



**T
E
K
O
O
P**

Sperwerlaan 445
VLAARDINGEN

Vraagprijs € 295.000,- k.k.



Een ruim en licht 3-kamer appartement voorzien van een heerlijk zonnig balkon met vrij uitzicht. De woning is gelegen op de 1e etage van een stijlvol wooncomplex dat in 2010 geheel is gerenoveerd. Het appartement heeft veel te bieden waaronder een lichte woonkamer met nette open hoekkeuken, geheel betegelde badkamer en twee ruime slaapkamers.

Gelegen in de wijk Holy Zuidoost met diverse faciliteiten binnen handbereik (winkels, openbaar vervoer en sportclubs). In de omgeving is voldoende parkeergelegenheid.

Begane grond:

- Moderne entreehal met bellentableau, trappenhuis en liftinstallatie.

1e etage:

- Entree, hal, voorzien van meterkast, met toegang tot alle vertrekken.
- Lichte woonkamer voorzien van laminaatvloer en elektrische warmte folie (Magnum Foil) van circa 31 m² met toegang tot balkon en uitzicht op groen.
- Ruim en zonnig balkon (circa 6 m²) gelegen op het zuiden met uitzicht op het groene binnenterrein.
- Open keuken voorzien van een nette hoekopstelling met de volgende inbouwapparatuur: inductie kookplaat, recirculatie-afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combimagnetron.
- Ruime vaste bergkast met opstelplaats voor de CV-ketel.
- Nette slaapkamer aan de voorzijde van circa 11 m².
- Bijzonder ruime slaapkamer aan de achterzijde van circa 17m², welke toegang biedt tot het balkon.
- Ruime, volledig betegelde badkamer voorzien van een douchehoek, wastafel en spiegelkastjes.
- Separate kast met opstelplaats wasmachine/droger.

Bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen: circa 90 m².
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas (HR++).
- De woning is gelegen op eigen grond.
- Verwarming en warmwater middels CV-combiketel (Intergas, 2019).
- Actieve V.v.E. met een bijdrage van circa € 126,44 per maand.
- Eigen (fietsen-) berging op de begane grond.
- Oplevering in overleg, een snelle oplevering behoort tot de mogelijkheden.
- Zelfbewoningsplicht.

Object gegevens

Soort appartement	Galerijflat
Open portiek	Nee
Bouwjaar	2010

Maten object

Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	262 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	90 m ²
Woonkamer	31 m ²
Gebouwbonden buitenruimte	6 m ²
Externe bergruimte	6 m ²

Details

Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht
Schuur / berging	Inpandig
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
cv-ketel	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)

Tuin gegevens

Tuin	Geen tuin
------	-----------

Informatie over VvE

Actieve Vereniging van Eigenaren aanwezig	ja
Bijdrage per maand	€126,44
Inschrijving Kamer van Koophandel	ja
Jaarlijkse ledenvergadering	ja
Reservefonds aanwezig	ja
Meerjarenonderhoudsplan aanwezig	ja
Administrateur Vereniging van Eigenaren	Doryz BV





**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Bijzonderheden:

- Verwachte oplevering woning: in overleg
- De akte van levering zal passeren bij Van Gastel Notarissen te Vlaardingen.
- Elektra: 7 groepen, dubbele aardlekschakelaar en hoofdschakelaar.
- De Vereniging van Eigenaren is actief, bijdrage: circa € 126,44 per maand.
- **Administrateur Vereniging van Eigenaren:** Doryz BV, Adrianalaan 179, 3053 MC Rotterdam, 010-2189047
- De overeengekomen koopsom wordt vermeerderd met kosten koper (k.k.). Dit houdt in dat bij het notarieel transport, kosten aan de koper worden doorberekend ter grootte van circa 6% van de koopsom (afhankelijk van de wijze van financiering en datum transport. Onder deze kosten vallen o.a. de verschuldigde overdrachtsbelasting en de notariskosten.
- De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend.
- Bijgevoegde tekening dient uitsluitend voor uw beeldvorming. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze, conform artikel 5.1 van de model overeenkomst van de NVM, een bankgarantie c.q. waarborgsom stellen/storten ter grootte van 10 % van de koopsom uiterlijk 5 weken na wilsovereenstemming. Wilsovereenstemming geschiedt op het moment van mondelinge overeenstemming over alle voorwaarden.

