

Lamsrustlaan 189

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 u 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
www.baljonmakelaars.nl

Inhoudsopgave

01	Omschrijving
02	Kenmerken
03	Plattegrond
04	Kadastrale kaart
05	Locatie
06	Aanvullende informatie
07	Veelgestelde vragen

01. Omschrijving

Een zeer exclusieve en moderne vrijstaande villa op een ruim perceel van 849 m² eigen grond. Deze smaakvolle villa aan het water is het toonbeeld van luxe, klasse, stijl en vrijheid. De villa is recentelijk van binnen en van buiten onder de bezielende leiding van Eric Kuster compleet gerestyled. En dat merk je aan alles. Het exclusieve Eric Kuster interieur is desgewenst volledig over te nemen. Energielabel A garandeert een zeer duurzaam verbruik en veel wooncomfort.

De villa ligt aan de statige en rustige Lamsrustlaan aan de rand van Hillegeersberg. De villawijk waar dit huis onderdeel van uitmaakt wordt gekenmerkt door rust, ruimte, privacy en veiligheid. Diverse scholen, de winkels en de gezellige horeca van de Bergse Dorpsstraat, diverse sport- en recreatievoorzieningen, de Bergse Plassen en het Lage Bergse Bos liggen in de directe omgeving. Binnen enkele minuten reistijd bereik je Rotterdam - The Hague airport en diverse uitvalswegen.

Begane grond

Om te beginnen de voortuin; die biedt plaats aan 5 auto's en heeft een meer dan ruime fietsenberging die desgewenst ook als garage kan dienen.

Bij binnenkomst in de entreehal komt de warme sfeer je al tegemoet en als je de, iets lager gelegen, woonkamer binnenkomt weet je waarom dit hét huis is: het is de plek waar licht en donker, warm en strak samenkomen.

De vergrijsde, donker eiken vloer en zandkleurige wanden leggen een warme basis en de open haard en tv zijn

geïntegreerd in een mooi centraal blok dat de woonkamer van de keuken scheidt. In de, weer iets hoger gelegen, keuken komt een zee van licht je tegemoet door de hoge vide. Natuurlijk is de ruime en open keuken voorzien van alle luxe gemakken en de nodige extra's, zoals een extra stoomoven, dubbele afzuigunit, een wokbrander en een Quooker.

Dat is nog niet alles; er is ook nog een 2e woonkamer die met een schuifdeur kan worden afgesloten om rustig te kunnen lezen, muziek te luisteren, te gamen of tv te kijken.

De brede schuifpui in de woonkamer biedt toegang tot de tuin en die heeft nog iets verrassends in petto; een fraaie, ronde overkapping met geïntegreerde verwarming en die deels kan worden afgesloten om het hele jaar door buiten te kunnen zitten. Verder is de tuin ruim met verschillende terrassen en ligt deze aan het water.

Verder op deze begane grond natuurlijk een aparte wasruimte met inbouwkasten en een luxe toilet. En last but not least; een ruime zijkamer met toegang tot de tuin én een aparte entree naar de voortuin. Wat gaat u met deze extra ruimte doen? Wordt het een mooie bibliotheek, speelkamer, werkkamer óf misschien een praktijk aan huis?

De open wenteltrap tenslotte, draait vanuit de woonkamer in een imposante lichtstraat naar de 1e en 2e verdieping.

01. Omschrijving

Eerste verdieping

De trap leidt tot een riante ruimte met een vide die uitkijkt op de woonkamer. Hier is wederom een zithoek met maatwerk kasten gecreëerd en vanaf hier heb je toegang tot 1 van de 2 ruime dakterrassen. Tevens is deze ruimte zo gemaakt dat deze makkelijk om te zetten is naar een extra grote slaapkamer met een aansluitend dakterras.

Verder op deze verdieping 2 slaapkamers, nu kinderslaapkamers (1 met aansluitend dakterras), met inbouwkasten, een badkamer en een separaat toilet. De badkamer is strak en modern met grote antraciet tegels, een wastafel en een inloopdouche.

Tweede verdieping

Ook hier een hal met een vide waar een fijne werkplek is ingericht. Er zijn 2 slaapkamers, beide met een vaste kastenwand, nu ingericht als sport- en werkkamer.

De 5e slaapkamer van deze villa is de zgn. master-bedroom met een walk-in-closet en een inloopbadkamer. Deze 2e badkamer is net als die op de 1e verdieping modern en strak en is bijzonder ruim opgezet. Er is een verlaagd 4-persoons whirlpool met televisie, een dubbel badkamermeubel, een 3e toilet en een inloopdouche.

02. Kenmerken

Vraagprijs	€ 2.150.000 k.k.
Soort:	villa
Type:	vrijstaande woning
Kamers:	10
Slaapkamers:	7
Inhoud:	1200 m ³
Perceeloppervlakte:	849 m ²
Woonoppervlakte:	309 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2009
Ligging:	aan water, aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin:	tuin rondom
Garage	vrijstaand hout, inpandig
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming geheel
Energie label:	A

Wij zijn de makelaar van verkoper. Wij adviseren u uw eigen makelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstig huis! Aan deze aanbieding kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijzonderheden

- Energie label A
- 849 m² eigen grond
- 309 m² gebruiksoppervlak
- Recent volledig gestyled door Eric Kuster
- De gehele stoffering en meubilering ter overname voor €100.000,-
- Een fraai aangelegde besloten achtertuin aan het water
- Voorzien van airconditioning
- Mogelijkheid tot kantoor of praktijk aan huis
- Voorzien van alarminstallatie en camerabewaking
- Oplevering in overleg











