Rodenrijselaan 5 A 01, 5 A 02 en 5B

Rotterdam

b a l | 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 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

Gelegen op een prachtige en karakteristieke locatie bevindt zich deze indrukwekkende 5-laags woning van maar liefst ca. 301 m². Een bijzonder, ruimtelijk woonhuis uit 1912. Hoge plafonds, ornamenten, glas-in-loodramen, granito vloeren, marmeren schouwen en originele en-suitekamers geven de woning een uitgesproken karakter, terwijl de verschillende woonlagen verrassend veel ruimte en mogelijkheden bieden.

De woning beschikt onder meer over meerdere sfeervolle woon- en slaapvertrekken, een bijzondere atelier-/ multifunctionele ruimte op de begane grond, een entresol, een zonnige tuin op het zuidwesten en maar liefst vijf balkons. Door de ligging ‘op de kop’ profiteert de woning bovendien van veel privacy, een vrije ligging en mooie zichtlijnen over de omgeving. Een huis met een geheel eigen uitstraling, waarin iedere verdieping weer een andere sfeer en beleving heeft.

De eerste en tweede verdieping vormen het hart van het woonhuis. Hier zorgen de karakteristieke erkers, hoge plafonds, originele en-suiteverdelingen en openslaande deuren naar de balkons voor een lichte en sfeervolle woonomgeving. Op de bovenste verdieping bevindt zich de hoofdslaapkamer met open badkamer en maatwerk kastruimte, waardoor deze verdieping een bijna loftachtige uitstraling heeft. De beschutte achtertuin op het zuidwesten vormt daarnaast een heerlijke plek midden in de stad.

Naast de kwaliteiten als woonhuis biedt het pand dankzij de gemengde bestemming interessante aanvullende mogelijkheden. De begane grond is momenteel ingericht als atelier-/werkruimte en kan zich, afhankelijk van het gewenste gebruik en de geldende regelgeving, uitstekend lenen voor bijvoorbeeld een praktijk, kantoor, atelier, galerie of andere zakelijke invulling.

Wie de woning volledig particulier wil gebruiken, heeft juist alle ruimte om hier bijvoorbeeld een thuiswerkplek, sportruimte, atelier, speelkamer of andere multifunctionele ruimte te creëren. De indeling over vijf niveaus maakt het bovendien mogelijk om wonen, werken en privé op een prettige manier van elkaar te scheiden.

De huidige nummering 5A-01, 5A-02 en 5B biedt daarbij aanvullende mogelijkheden voor de wijze waarop het pand kan worden gebruikt en ingedeeld. Het pand is kadastraal één maar heeft 3 bag-registraties wat de mogelijkheid bied om er met meerdere partijen te wonen/werken of het pand kadastraal te splitsen zoals met het identieke pand naast is gebeurd.

>>> Gaat verder op de volgende pagina.

01. Omschrijving - vervolg

Omgeving
De Rodenrijselaan is een sfeervolle en karakteristieke laan met een aantrekkelijke combinatie van statige bebouwing, groen en stedelijke voorzieningen. De straat heeft een rustige uitstraling en wordt gekenmerkt door karakteristieke panden uit het begin van de twintigste eeuw.

In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, speciaalzaken, horecagelegenheden, supermarkten, scholen en sportvoorzieningen. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Met het openbaar vervoer, de fiets en de auto is het centrum van Rotterdam snel bereikbaar en verschillende uitvalswegen liggen op korte afstand.
Een prettige woonomgeving waar de rust van een karaktervolle woonstraat wordt gecombineerd met alle gemakken van de stad.

Indeling
Begane grond
De begane grond is aan de voorzijde ingericht als atelier en vormt direct een indrukwekkende binnenkomst. De plafondhoogte van ca. 4,25 meter, de grote pui met glas-in-lood bovenramen en de originele granito vloer geven deze ruimte een bijzonder karakter.

Aan de achterzijde bevindt zich een uitgebouwde multifunctionele ruimte met een eenvoudige keukenopstelling en toegang tot de zonnige achtertuin. De tuin ligt op het zuidwesten, biedt veel privacy en heeft nauwelijks directe inkijk. Onder de vloer van de voorruimte bevindt zich bovendien een zeer ruime bergruimte.
Entresol
Vanuit het atelier is de entresol bereikbaar. Hier bevindt zich een ruime kamer, momenteel in gebruik als kantoor. Openslaande deuren geven toegang tot een balkon met vrij uitzicht. Aan de achterzijde bevindt zich een karakteristieke opkamer.

Eerste verdieping
Een bijzonder sfeervolle woonverdieping waar de oorspronkelijke architectuur volop aanwezig is. Hoge plafonds met ornamenten, glas-in-loodramen en marmeren schouwen bepalen hier het karakter. De lichte woonkamer en suite beschikt over een erker aan de voorzijde, eiken lamelparket en originele schuifdeuren met vaste kasten. Aan de achterzijde geven openslaande deuren toegang tot het zonnige balkon op het zuidwesten. De originele keuken met granito werkblad en authentieke kastjes vormt een fraai onderdeel van deze verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich daarnaast een extra kamer, uitstekend geschikt als slaap-, werk- of studeerkamer.

