

Mathenesserlaan 209

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 u 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](mailto:info@baljonmakelaars.nl)  
[www.baljonmakelaars.nl](http://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

Een buitengewoon markant, licht en ruim herenhuis (314 m<sup>2</sup>) in neorenaissance stijl met maar liefst 11 kamers verdeeld over 3 woonlagen, zeer geschikt voor woon-werkcombinatie. Aan buitenruimte geen gebrek: een riant dakterras met een oppervlakte van 67 m<sup>2</sup>, een ruim balkon grenzend aan de woonverdieping en op de begane grond een klein stadstuinje. De woning is in de loop der jaren goed onderhouden waarbij de originele details intact zijn gelaten zoals de prachtige ornamenten plafonds, de marmeren vloer van de hal en het imposante trappenhuis. Vanwege de historische waarde is het uit 1896 daterende pand dan ook niet voor niets aangemerkt als gemeentelijk monument.

Het pand is uitermate geschikt voor meerdere doelen: een ruim woonhuis voor een gezin, als woonhuis met mantelzorg, als combinatie van wonen en werken of volledig te gebruiken als kantoor. De bestemming van het pand kan op meerdere manieren ingevuld worden.

Verkoper aan het woord: "Sinds 1985 heeft dit prachtige huis ons gesteund bij ons werk als arts/bestuurder en organisatieadviseur/coach. Door de potentie van het huis zijn veel initiatieven hier tot leven gekomen. Daarnaast bood het een warm welkom voor wie ons bezocht.

Het huis is een oase van rust binnen de dynamiek van wonen aan de rand van het centrum. Voor ons huis is er verkeer en achter het huis klinkt het geluid van de vogels bij het wakker worden. Onze levensfase maakt dat we het huis graag willen doorgeven aan diegene die toe is aan een volgende stap op het gebied van wonen en/of werken."

Het straatbeeld van de Mathenesserlaan wordt bepaald door voornamelijk herenhuisen en vormt een van de belangrijkste stedenbouwkundige structuren van de westelijke uitbreiding van Rotterdam rond 1900. Dankzij de centrale ligging is dit een binnenstedelijke toplocatie waar het bruisende stadsleven en de natuur volledig in harmonie zijn: stads wonen en ontspannen in één. Alle stedelijke gemakken en vrijetijdsbestedingen zijn binnen handbereik. De Nieuwe Binnenweg, met een enorme keuze aan gezellige eet- en drinkgelegenheden, hippe boetiekjes en delicatessenwinkels zijn op loopafstand. Ook de grote supermarkten voor de dagelijkse behoeften zijn hier te vinden. Musea liggen om de hoek in het Museumpark zoals het Depot Boijmans van Beuningen en de Kunsthal. Bovendien is de ligging ten opzichte van diverse scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen richting de Maastunnel, de A13 en A20 zeer gunstig. Het centraal station bevindt zich op 10 minuten loopafstand.

Indeling

Begane grond

Entree via imposante voordeur naar vestibule met marmeren vloer. De toegang tot de hal is via een tussendeur met gedecoreerd glas, de vloer is hier tevens voorzien van marmer. Voorkamer met authentieke parketvloer en ornamenten plafond. Via een suite-separatie met dubbele schuifdeur toegang tot achterkamer.

# 01. Omschrijving (vervolg)

Hier was de voormalige praktijk gevestigd. Deze kamer beschikt over een aanrecht in de uitbouw, vaste kasten en openslaande deuren naar het plaatsje. Grote kamer aan voorzijde. Toilet met fonteintje. De grote ruimte aan de achterzijde is in gebruik als berging, voorzien van een groot aantal vaste kasten en geeft toegang tot de kelder. Via deze ruimte is er toegang tot het plaatsje.

Het centrale punt van dit herenhuis is het prachtige trappenhuis naar de verdiepingen.

## Eerste verdieping

Overloop. Halletje met fontein met toegang tot toilet en slaapkamer aan achterzijde. Woonkamer met erker, hier is een gezellig hoekje gecreëerd met een vaste bank.

Doorgang naar naastgelegen kamer met open haard.

Ingebouwde kasten aan weerszijde van de doorgang. De woonkamer en zijkamer zijn voorzien van een massieve eikenhouten visgraat vloer. Opvallend is de mooie natuurlijke lichtinval. Aan de achterzijde bevindt zich de neutrale, open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Toegang tot bijkeuken met wasmachineaansluiting, wastafel en voldoende ruimte voor provisie. Het ruime balkon is gelegen aan de achterzijde in een oase van rust.

