



**T
E
K
O
O
P**

Abcoudehoeve 46
VLAARDINGEN

Vraagprijs € 180.000,- k.k.



Starters opgelet! Dit 2-kamer appartement in Holy-Noord leent zich uitstekend om naar eigen wens in te richten. De woning is voorzien van een lichte woonkamer met open keuken, ruime slaapkamer, balkon op het zuidwesten en ruime berging op de begane grond.

De woning is gelegen in een verzorgd appartementencomplex met een actieve V.v.E. Gunstig gelegen in de 'Hoevenbuurt' op korte afstand van natuurgebied 'Broekpolder' en nabij uitvalswegen en openbaar vervoer (bus/tram). In de wijk 'Holy' bevinden zich onder anderen winkelcentrum De Loper, diverse scholen en wijkpark met kinderboerderij.

Begane grond:

- Afgesloten entree met brievenbussen- en bellentableau en trappenhuis.

1e verdieping:

- Brede galerij, meterkast.
- Entree woning, hal met handige vaste bergkast en toegang tot alle vertrekken.
- Lichte woonkamer van circa 21 m² met vaste kast waarin opstelplaats cv-ketel en mechanische ventilatie en toegang tot het balkon van circa 6 m² gelegen op het zuidwesten.
- Open keuken met hoek opgesteld keukenblok.
- Badkamer van circa 4 m² voorzien van douchehoek, toilet, wasmachine aansluiting en wastafel.
- Ruime slaapkamer van circa 12 m² gelegen aan de voorzijde van de woning.

Bijzonderheden:

- Gebruiksoppervlakte wonen circa 51 m².
- Grotendeels voorzien van dubbel glas
- De woning is gelegen op eigen grond.
- Verwarming en warmwater middels CV combiketel (Intergas, 2010).
- Actieve Vereniging van Eigenaars met een bijdrage van circa € 128,82 per maand.
- Eigen (fietsen-) berging van circa 6 m² op de begane grond.
- Zelfbewoningsplicht van toepassing.
- Oplevering in overleg, een snelle oplevering behoort tot de mogelijkheden.



Object gegevens

Soort appartement	Galerijflat
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1979

Maten object

Aantal kamers	2 kamers
Aantal slaapkamers	1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	167 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	51 m ²
Woonkamer	21 m ²
Gebouwbonden buitenruimte	6 m ²
Externe bergruimte	6 m ²

Details

Ligging	In woonwijk
Schuur / berging	Box
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie

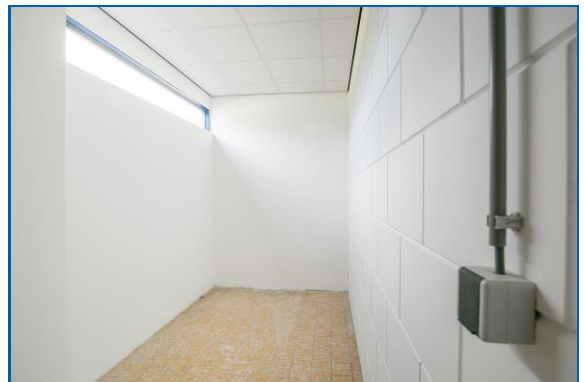
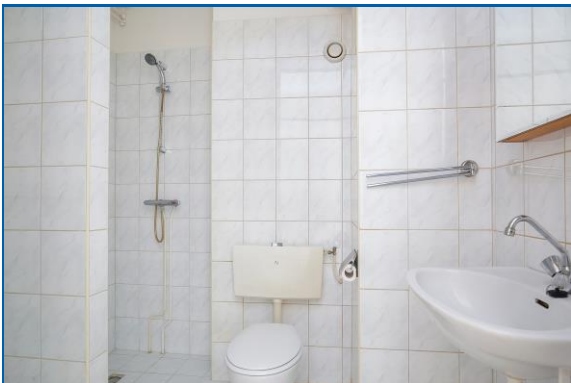
Energie label	B
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
cv-ketel	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2010, eigendom)

