

Stuifakker 8

Nieuw-Beijerland

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 dynamischer 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 toppositie binnen de Rotterdamse vastgoedmarkt. Ons kantoor is toonaangevend in transactieprijs, omloopsnelheid en klanttevredenheid.

Straatweg 233  
3054 AH Rotterdam  
010-422 3000

[info@baljonmakelaars.nl](mailto:info@baljonmakelaars.nl)  
[www.baljonmakelaars.nl](http://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

Deze schitterend gelegen vrijstaande ruime 5-kamer villa met dubbele garage, is gelegen op een perceel van 1.695 m<sup>2</sup> met fantastisch vrij uitzicht over de landerijen en grenst aan een kreek.

De rondom gelegen tuin is zeer fraai aangelegd en heeft diverse terrassen, waarvan één gelegen aan het water.

De vrijstaande ruime berging met een veranda, is ook een heerlijke plek om te genieten van het buitenleven.

De omgeving van Stuifakker 8 in Nieuw-Beijerland ademt een fijne rust uit, typisch voor het Zuid-Hollandse platteland in de Hoekse Waard. Het dorp ligt aan de rand van de uitgestrekte polders en biedt een prachtig uitzicht op groene weilanden, sloten en de typisch Nederlandse vergezichten. De woning zelf bevindt zich in een rustige doodlopende straat, omringd door een mix van landelijke woningen en natuur, waardoor het de ideale plek is voor wie het beste van beide werelden wil: de serene sfeer van het buitenleven én de nabijheid van het dorp.

Nieuw-Beijerland is een charmant dorp met een rijke geschiedenis waar het leven zich in een rustig tempo afspeelt. De knusse dorpskern biedt alles wat je nodig hebt voor je dagelijkse gemak: een supermarkt, gezellige horecagelegenheden en diverse lokale winkels. Fiets- en wandelpaden slingeren door het omliggende polderlandschap, ideaal voor wie houdt van buiten zijn en genieten van de natuur. In de omgeving vind je bovendien tal van historische boerderijen, die het landelijke karakter van de regio versterken.

Dankzij de gunstige ligging t.o.v. Rotterdam en Spijkenisse (middels de veerdienst) zijn de verbindingswegen naar de Randstad goed bereikbaar.

De charme van Nieuw-Beijerland: het dorpse gevoel, landelijke ligging en een rustige woonomgeving onder de rook van Rotterdam. Oud-Beijerland, met de haven en ambachtelijke winkels, is op korte afstand gelegen.

Deze locatie biedt een uitstekende balans tussen privacy, natuur en bereikbaarheid – de ideale ligging voor wie wil genieten van de stilte van het platteland, maar ook van de levendigheid van de stad op goede afstand.

## Parkeren

De brede oprit biedt ruimte voor twee auto's. In de straat zelf zijn er diverse plekken voor gasten.

De dubbele garage is voorzien van twee elektrische overhead deuren, gietvloer en een vlizotrap naar de vliering op stahoogte.

>> De tekst gaat verder op de volgende pagina

# 01. Omschrijving - vervolg

## Indeling

### Begane grond

Entree, ruime hal met trapopgang, meterkast, garderobe en toiletruimte. In de meterkast is een water onthardingssysteem (Aquacell) geïnstalleerd.

Ruime werkkamer met een eigen toegang aan de voorzijde en een doorloop naar de bijkeuken.

Royale woon-/eetkamer voorzien van een openhaard (gas), plavuizenvloer met vloerverwarming, airconditioning (2023), openslaande deuren naar de tuin, schuifdeuren met glas-in-lood omringd door kasten met een doorgang naar de keuken.

Royale woonkeuken in L-opstelling met o.a. een granieten aanrechtblad, fornuis (Lacanche), diverse inbouwapparatuur, vaste kastenwanden en een doorloop naar de bijkeuken. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de garage en de tuin.

Het huis wordt omringd door de onder architectuur aangelegde en goed onderhouden tuin. In de tuin staat een vrijstaand tuinhuis (2022), met een ruime veranda voorzien van elektra en een digitale regeling voor de bewatering via een zuigpomp in de kreek. In het midden van de tuin loopt een pad via een trap naar de steiger in de kreek.

