

Willem van Boelrestraat 77

Rotterdam

b a l j o n



Inhoudsopgave

- 01 Omschrijving
- 02 Kenmerken
- 03 Plattegrond
- 04 Meetcertificaat
- 05 Aanvullende informatie
- 06 Veelgestelde vragen

01. Omschrijving

Geheel gemoderniseerd 4-hoekkamerappartement met 2 balkons en een ruime berging in de onderbouw.

Het gebouw aan de Willem van Boelrestraat is onlangs gerenoveerd en gemoderniseerd (zie uitgevoerde werkzaamheden). In dit complex bieden we meerdere TURN-KEY appartementen aan. Deze appartementen variëren van circa 46 m² tot ruim 90 m², zijn geheel gemoderniseerd en goed onderhouden. Elk appartement beschikt over een heerlijk ruim balkon met een geweldig uitzicht richting de skyline van Rotterdam. Daarnaast heb je de beschikking over een eigen berging in de onderbouw en voor de liefhebbers zijn er ook garages te koop. Vraagprijzen vanaf € 230.000,- tot en met € 360.000,- kosten koper.

Het appartementencomplex is voorzien van een moderne entree, fraai trappenhuis en twee liften, waardoor je gemakkelijk toegang hebt tot jouw woning. Parkeren doe je op het ruime parkeerterrein voor het complex, waardoor je nooit hoeft te zoeken naar een parkeerplaats. De VVE is zeer actief en onlangs is er groot onderhoud uitgevoerd en zijn alle woningen voorzien van nieuwe zonneschermen.

Wonen in Het Lage Land betekent genieten van de rust en ruimte met alle voorzieningen op loopafstand. Je vindt er alles wat je nodig hebt in winkelcentrum Lage Land. Van diverse winkels en supermarkten tot aan kapperszaken en horecagelegenheden. Wandel naar het Kralingse Bos, pak de fiets richting het centrum van Rotterdam of maak gebruik van het uitgebreide openbaarvervoersnetwerk.

Afmeting:

Woonkamer: L-vormig, ca. 26,6 m², toegang tot balkon (ca. 0,95 x 4,15, Z)

Slaapkamer 1 (voorzijde): ca. 3,13 x 4,29, toegang tot balkon (ca. 1,33 x 4,02, W)

Slaapkamer 2: L-vormig, ca. 11,7 m², voorzien van 3 vaste kasten, toegang tot balkon (ca. 0,95 x 4,15, Z),

Slaapkamer 3 (galerzijde): ca. 3,15 x 2,18

Keuken: ca. 2,03 x 4,11

Badkamer: ca. 2,01 x 1,60

Hal: ca. 11 m²

Tochtportaal: ca. 1,90 x 1,08

>> De tekst gaat verder op de volgende pagina

01. Omschrijving - vervolg

Onlangs uitgevoerde werkzaamheden:

Dak: Het dak van de Vve is 2 jaar geleden volledig vervangen en geïsoleerd. Hier loopt een onderhoudscontract op voor jaarlijks onderhoud. Dit heeft ook enorm bijgedragen aan de gunstigere labels voor de bovenste woningen.

Gevel: Alle gevels zijn gereinigd opnieuw gevoegd en geïsoleerd met spouwmuurisolatie. Dit zijn dus kosten die de vve de aankomende jaren niet meer hoeft te maken.

Lift onderhoud: Op de lift loopt een jaarlijks onderhoudscontract. Daarnaast zijn de liften altijd goed onderhouden en zijn er geen verwachte grote kosten posten.

Schilderwerk: Begin 2025 is de gehele entree hall aangepakt. Hierbij zijn alle kozijnen en toegangsdeuren opgeknapt. Het jaar daarvoor zijn ook de postkasten, bellenpaneel en inpandige intercoms aangepakt.

Verlichting: Alle verlichting in het pand is al veranderd naar led om de kosten voor elektra te drukken.

Ketelhuis: Momenteel wordt het ketelhuis aangepakt. Wat inhoudt dat de Vve voorzien is van 6 nieuwe verwarmingsketels een investering die ervoor zorgt dat alle woningen een beter energielabel krijgen en de jaarlijkse stookkosten enorm dalen.

Zonwering: Alle zonwering is in september 2025 vervangen. Hierdoor heeft iedereen weer dezelfde zonwering en het verhoogt de uitstraling van het pand enorm.

