

Essenburgsingel 12 B

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 transactieprijis, 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

Sfeervol en ruim 3-laags benedenhuis uit 1912, rijk aan authentieke details en met verrassend veel natuurlijk licht. De woning is in 2021 gemoderniseerd, waarbij de woonkamer is uitgebouwd met een stoere serre met aluminium kozijnen en onder meer een nieuwe keuken, twee nieuwe badkamers en twee nieuwe toiletten zijn gerealiseerd. Marmeren schouwen, glas-in-lood, ornamentenplafonds en de originele en-suite separatie geven de woning haar karakteristieke uitstraling. Met vijf slaapkamers is er bovendien volop leefruimte. De diepe achtertuin op het zuiden vormt een heerlijke groene plek met meerdere terrassen en een luxe tuinhuis met overkapping. Bijzonder is de ligging: midden in de stad, maar omgeven door groen en met een aangename rust. Met energielabel B is dit een karaktervol en comfortabel woonhuis op een bijzondere plek.

De Essenburgsingel is een populaire, rustige straat in de gewilde wijk Nieuwe Westen. Je woont midden in de stad en toch omgeving met veel groen. Voor de deur is de spoortuin naar het Essenburgpark. Dit is een bijzonder stuk natuur midden in de stad. Op loopafstand bevinden zich alle grootstedelijke voorzieningen zoals een groot scala aan goede restaurants en koffie tentjes, supermarkten en meerder leuke winkels en boetiekjes. Het centraal station ligt op 10 minuten loopafstand en diverse uitvalswegen (A13, A16 en A20) zijn snel te bereiken. In de buurt vind je meerdere basis- en middelbare scholen.

Indeling

Begane grond

Entree via de vestibule met fraaie originele wandtegels en vloertegels in granitomotief. Vanuit de vestibule toegang tot

de gang met toilet en een origineel fonteintje (momenteel niet in gebruik). Tevens bevindt zich hier een praktische bergkast met de cv-installatie. De ruime woonkamer is sfeervol afgewerkt met een visgraatparketvloer, marmeren schouw en karakteristieke ornamenten aan het plafond. Aan de achterzijde is de woonkamer uitgebouwd en voorzien van een grote glazen pui en glazen dak, waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt en een mooie verbinding met buiten ontstaat. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken met spoeleiland en een composiet werkblad met marmermotief. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een SMEG inductiekookplaat met geïntegreerde grote oven, afzuigkap, koel-/vriescombinatie en vaatwasser.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot de riante en-suite kamer.

De overloop en alle slaapkamers zijn voorzien van een visgraat PVC-vloer. Aan de voorzijde bevindt zich slaapkamer 1, met uitzicht op het groen, een marmeren schouw, glas-in-lood bovenramen en een fraai gerestaureerd ornamentenplafond. De originele en-suite separatie is voorzien van schuifdeuren en aan weerszijden twee vaste kasten. Aan de achterzijde ligt slaapkamer 2, eveneens voorzien van een marmeren schouw. Vanuit deze kamer is de en-suite badkamer bereikbaar, uitgerust met een inloofdouche en wastafel met meubel.

Op de overloop bevinden zich tevens een separaat toilet met fonteintje en een praktische bergkast.

Aan de voorzijde ligt de derde, kleinere slaapkamer.

01. Omschrijving (2/2)

Tweede verdieping

Overloop met derde toilet en toegang tot een tussenkamer met inloopkast. Aan de achterzijde bevindt zich slaapkamer 4, met aansluitend een kamer die momenteel in gebruik is als berging. Slaapkamer 5 beschikt over een erker en biedt een prettig uitzicht op het groen. De tweede badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel met meubel. Dankzij het aanwezige raam beschikt de badkamer over natuurlijke lichtinval en ventilatiemogelijkheid. Daarnaast is er een praktische bergkast met opstelplaats voor de wasmachine en droger.

Tuin

De diepe achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en vanuit de woonkamer direct toegankelijk via het aangrenzende terras. De tuin biedt volop ruimte en is momenteel ingericht met onder meer een trampoline en kunstgras. Achter in de tuin bevindt zich een tweede terras met een luxe tuinhuis en sfeervolle overkapping, waardoor er verschillende fijne plekken zijn om van de tuin te genieten.

02. Kenmerken

Vraagprijs	€ 995.000 k.k.
Soort:	Dubbel benedenhuis
Type:	Appartement
Kamers:	6
Slaapkamers:	5
Inhoud:	807 m ³
Woonoppervlakte:	223 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1912
Ligging:	aan rustige weg, in centrum
Isolatie:	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	Cv ketel
Energie label:	B

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
- Rustig gelegen met veel groen maar toch midden in de stad
- In 2021 grotendeels gemoderniseerd waarbij de woonkamer is uitgebouwd en een nieuwe keuken en 2 nieuwe badkamers zijn geplaatst
- Geheel voorzien van dubbele beglazing, inclusief het glas-in-lood
- Verwarming en warm water middels cv-installatie (Vaillant, bouwjaar 2021)
- Prachtige tuin van ca. 22 m diep gelegen op het zuiden
- Begane grond vloer is van beton en geïsoleerd
- Veel originele detail zijn behouden gebleven zoals ornamenten plafonds, paneeldeuren, schouwen, glas-in-lood
- Parkeervergunning € 120,- per jaar
- Vereniging van Eigenaren werkt op ad hoc basis
- In de koopakte zal een ouderdomsclausule worden opgenomen







































