Marmerhof 11

Rotterdam

baljon

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
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

Wonen aan het water in optima forma. Deze in 2023 gebouwde tussenwoning combineert een hoogwaardig afwerkingsniveau met uitzonderlijk veel woonruimte, duurzaamheid en een unieke ligging aan het vaarwater van de Schie. De woning is gelegen in een rustig en kindvriendelijk hofje, waar kinderen veilig kunnen spelen. Met maar liefst 168 m² woonoppervlakte, een royale woonkamer met openslaande deuren naar de fraai aangelegde tuin, een luxe woonkeuken voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur, twee complete badkamers en de mogelijkheid om eenvoudig extra slaapkamers te creëren, biedt deze woning alles wat u zich kunt wensen. De zonnige achtertuin beschikt over een eigen steiger, diverse fruitbomen en een prachtig vrij uitzicht over het water. Dankzij energielabel A+++, een warmtepomp, vloerverwarming, een WTW-installatie en 12 zonnepanelen is bovendien sprake van optimaal wooncomfort met minimale energielasten. Gelegen op eigen grond, met twee privéparkeerplaatsen op een afgesloten terrein en voorzien van diverse luxe extra's zoals een alarminstallatie met camera's, sfeervolle tuinverlichting en voorbereiding voor domotica, is dit een woning waar comfort, luxe, duurzaamheid en een gezinsvriendelijke woonomgeving naadloos samenkomen.

Marmerhof 11 is gelegen in de wijk Overschie, een populaire en groene woonomgeving aan de noordzijde van Rotterdam. De woning maakt onderdeel uit van een recent gerealiseerd woonhofje met moderne eengezinswoningen uit 2023. De straat kenmerkt zich door een rustige en kindvriendelijke opzet met voornamelijk koopwoningen en een eigentijdse uitstraling.

De wijk Overschie staat bekend om haar dorpse karakter gecombineerd met de voorzieningen van de stad. In de directe omgeving bevinden zich winkels voor de dagelijkse boodschappen, diverse horecagelegenheden, sportvoorzieningen en onderwijsinstellingen. Ook kinderopvang, basisscholen en medische voorzieningen zijn binnen korte afstand bereikbaar. Voor recreatie en ontspanning biedt de omgeving diverse groenvoorzieningen, wandel- en fietsroutes langs de Schie en in de omliggende parken. De combinatie van water, groen en een relatief rustige woonomgeving maakt Overschie aantrekkelijk voor gezinnen en mensen die ruim willen wonen met de stad binnen handbereik. De bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen uitvalswegen A13, A20 en A16 zijn Rotterdam, Den Haag, Delft en Utrecht goed bereikbaar. Ook het openbaar vervoer is goed vertegenwoordigd met busverbindingen richting Rotterdam Centraal, Rotterdam Alexander en omliggende stadsdelen. Daarnaast ligt Rotterdam The Hague Airport op korte afstand.

01. Omschrijving - vervolg

Begane grond
Entree met hal en modern toilet voorzien van een wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal heeft u toegang tot de uitgebouwde woonkamer, afgewerkt met een fraaie PVC-vloer in houtstructuur. De openslaande tuindeuren aan de achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval en een directe verbinding met de tuin. De luxe open keuken is uitgerust met een kookeiland van maar liefst 3,30 m breed met bar waar 3 barkrukken aan passen. De keuken beschikt verder over hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een 82 cm brede inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem, een stoomoven, geïntegreerde airfryer, een combi magnetron/oven, een vaatwasser, een dubbeldeurs Amerikaanse koelkast en een wijnklimaatkast.

Eerste verdieping
Ruime overloop met toegang tot de vertrekken. De royale hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en beslaat de volledige breedte van de verdieping. Deze slaapkamer beschikt over een luxe en-suite badkamer, compleet uitgerust met een groot ligbad, een ruime inloopdouche met rainshower en Geberit Easy Drain, een dubbele wastafel met fraai meubel van Villeroy & Boch, een handdoekradiator en een toilet. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en wordt gekenmerkt door de indrukwekkende raampartijen van vloer tot plafond, die zorgen voor een optimale lichtinval en een ruimtelijk gevoel.