### Eerste verdieping

Overloop met toiletruimte. Er zijn twee badkamers. De eerste badkamer is voorzien van een douche, wastafel en ruimte voor de wasmachine en droger + de nieuwe warmtepomp met boiler.

De tweede badkamer beschikt over een separate douchecabine met een stoomfaciliteit, wastafelmeubel met een dubbele wastafel, 2 Velux dakramen en bergruimte.

De ruime slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van dakkapel en berging. De hoofdslaapkamer is tevens zeer royaal en voorzien van airconditioning, twee dakkapellen en een doorloop naar een ruime kleedkamer met inloopkast. Deze kamer is zeer eenvoudig te separeren als derde slaapkamer.

### Tweede verdieping

Overloop met bergruimte en dakvenster. Ruime L-vormige slaapkamer met bergruimte via knieschotten en 4 dakvensters, vlizotrap naar de bergzolder. Mocht het wenselijke zijn om meer slaapkamers te creëren, is dit zeer eenvoudig te realiseren.

Kortom; een zeer hoogwaardig afgewerkte villa met een prachtige landelijke ligging. Zeer geschikt voor jong & oud of voor degenen die wonen en werken graag willen combineren.

# 01. Description

This beautifully situated, detached, spacious 5-room villa with a double garage is set on a 1,695 m<sup>2</sup> plot with stunning, unobstructed views of the surrounding countryside and bordering a creek. The meticulously landscaped garden surrounds the property and features several terraces, one of which is located by the water. The detached, generously sized storage building with a veranda also offers a delightful spot to enjoy outdoor living.

The surroundings of Stui fakker 8 in Nieuw-Beijerland exude a tranquil charm, typical of the South Holland countryside in the Hoeksche Waard region. The village is located on the edge of expansive polders and offers stunning views of green meadows, ditches, and quintessentially Dutch landscapes. The property itself is situated on a quiet cul-de-sac, surrounded by a mix of rural homes and natural scenery, making it the ideal location for those seeking the best of both worlds: the serene atmosphere of country life and the proximity of village amenities.

Nieuw-Beijerland is a charming village with a rich history, where life unfolds at a relaxed pace. Its cosy village centre provides everything needed for daily convenience: a supermarket, inviting cafes, and a variety of local shops. Cycling and walking paths meander through the surrounding polder landscape, perfect for those who love being outdoors and enjoying nature. The area is also home to numerous historic farmhouses, which enhance the rural character of the region.

Thanks to its convenient location relative to Rotterdam and Spijkenisse (accessible via the ferry), the main roads to the Randstad are easily reachable. Nieuw-Beijerland offers a unique blend of village charm, rural tranquillity, and a peaceful living environment within close proximity to Rotterdam. Oud-Beijerland, with its harbour and artisanal shops, is also just a short distance away.

This location provides an excellent balance of privacy, nature, and accessibility – the ideal setting for those seeking the peace of the countryside while maintaining good access to the vibrancy of the city.

## Parking

The wide driveway provides space for two cars. The street itself also offers ample parking for guests.

The double garage features two electric overhead doors, a poured resin floor, and a loft space accessible via a folding staircase.



# 01. Description - continuation

## Layout

### Ground Floor

Entrance hall with staircase, meter cupboard, cloakroom and WC. The meter cupboard includes a water softening system (Aquacell).

Spacious office with its own entrance at the front and a throughway to the utility room. Generous living/dining room with a gas fireplace, tiled floor with underfloor heating, air conditioning (2023), French doors to the garden, and sliding glass-panelled doors surrounded by built-in cabinets leading to the kitchen.

Large L-shaped kitchen with a granite worktop, range cooker (Lacanche), various built-in appliances, fitted cupboard walls, and a throughway to the utility room.

The utility room provides access to the garage and garden.

The house is surrounded by a beautifully landscaped, architect-designed, and well-maintained garden. In the garden stands a detached garden house (2022) with a spacious veranda equipped with electricity and a digital irrigation system powered by a suction pump in the creek. A pathway in the centre of the garden leads via steps to a jetty on the creek.

### First Floor

Landing with WC. There are two bathrooms: the first includes a shower, sink, and space for a washing machine and dryer, along with the new heat pump and boiler.

The second bathroom features a separate steam shower cabin, a double sink unit, two Velux skylights and storage space.

The spacious rear bedroom includes a dormer window and storage.

