

Spijkenisse

Vlinderveen 476 B



te>koop>

Vraagprijs
€ 300.000,- 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.



Jasper>
den Rooijen>

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

Omschrijving

WONEN OP EEN UNIEKE LOCATIE

Ben jij starter op de woningmarkt en op zoek naar een ruim appartement met een moderne afwerking, een centrale ligging én de mogelijkheid om je eigen keuken samen te stellen? Dan is Vlinderveen 476B in Spijkenisse absoluut wat voor jou!

Dit appartement maakt onderdeel uit van een bijzonder transformatieproject op de voormalige Lidl-locatie in winkelcentrum Waterland. In 2026 is het complex getransformeerd naar eigentijdse appartementen waarbij comfort, duurzaamheid en woonkwaliteit centraal staan. Het resultaat is een verrassend ruime studio van circa 83 m² waar je profiteert van een moderne basis en tegelijkertijd nog volop mogelijkheden hebt om je eigen woonwensen te realiseren.

ROYALE LEEFRUIMTE MET VEEL MOGELIJKHEDEN

Bij binnenkomst valt direct de ruimte op. Met een woonoppervlakte van circa 83 m² biedt deze studio aanzienlijk meer leefruimte dan veel vergelijkbare startersappartementen. Dankzij de open indeling ontstaat een prettige woonomgeving waarin wonen, koken en slapen op een natuurlijke manier samenkomen. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en versterken het ruimtelijke gevoel. De strakke witte wandafwerking vormt een goede basis. Hierdoor kun je direct aan de slag met het creëren van jouw ideale woonplek. De open keuken wordt casco opgeleverd. Dat biedt een groot voordeel: je kiest zelf de keukenopstelling, apparatuur en uitstraling die perfect aansluiten bij jouw wensen en budget. Zo maak je van deze ruimte echt jouw eigen thuis.

COMFORTABELE STUDIO

De woning is volledig voorbereid op comfortabel wonen. De gehele vloer is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een aangename warmteverdeling en een strak interieur zonder radiatoren. Aan de achterzijde van het appartement bevinden zich de praktische voorzieningen. De moderne badkamer wordt opgeleverd met een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel en aansluitingen voor de wasapparatuur. De combinatie van witte wandtegels en grijs-antraciete vloertegels zorgt voor een tijdloze



Omschrijving

uitstraling die jarenlang aantrekkelijk blijft.

Daarnaast beschikt het appartement over een separaat toilet en een ruime inbandige berging. Deze berging is voorzien van elektra en verwarming en biedt volop ruimte voor opslag, huishoudelijke apparatuur of het stallen van fietsen.

DUURZAAM WONEN VOOR DE TOEKOMST

Bij de transformatie is veel aandacht besteed aan isolatie en wooncomfort. Het appartement beschikt over dak-, vloer- en muurisolatie, dubbele beglazing en HR++ glas. Hierdoor woon je energiezuiniger en comfortabeler gedurende alle seizoenen. Het appartement is volledig gasloos uitgevoerd en voorzien van alle aansluitingen ten behoeve van een warmtepomp en is tevens v.v. een airco-unit, zonnepaneel en een elektrische doorstroomboiler voor warm water. De aanwezige vloerverwarming zorgt voor een gelijkmatige warmteverdeling en een aangenaam binnenklimaat.

ALLES BINNEN HANDBEREIK

De ligging in winkelcentrum Waterland maakt dit appartement extra aantrekkelijk. Voor dagelijkse boodschappen, winkels en diverse voorzieningen hoef je letterlijk slechts een paar stappen buiten de deur te zetten. Ook openbaar vervoer, sportvoorzieningen en zorgvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Het centrum van Spijkenisse ligt eveneens dichtbij en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en recreatiemogelijkheden. Dankzij de goede verbindingen richting Rotterdam en de omliggende regio is ook de bereikbaarheid uitstekend. Voor starters die op zoek zijn naar een ruim appartement met een moderne afwerking, een centrale locatie en de mogelijkheid om een eigen keuken te realiseren, biedt Vlinderveen 476B een uitstekende kans.

OVER DE WIJK WATERLAND

Waterland is één van de meest populaire woonwijken van Spijkenisse. De wijk staat

bekend om haar centrale ligging, groene inrichting en uitgebreide voorzieningen. Winkelcentrum Waterland vormt het hart van de buurt en biedt een compleet aanbod aan supermarkten, winkels, horeca en dienstverlening. Hierdoor heb je vrijwel alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

De wijk beschikt daarnaast over diverse scholen, sportverenigingen, speelvoorzieningen en openbaar vervoersverbindingen. Ook recreatiegebieden en wandelroutes zijn eenvoudig bereikbaar. De combinatie van voorzieningen, bereikbaarheid en een prettige woonomgeving maakt Waterland bijzonder aantrekkelijk voor starters en jonge huishoudens.

