

C.N.A.Looslaan 2

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 topositie 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 certificaten
- 05 Kadastrale kaart
- 06 Locatie
- 07 Aanvullende informatie
- 08 Veelgestelde vragen

# 01. Omschrijving

Wellicht het meest charmante huis gelegen op één van de meest idyllische plekjes van Hillegersberg. Deze unieke 2-onder-1 kap woning met parkeerplaats op eigen terrein is zowel in- als extern geheel smaakvol verbouwd en beschikt over een prachtig aangelegde tuin met diverse terrassen en eigen aanlegsteiger. Het ruime perceel is aan de volle breedte gelegen aan vaarwater dat direct in verbinding staat met de Bergse Achterplas. Daarnaast beschikt het huis over een zeer ruime vrijstaande berging en biedt het vele mogelijkheden het naar eigen wens te vergroten.

Dit bijzondere huis is gelegen op 218 m<sup>2</sup> eigen grond op een historisch gezien bijzondere plek. Het betreft het voormalige koetshuis van Villa Buitenlust, beter bekend als het voormalige Raadhuis van Hillegersberg, dat schuin aan de overkant van de straat ligt met haar schitterend begroeide tuin.

De ligging van de woning is ideaal, rustig en besloten in het groen, om de hoek bij de winkels aan de Bergse Dorpsstraat en een rechtstreekse tramverbinding naar Rotterdam centraal. Ook zijn de Bergse Plassen, het Bergse Bos en de Rotte zijn op loopafstand bereikbaar. Tevens zijn diverse sportverenigingen in de directe omgeving aanwezig.

De C.N.A. Looslaan is vernoemd naar Cornelis Nicolaas Abraham Loos (1863-1942). Een horeca exploitant van diverse cafés en restaurants, onder meer van een restaurant in het vooroorlogse stationsgebouw, het Plaswijckpark en paviljoen en café Loos.

## Indeling

Begane grond: entree aan de zijkant van het huis, vestibule met garderobe en toiletruimte, woonkamer met grote inbouwkast en open keuken v.v. een luxe keuken met apparatuur, bijkeuken met opstelling wasmachine, droger en CV, toegang tot de fraai aangelegde tuin aan het water. Via een kleine toegang in de achtergevel is er toegang tot de kelder op ca. 115cm hoogte.

1e verdieping: overloop met veel licht en toegang tot de bergvlieping, master bedroom met ruime kastenwand, tweede slaapkamer, derde slaapkamer, deze werkkamer heeft de mogelijkheid om een heel klein kamertje af te splitsen, luxe badkamer met duo wastafelmeubel, toilet en grote inloopdouche.

## 02. Kenmerken

Vraagprijs € 750.000 k.k.

Soort: eengezinswoning  
Type: 2-onder-1-kapwoning  
Kamers: 4  
Slaapkamers: 2  
Inhoud: 320 m<sup>3</sup>  
Perceeloppervlakte: 218 m<sup>2</sup>  
Woonoppervlakte: 102 m<sup>2</sup>  
Soort bouw: Bestaande bouw  
Bouwjaar: 1922  
Ligging: aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging, aan vaarwater, in bosrijke omgeving  
Tuin: zijtuin

## Bijzonderheden

- Bouwjaar 1884
- Gelegen op 218 m<sup>2</sup> eigen grond
- Funderingsherstel heeft in 2012 plaatsgevonden
- Geheel geïsoleerd
- Alarmsysteem en camerabewaking
- Warm water en centrale verwarming middels c.v.-combi ketel uit 2013
- Oplevering in overleg

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.

**"Ik ben verliefd geworden op dit huis vanwege de fantastische ligging en de geschiedenis waardoor het karakter heeft. Een heerlijk huis, rustig en mooi gelegen, waar je binnen de warmte kunt voelen en buiten de ruimte hebt om te genieten van de zon, het water en het goede leven!"**

