

# De groene Grayin



# Inhoudsopgave

- 01 Omschrijving
- 02 Woningtypen
- 03 Bijzonderheden
- 04 Impressies
- 05 Plattegronden
- 06 Prijzen
- 07 Aanvullende informatie
- 08 Veelgestelde vragen
- 09 Inschrijven

# 01. Omschrijving

De Groene Gravin

“Vorstellijk wonen, duurzaam leven”

Laat je verleiden door De Groene Gravin, een uniek transformatieproject dat modern wonen, comfort en duurzaamheid samenbrengt in één van de leukste historische wijken van Rotterdam. Gelegen aan een pittoresk pleintje aan het eind van De Graeffstraat in het geliefde Blijdorp, bieden deze zeven unieke 3/4 kamer duplex stadswoningen de kans om jouw woonwensen te realiseren. Met woonoppervlaktes variërend van 77 m<sup>2</sup> tot 101 m<sup>2</sup> en privéterrassen van ongeveer 11 m<sup>2</sup>, zijn deze woningen perfect voor iedereen die houdt van stijlvol en comfortabel wonen.

Jouw nieuwe thuis is nu beschikbaar vanaf € 550.000,- vrij op naam. Dit is jouw kans om te investeren in een unieke kans om comfortabel en duurzaam te wonen in het hart van Blijdorp.

De woningen van De Groene Gravin zijn ontworpen met een focus op zowel esthetiek als duurzaamheid en comfort. Geniet van een speelse indeling met een lichte en luchtige woonkamer die naadloos overgaat in een prachtig terras, ideaal voor gezellige zomeravonden. De moderne keuken, perfect voor culinaire avonturen, is het hart van je nieuwe thuis. Met slaapkamers op de begane grond ben je verzekerd van rust en privacy, wat het wonen hier extra aantrekkelijk maakt.

Wat dit project nog aantrekkelijker maakt, is de toewijding aan duurzaamheid.

De woningen beschikken over een energielabel A+++ en zijn uitgerust met geavanceerde warmtepompen,

ventilatiesystemen, vloerverwarming en zonnepanelen. Hierdoor woon je niet alleen comfortabel, maar draag je ook bij aan een groenere toekomst. Met nieuwe woningen die worden gebouwd met volledige (Woningborg) garantie, investeer je veilig in een comfortabel en duurzame levensstijl.

Blijdorp is dé ideale plek voor wie houdt van een levendige, kindvriendelijke buurt met karakter. De Groene Gravin bevindt zich in het leukste gedeelte van Blijdorp, waar je kunt genieten van de rust en het gemak van het leven aan de rand van het bruisende hart van Rotterdam. Ontdek de charmante cafés en restaurants, zoals 'La Pizza', en breng een bezoek aan het iconische Diergaarde Blijdorp. Allen op korte loopafstand.

Met diverse scholen, winkels (inclusief Albert Heijn en Plus supermarkten) en het fraaie Vroesenpark om de hoek, zijn alle voorzieningen binnen handbereik. De uitstekende bereikbaarheid van het Centraal Station, diverse tram, bus en metroverbindingen en de nabijheid van belangrijke uitvalswegen maken de bereikbaarheid van dit unieke project zeer optimaal.

Bovendien beschikt het project over een eigen gezamenlijke fietsenstalling, perfect voor de actieve stadsmensen die Rotterdam op de fiets willen verkennen en genieten van alles wat deze prachtige stad te bieden heeft.

Tot slot beschikken de woningen over een extra entree naar het omliggende voetpad waardoor een aparte entree kan worden gecreëerd ten behoeve van een kantoor of praktijkruimte aan huis.

## 02. Woningtypen

### Type A

Een sfeervolle en efficiënt ingedeelde drie kamer woning met een royaal dakterras.