The master bedroom is also very generous in size, featuring air conditioning, two dormer windows and a walk-through to a large dressing room with a walk-in wardrobe. This room can easily be separated into a third bedroom.

### Second Floor

Landing with storage space and skylight. Large L-shaped bedroom with storage via knee walls and four skylights, with a folding staircase to the attic. If desired, additional bedrooms could easily be created on this floor.

### Key features

- Year of construction: 2005
- Energy label: A+
- Living area: 311 m<sup>2</sup>
- Volume: 1,198 m<sup>3</sup>
- Plot size: 1,695 m<sup>2</sup>
- Fully insulated
- New central heating boiler (Nefit 2022) with boiler and heat pump (Nibe 2023)
- Underfloor heating on the ground floor and in bathrooms, fully renovated in 2022 with a new control unit and thermostats
- 25 solar panels
- Garden irrigation system

## 02. Kenmerken

|                     |                                                                                         |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs          | € 1.575.000 k.k.                                                                        |
| Soort:              | villa                                                                                   |
| Type:               | vrijstaande woning                                                                      |
| Kamers:             | 5                                                                                       |
| Slaapkamers:        | 3                                                                                       |
| Inhoud:             | 1198 m³                                                                                 |
| Perceeloppervlakte: | 1695 m²                                                                                 |
| Woonoppervlakte:    | 311 m²                                                                                  |
| Soort bouw:         | Bestaande bouw                                                                          |
| Bouwjaar:           | 2005                                                                                    |
| Ligging:            | aan water, vrij uitzicht, landelijk gelegen                                             |
| Tuin:               | tuin rondom                                                                             |
| Garage              | aangebouwd steen                                                                        |
| Isolatie:           | volledig geïsoleerd                                                                     |
| Verwarming:         | vloerverwarming begane grond en 1e en 2e badkamer. Slaapkamers en garage vzw radiatoren |

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 geïsoleerd
- Nieuwe cv-ketel (Nefit 2022) met boiler en warmtepomp (Nibe 2023)
- Begane grond en badkamers voorzien van vloerverwarming welke in 2022 volledig is gerenoveerd, nieuwe regelunit en thermostaten
- 25 stuks zonnepanelen
- Besproeiingssysteem in de tuin

















































































