# Begane grond









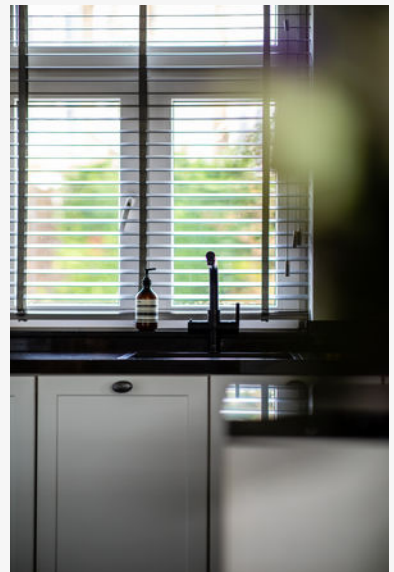
















## Eerste verdieping























# De tuin









# 03. Plattegrond

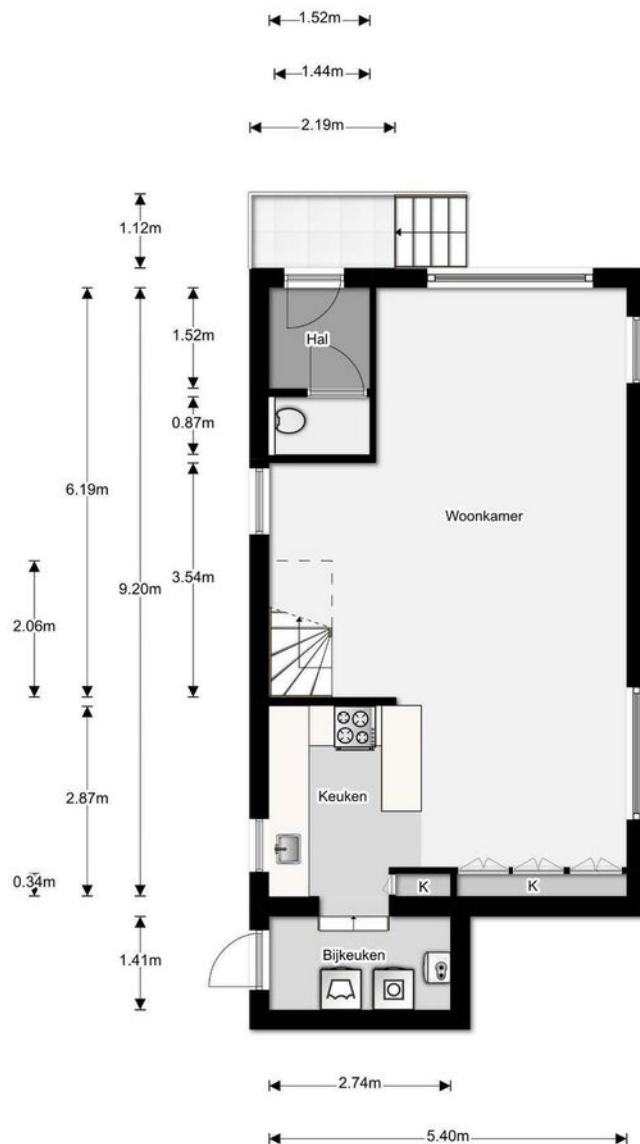
## C.N.A. Looslaan 2, Rotterdam



HUISINBEELD

Begane grond

H = 2,81 m



	Gebruiksoppervlakte wonen	54,39 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	2,45 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	0,00 m <sup>2</sup>

**b a l j o n**

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008. Conform de brandbrede meetinstructie volgens 'Meetinstructie bepalen gebruiks-oppervlakte woning volgens NEN-2580' en 'Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580', vastgesteld door NVM, VBO Makelaar, Vastgoed PRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.



