

Rodenrijselaan 5 A 01, 5 A 02 en 5B

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

# 01. Omschrijving

Gelegen op een prachtige locatie bevindt zich deze unieke en riante 5-laags woning van maar liefst ca. 301 m<sup>2</sup>. Dit karaktervolle pand combineert authentieke details met moderne voorzieningen en vormt een bijzondere kans voor wie wonen en werken wil combineren dankzij de dubbele bestemming. De woning beschikt over een atelier-/praktijkruimte op de begane grond, een entresol en 3 volwaardige woonverdiepingen. Door de ligging “op de kop” geniet u van veel privacy, vrij uitzicht en een verrassend rustige woonbeleving.

De gemengde bestemming van dit pand biedt een uitzonderlijke mate van flexibiliteit en maakt het geschikt voor uiteenlopende gebruiksvormen. De combinatie van wonen met praktijkruimte, atelier of detailhandel zorgt ervoor dat het object zich uitstekend leent voor zowel particulier als zakelijk gebruik of een combinatie daarvan.

Dankzij de indeling over meerdere verdiepingen en de aanwezigheid van een zelfstandige begane grond met eigen uitstraling (atelier/winkelruimte), kan het pand op verschillende manieren worden ingericht. Daarbij biedt ook de huidige huisnummering (5A-01, 5A-02 en 5B) interessante perspectieven voor gebruik en indeling.

Onder andere de volgende invullingen zijn denkbaar:

Wonen met praktijk of kantoor aan huis

Ideaal voor bijvoorbeeld een architect, ontwerper, therapeut of adviseur die wonen en werken wil combineren, met een representatieve werkruimte op de begane grond.

Atelier of creatieve werkplek met bovenwoning  
Perfect voor kunstenaars of creatieve ondernemers die een inspirerende werkruimte zoeken met daarboven ruime woonlagen.

Detailhandel gecombineerd met wonen  
De begane grond leent zich uitstekend voor een winkel, galerie of showroom, terwijl de bovenliggende verdiepingen als woning gebruikt worden.

Dubbel gebruik / (semi-)gescheiden wonen  
Door de indeling en huisnummering is het mogelijk om delen van het pand afzonderlijk te gebruiken, bijvoorbeeld voor inwonende familie, een au pair of een werk-/wooncombinatie met meer privacy.

Gebruik als royaal woonhuis met multifunctionele ruimtes  
Voor wie puur wil wonen, biedt het pand volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een thuisbioscoop, sportruimte, atelier of kantoor aan huis.

De combinatie van ruimte, indeling en bestemming maakt dit object bijzonder geschikt voor kopers die op zoek zijn naar flexibiliteit en toekomstbestendigheid. Uiteraard dient het voorgenomen gebruik altijd getoetst te worden aan de geldende regels van het bestemmingsplan en de gemeente.

>>> Gaat verder op de volgende pagina.

# 01. Omschrijving - vervolg

De Rodenrijselaan is een sfeervolle en karakteristieke laan met een prettige mix van statige woningen, groen en stedelijke voorzieningen. De straat kenmerkt zich door haar rustige uitstraling en charmante bebouwing uit het begin van de 20e eeuw. In de directe omgeving zijn diverse winkels, speciaalzaken en horecagelegenheden te vinden, waardoor alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen. Ook supermarkten, scholen en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand. De bereikbaarheid is uitstekend: met zowel openbaar vervoer als de auto zijn omliggende steden en het centrum van Rotterdam snel en eenvoudig te bereiken. Daarnaast zijn er diverse uitvalswegen in de nabijheid. Kortom, een aantrekkelijke locatie die de rust van een woonstraat combineert met het gemak van de stad.

## Begane grond

De begane grond aan de voorzijde is ingericht als atelier en beschikt over een indrukwekkende plafondhoogte van ca. 4,25 meter en een grote pui met glas-in-lood bovenramen. De originele granito vloer versterkt het authentieke karakter. Aan de achterzijde bevindt zich een uitgebouwde werkruimte met eenvoudige keukenopstelling en toegang tot de zonnige tuin. Onder de winkelvloer bevindt zich een zeer royale bergruimte. De tuin ligt gunstig op het zuidwesten en biedt veel privacy zonder directe inrij.

## Entresol

Via het atelier bereikt u de entresol met een ruime kamer, momenteel in gebruik als kantoor. Vanuit hier heeft u via openslaande deuren toegang tot een balkon met vrij uitzicht. Aan de achterzijde bevindt zich een opkamer.

## Eerste verdieping

Deze verdieping ademt karakter: hoge plafonds, ornamenten, glas-in-loodramen en marmeren schouwen. De lichte woonkamer en suite beschikt over een erker aan de voorzijde, eiken lamelparket en originele schuifdeuren met vaste kasten. Aan de achterzijde geven openslaande deuren toegang tot een zonnig balkon op het zuidwesten. De originele keuken met granito werkblad en authentieke kastjes is een echte eyecatcher. Daarnaast is er een extra (slaap-/werk)kamer aan de voorzijde.

## Tweede verdieping

Ook hier een ruime woonkamer en suite met erker, vier vaste kasten en schuifdeuren. Via openslaande deuren toegang tot het balkon aan de voorzijde met leuk uitzicht over de laan. De achterkamer beschikt over een schouw en toegang tot het balkon. De moderne, op maat gemaakte keuken aan de achterzijde combineert hout en metaal en is voorzien van een marmeren werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.

## Derde verdieping

De bovenste verdieping biedt een royale hoofdslaapkamer met een markante open badkamer. Deze is uitgerust met een vrijstaand ligbad, inloopdouche, wastafel en maatwerk kastruimte. Een unieke, loftachtige woonbeleving. Vanaf het balkon aan de achterzijde heb je een prachtig uitzicht over de stad.

