

Stadhoudersweg 162 BGR

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

Gelegen in de gewilde wijk Blijdorp vind je deze jaren '30 benedenwoning (120 m²) met hoekligging bestaande uit een riante woonkamer met open haard, woonkeuken, maar liefst 3 slaapkamers, werkplek, moderne badkamer en een heerlijke ruime voor- en achtertuin. De achtertuin heeft een oriëntatie op het zuiden en beschikt over een achterom. Opvallend is de prachtige lichtinval, zowel aan de voor- als achterzijde. De vele authentieke details geven de woning extra veel charme. Ruim wonen in het gewilde Blijdorp? Dat kan nu in deze instapklare hoekwoning, tegenover het Vroesenpark en naast de dierentuin!

Blijdorp is een van de meest gewilde woonwijken van Rotterdam. Deze charmante stadswijk combineert een rustige, groene woonomgeving met de dynamiek van het stadscentrum op loopafstand. Kenmerkend zijn de statige lanen, het vele groen en de karakteristieke jaren '30-architectuur. De wijk is rijk aan voorzieningen. Voor de dagelijkse boodschappen zijn er diverse supermarkten (de Albert Heijn ligt op vier minuten lopen), speciaalzaken en gezellige buurtwinkels op loopafstand. Ook op culinair gebied is er genoeg te ontdekken: hippe koffietentjes en restaurants. Sportievelingen kunnen terecht in het Vroesenpark aan de overkant van de straat – dé groene hotspot van de wijk – ideaal voor een wandeling, picknick of een rondje joggen. Daarnaast zijn er diverse sportfaciliteiten en yogastudio's in de directe omgeving. Er zijn goede scholen en kinderdagverblijven in de buurt, evenals speeltuinen.

Ook Diergaarde Blijdorp, een van de mooiste dierentuinen van Nederland, ligt op loopafstand. De bereikbaarheid is uitstekend: het Centraal Station bevindt zich op korte afstand en met de metro, tram of fiets ben je zó in het hart

van de stad.. De snelwegen A13 en A20 zijn eveneens snel en makkelijk bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Via een ruime voortuin bereik je de afgesloten portiek met bellentableau en trapopgang naar de diverse appartementen.

Entree met voldoende plek voor een bureau of zitje.

Ruime hal, modern toilet met fonteintje. De woonkamer is voorzien van een visgraat parketvloer heeft een prachtige lichtinval door de hoekramen. Middels een ensuite separatie met inbouwkasten en glas-in-lood schuifdeuren wordt de woonkamer gescheiden in een voor- en achterkamer. De achterkamer doet dienst als slaapkamer maar kan ook als eetkamer functioneren.

Deze kamer heeft een mooi uitzicht op de naastgelegen kerk. De woonkamer is gelegen aan de voorzijde, beschikt over een open haard en heeft een mooi uitzicht op het tegenover gelegen Vroesenpark. Verder is er op de begane grond nog een 2e slaapkamer van waaruit de tuin te bereiken is middels openslaande deuren. De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche en wastafel met meubel. De ruime woonkeuken is gelegen aan de achterzijde, heeft een neutrale kleurstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er toegang naar het balkon aan de achterzijde en de lager gelegen tuin.

>>> Gaat verder op de volgende pagina

Omschrijving - vervolg

Souterrain:

Het souterrain heeft een goede sta-hoogte van ca. 2,15 m.

Centrale hal/overloop met voldoende ruimte voor een werkplek. Berging met opstelling wasmachine en droger.

3e ruime slaapkamer.

Tuin

De tuin heeft een oriëntatie op het zuiden en ligt fijn beschut. Er is een praktische achterom naar de zijstraat met veel parkeergelegenheid.

