

Overschieseweg 6 A

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 (1/2)

Wonen aan de Schie met de ruimte van een gezinshuis

Aan de rand van de Schie en de karakteristieke oude dorpsstraat bevindt zich deze uitzonderlijk royale bovenwoning van maar liefst ca. 156 m<sup>2</sup>. Een bijzonder huis dat de ruimte en beleving heeft van een volwaardige gezinswoning, verdeeld over twee comfortabele woonlagen. Dankzij de uitzonderlijke breedte van het pand zijn de ruimtes erg groot en licht. Over de volledige breedte van het huis bevindt zich een royaal dakterras, met prachtig vrij uitzicht over de Schie en het achterliggende natuurgebied.

Het pand maakt onderdeel uit van de voormalige ijzer- en metaalgietery van Van Egmond en Zonen en is tussen 2019 en 2021 volledig herontwikkeld tot vier unieke woningen. Achter de karakteristieke uitstraling schuilt het comfort en de kwaliteit van nieuwbouw: duurzaam, gasloos en strak afgewerkt, met behoud van het robuuste karakter van het oorspronkelijke gebouw.

Binnen valt direct de fijne lichtinval op. De lage ramen, georiënteerd op verschillende windrichtingen, halen op ieder moment van de dag het daglicht diep de woning in. De hoge plafonds van bijna drie meter versterken het gevoel van ruimte nog verder. Het grote dakterras vormt een natuurlijk verlengstuk van de leefruimte, bereikbaar via openslaande deuren vanuit zowel de keuken als de woonkamer. Hier geniet je van de ochtendzon in een beschutte hoek en vanaf de middag tot in de avond van de zon en het uitzicht over het water.

Met vier volwaardige slaapkamers biedt de woning alle ruimte voor een gezin, werken aan huis of logees.

Tegelijkertijd voelt het huis rustig en comfortabel aan dankzij de hoogwaardige isolatie, vloerverwarming én vloerkoeling via de bodemwarmtepomp. Het appartement beschikt dan ook over energielabel A++.

De ligging combineert rust en bereikbaarheid op een bijzondere manier. Groen, scholen, winkels en dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loopafstand, terwijl de uitvalswegen richting Rotterdam, Den Haag en Utrecht binnen enkele minuten bereikbaar zijn via de A13, A16 en A20. Daarbij woon je hier in een sociale en betrokken buurt, waar kinderen buiten spelen en buren elkaar nog kennen.

>>> Gaat verder op de volgende pagina.

# 01. Omschrijving (2/2)

## Indeling

### Begane grond

Eigen entree vanaf de straat met de opgang naar boven en voldoende ruimte voor de garderobe.

### Eerste verdieping

Deze woonetage is onderverdeeld in een prachtige ruime woonkeuken en een zeer brede en lichte woonkamer.

Zowel de keuken als de woonkamer geven toegang tot het terras.

De keuken heeft een royale opstelling en is voorzien van alle wenselijke apparatuur. De inpandige bergruimte is een mooie aanvulling op deze verdieping.

In de kleine tussen gelegen gang tussen de woonkamer en keuken bevindt zich bergruimte en een modern toilet.

### Tweede verdieping

De brede en lichte overloop met vaste kast en toilet, geeft toegang tot vier zeer royale slaapkamers. De achterkamer heeft 2 grote vaste kasten. De moderne badkamer is voorzien van een dubbele wastafel en een inloopdouche.

Voor de liefhebbers van een bad; hier is voldoende ruimte voor.

Kortom; "een groot huis op pootjes". Instap-klaar.

Duurzaam en gelegen op een historische plek bij de Schie.

