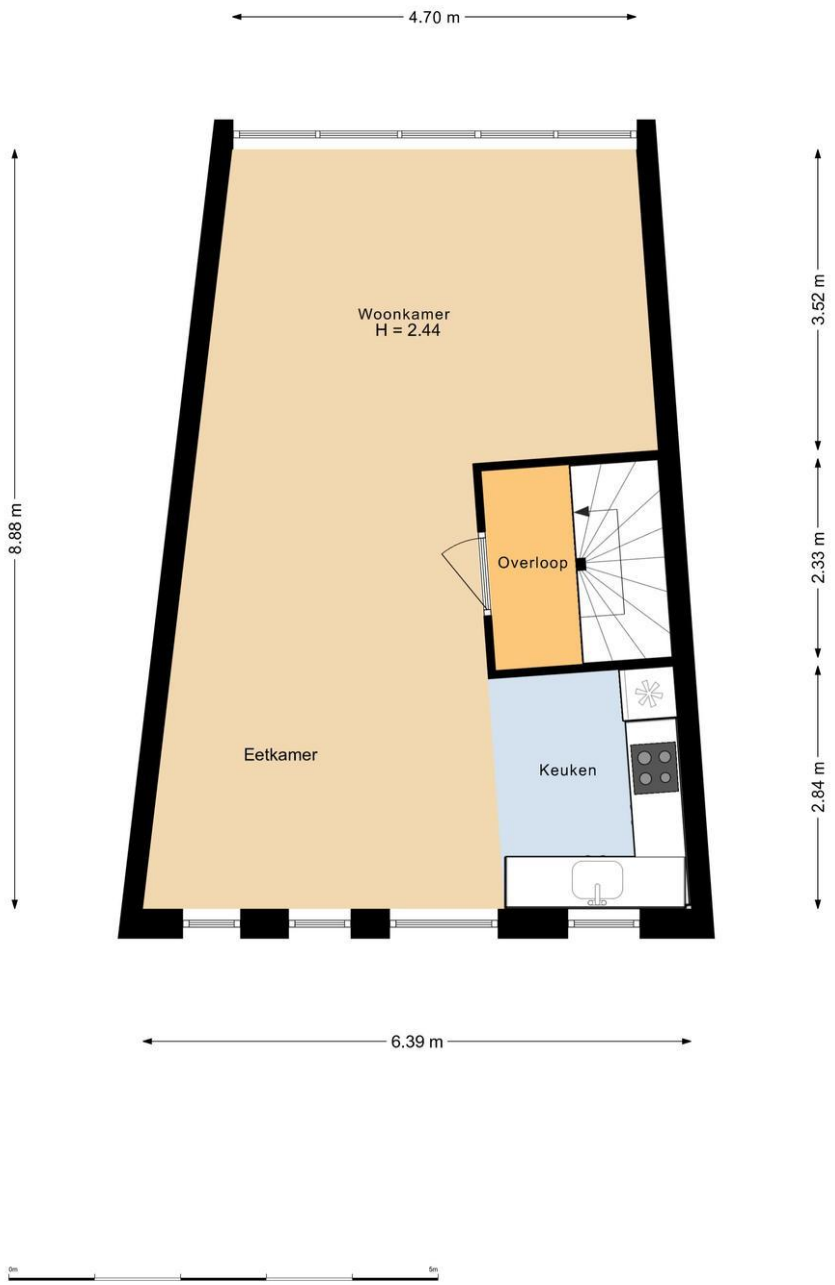
Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Plattegrond



