



Wichers Van der Schaaf
makelaars & taxateurs

SPEENKRUIDSTRAAT 32 GRONINGEN



























































































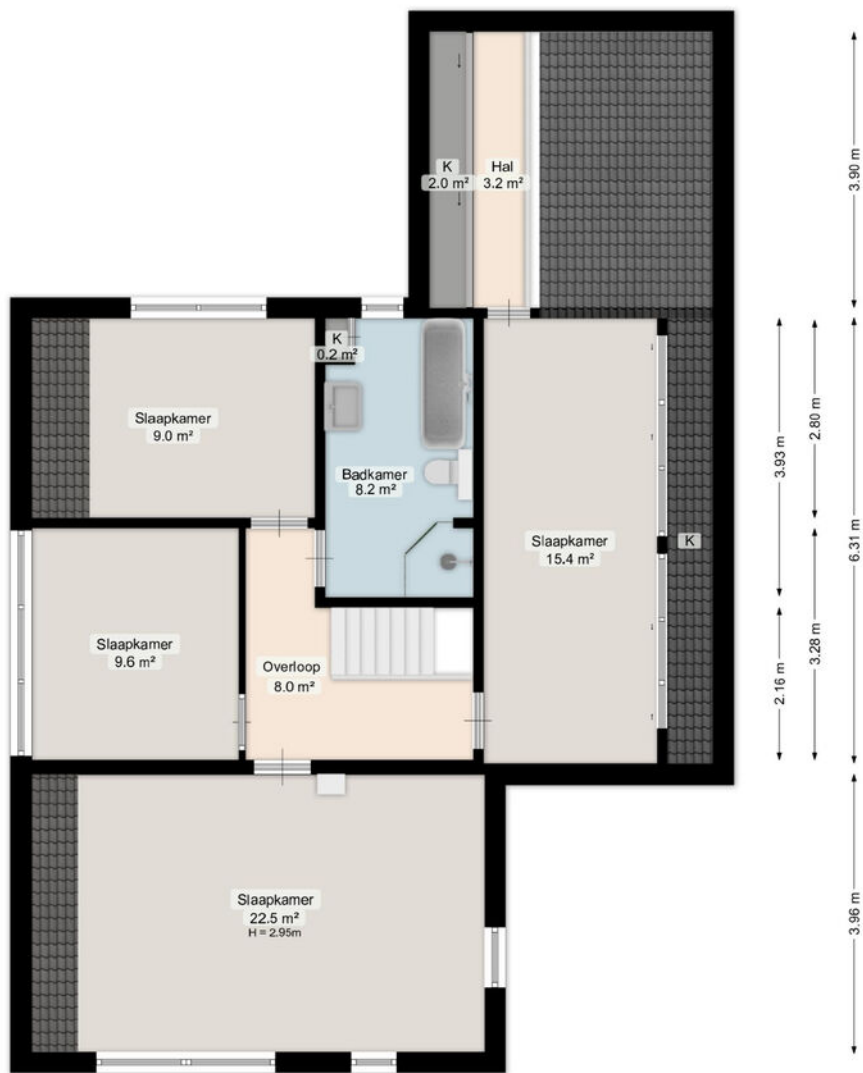




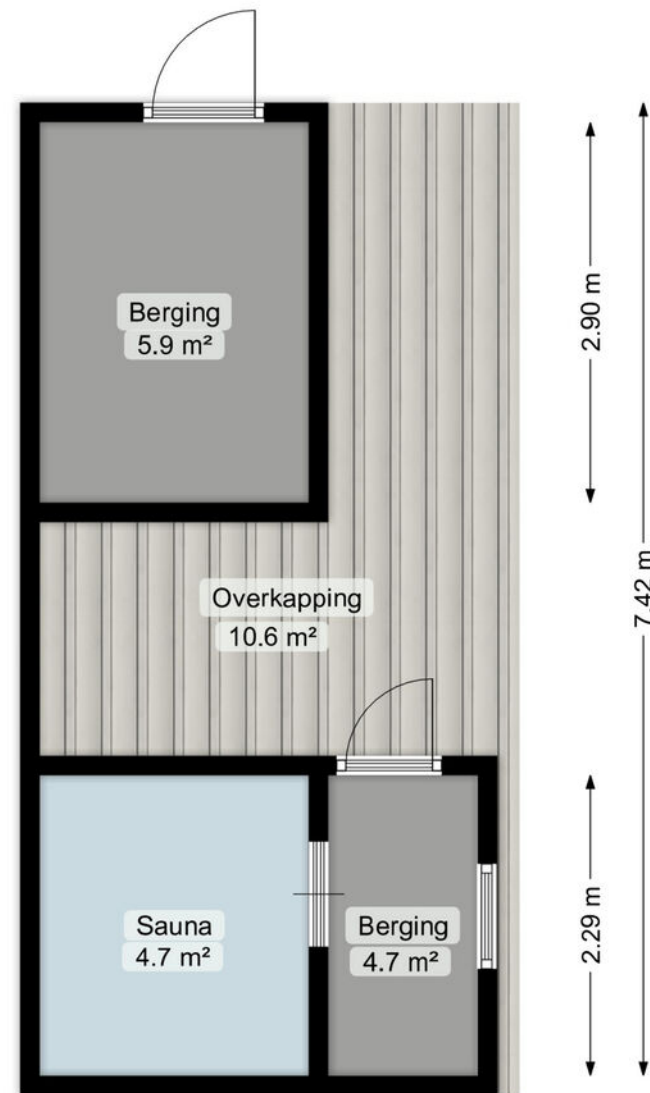




Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

OMSCHRIJVING

Ruim en comfortabel wonen in groen Oosterhoogebrug

Aan de Speenkruidstraat 32 staat deze verrassend ruime vrijstaande semi-bungalow met maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers, een inpandige berging, eigen parkeerplaats en een prachtig groene, beschutte achter- en voortuin. De woning combineert comfortabel gelijkvloers wonen met volop ruimte voor een gezin, thuiswerken, hobby's en logees. Naast de locatie (in een rustig hofje waar kinderen op straat spelen) maken de sfeervolle Drentse kapschuur, meerdere terrassen en eigen sauna het geheel uniek.

Oosterhoogebrug is een rustige, groene en kindvriendelijke stadswijk met een prettige, bijna dorpse sfeer. De basisschool en kinderopvang bevinden zich op loopafstand. Ook winkels voor de dagelijkse boodschappen, speelvoorzieningen en kinderboerderij liggen dichtbij. En wie de levendigheid van de binnenstad wil opzoeken, fietst in circa 10 minuten naar de Grote Markt.

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met toilet, trapopgang en toegang tot zowel de inpandige berging/bijkeuken als de woonkamer.

