

Rochussenstraat 215 A

Rotterdam

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 je 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 toppositie binnen de Rotterdamse vastgoedmarkt. Ons kantoor is toonaangevend in transactieprijns, 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	Curated
08	Aanvullende informatie
09	Veelgestelde vragen

01. Omschrijving - deel 1

Stijlvol volledig gerenoveerd 4-laags herenhuis met tuin, dakterras en twee(!) studio's.

Het pand is intern verbonden en kadastraal gesplitst in 215 A en B

Dit karakteristieke herenhuis uit bouwjaar 1907 is in 2019/2020 volledig gerenoveerd, uitgebouwd en verduurzaamd met aandacht voor modern wooncomfort. Het pand biedt een bijzondere combinatie van ruimte en functionaliteit, waardoor het uitermate geschikt is voor uiteenlopende woon- en werkvormen. Een opvallend kenmerk van deze woning is de flexibiliteit in gebruik. Zo is het mogelijk om wonen en werken te combineren, of om het pand te delen met meerdere bewoners. Er bevinden zich twee volledig zelfstandige studio's met eigen voorzieningen, die afzonderlijk verhuurd kunnen worden of geschikt zijn voor bijvoorbeeld een inwonend familielid. De woning is officieel gesplitst in een royaal benedenhuis van circa 266 m², bestaande uit de begane grond, eerste en tweede verdieping. En een bovenhuis op de derde verdieping, bereikbaar via een eigen opgang, met een oppervlakte van circa 80 m². Deze verdieping omvat de twee zelfstandige studio's. Als extra beschikt het pand over een riant dakterras van circa 55 m² met dakopbouw met een waanzinnig vrij uitzicht over de stad.

De Rochussenstraat is gelegen in het hart van Rotterdam, in de wijk Oude Westen, en biedt een levendige en veelzijdige woonomgeving. Deze locatie combineert stedelijke dynamiek met het comfort van nabijgelegen voorzieningen.

Op korte loopafstand bevindt zich de Nieuwe Binnenweg met een gevarieerd aanbod aan boetieks, speciaalzaken, supermarkten en horecagelegenheden. Ook de nabijgelegen Witte de Withstraat staat bekend om diverse kunstgaleries en eet- en drinkgelegenheden. Metrostation Dijkzigt ligt op slechts enkele minuten lopen, waardoor u snel toegang heeft tot het gehele metronetwerk van Rotterdam. Daarnaast zijn er diverse tram- en bushaltes in de directe omgeving. Voor automobilisten zijn de snelwegen A13, A16 en A20 gemakkelijk bereikbaar.

In de directe omgeving bevinden zich diverse scholen, waaronder het Erasmiaans Gymnasium en de Hogeschool Rotterdam. Het Erasmus MC, een van de grootste en meest gerenommeerde ziekenhuizen van Nederland, ligt eveneens op loopafstand. Voor recreatie en ontspanning kunt u terecht in het nabijgelegen Museumpark, waar u kunt genieten van groen en cultuur.

>>> Gaat verder op de volgende pagina.

01. Omschrijving - deel 2

Indeling

Dit imposante herenhuis valt direct op in de straat: een authentieke gevel met kozijnen voorzien van antraciet grijs schilderwerk. De gevel is gereinigd en geïmpregneerd.

Begane grond

Entree, brede hal met trap naar woonverdieping op eerste verdieping. Aparte ingang voor het bovenhuis op de derde verdieping.

Eerste verdieping

Overloop, separaat toilet met fonteintje. De woonkamer kamer bevindt zich aan de voorzijde, opvallend is de mooie lichtinval. Doordat de woonverdieping wat hoger gelegen is heb je geen directe inkijk vanaf de straat. De eetkamer is aan de achterzijde. Hier is een moderne aluminium pui geplaatst met een glazen harmonica wand; deze kan geheel opengezet worden. Ook hier heb je een prachtige lichtinval en ook een vrij uitzicht over het groen van de tuin. Toegang naar riant balkon van 6 m breed met trap naar lager gelegen tuin. De moderne keuken is ca 4 jaar geleden vernieuwd en bestaat uit massief houten frontjes en een betonnen keukenblad. Daarnaast beschikt het over diverse inbouwapparatuur.

De interne stoere, open trap van staal met massief eiken treden is een eyecatcher in deze ruimte. De trap biedt toegang tot de tweede verdieping en de begane grond.

Begane grond

Gang, slaapkamer 1 aan de voorzijde. Deze kamer was in gebruik als atelier en heeft een wastafel, maar is ook zeer geschikt als slaapkamer. Bergruimte voorzien van opstelling

voor de wasmachine, droger, warmtepomp (Daikin) en WTW installatie (warmteterugwin). Separaat toilet met fonteintje. Slaapkamer 2 met vaste kastenwanden aan beide zijden en openslaande deuren naar het terras en de lager gelegen tuin. Slaapkamer 3 met openslaande deuren naar het terras en de tuin. De beide slaapkamers zijn aangebouwd. Moderne badkamer voorzien van dubbele wastafel, inloopdouche en toilet.

>>> Gaat verder op de volgende pagina.

01. Omschrijving - deel 3

Tweede verdieping

Deze verdieping is toegankelijk via de interne trap en is afgesloten door een mooie glazen constructie waardoor de verdieping wel is afgesloten maar het licht naar de eerste verdieping niet belemmerd wordt. Overloop met toegang tot grote open ruimte aan achterzijde. Deze ruimte is zeer geschikt als bijvoorbeeld woonkamer/werkkamer/hobbykamer/gym. Er is een voorbereiding gemaakt voor een keuken. Er is een balkon met uitzicht over de tuin en er zijn openslaande deuren met een frans balkon. Separaat toilet met fonteintje. Moderne badkamer voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en toilet. Inloopkast/berging. 2 slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde. Toegang tot trappenhuis.

Derde verdieping

Via het trappenhuis met eigen opgang is er toegang tot deze verdieping.

Overloop, ruime berging met opstelling voor de wasmachine en droger. Hier is ook de warmtepomp en de WTW installatie voor de bovenwoning. Daarnaast heeft de bovenwoning een eigen meterkast. Op deze etage zijn 2 zelfstandige studio's gevestigd. De studio's kunnen voor diverse doeleinden gebruikt worden denk aan verhuur, woonruimte voor inwonend familielid of als extra werkruimte. De studio's zijn voorzien van een gecombineerde woon-slaapkamer, keuken, separaat toilet met fonteintje en badkamer voorzien van inloopdouche en wastafel met meubel. De studio aan de achterzijde heeft de beschikking over een balkon.

Op het platte dak is een riant dakterras gecreëerd met dakopbouw. Vanaf hier heb je een mooi wijds uitzicht over de stad.

Tuin

De tuin is ca. 15 m diep en heeft een oriëntatie op het noordoosten, vanwege de diepte is er gedurende de dag zowel zon als schaduw te vinden. De tuin is bereikbaar via een trap vanaf het ruime balkon gelegen aan de woonverdieping, daarnaast via de 2 slaapkamers op de begane grond. Er is een houten berging gevestigd ideaal voor het stallen van fietsen en tuingereedschap.

