



**Schreuder**  
woonwensen waarmaken

**Groningen**  
**Oosterhaven 4 a**  
**Vraagprijs € 795.000 k.k.**



☎ 050 - 526 20 00  
✉ [info@schreuder-makelaars.nl](mailto:info@schreuder-makelaars.nl)  
🌐 [www.schreuder-makelaars.nl](http://www.schreuder-makelaars.nl)

📍 Schreuder Makelaars  
Verlengde Hereweg 20/2  
9722 AC Groningen

# Omschrijving

## Oosterhaven 4 a - Groningen

 239 m<sup>2</sup>

 168 m<sup>2</sup>

 4

Wonen aan de mooiste haven van Groningen, met schitterend uitzicht, ruimte, karakter en comfort in perfecte balans. Deze indrukwekkende bovenwoning van maar liefst 168 m<sup>2</sup> woonoppervlak beslaat de eerste en tweede verdieping van een karakteristiek pand uit 1907. Het gebouw, ontworpen door de architecten Y. Jelsma en P. van de Wint, is uitgevoerd in een traditionele bouwstijl en vormt met zijn markante uitstraling een beeldbepalend onderdeel van de zuidzijde van de Oosterhaven.

Achter de charmante gevel gaat een verrassend ruime woning schuil die in 2019 stijlvol en met oog voor detail is gerenoveerd, waarbij karakteristieke elementen zoals de prachtige glas-in-loodramen, hoge plafonds en overige authentieke details zorgvuldig zijn behouden en gecombineerd met hedendaags wooncomfort, waaronder vloerverwarming op beide verdiepingen. Met vier ruime slaapkamers, twee badkamers en een unieke ligging aan het water biedt deze woning alles voor wie dicht bij het centrum, royaal wil wonen op een hele bijzondere plek in de stad.

### INDELING

Begane grond:

Binnenkomst in hal met garderobe en trapopgang naar de verdieping.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping biedt een royale en sfeervolle leefverdieping met een prachtige combinatie van ruimte, licht en karakter. Via de overloop zijn alle vertrekken toegankelijk. De woonkamer is ruim opgezet en wordt gekenmerkt door de erker, het glas-in-lood en het vrije uitzicht over de Oosterhaven. Er is altijd wat te zien... Strak gestucte wanden worden gecombineerd met klassieke plafondlijsten en stucornamenten, terwijl de

visgraatvloer en authentieke tegellambrisering zorgen voor extra sfeer en karakter, met een fijne plek voor een gezellige zithoek.

Via en-suite deuren is de ruime eetkamer bereikbaar, met plek voor een grote eettafel en openslaande deuren naar de loggia, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. De halfopen keuken, gemoderniseerd in 2019, is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een praktische indeling. Vanuit de keuken is er toegang tot de eerste slaapkamer, terwijl aan de voorzijde een werkkamer is gesitueerd met prachtig uitzicht over de Oosterhaven.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een walk-in closet met aansluitingen voor wasmachine en droger, een tweede badkamer en een tweede toilet. Eén van de slaapkamers biedt toegang tot het dakterras, waardoor een fijne en beschutte buitenruimte in de stad ontstaat.

Daarnaast is de woning technisch goed onderhouden en verduurzaamd. Zo beschikt deze over een HR-combiketel uit 2019, vernieuwde elektra met 10 groepen en 3 aardlekschakelaars, een 2-fase kookaansluiting en 7 zonnepanelen met omvormer. Daarmee is de woning volledig toekomstbestendig en comfortabel in gebruik.

### OMGEVING

Aan de Oosterhaven woon je op een hele bijzondere plek direct aan een sfeervolle stadshaven, waar het water en de historische kades zorgen voor een uniek stadsbeeld. De ligging combineert rust en levendigheid: enerzijds het kabbelende water, passerende boten en een karakteristieke havenomgeving, anderzijds de nabijheid van het bruisende centrum van Groningen.