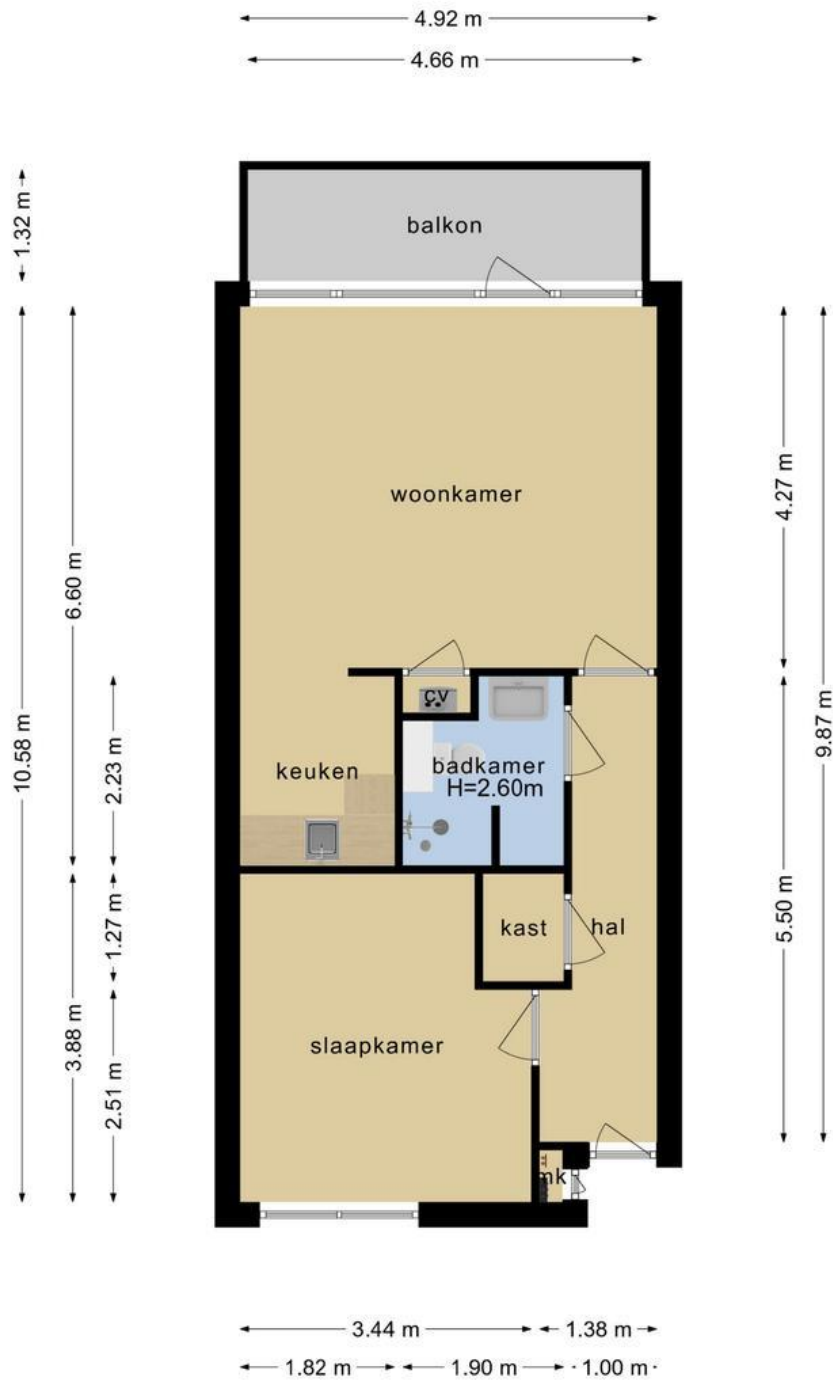
Tuin gegevens

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

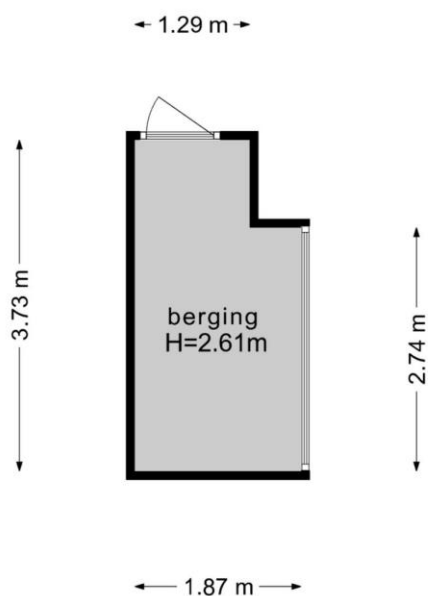
Informatie over VvE

Actieve Vereniging van Eigenaren aanwezig	ja
Bijdrage per maand	€ 128,82
Inschrijving Kamer van Koophandel	ja
Jaarlijkse ledenvergadering	ja
Reservfonds aanwezig	ja
Meerjarenonderhoudsplan aanwezig	ja
Collectieve opstalverzekering aanwezig	ja
Administrateur Vereniging van Eigenaren	Twinss VvE Beheer
Adres administrateur	Spoorthaven 50, 2652 AV Berkel en Rodenrijs
Telefoonnummer/ e-mailadres administrateur	088-3040800





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



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

Bijzonderheden:

- Verwachte oplevering woning: in overleg.
- De woning is afkomstig uit de huursector.
- De akte van levering zal passeren bij Van Gastel Notarissen te Vlaardingen.
- Voor huurders van een sociale huurwoning van Waterweg Wonen is een kortingsregeling van toepassing. De door de transactie ontstane verplichting tot betalen van overdrachtsbelasting zal worden geheven over de koopsom exclusief de door Waterweg Wonen verleende vergoeding. Als tegenprestatie voor de kortingsregeling geldt een huuropzegging van het huurcontract per datum notariële eigendomsoverdracht tot maximaal 10 weken daarna. De huuropzegging geschiedt door middel van het daarvoor bestemde huuropzeggingformulier en dient bij het notariële transport te worden ingediend. Huurders met een huurcontract voor bepaalde tijd en huurders van geliberaliseerde huurwoningen (zie www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vrije-sector-huurwoning) komen niet voor deze regeling in aanmerking.
- Elektra: 4 groepen en 2 aardlekschakelaars.
- De onroerend zaakbelasting bedraagt over het jaar 2022 circa € 169,75 voor het zakelijk recht.
- De warmwatervoorziening en verwarming is middels Cv-ketel (Intergas, 2010).
