

Gerard Scholtenstraat 35 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 transactieprijzen, 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

Uniek gerenoveerd 3-laags woonhuis met 110m² woonoppervlak op de 1e en 2e verdieping, inclusief een grote multifunctionele ruimte of garage/werkplaats van circa 70m² op de begane grond!

De ligging van deze woning is werkelijk fantastisch. Gelegen om de hoek bij het Pijnackerplein en aan de voet van de Zwart Janstraat, dé winkelstraat van het Oude Noorden. Geniet van de gezellige bistro's, restaurants en koffiezaakjes in de buurt (o.a. Mw. Meijer, Tosca, Bar Prima, of Perron Noord). Breng een bezoek aan de wekelijkse Rotterdamse Oogstmarkt op het Noordplein of maak een prachtige wandeling langs de oevers van de Rotte via de Zaagmolenkade. Verken het leuke winkelgebied in het Zwaanshals of ontdek de creatieve ondernemers in de Hofbogen. En vergeet niet het Dakpark te bezoeken, gelegen op het spoor vanaf Station Hofplein tot aan de ring. Deze dynamische, afwisselende en verrassende wijk heeft het allemaal. Bovendien zijn de diverse uitvalswegen zeer goed bereikbaar.

Dit bijzondere huis uit 1895 is gerenoveerd en biedt een stads, maar warm en modern, gevoel.

Je zult je direct thuis voelen in deze ruime en lichte woning met alle ruimte en de eigenzinnige begane grond.

De begane grond is ideaal als werkplaats/garage (voorzien van schuifdeuren aan de voorzijde), maar kan desgewenst ook als B&B, een groot kantoor aan huis, óf zelfstandige woon-unit van ouder of kind dienen (een "generatie-woning")!

Naast een zee van multifunctionele ruimte bevindt zich hier ook de uitgebreide meterkast en toilet.

Aan de achterzijde kan je door middel van openslaande deuren de ruime achtertuin betreden.

Op de woonverdieping (eerste verdieping) is recentelijk een fraaie keuken geplaatst, compleet met inbouwapparatuur.

De woonkamer is een ruime living met een geweldig lichtinval van zowel voor- als achterzijde.

Aan de achterzijde bevindt zich tevens het balkon van ca. 3.40 x 2.35m.

Aan de voorzijde vinden we verder nog één (slaap)kamer van 1.90 x 2.85m

Op de slaapverdieping is een hoge open ruimte met daarin een riante open slaapkamer aan de voorzijde en een afgescheiden slaapkamer aan de tuinzijde.

De moderne badkamer (in het midden van deze slaaplaag) is uitgerust met een inloopdouche, 2e toilet en wastafel.

02. Kenmerken

Vraagprijs	€ 849.500 k.k.
Soort:	herenhuis
Type:	tussenwoning
Kamers:	6
Slaapkamers:	4
Inhoud:	756 m ³
Perceeloppervlakte:	123 m ²
Woonoppervlakte:	188 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1895
Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label:	C

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

- Goed gerenoveerd in 2022
- Kozijnen met dubbelglas
- Geweldige kantoor-/werkruimte/ garage op de begane grond
- Echt een uniek en multifunctioneel huis!
- Het object heeft bestemming "Gemengd 1"
- Let op: de woning is ca 110 m en de garage is ca. 80 m . Verkoper zal zorg dragen voor aanleg verwarming op deze begane grond, zodat het genoemde totaal van ca. 190 m in overeenstemming is met de BBMI.
- Woonoppervlakte 190 m na aanpassing verwarming garage
- Verwarming en warm water middels CV-combiketel
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg, kan op korte termijn





