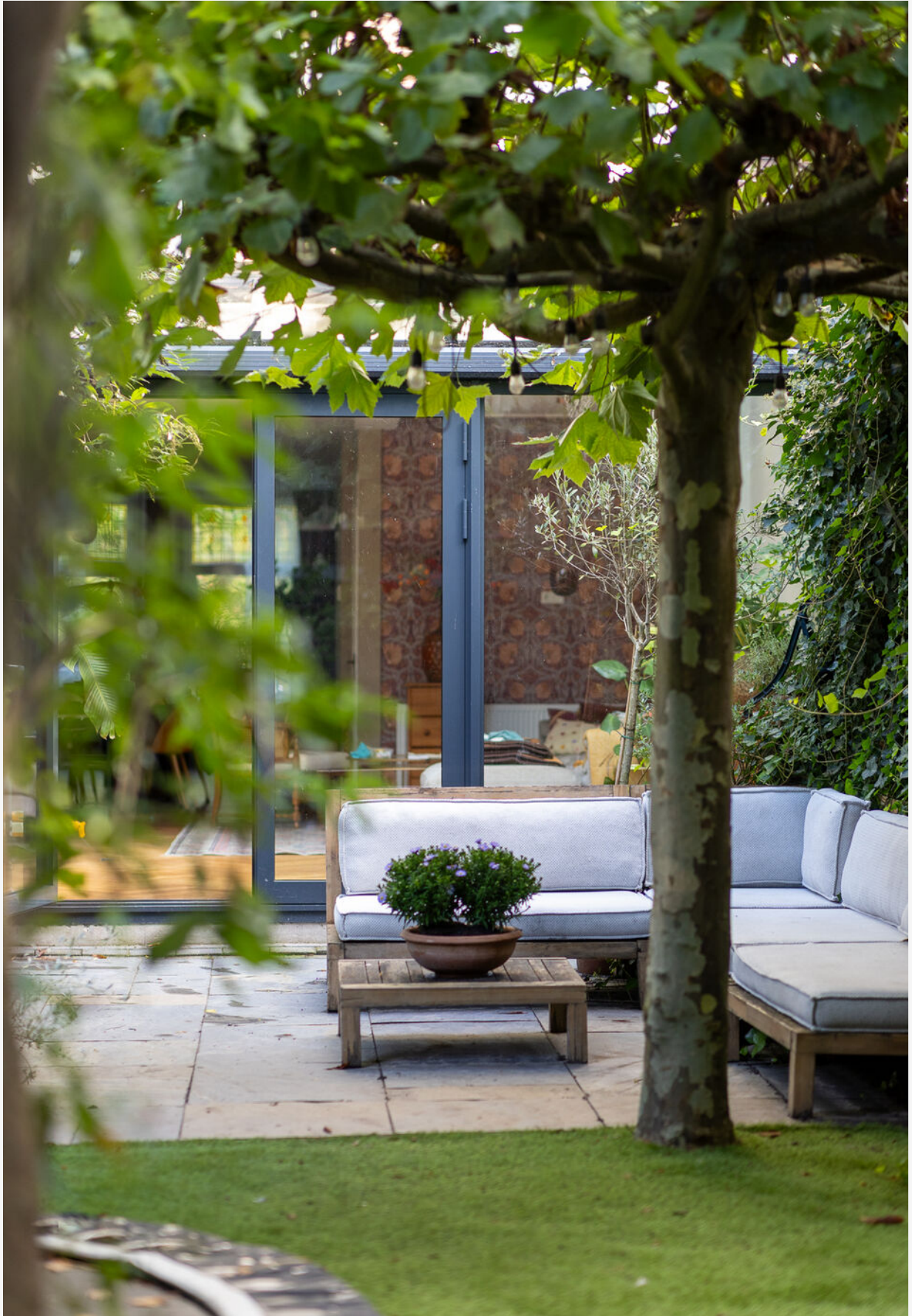




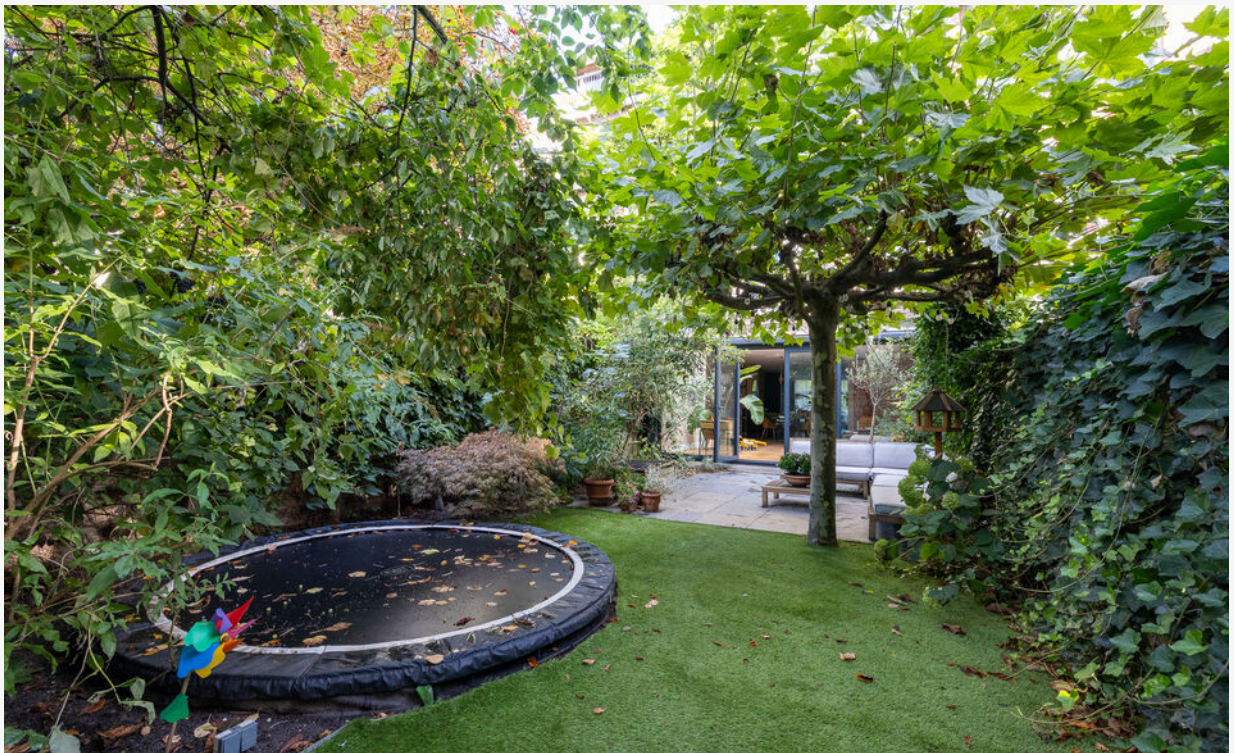


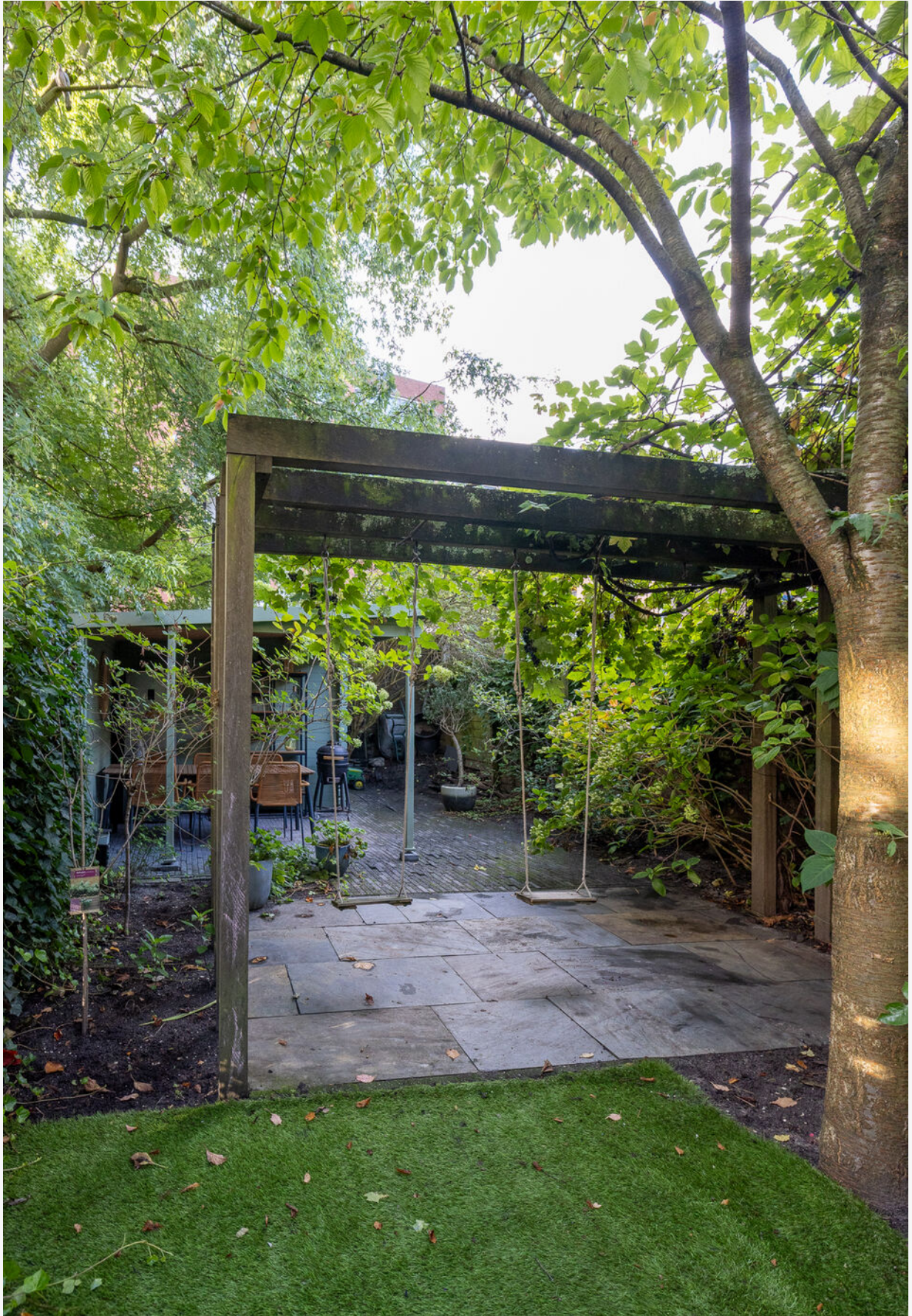










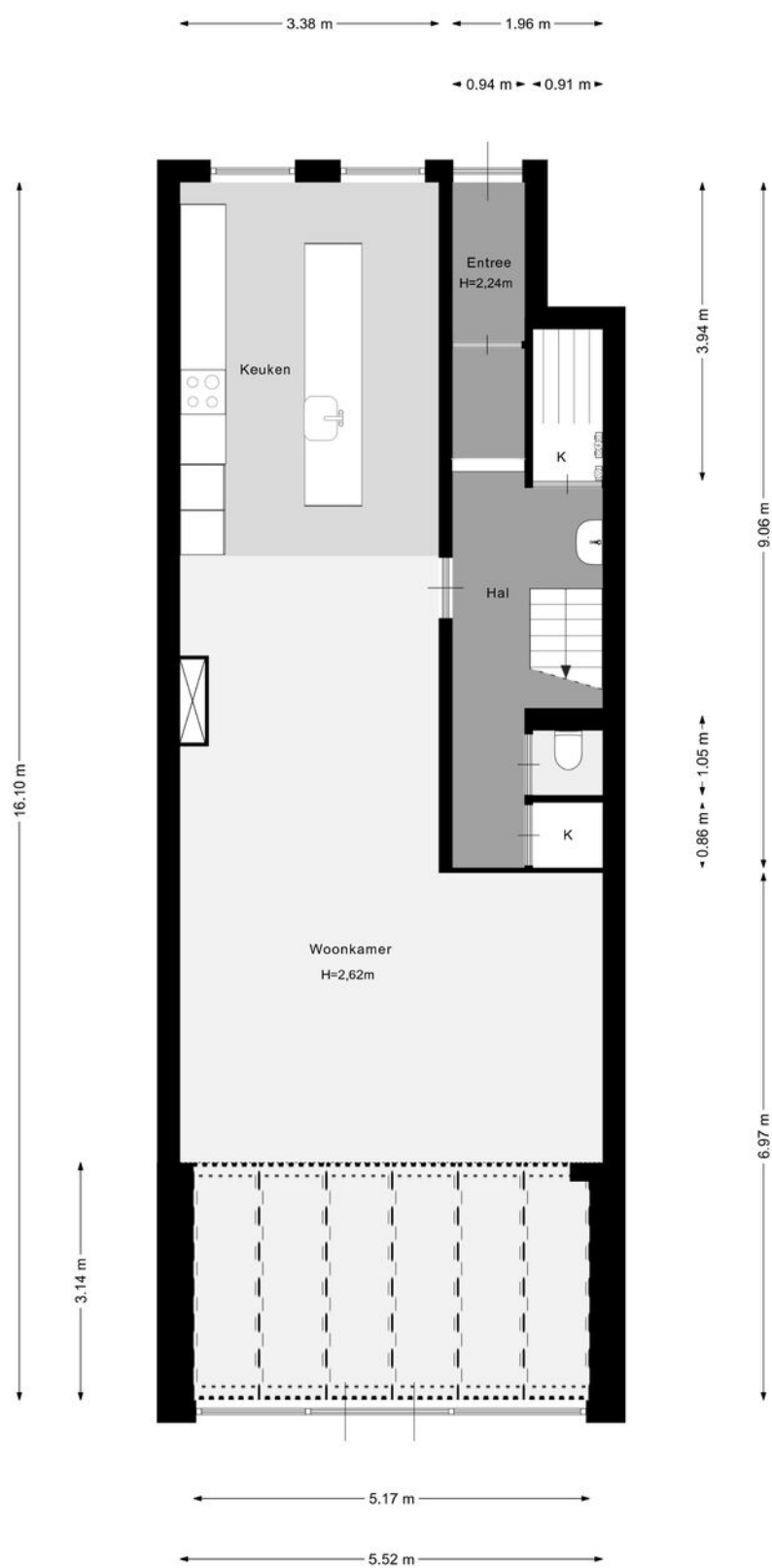


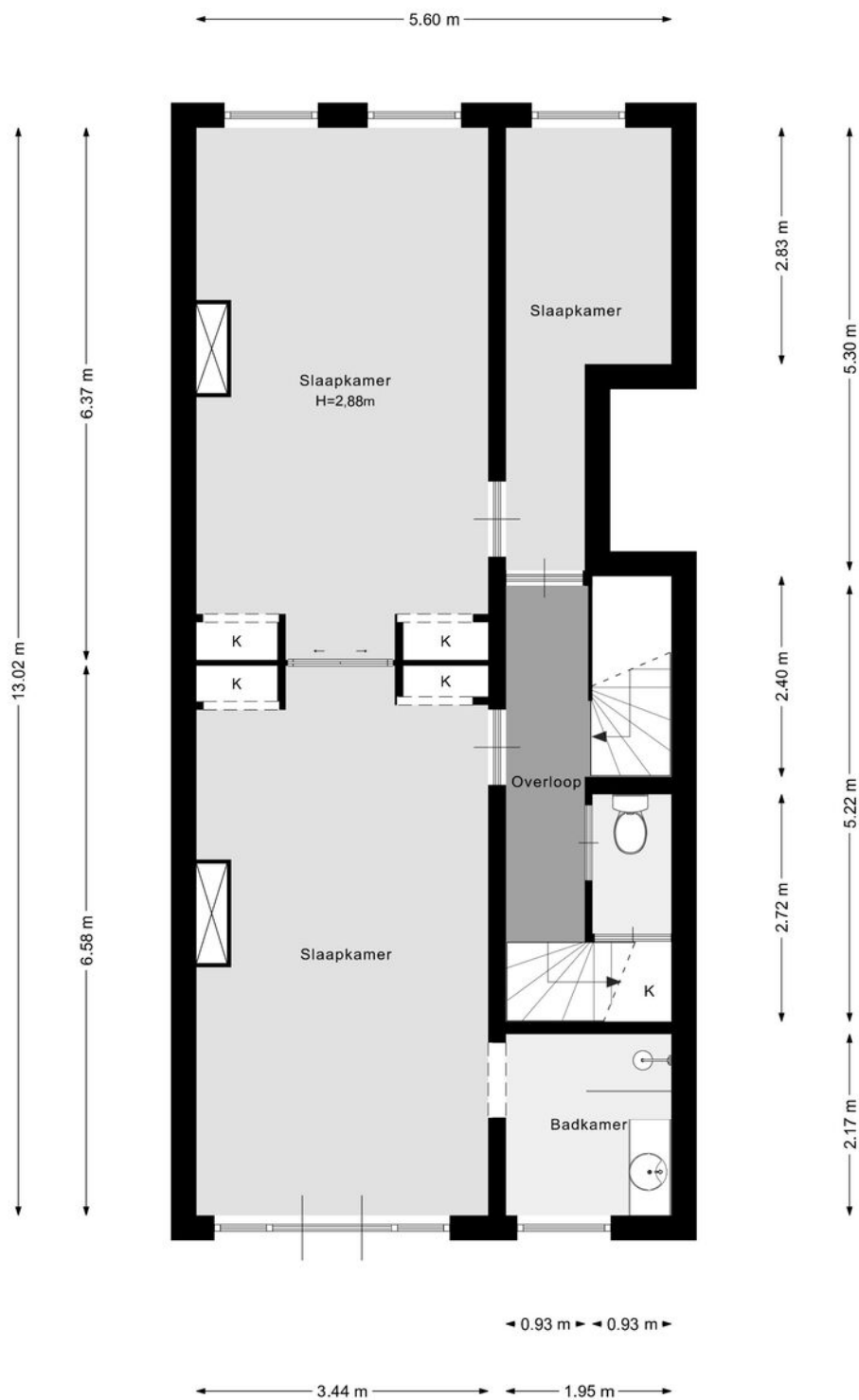


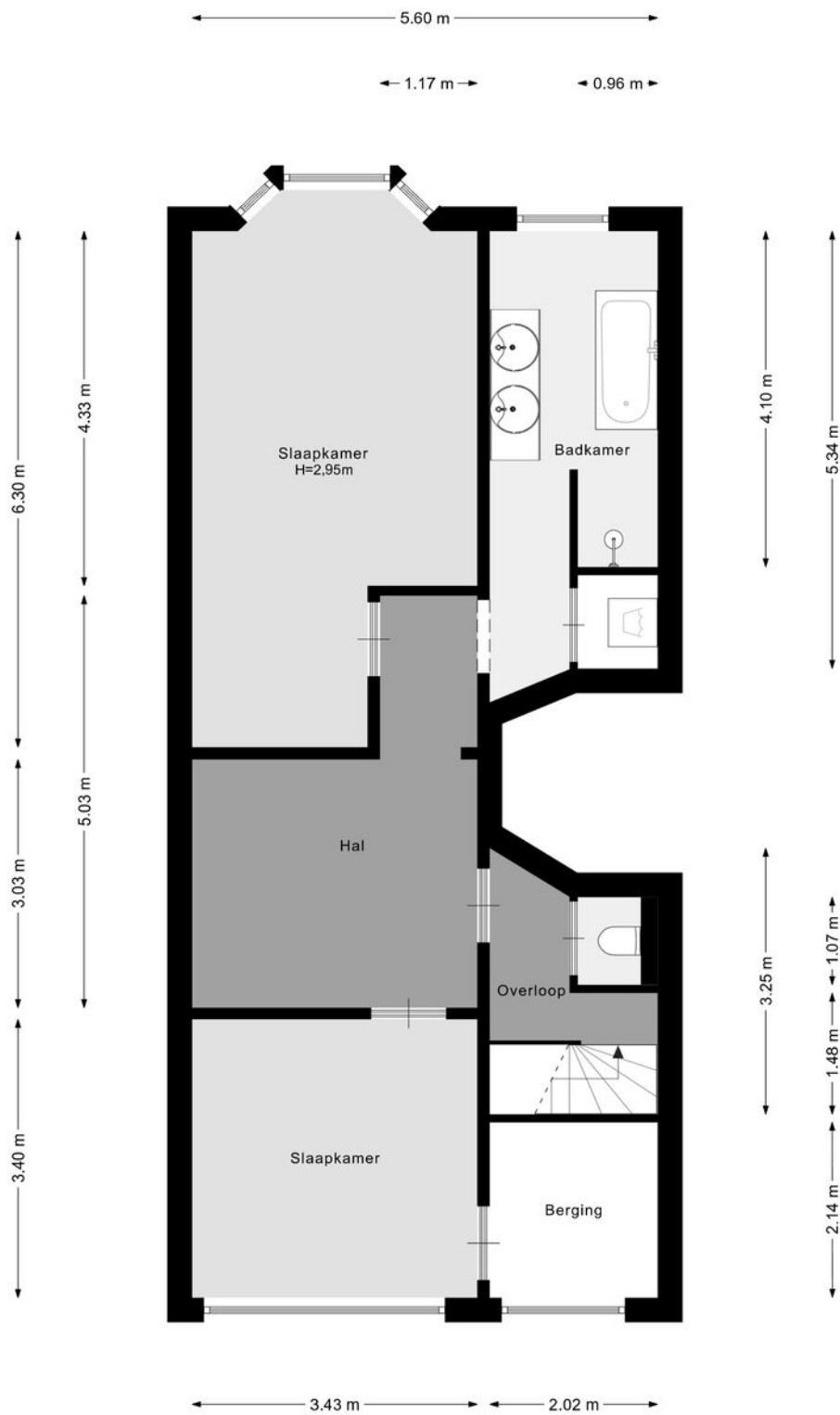




