

Groningen

Jozef Israëlsstraat 24 | Vraagprijs € 850.000,- k.k.



TE KOOP



| | |
|---------------------------|--------------------|
| Soort object | Woonhuis |
| Type woning | Hoekwoning |
| Bouwjaar | 1903 |
| Woonoppervlakte | 222 m ² |
| Perceeloppervlakte | 168 m ² |
| Inhoud | 958 m ³ |
| Aantal kamers | 8 |



van Santen de Hoog

Adresgegevens

| | |
|-------------------|-------------------------------|
| Adres | Jozef Israëlsstraat 24 |
| Postcode / plaats | 9718 GK Groningen |
| Provincie | Groningen |

Locatie gegevens



Object gegevens

| | |
|---------------------|-------------------|
| Soort woning | Herenhuis |
| Type woning | Hoekwoning |
| Bouwjaar | 1903 |
| Permanente bewoning | Ja |
| Huidig gebruik | Woonruimte |
| Huidige bestemming | Woonruimte |

Maten object

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Aantal kamers | 8 |
| Aantal slaapkamers | 5 |
| Volume | 958 m³ |
| Perceeloppervlakte | 168 m² |
| Woonoppervlakte | 222 m² |
| Woonkamer | 60 m² |

Details

| | |
|----------------|-------------------------------------|
| Ligging object | Aan rustige weg, In woonwijk |
| Bijzonderheden | Gedeeltelijk gestoffeerd |
| Verwarming | Gaskachels |
| Warmwater | Geiser eigendom |
| Kabel | Ja |

Tuin gegevens

| | |
|--------------|-------------------------|
| Tuin | Achtertuint |
| Tuin diepte | 700 cm |
| Tuin breedte | 800 cm |
| Achtertuint | 56 m² |
| Ligging | Zuid |
| Kwaliteit | Normaal |

Karakter, ruimte en ongekende mogelijkheden komen samen in dit markante herenhuis in de geliefde Schildersbuurt. Achter de statige gevel schuilt een royaal woonhuis met authentieke details, hoge plafonds, een woonkamer en suite, maar liefst vijf slaapkamers en diverse multifunctionele ruimtes. Een woning die zich uitstekend leent voor grote gezinnen, een combinatie van wonen en werken, een praktisch aan huis of zelfs een kangoeroewoning.

Dit is een woning voor liefhebbers van karakter én mogelijkheden. Hoewel modernisatie gewenst is, biedt juist dat de unieke kans om het pand volledig naar eigen smaak en woonwensen te transformeren. De solide basis, de royale afmetingen en de vele originele elementen maken dit een bijzonder object dat zelden op de markt komt.

Bij binnenkomst vallen direct de sfeer en grandeur van weleer op. De hoge plafonds, fraaie ornamenten, originele schuifdeuren en de klassieke indeling geven het huis een statige uitstraling. De woonkamer en suite van in totaal circa 46 m² vormt het hart van de woning en biedt verschillende zit- en leefmogelijkheden. Aansluitend bevindt zich de tuinkamer met uitzicht op de besloten stadstuin. De separate keuken en de aanwezige kelder bieden aanvullende praktische ruimte.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, waarvan twee met een oppervlakte van circa 22 m². Eén van deze kamers beschikt over openslaande deuren naar een royaal en zonnig balkon. De huidige badkamer en aparte wasruimte bieden uitstekende mogelijkheden om samen te voegen tot een royale moderne badkamer die past bij de omvang van het huis.

De tweede verdieping maakt dit herenhuis werkelijk bijzonder. Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers en een zeer royale extra woonkamer van circa 30 m². Deze verdieping biedt uiteenlopende gebruiksmogelijkheden. Denk aan een zelfstandige woonlaag voor studerende kinderen, inwonende ouders of hulpbehoevende familieleden. Ook het realiseren van meerdere extra slaapkamers behoort tot de mogelijkheden, waardoor een totaal van zes of zelfs zeven slaapkamers haalbaar is.

De zonnige stadstuin op het zuiden vormt een heerlijke plek om buiten te zitten en is bovendien bereikbaar via een eigen achterom, een zeldzaamheid in de binnenstad.

