



**T  
E  
K  
O  
O  
P**

**Fransenstraat 17 A**  
VLAARDINGEN

Vraagprijs € 255.000,- k.k.



Een verrassend ruime 4 kamer maisonnette woning met 2 zonnige balkons en een ligging middenin het gezellige Vlaardingse centrum. De woonkamer met half open woonkeuken heeft een totale oppervlakte van circa 40 m<sup>2</sup>. Op de slaapverdieping bevinden zich 3 slaapkamers alsmede een net betegelde badkamer. De ligging is in hartje centrum, boven een winkel, centraal ten opzichte van openbaar vervoer, winkels en uitgaansgelegenheden.

**Begane grond:**

- Eigen entree met trapopgang naar de 1e etage.

**1e etage:**

- Overloop met meterkast en toegang tot de diverse ruimtes.
- Ruime woonkamer van circa 6,16 m x 4,11 m met openslaande deuren naar het balkon aan de voorzijde.
- Half open woonkeuken met nette keukenopstelling in houtlook en ruimte voor het plaatsen van een eettafel.
- Vanuit de keuken toegang tot het balkon aan de achterzijde gelegen op het zuiden met vaste bergkast.
- Licht betegelde toiletruimte met toilet en fonteintje.
- Bergkast met opstelplaats wasmachine en CV-ketel.

**2e etage:**

- Overloop met meerdere vaste kasten.
- Ruime slaapkamer aan de achterzijde van circa 15 m<sup>2</sup> met toegang tot het 2e balkon.
- Tweede ruime slaapkamer aan de voorzijde van circa 12 m<sup>2</sup>.
- Derde slaapkamer aan de voorzijde van circa 6 m<sup>2</sup>.
- Net betegelde badkamer met douchehoek met en wastafel.

**Bijzonderheden:**

- Bouwjaar circa 1956.
- Gebruiksoppervlakte wonen circa 113 m<sup>2</sup>.
- Geheel voorzien van houten kozijnen met dubbel glas (HR++).
- CV-combiketel (AWB, 2006).
- Eigen (fietsen-)berging op de begane grond.
- VvE dient nog opgericht te worden, KvK inschrijving wordt op korte termijn geregeld.
- Erfpachtcanon jaarlijks € 226,43 eindigend op 31 december 2052.
- Oplevering in overleg, een snelle oplevering behoort tot de mogelijkheden
- Zelfbewoningsplicht.

Kortom een woning die het bezichtigen waard is!

### Object gegevens

Soort appartement	Bovenwoning
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1956

### Maten object

Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	386 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	113 m <sup>2</sup>
Woonkamer	25 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte	1 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	8 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>

### Details

Ligging	In centrum
Keurmerken	Energie Prestatie Advies
Schuur / berging	Box
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

### Energie

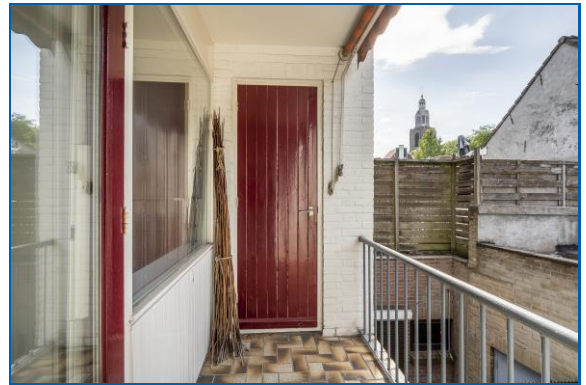
Energielabel	F
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
cv-ketel	AWB (Gas gestookt combiketel uit 2006, eigendom)

### Tuin gegevens

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

### Informatie over VvE

Actieve Vereniging van Eigenaren aanwezig	Nee
Bijdrage per maand	Nee
Inschrijving Kamer van Koophandel	Nee
Jaarlijkse ledenvergadering	Nee
Reservefonds aanwezig	Nee
Meerjarenonderhoudsplan aanwezig	Nee
Collectieve opstalverzekering aanwezig	Nee





**Bijzonderheden:**

Verwachte oplevering woning: in overleg, een snelle oplevering is mogelijk.

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](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vrije-sector-huurwoning)) komen niet voor deze regeling in aanmerking.

De onroerend zaakbelasting bedraagt over het jaar 2022 circa € 302,21 voor het zakelijk recht.

Het recht van erfpacht loopt t/m 31 december 2052 en de canon bedraagt € 226,50 per jaar. De canon wordt iedere 5 jaar herzien.

De Vereniging van Eigenaren is in oprichting. KvK inschrijving wordt op korte termijn geregeld.

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.

- 1) Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning is gebouwd rond 1956. 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](mailto: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.

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 6.3 van de koopovereenkomst omschreven gebruik. 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.

De Vereniging van Eigenaars (VvE) is op grond van de wettelijke regeling voor het appartementsrecht (boek 5 BW) verplicht te beschikken over een reservefonds voor groot onderhoud. Koper is ermee bekend en accepteert uitdrukkelijk dat op datum van juridische levering een zodanige reservefonds niet aanwezig is.

Verkoper heeft koper erop gewezen dat de woning verzekerd moet zijn op de datum van transport. Daar de VvE niet actief is, dient koper zelf een opstalverzekering af te sluiten.

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 mogelijk asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak 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. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Iedere aansprakelijkheid van verkoper ter zake is uitgesloten.

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.

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 TOFST.

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 beschikt ten aanzien van het verkochte over een energieprestatiecertificaat waarvan een kopie aan koper is/wordt overhandigd.

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.

***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:

Linda Overgaag K-RMT

Korte Hoogstraat 1

3131 BH VLAARDINGEN

Telefoon: 010-4453142 / 06-51942803

E-mail: [l.overgaag@borgdorff.nl](mailto:l.overgaag@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](http://www.borgdorffverzekeringen.nl).