## 02. Kenmerken

Vraagprijs	€ 699.000 k.k.
Soort:	bovenwoning
Type:	appartement
Kamers:	6
Slaapkamers:	4
Inhoud:	563 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	156 m <sup>2</sup>
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1906-1930
Ligging:	in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging, landelijk gelegen
Tuin:	zonneterras
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Energielabel:	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
- Energielabel A++-en gasloos
- Volledig herontwikkeld tussen 2019 en 2021
- Gelegen in voormalig fabriekspand van Van Egmond en Zonen
- Twee woonlagen
- Royale woonkeuken
- Vier ruime slaapkamers
- Prachtig royaal dakterras met uitzicht over de Schie en natuurgebied
- Veel lichtinval door brede gevel en lage raampartijen
- Hoge plafonds van ca. 2,85 meter
- Bodemwarmtepomp met vloerverwarming én vloerkoeling
- Modern en strak afgewerkt
- Veel bergruimte, o.a. een vliering en vaste kasten
- Vrij uitzicht
- Winkels, scholen en groen op loopafstand
- Uitvalswegen A13, A16 en A20 binnen enkele minuten bereikbaar
- Voldoende gratis parkeergelegenheid voor de deur
- Er is funderingsonderzoek fase-0 uitgevoerd, waarbij er geen bijzonderheden zijn geconstateerd
- Oplevering in overleg







