02. Kenmerken

	Vraagprijs
	Soort:
	Type:
	eigen grond
	Kamers:
	Slaapkamers:
	Inhoud:
	Woonoppervlakte:
	Riant dakterras:
	Soort bouw:
	Bouwjaar:
	Ligging:
	ca. 15 m diepe achtertuin met houten berging
	Isolatie:
	Verwarming:
Ventilatie:	elke ruimte heeft afzonderlijke ventilatie
	Energielabel:

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.

Bijzonderheden

- Volledig gerenoveerd onder architectuur in 2019/2020 waarbij gebruik is gemaakt van hoogwaardige materialen
- De aanbouw op de begane grond is gefundeerd
- Hoge binnendeuren van multiplex met isolatiemateriaal en een massieve top laag
- Alle deuren en appartementen zijn voorzien van gecertificeerde sloten
- Gehele pand beschikt over geschakelde brand- en rookmelders
- Iedere etage heeft een intercom/deuropener
- Voorzijde voorzien van houten maatwerk kozijnen, achterzijde voorzien van aluminium Reynaers kozijnen met dubbele beglazing
- Het pand is kadastraal gesplitst, echter intern verbonden (de 3e etage is zowel intern als via eigen opgang 215b te bereiken)
- Volledig dak vernieuwd 2019
- Betonnen vloeren
- Voorzien van 12 zonnepanelen, 2x een warmteterugwinningssysteem (WTW) en 2x een warmtepomp (Daikin) voor zowel verwarmen als koelen
- UTP-bekabeling in elke ruimte
- Gehele woning is voorzien van een stoere betonnen vloer met vloerverwarming per ruimte te regelen
- Camerasysteem geïnstalleerd aan de voor- en achterzijde en op het dakterras







