

# Rotterdam

Johannes Meulsteestraat 28



te>koop>

Vraagprijs  
€ 528.000,- k.k.

# Jouw makelaar>

## Maak kennis met de makelaar in Capelle aan den IJssel

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Capelle aan den IJssel dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



Melvin>  
Klop>

Mede-eigenaar / NVM Register Makelaar

06 31 91 38 04  
mklop@vanherk.nl

# Omschrijving

In een rustige straat in de geliefde wijk Prinsenland ligt deze goed onderhouden en uitgebouwde eengezinswoning. Met een woonoppervlakte van circa 117 m<sup>2</sup>, vier slaapkamers, een royale serre en een verzorgde achtertuin met berging is dit een huis waar ruimte en comfort centraal staan. Dankzij de rustige ligging én de centrale locatie nabij winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen woon je hier bijzonder prettig.

## VERKOPER AAN HET WOORD:

Na jaren heerlijk gewoond te hebben in ons gezinshuis aan de Johannes Meulsteestraat vertrekken wij nu naar een appartement. Wij hopen dat de nieuwe bewoners even veel zullen genieten van de ruimte in het huis en buiten, de rust, de lieve burens en alle voorzieningen dicht in de buurt.

## LICHTE LIVING MET FRAAIE SERRE:

Bij binnenkomst ervaar je direct de fijne sfeer van deze woning. Via de voortuin bereik je de entree met hal, toiletruimte, meterkast en trapopgang naar de verdiepingen.

De woonkamer is ruim opgezet en vormt samen met de serre een heerlijke leefruimte. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met een serre voorzien van warmtewerend glas. Hierdoor is de woonkamer vergroot tot circa 35 m<sup>2</sup> en ontstaat er een lichte en comfortabele ruimte met volop plek voor een royale zithoek en een gezellige eethoek.

Dankzij de brede schuifpui loopt de woonkamer mooi over in de achtertuin, waardoor binnen en buiten prettig met elkaar verbonden zijn. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk daglicht en geven de ruimte een open karakter.

# Omschrijving

## MODERNE HALFOPEN KEUKEN:

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne halfopen keuken in praktische parallelstelling. De keuken beschikt over veel werk- en bergruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-vriescombinatie, vaatwasser, brede oven met grote inductiekookplaat, afzuigkap en een nieuwe combimagnetron.

De keuken is verzorgd afgewerkt en biedt alles wat je nodig hebt voor dagelijks gemak én uitgebreid koken.

## VIER SLAAPKAMERS EN PRAKTISCHE VERDIEPINGEN:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde ligt de masterbedroom 14 m<sup>2</sup> (momenteel in gebruik als sportkamer) daarnaast de kamer 8 m<sup>2</sup>, beide voorzien van dakramen. Aan de voorzijde bevindt zich een derde slaapkamer van circa 9,2 m<sup>2</sup>.

De badkamer is centraal gelegen en functioneel ingericht met een wastafel met spiegelkast, een toilet en een ligbad met douchegelegenheid.

De tweede verdieping biedt extra ruimte en flexibiliteit. Hier bevinden zich de aansluitingen voor wasapparatuur, de C.V.-ketel en de omvormer van de zonnepanelen. Daarnaast vind je hier nog een ruime slaapkamer momenteel in gebruik als master bedroom van circa 13,7 m<sup>2</sup>. Dankzij de dakkapel aan de voorzijde en het grote dakraam aan de achterzijde dankzij de cross-ventilatie blijft de kamer heerlijk koel in de zomer.

## FIJNE ACHTERTUIN MET BERGING:

De achtertuin is gelegen op het noordoosten en heeft een oppervlakte van circa 43 m<sup>2</sup>. De tuin is grotendeels bestraat, netjes onderhouden en voorzien van een buitenkraan. Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande houten berging met ruimte voor fietsen en een praktische achterom.

Een fijne buitenruimte waar je rustig kunt zitten en volop mogelijkheden hebt om de tuin naar eigen wens in te richten.

## RUSTIG EN CENTRAAL WONEN IN PRINSENLAND:

De Johannes Meulsteestraat ligt in de populaire wijk Prinsenland: een groene en ruim opgezette woonomgeving waar rust en bereikbaarheid perfect samenkomen. Winkelcentrum Prinsenland ligt op korte afstand en ook scholen, sportvoorzieningen, medische voorzieningen en horeca bevinden zich in de directe omgeving.