### Bijzonderheden

- Woonoppervlakte van 168 m<sup>2</sup>
- Karakteristiek pand uit 1907
- Stijlvol gerenoveerd in 2019
- Gelegen aan de sfeervolle Oosterhaven
- Nabij voorzieningen
- Dakterras aanwezig

# Kenmerken

## Vraagprijs

Vraagprijs € 795.000 k.k.


## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	168 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	-
Overige inpandige ruimte	-
Perceeloppervlakte	239 m <sup>2</sup>
Inhoud	553 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers	8
Aantal Badkamers	2
Badkamervoorzieningen	ligbad, douche, wastafel
Aantal woonlagen	2
Voorzieningen	tv kabel

## Energie

Definitief energielabel	
Isolatie	-

## Kenmerken (vervolg)

Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Type ketel	

## Kadastrale gegevens

Groningen 10642 B	
Omvang	239 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Buitenruimte

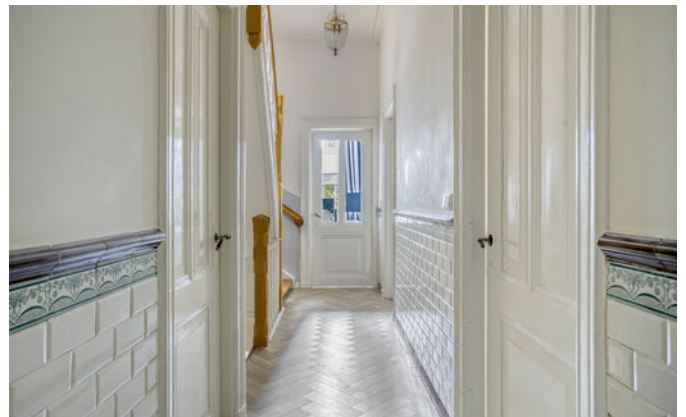
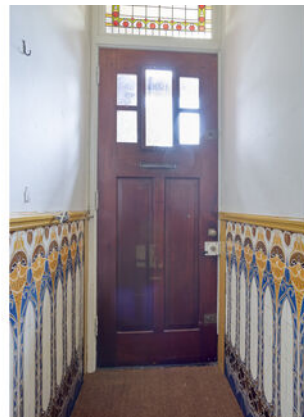
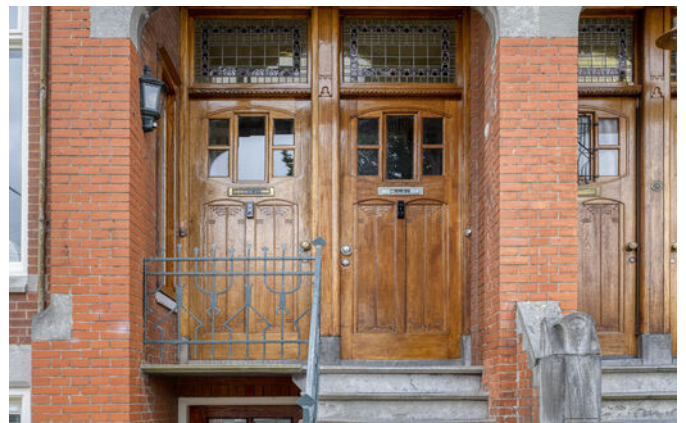
Ligging	aan water, in centrum, aan vaarwater
Tuin	