- De Vereniging van Eigenaren is actief, bijdrage circa € 128,82 per maand.
- **Administrateur Vereniging van Eigenaren:** Twinss VvE beheer
Spoorhaven 50
2652 AV Berkel en Rodenrijs
088-3040800
- 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 erfdienstbaarheden worden gevestigd ten behoeve en ten laste van het verkochte. Deze erfdienstbaarheden 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. erfdienstbaarheden te vestigen.
- 1) Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning is gebouwd rond 1979. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij

nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de algehele bouwkundige staat inclusief (evt. loden) leidingen en installaties. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst omschreven gebruik. Verkoper draagt zorg voor het juist beheren van de woning in de periode van het sluiten van de koopovereenkomst tot de feitelijke transportdatum. Desgewenst heeft koper het recht om op de datum van notarieel transport de woning te inspecteren. Bij juridische levering gaat het risico van aanwezigheid van gebreken over op koper.

2) Iedere aansprakelijkheid van verkoper met betrekking tot zichtbare en/of onzichtbare gebreken is uitgesloten.

3) Verkoper heeft koper erop gewezen dat koper desgewenst in de gelegenheid wordt gesteld voor het aangaan van deze overeenkomst een bouwtechnische keuring inclusief asbestinventarisatie en een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

4) Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Uitleg van bovenstaand artikel:

De bovenstaande bepaling betekent dat verkoper niet is aan te spreken op gebreken. Het is daarom belangrijk dat de koper zelf onderzoek verricht. Dit onderzoek kunt u onder meer laten verrichten door middel van een deskundige. Het is normaal dat een woning van een bepaalde leeftijd door het gebruik en tijdsverloop slijtage (= gebreken) vertoont.