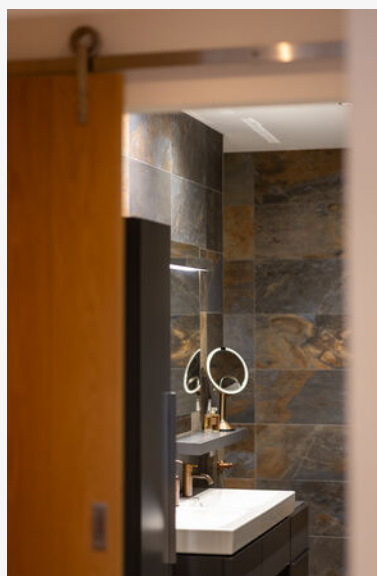














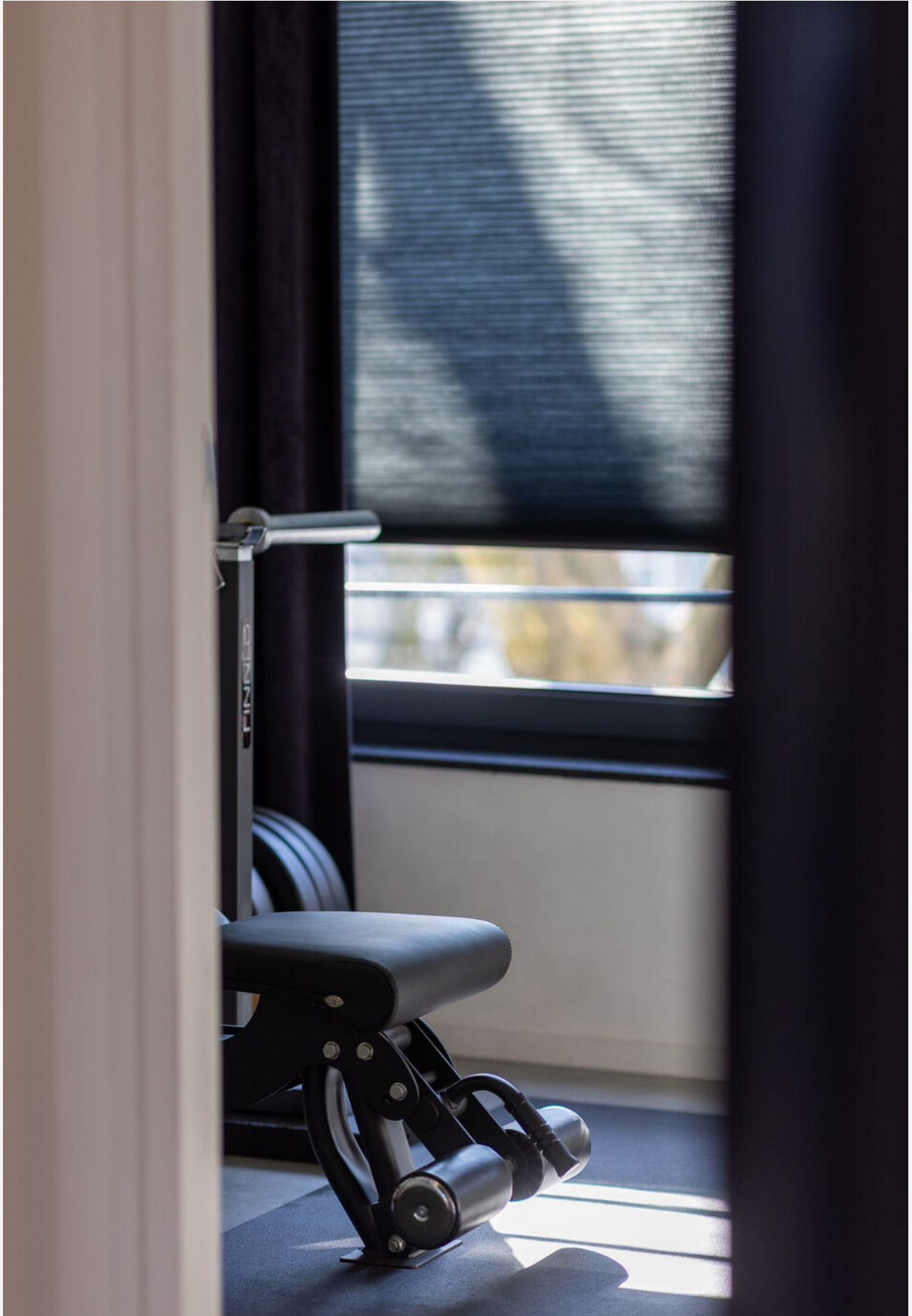






























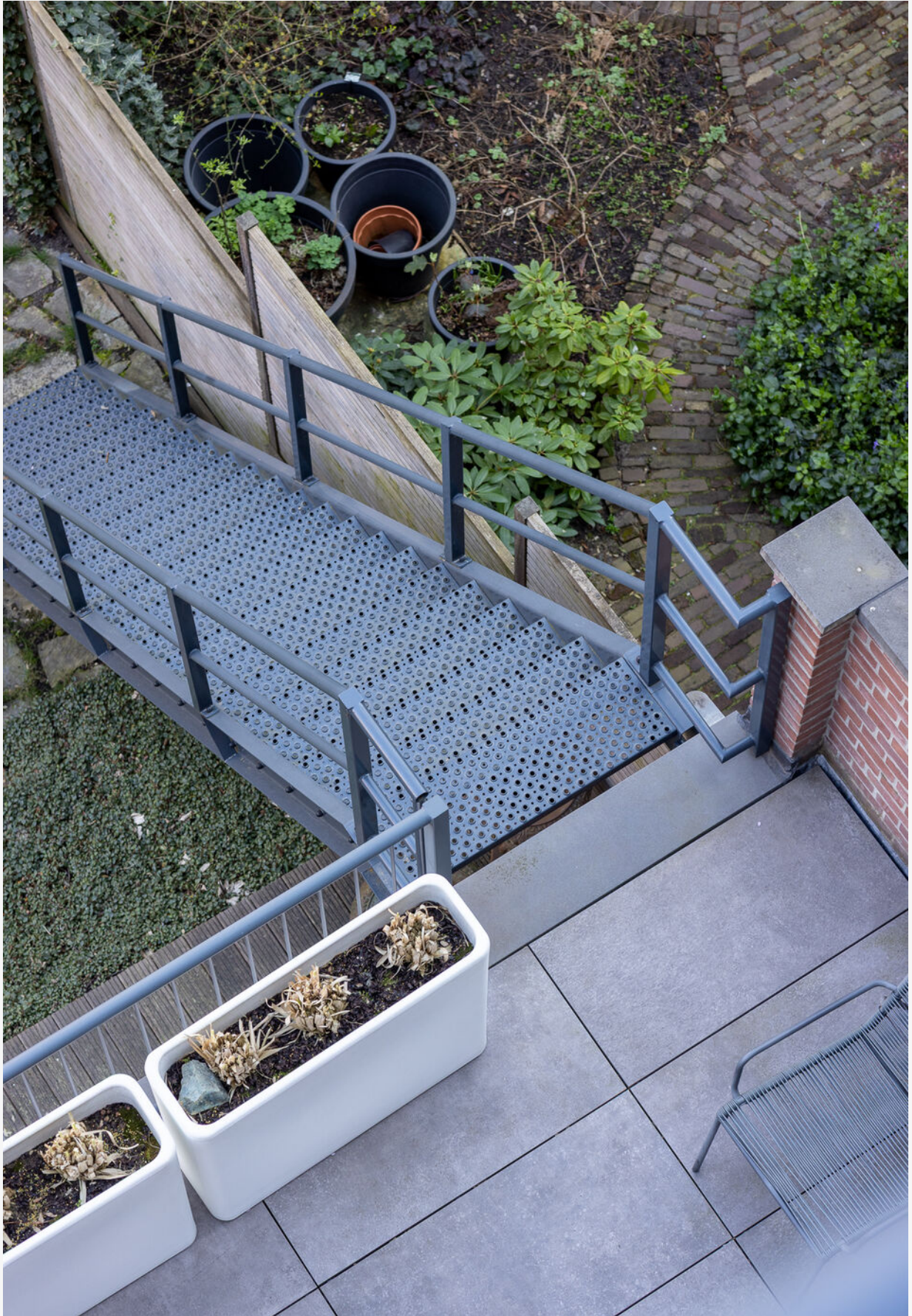










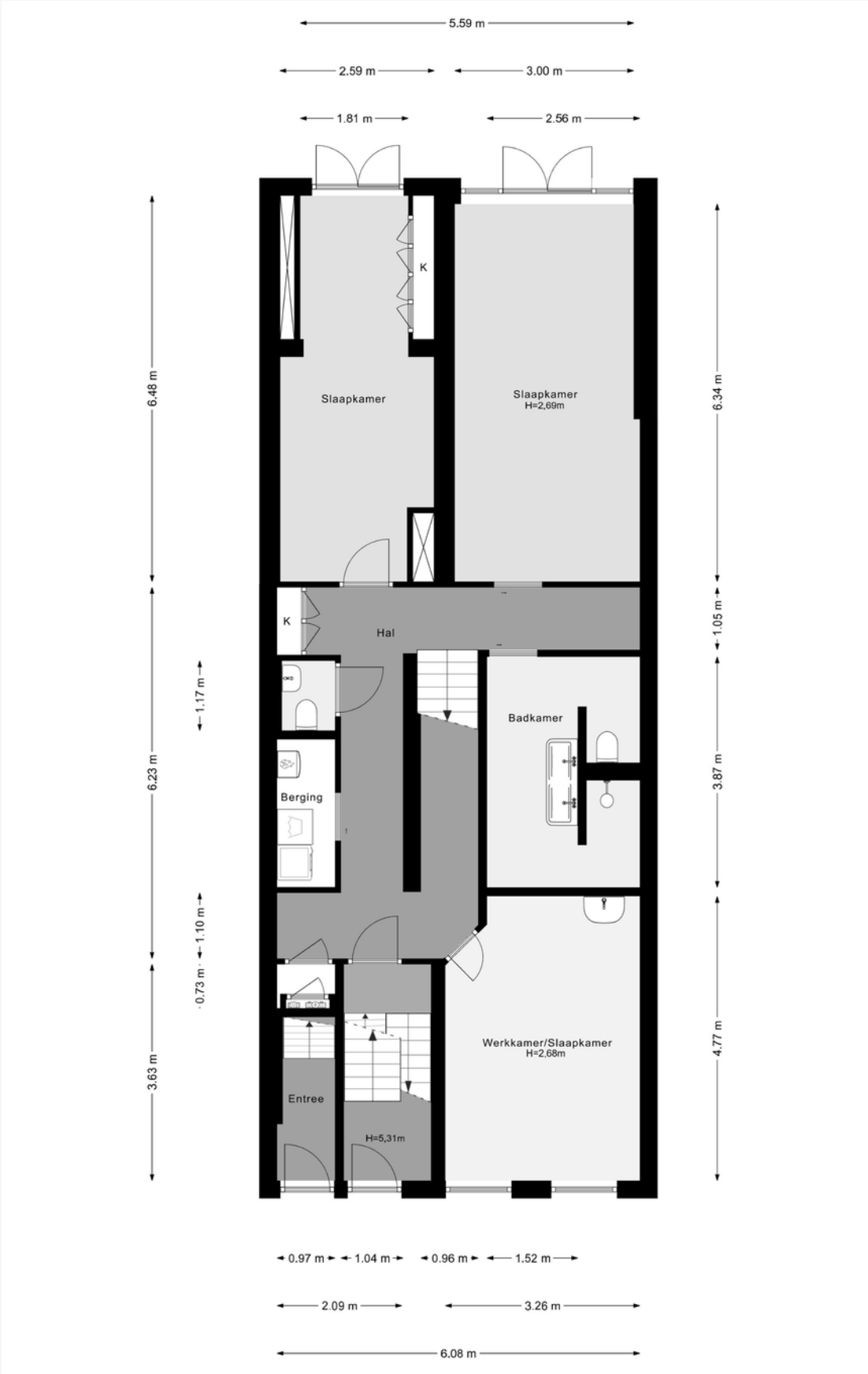


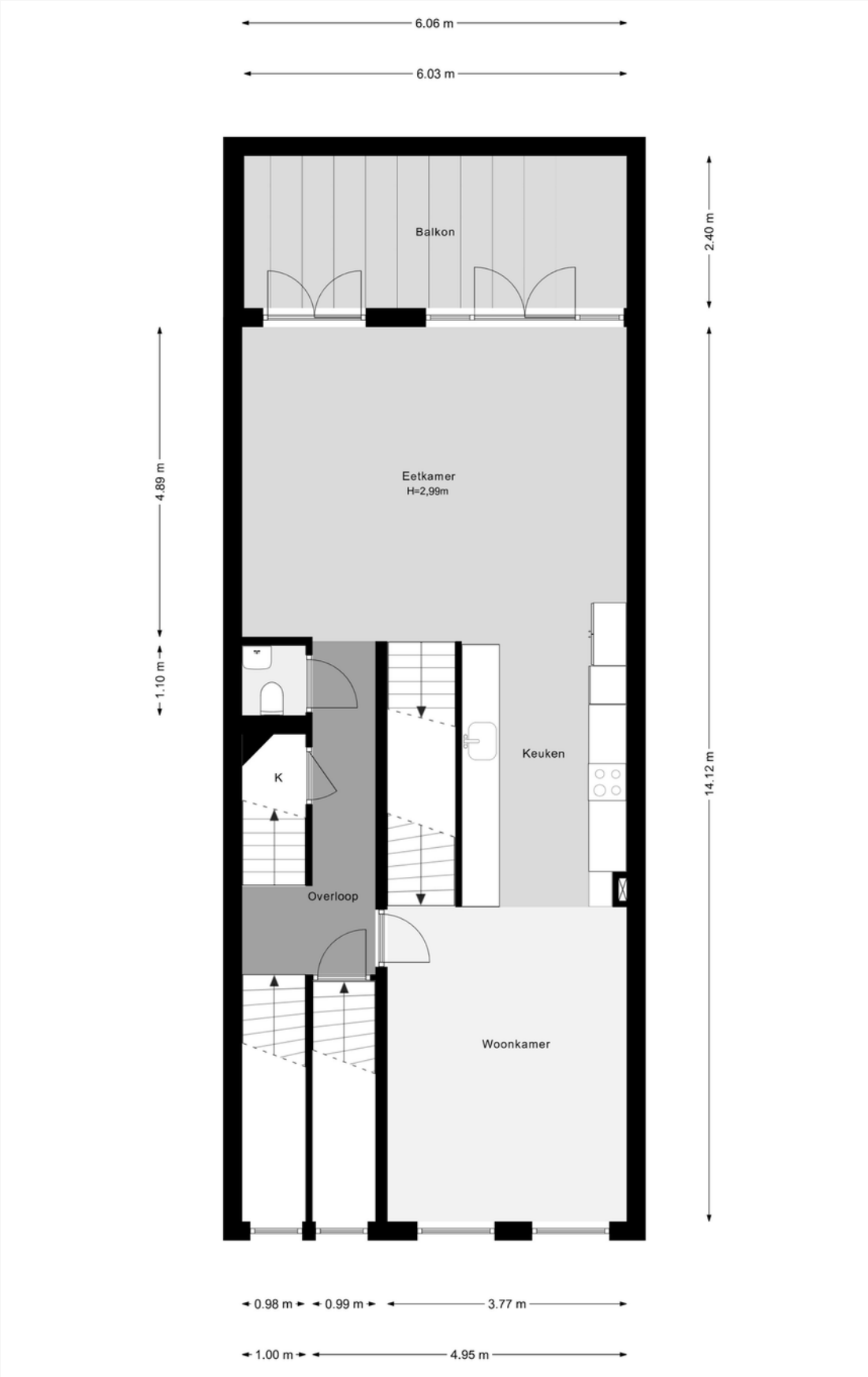


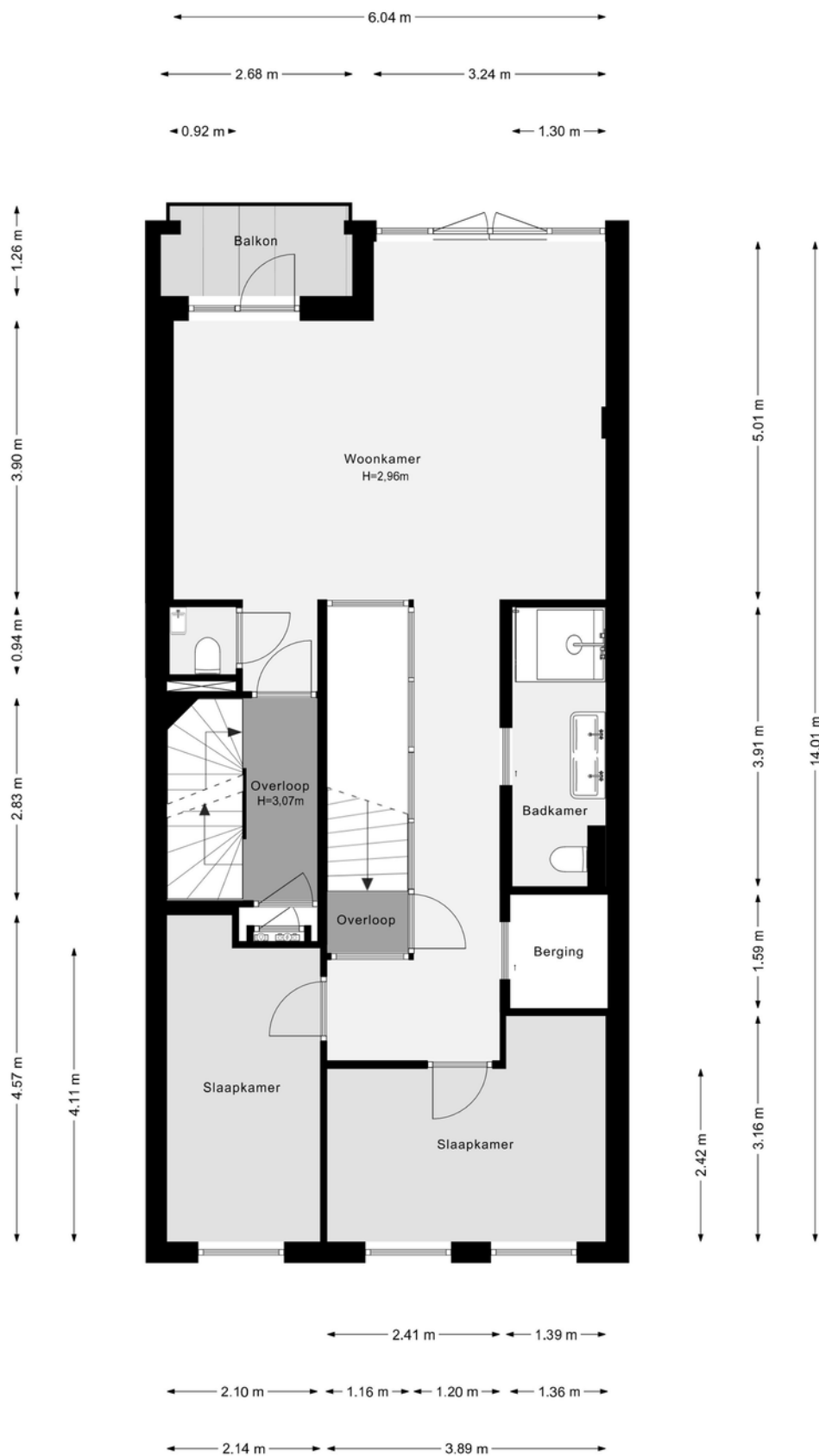


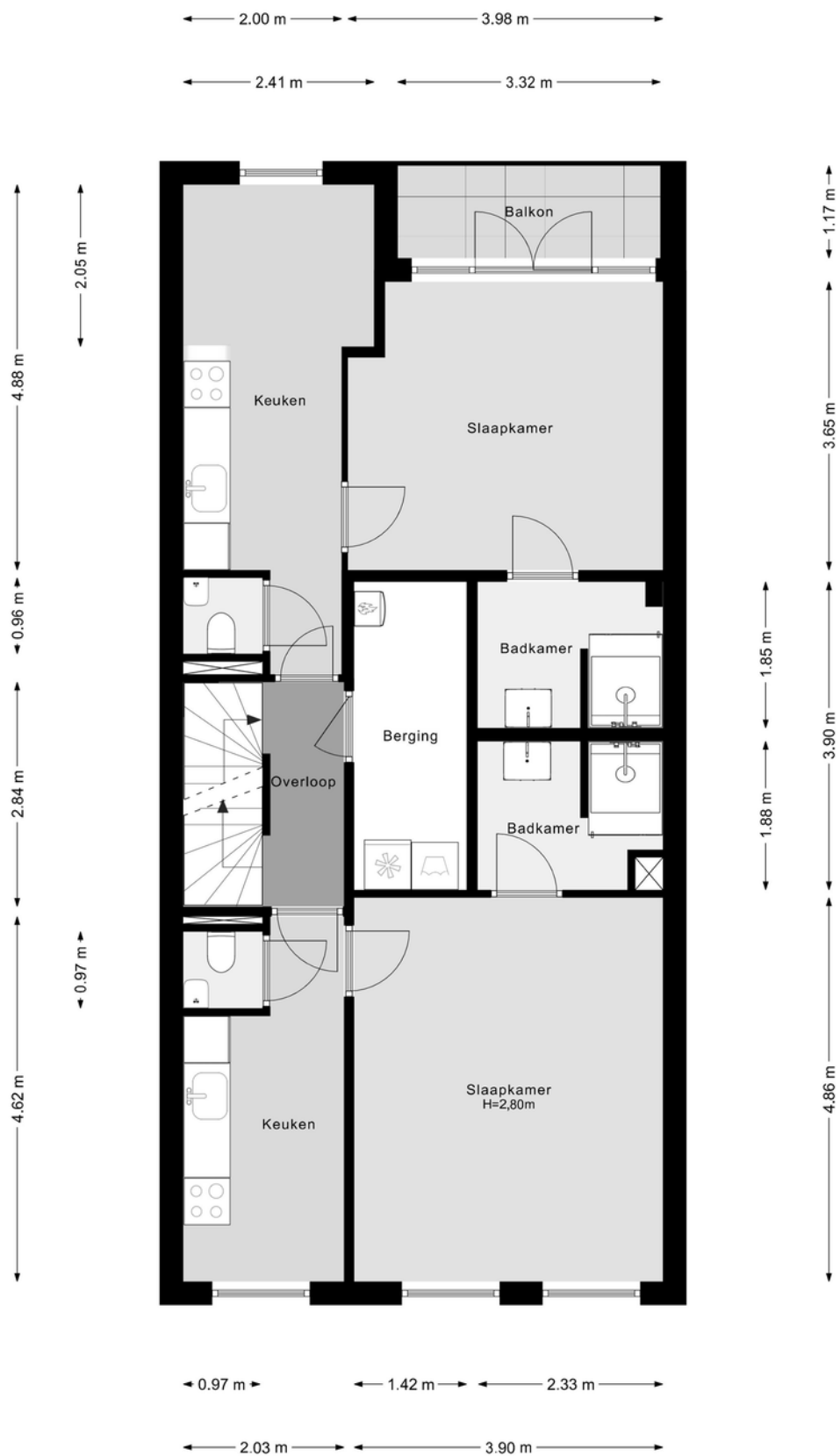


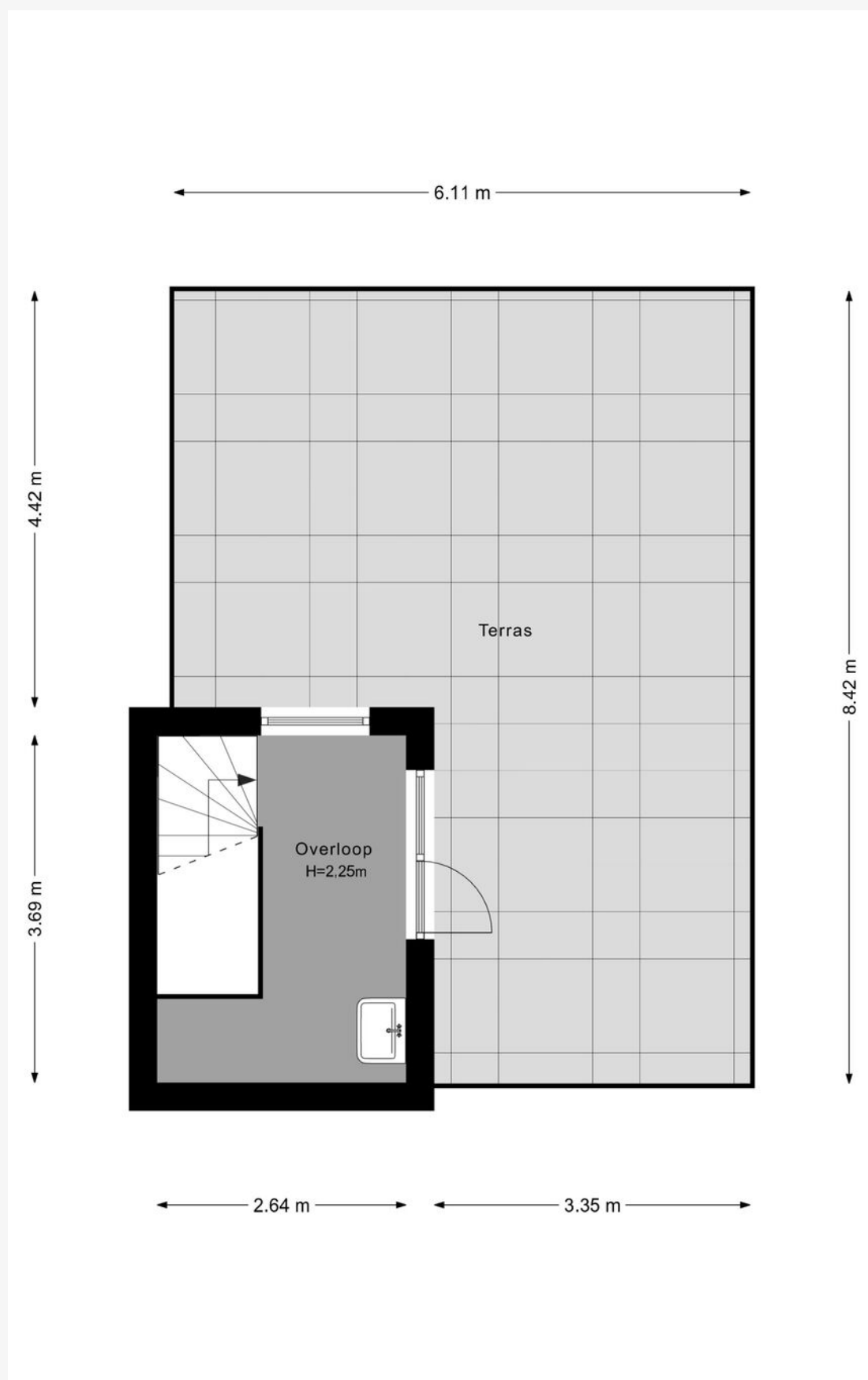
03. Plattegrond

