

Spijkenisse

Vlinderveen 474 A



te>koop>

Vraagprijs
€ 285.000,- k.k.

Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in de Nissewaard

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Den Rooijen & Van Herk Makelaars dagelijks voor gaan.

Wil jij een actieve makelaar die met succes voor jou aan de slag gaat? Ontdek dan wat Den Rooijen & Van Herk Makelaars voor jou kan betekenen. Voor huizenbezitters die vakkundig en voor de juiste prijs hun huis willen verkopen. Voor klanten die een gecertificeerde NWWI taxatie willen laten uitvoeren. En voor woningzoekers die hun droom willen verwezenlijken. Wat jouw wens ook is, wij hebben een op maat gemaakte oplossing.



Ties>
Westerhoeve>

Vastgoedadviseur

06 44 49 02 33

ties@denrooijenenvanherk.nl

Omschrijving

INSTPKLAAR WONEN IN HET HART VAN WATERLAND

Ben jij op zoek naar een ruim starters appartement waar je direct kunt intrekken? Dan is Vlinderveen 474A in Spijkenisse zeker een bezichtiging waard. Dit verrassend ruime studio-appartement van circa 74 m² bevindt zich op de begane grond van een voormalig winkelpand dat in 2024 is getransformeerd tot appartementen. Het resultaat is een modern, comfortabel en energiezuinig appartement met een eigentijdse uitstraling, vloerverwarming en een praktische indeling. Dankzij de centrale ligging in winkelcentrum Waterland woon je hier met alle dagelijkse voorzieningen letterlijk om de hoek. Daarnaast beschikt het appartement over een ruime wintertuin van ruim 12 m² aan de voorzijde. Deze extra leefruimte vormt een verlengstuk van het appartement en zorgt voor veel lichtinval, extra gebruiksmogelijkheden en een prettige verbinding met buiten.

RUIMTE, LICHT EN COMFORT

Bij binnenkomst valt direct de royale opzet van het appartement op. De grote raampartijen aan de voorzijde zorgen voor veel daglicht en geven de ruimte een open en aangenaam karakter. De studio is slim ingedeeld waardoor wonen, koken en slapen op natuurlijke wijze in elkaar overlopen, terwijl er toch voldoende mogelijkheden zijn om verschillende leefgedeelten te creëren.

De afwerking is modern en neutraal uitgevoerd met strakke witte wanden en een onderhoudsvriendelijke vloer voorzien van comfortabele vloerverwarming. Hierdoor ontstaat een rustige basis die eenvoudig naar eigen smaak is in te richten. De hoge plafonds versterken bovendien het gevoel van ruimte.

De open keuken is uitgevoerd in een moderne houtlook en beschikt over diverse inbouwapparatuur. Door de opstelling langs de wand blijft de leefruimte optimaal benut en ontstaat er voldoende plek voor zowel een comfortabele zithoek als een eetgedeelte.

MODERN WONEN ZONDER TE KLUSSEN

Een groot voordeel van dit appartement is dat vrijwel alles nog jong en modern is. In 2024 is het pand getransformeerd naar woonruimte en daarbij is veel aandacht besteed aan comfort en isolatie. Het appartement beschikt over dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel glas en HR++ beglazing. Dit resulteert in een

Omschrijving

energielabel B en een prettig woonklimaat gedurende het hele jaar.

- De verwarming wordt verzorgd door een elektrische cv-ketel (Masterwatt Kospel Calida Compact) die in 2021 is geplaatst. Voor warm water is een E-SMART boiler van 80 liter aanwezig, eveneens uit 2021. In combinatie met de vloerverwarming zorgt dit voor een aangenaam en gelijkmatig verwarmd appartement.

Aan de achterzijde bevindt zich een ruime inpandige berging. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor opslag van spullen, fietsen of huishoudelijke apparatuur. Ook de moderne badkamer is ruim opgezet en voorzien van een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en aansluiting voor de wasmachine. Alles verkeert in een nette staat waardoor je hier zonder verbouwingen kunt starten.