## 02. Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.250.000 k.k.
Soort:	herenhuis
Type:	hoekwoning
Kamers:	11
Slaapkamers:	4
Inhoud:	1113 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte:	112 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	301 m <sup>2</sup>
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1912
Tuin:	achtertuin
Isolatie:	dakisolatie, voorzetramen
Verwarming:	c.v.-ketel, houtkachel
Energie label:	E

## Bijzonderheden

- Eigen grond
- Dubbele bestemming: wonen en detailhandel/praktijk
- Drie huisnummers (5A-01, 5A-02 en 5B), niet kadastraal gesplitst
- Tuin ca. 35 m op het zuidwesten met veel privacy
- Vier balkons op het zuidwesten en 1 balkon op het noordoosten
- Goed onderhouden woning
- HR++ beglazing en voorzetramen bij glas-in-lood
- Dak is gedeeltelijk vernieuwd in 2018
- Dak is geïsoleerd
- 11 zonnepanelen aanwezig
- Alle achterpuien vernieuwd in 2024
- Verwarming via HR CV-ketel (Atag, 2015)
- Begane grond en entresol verwarmd via gaskachels en speksteen kachel
- Rijke authentieke details zoals granito vloeren, ornamenten plafonds en marmeren schouwen
- Ouderdomsclausule van toepassing

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.

































