De royale living van circa 53 m² vormt het hart van het huis. Aan de tuinzijde bevindt zich de ruime en lichte zitkamer met sfeervolle gashaard en openslaande deuren naar het terras. Aan de voorzijde ligt de moderne open keuken uit 2022. Deze is stijlvol uitgevoerd met een royaal kookeiland en een aparte spoel- en apparatenwand. De open indeling biedt alle ruimte om uitgebreid te koken, samen te eten en gasten te ontvangen.

Vanuit de woonkamer bereik je de tuingerichte slaapkamer van circa 18 m². Deze kamer beschikt over een eigen schuifpui naar het terras en een karakteristieke vide met veel kastruimte. De badkamer op de begane grond is voorzien van een douche, wastafel en toilet.

Dankzij de slaapkamer en badkamer beneden is de woning zeer geschikt voor gelijkvloers en toekomstbestendig wonen. De ruimte kan uiteraard ook uitstekend worden gebruikt als gastenverblijf, thuiswerkplek of praktijkruimte.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot vier goed bemeten slaapkamers van circa 9 m², 10 m², 15 m² en 23 m². De kamers hebben elk een eigen uitstraling; de zichtbare dakconstructie en schuine plafonds zorgen op verschillende plaatsen voor extra sfeer.

De moderne tweede badkamer is ruim opgezet en voorzien van een ligbad, royale inloofdouche, breed wastafelmeubel en toilet.

