

# ROTTERDAM

Philip Vingboonsstraat 11



te>koop>

Vraagprijs  
€ 509.000,- 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.



**Desley>  
van Dorp>**

NVM Makelaar

06 11 73 07 08  
dvandorp@vanherk.nl



# Omschrijving

OP ZOEK NAAR EEN MODERNE EN SFEERVOLLE EENGEZINSWONING MET EEN STIJLVOLLE OPEN KEUKEN, MEERDERE SLAAPKAMERS EN EEN HEERLIJKE ACHTERTUIN MET EEN MULTIFUNCTIONELE OVERKAPPING? DAN IS DEZE WONING AAN DE PHILIP VINGBOONSSTRAAT 11 ZEKER EEN BEZICHTIGING WAARD!

Wonen aan de Philip Vingboonsstraat 11 betekent comfortabel wonen in een rustige en groene woonomgeving, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Deze verzorgde eengezinswoning beschikt over een lichte woonkamer, een moderne open keuken met kookeiland, drie slaapkamers, een stijlvolle badkamer en een fijne achtertuin met een veelzijdige overkapping die onder andere als buitenkantoor kan worden gebruikt.

De woning is gelegen in de geliefde wijk Het Lage Land, op korte afstand van winkelcentrum Jacob van Campenplein, winkelcentrum Lage Land en het Kralingse Bos.

## BEGANE GROND:

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning.

Bij binnenkomst komt u in de hal met de meterkast, een modern toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping. De trap is voorzien van sfeervolle verlichting, wat zorgt voor een stijlvolle uitstraling. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer.

De lichte en sfeervolle woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een grote raampartij die zorgt voor een prettige lichtinval. De ruimte is modern afgewerkt en voorzien van een prachtige visgraatvloer, die zorgt voor een warme en stijlvolle uitstraling. Daarnaast biedt de woonkamer voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en is deze voorzien van airconditioning.

Aan de achterzijde bevindt zich de stijlvolle open keuken met kookeiland. De keuken is uitgevoerd in een moderne, donkere kleurstelling en vormt een echte eyecatcher in de woning. Het kookeiland biedt volop



# Omschrijving

werkruimte en een gezellige plek om aan te zitten. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en staat in open verbinding met het eetgedeelte, waar voldoende ruimte is voor een ruime eettafel.

Via de grote raampartij en de schuifpui aan de achterzijde heeft u toegang tot de tuin. Hierdoor staan binnen en buiten op een prettige manier met elkaar in verbinding.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

## EERSTE VERDIEPING:

Via de trap met sfeervolle verlichting bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier zijn de drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime hoofdslaapkamer, die beschikt over een prettige lichtinval en een aangrenzende inloopkast. Ideaal voor het overzichtelijk opbergen van kleding en accessoires.

Aan de achterzijde bevinden zich de overige twee slaapkamers. De tweede slaapkamer is prettig van formaat en beschikt over directe toegang tot het balkon, waar u heerlijk van de buitenlucht kunt genieten.

De derde slaapkamer is eveneens ruim van opzet en biedt voldoende mogelijkheden om deze naar eigen wens in te richten als slaap-, kinder- of werkkamer.

Een van de slaapkamers is bovendien voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen.

De moderne badkamer is stijlvol afgewerkt met mooie wand- en vloertegels en beschikt over een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel met opbergruimte en een toilet. De combinatie van moderne materialen en donkere accenten geeft de badkamer een luxe uitstraling.

## TUIN:

De woning beschikt over een verzorgde en ruime achtertuin, waar u heerlijk kunt genieten van het buitenleven.

De tuin is grotendeels betegeld en voorzien van groene accenten, waardoor er voldoende ruimte is voor zowel een gezellige eettafel als een comfortabele loungehoek.

Achter in de tuin bevindt zich een sfeervolle en multifunctionele overkapping die een waardevolle aanvulling vormt op de woning. Deze ruimte wordt momenteel ook gebruikt als buitenkantoor en biedt daarmee een heerlijke plek om rustig en comfortabel vanuit huis te werken, gescheiden van de dagelijkse levendigheid in de woning. Hierdoor voelt de overkapping als een extra ruimte bij het huis.

Ook voor andere doeleinden biedt deze plek volop mogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan een eigen sportruimte, een creatieve hobbyplek of een gezellige loungehoek om heerlijk te ontspannen. Zo kunt u deze veelzijdige ruimte helemaal naar eigen wens benutten. Een fijne toevoeging die zorgt voor extra gebruiksmogelijkheden en optimaal woongenot!