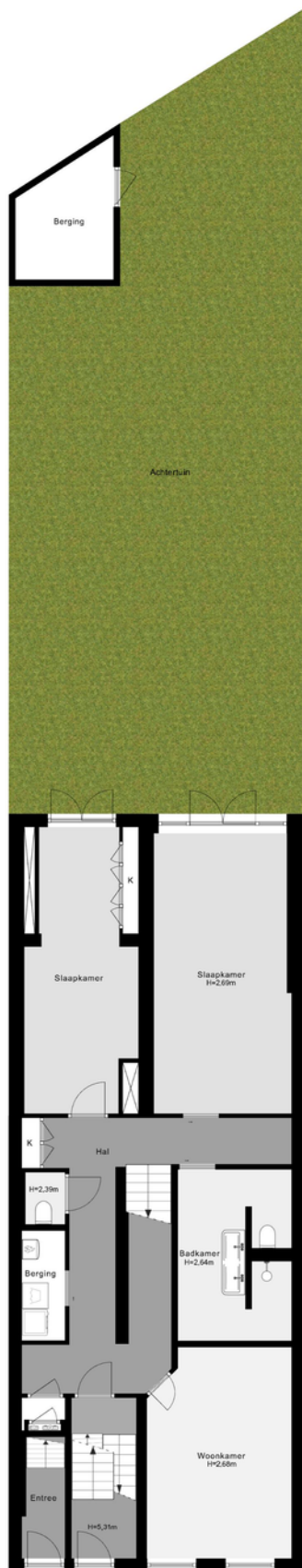


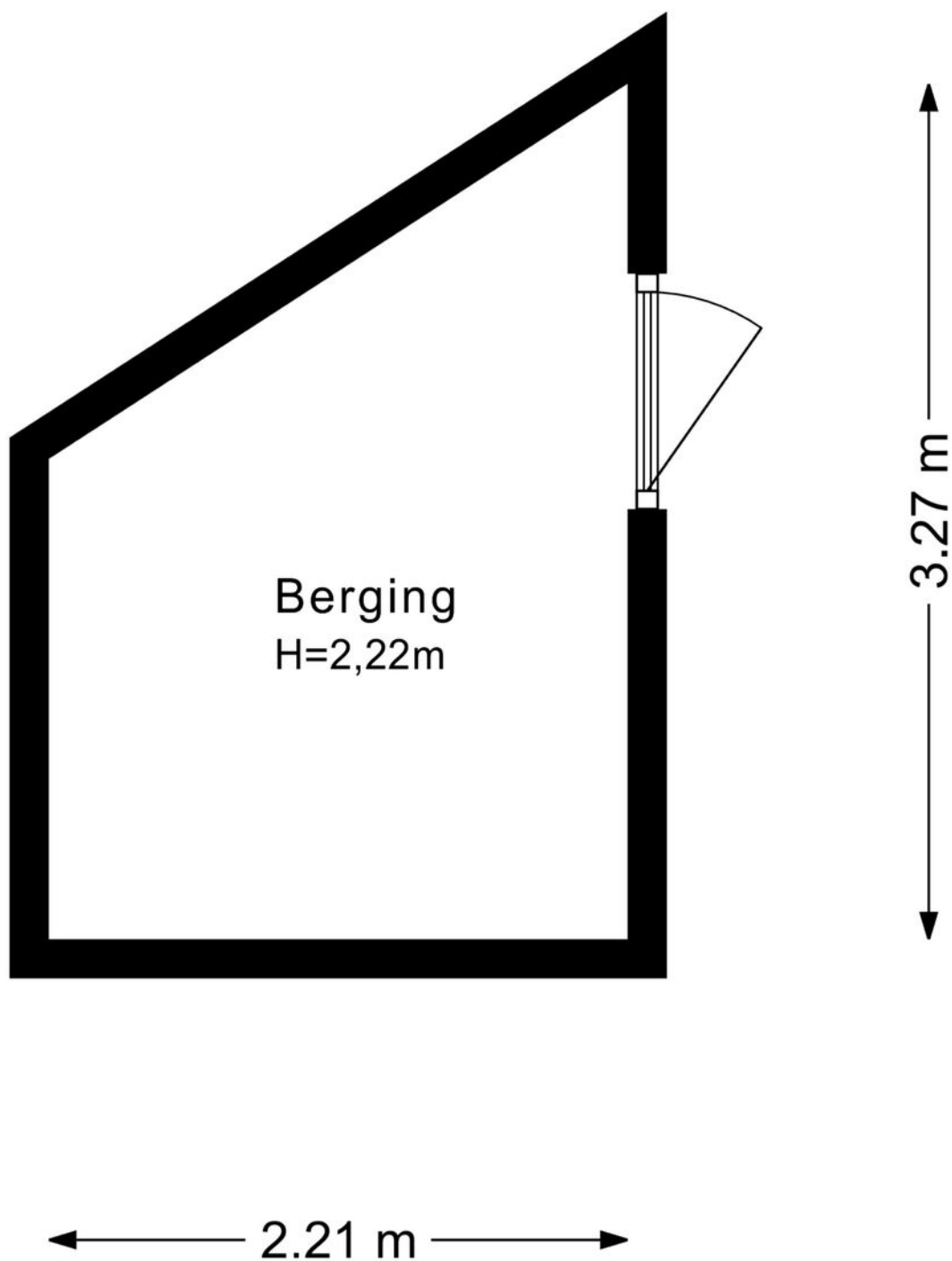












04. Meetcertificaat - deel 1

GEbruiksoppervlakte & INHOUD

TOTAAL WONING

TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	351,26 M ²
TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	62,06 M ²
TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	5,65 M ²
TOTAAL INHOUD	1305,08 M ³

BEGANE GROND

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	99,09 M ²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	98,49 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)	0,60 M ²

1E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	85,57 M ²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	81,07 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	14,47 M ²
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M ²
AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	4,49 M ²

2E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	82,28 M ²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	82,28 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	3,30 M ²
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M ²
AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	0,00 M ²

