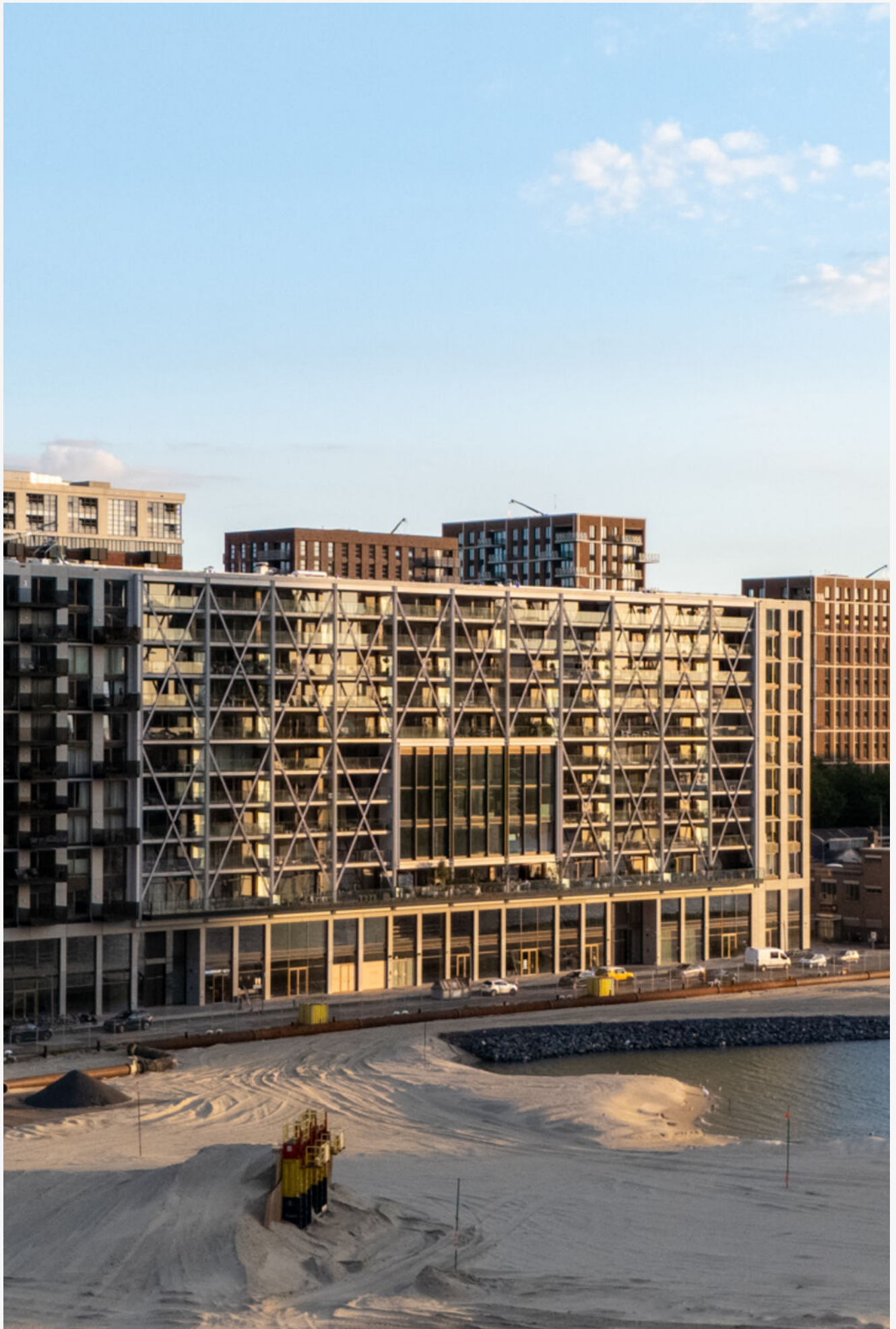


Rijnhavenkade 84

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 transactieprijns, 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 op internationaal niveau in het hart van Rotterdam!
In het iconische en recent opgeleverde nieuwbouwcomplex Bay House bevindt zich op de 7e verdieping dit uitermate stijlvolle en riante 4-kamer Waterfront-appartement (ca. 156 m²). Een woning die klasse, comfort en verfijnde architectuur ademt. Dankzij de indrukwekkende glazen raampartijen en het royale terras van maar liefst ca. 33 m² geniet je hier dagelijks van een vrij en dynamisch uitzicht over het water, het stadsstrand en het stadspark.

