

Rooseveltstraat 24

Bergschenhoek

**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 Aanvullende informatie
- 08 Veelgestelde vragen

# 01. Omschrijving

Wonen zoals nieuwbouw bedoeld is: luxe uitgevoerd, duurzaam gebouwd en tot in detail afgewerkt.

Aan de Rooseveltstraat in de geliefde nieuwbouwwijk Wilderszijde staat deze bijzonder verzorgde eengezinswoning uit 2022. Een woning die zich onderscheidt door de hoogwaardige afwerking, smaakvolle materiaalkeuzes en diverse luxe meerwerkopties die tijdens de bouw zijn gekozen.

Wat direct opvalt is het uitzonderlijk hoge afwerkingsniveau. Van de luxe eikenhouten trapafwerking met zwarte details tot de vergrote badkamer, de stijlvolle keuken en de fraaie dubbele openslaande deuren naar de tuin; op diverse onderdelen is gekozen voor hoogwaardige meerwerkopties waardoor deze woning zich duidelijk onderscheidt van de standaard uitvoering binnen het project.

Met een woonoppervlakte van circa 113 m<sup>2</sup>, drie royale slaapkamers, de mogelijkheid tot een vierde slaapkamer, een zonnige achtertuin met berging en eigen parkeerplaats én energielabel A+++ biedt deze woning alles wat een modern gezin zich kan wensen. Dankzij de warmtepomp, vloerverwarming en vloerkoeling geniet u bovendien het hele jaar door van een aangenaam woonklimaat.

## Ligging

Wilderszijde is één van de meest geliefde nieuwbouwwijken van Bergschenhoek. De wijk kenmerkt zich door haar ruime opzet, veel groen, speelvoorzieningen en uitstekende bereikbaarheid.

Voor dagelijkse boodschappen bevindt zich het centrum van Bergschenhoek op korte afstand.

Ook scholen, kinderopvang, sportverenigingen en recreatiegebieden zoals het Hoge Bergse Bos zijn eenvoudig bereikbaar.

Metrostation Rodenrijs ligt op korte afstand en biedt een snelle verbinding naar Rotterdam en Den Haag. Via de N209, A13, A16 en A20 zijn omliggende steden eveneens uitstekend bereikbaar. Hierdoor woont u rustig en groen, maar met alle voorzieningen van de Randstad binnen handbereik.

## Indeling

Begane grond

Verzorgde entree, ruime hal met meterkast, modern toilet met fonteintje en toegang tot de woonkamer.

Direct bij binnenkomst wordt duidelijk dat deze woning met veel aandacht voor detail is afgewerkt. De fraaie eikenhouten trap vormt een echte blikvanger in de hal. De trappen zijn uitgevoerd met zwarte antislip-inlegstrips en stijlvolle zwarte leuning, wat zorgt voor een moderne, luxe uitstraling. Een hoogwaardige meerwerkoptie die perfect aansluit bij de eigentijdse sfeer van de woning.

# 01. Omschrijving

De tuingerichte woonkamer vormt het hart van het huis. Dankzij de grote raampartijen en de luxe uitgevoerde dubbele openslaande deuren naar de achtertuin geniet deze ruimte van een prachtige lichtinval. De openslaande deuren waren een gekozen meerwerkoptie en zorgen voor een fraaie verbinding tussen binnen en buiten. Op zonnige dagen wordt de tuin een vanzelfsprekend verlengstuk van de woonkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken uitgevoerd in warme houttinten met een strak werkblad en diverse inbouwapparatuur. Een stijlvolle ruimte waar koken, leven en samen zijn moeiteloos samenkomen.

## Eerste verdieping

Overloop.

Aan de voorzijde bevindt zich de royale hoofdslaapkamer. Een comfortabele ruimte met voldoende plaats voor een groot tweepersoonsbed en een royale kledingkast. De rustige kleurstelling en prettige lichtinval zorgen voor een ontspannen sfeer.

Aan de achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer. Momenteel ingericht als sfeervolle kinderkamer, maar dankzij de praktische afmetingen ook uitstekend geschikt als werk-, hobby- of logeerkamer. De grote raampartij zorgt voor veel daglicht en een ruimtelijk gevoel.