Tweede verdieping
Riante open kamer (mogelijkheid tot het creëren van 2 slaapkamers), technische ruimte met de opstelling van de warmtepomp en WTW installatie. 2e badkamer voorzien van douche, wastafel, handdoekradiator en toilet.

Tuin
Onder architectuur aangelegde achtertuin met een fraaie combinatie van terras en gazon. Een absoluut hoogtepunt is de eigen steiger direct aan de Schie, ideaal voor het aanleggen van een sloep of motorboot en tevens perfect te gebruiken als zwemsteiger op warme zomerdagen. De tuin is verder verrijkt met diverse fruitbomen, waaronder een vijgenboom, olijfboom en druivenrank, en beschikt daarnaast over een praktische buitenkraan.

02. Kenmerken

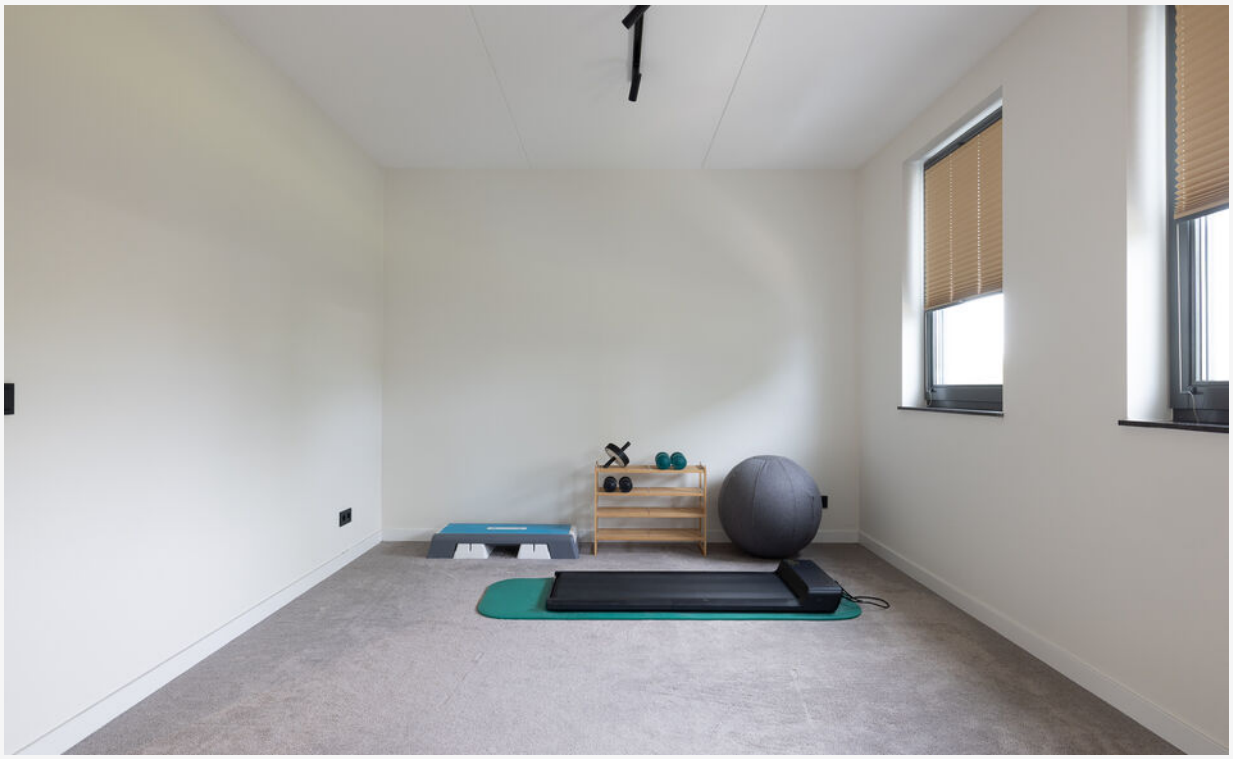
Vraagprijs	€ 950.000 k.k.
Soort:	Eengezinswoning
Type:	Tussenwoning
Kamers:	5
Slaapkamers:	4
Inhoud:	579 m³
Perceeloppervlakte:	144 m²
Woonoppervlakte:	168 m²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2023
Ligging:	aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater
Tuin:	Achtertuin
Garage	Geen garage
Isolatie:	Volledig geisoleerd
Verwarming:	Vloerverwarming geheel
Energielabel:	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