02. Kenmerken

Vraagprijs	€ 625.000 k.k.
Soort:	benedenwoning
Type:	appartement
Kamers:	4
Slaapkamers:	3
Inhoud:	440 m ³
Woonoppervlakte:	120 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1937
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin
Isolatie:	dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label:	E

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

- Eigen grond
- Charmante hoek-benedenwoning op loopafstand van alle grootstedelijke voorzieningen
- De woning g beschikt over veel authentieke details
- Verwarming en warm water middels HR cv ketel (Intergas Kombi Kompact HRE 24/18)
- Geheel voorzien van dubbele beglazing behalve 1 klein raam bij entree
- Fantastische beschutte tuin op het zuiden met achterom
- Ruime voortuin
- De meubels en overige aanwezige goederen in de woning kunnen desgewenst worden overgenomen
- In de akte zal een ouderdomsclausule worden opgenomen wegens het bouwjaar
- Actieve Vereniging van Eigenaars, maandelijkse bijdrage € 225,-





























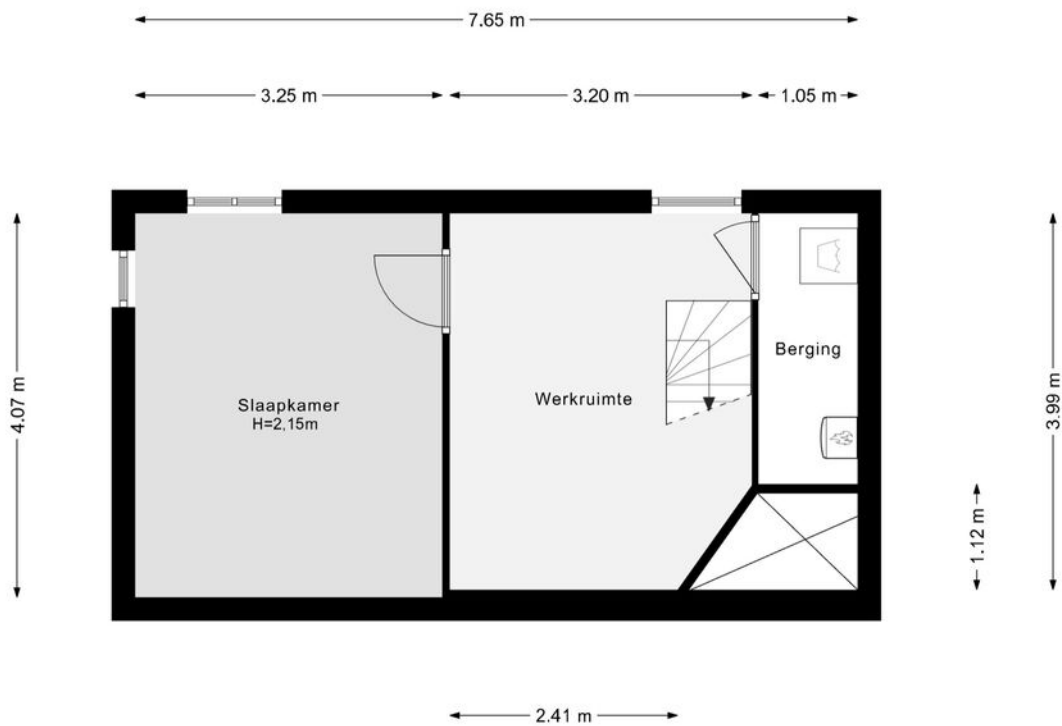






03. Plattegrond







04. Meetcertificaat

GEbruiksoppervlakte & INHOUD

TOTAAL WONING

TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	119,87 M ²
TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,24 M ²
TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	7,63 M ²
TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M ²
TOTAAL INHOUD	439,88 M ³

