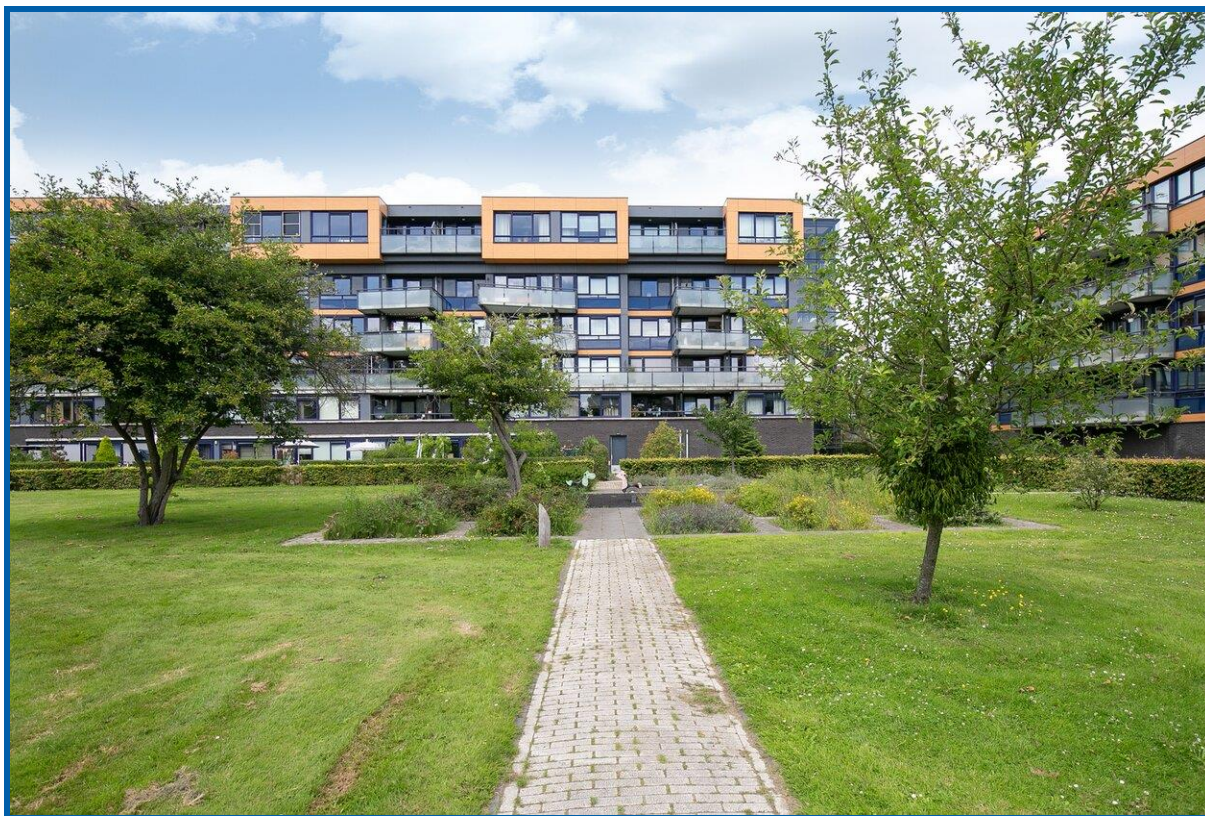




**T  
E  
K  
O  
O  
P**

# **Sperwerlaan 489**

**VLAARDINGEN**

**Vraagprijs € 265.000,- k.k.**



Een royaal en licht 4-kamer appartement voorzien van een heerlijk zonnig balkon met vrij uitzicht. De woning is gelegen op de 4<sup>e</sup> verdieping van een stijlvol wooncomplex dat in 2010 geheel is gerenoveerd. Het appartement heeft veel te bieden waaronder een lichte woonkamer met luxe open hoekkeuken, moderne badkamer en drie 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.