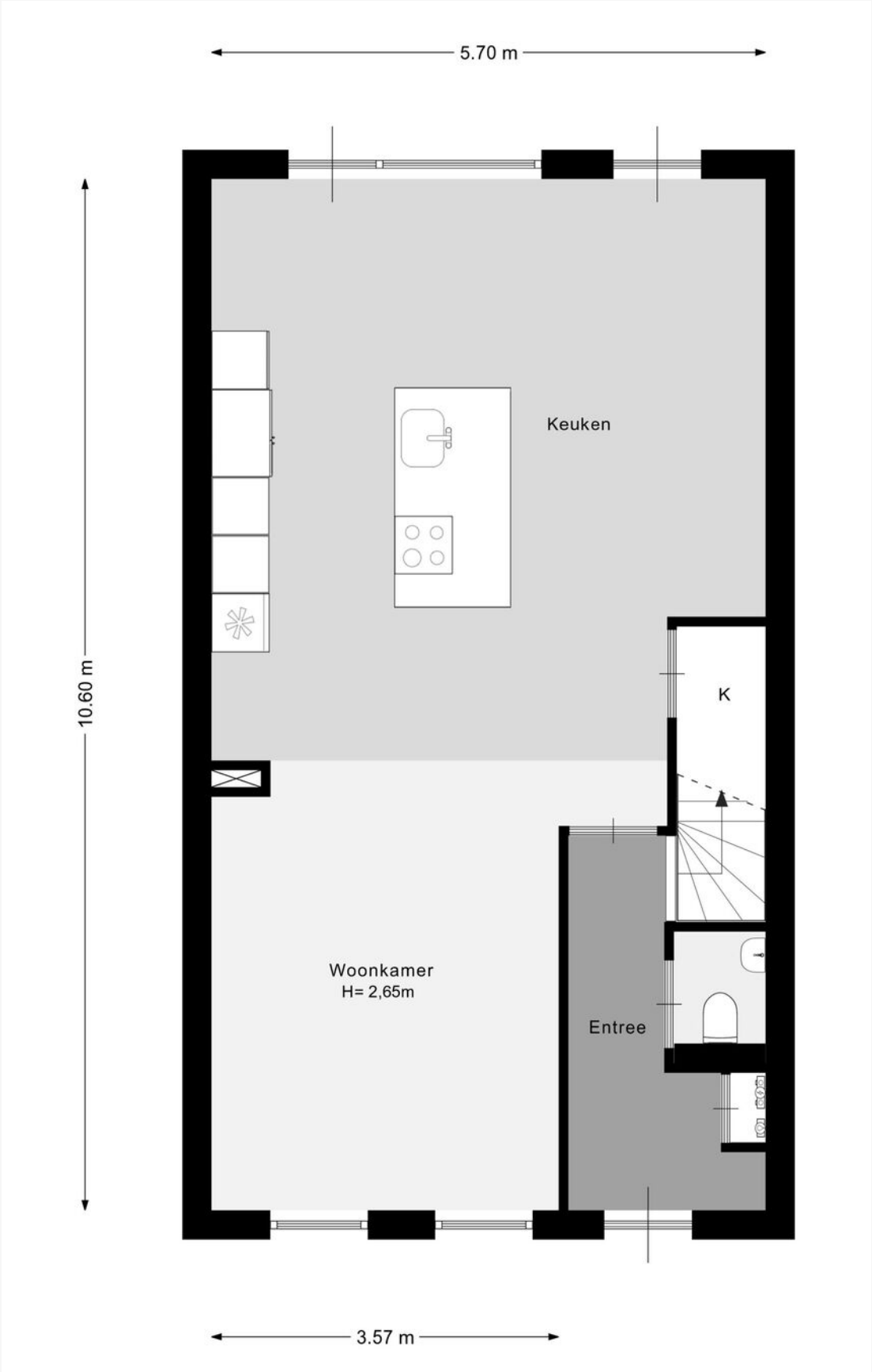
- Eigen grond
- Prachtig gelegen aan het water van de Schie
- Gezamenlijk terrein toegankelijk via afsluitbaar elektrisch hek
- Eigen steiger om bootje aan te leggen
- Volledig geïsoleerd
- Gehele woning voorzien van vloerverwarming
- Verwarming en warm water middels warmtepomp
- Warmte Terugwin Systeem
- Horren op iedere verdieping
- Tuinverlichting
- Alarminstallatie met camera
- 12 zonnepanelen (330 Wp per stuk, totaal 3960 Wp)
- Voorbereiding voor domotica systeem
- Glasvezel aanwezig
- Access point voor internet op iedere verdieping
- Parkeerplaats in voortuin en aparte 2e parkeerplaats op gezamenlijk terrein
- Er is een Vereniging van Eigenaren voor het gezamenlijke terrein, maandelijkse bijdrage € 50,-
- Er is een laadpaal in de voortuin voor een elektrische auto

