

Perzikhof 1

Bergschenhoek

**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 certificaten
- 05 Kadastrale kaart
- 06 Aanvullende informatie
- 07 Veelgestelde vragen
- 08 Contact

# 01. Omschrijving

Aan de rand van Bergschenhoek op een bijzondere plek en qua ligging de mooiste locatie van de "Boomgaard" gelegen ruime villa met dubbele garage. De villa is gesitueerd op één van de grootste kavels en is bovendien zeer centraal gelegen in deze buitengewoon fraaie wijk. Het geheel biedt u een luxe en landelijke thuiskomst in een oase van rust en privacy. Met perfectie gebouwd, een uitstraling in klasse, sfeer en persoonlijkheid waar een ieder zich heerlijk thuis voelt. Nergens voelen de 10 kamers te groot en met ca. 450 m<sup>2</sup> leefruimte op een perceel van ca. 1300 m<sup>2</sup> is het wonen zoals wonen bedoeld is: onbezorgd, samen, gezellig en met alle privacy die u wenst.

Met Hillegersberg en Rotterdam als achtertuin (5 min) ligt deze woning op een hofje van 4. De elektrische poort sluit zich automatisch na het binnenrijden en is thuiskomen nog nooit zo heerlijk geweest.

De riante hoge voordeuren geven toegang tot;

De ontvangsthall: Een heerlijke en ruime hal van waaruit er toegang is tot de verschillende vertrekken en een riante opgang naar de eerste verdieping.

Woon-/eetkeuken: Een ruime opzet, met centraal in het midden de keuken, met aan beide zijde een serre-achtige setting en aan één zijde een heerlijke openhaard voor de knusse eetmomenten. Vanuit beide kanten is direct toegang tot de fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen en jacuzzi.

Bijkeuken: Aan beide zijden een kastenwand, een tweede aanrecht en aansluitingen voor wasmachine e.d.

Woon-/TV-kamer en kantoor: De heerlijke living, ofwel vanuit de keuken ofwel vanuit de ruime hal bereikbaar, met een in Franse stijl opgetrokken openhaard, de kamer loopt feilloos over in de wijn-/ontvangstkamer. Als dit al niet genoeg is presenteert zich het kantoor, dat zich laat scheiden door 2 prachtige schuifdeuren. Heerlijk ruim in opzet maar nergens "te groot".

Inpandige dubbele garage met bovenliggend kantoor: Vanuit de woonkeuken of middels een eigen ingang toegankelijk voorzien van toiletruimte en een keukentje. Tevens 2 riante automatische deuren.

Eerste verdieping: Schitterende balustrade overloop met tweede toilet, masterbedroom (gelegen aan de kopgevel) voorzien van een kastenkamer en een walk-in closet en toegang naar een eigen luxe badkamer. Via de balustrade zijn ook de slaapkamers (II en III) bereikbaar en de 2e badkamer.

Tweede verdieping: Ruime overloop met dakkapel en toegang naar de technische ruimte alwaar cv-ketel opstelling met boiler. De slaapkamers (IV en V) zijn gelegen aan de kopgevel. De 3e badkamer is bereikbaar via de ruime overloop welke is voorzien van een toilet; stoom-douchecabine en een dubbele wastafel.

Alle verdiepingen kennen vele raampartijen dat zorgt voor veel lichtinval en door de gekozen indeling voldoende muren.

## 02. Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.495.000 k.k.
Soort:	villa
Type:	vrijstaande woning
Kamers:	10
Slaapkamers:	6
Inhoud:	1596 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte:	1254 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	351 m <sup>2</sup>
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2003
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	tuin rondom
Garage	aangebouwd steen
Isolatie:	dubbel glas, volledig geïsoleerd
Verwarming:	c.v.-ketel

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.