## Indeling

Schuur/berging	
----------------	--



**Schreuder**  
woonwensen waarmaken





**Schreuder**  
woonwensen waarmaken





**Schreuder**  
woonwensen waarmaken



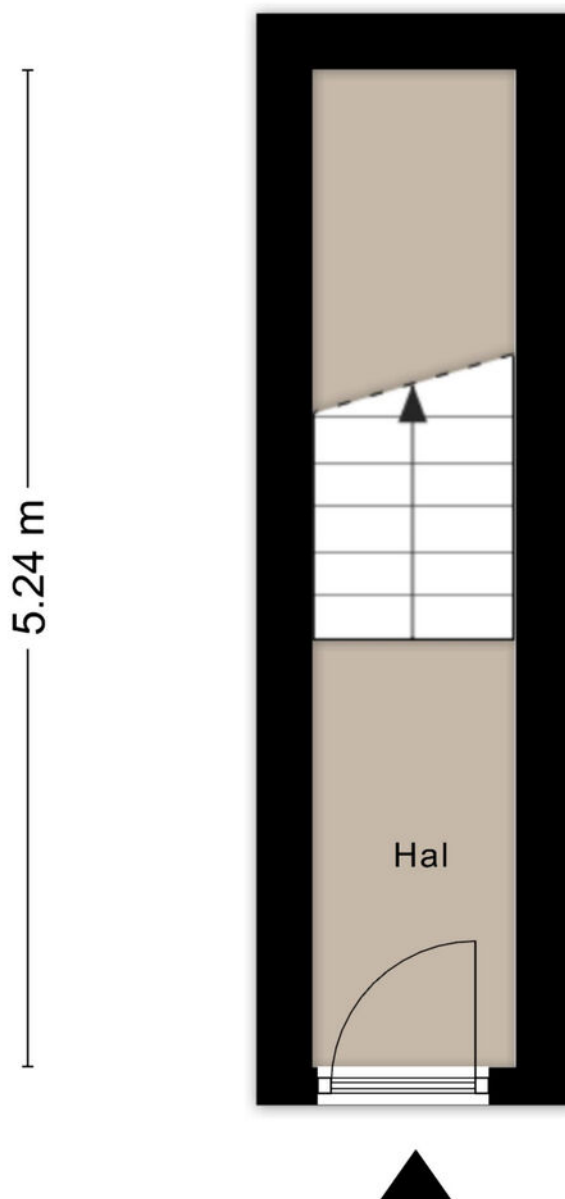


**Schreuder**  
woonwensen waarmaken

# Plattegrond

Begane grond van Oosterhaven 4 a, 9723 AN, Groningen

— 1.06 m —



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



**Schreuder**  
woonwensen waarmaken

# Plattegrond

Eerste verdieping van Oosterhaven 4 a, 9723 AN, Groningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



**Schreuder**  
woonwensen waarmaken

# Plattegrond

Tweede verdieping van Oosterhaven 4 a, 9723 AN, Groningen





**Schreuder**  
woonwensen waarmaken

# Kadastrale kaart

Rapport voor: Oosterhaven 4 a, 9723 AN, Groningen

Kadastrale kaart

Uw referentie: MijnOverheid



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Groningen	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 7159	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 juni 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



**Schreuder**  
woonwensen waarmaken



**Oosterhaven 4 a**  
9723 AN, Groningen



# Lijst van zaken

Blijft achter   Gaat mee   Ter overname   NVT

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				✓
Allesbrander				✓
Houtkachel				✓
(Gas)kachels				✓
Designradiator(en)				✓
Radiatorafwerking				✓
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	✓			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓			
- losse (hang)lampen	✓			
-				✓
-				✓
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				✓
-				✓
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	✓			
- gordijnen	✓			
- overgordijnen				✓
- vitrages				✓
- rolgordijnen	✓			
- lamellen				✓
- jaloezieën				✓
- (losse) horren/rolhorren				✓
-				✓
-				✓

# Lijst van zaken

Blijft achter   Gaat mee   Ter overname   NVT

## Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking			✓
- parketvloer			✓
- houten vloer(delen)			✓
- laminaat			✓
- plavuizen			✓
- Linoleum vloer	✓		
-			✓