>>> Gaat verder op de volgende pagina.

01. Omschrijving - vervolg

Tweede verdieping
Ook deze verdieping beschikt over een ruime en-suitekamer met een erker, vier vaste kasten en karakteristieke schuifdeuren. Openslaande deuren geven toegang tot het balkon aan de voorzijde met een mooi uitzicht over de laan. De achterkamer beschikt over een schouw en toegang tot het balkon. De moderne, op maat gemaakte keuken aan de achterzijde vormt een mooi contrast met de authentieke elementen van het huis. De combinatie van hout en metaal, het marmeren werkblad en de inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, geven de keuken een eigentijdse uitstraling.

Derde verdieping
Hier bevindt zich de ruime hoofdslaapkamer met een markante open badkamer, voorzien van een vrijstaand ligbad, inloopdouche en wastafel. De maatwerk kastruimte zorgt voor veel praktische bergruimte. De open indeling, ligging onder de kap en combinatie van slaap- en badruimte geven deze verdieping een unieke woonbeleving. Vanaf het balkon aan de achterzijde is er bovendien een prachtig uitzicht over de stad.

02. Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.150.000 k.k.
Soort:	herenhuis
Type:	hoekwoning
Kamers:	11
Slaapkamers:	4
Inhoud:	1113 m³
Perceeloppervlakte:	112 m²
Woonoppervlakte:	301 m²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1912
Tuin:	achtertuin
Isolatie:	dakisolatie, voorzetramen
Verwarming:	c.v.-ketel, houtkachel
Energielabel:	E

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

- Gelegen op eigen grond
- Bijzonder en karaktervol woonhuis verdeeld over vijf niveaus
- Het pand is kadastraal één maar heeft 3 bag-registraties (5A-01, 5A-02 en 5B) wat de mogelijkheid bied om er met meerdere partijen te wonen/werken of het pand kadastraal te splitsen zoals met het identieke pand naast is gebeurd.
- Zonnige achtertuin van ca. 35 m op het zuidwesten met veel privacy
- Vier balkons op het zuidwesten en één balkon op het noordoosten
- Goed onderhouden
- Rijk aan authentieke details, waaronder granito vloeren, ornamentenplafonds, glas-in-lood en marmeren schouwen
- HR++ beglazing en voorzetramen ter plaatse van het glas-in-lood
- Alle achterpuien vernieuwd in 2024
- Dak gedeeltelijk vernieuwd in 2018 en geïsoleerd
- 11 zonnepanelen aanwezig
- Verwarming via HR cv-ketel (Atag, 2015)
- Begane grond en entresol verwarmd via gaskachels en speksteenkachel
- Gemengde bestemming met mogelijkheden voor wonen en detailhandel/praktijk
- Quick Scan funderingsrisico uitgevoerd in april 2026 met positieve uitslag A; rapport beschikbaar
- Ouderdomsclausule van toepassing

ELEMENTAL LIVING
SeARCH
Rough Style

GLS

DEWALT

PLINT.