## Tweede verdieping

Het trappenhuis wordt natuurlijk verlicht door een groot dakraam. Overloop, ruime badkamer voorzien van ligbad, dubbele wastafel, douchecabine en toilet. 4 (slaap)kamers.

De kamers aan de achterzijde kijken mooi uit over het achtergelegen groen.

Via vaste trap toegang tot riant dakterras van ca. 67 m<sup>2</sup>.

Vanaf deze plek heb je mooi weids uitzicht op het omliggende groen en de skyline van Rotterdam.

## 02. Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.100.000 k.k.
Soort:	herenhuis
Type:	tussenwoning
Kamers:	11
Slaapkamers:	5
Inhoud:	1292 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte:	153 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	314 m <sup>2</sup>
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1896
Ligging:	in centrum
Tuin:	achtertuin
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard
Energie label:	E

## Bijzonderheden

- Eigen grond
- Gemeentelijk monument
- Dak is vervangen (2001)
- Gevel is gereinigd en geïmpregneerd en voorzien van nieuwe knipvoegen
- Gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing en voorzetramen
- Begane grondvloer geïsoleerd
- Dakgoot achterzijde vernieuwd (2022)
- Verwarming en warm water middels HR cv ketel en boilers
- Nieuwe meterkast (2023)
- Deze woning is zeer geschikt voor woon-werk combinatie of geheel als kantoor

Wij zijn de makelaar van verkoper. Wij adviseren u uw eigen makelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstig huis! Aan deze aanbieding kunnen geen rechten worden ontleend.



















