Daarnaast beschikt de woning over een praktische berging voor het opbergen van

# Omschrijving>

fietsen, gereedschap en overige spullen.

## HET LAGE LAND:

Het Lage Land is een geliefde woonwijk in Rotterdam met veel groen en een prettig, kindvriendelijk karakter. De wijk biedt een fijne combinatie van rustig wonen en de nabijheid van alle dagelijkse voorzieningen.

In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht bij winkelcentrum Jacob van Campenplein en winkelcentrum Lage Land. Ook het Kralingse Bos en de Kralingse Plas liggen op korte afstand. Hier kunt u heerlijk wandelen, fietsen, sporten of ontspannen in de natuur.

Daarnaast zijn de uitvalswegen goed bereikbaar, waardoor ook andere delen van Rotterdam en de omliggende steden eenvoudig te bereiken zijn.

Een ideale woonomgeving voor wie comfortabel en rustig wil wonen, zonder de voorzieningen van de stad te hoeven missen.

## VERKOPER AAN HET WOORD:

"Wat wij zo fijn vinden aan wonen in de Philip Vingboonsstraat, is de combinatie van rust, groen en toch overal dichtbij zijn. Je woont hier heerlijk rustig, maar staat binnen tien minuten in het centrum en wandelt in nog geen vijf minuten het Kralingse Bos in. Ook de snelweg is dichtbij, zonder dat je thuis last hebt van verkeersgeluiden.

Het is vooral een heerlijke plek voor gezinnen. Er zit een speelpleintje om de hoek dat je via de tuin kunt bereiken, zonder dat kinderen een straat met auto's hoeven over te steken.

Daarnaast is de buurt ontzettend gezellig en betrokken. De burens organiseren regelmatig leuke activiteiten voor de kinderen, bijvoorbeeld met Halloween, Pasen en Sinterklaas. De winkels zijn op loopafstand en we hebben altijd met veel plezier contact gehad met de vriendelijke burens.

Wij hebben hier met heel veel plezier gewoond en gunnen de volgende bewoners net zo'n fijne tijd op deze heerlijke plek!"

## BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar: 1964;
- Energielabel C, geldig tot 2033;
- Verzorgde en moderne eengezinswoning;
- Gelegen in de groene en geliefde wijk Het Lage Land;
- Lichte en sfeervolle woonkamer;
- Moderne open keuken met kookeiland en diverse inbouwapparatuur;
- Drie slaapkamers;
- Stijlvolle badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Airconditioning in de woonkamer en een slaapkamer;
- Cv-installatie vernieuwd in 2024;
- Trap voorzien van sfeervolle verlichting;
- Verzorgde achtertuin met multifunctionele overkapping;
- Overkapping wordt ook gebruikt als buitenkantoor en biedt mogelijkheden als sportruimte of hobbyplek;
- Praktische berging;
- Diverse voorzieningen, winkels en openbaar vervoer op korte afstand;
- Oplevering in overleg.

# Omschrijving>

KORTOM: EEN MODERNE EN SFEERVOLLE EENGEZINSWONING MET EEN STIJLVOLLE KEUKEN, DRIE SLAAPKAMERS EN EEN HEERLIJKE ACHTERTUIN MET MULTIFUNCTIONELE OVERKAPPING. EEN FIJNE PLEK OM THUIS TE KOMEN, MET EXTRA RUIMTE OM TE WERKEN OF TE ONTSPANNEN, GELEGEN IN EEN RUSTIGE EN GROENE WOONOMGEVING. EEN BEZICHTIGING IS ABSOLUUT DE MOEITE WAARD!

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.

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'.

“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.”

# Kenmerken



Woonoppervlakte

**100 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1964**



Slaapkamers

**3**



Perceeloppervlakte

**173 m<sup>2</sup>**

|                    |                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------|
| Soort              | eengezinswoning                                 |
| Type               | tussenwoning                                    |
| Aantal kamers      | 4                                               |
| Woonoppervlakte    | 100 m <sup>2</sup>                              |
| Perceeloppervlakte | 173 m <sup>2</sup>                              |
| Inhoud             | 384 m <sup>3</sup>                              |
| Bouwjaar           | 1964                                            |
| Tuin               | noord                                           |
| Verwarming         | c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2023) |
| Isolatie           | dubbel glas                                     |