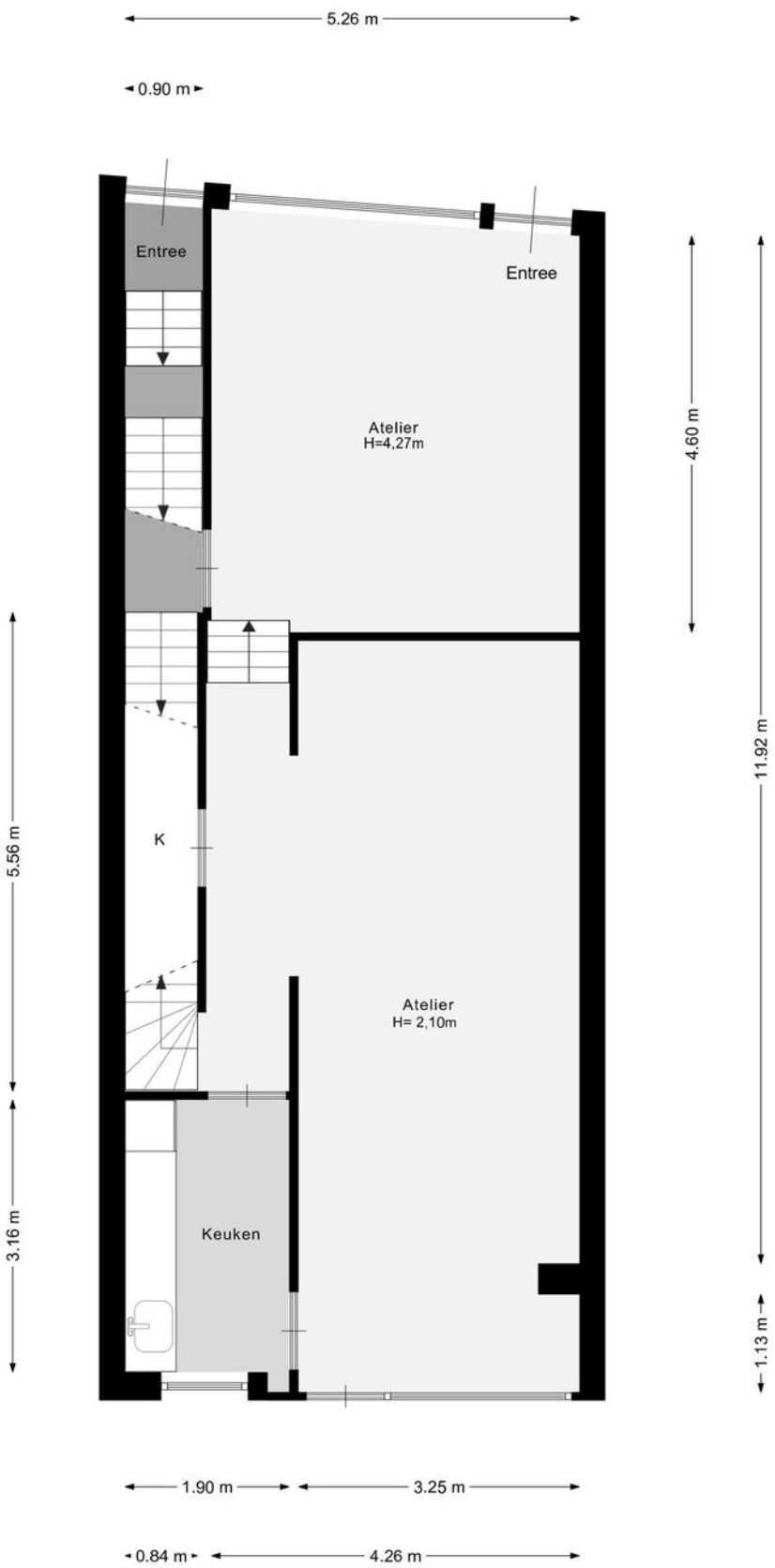
pelgrim

Zand
Zeep
Soda
LIEBHERR

PRIDE of ARABIA
COFFEE
Zand
Zeep
Soda
HEMA

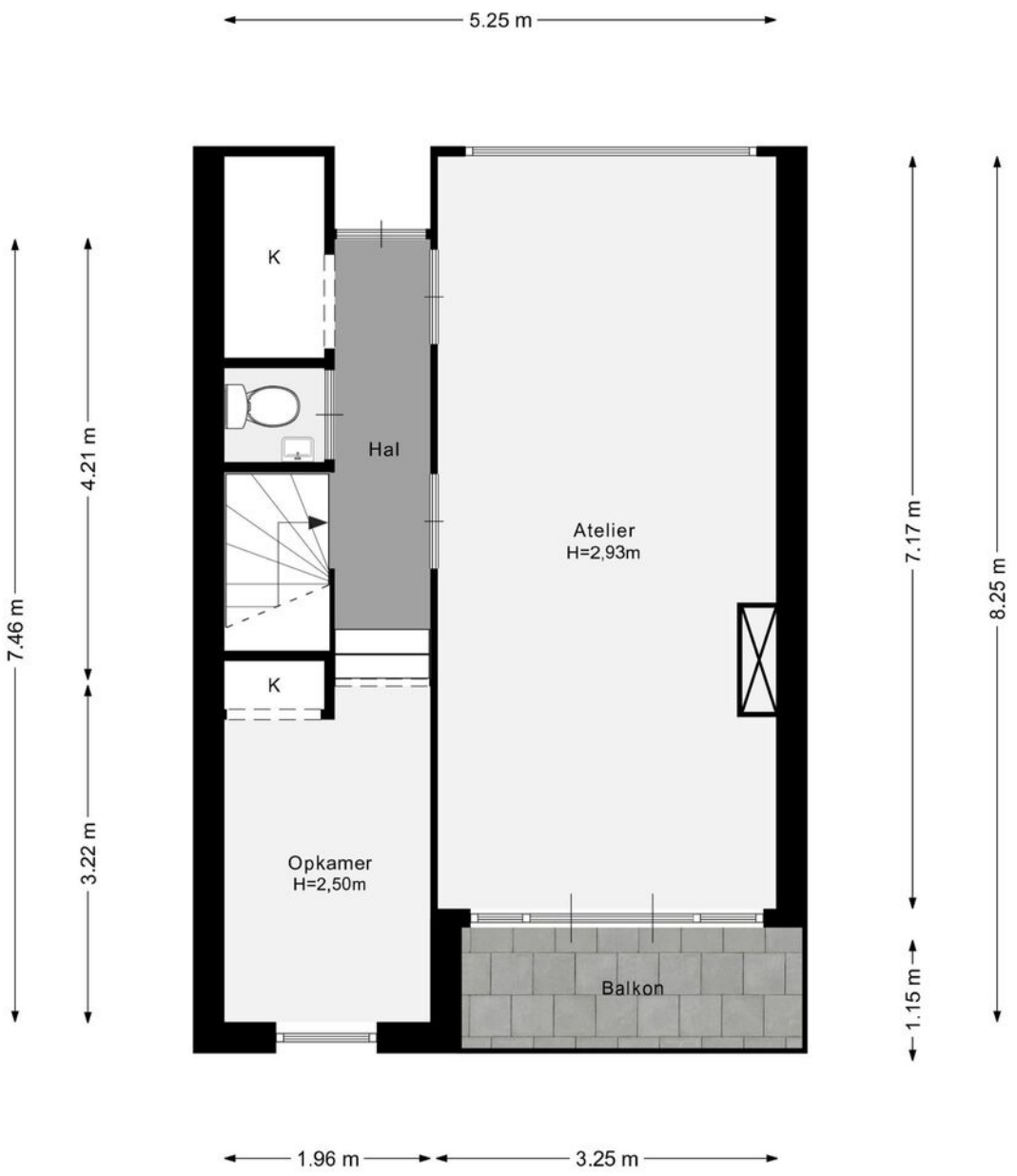
03. Plattegrond

Begane grond



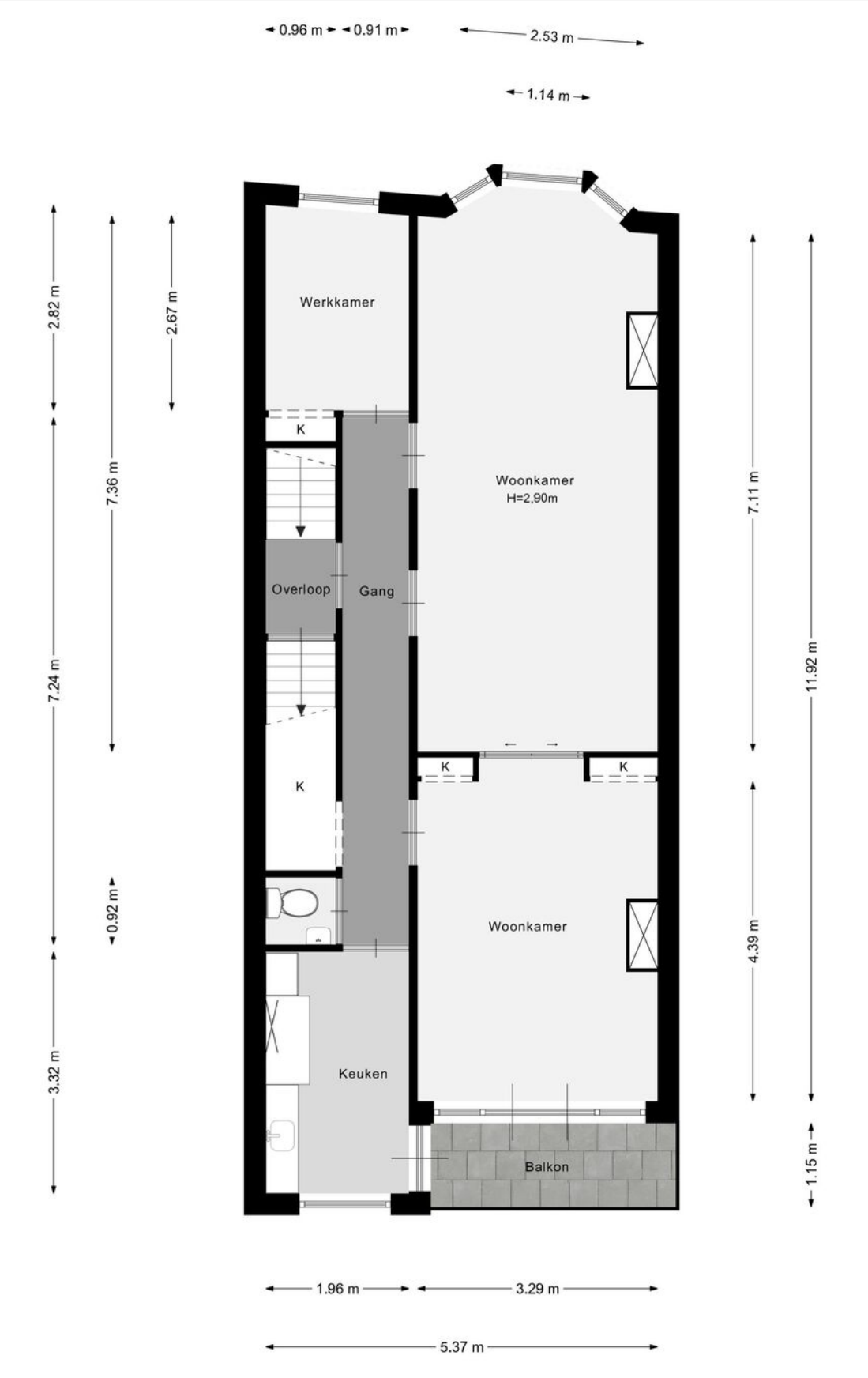
03. Plattegrond

Entresol



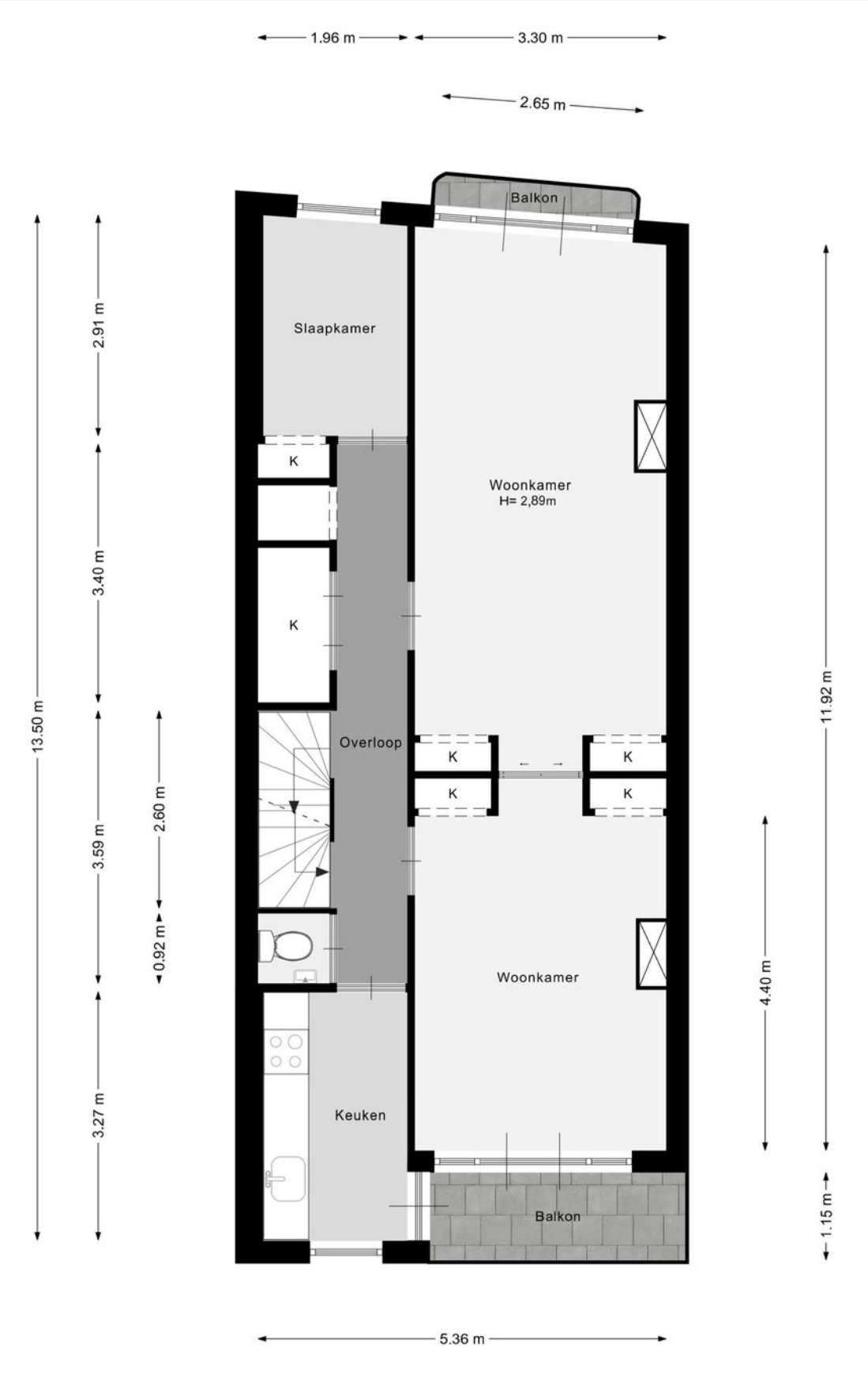
03. Plattegrond

Eerste verdieping



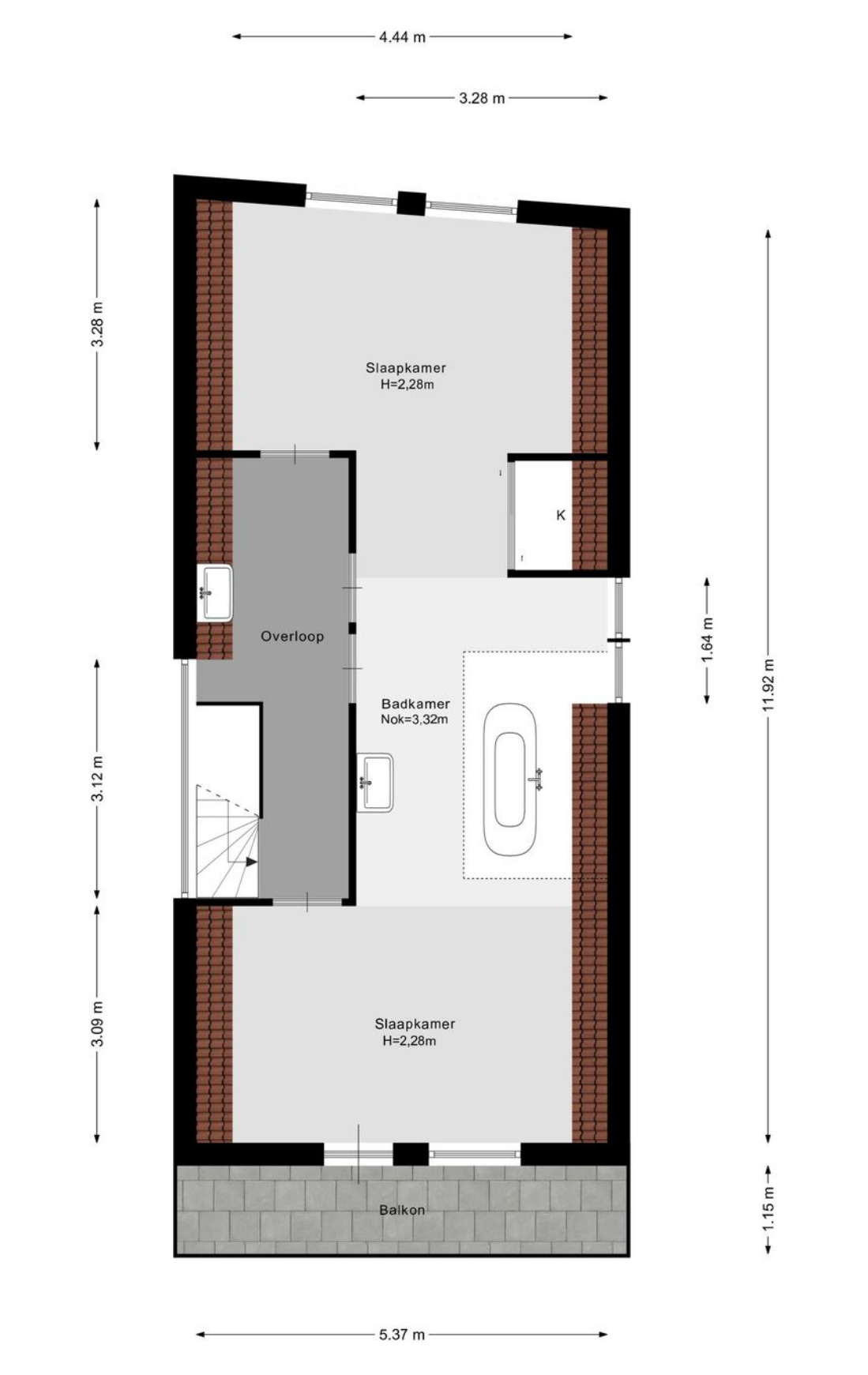
03. Plattegrond

Tweede verdieping



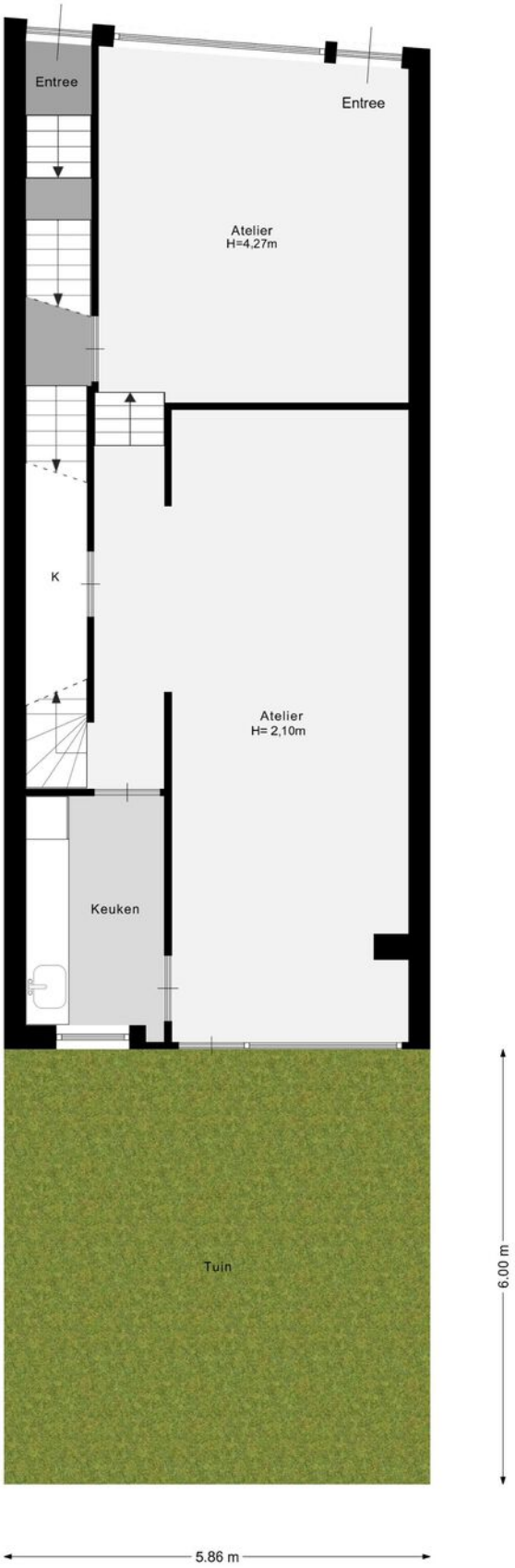
03. Plattegrond

Derde verdieping



03. Plattegrond

Perceel overzicht



04. Meetcertificaat

GEBRUIKSOPPERVLAKTE & INHOUD

TOTAAL WONING

TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	301,39	M²
TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00	M²
TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	19,19	M²
TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	0,00	M²
TOTAAL INHOUD	1113,04	M³

BEGANE GROND

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	71,14	M²
CORRECTIE NISSEN,TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00	M²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00	M²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	71,14	M²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00	M²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00	M²

ENTRESOL

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	38,91	M²
CORRECTIE NISSEN,TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00	M²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00	M²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	38,91	M²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00	M²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	3,73	M²

1E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	68,45	M²
CORRECTIE NISSEN,TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00	M²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00	M²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	68,45	M²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00	M²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	3,86	M²

2E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	66,86	M²
CORRECTIE NISSEN,TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00	M²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00	M²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	66,86	M²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00	M²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	4,85	M²

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

GEBRUIKSOPPERVLAKTE & INHOUD

3E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG*	**56,03**	**M²**
CORRECTIE NISSEN,TRAPGATEN, VIDES, ECT **	0,00	M²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00	M²
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	56,03	M²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00	M²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	6,75	M²

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

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 10 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Rotterdam
Sectie	AB
Perceel	283

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

Oude Noorden : authentiek en bruisend

Het Oude Noorden is een wijk waar Rotterdam zijn hart toont. Hier vind je een kleurrijke smeltkroes van culturen, stijlen en smaken. Het is een plek waar het rauwe Rotterdam en het creatieve nieuwe leven elkaar omarmen, en waar elke hoek een verhaal vertelt. Het Oude Noorden is niet zomaar een wijk; het is een ervaring.

Deze historische buurt, met zijn charmante straatjes en monumentale panden, is een van de oudste wijken van de stad. Toch is het allesbehalve vastgeroest. Het Oude Noorden bruist van het leven. De mix van authentieke volksbuurten, hippe hotspots en creatieve ondernemers maakt dit een van de meest dynamische plekken in de stad.