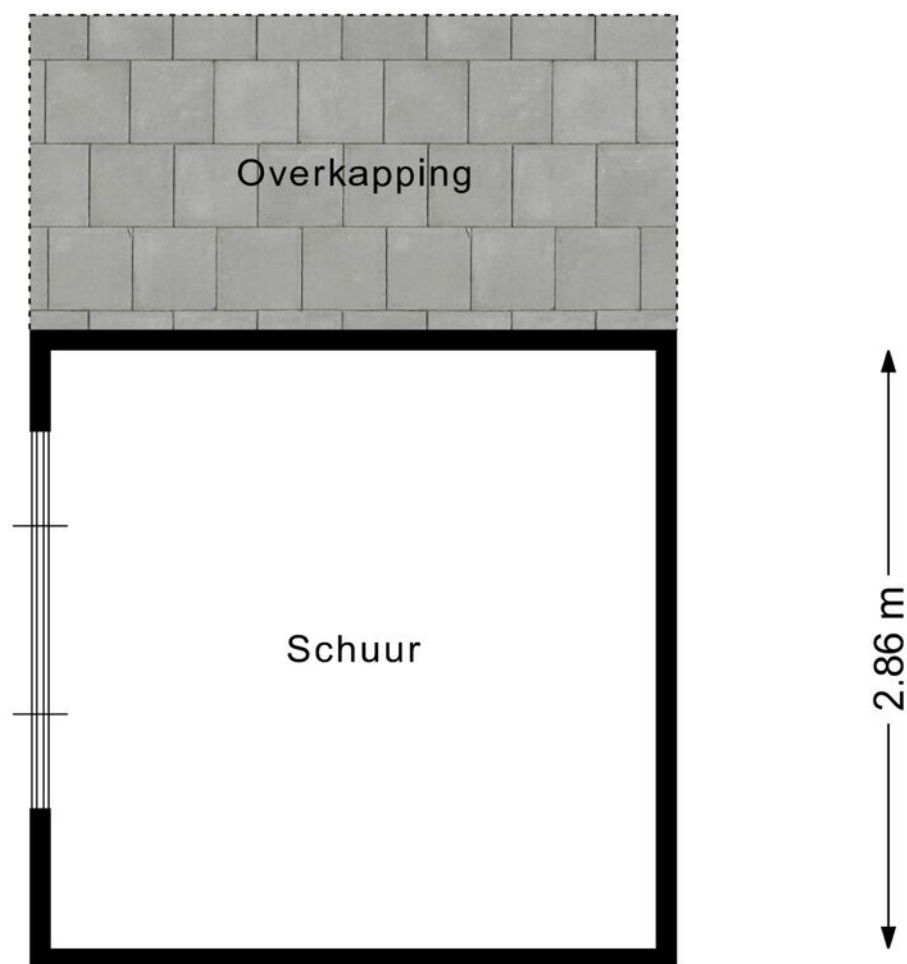
03. Plattegrond

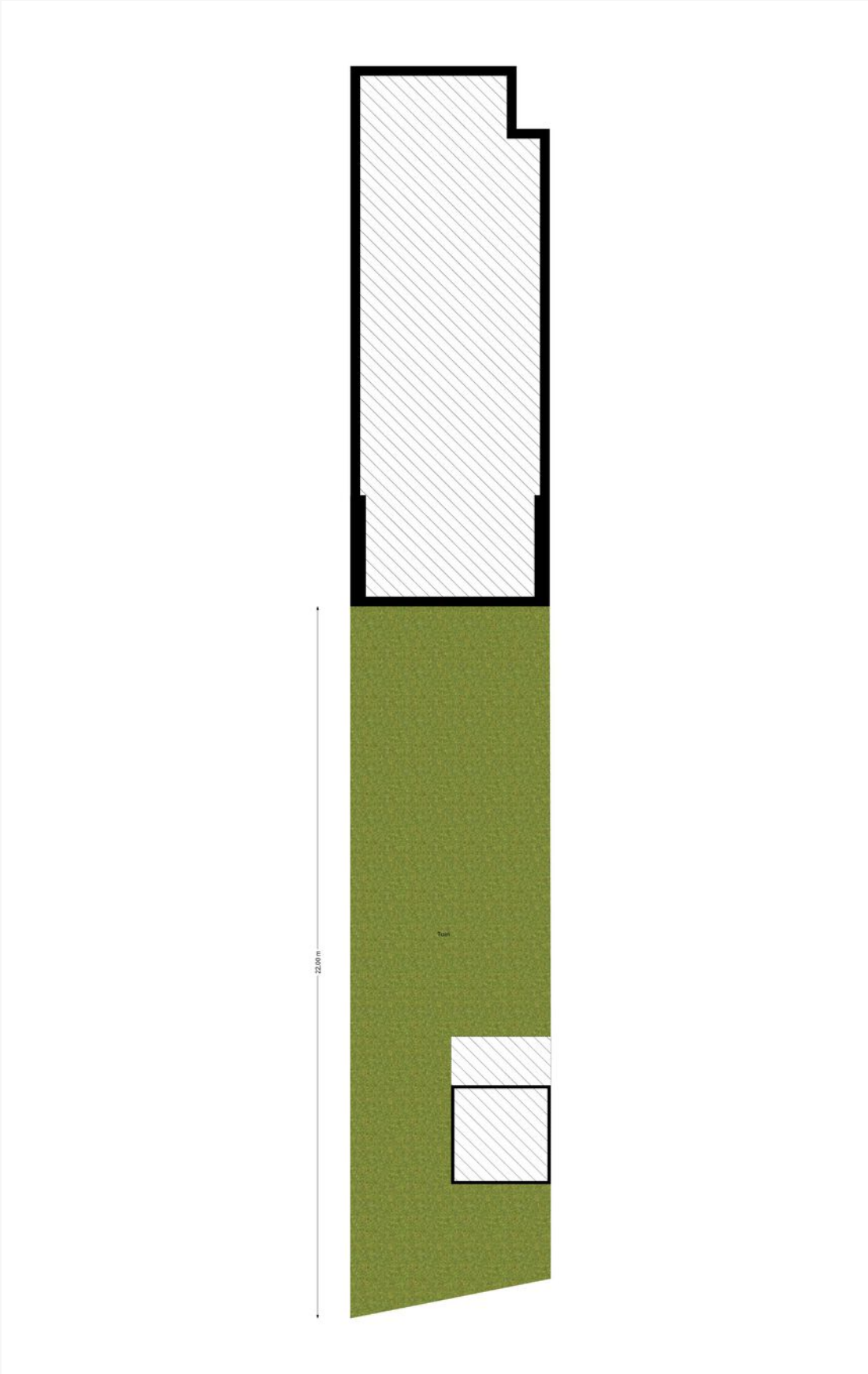






← 2.86 m →





04. Meetcertificaat

GEBRUIKSOPPERVLAKTE & INHOUD

TOTAAL WONING

TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	223,25 M ²
TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M ²
TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	8,18 M ²
TOTAAL INHOUD	807,41 M ³

BEGANE GROND

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	84,52 M ²
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	84,52 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M ²

1E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	70,32 M ²
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	70,32 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M ²

2E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	68,41 M ²
CORRECTIE NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	68,41 M ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M ²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M ²