In de koop- en leveringsakte worden de volgende bepalingen opgenomen:

- Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat bij de levering erfdiensbaarheden worden gevestigd ten behoeve en ten laste van het verkochte. Deze erfdiensbaarheden hebben onder meer ten doel de feitelijke situatie ten aanzien van bouwkundige voorzieningen, achterpaden e.d. te handhaven. Koper machtigt de notaris eventueel ook na de levering dergelijke rechten c.q. erfdiensbaarheden te vestigen.
- Voor zover zij niet zijn opgenomen in de algemene omzettingsvoorwaarden en daarvan in de algemene omzettingsvoorwaarden of deze overeenkomst niet wordt afgeweken, blijven ter zake van deze verkoop en koop van toepassing de bijzondere voorwaarden en erfdiensbaarheden, die bij de vestiging van de erfpacht, dan wel bij latere akten, aan de verkoper als erfpachter zijn opgelegd.
- Koper is bekend met het feit dat de gemeente Vlaardingen op veengrond is gebouwd. Dit brengt met zich mee dat op bepaalde plaatsen sprake kan zijn van inklinking van de grond, van een vochtige kruipruimte of andere met de grondsoort verband houdende omstandigheden.
- Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is de koper onverminderd hetgeen in artikel 14 is bepaald, zonder voorafgaande ingebrekestelling, een rente van 6% over de koopsom op jaarbasis verschuldigd, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van juridische levering.
- Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor het complex waarin het verkochte gelegen is, een meerjarenplan is vastgesteld door de Vereniging van Eigenaren. Koper verklaart een kopie hiervan te hebben ontvangen en kennis te hebben genomen van de inhoud ervan.
- De notariskeuze (voor wat betreft de akte van levering) is een wezenlijk onderdeel van deze overeenkomst en derhalve aan verkoper voorbehouden.
- Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.
- De onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt.
2. Er is terzake van het verkochte geen bodemonderzoek door of in opdracht van de Gemeente verricht op het Verkochte. De Gemeente verklaart dat gezien de bij de Gemeente bekende gegevens over de 'achtergrondwaarde' (de kwaliteit van de grond van het Verkochte die van 'nature' voorkomt op de bedoelde

locatie) en het voorgaande gebruik van het Verkochte, voor zover dat aan de Gemeente bekend is, er geen reden is om aan te nemen dat het Verkochte niet geschikt zou zijn voor de bestemming van het Verkochte, zijnde: gedeelten van twee woongebouwen, elk omvattende achtendertig (38) gestapelde koop- en/of huurwoningen met aanhorigheden.

3. Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper voor verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de gehele onroerende zaak wordt uitgesloten. Eventuele aanwezige bodemverontreiniging wordt geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 van de koopovereenkomst omschreven gebruik. Koper vrijwaart verkoper voor aanspraken van derden ten aanzien van de toestand van de bodem.

- De door verkoper en/of verkopende makelaar direct en/of indirect verstrekte informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Het is echter niet uit te sluiten dat de verstrekte informatie onjuist is en/of fouten bevat en/of onvolledig is.
 2. Koper verplicht zich zelfstandig de verstrekte informatie te (laten) controleren en zich zelfstandig een beeld te vormen van de feiten en omstandigheden die bij de aankoopbeslissing van belang zijn. Koper verplicht zich, voor zover koper daartoe onvoldoende deskundig is, zich door eigen deskundigen ter zake te laten adviseren.
 3. De vermelding van de (woon)oppervlakte is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De juistheid wordt door verkoper of verkopend makelaar echter niet gegarandeerd. Het bepaalde in lid 2 is hierop onverminderd van toepassing. De in promotie vermelde (woon) oppervlakte van de woning is een circa maat en een vrijblijvende indicatie. Koper verplicht zich zelfstandig de oppervlakte vast te (laten) stellen. De opgegeven maatvoering is vastgesteld door ZIEN24.
 4. Verkoper bedingt voor zich en ten behoeve van verkopend makelaar dat iedere aansprakelijkheid ter zake is uitgesloten.
 5. Tevens bedingt verkoper ten behoeve van verkopend makelaar dat iedere aansprakelijkheid van verkopend makelaar ten aanzien van deze koopovereenkomst ten opzichte van koper en/of derden is uitgesloten.
- Verkoper deelt mee dat de vorige bewoner zelf een keuken met inbouwapparatuur, een digitale tv-ontvanger en een laminaatvloer met elektrische warmte folie (Magnum Foil) heeft aangebracht. De werking hiervan wordt door verkoper niet gegarandeerd.
- Indien na verkrijging eigenaar (constructieve) wijzigingen wil aanbrengen in de woning (bijvoorbeeld in de badkamer, toilet of keuken) wordt voor informatie over bouw, verbouw en installatietechnische aspecten verwezen naar de technisch beheerder van het complex. Koper dient per e-mail betreffende vragen in te dienen bij de Vereniging van Eigenaren en de daarna gestelde regels in dit kader na te leven.
- Koper is verplicht de onroerende zaak daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen; hij mag de onroerende zaak, niet zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van verkoper, geheel of gedeeltelijk verhuren of anderszins in gebruik afstaan gedurende een periode van 1 jaar na notariële overdracht. Indien in strijd met het hiervoor bepaalde het gekochte verhuurd of in gebruik gegeven wordt aan een ander dan koper, verbeurt koper zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete ter grootte van 10% van de koopsom ten gunste van verkoper.