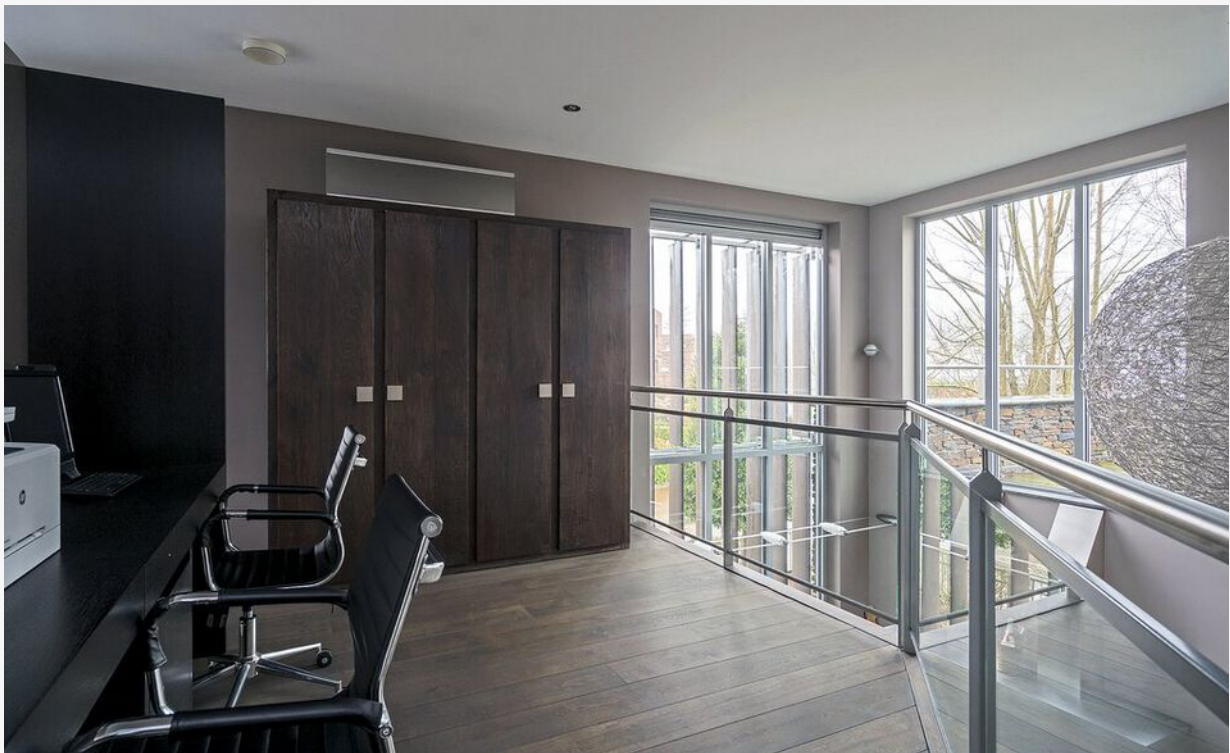






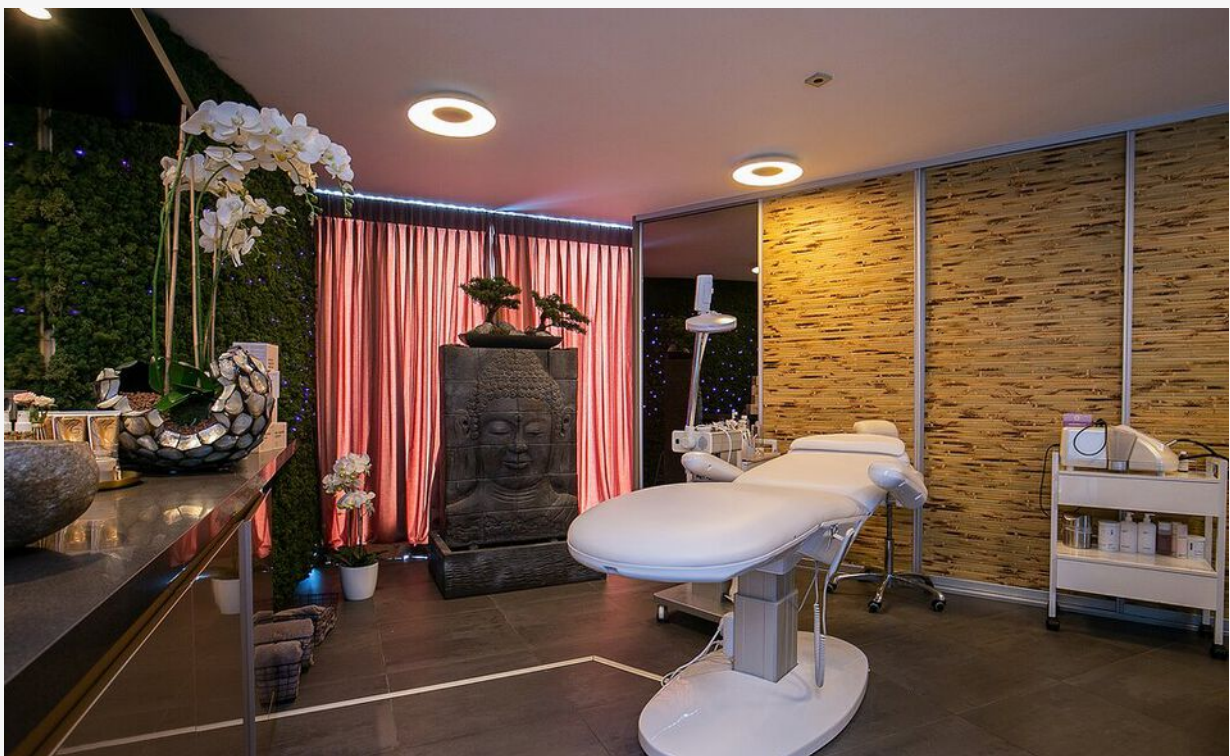






