

Rodenrijseweg 527 D

Berkel En Rodenrijs

b a l j o n



Makelen . Meerwaarde

WELKOM BIJ BALJON.

Welkom bij de makelaar van Rotterdams meest interessante huizen. Sinds 1972 geven wij leiding aan een kantoor dat verwachtingen overtreft en blijft voldoen aan een steeds dynamischere woonmarkt. Dit doen wij met hoogwaardige, persoonlijke service, kunde, integriteit en een absolute waardering voor vastgoed.

MAKELEN; EEN VOORRECHT

Wij zien het als een voorrecht om achter de gesloten deuren van de mooiste leefruimtes te mogen komen en mensen te helpen met het vormgeven van een doordacht en op maat gesneden aankoop-, of verkoopplan. Iedere opdrachtgever en ieder huis heeft een eigen verhaal.

INZETTEN OP EEN OPTIMALE VERKOOPWAARDE

Dankzij onze ervaring, bezetting en ons netwerk in Rotterdam zien wij niks over het hoofd. Of het nu gaat om een urban appartement of een vrijstaande villa aan de plassen, ieder verkoopplan is verschillend. Wij zien het als onze taak om iedere keer de juiste meerwaarde te belichten en u te voorzien van realistisch en goed afgewogen advies. Een optimale verkoopwaarde is hiervan het resultaat.

BEWEZEN TOONAANGEVEND

Volgens de NVM bekleedt Baljon sinds haar oprichting in 1972 een topositie binnen de Rotterdamse vastgoedmarkt. Ons kantoor is toonaangevend in transactieprijs, omloopsnelheid en klanttevredenheid.

Straatweg 233
3054 AH Rotterdam
010-422 3000

info@baljonmakelaars.nl
www.baljonmakelaars.nl

Inhoudsopgave

- 01 Omschrijving
- 02 Kenmerken
- 03 Plattegrond
- 04 Meet certificaat
- 05 Kadastrale kaart
- 06 Locatie
- 07 Aanvullende informatie
- 08 Veelgestelde vragen

01. Omschrijving

Stel je voor... Een villa van ongekeerde pracht en allure, een waar droomhuis dat zelden te koop komt. Dit majestueuze landhuis heeft werkelijk alles wat je je maar kunt wensen op het gebied van wonen en meer. Met zijn adembenemende rieten kappen op zowel het hoofdhuis als op de bijgebouwen, vormt het een betoverend geheel, omringd door een weelderige tuin waarbij 'paradijselijk' de enige juiste omschrijving is. Genesteld op een royaal perceel van maar liefst 4.575 m², grenzend aan de achtergelegen weilanden. Op een rustige maar tegelijkertijd zeer centrale locatie biedt dit huis de perfecte balans voor degenen die verlangen naar rust en privacy, zonder de gemakken van de stad op te geven door de uitvalswegen met uitstekende ontsluiting.

Dit huis is doordrenkt van luxe met een hoogwaardige afwerking en een solide bouw die getuigen van vakmanschap en stijl. Zodra je door het imposante sierhek stapt, word je wereld getransformeerd. Het hart van dit huis, de keuken, verdient een speciale vermelding. De schitterende strak vormgegeven keuken is uitgerust met uitsluitend hoogwaardige apparatuur. Dit is het ultieme paradijs voor elke kookliefhebber.

Het eerste rietgedekte bijgebouw dient als autonoom luxe pool- annex guesthouse met alle benodigde voorzieningen en biedt tevens de mogelijkheid om het om te toveren tot een inspirerend kantoor aan huis. Het tweede bijgebouw doet dienst als ruime garage met parkeerplaats voor meerdere auto's en een bergzolder.

De onder architectuur aangelegde tuin met royaal zwembad en een veranda die elk vakantiegevoel overtreft, is omringd

door een stevig hekwerk en voegt een vleugje perfectie toe aan het geheel. De royaal bemeten kavel, de unieke ligging en de weelde van het huis en de bijgebouwen maken dit object ronduit uitzonderlijk. Hoewel we hier zo gedetailleerd mogelijk de specificaties beschrijven, valt dit huis pas echt te begrijpen wanneer je het met eigen ogen ziet en de sfeer proeft.

Berkel en Rodenrijs is een prachtige landelijke parel gelegen in het groene hart van Zuid-Holland. Hier vind je het beste van twee werelden: de rust van het platteland en de dynamiek van steden als Rotterdam, Delft en Den Haag binnen korte reistijd. Het is een geweldige plek om te wonen met voorzieningen als scholen, winkels en sportfaciliteiten allemaal binnen handbereik.

In Berkel en Rodenrijs kun je genieten van fraaie natuur, fiets- en wandelpaden en waterwegen die de omgeving rijk is. Het gezellige dorps karakter van de dorpskern van Berkel kent een bruisend cultureel leven met hoogwaardige horeca, festivals, concerten en andere evenementen het hele jaar door.

Kortom, wonen in Berkel en Rodenrijs is een fantastische keuze. Hier kun je genieten van een hoogwaardige levensstijl in een prachtige omgeving, met alle voorzieningen die je nodig hebt om gelukkig te zijn. Aarzel niet langer en maak van de Rodenrijseweg 527D jouw nieuwe thuis.

01. Omschrijving - vervolg

Indeling

Begane grond

Entree, ruime hal met trapopgang, bergkasten, toiletruimte en openslaande deuren die toegang geven naar de woonkamer.

Ruime L-vormige woon-eetkamer voorzien van een open haard en met openslaande deuren naar het grote (dak)terras. Vanuit de woon-eetkamer is via openslaande deuren de woonkeuken te bereiken welke is voorzien van een modern keukenblok met inbouwapparatuur en openslaande deuren naar het terras. Vanuit de keuken is een trappenhuis welke toegang geeft naar de ondergelegen woonlaag.

Vanuit de hal is de voorgelegen ruime werk/slaapkamer bereikbaar. Vanaf het terras is een trap zodat men toegang heeft tot de royale achtertuin.

Eerste verdieping

Royale overloop met kastruimte. Deze ruimte heeft de mogelijkheid om een extra ruime slaapkamer te maken. Vanuit de overloop is de hoofdslaapkamer bereikbaar. Deze heeft aan de zijgevel een klein balkon. De naast gelegen en suite badkamer is zeer ruim van opzet en is voorzien van een hoekbad, een wastafelmeubel, een inloopdouche en 2x een sauna (stoom en hete lucht). Verder ligt er nog een extra ruime slaapkamer aan de voorzijde en een 2e badkamer welke is voorzien van een inloopdouche, wastafel en toilet.

