

**T  
E  
K  
O  
O  
P**

**Eksterlaan 196**

**VLAARDINGEN**

**Vraagprijs € 205.000,- k.k.**



Bent u op zoek naar een gelijkvloers en net afgewerkt 4-kamer appartement met lift? Kom dan eens kijken bij dit ruime appartement gelegen op de 4e etage van een goed onderhouden appartementencomplex. De woning is voorzien van een fraaie laminaatvloer en een woningbreed balkon.

Het complex is gelegen in de groene wijk Vlaardingen Holy, dichtbij winkelcentrum Holierhoek, het recreatiegebied Broekpolder, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen. Voor het complex ligt een leuke speeltuin voor de kinderen en aan de achterzijde is er voldoende gratis parkeergelegenheid. De tram- en bushalte liggen op loopafstand.

#### **4e etage:**

- Via de galerij toegang tot de eerste hal naar de slaapkamer van circa 12 m<sup>2</sup> met inloopkast gelegen aan de galerijzijde.
- Tweede hal welke toegang geeft tot de andere ruimtes.
- Dichte grote keuken met keukenblok en ruimte om een ontbijttafel te plaatsen.
- Lichte en ruime woonkamer van circa 29 m<sup>2</sup> met toegang tot het balkon.
- Ruim balkon over de gehele breedte van de woning (oosten).
- Licht betegelde badkamer voorzien van douche en wastafel en een voorruimte met separaat toilet en wasmachine aansluiting.
- Twee slaapkamers aan de achterzijde (circa 12 en 6,5 m<sup>2</sup>).

#### **Bijzonderheden:**

- Woonoppervlakte circa 88 m<sup>2</sup>.
- Woonkamer en keuken geheel voorzien van dubbel glas, slaapkamers gedeeltelijk voorzien van dubbel glas.
- Actieve Vereniging van Eigenaars met een bijdrage van circa € 178,33 per maand exclusief voorschot stookkosten van circa € 72,77.
- Verwarming middels blokverwarming.
- Warmwater middels boiler.
- De woning is gelegen op eigen grond.
- Eigen berging op de begane grond.
- Zelfbewoningsplicht van toepassing.
- Een snelle oplevering behoort tot de mogelijkheden.

### Object gegevens

Soort appartement	Galerijflat
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1969

### Maten object

Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	280 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	88 m <sup>2</sup>
Woonkamer	29 m <sup>2</sup>
Gebouwbonden buitenruimte	14 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	4 m <sup>2</sup>

### Details

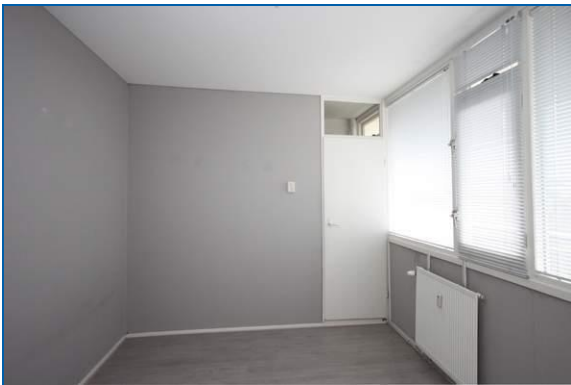
Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht
Schuur / berging	Box
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

### Energie

Energielabel	E
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Blokverwarming
Warmwater	Elektrische boiler huur

### Informatie over VvE

Actieve Vereniging van Eigenaren aanwezig	Ja
Bijdrage per maand	€ 178,33, exclusief voorschot stookkosten
Voorschot stookkosten	€ 72,77 per maand
Inschrijving Kamer van Koophandel	Ja
Jaarlijkse ledenvergadering	Ja
Reservefonds aanwezig	Ja
Meerjarenonderhoudsplan aanwezig	Ja
Collectieve opstalverzekering aanwezig	Ja
Administrateur Vereniging van Eigenaren	Waterweg Wonen VvE Beheer
Adres administrateur	Van Hogendorpstraat 1011, Vlaardingen
Telefoonnummer/ e-mailadres administrateur	<a href="mailto:vve-beheer@waterwegwonen.nl">vve-beheer@waterwegwonen.nl</a>   010-2488444





## Bijzonderheden:

- Verwachte oplevering woning: in overleg.
- De woning is afkomstig uit de huursector.
- De akte van levering zal passeren bij: Van Gestel 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.
- Blokverwarming. Voorschot stookkosten circa € 72,77 per maand.
- Warmwater middels boiler. Momenteel is in aanvraag of deze boiler onder een lease-contract valt; indien dit zo is, dient het contract te worden gecontinueerd.
- Elektra: 4 groepen en aardlekschakelaar.
- De onroerend zaakbelasting bedraagt over het jaar 2021 circa € 221,17 voor het zakelijk recht.
- Bijdrage Vereniging van Eigenaren: € 178,33 per maand.  
Eenmalige mutatiekosten Waterweg Wonen VvE beheer: € 143,95.
- Administrateur Vereniging van Eigenaren: Waterweg Wonen VvE Beheer  
Van Hogendorpstraat 1011  
3135 BK Vlaardingen  
010- 248 84 44
- 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). 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 1968. 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 het sluiten van deze koopovereenkomst 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 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.

- 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:  
- 'Verkennd bodemonderzoek omgeving Eksterlaan complex 1127 te Vlaardingen', documentnummer 118867-09 d.d. 17-10-2002 (Oranjewoud). 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, dan wel 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.
- Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is 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 de juridische levering. Vooromschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak hiervan in de risicosfeer van verkoper ligt.
- Partijen verklaren er mee bekend te zijn dat er asbesthoudende stoffen/materialen in de kozijnbeplating, waterkering bij de kozijnen en kit tussen kozijnen en betonelementen zijn gebruikt en mogelijk asbesthoudende stoffen/materialen elders 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. 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. 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.
- 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 door de makelaar handmatig en globaal opgemeten.  
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 laminaatvloer heeft geplaatst. De kwaliteit 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 dient ervoor zorg te dragen dat bij verbouwing van keuken/badkamer er geen (rest)sloopafval in de collectieve schacht valt, omdat er dan flinke schade kan ontstaan aan de waterleidingen en afvoeren van andere woningen met lekkages tot gevolg. Wanneer koper tijdens een verbouwing in de woning per abuis de schacht raakt, dient hij dit direct bij de beheerder te melden. Hierdoor wordt mogelijk ergere schade voorkomen.
- 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 van levering (omzetting) d.d. 15-10-2003;
- Kopie akte uitgifte erfpacht d.d. 28-07-1994;
- Kopie akte rectificatie uitgifte in erfpacht d.d. 19-09-1994;
- Kopie splitsingsakte d.d. 10-10-2005;
- Kopie wijziging splitsingsakte d.d. 17-04-2009;
- Kopie splitsingstekening;
- Kopie meerjarenplan d.d. 09-08-2019;
- Kopie conclusies uit het bodemonderzoek: hierin wordt de gesteldheid van de bodem beschreven
- Kopie algemene bepalingen gronduitgifte Vlaardingen 1953;
- Kopie algemene voorwaarden voor omzetting van erfpacht in eigendom door de gemeente Vlaardingen (A.O.V.V.2002);
- Asbestinventarisatierapport d.d. 22-02-2021;
- Kopie stukken Vereniging van Eigenaren.

**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 de verkopend makelaar en haar opdrachtgever geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.*



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