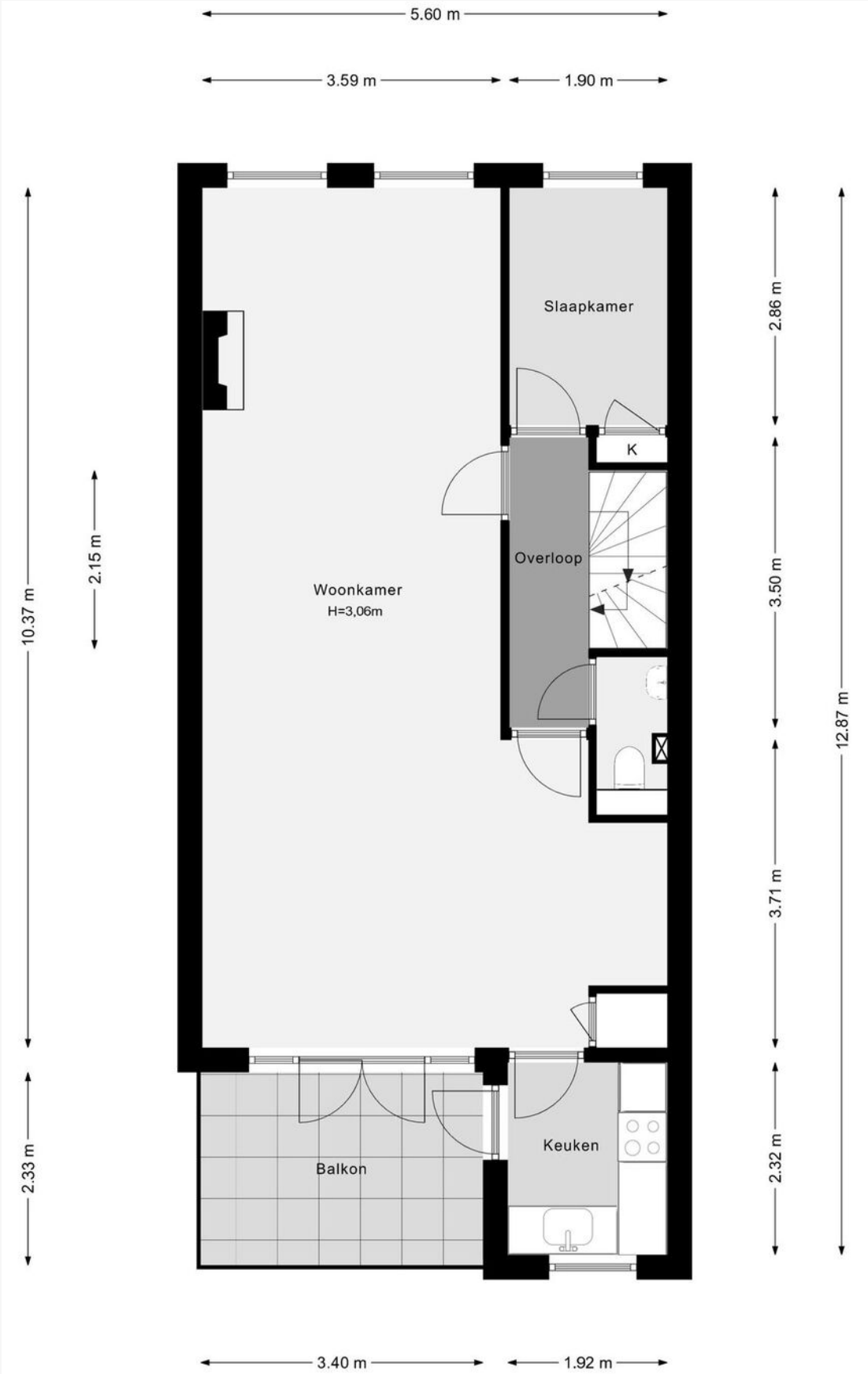




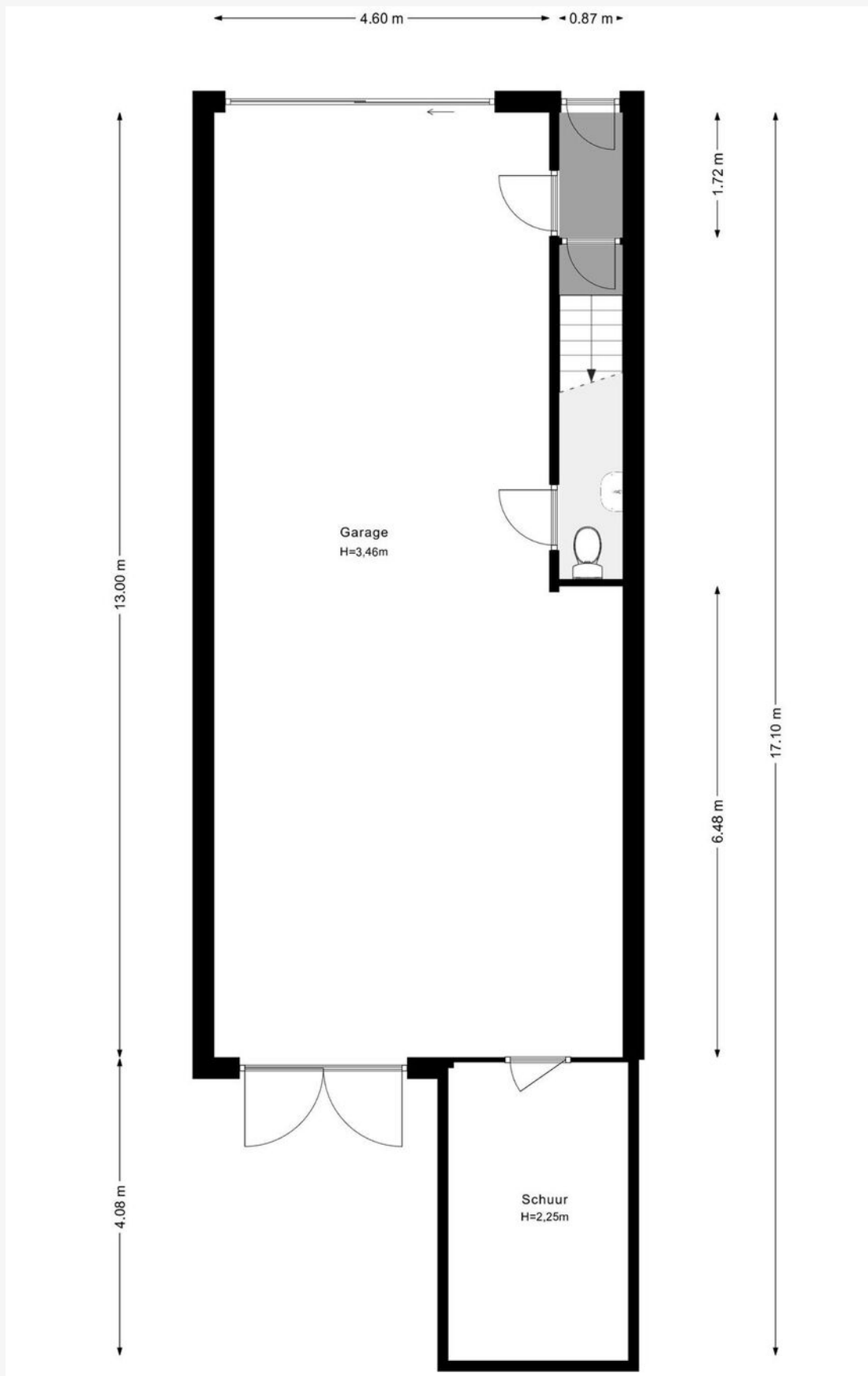




03. Plattegrond







04. Meetcertificaat

GEbruiksoppervlakte & INHOUD

TOTAAL WONING

TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	108,49 M ²
TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	79,90 M ²
TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	7,89 M ²
TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M ²
TOTAAL INHOUD	755,66 M ³

BEGANE GROND

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	82,44 M ²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	2,54 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	79,90 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M ²
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M ²
AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	0,00 M ²