Bergruimte

De inpandige berging/bijkeuken is rechtstreeks vanuit de hal bereikbaar en biedt volop praktische ruimte voor fietsen, opslag, wasapparatuur. Op de eigen oprit is bovendien parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Buitenleven met volop privacy

De groene, lommerrijke achtertuin is een heerlijke plek voor wie van rust en buitenleven houdt. Volwassen bomen, hagen en gevarieerde beplanting zorgen voor veel sfeer en privacy. Door de verschillende terrassen is er altijd wel een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden.

OMSCHRIJVING

Direct achter de woning ligt een beschut terras met houtgestookte hottub. Verderop in de tuin staat een fraaie houten Drentse kapschuur met een royale overkapping: Een sfeervolle buitenkamer waar je vrijwel het hele jaar door kunt zitten. De kapschuur beschikt daarnaast over een praktische berging en een eigen sauna. Ook is er een tweede, intiem terras met houtkachel. Een bijzonder compleet buitenverblijf, midden in de stad.

Bijzonderheden

- Vrijstaande, verrassend ruime semibungalow;
- Vijf slaapkamers, waarvan één op de begane grond;
- Twee badkamers, drie toiletten verdeeld over beide woonlagen;
- Geschikt voor gelijkvloers en toekomstbestendig wonen en/of praktijk aan huis;
- Royale living van circa 53 m²;
- Moderne open keuken met kookeiland, geplaatst in 2022;
- Tuingerichte slaapkamer met schuifpui en vide;
- Sfeervolle gashaard in de woonkamer;
- Inpandige berging/bijkeuken met cv-ketel en ruimte voor fietsen, opslag en wasmachine en droger;
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein;
- Groene en privacy rijke tuin met meerdere terrassen;
- Drentse kapschuur met overkapping, berging en sauna;
- Buitenschilderwerk -merendeel uitgevoerd in juni 2026;
- Basisschool, kinderopvang en dagelijkse voorzieningen op loopafstand;
- Op circa 10 minuten fietsen van de Grote Markt.

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 795.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Kadastrale gegevens