De badkamer is tijdens de bouw vergroot ten opzichte van de standaard uitvoering, waardoor een bijzonder comfortabele ruimte is ontstaan. De badkamer beschikt over een royale inloopdouche, tweede toilet en een stijlvol dubbel wastafelmeubel.

De hoogwaardige afwerking en rustige kleurstellingen sluiten naadloos aan bij de moderne uitstraling van de woning.

## Tweede verdieping

De tweede verdieping vormt zonder twijfel één van de verrassingen van deze woning. Hier is een royale en sfeervolle verdieping ontstaan die momenteel in gebruik is als derde slaapkamer gecombineerd met een werkplek. Dankzij de brede dakkapel, de hoge nok en de prettige lichtinval voelt deze ruimte bijzonder comfortabel en ruim aan.

Of u nu kiest voor een royale master bedroom, een werkruimte aan huis of een multifunctionele gezinsruimte; deze verdieping biedt volop mogelijkheden. De separate wasruimte zorgt bovendien voor extra praktisch gebruiksgemak.

## Tuin

De verzorgde achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een ruim terras, gazon, vrijstaande houten berging en een achterom.

Dankzij de ligging en de dubbele openslaande deuren vormt de tuin een natuurlijke verlenging van de leefruimte binnen. Een heerlijke plek om te ontspannen, te spelen of lange zomeravonden door te brengen met familie en vrienden.

Achter in de tuin bevindt zich de berging met elektra en toegang tot het achtergelegen terrein waar de woning beschikt over een eigen parkeerplaats.

## 02. Kenmerken

Vraagprijs	€ 598.000 k.k.
Soort:	Eengezinswoning
Type:	Tussenwoning
Kamers:	4
Slaapkamers:	3
Inhoud:	404 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte:	108 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	113 m <sup>2</sup>
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2022
Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuint
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Verwarming:	Warmte terugwininstallatie
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

- Gelegen op eigen grond;
- Volledig geïsoleerd;
- Warmte-terugwininstallatie (WTW) ten behoeve van ventilatie;
- Vloerverwarming én vloerkoeling op de begane grond en eerste- en tweede verdieping;
- Luxe open keuken;
- Vergrote badkamer ten opzichte van de standaard uitvoering;
- Dubbele openslaande deuren naar de achtertuin (meerwerk);
- Luxe uitgevoerde eikenhouten trappen met zwarte antislip-inlegstrips (meerwerk);
- Drie royale slaapkamers;
- Separate wasruimte op de tweede verdieping;
- Vrijstaande houten berging met elektra;
- Eigen parkeerplaats op achtergelegen terrein;
- Vanuit de achtertuin is er directe toegang tot het speeltuintje voor de kinderen van 0 tot 6 jaar;
- Oplevering in overleg.







































