

Ringvaartweg 147 - 149

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 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 (1-3)

Architectonische villa van internationaal niveau met privé wellness, binnenzwembad en een unieke ligging aan de Ringvaartweg.

Sommige woningen zijn bijzonder. Andere zijn exclusief. En heel soms komt er een villa op de markt die zich nauwelijks laat vergelijken met enig ander woonhuis. Ringvaartweg 147-149 behoort zonder twijfel tot die laatste categorie.

Op een royaal perceel van maar liefst 2.485 m², direct aan het water en verscholen in het groen, staat deze indrukwekkende vrijstaande villa met een woonoppervlakte van circa 572 m². Een woning waarin architectuur, licht, luxe en leefcomfort elkaar op uitzonderlijke wijze versterken. Iedere ruimte is ontworpen vanuit dezelfde visie: maximale beleving, hoogwaardige afwerking en een ongekend gevoel van vrijheid.

Vanaf het eerste moment maakt de villa indruk. De krachtige belijning, de contrasterende gevelmaterialen en de imposante glaspertijen zorgen voor een eigentijdse architectuur die tijdloos aanvoelt. Binnen zorgen de kamerhoge raampertijen, royale zichtlijnen en dubbele plafondhoogtes voor een spectaculair gevoel van ruimte. Het daglicht speelt gedurende de dag met het interieur en laat iedere ruimte telkens opnieuw tot leven komen.

Toch is het niet alleen de architectuur die deze villa onderscheidt. Het is vooral de manier waarop alle ruimtes naadloos in elkaar overvloeien. Binnen en buiten vormen één geheel. Luxe voelt hier vanzelfsprekend en iedere verdieping heeft een eigen karakter.

Van de indrukwekkende leefruimte tot de complete privé wellness in het souterrain; iedere vierkante meter is ontworpen om optimaal te genieten.

Ondanks het royale formaat voelt de villa nergens afstandelijk. Integendeel. De combinatie van warme materialen, hoogwaardige afwerking en de doordachte indeling zorgt juist voor een bijzonder huiselijke sfeer. Hier ervaar je dagelijks de rust van buiten wonen, terwijl alle voorzieningen van de stad zich binnen handbereik bevinden.

Omgeving

De Ringvaartweg behoort al jaren tot één van de meest gewilde woonlocaties van Rotterdam. Hier woon je aan het water, omringd door volwassen groen en vrijstaande villa's, in een omgeving waar rust, ruimte en privacy vanzelfsprekend zijn.

Vanuit de woning wandel of fiets je langs de Ringvaart richting recreatiegebieden, sportverenigingen en natuur. Tegelijkertijd bevinden uitstekende scholen, winkels en diverse horecagelegenheden zich op korte afstand. Dankzij de gunstige ligging zijn zowel het centrum van Rotterdam als de uitvalswegen richting Den Haag, Utrecht en Amsterdam uitstekend bereikbaar. Een zeldzame combinatie van exclusief wonen in het groen, zonder afstand te doen van de dynamiek van de stad.

01. Omschrijving (2-3)

Indeling

Begane grond

Het gevoel van exclusiviteit begint al bij aankomst. Achter het elektrisch afsluitbare toegangshek ontvouwt zich een royale oprijlaan met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en een vrijstaande garage. De markante architectuur trekt onmiddellijk de aandacht en geeft alvast een voorproefje van wat zich achter de voordeur bevindt.

De imposante entree vormt letterlijk en figuurlijk het hart van de woning. Dankzij de dubbele verdiepingshoogte, de glazen balustrades en de enorme raampartijen word je direct verwelkomd door een zee aan daglicht en een indrukwekkend gevoel van ruimte.

De woonkamer is royaal van opzet, maar voelt tegelijkertijd warm en uitnodigend. De sfeervolle gashaard vormt het natuurlijke middelpunt, terwijl de hoge plafonds en de kamerhoge glaspartijen het buitenleven volledig naar binnen halen. Vanuit vrijwel iedere positie in de woonkamer kijk je uit over de prachtig aangelegde tuin en het water. Binnen en buiten vloeien hier moeiteloos in elkaar over.

Grenzend aan de woonkamer bevindt zich de spectaculaire eetkamer, waar de volledig glazen achtergevel en de dubbele plafondhoogte zorgen voor een indrukwekkend decor tijdens iedere lunch of diner. Het is een ruimte die niet alleen uitnodigt om uitgebreid te tafelen, maar vooral om samen te genieten.

De luxe leefkeuken vormt zonder twijfel één van de absolute blikvangers van de woning. Een royaal kookeiland, hoogwaardige inbouwapparatuur, volop werk- en

bergruimte en een geïntegreerde eetbar maken deze ruimte even praktisch als stijlvol. Grote schuifpuien verbinden de keuken rechtstreeks met het terras, waardoor binnen en buiten tijdens de zomermaanden naadloos in elkaar overlopen.

Op de begane grond bevindt zich tevens een volledig zelfstandige slaapvleugel met een ruime slaapkamer en een eigen badkamer. Ideaal voor gasten, een au pair of levensloopbestendig wonen. Daarnaast beschikt deze verdieping over een royaal kantoor met een prachtig uitzicht over de Ringvaart; een inspirerende werkplek waar rust en privacy centraal staan.

