

Lange Vaart 13

Bleiswijk

**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

Vrijstaand wonen aan de vaart. Ruimte, uitzicht en een tuin om in te blijven.

Wie hier voor het eerst staat, begrijpt waarom dit huis je niet loslaat. De Lange Vaart 13 in Bleiswijk ligt bij het water, met aan de overzijde van de vaart de open polders van recreatiegebied De Bleiswijkse Fles en het Rottemereengebied. Het uitzicht reikt ver. Een molen in het weiland, gele koolzaadvelden, rietoevers en een horizon die nergens wordt geblokkeerd. Op heldere dagen is de skyline van Rotterdam zichtbaar. Zo'n ligging is zeldzaam, zeker op slechts 15 minuten van Rotterdam en Den Haag.

De villa, gebouwd in 2002 en herkenbaar aan de markante witte gevel met kenmerkende ronde vensters, is de afgelopen drie jaar gerenoveerd en verduurzaamd. Van de afwerking tot de installaties: alles is met zorg vernieuwd. Het resultaat is een woning die in technische staat en uitstraling niet onderdoet voor nieuwbouw, maar de ruimte, het karakter en de ligging heeft die je bij nieuwbouw zelden vindt. Met een woonoppervlak van circa 235 m<sup>2</sup> op een perceel van 815 m<sup>2</sup> eigen grond biedt de woning volop ruimte voor een groot gezin, voor werken aan huis, of voor beide tegelijk. De indeling over drie volwaardige lagen maakt de woning bijzonder flexibel. De begane grond en woonverdieping hebben ieder zelfs een eigen entree.

De woonverdieping is ingedeeld rond een ruime, open leefruimte. Aan de voorzijde de sfeervolle zitkamer met panoramisch uitzicht over de vaart en de open polder; de gashaard scheidt zit- en eetkamer op een elegante manier.

De woonkamer en eetkamer zijn licht en ruim, met veel licht door de vele ramen, en staan in direct contact met de woonkeuken aan de achterzijde. De royale keuken met een aangrenzend terras beschikt over een prachtige Siematic keukeninrichting. Een centraal kookeiland is volledig uitgerust met Siemens apparatuur en de gouden ringarmaturen boven het eiland en de subtiële ledverlichting langs het front geven het geheel een verfijnde uitstraling. De visgraatvloer loopt door van hal tot keuken, van woonkamer tot slaapkamers.

Op de begane grond biedt de woning grote flexibiliteit. Een ruime slaapkamer met eigen badkamer, inloopkast en directe toegang tot de privacy volle zijtuin met jacuzzi, functioneert als een volwaardig masterbedroom-suite. Daarnaast een tweede ruime kamer die dienst kan doen als kantoor of logeerkamer of combinatie van de twee. Tevens tref je hier een wasruimte en de uiterst royale inpandige garage.

>> De tekst gaat verder op de volgende pagina

# 01. Omschrijving - vervolg

De tuin is recent volledig heringericht en biedt een buitenruimte die de kwaliteit van het interieur moeiteloos evenaart. De glazen tuinkamer/serre staat in direct contact met zowel de tuin als de werk/logeerkamer. Aangrenzend de overdekte buitenkeuken met veel kastruimte, een koelkast, vriezer, gootsteen en een close-in boiler. Het strakke gazon is omgeven door volwassen beplanting. Het royale terras biedt volop ruimte om uitgebreid te eten en te relaxen. Achterin de tuin bevindt zich een fijne loungeplek onder de pergola begroeid met blauwe regen.

Bleiswijk is onderdeel van gemeente Lansingerland en combineert dorpse leefkwaliteit met uitstekende bereikbaarheid. Rotterdam en Den Haag bevinden zich op circa vijftien minuten rijden en de A12 is binnen slechts vijf minuten bereikbaar. Recreatiegebied De Bleiswijkse Fles en het Rottemerengebied beginnen letterlijk voor de deur. In koude winters is schaatsclub De Sneeuwbal om de hoek de uitgelezen plek om de schaatsen onder te binden. Watersport liefhebbers kunnen hun hart ophalen. Varen, zeilen, suppen en zwemmen, in en bij de Rotte kan het allemaal.