#### **Vierde etage:**

- Entree, hal met toilet, meterkast en bergkast met opstelplaats CV combiketel.
- Lichte woonkamer van circa 24 m<sup>2</sup> met toegang tot balkon en uitzicht op groen.
- Open keuken (circa 13 m<sup>2</sup>) met luxe hoekopstelling met de volgende inbouwapparatuur: 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, heteluchtoven en magnetron.
- Ruim en zonnig balkon gelegen op het zuiden met uitzicht op het groene binnenterrein.
- Ruime slaapkamer aan de voorzijde van circa 13 m<sup>2</sup>.
- Twee slaapkamers aan de achterzijde van circa 12 en 11 m<sup>2</sup>, waarvan één toegang tot het balkon biedt.
- Ruime volledig betegelde badkamer voorzien van een douche, wastafel met onderkast en bergmeubel.
- Separate kast met opstelplaats wasmachine/droger.

#### **Bijzonderheden:**

- Gebruiksoppervlakte wonen: circa 100 m<sup>2</sup>.
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen en dubbel glas.
- Verwarming en warmwater middels CV combiketel (Vaillant, 2016).
- Actieve Vereniging van Eigenaars met een bijdrage van circa € 134,74 per maand.
- De woning is gelegen op eigen grond.
- Eigen (fietsen-) berging op de begane grond.
- Een snelle oplevering behoort tot de mogelijkheden.
- Zelfbewoningsplicht.

### Object gegevens

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Soort appartement | Galerijflat |
| Open portiek      | Nee         |
| Bouwjaar          | 2010        |

### Maten object

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Aantal kamers                   | 4 kamers           |
| Aantal slaapkamers              | 3 slaapkamer(s)    |
| Inhoud woning                   | 294 m <sup>3</sup> |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 100 m <sup>2</sup> |
| Woonkamer                       | 24 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden buitenruimte     | 9 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte              | 9 m <sup>2</sup>   |

### Details

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Ligging          | In woonwijk, vrij uitzicht |
| Schuur / berging | Box                        |
| Kabel            | Ja                         |
| Buitenzonwering  | Nee                        |

### Energie

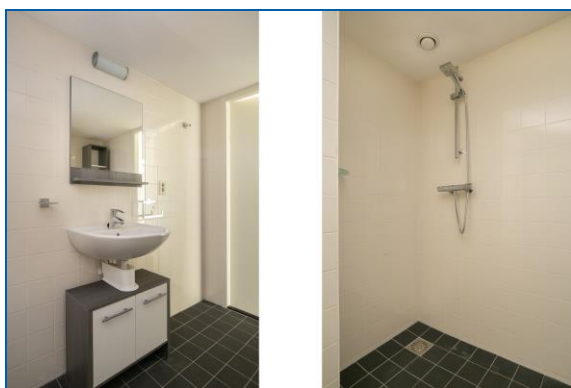
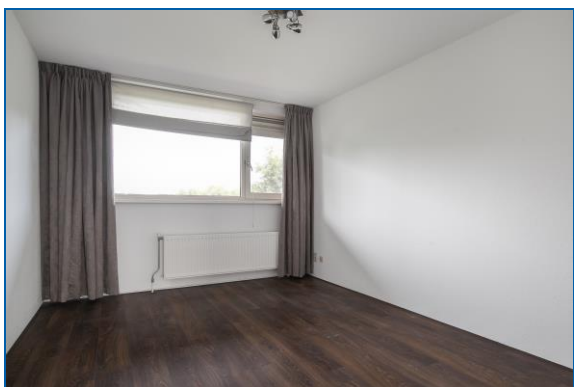
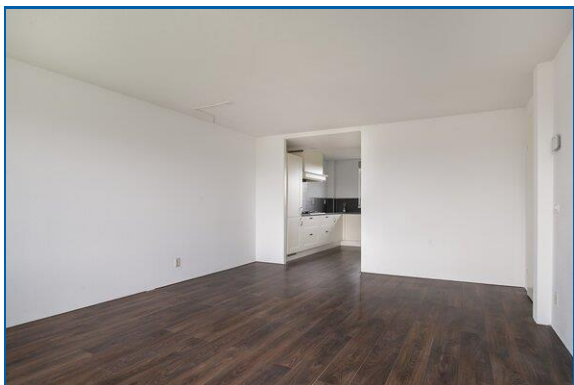
|              |                                                       |
|--------------|-------------------------------------------------------|
| Energielabel | A                                                     |
| Isolatie     | Dubbel glas                                           |
| Verwarming   | C.V.-Ketel                                            |
| Warmwater    | C.V.-Ketel                                            |
| cv-ketel     | Vaillant (Gas gestookt combiketel uit 2016, Eigendom) |

