

Willemskade 21 D

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

Willemskade – Wonen aan de Maas op het allerhoogste niveau

Wakker worden met het kabbelende water van de Maas, langsvarende binnenvaartschepen, watertaxi's en pleziervaart die als een levend schilderij aan u voorbijtrekken. Dit is wonen aan de Willemskade, op een van de meest iconische locaties van Rotterdam, midden in het geliefde Scheepvaartkwartier.

Aan de statige Willemskade, in het hart van het Scheepvaartkwartier, bevindt zich dit sublieme 4 kamer appartement, ca. 193 m², van internationale allure. Gelegen op de tweede verdieping van het monumentale pand 'Het Maeshuys' (1898), direct aan de Maas, met panoramisch uitzicht op de Erasmusbrug, skyline en rivier. Een zeldzame combinatie van grandeur, privacy en verfijning — midden in de stad, maar ver van de drukte.

In het monumentale en markante pand Het Maeshuys – gebouwd in 1898 – bevindt zich dit uitzonderlijk stijlvolle en high-end 4-kamer appartement, gelegen over de gehele verdieping. Een woning waarin historie, hedendaagse luxe en verfijnde elegantie naadloos samenkomen. Het gebouw is zowel aan de binnen- als buitenzijde met grote zorg en oog voor detail gerenoveerd, onder de bezielende begeleiding van Lagrand Interiors. Het resultaat is een toonbeeld van klasse, comfort en tijdloze allure.

De voorzijde van het appartement wordt volledig gedomineerd door de Maas. Dankzij de lage raampartijen, de openslaande deuren en het charmante Franse balkon wordt het water letterlijk onderdeel van de indrukwekkende,

brede woonkamer met luxe open keuken. Een leefruimte van maar liefst circa 75 m², waar licht, uitzicht en ruimte elkaar versterken en waar iedere dag opnieuw voelt als thuiskomen op niveau.

Aan de achterzijde bevinden zich de slaapkamers, heerlijk rustig gelegen aan een groen omgeven binnenplaats. Hier ervaart u een weldadige stilte, ver weg van de stadse dynamiek. Het royale zonneterras van circa 17 m² biedt middag- en avondzon en grenst aan de binnentuinen van de statige herenhuizen aan de Maasstraat — een zeldzaam gevoel van rust en privacy, midden in de stad.

Dit is pas thuiskomen.

Via de stijlvolle entree met dubbele deuren betreedt u de marmeren hal, waar het authentieke trappenhuis met prachtig houtsnijwerk zorgvuldig in ere is hersteld. Een nieuwe luxe lift brengt u comfortabel naar uw eigen verdieping. Alles ademt hier kwaliteit, grandeur en historie.

>> De tekst gaat verder op de volgende pagina

Omschrijving - vervolg

Indeling

Tweede verdieping

Entree van de woning met royale ontvangsthal, royale inpandige berging en separaat toilet met zwevend closet, fonteintje en stijlvolle betegeling. De gehele verdieping is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

De stijlvolle openslaande deuren geven het entree naar de riante woonkamer (ca. 75 m²) met grote raampartijen en Frans balkon biedt een adembenemend uitzicht over de Maas, de Erasmusbrug en de groene Willemskade. Elektrisch bedienbare markiezen zorgen voor een warme, romantische sfeer. De luxe open keuken, voorzien van het wenselijke inbouwapparatuur, vormt een prachtig geheel met de woonkamer.

Vanuit de centrale hal zijn de slaapkamers bereikbaar.

De tussengang met tweede toilet, geeft toegang tot een zeer ruime hoofdslaapkamer met aangrenzende, smaakvolle badkamer voorzien van vrijstaand ligbad, dubbele wastafel, inloofdouche en hoogwaardige betegeling passend bij de allure van de woning. Vanuit de slaapkamer is er tevens toegang tot een royaal terras.

De tweede volwaardige slaapkamer heeft eveneens toegang tot het terras. De derde slaapkamer, ook van zeer royaal formaat, is gelegen naast de tweede badkamer met dubbele wastafel en inloofdouche.

Het terras aan de achterzijde, met onderhoudsvrije steigerdelen en een elegante glazen balustrade, is gelegen aan de achterzijde, in alle stilte met de middag- en avondzon.

Kortom; een uniek appartement op een absolute toplocatie, waar luxe wonen aan het water werkelijkheid wordt.

Hier komen historie, design en comfort samen — dit is Het Maeshuys.