Daarnaast zijn metro- en busstations Capelsebrug en Kralingse Zoom snel bereikbaar en ben je via de A16 en A20 binnen korte tijd onderweg richting Rotterdam Centrum of de rest van de regio. Ook het Kralingse Bos ligt vlakbij voor ontspanning en recreatie.

De combinatie van ruimte, voorzieningen en bereikbaarheid maakt dit een bijzonder prettige plek om te wonen.

# Omschrijving

## BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar 1991;
- Gelegen op 132 m<sup>2</sup> erfpachtgrond, de canon is afgekocht t/m 24-06-2040.

Aanvullende afkoop t/m 24-06-2089 is mogelijk de gemeente heeft een indicatie van de kosten afgegeven. Dit bedraagt circa € 8.000,- ;

- Woonoppervlakte circa 117 m<sup>2</sup>;
- Externe bergruimte circa 14 m<sup>2</sup>;
- Vier slaapkamers;
- Uitgebouwde woonkamer met serre;
- Serre voorzien van warmtewerend glas;
- Dakkapel geplaatst in 2018;
- 8 zonnepanelen geplaatst in 2023;
- Dak- en muurisolatie + dubbel HR++ glas;
- Energielabel A;
- Meterkast vernieuwd in 2022 met 3-fase aansluiting;
- Schilderwerk uitgevoerd in 2023 door erkende schilder;
- Verwarming en warm water via Vaillant C.V.-ketel uit 2013;
- Oplevering in overleg.

IN DEZE PRESENTATIE IS GEBRUIK GEMAAKT VAN IMPRESSIES. AAN DEZE IMPRESSIES KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

## INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van je nieuwe huis je eigen NVM-makelaar mee te nemen.

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580:

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.

“Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.”

## KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**117 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1991**



Slaapkamers

**4**

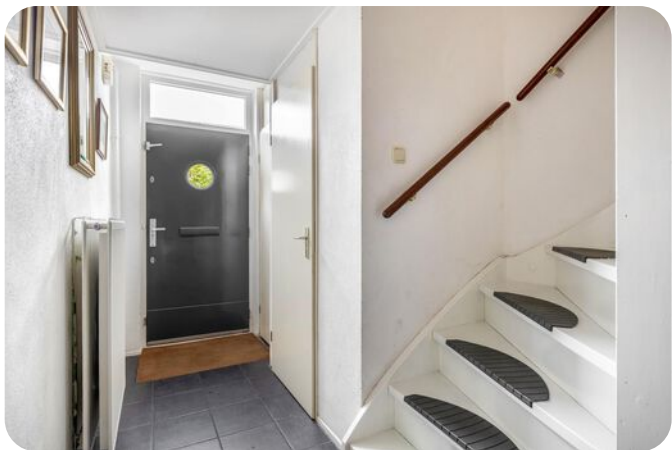


Perceeloppervlakte

**132 m<sup>2</sup>**

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	117 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	132 m <sup>2</sup>
Inhoud	405 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1991
Tuin	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel (2013)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

























