

Westplein 78-79

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 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 Description
- 04 Plattegrond
- 05 Meet certificaat
- 06 Kadastrale kaart
- 07 Locatie
- 08 Curated
- 09 Aanvullende informatie
- 10 Veelgestelde vragen

# 01. Omschrijving (1/2)

Wonen aan de pittoreske Veerhaven

In het iconische Atlantic Huis, een rijksmonument dat tot de meest karakteristieke woongebouwen van Rotterdam behoort, bevindt zich dit uitzonderlijk royale hoekappartement van maar liefst 254 m<sup>2</sup> op de derde verdieping. Vanuit de indrukwekkende raampartijen en de karakteristieke ronde gevel ontvouwt zich een prachtig uitzicht over de Veerhaven, de statige bebouwing van het Scheepvaartkwartier en het park en de Euromast.

Het appartement is ontstaan uit de samenvoeging van twee woningen en beschikt nog altijd over twee huisnummers en twee afzonderlijke entrees. Hierdoor biedt het een bijzondere flexibiliteit in gebruik en leent het zich bij uitstek voor een woon-werkcombinatie, een kantoor aan huis of een indeling met een zelfstandig gastenverblijf.

De woonruimte is indrukwekkend van maat en licht. Langs de elegante, licht gebogen gevel strekt zich een zeer royale living uit waar de grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en een voortdurend zicht op de stad en het water. De ruimte biedt volop plaats voor meerdere zithoeken en vormt een bijzonder representatieve woonomgeving.

Aansluitend bevindt zich de ruime woonkeuken met kookeiland en een royale eetkameropstelling. De keuken is uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur en vormt een vanzelfsprekend middelpunt voor zowel dagelijks gebruik als het ontvangen van gasten. De combinatie van de open indeling, de maatvoering en de lichtinval zorgt voor een bijzonder aangename leefruimte.

Aan de keuken grenst tevens de bijkeuken.

Aan de meer rustige zijde van het appartement bevinden zich de slaapvertrekken. De hoofdslaapkamer beschikt over een royale inloopkast en een zeer ruime badkamer met ligbad, dubbele wastafel en een inloopdouche. Daarnaast is er nog een slaapkamer, een tweede badkamer en een separate werkkamer, waardoor het appartement een bijzonder comfortabele en veelzijdige indeling heeft.

Het appartement is voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling en beschikt defacto over energielabel A, wat bijdraagt aan een aangenaam binnenklimaat gedurende het hele jaar.

Het Atlantic Huis is een monumentaal gebouw uit 1930 en werd in 2009 op hoogwaardige wijze getransformeerd tot luxe appartementen. Het gebouw beschikt over een indrukwekkende centrale entree, karakteristieke galerijen, liften, een actieve Vereniging van Eigenaars en een gezamenlijk dakterras waar bewoners kunnen genieten van de zon en het uitzicht over de stad.

>>> Gaat verder op de volgende pagina

# 01. Omschrijving (2/2)

De ligging in het Scheepvaartkwartier behoort tot de meest geliefde woonlocaties van Rotterdam. Op loopafstand bevinden zich Het Park, de Veerhaven, diverse restaurants, cafés, delicatessenzaken en musea. Tegelijkertijd zijn de Maasboulevard, de Erasmusbrug en de Maastunnel snel bereikbaar, waardoor ook de rest van de stad en de uitvalswegen uitstekend toegankelijk zijn.

Bij het appartement behoren een externe berging en drie parkeerplaatsen in de ondergelegen parkeergarage: twee reguliere parkeerplaatsen en een kleinere parkeerplaats geschikt voor een compacte auto of motor. Daarnaast is er een afgesloten gemeenschappelijke fietsenstalling aanwezig.

## Indeling

### Begane grond

Representatieve centrale entree aan het Westplein met video-intercom. Monumentale hal met liften, toegang tot de bergingen en de parkeergarage.

