



Engelsche Boomgaert 73, 3131 NN Vlaardingen

Vraagprijs € 569.000,00 kosten koper

Omschrijving

Engelsche Boomgaert 73, 3131 NN Vlaardingen

Wonen in een groene, rustige omgeving met alle voorzieningen binnen handbereik? Deze drive-in woning combineert het beste van praktisch gemak en modern wooncomfort. Hier geniet je van een eigen oprit en garage, terwijl de tuinkamer en de onderhoudsvriendelijke achtertuin zorgen voor extra leefruimte en ontspanning. De woning is gelegen in een geliefde, kindvriendelijke buurt met scholen, sportfaciliteiten en winkels op korte afstand. Ook het gezellige centrum en de natuurgebieden zijn snel bereikbaar, net als uitvalswegen en het openbaar vervoer. Binnen tref je een frisse, goed onderhouden woning met een lichte woonkamer, moderne keuken, twee slaapkamers, een tuinkamer en een recent vernieuwde badkamer. Dankzij de aanwezigheid van onder andere elektrische rolluiken, screens, airconditioning en een alarmsysteem is het woongenot hier optimaal geregeld. Een fijne plek waar je meteen de ruimte en het comfort voelt.

INDELING

Vanaf de straat is er via een open stenen poort toegang tot de oprit. Deze biedt plaats aan een auto en geeft toegang tot de garage en de voordeur. Aan de gevel van de woning hangt een waterkraantje en een stopcontact.

BEGANE GROND

Na de voordeur is er toegang tot de entreehal. Deze is voorzien van wanden die zijn afgewerkt met overschilderd glasweefselbehang en een PVC vloer die is doorgetrokken naar de tuinkamer. De open trap (Upstairs) geeft toegang tot de woonverdieping en daaronder is er ruimte voor de garderobe. Naast de voordeur bevindt zich de meterkast en er is toegang tot de tuinkamer, de garage en het volledig betegelde toilet, dat is voorzien van een zwevend toilet en een fonteintje.

De garage heeft een nieuwe elektrische roldeur en beschikt over elektra, verlichting, verwarming en een wasmachine- en drogeraansluiting.

De tuinkamer is toegankelijk via een Gers binnendeur en geeft via openslaande deuren toegang tot de achtertuin. De wanden zijn afgewerkt met behang en de openslaande deuren zijn voorzien van een hordeur en elektrische rolluiken.

De achtertuin is mooi onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote stenen tegels en een stukje kunstgras met in het midden een sierlijke boom. De houten schuttingen en het metalen hekwerk zorgen voor de afscheiding en er is een achteruitgang. Aan de gevel hangt een met de hand te bedienen zonnescrm, een waterkraantje en er is een aangrenzende stenen berging, die is voorzien van verlichting en elektra.

1E VERDIEPING

Na de trapopgang is de woonverdieping bereikbaar. Deze begint op de overloop met de trap (Upstairs) naar de 2e verdieping. De wanden zijn hier voorzien van overschilderd glasweefselbehang en er ligt een houten vloer (Jatoba), die is doorgetrokken naar de woonkamer met open keuken.

De woonkamer is heerlijk licht en heeft een uitzicht over de achterzijde. De wanden zijn afgewerkt met behang en er hangt een airco. De ramen zijn voorzien van elektrische screens en deze ruimte is toegankelijk via een Gers binnendeur. In het verlengde is de keuken geplaatst aan de voorzijde. Deze beschikt over een keuken in de totale breedte en loopt door in een U-vorm. Er zijn twee hoge kasten en het stenen aanrechtblad loopt laag door naar de achterwand. Daarnaast is er diverse apparatuur aanwezig, zoals een combi stoomoven, een vaatwasser, een koelkast, een Quooker kraan, een 5-pits gasfornuis met ovens en een, in het plafond geïntegreerde, afzuigkap.

2E VERDIEPING

Deze overloop heeft een houten vloer in visgraatmotief met een zwarte bies, die doorloopt naar de hoofdslaapkamer en de 2e slaapkamer. Vanaf de overloop is er naast de slaapkamers ook toegang tot badkamer en een vaste kast met daarin de opstelling van de Cv-ketel.

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde en is gedeeltelijk voorzien van leerbehang en overschilderd glasweefselbehang. Daarnaast hangt er een airco en zijn er nieuwe kunststof draai-/kiepramen geplaatst, die zijn voorzien van insectenhorren en elektrische rolluiken. De 2e slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van overschilderd glasweefselbehang.

De badkamer is volledig betegeld in dezelfde stijl als het toilet en uitgerust met een inloopdouche, een zwevend toilet en een groot wastafelmeubel met twee waskommen, waarbij de kranen zijn verwerkt in de muur. Het plafond is voorzien van inbouw spots en het kunststof draai-/kiepraam is voorzien van een insectenhor.

BIJZONDERHEDEN

- Waterontharder in de meterkast
- Nieuwe elektrisch garagedeur (2022)
- Alarmsysteem
- Rolluiken tuinkamer en hoofdslaapkamer (elektrisch)
- Woonkamer voorzien van screens
- Handbedienbaar zonnescherm aan de achtergevel
- Grotendeels voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas en deels kunststof
- Cv-ketel (2017)
- Keuken en badkamer recentelijk geplaatst
- Gelegen op eigen grond
- Bouwjaar 2000
- Energielabel A
- Oplevering in overleg

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.