## Bijzonderheden

Bijzonderheden
- Bouwjaar 2003
- Woonoppervlakte 351 m <sup>2</sup>
- Inhoud 1596 m <sup>3</sup>
- Onderhoud binnen en buiten goed
- Verwarming en warm water d.m.v. CV-ketel



# De Begane Grond































# Eerste verdieping















## Tweede verdieping







# De Tuin





# 03. Plattegrond

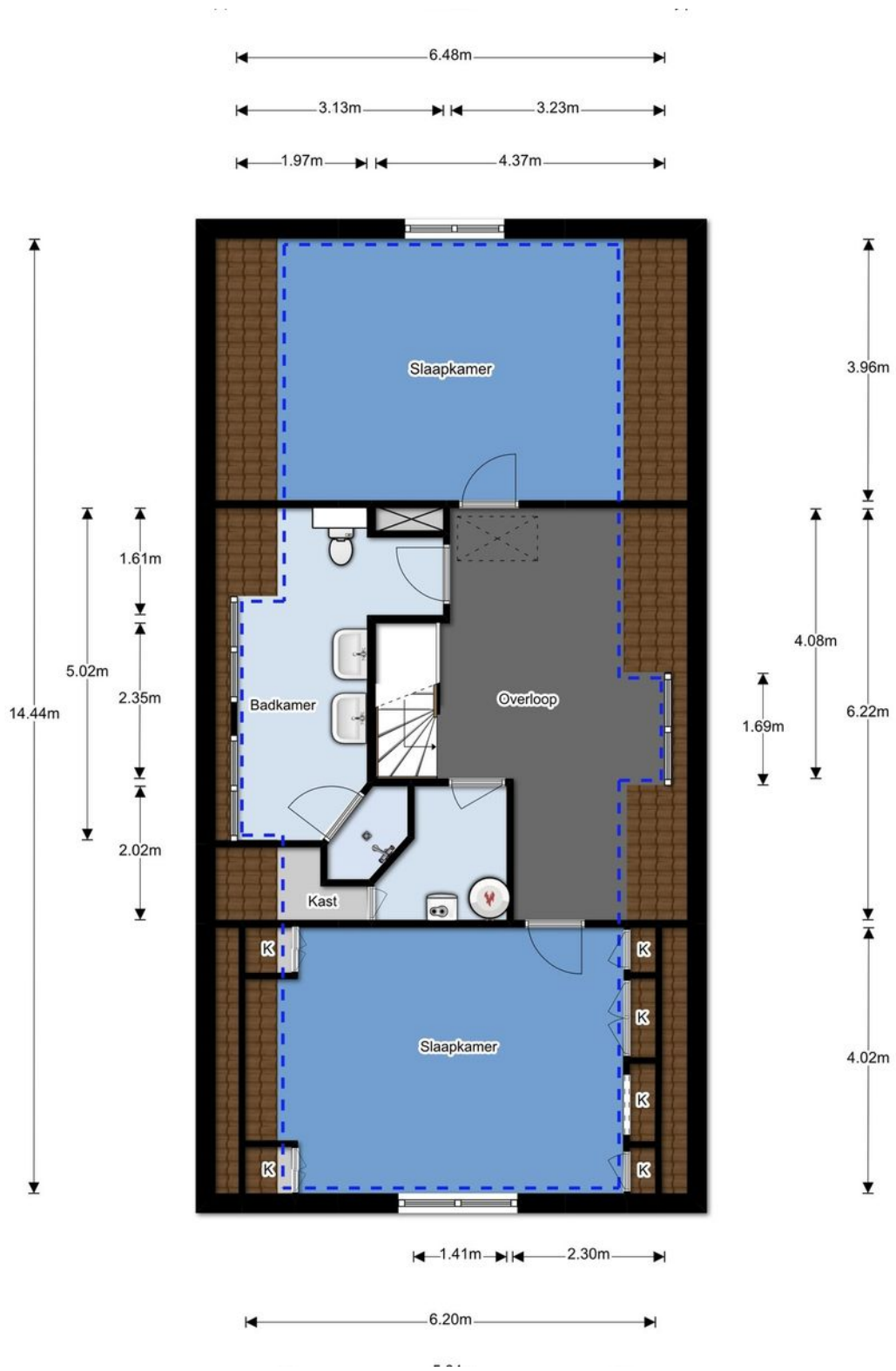




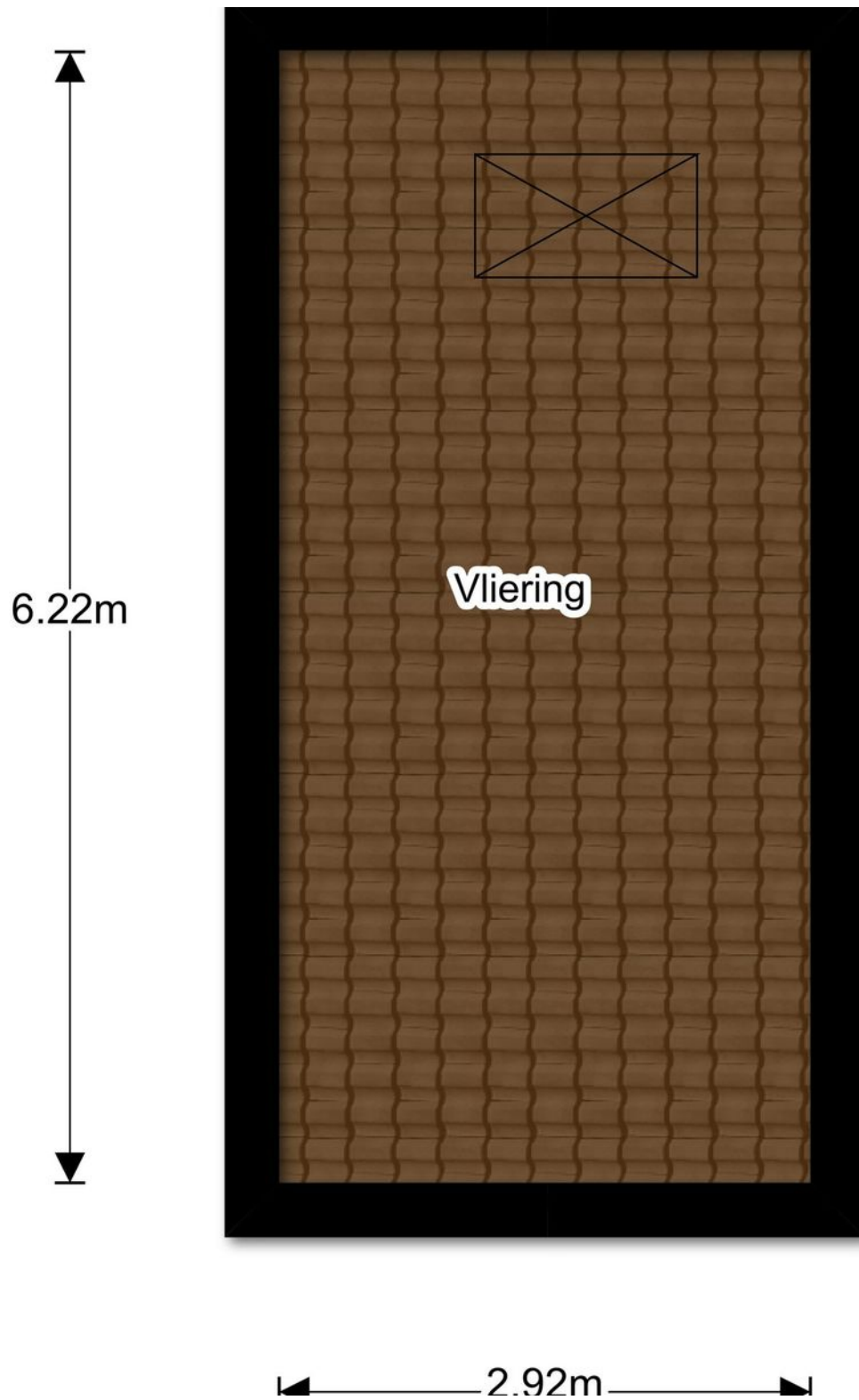
# 03. Plattegrond



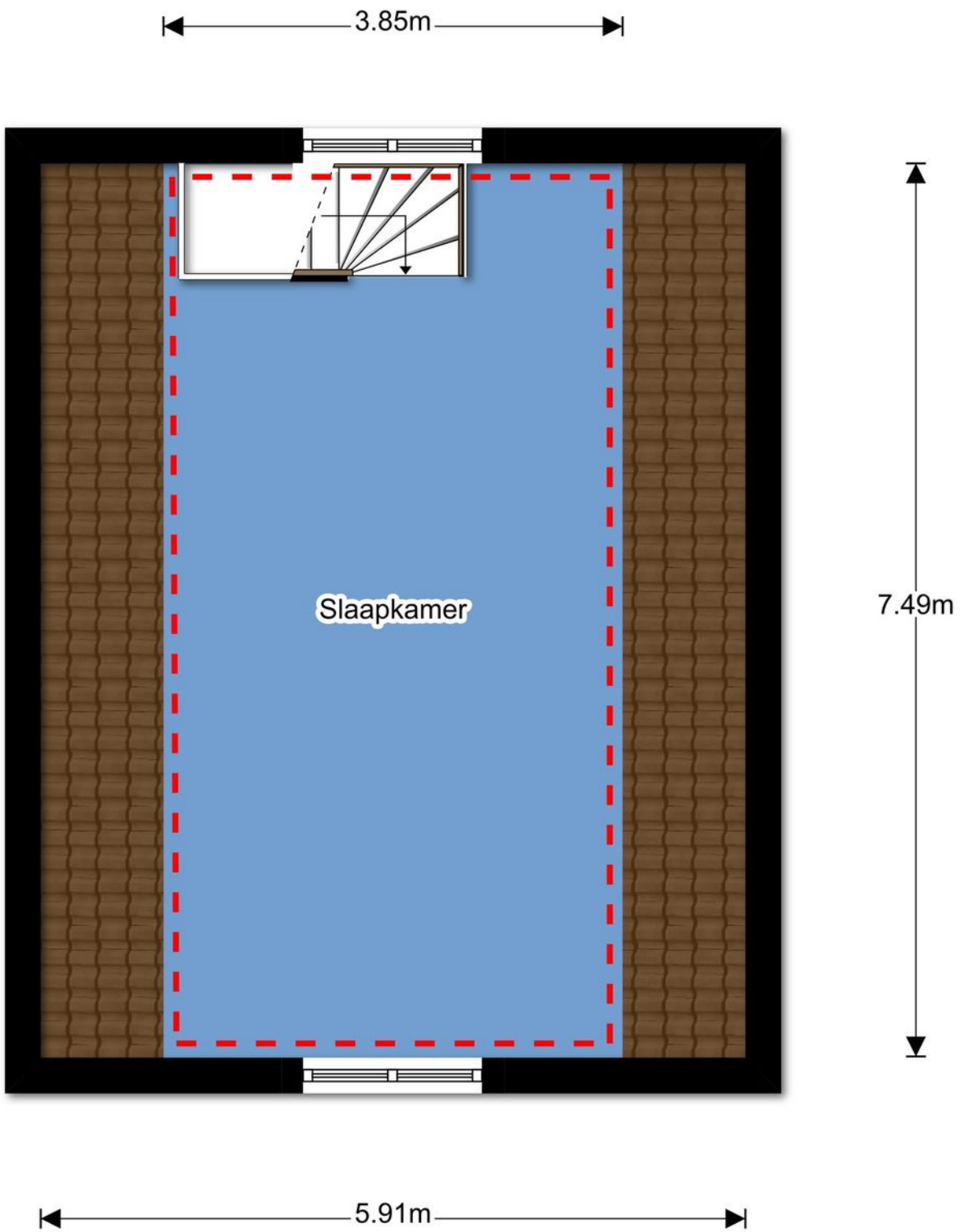
# 03. Plattegrond



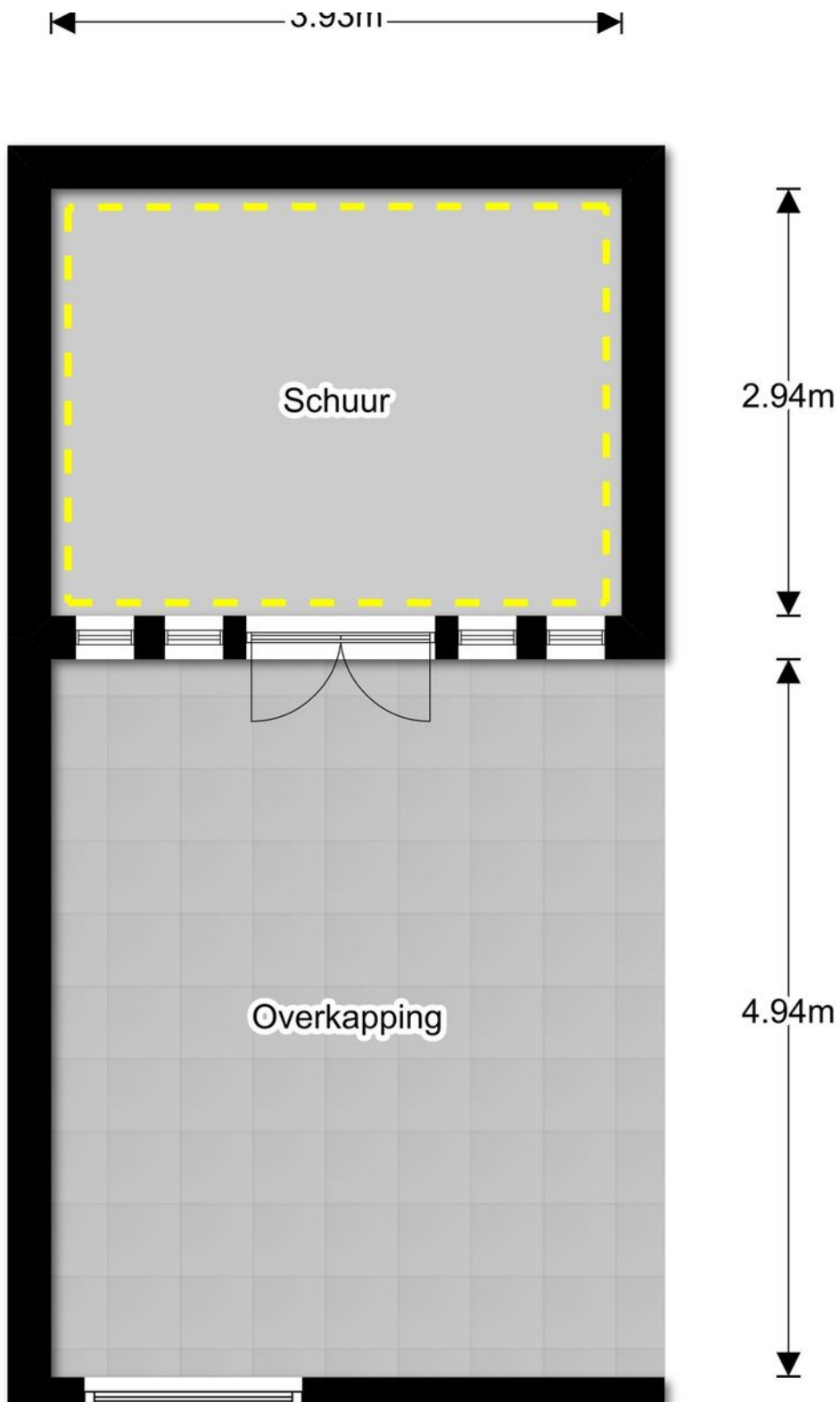
### 03. Plattegrond



### 03. Plattegrond



### 03. Plattegrond



## 04. Meetcertificaat

### Perzikhof 1, Bergschenhoek



HUISINBEELD