Omgeving

De woning ligt in een van de meest geliefde woonwijken van Groningen: de Schildersbuurt. Deze karakteristieke buurt staat bekend om haar fraaie herenhuizen, gezellige sfeer en centrale ligging. Op korte afstand bevinden zich de Westerhaven, het bruisende stadscentrum en het geliefde Noorderplantsoen. Diverse winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen liggen letterlijk om de hoek.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Binnen enkele minuten bereikt u de ringweg richting de A7 en A28 en het Hoofdstation van Groningen ligt op slechts enkele minuten fietsen. Hier woont u op een unieke locatie waar rust, ruimte en stedelijke voorzieningen perfect samenkomen.

Indeling

Entree met tochtportaal; hal met toilet; royale woonkamer en suite van circa 46 m², gescheiden door originele schuifdeuren; tuinkamer met schuifdeur naar de tuin; separate eenvoudige keuken met bijkeuken; laatstgenoemde geeft via een trap toegang tot een grote kelder en heeft een schuifdeur met toegang tot de tuin.

Eerste verdieping

Overloop; drie ruime slaapkamers van circa 22 m², 22 m² en 10 m², waarvan één thans ingericht als bibliotheek én allen voorzien van vaste kast; één slaapkamer met openslaande deuren naar een ruim en zonnig balkon; eenvoudige badkamer; separate keuken/wasruimte met witgoedaansluitingen.

Tweede verdieping

Overloop; vierde slaapkamer van circa 16 m² met twee aangrenzende ruimtes; vijfde slaapkamer van circa 9 m²; royale extra woonkamer van circa 30 m² aan de achterzijde, geschikt als woonruimte, atelier, werkruimte of eenvoudig op te delen in meerdere slaapkamers.

Bijzonderheden

Statig herenhuis met hoekligging;
Gelegen in de populaire Schildersbuurt;
Authentieke details zoals hoge plafonds, ornamenten en originele schuifdeuren;
Royale woonkamer en suite van circa 46 m²;
Vijf slaapkamers aanwezig;
Mogelijkheid tot het realiseren van zes of zeven slaapkamers;
Ideaal voor wonen en werken aan huis;
Uitstekend geschikt als kangoeroewoning of mantelzorgwoning;
Tweede verdieping biedt mogelijkheden voor een zelfstandige woonlaag;
Zonnige stadstuin op het zuiden;
Eigen achterom aanwezig;
Kelder aanwezig;
Op loopafstand van binnenstad, Westerhaven en Noorderplantsoen;
Modernisatie gewenst, waardoor volledige inrichting naar eigen smaak mogelijk is;
De woning wordt leeg opgeleverd; in overleg met de koper wordt beslist wat er gebeurt met de gaskachels, de vloerbedekking en de lampen;
Geen vragenlijst beschikbaar;
Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing.

Een karaktervol herenhuis met de grandeur van vroeger, de ruimte van nu en de mogelijkheden voor de toekomst. Een unieke kans voor wie op zoek is naar een royaal stadshuis op een van de mooiste locaties van Groningen.



Makelaardij van Santen de Hoog B.V.

Gedempte Zuiderdiep 42

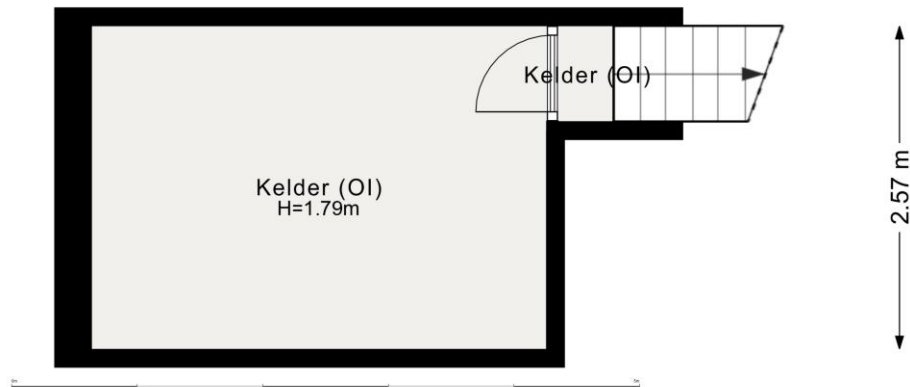
9711 HJ Groningen

Tel: 050-3120991

E-mail: info@vansantendehoog.nl



3.62 m 0.99 m





Makelaardij van Santen de Hoog B.V.