Souterrain / ondergelegen verdieping

Deze woonlaag is verdeeld in een ruim appartement wat nu in gebruik is als tuinkamer. Deze ruimte is zeer ruim van opzet en heeft een grote keukenruimte met inbouwapparatuur en bergruimte, openslaande deuren naar de veranda en de royale achtertuin. Via een hal en gang is de bioscoopruimte bereikbaar en overige bergruimten en wijnkelder.

Luxe slaapkamer voorzien van kastruimte, een eigen luxe badkamer, toiletruimte en een keukenopstelling.

Luxe tuinhuis

Dit luxe tuinhuis is ingedeeld in een woonkamer, een woonkeuken, toiletruimte en een badkamer. De woonkamer heeft aan drie zijden meerdere openslaande deuren naar de tuin.

De royale tuin is verzorgd aangelegd en heeft een zwembad, een ruime bergschuur / annex garage met een bergzolder. Verder liggen er in de tuin een groot aantal zonnepanelen. Op het voorterrein wat is afgesloten met een hekwerk en poort, zijn meerdere parkeervoorzieningen.

02. Kenmerken

Vraagprijs	€ 2.975.000 k.k.
Soort:	villa
Type:	vrijstaande woning
Kamers:	11
Slaapkamers:	4
Inhoud:	2021 m ³
Perceeloppervlakte:	4575 m ²
Woonoppervlakte:	618 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2003
Tuin:	tuin rondom
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label:	A+++

Bijzonderheden

- Zonnepanelen
- Voorzien van een zwembad
- Meerdere parkeerplekken in de voortuin

Wij zijn de makelaar van verkoper. Wij adviseren u uw eigen makelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstig huis! Aan deze aanbieding kunnen geen rechten worden ontleend.





























