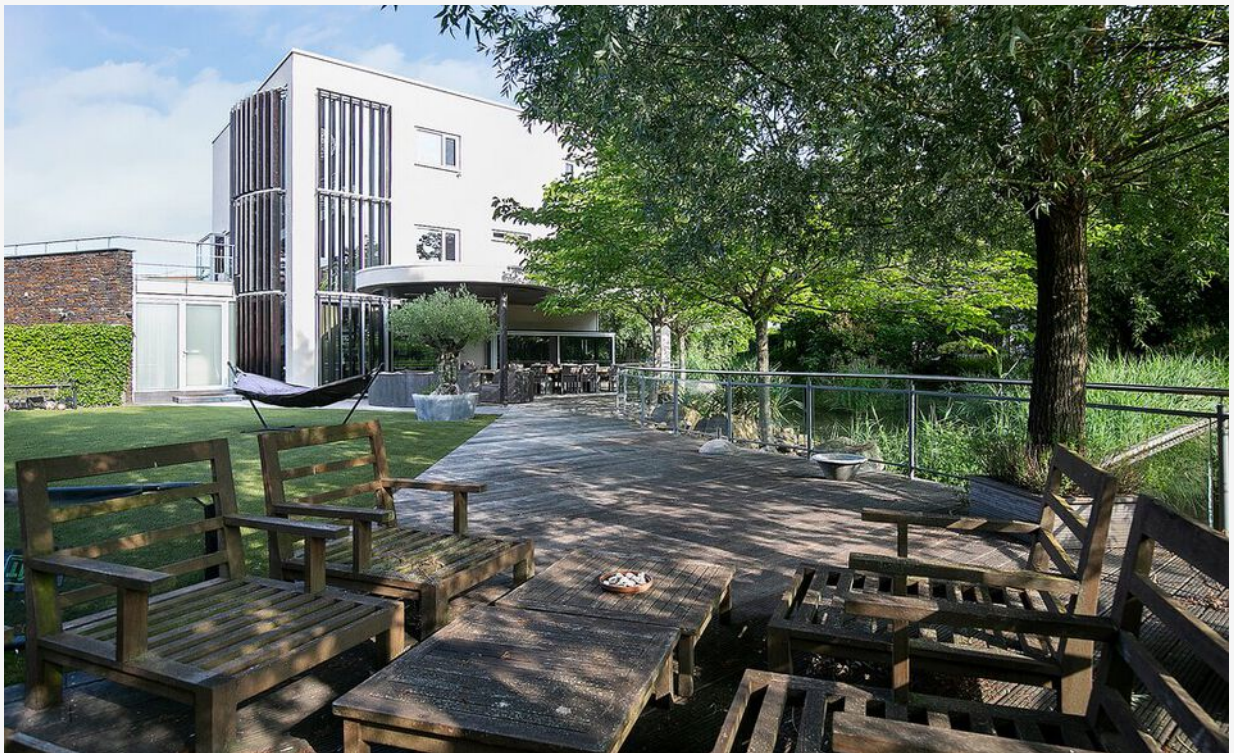












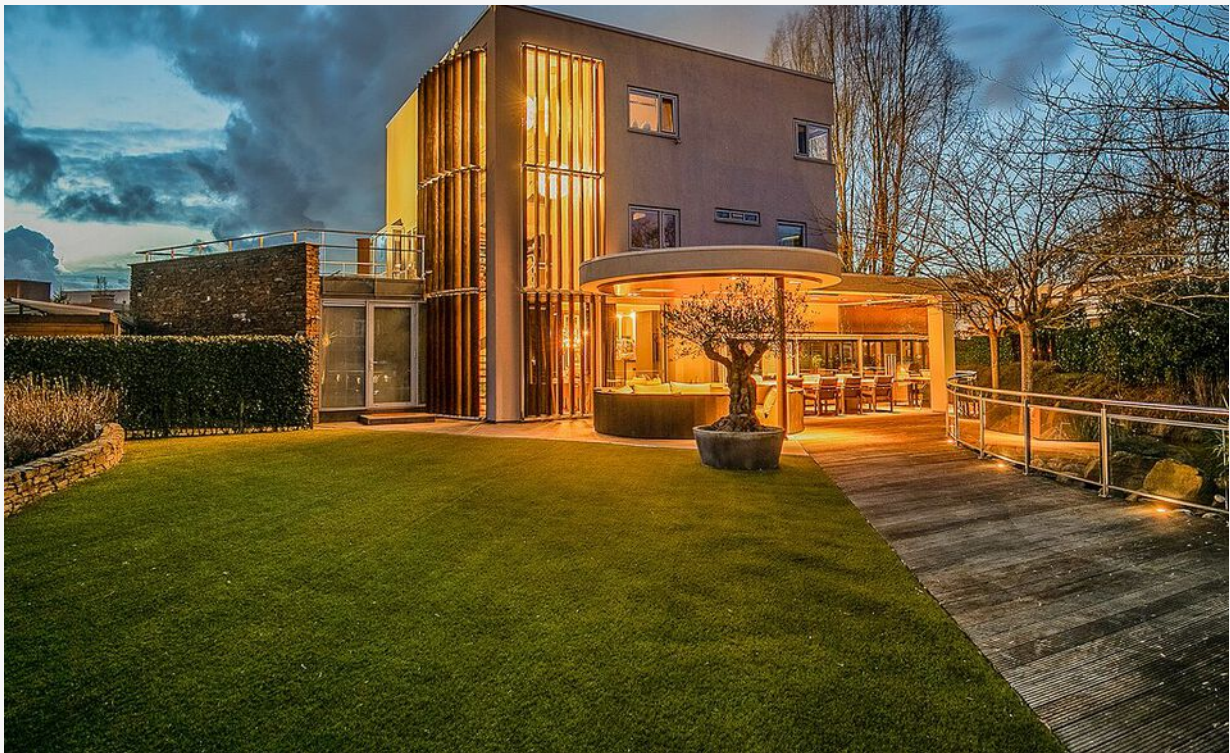