Gedempte Zuiderdiep 42

9711 HJ Groningen

Tel: 050-3120991

E-mail: info@vansantendehoog.nl



Jozef Israëlsstraat 24, 9718 GK Groningen

Makelaardij van Santen de Hoog B.V.

Gedempte Zuiderdiep 42

9711 HJ Groningen

Tel: 050-3120991

E-mail: info@vansantendehoog.nl



Jozef Israëlsstraat 24, 9718 GK Groningen







Makelaardij van Santen de Hoog B.V.

Gedempte Zuiderdiep 42

9711 HJ Groningen

Tel: 050-3120991

E-mail: info@vansantendehoog.nl



Jozef Israëlsstraat 24, 9718 GK Groningen

Makelaardij van Santen de Hoog B.V.

Gedempte Zuiderdiep 42

9711 HJ Groningen

Tel: 050-3120991

E-mail: info@vansantendehoog.nl



Jozef Israëlsstraat 24, 9718 GK Groningen





Makelaardij van Santen de Hoog B.V.

Gedempte Zuiderdiep 42

9711 HJ Groningen

Tel: 050-3120991

E-mail: info@vansantendehoog.nl



Jozef Israëlsstraat 24, 9718 GK Groningen











Makelaardij van Santen de Hoog B.V.

Gedempte Zuiderdiep 42

9711 HJ Groningen

Tel: 050-3120991

E-mail: info@vansantendehoog.nl



Jozef Israëlsstraat 24, 9718 GK Groningen















Makelaardij van Santen de Hoog B.V.

Gedempte Zuiderdiep 42

9711 HJ Groningen

Tel: 050-3120991

E-mail: info@vansantendehoog.nl



Jozef Israëlsstraat 24, 9718 GK Groningen



Makelaardij van Santen de Hoog B.V.

Gedempte Zuiderdiep 42

9711 HJ Groningen

Tel: 050-3120991

E-mail: info@vansantendehoog.nl



Jozeff Israëlsstraat 24, 9718 GK Groningen



Makelaardij van Santen de Hoog B.V.

Gedempte Zuiderdiep 42

9711 HJ Groningen

Tel: 050-3120991

E-mail: info@vansantendehoog.nl



Jozef Israëlsstraat 24, 9718 GK Groningen

Jozef Israëlsstraat 24

9718GK Groningen

| | |
|---------------------|------------|
| Inmeting ID | 72408358 |
| Ingemeten op | 05-05-2026 |
| Meetrapport | 02-06-2026 |
| Norm | BBMI 2019 |

Inhoudsopgave

Meetresultaten

| | |
|--------------------------|----|
| Totale oppervlakte | 03 |
| Oppervlakte per woonlaag | 04 |

Tekening & Zoneringsen

| | |
|---------------|----|
| Kelder | 05 |
| Begane grond | 06 |
| 1e verdieping | 07 |
| 2e verdieping | 08 |

Bijlagen

| | |
|----------------------|----|
| Termen en definities | 09 |
|----------------------|----|

Meetresultaten

Totale oppervlakte

| | |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 222 m² Gebruikersoppervlakte wonen | 23,1 m² Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte(n) |
| 15,2 m² Gebouw gebonden buitenruimte | 1,03 m² Externe bergruimte |
| 958 m³ Bruto inhoud woning | |

Meetrapport

Rapport opgemaakt door Enerkorp, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw. Op locatie ingemeten op 05-05-2026.