# Impressies

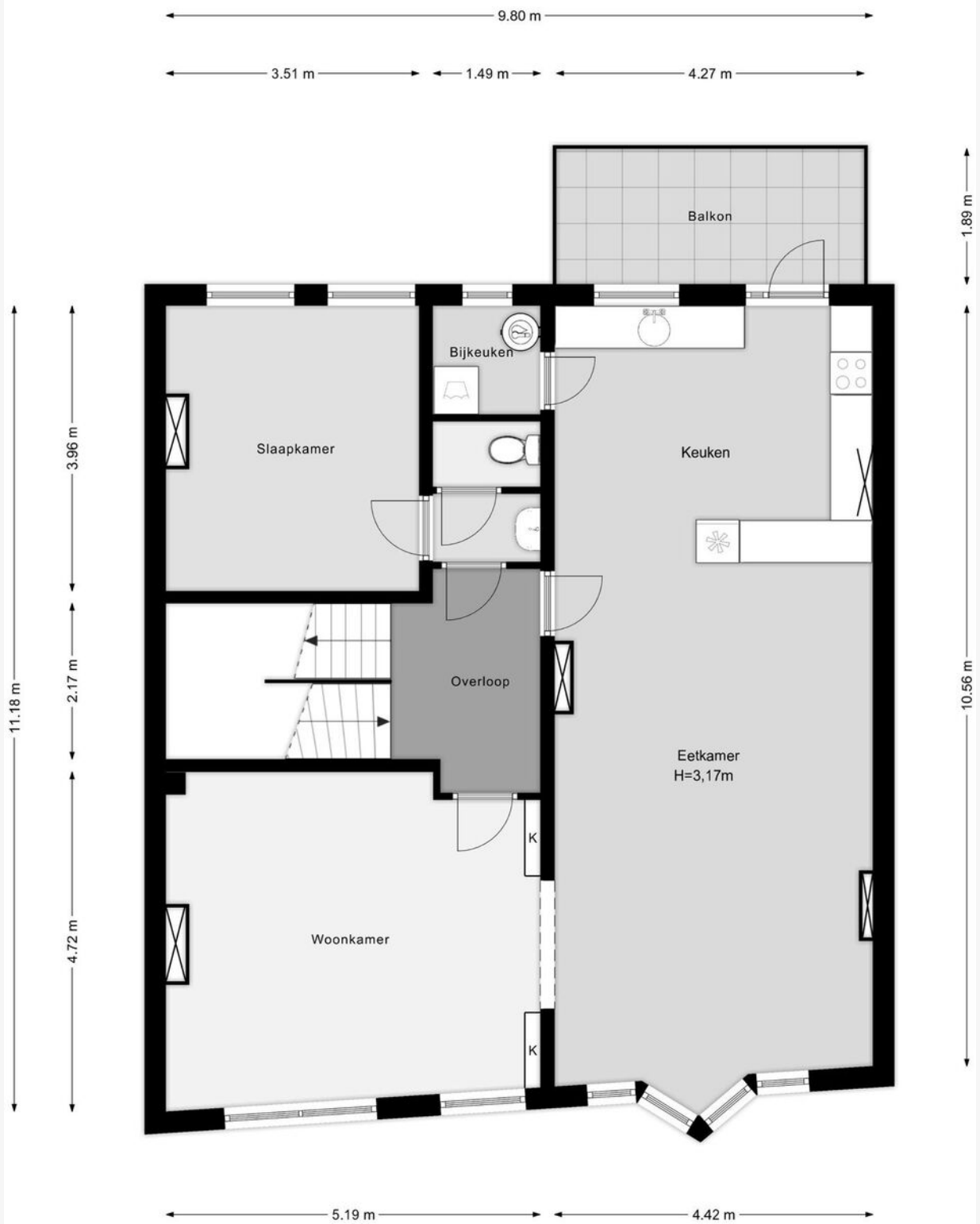


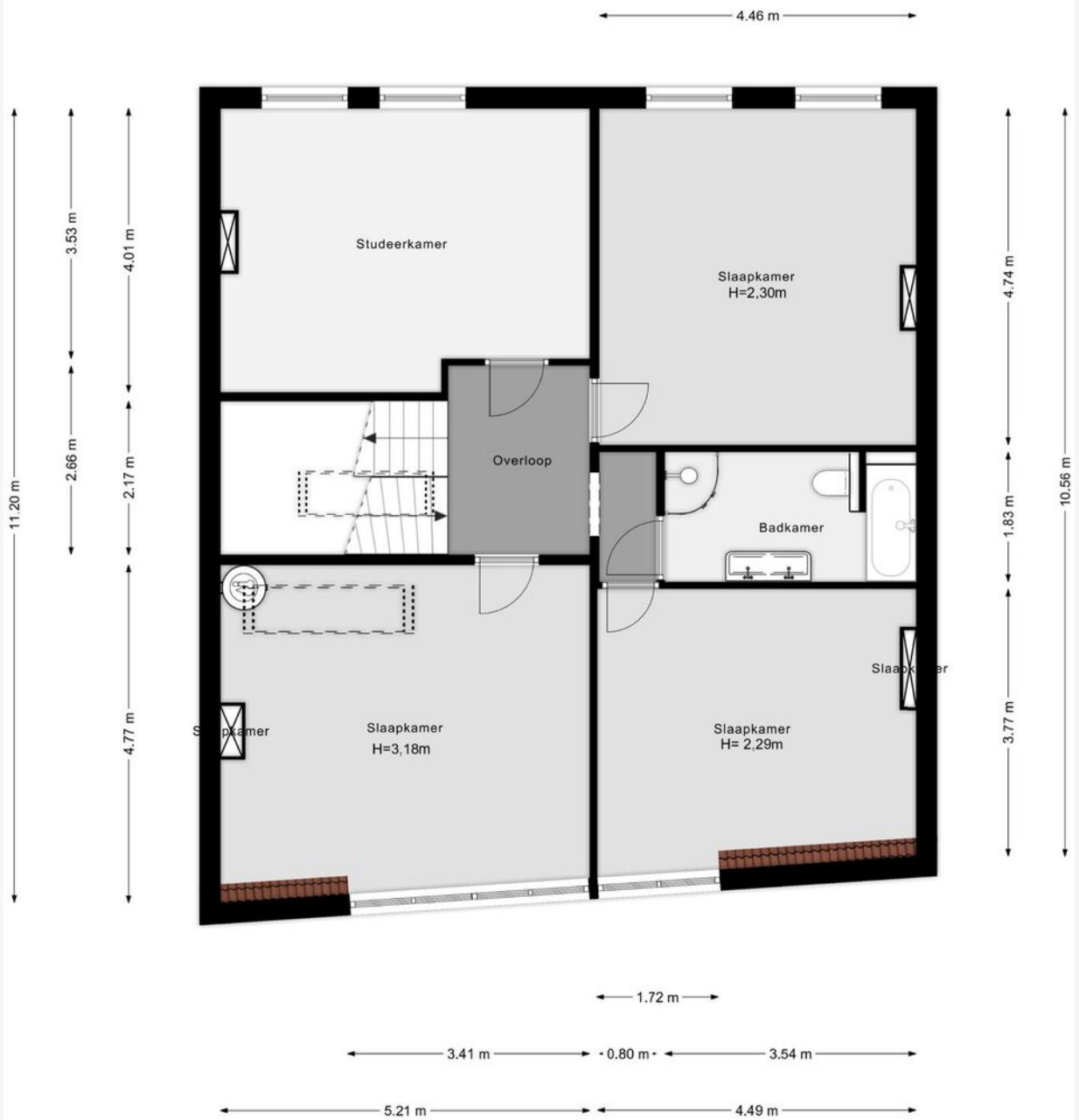


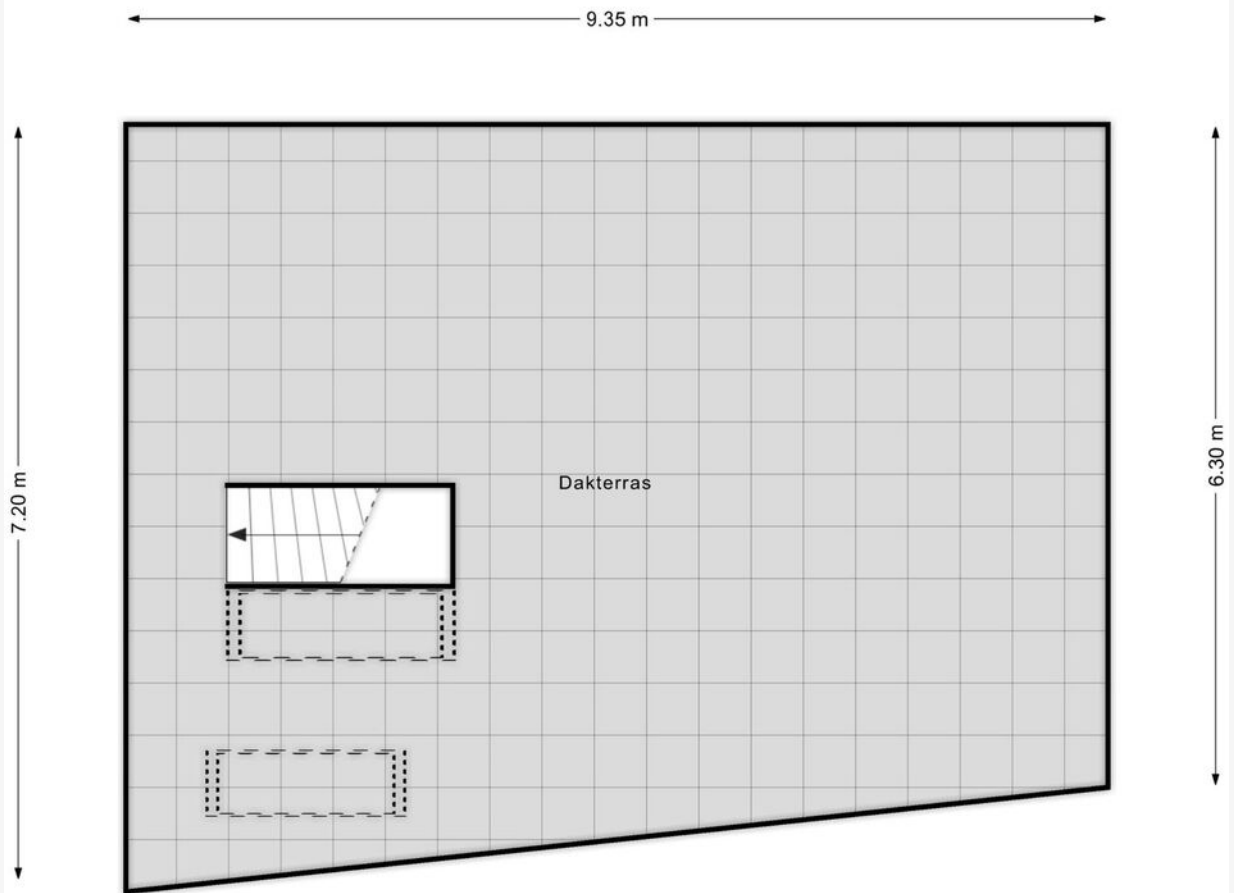


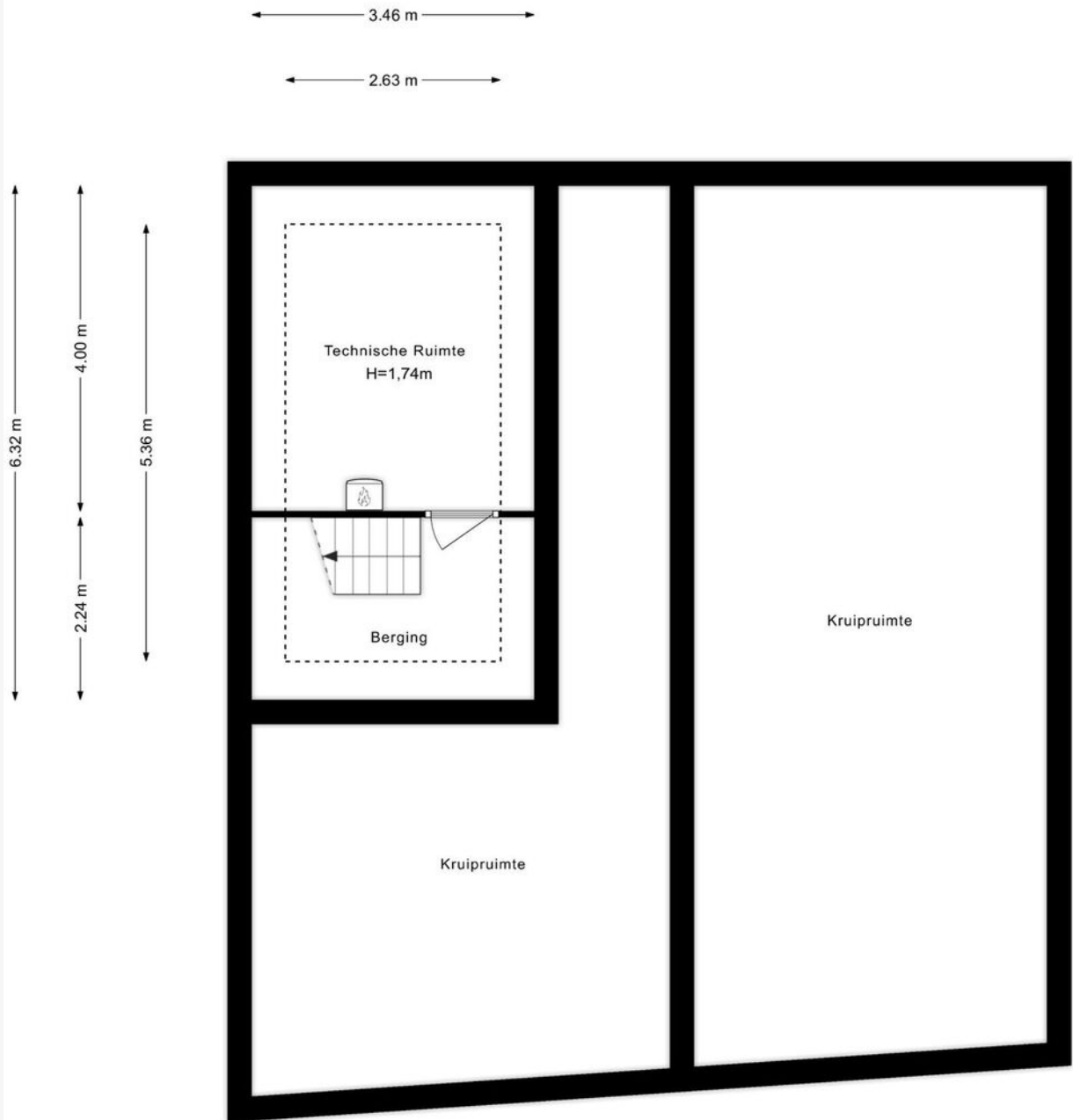
# 03. Plattegrond













## 04. Meetcertificaat

### GEBRUIKSOPPERVLAKTE & INHOUD

#### TOTAAL WONING

TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	314,40 M <sup>2</sup>
TOTAAL OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	14,10 M <sup>2</sup>
TOTAAL GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	71,18 M <sup>2</sup>
TOTAAL EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
TOTAAL INHOUD	1292,34 M <sup>3</sup>

#### KELDER

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	14,10 M <sup>2</sup>
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	0,00 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	14,10 M <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	0,00 M <sup>2</sup>

#### BEGANE GROND

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	115,59 M <sup>2</sup>
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	115,59 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	0,00 M <sup>2</sup>

#### 1E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	106,92 M <sup>2</sup>
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	100,21 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	8,07 M <sup>2</sup>
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	6,71 M <sup>2</sup>