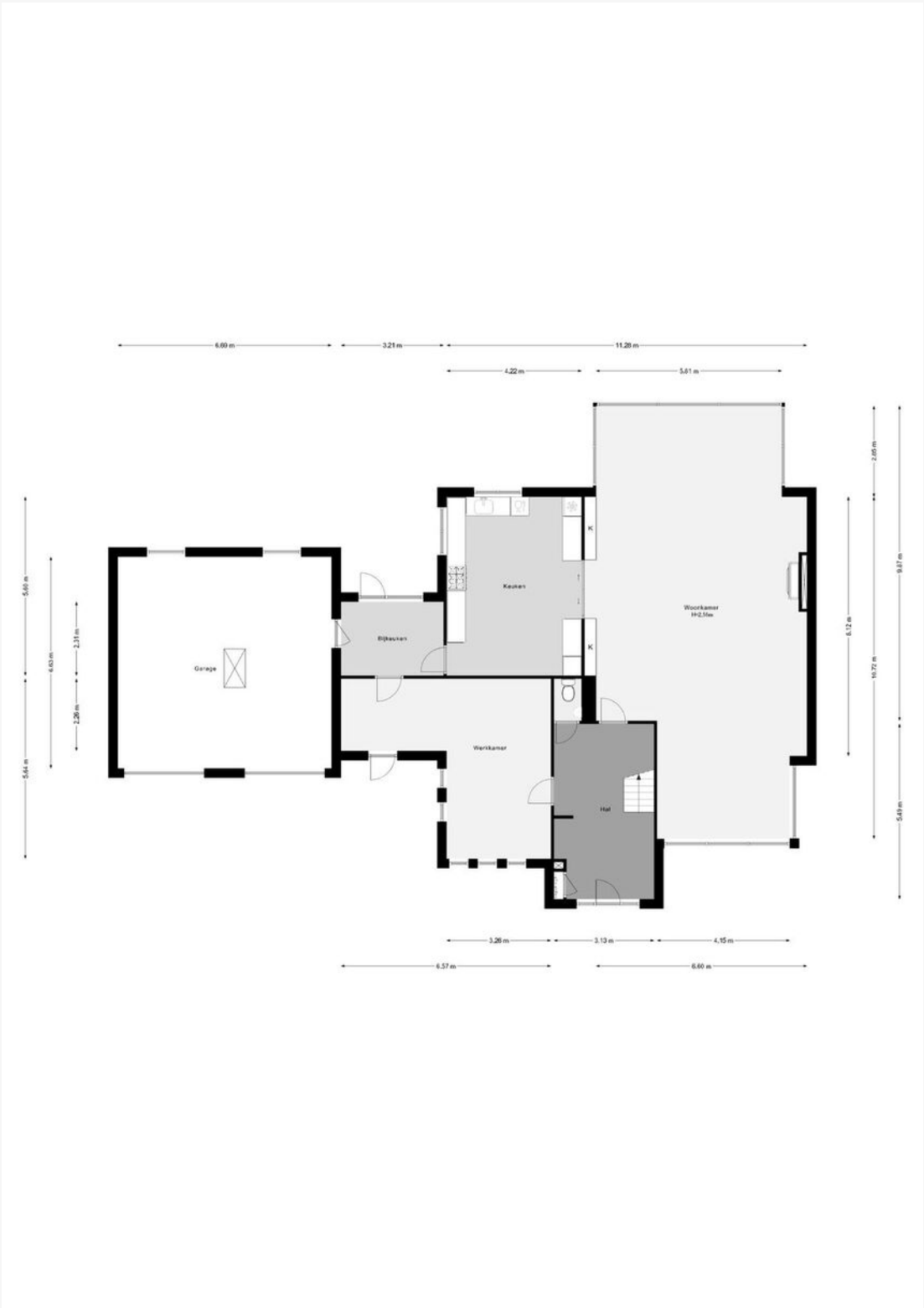






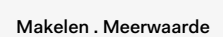


03. Plattegrond

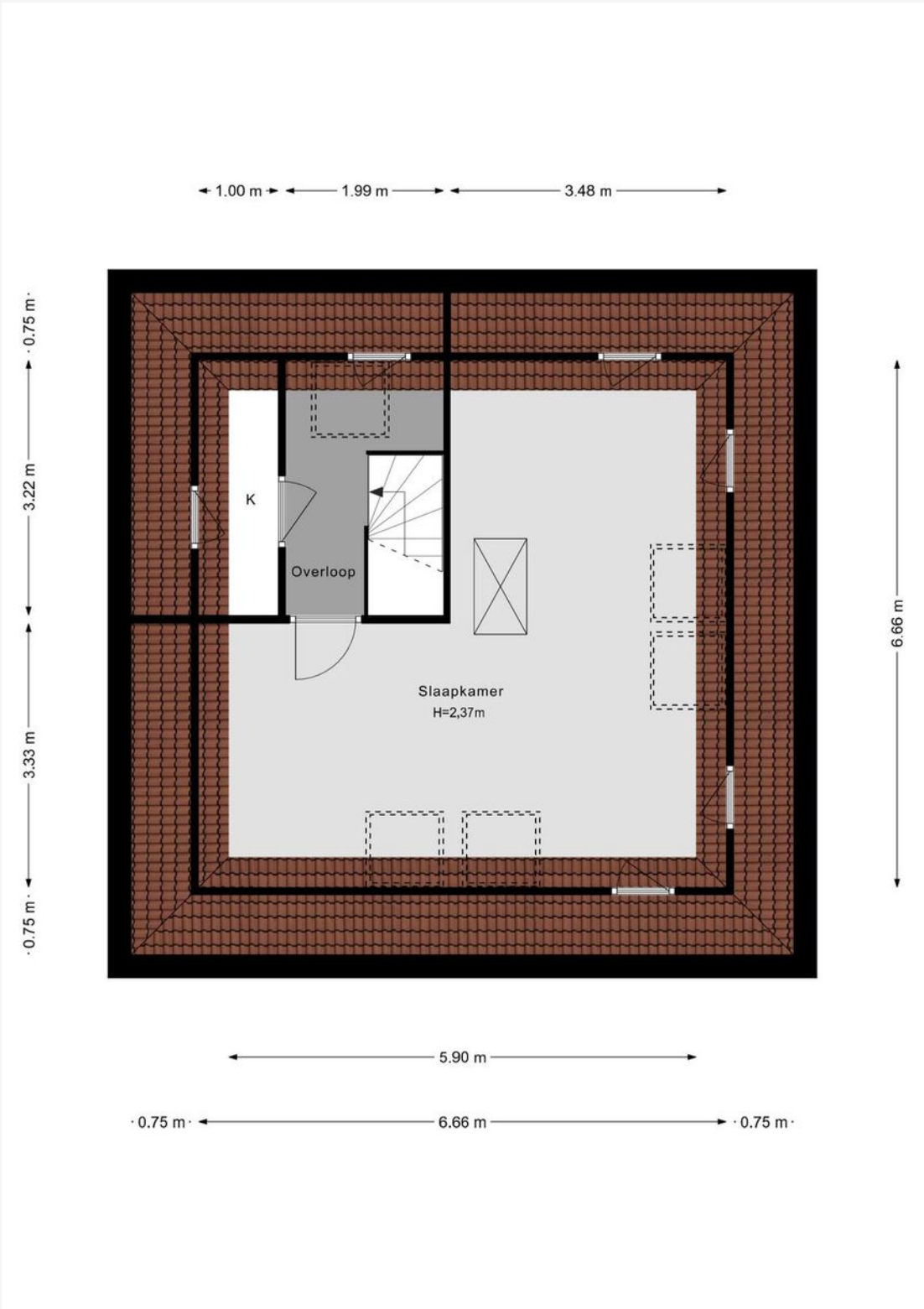




Stuifakker 8 - Nieuw-Beijerland

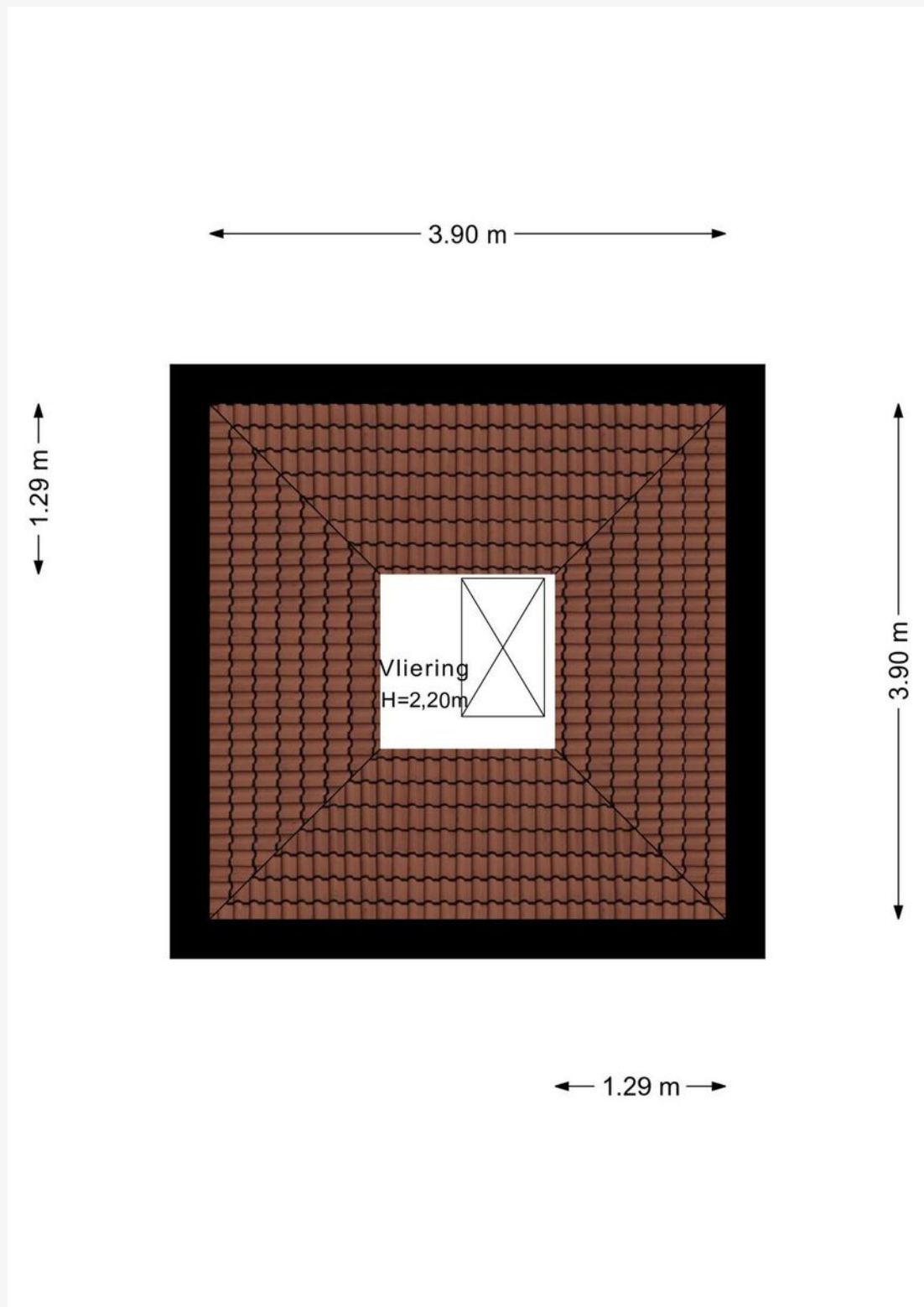


03. Plattegrond





### 03. Plattegrond



## 04. Meetcertificaat

### GEBRUIKSOPPERVLAKTE & INHOUD

#### TOTAAL WONING

|                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN   | 310,63 M <sup>2</sup>  |
| TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE    | 59,87 M <sup>2</sup>   |
| TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE | 0,00 M <sup>2</sup>    |
| TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE          | 0,00 M <sup>2</sup>    |
| TOTAAL INHOUD                      | 1197,57 M <sup>3</sup> |

#### BEGANE GROND

|                                              |                       |
