

Moerbeihof 3

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 transactieprijzen, 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

Moerbeihof – Bergschenhoek

Architectonische villa op unieke locatie, met internationale allure.

Aan de lommerrijke Moerbeihof in Bergschenhoek, verscholen in het groen van de geliefde wijk De Boomgaard, ligt een werkelijk uitzonderlijke villa. Deze wijk is tot stand gekomen uit een verzameling royale, vrijstaande kavels waarop bewoners hun droomwoning mochten realiseren. Hier hebben de huidige eigenaren – geïnspireerd op het iconische ontwerp van Huis Sonneveld – onder architectuur een moderne villa gerealiseerd die zich onderscheidt in vorm, visie en verfijning.

Met een woonoppervlakte van ca. 345 m², gelegen op maar liefst 1.679 m² eigen grond, is dit een huis dat rust, ruimte en kwaliteit ademt. Iedere lijn, elk materiaal en iedere zichtlijn is zorgvuldig overwogen en draagt bij aan een sfeer die het midden houdt tussen modern wooncomfort en de beleving van een buitenverblijf – met als letterlijk hoogtepunt de schitterende natuurlijke zwembad, fraai opgenomen in het landschap van de tuin.

Architectuur, ruimte & beleving

Het contact met buiten is in alle vertrekken voelbaar en zichtbaar. Grote raampartijen brengen licht en lucht diep het huis in, en verbinden binnen en buiten op vanzelfsprekende wijze. De onder architectuur aangelegde tuin sluit hier naadloos op aan. De villa is bijzonder duurzaam gebouwd en beschikt over energielabel A+++, waarmee het niet alleen esthetisch maar ook technisch toekomstbestendig is.

Binnen tref je een luxueus afwerkingsniveau met onder meer:

Een riante woonkeuken die in directe verbinding staat met het terras en de tuin

Een ruime woonkamer waar de buitenruimte een vanzelfsprekend verlengstuk vormt van het interieur
Vijf zeer royale slaapkamers en drie volwaardige badkamers

Een bijkeuken met een naastgelegen koelcel.

Een dubbele garage, en een brede oprit met ruimte voor meerdere auto's

Het huis is zodanig ontworpen dat het eenvoudig aanpasbaar is voor werken aan huis, het creëren van een gastenverblijf of extra kamers, zonder concessies te doen aan het comfort of de esthetiek.

Locatie: rust en bereikbaarheid

Oosteindsche Ackers biedt het beste van twee werelden: wonen in een groene, rustige en kindvriendelijke omgeving, met de dynamiek van Rotterdam binnen handbereik. De wijk is gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen richting Rotterdam, Den Haag en Utrecht. Binnen 20 minuten staat u in het centrum van de stad, op de luchthaven of bij een internationale school.

Hier woont u op niveau, met het gevoel van vrijheid en ruimte – en toch midden in de Randstad.

01. Omschrijving - vervolg

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst via de centrale hal valt direct de ruimte en de praktische indeling op. Vanuit de hal heeft u toegang tot diverse vertrekken, waaronder de leefkeuken, gelegen aan de voorzijde van de woning, is royaal opgezet en vormt het hart van het huis. Ook hier geven openslaande deuren direct toegang tot de tuin – perfect voor wie van binnen en buiten leven houdt. Aansluitend aan de keuken vindt u een ruime bijkeuken/provisieruimte met vaste kasten, eigen entree vanaf de zijkant van de woning en doorgang naar de inpandige berging/technische ruimte. De koelcel bevindt zich afzonderlijk van deze ruimte.

Aan de andere zijde van de hal, zijde woonkamer, treft u een gezellige tv-kamer aan – een heerlijke plek om te ontspannen. Verder vindt u op deze verdieping een ruime werkkamer, een aparte toiletruimte en een praktische garderobe.

De woonkamer is een werkelijk prachtige leefruimte, volledig omgeven door grote raampartijen die zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht. De sfeervolle open haard vormt het warme hart van de ruimte en nodigt uit tot ontspannen avonden bij het haardvuur. Dankzij de openslaande deuren en het panoramische uitzicht vormt de fraai aangelegde tuin met zwembad een natuurlijk verlengstuk van de woonruimte. Binnen en buiten vloeien hier naadloos in elkaar over, wat zorgt voor een unieke woonbeleving het hele jaar door.

Een groot pluspunt is de inpandig bereikbare garage, die plaats biedt aan twee auto's en voorzien is van een dubbele deur naar de oprit.