## Overig, te weten

- spiegelwanden			✓
- schilderij ophangstelsel			✓
-			✓
-			✓
-			✓
-			✓

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis			✓
- afzuigkap	✓		
- magnetron			✓
- oven			✓
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer	✓		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koel-vriescombinatie				✓
- vaatwasser	✓			
- Quooker	✓			
- koffiezetapparaat				✓
-				✓
-				✓
Keukenaccessoires, te weten				
-				✓
-				✓
-				✓
-				✓
-				✓
-				✓
-				✓
-				✓
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				✓
				✓
				✓
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	✓			
- toiletrolhouder	✓			
- toiletborstel(houder)				✓
- fontein	✓			
-				✓
-				✓

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad	✓			
- jacuzzi/whirlpool				✓
- douche (cabine/scherm)	✓			
- stoomdouche (cabine)				✓
- wastafel	✓			
- wastafelmeubel	✓			
- planchet	✓			
- toiletkast				✓
- toilet	✓			
- toiletrolhouder	✓			
- toiletborstel(houder)				✓
-				✓
-				✓
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				✓
Brievenbus				✓
Kluis		✓		
(Voordeur)bel		✓		
Alarminstallatie				✓
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				✓
Rookmelders	✓			
(Klok)thermostaat	✓			
Airconditioning				✓
Screens				✓
Rolluiken				✓
Zonwering buiten				✓

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				✓
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				✓
Waterslot wasautomaat				✓
Zonnepanelen	✓			
Oplaadpunt elektrische auto				✓
				✓
				✓
				✓
				✓
				✓
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	✓			
- boiler	✓			
- geiser				✓
-				✓
-				✓
-				✓
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- voorzetramen	✓			
-				✓
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	✓			
Beplanting	✓			
				✓
Tuin - Verlichting/installaties				

# Lijst van zaken

Blijft achter   Gaat mee   Ter overname   NVT

Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			✓
			✓
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging			✓
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		
(Broei)kas			✓
			✓
			✓
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			✓
- vlaggenmast(houder)			✓
-			✓
-			✓
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Nee			
Boiler: Nee			
Zonnepanelen: Nee			



**Schreuder**  
woonwensen waarmaken

## Even voorstellen

Vanuit Groningen-Zuid doen we als Schreuder Makelaars al bijna 40 jaar waar we goed in zijn: woonwensen waarmaken. Onze kracht ligt in de diepgaande kennis die we in de afgelopen decennia hebben opgebouwd van de huizenmarkt in stad en regio. We koppelen die “historische voorsprong” aan een slimme, eigentijdse aanpak voor succesvolle aankoop en verkoop van woningen. Daarbij horen heldere afspraken, flexibele kantoortijden (ook ‘s avonds en ‘s zaterdags als dat nodig is) en een resultaatgerichte aanpak.

Om maximaal aan klantwensen te kunnen voldoen, heeft Schreuder Makelaars bewust gekozen voor een brede dienstverlening. Zo helpen we ook bij taxatie en financiering van woningen. Verder kunnen eigenaren van beleggingspanden het beheer ervan met een gerust hart aan ons overlaten.

Natuurlijk zijn we aangesloten bij de NVM, het grootste netwerk van kwaliteitsmakelaars in Nederland. Daarnaast mogen we in Groningen het exclusieve lidmaatschap voeren van Neerlandia, de oudste makelaarsvereniging van Nederland.



## Uw 10 vragen

### 1) Wanneer ben ik eigenlijk in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent NIET in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

*“We vonden het maar vreemd dat de makelaar toch doorging met bezichtigen, terwijl wij al in onderhandeling waren”.*

### 2) Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als 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 eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. 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 onderhandelingen

met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen.