Eerste verdieping

De indrukwekkende vide verbindt de woonlagen op elegante wijze en zorgt opnieuw voor een spectaculaire lichtinval. Vanaf de overloop ervaar je pas echt de bijzondere architectuur van deze villa.

Op deze verdieping bevinden zich maar liefst vijf ruime slaapkamers. Iedere kamer beschikt over royale raampartijen, een prettige maatvoering en een hoogwaardige afwerking, waardoor iedere ruimte dezelfde luxe uitstraling heeft.

01. Omschrijving (3-3)

De master suite vormt het absolute pronkstuk van deze verdieping. Een royale slaapkamer met een luxe inloopkast en een exclusieve en-suite badkamer voorzien van een ligbad, een ruime inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een toilet. Een privévertrek waar hotelcomfort en woonkwaliteit naadloos samenkomen.

Daarnaast beschikt de verdieping over een tweede complete badkamer, waardoor de villa in totaal vier badkamers telt. Hierdoor geniet ieder gezinslid of iedere gast van een hoog niveau van comfort en privacy.

Souterrain

Waar veel woningen eindigen, begint hier misschien wel het meest bijzondere gedeelte van de villa.

In het souterrain bevindt zich een volledig ingerichte privé wellness die zonder moeite kan concurreren met de luxe van een exclusief hotel. Een verwarmd binnenzwembad, een ruime sauna, douchevoorzieningen, een toilet en een comfortabele ontspanningsruimte vormen samen een plek waar iedere dag voelt als een wellnessweekend.

Daarnaast beschikt deze verdieping over diverse praktische ruimtes, waaronder een technische ruimte en een royale multifunctionele ruimte. Deze leent zich uitstekend voor een privébioscoop, fitnessruimte, wijnkelder, speelkamer of extra slaapkamer. De mogelijkheden zijn vrijwel eindeloos.

Buitenleven

Ook buiten is dezelfde aandacht besteed aan kwaliteit, rust en beleving.

De fraai aangelegde tuin omsluit de villa als een groene oase en biedt volledige privacy dankzij de volwassen beplanting.

Verspreid over het perceel bevinden zich meerdere terrassen, waardoor er op ieder moment van de dag een ideale plek is om van de zon of juist de schaduw te genieten. Direct aan de woning ligt een royaal terras dat perfect aansluit op de leefruimte, terwijl een sfeervol vlonderterras aan het water uitnodigt tot lange zomeravonden met familie en vrienden.

De ligging aan de Ringvaart geeft het perceel een uitzonderlijk vrij karakter. Het uitzicht over het water, de rust en de groene omgeving zorgen voor een woonbeleving die binnen de stadsgrenzen nauwelijks te evenaren is.

Ringvaartweg 147 is meer dan een villa. Het is een woning voor liefhebbers van architectuur, ruimte en absolute kwaliteit. Een plek waar iedere dag voelt als thuiskomen in een exclusief privéresort.

02. Kenmerken

Vraagprijs	€ 2.950.000 k.k.
Soort:	Villa
Type:	Vrijstaande woning
Kamers:	10
Slaapkamers:	6
Inhoud:	2104 m³
Perceeloppervlakte:	2485 m²
Woonoppervlakte:	572 m²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2008
Ligging:	aan water, aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin:	Tuin rondom
Garage	Vrijstaand steen
Isolatie:	volledig geïsoleerd, hr glas
Verwarming:	cv ketel, vloerverwarming geheel, warmtepomp, 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

- Onder architectuur gebouwd vrijstaande villa
- Afgesloten privéterrein met royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en een vrijstaande garage
- Gelegen op twee percelen met een totale oppervlakte van circa 2.485 m
- Binnenzwembad met complete wellnessruimte en sauna
- 6 slaapkamers en 4 badkamers
- Spectaculaire leefruimte met dubbele verdiepingshoogte
- Exclusieve leefkeuken met kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur
- Gelegen aan het water met optimale privacy
- Fraai aangelegde tuin rondom met meerdere terrassen
- Multifunctioneel souterrain met royale berg- en hobbyruimte
- Voorzien van een geavanceerd domoticasysteem
- Elektrisch bedienbare zonwering
- Hoogwaardig gebouwbeheersysteem voor klimaat- en ventilatieregeling
- 40 zonnepanelen (2024)
- Verwarming en warm water middels hybride warmtepomp in combinatie met een C.V.-installatie
- Vloerverwarming en vloerkoeling middels bodemwarmtepomp
- Eigendom belast met erfpacht tot 2043, afkoopmogelijkheden
- Oplevering in overleg









