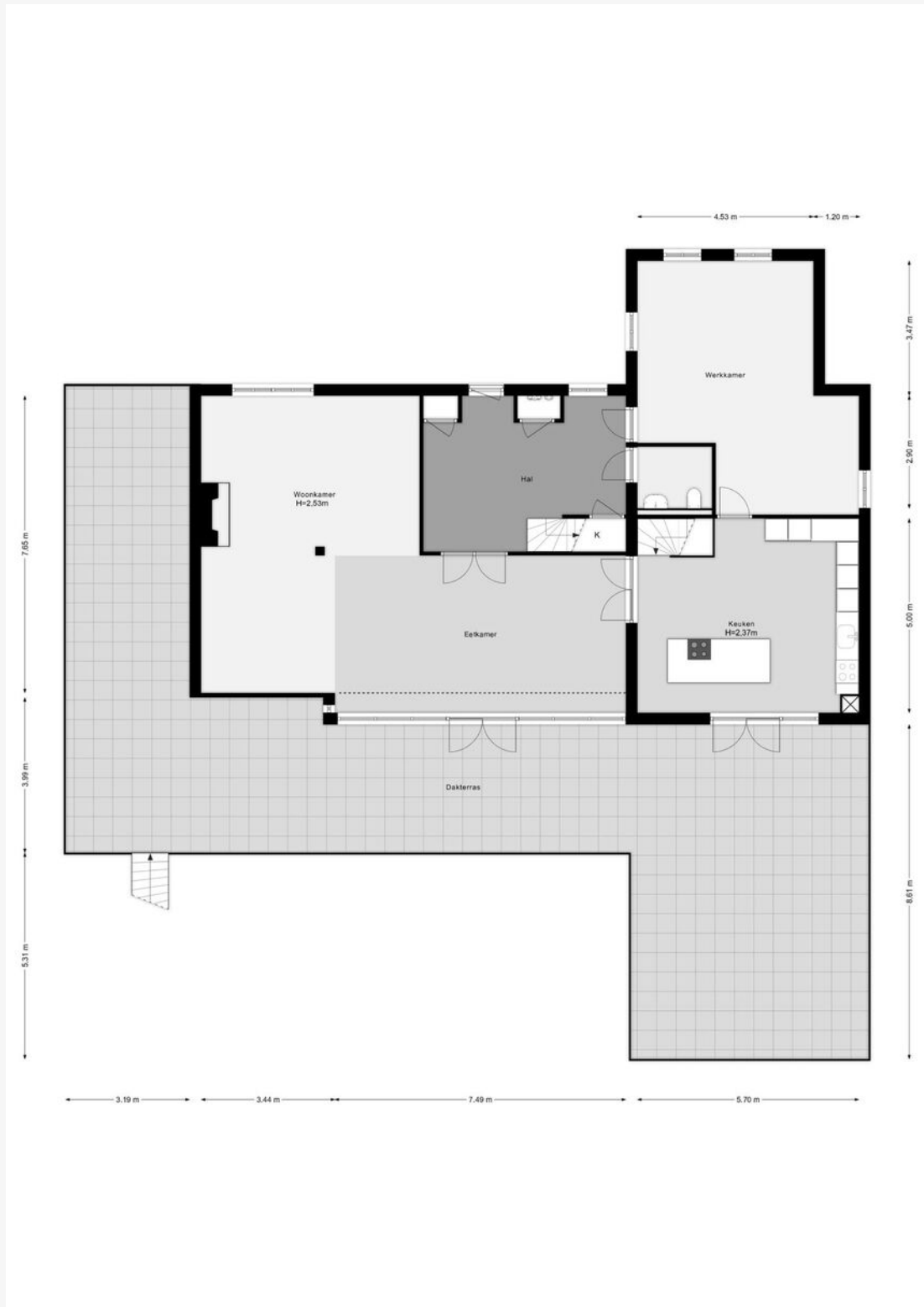




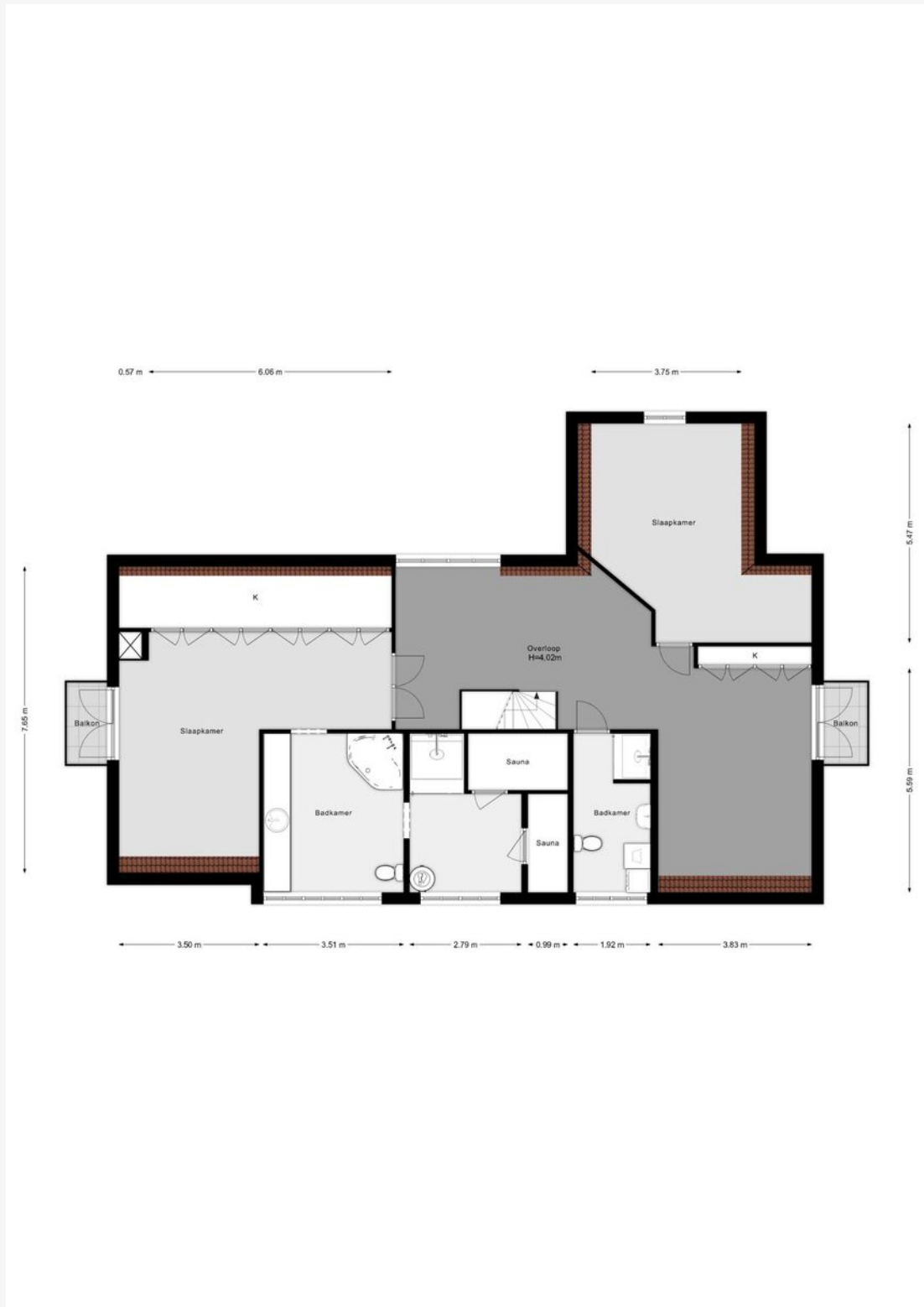




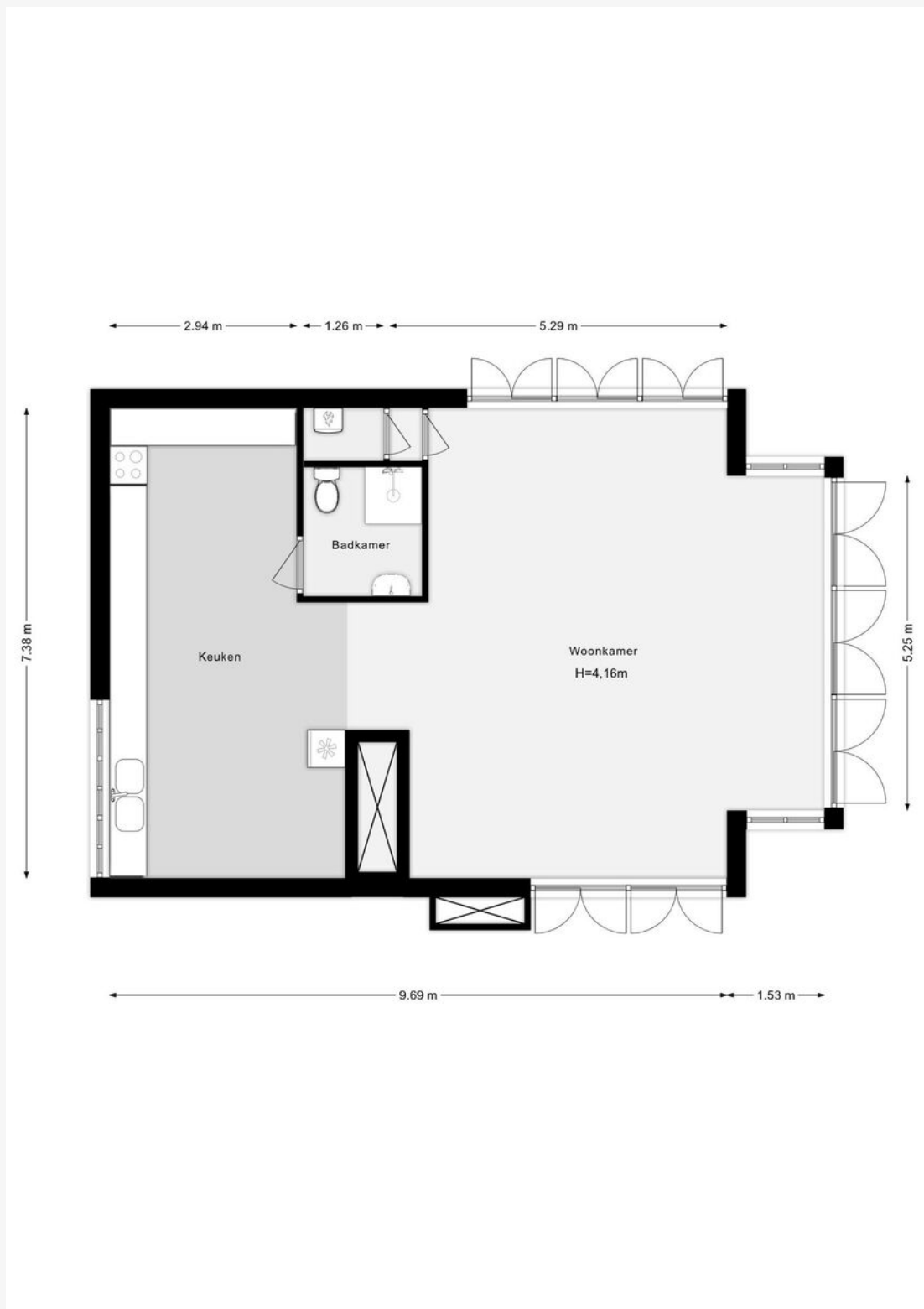
03. Plattegrond



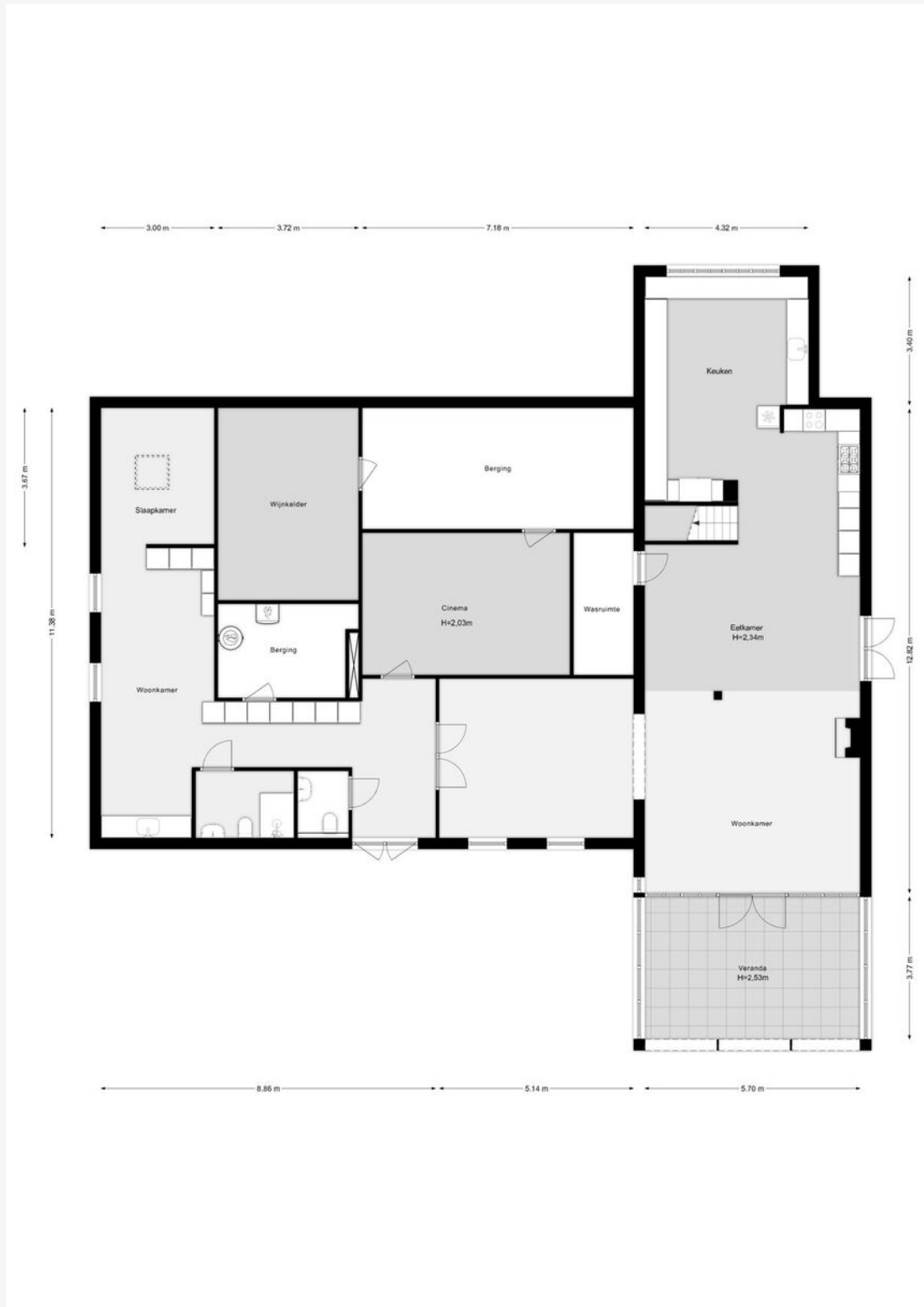
03. Plattegrond



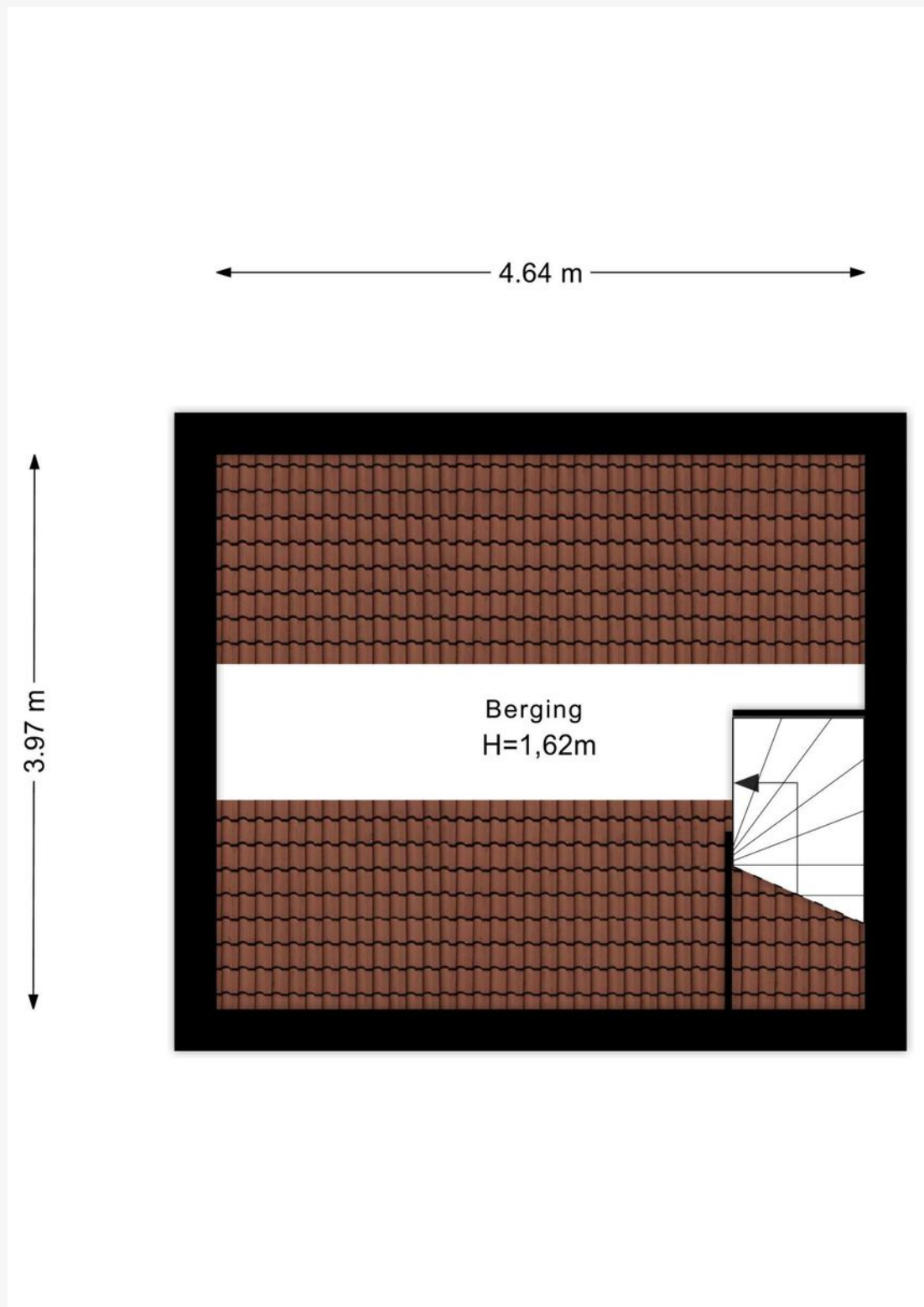
03. Plattegrond



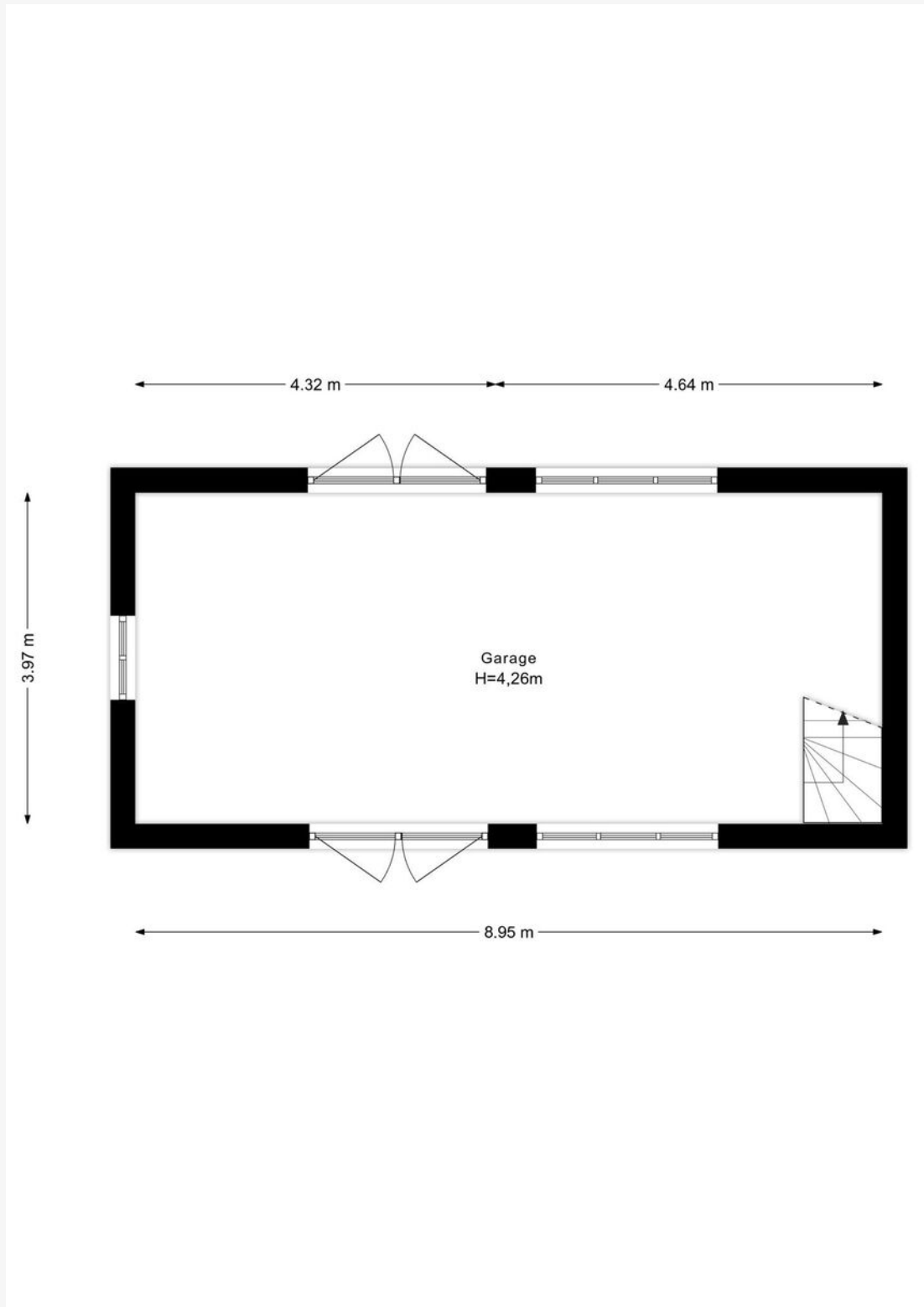
03. Plattegrond



03. Plattegrond



03. Plattegrond



04. Meetcertificaat

GEBRUIKSOPPERVLAKTE & INHOUD

TOTAAL WONING

TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	618,20 M ²
TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	156,00 M ²
TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	38,00 M ²
TOTAAL INHOUD	2021,20 M ³

BEGANE GROND

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	151,40 M ²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	151,40 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	21,50 M ²
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M ²
AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	0,00 M ²

1E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	149,60 M ²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	149,60 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	129,90 M ²
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M ²
AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	0,00 M ²

2E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	137,60 M ²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	137,60 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	4,60 M ²
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M ²
AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	0,00 M ²

BIJGEBOUW

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	79,60 M ²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	79,60 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M ²
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M ²
AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	0,00 M ²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE & INHOUD