Gemeente	Groningen
Sectie	AC
Nummer	1486 en 3633
Grootte	405 m ²

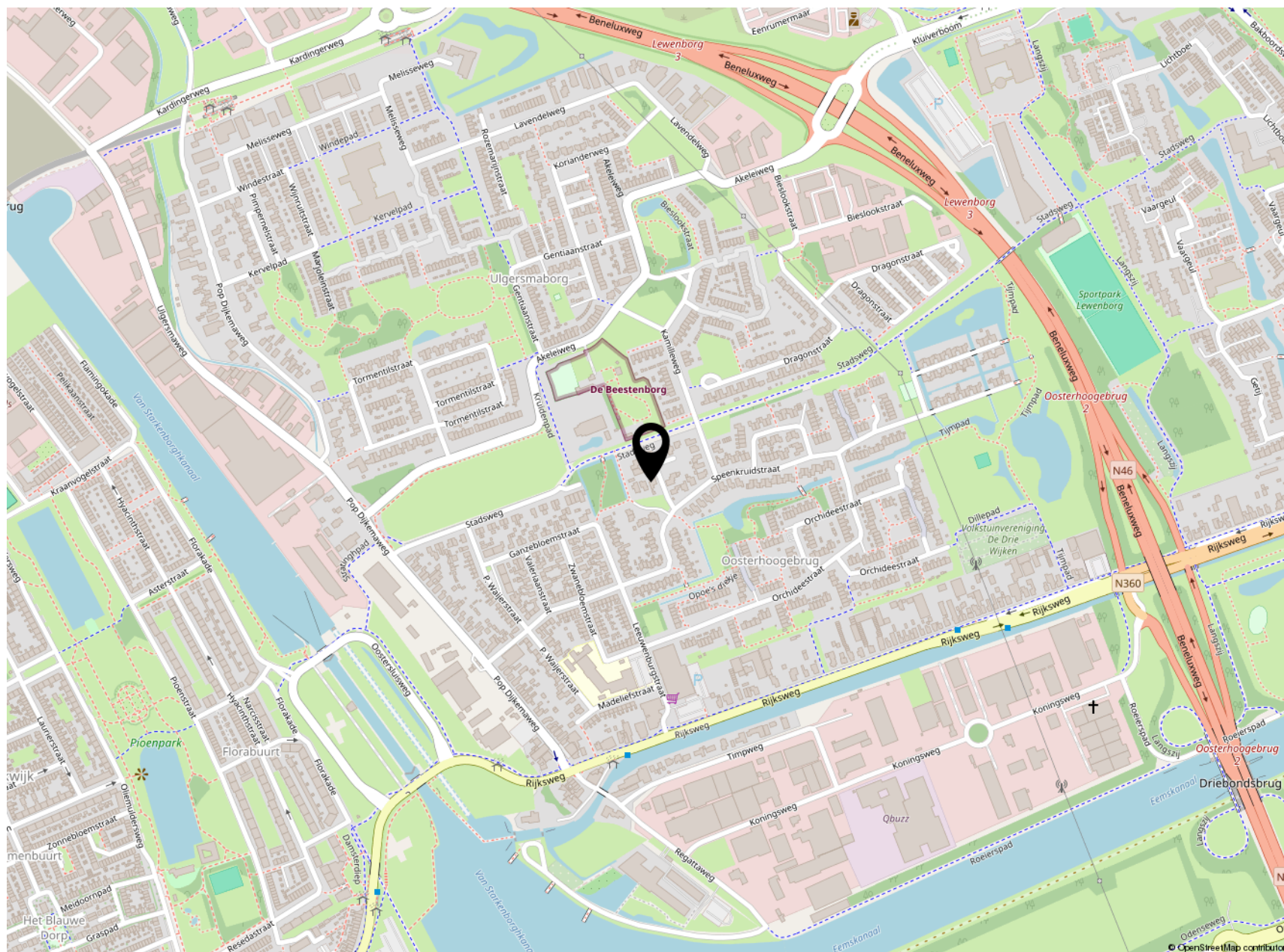
Tuin	tuin rondom
------	-------------

Bouwjaar	1980
Woonoppervlak	181 m ²
Inhoud	642 m ³

Technische gegevens

Verwarming	c.v.-ketel, gashaard
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

LOCATIE



Aanvullende informatie en verkoopvoorwaarden

Met de meeste zorg hebben wij deze brochure samengesteld uit informatie die deels door derden is aangeleverd. Deze informatie geeft slechts een globale beschrijving van een object. Ondanks onze zorg kunnen we ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Deze brochure biedt u de mogelijkheid om te bepalen of de woning aan uw wensen voldoet. Het biedt u verder ook de gelegenheid om te bepalen met betrekking tot welke aspecten van de woning of de aankoop daarvan u nog nadere informatie wilt verkrijgen. Bijvoorbeeld ten aanzien van de bouwkundige staat.

De informatie in deze brochure is gebaseerd op een visuele beoordeling van de bouwkundige staat en is gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot uw onderzoeksplicht als (potentiële) koper. Uiteraard wordt u te allen tijde in staat gesteld een bouwkundige keuring uit te (laten) voeren.

Indien u alle aspecten heeft beoordeeld die voor u van doorslaggevend belang zijn als (potentiële) koper kunt u met de verkoper in onderhandeling treden voor uw aankoop.

Indien de onderhandelingen zijn afgerond en u heeft overeenstemming bereikt met de verkoper dan wordt deze overeenstemming vastgelegd in een koopakte volgens het NVM-model.

Uit een koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend.

Als koper kunt u een notaris kiezen voor de afwikkeling van de door partijen getekend koopakte (tenzij anders aangegeven). Indien u als koper een notaris kiest buiten een straal van 20 km van het verkochte object komen de extra kosten die de verkoper moet maken (opmaken en legaliseren volmacht, reiskosten verkoper en/of diens makelaar te rekenen vanaf 20 km van het verkochte, extra kosten boven het adviestarief KNB voor het doorhalen van de hypotheek etc.) ten laste van en voor rekening van de koper. Deze verrekening zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

De verkoper verlangt van de koper een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom indien het notarieel transport meer dan vier weken na het ondertekenen van de NVM-koopakte plaatsvindt.

U kunt in de koopakte ontbindende voorwaarden opnemen, o.a. voor de financiering of een bouwkundige keuring (bijv. m.b.t. de fundering). De termijn van de ontbindende voorwaarde gaat in op het moment dat u met de verkoper overeenstemming heeft bereikt.