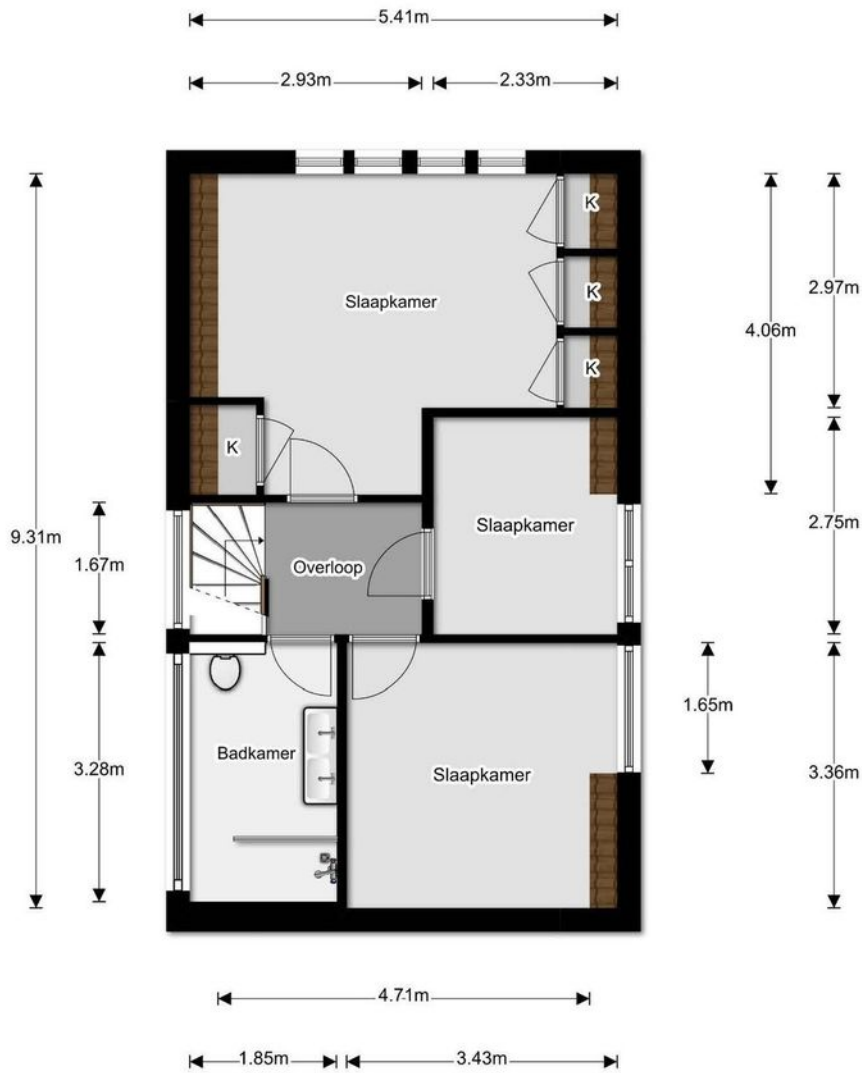
# C.N.A. Looslaan 2, Rotterdam



HUISINBEELD

1<sup>e</sup> verdieping

H = 2,46 m

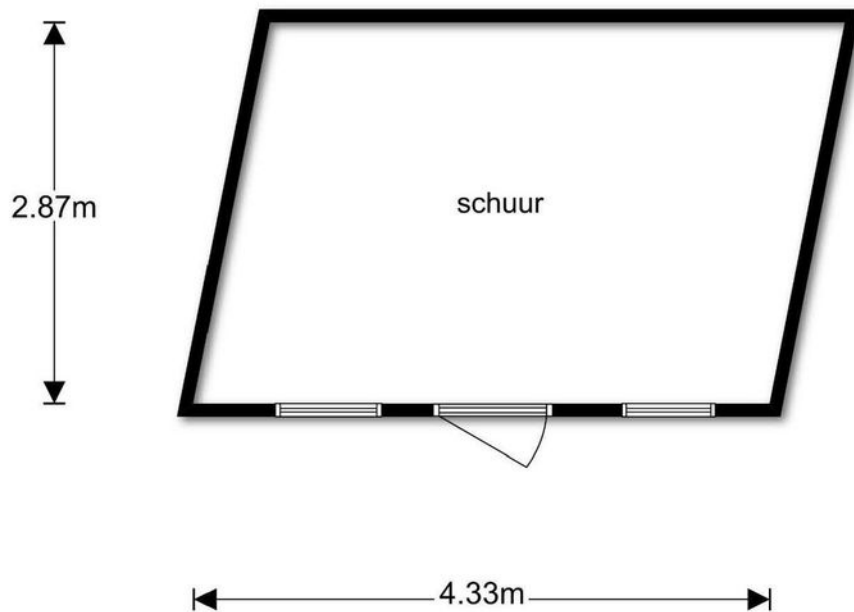


# baljon





	Gebruiksoppervlakte wonen	46,81 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	0,00 m <sup>2</sup>