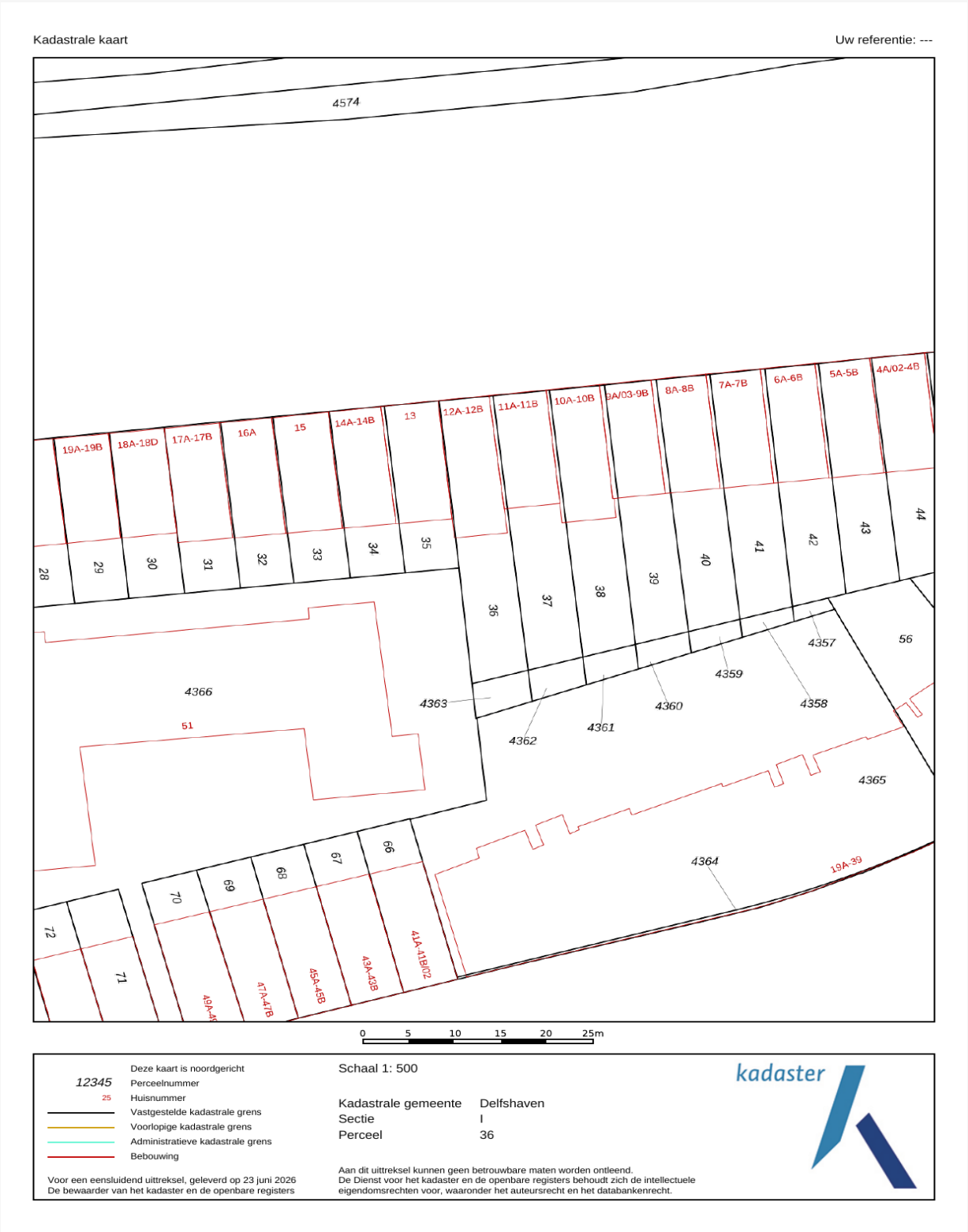
EXTERN

SCHUUR	8,18 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

Nieuwe Westen : een stadswijk met karakter

Het Nieuwe Westen is een van die Rotterdamse wijken waar je meteen het gevoel krijgt dat je ergens bent waar het leeft. Gelegen tussen de statige Mathenesserlaan en de levendige Vierambachtsstraat, ademt deze wijk een eigenzinnige, ongepolijste charme. Het Nieuwe Westen is een plek waar diversiteit de norm is, creativiteit bloeit en het leven op straat nooit stilstaat.

De wijk is een mix van stijlen en sferen. Klassieke portiekwoningen en herenhuizen worden afgewisseld met speelse nieuwbouw, en de straten zijn gevuld met bewoners van alle leeftijden en achtergronden. Hier lopen jonge gezinnen, studenten en ondernemers door elkaar heen, en dat maakt het Nieuwe Westen tot een echte volkswijk met een open en gemoedelijke sfeer.

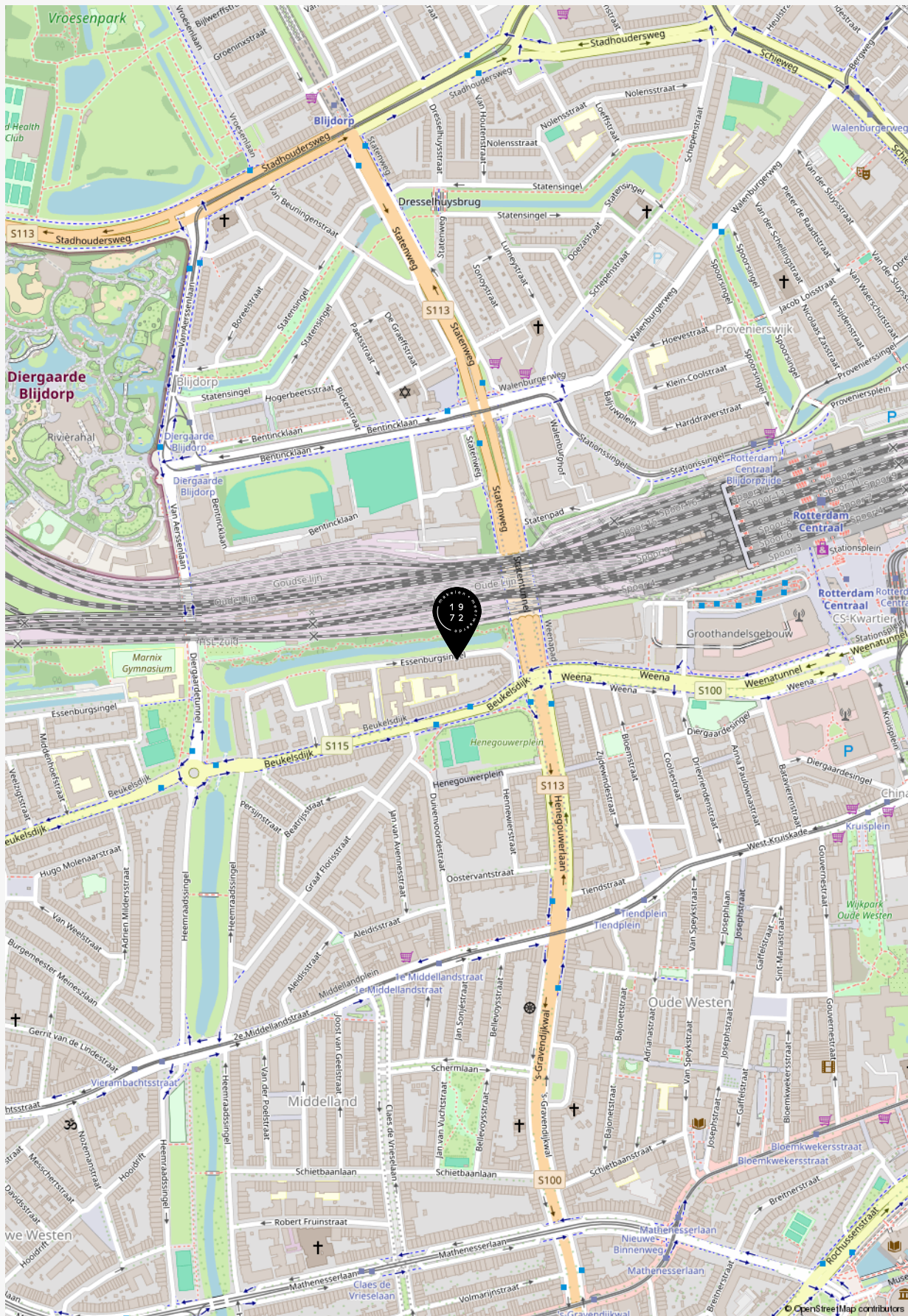
Het Nieuwe Westen bruist van de energie. Aan de Vierambachtsstraat en de Middellandstraat vind je een bonte verzameling winkels, van exotische supermarkten en ambachtelijke bakkers tot hippe koffiezaken en creatieve studio's. Voor een avondje uit of een ontspannen lunch is er altijd wel een verrassend adresje te vinden.