## Indeling

Begane grond: overdekte entree/hal, masterbedroom met inloopkast en en-suite badkamer (inloopdouche, wastafel, hangend toilet), airconditioning en directe toegang tot de zijtuin met jacuzzi. Tweede kamer (werkkamer/logeerkamer), wasruimte, glazen tuinkamer/serre en inpandige garage.

Eerste verdieping (woonverdieping): entree/hal met luxe toiletruimte, sfeervolle zitkamer met gashaard en geweldig vrij uitzicht over de vaart en polder, ruime woonkamer/eetkamer, woonkeuken met Siematic inrichting, kookeiland en Siemens apparatuur. Vanuit de keuken is er toegang tot een zonnig terras met trap naar de tuin.

Tweede verdieping: overloop, drie royale slaapkamers elk met kenmerkend rond venster en visgraatvloer, inloopkast, badkamer met groot ligbad, douche, hangend toilet en badkamermeubel met twee wastafels (Villeroy & Boch, veel opbergruimte en marmeren afwerking).

## 02. Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.595.000 k.k.
Soort:	villa
Type:	vrijstaande woning
Kamers:	7
Slaapkamers:	5
Inhoud:	921 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte:	815 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	235 m <sup>2</sup>
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2002
Ligging:	aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht, beschutte ligging, aan vaarwater
Tuin:	tuin rondom
Garage	in pandig
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel, warmtepomp, gashaard
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

- Gerenoveerd en verduurzaamd eind 2022–2025
- Hybride warmtepomp met CV ketel, waterontharder, WTW, airconditioning, elektrische boiler.
- Gehele woning voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling
- Wanden en plafonds gestuct
- Royale Siematic woonkeuken met kookeiland, Quooker en wijnklimaatkast en Siemens inbouw apparatuur
- Twee luxe badkamers, drie toiletten
- Gashaard op de woonverdieping
- Doorgaande visgraatvloer begane grond, woonverdieping en tweede verdieping
- Volledig nieuwe raamdecoratie door RG Interieur
- Binnen- en buitenschilderwerk geheel uitgevoerd
- Glazen tuinkamer/serre op begane grond
- Tuin volledig heringericht
- Overdekte buitenkeuken met koelkast, vaatwasser en boiler
- Jacuzzi
- Rainbird beregenings-systeem tuin (diverse sproeiers) en elektrische grasmaaier
- Grote in pandige garage
- Uitgebreide meterkast met 3 fase aansluiting tbv opladen elektrische auto
- Unieke ligging bij recreatiegebied De Bleiswijkse Fles en de Rottemeren

































































