

Kruiskade 2 M

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
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 (1/2)

Wonen op hoog niveau, midden in het bruisende hart van Rotterdam, met een fenomenaal uitzicht én een interieur dat tot in detail is doordacht. Dit royale 3-kamerappartement (ca. 162 m²) met twee badkamers en riant zonneterras op het zuiden combineert comfort, luxe en design op een manier die zelden wordt aangeboden. In dit bijzondere appartement ervaart u het gevoel verheven te zijn boven het drukke stadsleven: een geborgen woonomgeving gecombineerd met een dynamisch en spectaculair stadsdecor. Het gehele appartement is hoogwaardig afgewerkt onder begeleiding van interieurdesigner 13Speciaal. De rustige, neutrale kleurstelling, het maatwerk kastenwerk en de verfijnde materiaalkeuzes zorgen voor een stijlvolle, tijdloze uitstraling. Daarnaast is het volledige appartement voorzien van vloerverwarming én koeling, per ruimte afzonderlijk instelbaar: optimaal comfort in elk seizoen.

De locatie is perfect: centraler dan dit wordt het niet. Gelegen in de wijk Cool, midden in het centrum van Rotterdam, woont u hier rustig op loopafstand van warenhuizen, modeboetieks, (grand)cafés, restaurants en bars. Culturele hotspots als De Doelen en het Oude Luxor liggen om de hoek. De Markthal bereik je binnen vijf minuten lopen. Albert Heijn en sportschool Trainmore bevinden zich letterlijk op één minuut afstand aan de Coolsingel, evenals metro- en tramhalte Stadhuis. Rotterdam Centraal Station ligt op circa vijf minuten lopen.

Het appartement maakt deel uit van Cool63, ontworpen door het Londense architectenbureau Allies and Morrison. Geïnspireerd op de naoorlogse wederopbouwarchitectuur, met verwijzingen naar iconen als de Bijenkorf en de

Lijnbaan, vormt het gebouw een modern monument in het Rotterdamse straatbeeld.

Indeling

Begane grond

Centrale afgesloten hal met lift opgang.

7e verdieping

Via een besloten portiek, deel uitmakend van de verdiepingsvloer, is de entree.

Ruime hal, centraal gelegen in het appartement en voorzien van garderobe, separate toiletruimte met fonteintje en toegang tot de technische ruimte.

De indrukwekkende living heeft een speelse, niet-alledaagse vormgeving en beschikt over grote raampartijen die zorgen voor een uitzonderlijke mooie lichtinval en een panoramisch uitzicht over de stad. De grote schuifpui verbindt de woonkamer direct met het riante dakterras (47 m²) op het zuiden. Hier geniet je van een spectaculair uitzicht over het Stadhuis, De Post en in de verte de Rotterdamse haven. Het gevoel dat je hier ervaart is uniek: rustig verheven boven het stadsleven, maar midden in de dynamiek.

>>> Gaat verder op de volgende pagina.

01. Omschrijving (2/2)

De moderne open keuken is uitgevoerd in een rustige, neutrale kleurstelling en is centraal gelegen in de leefruimte. De keuken beschikt over een groot kookeiland met bargeeelte en luxe inbouwapparatuur, waaronder: een inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, combinatie magnetron/oven, wijnklimaatkast en Quooker. Grenzend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken. Deze is stijlvol weggewerkt achter ingebouwde kasten en voorzien van wasmachine- en drogeraansluiting en een wastafel.

De slaapkamers zijn duidelijk gescheiden van de leefruimte, wat zorgt voor rust en privacy.

Slaapkamer I (hoofdslaapkamer) is gelegen aan de gevelzijde en voorzien van een Frans balkon. De kamer beschikt over maatwerk vaste kasten met weggewerkte tv-aansluiting én een luxe inloopkledingkast met opmaaktafel. De en-suite badkamer is royaal uitgevoerd met een vrijstaand ligbad, dubbele wastafel met meubel en inloopdouche.

Slaapkamer II is eveneens gelegen aan de gevel en voorzien van een op maat gemaakte kastenwand en een Frans balkon. Deze kamer heeft toegang tot de 2e badkamer die is voorzien van inloopdouche en wastafel met meubel.