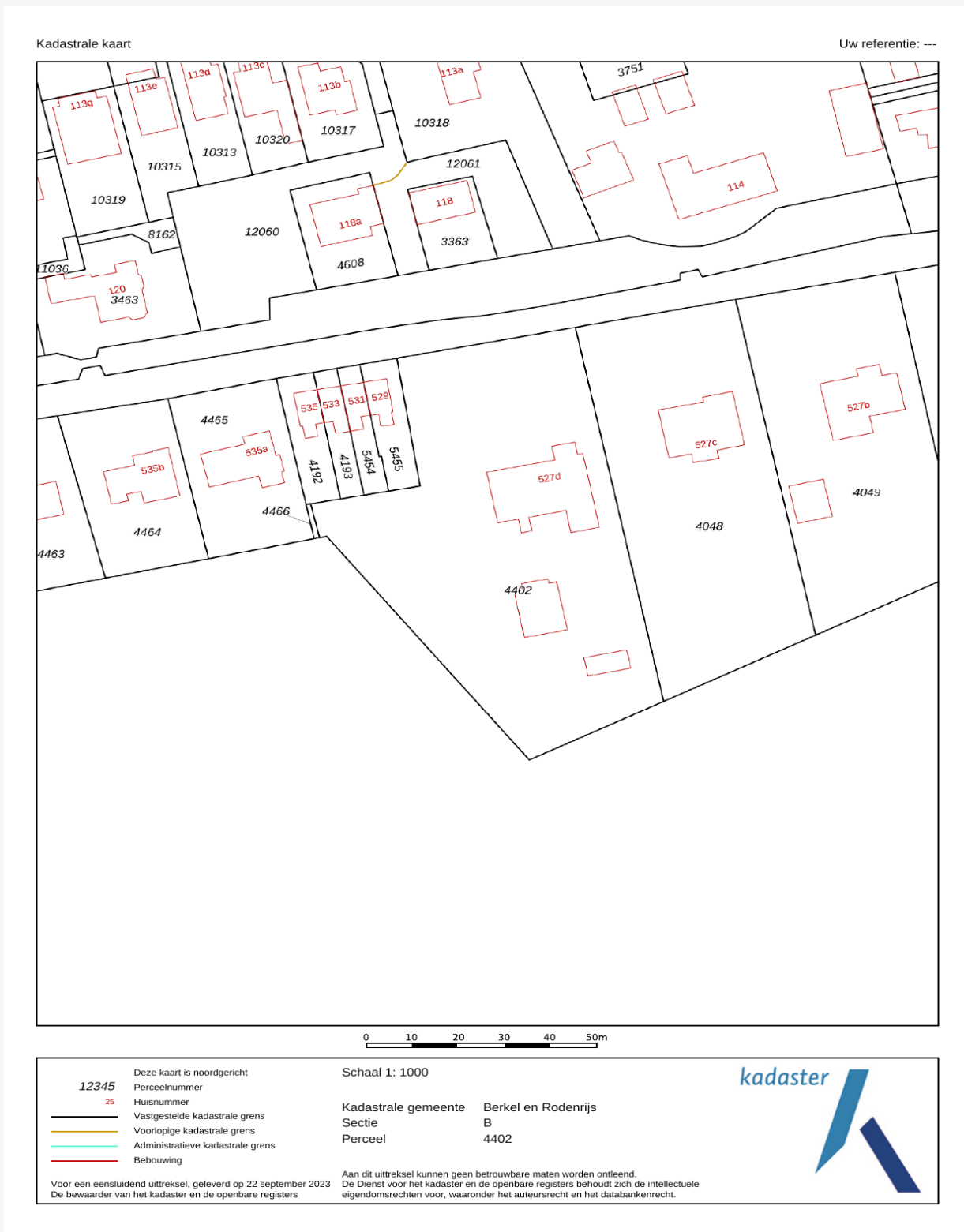
GARAGE BEGANE GROND

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	0,00 M ²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	0,00 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M ²
EXTERNE BERGRUIMTE	35,60 M ²
AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	0,00 M ²

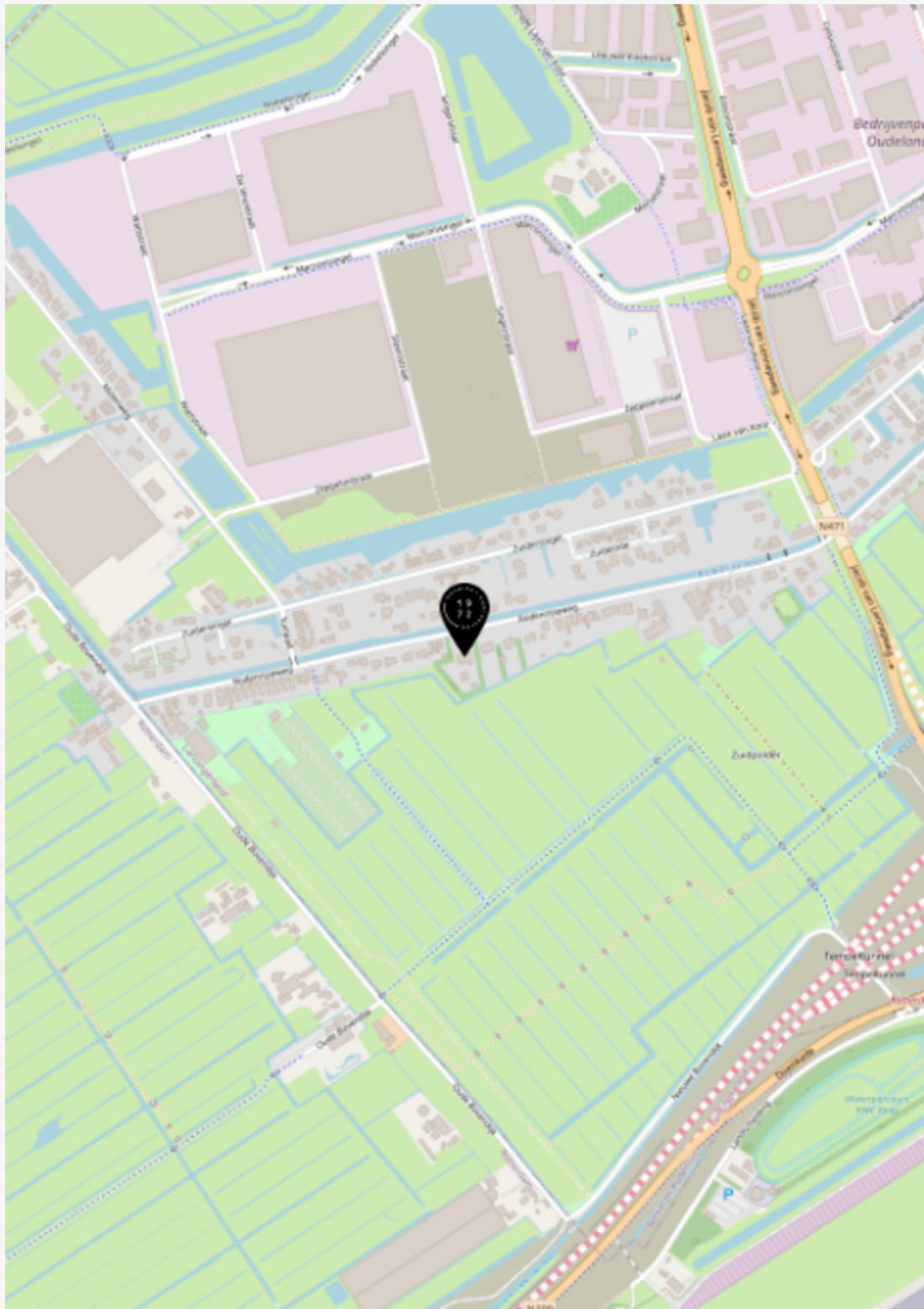
GARAGE VLIERING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	0,00 M ²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	0,00 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M ²
EXTERNE BERGRUIMTE	2,40 M ²
AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	0,00 M ²