01. Omschrijving - english version

Willemskade – Waterfront Living on the River Maas.

Wake up to the gentle rhythm of the River Maas, with passing ships, water taxis, and leisure boats creating an ever-changing view.

This is Willemskade—one of Rotterdam's most iconic waterfront addresses, located in the beloved Scheepvaartkwartier.

Set on the stately quay, this exceptional apartment of approx. 193 m² (about 2,077 sq ft) offers four rooms and a true sense of international sophistication. It is located on the second floor of the landmark building Het Maeshuys (1898), directly on the Maas, with sweeping views of the Erasmus Bridge, the skyline, and the river.

The apartment spans the entire floor and has been renovated with extraordinary care, blending historic character with contemporary comfort. Both the exterior and interior were thoughtfully restored and upgraded under the direction of Lagrand Interiors, resulting in a home defined by timeless elegance, privacy, and high-end finishes throughout.

At the front of the residence, the river takes center stage. Large windows, French doors, and a charming Juliet balcony connect the generous living area and open kitchen to the water and the views beyond. The main living space totals approx. 75 m² (about 807 sq ft), offering an airy, light-filled setting that feels special every day.

The bedrooms are positioned at the rear for peace and quiet, overlooking a green inner courtyard.

Here you'll enjoy a surprising sense of calm, right in the heart of the city. A sun terrace of approx. 17 m² (about 183 sq ft) captures afternoon and evening light and looks out over the gardens of the elegant townhomes along Maasstraat—an unusually private backdrop for such a central location.

From the refined shared entrance, you step into a marble hall and an authentic staircase with beautifully restored wood carvings. A new luxury elevator takes you comfortably to your private floor. Underfloor heating runs throughout the apartment.

Layout

Entrance with a spacious reception hall, a large internal storage room, and a separate powder room. Double doors open to the expansive living room with open kitchen and spectacular river views. A hallway with a second toilet leads to the bedrooms.

The spacious primary suite features a tasteful en-suite bathroom with a freestanding tub, double vanity, walk-in shower, and premium finishes, plus direct access to the terrace. The second full-sized bedroom also opens to the terrace. The third generous bedroom is located next to the second bathroom, complete with a double vanity and walk-in shower.

In short, a truly rare waterfront apartment in a prime location—where history, design, and modern comfort come together in Het Maeshuys.

02. Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.990.000 k.k.
Soort:	tussenverdieping
Type:	appartement
Kamers:	4
Slaapkamers:	3
Inhoud:	695 m ³
Woonoppervlakte:	193 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1898
Ligging:	aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	stadsverwarming, vloerverwarming geheel
Energie label:	A++

Bijzonderheden

- Monumentaal pand
- Unieke transformatie, onder de begeleiding van Lagrand Interiors
- Intern en extern gerenoveerd
- Terras aan de achterzijde, uitzicht op de groene binnenplaats van ca. 17 m
- Monumentaal pand uit 1898, beschermd stadsgezicht
- Frontaal uitzicht over de Maas, skyline en bruggen
- Zeer luxe afwerking met o.a. stalen deuren en maatwerk kasten
- Vloerverwarming door gehele appartement
- Stadsverwarming
- Liftinstallatie
- Zonnepanelen
- Gemeenschappelijke fietsenstalling in de onderbouw
- Professionele en actieve VVE, bijdrage ca. € 400,- p/mnd
- Oplevering in overleg

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.











