#### 2E VERDIEPING

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	105,43 M <sup>2</sup>
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	98,60 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	6,83 M <sup>2</sup>

# GEBRUIKSOPPERVLAKTE & INHOUD

## DAKTERRAS

TOTALE OPPERVLAKTE BOUWLAAG	0,00 M <sup>2</sup>
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN	0,00 M <sup>2</sup>
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	63,11 M <sup>2</sup>
EXTERNE BERGRUIMTE	0,00 M <sup>2</sup>
AFTREKPOSTEN (NISSEN, TRAPGATEN, VIDES, ETC)	0,00 M <sup>2</sup>



# 05. Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 augustus 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Delfshaven</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 829</p> <p>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.</p>	
--	---	--

## 06. Locatie

### Stadscentrum

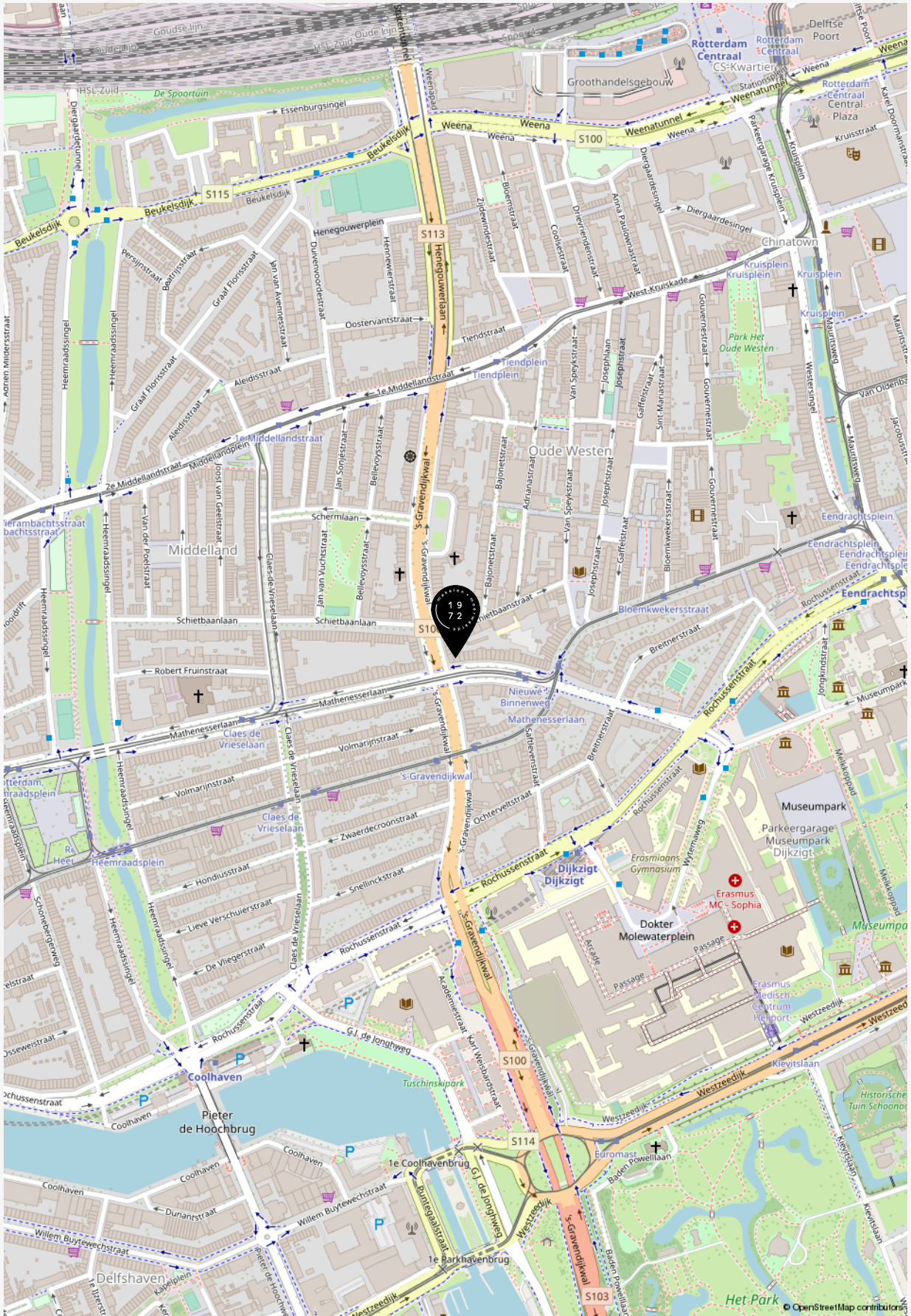
Hoe Rotterdam aan zijn on-Nederlands moderne stadscentrum komt behoeft geen uitleg. De 20e-eeuws geschiedenis heeft zijn sporen nagelaten in het hart van de stad. Door het hele centrum, tussen de hoogbouw door, herinneren kleine bewijzen aan de oorlog met als absoluut hoogtepunt het beeld De Verwoeste Stad van Ossip Zadkine. Dwars door dit beeld heen kijk je naar de Leuvenhaven en de Erasmusbrug, symbolen van het toen en nu van Rotterdam. Hier voel je het effect van het bombardement, maar vooral van de enorme vlucht die de stad sindsdien – met opgestroopte mouwen – heeft genomen.