### Indeling

#### Begane grond

Entree via ruime gemeenschappelijke hal, hal, gang, berging met wasmachine aansluiting en technische installaties, toilet, berging onder de trap, ruime badkamer met bad, douche en duo wastafelmeubel, slaapkamer, hoofdslaapkamer bestaande uit een garderobegedeelte en een slaapgedeelte met toegang tot het omliggende voetpad.

#### Verdieping

Sfeervolle woon-/eetkamer met een ruime open keuken langs de achterwand en openslaande deuren naar het dakterras.

### Type B

Een riante drie kamer hoekwoning met veel privacy, grote raampartijen en een royaal dakterras.

### Indeling

#### Begane grond

Entree via ruime gemeenschappelijke hal, hal, gang, berging met wasmachine aansluiting en technische installaties, toilet, berging onder de trap, slaapkamer, ruime badkamer met bad, douche en duo wastafelmeubel, ruime hoofdslaapkamer bestaande uit een garderobegedeelte en een slaapgedeelte met deur naar het omliggende voetpad.

#### Verdieping

Sfeervolle woon-/eetkamer met een ruime open keuken langs de achterwand en openslaande deuren naar het dakterras.

# Woningtypen - vervolg

## Type C

Een extra ruime vierkamer hoekwoning met royaal dakterras, gelegen op de kop van het project met extra ruime multifunctionele kamer aan de straatzijde.

### Indeling

#### Begane grond

Entree via ruime gemeenschappelijke hal, hal, gang, toilet, multifunctionele kamer met zicht op de straatzijde, berging met wasmachine aansluiting en technische installaties, toilet, berging onder de trap, slaapkamer, ruime badkamer met bad, douche en duo wastafelmeubel, hoofdslaapkamer bestaande uit een garderobegedeelte en een slaapgedeelte met toegang tot het omliggende voetpad, slaapkamer.

#### Verdieping

Sfeervolle woon-/eetkamer met een ruime open keuken langs de achterwand en openslaande deuren naar het dakterras.

## Type D

Een riante en zeer lichte drie kamer hoekwoning op de kop van het project met een royaal dakterras op het zuidwesten een zeer ruime woonkamer met veel raampartijen.

### Indeling

#### Begane grond

Entree via ruime gemeenschappelijke hal, hal, gang, toilet, berging onder de trap, slaapkamer, ruime badkamer met bad, douche, wastafelmeubel en wasmachine aansluiting, hoofdslaapkamer met toegang het omliggende voetpad.

#### Verdieping

Een zeer royale living met grote raampartijen, een open keuken in het hart van de ruimte, een technische ruimte en openslaande deuren naar het terras.

## 03. Bijzonderheden

- Eigen grond
- Energielabel A+++
- Geheel v.v. vloerverwarming
- Groen dak met sedum en zonnepanelen
- Privé fietsenstalling aan de voorzijde van het project
- Project notaris Ligthelm & Dekker Notarissen
- Levering grond uiterlijk per 1 april 2025
- Geschatte bouwperiode ca. 7 maanden na start bouw

**"Vorstellijk wonen, duurzaam leven"**

















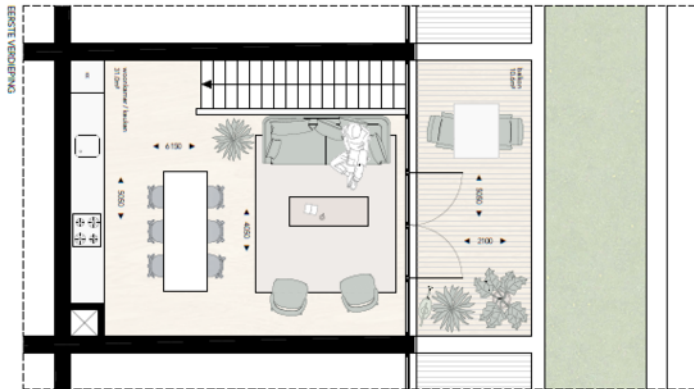
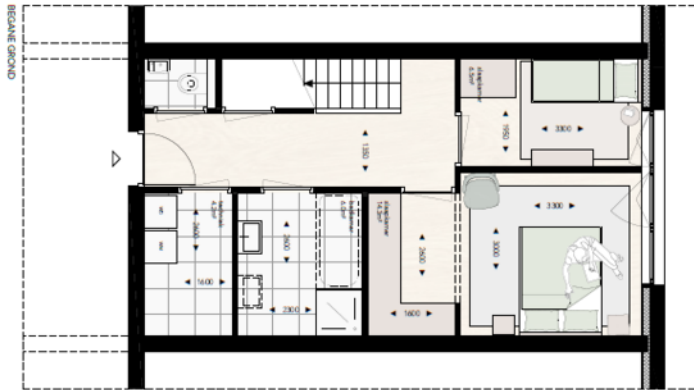
# Plattegrond Type 1D