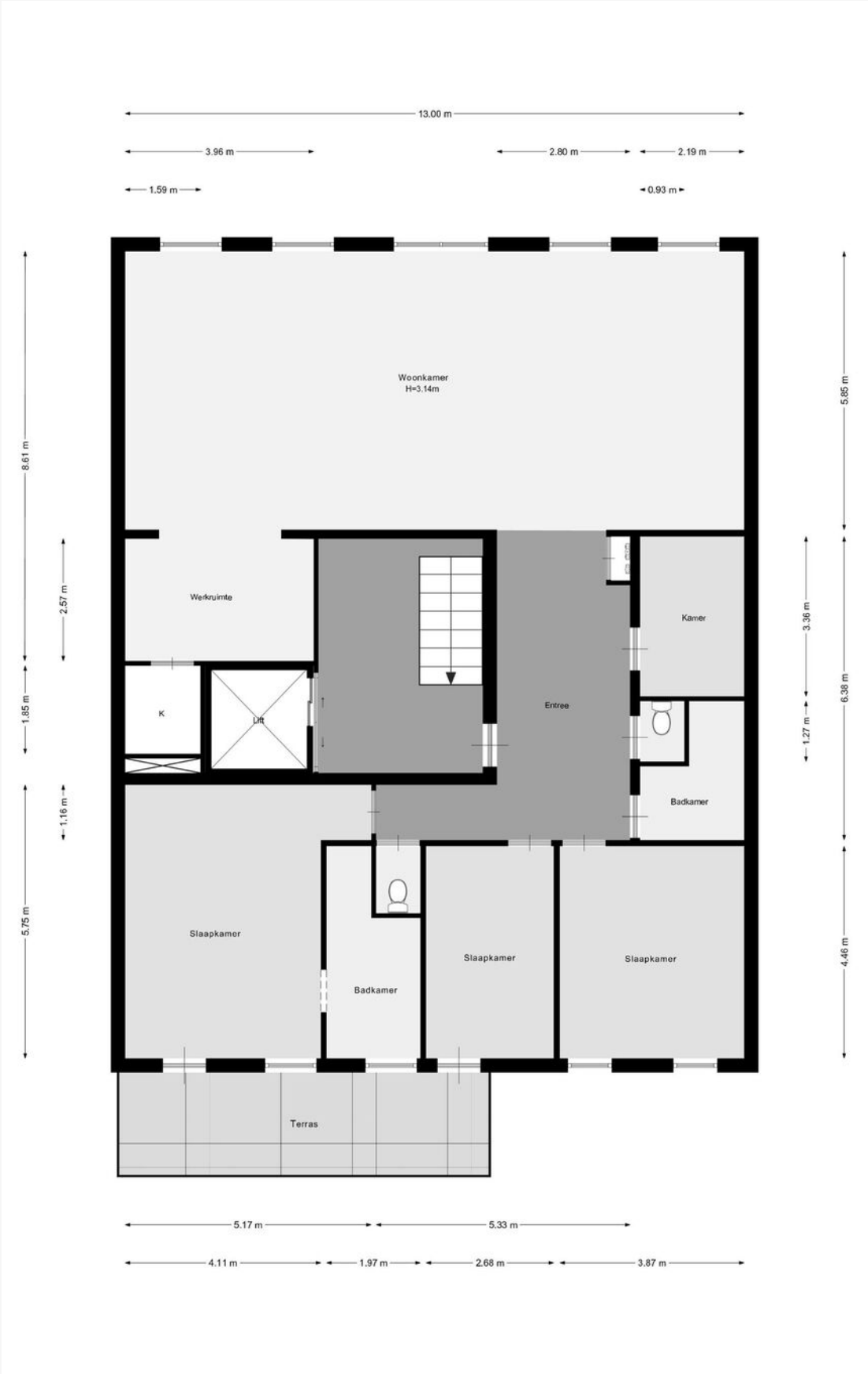








03. Plattegrond



04. Meetcertificaat

GEBRUIKSOPPERVLAKTE & INHOUD

TOTAAL WONING

TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	193,30 M ²
TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	16,58 M ²
TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M ²
TOTAAL INHOUD	694,00 M ³