Het resultaat is een machtige binnenstad met eindeloos veel hoogstandjes uit de naoorlogse architectuur. De Bijenkorf, de Willemsbrug, de Kubuswoningen, de Euromast en het Centraal Station. Nog altijd schieten nieuwe bouwkundige kunstwerken als paddenstoelen uit de grond. Veel appartementencomplexen die aan de veranderende behoeften van de moderne stadsmens voldoen, een vernieuwde Coolsingel en natuurlijk het Depot van Boijmans van Beuningen – een verbluffend staaltje blinkende techniek die de stad letterlijk een spiegel voorhoudt. Nieuwe bouwplannen, nog gewaagder dan de vorige, wachten geduldig op hun beurt.

Rotterdam is nooit uitontwikkeld en meet zich, getuige de toeristen die in toenemende getale de stad bezoeken, met 's werelds grootste metropolen.

Waar Rotterdam als tweede stad van Nederland decennialang de tweede viool speelde en zich daar in zijn volksaard ook naar gedroeg, is diezelfde stad en datzelfde volk nu zo trots als een pauw. In Rotterdam gebeurt het, en dat is voelbaar. Eetcafés, cocktailbars, kroegen en restaurants aan de Witte de With en de Pannekoekstraat. Winkels, eindeloze rijen winkels aan de Lijnbaan, de oude Binnenweg en de Meent. Toko's en Aziatische supermarkten in Chinatown. En overal kleine, verborgen speciaalzaakjes en ambachtelijke parels. Het Rotterdamse stadscentrum is een plek voor metropolieten en fijnproevers, voor mensen met een tomeloze energie.

En waar moderne metropolen soms kil en koud aanvoelen als het staal waarmee ze gebouwd zijn, geldt dat geenszins voor Rotterdam. Tussen de moderne architectuur door zie je de vooroorlogse stad in oude iconen die met trots worden gecultiveerd. Het Stadhuis, het Postkantoor, de Westersingel, het Schielandshuis en het oude Boijmans-gebouw, om er maar een paar te noemen, maken de binnenstad vanwege hun historische waarde en ontwerpen uit alle eeuwen ronduit eclectisch. En middenin het hart van de stad, bereikt de oude rivierkoning Rotte na 21 kilometer meanderen door noordoostelijke polders en stadswijken zuchtend zijn eindpunt. Bij de Laurenskerk en de Markthal, markante symbolen van oud en nieuw Rotterdam.



**“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

Bent u geïnteresseerd in een woning? Dan kunt u 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 u. En uw vragen.

### EEN BOD UITBRENGEN

De knoop is door. U wilt bieden. Het uitbrengen van uw bod doet u gemakkelijk via Move.nl of bij de makelaar met wie u de woning heeft bekeken. Bij het uitbrengen van uw bod dient u het volgende te vermelden:

- De geboden prijs (in euro's)
- Onder welke voorwaarden wilt u het bod uitbrengen. Denk hierbij aan financiering of bouwtechnische keuring
- Uw voorkeur voor de opleverdatum

Na ontvangst van uw bod zal de makelaar dit bespreken met de verkoper. U 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.

### VERKOOP PER INSCHRIJVING:

#### DUIDELIJKHEID BOVEN ALLES

Soms is er veel belangstelling. Van meerdere partijen tegelijk. In zulke gevallen kan de makelaar er in samenspraak met de verkoper voor kiezen om de woning te verkopen middels een inschrijving. Om een eerlijk biedingsproces te kunnen garanderen is een projectnotaris van toepassing. De biedingen zullen door de projectnotaris worden ontvangen, geïnventariseerd en na de deadline rechtstreeks aan de verkoper worden doorgegeven.