BEGRONDE GRAVEN 1  
 11.02.2014 0  
 1:50  
 UNITED ARCHITECTS

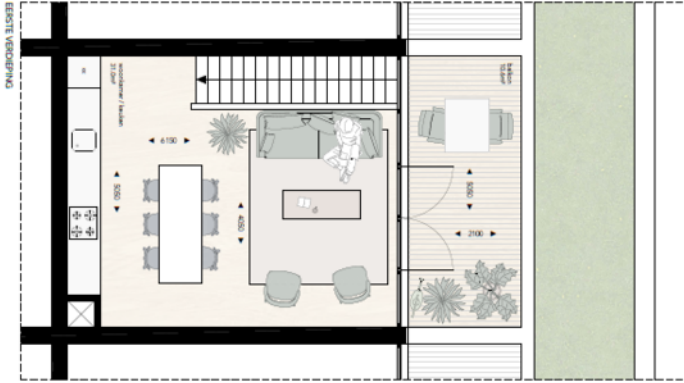
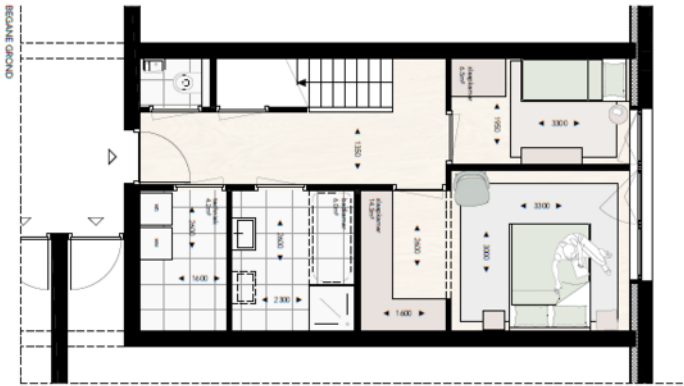