05. Kadastrale kaart



06. Locatie



**“Welkom bij de makelaar
van Rotterdams meest interessante huizen.
Sinds 1972 geven wij leiding aan een
kantoor dat verwachtingen overtreft
en blijft voldoen aan een steeds
dynamischere woonmarkt. Dit doen wij
met hoogwaardige, persoonlijke service,
kunde, integriteit en een absolute
waardering voor vastgoed”.**

Baljon Makelaars

07. Aanvullende informatie

EEN BEZICHTIGING

DRAAIT OM AANDACHT

Bent u geïnteresseerd in een woning? Dan kunt u bij ons een afspraak maken voor een bezichtiging. Kwaliteit en aandacht vinden wij belangrijk. Daarom werken wij niet met open huizen. Mocht er veel interesse zijn in een woning, dan zullen wij hoogstens korte afspraken achter elkaar inplannen. Wees gerust. Op zulke momenten zijn er altijd meerdere makelaars aanwezig. Hierdoor waarborgen wij dat er aandacht is voor u. Én uw vragen.

EEN BOD UITBRENGEN

De knoop is door. U wilt bieden. Het uitbrengen van uw bod doet u gemakkelijk via Move.nl of bij de makelaar met wie u de woning heeft bekeken. Bij het uitbrengen van uw bod dient u het volgende te vermelden:

- De geboden prijs (in euro's)
- Onder welke voorwaarden wilt u het bod uitbrengen. Denk hierbij aan financiering of bouwtechnische keuring
- Uw voorkeur voor de opleverdatum

Na ontvangst van uw bod zal de makelaar dit bespreken met de verkoper. U bent op dat moment nog niet in onderhandeling. Als de makelaar namens de verkopers een tegenvoorstel doet is dit wel het geval. Wanneer beide partijen overeenkomst

hebben bereikt over de prijs, de voorwaarden, de opleveringsdatum en eventuele andere bijkomende zaken zoals overname van roerende zaken zal er een koopovereenkomst worden opgemaakt.

VERKOOP PER INSCHRIJVING:

DUIDELIJKHEID BOVEN ALLES

Soms is er veel belangstelling. Van meerdere partijen tegelijk. In zulke gevallen kan de makelaar er in samenspraak met de verkoper voor kiezen om de woning te verkopen middels een inschrijving. Om een eerlijk biedingsproces te kunnen garanderen is een projectnotaris van toepassing. De biedingen zullen door de projectnotaris worden ontvangen, geïnventariseerd en na de deadline rechtstreeks aan de verkoper worden doorgegeven.

De projectnotaris betreft Rox Legal notarissen, gevestigd aan Weena 220 te Rotterdam.

De verkoop geschiedt onder voorbehoud van gunning en dat houdt mede in dat niet alleen de geboden prijs maar ook de gestelde voorwaarden en of persoonlijke voorkeuren van invloed zullen zijn op de beslissing van verkoper om de woning aan een koper te gunnen.

Bij een inschrijving is het de bedoeling dat een ieder een eindbod (maximale prijs) biedt aangezien er op basis van de uitkomst van de inschrijving een besluit genomen zal worden. Biedingen die een uitnodiging tot onderhandeling zijn, zullen niet in behandeling worden genomen.

Wilt u ook bieden op uw droomhuis? Dan kan dit op een vaste datum met het inschrijfformulier dat u samen met alle beschikbare informatie en een concept koopovereenkomst van ons ontvangt. Direct na afloop van de inschrijvingstermijn stuurt de notaris alle biedingen in een overzicht door naar verkoper waarna deze samen met verkopend makelaar de biedingen door zal nemen. Binnen een afgesproken termijn wordt bekend gemaakt of en aan wie verkoper gunt. Indien de verkoper uw bod accepteert, dan wordt de koopovereenkomst opgemaakt en ter ondertekening voorgelegd. In geval van geen winnend bod zal de notaris na ondertekening van de koopovereenkomst en het verstrijken van de wettelijke bedenktijd u een geanonimiseerd bied logboek aanleveren. Hiermee biedt dit proces u volledige transparantie waaruit u wellicht lering kunt trekken voor toekomstige biedingen.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Bij een voorbehoud van financiering geeft u aan de woning te kopen mits er een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling verkregen wordt. Dit voorbehoud wordt standaard voor maximaal 6 weken opgenomen. U mag maximaal 100% van de koopsom lenen. Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijk taxateur. U (of uw bank) kiest deze zelf. U kunt ook een voorbehoud maken voor een kleiner deel van de koopsom. Indien het voorbehoud niet gemaakt wordt kan er wel een taxatie uitgevoerd worden in uw opdracht, maar zal dit te allen tijde pas plaats vinden na ondertekening van de koopovereenkomst en het verlopen van de bedenktijd.

VOORBEHOUD VAN EEN BOUWTECHNISCHE KEURING

Bij het maken (en het accepteren door de verkoper) van het voorbehoud van de bouwtechnische keuring werken we hier uiteraard aan mee. In principe begeleiden wij het bezoek van de bouwkundige en u mag hierbij aanwezig zijn. U bent vrij in de keuze van de bouwkundige. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer u gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Ook kunnen inhoudelijke afspraken gemaakt worden ten aanzien van de toestand van de woning. Indien u geen bouwtechnische keuring laat uitvoeren vermelden wij dit expliciet in de koopakte. Het niet stellen van het voorbehoud kan namelijk een essentieel onderdeel zijn geweest van de acceptatie van uw bod door de verkoper.

SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE

Zolang de koopovereenkomst niet is ondertekend door de verkoper en de koper, kan verkoper ingaan op een beter voorstel na de gunning. De Hoge Raad, het hoogste rechtscollege in Nederland, heeft bepaald dat als er een woning wordt verkocht door een particuliere verkoper aan een particuliere koper, er pas sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Het is daarom voor de koper van belang dat hij zo snel mogelijk de koopovereenkomst ondertekent.

KOOPOVEREENKOMST

Heeft u een overeenstemming bereikt? Dan stellen wij de koopovereenkomst op. Daarin wordt standaard een waarborgsom of bankgarantie van

tenminste 10% van de koopsom opgenomen. Deze wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van financiering) indien deze uitdrukkelijk in de bieding zijn vermeld. Wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is getekend is de overeenkomst formeel tot stand gekomen. De champagne kan open!

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning ouder is dan 50 jaar heeft deze woning logischerwijs niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning. Door oudere bouwmaterialen en andere eisen in de bouwperiode kan het zijn dat een woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning. Bij woningen ouder dan 50 jaar wordt deze clausule standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

NIET BEWONERS-CLAUSULE

Het kan voorkomen dat de verkoper de woning niet (recent) bewoond heeft. Denk aan een erfgenaam of een belegger. In dit geval is het mogelijk dat de verkoper niet alles over de woning weet. Met name zaken die pas aan het licht komen bij het bewonen kunnen van tevoren niet kenbaar gemaakt worden door de verkoper. U als koper accepteert dat en dit wordt vastgelegd met deze clausule, welke in deze situatie standaard door ons wordt opgenomen in de

koopovereenkomst.

INFORMATIEPLICHT/ ONDERZOEKSP LICHT

De verkoper van de woning heeft een zogenaamde informatieplicht (mededelingsplicht). Dit houdt in dat hij/zij verplicht is om eventuele gebreken waarvan hij/zij op de hoogte is te melden.

De koper heeft een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij/zij zowel de bouwtechnische als de juridische staat van de woning moet onderzoeken. Wij adviseren u dergelijk onderzoek te (laten) verrichten voordat u een bod uitbrengt.

FUNDERINGSONDERZOEK

Zoekt u actuele informatie over funderingen? Dan kunt u terecht op de website van het funderingsloket van de gemeente. Op de site wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen nodig is. Indien er funderingsonderzoek is verricht bij een woning dan wordt dit aangegeven en kunt u het funderingsrapport downloaden. Indien de woning niet voorkomt op de kaart is er geen informatie over de staat van de fundering beschikbaar. In dat geval kunt u een afweging maken om zelf een funderingsonderzoek uit te laten voeren. Wij adviseren u graag over het kiezen van een specialist.

BEDENKTIJD (WET KOOP ONROERENDE ZAKEN)

Als u een woning koopt, krijgt u drie dagen

bedenktijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hiervoor moet u wel schriftelijk een ontbindingsverklaring indienen. De bedenktijd gaat in zodra de koper de door beide partijen getekende koopakte of een kopie daarvan overhandigd krijgt.

NOTARIS

Als koper heeft u de mogelijkheid zelf de notaris te kiezen, tenzij door de makelaar anders aangegeven. De notaris maakt aan de hand van de gegevens in de koopakte een akte van levering op. Indien de koper een notaris kiest die gevestigd is buiten een straal van 20 kilometer van de woning, zullen eventuele kosten welke verband houden met een volmacht verstrekking door verkoper, voor rekening komen van de koper.

VERKOOPDOCUMENTATIE

Alle vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn (bijvoorbeeld in plattegronden, oppervlaktes en inhoud) dan kunt u zich hier niet op beroepen. Alles is met grootst mogelijke zorg samengesteld, echter kan er aan de juistheid van de inhoud van deze verkoopdocumentatie geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

AANKOOPBEGELEIDING

Een huis is geen alledaagse aankoop. Deskundige, persoonlijke begeleiding is daarom belangrijk. Onze makelaars denken voor u na over zaken als marktwaarde, juridische en bouwkundige aspecten. We zijn kritisch als het kan en hard als het moet. We zekeren uw belang, zodat u straks zorgeloos kunt genieten van uw nieuwe huis.

We kunnen u op verschillende manieren van dienst zijn:

- We zoeken een woning die perfect aansluit bij uw wensen en adviseren en ondersteunen u tijdens het hele proces. Hierbij nemen wij u alle zorgen uit handen.
- U gaat zelf op zoek naar een woning en wij gaan met u mee naar de tweede bezichting en begeleiden u in het proces van onderhandelen tot notaris.

Heeft u andere verzoeken of wensen? Uiteraard kunt u dat altijd met ons overleggen. We helpen u graag.

VERKOOPBEGELEIDING

Ook dromen hebben begeleiding nodig. U heeft een woning op het oog en u bent benieuwd wat uw eigen woning waard is? We komen graag bij u langs voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek. Tijdens dat gesprek bekijken wij uw woning en inventariseren wij uw wensen. Op basis daarvan ontvangt u een verkoopvoorstel van ons.

TAXATIES

Marktkennis is een kunst en taxeren lang niet altijd een exacte wetenschap. Bij ons kunt u terecht voor reguliere maar ook voor gevalideerde taxaties.

We hebben niet alleen een getraind oog. We hebben alles al een keer gezien. Natuurlijk kunt u rekenen op een snelle afhandeling. Maar bovenal op een correcte en realistische waardering van uw woning.

PREFERRED SUPPLIERS

De juiste notaris, taxateur of bouwkundige kiezen. Het kan knap lastig zijn. Daarom hebben wij een lijst opgesteld met partijen in verschillende vakgebieden waar wij goede ervaringen mee hebben. Onze zogenaamde 'preferred suppliers.' Deze lijst vindt u op onze website: www.baljonmakelaars.nl

08. Veelgestelde vragen

1. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Dit moet echter wel duidelijk aan alle partijen gecommuniceerd worden door de makelaar.

2. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. De verkoop geschiedt altijd onder voorbehoud van gunning.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling aanpassen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen.

Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

4. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper met wie hij in onderhandeling gaat. Heeft u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

5. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Adres Straatweg 233
 3054 AH Rotterdam

Email info@baljonmakelaars.nl
Website baljonmakelaars.nl
Telefoon 010 422 30 00

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Voor de inhoud ervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de inhoud enig recht worden ontleend. De maatvoering in deze brochure is een globale schatting.