# Virtueel > bezichtigen >

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



# Kadastrale>gegevens>

## Adres

Johannes Meulsteestraat 28

## Postcode/plaats

3065 HC Rotterdam

## Sectie/perceel

Sectie C, C, nummer 4262, 4282

## Kadastraal eigendom

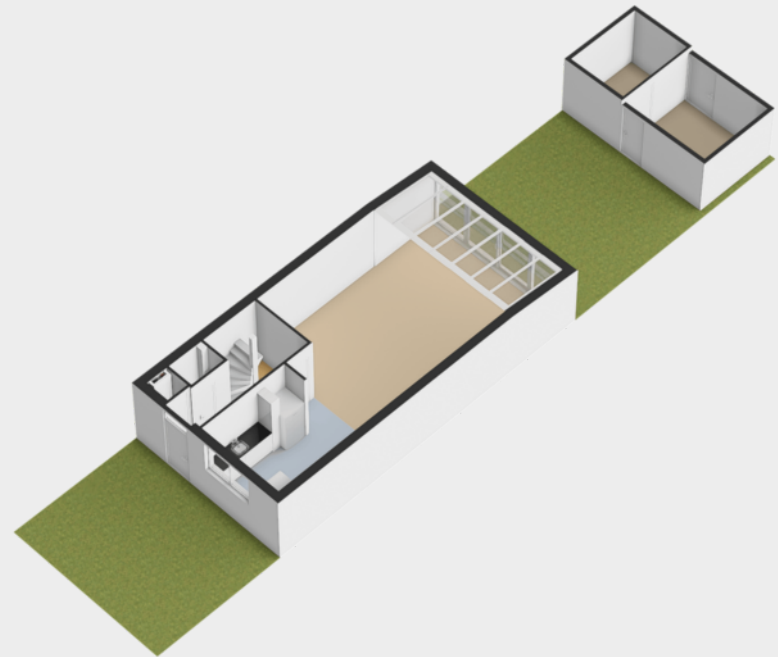
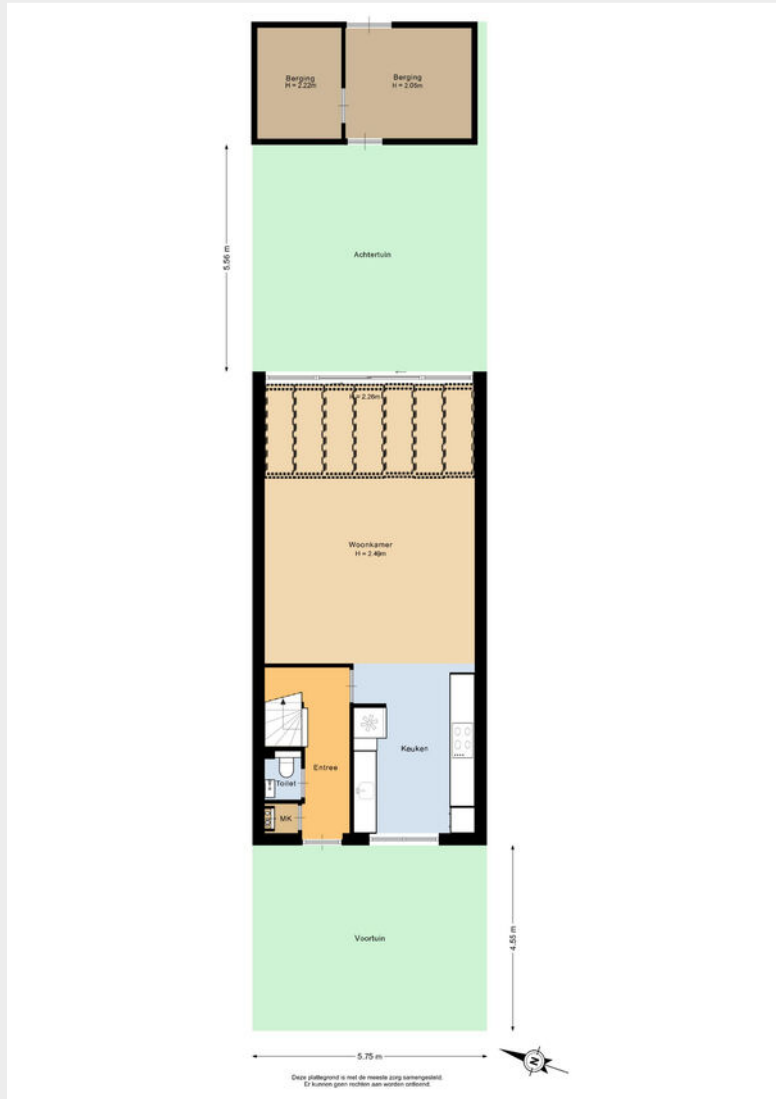
Eigendom belast met erfpacht, undefined

