

KAMMINGA & PARTNERS BV

MAKELAARS

Grote Beerstraat 312, 9742 SL GRONINGEN



Grote Beerstraat 312 9742 SL Groningen

- Omschrijving:** Op zoek naar een licht, modern en instapklaar appartement in Groningen? Dit goed onderhouden 2-kamerappartement op de 5^{de} verdieping combineert comfort, ruimte en duurzaamheid.
Het appartement is gelegen in de wijk Paddepoel, zowel het stadscentrum, het Noorderplantsoen, winkelcentrum Paddepoel als het Zernikecomplex zijn binnen loop-/ en fietsafstand bereikbaar.
- Dit prachtige appartement is in de afgelopen jaar gemoderniseerd en is voorzien van triple beglazing en nieuwe kunststoffen kozijnen, een bijzonder pluspunt is het ruime balkon van circa 7m² op het zuidwesten, waar je heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon en je een vrij uitzicht hebt.
- Indeling:**
Begane grond: Afgesloten centrale entree met intercom, liftvoorziening (2x), trappenhuis en doorgang naar een eigen inpandige berging.
- 5^{de} verdieping:** Galerij, entree appartement met meterkast en bergruimte, ruime lichte woonkamer met moderne open keuken van circa 40m², Dankzij de vele raampartijen valt hier volop daglicht naar binnen en ontstaat een prettige open leefruimte. De moderne keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-zone inductiekookplaat, koelkast, vriezer, vaatwasser, moderne wasemkap, oven en een combimagnetron.
Vanuit de woonkamer stap je direct het zonnige balkon op. Een heerlijke plek om te ontspannen, te borrelen of van het uitzicht te genieten.
Via de tussenhal zijn het moderne toilet, de badkamer en de slaapkamer bereikbaar. De badkamer beschikt over een douchecabine, wastafelmeubel, designradiator en de opstelplaats voor de wasmachine en de wasdroger.
Het appartement beschikt over 1 slaapkamer gelegen aan de achterzijde van circa 12m²
Kortom: een heerlijk, licht, modern en energiezuinig appartement op een aantrekkelijke locatie in Paddepoel.
Instapklaar, comfortabel en klaar voor de toekomst!
- Informatie:**
- Bouwjaar 1972;
 - Woonoppervlakte circa 66m², inhoud circa 210m³;
 - Electra: 6 groepen voorzien van een dubbele aardlekschakelaar (vernieuwd);
 - Energielabel A (registratie 20/04/2026);
 - Actieve en gezonde VvE, maandelijkse bijdrage € 238,40 plus voorschot blokverwarming a € 126;
 - Recent verduurzaming doorgevoerd! Kunststoffen kozijnen met triple beglazing, muur- en dakisolatie (2024);
 - Collegiale verkoop met Makelaardij NieNoord te Leek.

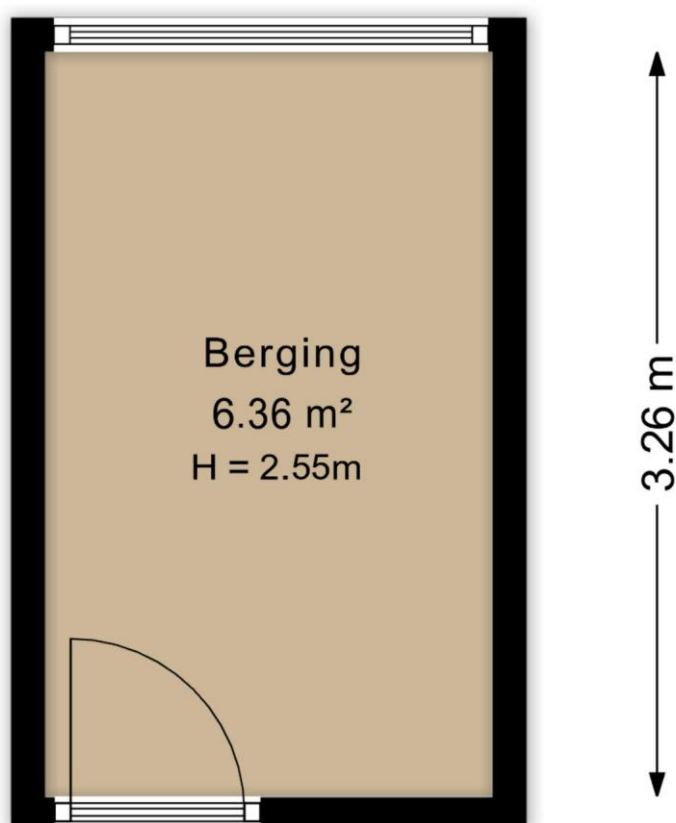
Vraagprijs: € 250.000,- k.k.

Grote Beerstraat 312, 9742 SL GRONINGEN



Grote Beerstraat 312, 9742 SL GRONINGEN

← 1.95 m →



Dit rapport is opgesteld door Labelvisie.nl

Vragenlijst voor de verkoop van een appartementsrecht

Vragenlijst voor de verkoop van een appartementsrecht

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem dan zo snel mogelijk contact op met uw makelaar. (Een kopie van deze lijst kan, indien partijen dit wensen, aan de koopakte gehecht worden).

Persoonlijke gegevens

Naam: Dhr. W. Komdeur & Mevr. Y. Stiekema- Komdeur

Adres: Veenmos 14

Postcode: 9351 MA

Plaats: LEEK

Adres te verkopen appartementsrecht:

GROTE BEERSTRAAT 312, 9742 SL te GRONINGEN

1 Bijzonderheden

Andere overeenkomsten

a. Zijn er nadat u het huis in eigendom heeft gekregen nog andere eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld van het pand?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

b. Is dat eventueel het geval met aangrenzende percelen?