Groen is ook hier nooit ver weg. Het Nieuwe Westen grenst aan het Heemraadspark, een geliefde plek onder de bewoners. Dit groene hart van de wijk biedt ruimte om te wandelen, sporten of simpelweg genieten van een zonnige dag aan het water. Het park is bovendien een ontmoetingsplek, waar buurtbewoners samenkomen voor buurtfeesten, picknicks en wandelingen.

Wat het Nieuwe Westen echt bijzonder maakt, is de community spirit. De wijk staat bekend om zijn sterke buurtnetwerken en actieve bewonersinitiatieven. Van buurtmoestuinen tot culturele evenementen: het Nieuwe Westen is een wijk waar mensen zich inzetten voor elkaar en hun omgeving.

Met de dynamiek van de stad om de hoek en uitstekende verbindingen naar het centrum is het Nieuwe Westen een wijk waar het beste van stedelijk wonen samenkomt. Het is een plek waar authenticiteit en vernieuwing hand in hand gaan, waar je altijd iets nieuws ontdekt, en waar het leven vol kleur en karakter is.

Het Nieuwe Westen is niet zomaar een wijk; het is een ervaring. Het is rauw, levendig, gastvrij en ongekend Rotterdams. Hier wonen is genieten van de stad in haar puurste vorm – verrassend, hartelijk en altijd in beweging.



**“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 hypotheekverstrekker instelling verkregen wordt.

Dit voorbehoud wordt standaard voor maximaal 6 weken opgenomen. Je mag maximaal 100% van de koopsom lenen. Bij het accepteren van dit

voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijk taxateur. Jij (of jouw bank) kiest deze zelf. Je kunt ook een voorbehoud maken voor een kleiner deel van de koopsom.

Indien het voorbehoud niet gemaakt wordt kan er wel een taxatie uitgevoerd worden in jouw opdracht, maar zal dit te allen tijde pas plaats vinden na ondertekening van de koopovereenkomst en het verlopen van de bedenktijd.

VOORBEHOUD VAN EEN

BOUWTECHNISCHE KEURING

Bij het maken (en het accepteren door de verkoper) van het voorbehoud van de bouwtechnische keuring werken we hier uiteraard aan mee. In principe begeleiden wij het bezoek van de bouwkundige en je mag hierbij aanwezig zijn. Je bent vrij in de keuze van de bouwkundige. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Ook kunnen inhoudelijke afspraken gemaakt worden ten aanzien van de toestand van de woning. Indien je geen bouwtechnische keuring laat uitvoeren vermelden wij dit expliciet in de koopakte. Het niet stellen van het voorbehoud kan namelijk een essentieel onderdeel zijn geweest van de acceptatie van jouw bod door de verkoper.

SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE

Zolang de koopovereenkomst niet is ondertekend door de verkoper en de koper, kan verkoper ingaan op een beter voorstel na de gunning. De Hoge Raad, het hoogste rechtscollege in Nederland, heeft bepaald dat als er een woning wordt verkocht door een particuliere verkoper aan een particuliere koper, er pas sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Het is daarom voor de koper van belang dat hij zo snel mogelijk de koopovereenkomst ondertekent.

KOOPOVEREENKOMST

Heb je een overeenstemming bereikt? Dan stellen wij de koopovereenkomst op. Daarin wordt standaard een waarborgsom of bankgarantie van tenminste 10% van de koopsom opgenomen.

Deze wordt voldaan aan de notaris.

Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van financiering) indien deze uitdrukkelijk in de bieding zijn vermeld. Wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is getekend is de overeenkomst formeel tot stand gekomen. De champagne kan open!

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning ouder is dan 50 jaar heeft deze woning logischerwijs niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning.

Door oudere bouwmaterialen en andere eisen in de bouwperiode kan het zijn dat een woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning. Bij woningen ouder dan 50 jaar wordt deze clausule standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

NIET BEWONERS-CLAUSULE

Het kan voorkomen dat de verkoper de woning niet (recent) bewoond heeft. Denk aan een erfgenaam of een belegger. In dit geval is het mogelijk dat de verkoper niet alles over de woning weet. Met name zaken die pas aan het licht komen bij het bewonen kunnen van tevoren niet kenbaar gemaakt worden door de verkoper. Jij als koper accepteert dat en dit wordt vastgelegd met deze clausule, welke in deze situatie standaard door ons wordt opgenomen in de koopovereenkomst.

INFORMATIEPLICHT

/ 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.