

TE KOOP



**Hooghiemster Makelaars**

Parkstraat 7  
9001 AS Grou

0566 650 617

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

**Kerkstraat 43-44**  
**Grou**  
**€ 179.500 k.k.**

Bij Hooghiemster Makelaars hechten we aan een persoonlijke manier van dienstverlening. Betrokken en op basis van vertrouwen. Want een woning kopen of verkopen is nogal wat. De financiële belangen zijn groot en er komen de nodige onzekerheden op u af. We hebben daarom oog voor zowel uw zakelijke- als privéaangelegenheden. Een snelle afwikkeling staat bij ons niet voorop: een afwikkeling die tot tevredenheid stemt des te meer.

Ons makelaarskantoor bestaat sinds 1989 en er is dus al decennia aan onroerend-goed ervaring in met name Midden Fryslân. Ons kantoor is gevestigd in het centrum van Grou, in de volledig gerestaureerde voormalige Halbertsmavilla, nu genaamd "Sinne Wente".

Onze kwaliteit is gewaarborgd in het lidmaatschap van de NVM, de branche vereniging op het gebied van vastgoed. Het grootste gedeelte van ons werk bestaat uit bemiddeling bij verkoop van woningen. Ook geven wij u graag advies over het aankopen van een woning. Daarnaast verzorgen wij taxaties ten behoeve van onder andere financiering en belastingzaken, welke indien nodig gevalideerd wordt door het NWWI.

Openingstijden: U kunt ons kantoor aan Parkstraat 7 te Grou bezoeken van maandag tot en met vrijdag van 08.30 uur tot 12.30 uur. Buiten onze kantoortijden en op zaterdag zijn wij op afspraak geopend. Mocht u vragen hebben: neem gerust via email ([info@hooghiemstermakelaars.nl](mailto:info@hooghiemstermakelaars.nl)) of telefoon (0566-650617) contact met ons op. Bij Hooghiemster Makelaars nemen we alle tijd voor u!



[www.hooghiemstermakelaars.nl](http://www.hooghiemstermakelaars.nl)



[www.facebook.com/HooghiemsterMakelaars](https://www.facebook.com/HooghiemsterMakelaars)



[www.instagram.com/HooghiemsterMakelaars](https://www.instagram.com/HooghiemsterMakelaars)



### Wonen in het historische hart van Grou

In het sfeervolle oude centrum van Grou, dichtbij de Sint Piterkerk, staat deze 2-onder-1-kapwoning aan de Kerkstraat 43-44. Met een woonoppervlak van ca. 71 m<sup>2</sup>, een praktische indeling en een karakteristieke ligging is dit een ideale kans voor wie compact en betaalbaar wil wonen op een unieke plek in watersportdorp Grou.

### Indeling

Via de hal kom je in een de kleine douche ruimte, het separaat toilet en de keuken met 4 pits gaskookplaat, afzuigkap, en oven. Aan de ene zijde naast de keuken is een werk-/studeer-/slaapkamer die ook als hobby- of logeerkamer kan dienen. Aan de andere zijde naast de keuken is de woonkamer.

Boven beschikt de woning over een overloop en twee slaapkamers.

Het geheel is eenvoudig afgewerkt, wat het juist aantrekkelijk maakt voor wie graag zijn eigen smaak en ideeën wil doorvoeren.

### Ligging

De woning ligt in het historische deel van Grou, in het straatje naast de kerk: karakteristieke panden en alle voorzieningen op loopafstand. Winkels, horeca en waterport mogelijkheden liggen letterlijk om de hoek.

### Goed om te weten

- \* 2-onder-1-kapwoning
- \* 71 m<sup>2</sup> woonoppervlak
- \* Twee slaapkamers op de verdieping
- \* Werk-/studeer-/slaapkamer op de begane grond
- \* Energielabel D
- \* De woning staat in een gebied wat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht

Unieke locatie in het oude dorpshart van Grou.

Ben je op zoek naar een woning die je naar eigen smaak kunt moderniseren?

Dan is Kerkstraat 43-44 zeker een bezichtiging waard.

Ouderdomsclausule en niet zelfbewoningsclausule zijn van toepassing.

### **Nieuwsgierig?**

Vraag een bezichtiging aan en ontdek zelf of dit jouw/jullie koopwoning wordt.

Het aanvragen van een bezichtiging kan uitsluitend via de website van Hooghiemster Makelaars, Funda.nl of e-mail.