## Perceelpervlakte

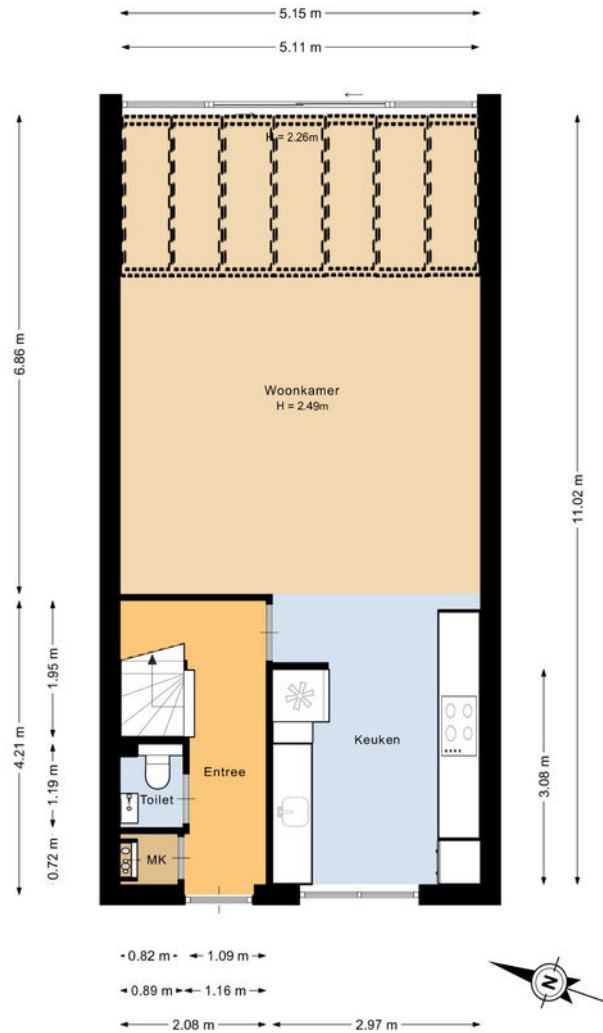
132 m<sup>2</sup>



# Plattegrond



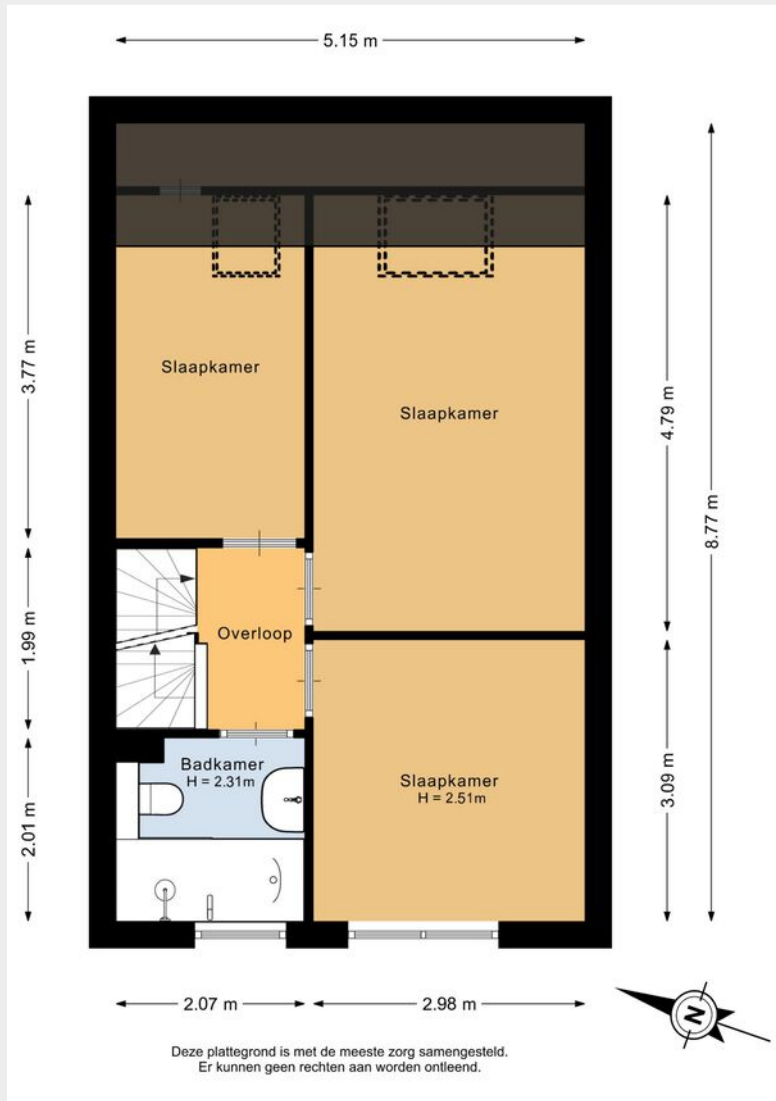
# Plattegrond



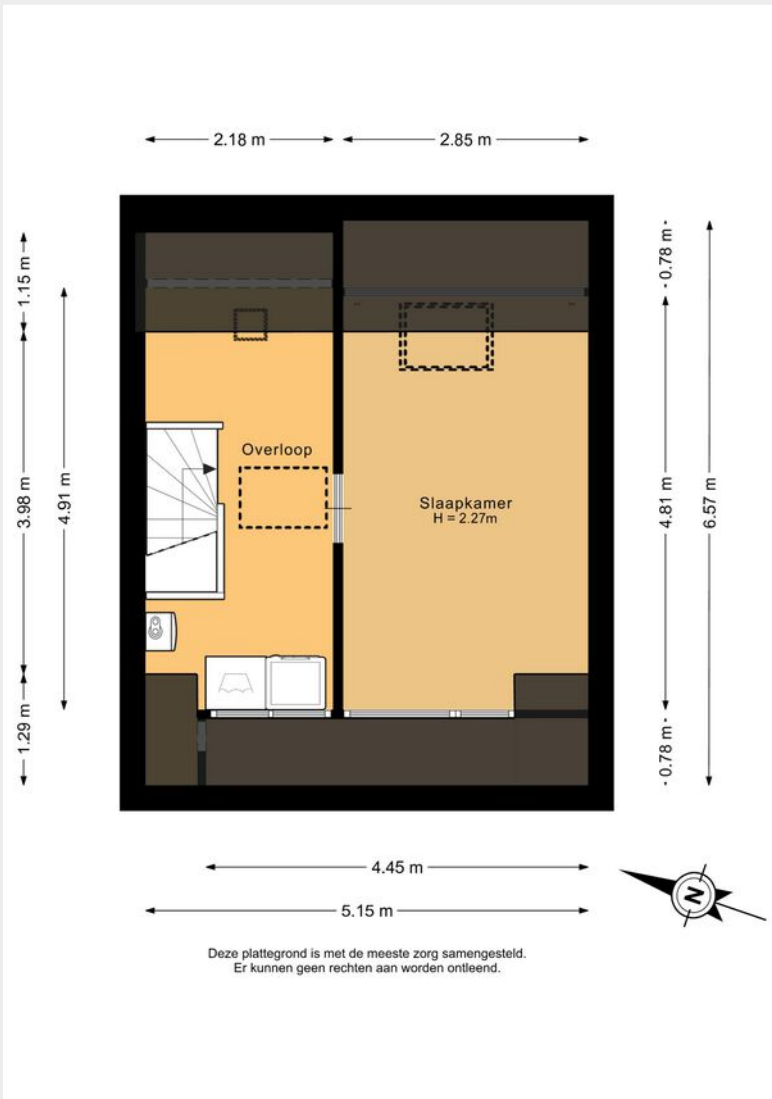