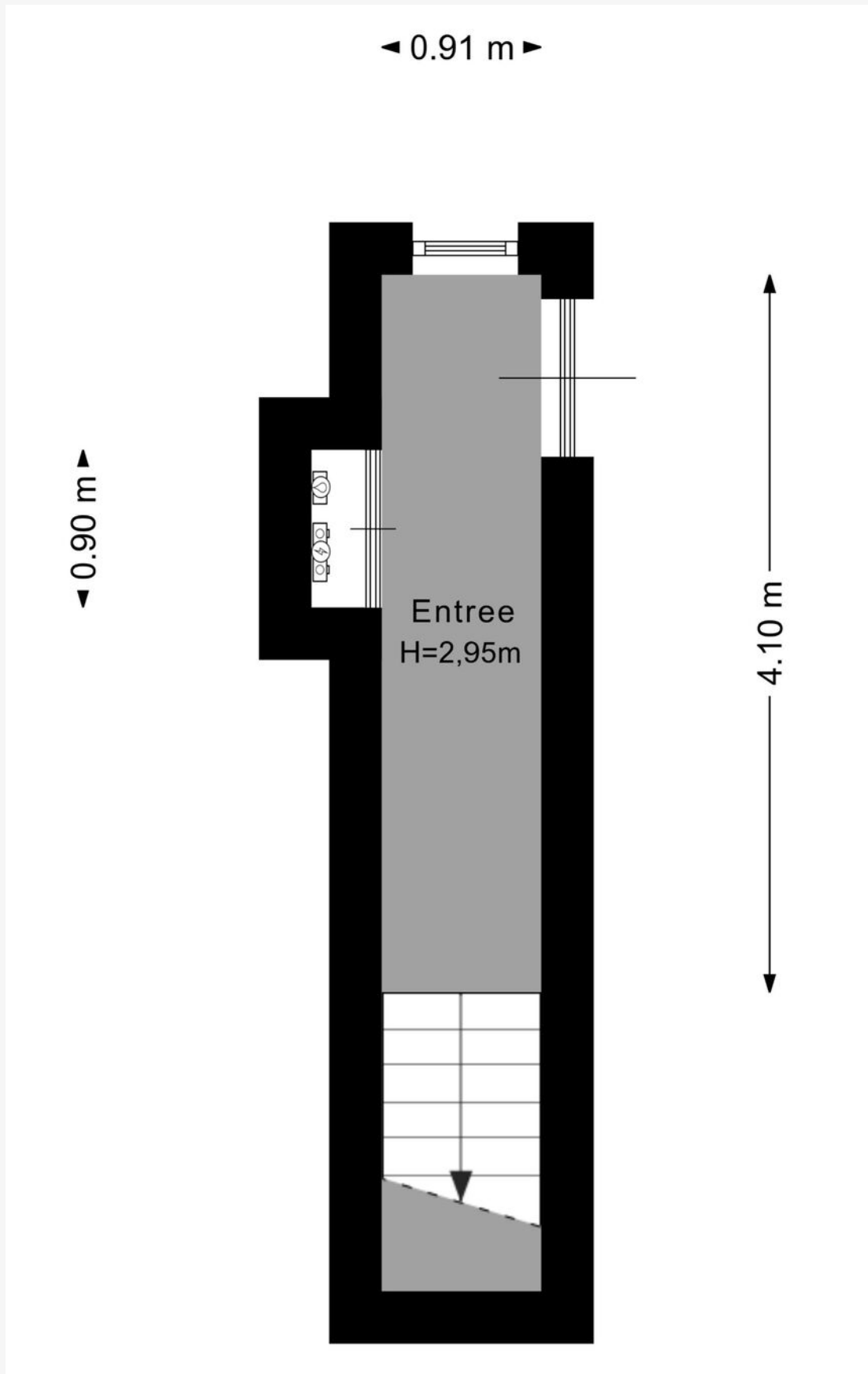




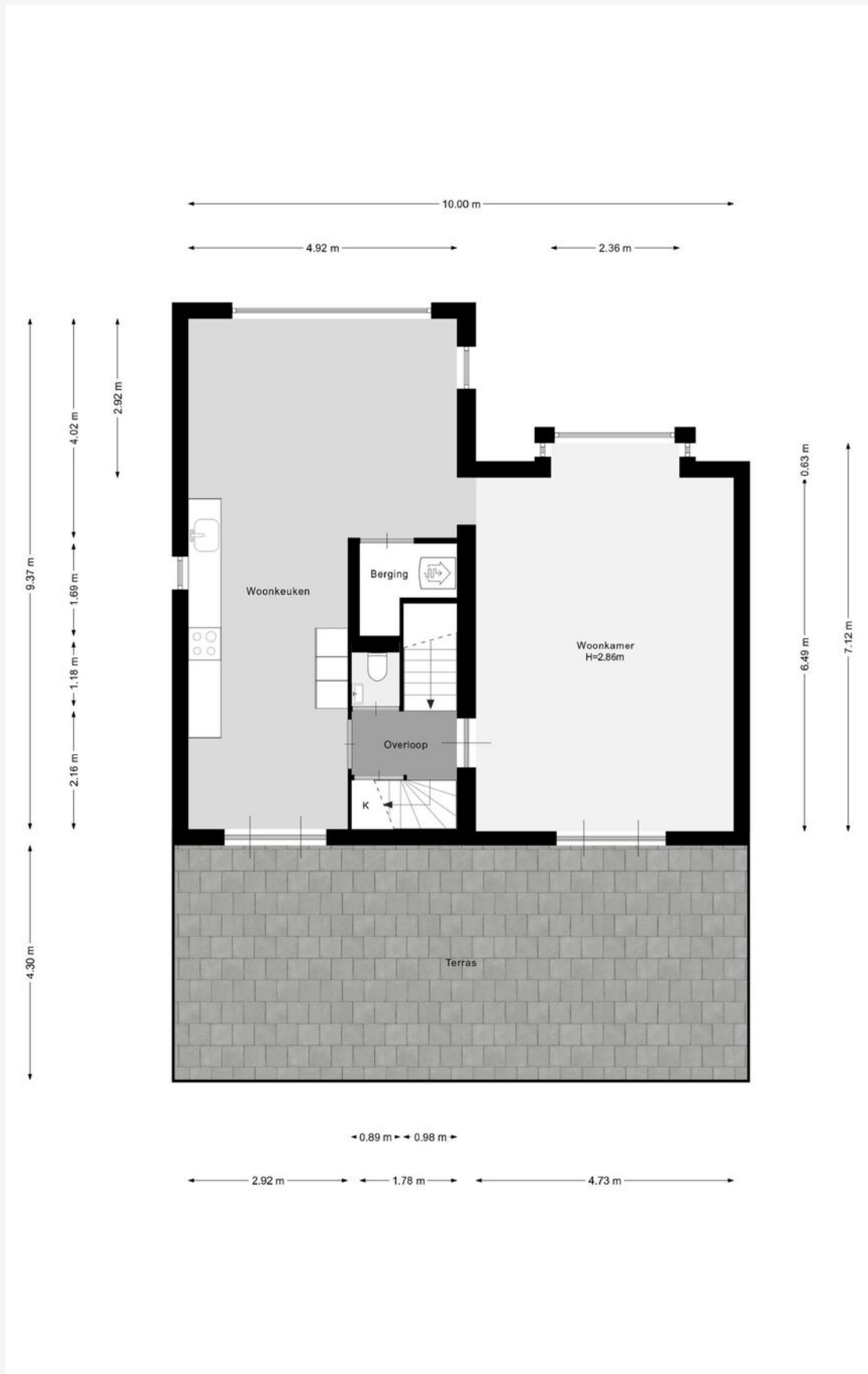




### 03. Plattegrond



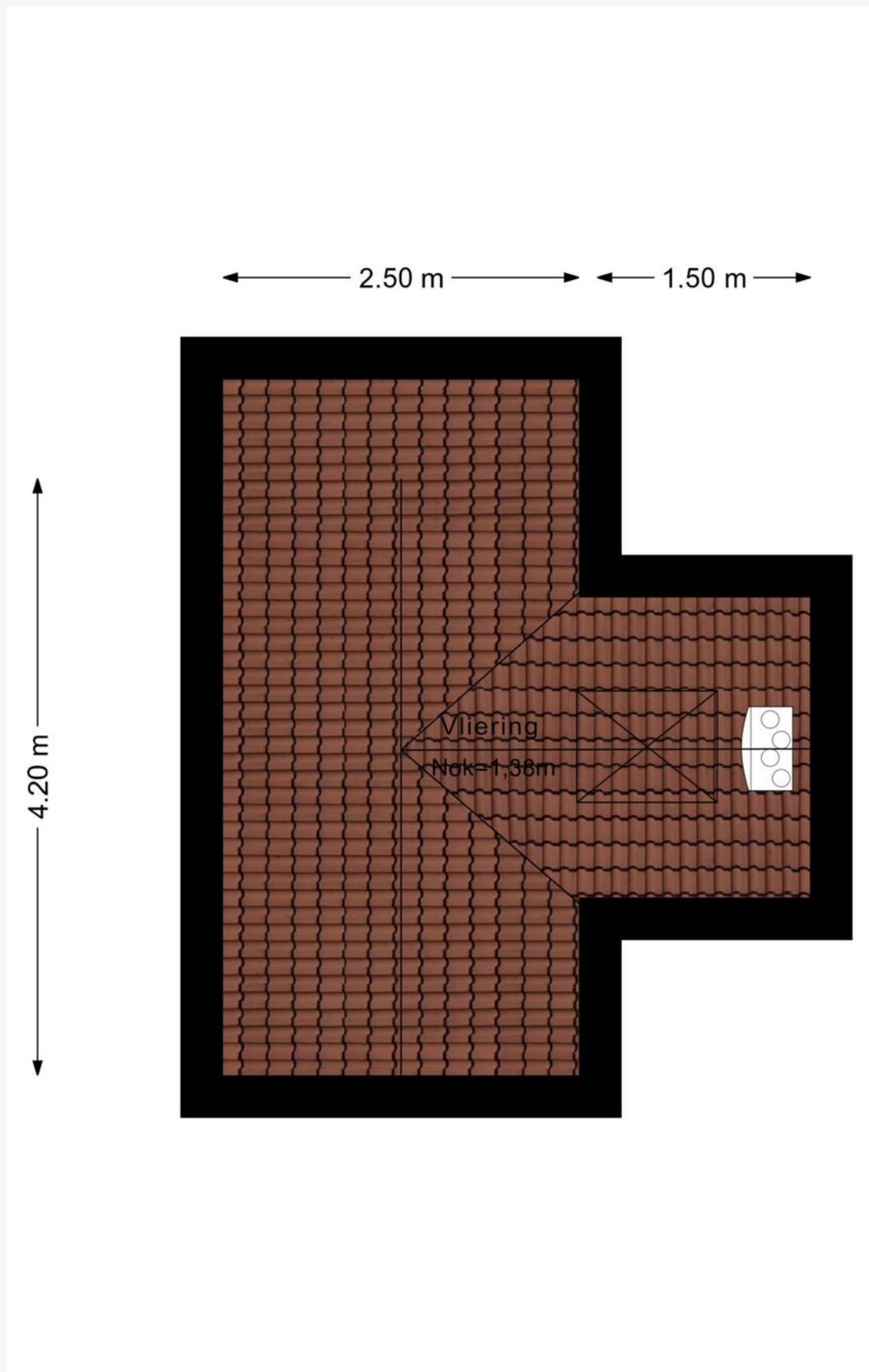
# 03. Plattegrond



# 03. Plattegrond



### 03. Plattegrond



## 04. Meetcertificaat

### GEBRUIKSOPPERVLAKTE & INHOUD

<b>TOTAAL WONING</b>	
TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	155,89 M <sup>2</sup>
TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	45,15 M <sup>2</sup>
TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
TOTAAL INHOUD	562,67 M <sup>3</sup>
<b>BEGANE GROND</b>	
TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	4,09 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	4,09 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
<b>1E VERDIEPING</b>	
TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	80,58 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	80,58 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	45,15 M <sup>2</sup>
<b>2E VERDIEPING</b>	
TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	71,22 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	71,22 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 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



## 06. Locatie

Overschie : dorpse charme in het grootstedelijke Rotterdam

Overschie is misschien wel de meest bijzondere wijk van Rotterdam. Hier, aan de noordwestelijke rand van de stad, voelt het alsof je een stap terug in de tijd doet, zonder de moderne gemakken van nu te missen. Overschie heeft een unieke, bijna dorpse charme, met kronkelende straatjes, historische panden en een gemoedelijke sfeer die je in de rest van de stad zelden vindt.