Terras

Het riante dakterras (47 m²) heeft een oriëntatie op het zuiden. Hier geniet je van een spectaculair uitzicht over het Stadhuis, De Post en in de verte de Rotterdamse haven.

Berging

Er is een aparte berging in de onderbouw. Ideaal voor het opslaan van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Parkeerplaats

Het is mogelijk een parkeerplaats te huren voor een bedrag van ca € 262,39 per maand

01. Description (1/2)

High-end living right in the vibrant heart of Rotterdam, with phenomenal views and a thoughtfully designed interior. This spacious 3-bedroom apartment offers two bathrooms and a large south-facing terrace, combining comfort, style, and quality in a way that's rarely available.

The entire apartment has been finished to a high standard under the guidance of interior designer 13Speciaal. The calm, neutral color palette, custom-built cabinetry, and refined material choices create a stylish and timeless look. In addition, the apartment features underfloor heating and cooling throughout, individually adjustable per room, ensuring optimal comfort in every season.

It simply doesn't get more central than this. Located in the Cool district, in the very center of Rotterdam, you'll live in a surprisingly quiet setting within walking distance of department stores, fashion boutiques, cafés, restaurants, and bars.

Cultural hotspots such as De Doelen and the Oude Luxor Theater are just around the corner. The Markthal can be reached within five minutes walking distance. An Albert Heijn supermarket and Trainmore gym are located just one minute away on Coolsingel, as well as the Stadhuis metro and tram stop. Rotterdam Central Station is approximately a five-minute walk.

Layout

Ground Floor

Secure main entrance with elevator access.

7th Floor

The apartment is accessed via a private entry on the floor.

Spacious central hallway with a wardrobe, separate restroom with sink, and access to the utility room.

The living area stands out thanks to its unique layout and large windows, which bring in lots of natural light and offer wide city views. Sliding doors connect the living room directly to the generous south-facing terrace. From here, you can enjoy views of City Hall, De Post, and even the Rotterdam harbor in the distance. It's a special place, quiet and private, yet right in the middle of the city.

>> Continues on next page.

01. Description (2/2)

The living area stands out thanks to its unique layout and large windows, which bring in lots of natural light and offer wide city views. Sliding doors connect the living room directly to the generous south-facing terrace. From here, you can enjoy views of City Hall, De Post, and even the Rotterdam harbor in the distance. It's a special place, quiet and private, yet right in the middle of the city.

The open kitchen sits in the center of the living space and has a clean, modern look. It features a large island with bar seating and high-quality built-in appliances, including an induction cooktop with integrated ventilation, fridge/freezer, dishwasher, combination microwave/oven, wine fridge, and a Quooker boiling water tap. Next to the kitchen is a neatly concealed utility area with connections for a washer and dryer, plus a sink.

The bedrooms are set apart from the living area, giving extra privacy.

Bedroom I (Primary Bedroom) located along the exterior wall and featuring a French balcony. This room includes custom-built closets and a separate walk-in closet with a vanity. The en-suite bathroom has a freestanding bathtub, double sink, and walk-in shower.

Bedroom II also located along the exterior wall, with built-in closets and a French balcony. This bedroom has access to the second bathroom, which includes a walk-in shower and sink.

Terrace

The large south-facing terrace (approx. 506 sq ft) is a great outdoor space with views of City Hall, De Post, and the harbor in the distance.

Storage

A separate storage unit is located in the building's lower level—ideal for extra belongings.

Parking

A parking space can be rented for approximately €262.39 per month.

02. Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.095.000 k.k.
Soort:	portiekflat
Type:	appartement
Kamers:	3
Slaapkamers:	2
Inhoud:	591 m ³
Woonoppervlakte:	162 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2015
Ligging:	in centrum, vrij uitzicht
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

- Eigen grond
- Volledig geïsoleerd
- Luxe 3-kamer appartement met 2 slaapkamers en 2 badkamers
- Designafwerking door interieurdesigner
- 13Speciaal
- Riant dakterras (47 m) met perfecte zinligging op het zuiden en panoramisch uitzicht
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming
- Vloerverwarming en koeling per ruimte instelbaar
- Waterontharder aanwezig
- Parkeerplaats te huur in de ondergelegen parkeergarage (ca. € 262,39 per maand)
- Aparte berging in de onderbouw
- Actieve Vereniging van Eigenaren, maandelijkse bijdrage € 479,-

Wij zijn de makelaar van de 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.