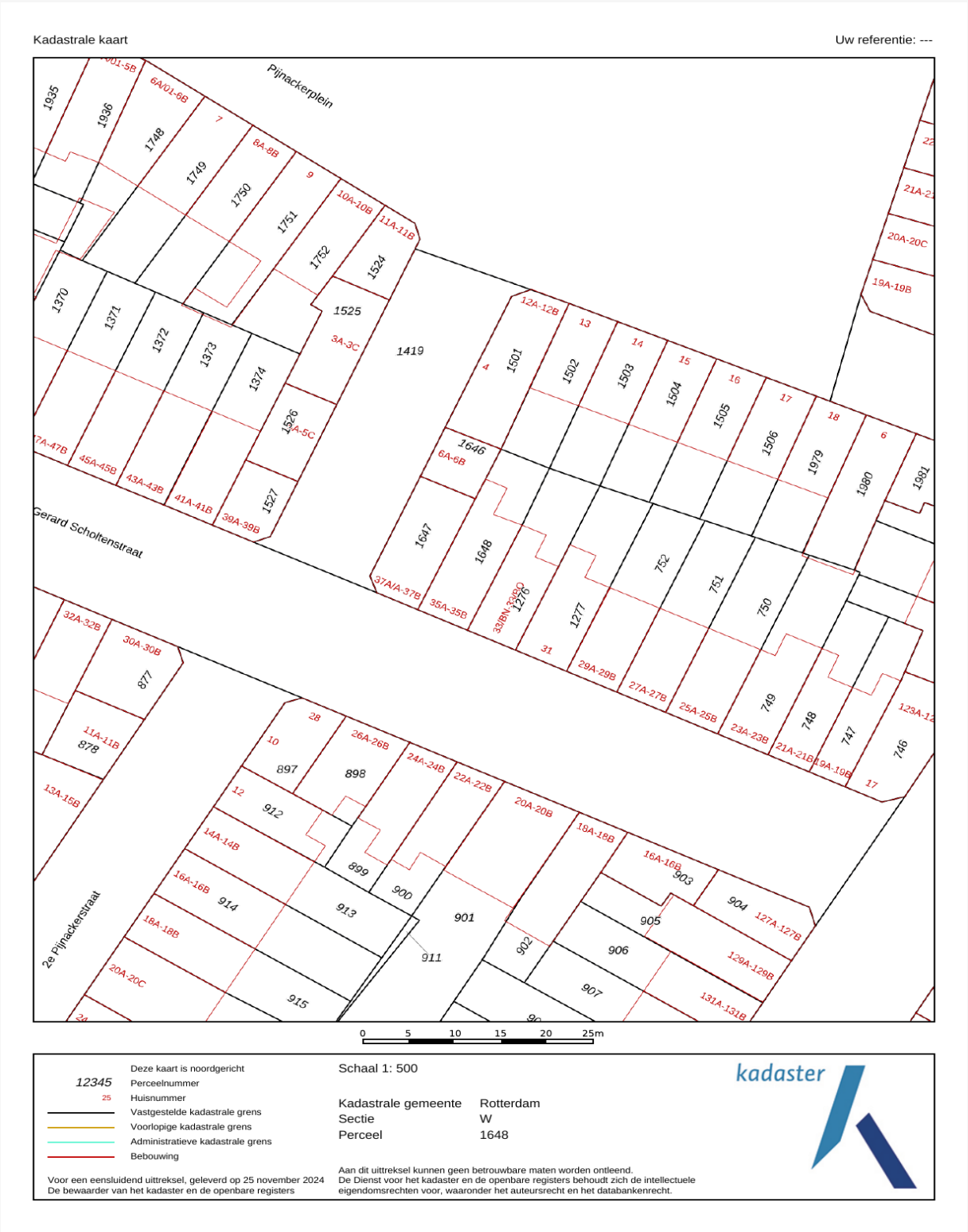
1E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	62,87 M ²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	62,87 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	7,89 M ²
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M ²
AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	0,00 M ²

2E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	43,08 M ²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	43,08 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

