Capelle aan den IJssel

Mendelssohnstraat 28

van herk makelaars



te koop



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.



Mirthe Balk

NVM Makelaar

06 58 85 67 68
mbalk@vanherk.nl

van herk makelaars

Omschrijving›

ZELDEN KOMEN WE WONINGEN TEGEN MET EEN DERGELIJK AFWERKINGSNIVEAU!HIER HOEF JE ALLEEN JE VERHUISDOZEN UIT TE PAKKEN EN KUN JE DIRECTGENIETEN VAN DEZE GERENOVEERDE WONING! DE WONING HEEFT EENKINDVRIENDELIJKE LIGGING, BESCHIKT OVER EEN NIEUWE LUXE KEUKEN, TOILETTENEN BADKAMER, TWEE RUIME SLAAPKAMERS EN EEN INPANDIGE GARAGE MET OPRIT.BOVENDIEN LIGT DE WONING OP LOOPAFSTAND VAN HET WINKELCENTRUM.KORTOM, ZEKER EEN BEZICHTIGING WAARD!

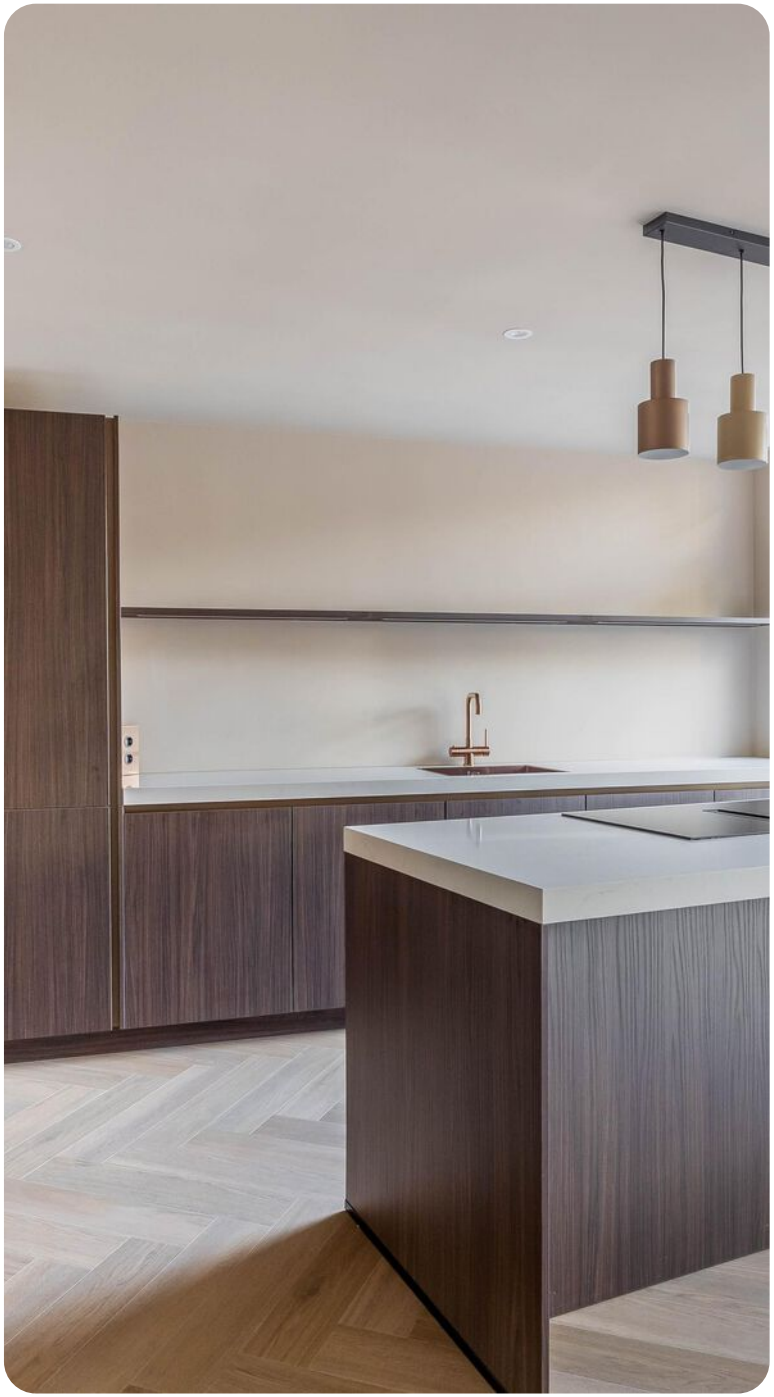
WONING MET TWEE WOONLAGEN
Ruime voortuin met parkeergelegenheid voor twee auto's.