### Derde verdieping

Externe berging op de woonverdieping, entree, ruime hal en gang met garderobe, toilet met fontein, zeer royale living met fraaie ronde erker, grote raampartijen en uitzicht over de Veerhaven, royale woonkeuken (& bijkeuken) met uitzicht op het park en de Euromast en een luxe (Bulthaup) keukenopstelling met kookeiland en alle denkbare inbouwapparatuur, bijkeuken met technische ruimte, corridorm, slaapkamer met badkamer ensuite v.v. inloopdouche, toilet en wastafel, Royale masterbedroom met aangrenzende inloopkast (voorheen slaapkamer)

## 02. Kenmerken

Vraagprijs	€ 2.095.000 k.k.
Soort:	portiekflat
Type:	appartement
Kamers:	4
Slaapkamers:	3
Inhoud:	923 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	254 m <sup>2</sup>
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1930
Ligging:	aan water, aan park, in centrum, vrij uitzicht, aan vaarwater
Garage	parkeerkelder
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	stadsverwarming, vloerverwarming geheel
Energie label:	A

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

- Rijksmonument "Atlantic Huis"
- Bouwjaar 1930, transformatie tot appartementen circa 2009
- Verwarming d.m.v. stadsverwarming
- Vloerverwarming en vloerkoeling
- Twee huisnummers en twee entrees
- Uitermate geschikt voor wonen met kantoor of praktijk aan huis
- Twee privé bergingen waarvan één op de woonverdieping en één in de onderbouw
- Twee parkeerplaatsen in de parkeergarage, vraagprijs € 65.000,- k.k. per plaats
- Eén kleinere parkeerplaats geschikt voor compacte auto of motor, vraagprijs € 30.000,- k.k.
- Gezamenlijk dakterras voor bewoners
- Actieve Vereniging van Eigenaars, maandelijkse bijdrage € 787,86 (wonen) en € 211,18 (parkeren en bergingen)
- Geheel voorzien van elektrisch bedienbare markiezen
- Oplevering in overleg

## 03. Description (1/2)

Living at the picturesque Veerhaven

In the iconic Atlantic Huis, a national monument and one of Rotterdam's most distinctive residential buildings, you will find this exceptionally spacious corner apartment of no less than 254 m<sup>2</sup>, located on the third floor. From the impressive windows and the characteristic curved façade, there are beautiful views over the Veerhaven, the stately buildings of the Scheepvaartkwartier, the park and the Euromast.

The apartment was created by merging two residences and still retains two house numbers and two separate entrances. This offers remarkable flexibility of use and makes the property particularly suitable for a live-work combination, a home office, or a layout with a self-contained guest accommodation.

The living space is impressive in both scale and natural light. Along the elegant, gently curved façade stretches a very generous living room, where large windows provide abundant daylight and continuous views of the city and the water. The space easily accommodates multiple seating areas and forms a highly representative living environment.

Adjacent is the spacious open-plan kitchen with cooking island and a generous dining area. The kitchen is fitted with high-quality built-in appliances and naturally serves as the heart of the home for both daily living and entertaining guests. The combination of the open layout, generous dimensions and natural light creates a particularly pleasant living space. A utility room is conveniently located next to the kitchen.

The bedrooms are situated on the quieter side of the apartment. The master bedroom features a generous walk-in wardrobe and a very spacious bathroom with a bathtub, double washbasin and walk-in shower. In addition, there is another bedroom, a second bathroom and a separate study, giving the apartment a particularly comfortable and versatile layout.

The apartment is equipped with underfloor heating and cooling and effectively has energy label A, contributing to a comfortable indoor climate throughout the year.

The Atlantic Huis is a monumental building dating from 1930 and was transformed into luxury apartments in 2009 with great attention to quality and detail. The building features an impressive central entrance, characteristic galleries, elevators, an active Homeowners' Association and a shared rooftop terrace where residents can enjoy the sun and views of the city.

The location in the Scheepvaartkwartier is one of the most desirable residential areas of Rotterdam. Within walking distance are Het Park, the Veerhaven, various restaurants, cafés, delicatessens and museums. At the same time, the Maasboulevard, Erasmus Bridge and Maastunnel are easily accessible, ensuring excellent connections to the rest of the city and major roads.

## 03. Description (2/2)

The apartment includes an external storage room and three parking spaces in the underground parking garage: two regular parking spaces and one smaller space suitable for a compact car or motorcycle.

### Layout

#### Ground floor

Representative central entrance at Westplein with video intercom. Monumental hall with elevators and access to the storage rooms, parking garage and the secure communal bicycle storage.

#### Third floor

External storage room located on the residential floor, entrance, spacious hall and corridor with wardrobe, toilet with washbasin, very generous living room with beautiful curved bay window, large windows and views over the Veerhaven, spacious open-plan kitchen with views of the park and the Euromast and a luxurious Bulthaup kitchen with cooking island and all conceivable built-in appliances, utility room with technical installations, corridor, bedroom with en-suite bathroom equipped with walk-in shower, toilet and washbasin, generous master bedroom with adjoining walk-in wardrobe (formerly a bedroom) and a luxurious en-suite bathroom with bathtub, double washbasin unit, double shower and toilet, hallway, storage room, study with pantry and separate entrance.