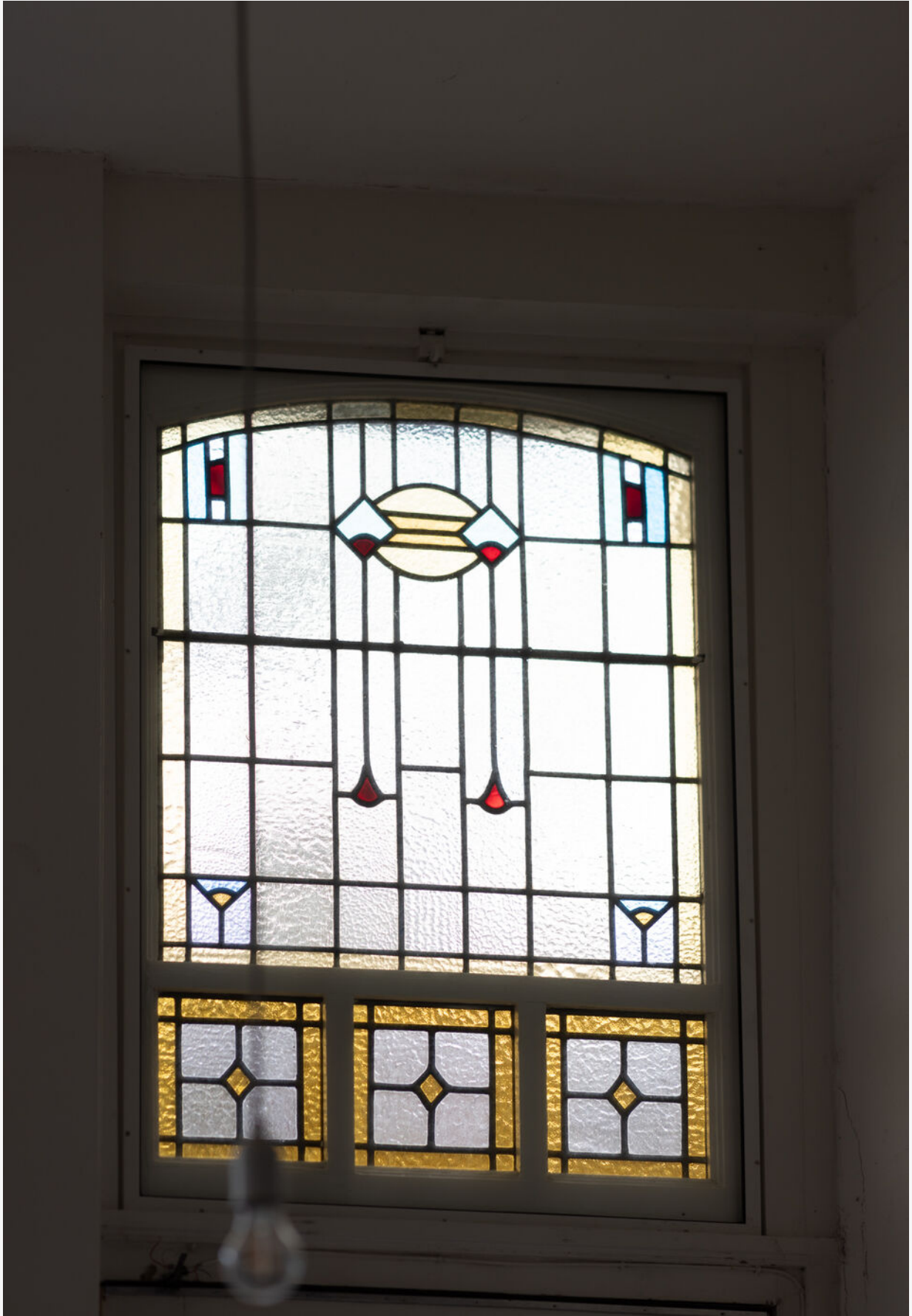






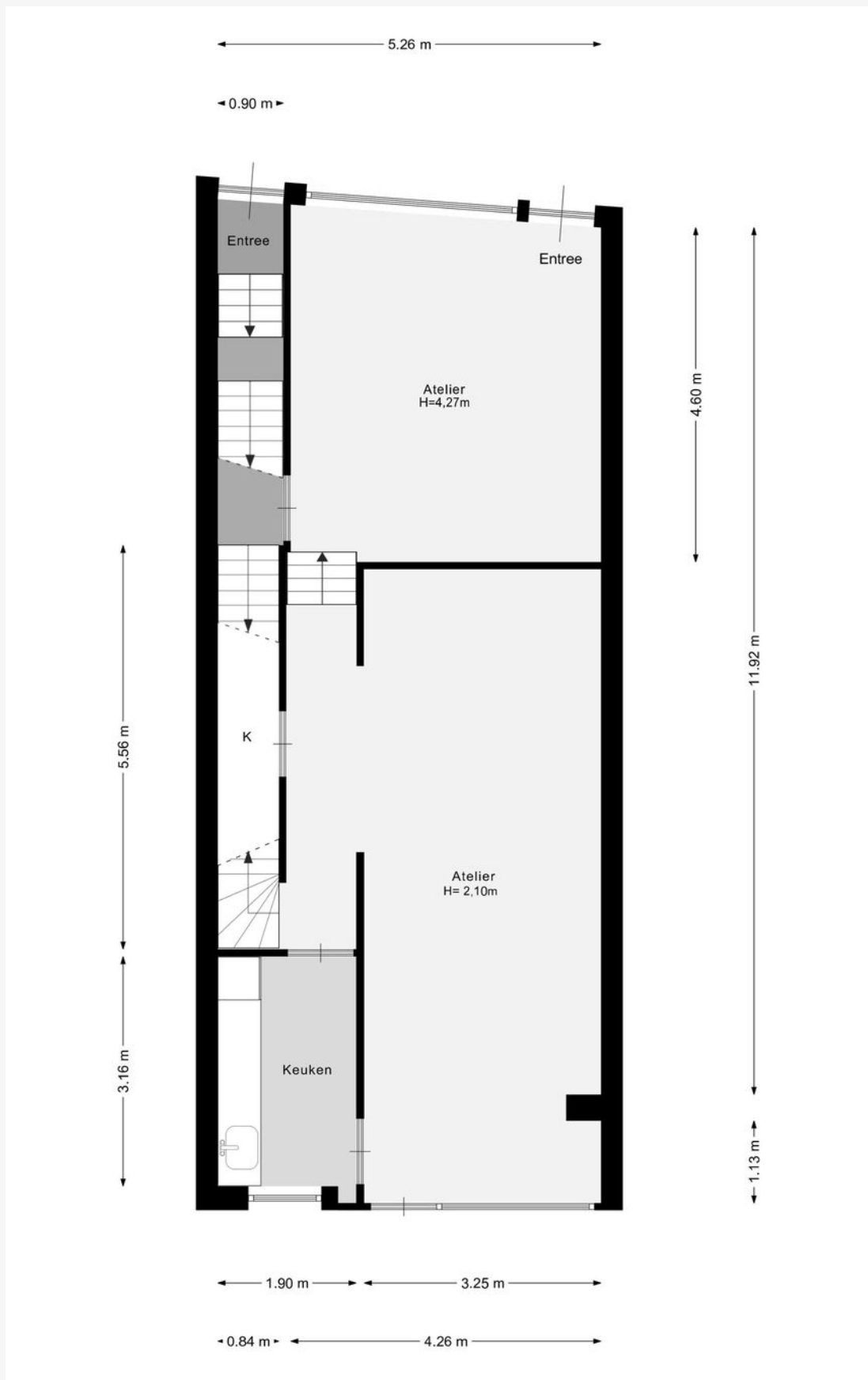






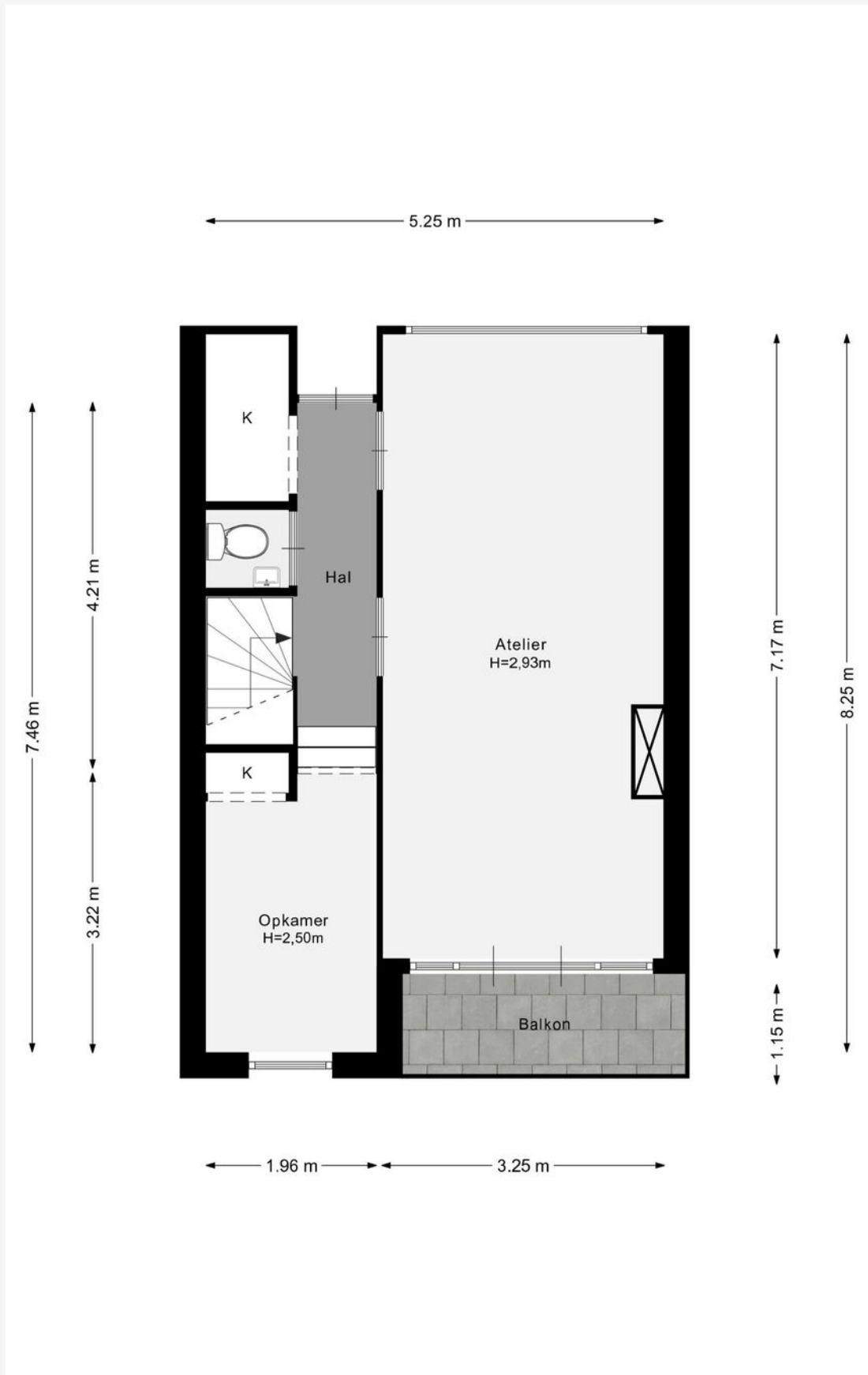
# 03. Plattegrond

# Begane grond



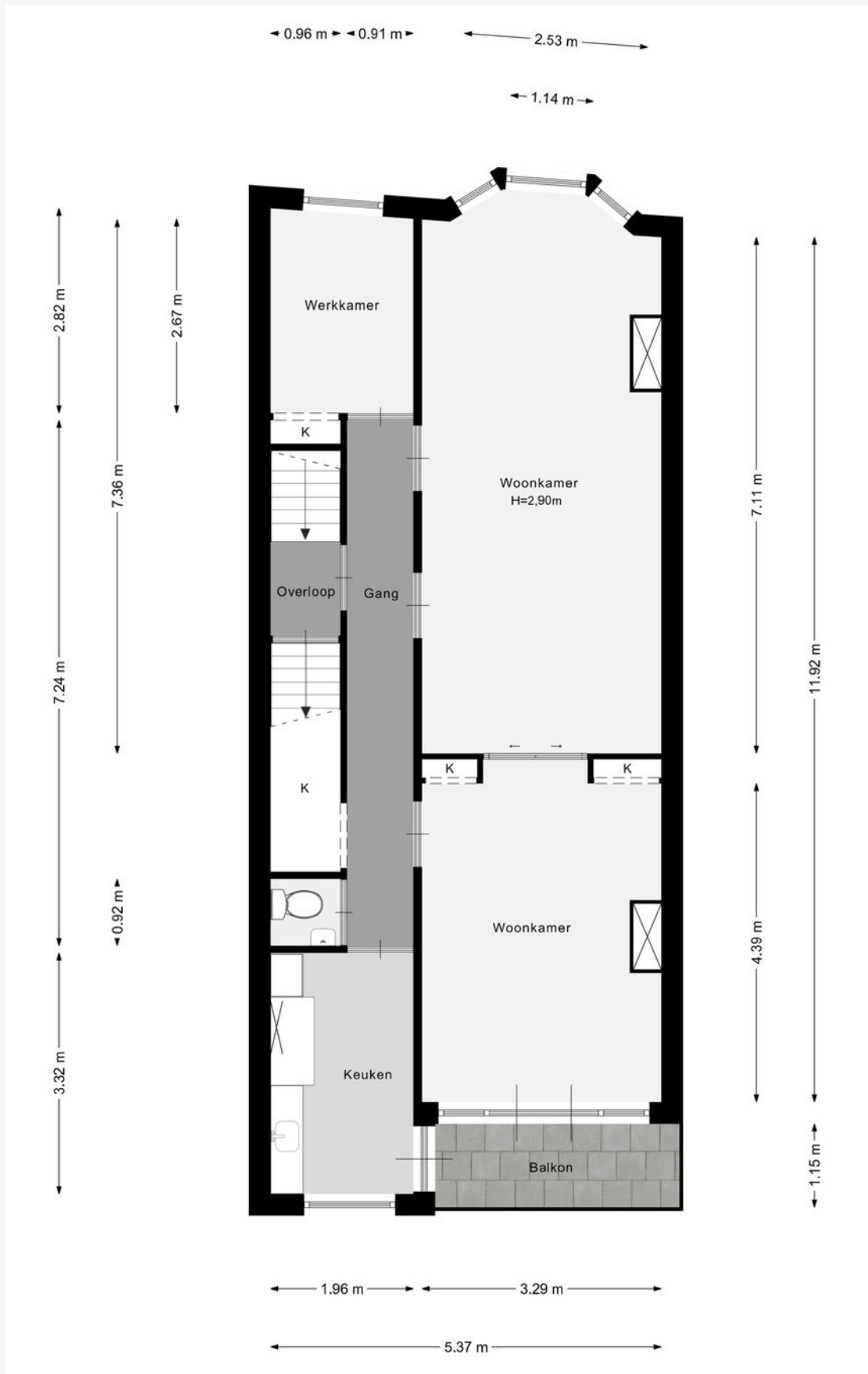
# 03. Plattegrond

# Entresol



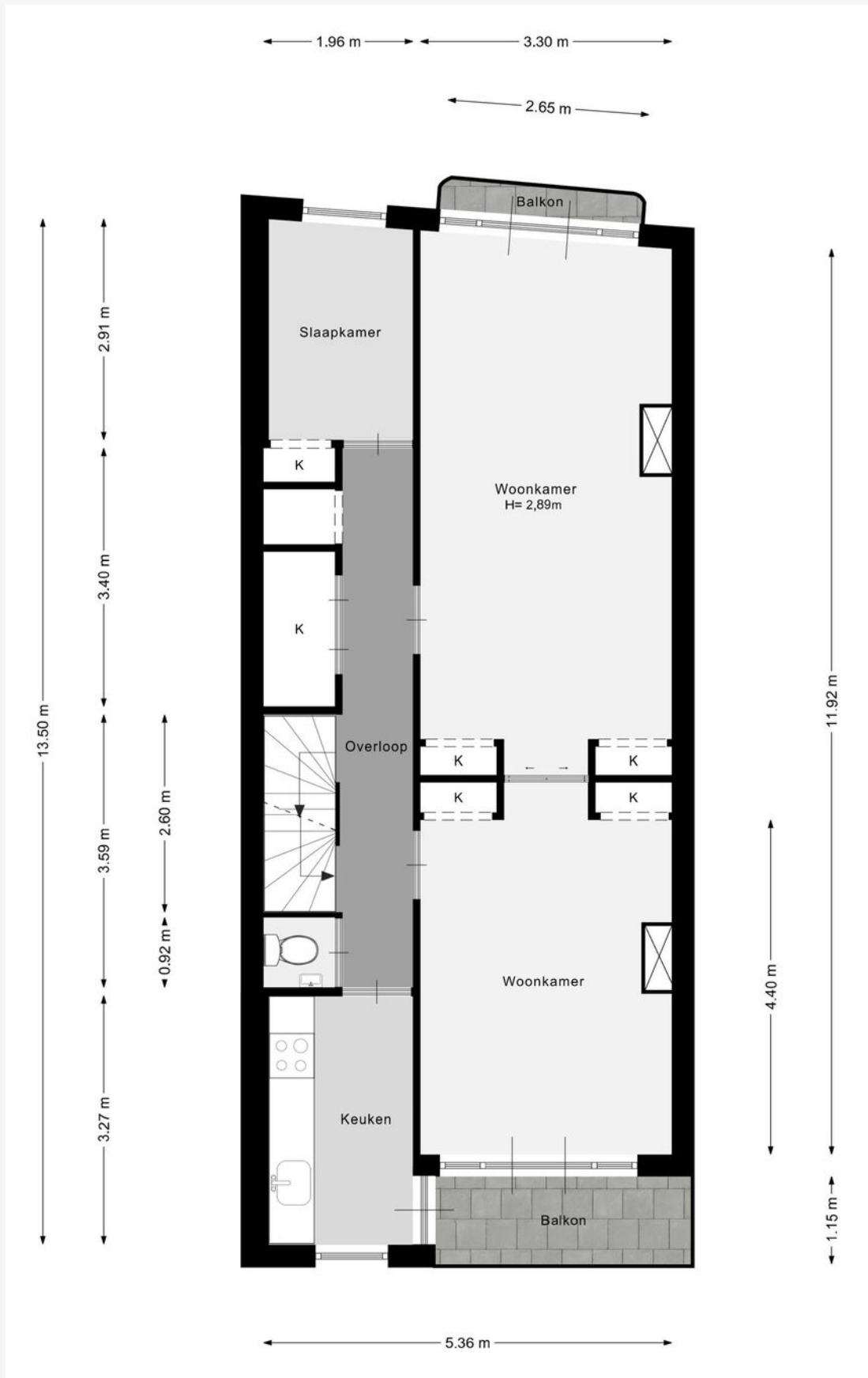
# 03. Plattegrond

# Eerste verdieping



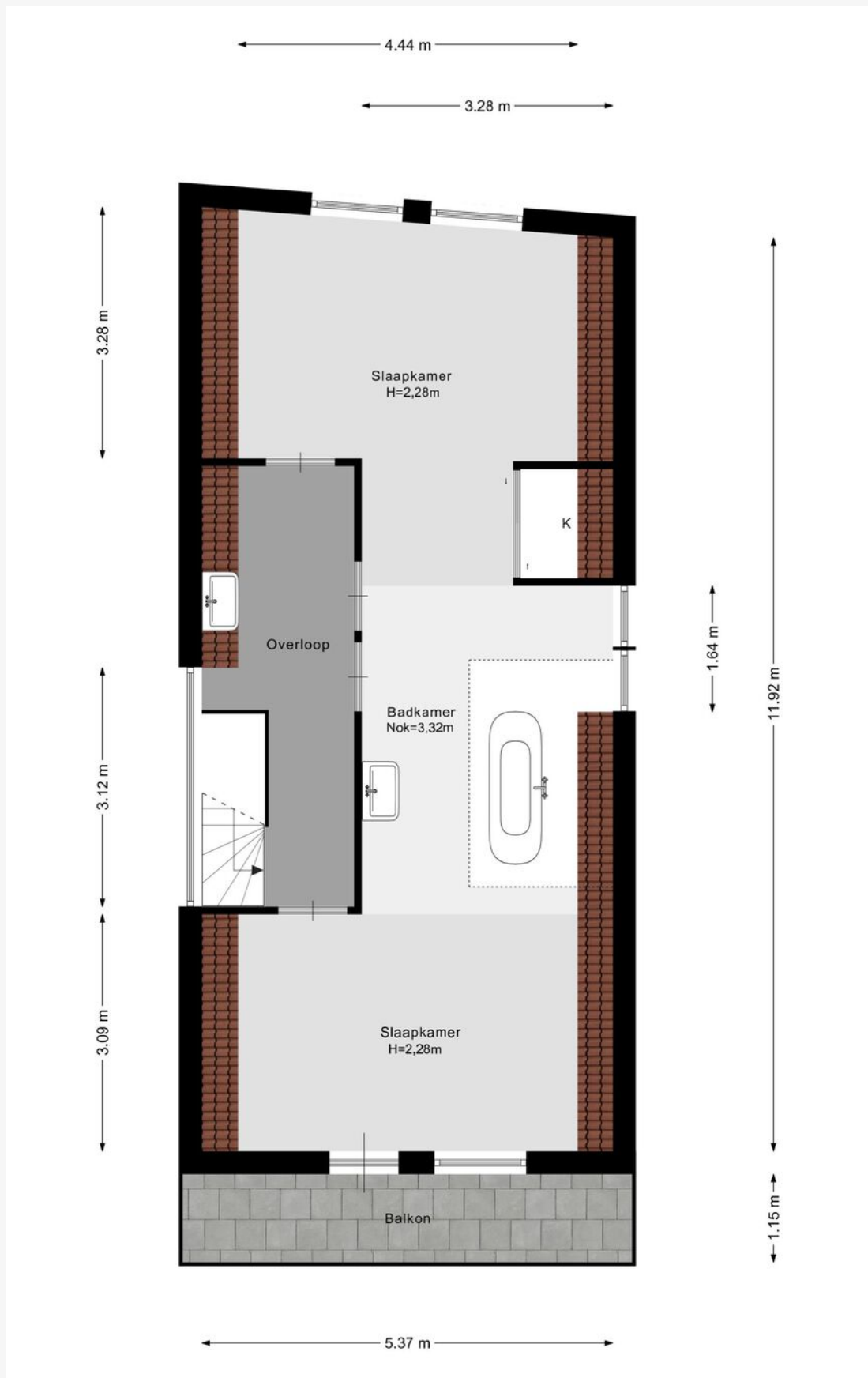
# 03. Plattegrond

# Tweede verdieping



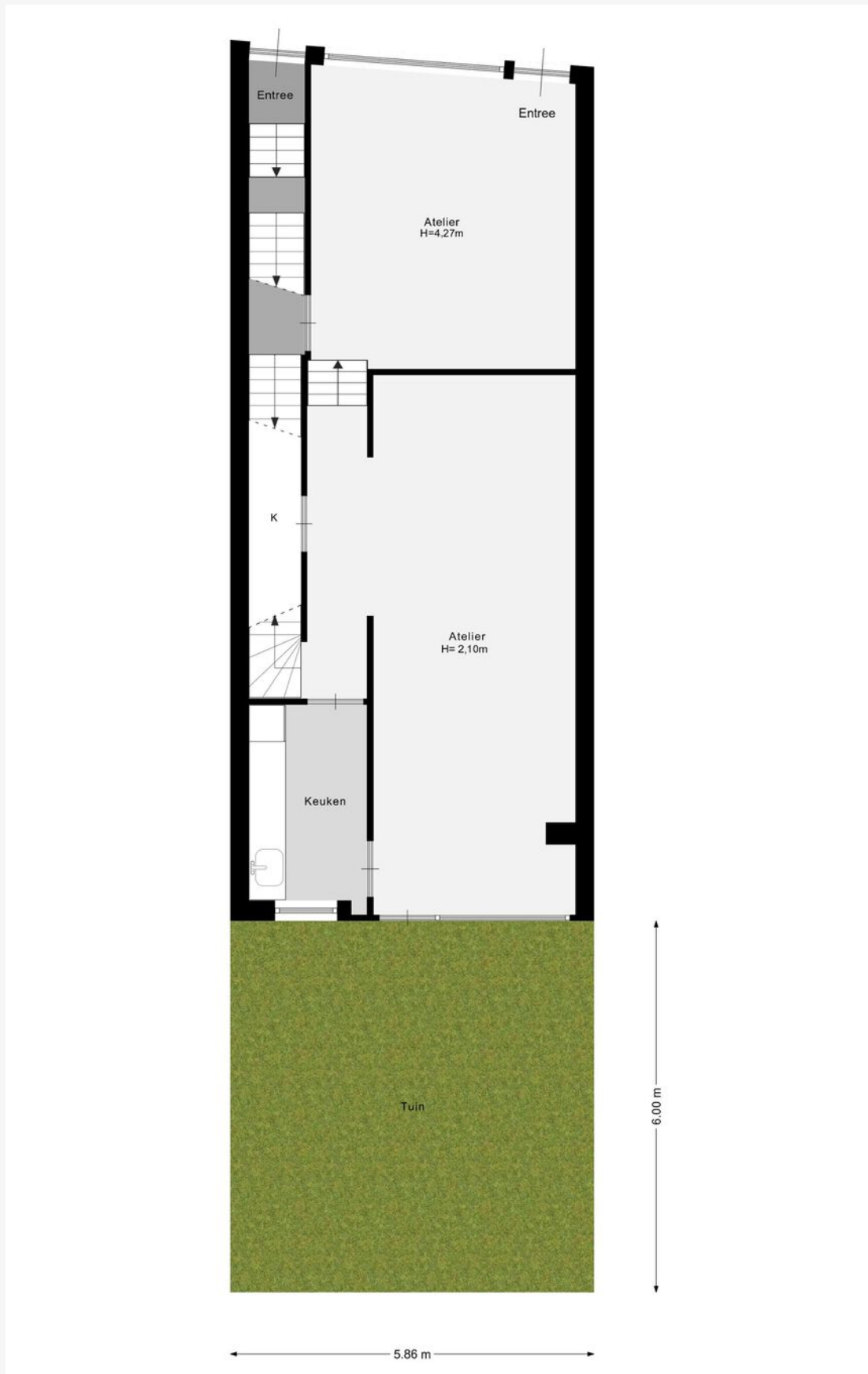