Na het tot stand komen van de overeenkomst (koopakte door beide partijen ondertekend en bedenktijd verlopen) wordt de koopakte ter registratie aangeboden bij het Kadaster. Het laten inschrijven van de overeenkomst in de openbare registers (vaak 'het Kadaster' genoemd) heeft tot gevolg dat latere failissementen, overdrachten, beslagen, en een later gevestigd voorkeursrecht van de gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen. De hiermee gepaard gaande kosten zijn voor rekening van de koper.

Toelichtingsclausule Meetinstructie

De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, wordt noch door het makelaarskantoor, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sedert 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij deze woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat, indien de onroerende zaak in de vorige eeuw gebouwd is, dit 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 de NVM koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één 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.

Erfdienstbaarheden

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel is bij de makelaar ter inzage. In de notariële akte van levering worden bepalingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

LIJST VAN ZAKEN

BLIJFT ACHTER
 GAAT MEE
 TER OVERNAME

Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten (met witte/grijze- en spiegeldeuren) en beautymeubel (3 delen met 8 lades) op de slaapkamers en in badkamer boven			X
- Inbouwkast met schuifdeuren op overloop	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		

- parketvloer	X		
- PVC vloer begane grond	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Grijs kastje met roldeur (studeerkamer)			X
- Grijs metalen bed			X
- Losse spiegels in badkamer en slaapkamer inritzijde (2x zelfde: zwart, ovaal)			X
- Twee witte in hoogte verstelbare bureaus			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Vrijstaande koel-vriescombinatie in bijkeuken			X
- Quooker (geheel/onderdelen moeten vernieuwd)	X		
Keukenaccessoires, te weten			

- Twee zwarte barkrukken			X
- Vrijstaande open kast (hoek vd keuken) + smal industrieel metalen kastje			X
- Hanglamp boven het eiland			X
- Vrijstaande metalen kast			X
- Zwarte vitrinekast (glaswerk etc.)			X
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

- ☐ BLIJFT ACHTER
☒ GAAT MEE
☐ TER OVERNAME

	☐	☒	☐
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X	☒	☐
Kluis		X	☐
(Voordeur)bel	X	☒	☐
(Klok)thermostaat	X	☒	☐
Rolluiken	X	☒	☐
Warmwatervoorziening, te weten		☒	☐
- CV-installatie	X	☒	☐
		☒	☐
Tuin - Inrichting		☒	☐
Tuinaanleg/bestrating	X	☒	☐
Beplanting	X	☒	☐
		☒	X
		☒	☐
Tuin - Verlichting/installaties		☒	☐
Buitenverlichting	X	☒	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		☒	X
		☒	☐
Tuin - Bebouwing		☒	☐
Tuinhuis/buitenberging	X	☒	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		☒	X
		☒	☐

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten	☐	☒	☐
- (sier)hek	X	☒	☐
- vlaggenmast(houder)	X	☒	☐
- Vrijstaande rode brievenbus	X	☒	☐
- Houtgestookte hottub & kachel		☒	X
		☒	☐
Overig - Contracten		☒	☐
CV: Ja		☒	☐

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?

Ja

(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

Schriftelijk d.d. 30-09-1986: Gebruik gemeentegrond a circa 60 m2, grenzend aan het trottoir en het perceel kadastraal bekend Gem. Groningen, sectie AC, nr. 1486 (het ondertekende document incl. tekening wordt bij koop overgedragen). Zo ook een 'Verbandschrift' uit april 1991 behorend bij de aankoop van circa 56 m2 gelegen aan de achterzijde van het perceel kadastraal bekend sectie AC nummer 2240 (gedeeltelijk). Dit betreft de strook dichtbij de doorgaande (niet doodlopende) weg grenzend aan het tussenliggend grasveld.

M.b.t. de schutting/erfafscheiding langs het troitair: uit kadastrale kaarten blijkt dat er leidingen liggen aan de lange zijde en in geval van een verzoek vd gemeente (bijvoorbeeld in geval van storing/vervanging o.i.d) dit vrijgemaakt moet worden.

Bijzonderheden 1 C.

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de bureu.)

