

Rodenrijseweg 527

Berkel En Rodenrijs

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

Riant en vrij wonen in het groen met Rotterdam aan de horizon.

Dit veelzijdige familiehuis met een woonoppervlakte van 315 m² combineert iets wat maar zelden samenkomt: de ruimte en vrijheid van buiten wonen in de nabijheid van dorp en stad. Vanuit de tuin kijk je uit over het groen met aan de horizon de skyline van Rotterdam. Op een riant perceel van 1.385 m² eigen grond geniet je dag in, dag uit van rust, privacy en vergezichten over het polderlandschap. Hier ervaar je het echte buitenleven: vogels, ruimte, licht en toch zijn het centrum van Berkel, metrostation Rodenrijs en de uitvalswegen naar Rotterdam, Delft en Den Haag dichtbij.

Dit herenhuus is doordacht ontworpen. De woonoppervlakte is verdeeld over vier woonlagen met lichte leefruimtes en een grote groene tuin. Dit biedt volop mogelijkheden voor wonen, werken en genieten van het leven. In 2018 is de woning nagenoeg geheel verbouwd en verduurzaamd. De keuken, sanitair, elektra, installaties en de algehele afwerking zijn aangepakt, waardoor achter de karaktervolle uitstraling een comfortabel, eigentijds en toekomstbestendig huis schuil gaat.

Binnen valt direct de ruimte op. De royale woonkamer met grote woonkeuken zijn het levendige hart: koken, tafelen bijpraten, alles kan hier ruim, comfortabel en met uitzicht. Veel daglicht en openslaande deuren naar een riant terras zorgt voor een vanzelfsprekende verbinding met de tuin. Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers en een badkamer. De sfeervolle vijfde slaapkamer met hoge kap bevindt zich op de bovenste verdieping. Aangevuld met het volwaardige en riante

souterrain biedt dit huis alle flexibiliteit voor een groot (samengesteld) gezin, logees, au-pair, praktijk aan huis, kantoor of atelier. De fraaie tuin met meerder terrassen, een tuinkas, een hout gestookte hottub en een geïsoleerd en verwarmd tuinhuis met overkapping maken het wooncomfort compleet. In deze tuin heb je het gehele jaar plezier.

De locatie is het beste van twee werelden: landelijk en lommerrijk. De Rodenrijseweg ligt op een mooie overgang tussen dorp en het buitengebied. Hier ervaar je de ruimte en het groen van buiten wonen, terwijl Westpolder en het centrum van Berkel en Rodenrijs met haar gezellige winkels en restaurantjes dichtbij zijn. De supermarkten voor dagelijkse boodschappen, scholen en sportverenigingen liggen op korte fietsafstand. De Groenzoom en de Achterdijkse polder liggen om de hoek voor wandelen, hardlopen of fietsen. Natuurgebied De Vlinderstrik ligt letterlijk in de achtertuin en ook Heerenboerderij Lansingerland en Belevenisboerderij Schieveen bevinden zich in de directe omgeving. Met vijf minuten fietsen ben je bij het metrostation Rodenrijs.

>> De tekst gaat verder op de volgende pagina

01. Omschrijving- vervolg

Indeling

Begane grond

Via de entree bereik je de hal met toilet en trapopgang naar de verdiepingen. Daarachter opent zich de leefverdieping:

circa 105 m² met een royale woonkamer en woonkeuken.

Door de open indeling zijn verschillende zit- en eetplekken mogelijk zonder dat het gevoel van ruimte verloren gaat.

Grote raampartijen brengen veel daglicht naar binnen. De openslaande deuren naar veranda en terras zorgen tegelijkertijd voor een mooie verbinding met buiten.

Aan de tuinzijde ligt de woonkeuken, royaal opgezet met een groot kookeiland en veel werk- en bergruimte. De vide met de zichtbare houten balken zorgt voor een prettige lichtinval. Een plek om uitgebreid te koken, 's ochtends aan het eiland te ontbijten. De aangrenzende eetruimte nodigt uit om met familie of vrienden lang aan tafel te blijven zitten.

Vanuit de keuken en living stap je direct het terras op. Met circa 38 m² is hier alle ruimte voor een grote eettafel en verschillende zitplekken. Het uitzicht maakt de plek compleet.