# 03. Plattegrond

# Derde verdieping



### 03. Plattegrond

### Perceel overzicht



## 04. Meetcertificaat

### GEbruiksoppervlakte & INHOUD

<b>TOTAAL WONING</b>	
TOTAAL GEbruiksoppervlakte wonen	301,39 M <sup>2</sup>
TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	19,19 M <sup>2</sup>
TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
<b>TOTAAL INHOUD</b>	<b>1113,04 M<sup>3</sup></b>
<b>BEGANE GROND</b>	
<b>TOTALE oppervlakte bouwlaag*</b>	<b>71,14 M<sup>2</sup></b>
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEbruiksoppervlakte wonen	71,14 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
<b>ENTRESOL</b>	
<b>TOTALE oppervlakte bouwlaag*</b>	<b>38,91 M<sup>2</sup></b>
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEbruiksoppervlakte wonen	38,91 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	3,73 M <sup>2</sup>
<b>1E VERDIEPING</b>	
<b>TOTALE oppervlakte bouwlaag*</b>	<b>68,45 M<sup>2</sup></b>
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEbruiksoppervlakte wonen	68,45 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	3,86 M <sup>2</sup>
<b>2E VERDIEPING</b>	
<b>TOTALE oppervlakte bouwlaag*</b>	<b>66,86 M<sup>2</sup></b>
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEbruiksoppervlakte wonen	66,86 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	4,85 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