ALLES BINNEN HANDBEREIK

De ligging is één van de sterke punten van dit appartement. Je woont midden in Waterland, een geliefde wijk in Spijkenisse waar winkels, supermarkten, horeca en andere dagelijkse voorzieningen op korte afstand aanwezig zijn. Vanuit het appartement wandel je zo het winkelcentrum in voor je boodschappen of een snelle boodschap tussendoor. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Openbaar vervoer bevindt zich op korte afstand en via de nabijgelegen uitvalswegen zijn Rotterdam, Hoogvliet en de rest van de regio goed bereikbaar. Voor ontspanning en recreatie zijn diverse groenvoorzieningen, wandelroutes en sportfaciliteiten in de directe omgeving aanwezig. Door de combinatie van een centrale ligging, moderne afwerking en een royale woonoppervlakte is dit appartement bijzonder geschikt voor starters die hun eerste stap op de woningmarkt willen zetten, maar daarbij niet willen inleveren op ruimte en comfort.

WONEN IN DE WIJK WATERLAND

Waterland behoort tot de meest complete woongebieden van Spijkenisse. De wijk

kenmerkt zich door een prettige mix van wonen, winkelen en recreëren. Het centraal gelegen winkelcentrum vormt het kloppende hart van de buurt en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Hierdoor zijn vrijwel alle dagelijkse voorzieningen binnen enkele minuten bereikbaar.

Daarnaast staat Waterland bekend om de ruime opzet, de aanwezigheid van veel groen en de goede verbindingen met omliggende wijken. Op korte afstand bevinden zich diverse scholen, sportverenigingen en recreatiemogelijkheden. Ook natuur- en wandelgebieden zijn eenvoudig bereikbaar, waardoor je kunt genieten van zowel stedelijke voorzieningen als rust en ontspanning. Voor forenzen biedt de ligging eveneens voordelen. Dankzij de goede aansluiting op het openbaar vervoer en de nabijgelegen uitvalswegen ben je snel onderweg richting Rotterdam en andere plaatsen in de regio. Hierdoor combineert Waterland het gemak van centraal wonen met een prettige woonomgeving waar alles dichtbij is.

KENMERKEN OP EEN RIJ:

- Woonoppervlakte: ca. 74 m²
- Inhoud: ca. 288 m³
- Bouwjaar: 2024 (transformatie naar appartement)
- Unieke en ruime wintertuin van 12m²
- Aantal slaapkamers: studio-indeling met open slaapgedeelte
- Energielabel: B
- Vloerverwarming door het gehele appartement
- Moderne open keuken
- Ruime inpandige berging (kan eenvoudig gebruikt worden als slaapkamer)
- Elektrische CV ketel (2021)
- Elektrische boiler 80 liter (2021)
- Oplevering: in overleg, kan snel plaatsvinden