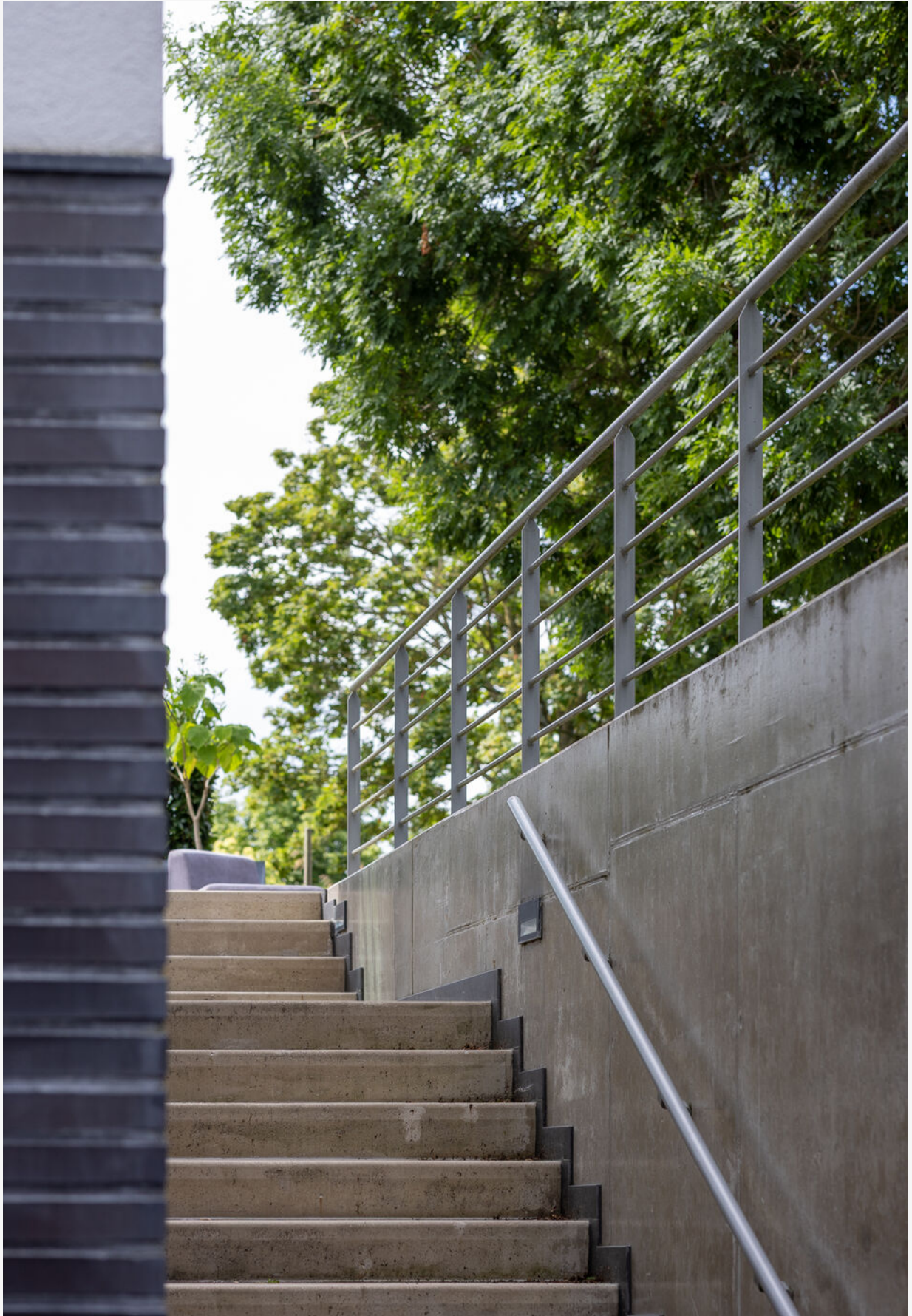










































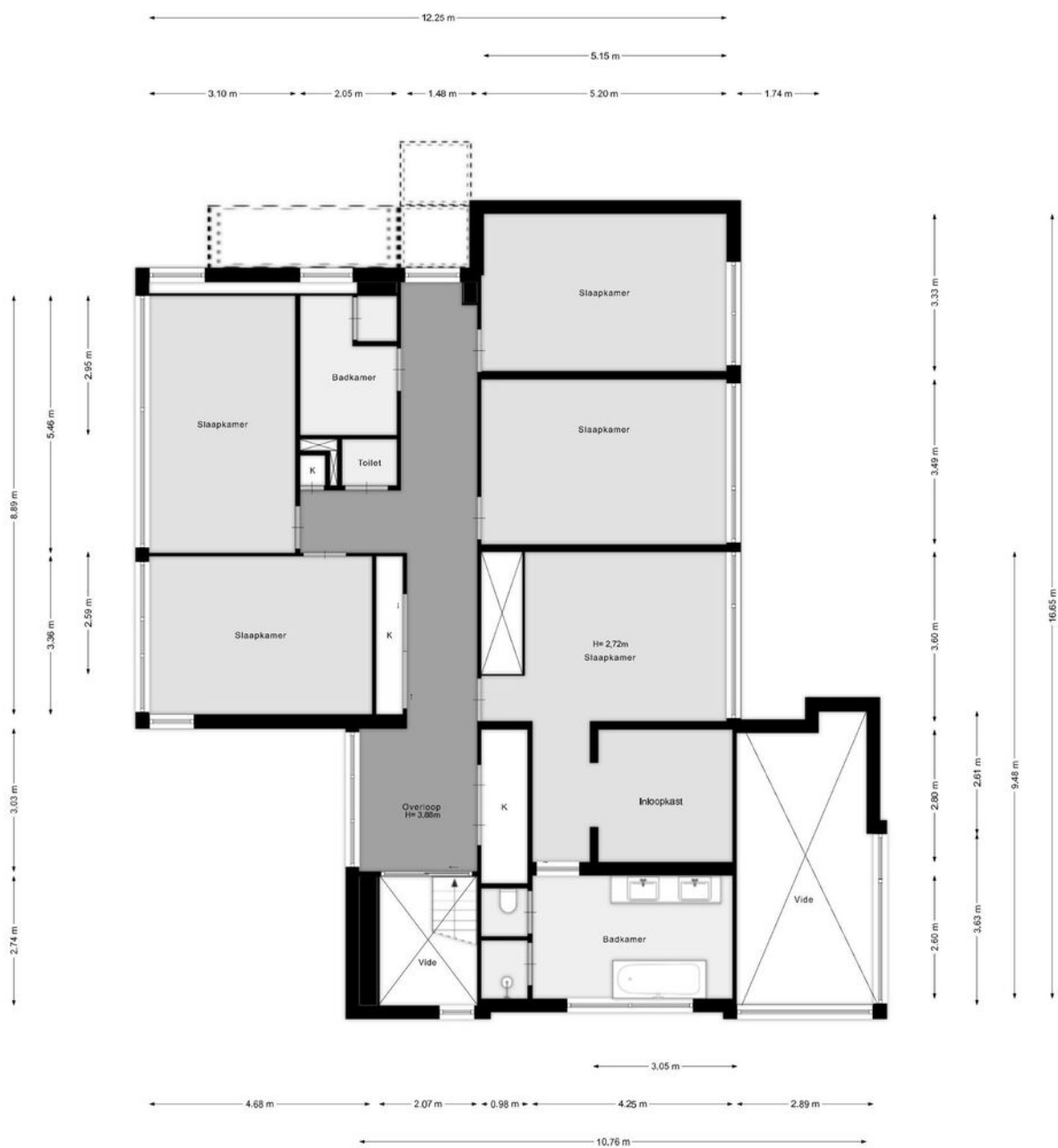




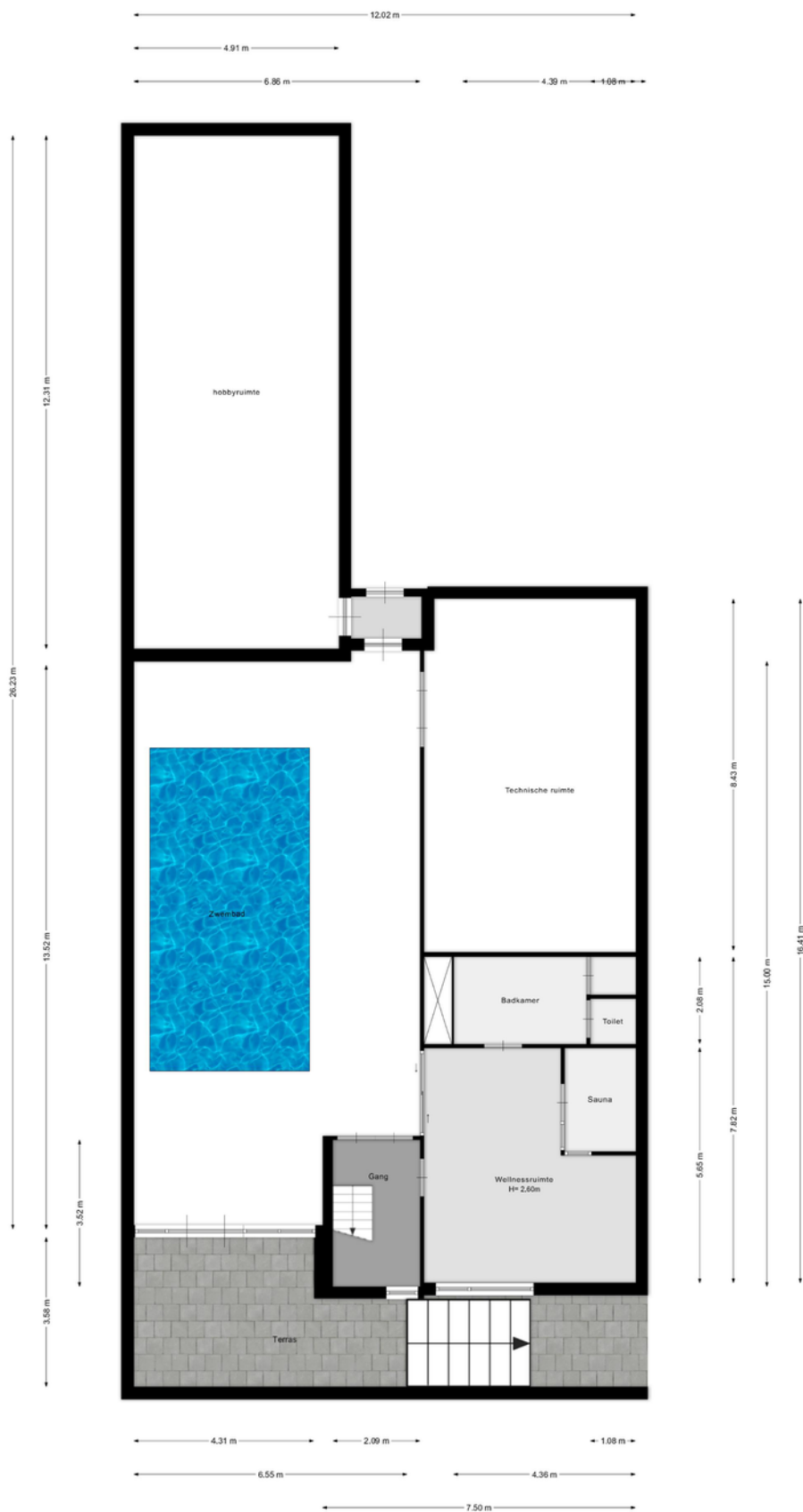


03. Plattegrond

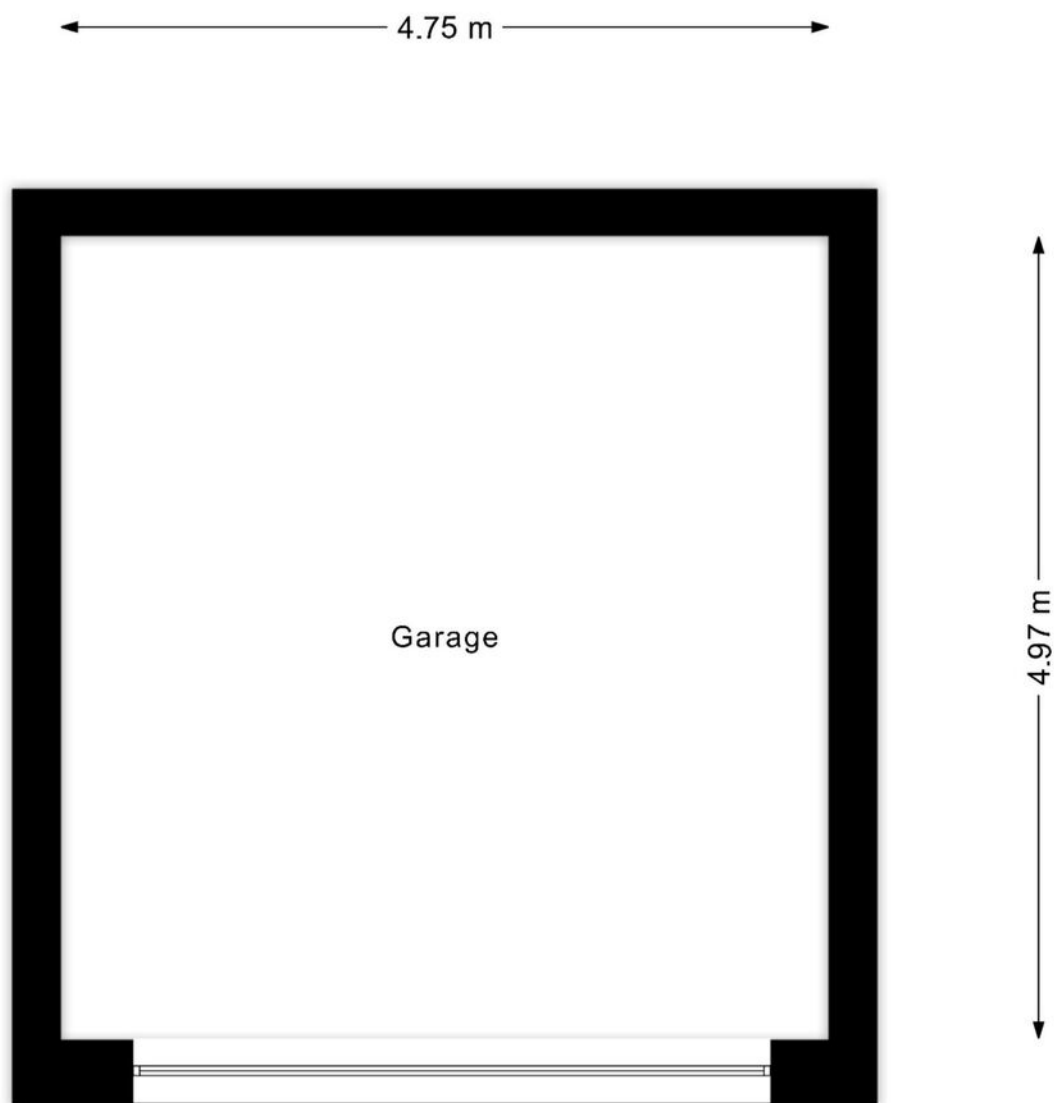




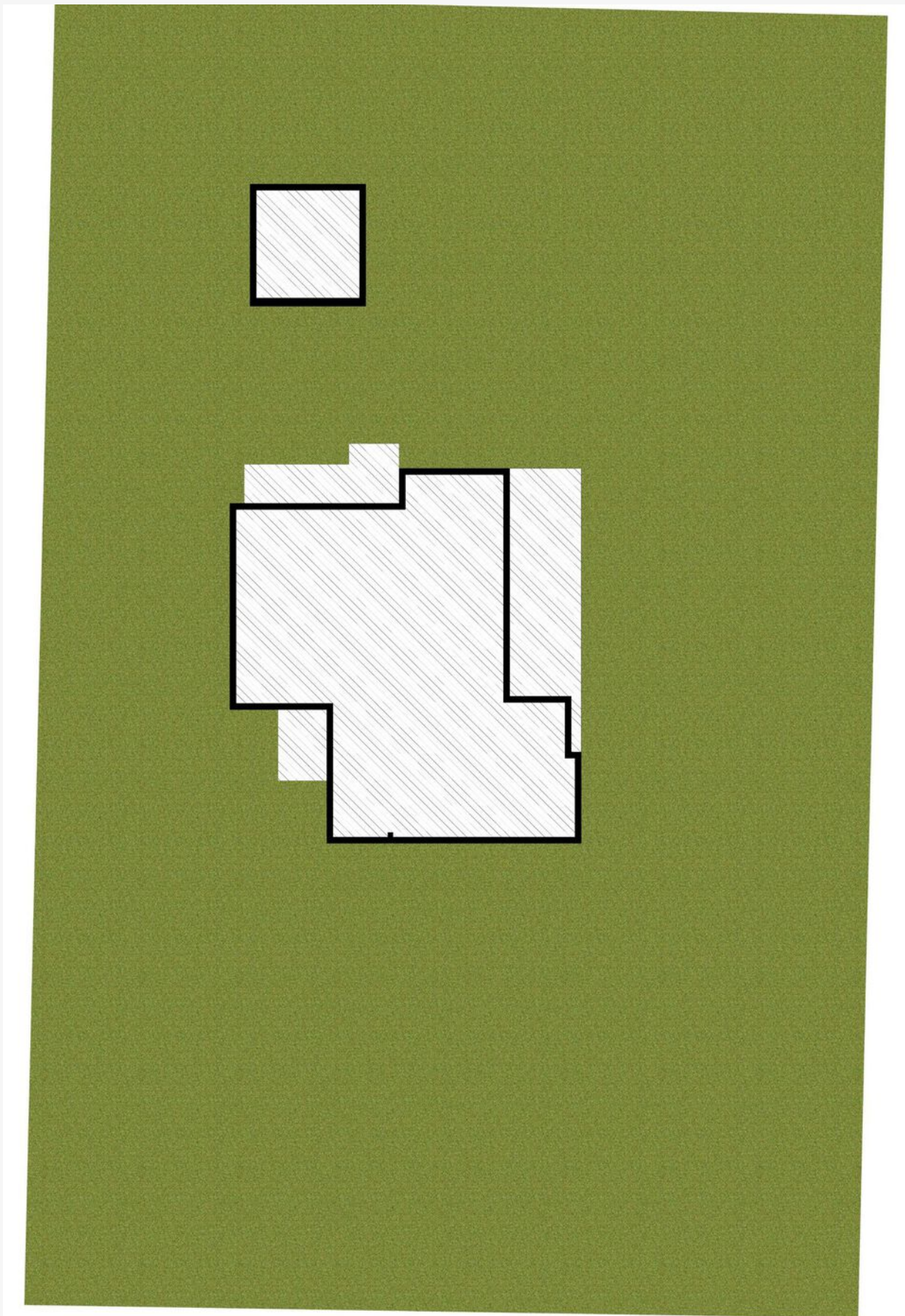
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
 Maten en oppervlakten zijn indicatief en gemeten conform de meetinstructie
 (gebaseerd op NEN 2580).



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
 Maten en oppervlakten zijn indicatief en gemeten conform de meetinstructie
 (gebaseerd op NEN 2580).



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
Maten en oppervlakten zijn indicatief en gemeten conform de meetinstructie
(gebaseerd op NEN 2580).



04. Meetcertificaat

GEbruiksoppervlakte & INHOUD

TOTAAL WONING

TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	571,76 M ²
TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	49,86 M ²
TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	23,61 M ²
TOTAAL INHOUD	2103,89 M ³

SOUTERRAIN

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	302,94 M ²
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	1,70 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	180,36 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M ²

BEGANE GROND

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	182,60 M ²
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	8,90 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	173,70 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	49,86 M ²

1E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	165,22 M ²
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	7,96 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	157,26 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M ²