C





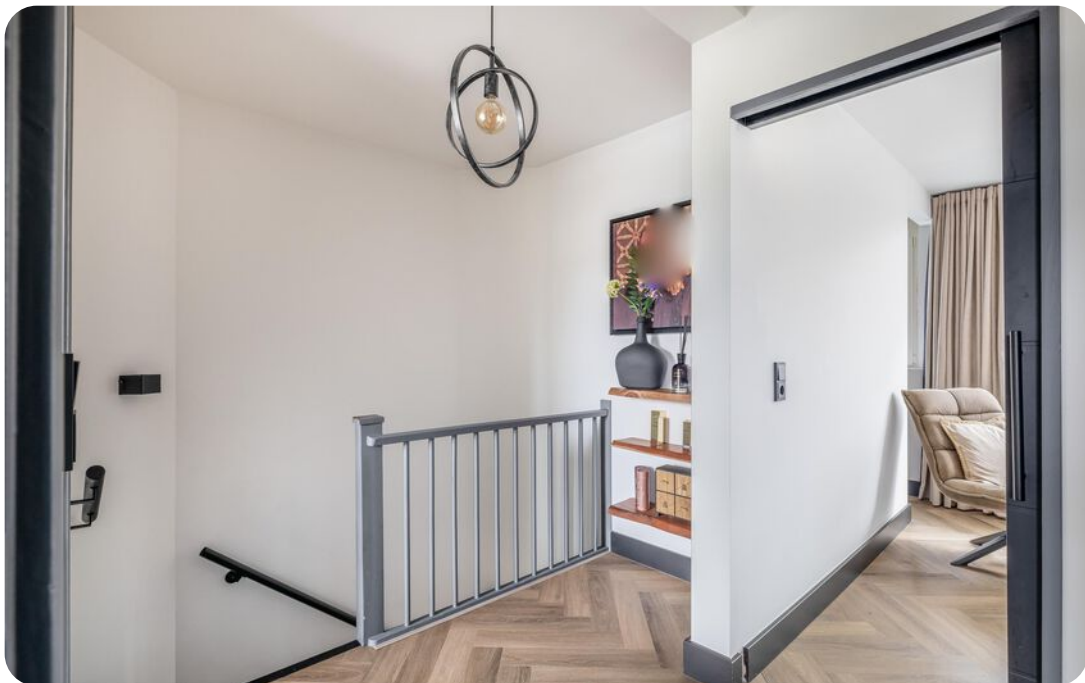




















# Virtueel>bezichtigen>

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



# Kadastrale>gegevens>

## Adres

Philip Vingboonsstraat 11