Tuin & Terrassen

De tuin ligt royaal rondom het huis en biedt veel groen, volwassen beplanting en verschillende plekken om van de zon en het wijde uitzicht te genieten. Dicht bij het huis ligt het grote sfeervolle terras, achter in de tuin staat een tuinkas voor het telen van eigen groenten en bloemen. Er is volop ruimte voor kinderen om te spelen, voor lange zomeravonden met vrienden en familie of simpelweg vanuit de hout gestookte hottub te genieten van de ondergaande zon.

Bijzonder leuk is het geïsoleerde en verwarmde tuinhuis. Nu

ingericht als mancave, met daarnaast een eigen overkapping waardoor je ook in het voor- en najaar comfortabel buiten zit. Een fijne extra leefplek, maar net zo goed geschikt als kantoor, atelier of gastenverblijf.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over circa 95 m² woonoppervlakte en telt vier slaapkamers. De kamers verschillen in formaat en kunnen daardoor flexibel worden gebruikt als hoofd-, kinder-, werk- of logeerkamer. De grote slaapkamer aan de tuinzijde heeft brede raampartijen en een mooi uitzicht over het groen, De badkamer beschikt over een ligbad, wastafel en een ruime inloofdouche. Een apart tweede toilet maakt het geheel compleet. Dankzij de royale maatvoering voelt ook deze verdieping opvallend ruim aan.

Tweede verdieping

Deze verdieping heeft een geheel eigen karakter. De hoge kap, zichtbare balkconstructie en grote glaspartij geven de ruimte een bijna loftachtige sfeer. Momenteel zijn hier de ruime vijfde slaapkamer, inloopkast en handige bergruimtes gerealiseerd. De mogelijkheden zijn legio: een royale master suite, atelier of thuiswerkplek, of juist één grote verdieping om te slapen en ontspannen. Aan de achterzijde ligt een overdekt balkon van circa 10 m² met uitzicht over de groene omgeving. Deze verdieping biedt circa 50 m² woonoppervlakte, exclusief bergruimte.

>> De tekst gaat verder op de volgende pagina

01. Omschrijving - vervolg

Souterrain

Onder het huis bevindt zich nog een grote verrassing: een volwaardig souterrain met circa 70 m² woonoppervlakte, naast circa 20 m² overige inpandige ruimte. De verdieping beschikt over meerdere vertrekken, waaronder een hobbyruimte, berguimtes en een bijkeuken met keukenblok en de wasmachine- en droger opstelling. Ook dit souterrain biedt uitzonderlijk veel mogelijkheden. Een royaal kantoor aan huis, fitnessruimte, speelkamer, hobbyruimte, muziekruijnte of gastenverblijf: het kan hier allemaal. Ook voor een gezin met oudere kinderen of voor meerdere generaties onder één dak biedt deze verdieping interessante mogelijkheden.

Dit vrijstaande herenhuis is royaal zonder afstandelijk te worden. Met maar liefst circa 315 m² wonen verdeeld over vier woonlagen is er volop plek voor een gezin, voor werken, hobby's, logeren en samen zijn. Met de tuin als verlengstuk van het wonen en het groen van Lansingerland direct in je achtertuin.

02. Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.735.000 k.k.
Soort:	Landhuis
Type:	Vrijstaande woning
Kamers:	9
Slaapkamers:	6
Inhoud:	1110
Perceeloppervlakte:	1385 m ²
Woonoppervlakte:	325 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1956
Ligging:	aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging
Tuin:	Voor-, zij- en achtertuin
Isolatie:	Dakisolatie, vloerisolatie, muurisolatie, volledig geïsoleerd, HR-glas, HR++
Verwarming:	Gas -ketel, airco
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