Schakel je eigen NVM-aankoopmakelaar in. Zo ben je verzekerd van deskundige begeleiding.

Ouderdomsclausule en niet zelfbewoningsclausule zijn van toepassing

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, veelal aan de hand van de door verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Dit geldt voor onder meer de opgegeven maten, oppervlakten, isolatie en ouderdom van technische installaties.

**In de koopovereenkomst zullen onder andere de onderstaande artikelen worden opgenomen**

## Extra artikel koopovereenkomst - Bouwtechnisch onderzoek

Het is koper bekend dat ten behoeve van het vaststellen van de bouwkundige kwaliteit, gebruik gemaakt kon worden van een bouwtechnisch onderzoek. In opdracht van koper heeft [naam] van [vereniging/bedrijf] op [datum] de woning onderzocht op de bouwkundige staat en algemene staat van onderhoud. Koper is hiermee volledig op de hoogte gebracht van de staat van de woning. Mede hierop is de aankoopsom van de woning gebaseerd.

of

Het is koper bekend dat ten behoeve van het vaststellen van de bouwkundige kwaliteit, gebruik gemaakt kon worden van een bouwtechnisch onderzoek. Koper heeft hier geen gebruik van gemaakt.

## Extra artikel koopovereenkomst - Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Extra artikel koopovereenkomst – Niet zelfbewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

# TE KOOP: Kerkstraat 43-44 te Grou



## Object gegevens:

Soort object	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	Vóór 1900
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Woonoppervlakte	circa 71 m <sup>2</sup>
Woonkamer	circa 18 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	82 m <sup>2</sup>
Inhoud	circa 260 m <sup>3</sup>
Ligging	Aan rustige weg, In centrum, Beschutte ligging
Schuur/berging	
Garage	Geen garage

## Energie:

Energie label	D
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel Nefit HRC, bouwjaar 2022
Warm water	C.V.-Ketel