Vlietlanden NVM Makelaars streeft ernaar de informatie op haar website / brochures en andere uitingen zo actueel en nauwkeurig mogelijk weer te geven. Hoewel de informatie met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid van de vermelde gegevens.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 569.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 507 m ³
Perceel oppervlakte	: 150 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 135 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2000
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin 80 m ²
Hoofdtuin	: Achtertuin 53 m ²
Garage	: Inpandig
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: Alarminstallatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering
C.V.-ketel	: Gas gestookt uit 2017, eigendom

Locatie

Engelsche Boomgaert 73
3131 NN VLAARDINGEN



Foto's



Foto's



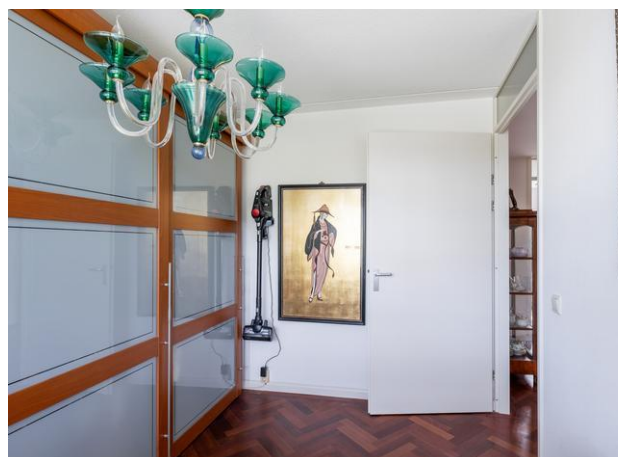
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



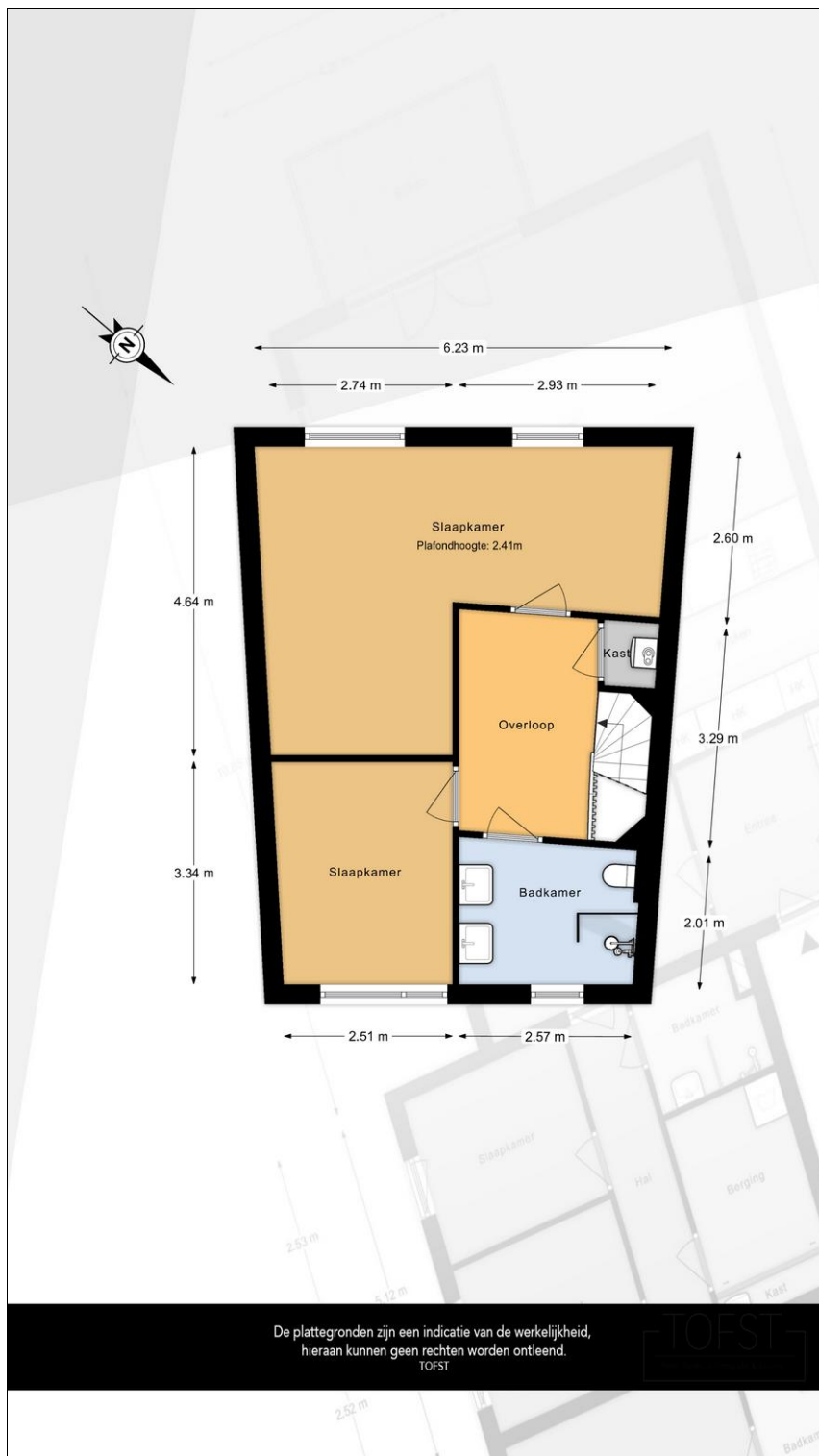
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond





Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900
E-mail: info@vlietlanden.info
www.vlietlanden.info



Vlietlanden NVM Makelaars
Waalstraat 59
3131 CS, VLAARDINGEN
Tel: 010-4601900

E-mail: info@vlietlanden.info