Het bruisende Katendrecht & de Kop van Zuid
Het appartement is gelegen op een absolute toplocatie op het raakvlak van de Kop van Zuid en het rauwe, trendy Katendrecht. Deze dynamische hotspot heeft zich ontwikkeld tot een van de meest geliefde plekken van de stad. Voor liefhebbers van gastronomie en cultuur is het aanbod om de hoek overweldigend.

Wandel naar het sfeervolle Deliplein met iconische horeca zoals Deli Bird, De Matroos en het Meisje en Il Gattopardo, of steek via de Rijnhavenbrug over richting Hotel New York, het Nieuwe Luxor Theater en LantarenVenster. Ook culturele iconen als het Nederlands Fotomuseum in pakhuis Santos en het Fenix Migratiemuseum liggen letterlijk aan je voeten.

Qua bereikbaarheid laat de locatie niets te wensen over: metrostation Rijnhaven bevindt zich op korte loopafstand en brengt je binnen enkele minuten naar hartje centrum.

Daarnaast bieden de nabijgelegen watertaxistandplaatsen een typisch Rotterdamse manier van reizen over het water.

Indeling

Begane grond

Het complex kent een uitermate hoog voorzieningenniveau. Aan de kadezijde bevinden zich twee representatieve entrees, beide uitgerust met dubbele liften en een trappenhuis. De royale hoofdentree verwelkomt je met een luxe lounge, een sfeervolle open haard en een conciërgeservice (property management) voor optimaal comfort en veiligheid. Via beide entrees is het appartement comfortabel bereikbaar.

7e Verdieping

Bij binnenkomst in de ruime ontvangsthall valt direct de slimme zichtlijn naar de waterzijde op. Vanaf het eerste moment ervaar je hier het ruimtelijke karakter van het appartement.

Aan de voorzijde, direct grenzend aan de hal, bevindt zich de eerste slaapkamer. Deze ruimte is momenteel ingericht als hoogwaardige werkkamer/kantoor aan huis, maar kan uiteraard uitstekend dienen als slaap- of logeerkamer.

01. Omschrijving - vervolg

De royale en uitzonderlijk lichte woonkamer vormt het hart van de woning. Door de grote raampartijen vloeit het daglicht prachtig naar binnen en versmelt het interieur naadloos met de dynamiek van de omringende skyline en het water. De kookliefhebber kan zijn hart ophalen in de luxe, hoogwaardig afgewerkte open keuken. Het keukeneiland vormt een stijlvol middelpunt en is voorzien van premium inbouwapparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een Pando wijnklimaatkast, Siemens combi-oven/magnetron, vaatwasser en een Quooker kraan.

Via de kamerhoge schuifpui stap je het riante terras op van ca. 33 m². Een fantastische buitenruimte waar je in alle privacy kunt ontspannen en genieten van het panoramische uitzicht op de Rijnhaven, het strand en het park. De tweede hal geeft toegang tot het moderne gastentoilet met fonteintje, de technische ruimte (voorzien van domotica-apparatuur en het duurzame warmte-/koelsysteem) en de overige vertrekken.

Aan de rustige water- en terraszijde liggen twee royale slaapkamers, beide voorzien van een eigen schuifpui naar het terras én een eigen en-suite badkamer.

Daarnaast is er een praktische tweede keuken/wasruimte aanwezig met aansluitingen voor de wasapparatuur, een boiler en extra kastruimte. Deze ruimte is flexibel in te delen en kan desgewenst eenvoudig worden getransformeerd tot een volwaardige vierde slaapkamer.

Berging & Parkeren

In de onderbouw van het complex bevindt zich een privéberging van ca. 8 m².

Daarnaast beschikt het appartement over een eigen, vaste parkeerplaats in de ondergelegen, afgesloten parkeergarage (laag -2). De vraagprijs voor deze parkeerplaats is € 50.000,- (verplichte afname).

01. Description

Located on the 7th floor of the iconic and recently completed Bay House, this exceptionally stylish and spacious 4-room waterfront apartment (approx. 156 m² / 1,679 sq. ft.) offers class, comfort, and refined architecture. Thanks to the impressive floor-to-ceiling windows and the generous terrace of approximately 33 m² / 355 sq. ft., you can enjoy unobstructed and ever-changing views of the water, the urban beach, and the city park every day.