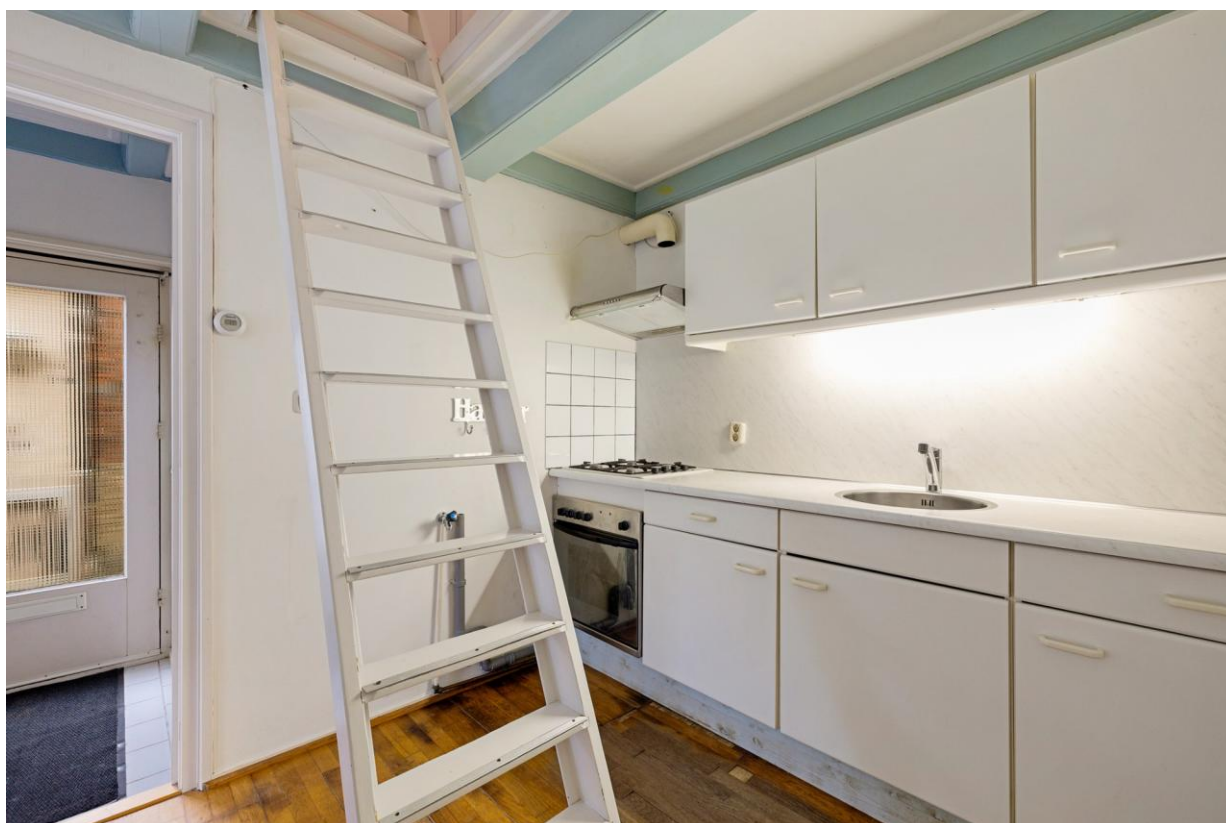
## Onderhoud

Binnen	Redelijk, Goed
Buiten	Redelijk















# TE KOOP: Kerkstraat 43-44 te Grou

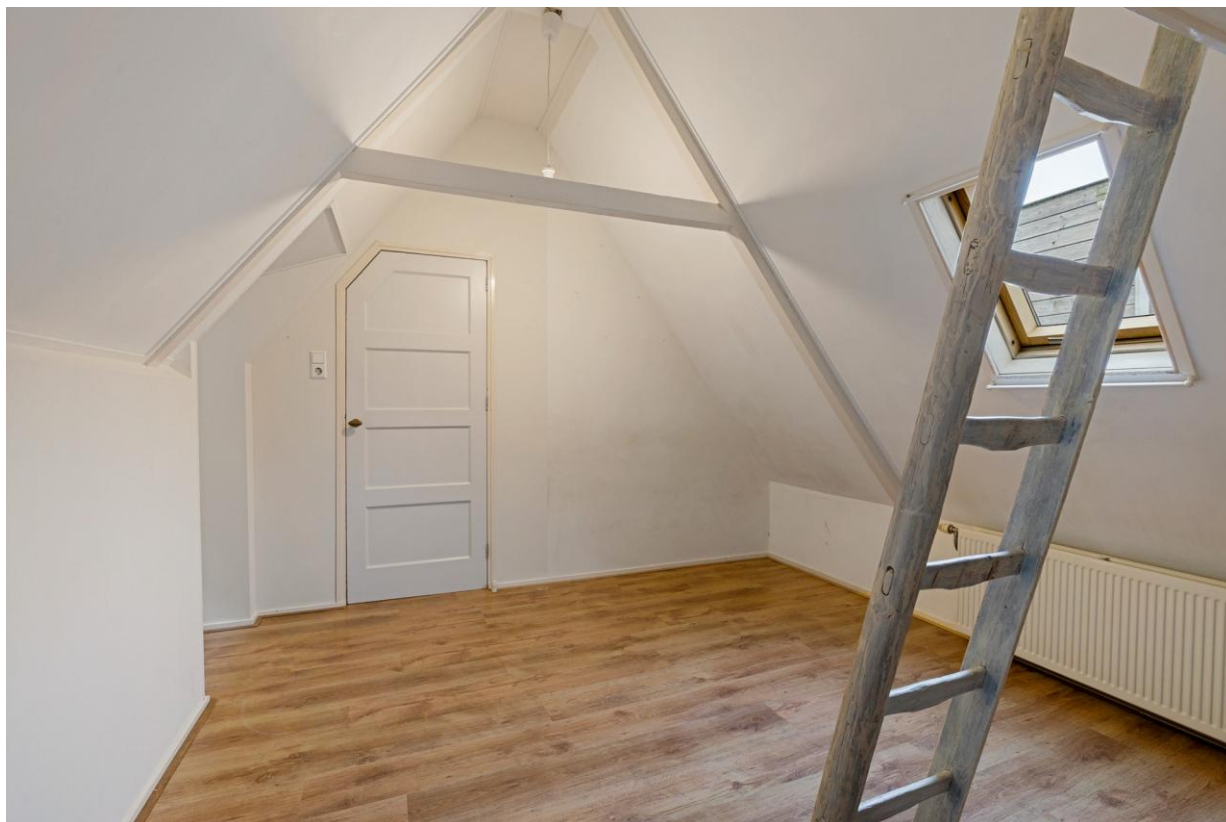


TE KOOP: Kerkstraat 43-44 te Grou













