



Boerhaavestraat 289, 3132 RB Vlaardingen

Vraagprijs € 295.000,00 kosten koper

Omschrijving

Boerhaavestraat 289, 3132 RB Vlaardingen

Dit is er zo eentje waar je binnenkomt en meteen denkt, ja, hier is het goed wonen. Op de derde woonlaag ligt dit verrassend ruime en smaakvol afgewerkte 3-kamerappartement met twee slaapkamers, twee balkons en een heerlijk vrij uitzicht over water en groen. Binnen vind je een royale, lichte leefruimte met een moderne open keuken, een stijlvolle badkamer en een apart toilet. De rustige kleuren, houtlook vloer en zwarte details vormen samen een eigentijds geheel. Tel daar de praktische inpandige berging, een eigen berging in de onderbouw en de twee buitenruimtes bij op en je hebt een appartement waar comfort en gemak gewoon goed geregeld zijn. Ook de ligging zit mee. Je woont in een groene buurt, aan de rand van de Westwijk. Winkels, scholen, openbaar vervoer en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich dichtbij. Voor een wandeling, fietstocht of een flinke dosis buitenlucht liggen de groene omgeving en recreatiemogelijkheden van de Broekpolder binnen handbereik. Met de auto ben je bovendien vlot onderweg richting de A20 en de omliggende steden.

INDELING

Via de verzorgde centrale entree met brievenbussen en intercom bereik je met de lift of het trappenhuis de derde woonlaag. Rondom het complex is parkeergelegenheid aanwezig, deels op het bijbehorende terrein.

In de onderbouw bevindt zich een eigen berging. Ideaal voor fietsen, gereedschap en spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

APPARTEMENT

Achter de voordeur kom je binnen in een ruime, verzorgd afgewerkte hal. De warme wandafwerking, zwarte accenten en witte paneeldeuren geven direct een prettige eerste indruk. Op de vloer ligt een doorlopende houtlook vloer, die vrijwel het gehele appartement met elkaar verbindt. Vanuit de hal zijn de woonkamer, beide slaapkamers, de badkamer, het separate toilet en de inpandige berging met wasmachineaansluiting en boiler bereikbaar. De aanwezige bovenlichten zorgen voor extra licht in de verkeersruimte.

De woonkamer is zonder twijfel het hart van het appartement. Door de grote raampartijen aan meerdere zijden valt hier volop daglicht naar binnen. Vanuit de zit- en eethoek kijk je vrij uit over het water, de bomen en het omliggende groen. Een uitzicht dat ieder seizoen weer anders is.

De ruimte is royaal genoeg voor een ruime zithoek én een grote eettafel. De wanden zijn uitgevoerd in rustige tinten en plaatselijk voorzien van sfeervol dessinbehang. In combinatie met de houtlook vloer, donkere plinten en het glad afgewerkte lichte plafond ontstaat een modern maar huiselijk geheel.

De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is opgesteld in een ruime hoekopstelling. De lichtgekleurde fronten worden gecombineerd met een donker werkblad, bijpassende achterwand en zwarte details. Er is veel werk- en kastruimte aanwezig. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat en oven. De zwarte spoelbak met bijpassende kraan maakt het geheel af. Vanuit de keuken stap je het eerste balkon op. Een fijne plek om 's morgens even naar buiten te lopen, met een kop koffie van het uitzicht te genieten of op een warme dag de deuren open te zetten.

De grootste slaapkamer is royaal van formaat en heeft dankzij de ramen aan twee zijden een prettige hoeveelheid daglicht. Er is volop ruimte voor een groot bed, een flinke kledingkast en eventueel een werkplek. Ook hier ligt de houtlook vloer en is de kamer afgewerkt met lichte wanden en een donkere accentwand met geometrisch dessin. Het uitzicht op de groene omgeving zorgt voor een rustige sfeer. De tweede slaapkamer is een fijne extra kamer die uitstekend kan worden gebruikt als kinder-, logeer- of werkkamer. De combinatie van donkere wandkleuren en het warme botanische behang geeft de ruimte een eigen karakter. Vanuit deze kamer is het tweede, overdekte balkon bereikbaar. Hier kijk je uit over het water en het achterliggende groen. Dankzij de beschutte ligging zit je hier al snel

prettig buiten.

De moderne badkamer is volledig betegeld met grote tegels in rustige natuurtinten. De ruime inloopdouche is voorzien van een glazen douchewand met zwarte profielen, een regendouche en een aparte handdouche. Verder beschikt de badkamer over een fraai wastafelmeubel met houtlook fronten, een donkere waskom, een zwarte kraan, een ronde spiegel met verlichting en verwarming en een hoge opbergkast.

OMGEVING

De woning ligt in het groene gedeelte van de Vlaardingse Westwijk. Ondanks deze rustige ligging zijn de dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar. Een supermarkt, winkels, scholen, kinderopvang, huisarts en bushaltes bevinden zich op korte afstand. Ook recreatiegebied Broekpolder is goed bereikbaar. Hier kun je uitgebreid wandelen en fietsen of gebruikmaken van de verschillende sport- en recreatiemogelijkheden. Via de nabijgelegen uitvalswegen rijd je vlot richting de A20, Rotterdam, Schiedam en het Westland. Zo woon je hier rustig en groen, zonder dat je ver van de stad zit.