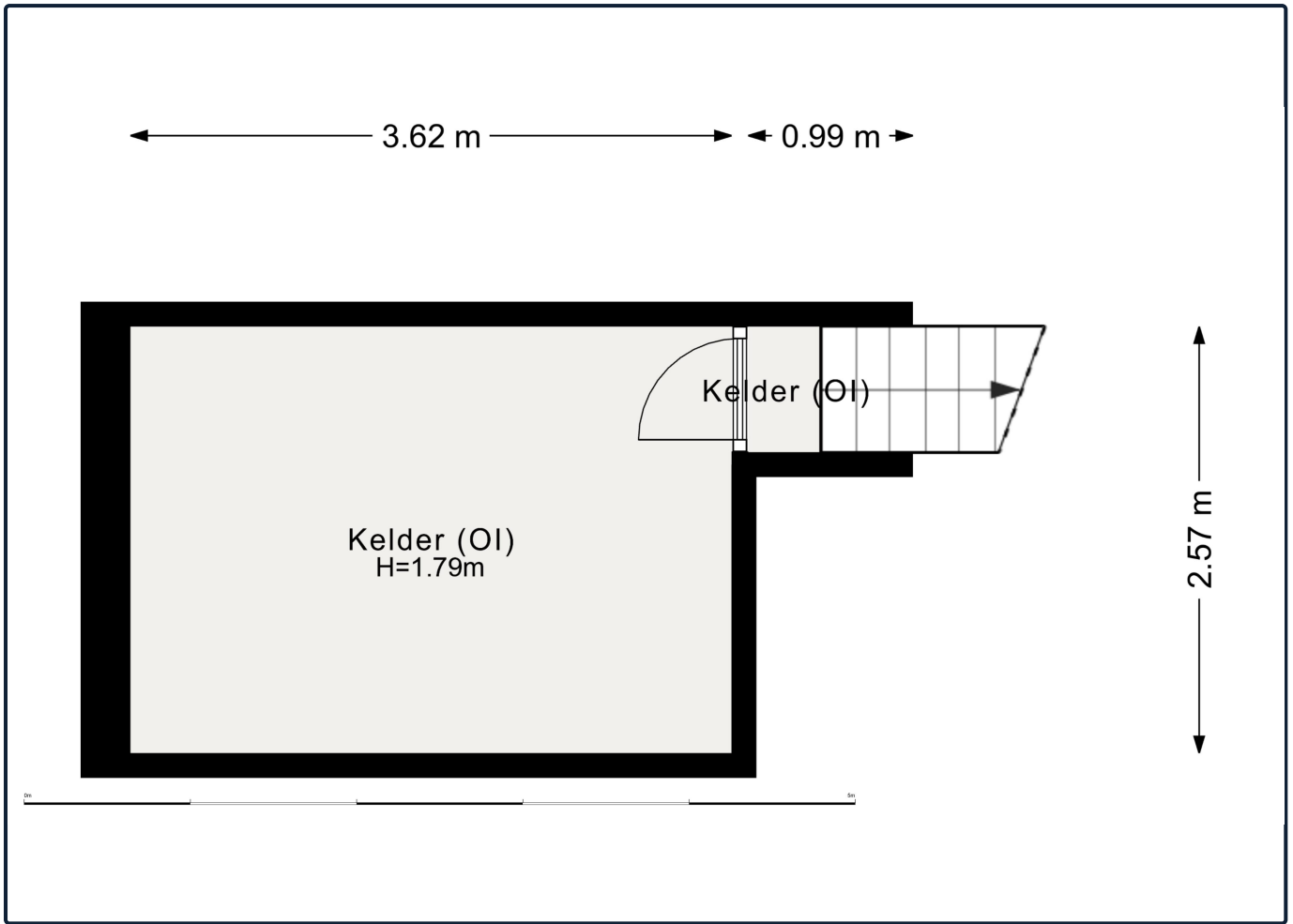
Meetresultaten

Oppervlakte per woonlaag

| NETTO | GO | OIR | GGB | EB |
|---------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Per woonlaag | Gebruikersoppervlakte wonen | Overige in pandige ruimte(n) | Gebouw gebonden buitenruimte | Externe bergruimte |
| Kelder | 0,00 m ² | 10,1 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² |
| Begane grond | 74,7 m ² | 13,0 m ² | 0,00 m ² | 1,03 m ² |
| 1e verdieping | 73,6 m ² | 0,00 m ² | 15,2 m ² | 0,00 m ² |
| 2e verdieping | 73,7 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² |
| Totaal | 222 m² | 23,1 m² | 15,2 m² | 1,03 m² |