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



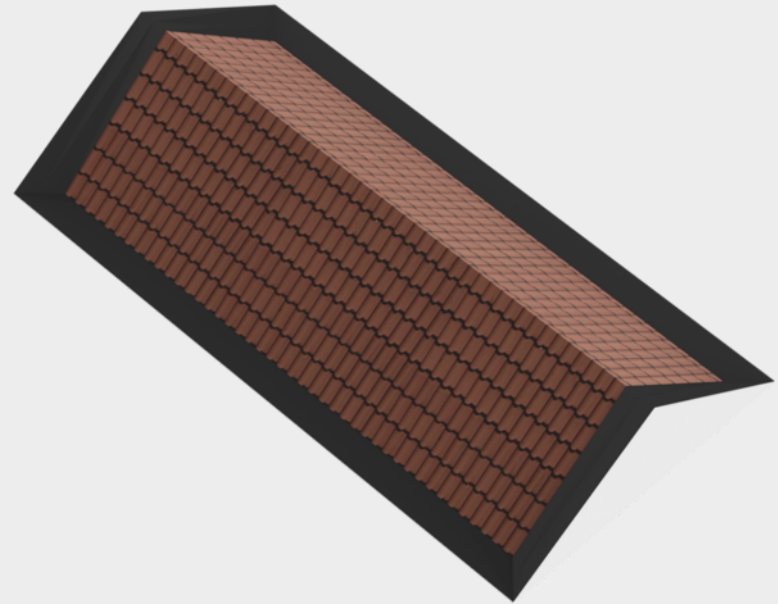
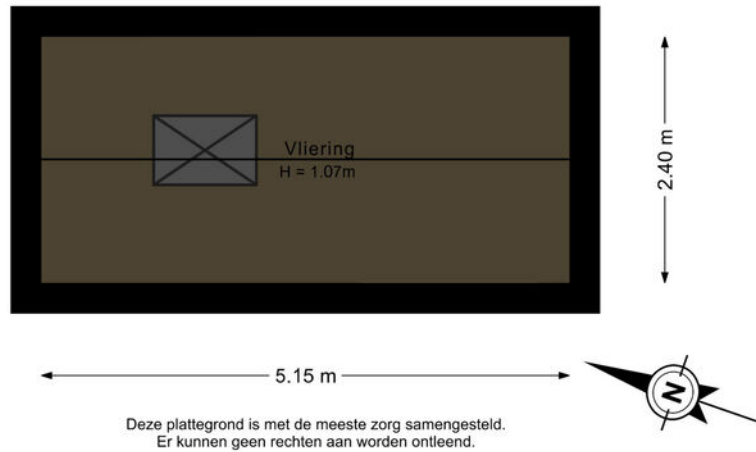
# Plattegrond