APPARTEMENT

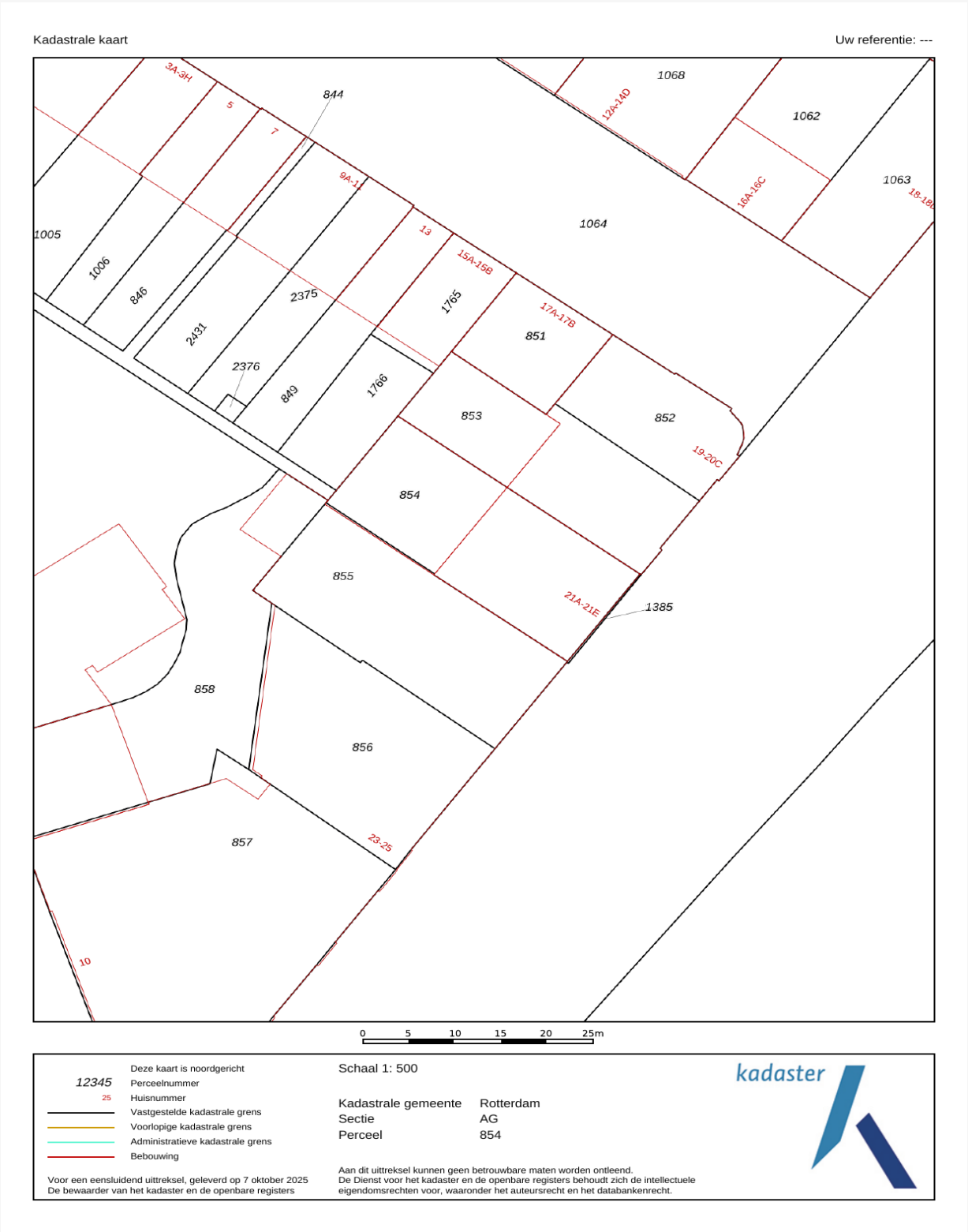
TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	193,30 M ²
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	193,30 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	16,58 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. Kadastrale kaart