02. Kenmerken

Bieden vanaf	€ 300.000 k.k.
Soort:	galerijflat
Type:	appartement
Kamers:	5
Slaapkamers:	4
Inhoud:	270 m ³
Woonoppervlakte:	91 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1966
Ligging:	aan bosrand, in woonwijk, vrij uitzicht
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	c.v.-ketel, blokverwarming
Energie label:	D

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

Bijzonderheden

- Eerste verdieping
- Eigen grond
- Ruim balkon van 6 m²
- Verwarming middels centrale CV-ketels (worden in 2025 vernieuwd)
- Warm water middels elektrische boiler (2024)
- Grotendeels v.v. hardhouten kozijnen met dubbele beglazing
- Actieve V.v.E.; bijdrage circa € 175,- per maand voor de woning + berging (exclusief voorschot stookkosten)
- Projectnotaris (Kooijman Autar Notarissen) van toepassing
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Eigenarenclausule van toepassing
- Oplevering in overleg, per direct mogelijk

Bijzonderheden:

- TURNKEY (instapklare) appartementen
- Heerlijke centrale en toch rustige ligging
- Zeer uitgebreid openbaar vervoer om de hoek
- Alle voorzieningen op loopafstand in winkelcentrum "Lage Land"
- Fraaie, moderne entree
- Eigen berging op de begane grond
- Complex is voorzien van een lift
- Parkeren voor de deur
- Ook enkele garages te koop