Kenmerken



Woonoppervlakte

74 m²



Bouwjaar

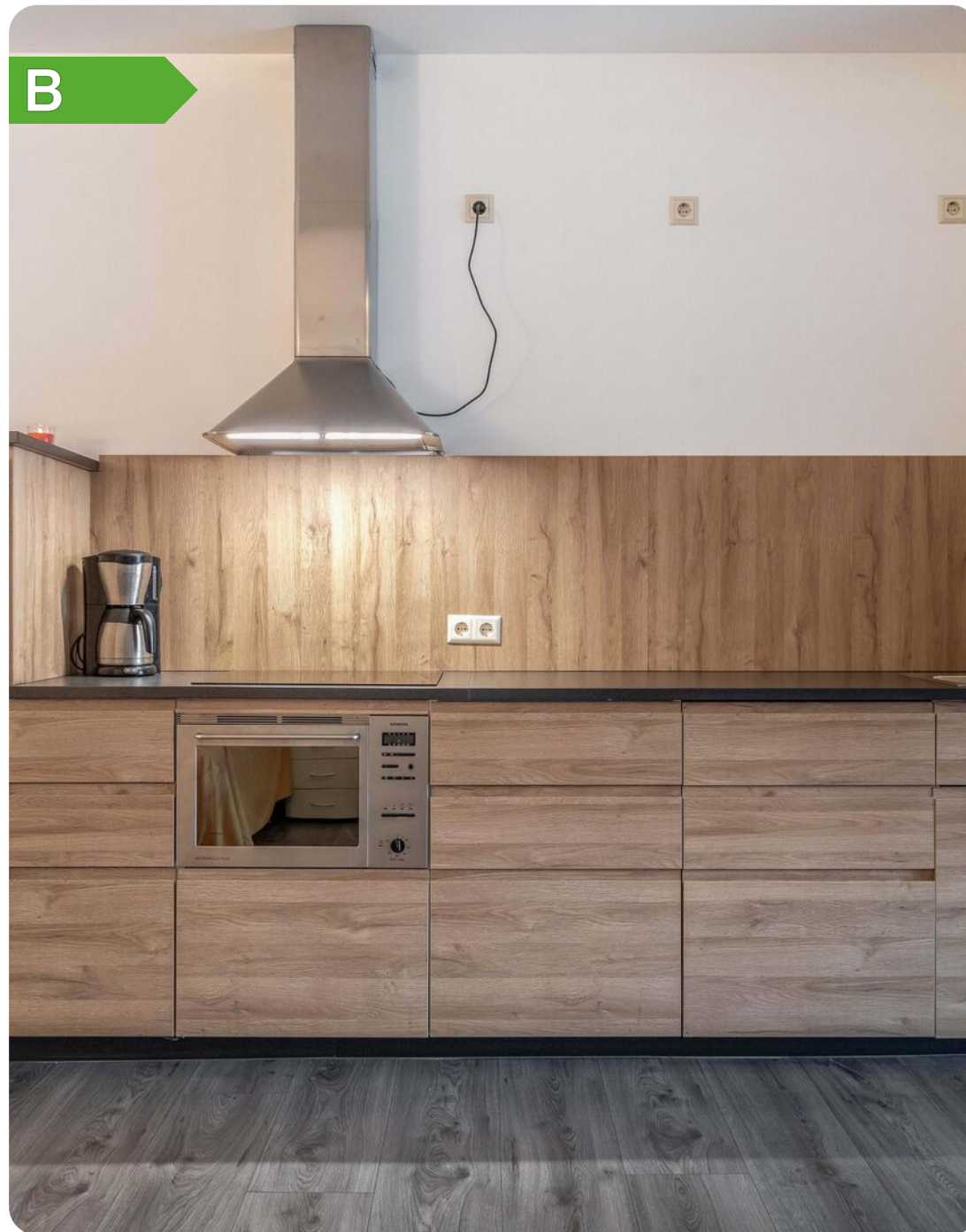
2024



Slaapkamers

0

Soort	benedenwoning
Type	appartement
Aantal kamers	1
Woonoppervlakte	74 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	288 m ³
Bouwjaar	2024
Tuin	
Verwarming	vloerverwarming geheel, elektrische verwarming (-)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas