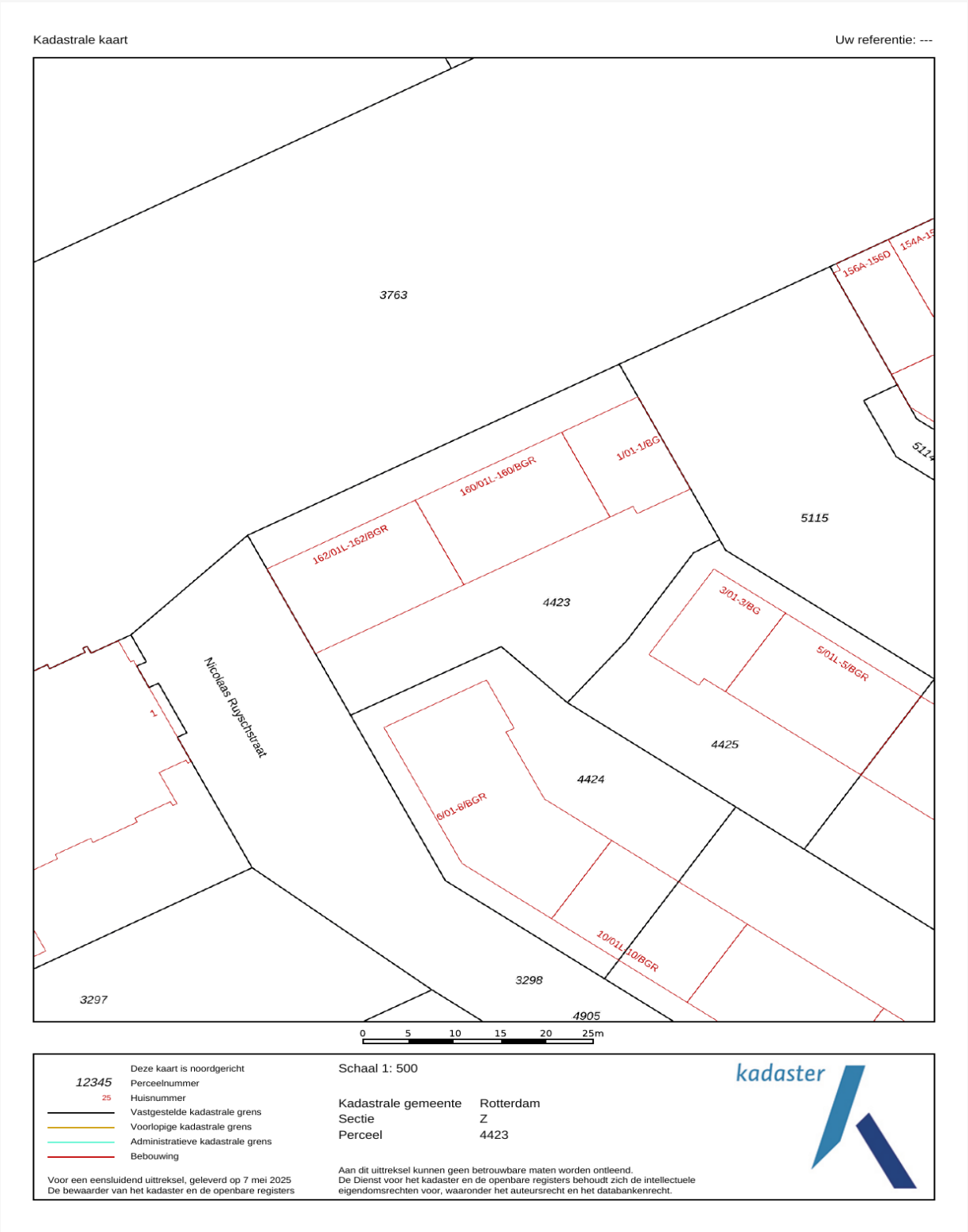
SOUTERRAIN

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	30,78 M ²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	29,28 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)	1,50 M ²

BEGANE GROND

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	90,83 M ²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	90,59 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,24 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	7,63 M ²
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M ²
AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	0,00 M ²

05. Kadastrale kaart



06. Locatie

Blijddorp : de parel van Noord

Blijddorp is een wijk die je met recht de verborgen parel van Rotterdam Noord mag noemen. Deze charmante jarendertigwijk heeft iets gemoedelijks en chics tegelijkertijd. Hier wandel je door brede lanen omzoomd door prachtige platanen, terwijl statige portiekwoningen en sfeervolle eengezinswoningen je herinneren aan een tijd waarin de wijk werd gebouwd met oog voor detail en duurzaamheid. Blijddorp ademt rust en klasse, maar nooit saaiheid.