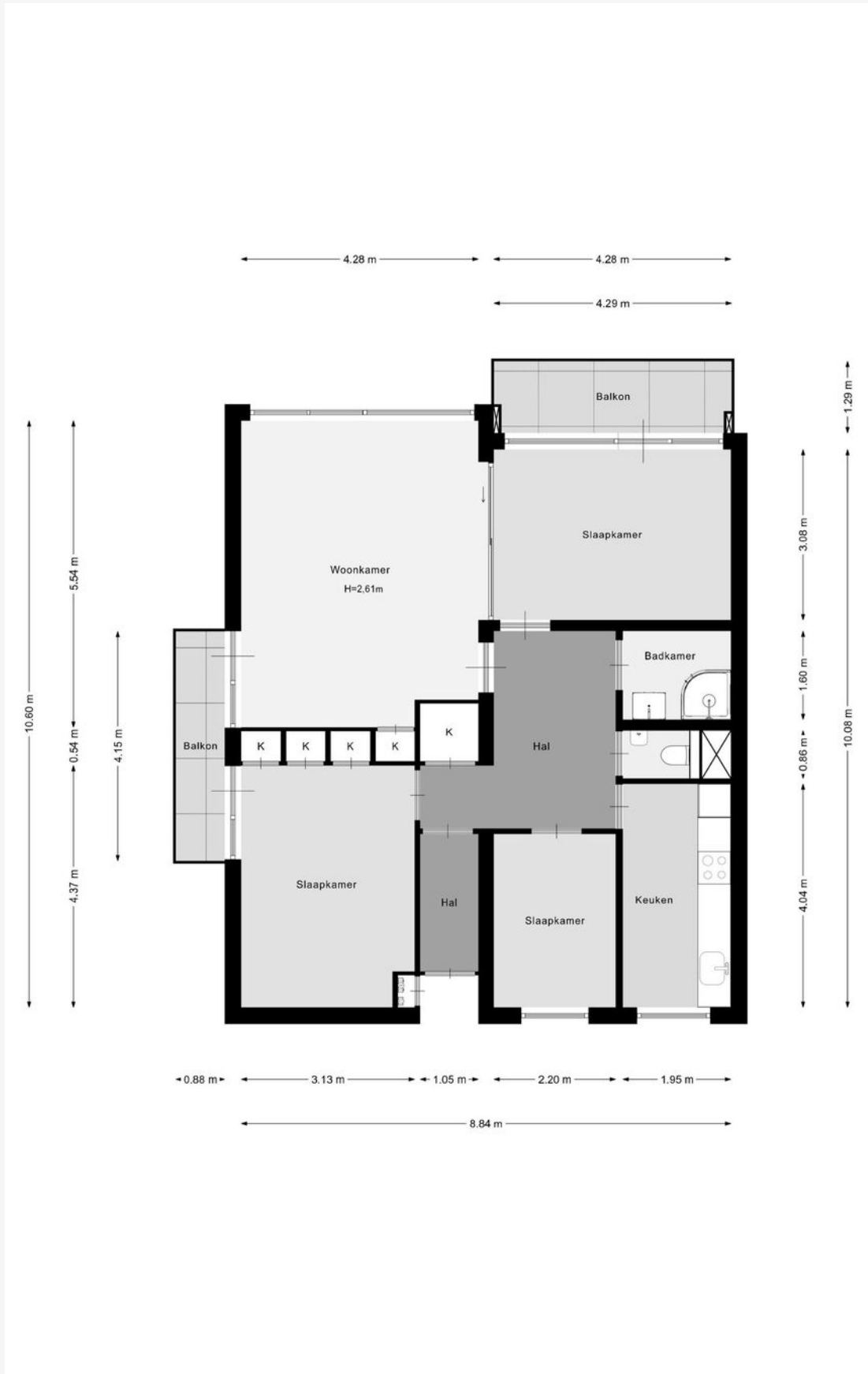






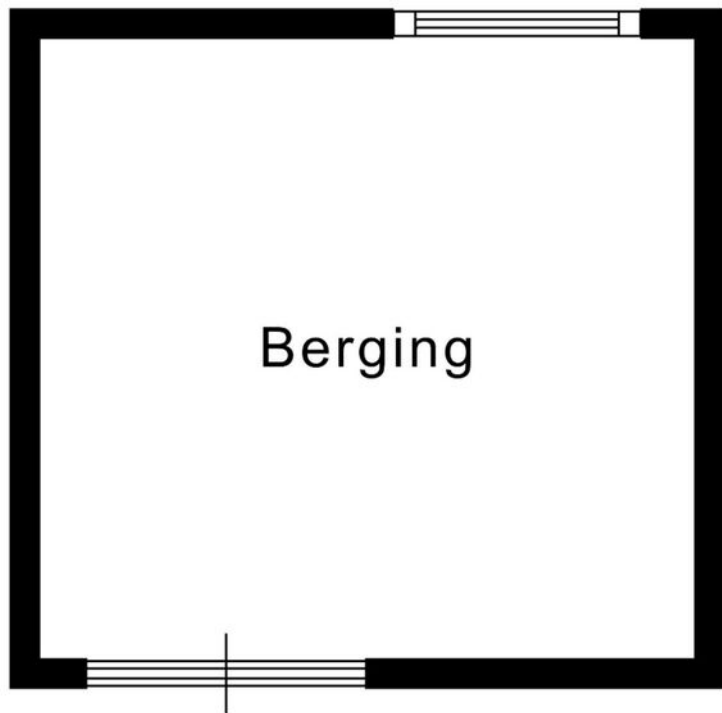


03. Plattegrond



← 2.12 m →

↑ 2.01 m ↓



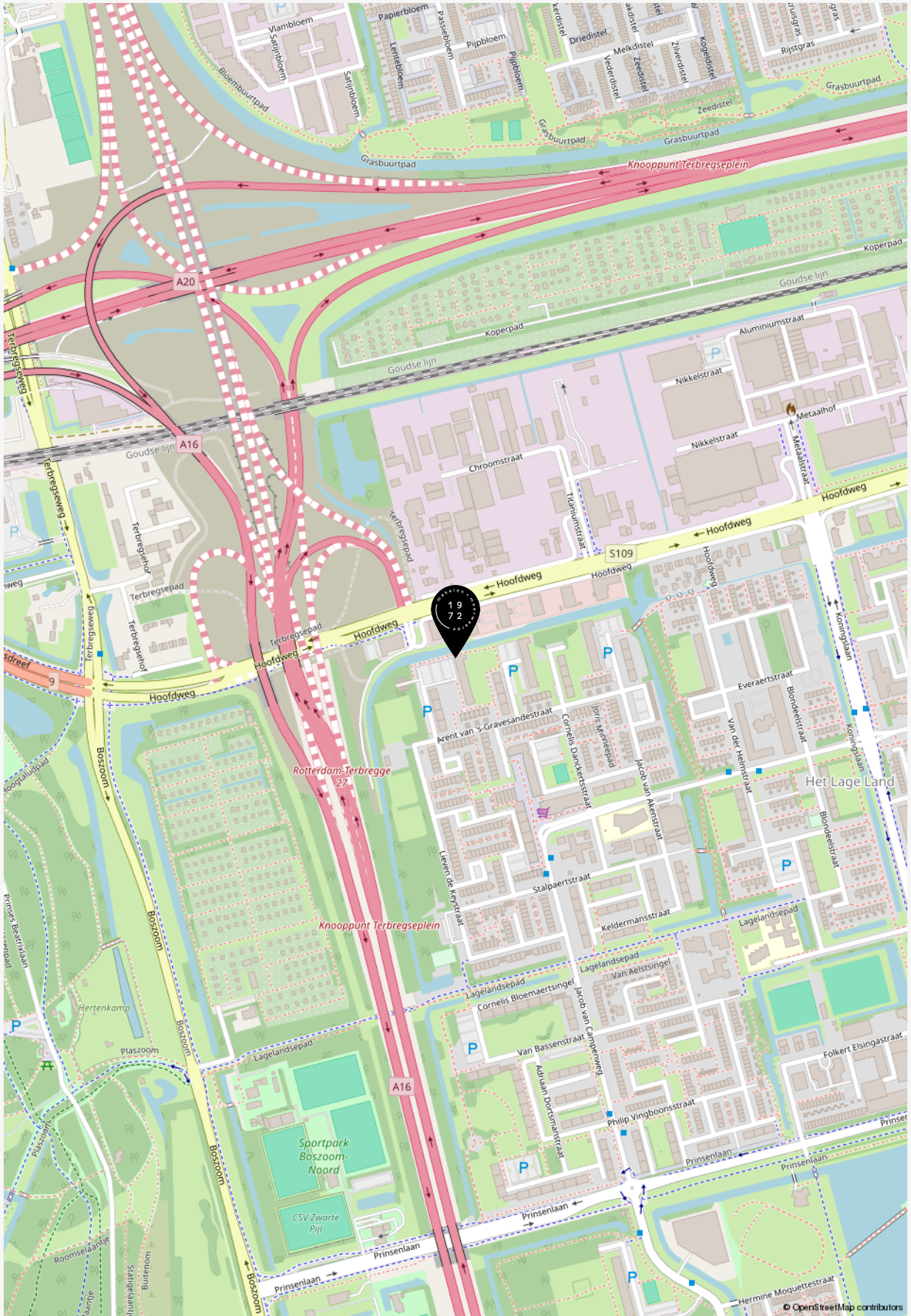
04. Meetcertificaat

GEBRUIKSOPPERVLAKTE & INHOUD

TOTAAL WONING	
TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	90,23 M ²
TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,17 M ²
TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	9,05 M ²
TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	4,26 M ²
TOTAAL INHOUD	293,39 M ³
7E VERDIEPING	
TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	90,40 M ²
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,17 M ²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	90,23 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,17 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	9,05 M ²
EXTERN	
BERGING	4,26 M ²
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M ²
PARKEERPLAATS	0,00 M ²

De Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen beschrijft hoe het meten van een woning moet plaatsvinden. De beschrijving in de meetinstructie is daarmee belangrijk voor het toepassen en lezen van deze meetstaat. De meetinstructie beschrijft ook hoe de meetinstructie zich verhoudt tot de NEN2580.

* Gemeten wordt binnen de buitenste- of woningscheidende wanden en uitsluitend de oppervlakte waar de hoogte hoger dan of gelijk aan 1,5 meter is, zoals beschreven in de meetinstructie



05. Aanvullende informatie

EEN BOD UITBRENGEN

De knoop is door. Je wilt bieden. Het uitbrengen van een bod doe je gemakkelijk via 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
- Jouw 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

INSCHRIJVING

Bij grote belangstelling voor een woning kan worden gekozen voor verkoop via inschrijving. Iedere geïnteresseerde kan eenmalig een eindbod uitbrengen dat hem of haar past.

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. Je 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.

SCHRIFTELIJKHEIDSVEREIESTE

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 je 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 worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

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

Als je een hypotheek aanvraagt heb je een woningtaxatie nodig. De hypotheekverstrekker wil namelijk zekerheid over de waarde van je toekomstige huis. Bij een taxatie wordt er gekeken naar de woning, de grond, de ligging en overige zaken om een actueel waardeoordeel te bepalen. Je mag zelf de taxateur kiezen, zolang dit maar niet je aankoopmakelaar of de makelaar van de verkoper is.

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 onderaan onze website: www.baljonmakelaars.nl

06. 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 jouw 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.