- Vrijstaand karaktervol herenhuis aan de rand van Berkel en Rodenrijs
- Vier volwaardige woonlagen
- Nagenoeg geheel verbouwd in 2018
- Gelegen op eigen grond
- Royale living met veel licht en directe verbinding met tuin en terras
- Open woonkeuken met groot kookeiland
- Vier slaapkamers op de eerste verdieping
- Sfeervolle tweede verdieping met 5e slaapkamer onder de hoge kap en balkon van circa 10 m²
- Souterrain met circa 70 m² woonoppervlakte en circa 20 m² overige inpandige ruimte
- Royale tuin met meerdere terrassen, hout gestookte hottub, en tuinkas
- Geïsoleerd en verwarmd tuinhuis
- Sfeervolle terrasoverkapping
- Veel privacy en groen
- Verwarming door middel van CV- combiketel en airconditioning
- Warm water door middel van CV- combiketel en warmtepompboiler
- 24 zonnepanelen
- Laadpunt voor elektrische auto voor de deur
- Centrum, horeca, scholen, sport en natuur op korte afstand
- Metrostation Rodenrijs op fiets-/ loopafstand
- Goede bereikbaarheid van Rotterdam, Delft en Den Haag































































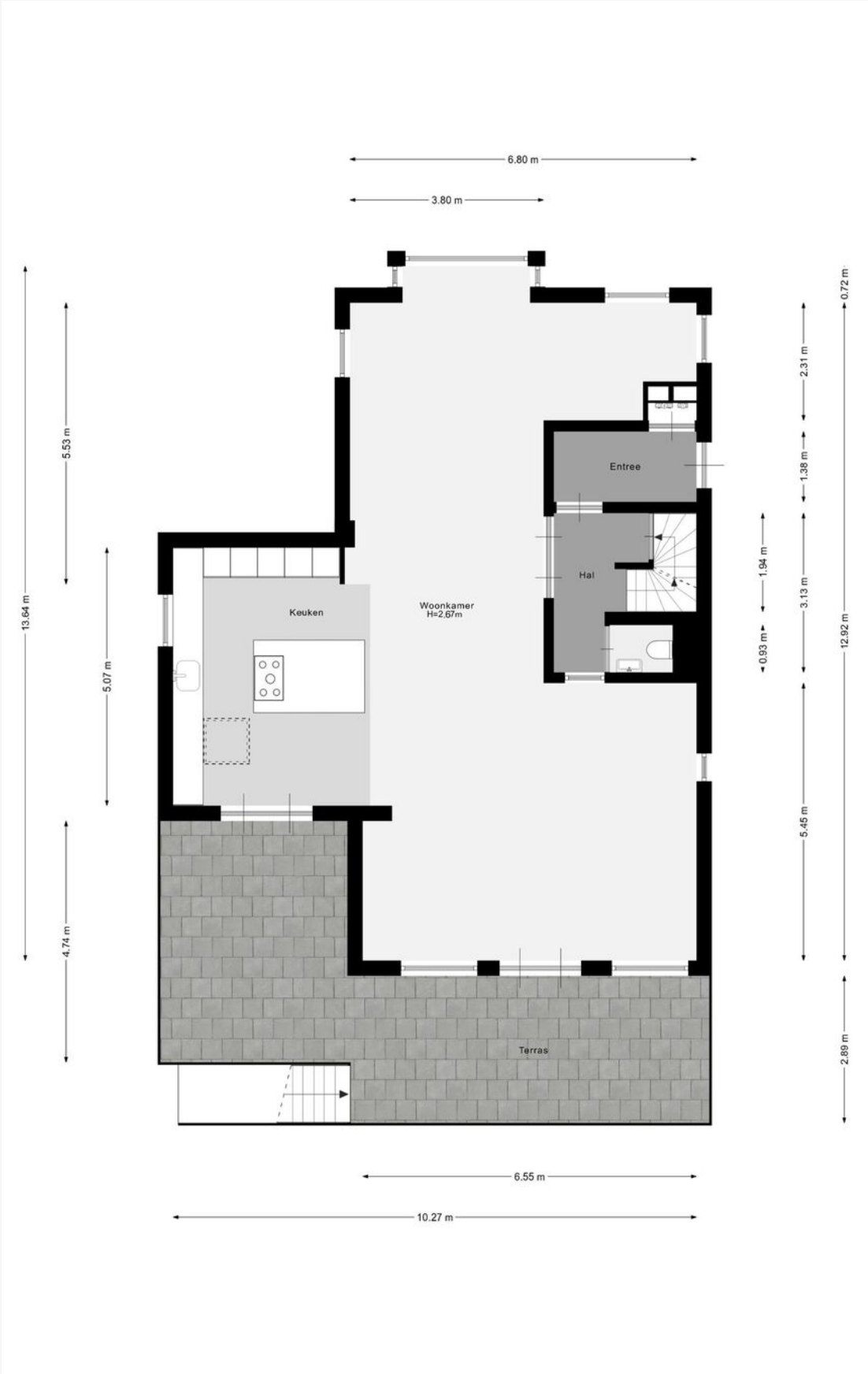




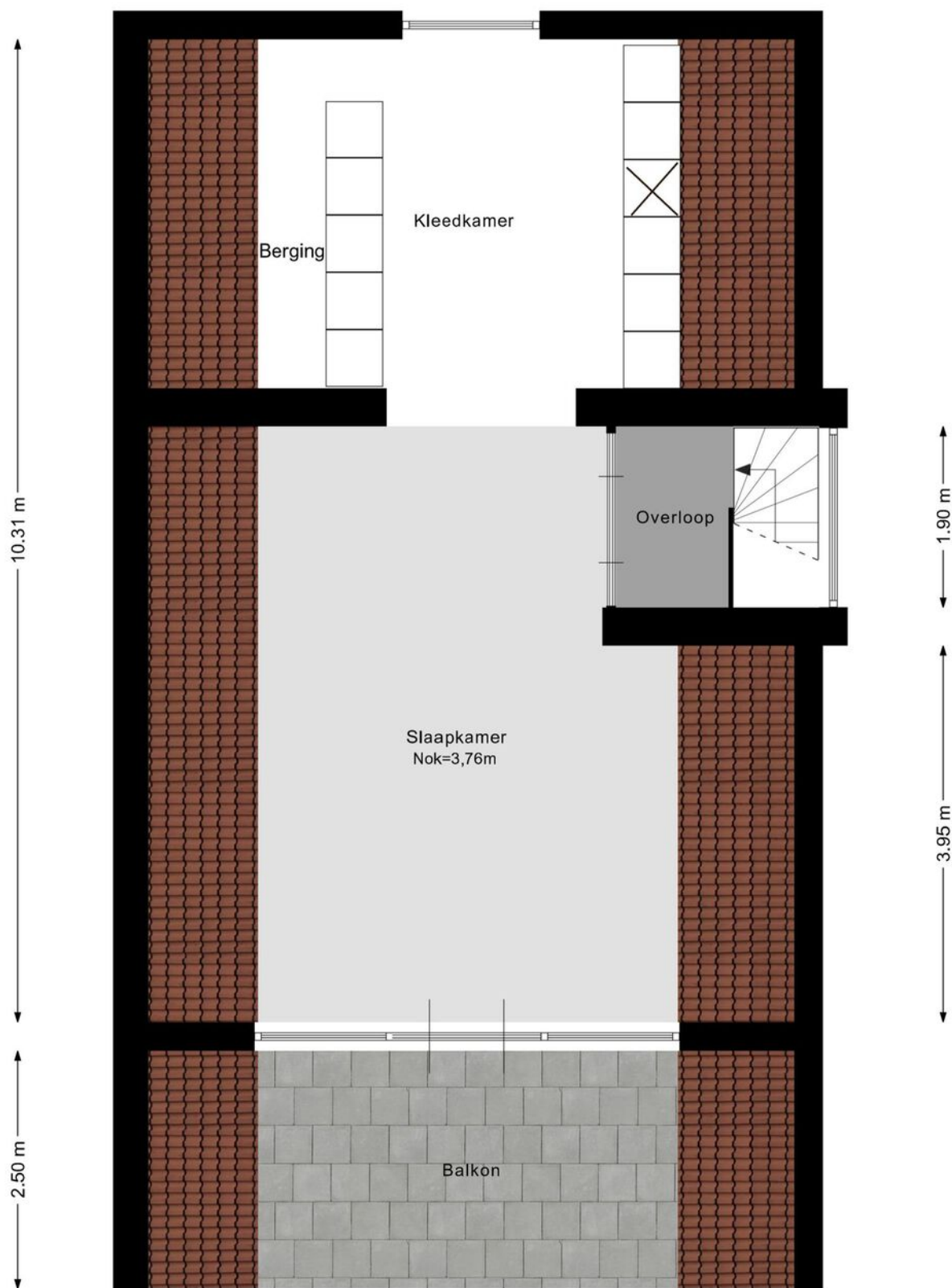