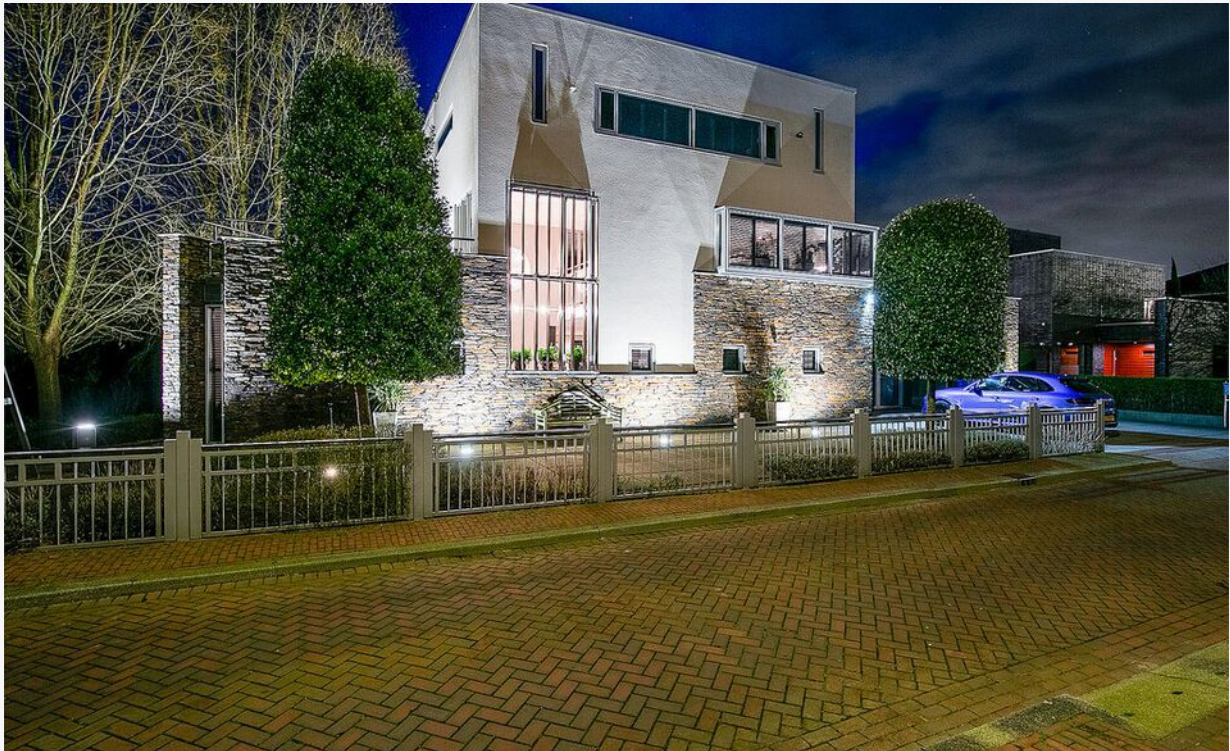
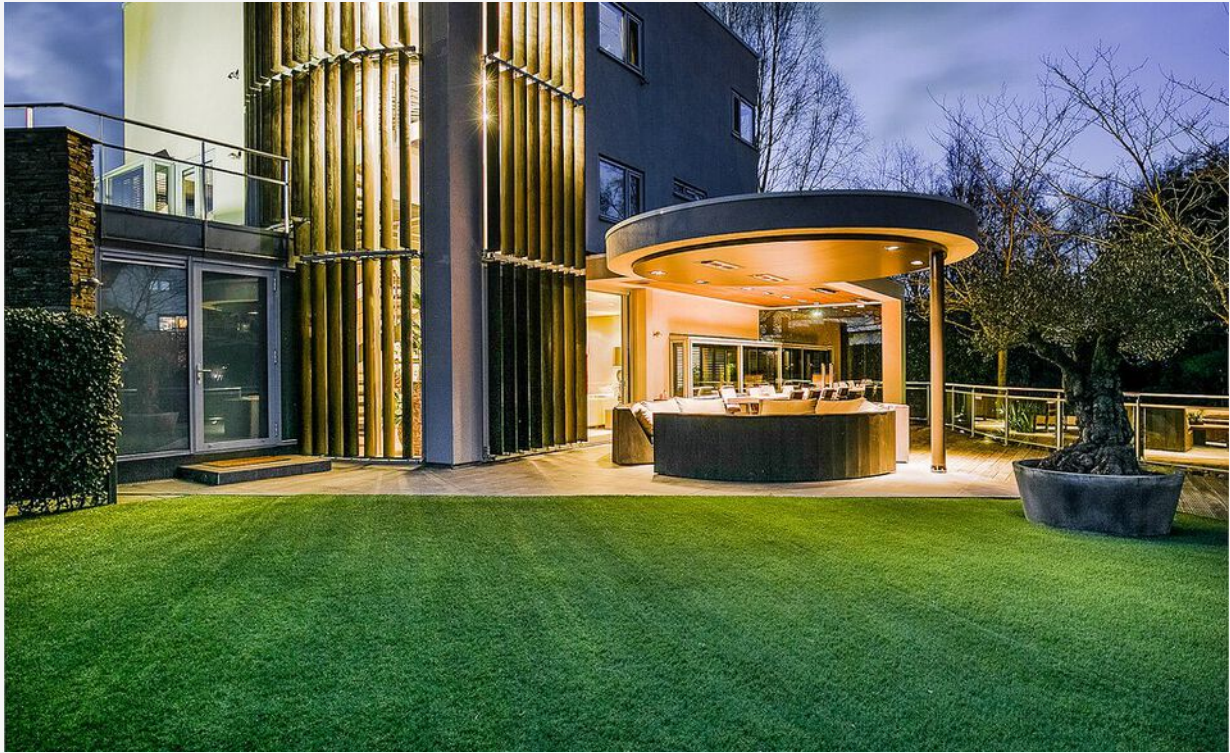