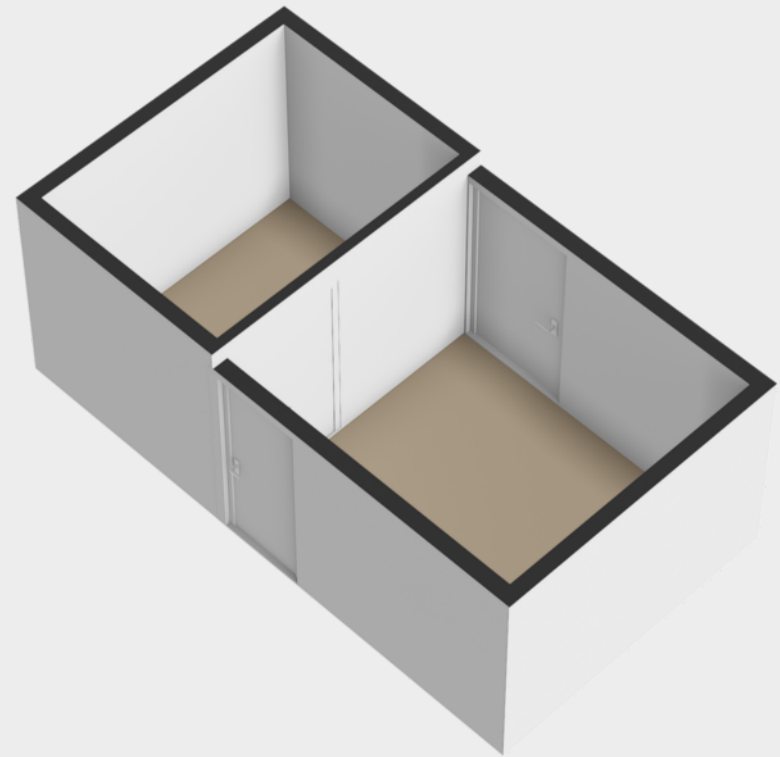
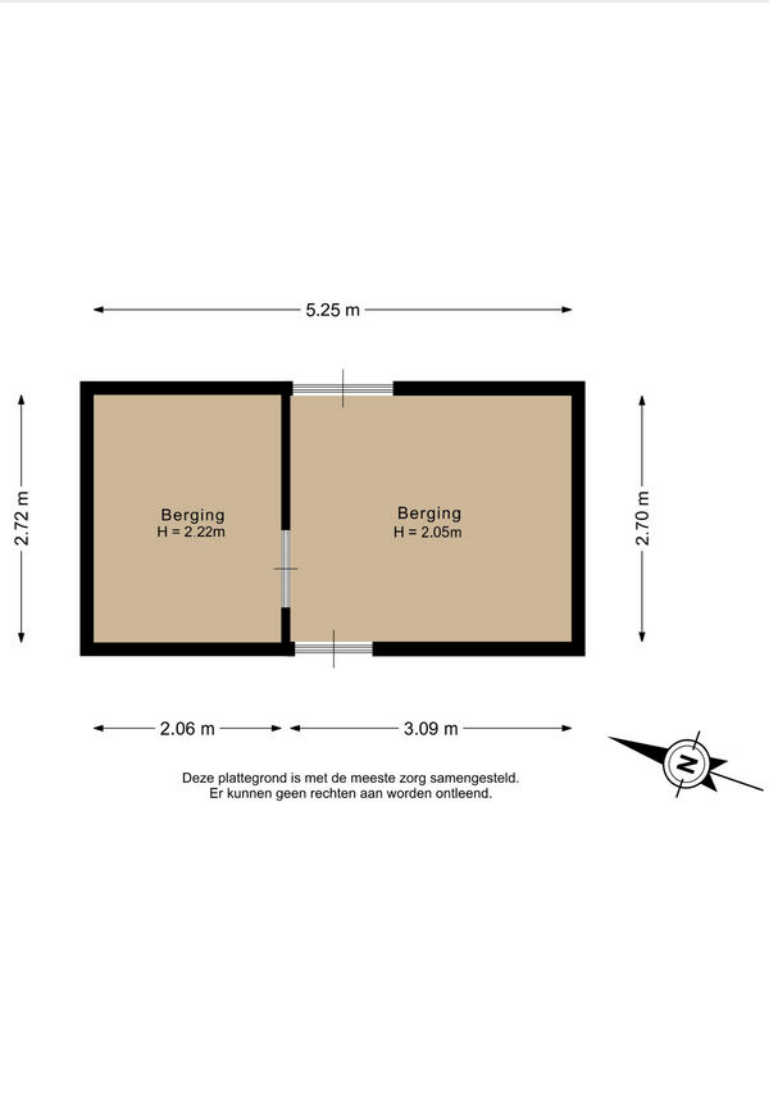
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>				<b>Keukenblok (met bovenkasten)</b>			
Verlichting, te weten				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- (gas)fornuis	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- afzuigkap	X		
- losse (hang)lampen		X		- combi-oven/combimagnetron	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- koel-vriescombinatie			
- kast ouderslaapkamer 1e verdieping en kasten op de 2e verdieping				- vaatwasser			
				<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnrails	X			- toilet	X		
- gordijnen	X			- toiletrolhouder	X		
- rolgordijnen	X			- toiletborstel(houder)	X		
- jaloezieën	X			- fontein	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- ligbad			
- vloerbedekking		X		- douche (cabine/scherm)	X		
- houten vloer(delen)	X			- wastafel	X		
- laminaat	X			- toiletkast	X		
<b>Woning - Keuken</b>				- toilet			
				X			