# TE KOOP: Kerkstraat 43-44 te Grou







## TE KOOP: Kerkstraat 43-44 te Grou



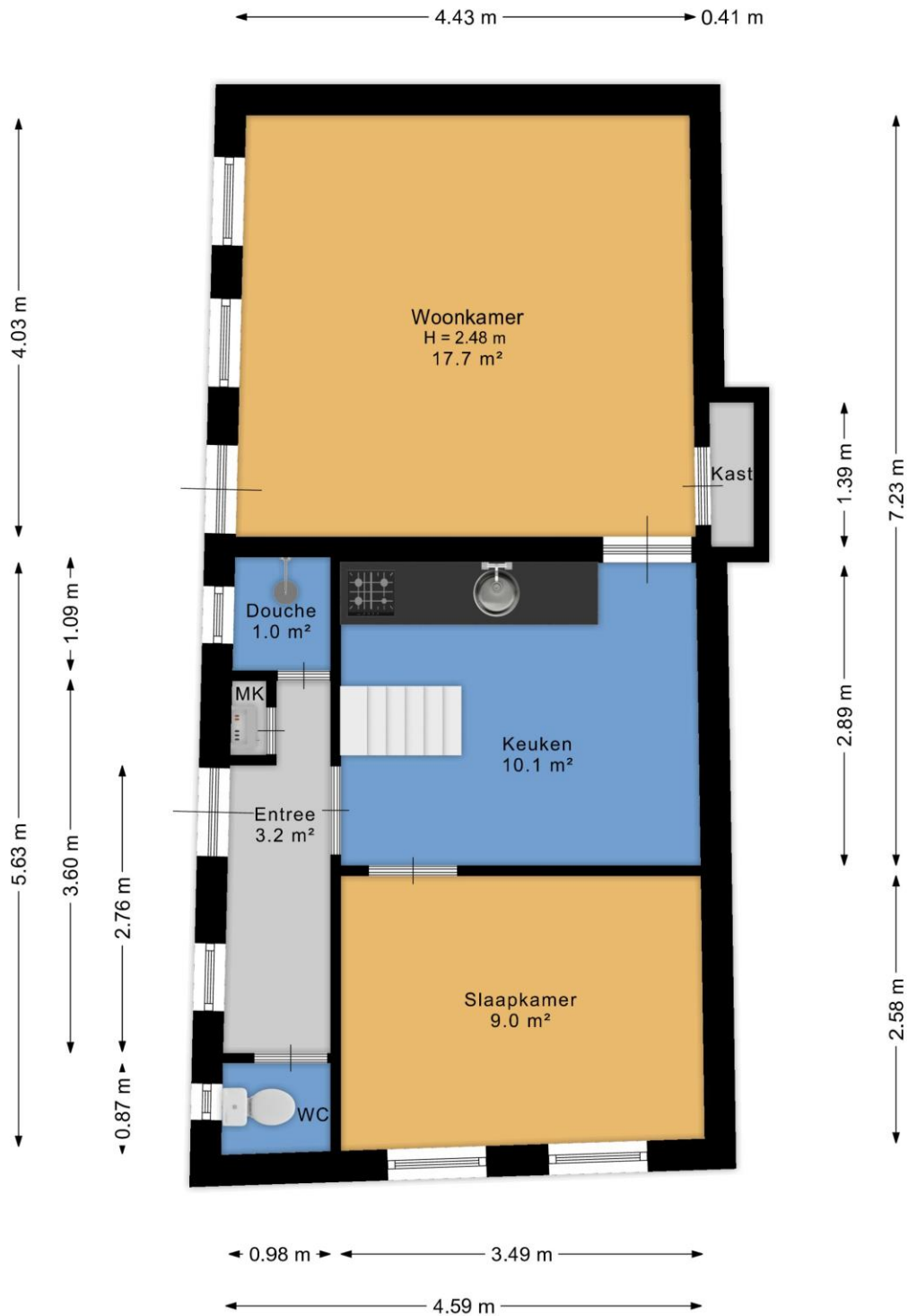
**"Een huis dat helemaal bij jullie past?"**

Kies een deskundig en betrokken NVM-aankoopmakelaar.