Eerste verdieping

Eenmaal boven valt direct de indrukwekkende vide op, die in open verbinding staat met de entreehal beneden. Deze openheid in combinatie met de grote raampartijen zorgt voor een schitterende lichtinval en een prachtig zicht op de omliggende tuin. De vide draagt bij aan de ruimtelijke beleving en versterkt het gevoel van luxe en rust.

Via de lange gang bereikt u aan de achterzijde van de woning de riante hoofslaapkamer met balkon – een ware privésuite. Deze ruimte beschikt over een stijlvolle royale inloopgarderobe en een luxe, zeer smaakvol ingerichte badkamer met hoogwaardige afwerking en alle denkbare comfort. Hier ervaart u het gevoel van een exclusief hotel, elke dag opnieuw: omgeven door rust en groen, met het comfort van thuis.

Aan de andere zijde van de gang bevinden zich nog vier royale slaapkamers, elk met een prettige lichtinval en veel privacy. Er is een separate wasruimte. Ideaal voor een gezin. Voor extra comfort zijn er twee aanvullende badkamers aanwezig, waardoor deze verdieping uitermate geschikt is voor een groot gezin of gasten die graag langer willen blijven.

Luxe, comfort en sereniteit komen op deze verdieping prachtig samen – een plek om echt thuis te komen.

02. Kenmerken

Vraagprijs	€ 2.395.000 k.k.
Soort:	villa
Type:	vrijstaande woning
Kamers:	7
Slaapkamers:	5
Inhoud:	1422 m³
Perceeloppervlakte:	1679 m²
Woonoppervlakte:	345 m²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2003/2004
Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging, landelijk gelegen
Tuin:	tuin rondom
Garage	aangebouwd steen
Isolatie:	volledig geisoleerd
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel, warmtepomp, warmte terugwininstallatie

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
- Tuin rondom met veel privacy
- Zwembijver
- Dubbele garage, multifunctioneel, aangebouwd in 2010
- 3 badkamers
- Ruime werkkamer op de begane grond
- Woonkamer met open haard
- Neutrale luxe afwerking
- Zeer functioneel ingedeeld
- Afgesloten oprit voor meer dan 4 auto's
- 30 zonnepanelen
- Warmtepomp
- Vloerverwarming
- Laadpaal t.b.v. elektrische auto
- Wijk de Oosteindsche ackers / De Boomgaard
- Oplevering in overleg