EXTERN

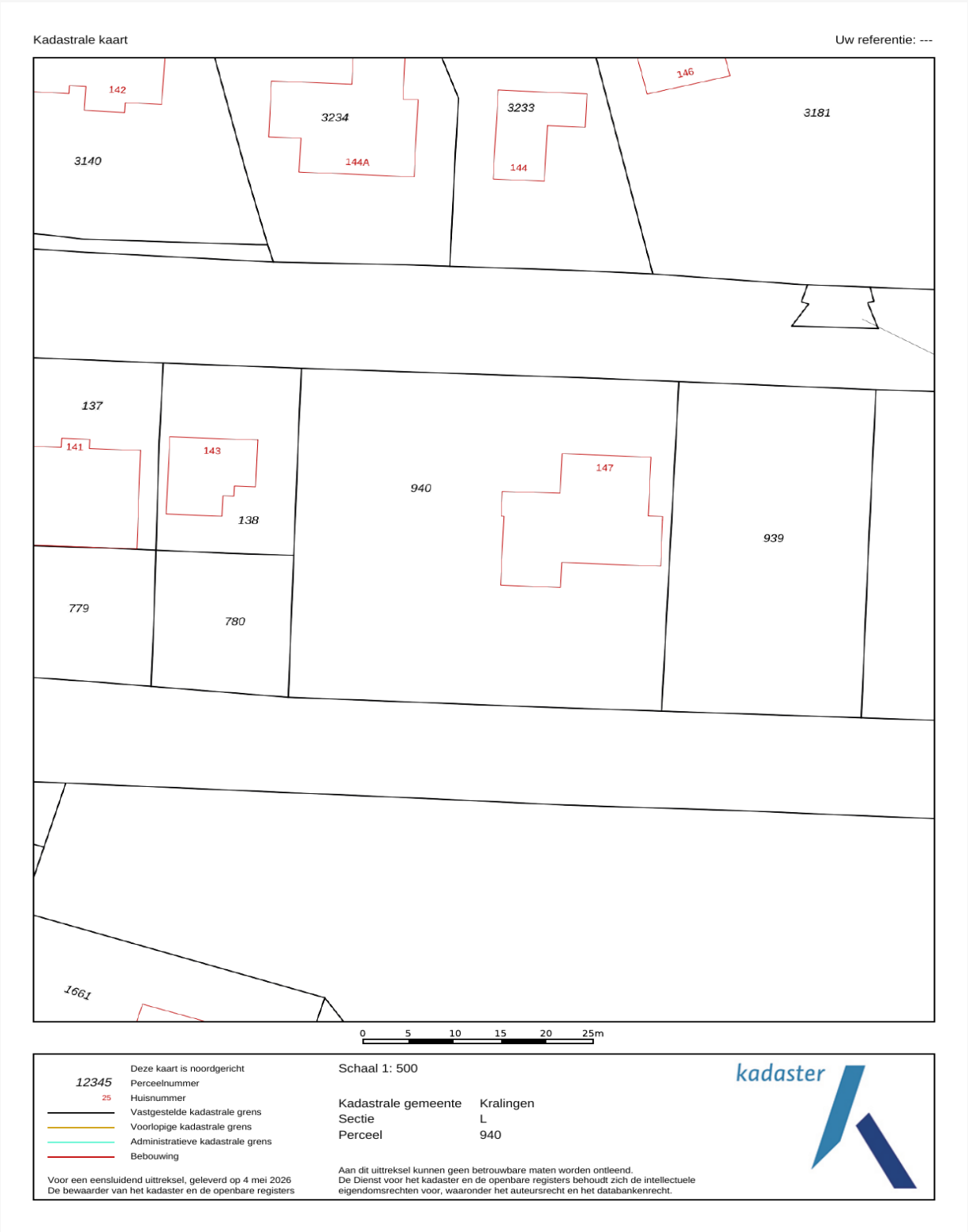
GARAGE	23,61 M ²
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M ²
PARKEERPLAATS	0,00 M ²

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

* Gemeten wordt binnen de buitenste- of woningscheidende wanden en uitsluitend de oppervlakte waar de hoogte hoger dan of gelijk aan 1,5 meter is, zoals beschreven in de meetinstructie

** Voor correcties naar de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen

05. Kadastrale kaart



06. Locatie

's-Gravenland

's Gravenland. Dit kleine gebied in de oostelijke polders van Rotterdam, tussen Kralingen en Prinsenland, is in alles een lust om te wonen. Ooit stonden hier langs kaarsrechte polderwegen niets dan hoeves, boerderijen en imposante verblijven voor de gefortuneerde stadsmens. Omringd door akkerland en al dan niet drooggelegde veenplassen vormde deze plek een welkome, weelderige achtertuin van de snel industrialiserende stad. En nu? Nu nog steeds. Rust en groen zijn alomtegenwoordig, terwijl Rotterdam verderop voortraast.