BIJZONDERHEDEN

- Volledig gerenoveerd in 2024
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Twee overdekte balkons
- Praktische inpandige berging met wasmachineaansluiting
- Verwarming via blokverwarming
- Warm water via een elektrische boiler (Bouwjaar 2024)
- Gemeenschappelijke fietsenstalling
- Eigen berging in de onderbouw
- Complex beschikt over een lift
- Actieve Vereniging van Eigenaren, € 296,-- per maand
- Erfpacht tot 1 juli 2064, canon: € 60,- per jaar.
- Bouwjaar circa 1968
- Energielabel D
- Oplevering in overleg

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) per 29-9-2026

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 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.

Niet zelfbewoningsclausule

De verkoper heeft de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan de onroerende zaak welke hij niet kende doch waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij de onroerende zaak zelf feitelijk had gebruikt.

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.

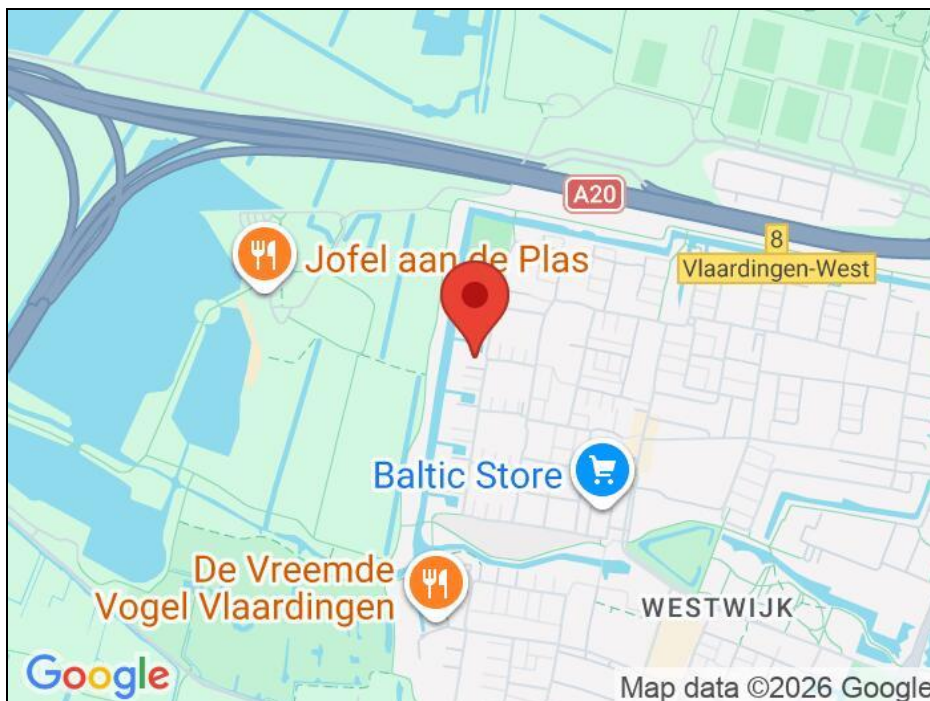
Vlietlanden NVM Makelaars streeft ernaar de informatie op haar website / brochures en andere uitingen zo actueel en nauwkeurig mogelijk weer te geven. Hoewel de informatie met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid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

Kenmerken

Vraagprijs	: € 295.000,00 kosten koper
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 274 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 88 m ²
Soort appartement	: Portiekflat
Bouwjaar	: 1968
Ligging	: Aan bosrand, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energie label	: D
Verwarming	: Blokverwarming
Isolatie	: HR++ glas
Voorzieningen	: TV kabel, Lift

Locatie

Boerhaavestraat 289
3132 RB VLAARDINGEN



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



The floor plan shows a 3-bedroom apartment with the following layout and dimensions:

- Woonkamer (Living Room):** 6.75 m x 5.55 m. Platformhoogte 2.59 m.
- Slaapkamer (Bedroom):** 4.96 m x 3.48 m.
- Slaapkamer (Bedroom):** 2.17 m x 2.24 m.
- Hal (Hallway):** 1.95 m x 1.07 m.
- Badkamer (Bathroom):** 1.79 m x 1.16 m.
- Toilet:** 1.04 m x 0.91 m.
- Berging (Storage):** 1.37 m x 1.04 m.
- Balkon (Balcony):** 1.30 m x 0.84 m.
- Balkon (Balcony):** 2.80 m x 2.36 m.

Additional dimensions and features include:

- Overall width: 8.60 m.
- Overall depth: 10.31 m.
- Platform height: 2.59 m.
- Door widths: 0.84 m, 0.91 m, 1.04 m, 1.37 m, 1.79 m, 2.36 m, 2.53 m, 2.52 m.
- Room labels: Woonkamer, Slaapkamer, Hal, Badkamer, Toilet, Berging, Balkon, HK.

Plattegrond