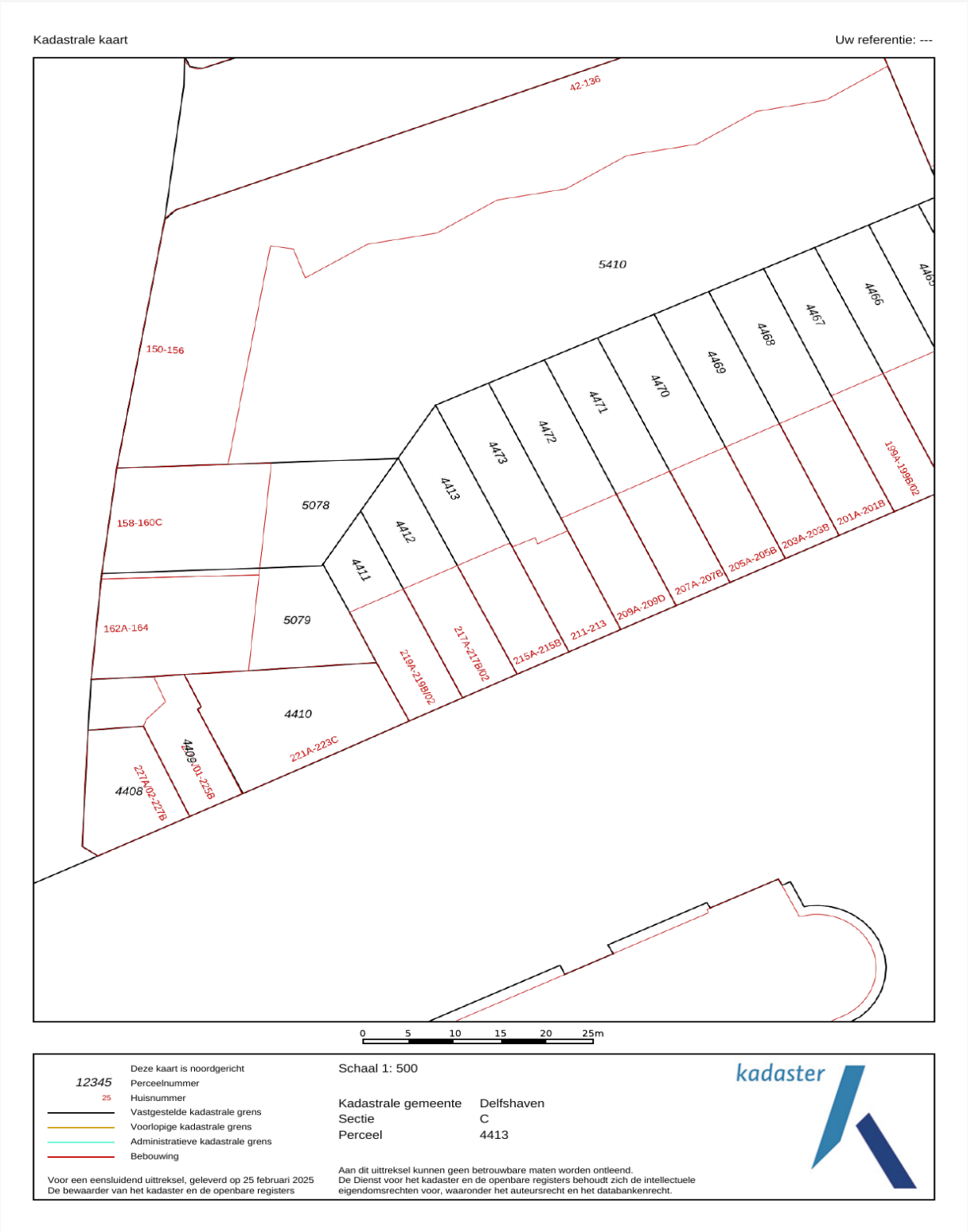
3E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	79,68 M ²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	79,68 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	3,88 M ²
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M ²
AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	0,00 M ²

04. Meetcertificaat - deel 2

GEBRUIKSOPPERVLAKTE & INHOUD	4E VERDIEPING	
	TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	9,74 M²
	GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	9,74 M²
	OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M²
	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	40,40 M²
	EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M²
	AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	0,00 M²
	BERGING	
	TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	0,00 M²
	GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	0,00 M²
	OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M²
	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M²
	EXTERNE BERGRUIMTE	5,65 M²
	AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	0,00 M²

05. Kadastrale kaart



06. Locatie

Middelland : het hart van cultuur en karakter

Middelland, gelegen in het westen van Rotterdam, is een wijk die leeft, ademt en bruist. Hier vind je een authentieke mix van oud en nieuw, traditie en vernieuwing. Middelland is een van die plekken waar het echte Rotterdam zich laat zien: divers, energiek en vol verhalen.

De wijk is een prachtige lappendeken van cultuur en architectuur. Stijlvolle herenhuizen met hoge plafonds, klassieke portiekwoningen en verrassende nieuwbouwprojecten wisselen elkaar af. De straten vertellen verhalen van een rijk verleden, terwijl hippe winkels, creatieve studio's en eigentijdse restaurants een blik werpen op de toekomst.

Middelland is de plek waar je de wereld kunt proeven zonder de stad te verlaten. Van authentieke Syrische baklava tot moderne veganistische gerechten, de wijk heeft een culinaire rijkdom die bewoners en bezoekers telkens weer verrast. Vooral de befaamde Nieuwe Binnenweg is een parade van unieke winkels, sfeervolle cafés en bijzondere restaurants.

De wijk staat bekend om zijn dynamische en levendige sfeer. Het is een plek waar jong en oud samenkomen, waar culturen elkaar ontmoeten en waar altijd iets te beleven valt. Middellandse evenementen, markten en buurtinitiatieven zorgen ervoor dat de wijk nooit stilstaat.