Champagne Gert Crum
de Pastabijbel
Smakelijk Frankrijk
Stijlvol tafelen
HEERLIJK KOKEN MET VIS EN ZEEVRUCHTEN
TopSpots Rotterdam
KEUKEN
Pastakeuken
SMEG



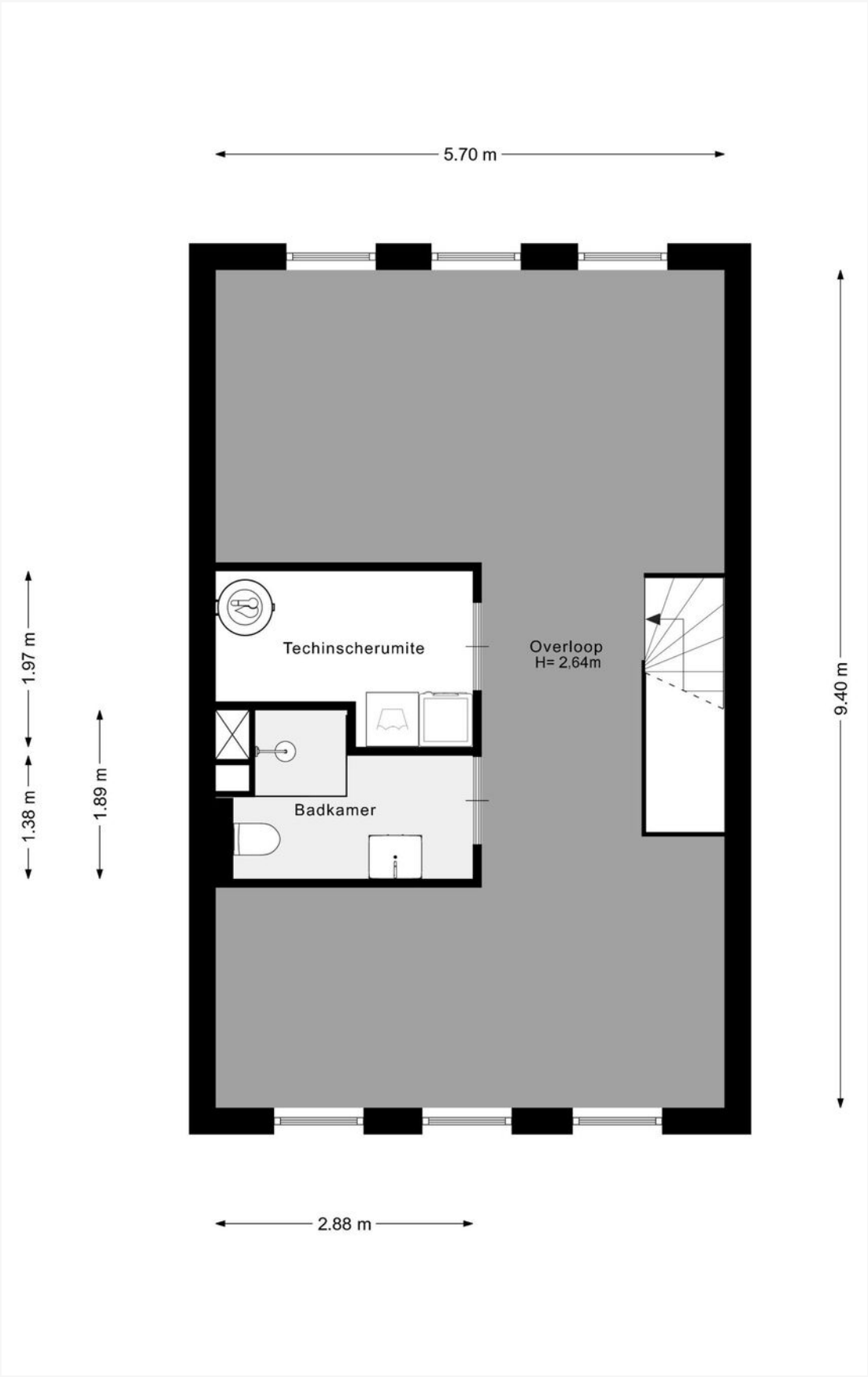
11

03. Plattegrond

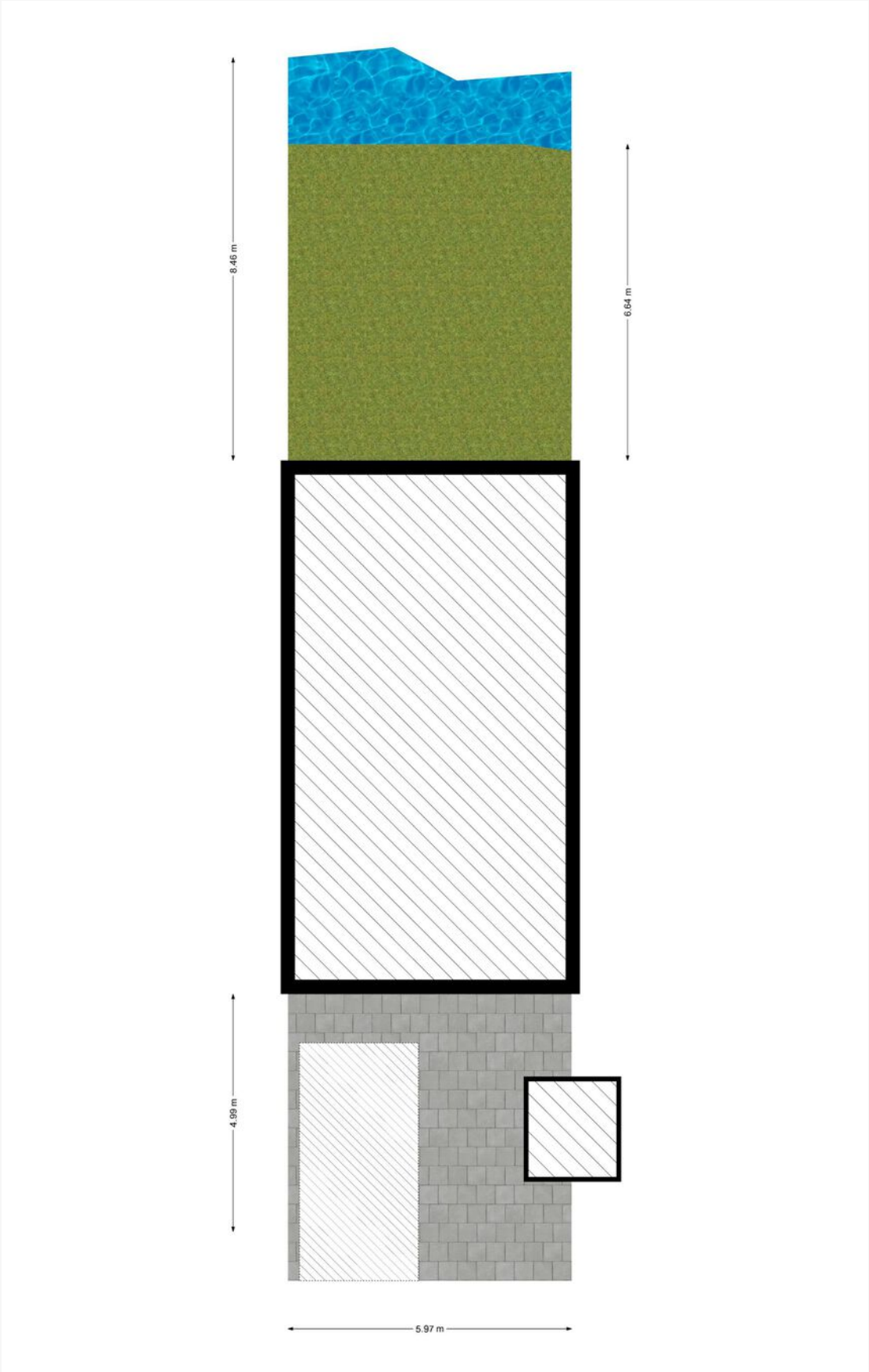


03. Plattegrond

03. Plattegrond



03. Plattegrond



04. Meetcertificaat

GEBRUIKSOPPERVLAKTE & INHOUD

TOTAAL WONING

TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	167,58 M^2
TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M^2
TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M^2
TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M^2
TOTAAL INHOUD	578,52 M^3

BEGANE GROND

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	60,42 M^2
CORRECTIE NISSEN,TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M^2
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M^2
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	60,42 M^2
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M^2
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M^2

1E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	53,58 M^2
CORRECTIE NISSEN,TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M^2
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M^2
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	53,58 M^2
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M^2
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M^2

2E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	53,58 M^2
CORRECTIE NISSEN,TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M^2
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M^2
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	53,58 M^2
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M^2
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	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 relevante correcties zie de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen

05. Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Overschie
Sectie	C
Perceel	6832

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

06. Locatie

Park Zestienhoven is het bewijs dat stadsleven en natuur moeiteloos samen kunnen gaan. Deze moderne wijk, aan de noordrand van Rotterdam, is een frisse toevoeging aan de stad. Hier wonen betekent genieten van rust en ruimte, zonder in te leveren op het gemak van stedelijke voorzieningen. Park Zestienhoven is een plek waar gezinnen, jonge professionals en levensgenieters een thuis vinden tussen het groen.

De wijk is nog jong, maar straalt nu al kwaliteit en comfort uit. Brede lanen, moderne architectuur en energiezuinige woningen kenmerken het straatbeeld. Alles is zorgvuldig ontworpen met oog voor detail en duurzaamheid. Hier zie je het Rotterdam van de toekomst: innovatief en tegelijkertijd warm en uitnodigend.