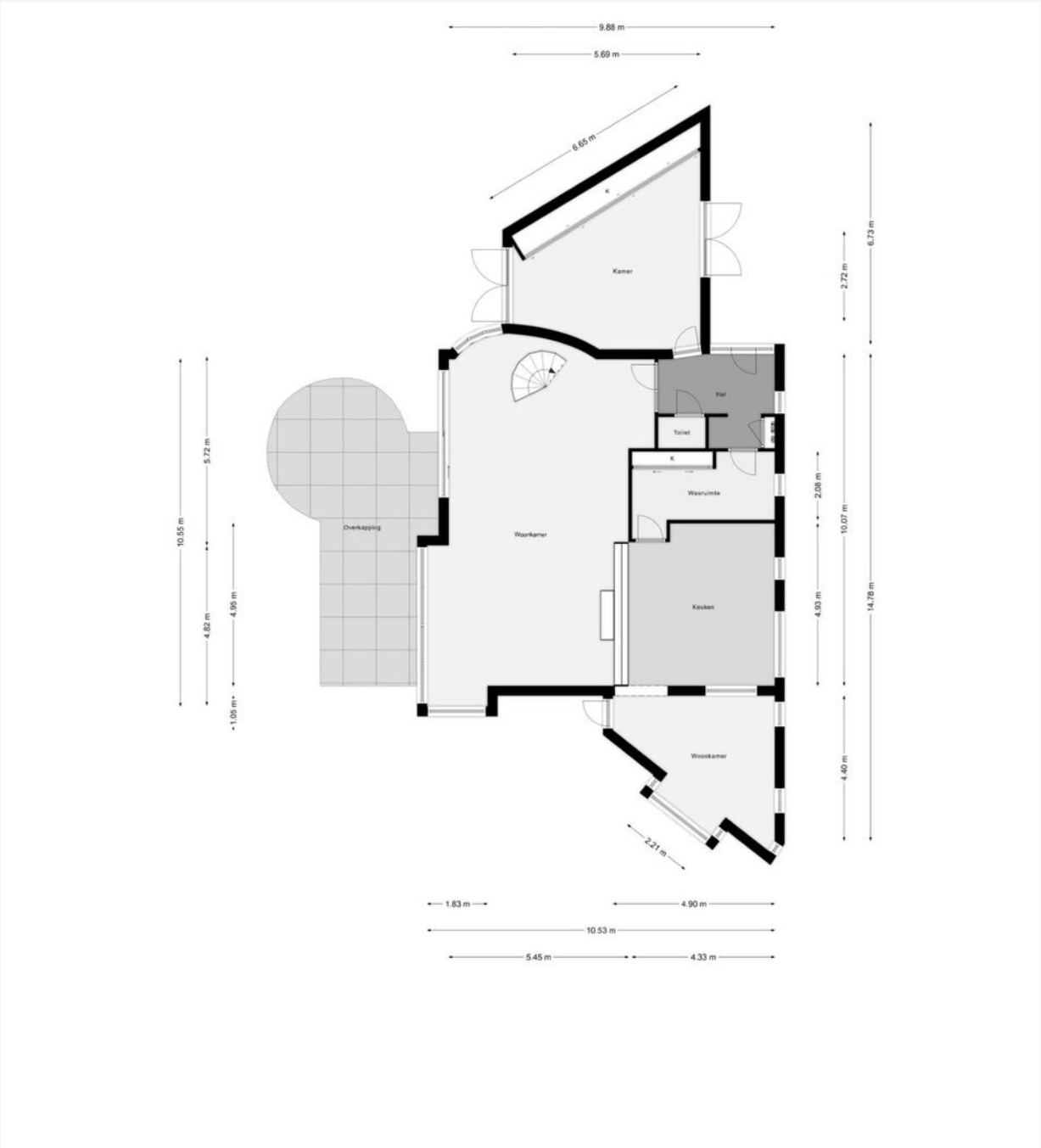






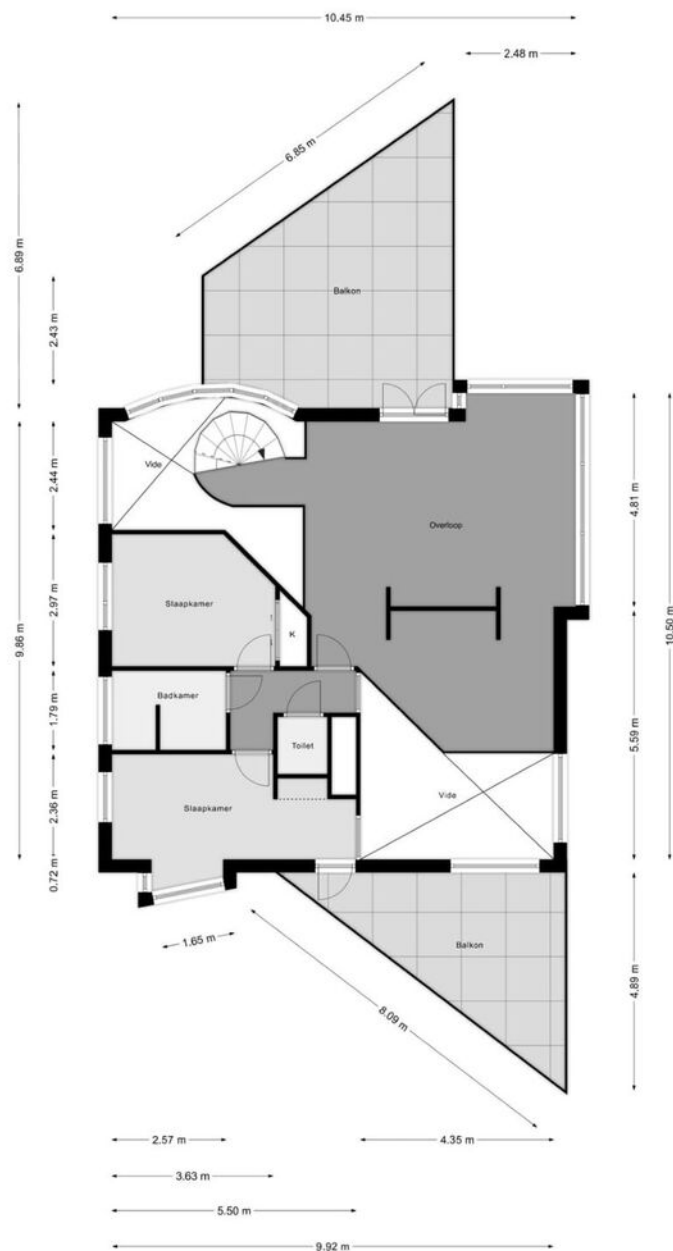


03. Plattegrond



BEGANE GROND

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	151.75 M ²	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	32.47 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0.00 M ²	EXTERNE BERGRUIMTE	0.00 M ²