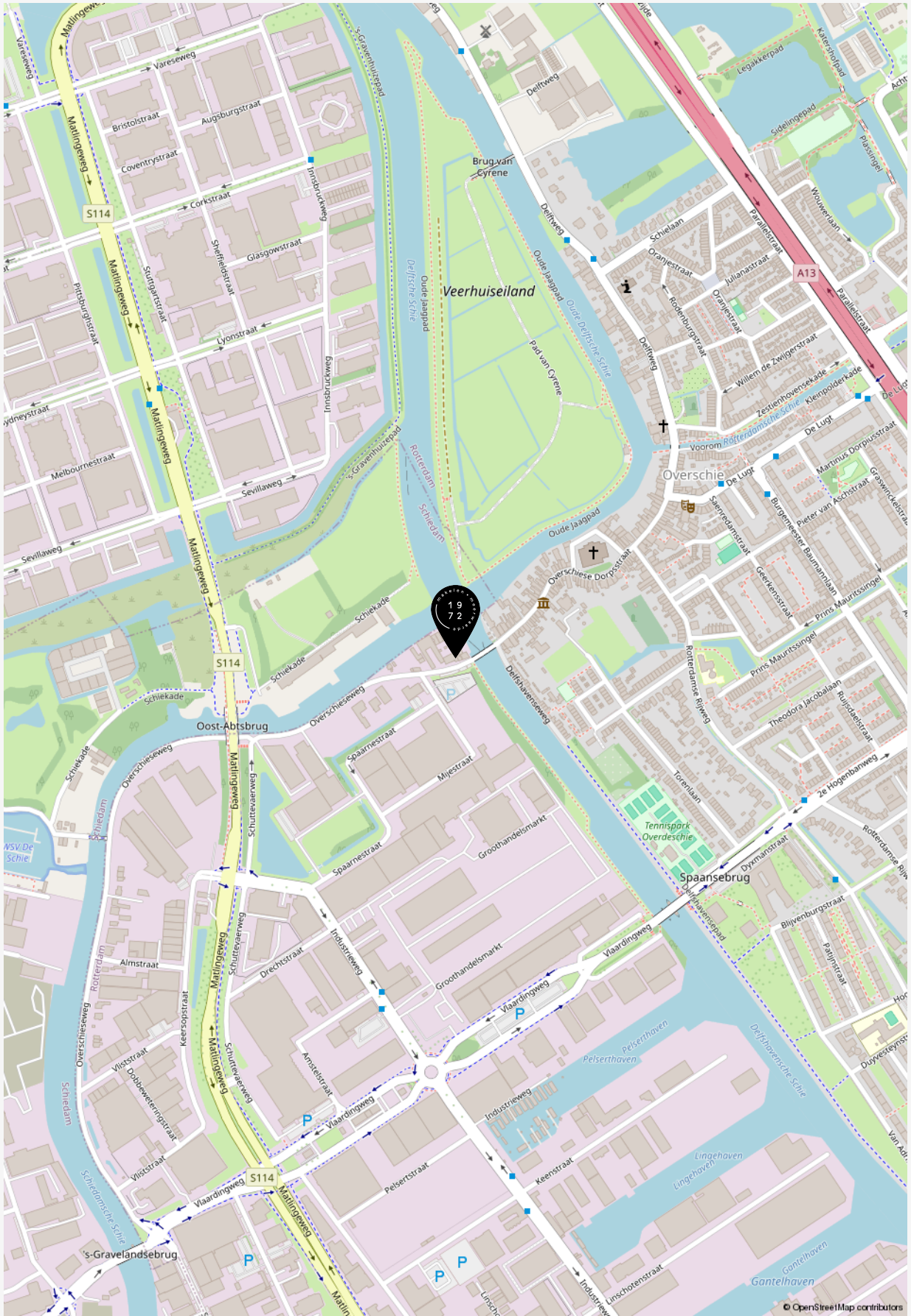
De wijk ademt historie. Overschie is een van de oudste delen van Rotterdam en dat zie je terug in de karakteristieke panden, de oude kerk en de pittoreske bruggetjes over de Schie. Tegelijkertijd heeft het een frisse, eigentijdse uitstraling gekregen door de mix van nieuwbouwprojecten en knusse winkelstraten. Hier komen oud en nieuw naadloos samen.

Wat Overschie zo bijzonder maakt, is de ruimte en het groen. De wijk wordt omringd door polders, parken en natuurgebieden, zoals het Sidelingepark en de Midden-Delflandse weilanden. Perfect voor een ontspannen wandeling, een fietstocht of een middagje uitwaaien. Ook de nabijgelegen Schie biedt een schilderachtig decor voor watersporters en rustzoekers.

De sociale cohesie in Overschie is opvallend sterk. Buurtbewoners kennen elkaar en zijn trots op hun wijk. Van gezellige buurtfestivals tot kleinschalige markten: er gebeurt altijd wel iets. Overschie voelt als een plek waar mensen niet alleen wonen, maar ook echt leven en samenkomen.

Ondanks het dorpse karakter is de verbinding met de rest van Rotterdam uitstekend. Binnen enkele minuten sta je in het bruisende centrum, dankzij de gunstige ligging aan de A13 en A20. Ook met het openbaar vervoer is Overschie goed bereikbaar, wat het de perfecte woonplek maakt voor wie de rust wil, maar de stad niet wil missen.

Overschie is een wijk die je het beste van twee werelden biedt: de rust en charme van een dorp, gecombineerd met de dynamiek van Rotterdam. Het is een plek waar gezinnen, ouderen en jonge professionals hun thuis vinden, waar geschiedenis en moderniteit hand in hand gaan, en waar je elke dag geniet van het leven in een wijk met karakter. Kortom, Overschie is Rotterdam op zijn best – en toch net even anders.



**“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
- Jouw 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. Je 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 je 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 jouw wensen en adviseren en ondersteunen je tijdens het hele proces. Hierbij nemen wij jou alle zorgen uit handen.
- Je gaat zelf op zoek naar een woning en wij gaan met je mee naar de tweede bezichtiging en begeleiden je 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 je 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.