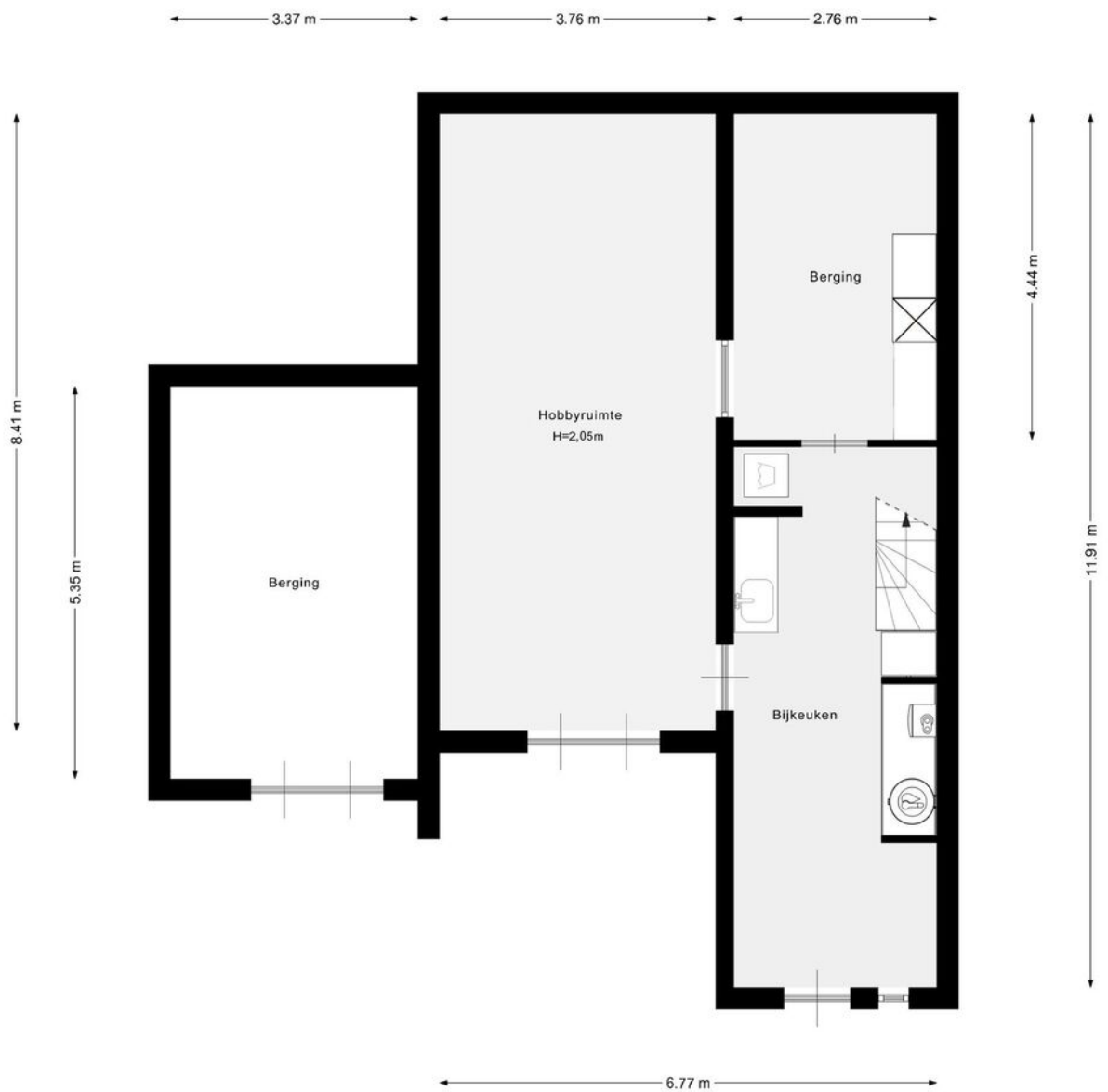


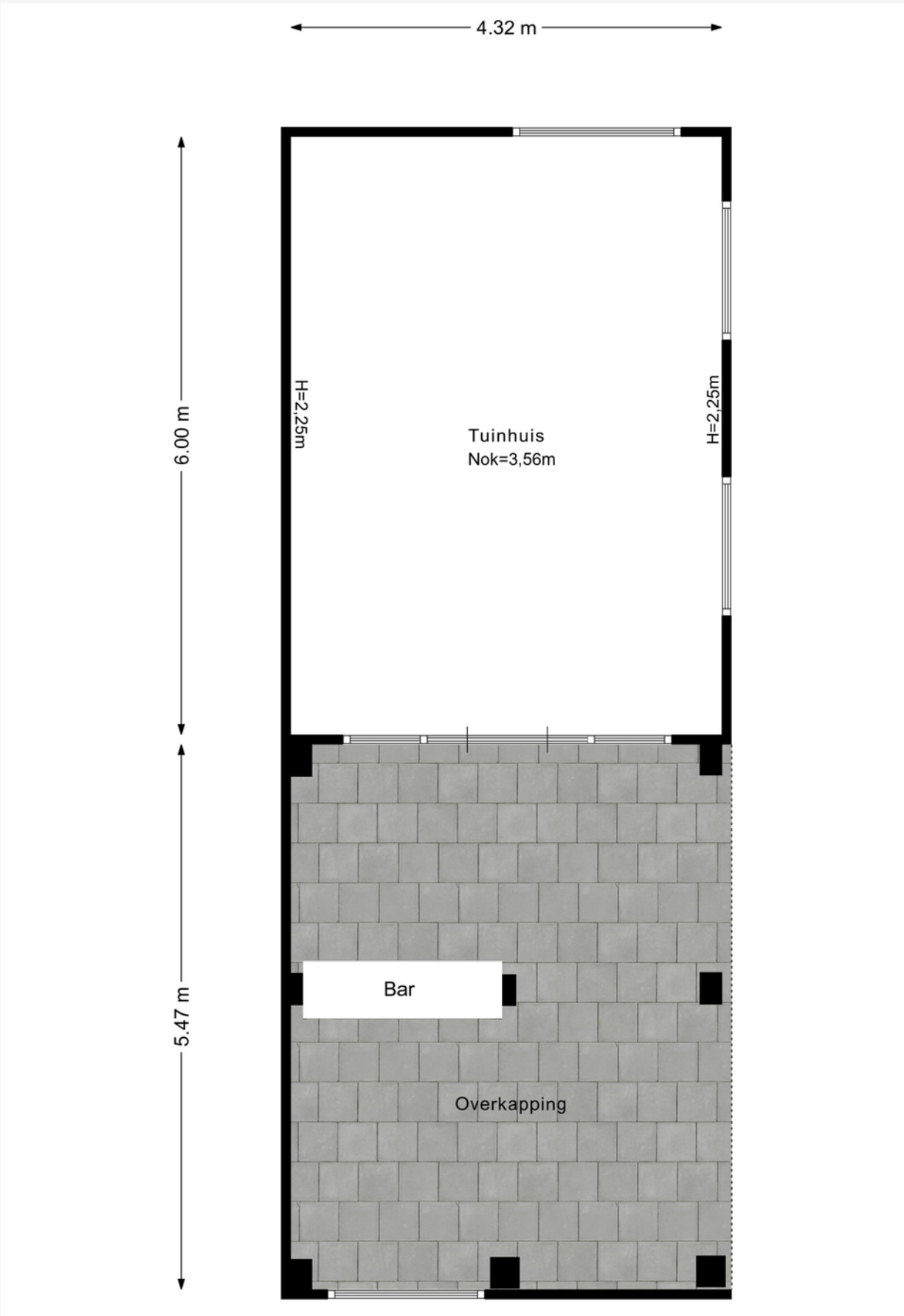
03. Plattegrond













04. Meetcertificaat

GEbruiksoppervlakte & INHOUD

TOTAAL WONING

TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	315,25 M ²
TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	18,03 M ²
TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	48,80 M ²
TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	25,92 M ²
TOTAAL INHOUD	1109,68 M ³

SOUTERRAIN

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	86,04 M ²
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	18,03 M ²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	68,01 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	18,03 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M ²

BEGANE GROND

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	106,47 M ²
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	106,47 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	37,80 M ²

1E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	92,59 M ²
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	92,59 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M ²