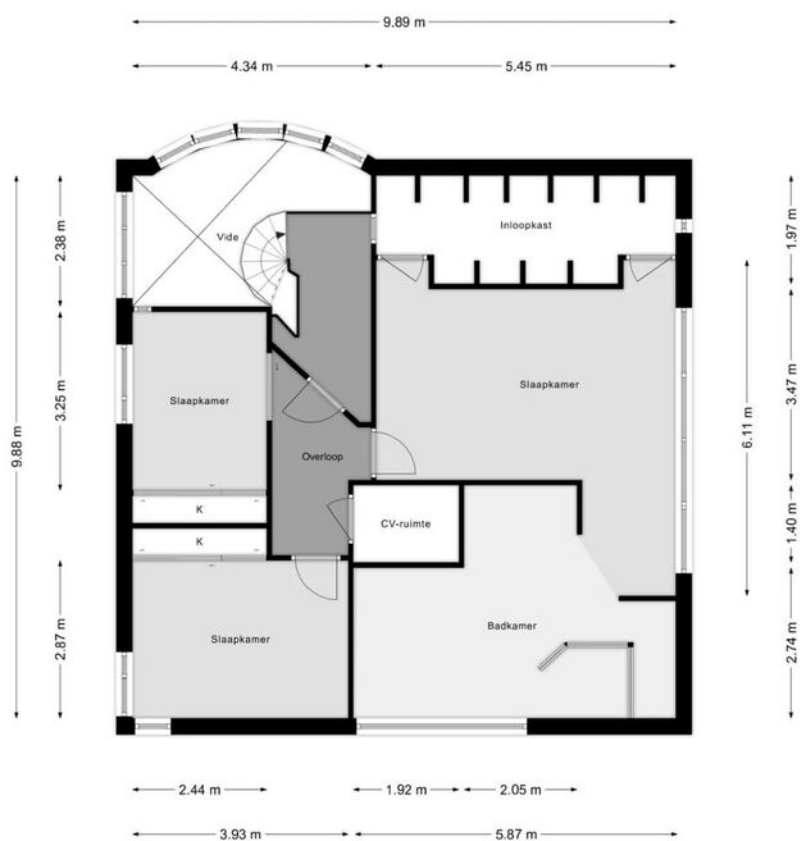
1E VERDIEPING

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

79.87 M²
0.00 M²

GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE

42.48 M²
0.00 M²



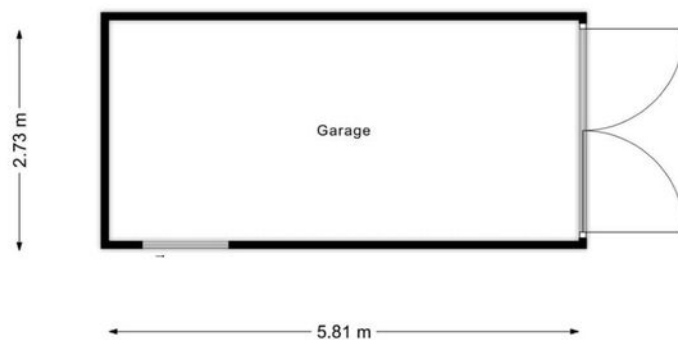
2E VERDIEPING

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

89.37 M²
0.00 M²

GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE

0.00 M²
0.00 M²



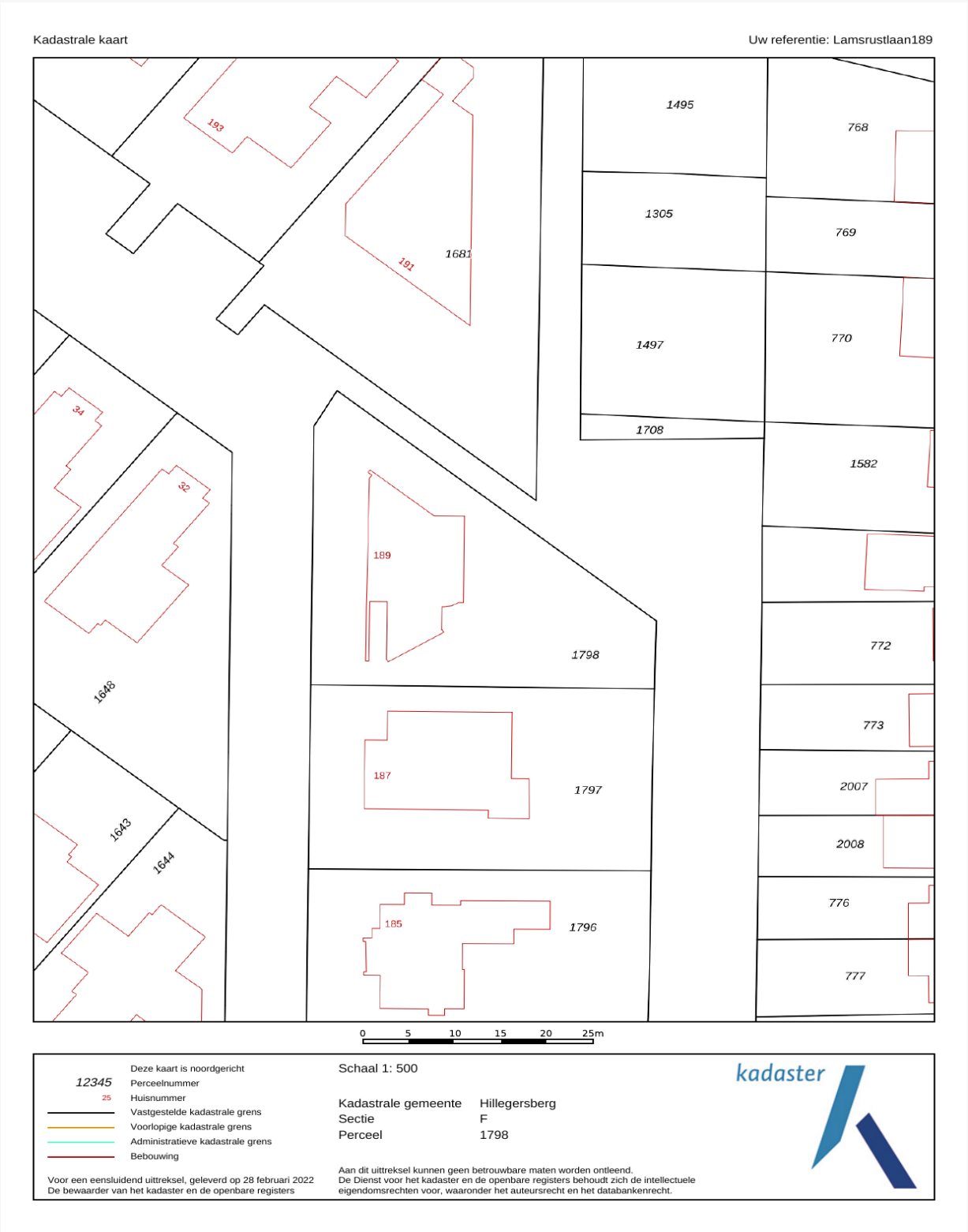
GARAGE

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	0.00 M ²	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0.00 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0.00 M ²	EXTERNE BERGRUIMTE	15.86 M ²