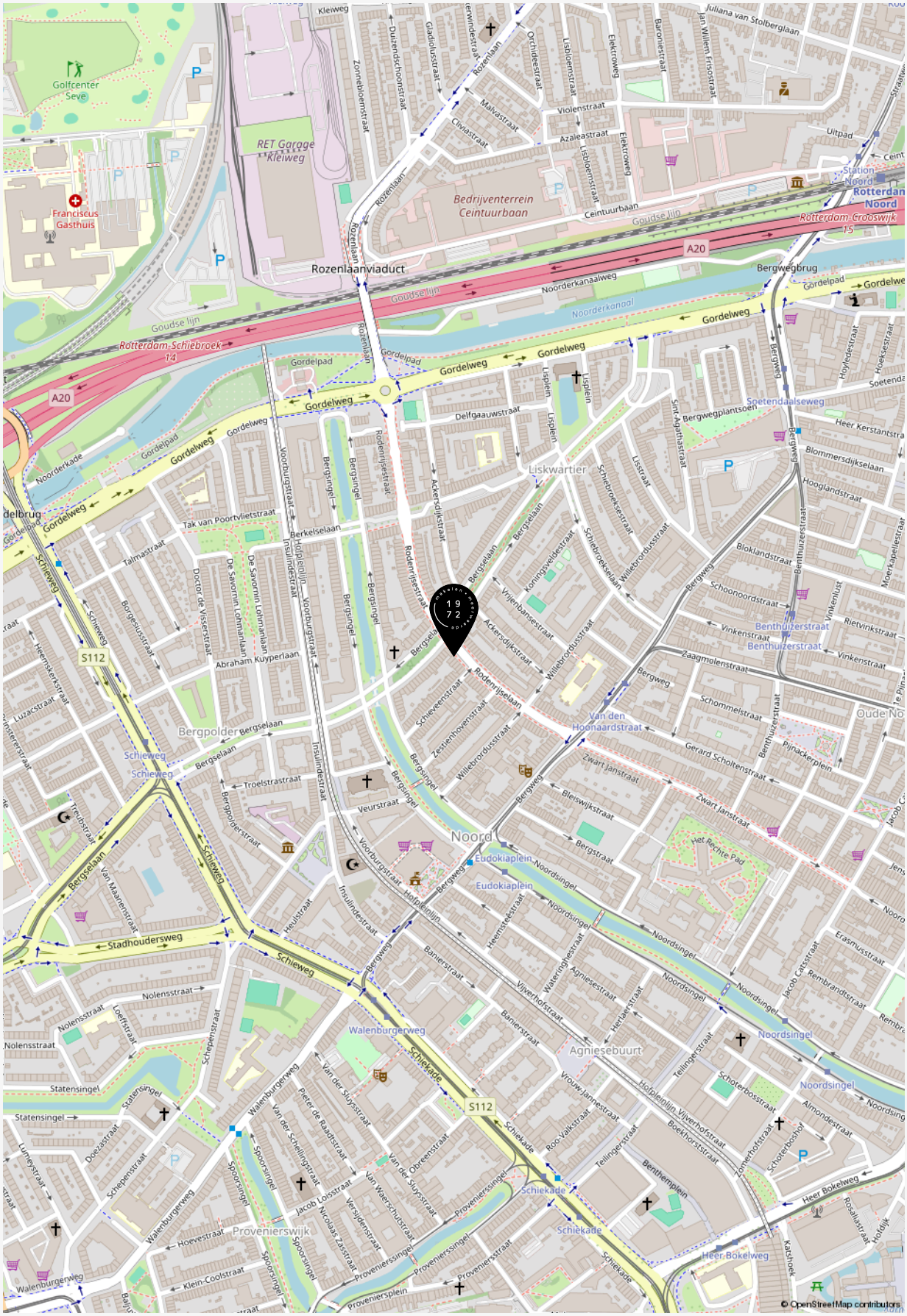
De Zwart Janstraat en de Zaagmolenkade vormen het kloppende hart van de wijk. Hier wisselen ambachtelijke bakkers, bruisende cafés, gezellige toko's en stijlvolle boetiekjes elkaar af. En dan is er nog het Noordplein, een ontmoetingsplek waar je het gevoel hebt dat de hele stad samenkomt. Van markten vol verse producten tot gezellige evenementen, er is altijd iets te beleven.

Wat het Oude Noorden zo bijzonder maakt, is de balans tussen oud en nieuw. Oude kroegen met een geschiedenis van decennia staan zij aan zij met trendy restaurants waar jonge chefs de meest creatieve gerechten serveren. De wijk weet perfect te balanceren tussen het behouden van haar authentieke karakter en het omarmen van vernieuwing.

En laten we de Hofbogen niet vergeten. Deze iconische spoorbogen vormen niet alleen een architectonisch hoogtepunt, maar ook een thuis voor diverse winkels, studio's en horecagelegenheden. Hier komt het beste van het Oude Noorden samen: creativiteit, energie en een vleugje nostalgie.

Het Oude Noorden is een wijk voor iedereen. Gezinnen die genieten van de speeltuintjes en parken, studenten die hun favoriete koffiebar hebben, en creatievelingen die hier inspiratie vinden. Het is een wijk waar culturen samenkomen en waar je je meteen welkom voelt, ongeacht wie je bent of waar je vandaan komt.

Of je nu door de smalle straatjes slentert, neerstrijkt op een terrasje aan de Rotte of simpelweg geniet van de unieke sfeer: het Oude Noorden is een wijk die je niet loslaat. Het is de ziel van Rotterdam Noord, met een charme die je nergens anders vindt. Hier ontdek je niet alleen de stad, maar ook een stukje van jezelf.


Golfcenter Seve
Franciscus Gasthuis
RET Garage Kleiweg
Bedrijventerrein Ceintuurbaan
Rozenlaanviaduct
Rotterdam-Schiebroek
Rotterdam-Crooswijk
Station Noord
Bergwegbrug
Noorderkanaalweg
Noorderkanaal
Gordelweg
Gordelpad
Liskwartier
Bergpolder
Noord
Eudokiaplein
Agniesebuurt
Provenierswijk
Schiekade
Heer Bokelweg
Van den Hoonaardstraat
Benthuizerstraat
Soetendaalseweg
Stadhoudersweg
Schieweg
Bergselaan
Bergweg
Noordsingel
Walenburgerweg
Rodenrijselaan
Rodenrijsestraat
Insulindestraat
Voorburgstraat
Hofpleinlijn
Goudse lijn
A20
S112
19
72
© OpenStreetMap contributors

“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
- Uw 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. U mag maximaal 100% van de koopsom lenen. Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijk taxateur. 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 u 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 uw wensen en adviseren en ondersteunen u tijdens het hele proces. Hierbij nemen wij u alle zorgen uit handen.
- U gaat zelf op zoek naar een woning en wij gaan met u mee naar de tweede bezichtiging en begeleiden u in het proces van onderhandelen tot notaris.

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 uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. De verkoop geschiedt altijd onder voorbehoud van gunning.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling aanpassen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast 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.