Het kloppende hart van Blijddorp is zonder twijfel het Vroesepark. Een groene oase waar joggers hun kilometers maken, kinderen ravotten op het gras en buurtbewoners samenkomen voor een barbecue of picknick. Het park is een plek waar Blijddorpers zich thuis voelen en nieuwe bezoekers direct worden opgenomen in de ontspannen sfeer. Aan de rand van het park vind je de geliefde Vroesepaviljoen, een plek waar de koffie altijd goed is en de bitterballen net dat beetje extra hebben.

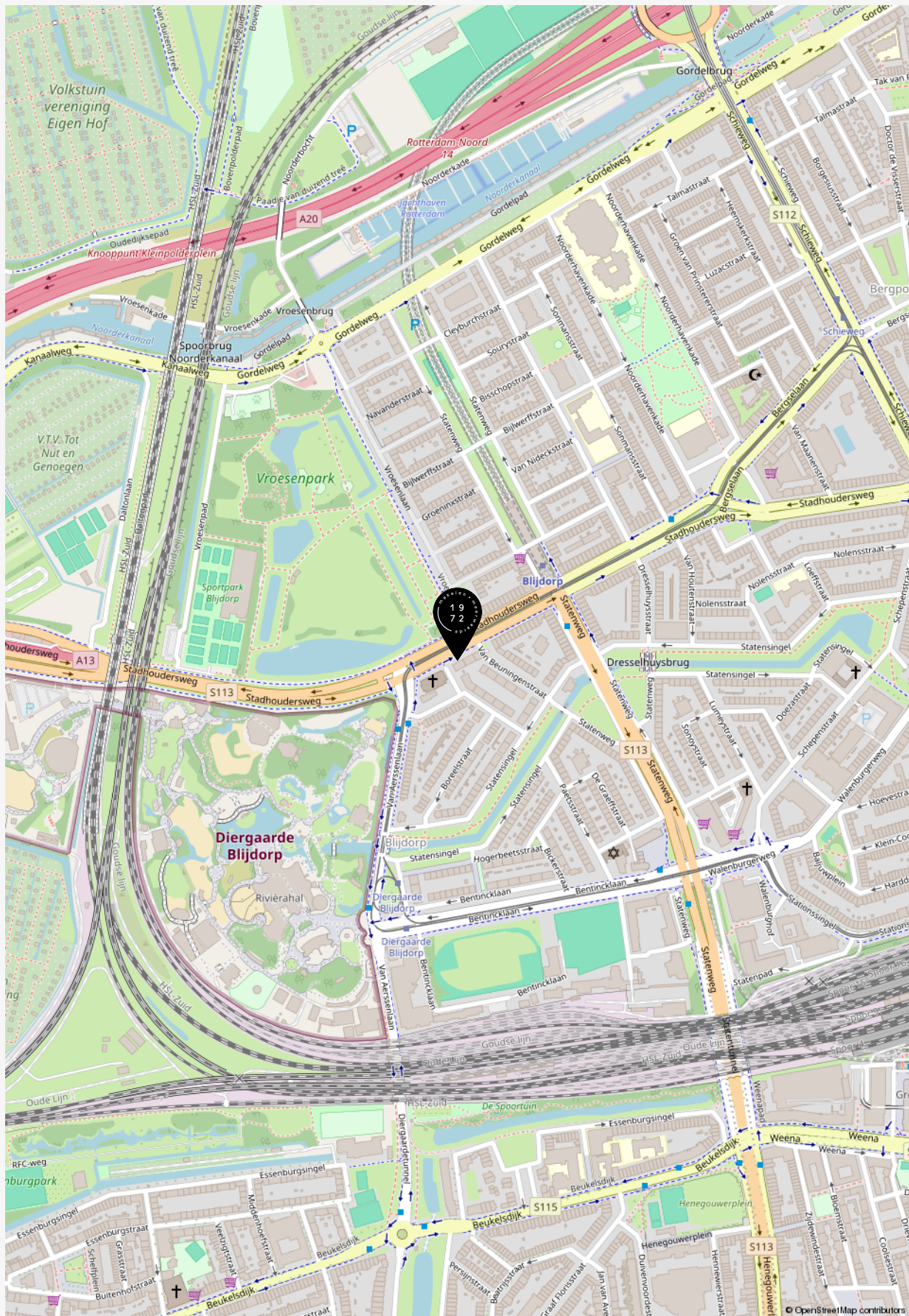
En natuurlijk mag je Diergaarde Blijddorp niet vergeten. Deze iconische dierentuin is een begrip in binnen- en buitenland. Het is niet zomaar een uitstapje, het is een stukje Blijddorpse geschiedenis, geliefd bij jong en oud. De prachtig aangelegde tuinen en indrukwekkende dierenverblijven maken van elk bezoek een belevenis.