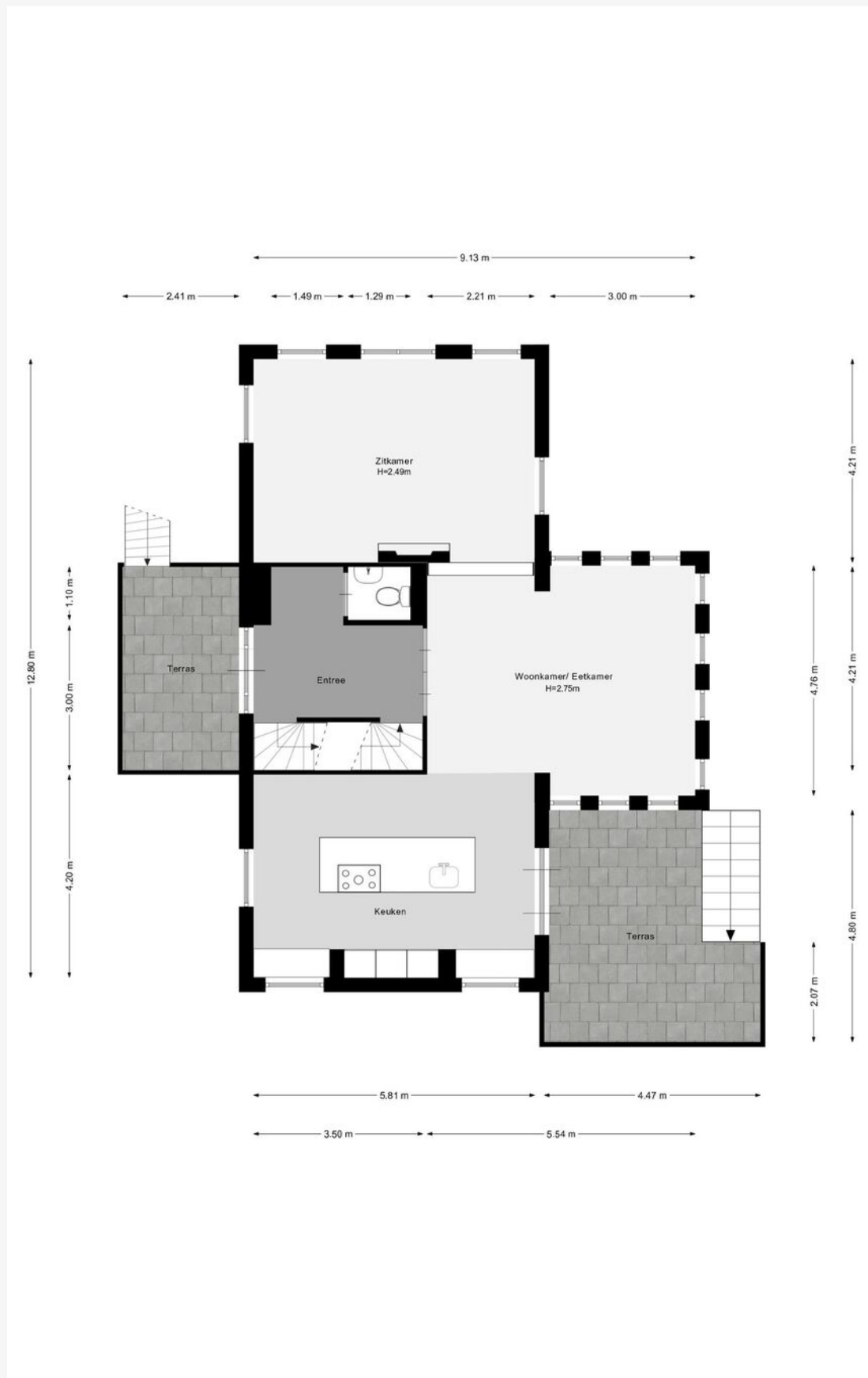




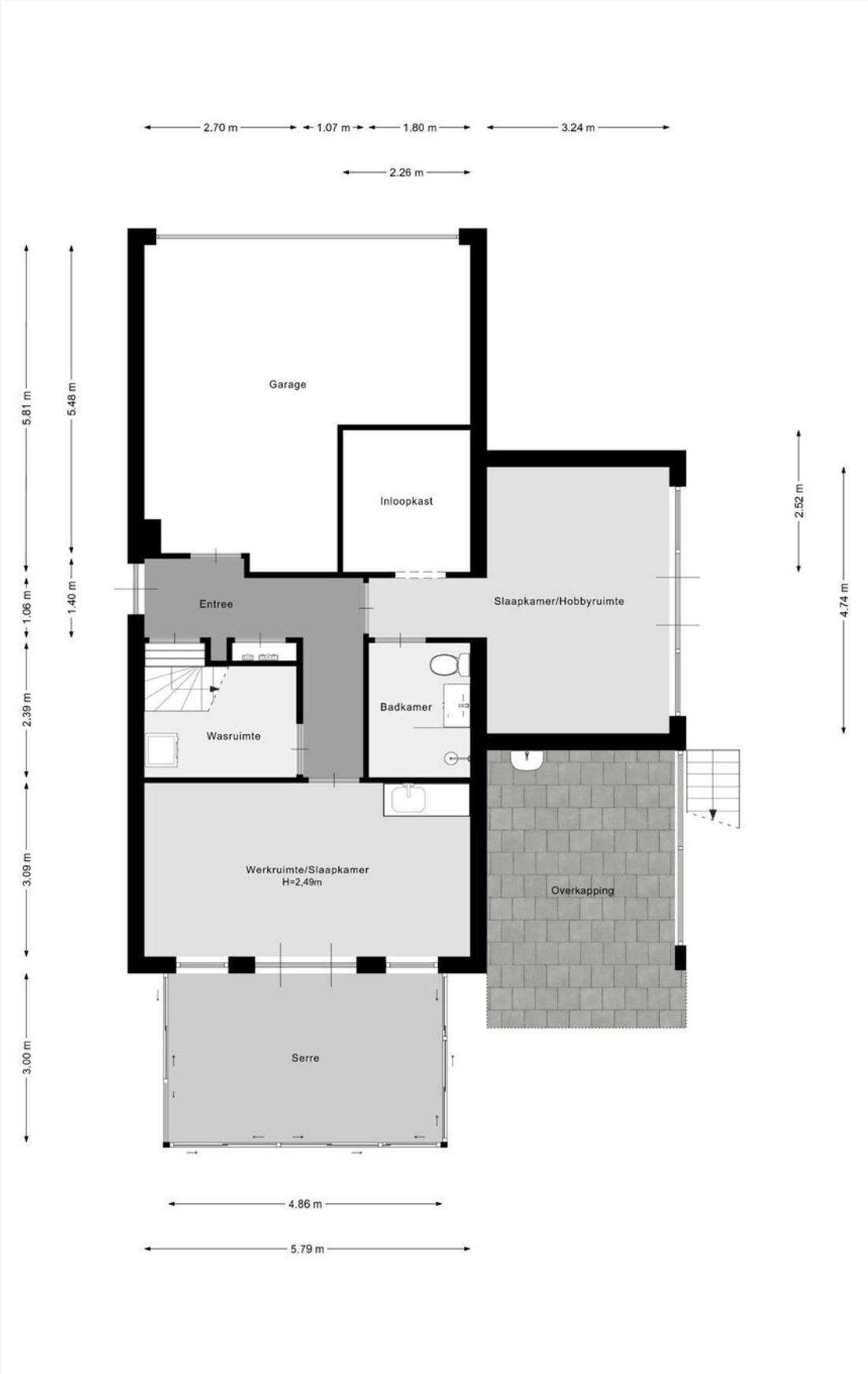




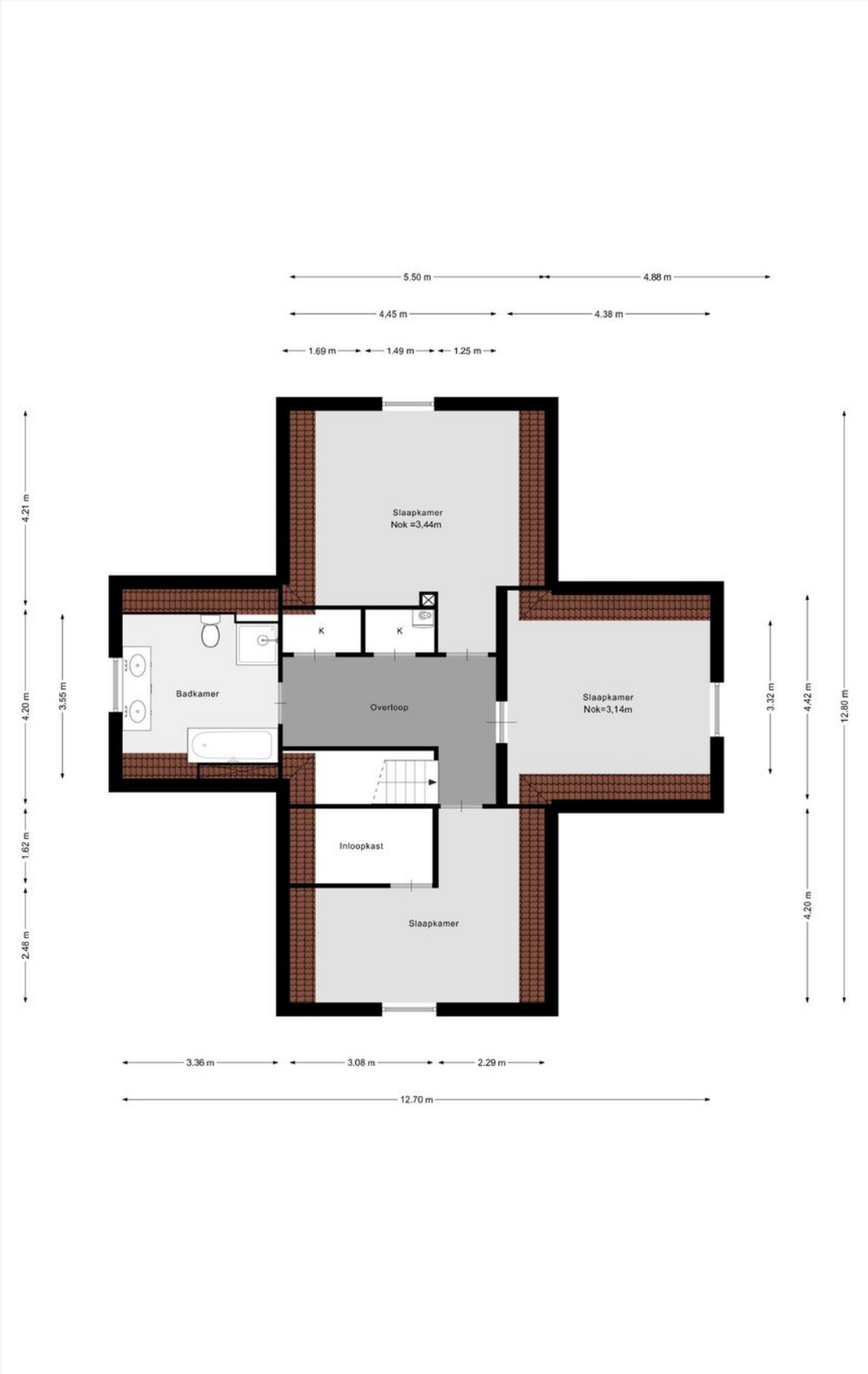
### 03. Plattegrond - Eerste verdieping



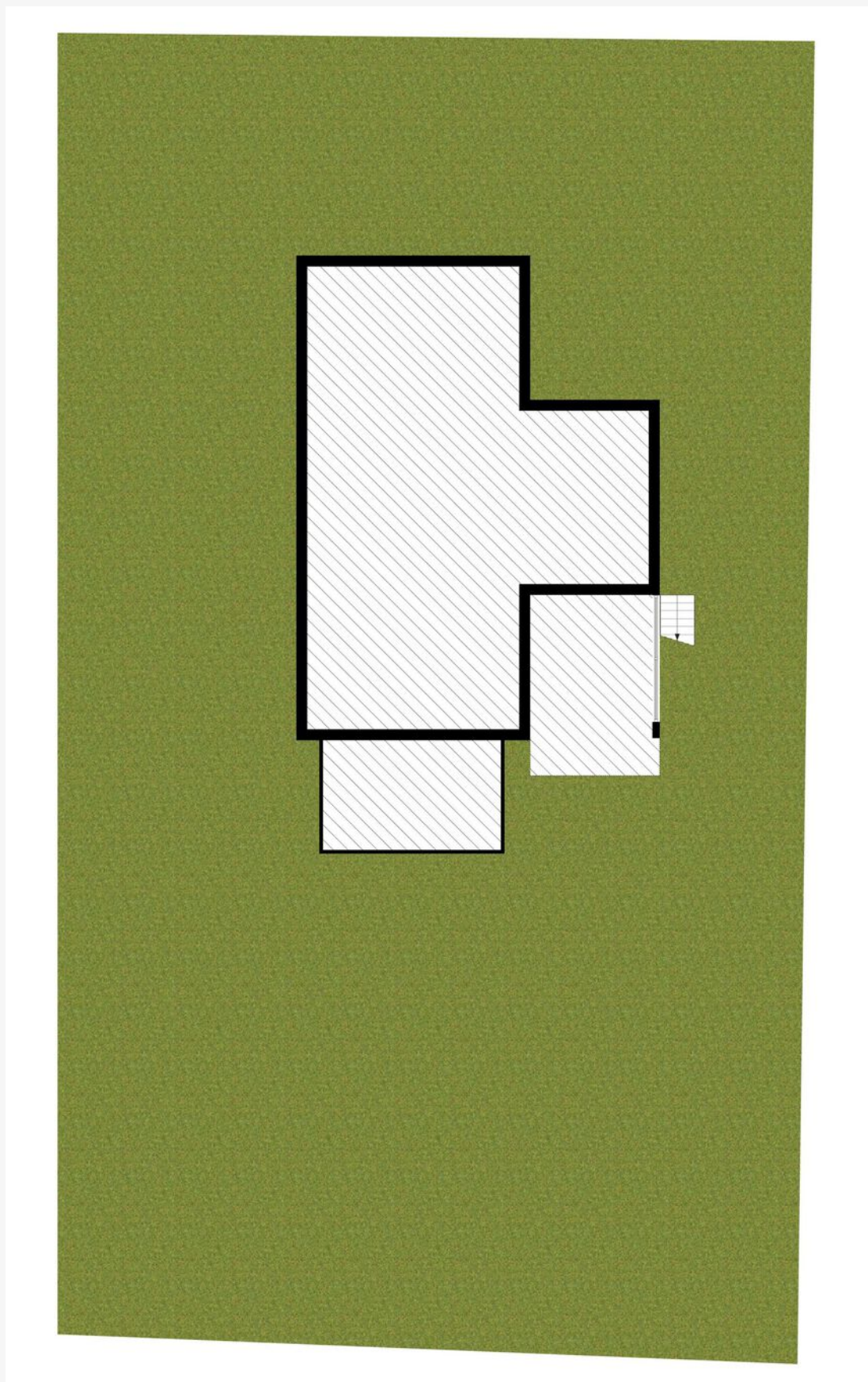
# Plattegrond - Begane grond



# Plattegrond - Tweede verdieping



# Plattegrond - Perceel



## 04. Meetcertificaat

### GEbruiksoppervlakte & INHOUD

<b>TOTAAL WONING</b>	
TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	235,32 M <sup>2</sup>
TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	26,90 M <sup>2</sup>
TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	59,23 M <sup>2</sup>
TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
TOTAAL INHOUD	921,15 M <sup>3</sup>
<b>BEGANE GROND</b>	
TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	90,08 M <sup>2</sup>
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	26,90 M <sup>2</sup>
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	63,18 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	26,90 M <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	31,28 M <sup>2</sup>
<b>1E VERDIEPING</b>	
TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	90,17 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	90,17 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	27,95 M <sup>2</sup>
<b>2E VERDIEPING</b>	
TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	82,50 M <sup>2</sup>
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,53 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	81,97 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

# 05. Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<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 20 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bleiswijk</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 1646</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

Bleiswijk: rustig dorp met een veelzijdig karakter

Bleiswijk, gelegen in de groene regio Zuid-Holland, is een charmant dorp dat het beste van het landelijke leven biedt, met alle voordelen van de nabijheid van de stad. Het dorp, omringd door weilanden en natuurgebieden, heeft een gemoedelijke sfeer en een rijke geschiedenis. Bleiswijk combineert de charme van een dorps omgeving met een strategische ligging vlakbij Rotterdam, waardoor het de ideale plek is voor mensen die op zoek zijn naar rust en ruimte, zonder ver van de stad te hoeven wonen.