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NLI, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008. Conform de branchbrede meetinstructie volgens 'Meetinstructie bepalen gebruiks-oppervlakte woning volgens NEN-2580' en 'Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580', vastgesteld door NVM/VBO Makelaar, Vastgoed PRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Schuur



# baljon

	Gebruiksoppervlakte wonen	0,00 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Gebouw gebonden buitenruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	12,42 m <sup>2</sup>

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008. Conform de branchebrede meetinstructie volgens 'Meetinstructie bepalen gebruiks-oppervlakte woning volgens NEN-2580' en 'Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580', vastgesteld door NVM, VBO Makelaar, Vastgoed PRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

## 04. Meetcertificaat

### C.N.A. Looslaan 2, Rotterdam



Uniforme meetstaat Gebruiksoppervlakte woningen conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI)

<b>Totale woning</b>	<b>Totaal Gebruiksoppervlakte Wonen</b>	<b>101,20 m<sup>2</sup></b>
	<b>Totaal Overige in pandige ruimte</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Totaal Gebouwgebonden buitenruimte</b>	<b>2,45 m<sup>2</sup></b>
	<b>Totaal Externe bergruimte</b>	<b>12,42 m<sup>2</sup></b>
	<b>Totaal Inhoud</b>	<b>345,45 m<sup>3</sup></b>
Begane grond	Totale oppervlakte bouwlaag	54,39 m <sup>2</sup>
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides, etc)	0,00 m <sup>2</sup>
	Overige in pandige ruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte wonen	54,39 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden buitenruimte	2,45 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	0,00 m <sup>2</sup>
1 <sup>e</sup> verdieping	Totale oppervlakte bouwlaag	46,81 m <sup>2</sup>
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides, etc)	0,00 m <sup>2</sup>
	Overige in pandige ruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte wonen	46,81 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	0,00 m <sup>2</sup>
Schuur	Totale oppervlakte bouwlaag	0,00 m <sup>2</sup>
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides, etc)	0,00 m <sup>2</sup>
	Overige in pandige ruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte wonen	0,00 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte	12,42 m <sup>2</sup>