### Particulars

- National monument "Atlantic Huis"
- Built in 1930, transformed into apartments around 2009
- Living area 254 m<sup>2</sup>
- Heating via district heating
- Underfloor heating and cooling
- Two house numbers and two entrances
- Highly suitable for living with a home office or practice
- Two private storage rooms, one on the residential floor and one in the basement
- Two parking spaces in the garage, asking price €65,000 costs buyer per space
- One smaller parking space suitable for a compact car or motorcycle, asking price €30,000 costs buyer
- Shared rooftop terrace for residents
- Active Homeowners' Association
- Fully equipped with electrically operated awnings
- Completion in consultation

We represent the seller. We therefore advise you to bring your own real estate agent to represent your interests when purchasing your future home.

No rights can be derived from this offer.





























































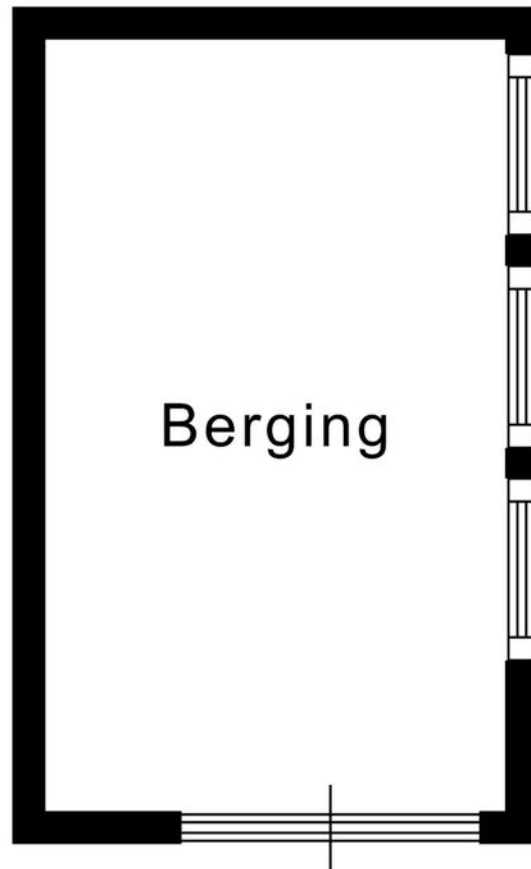




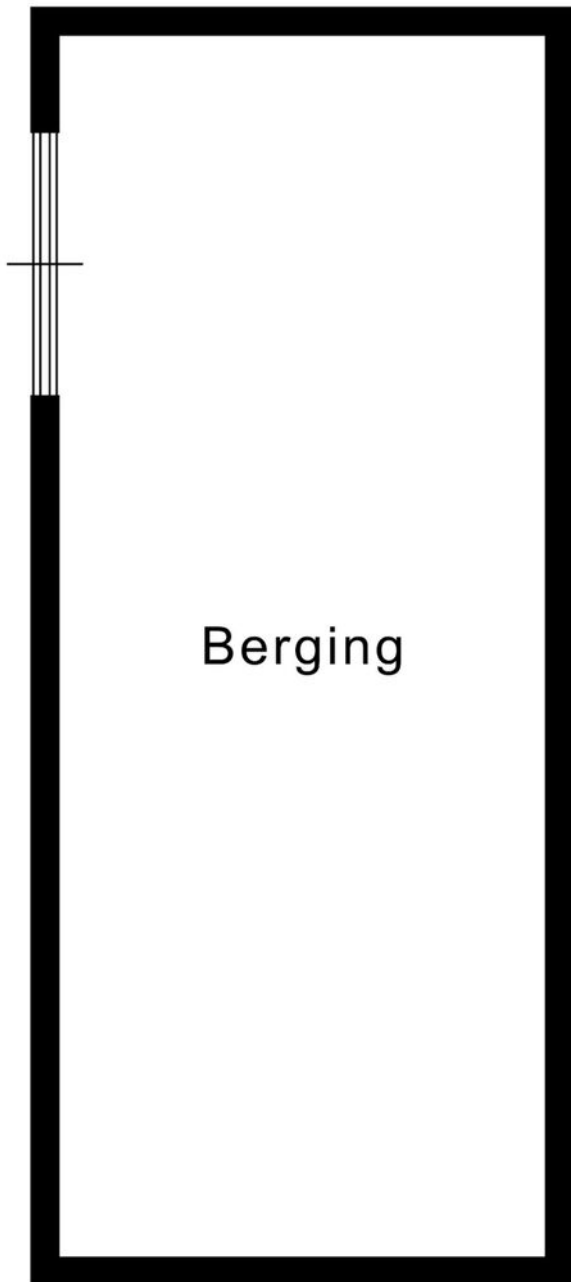


← 1.39 m →

↑ 2.34 m ↓



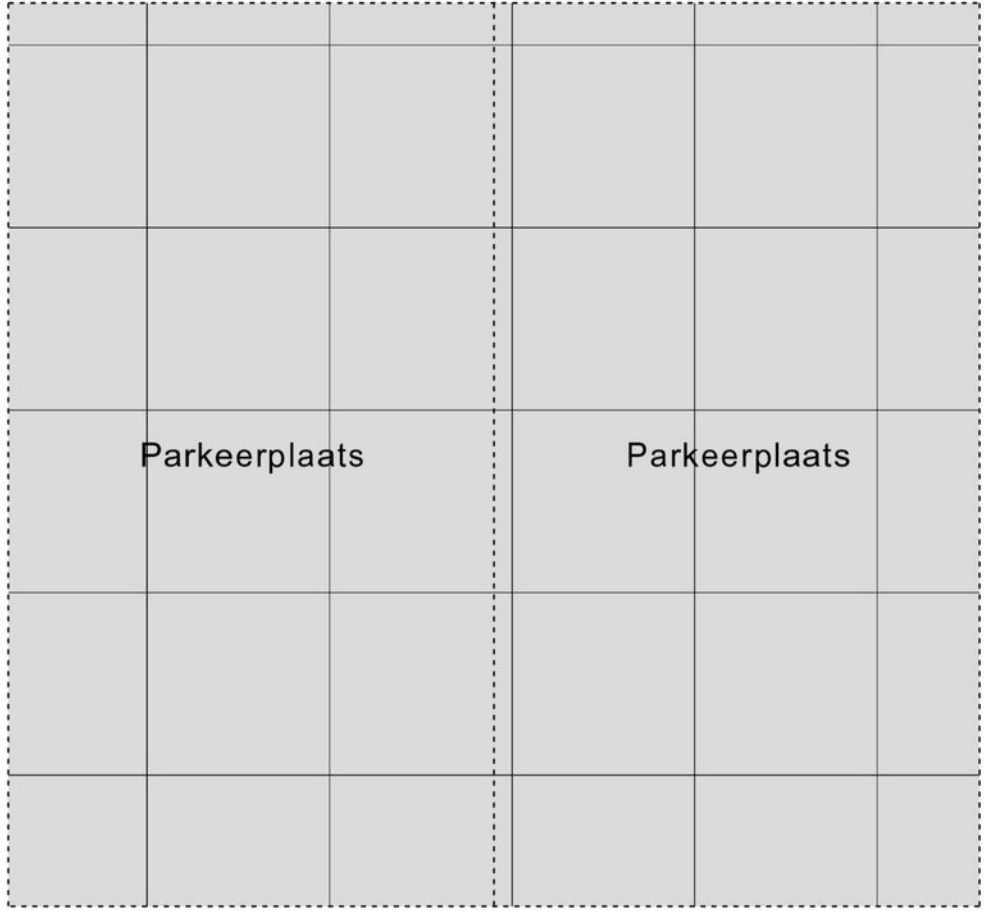
1.66 m



4.19 m

← 5.32 m →

↑ 4.95 m ↓



1.95 m

6.10 m



## 05. Meetcertificaat

### GEBRUIKSOPPERVLAKTE & INHOUD

<b>TOTAAL WONING</b>	
TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	253,89 M <sup>2</sup>
TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	48,44 M <sup>2</sup>
TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
TOTAAL INHOUD	923,16 M <sup>3</sup>
<b>3E VERDIEPING</b>	
TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	257,07 M <sup>2</sup>
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	3,18 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	253,89 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
<b>EXTERN</b>	
BERGING	10,21 M <sup>2</sup>
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
PARKEERPLAATS	38,23 M <sup>2</sup>

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

\*\* Voor relevante correcties zie de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen

# 06. Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: CB233



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 december 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rotterdam</p> <p>Sectie AG</p> <p>Perceel 820</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small></p>	
---	--	---