Vibrant Katendrecht & Kop van Zuid

The apartment is situated in a prime location where Kop van Zuid meets the raw and trendy Katendrecht district. This dynamic part of Rotterdam has developed into one of the city's most popular areas. For those who enjoy dining and culture, there is an extensive selection just around the corner.

Walk to the lively Deliplein, with well-known restaurants such as Deli Bird, De Matroos en het Meisje, and Il Gattopardo, or cross the Rijnhaven Bridge toward Hotel New York, the Nieuwe Luxor Theater, and LantarenVenster. Cultural landmarks such as the Dutch Photography Museum in the Santos warehouse and the Fenix Museum of Migration are also right on your doorstep.

The location is also very well connected: Rijnhaven metro station is within a short walking distance and takes you to the heart of the city center in just a few minutes. In addition, nearby water taxi stops offer a typically Rotterdam way to travel across the water.

Layout

Ground Floor

The building offers a high level of amenities. On the waterfront side, there are two representative entrances, both equipped with two elevators and a staircase. The spacious main entrance welcomes you with a comfortable lounge, a fireplace, and concierge services (property management) for added comfort and security. The apartment can be conveniently accessed through either entrance.

7th Floor

Upon entering the spacious hallway, the direct sightline toward the waterfront immediately stands out. From the moment you step inside, you experience the spacious character of the apartment.

At the front, directly off the hallway, is the first bedroom. This room is currently used as a high-quality home office but can, of course, also serve as a bedroom or guest room.

The spacious and exceptionally bright living room forms the heart of the apartment. The large windows allow natural light to flow into the space and connect the interior with the surrounding skyline and waterfront.

The open kitchen is luxuriously finished and offers plenty of space for those who enjoy cooking. The kitchen island forms a stylish centerpiece and is equipped with premium built-in appliances, including a Bora induction cooktop with integrated extractor, Pando wine climate cabinet, Siemens combination oven/microwave, dishwasher, and Quooker faucet.

01. Description - continued

Through the floor-to-ceiling sliding glass doors, you step directly onto the generous terrace of approximately 33 m² / 355 sq. ft. A wonderful outdoor space where you can relax in privacy while enjoying panoramic views of Rijnhaven, the beach, and the park.

The second hallway provides access to the modern guest toilet with a small sink, the technical room, equipped with home automation systems and the sustainable heating and cooling system, and the remaining rooms.

On the quiet waterfront and terrace side are two spacious bedrooms, both with their own sliding glass doors providing direct access to the terrace, as well as their own en-suite bathrooms.

There is also a practical second kitchen/laundry room with connections for laundry appliances, a water heater, and additional cabinet space. This flexible room can be arranged according to your needs and, if desired, can easily be converted into a full fourth bedroom.

Storage & Parking

A private storage unit of approximately 8 m² / 86 sq. ft. is located in the lower level of the building.

In addition, the apartment comes with its own designated parking space in the secure underground parking garage on level -2. The asking price for the parking space is €50,000 (mandatory purchase).

02. Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.495.000 k.k.
Soort:	Galerijflat
Type:	Appartement
Kamers:	4
Slaapkamers:	3
Inhoud:	517 m ³
Woonoppervlakte:	157 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2024
Ligging:	aan water, aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater
Garage	parkeerkelder, parkeerplaats
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Verwarming:	stadsverwarming, vloerverwarming geheel, warmte terugwininstallatie
Energie label:	A +

Bijzonderheden

- Buitenruimte: Riant en zonnig terras van ca. 33 m met panoramisch uitzicht
- Klimaatbeheersing: Geavanceerde warmte-/koude-installatie met comfortabele vloerverwarming én vloerkoeling
- Parkeren: Eigen privé parkeerplaats op verdieping -2, vraagprijs € 50.000,- (verplichte afname)
- Berging: Privé berging in de onderbouw (ca. 8 m)
- VvE: Actieve en gezonde Vereniging van Eigenaren. Maandelijkse bijdrage: € 421,43 (woning + berging) en € 23,71 (parkeerplaats)
- Interieur: Gehele inrichting/meubilering is over te nemen tegen meerprijs
- Oplevering in overleg

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.









