De volgende stukken liggen ter inzage op kantoor:

- Kopie kadastraal uittreksel en plan;
- Kopie akte van levering (omzetting) d.d. 03-12-2007;
- Kopie akte uitgifte erfpacht d.d. 28-07-1994;
- Kopie splitsingsakte d.d. 24-12-2007;
- Kopie rectificatie splitsingsakte d.d. 01-09-2010;
- Kopie splitsingstekening;
- Kopie algemene voorwaarden voor omzetting van erfpacht in eigendom door de gemeente Vlaardingen (A.O.V.V.2002);
- Kopie stukken Vereniging van Eigenaren;
- Technische specificaties De Toekomst d.d. 01-05-2009.

Koper aanvaardt de lasten en beperkingen die uit deze stukken voortvloeien.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Borgdorff makelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Borgdorff Makelaars kent als specialist de regio en de woningmarkt als geen ander! Voldoet uw huidige woning niet aan uw wensen? Vraag dan naar onze aankoopbegeleiding en wij gaan voor u op zoek!

Uw droomwoning gevonden, maar uw eigen huis nog niet verkocht?

Wij komen graag bij u langs voor een verkoopadvies!



BORGORFF MAKELAARS

Uw persoonlijke makelaar:

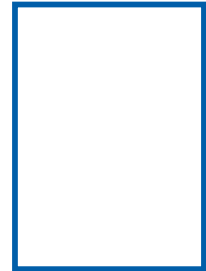
Nino Reintke K-RMT

Korte Hoogstraat 1

3131 BH VLAARDINGEN

Telefoon: 010-4453146 / 06-51577735

E-mail: n.reintke@borgdorff.nl



Hypotheekshop Westland en Den Haag

Borgdorff Makelaars werkt nauw samen met De Hypotheekshop Westland. De erkende hypotheekadviseurs van De Hypotheekshop zijn uitstekend opgeleid en volgen nauwgezet alle ontwikkelingen op de hypotheekmarkt. Bij vrijwel alle geldverstrekkers kunnen zij de hypotheek voor u verzorgen. U bent verzekerd van een volledig en onafhankelijk advies, er zijn geen bindingen met geldverstrekkers. De adviseurs zoeken samen met u naar de beste hypotheek. Bovendien houdt u de verkoop en financiering in één hand, zodat zaken altijd naadloos op elkaar aansluiten. Voor een advies op maat staan de adviseurs van De Hypotheekshop graag voor u klaar. Heeft u interesse? Maak dan nu een afspraak voor een vrijblijvend advies (telefoonnummer 0174-225060).



Borgdorff Verzekeringen

Een koopwoning is niet alleen een spaarpot voor de toekomst, maar vooral een plaats waar u zich prettig en 'thuis' voelt. Omdat zich altijd onvoorziene gebeurtenissen kunnen voordoen, is het belangrijk goed verzekerd te zijn. Bij Borgdorff Verzekeringen bent u aan het juiste adres. Samen met u bekijken wij in een persoonlijk gesprek welke verzekeringen nodig en/of wenselijk zijn in uw situatie. Wij zijn behulpzaam bij het vaststellen van de juiste verzekerde bedragen.

Voor vragen of informatie kunt u contact opnemen met Borgdorff Verzekeringen (telefoonnummer 0174-286090) of kijk op de website www.borgdorffverzekeringen.nl.