# Plattegrond Type 2A



DE GROENE GRANIT 2  
 PROJECT  
 15-09-2024 A  
 42 1:50  
 1:50  
 UNITED ARCHITECTS

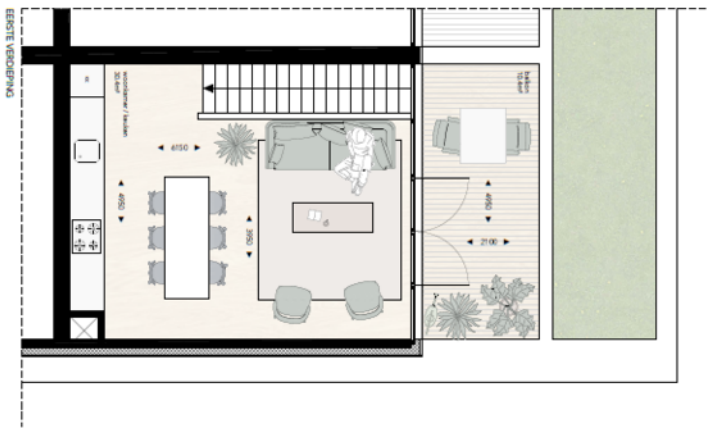
# Plattegrond Type 3A



DE GRAEFF STRAAT 3  
 3042 ZH ROTTERDAM  
 15.09.2014 A  
 1:50  
 UNITIS ARCHITECTS



# Plattegrond Type 4B

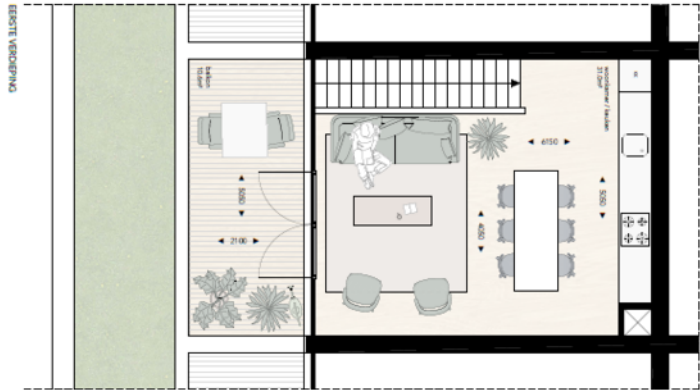
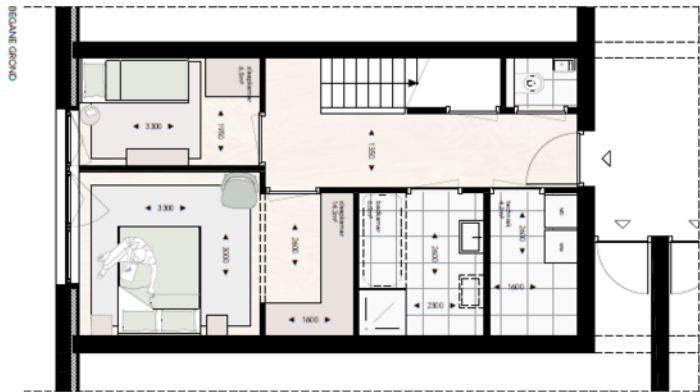