De beste plek voor jou

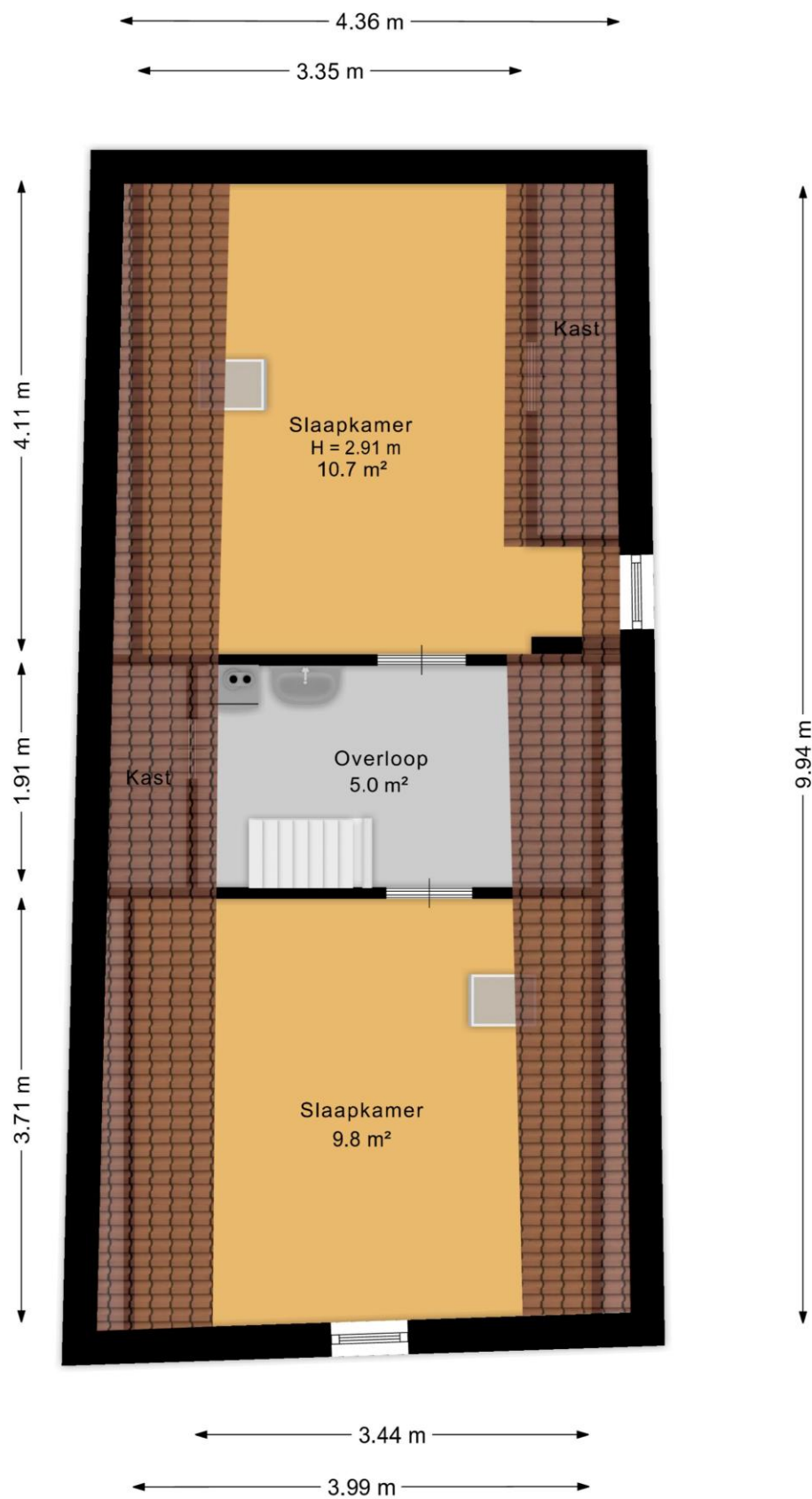


## Plattegronden



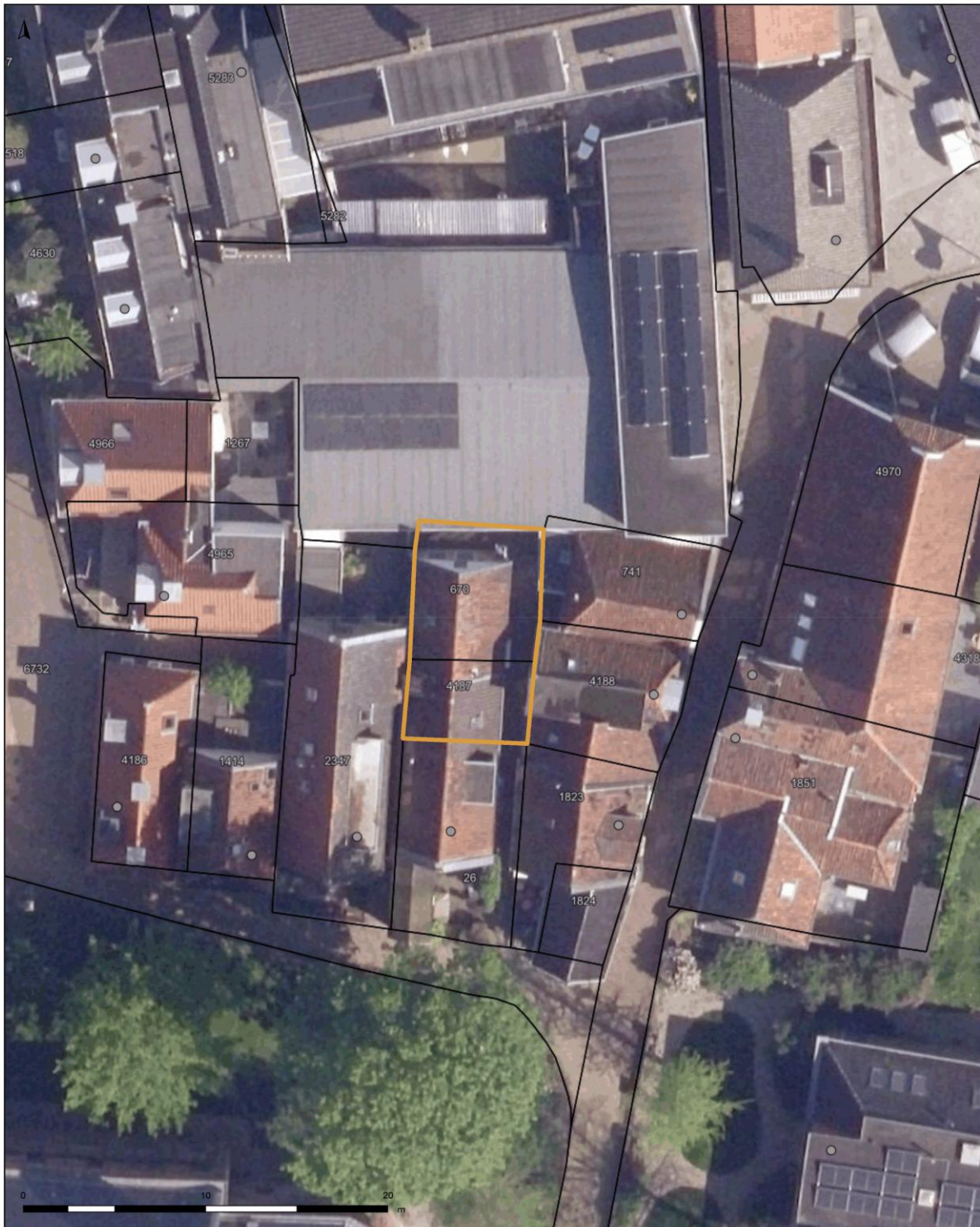
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# TE KOOP: Kerkstraat 43-44 te Grou



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

## Kadastrale kaart



**Kerkstraat 43, Grou**

Auteur: Hooghiemster Makelaars

Schaal: 1: 188



Copyright © 2024 ESRI Nederland B.V.,  
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.