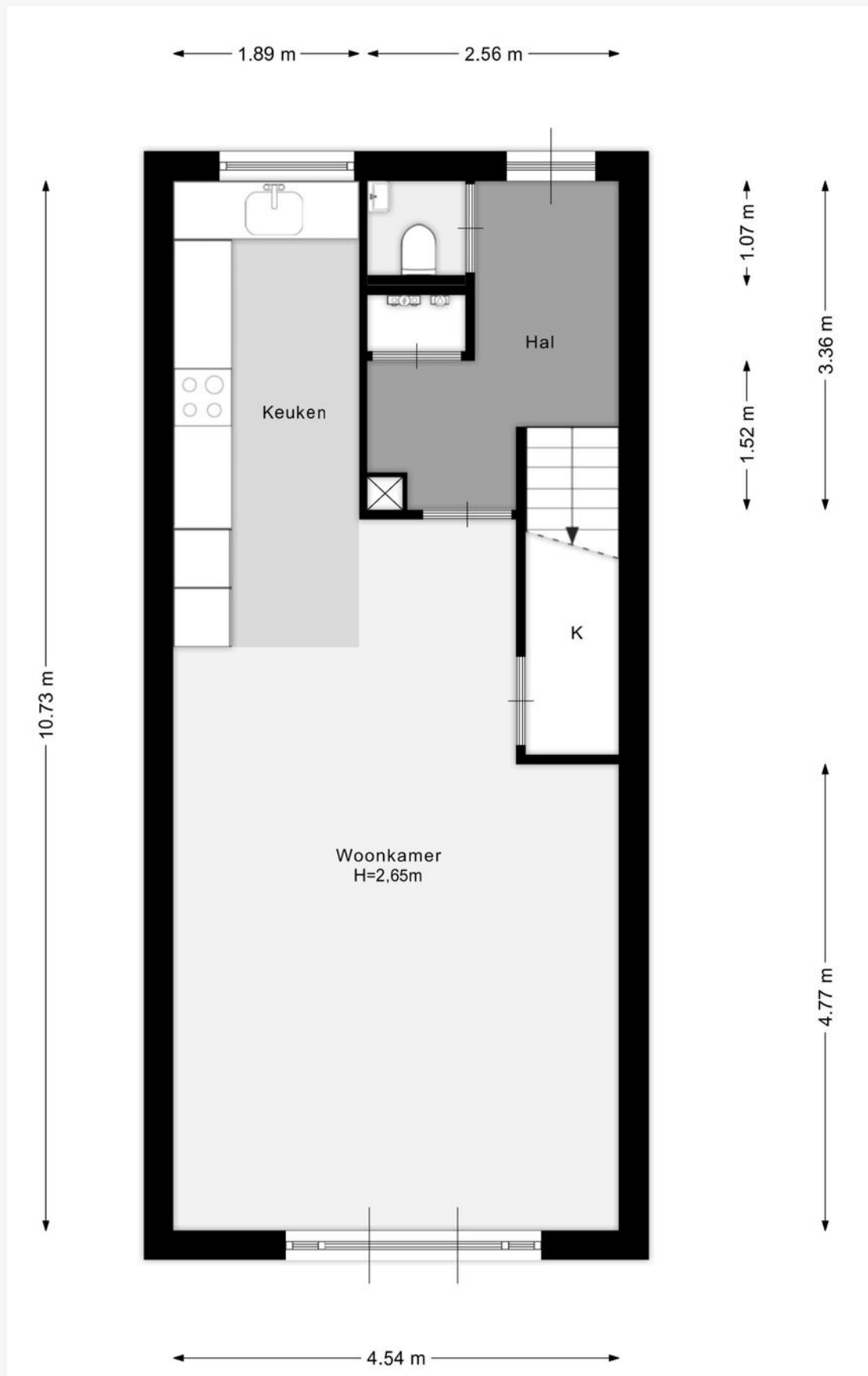




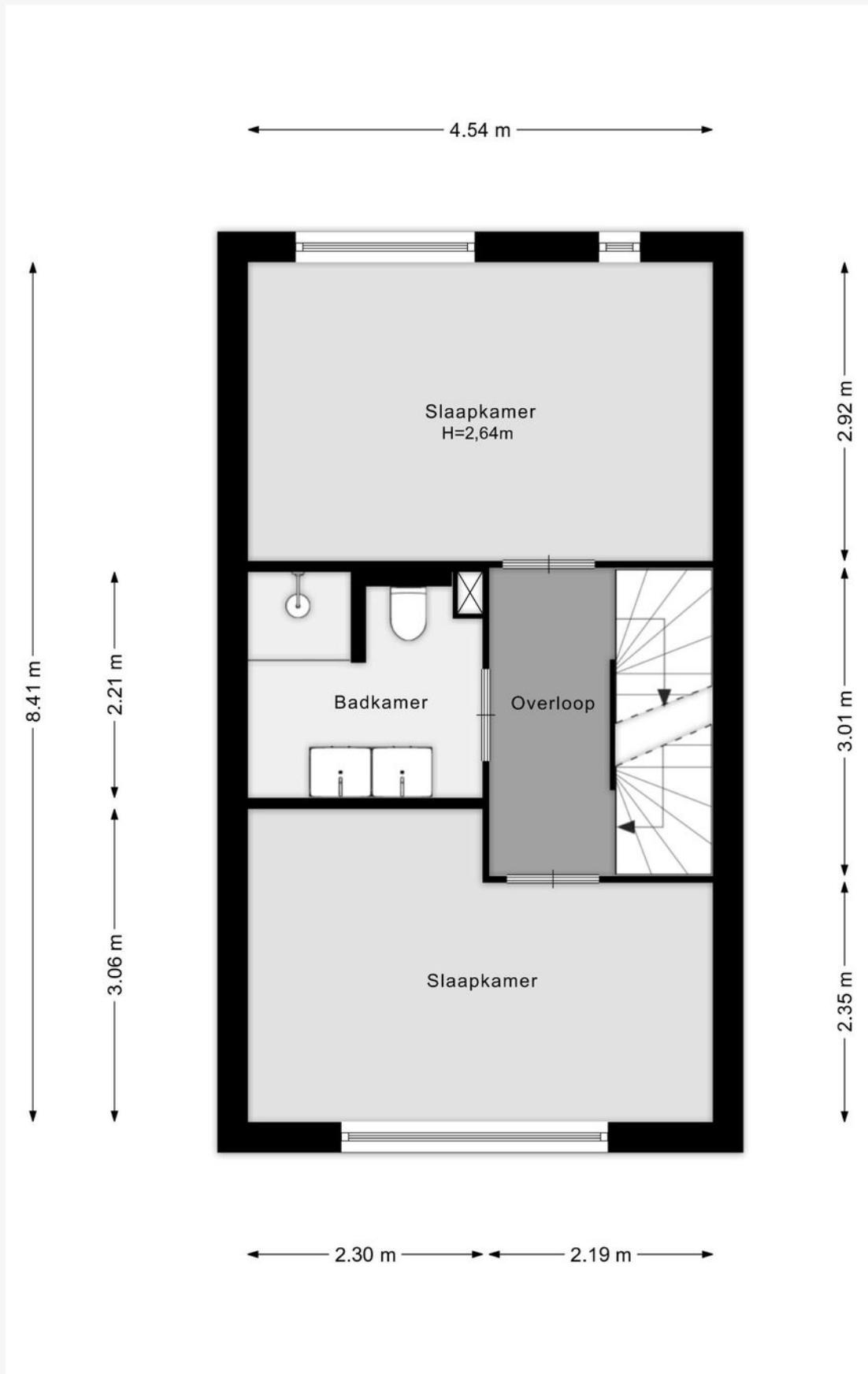




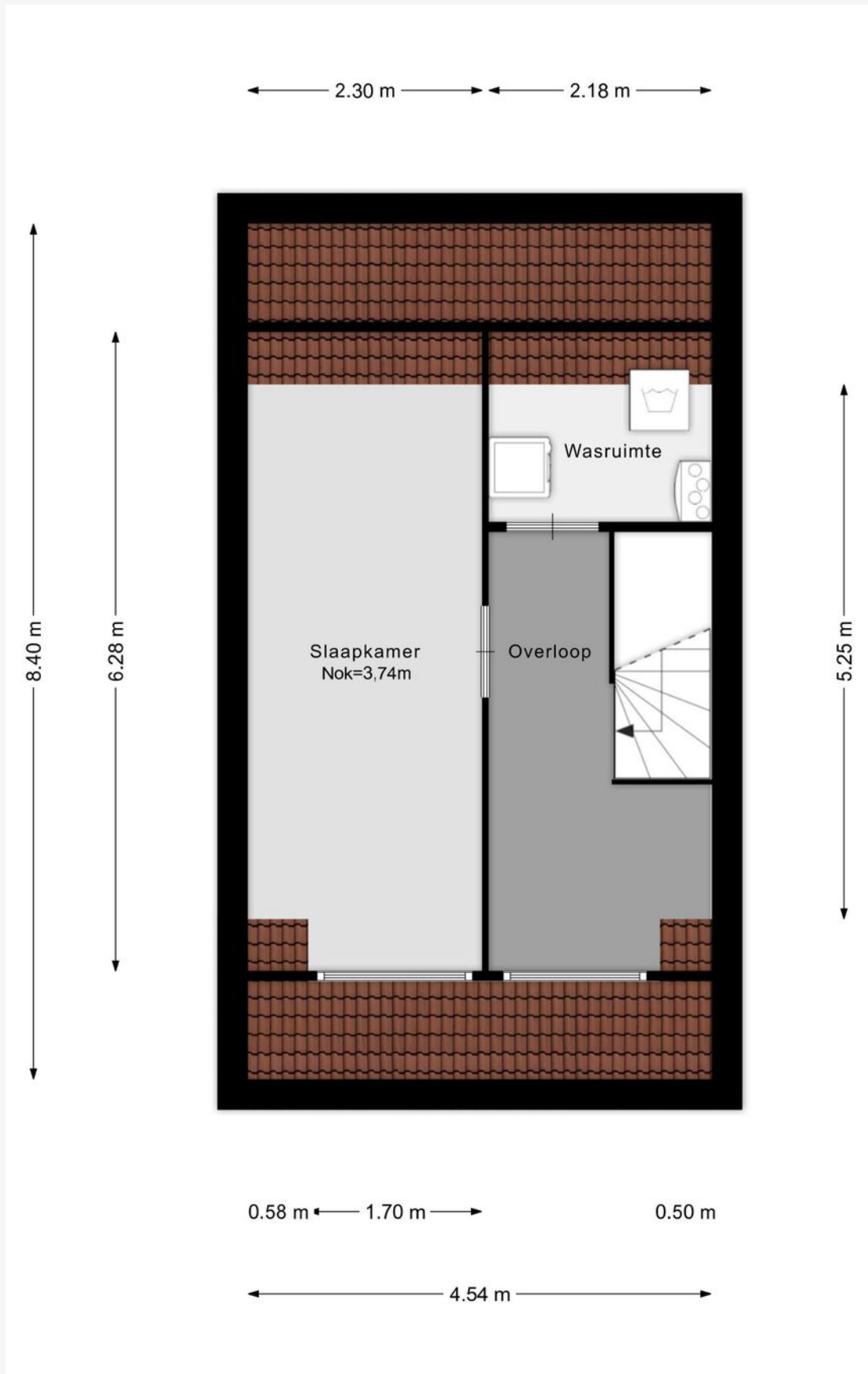
### 03. Plattegrond



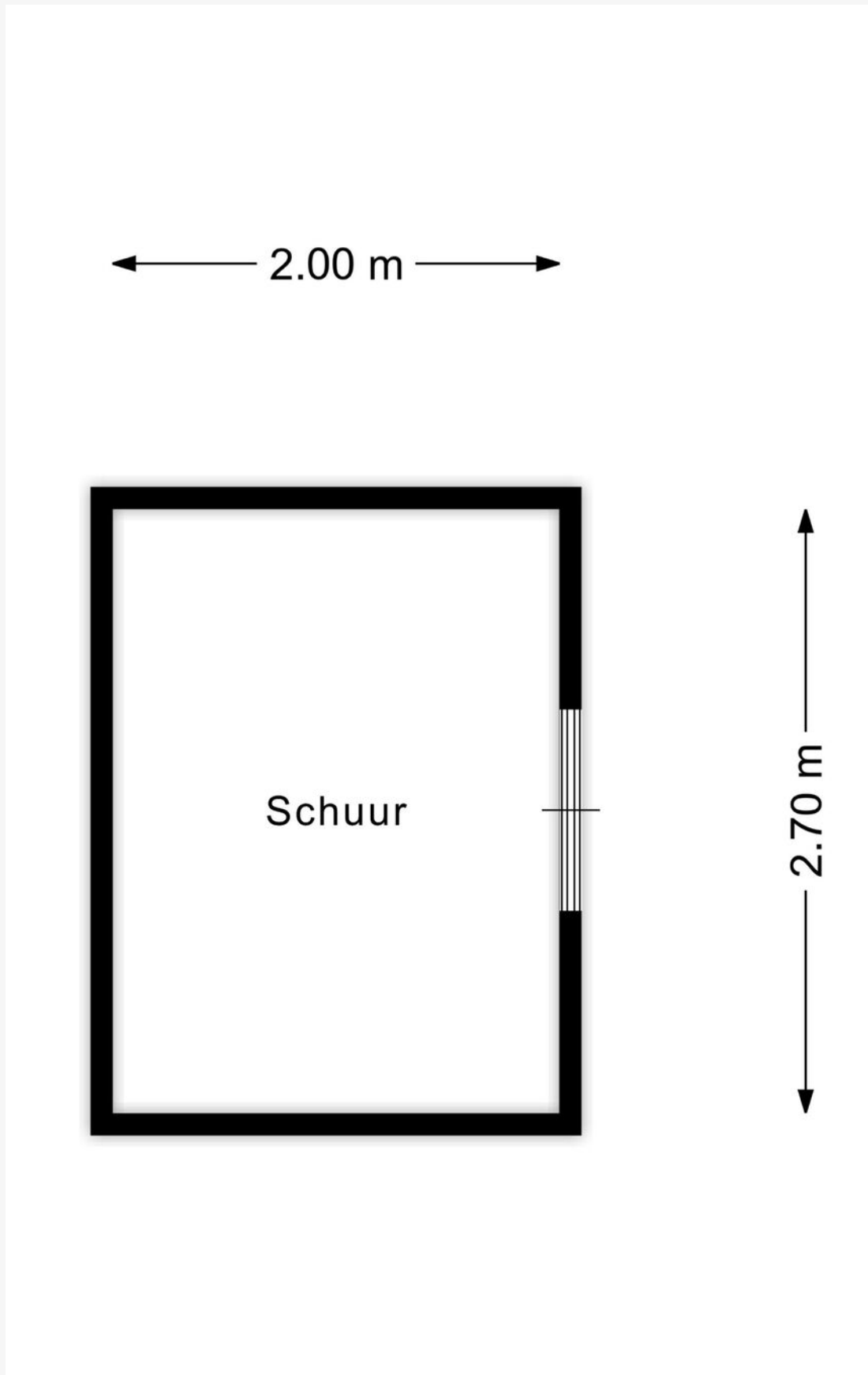
### 03. Plattegrond



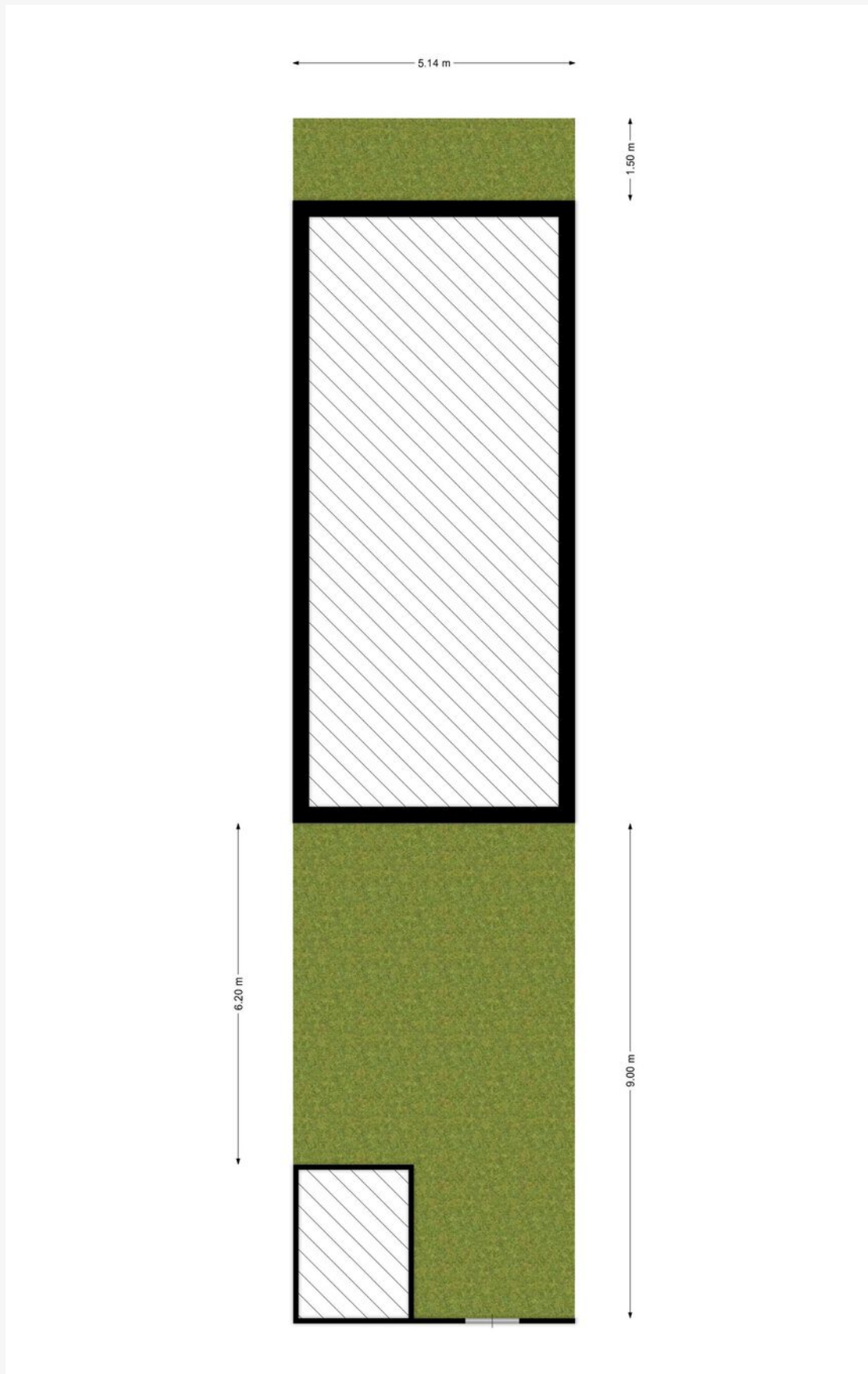
### 03. Plattegrond



### 03. Plattegrond



### 03. Plattegrond



## 04. Meetcertificaat

### GEbruiksoppervlakte & INHOUD

<b>TOTAAL WONING</b>	
TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	112,49 M <sup>2</sup>
TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	5,40 M <sup>2</sup>
TOTAAL INHOUD	403,71 M <sup>3</sup>
<b>BEGANE GROND</b>	
TOTALE OPPELVLAKE BOUWLAAG*	48,71 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	48,71 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 OPPELVLAKE BOUWLAAG*	38,18 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	38,18 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
<b>2E VERDIEPING</b>	
TOTALE OPPELVLAKE BOUWLAAG*	25,59 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	25,59 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
<b>EXTERN</b>	
SCHUUR	5,40 M <sup>2</sup>
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
PARKEERPLAATS	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



## 06. Locatie

Bergschenhoek: charmant dorp met de voordelen van de stad

Bergschenhoek, gelegen net buiten Rotterdam, is een idyllisch dorp dat de charme van een landelijke omgeving combineert met de voordelen van de grote stad. Deze sfeervolle, groene plek heeft een rijke geschiedenis en biedt een rustige en gemoedelijke sfeer, terwijl je in slechts een korte tijd het bruisende stadsleven van Rotterdam kunt bereiken. Het is de ideale locatie voor mensen die houden van de rust van een dorp, maar ook de stad niet willen missen.