**DE GRAEFF STRAAT**  
 1166 ZW 1E  
 42  
 1:50  
 UNITED ARCHITECTS  
 AAA

# Plattegrond Type 5B



# Plattegrond Type 6A



DE GROENE GRANU  
 PROJECT: 18-09-2014  
 OORZAKEN: A  
 TOEGANG: 1:50  
 SCHAAL: 1:50

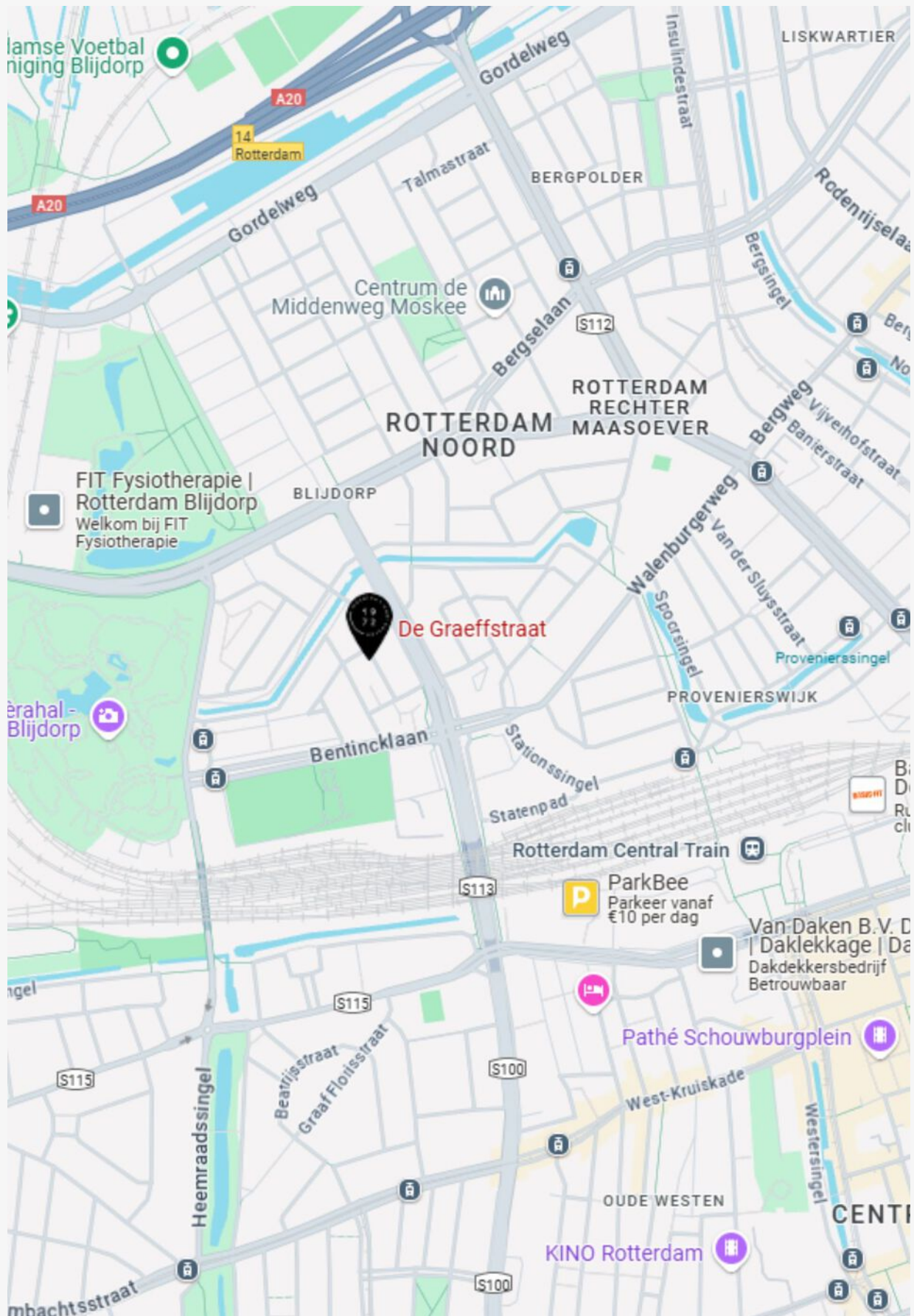
UNITED ARCHITECTS **AAA**

# Plattegrond Type 7C



## 06. Prijzen

Bouwnummer	Adres	Type	Kamers	Soort	GBO	Buitenruimte	Oriëntatie	Vraagprijs
1	De Graeffstraat 4 A	D	3	Hoek	96	11	WZW	€ 725.000
2	De Graeffstraat 4 B	A	3	Tussen	77	11	WZW	€ 575.000
3	De Graeffstraat 4 C	A	3	Tussen	77	11	WZW	€ 575.000
4	De Graeffstraat 4 D	B	3	Hoek	85	10	WZW	€ 630.000
5	De Graeffstraat 4 E	B	3	Hoek	85	10	ONO	€ 600.000
6	De Graeffstraat 4 F	A	3	Tussen	77	11	ONO	€ 550.000
7	De Graeffstraat 4 G	C	4	Hoek	101	11	ONO	€ 725.000



## 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](https://www.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.

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.

## 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 ondertekent.

## KOOPOVEREENKOMST

Heeft u een overeenstemming bereikt? Dan stellen wij de koopovereenkomst op. Daarin wordt standaard een waarborgsom of bankgarantie van ten minste 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 bezichting 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.

## 09. Inschrijven

U kunt zich via onze website vrijblijvend inschrijven om op de hoogte te blijven van alles omtrent het project en de woningen.

Dit kan via:

<https://baljonmakelaars.nl/nieuwbouwproject/de-groene-gravin/>

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.