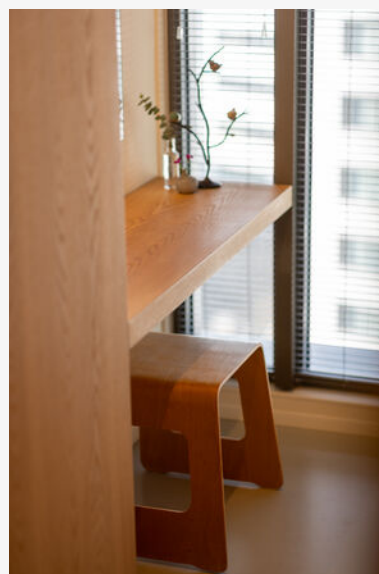


















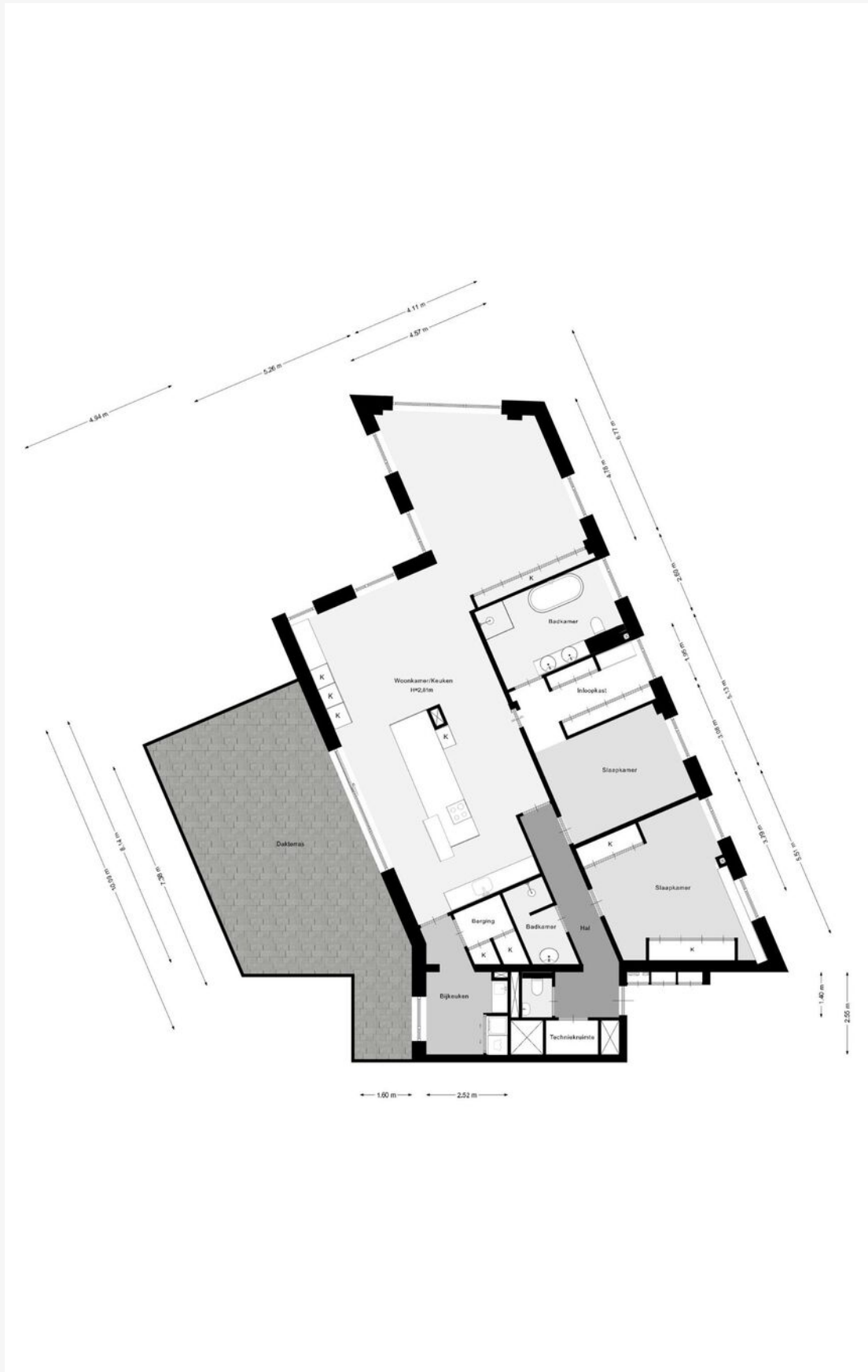




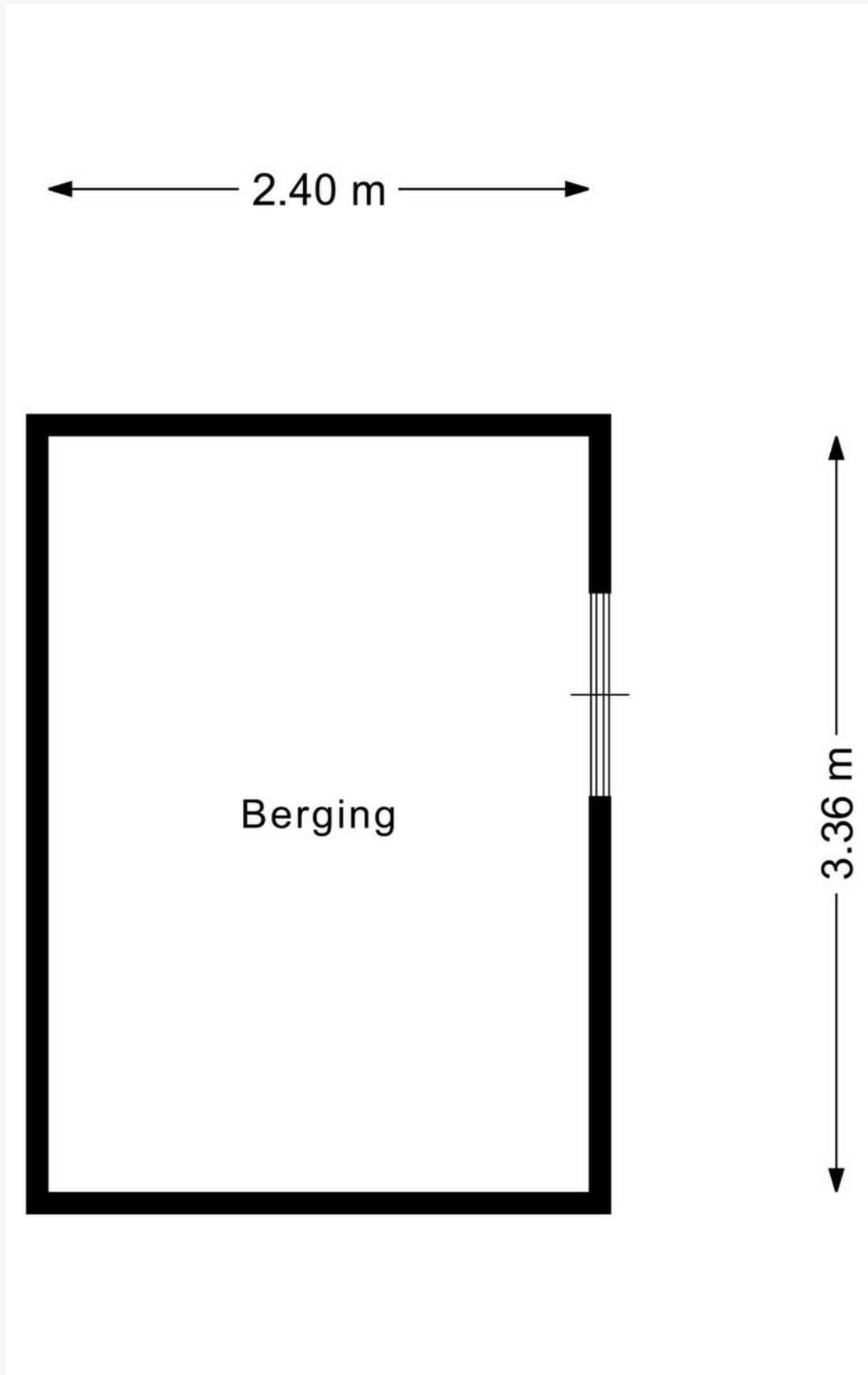




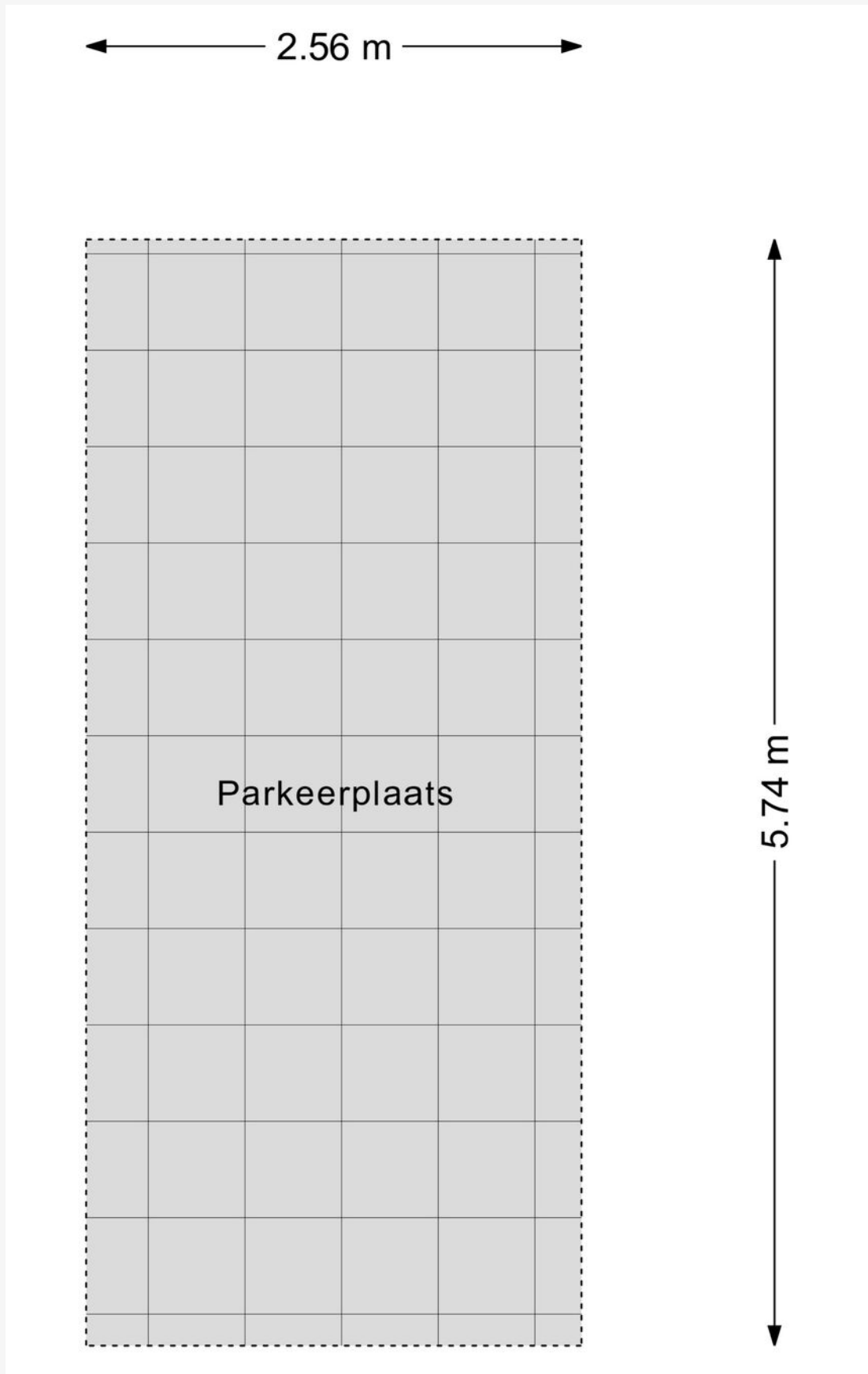
03. Plattegrond



03. Plattegrond



03. Plattegrond



04. Meetcertificaat

GEBRUIKSOPPERVLAKTE & INHOUD

TOTAAL WONING	
TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	161,99 M ²
TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,75 M ²
TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	46,60 M ²
TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	22,76 M ²
TOTAAL INHOUD	591,21 M ³
7E VERDIEPING	
TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	164,74 M ²
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	2,00 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,75 M ²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	161,99 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,75 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	46,60 M ²
EXTERN	
BERGING	8,06 M ²
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M ²
PARKEERPLAATS	14,69 M ²

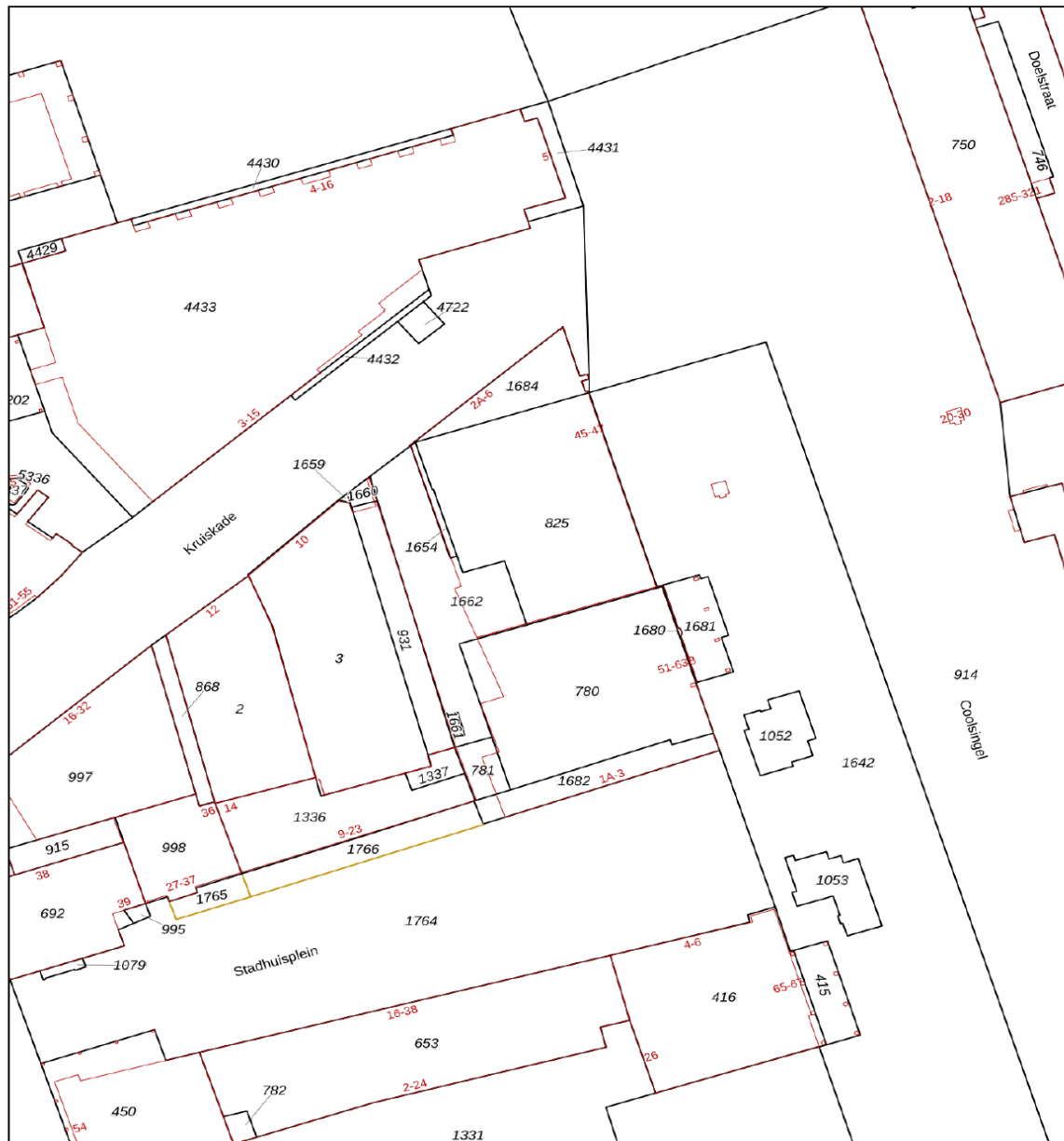
De Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen beschrijft hoe het meten van een woning moet plaatsvinden. De beschrijving in de meetinstructie is daarmee belangrijk voor het toepassen en lezen van deze meetstaat. De meetinstructie beschrijft ook hoe de meetinstructie zich verhoudt tot de NEN2580.