# Lijst van zaken

Blijft  
achter

Gaat  
mee

Ter  
overname

Blijft  
achter

Gaat  
mee

Ter  
overname

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
vogelbadje en vogelhuisje	X		

## Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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 vergroten 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 vestigingen verspreid over Zuid-Holland 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:

Van Herk Makelaars  
Fluiterlaan 421  
2903 HN Capelle aan den IJssel

010 258 2900  
capelle@vanherk.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.

## Oriëntatiegesprek

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 ons werk berekenen wij een vaste prijs.





**Melvin>**  
**Klop>**

Mede-eigenaar | NVM Register Makelaar

06 31 91 38 04  
mklop@vanherk.nl



**Desley>**  
**van Dorp>**

NVM Makelaar

06 11 73 07 08  
dvandorp@vanherk.nl



**Mirthe>**  
**Balk>**

NVM Makelaar

06 58 85 67 68  
mbalk@vanherk.nl



**Julian>**  
**Perdijk>**

Vastgoedadviseur

06 10 42 46 20  
jperdijk@vanherk.nl



**Xander>**  
**Stoel>**

Vastgoedadviseur

06 20 89 80 95  
xstoel@vanherk.nl



**Iris>**  
**Franken>**

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900  
capelle@vanherk.nl



**Zoë>**  
**Struik>**

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900  
capelle@vanherk.nl



**Xandra>**  
**Bek>**

Excellent/NVM Registermakelaar-taxateur

06 53 63 49 09  
xbek@vanherk.nl

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

010 258 29 00  
capelle@vanherk.nl  
vanherk.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

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 Burgerlijk 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.





**van>herk>**  
makelaars>

**Contactgegevens>**

010 258 29 00  
capelle@vanherk.nl  
vanherk.nl