Via de entree bereik je de hal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping toiletruimte, trappenkast en toegang tot de inpandige garage. Vanuit de hal stap je de verrassend ruime en speels ingedeelde leefruimte binnen.

De royale woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en geniet dankzij deindeling en de grote raampartijen van een prettige lichtinval. De moderne open keuken vormt de verbinding tussen de woonkamer en de eetkamer en is voorzien van een ruime, praktische opstelling met kookeiland. De geïntegreerde bar geeft het kookeiland een extra sfeervol karakter en biedt een fijne plek om tijdens het koken gezellig samen te komen.

De luxe keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, grote koelkast, grote vriezer, combi-oven met magnetronfunctie, combi-stoomoven en een kokend waterkraan. Het geheel is afgewerkt met een luxe composieten werkblad, dat ook op het kookeiland is doorgetrokken. Het kookeiland beschikt bovendien over een praktische bar met elektrapunten.

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle en ruime eetkamer, waar voldoende plek is voor een grote eettafel. De ingebouwde ronde zitnis is een speelse en modieuze eyecatcher in de ruimte! Bekijk de foto's



Omschrijving

voor een impressie van het mogelijke eindresultaat.

De inpandige garage is zowel vanuit de hal als van buitenaf bereikbaar en is voorzien van verwarming, water en elektra. De garage beschikt over een elektrische garagedeur die eenvoudig te bedienen is met een afstandsbediening. Ideaal voor het stallen van een auto, boot of fietsen, maar ook uitstekend geschikt als extra berg- of sportruimte.

Via de vaste trap bereik je de overloop, die toegang biedt tot twee ruime slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. De master bedroom aan de achterzijde is voorzien vaneen ruime inloopkast, veel natuurlijke lichtinval en een nieuwe airconditioning. Ook de woonkamer beschikt over een nieuwe airconditioning.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over aansluitingen voor een wasmachine en een droger en biedt toegang tot een technische ruimte. Hier bevinden zich de cv-installatie en de verdeler van de vloerverwarming.

Op deze verdieping bevindt zich eveneens de moderne en luxe badkamer. Deze is uitgevoerd in een beige kleurstelling en voorzien van een ruime inloopdouche, een ligbad, een dubbele wastafel met meubel, opbergkast en een radiator.

De gehele verdieping is voorzien van een nieuwe en fraaie PVC-vloer in combinatie met vloerverwarming, wat zorgt voor een comfortabele en warme uitstraling. Alle wandenzijn nieuw geplaatst, goed geïsoleerd en strak gestuct. Ook het plafond is volledig strak afgewerkt en gespoten in moderne, eigentijdse kleuren.

Dankzij de ruime opzet en indeling van de woning bestaat bovendien de mogelijkheid om een extra slaapkamer te realiseren. Hierdoor biedt de woning ook voor gezinnen of mensen die behoefte hebben aan een extra werk- of hobbykamer volop mogelijkheden.

PARKEREN OP EIGEN TERREIN

Het zoeken naar een parkeerplaats is bij deze woning verleden tijd. Dankzij de eigen oprit kun je twee auto's eenvoudig parkeren. Daarnaast is er in de wijk voldoende gratis parkeergelegenheid aanwezig.