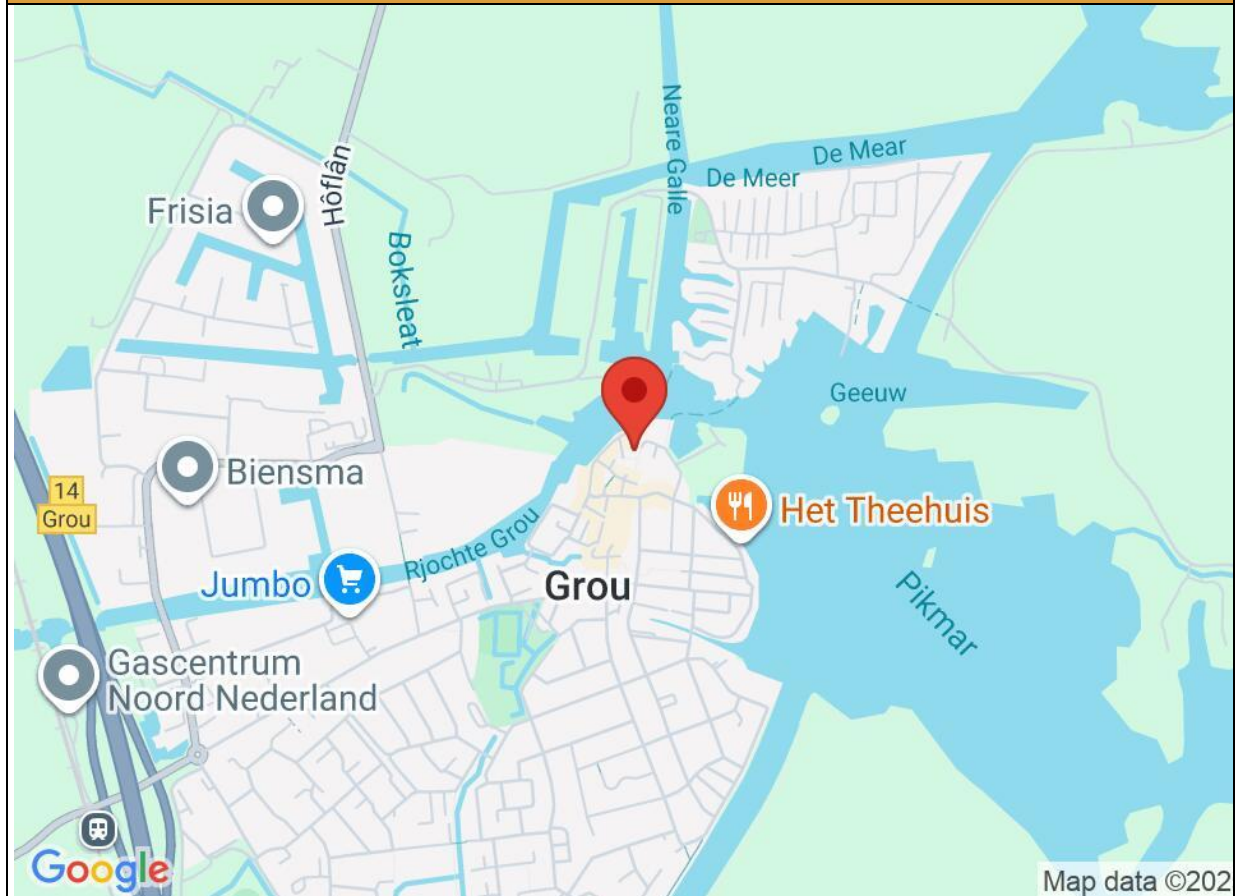


# TE KOOP: Kerkstraat 43-44 te Grou

## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Kerkstraat 43-44
Postcode / plaats	9001 AB Grou
Provincie	Friesland

## Locatiekaart



## Verkoopinformatie

### Koopakte

Na overeenstemming over verkoop en koop zullen de afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). In deze koopovereenkomst zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

### Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### Ontbindende voorwaarde voor financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van financiering voor de koop, of bij een lager getaxeerde marktwaarde maximaal 100% van de getaxeerde marktwaarde, hanteert Hooghiemster Makelaars een termijn van 6 weken (te rekenen van de dag waarop overeenstemming wordt bereikt) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden

### Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 1 week (te rekenen vanaf het moment van de gestelde datum van de ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering) om dit te regelen.

### Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

## Onderzoeksplicht van de koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/ plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij u aan een eigen (NVM-)makelaar in te schakelen en hem mee te nemen naar de bezichtiging(en).

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopovereenkomst, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Hooghiemster Makelaars met de meeste zorg samengesteld veelal aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. Om deze reden kan Hooghiemster Makelaars er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Hooghiemster Makelaars verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen enkel recht ontleen en dient hij zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.

## Meetinstructie

De woning is conform de Branche Brede Meetinstructie ingemeten. De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructie Januari 2016 opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG en de Waarderingskamer. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper en Hooghiemster Makelaars aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid, zowel nu als in de toekomst, indien de op Funda.nl, op onze website, in de brochure of in andere publicaties vermelde maten, oppervlakten en de opgave van de inhoud niet in overeenstemming blijken te zijn met de BBMI.