## Postcode/plaats

3067 ZA ROTTERDAM

## Sectie/perceel

Sectie K, nummer 290

## Kadastraal eigendom

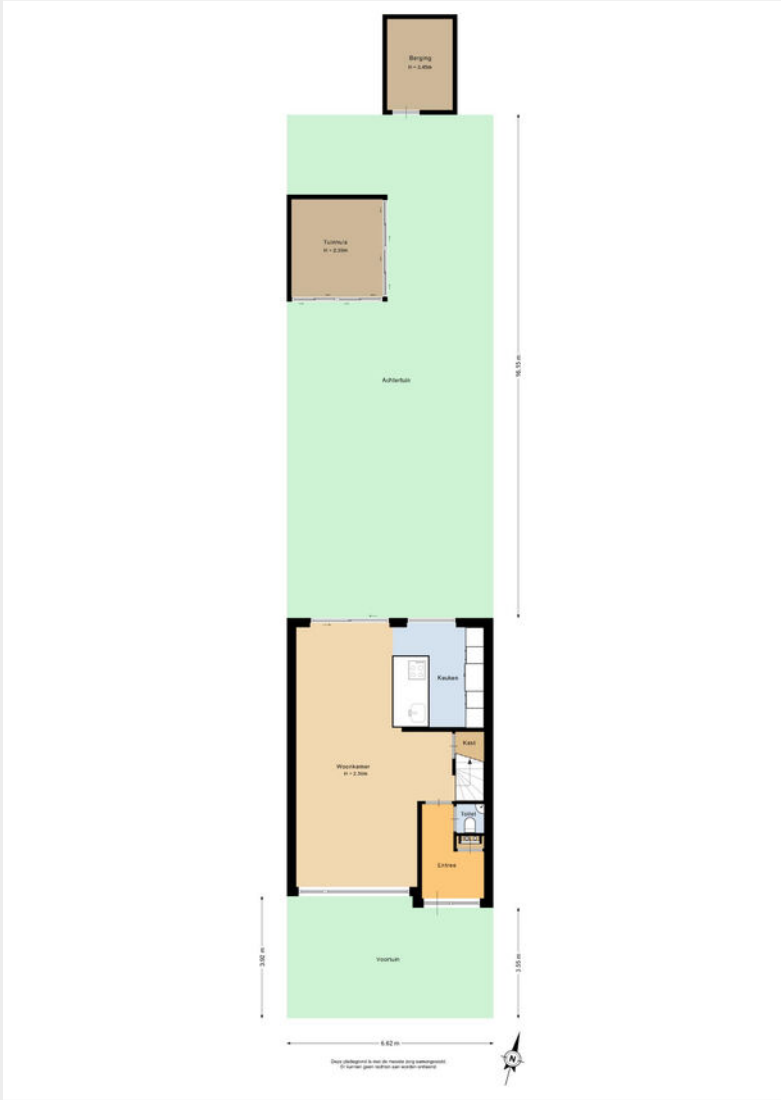
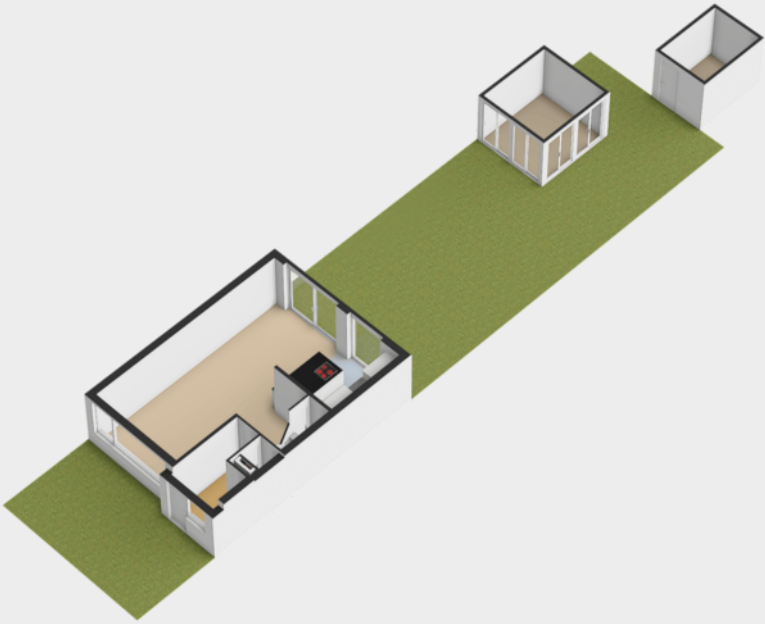
Volle eigendom