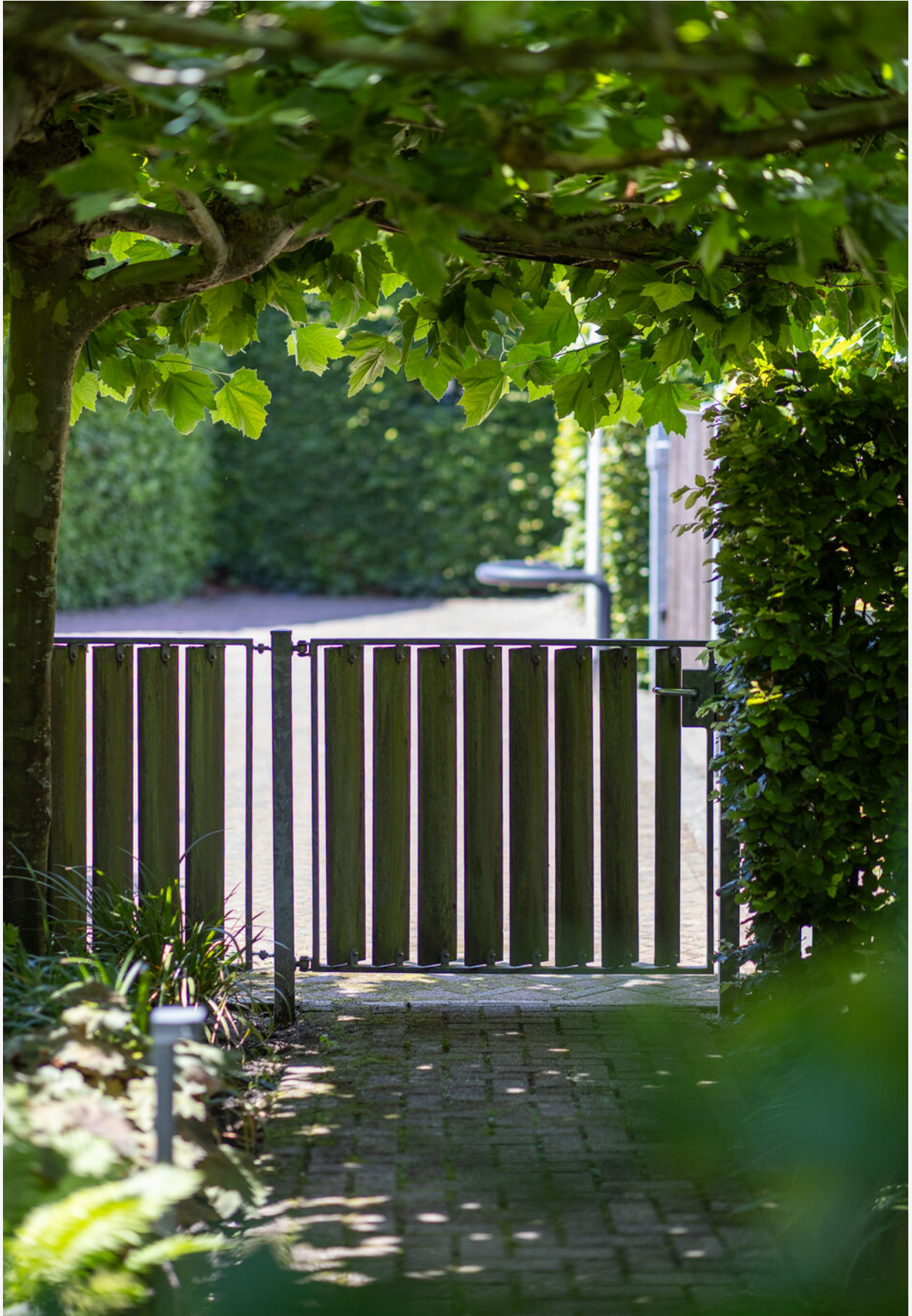






































































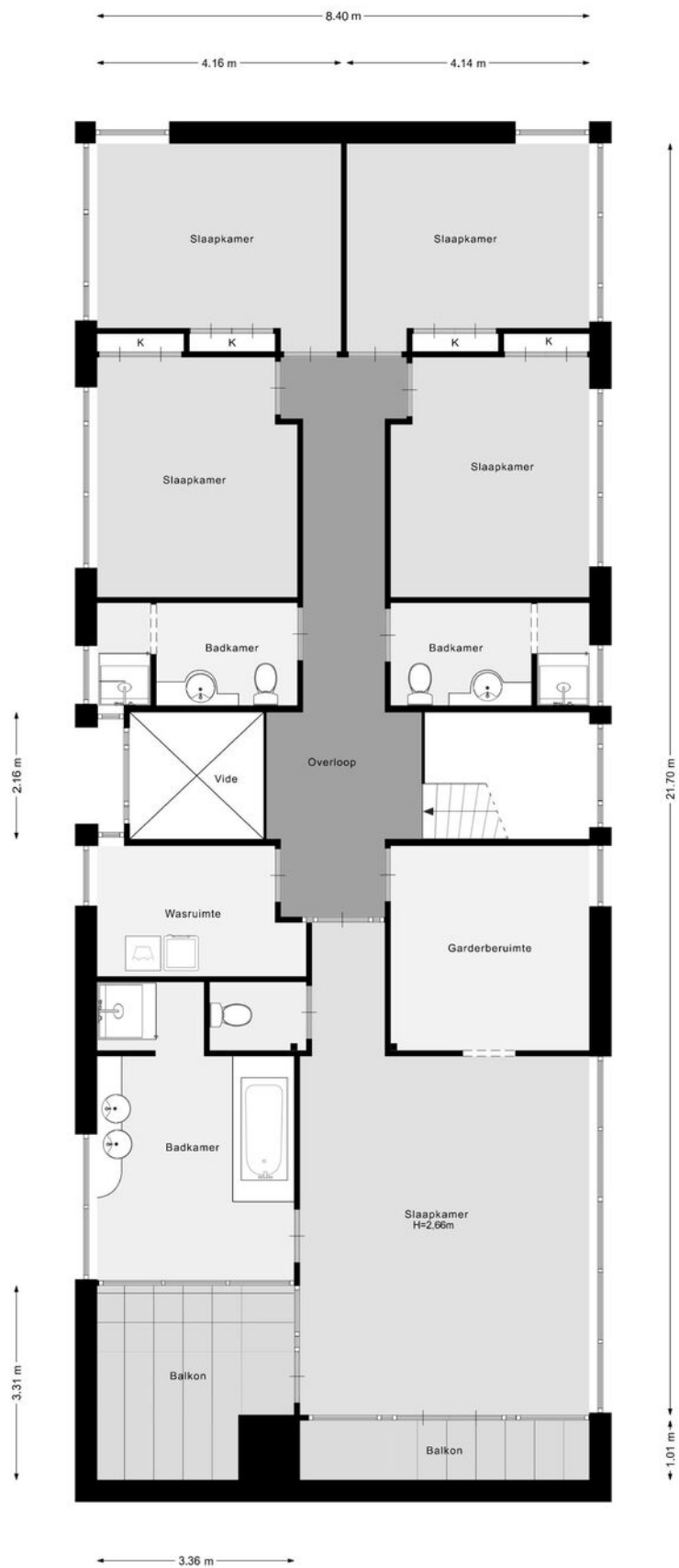


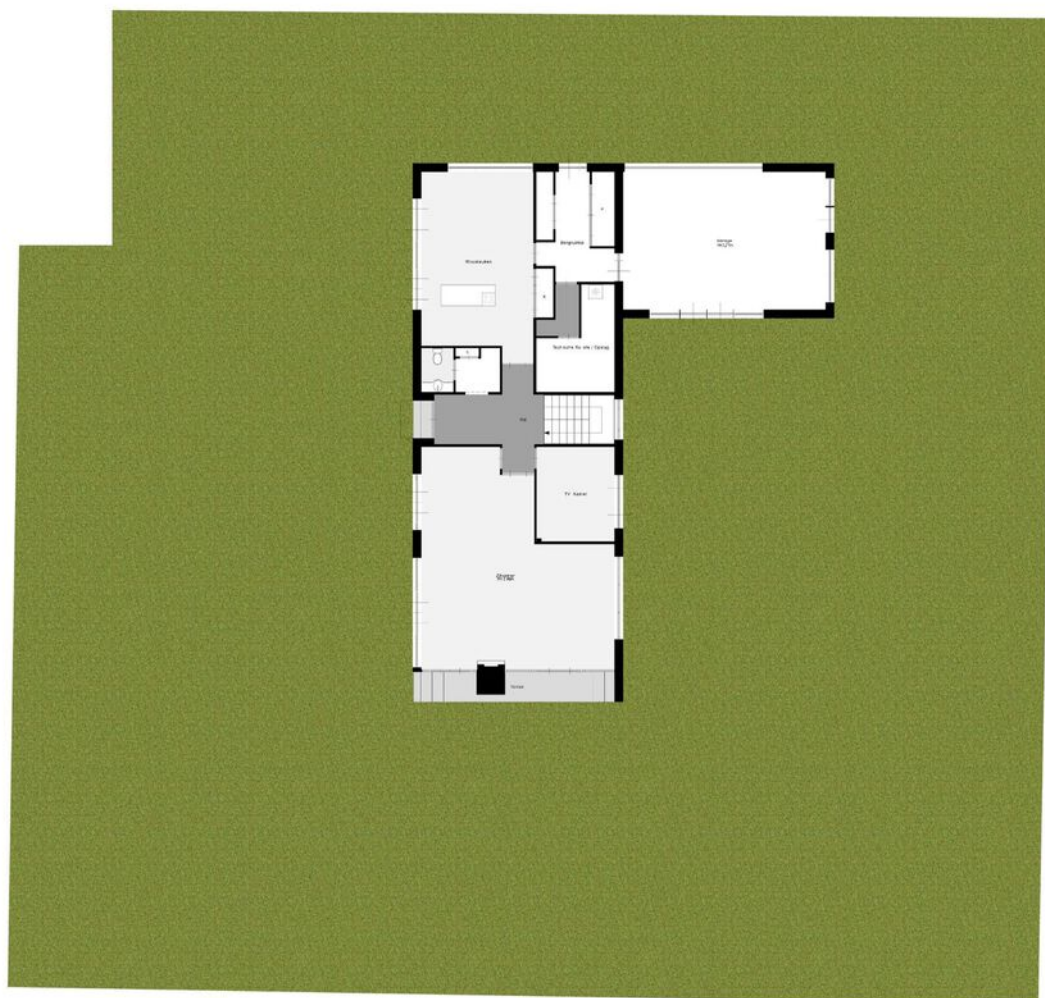




03. Plattegrond







04. Meetcertificaat

GEBRUIKSOPPERVLAKTE & INHOUD

TOTAAL WONING

TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	345,27 M ²
TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	52,86 M ²
TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	15,10 M ²
TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M ²
TOTAAL INHOUD	1421,55 M ³