| BVO AFTREK | PRE BVO AFTREK | POST BVO AFTREK | INHOUD | |
|-------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------|
| Per woonlaag | Vides/schalgat > 4,0 m ² | Verticaal Verkeer > 4,0 m ² & niet toegankelijk ruimtes | Ruimte met beperkte stahoogte < 1,5 m ² | Bruto inhoud m ³ |
| Kelder | 0,00 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² | 26,6 m ³ |
| Begane grond | 0,00 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² | 405 m ³ |
| 1e verdieping | 0,00 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² | 286 m ³ |
| 2e verdieping | 0,00 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² | 251 m ³ |
| Totaal | 0,00 m² | 0,00 m² | 0,00 m² | 969 m³ |

Kelder

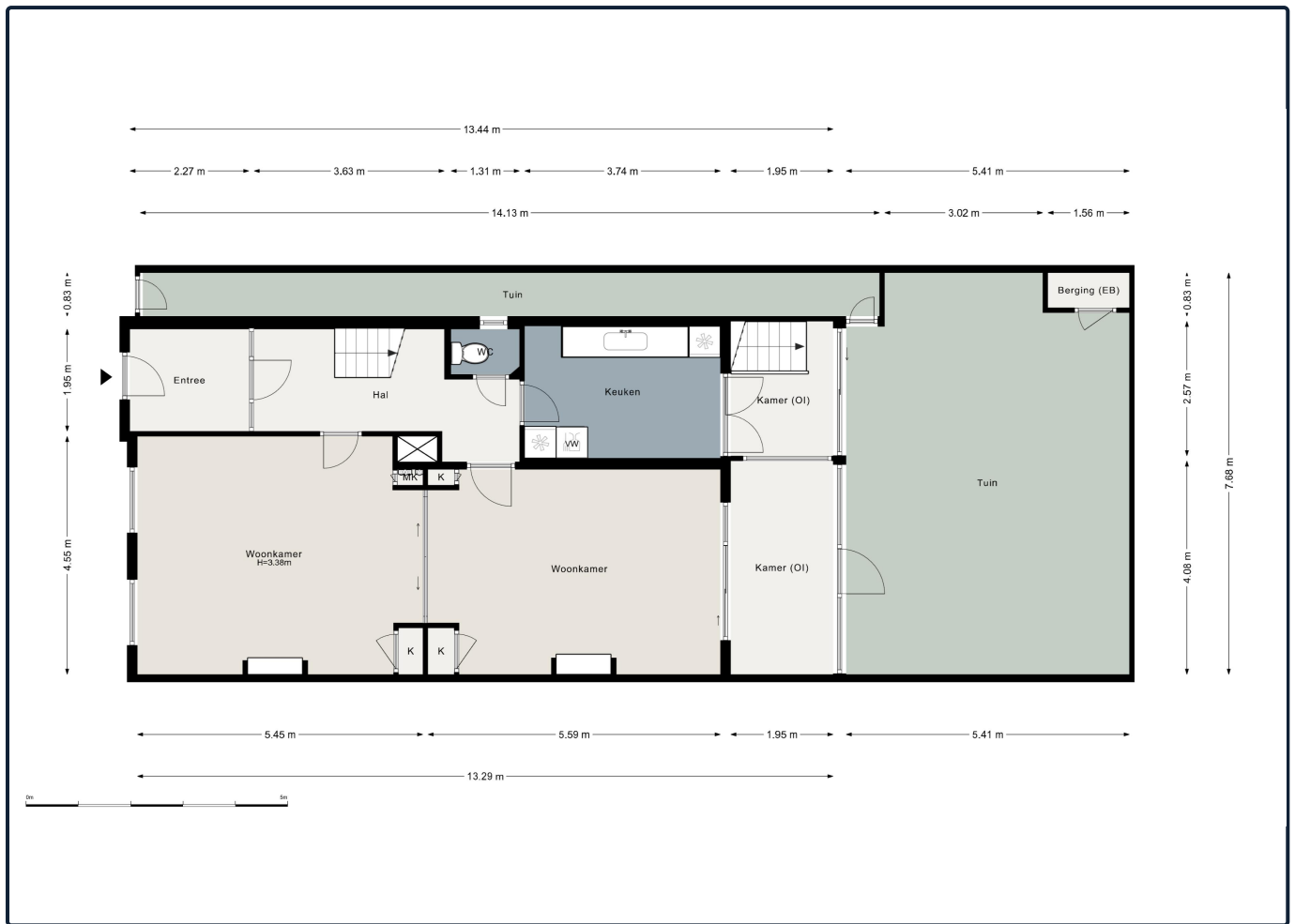


| | | | |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 0,00 m² Gebruikersoppervlakte wonen | 10,1 m² Gebruikersoppervlakte overige in pandige ruimte(n) | 0,00 m² Gebouw gebonden buitenruimte | 0,00 m² Externe bergruimte |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|

 **9,29 m²**
Kelder (oi)

 **0,75 m²**
Kelder (oi)

Begane grond



| | | | |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 74,7 m² Gebruikersoppervlakte wonen | 13,0 m² Gebruikersoppervlakte overige inpanidige ruimte(n) | 0,00 m² Gebouw gebonden buitenruimte | 1,03 m² Externe bergruimte |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|