## Perceelpervlakte

173 m<sup>2</sup>



# Plattegrond



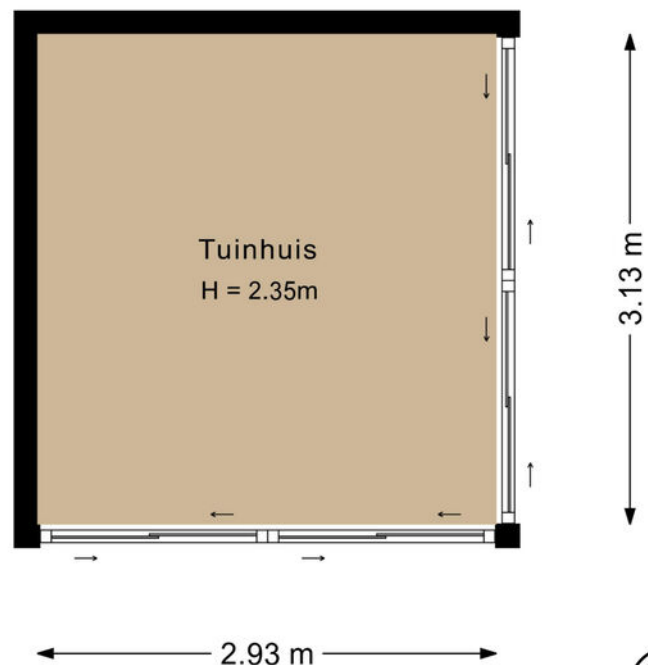
# Plattegrond



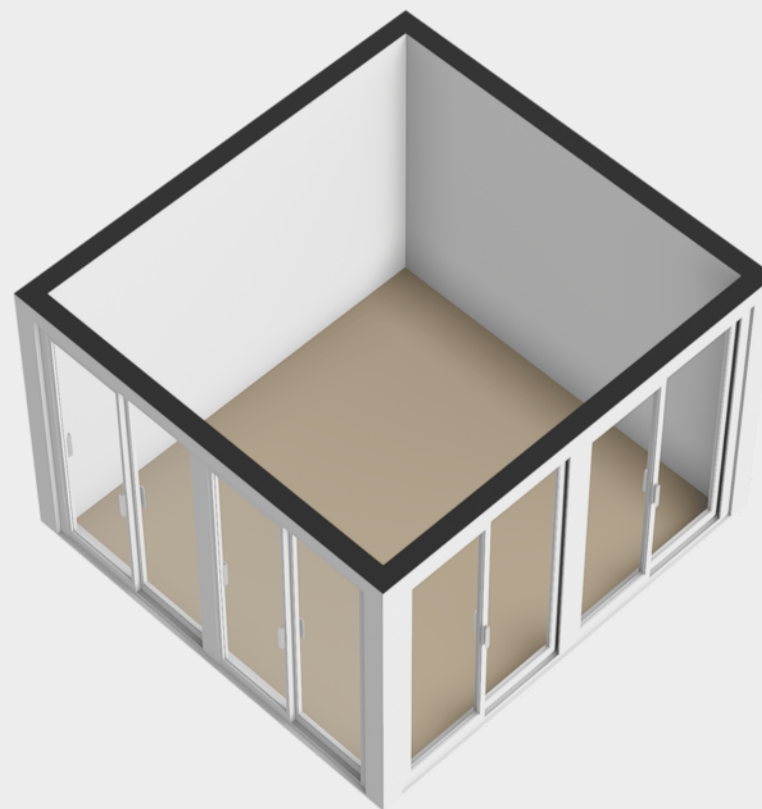
# Plattegrond



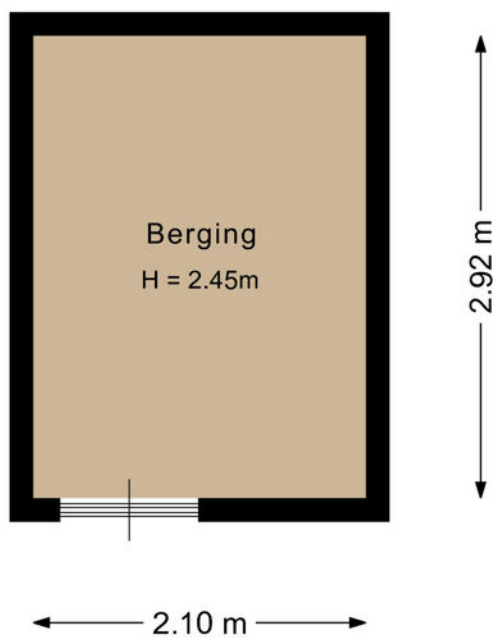
# Plattegrond



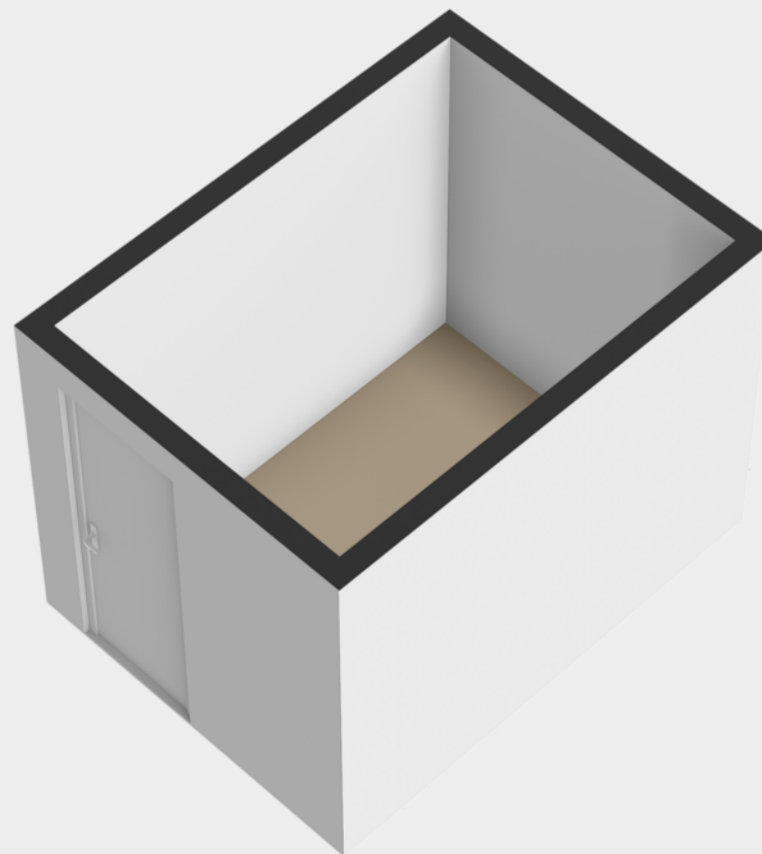
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Plattegrond