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

Het antwoord is JA. De vraagprijs alleen is een uitnodiging tot het doen van een bod (zoals beschreven onder ‘word ik koper als ik de vraagprijs bied?’), dus kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerder bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen ‘naar elkaar toekomen’ in het bieding proces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

*“Het is best een secuur traject voordat de koop tot stand is gebracht”*

# Uw 10 vragen

## Vervolg

### 4) Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit onder voorbehoud van financiering is.

### 5) Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u 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.

*"Ik verbaas me erover dat de makelaar tijdens mijn onderhandelingen de biedprocedure veranderde"*

### 6) Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandelingen 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 onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele 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. Vraag bij uw NVM-makelaar naar de folder over deze procedure.

### 7) De makelaar vraagt een ' belachelijk' hoge prijs voor de woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

*"Kunnen we nu wel of geen optie krijgen?"*

### 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 al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandeling proces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De 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 makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### 9) Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt, of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerst met mij in onderhandeling gaan?

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

*"Wat valt er eigenlijk onder het begrip 'kosten koper'?"*

### 10) Zit de makelaarscourtage in de ' kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid ' hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de openbare registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst. (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Voor de koper is het inschakelen van een makelaar eveneens van belang, immers hij/zij behartigt uw belangen.

# Hypotheekadvies

**Graag bieden wij u een uitgebreid financieel advies aan.  
De kosten voor dit gesprek nemen wij voor onze rekening**

**Uw voordeel:**

- Onafhankelijk en objectief advies
- Grootse keuze uit hypotheekproducten
- Snelle afhandeling door korte lijnen en eigen back office
- Gratis hypotheekbewaking zowel op rente als condities
- Oriënterend gesprek mogelijk binnen 24 uur, ook na werktijd
- Aantrekkelijk all-in adviestarief ( inventarisatie, analyseren en bemiddelen)
- Keurmerk financiële dienstverlening
- Lid NVHP (Nederlandse vereniging van hypotheclair planners)
- Notaris- en taxatieservice met aantrekkelijke tarifiering!

Als erkend hypotheclair planner zorgen wij ervoor dat uw hypotheek een financieel plan wordt met een persoonlijk karakter! Wij inventariseren uw persoonlijke situatie en uw toekomstplannen en -wensen. Wij maken op basis daarvan een financieel plan voor de korte en langere termijn. Met professionele planningssoftware zoeken wij de beste balans tussen zekerheden en risico's. Later begint vandaag.



**Folkert Voos**  
Financieel adviseur

*Kijk ook eens op onze site [www.schreuder-hypotheken.nl](http://www.schreuder-hypotheken.nl) voor de actuele rentes en uitgebreide informatie of bel direct voor een afspraak 050 - 52 62 000.*



# Algemene informatie voor koper

## Je hebt een woning bezichtigd en wat nu?

### Bezichtiging

Je bent enthousiast en wilt de woning graag kopen. Indien je meer over jouw financiële mogelijkheden weet, is het zinvol om een bod uit te brengen. Schreuder Makelaars zal jouw bod overbrengen en bespreken met de eigenaar of collega makelaar van de woning. Wordt het door jou uitgebrachte bod door de eigenaar geaccepteerd, dan is er sprake van een koopovereenkomst. Het is belangrijk, dat je in jouw bod die factoren opneemt, die voor jou van belang zijn, zoals:

- het verkrijgen van een hypotheek, al dan niet met Nationale Hypotheek garantie;
- het bekijken van de lijst van roerende zaken, zodat je weet, wat bij de aankoop in de woning achterblijft;
- datum van levering van de woning. Indien je geen verdere belangstelling heeft voor de woning die je hebt bezichtigd, laat ons het weten zodat wij dit aan onze opdrachtgever kunnen doorgeven.

### Onderhandelingen

Het is mogelijk dat het door jou uitgebrachte bod niet direct door de wederpartij wordt geaccepteerd. Schreuder Makelaars zal dan nader met jou of jouw begeleidende makelaar in onderhandeling treden. Op het moment, dat beide partijen het met elkaar eens worden over het bedrag en de voorwaarden, is er sprake van een koopovereenkomst.