# GEBRUIKSOPPERVLAKTE & INHOUD

## 3E VERDIEPING

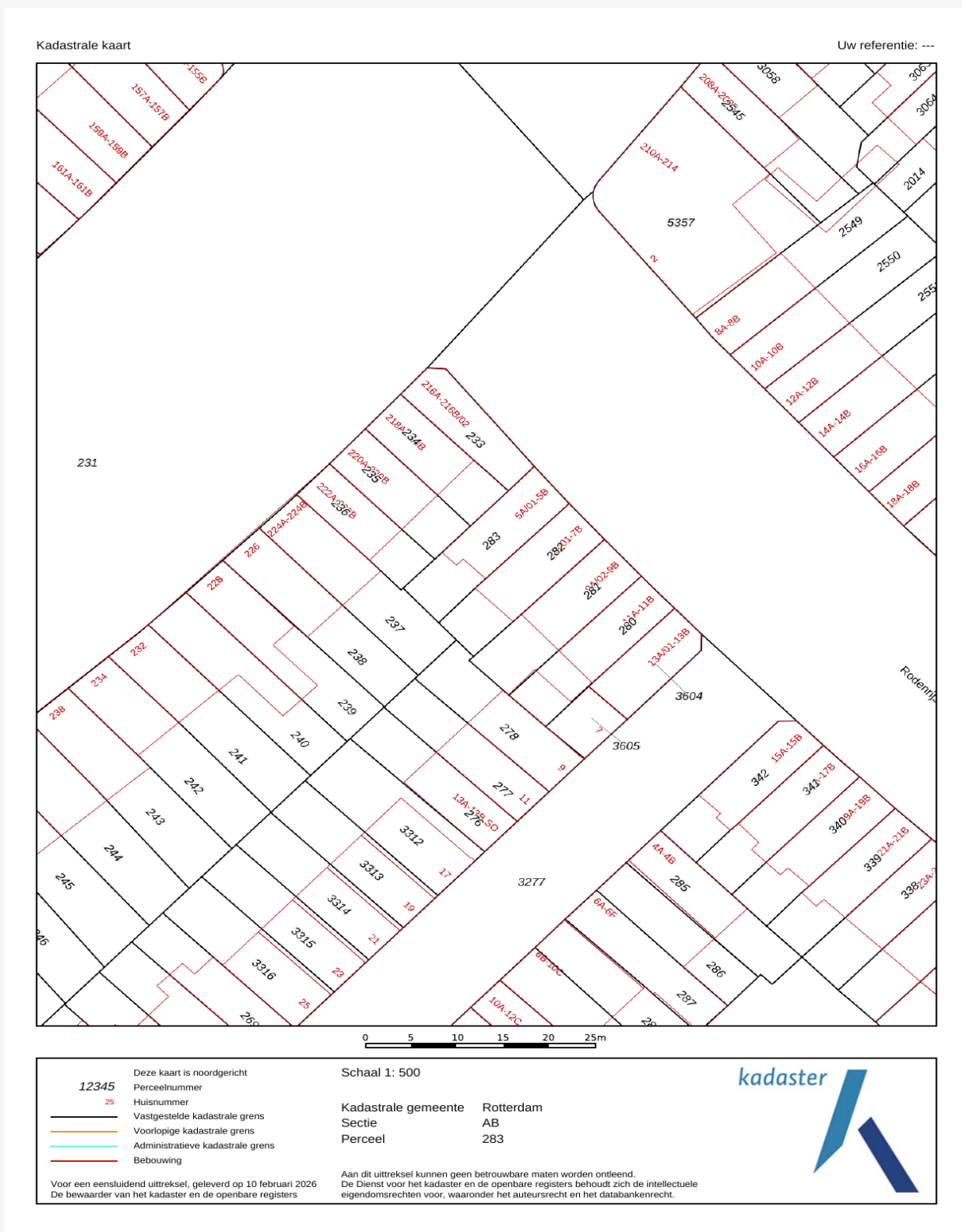
TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	56,03 M <sup>2</sup>
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	56,03 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	6,75 M <sup>2</sup>

### MEETINSTRUCTIE GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONINGEN

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

Oude Noorden : authentiek en bruisend

Het Oude Noorden is een wijk waar Rotterdam zijn hart toont. Hier vind je een kleurrijke smeltkroes van culturen, stijlen en smaken. Het is een plek waar het rauwe Rotterdam en het creatieve nieuwe leven elkaar omarmen, en waar elke hoek een verhaal vertelt. Het Oude Noorden is niet zomaar een wijk; het is een ervaring.

Deze historische buurt, met zijn charmante straatjes en monumentale panden, is een van de oudste wijken van de stad. Toch is het allesbehalve vastgeroest. Het Oude Noorden bruist van het leven. De mix van authentieke volksbuurten, hippe hotspots en creatieve ondernemers maakt dit een van de meest dynamische plekken in de stad.