# 05. Kadastrale kaart

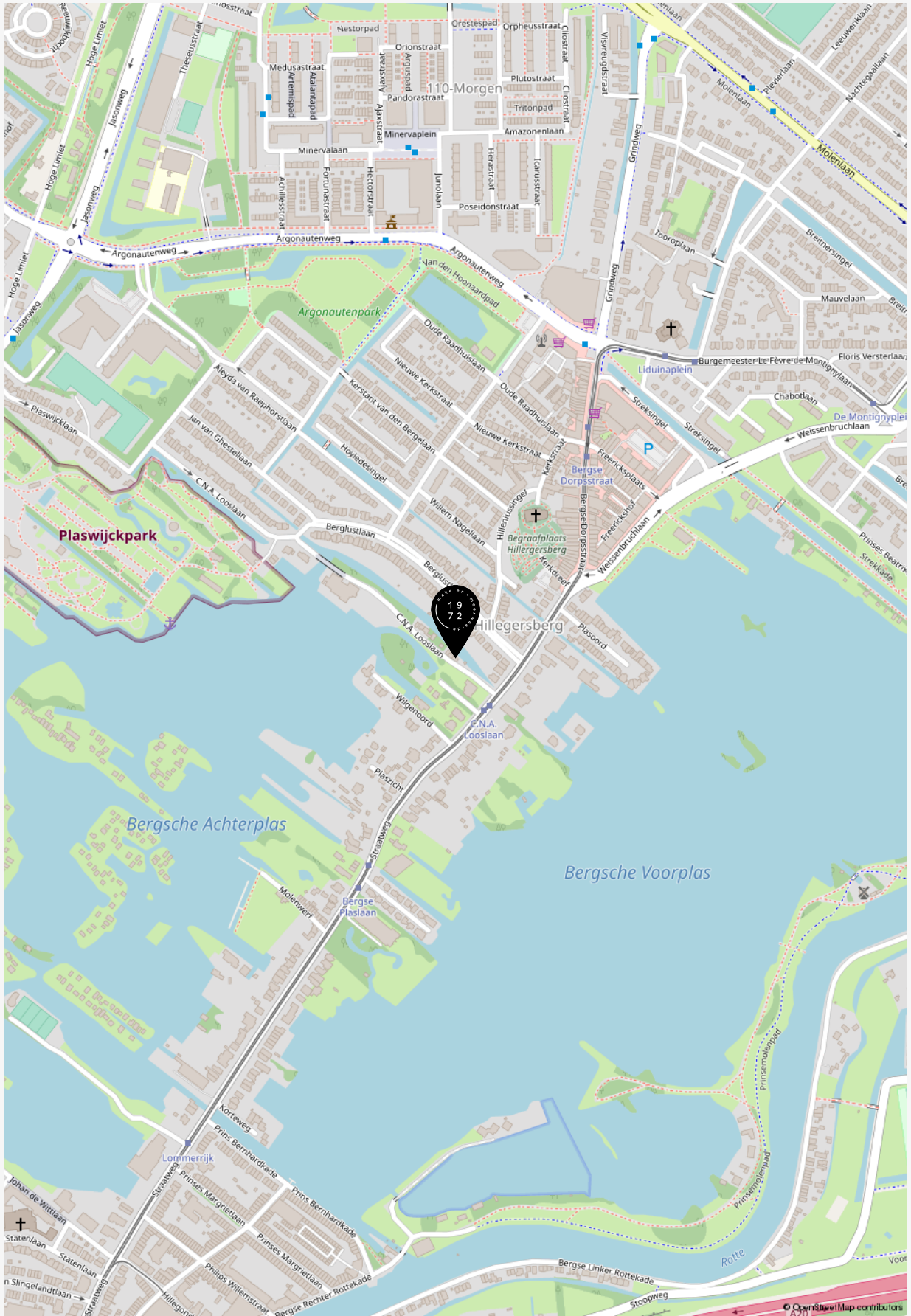


<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensuidend uittreksel, geleverd op 26 november 2019 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Hillegersberg</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 557</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

Waard om te wonen. Hillegersberg, de thuisbasis van Baljon, is en blijft een trekpleister voor iedereen die rust, groen, water én ruimte zoekt. Van chique villa's aan de Bergse Plas, appartementen, tussenwoningen tot 2-onder-1 kap op de Molenlaan. Hillegersberg heeft een breed woonaanbod, een levendige en gezellige gemeenschap en alle faciliteiten die horen bij een stadsdeel waar het gezinsleven hoogtij viert.

De kern is de gezellige Bergse Dorpstraat met zijn winkels en lokale horeca. De rust zoekt u op aan de Bergse Voor- en Achterplas, in het schitterende Lage Bergse Bos of in één van de vele parken en plantsoenen die Hillegersberg rijk is. Ook Schiebroek is zeer groen en is bovendien omringd door natuur en recreatiegebieden zoals het Schiebroekse Park en het Melanchtonpark. Aan de Ringdijk vindt u het bekende, vernieuwde Plaswijckpark waar jong en oud zich vermaakt.



**“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. 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. Én uw vragen.

### EEN BOD UITBRENGEN

De knoop is door. U wilt bieden. Het uitbrengen van uw bod doet u bij de makelaar met wie u de woning heeft bekeken. Bij het uitbrengen van uw bod dient u

- 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 overeenstemming

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 er is 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. Wilt u ook bieden op uw droomhuis? Dan kan dit op een vaste datum met het inschrijfformulier dat u van ons ontvangt. Direct na afloop van de inschrijvings-termijn worden alle biedingen bekeken door de verkopend makelaar. Binnen een afgesproken termijn wordt bekend gemaakt of en aan wie verkoper gunt. Daarbij vinden wij het belangrijk dat alle biedende partijen volledig en tijdig worden geïnformeerd. Indien de verkoper uw bod accepteert, dan wordt door ons een concept koopovereenkomst opgemaakt.

### VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Bij een voorbehoud van financiering geeft u aan de woning te kopen mits er een financiering bij een hypotheekverstrekking instelling verkregen wordt. Dit voorbehoud wordt standaard voor maximaal 6



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.

## **SCHRIFTELIJKHEIDSVEREIESTE**

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 ondertekend.

## **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.

## **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.

## **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 Rotterdam. 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. Wanneer de notaris een hoger honorarium rekent dan hetgeen door koper en verkoper is overeengekomen, dan komen deze kosten voor rekening van de verkoper. 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)

## 08. 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.