Ja

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Achtertuint: het houten-/schapenhek + de palen met het dakje achterin de tuin (grenzend aan het grasveld) worden gedoogd maar staan op gemeentelijke grond c.q. achter het kadastrale perceel.

Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de bureu of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Nee

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? Nee

Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? Nee

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? Nee

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? Nee
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag) Enkel als woning.

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Ja

Zo ja, waar? Muur bijkeuken + trottoir zijde.

Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Nee

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Zo ja, waar?

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Niet bekend

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? Niet bekend

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? niet bekend.

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Nee

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? Is ons niet bekend.

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd? Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? nvt

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: Dakkapel trottoirzijde: 2025. Dakkapel buurman zijde: ca. 2009.

Overige daken: Origineel. Vanaf de bouw.

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Nee

Zo ja, waar?

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

Ja

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

Dakkapel straatzijde incl. isolatie op advies van vriend i.v.m. duurzaamheid.

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Niet bekend

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Overige daken:

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Niet bekend.

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Niet bekend

Overige daken:

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

niet bekend

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) Hout

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst
geschilderd? In 2022/2023.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Nee

Zo ja, door wie?

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

Zo nee, toelichting:

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

Zo ja, welk type glas?
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin
doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) Deel van de ramen is HR++

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? Alles is dubbel glas dus geïsoleerd.

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het
glas?
(Denk aan lekkende ruiten.) Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de
vloeren, plafonds en/of wanden? Nee

Zo ja, waar?

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? Nee
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Nee

Zo ja, waar?

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie? Niet bekend

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie? Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? Onbekend.

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Niet bekend

Zo ja, waar?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk? Ja

Is de kruipruimte droog? Nee

Zo nee of meestal, toelichting: We hebben net als veel/alle (?) burens een waterpomp in de kruipruimte.

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nee

Zo ja of soms, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) cv, vloerverwarming in de aanbouw op de begane grond. Installatie in de inbouwkast

Is/zijn de installatie(s) eigendom? Ja

Zo nee, toelichting:
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/ leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s): Intergas

Type(nummer) van de installatie(s): Intergas extreme 36
TSVA/6K Bouwjaar 2020

Installatiedatum van de installatie(s): oktober 2023

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? 2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Energiewacht B.V.

Installaties 7 B.

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Ja

Zo ja, welke?

Slaapkamer parkeerplaatszijde. Oplossing is mogelijk goed ontluchten of knop vervangen?

Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Zo ja, waar?

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Ja

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:

Nee

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

warm water: Ja

overig, namelijk nvt

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? In de aanbouw op de begane grond. Met Grundfos circulatiepomp en thermostatische mengkraan.

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? Geen.

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Ja

Zo ja, welke? Slaapkamer parkeerplaatszijde.

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp).
Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

Zo ja, welke?

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	Onbekend
--	----------

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	nvt
---	-----

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
---	----

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Meterkast 2022.

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

(boven achter de knieschotten- voor de badkamer beneden). Was al aanwezig: hebben wij nooit gebruikt. Laatste onderhoud> geen idee.

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Meer dan 18 jaar.

Installaties 7 N.

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

3 stuks (hal + overloop + grootste slaapkamer met dakkapel)- allen 2026.

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

2018

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

Nee

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Zo nee, welke niet?

Voor bijna alles geldt als antwoord JA. Echter toiletafvoer badkamer (boven) en douche beneden heel soms moeizaam. Als de wasmachine draait kan er lucht of ook kleine hoeveelheid water omhoog komen bij de douche beneden. Nooit veel maar reden om zekerheidshalve af te dekken. Daarnaast horen we heel soms een trillend geluid uit leidingen wanneer wasmachine, droger en badkamer/badkraan tegelijkertijd aan staan. Advies vd sanitairspecialist is binnenwerk badkraan vervangen (huidige is van 2011: merk is Ben Lavion - is rond 100/150 euro te bestellen via Sanidirect).

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

2022

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2022

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) Ja

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? 2022. De apparatuur (in het keukenkastje) moet inmiddels vervangen worden.

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 1981

Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) Ja

Zo ja, welke en waar? Mogelijk in de bijkeuken nabij cv: plafond van asbestplaten?