### Koopovereenkomst

Als er een koopovereenkomst tot stand is gekomen, dan wordt vervolgens door ons kantoor de koopakte opgemaakt. Een consument die een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Je krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om zich alsnog terug te trekken uit een overhaast gesloten koopovereenkomst. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan; er is sprake van zogenaamd dwingend recht. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de akte (of een kopie ervan) heeft ontvangen. De bedenktijd eindigt tegen midder-nacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het precieze tijdstip waarop de koper de akte ontvangt, is niet van belang. Nadat de koopaktes door zowel de koper als verkoper is goedgekeurd en ondertekend, wordt deze naar de notaris gestuurd. De koop van een woning is pasgesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang er geen koopakte is opgemaakt, is er geen rechtsgeldige

verkoop. Dit betekent echter niet dat de verkoper na het bereiken van mondelinge overeenstemming met de koper, zich zonder meer mag terugtrekken. De verkoper is dan verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koop door het opmaken van de daarvoor vereiste akte.

### Ouderdomsclausule bij woningen voor 1990

Bij woningen welke gebouwd zijn voor het jaartal 1990, nemen wij standaard een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst: 'Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan .... 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 (staat van de onroerende zaak/ Gebruik) van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor risico van koper.'

### Asbestclausule bij woningen voor 1990

Bij woningen welke gebouwd zijn voor het jaartal 1990, nemen wij standaard een 'asbest mogelijk clausule' op in de koopovereenkomst: 'In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien'

# Algemene informatie voor koper

<b>Koopakte</b>	Conform NVM-model.
<b>Ouderdomsclausule</b>	In de koopovereenkomst wordt standaard de ouderdomsclausule opgenomen wanneer een woning ouder is dan 20 jaar.
<b>Kosten Koper</b>	De kosten, rechten en overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van koper.
<b>Notaris</b>	<p>Ter keuze kopende partij (tenzij anders vermeld). Indien de notaris niet bekend is op het moment van het opmaken van de koopovereenkomst zal onderstaand beding in de koopovereenkomst worden opgenomen.</p> <p>Koper heeft het recht een notaris te kiezen. Indien koper echter niet binnen vijf (5) werkdagen na ondertekening van deze koopakte een notariskeuze kenbaar heeft gemaakt, vervalt dit recht aan verkoper.</p>
<b>Waarborgsom / bankgarantie</b>	Indien de eigendomsoverdracht meer dan één week na het definitief worden van de overeenkomst plaats vindt (bedenktijd en eventuele termijnen van voorbehouden zijn verstreken), verlangt verkoper van koper een bij de notaris te deponeren bankgarantie of waarborgsom van 10 % van de koopsom. Deze bankgarantie of waarborgsom dient binnen één week na definitief worden van de overeenkomst gedeponereerd te zijn.
<b>Bedenktijd</b>	<p>Koper (indien consument*) heeft gedurende 3 dagen na de ter handstelling van (een kopie van) de door verkoper en koper getekende koopakte het recht de koopovereenkomst te ontbinden.</p> <p>* Consument is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening</p>
<b>Financiering</b>	Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen geldt de ontbindende voorwaarde voor financiering voor een periode van 4 weken na overeenstemming. Er wordt door ons een rente gehanteerd uitgaande van een rentevast termijn van 10 jaar. Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden overeengekomen.
<b>Deskundigen</b>	Koper heeft het recht in de bedenktijd eigen deskundigen te raadplegen en onderzoek te laten doen. Na het verstrijken van de bedenktijd vrijwaart koper verkoper voor aanspraken met betrekking tot zaken die door het raadplegen of onderzoek van eigen deskundigen bij koper bekend hadden kunnen zijn.