2E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	49,18 M ²
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	49,18 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	11,00 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 van de hoogte hoger dan of gelijk aan 1,5 meter is, zoals beschreven in de

GEBRUIKSOPPERVLAKTE & INHOUD

EXTERN

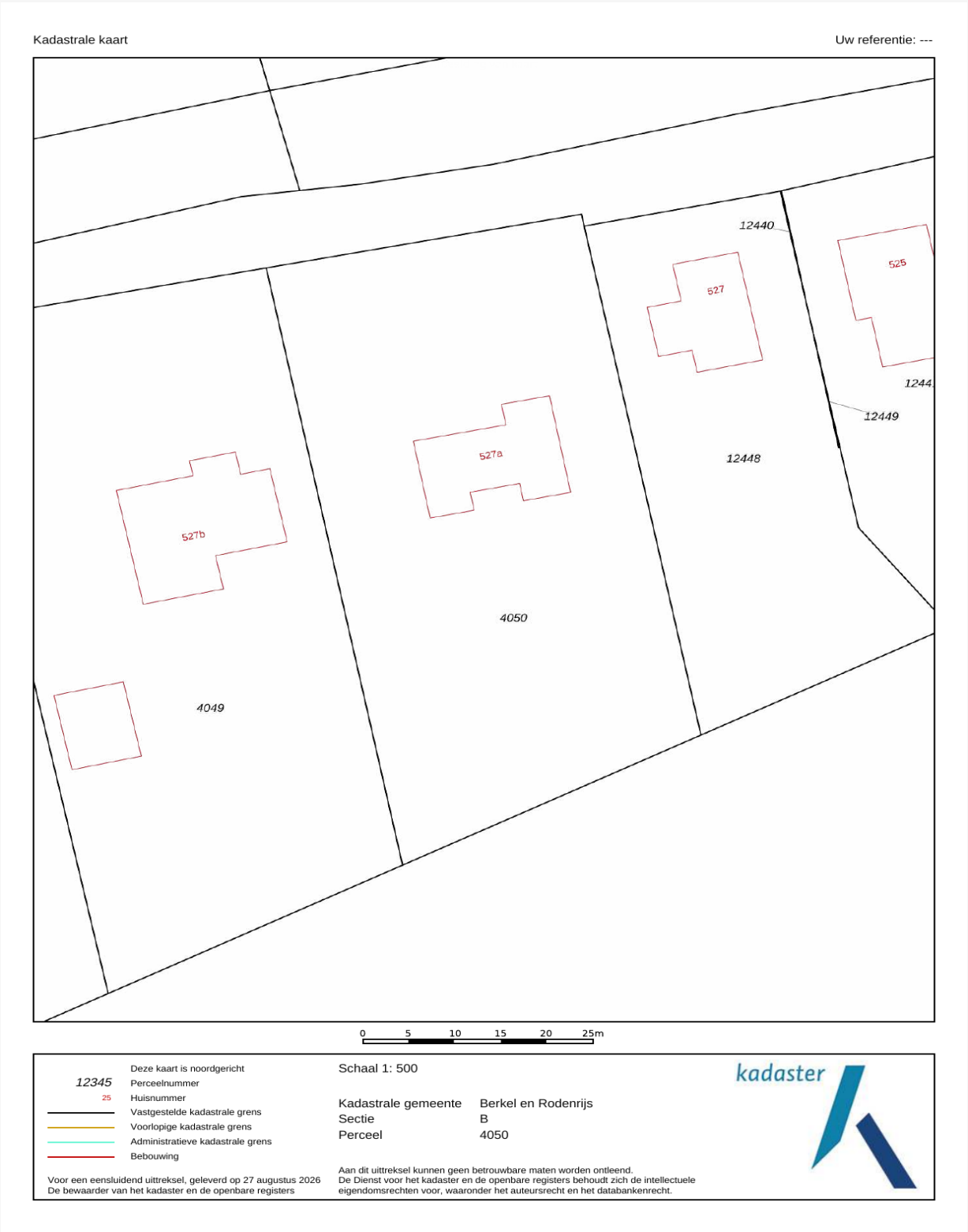
SCHUUR	25,92 M ²
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M ²
PARKEERPLAATS	0,00 M ²