Achter de woning ligt een heerlijke tuin, die dankzij de vrije ligging veel privacy biedt. De tuin is gesitueerd op het zuidoosten, waardoor je hier vanaf de ochtend tot een grootdeel van de middag van de zon kunt genieten. Een bijzonder pluspunt is het vrije uitzicht aan de achterzijde, zonder directe achterburen. Ook is er een tuinhuisje aanwezig voor het opbergen van de tuinkussens. Verder beschikt de tuin over een nieuwe vorstvrijebuitenkraan en een achterom.

UITSTEKEND VERNIEUWD EN VERBOUWD

Deze woning is een ware eyecatcher en onderscheidt zich door het hoge afwerkingsniveau, de hoogwaardige materiaalkeuzes en de aandacht voor detail. In2025/2026 is de woning grondig verbouwd en gemoderniseerd, waarbij kosten noch moeite zijn gespaard om een stijlvol en comfortabel geheel te creëren.

De gehele woning, zowel de begane grond als de eerste verdieping, is voorzien van een nieuwe vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam en comfortabel binnenklimaat. De keuken, toiletten en badkamer zijn in 2026 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een eigentijdse, moderne stijl. Daarnaast zijn alle wanden opnieuw

Omschrijving

geplaatst, goedgeïsoleerd en strak gestuct. Ook heeft er een herindeling van de kamers plaatsgevonden, waarbij de ruimtes zo efficiënt, ruimtelijk en logisch mogelijk zijn in gedeeld.

Voor een strakke en moderne afwerking zijn de plafonds op beide verdiepingen verlaagden voorzien van een doordachte indeling van de verlichting. Ook achter de schermen is de woning grondig aangepakt: alle leidingen en elektra zijn volledig vernieuwd en de meterkast is vervangen en uitgebreid, met voldoende ruimte voor toekomstige uitbreidingen.

Daarnaast is in 2026 een volledig nieuw ventilatiesysteem door de gehele woningaangelegd. Ook zijn diverse voorbereidingen getroffen voor onder andere het plaatsen van stijlvolle taatsdeuren, een schuifdeur en een warmtepomp. Verder is alvast rekening gehouden met de mogelijkheid om in de toekomst een overkapping met heaters te realiseren. Hiermee is de woning niet alleen volledig gemoderniseerd, maar ook voorbereid op verdere verduurzaming en toekomstige woonwensen.

GEWELDIGE LOCATIE
De wijk 's-Gravenland is een groene en rustige woonwijk, een fijne omgeving om kinderen op te laten groeien. De Mendelssohnstraat is met de auto slechts vanaf één zijde bereikbaar, waardoor er weinig verkeersbewegingen zijn en de straat een rustig en kindvriendelijk karakter heeft. Daarnaast bevindt zich een speeltuintje in de straat, waar kinderen veilig en dichtbij huis kunnen spelen.

De dagelijkse voorzieningen bevinden zich om de hoek. Binnen een mum van tijd ben je weer thuis na het doen van de boodschappen. Denk hierbij aan diverse winkels, waaronder een drogist, bakker, slager en supermarkt, maar ook scholen en een gezondheidscentrum. Ook de bushalte en metrohalte Capelsebrug bevinden zich op korte loopafstand.

's-Gravenland is bovendien goed bereikbaar via de uitvalswegen A12 en A20. Kortom, een geweldige locatie waar je niets tekortkomt!

VERKOPER AAN HET WOORD
In augustus 2025 hebben wij deze woning met veel enthousiasme gekocht, met het idee om hier samen een fijn thuis van te maken. Vervolgens hebben we de woning met veel zorg, aandacht en oog voor detail volledig verbouwd en gemoderniseerd. Daarbij hebben we bewust gekozen voor hoogwaardige materialen, een luxe afwerking en een indeling die helemaal aansluit bij onze woonwensen.