# Algemene informatie voor koper

<b>Baten en lasten</b>	Alle baten, lasten en indien van toepassing verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toe-passing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.
<b>Identiteit partijen</b>	een nadien door de verkoper aangegane huurovereenkomst met betrekking tot het verkochte;
<b>Inschrijving</b>	Verkoper en/of koper hebben het recht de koopakte op hun kosten door de notaris te laten inschrijven in de openbare registers .Inschrijving van de koopovereenkomst biedt bescherming tegen: a) een nadien door de verkoper aangegane huurovereenkomst met betrekking tot het verkochte; b) een eventuele daarna plaatsgevonden onder bewindstelling van de verkoper; c) een eventueel daarna plaatsgevonden faillissement van de verkoper dan wel een op hem van toepassing verklaarde wettelijke schuldsaneringsregeling; en d) eventuele daarna op het verkocht gelegde beslagen. De notariële en kadastrale kosten voor deze inschrijving bedragen circa € 250,-
<b>Plattegronden</b>	Aan eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.
<b>Hypotheek</b>	Als de koop is gesloten zal de koper zo spoedig mogelijk een hypotheekofferte aanvragen. Voor jouw gemak heeft Schreuder Makelaars een erkend hypotheek planner in huis en zijn wij bereid, geheel vrijblijvend, een financieel advies te geven. De bank zal een taxatierapport van de woning verlangen. In overleg met jouw hypotheekadviseur zal namens de koper een makelaar worden verzocht een taxatierapport te maken.
<b>Transportakte</b>	Op het moment dat de datum van het transport nadert ontvang je een uitnodiging van de notaris om de transport-akte te komen ondertekenen. Voordat je naar de notaris gaat zal de koper uitgenodigd worden voor een inspectie van de woning. Op deze dag vindt dus de feitelijke eigendoms-overdracht plaats en ontvangt de koper de sleutel van de nieuwe woning bij de notaris. Tijdens de inspectie nemen wij ook de meterstanden op.



**Schreuder**  
woonwensen waarmaken



## Woonwensen waarmaken

Schreuder, aangenaam

Vanuit Groningen-Zuid doen we als Schreuder Makelaars al bijna 40 jaar waar we goed in zijn: *woonwensen waarmaken*. Onze kracht ligt in de diepgaande kennis die we in de afgelopen decennia hebben opgebouwd van de huizenmarkt in stad en regio. We koppelen die 'historische voorsprong' aan een slimme, eigentijdse aanpak voor succesvolle aankoop en verkoop van woningen. Daarbij horen heldere afspraken, flexibele kantoor tijden (ook 's avonds en 's zaterdags als dat nodig is) en een resultaatgerichte aanpak.

Om maximaal aan klantwensen te kunnen voldoen, heeft Schreuder Makelaars bewust gekozen voor een brede dienstverlening. Zo helpen we ook bij taxatie en financiering van woningen. Verder kunnen eigenaren van beleggingspanden het beheer ervan met een gerust hart aan ons overlaten.

*Natuurlijk zijn we aangesloten bij de NVM*, het grootste netwerk van kwaliteitsmakelaars in Nederland. Daarnaast mogen we in Groningen het exclusieve lidmaatschap voeren van Neerlandia, de oudste makelaarsvereniging van Nederland.





**Meer weten? [www.schreuder-makelaars.nl](http://www.schreuder-makelaars.nl)**



☎ 050 - 526 20 00  
✉ [info@schreuder-makelaars.nl](mailto:info@schreuder-makelaars.nl)  
🌐 [www.schreuder-makelaars.nl](http://www.schreuder-makelaars.nl)

📍 Schreuder Makelaars  
Verlengde Hereweg 20/2  
9722 AC Groningen

# Nieuwbouwhuis kopen in Groningen of Haren?

-  Advies van een betrokken nieuwbouw-  
makelaar
-  Hulp bij het visualiseren van de tekening  
naar een thuis
-  Advies bij bepalen plattegronden en  
aansluitingspunten
-  Helder financieel overzicht - ook van  
de bijkomende kosten voor aankleding  
woning en tuin