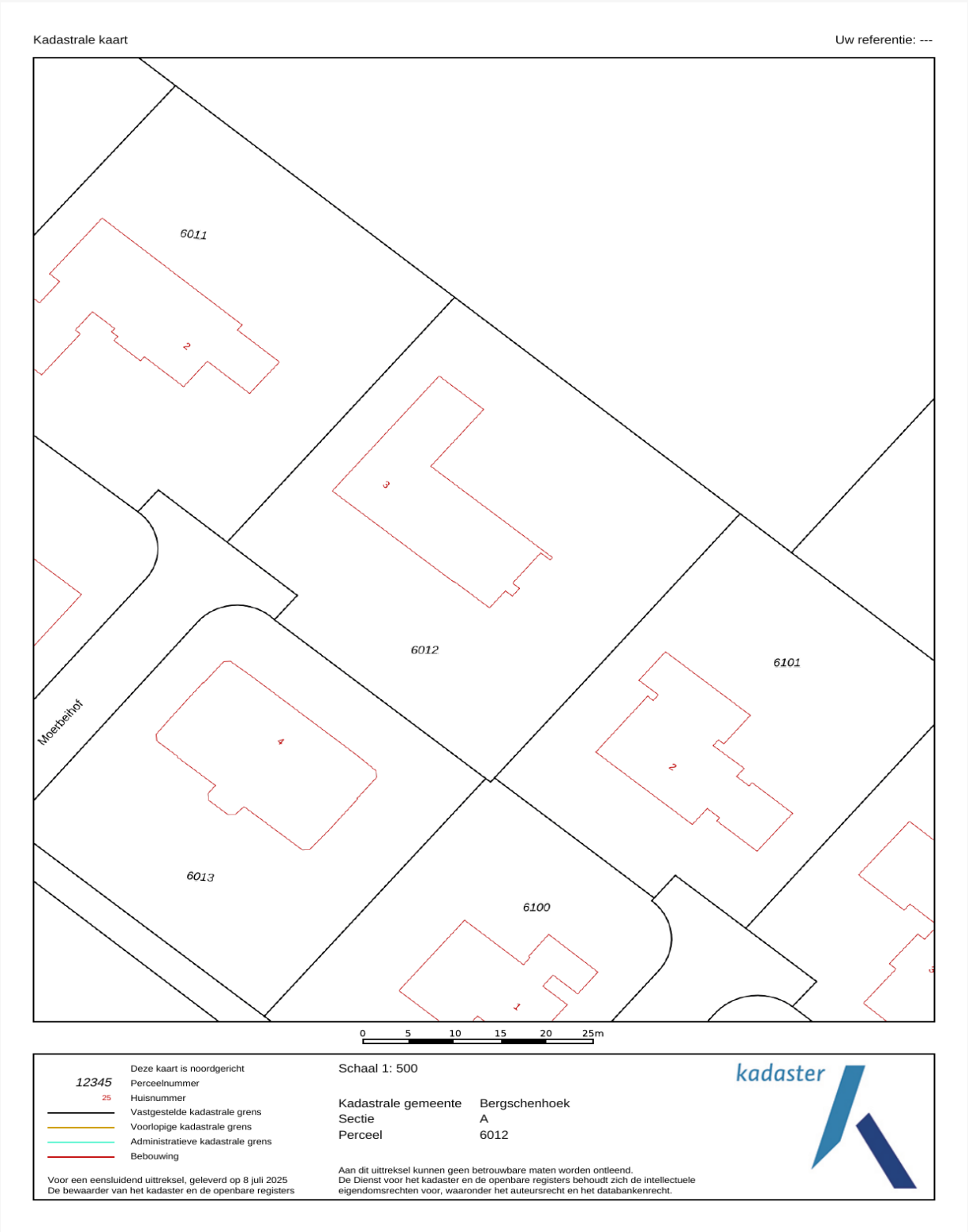
BEGANE GROND

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	236,08 M ²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	183,22 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	52,86 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M ²
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M ²
AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	0,00 M ²

1E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	172,98 M ²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	162,05 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	15,10 M ²
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M ²
AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	11,02 M ²

05. Kadastrale kaart



06. Locatie

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 burens elkaar kennen en de sfeer ontspannen is.