06. Locatie

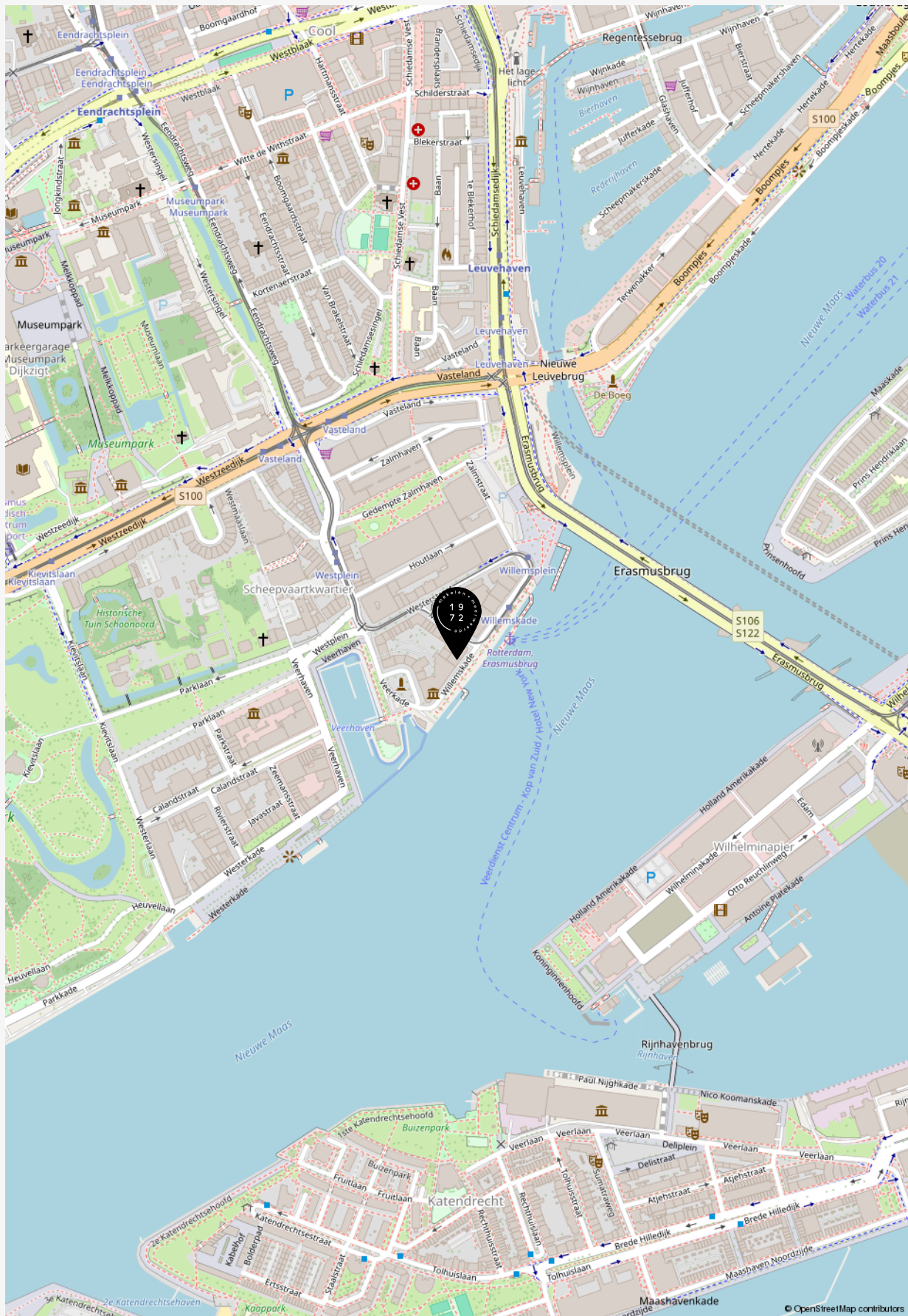
Scheepvaartkwartier

Wie vanaf de Westzeedijk de aflopende weg volgt naar het hart van het Scheepvaartkwartier valt niet direct op dat hij wordt bespied door twee hoeders van de wijk: Hermes en Neptunus, de goden van de Handel en de Zee. Vanaf de gevel van het magnifieke art-décogebouw Atlantic Huis staren ze je aan. De Handel en de Zee, die samen aard en karakter, ja het hele *raison d'être*, van Rotterdam op hun schouders dragen.

Overal in het Scheepvaartkwartier zie je in verschillende vormen, maten en stijlen wat er uit de opbrengsten van de zeehandel is voortgekomen. De imposante, 19e-eeuwse paleizen van havenbaronnen, handelaars en bankiers aan de Parklaan – toegangspoort tot het park dat op z'n droog-Rotterdams gewoon Het Park wordt genoemd, met zijn beroemde Euromast als eenzame piek.

In alle windrichtingen is het uitzicht subliem en groots. In de Veerhaven wiegen masten van kleine scheepjes en grote schuiten idyllisch op het Maaswater. De Zalmhaventoren die het hoogste puntje van Nederland vormt. De bescheiden maar prachtige sociëteit De Maas en het diep verborgen Westelijk Handelsterrein met zijn glazen arcade. Het Wereldmuseum dat de culturele opbrengsten van eeuwen aan handel herbergt. Terwijl je tussen al deze panden en plekken flaneert, sommige uit de stomende industrialisatie en andere uit de roaring twenties, fluisteren restaurants, bars, antiquariaten en speciaalzaken je subtiel toe, terwijl park, water en groen je de andere kant op verleiden.

Maar waar je ook bent, je kunt je blik niet onttrekken aan de Maas. Vanuit alle hoeken van dit Kwartier, met zijn Park en zijn Mast, zijn Laan en zijn Kades, zijn Haven en Handelsterrein, grijpt deze machtige levensader van Rotterdam onophoudelijk je aandacht. Want alle pracht en praal in het Scheepvaartkwartier ten spijt: de schittering van de Maas, onmisbare gids voor Hermes en Neptunus, is werkelijk het allermooist.



**“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. En jouw vragen.

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
- 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

/ 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 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 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 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 onderaan 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 potentiële koper ook recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen.

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.