Wie hier woont profiteert van het gemak van centrumvoorzieningen gecombineerd met een rustige woonomgeving waar alles dichtbij is.

KENMERKEN OP EEN RIJ:

- Woonoppervlakte circa 83 m²
- Inhoud circa 280 m³
- Oorspronkelijk bouwjaar 1977
- Getransformeerd tot appartement in 2026
- Indicatief energielabel C
- Volledig voorzien van vloerverwarming
- Aansluitingen ten behoeve van warmtepomp
- Airco-unit (koelen en verwarmen) met zonnepaneel
- Elektrische doorstroomboiler;
- VvE-bijdrage € 937,27 per jaar (dient jaarlijks te worden voldaan)
- Casco keuken
- Badkamer en toilet (2026) v.v. witte wandtegels en grijze/antraciet vloertegels



Kenmerken



Woonoppervlakte

83 m²



Bouwjaar

2026



Slaapkamers

0

Soort	benedenwoning
Type	appartement
Aantal kamers	1
Woonoppervlakte	83 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	280 m ³
Bouwjaar	2026
Tuin	
Verwarming	vloerverwarming geheel (-)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

C











Kadastrale gegevens

Adres

Vlinderveen 476 B

Postcode/plaats

3205 EM Spijkenisse

Sectie/perceel

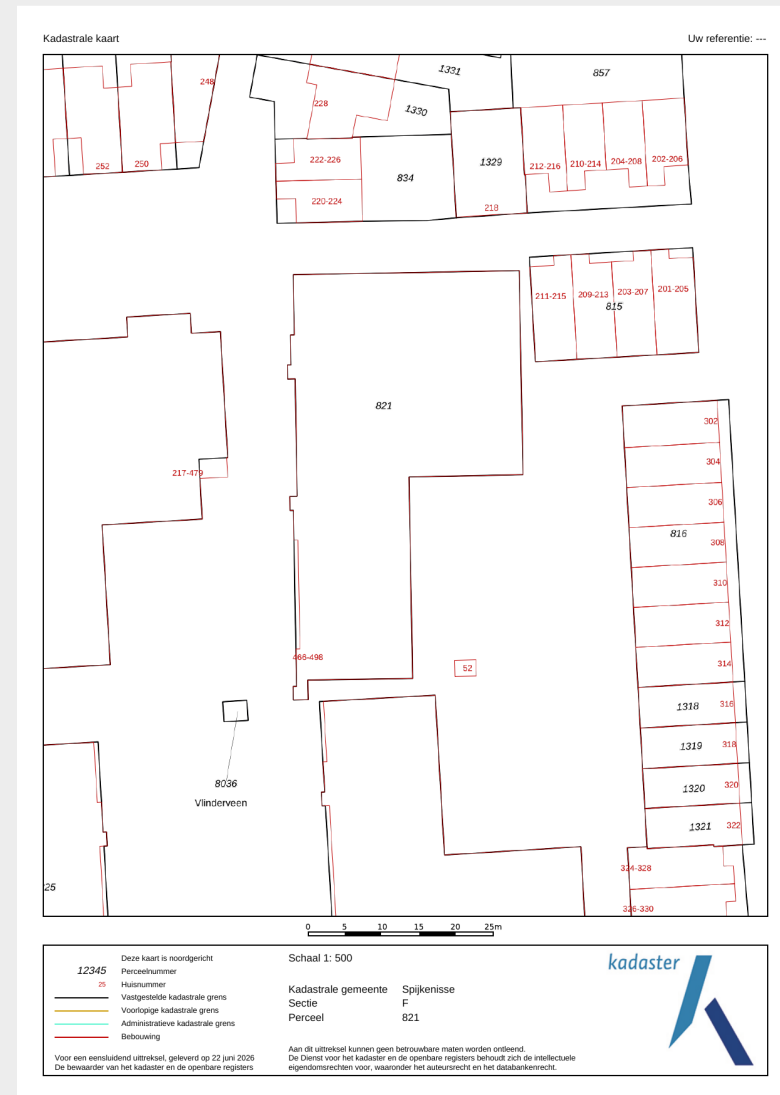
Sectie F, nummer 580

Kadastraal eigendom

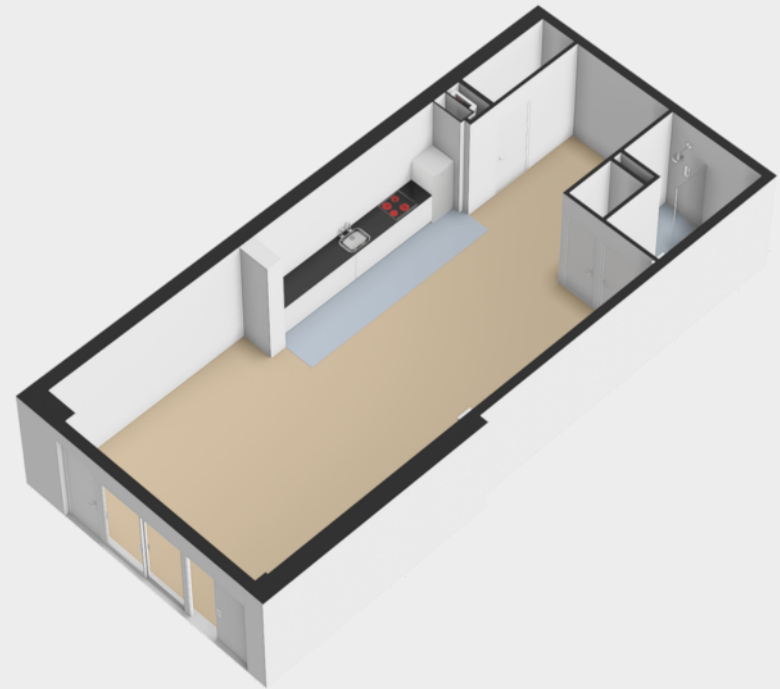
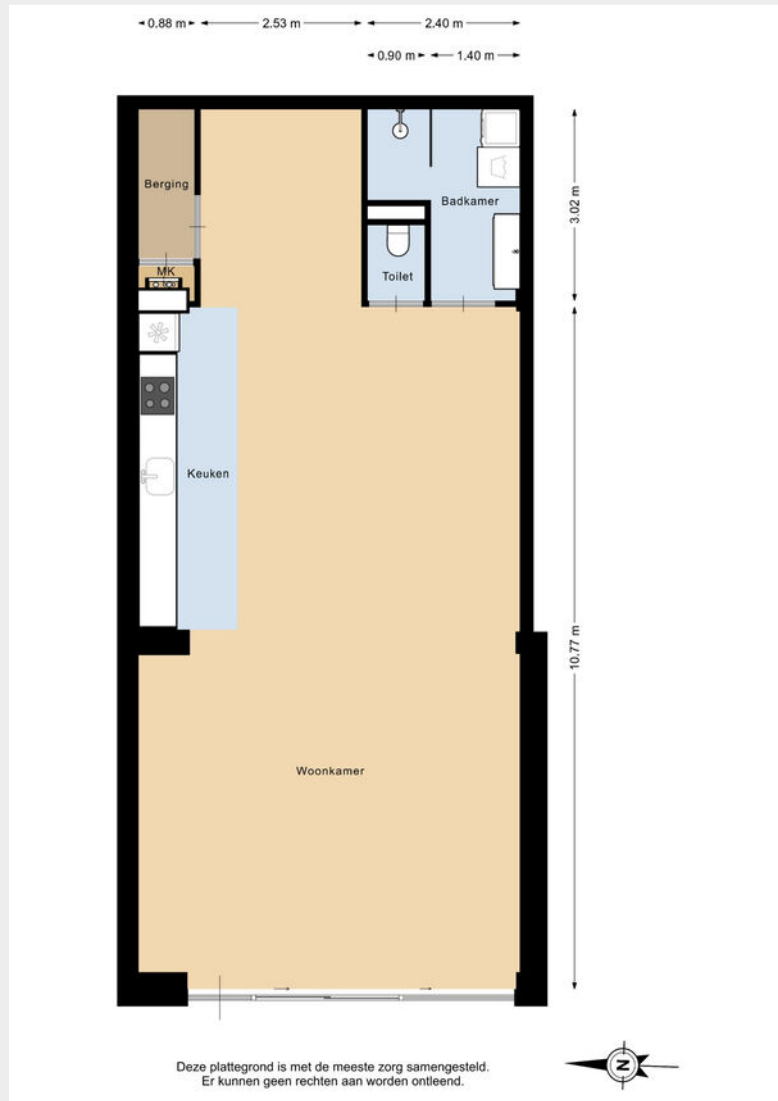
Eigendom belast met erfpacht

Perceelpervlakte

0 m²



Plattegrond



Plattegrond



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 Hypotheekw.

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 NRVV 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 NRVV 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. Beziichtiging 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