Helaas heeft het leven anders gelopen dan verwacht en is onze relatie tijdens de afronding van de verbouwing beëindigd. Daardoor hebben we helaas niet de kans gekregen om samen van ons nieuwe thuis te maken wat we oorspronkelijk voor ogen hadden

Dit betekent dat je als nieuwe eigenaar de kans krijgt om een nagenoeg nieuwe, volledig gerenoveerde woning te betrekken. Veel voorzieningen zijn nog nauwelijks gebruikt. Zo is de keuken bijvoorbeeld slechts één keer gebruikt en verkeren ook de overige ruimtes en voorzieningen in uitstekende, vrijwel ongebruikte staat.

We hopen dat de volgende bewoners hier met net zoveel zorg en aandacht hun nieuwethuis van zullen maken als wij bij de verbouwing voor ogen hadden.

Omschrijving›

BIJZONDERHEDEN
- Bouwjaar 1994;
- Geschakelde 2-onder-1-kapwoning;
- Grondig gerenoveerd en gemoderniseerd in 2025/2026;
- 144 m² woonoppervlakte;
- 246 m² perceeloppervlakte;
- Twee ruime slaapkamers;
- De gehele woning is voorzien van vloerverwarming;
- PVC-vloer op zowel de begane grond als de eerste verdieping;
- Compleet vernieuwde keuken, toiletten en badkamer (2026);
- Luxe keuken met uitgebreide inbouwapparatuur en composietenwerkblad;
- Twee nieuwe airconditioningsystemen (woonkamer en masterbedroom);
- Alle wanden opnieuw geplaatst, geïsoleerd en strak gestuct;
- Alle plafonds verlaagd, strak afgewerkt en voorzien van inbouwspots;
- Volledig nieuw ventilatiesysteem (2026);
- Alle leidingen en elektra vervangen;
- Meterkast volledig vernieuwd en uitgebreid;
- Voorbereidingen voor taatsdeuren, schuifdeur en warmtepomp aangebracht;
- Nieuwe bitumen dakbedekking (2018);
- Inpandige garage met elektrische deur, verwarming, water en elektra;
- Garagedeur vervangen in 2020;
- Parkeren op eigen terrein;
- Energielabel B, geldig tot 08-06-2030;
- Het winkelcentrum ligt op korte loopafstand van de woning;
- Oplevering in overleg.

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!
Ons advies is om bij het kopen van uw nieuwe woning uw eigen NVM-aankoopmakelaar 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.

DISCLAIMER
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.

van›herk makelaars›



Kenmerken

Woonoppervlakte	Bouwjaar	Slaapkamers	Perceeloppervlakte
144 m²	1994	2	246 m²

Soort	eengezinswoning
Type	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	144 m²
Perceeloppervlakte	246 m²
Inhoud	530 m³
Bouwjaar	1994
Tuin	zuidoost
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel (2013)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geisoleerd



