



Hoofdstraat 4, 9001 AM Grou
Vraagprijs € 484.900,- v.o.n. / € 499.500,- v.o.n.

Omschrijving Hoofdstraat 4, 9001 AM Grou

It Grouster Hôf – karaktervol en duurzaam wonen in hartje Grou

Aan de sfeervolle Fermanjesteek in Grou ontstaat een bijzonder nieuw woonproject op historische grond. Op deze plek stond in 1696 een vermaningskerk; die rijke geschiedenis vormt de inspiratie voor dit kleinschalige nieuwbouwproject It Grouster Hôf.

Hier komen verleden en toekomst samen in twee woningen, waar karakter, comfort en duurzaamheid centraal staan. Eigentijdse architectuur en hoogwaardige materialen zorgen voor een stijlvol geheel dat naadloos aansluit op de historische omgeving.

Twee bijzondere woningen met elk hun eigen karakter. Beide woningen zijn volledig gasloos, uitstekend geïsoleerd en voorzien van moderne installaties die bijdragen aan een comfortabel en energiezuinig woonklimaat. Grote raampartijen zorgen voor veel licht en een fijne verbinding met buiten.

Woning A – comfortabel wonen met veranda

Woning A biedt een prettige leefruimte op de begane grond met open keuken en woonkamer, direct verbonden met de achtertuin. Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, een badkamer en een extra ruimte die geschikt is als werk- of bergkamer. De woning staat op een perceel van circa 77 m² en heeft een woonoppervlakte van circa 64 m². Aan de achterzijde beschikt Woning A over een eigen buitenruimte. De overdekte veranda aan de voorzijde vormt een extra verlengstuk van het wonen buiten.

Vraagprijs € 484.900,- v.o.n.

Woning B – wonen boven, slapen beneden

Woning B heeft een speelse en verrassende indeling. Op de begane grond bevinden zich de twee slaapkamers en badkamer, en is op de bovenverdieping de living met open keuken. Als extra is aan de achterzijde een balkon met prettig uitzicht en veel lichtinval. Woning B staat op een perceel van circa 74 m² en heeft een woonoppervlakte van circa 68 m². Aan de achterzijde beschikt Woning B over een beschutte buitenplek.

Vraagprijs € 499.500,- v.o.n.

Duurzaam en toekomstbestendig

De woningen zijn ontwikkeld met oog voor de toekomst en voorzien van:

- Verwarmen én koelen via een lucht-water warmtepomp
- 6 Zonnepanelen
- HR+++ beglazing
- Energielabel A+++
- Zeer goede isolatie

Wonen in Grou

Grou is een levendig en geliefd watersportdorp in het hart van Friesland. Het centrum met winkels, horeca en terrassen ligt op loopafstand, net als het water en de jachthaven. Met talloze mogelijkheden om te varen, fietsen, wandelen en ontspannen is het een plek waar elke dag als vakantie kan voelen. Dankzij de centrale ligging zijn Leeuwarden, Heerenveen en de Randstad goed bereikbaar.

It Grouster Hôf biedt daarmee een unieke kans om duurzaam, rustig en met karakter te wonen op een historische locatie in het hart van Grou.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 484.900,00 / € 499.500,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde woning
Inhoud woning	: Circa 209 m ³ en 238 m ³
Perceel oppervlakte	: Circa 77 m ² en 74 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Circa 64 m ² en 68 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: Nog te bouwen
Ligging	: In centrum
Tuin	: Zonneterras
Verwarming	: Warmtepomp lucht
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR+++ glas

Locatie

Hoofdstraat 4
9001 AM GROU







Plattegrond – Begane grond

woning 4A



woning 4B

Plattegrond – Verdieping

woning 4A



woning 4B

Makelaardij Mid-Fryslân

U heeft een woning bekeken welke wordt aangeboden door Makelaardij Mid-Fryslân. Indien dit uw droomwoning is, treden wij graag met u of uw makelaar in onderhandeling.

De 10 meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel en goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer bent u in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar 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 meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM makelaar moet dit wel duidelijk vermelden. Vaak zal de verkopende NVM makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, “onder bod” is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning aan mij verkopen?

Nee. 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

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden), legt de makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper- besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezegging na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijke hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. 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 voorwaarden 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 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 een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan.

De belangstellende 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 de verkopende NVM makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. 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. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Onder "kosten koper" vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

De gegevens welke in deze brochure vermeld staan zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Mochten er echter onjuistheden worden geconstateerd dan kunnen aan deze brochure geen rechten worden ontleend.