Blijddorp is een wijk die traditie en moderniteit moeiteloos combineert. De buurtwinkels op de Statenweg bieden alles wat je nodig hebt, van ambachtelijke bakkers tot hippe conceptstores.

En met het metrostation is de rest van de stad binnen handbereik, al heb je in Blijddorp vaak het gevoel dat je er eigenlijk niet weg hoeft.

Wat Blijddorp écht bijzonder maakt, zijn de bewoners. Het is een fijne mix van jonge gezinnen, creatieve professionals en levensgenieters die elkaar begroeten op straat en graag een praatje maken. Hier voel je je welkom, of je er nu net bent komen wonen of al jaren een vaste plek hebt gevonden.

Blijddorp is als een goed bewaard geheim: wie het ontdekt, wil er nooit meer weg. Het is de perfecte balans tussen stadse levendigheid en dorpse gezelligheid. Een wijk waar je trots op mag zijn, midden in het groen van Rotterdam Noord.



**“Welkom bij de makelaar
van Rotterdams meest interessante huizen.
Sinds 1972 geven wij leiding aan een
kantoor dat verwachtingen overtreft
en blijft voldoen aan een steeds
dynamischere woonmarkt. Dit doen wij
met hoogwaardige, persoonlijke service,
kunde, integriteit en een absolute
waardering voor vastgoed”.**

Baljon Makelaars

07. Curated



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

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

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



08. Aanvullende informatie

EEN BEZICHTIGING DRAAIT OM AANDACHT

Ben je geïnteresseerd in een woning? Dan kun je bij ons een afspraak maken voor een bezichtiging. Kwaliteit en aandacht vinden wij belangrijk. Daarom werken wij niet met open huizen. Mocht er veel interesse zijn in een woning, dan zullen wij hoogstens korte afspraken achter elkaar inplannen. Wees gerust. Op zulke momenten zijn er altijd meerdere makelaars aanwezig. Hierdoor waarborgen wij dat er aandacht is voor jou. Én jouw vragen.

EEN BOD UITBRENGEN

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

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

Na ontvangst van jouw bod zal de makelaar dit bespreken met de verkoper. Je bent op dat moment nog niet in onderhandeling. Als de makelaar namens de verkopers een tegenvoorstel doet is dit wel het geval. Wanneer beide partijen overeenkomst

hebben bereikt over de prijs, de voorwaarden, de opleveringsdatum en eventuele andere bijkomende zaken zoals overname van roerende zaken zal er een koopovereenkomst worden opgemaakt.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Bij een voorbehoud van financiering geef je aan de woning te kopen mits er een financiering bij een hypotheekverstrekende instelling verkregen wordt. Dit voorbehoud wordt standaard voor maximaal 6 weken opgenomen. U mag maximaal 100% van de koopsom lenen. Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijk taxateur. Jij (of jouw bank) kiest deze zelf. Je kunt ook een voorbehoud maken voor een kleiner deel van de koopsom. Indien het voorbehoud niet gemaakt wordt kan er wel een taxatie uitgevoerd worden in jouw opdracht, maar zal dit te allen tijde pas plaats vinden na ondertekening van de koopovereenkomst en het verlopen van de bedenktijd.

VOORBEHOUD VAN EEN BOUWTECHNISCHE KEURING

Bij het maken (en het accepteren door de verkoper) van het voorbehoud van de bouwtechnische keuring werken we hier uiteraard aan mee. In principe begeleiden wij het bezoek van de bouwkundige en je mag hierbij aanwezig zijn. Je bent vrij in de keuze van de bouwkundige. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Ook kunnen inhoudelijke afspraken gemaakt worden ten aanzien van de toestand van de woning. Indien je geen bouwtechnische keuring laat uitvoeren vermelden wij dit expliciet in de koopakte. Het niet stellen van het voorbehoud kan namelijk een essentieel onderdeel zijn geweest van de acceptatie van jouw bod door de verkoper.

SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE

Zolang de koopovereenkomst niet is ondertekend door de verkoper en de koper, kan verkoper ingaan op een beter voorstel na de gunning. De Hoge Raad, het hoogste rechtscollege in Nederland, heeft bepaald dat als er een woning wordt verkocht door een particuliere verkoper aan een particuliere koper, er pas sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Het is daarom voor de koper van belang dat hij zo snel mogelijk de koopovereenkomst ondertekent.

KOOPOVEREENKOMST

Heb je een overeenstemming bereikt? Dan stellen wij de koopovereenkomst op. Daarin wordt standaard een waarborgsom of bankgarantie van tenminste 10% van de koopsom opgenomen. Deze wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van financiering) indien deze uitdrukkelijk in de bieding zijn vermeld. Wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is getekend is de overeenkomst formeel tot stand gekomen. De champagne kan open!

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning ouder is dan 50 jaar heeft deze woning logischerwijs niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning. Door oudere bouwmaterialen en andere eisen in de bouwperiode kan het zijn dat een woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning. Bij woningen ouder dan 50 jaar wordt deze clausule standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

NIET BEWONERS-CLAUSULE

Het kan voorkomen dat de verkoper de woning niet (recent) bewoond heeft. Denk aan een erfgenaam of een belegger. In dit geval is het mogelijk dat de verkoper niet alles over de woning weet. Met name zaken die pas aan het licht komen bij het bewonen kunnen van tevoren niet kenbaar gemaakt worden door de verkoper. Jij als koper accepteert dat en dit wordt vastgelegd met deze clausule, welke in deze situatie standaard door ons wordt opgenomen in de koopovereenkomst.

INFORMATIEPLICHT / ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper van de woning heeft een zogenaamde informatieplicht (mededelingsplicht). Dit houdt in dat hij/zij verplicht is om eventuele gebreken waarvan hij/zij op de hoogte is te melden. De koper heeft een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij/zij zowel de bouwtechnische als de juridische staat van de woning moet onderzoeken. Wij adviseren je dergelijk onderzoek te (laten) verrichten voordat u een bod uitbrengt.

FUNDERINGSONDERZOEK

Zoek je actuele informatie over funderingen? Dan kun je terecht op de website van het funderingsloket van de gemeente. Op de site wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen nodig is. Indien er funderingsonderzoek is verricht bij een woning dan wordt dit aangegeven en kun je het funderingsrapport downloaden. Indien de woning niet voorkomt op de kaart is er geen informatie over de staat van de fundering beschikbaar. In dat geval kun je een afweging maken om zelf een funderingsonderzoek uit te laten voeren. Wij adviseren je graag over het kiezen van een specialist.

BEDENKTIJD

(WET KOOP ONROERENDE ZAKEN)

Als je een woning koopt, krijg je drie dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kun je de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hiervoor moet je wel schriftelijk een ontbindingsverklaring indienen. De bedenktijd gaat in zodra de koper de door beide partijen getekende koopakte of een kopie daarvan overhandigd krijgt.

NOTARIS

Als koper heb je de mogelijkheid zelf de notaris te kiezen, tenzij door de makelaar anders aangegeven. De notaris maakt aan de hand van de gegevens in de koopakte een akte van levering op. Indien de koper een notaris kiest die gevestigd is buiten een straal van 20 kilometer van de woning, zullen eventuele kosten welke verband houden met een volmacht verstrekking door verkoper, voor rekening komen van de koper.

VERKOOPDOCUMENTATIE

Alle vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn (bijvoorbeeld in plattegronden, oppervlaktes en inhoud) dan kun je je hier niet op beroepen. Alles is met grootst mogelijke zorg samengesteld, echter kan er aan de juistheid van de inhoud van deze verkoopdocumentatie geen aansprakelijkheid 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

We kunnen je op verschillende manieren van diens 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

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.