|----------------------------------------------|-----------------------|
| TOTALE OPPIERVLAKTE BOUWLAAG                 | 205,46 M <sup>2</sup> |
| GEBRUIKSOPPIERVLAKTE WONEN                   | 161,11 M <sup>2</sup> |
| OVERIGE INPANDIGE RUIMTE                     | 44,35 M <sup>2</sup>  |
| GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE                  | 0,00 M <sup>2</sup>   |
| EXTERNE BERGRUIMTE                           | 0,00 M <sup>2</sup>   |
| AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC) | 0,00 M <sup>2</sup>   |

#### 1E VERDIEPING

|                                              |                       |
|----------------------------------------------|-----------------------|
| TOTALE OPPIERVLAKTE BOUWLAAG                 | 114,71 M <sup>2</sup> |
| GEBRUIKSOPPIERVLAKTE WONEN                   | 114,71 M <sup>2</sup> |
| OVERIGE INPANDIGE RUIMTE                     | 0,00 M <sup>2</sup>   |
| GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE                  | 0,00 M <sup>2</sup>   |
| EXTERNE BERGRUIMTE                           | 0,00 M <sup>2</sup>   |
| AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC) | 0,00 M <sup>2</sup>   |

#### 2E VERDIEPING

|                                              |                      |
|----------------------------------------------|----------------------|
| TOTALE OPPIERVLAKTE BOUWLAAG                 | 34,81 M <sup>2</sup> |
| GEBRUIKSOPPIERVLAKTE WONEN                   | 34,81 M <sup>2</sup> |
| OVERIGE INPANDIGE RUIMTE                     | 0,00 M <sup>2</sup>  |
| GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE                  | 0,00 M <sup>2</sup>  |
| EXTERNE BERGRUIMTE                           | 0,00 M <sup>2</sup>  |
| AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC) | 0,00 M <sup>2</sup>  |