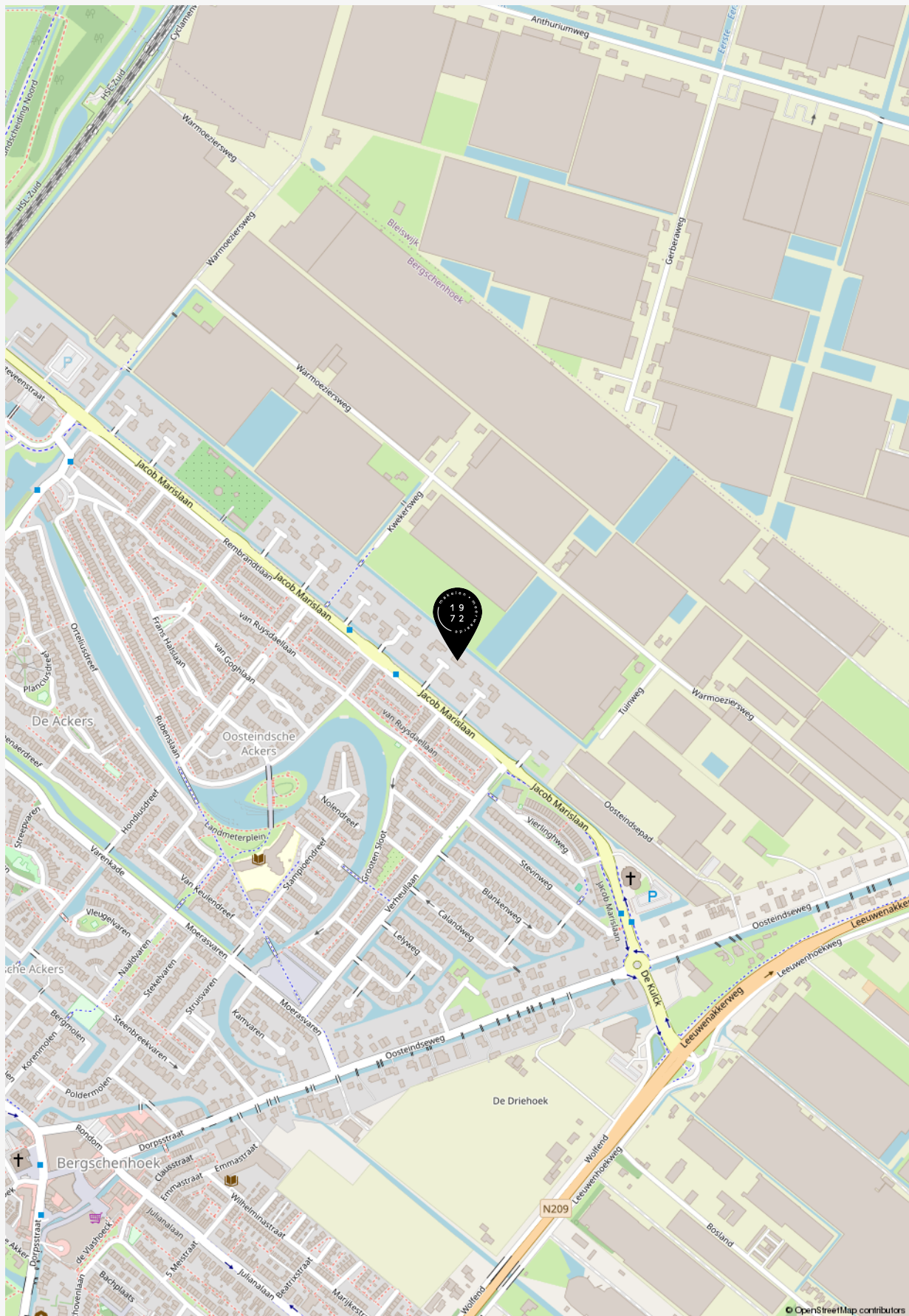
Wat Bergschenhoek bijzonder maakt, is de overvloed aan groen en de rustige woonomgeving. De wijk ligt dicht bij het Rottemereengebied en het nabijgelegen natuurgebied, perfect voor wandelingen, fietstochten en andere buitenactiviteiten. Daarnaast zorgen de vele parken en groene pleinen ervoor dat bewoners 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. 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 hypotheekverstrekende 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.

SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE

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 dienst 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.