### Extra artikel koopovereenkomst - Bouwtechnisch onderzoek

Het is koper bekend dat ten behoeve van het vaststellen van de bouwkundige kwaliteit, gebruik gemaakt kon worden van een bouwtechnisch onderzoek. In opdracht van koper heeft [naam] van [vereniging/bedrijf] op [datum] de woning onderzocht op de bouwkundige staat en algemene staat van onderhoud. Koper is hiermee volledig op de hoogte gebracht van de staat van de woning. Mede hierop is de aankoopsom van de woning gebaseerd.

of

Het is koper bekend dat ten behoeve van het vaststellen van de bouwkundige kwaliteit, gebruik gemaakt kon worden van een bouwtechnisch onderzoek. Koper heeft hier geen gebruik van gemaakt.

### Hooghiemster Makelaars kan je geld, tijd en zorgen besparen!

Een woning kopen is niet iets wat u dagelijks doet. Zeker in de huidige markt is het moeilijk voor een koper om een deal te sluiten, laat staan een goede deal.

U wilt niet te veel voor de woning betalen en ook moeten uw rechten goed gewaarborgd zijn. Belangrijke voorwaarden moeten niet vergeten worden of achterwege blijven om de concurrent kopers maar een slag voor te blijven. Als het onderhandelen begint, heeft u als koper meestal een ervaren verkoopmakelaar als 'tegenpartij'. Hooghiemster Makelaars ontzorgt u daarom graag en kan u daarbij tijd en geld besparen.



### Verskil aankoop- en verkoopmakelaar

Als u zich tijdens de aankoop van uw nieuwe woning laat begeleiden door een eigen makelaar, dan is deze de aankoopmakelaar. Doet de makelaar de verkoop van uw woning, dan spreekt men van een verkoopmakelaar. Wat niet iedereen weet, is dat een makelaar nooit als aankoop- en verkoopmakelaar tegelijkertijd kan optreden voor hetzelfde huis. Dat is eigenlijk wel logisch: hoe kan hij u eerlijk over de aankoop adviseren, als hij al voor de verkoper werkt? Door alleen de koper of de verkoper te vertegenwoordigen wordt belangenverstremming vermeden. Uiteraard kan een makelaar de ene keer aankoopmakelaar zijn en de andere keer verkoopmakelaar. Praktisch, want zo heeft hij altijd ervaring met 'hoe de andere kant denkt'.

### De beste onderhandelingsstrategie

Hooghiemster Makelaars kan u helpen bij het vinden van een huis dat bij u past en u vervolgens ondersteunen bij het uitbrengen van een scherp, maar realistisch openingsbod. Wij denken strategisch en creatief met u mee over hoe de deal voor u het beste uitpakt. Heeft de huidige verkoper nog wat langer tijd nodig om zelf te verhuizen? Prima, maar dan tegen een lagere verkoopprijs... Wil of kan de verkoper niet meer zakken met zijn prijs? Akkoord, maar onder de voorwaarde dat een aantal reparaties nog worden uitgevoerd... Hooghiemster Makelaars zoekt voor u de ruimte op.

### Geld besparen

Hooghiemster Makelaars heeft van zowel van aankoop als verkoop veel verstand. Die kennis en ervaring kunnen wij goed voor u toepassen. Dikke kans dat u de kosten van uw eigen aankoopmakelaar ruimschoots terugverdient, bijvoorbeeld door:

- Een lagere koopprijs dan u zelf zou hebben gerealiseerd.
- Inzicht in de realistische waarde van de woning: u betaalt nooit te veel.
- Belangrijke informatie over de woning, zoals erfdienstbaarheden, bouwkundige staat en bestemmingsplan.
- De juiste timing van het in de strijd gooien van koopvoorwaarden, overname roerende zaken en of overdrachtsdatum.
- Medecontrole van de juistheid van de opgestelde koopakte en de ontbindende voorwaarden.
- Tijdbesparing: door onze kennis en netwerk hoeft u nooit alles zelf uit te zoeken.

### Peace of mind

Daarnaast geeft Hooghiemster Makelaars u ook iets dat niet in geld is uit te drukken: 'peace of mind'. Een extra paar ogen kijkt met u mee en hij is het klankbord dat u helpt uw gedachten op een rij te zetten. Bovenal weet u nu zeker dat u strategisch de juiste stappen onderneemt en dat uw belangen goed worden behartigd.