#### VLIERING

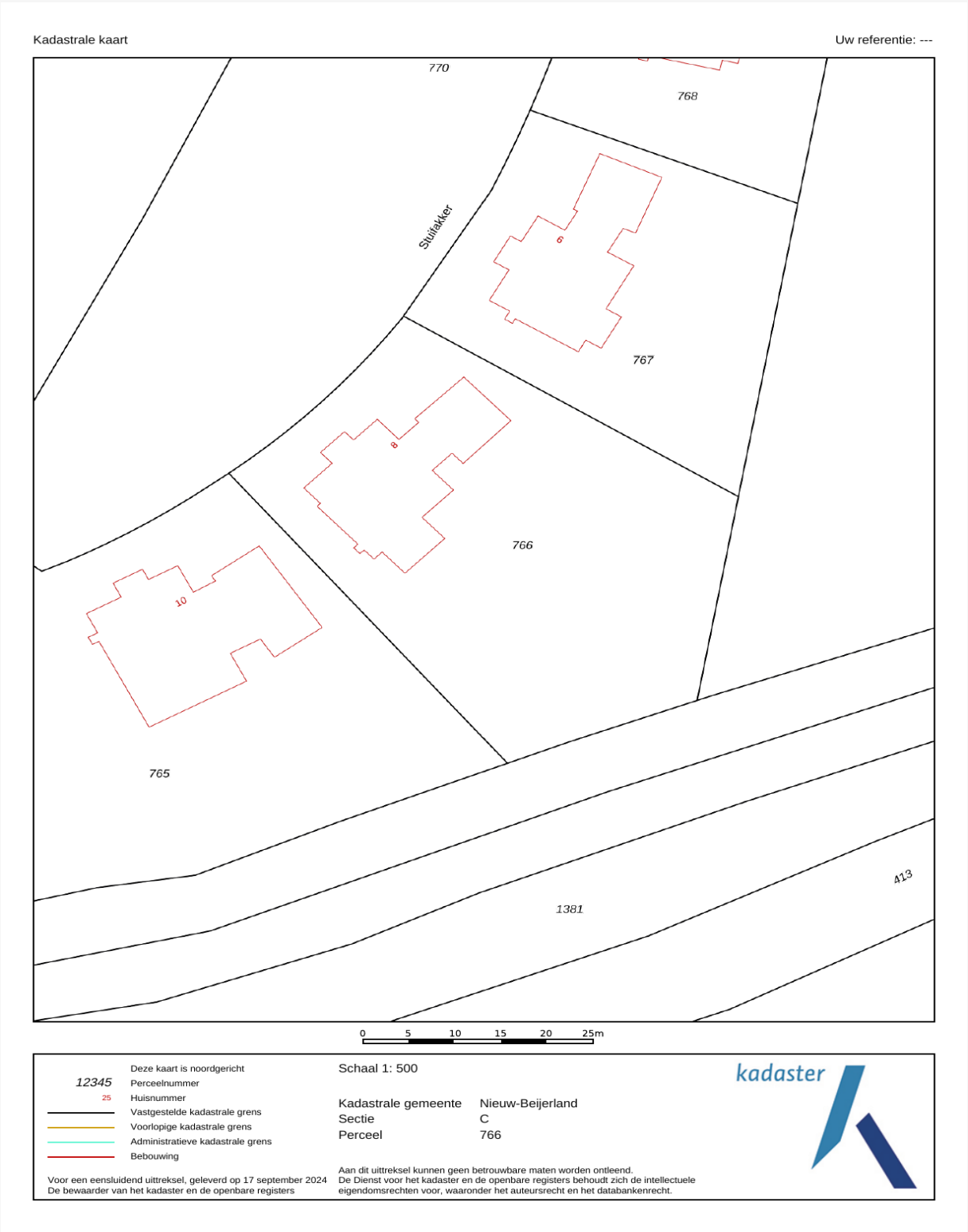
|                                              |                     |
|----------------------------------------------|---------------------|
| TOTALE OPPIERVLAKTE BOUWLAAG                 | 1,71 M <sup>2</sup> |
| GEBRUIKSOPPIERVLAKTE WONEN                   | 0,00 M <sup>2</sup> |
| OVERIGE INPANDIGE RUIMTE                     | 1,71 M <sup>2</sup> |
| GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE                  | 0,00 M <sup>2</sup> |
| EXTERNE BERGRUIMTE                           | 0,00 M <sup>2</sup> |
| AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC) | 0,00 M <sup>2</sup> |