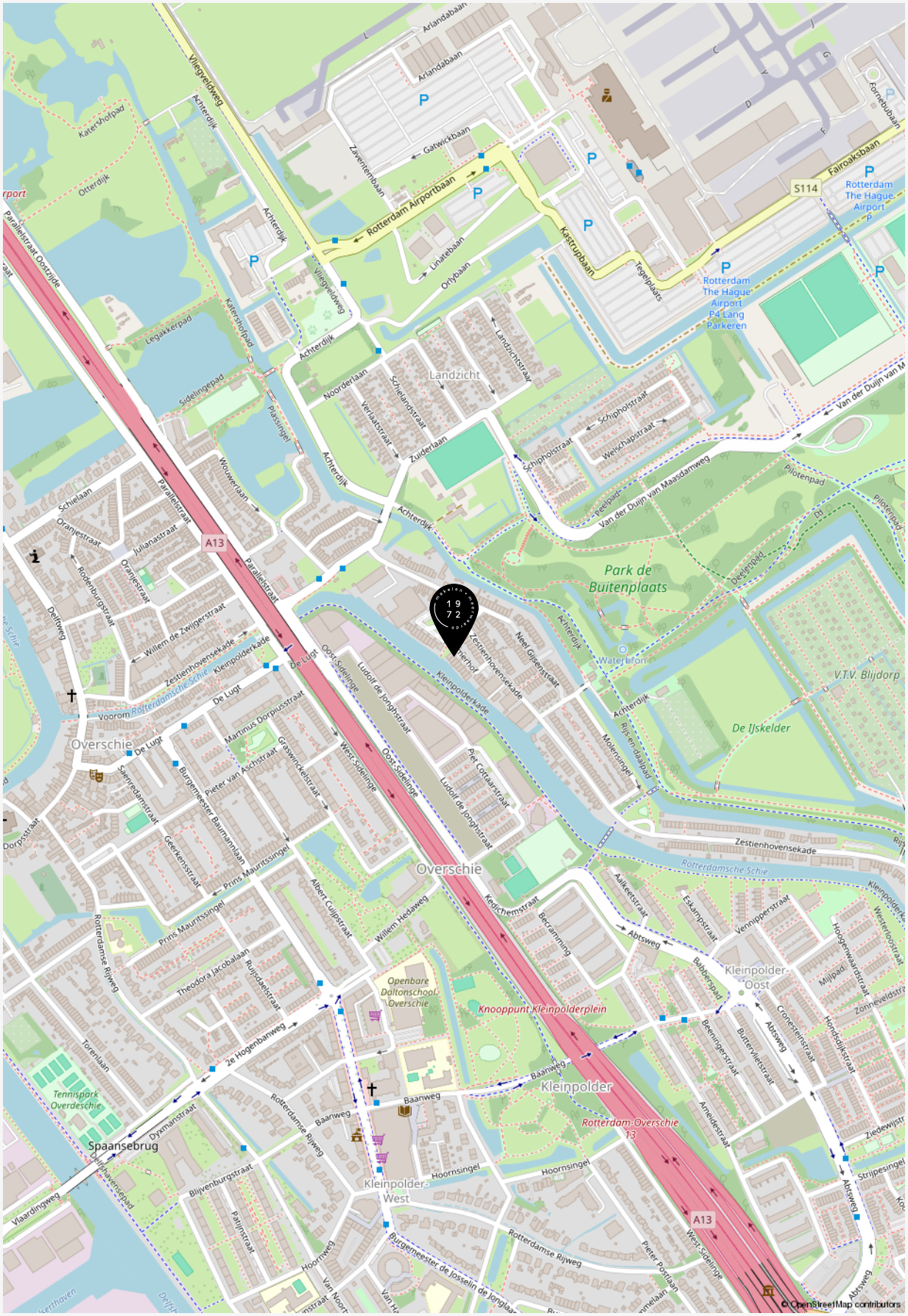
Het groen speelt een hoofdrol in Park Zestienhoven. De wijk is omgeven door uitgestrekte parken en natuurgebieden. Het park is het kloppende groene hart van de buurt, perfect voor een ontspannende wandeling, een sportieve hardloopsessie of een picknick met het gezin. En met de nabijheid van het Lage Bergse Bos en de Rotte zijn rust en recreatie nooit ver weg.