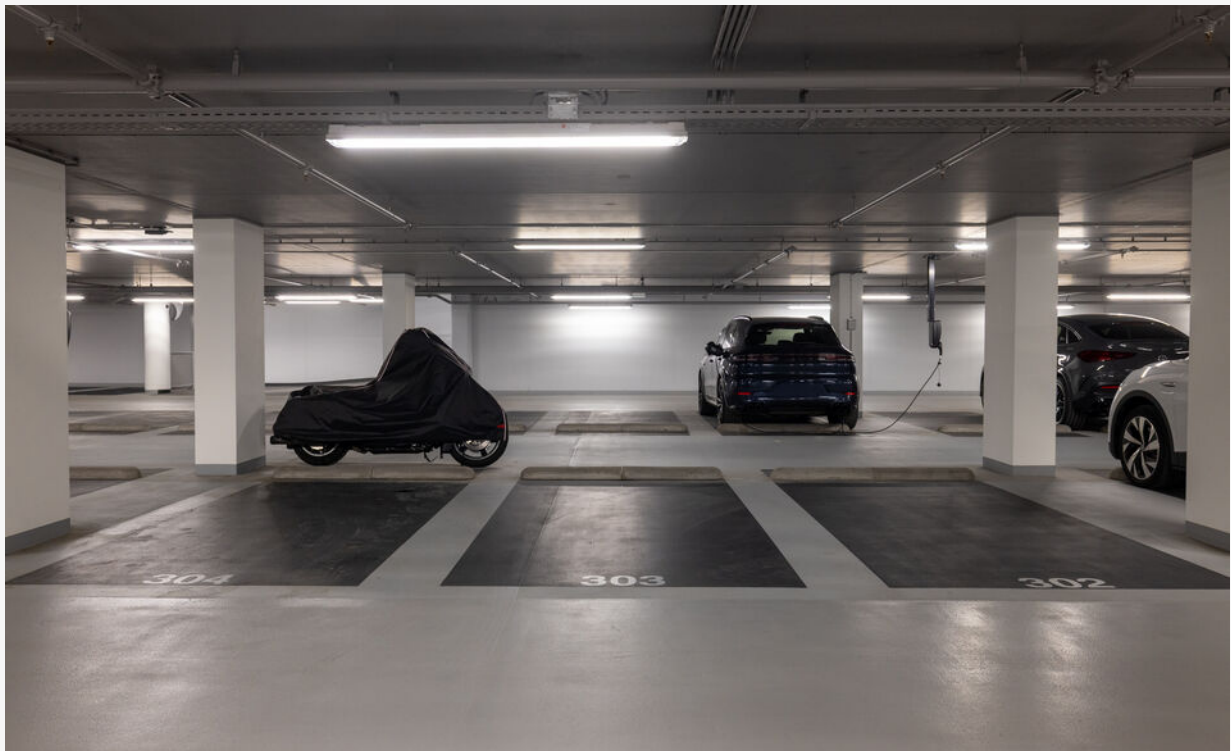










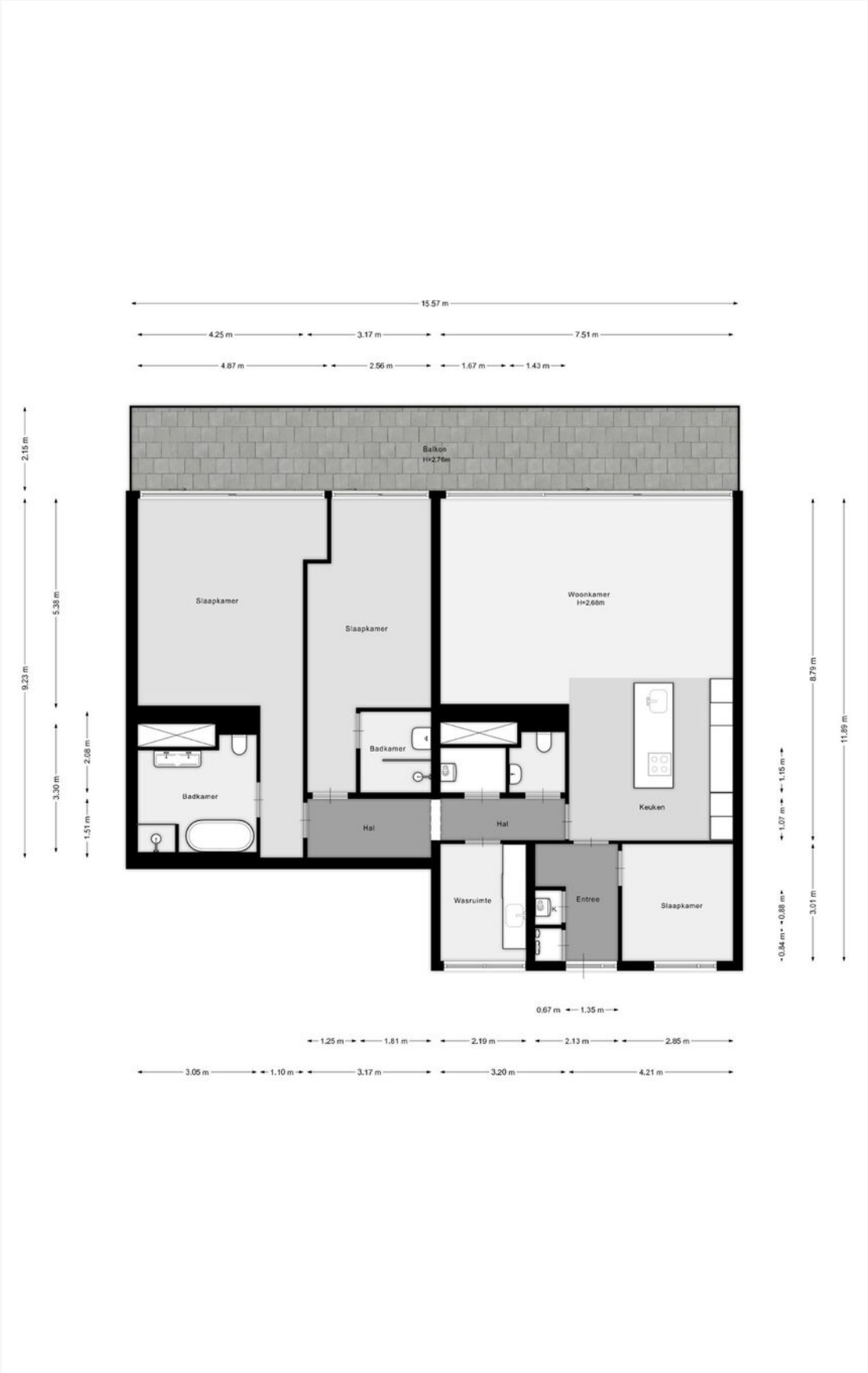




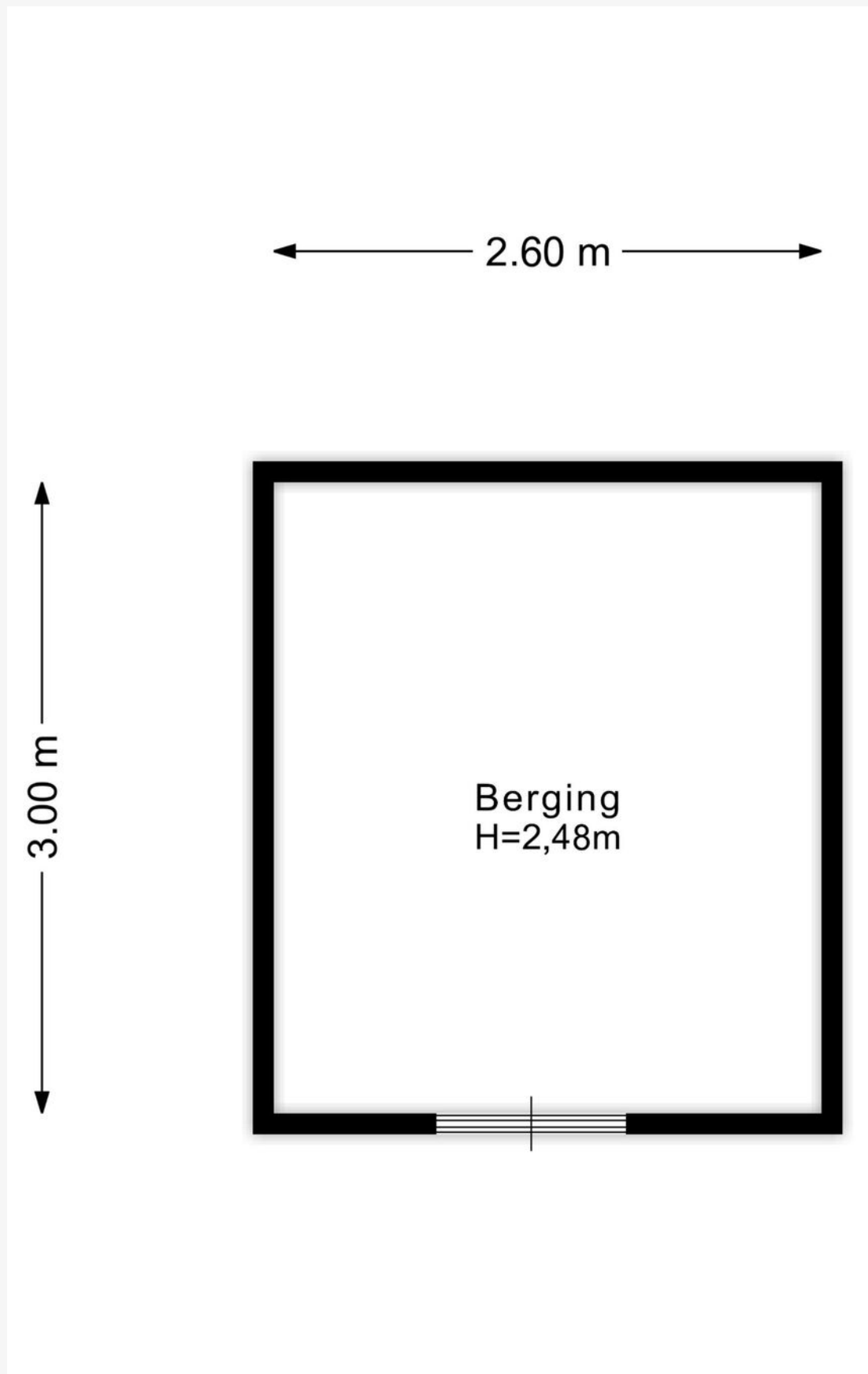




03. Plattegrond



03. Plattegrond



04. Meetcertificaat

GEbruiksoppervlakte & INHOUD

TOTAAL WONING

TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	156,30 M ²
TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	33,40 M ²
TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	7,80 M ²
TOTAAL INHOUD	517,00 M ³

APPARTEMENT

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	160,60 M ²
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	4,30 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	156,30 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	33,40 M ²