van herk makelaars









van herk makelaars









van herk makelaars





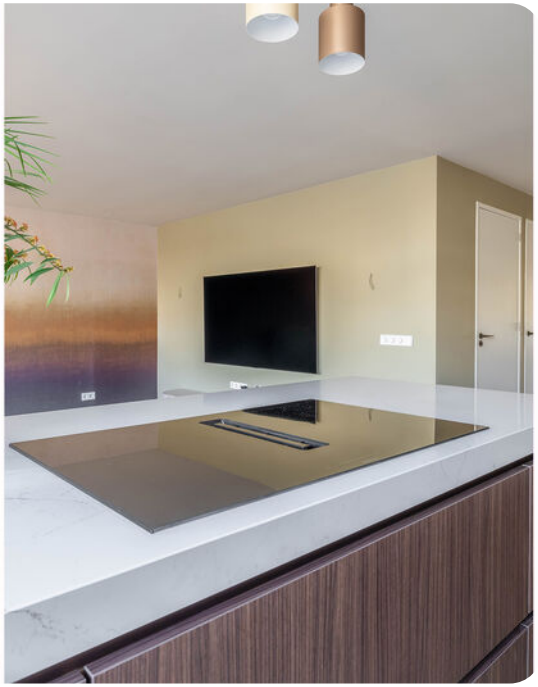




van herk makelaars









van herk makelaars



van herk makelaars









van herk makelaars









van herk makelaars

















van herk makelaars











van herk makelaars















van herk makelaars

Virtueel›bezichtigen›

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





van›herk› makelaars›

Kadastrale›gegevens›

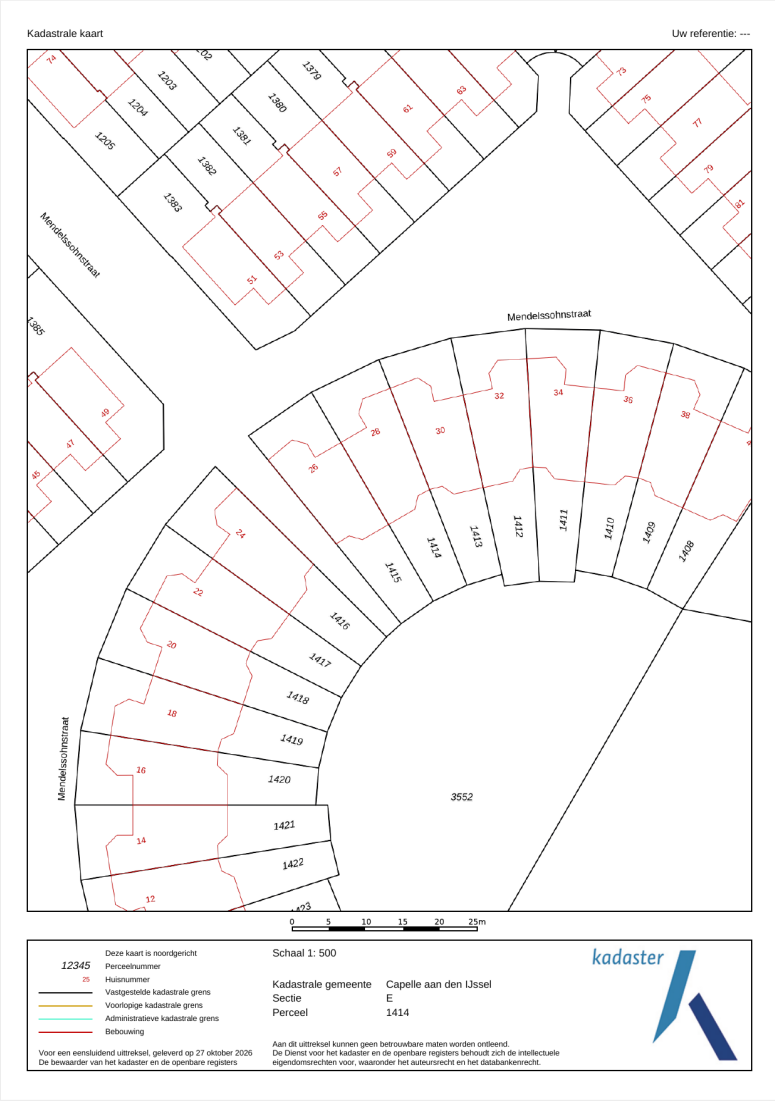
Adres
Mendelssohnstraat 28

Postcode/plaats
2901 JB CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Sectie/perceel
Sectie E, nummer 1414