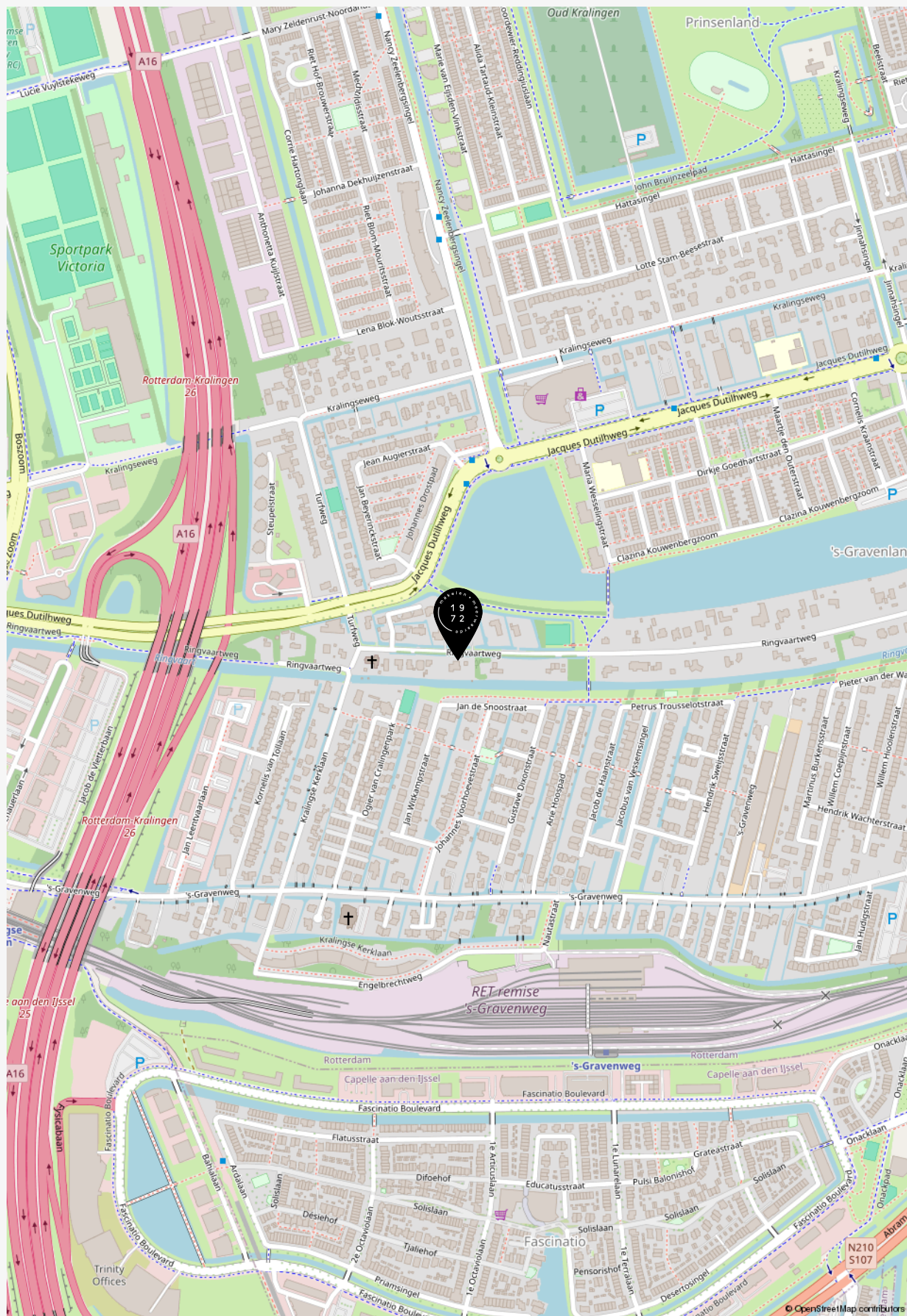
De Kralingseweg, de Ringvaartweg en de 's Gravenweg, drie prachtige groene linten die het drassige achterland sinds mensenheugenis met de stad verbinden, houden het verleden in stand. Samen vormen zij een standvastig driemanschap tegen de oprukkende modernisering. Oude namen van de tussenliggende straten, zoals de Turfweg en de Kralingse Kerklaan, herinneren aan de negentiende-eeuwse landwinning en het bijbehorende dorpsleven. Wie het oer-Hollandse gezegde 'zo oud als de weg naar Kralingen' gebruikt, heeft het zelfs letterlijk over de 's Gravenweg.

Langs deze drie oude hoofdwegen staan eindeloze rijen vrijstaande woningen, elk omringd door niets dan natuur. Lange smalle sloten aan weerszijden, enkel onderbroken door een zijstraat of een brug. Brede, ruime percelen afgewisseld door smalle, diepe tuinen.

Je ziet er historische panden, oude boerderijen, brede moderne villa's en kleinere woninkjes. Om de paar meter een wilg, een oeroude eik, een populier – korte onderbrekingen in een verder langgerekte omgeving. Wie langs een van deze wegen wandelt, fietst of rijdt, ziet alle pracht voorbijtrekken in een fijne, afwisselende cadans: lang, kort, lang, lang, kort. In Morsecode vertelt ieder lint zijn eigen, unieke verhaal.

Ook de tussenliggende, nieuwere buurten van de wijk, waar alle noodzakelijke voorzieningen zijn gevestigd en waar tout Rotterdam in staat wordt gesteld zich aan het verrukkelijke buitenleven te onderwerpen, doet niet onder aan schoonheid. Bruin en wit, steen en hout vormen net als in de historische linten een fijne cocktail met het omringende natuurschoon. Kabbelend water waar je ook kijkt. Ook hier is het groen en sereen.

Wonen in 's Gravenland is bepaald geen straf. 's Gravenland is puur, 's Gravenland is rijk en 's Gravenland is wonderschoon. 's Gravenland is adellijk. Niet alleen in naam, maar in zijn hele aard.



**“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](https://www.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.

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 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 dienst 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

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
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.