Uniforme meetstaat Gebruiksoppervlakte woningen conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI)

Totale woning	Totaal Gebruiksoppervlakte Wonen	350,94 m <sup>2</sup>
	Totaal Overige inpandige ruimte	75,12 m <sup>2</sup>
	Totaal Gebouwgebonden buitenruimte	4,54 m <sup>2</sup>
	Totaal Externe bergruimte	11,55 m <sup>2</sup>
	Totaal Inhoud	1595,81 m <sup>3</sup>
Begane grond	Totale oppervlakte bouwlaag	212,19 m <sup>2</sup>
	Aftrekposten (nissen, trappaten, vides, etc)	0,00 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	46,28 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte wonen	165,91 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden buitenruimte	4,54 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	11,55 m <sup>2</sup>	
1 <sup>e</sup> verdieping	Totale oppervlakte bouwlaag	122,08 m <sup>2</sup>
	Aftrekposten (nissen, trappaten, vides, etc)	15,30 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte wonen	106,78 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,00 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0,00 m <sup>2</sup>	
2 <sup>e</sup> verdieping	Totale oppervlakte bouwlaag	78,25 m <sup>2</sup>
	Aftrekposten (nissen, trappaten, vides, etc)	0,00 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	0,00 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte wonen	78,25 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,00 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0,00 m <sup>2</sup>	
1 <sup>e</sup> verdieping garage	Totale oppervlakte bouwlaag	28,84 m <sup>2</sup>
	Aftrekposten (nissen, trappaten, vides, etc)	0,00 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte	28,84 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte wonen	0,00 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,00 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0,00 m <sup>2</sup>	