* 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

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 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 18 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Rotterdam</p> <p>Sectie AF</p> <p>Perceel 1682</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>	
---	--	---

06. Locatie

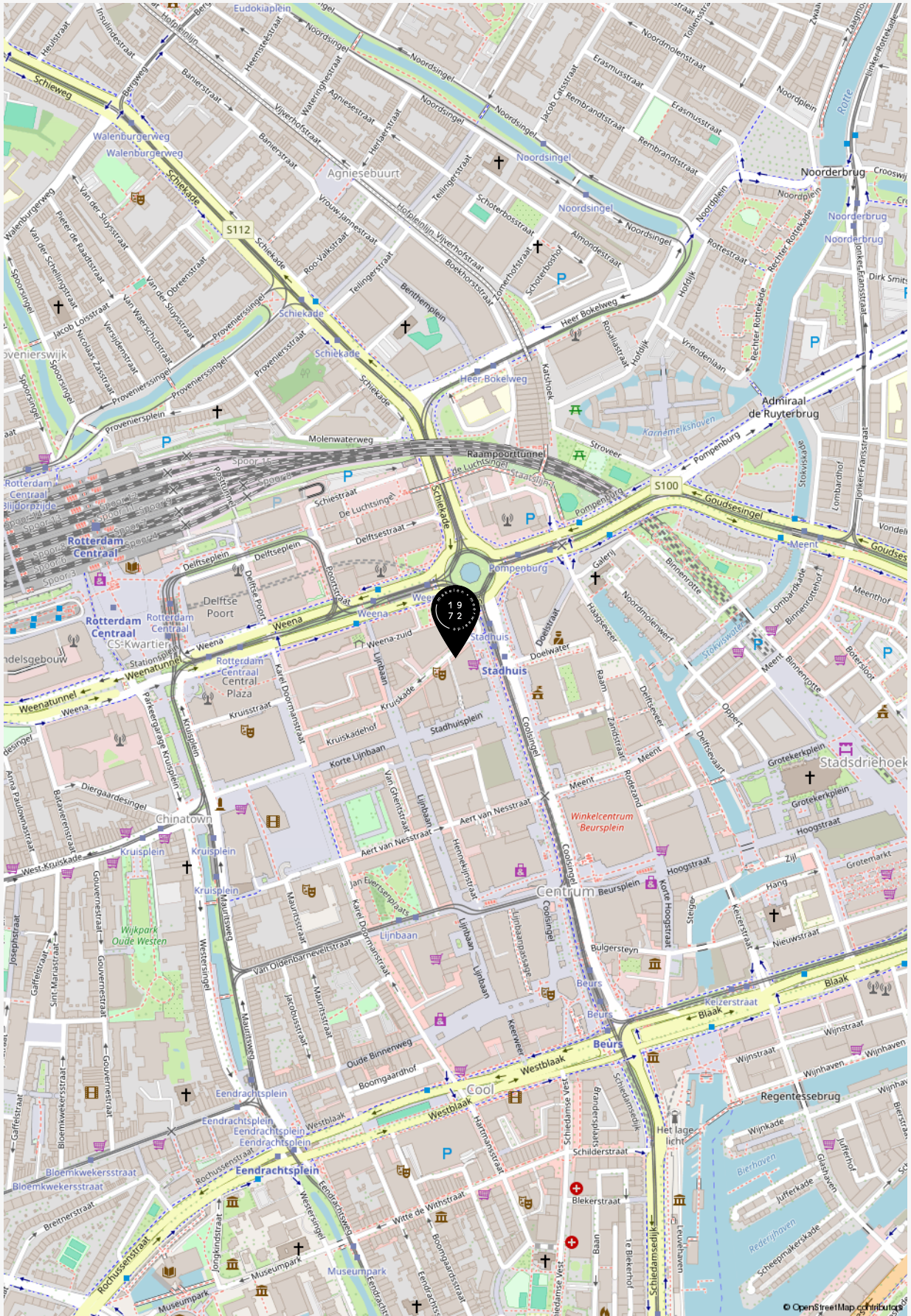
Hoe Rotterdam aan zijn on-Nederlands moderne stadscentrum komt behoeft geen uitleg. De 20e-eeuws geschiedenis heeft zijn sporen nagelaten in het hart van de stad. Door het hele centrum, tussen de hoogbouw door, herinneren kleine bewijzen aan de oorlog met als absoluut hoogtepunt het beeld De Verwoeste Stad van Ossip Zadkine. Dwars door dit beeld heen kijk je naar de Leuvenhaven en de Erasmusbrug, symbolen van het toen en nu van Rotterdam. Hier voel je het effect van het bombardement, maar vooral van de enorme vlucht die de stad sindsdien – met opgestroopte mouwen – heeft genomen.