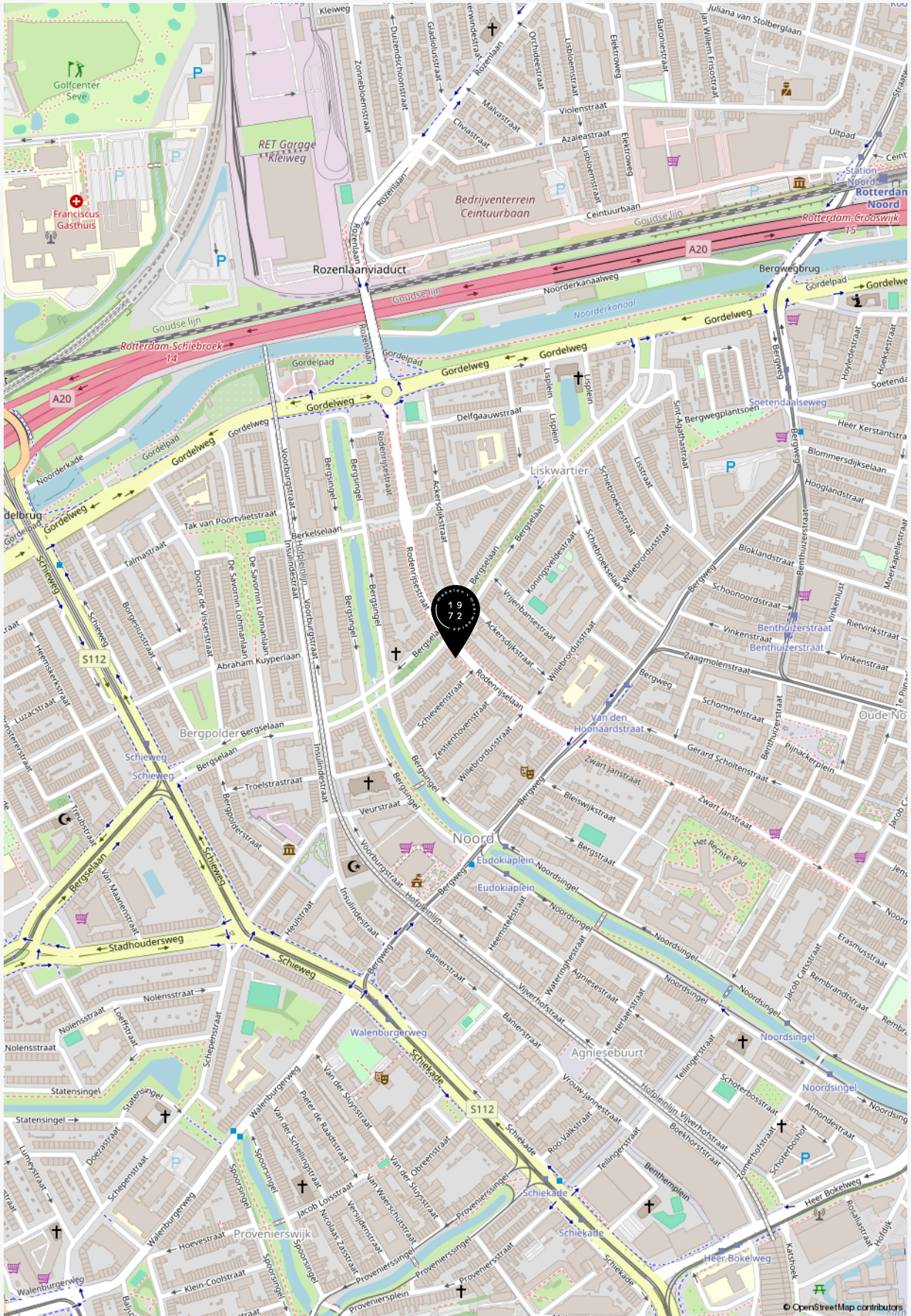
De Zwart Janstraat en de Zaagmolenkade vormen het kloppende hart van de wijk. Hier wisselen ambachtelijke bakkers, bruisende cafés, gezellige toko's en stijlvolle boetiekjes elkaar af. En dan is er nog het Noordplein, een ontmoetingsplek waar je het gevoel hebt dat de hele stad samenkomt. Van markten vol verse producten tot gezellige evenementen, er is altijd iets te beleven.

Wat het Oude Noorden zo bijzonder maakt, is de balans tussen oud en nieuw. Oude kroegen met een geschiedenis van decennia staan zij aan zij met trendy restaurants waar jonge chefs de meest creatieve gerechten serveren. De wijk weet perfect te balanceren tussen het behouden van haar authentieke karakter en het omarmen van vernieuwing.

En laten we de Hofbogen niet vergeten. Deze iconische spoorbogen vormen niet alleen een architectonisch hoogtepunt, maar ook een thuis voor diverse winkels, studio's en horecagelegenheden. Hier komt het beste van het Oude Noorden samen: creativiteit, energie en een vleugje nostalgie.

Het Oude Noorden is een wijk voor iedereen. Gezinnen die genieten van de speeltuintjes en parken, studenten die hun favoriete koffiebar hebben, en creatievelingen die hier inspiratie vinden. Het is een wijk waar culturen samenkomen en waar je je meteen welkom voelt, ongeacht wie je bent of waar je vandaan komt.

Of je nu door de smalle straatjes slentert, neerstrijkt op een terrasje aan de Rotte of simpelweg geniet van de unieke sfeer: het Oude Noorden is een wijk die je niet loslaat. Het is de ziel van Rotterdam Noord, met een charme die je nergens anders vindt. Hier ontdek je niet alleen de stad, maar ook een stukje van jezelf.



**“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 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.

### **SCHRIFTELIJKHEIDSVEREIESTE**

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

## **KOOPOVEREENKOMST**

Heb je een overeenstemming bereikt? Dan stellen wij de koopovereenkomst op. Daarin wordt standaard een waarborgsom of bankgarantie van tenminste 10% van de koopsom opgenomen.

Deze wordt voldaan aan de notaris.

Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van financiering) indien deze uitdrukkelijk in de bieding zijn vermeld. Wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is getekend is de overeenkomst formeel tot stand gekomen. De champagne kan open!

### **OUDERDOMSCLAUSULE**

Wanneer een woning ouder is dan 50 jaar heeft deze woning logischerwijs niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning.

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

## **NIET BEWONERS-CLAUSULE**

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

## **INFORMATIEPLICHT**

### **/ 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)

## 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](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.