04. Meetcertificaat

GEBRUIKSOPPERVLAKTE & INHOUD	TOTAAL WONING		
	TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	320.99	M ²
	TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0.00	M ²
	TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	74.95	M ²
	TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	15.86	M ²
	TOTAAL INHOUD	411.80	M ³
	BEGANE GROND		
	TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	151.75	M ²
	GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	151.75	M ²
	OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0.00	M ²
	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	32.47	M ²
	EXTERNE BERGRUIMTE	0.00	M ²
	AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	0.00	M ²
	1E VERDIEPING		
	TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	103.97	M ²
	GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	79.87	M ²
	OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0.00	M ²
	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	42.48	M ²
	EXTERNE BERGRUIMTE	0.00	M ²
	AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	24.10	M ²
	2E VERDIEPING		
	TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	99.57	M ²
	GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	89.37	M ²
	OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0.00	M ²
	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0.00	M ²
	EXTERNE BERGRUIMTE	0.00	M ²
	AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	10.20	M ²
	GARAGE		
	TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	0.00	M ²
	GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	0.00	M ²
	OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0.00	M ²
	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0.00	M ²
	EXTERNE BERGRUIMTE	15.86	M ²
	AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	0.00	M ²

05. Kadastrale kaart



06. Locatie

Hillegersberg

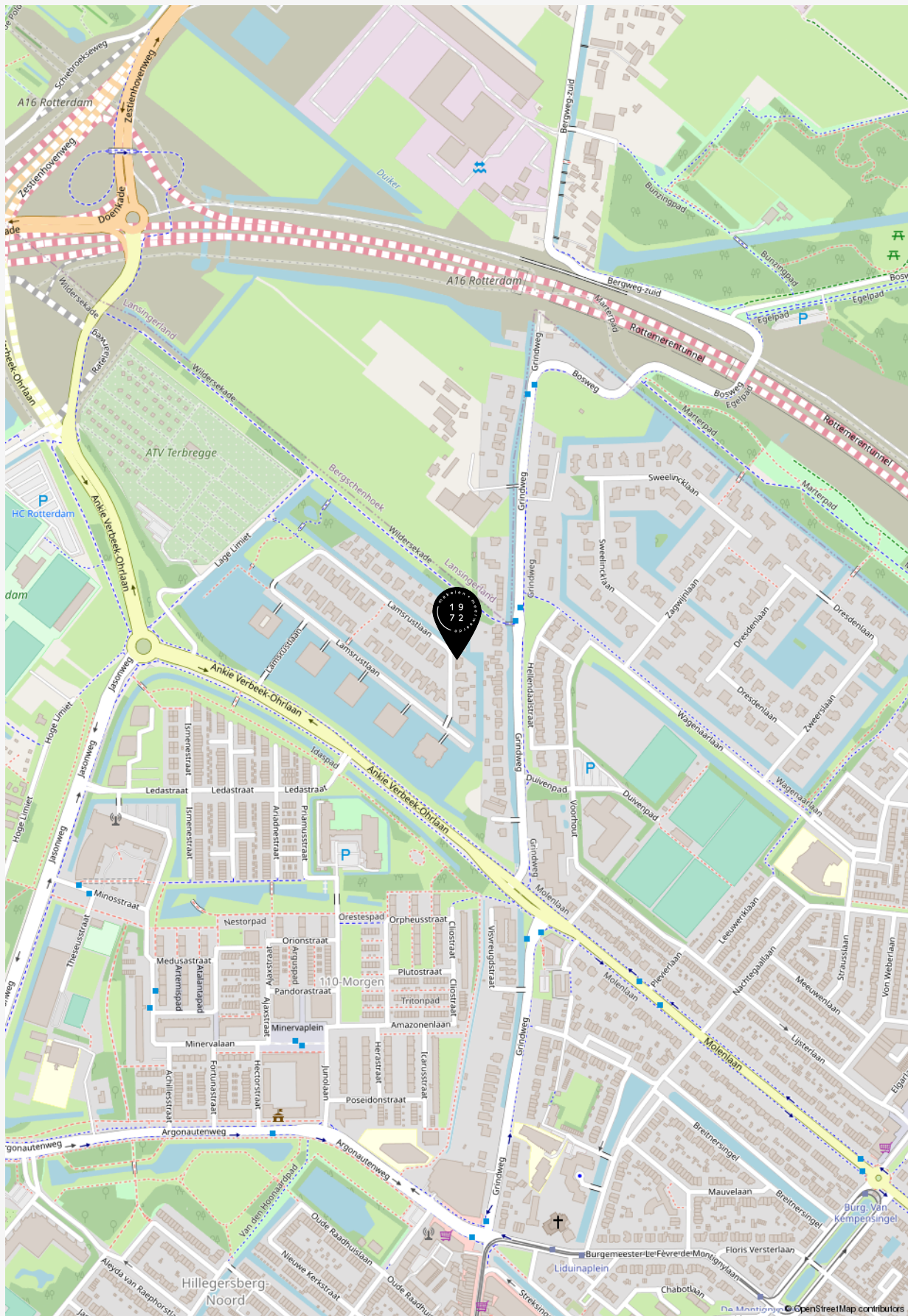
In het hoge noorden van Rotterdam ligt een uitgestrekte oase. Op de kaart gezien oogt Hillegersberg, met zijn vele parken, bossen, plantsoenen en oevers als een hangende tuin die de rest van de stad beschutting geeft. Hillegersberg, de thuisbasis van Baljon, wordt ten westen begrensd door de landelijke Ringdijk, en ten oosten door het eindeloze natuurschoon van de Rotte. Dit is het ultieme rustpunt van Rotterdam, afgeschermd als een enclave.

Zodra je onder de spoorbrug bij Station Noord de Straatweg op rijdt, betreedt je een lang lint met de meest schitterende monumentale panden aan weerszijden, die je als een brug naar een schiereiland tussen de Bergse Plassen door naar steeds groener gebied leidt. Aan het einde van deze imposante strook bereik je het oude dorp Hillegersberg, met de Hillegondakerk gelegen op een terp en daarachter smalle straatjes en steegjes, de gezelligheid van de Bergse Dorpstraat en het prachtige uitzicht vanaf de Weissenbruchlaan op de Bergse Voorplas.

Hier bruist het. Hillegersbergers staan bekend om hun joie de vivre en dat is te zien. De cafés, bars en restaurants zitten hier vrijwel dagelijks vol en de ambachtelijke slagers en kaasboeren, de speciaalzaken en de kledingwinkels varen er wel bij. 's Zomers liggen de voor- en achterplas vol met sloepen en zeilbootjes, 's winters wordt door gecoiffeerd en gesoigneerd volk vrolijk geflaneerd.