De wijk biedt een heerlijk gevoel van ruimte en overzicht, maar is ook verrassend goed verbonden. Binnen een kwartier sta je in hartje Rotterdam dankzij de uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer en de snelle toegang tot de uitvalswegen. Het beste van twee werelden ligt hier letterlijk binnen handbereik.

Wat Park Zestienhoven echt bijzonder maakt, is de gemeenschapszin. Hoewel de wijk nog volop in ontwikkeling is, hebben de bewoners hun plek al gevonden. Het is een plek waar buren elkaar groeten, kinderen veilig buiten spelen, en buurtactiviteiten bijdragen aan een hechte sfeer. De wijk voelt aan als een moderne dorpsgemeenschap in het grootstedelijke Rotterdam.

Park Zestienhoven is een wijk die blijft groeien en bloeien, met veelbelovende toekomstplannen en ruimte voor nieuwe ideeën. Of je nu op zoek bent naar een gezinsvriendelijke buurt, een groene woonomgeving of simpelweg een plek waar je je thuis kunt voelen: Park Zestienhoven biedt het allemaal.

Het is een wijk waar je kunt ontsnappen aan de drukte van de stad, terwijl je toch nooit ver weg bent van alles wat Rotterdam te bieden heeft. Stijlvol, duurzaam en met een hart voor groen – Park Zestienhoven is de perfecte plek voor een frisse start in een moderne setting.


Overschie
Kleinpolder
Kleinpolder-Oost
Kleinpolder-West
Park de Buitenplaats
Landzicht
Spaansebrug
Rotterdam The Hague Airport
Rotterdam The Hague Airport P4 Lang Parkeren
Knooppunt Kleinpolderplein
Openbare Daltonschool Overschie
Tennispark Overdeschie
V.T.V. Blijdorp
De IJskelder
Waterbron
Rotterdam-Overschie 13
A13
S114
Rotterdam Airportbaan
Vliegveldweg
Achterdijk
Parallelstraat
Zestienhovensekade
Kleinpolderkade
De Lugt
Rotterdamsche Schie
Ludolf de Jonghstraat
Oost-Sidelinge
West-Sidelinge
Kedichemstraat
Baanweg
Hoornsingel
Rotterdamse Rijweg
2e Hogenbanweg
Prins Mauritssingel
Van der Duijn van Maasdamweg
Pilotenpad
Deelspad
Schipholstraat
Katsrupbaan
Falrooksbaan
Tegelplaats
Ornybaan
Linatebaan
Zaventembaan
Gatwickbaan
Arlandabaan
Fornebubaan
Oranjestraat
Julianastraat
Willem de Zwijgerstraat
Martinus Dorpiusstraat
Pieter van Aelstraat
Graswinckelstraat
Burgemeester Baumannlaan
Geerkenstraat
Saenredamstraat
Albert Cuypstraat
Willem Hedaweg
Theodora Jacobalaan
Ruijdaelstraat
Torenlaan
Dyxmanstraat
Vlaardingweg
Blijvenburgstraat
Paltjnstraat
Burgemeester de Josselin de Jongplaats
Pieter Portlaan
Aalkeetstraat
Eskaanstraat
Vennipperstraat
Babbenspad
Beeninderstraat
Butervlietstraat
Cronesteinstraat
Hondsdijkstraat
Hoogenwaardstraat
Miljpad
Zonneveldstraat
Ziedewijstraat
Strijpesingel
Arneidestraat
Abtsweg
Lantschotstraat
Schielandstraat
Verhaalstraat
Noorderlaan
Zuiderlaan
Wouwerlaan
Plassingel
Sidelingepad
Legakkerpad
Katershofpad
Otterdijk
Schielaan
Oranjestraat
Rodenburgstraat
Delfweg
Voorom
Neel Gijsenstraat
Molensingel
Rijs en daalhaat
Piet Cothaarstraat
Weerschapstraat
Peelpad
Van der Duijn van M
Parallelstraat Oostzijde

“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. Én 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 hypotheekverstrekkende 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 / 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 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

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.