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Nee

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Niet bekend
Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) Niet bekend

Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? Niet bekend

Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) Niet bekend

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Niet bekend
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Niet bekend

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Nee

Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Niet bekend

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Diversen 9 L.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Niet bekend

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Aanbouw kamer (incl. badkamer + overloop met kasten) aan de tuinzijde: ca. 2004/2005.
Twee dakkapellen. 2007/2008. Vrijstaande kapschuur. 2008/2009. Tuinpergola + overkapping 2022.
Aan parkeerplaats: fietsenschuur/overkapping 2022.

Zo ja, in welk jaartal?

Zie boven.

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Dakkapel door Ruiters Dakkapellen.
Kapschuur door Schipper houtbouw - vergunningsvrij.

Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Is er sprake van glasvezel internet?	Nee
--------------------------------------	-----

Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?	Nee
--	-----

Zo ja, welke label?	
---------------------	--

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	2355
---	------

Belastingjaar?	2026
----------------	------

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?	655000
-----------------------	--------

Peiljaar?	2025
-----------	------

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	809
---	-----

Belastingjaar?	2026
----------------	------

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	1545
---	------

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Belastingjaar?	OZB €964. Afvalstoffenheffing €402,-. Rioolheffing €178,-.
----------------	--

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	143
---	-----

Elektra:	65
----------	----

Water:	85
--------	----

Stadsverwarming:	0
------------------	---

Anders:	nvt
---------	-----

Te weten:	0
-----------	---

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	2520
--	------

Elektriciteit hoog (kWh):	1834
---------------------------	------

Elektriciteit laag (kWh):	1559
---------------------------	------

Elektriciteit totaal (kWh):	3393
-----------------------------	------

Water (m³):	195
-------------	-----

Stadsverwarming (GJ):	nvt
-----------------------	-----

Anders:	nvt
---------	-----

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	5
--	---

Vaste lasten 10 F.

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Nee

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar
op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?
Afkoopsom:

Duur:

Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per
jaar?

0

Heeft u alle canons betaald?

N.v.t

Is de canon afgekocht?

N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of
terreinen?

Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen
overdraagbaar aan de koper?
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.) Ja

Zo ja, welke? Energiewacht voor de cv ketel (a 17,84 euro per maand).

Nadere informatie 12 A.

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

Bevingsschade NAM, TCMG en/of IMG en SNN subsidies:

1. Is er door u een schadeclaim ingediend bij de NAM, TCMG en/of IMG naar aanleiding van bevingsschade?
 - Wanneer: in 2025.
 - Is er schade geconstateerd? Zeer beperkt.
 - Welk bedrag heeft u uitgekeerd gekregen? Het standaard bedrag a 10.000,-
 - Is hier documentatie van? ?
2. Zijn herstelwerkzaamheden als gevolg van de gerapporteerde schade bij de NAM, TCMG en/of IMG reeds uitgevoerd?
 - Nee
3. Is u bekend of een voorgaande eigenaar een schadeclaim heeft ingediend en is hier correspondentie van? NVT
4. Heeft u aanspraak gemaakt op de subsidiemogelijkheid via het Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN)?
 - Zo ja, welke?
 - Waardevermeerderingsregeling:
 - Verduurzaming en woningverbetering: Ja.
 - En waar is de subsidie aan besteed? Nieuwe keuken bij KVIK.
5. Zijn er nog andere zaken die relevant voor de koper zijn? Nee

Jij gaat toch ook voor onafhankelijk advies

Kom vrijblijvend kennismaken



Maak een afspraak

Het beste advies voor jouw situatie

Bij De Hypotheekshop nemen we je persoonlijke woonwensen, inkomen en toekomstplannen als uitgangspunt. Want iedereen – en dus ook elk hypotheekadvies – is uniek. Wij vergelijken het complete hypotheekaanbod van ruim 30 geldverstrekkers. Helemaal onafhankelijk én op maat. **Maak vrijblijvend een afspraak!**



De Hypotheekshop Groningen Noord
Grondzyl 4 | 9731 DG Groningen
T. 050-7271510 | groningen113@hypotheekshop.nl
www.hypotheekshop.nl/groningennoord

Hypotheken

Financieel advies

Verzekeringen



Duidelijk verhaal