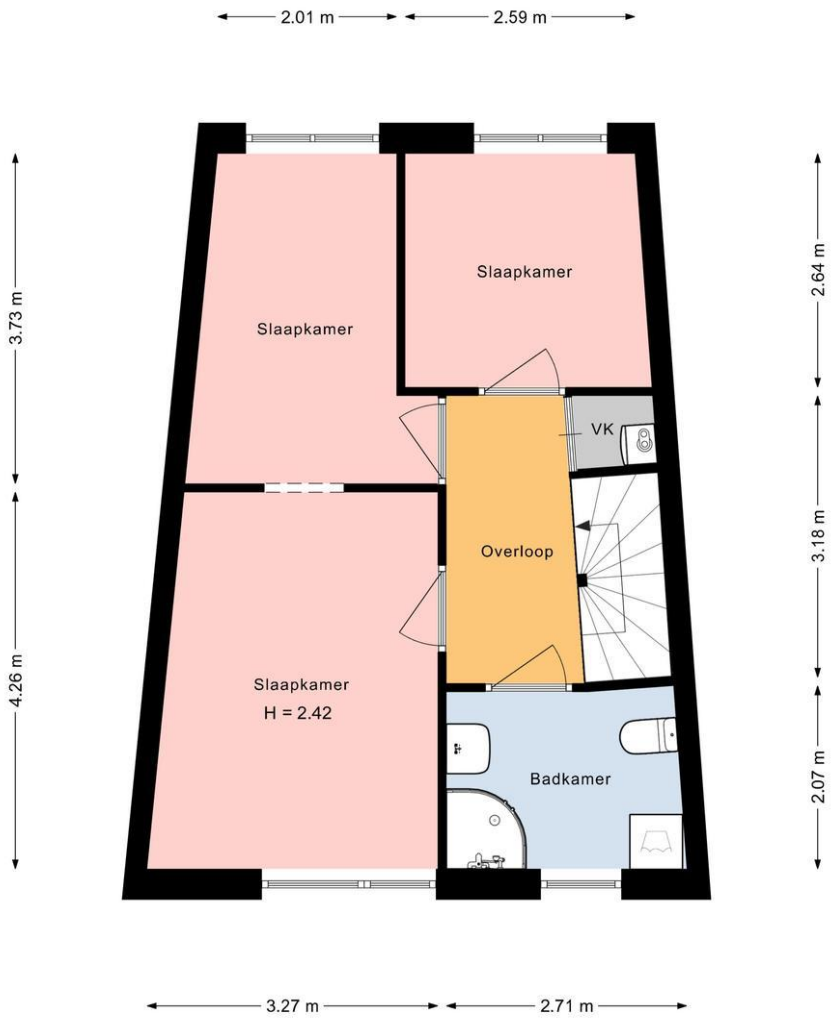
Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Plattegrond



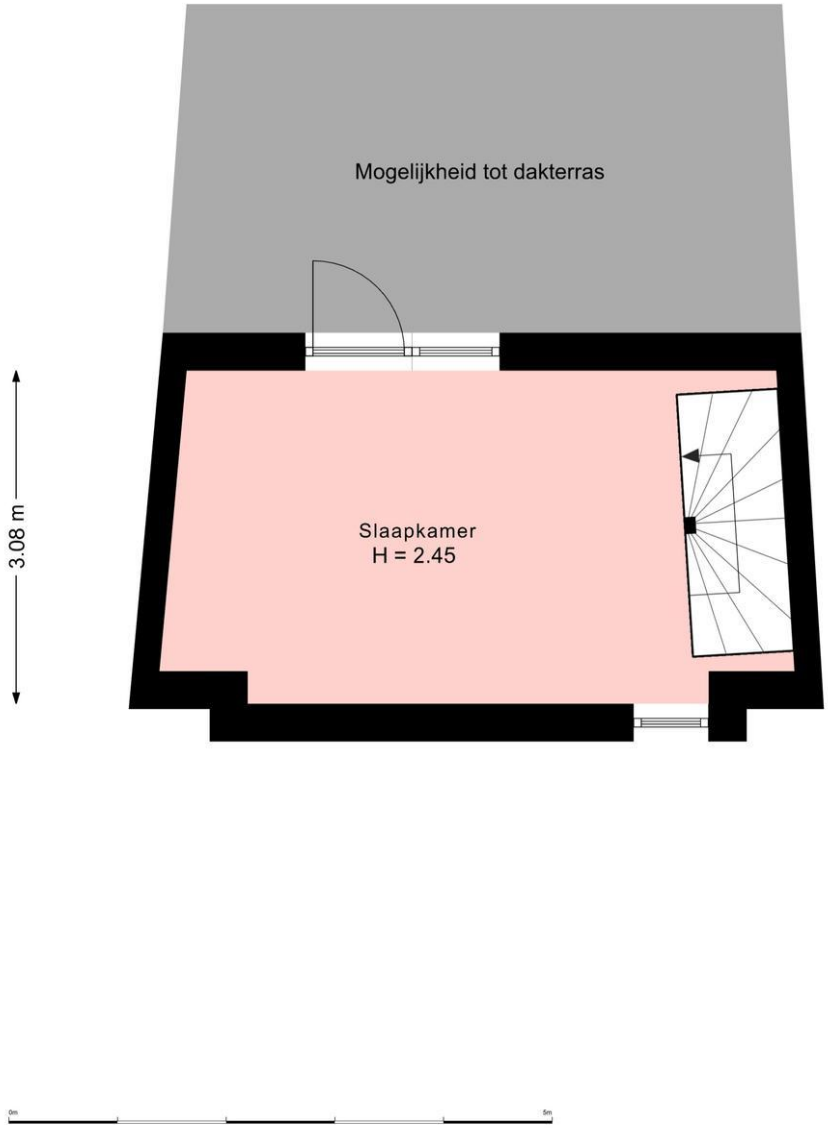
Makelaardij Thuis
Korte Hoogstraat 33 a
3131 BJ, VLAARDINGEN
Tel: 010-4743771
E-mail: info@makelaardij-thuis.nl
www.makelaardij-thuis.nl

Plattegrond



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

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.

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

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.

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