De projectnotaris betreft Rox Legal notarissen, gevestigd aan Weena 220 te Rotterdam.

De verkoop geschiedt onder voorbehoud van gunning en dat houdt mede in dat niet alleen de geboden prijs maar ook de gestelde voorwaarden en of persoonlijke voorkeuren van invloed zullen zijn op de beslissing van verkoper om de woning aan een koper te gunnen.

Bij een inschrijving is het de bedoeling dat een ieder een eindbod (maximale prijs) biedt aangezien er op basis van de uitkomst van de inschrijving een besluit genomen zal worden. Biedingen die een uitnodiging tot onderhandeling zijn, zullen niet in behandeling worden genomen.

Wilt u ook bieden op uw droomhuis? Dan kan dit op een vaste datum met het inschrijfformulier dat u samen met alle beschikbare informatie en een concept koopovereenkomst van ons ontvangt. Direct na afloop van de inschrijvingstermijn stuurt de notaris alle biedingen in een overzicht door naar verkoper waarna deze samen met verkopend makelaar de biedingen door zal nemen. Binnen een afgesproken termijn wordt bekend gemaakt of en aan wie verkoper gunt. Indien de verkoper uw bod accepteert, dan wordt de koopovereenkomst opgemaakt en ter ondertekening voorgelegd. In geval van geen winnend bod zal de notaris na ondertekening van de koopovereenkomst en het verstrijken van de wettelijke bedenktijd u een geanonimiseerd bied logboek aanleveren. Hiermee biedt dit proces u volledige transparantie waaruit u wellicht lering kunt trekken voor toekomstige biedingen.

#### **VOORBEHOUD VAN FINANCIERING**

Bij een voorbehoud van financiering geeft u aan de woning te kopen mits er een financiering bij een hypotheekverstrekende 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. U (of uw bank) kiest deze zelf. U 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 uw 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 u mag hierbij aanwezig zijn. U bent vrij in de keuze van de bouwkundige. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer u gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Ook kunnen inhoudelijke afspraken gemaakt worden ten aanzien van de toestand van de woning. Indien u 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 uw 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**

Heeft u 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. U als koper accepteert dat en dit wordt vastgelegd met deze clausule, welke in deze situatie standaard door ons wordt opgenomen in de

koopovereenkomst.

## **INFORMATIEPLICHT/ ONDERZOEKSP LICHT**

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 u dergelijk onderzoek te (laten) verrichten voordat u een bod uitbrengt.

## **FUNDERINGSONDERZOEK**

Zoekt u actuele informatie over funderingen? Dan kunt u 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 kunt u 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 kunt u een afweging maken om zelf een funderingsonderzoek uit te laten voeren. Wij adviseren u graag over het kiezen van een specialist.

## **BEDENKTIJD (WET KOOP ONROERENDE ZAKEN)**

Als u een woning koopt, krijgt u drie dagen



bedenktijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hiervoor moet u 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 heeft u 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 kunt u zich 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 u na over zaken als marktwaarde, juridische en bouwkundige aspecten. We zijn kritisch als het kan en hard als het moet. We zekeren uw belang, zodat u straks zorgeloos kunt genieten van uw nieuwe huis.

We kunnen u op verschillende manieren van dienst 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.

Heeft u andere verzoeken of wensen? Uiteraard kunt u dat altijd met ons overleggen. We helpen u graag.

## VERKOOPBEGELEIDING

Ook dromen hebben begeleiding nodig. U heeft een woning op het oog en u bent benieuwd wat uw eigen woning waard is? We komen graag bij u langs voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek. Tijdens dat gesprek bekijken wij uw woning en inventariseren wij uw wensen. Op basis daarvan ontvangt u een verkoopvoorstel van ons.

## TAXATIES

Marktkennis is een kunst en taxeren lang niet altijd een exacte wetenschap. Bij ons kunt u terecht voor reguliere maar ook voor gevalideerde taxaties.

We hebben niet alleen een getraind oog. We hebben alles al een keer gezien. Natuurlijk kunt u rekenen op een snelle afhandeling. Maar bovenal op een correcte en realistische waardering van uw 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 vindt u op onze website: [www.baljonmakelaars.nl](http://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 u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u 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 heeft u als potentiële koper ook recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen.

Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw 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. Heeft u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

### **5. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?**

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- 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](mailto:info@baljonmakelaars.nl)  
Website                 [baljonmakelaars.nl](http://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.