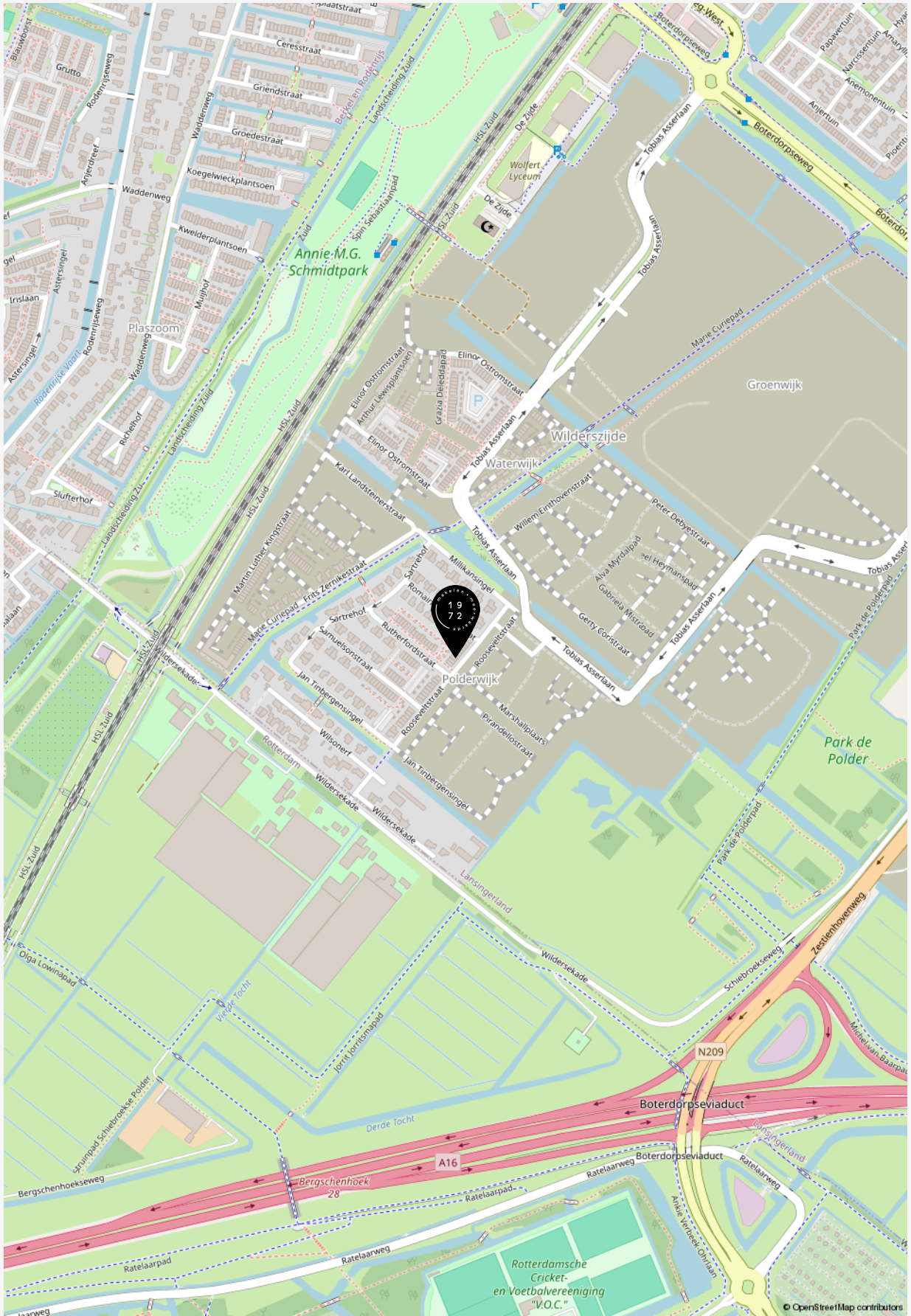
De wijk bestaat voornamelijk uit woningen met ruime tuinen en een dorpse uitstraling, met veel aandacht voor groen en open ruimte. De woningen variëren van traditionele gezinswoningen tot moderne nieuwbouw, waardoor Bergschenhoek een aantrekkelijke plek is voor verschillende bewoners. Het dorp heeft een gezellige, kleinschalige uitstraling, waar buren elkaar kennen en de sfeer ontspannen is.

Wat Bergschenhoek bijzonder maakt, is de overvloed aan groen en de rustige woonomgeving. De wijk ligt dicht bij het Rottmerengebied en het nabijgelegen natuurgebied, perfect voor wandelingen, fietstochten en andere buitenactiviteiten. Daarnaast zorgen de vele parken en groene pleinen ervoor dat bewoners altijd kunnen genieten van de rust en ruimte die het dorp te bieden heeft.

Bergschenhoek biedt alles wat je nodig hebt voor een praktisch en comfortabel dagelijks leven. Het centrum van het dorp heeft een aantal lokale winkels, cafés en restaurants, waar je terecht kunt voor je dagelijkse behoeften. Ook het winkelcentrum en de nabijgelegen grotere winkelgebieden bieden een breed scala aan opties voor je boodschappen en andere aankopen. Voor gezinnen is het een ideale plek om te wonen, met diverse scholen en sportfaciliteiten in de buurt.

Wat deze locatie ook aantrekkelijk maakt, is de uitstekende bereikbaarheid van Rotterdam en andere omliggende steden. De snelwegen liggen vlakbij, en met het openbaar vervoer ben je snel in het centrum van Rotterdam. Deze bereikbaarheid maakt Bergschenhoek perfect voor wie de rust van het dorp zoekt, maar dagelijks gebruik wil maken van de voorzieningen van de stad.

Bergschenhoek is een wijk die de voordelen van het dorpse leven combineert met de nabijheid van de stad. Het biedt een balans tussen rust, groen en praktische voorzieningen, en is daarmee de ideale plek voor gezinnen, natuur- en rustzoekers, maar ook voor wie het stadsleven af en toe wil ervaren. Of je nu houdt van buitenactiviteiten, gezellige straatjes of simpelweg van de charme van een dorp, Bergschenhoek biedt alles wat je nodig hebt voor een fijn en comfortabel leven.



**“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. 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)

## 08. 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.