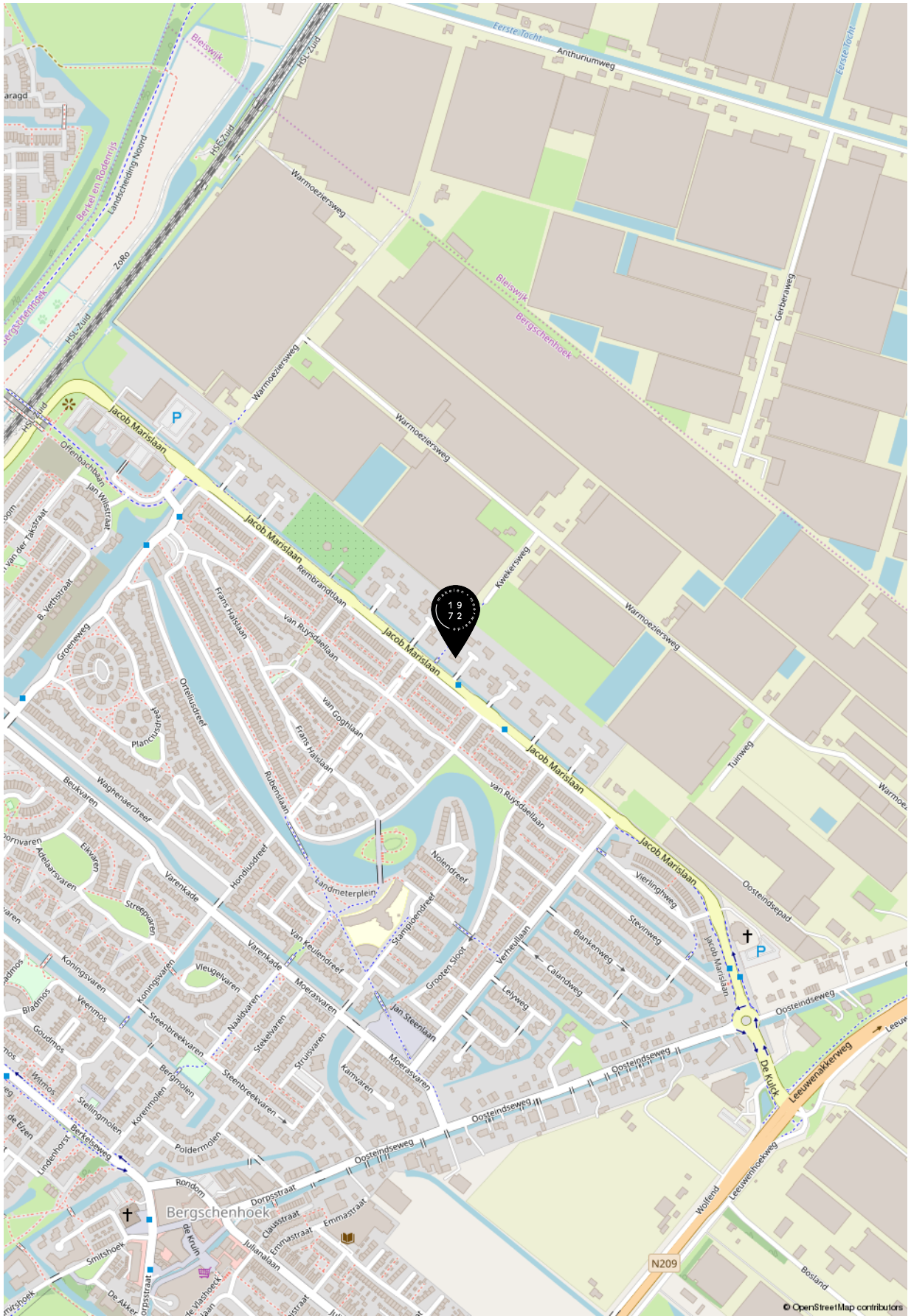
# 05. Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Perzikhof1



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p> <p>Voor een eensuidend uittreksel, geleverd op 3 oktober 2019 De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente    Bergschenhoek Sectie                        A Perceel                      6005</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>
--	---





**“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**

## 06. 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)

## 07. 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.