De panden langs het uitgestrekte water van beide plassen zijn stuk voor stuk monumentale parels met achtertuinen tot aan de oever. Hier aan het water in het oude dorp vinden je ogen altijd wel iets om langdurig op te fixeren, terwijl je mond ongemerkt openvalt.

Achter dit bruisende centrum openbaart zich de idyllische woonwijk. Brede lanen en smallere straten wisselen elkaar af. Bomen, rijen bomen waar je ook kijkt. Stadsvilla's en rijtjeshuizen, appartementen en landhuizen hebben allemaal een mooie plek gevonden te midden van het groen. En voor wie dit zelfs nog niet idyllisch genoeg is, wandelt naar het weidse Bergse Bos of fietst langs een van de Rottekades de meanderende rivier langs, zich vergapend aan de natuur en de mazzelaars die daar een huis hebben weten te bemachtigen. Hillegersberg is een regelrechte oase, met één verschil: de verleidelijke luchtspiegelingen die je hier om je heen ziet – die verdwijnen nooit.



**“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

06. Aanvullende informatie

EEN BEZICHTIGING

DRAAIT OM AANDACHT

Bent u geïnteresseerd in een woning? Dan kunt u 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 u. En uw vragen.

EEN BOD UITBRENGEN

De knoop is door. U wilt bieden. Het uitbrengen van uw bod doet u bij de makelaar met wie u de woning heeft bekeken. Bij het uitbrengen van uw bod dient u het volgende te vermelden:

- De geboden prijs (in euro's)
- Onder welke voorwaarden wilt u het bod uitbrengen. Denk hierbij aan financiering of bouwtechnische keuring
- Uw voorkeur voor de opleverdatum

Na ontvangst van uw bod zal de makelaar dit bespreken met de verkoper. U 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 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.

VERKOOP PER INSCHRIJVING:

DUIDELIJKHEID BOVEN ALLES

Soms is er veel belangstelling. Van meerdere partijen tegelijk. In zulke gevallen kan de makelaar er in samenspraak met de verkoper voor kiezen om de woning te verkopen middels een inschrijving. Om een eerlijk biedingsproces te kunnen garanderen is een projectnotaris van toepassing. De biedingen zullen door de projectnotaris worden ontvangen, geïnventariseerd en na de deadline rechtstreeks aan de verkoper worden doorgegeven.

De projectnotaris betreft Rox Legal notarissen, gevestigd aan Weena 220 te Rotterdam.

De verkoop geschiedt onder voorbehoud van gunning en dat houdt mede in dat niet alleen de geboden prijs maar ook de gestelde voorwaarden en of persoonlijke voorkeuren van invloed zullen zijn op de beslissing van verkoper om de woning aan een koper te gunnen.

Bij een inschrijving is het de bedoeling dat een ieder een eindbod (maximale prijs) biedt aangezien er op basis van de uitkomst van de inschrijving een besluit genomen zal worden. Biedingen die een uitnodiging tot onderhandeling zijn, zullen niet in behandeling worden genomen.

Wilt u ook bieden op uw droomhuis? Dan kan dit op een vaste datum met het inschrijfformulier dat u samen met alle beschikbare informatie en een concept koopovereenkomst van ons ontvangt. Direct na afloop van de inschrijvingstermijn stuurt de notaris alle biedingen in een overzicht door naar verkoper waarna deze samen met verkopend makelaar de biedingen door zal nemen. Binnen een afgesproken termijn wordt bekend gemaakt of en aan wie verkoper gunt. Indien de verkoper uw bod accepteert, dan wordt de koopovereenkomst opgemaakt en ter ondertekening voorgelegd. In geval van geen winnend bod zal de notaris na ondertekening van de koopovereenkomst en het verstrijken van de wettelijke bedenktijd u een geanonimiseerd bied logboek aanleveren. Hiermee biedt dit proces u volledige transparantie waaruit u wellicht lering kunt trekken voor toekomstige biedingen.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Bij een voorbehoud van financiering geeft u 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. U (of uw bank) kiest deze zelf. U 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 uw 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 u mag hierbij aanwezig zijn. U bent vrij in de keuze van de bouwkundige. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer u gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Ook kunnen inhoudelijke afspraken gemaakt worden ten aanzien van de toestand van de woning. Indien u 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 uw 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

Heeft u 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. U als koper accepteert dat en dit wordt vastgelegd met deze clausule, welke in deze situatie standaard door ons wordt opgenomen in de

koopovereenkomst.

INFORMATIEPLICHT/ ONDERZOEKSPLICHT

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 u dergelijk onderzoek te (laten) verrichten voordat u een bod uitbrengt.

FUNDERINGSONDERZOEK

Zoekt u actuele informatie over funderingen? Dan kunt u terecht op de website van het funderingsloket van de gemeente Rotterdam. 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 kunt u 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 kunt u een afweging maken om zelf een funderingsonderzoek uit te laten voeren. Wij adviseren u graag over het kiezen van een specialist.

BEDENKTIJD (WET KOOP ONROERENDE ZAKEN)

Als u een woning koopt, krijgt u drie dagen

bedenktijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hiervoor moet u 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 heeft u 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 kunt u zich 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 u na over zaken als marktwaarde, juridische en bouwkundige aspecten. We zijn kritisch als het kan en hard als het moet. We zekeren uw belang, zodat u straks zorgeloos kunt genieten van uw nieuwe huis.

We kunnen u 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.

Heeft u andere verzoeken of wensen? Uiteraard kunt u dat altijd met ons overleggen. We helpen u graag.

VERKOOPBEGELEIDING

Ook dromen hebben begeleiding nodig. U heeft een woning op het oog en u bent benieuwd wat uw eigen woning waard is? We komen graag bij u langs voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek. Tijdens dat gesprek bekijken wij uw woning en inventariseren wij uw wensen. Op basis daarvan ontvangt u een verkoopvoorstel van ons.

TAXATIES

Marktkennis is een kunst en taxeren lang niet altijd een exacte wetenschap. Bij ons kunt u terecht voor reguliere maar ook voor gevalideerde taxaties.

We hebben niet alleen een getraind oog. We hebben alles al een keer gezien. Natuurlijk kunt u rekenen op een snelle afhandeling. Maar bovenal op een correcte en realistische waardering van uw 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 vindt u op onze website: www.baljonmakelaars.nl

07. 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 u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u 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 heeft u als potentiële koper ook recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen.

Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw 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. Heeft u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

5. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- 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.