 **1,03 m²**
Berging (eb)

 **4,43 m²**
Entree


 **9,37 m²**
Hal

 **3,65 m²**
Kamer (oi)


 **7,98 m²**
Kamer (oi)

 **0,15 m²**
Kast

 **0,41 m²**
Kast

 **0,44 m²**
Kast

 **9,44 m²**
Keuken

 **0,14 m²**
Meterkast

 **1,13 m²**
Wc

 **20,7 m²**
Woonkamer

 **23,3 m²**
Woonkamer

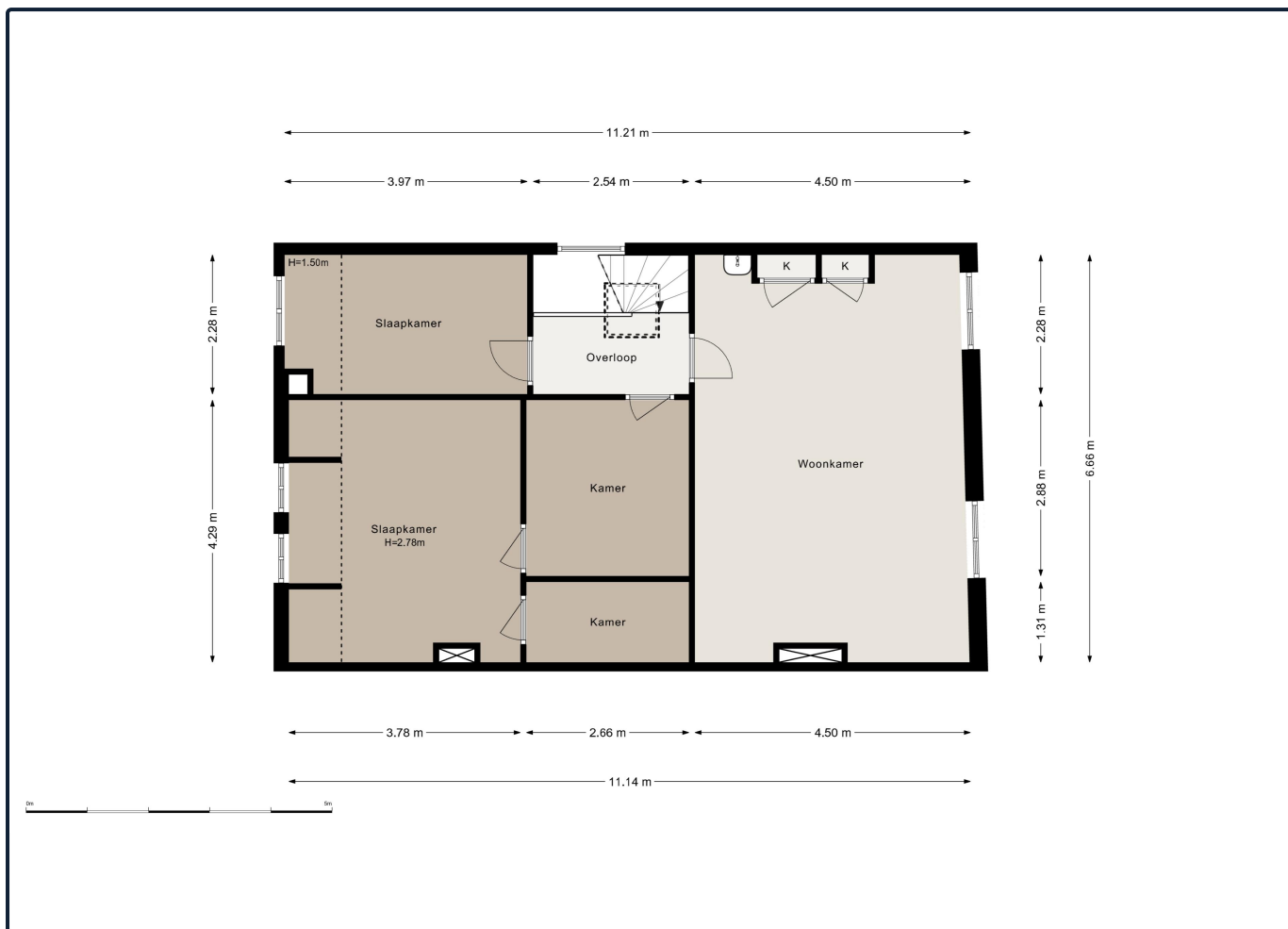
1e verdieping



| | | | |
|-----------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| 73,6 m² | 0,00 m² | 15,2 m² | 0,00 m² |
| Gebruikersoppervlakte wonen | Gebruiksoppervlakte overige inpanidige ruimte(n) | Gebouw gebonden buitenruimte | Externe bergruimte |

| | | | | | |
|---------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------|
| 1,78 m² Badkamer | 14,8 m² Balkon | 0,37 m² Kast | 0,35 m² Kast | 0,34 m² Kast | 0,39 m² Kast |
| 6,92 m² Overloop | 9,58 m² Slaapkamer | 21,1 m² Slaapkamer | 5,40 m² Wasruimte | 20,6 m² Woonkamer | |


2e verdieping



| | | | |
|-----------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| 73,7 m² | 0,00 m² | 0,00 m² | 0,00 m² |
| Gebruikersoppervlakte wonen | Gebruiksoppervlakte overige inpanidige ruimte(n) | Gebouw gebonden buitenruimte | Externe bergruimte |

 **0,35 m²**
Kast

 **0,29 m²**
Kast

 **3,37 m²**
Overloop

 **8,83 m²**
Slaapkamer

 **15,8 m²**
Slaapkamer

 **28,0 m²**
Woonkamer

Bijlage

Termen en definities

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen gebaseerd op de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide 'Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580' en de 'Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580' in de actuele versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m² (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GO wordt niet meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m²;
- Constructieve delen zoals dragende binnenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen of een nis dan wel inspringende gebouwdelen, indien de horizontale doorsnede daarvan kleiner is dan of gelijk is aan 0,50 m²
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

09/10

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m²;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een nietvaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan een halve vierkante meter).

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

MEETINSTRUCTIES en NEN 2580

Bovenstaande definities en uitleg zijn een verkorte samenvatting van de actuele Meetinstructies en de NEN 2580. Indien u de volledige context wenst te weten verzoeken wij om deze instructies en de norm te bestuderen.

Veel gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollega, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Overige informatie

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Ontbindende voorwaarden

Mocht u een ontbindende voorwaarde wensen voor de verkrijging van een financiering of het verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie, dan dient u dat expliciet te vermelden. Ontbindende voorwaarden worden alleen in de koopakte opgenomen, indien zij in de onderhandelingen zijn gesproken.

NVM ouderdom en/of materialen clause

Deze clause kan deel uitmaken van de koopovereenkomst.

Waarborg / garantieregeling van toepassing

Bij deze koopovereenkomst is een waarborg – of garantieregeling van toepassing.