05. Kadastrale kaart



06. Locatie

Noord

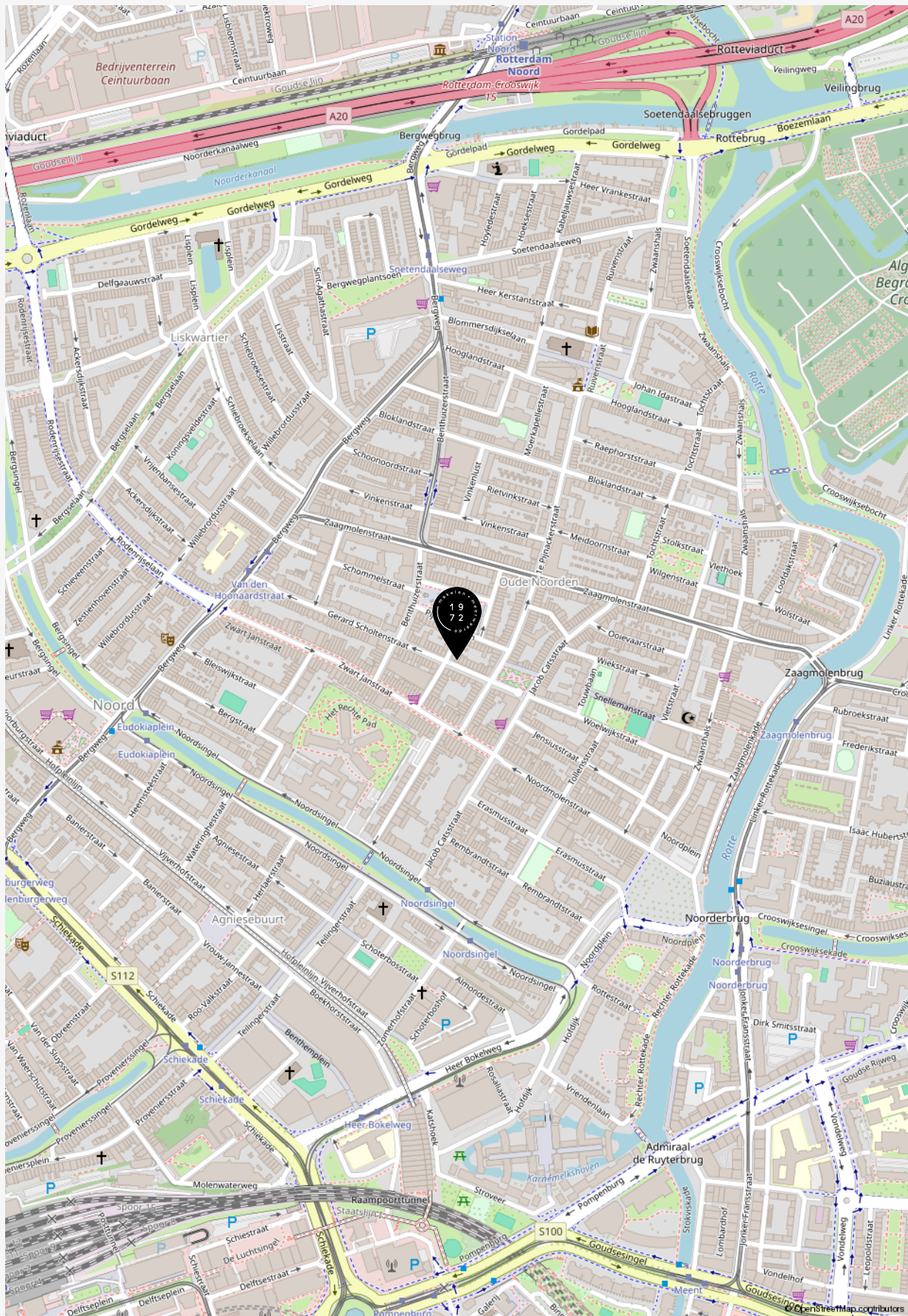
In Noord, daar moet je wezen. Deze uitgestrekte lappendeken van een stadsdeel barst van de wijken en buurten met ieder een eigen verrukkelijk karakter. De wijk is de afgelopen jaren in een stroomversnelling geraakt, zoals dat in zoveel steden gebeurt, maar zonder zijn ouderwetse glans te verliezen. Oude en nieuwe Noorderlingen, gezinnen en studenten, jongeren en ouderen en mensen uit talloze culturen leven hier vredig naast elkaar en dat brengt een sfeer met zich mee zoals nergens anders in de stad. Noord is mondain en rauw tegelijk. Een potpourri aan stijlen en smaken.

Drukke, bruisende gebieden als het oude Noorden met de Zwartjanstraat, het Noordplein en de Bergweg worden doorkruist door de statige Noordsingel en de Bergsingel. En rustiger wijken als het Liskwartier, met zijn prachtige panden en brede lanen, en Blijdorp, een gemoedelijke jarendertigwijk, worden geflankeerd door volksere plekken als de Agniesebuurt en Bergpolder. Oude kroegen, hippe concept stores, toko's, ambachtelijke winkels en koffiezaakjes zijn overal te vinden.

Noord was jarenlang rauw, te rauw, maar door een snelle reeks aan stadsontwikkelingsprojecten – sommige zorgvuldig gecalculeerd, andere spontaan – trekt de wijk meer mensen van buitenaf. De Hofbogen zijn daarvan wel het meest bekende voorbeeld. Deze oude, verhoogde, kilometerlange spoorlijn, dwars door noord, verstopt onder het spoor talloze nieuwe winkels, speciaalzaken en horeca.

De komende jaren wordt het dak waaronder deze zaakjes schuilen, omgetoverd tot een kilometerlang stadspark. Aan de Noordsingel herbergt een van Rotterdamse meest beruchte gevangenissen, een prachtig neoclassicistisch pand, inmiddels moderne appartementen. In beide gevallen wordt voldaan aan de behoeften van de moderne tijd, maar zonder de oude glorie teniet te doen.

Noord is niet langer 'die plek achter Centraal Station' waar de stad weinig oog voor had. Noord is Noord, een trotse habitat voor Rotterdamse vogels van verschillende pluimage, sjiek en volks dwars door elkaar, met een fijne, eindeloze energie en tegelijkertijd uitgestrekt bakens van rust. Tussen Centraal Station, de Rotte, het Vroesenpark en de Gordelweg ligt een stedelijk walhalla. Noord, daar moet je wezen.



**“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 hypotheekverstrekken 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.