### Tuin gegevens

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

### Informatie over VvE

|                                            |                                    |
|--------------------------------------------|------------------------------------|
| Actieve Vereniging van Eigenaren aanwezig  | Ja                                 |
| Bijdrage per maand                         | Circa € 134,74 per maand           |
| Inschrijving Kamer van Koophandel          | Ja                                 |
| Jaarlijkse ledenvergadering                | Ja                                 |
| Reservefonds aanwezig                      | Ja                                 |
| Meerjarenonderhoudsplan aanwezig           | Ja                                 |
| Collectieve opstalverzekering aanwezig     | Ja                                 |
| Administrateur Vereniging van Eigenaren    | Doryz BV                           |
| Adres administrateur                       | Adrianalaan 179, 3053 MC Rotterdam |
| Telefoonnummer/ e-mailadres administrateur | 010 – 218 90 47                    |



**Bijzonderheden:**

- Verwachte oplevering woning: in overleg
- De akte van levering zal passeren bij Van Gastel Notarissen te Vlaardingen.
- Elektra: 8 groepen en een aardlekschakelaar.
- De Vereniging van Eigenaren is actief, bijdrage: circa € 134,74 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 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.
- 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 erfdienstbaarheden, 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 verbandhoudende 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.
- De waarde waarover koper overdrachtsbelasting is verschuldigd wegens de overdracht binnen zes maanden na een voorgaande overdracht resp. (op)levering kan worden verminderd met de waarde waarover bij de eerdere overdracht overdrachtsbelasting tegen het normale tarief, was verschuldigd een en ander conform artikel 13 Wet op Belastingen van Rechtsverkeer. Koper hoeft derhalve niet de onder normale omstandigheden verschuldigde overdrachtsbelasting te voldoen. Koper zal aan verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering van de heffingsgrondslag als bedoeld in artikel 13 van de Wet op Belastingen van het Rechtsverkeer en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Betaling vindt plaats bij het passeren van de akte van levering. Indien koper op de datum van juridische levering nalatig blijft in de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen en een vermindering van de heffingsgrondslag niet meer van toepassing is, zal het hiervoor vermelde overeenkomstig van toepassing zijn, alswaare koper op de datum van de juridische levering zijn verplichtingen heeft nagekomen.
- 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.
- 1. 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 en een laminaatvloer heeft aangebracht. De werking hiervan wordt door verkoper niet gegarandeerd.
- Koper is er mee bekend dat de kunststofgrasmat op het balkon is verlijmd. Indien op 1<sup>e</sup> aanzegging van de VvE deze afwerklaag van het balkon verwijderd dient te worden, is koper verplicht om hier aan mee te werken.
- 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 concept 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 plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

*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!



**BORGdorFF MAKELAARS**

Uw persoonlijke makelaar:

Diana van der Laar K-RMT

Korte Hoogstraat 1

3131 BH VLAARDINGEN

Telefoon: 010-4453146 / 06-51577735

E-mail: [d.vanderlaar@borgdorff.nl](mailto:d.vanderlaar@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).