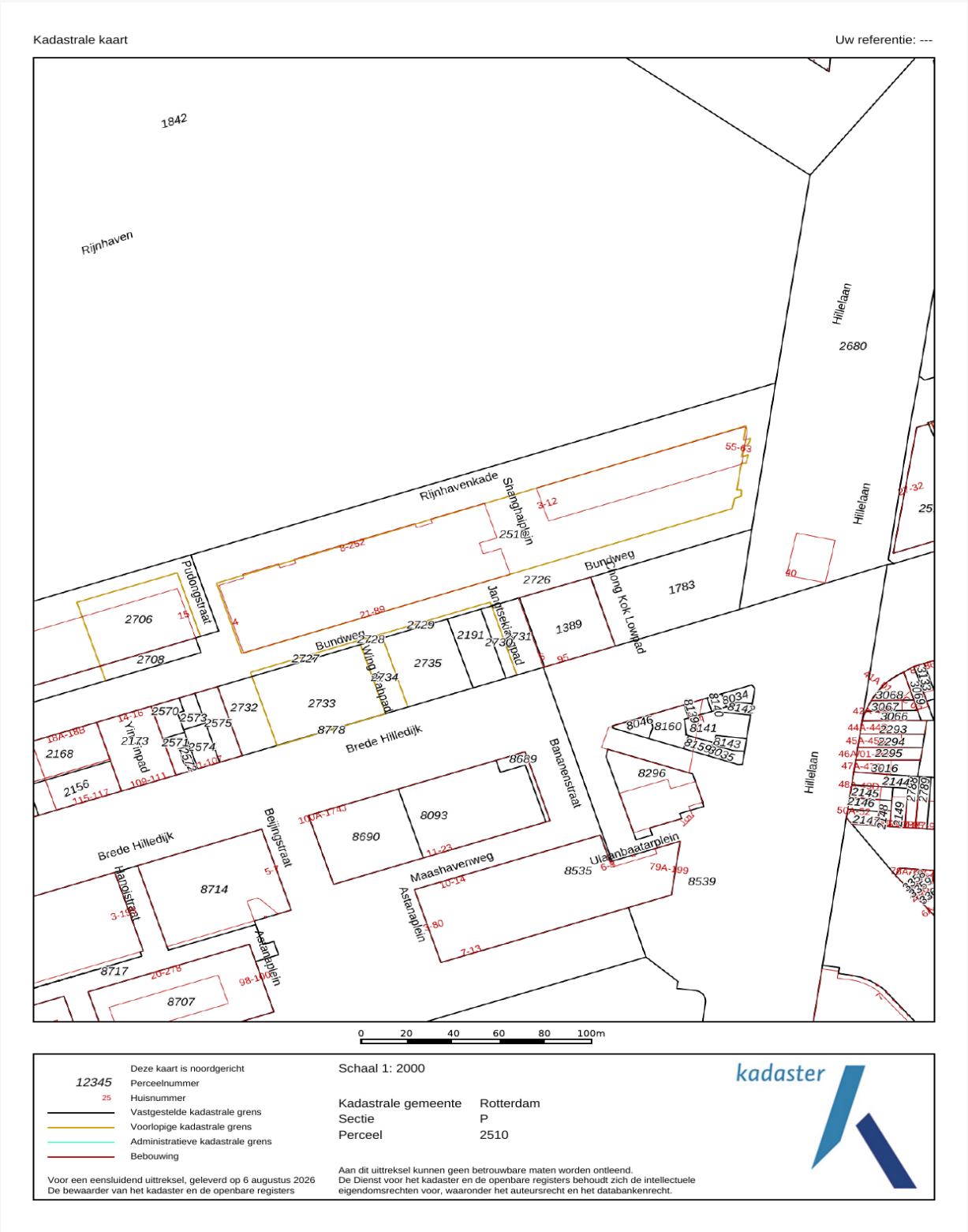
EXTERN

BERGING	7,80 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

05. Kadastrale kaart



06. Locatie

Deze wijk is in alles één grote, moderne lofzang op de Rotterdamse haven, de industrie en het havenvolk, op alles wat de stad groot heeft gemaakt. Als je onderaan de iconische Erasmusbrug rechts gaat, bereik je eerst de Kop van Zuid: een machtig toonbeeld van de Rotterdamse stadsontwikkeling die vanaf de jaren tachtig tot vandaag het leven 'op Zuid' een regelrechte boost heeft gegeven.

Moderne hoogbouw van beroemde architecten, afgewisseld met knap opgekeleferde loodsen en pakhuizen die nu grotendeels dienstdoen als luxeappartementen voor creatievelingen.