#### VLIERING GARAGE

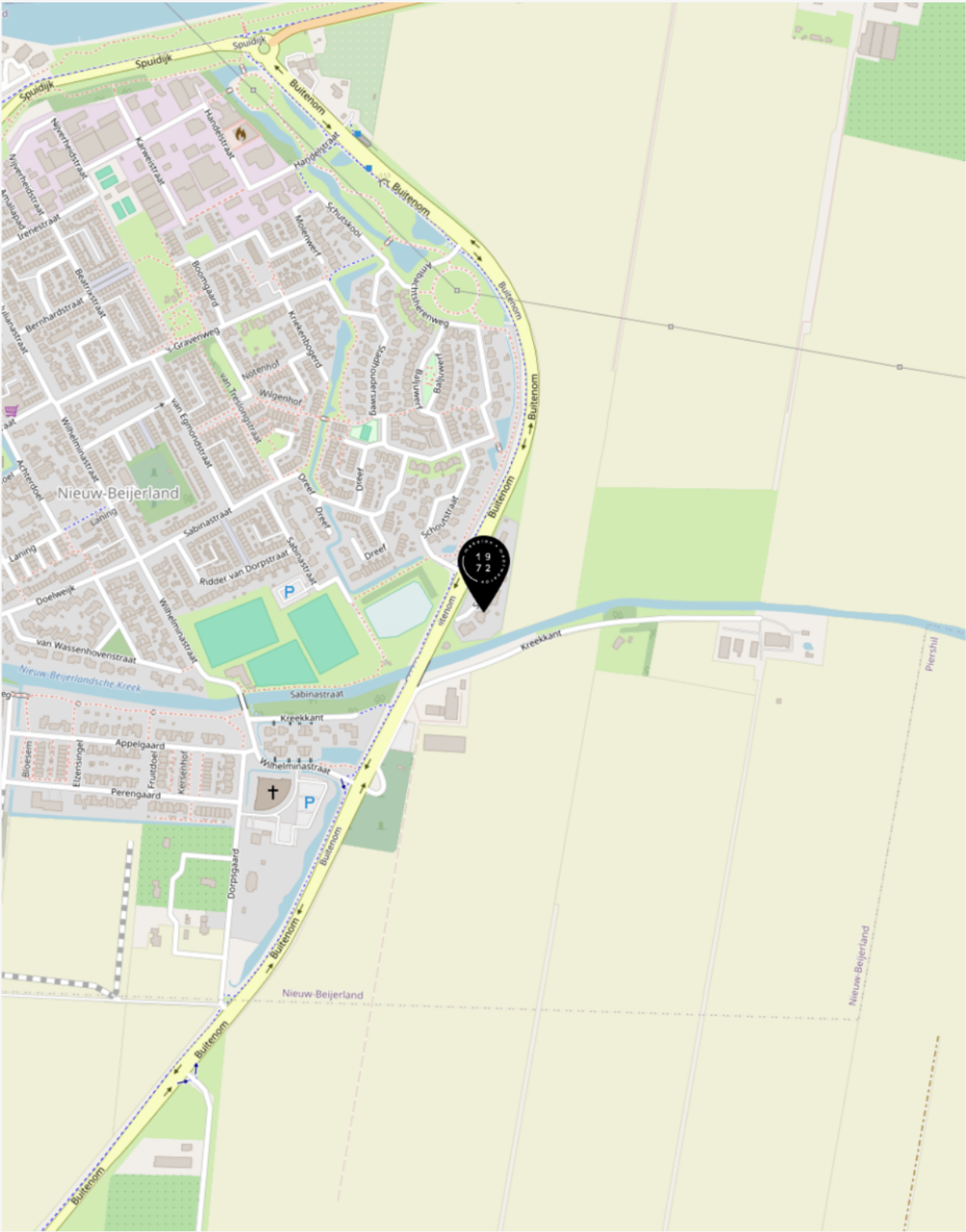
|                                              |                      |
|----------------------------------------------|----------------------|
| TOTALE OPPIERVLAKTE BOUWLAAG                 | 13,81 M <sup>2</sup> |
| GEBRUIKSOPPIERVLAKTE WONEN                   | 0,00 M <sup>2</sup>  |
| OVERIGE INPANDIGE RUIMTE                     | 13,81 M <sup>2</sup> |
| GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE                  | 0,00 M <sup>2</sup>  |
| EXTERNE BERGRUIMTE                           | 0,00 M <sup>2</sup>  |
| AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC) | 0,00 M <sup>2</sup>  |



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. En 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.

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 hypotheekverstrekken- de 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 ten minste 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 bezichtiging 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](http://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<br>3054 AH Rotterdam                                   |
| Email    | <a href="mailto:info@baljonmakelaars.nl">info@baljonmakelaars.nl</a> |
| Website  | <a href="http://baljonmakelaars.nl">baljonmakelaars.nl</a>           |
| 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.