Het resultaat is een machtige binnenstad met eindeloos veel hoogstandjes uit de naoorlogse architectuur. De Bijenkorf, de Willemsbrug, de Kubuswoningen, de Euromast en het Centraal Station. Nog altijd schieten nieuwe bouwkundige kunstwerken als paddenstoelen uit de grond. Veel appartementencomplexen die aan de veranderende behoeften van de moderne stadsmens voldoen, een vernieuwde Coolsingel en natuurlijk het Depot van Boijmans van Beuningen – een verbluffend staaltje blinkende techniek die de stad letterlijk een spiegel voorhoudt. Nieuwe bouwplannen, nog gewaagder dan de vorige, wachten geduldig op hun beurt.

Rotterdam is nooit uitontwikkeld en meet zich, getuige de toeristen die in toenemende getale de stad bezoeken, met 's werelds grootste metropolen. Waar Rotterdam als tweede stad van Nederland decennialang de tweede viool speelde en zich daar in zijn volksaard ook naar gedroeg, is diezelfde stad en datzelfde volk nu zo trots als een pauw.

In Rotterdam gebeurt het, en dat is voelbaar. Eetcafés, cocktailbars, kroegen en restaurants aan de Witte de With en de Pannekoekstraat. Winkels, eindeloze rijen winkels aan de Lijnbaan, de oude Binnenweg en de Meent. Toko's en Aziatische supermarkten in Chinatown. En overal kleine, verborgen speciaalzaakjes en ambachtelijke parels. Het Rotterdamse stadscentrum is een plek voor metropoliëten en fijnproevers, voor mensen met een tomeloze energie.

En waar moderne metropolen soms kil en koud aanvoelen als het staal waarmee ze gebouwd zijn, geldt dat geenszins voor Rotterdam. Tussen de moderne architectuur door zie je de vooroorlogse stad in oude iconen die met trots worden gecultiveerd. Het Stadhuis, het Postkantoor, de Westersingel, het Schielandshuis en het oude Boijmans-gebouw, om er maar een paar te noemen, maken de binnenstad vanwege hun historische waarde en ontwerpen uit alle eeuwen ronduit eclectisch. En middenin het hart van de stad, bereikt de oude rivierkoning Rotte na 21 kilometer meanderen door noordoostelijke polders en stadswijken zuchtend zijn eindpunt. Bij de Laurenskerk en de Markthal, markante symbolen van oud en nieuw Rotterdam.



**“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

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.