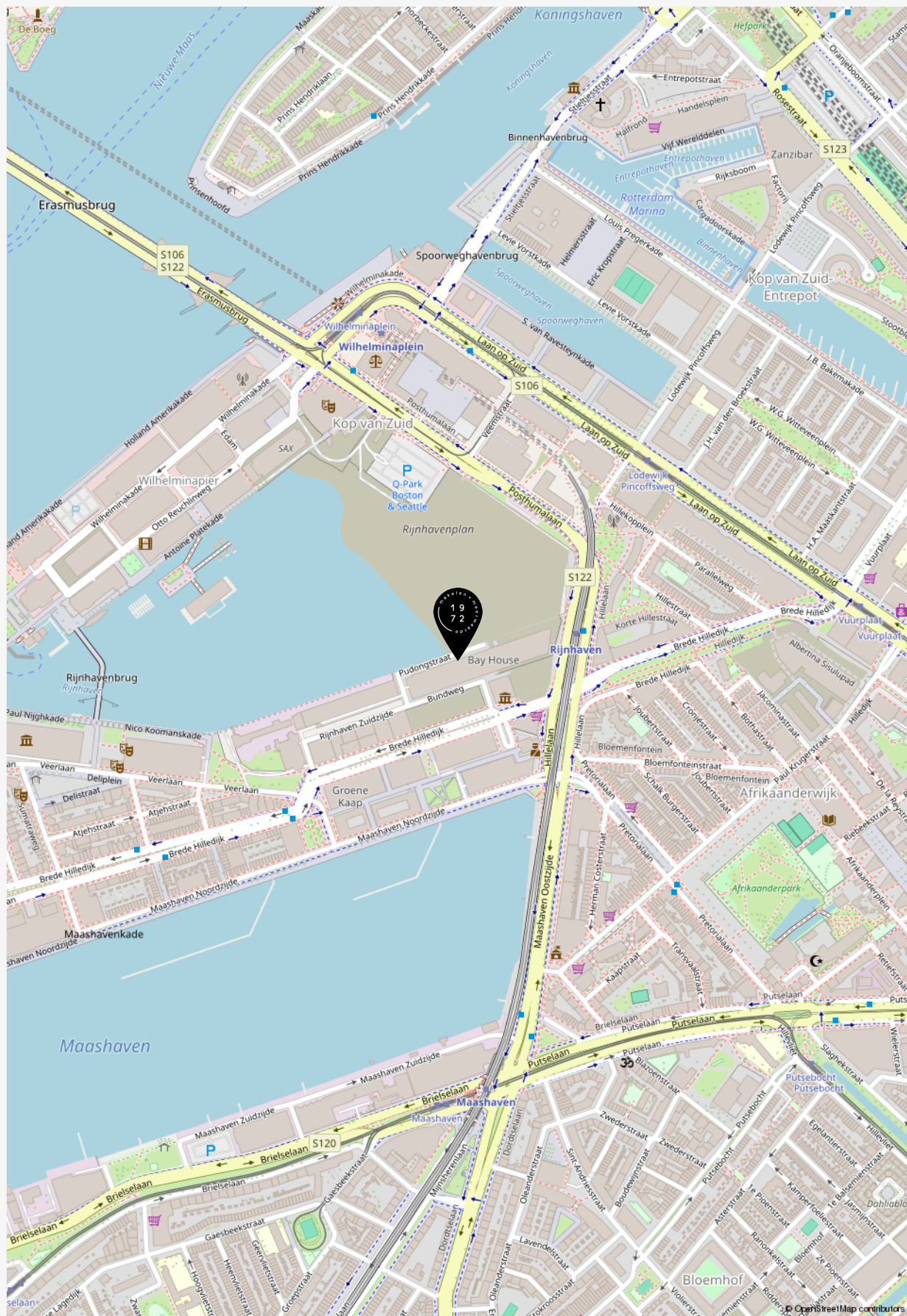
Er is één plek in Rotterdam waar je je in de New Yorkse wijken Soho of de Meat Packing District waant, en dat is hier. En precies hiervandaan vertrokken de schepen van de Holland Amerika Lijn in de eerste helft van de twintigste eeuw jaren naar de Nieuw Wereld, volgepakt met Europese gelukszoekers. Hotel New York, de vertrekhal van toen, herinnert aan dat roemruchte verleden en wordt bewaakt door twee moderne torenwachters aan weerszijden: het Port of Rotterdam-gebouw waar de Rotterdamse haven nog altijd dag en nacht wordt aangestuurd, en woontoren Montevideo. Goede restaurants, een imposante foodhall en luttele grand cafés met uitzicht op het water maken de New Yorkse sfeer hier tastbaar.

Passeer vervolgens de voetgangersbrug – op z'n Rotterdamse-lief 'de Hoerenloper' gedoopt, een ode aan het verleden van Katendrecht als tippelzone voor behoeftige zeelui – en je bereikt 'de Kaap'. Het rauwe verleden van deze zeemansbuurt is enkel nog zichtbaar aan de vele kleine, oude woninkjes en de wirwar aan straten, maar de oude, bruisende sfeer hangt er nog.

Hier klotst de energie op iedere straathoek tegen de plinten, met eet- en drinkgelegenheden in overvloed. De randen van deze oude wijk worden aan de noordoever bemand door de industriële gebouwen van weleer: sommige omgevormd tot wooncomplexen, andere tot rauwe, sfeervolle horeca- en tentoonstellingsruimten.

Aan de zuidzijde van Katendrecht worden heden en verleden eveneens tot in de puntjes vervlochten: hier houdt het oude stoomschip SS Rotterdam de halfhoge nieuwbouw, waar zoveel nieuwe Kapenezen zich de afgelopen jaren vestigden, nauwlettend in de gaten. In heel de wijk Kop van Zuid – Katendrecht is er niets meer nodig dan een rustige avondwandeling over langgerekte kades om een ultiem gevoel te krijgen van wat Rotterdam was, en is geworden.

Wat wonen op de Kop van Zuid en op Katendrecht zo leuk maakt zijn zijn de lokale ondernemers en activiteiten die u hier treft.



**“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
- 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 hypotheekverstrekende 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 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.