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



|                                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |                                            | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|--------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 | <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b> |                  |             |                 |
| Designradiator(en)                       | X                |             |                 | - kookplaat                                | X                |             |                 |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |                 | - (gas)fornuis                             | X                |             |                 |
| - inbouwspots/dimmers                    | X                |             |                 | - afzuigkap                                | X                |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |                  | X           |                 | - magnetron                                | X                |             |                 |
| - losse (hang)lampen                     |                  | X           |                 | - oven                                     | X                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 | - combi-oven/combimagnetron                | X                |             |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 | - koelkast                                 | X                |             |                 |
| - gordijnrails                           | X                |             |                 | - vriezer                                  | X                |             |                 |
| - gordijnen                              |                  |             | X               | - koel-vriescombinatie                     | X                |             |                 |
| - lamellen                               | X                |             |                 | - vaatwasser                               | X                |             |                 |
| - jaloezieën                             | X                |             |                 | - Quooker                                  | X                |             |                 |
| - (losse) horren/rolhorren               | X                |             |                 | - koffiezetapparaat                        |                  | X           |                 |
|                                          |                  |             |                 |                                            |                  |             |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                 | <b>Woning - Sanitair/sauna</b>             |                  |             |                 |
| - laminaat                               | X                |             |                 | <b>Toilet met de volgende toebehoren</b>   |                  |             |                 |
|                                          |                  |             |                 | - toilet                                   | X                |             |                 |
| Overig, te weten                         |                  |             |                 | - toiletborstel(houder)                    | X                |             |                 |
| - spiegelwanden                          |                  | X           |                 | - fontein                                  | X                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 |                                            |                  |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |                  |             |                 | <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b> |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X                |             |                 | - douche (cabine/scherm)                   | X                |             |                 |

|                                                                         | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |                                     | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| - wastafel                                                              | X                |             |                 |                                     |                  |             |                 |
| - wastafelmeubel                                                        | X                |             |                 | <b>Tuin - Bebouwing</b>             |                  |             |                 |
| - toilet                                                                | X                |             |                 | Tuinhuis/buitenberging              | X                |             |                 |
| - toilethouder                                                          | X                |             |                 | Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X                |             |                 |
| - toiletborstel(houder)                                                 | X                |             |                 |                                     |                  |             |                 |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |                  |             |                 | <b>Tuin - Overig</b>                |                  |             |                 |
| Brievenbus                                                              | X                |             |                 | Overige tuin, te weten              |                  |             |                 |
| (Voordeur)bel                                                           |                  | X           |                 | - (sier)hek                         | X                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                         | X                |             |                 | - vlaggenmast(houder)               | X                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                                                       | X                |             |                 |                                     |                  |             |                 |
| Airconditioning                                                         | X                |             |                 |                                     |                  |             |                 |
| Zonnepanelen                                                            | X                |             |                 |                                     |                  |             |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                                          |                  |             |                 |                                     |                  |             |                 |
| - CV-installatie                                                        | X                |             |                 |                                     |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                                |                  |             |                 |                                     |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                                                   | X                |             |                 |                                     |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                  |                  |             |                 |                                     |                  |             |                 |
| Buitenverlichting                                                       | X                |             |                 |                                     |                  |             |                 |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                              | 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](mailto: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



**Daan>**  
**van Woerkens>**

Vastgoedadviseur

06 20 89 80 95  
dvanwoerkens@vanherk.nl



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

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900  
capelle@vanherk.nl



**Zoë>**  
**Struik>**

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900  
capelle@vanherk.nl



**Yara>**  
**Wuijsman>**

Commercieel Binnendienst Medewerker

010 258 2900  
capelle@vanherk.nl



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

Excellent/NVM Registermakelaar-taxateur

06 53 63 49 09  
xbek@vanherk.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 20 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 ontlenen.





**van>herk**  
makelaars

**Contactgegevens**

010 258 29 00  
[capelle@vanherk.nl](mailto:capelle@vanherk.nl)  
[vanherk.nl](http://vanherk.nl)