MEETINSTRUCTIE GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONINGEN

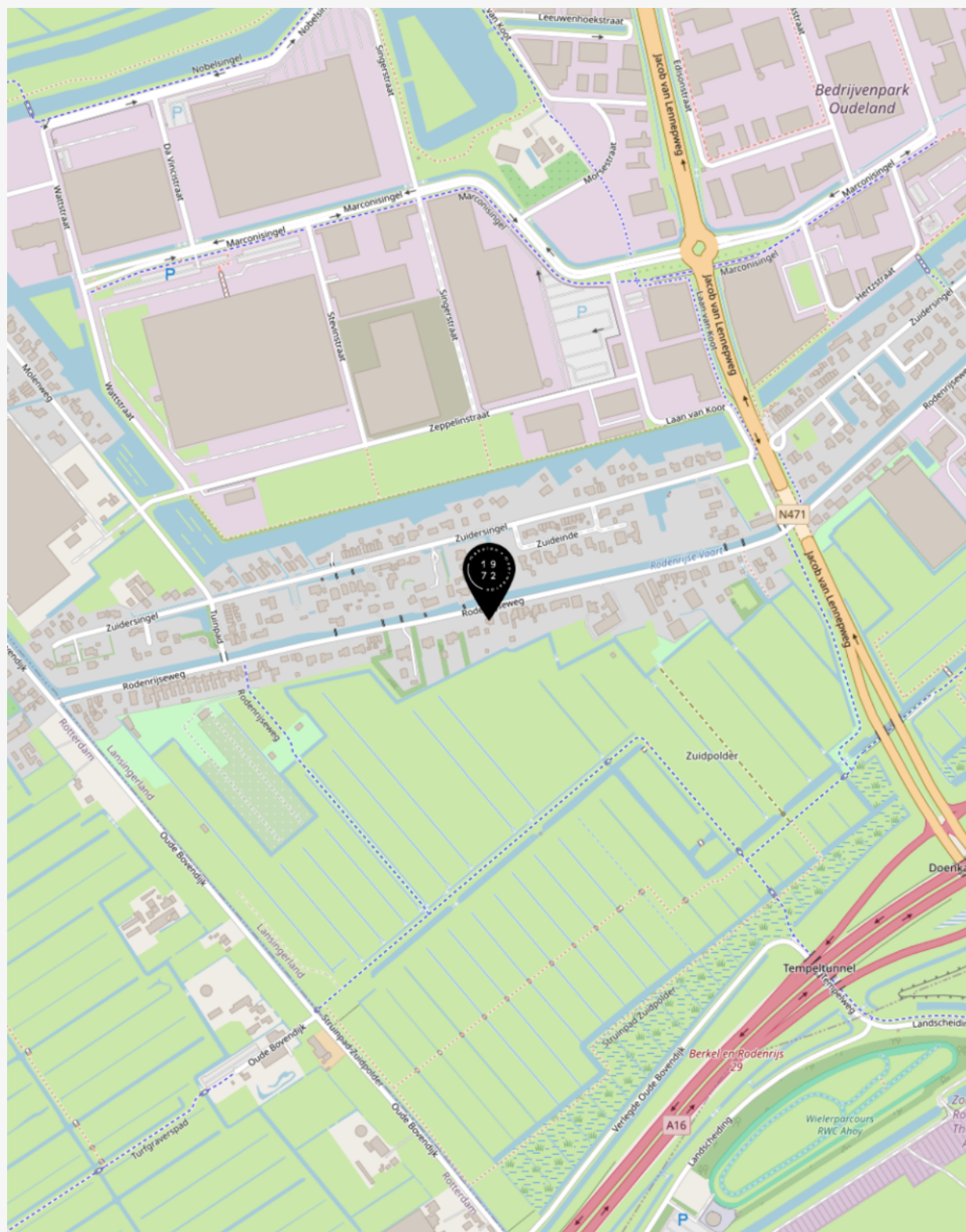
De Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen beschrijft hoe het meten van een woning moet plaatsvinden. De beschrijving in de meetinstructie is daarmee belangrijk voor het toepassen en lezen van deze meetstaat. De meetinstructie beschrijft ook hoe de meetinstructie zich verhoudt tot de NEN2580.

* 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



**“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 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.