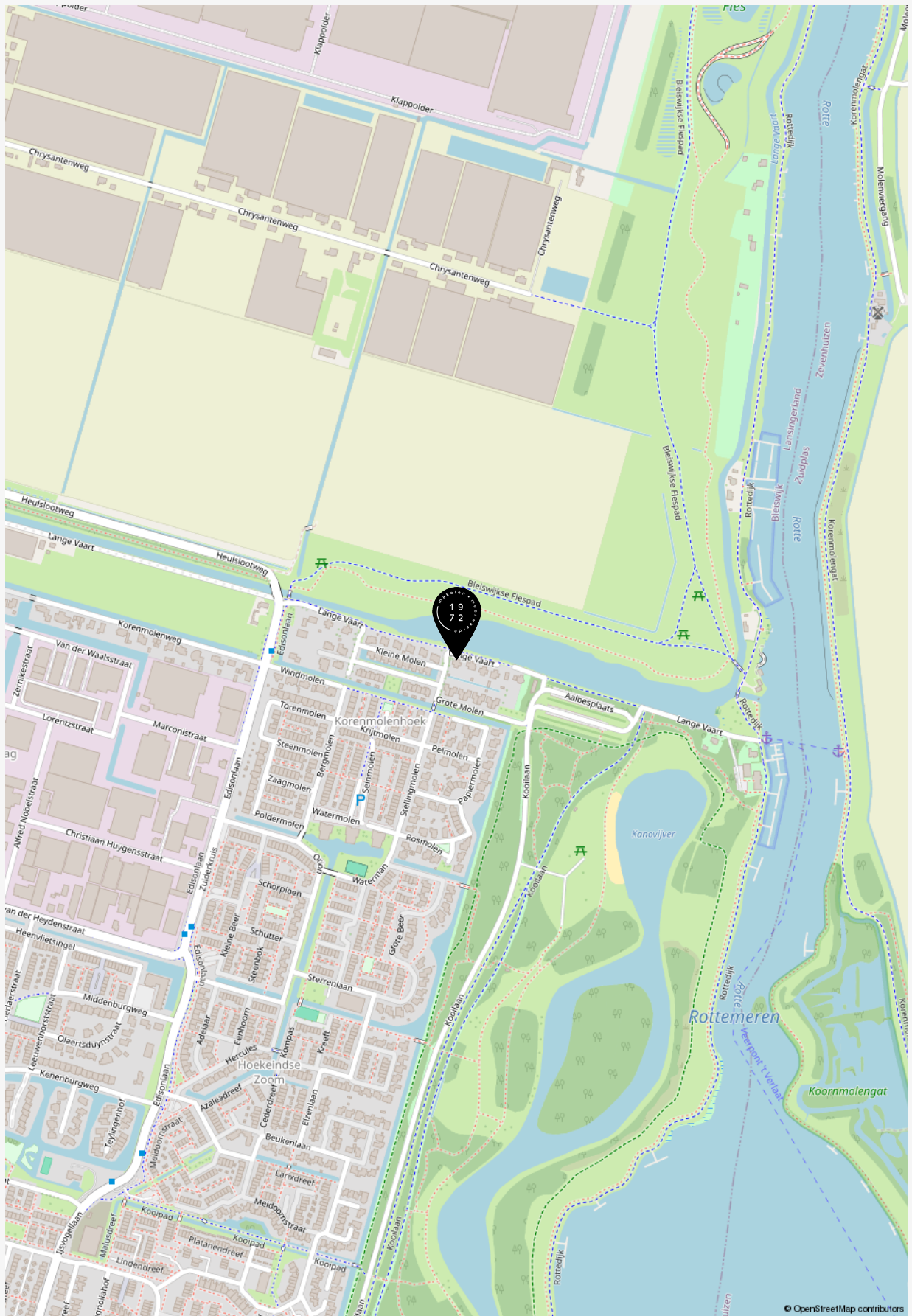
De wijk bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen, met ruime tuinen en een open straatbeeld, wat een gevoel van ruimte en vrijheid geeft. De rustige straten, groene lanen en de landelijke uitstraling maken Bleiswijk een aantrekkelijke keuze voor gezinnen en mensen die van een rustige, vredige omgeving houden. Tegelijkertijd zijn de voorzieningen van de stad Rotterdam snel en gemakkelijk te bereiken, wat het dorp ook ideaal maakt voor mensen die werk of andere stedelijke voorzieningen zoeken.

Wat Bleiswijk uniek maakt, is de mix van landelijkheid en een bloeiend ondernemerschap. De regio staat bekend om de tuinbouw en de vele kwekerijen en glastuinbouwbedrijven die het gebied kenmerken. Dit landelijke karakter wordt afgewisseld met een eigentijdse, groene sfeer. Bleiswijk heeft ook een aantal mooie natuurgebieden in de directe omgeving, zoals het Midden-Delflandgebied, dat ideaal is voor wandelen, fietsen en andere buitenactiviteiten.

Het dorp zelf biedt alle basisvoorzieningen die je nodig hebt. Van supermarkten en lokale winkels tot cafés en restaurants, Bleiswijk heeft alles wat je nodig hebt voor je dagelijkse behoeften. Voor gezinnen is het een fijne plek om te wonen, met diverse scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen in de buurt. Ook het lokale dorpscentrum heeft een gezellig, kleinschalig winkelaanbod en is perfect voor een middagwandeling.

Bovendien is Bleiswijk uitstekend bereikbaar, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. De snelwegen A12 en A13 liggen vlakbij, waardoor het dorp ideaal is voor mensen die werken in Rotterdam of andere omliggende steden. Ook met het openbaar vervoer ben je snel in de stad, wat het een aantrekkelijke plek maakt voor pendelaars.

Kortom, Bleiswijk biedt een rustige, groene leefomgeving, maar is tegelijkertijd dicht genoeg bij Rotterdam voor wie de voordelen van de stad wil benutten. Het is een veelzijdig dorp dat zowel de rust van het platteland als de gemakken van de stad combineert, en daarmee een ideale woonplek is voor gezinnen, natuurliefhebbers en iedereen die zoekt naar de perfecte balans tussen dorp en stad.



**“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.