Een bouwkundige keuring kunt u aanvragen bij een bouwkundig bureau naar uw keuze (bijvoorbeeld SSW Woningkeur tel. 035-6023113, e-mail info@ssw-groep.nl of Huiskeur tel. 070-3194369). Het is verstandig in de onderhandelingen betreffende de aankoop van de woning een voorbehoud dienaangaande op te nemen.

- 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.
- 1) De onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt.
2) Verkoper verklaart dat in de directe omgeving van de woningen onderzoek is verricht naar de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging. Verkoper heeft aan koper de conclusies en aanbevelingen van het volgende bodemrapport ter hand gesteld, koper verklaart te hebben kennisgenomen van de inhoud:
- Bodemonderzoek 376 woningen in de wijk Holy te Vlaardingen", documentnummer 42257a0 d.d. 9 april 2001 (Iwaco). Het volledige rapport ligt bij Borgdorff Makelaars ter inzage.
3) Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper voor verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de gehele onroerende zaak wordt uitgesloten. Koper vrijwaart verkoper voor aanspraken van derden ten aanzien van de toestand van de bodem.
- De notariskeuze is, voor wat betreft de akte van levering, een wezenlijk onderdeel van deze overeenkomst en derhalve aan verkoper voorbehouden.
- Voorzover 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, danwel bij latere akten, aan de verkoper als erfpachter zijn opgelegd.
- Verkoper deelt mee dat zonder toestemming van de vereniging van eigenaars het niet is toegestaan de berging afzonderlijk te verkopen. Hiervoor is een bepaling opgenomen in de splitsingsakte.

- 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 verbandhoudende omstandigheden.
- Partijen verklaren er mee bekend te zijn dat er asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aan binnen- en/of buitenzijde van het complex aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Iedere aansprakelijkheid van verkoper ter zake is uitgesloten. Verkoper heeft een beperkte (niet destructieve) asbestinventarisatie laten uitvoeren. Koper heeft een kopie van het betreffende rapport ontvangen, alsmede de verklaring van verwijdering. Verschillen tussen het gemelde in het rapport en de werkelijke situatie zouden kunnen voorkomen. Derhalve heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld zelfstandig onderzoek te verrichten. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid ten aanzien van de aanwezigheid van bekende, dan wel onbekende asbestcement houdende materialen.
- Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is de koper onverminderd hetgeen in artikel 14.3 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.
- 1. 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.
- 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 akte omzetting erfpacht naar volle eigendom d.d. 18-12-2002.
- Kopie akte uitgifte erfpacht d.d. 02-10-1979.
- Kopie akte afkoop erfpachtcanon d.d. 14-12-1979.
- Kopie eigendomsbewijs strook grond d.d. 18-12-2002.
- Kopie eigendomsbewijs d.d. 18-12-2002.
- Kopie energielabel d.d. 26-06-2014
- Kopie splitsingsakte Hoofdsplitsing d.d. 05-09-2005.
- Kopie splitsingsakte ondersplitsing d.d. 05-09-2005.
- Kopie conclusies uit het bodemonderzoek: "Bodemonderzoek 376 woningen in de wijk Holy te Vlaardingen", nummer 42257a0 d.d. 9 april 2001 (Iwaco).
- Kopie meerjarenplan d.d. 26-07-2021.
- Kopie algemene bepalingen uitgifte erfpacht 1973.
- Kopie algemene voorwaarden voor omzetting van erfpacht in eigendom door de gemeente Vlaardingen (A.O.V.V. 1997).
- Kopie wijziging hoofd- en ondersplitsing d.d. 03-06-2020.
- Kopie stukken Vereniging van Eigenaren.
- Kopie asbestinventarisatie d.d. 22-03-2022.

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 verkopende makelaar en haar opdrachtgever 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!



BORGdorFF 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.