Virtueel > bezichtigen >

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Kadastrale>gegevens>

Adres

Vlinderveen 474 A

Postcode/plaats

3205 EM Spijkenisse

Sectie/perceel

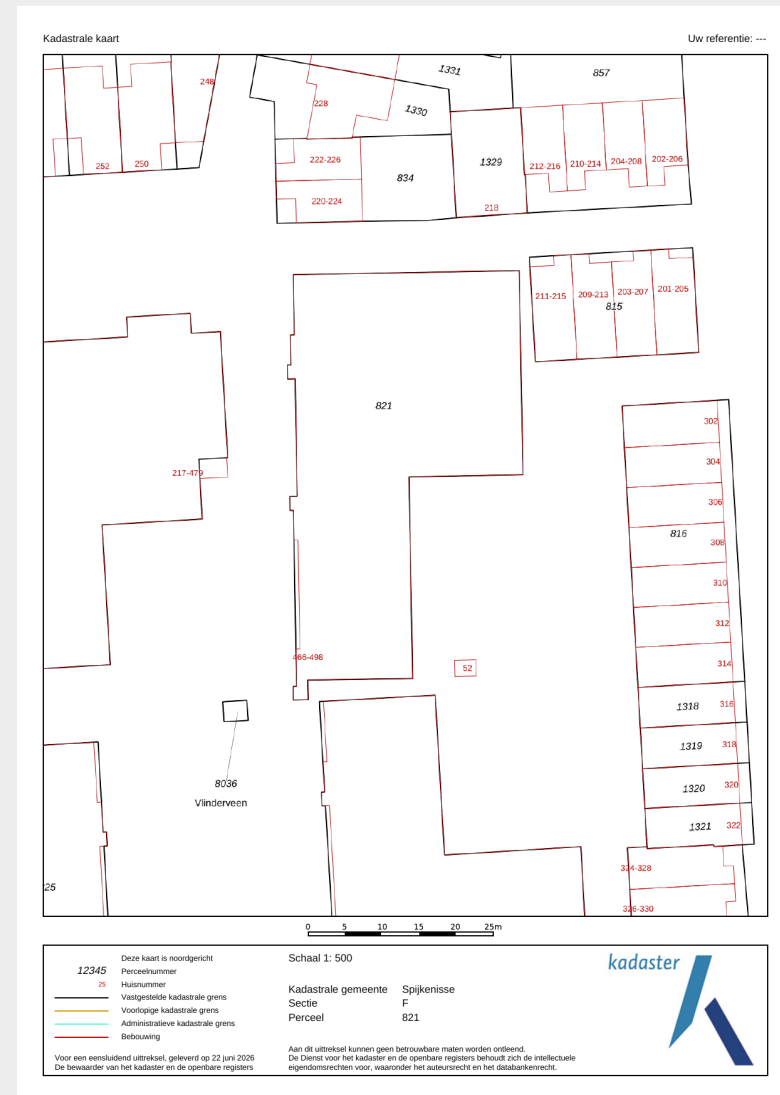
Sectie F, nummer 580

Kadastraal eigendom

Eigendom belast met erfpacht

Perceelpervlakte

0 m²



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

Aankoopbegeleiding

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling -in nauw overleg met jou- begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen?>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestiging in de Nissewaard en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Den Rooijen & Van Herk Makelaars
Doctor J.M. Den Uyllaan 17
3201 WR Spijkenisse

0181 637 660
info@denrooijenenvanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs van Hypotheewu.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





**Jasper>
den Rooijen>**

Directeur Den Rooijen & Van Herk Makelaars
NVM Register Makelaar – Taxateur
06 58 95 40 10
jasper@denrooijenenvanherk.nl



**Ties>
Westerhoeve>**

Vastgoedadviseur
06 44 49 02 33
ties@denrooijenenvanherk.nl



**Julian>
Orgens>**

Vastgoedadviseur / Commercieel
Binnendienst Medewerker
06 23 27 27 14
julian@denrooijenenvanherk.nl



**Mariëlle>
van der Horst>**

Commercieel Binnendienst Medewerker
0181 637 660
info@denrooijenenvanherk.nl



**Anouk>
van der Waal>**

Vastgoedadviseur / Commercieel
Binnendienst Medewerker
0181 637 660
info@denrooijenenvanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

0181 637 660
info@denrooijenenvanherk.nl
denrooijenenvanherk.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.
3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.
4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.
5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.
6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.
7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.
10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

11. Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata.

FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps.

De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



Disclaimer

11. Funderingsrisico-indicator niet beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps.

Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen.





den>rooijen>
&>van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

0181 637 660

info@denrooijenenvanherk.nl

denrooijenenvanherk.nl