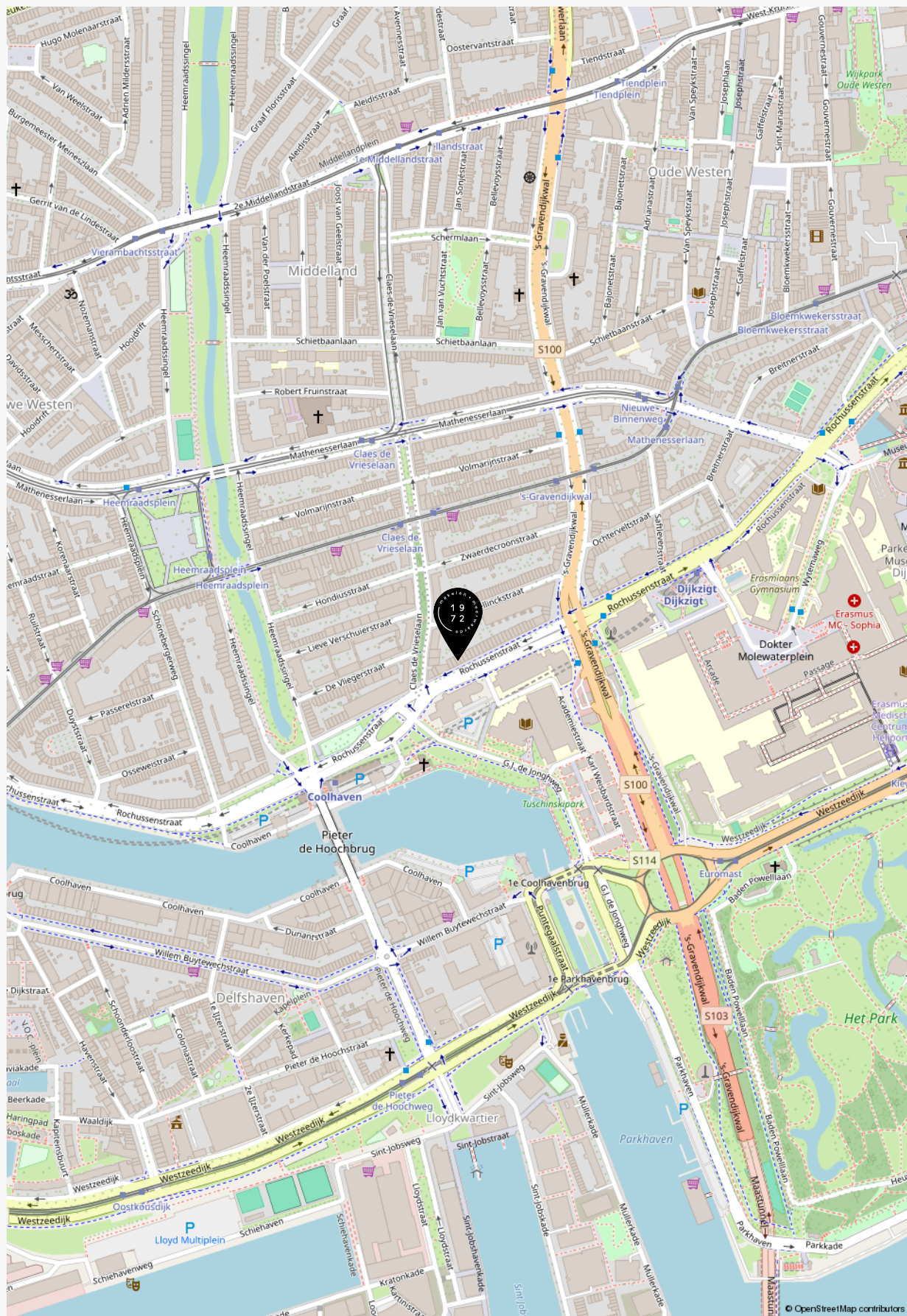
Groen is misschien niet het eerste wat je aan Middelland denkt, maar de wijk biedt verrassend veel rustige plekjes om even op adem te komen.

Het nabijgelegen Heemraadspark, met zijn prachtige vijvers en schaduwrijke paden, is een geliefde plek voor bewoners om te ontspannen, sporten of een wandeling te maken.

Middelland is een wijk die iedereen welkom heet.

Starters vinden hier hun eerste thuis, gezinnen genieten van de levendige straten en ondernemers bloeien op te midden van het diverse publiek. De buurt ademt een gevoel van saamhorigheid dat je zelden in de grote stad tegenkomt.

In Middelland vind je de ziel van Rotterdam: rauw, kleurrijk en altijd in beweging. Het is een plek waar geschiedenis en moderniteit elkaar ontmoeten, en waar iedereen zijn eigen plek kan vinden. Of je nu op zoek bent naar de beste cappuccino, een bijzondere winkelervaring of simpelweg de sfeer van een echte stadswijk wilt opsnuiven, Middelland is de plek waar het allemaal samenkomt. Hier wonen is geen keuze; het is een ontdekking.



**“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. Curated



Curated is een samenstelling van het leukste, mooiste, lekkerste en meest ontspannende wat de verschillende wijken in Rotterdam te bieden hebben. Met zorg geselecteerd door Baljon.

Wij zien het als onze taak om je niet alleen te helpen aan het huis van je dromen, maar ook om je wegwijs te maken in de (nieuwe) woonwijk.

Bekijk een actueel overzicht van fijne plekjes in de wijk van deze woning via onderstaande QR code.



08. Aanvullende informatie

EEN BEZICHTIGING DRAAIT OM AANDACHT

Ben je geïnteresseerd in een woning? Dan kun je 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 jou. Én jouw vragen.

EEN BOD UITBRENGEN

De knoop is door. Je wilt bieden. Het uitbrengen van een bod doe je gemakkelijk via [Move.nl](https://www.move.nl) of bij de makelaar met wie je de woning hebt bekeken. Bij het uitbrengen van jouw bod dien je het volgende te vermelden:

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

Na ontvangst van jouw bod zal de makelaar dit bespreken met de verkoper. Je 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.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Bij een voorbehoud van financiering geef je aan de woning te kopen mits er een financiering bij een hypotheekverstrekende 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. Jij (of jouw bank) kiest deze zelf. Je 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 jouw 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 je mag hierbij aanwezig zijn. Je bent vrij in de keuze van de bouwkundige. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Ook kunnen inhoudelijke afspraken gemaakt worden ten aanzien van de toestand van de woning. Indien je 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 jouw 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

Heb je 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. Jij als koper accepteert dat en dit wordt vastgelegd met deze clausule, welke in deze situatie standaard door ons wordt opgenomen in de koopovereenkomst.

INFORMATIEPLICHT

/ ONDERZOEKSPLICHT

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 je dergelijk onderzoek te (laten) verrichten voordat u een bod uitbrengt.

FUNDERINGSONDERZOEK

Zoek je actuele informatie over funderingen? Dan kun je 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 kun je 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 kun je een afweging maken om zelf een funderingsonderzoek uit te laten voeren. Wij adviseren je graag over het kiezen van een specialist.

BEDENKTIJD

(WET KOOP ONROERENDE ZAKEN)

Als je een woning koopt, krijg je drie dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kun je de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hiervoor moet je 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 heb je 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 kun je je 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

AANKOOPBEGELEIDING

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

We kunnen je 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 bezichtiging en begeleiden u in het proces van onderhandelen tot notaris.

Heb je andere verzoeken of wensen? Uiteraard kan je dat altijd met ons overleggen. We helpen je graag.

VERKOOPBEGELEIDING

Ook dromen hebben begeleiding nodig. Je hebt een woning op het oog en je bent benieuwd wat je eigen woning waard is? We komen graag bij je langs voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek. Tijdens dat gesprek bekijken wij de woning en inventariseren wij jouw wensen. Op basis daarvan ontvang je een verkoopvoorstel van ons.

TAXATIES

Marktkennis is een kunst en taxeren lang niet altijd een exacte wetenschap. Bij ons kun je terecht voor reguliere maar ook voor gevalideerde taxaties. We hebben niet alleen een getraind oog. We hebben alles al een keer gezien. Natuurlijk kun je rekenen op een snelle afhandeling. Maar bovenal op een correcte en realistische waardering van jouw 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 vind je op onze website: www.baljonmakelaars.nl

09. 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 jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je 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 heb je als

Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw 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. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

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

- 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.