## 07. 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.

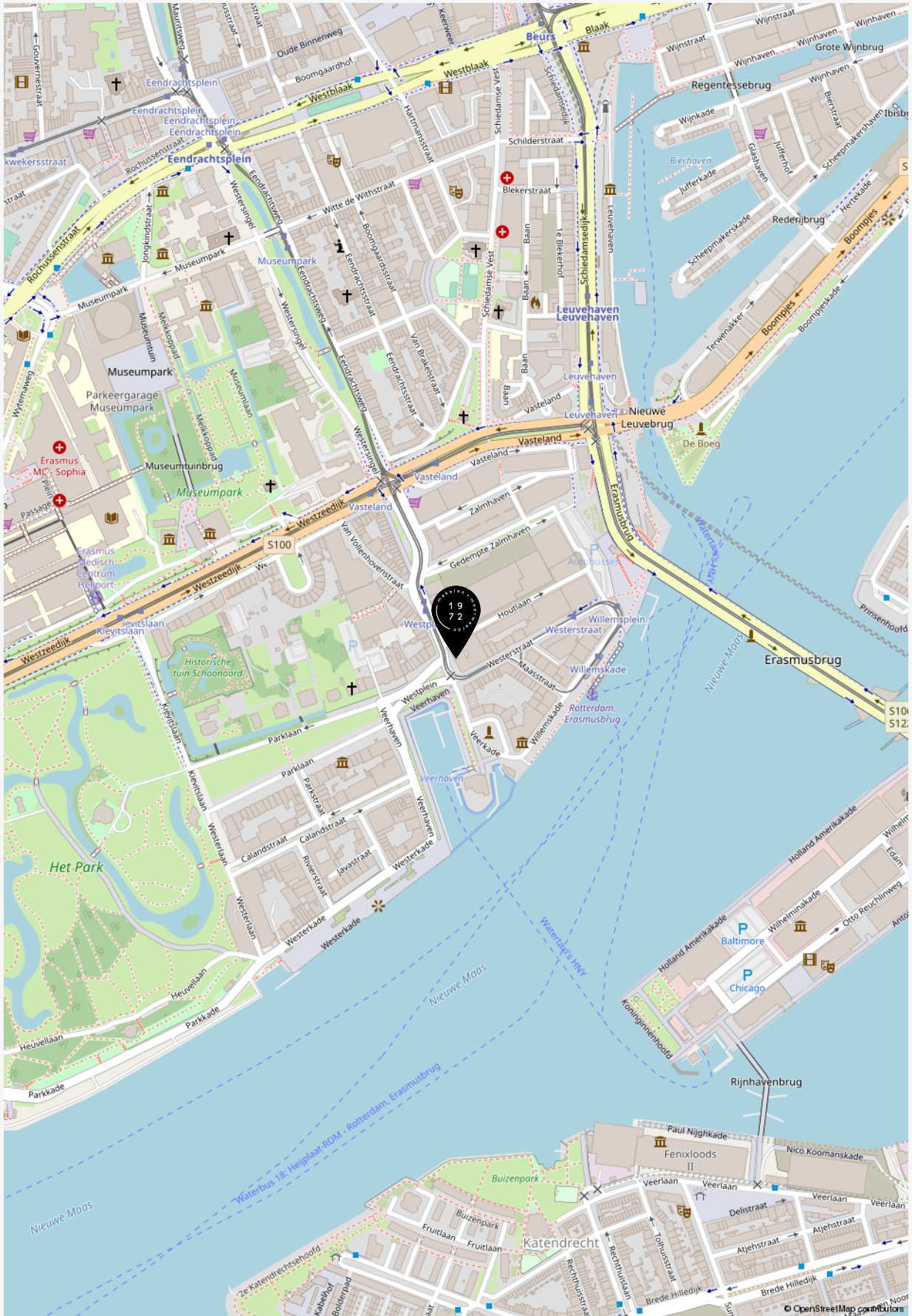
Overal in het Scheepvaartkwartier zie je in verschillende vormen, maten en stijlen wat er uit de opbrengsten van de zeehandel is voortgekomen. De imposante, 19e-eeuwse paleizen van havenbaronnen, handelaars en bankiers aan de Parklaan – toegangspoort tot het park dat op z'n droog-Rotterdams gewoon Het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

## 08. 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.



## 09. 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 hypotheekverstrekker 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 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](http://www.baljonmakelaars.nl)

## 10. 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](mailto:info@baljonmakelaars.nl)  
Website                 [baljonmakelaars.nl](http://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.