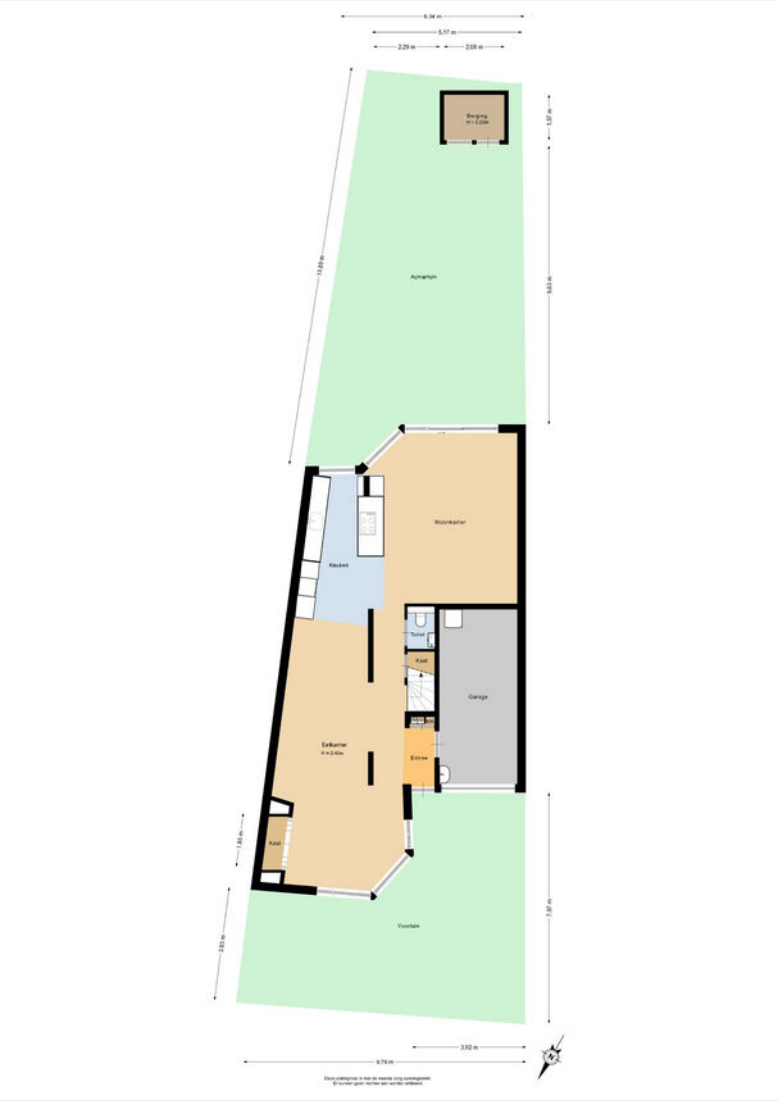
Kadastraal eigendom
Volle eigendom

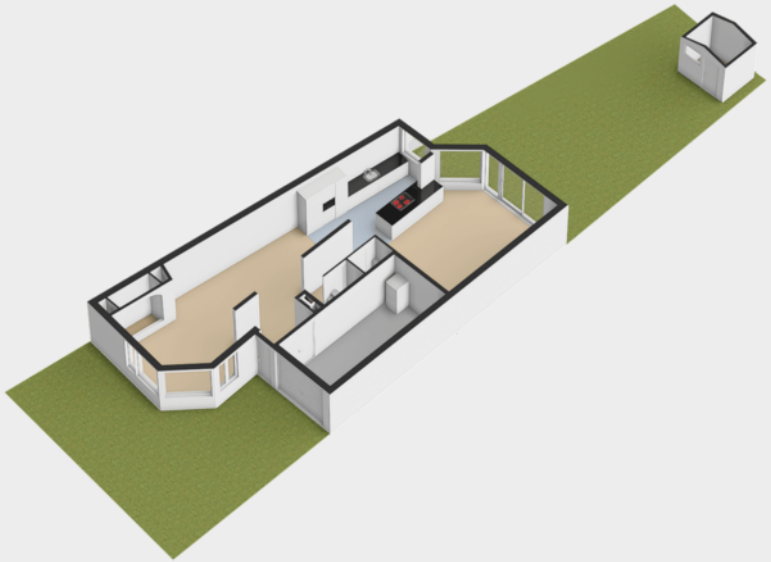
Perceelppervlakte
246 m²



van›herk makelaars›

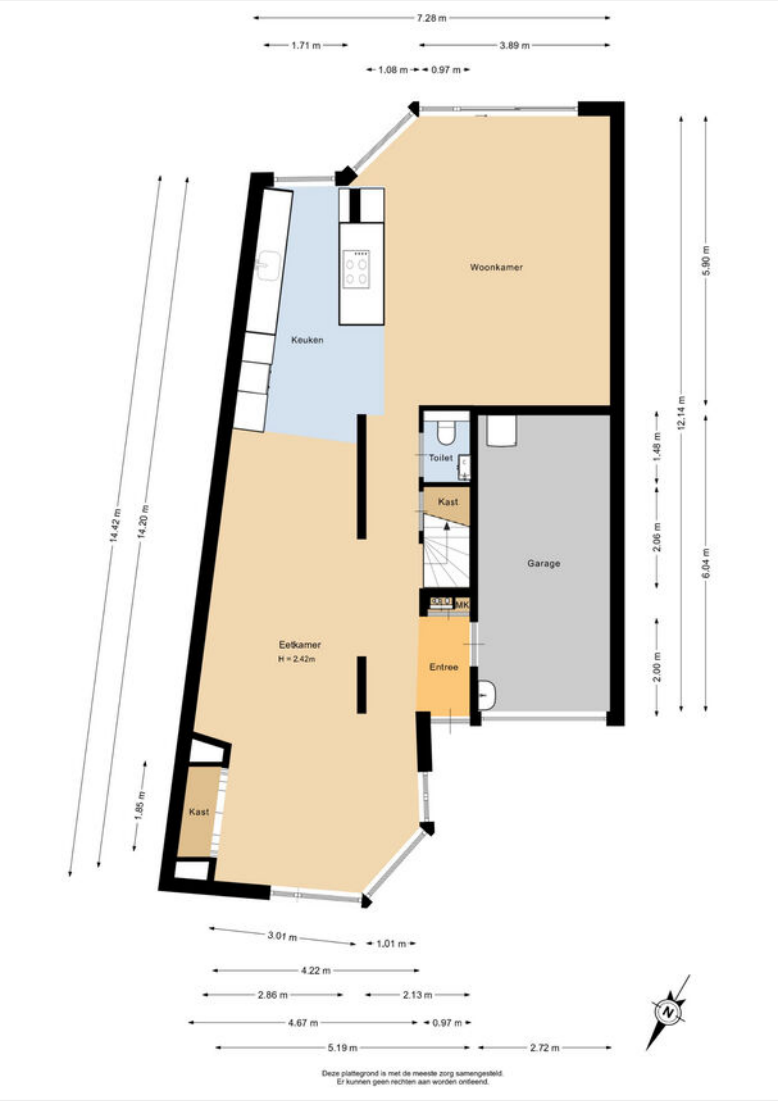
Plattegrond





van herk makelaars

Plattegrond›



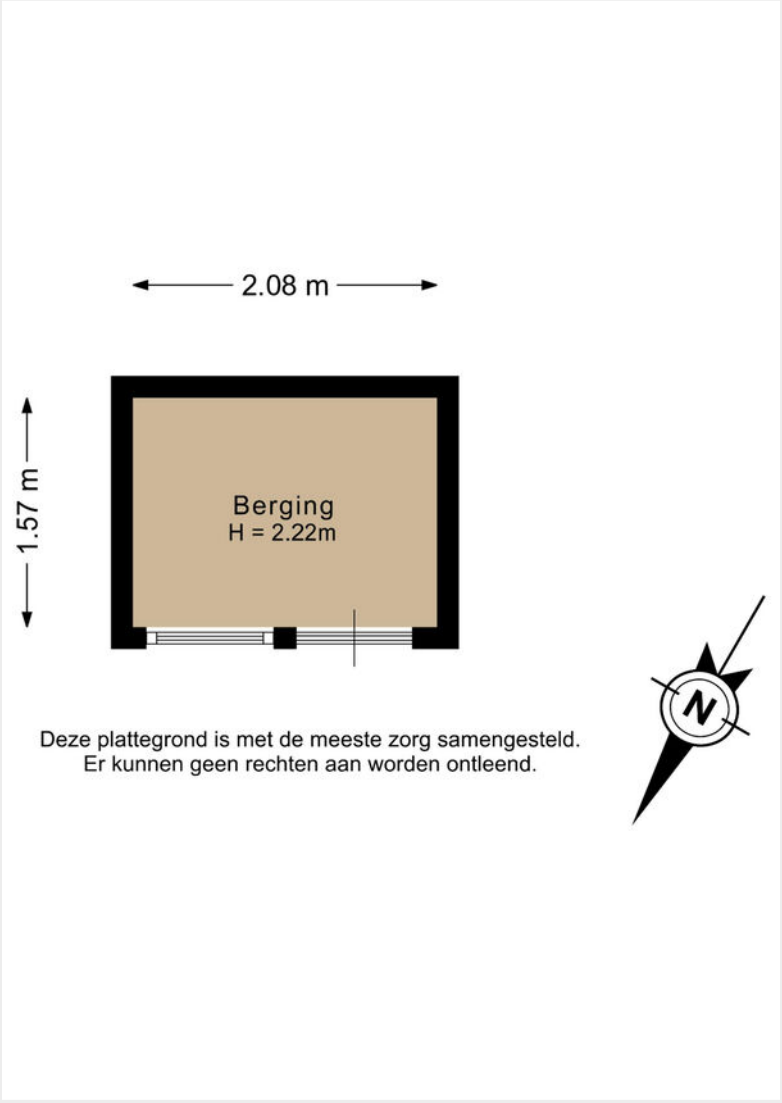


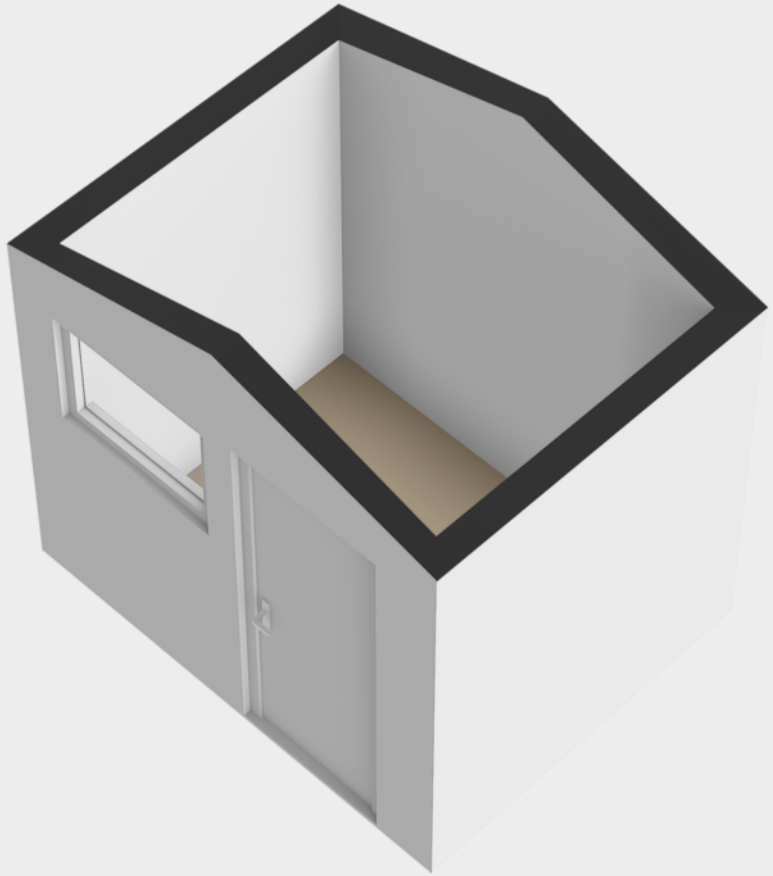
Plattegrond





Plattegrond





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- De IKEA PAX kasten in de slaapkamer aantal: 4			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		

van herk makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

van herk makelaars

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



van›herk makelaars›

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.



van›herk makelaars›

Ons team

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

010 258 2900
capelle@vanherk.nl
vanherk.nl



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
dvandorpk@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

van herk makelaars

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 hypotheken, 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.

van›herk makelaars›

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›

van herk makelaars

Contactgegevens

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

NVM