☒ ja ☐ nee

(Denkt u hierbij aan regelingen, mondelinge of schriftelijke toezeggingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen)

Zo ja, welke?

c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen?

☒ ja ☐ nee

c. Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

☒ ja ☐ nee

e. Zijn noodzakelijk te vermelden bijzonderheden rond uw object bekend, zoals erfdienstbaarheden, erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke bijzonderheden?

(Denkt u aan recht van overpad, recht van koop verstrekt aan derden, anti-speculatiebeding, lopende geschillen, afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur etc.)

f. Indien er sprake is van erfpacht of opstalrecht, hoe hoog is de canon per jaar en per welke datum kan de canon worden aangepast?

g. Zijn er leasecontracten voor bijvoorbeeld keuken, kozijnen, c.v.-ketel, etc.? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

Hoe lang lopen deze contracten nog?

Publiekrechtelijke beperkingen

h. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☒ ja ☐ nee

i. Is er een anti-speculatiebeding of voorkeursrecht gemeenten van toepassing op uw woning? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, hoe lang nog?

j. Is er sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument? ☒ ja ☐ nee

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht? ☒ ja ☐ nee

Is er sprake van ruilverkaveling? ☒ ja ☐ nee

Is er sprake van onteigening? ☒ ja ☐ nee

Huur

k. Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of aan anderen in gebruik gegeven? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, is er een huurcontract? ☐ ja ☐ nee

In geval van verhuur:

Welk gedeelte is verhuurd?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, hoeveel? _____ €

Hebt u nog andere afspraken met huurders gemaakt? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

l. Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie, of een andere instantie (bijv. onteigening)? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

m. Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstelwerkzaamheden voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☒ ja ☐ nee

n. Valt uw woning onder een premie- of subsidieregeling? ☒ ja ☐ nee

o. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd? (Denk aan subsidies voor onderhoud, isolatie. Deze gelden vooral bij Monumentenpanden).

☒ ja ☐ nee

p. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden onbewoonbaar verklaard geweest? ☒ ja ☐ nee

q. Is er bij verkoop sprake van omzetbelastingheffing? (bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonhuis met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) ☒ ja ☐ nee

r. Hoe gebruikt u uw huis nu (bijv. woning, praktijk, winkel etc.)?

Appartement voor bewoning, altijd verhuurd geweest.

Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan? ☐ ja ☒ nee

s. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?

onroerende zaak belasting (onroerend goed belasting): € 341,73

-belastingjaar: 2026

waterschapslasten: € 128,06

rioolrecht: € 178,69

-belastingjaar: 2026

WOZ-waarde € 232.000

-jaar: 2026 (peildatum 01/01/2025)

t. Welke voorschotbedragen betaalde u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Energiekosten: € 126,- gasverbruik via VvE, electra onbekend, huurder betaalde zelf de energie.

u. Is er een actieve Vereniging van Eigenaren? ☐ ja ☒ nee
Is er een gezamenlijke opstalverzekering? ☐ ja ☒ nee

Wie is de administrateur of secretaris/penningmeester van de vereniging?

Naam: Intenda Vastgoedbeheer (Jos Spielman)

Adres: Stavangerweg 23-1

Postcode: 9723 JC

Plaats: Groningen

Telefoonnummer: 050-7119968/ email: info@intenda.nl

Hoeveel bedraagt de maandelijkse VvE-bijdrage?

€ 238,40- per maand + € 126,- voorschot kosten gas per maand.

Is deze bijdrage inclusief of exclusief stookkosten?

☐ incl. ☒ excl.

Zijn er bijzonderheden te verwachten ten aanzien van onderhoud of servicekosten?
Zo ja, welke?

☒ ja ☐ nee

Zijn er afspraken gemaakt of besluiten genomen door de VvE over vernieuwing of onderhoud, die voor de koper van belang zijn?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

De VvE is bezig met verduurzaming (stadsverwarming), zie stukken VvE.

2. Gevels

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

☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar?

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

In balkon en gevel

c. Is er sprake van gevelisolatie?

☐ ja ☒ nee

Eventuele toelichting:

3. Dak(en)

a. Indien er sprake is van platte daken (dus ook van uitbouwen, garages, bergingen, etc.) hoe oud is het dak?

In 2024 is het hoofddak vernieuwd en geïsoleerd.

b. Heeft u (last van) lekkages aan de daken (gehad)?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar?

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

☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar?

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welk deel en wanneer?

Zie 3.a.

- e. Heeft u het dak na de koop nog laten isoleren? ☐ ja **Zie 3.a.**
- f. Hoe wordt het regenwater afgevoerd? ☐ goed ☐ ~~niet goed~~
- g. In welke staat bevinden zich de dakgoten? (bijv. lekkage) ☐ goed ☐ ~~niet goed~~

Eventuele toelichting:

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Wanneer zijn de kozijnen voor het laatst geschilderd?

Deze zijn onlangs vervangen door kunststoffen kozijnen.

Is dit gebeurd door een schildersbedrijf?

☐ ja ☒ ~~nee~~

- b. Functioneren alle ramen en sloten?

☐ ja ☐ ~~nee~~

- c. Zijn alle sleutels aanwezig?

☐ ja ☐ ~~nee~~

- d. Is er overal sprake van dubbelglas? (isolerende beglazing)

☐ ja ☐ ~~nee~~

☐ ~~gedeeltelijk~~

Is er bij dubbelglas sprake van lekke ruiten?

☐ ~~ja~~ ☐ nee

Eventuele toelichting:

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en of wanden?

☐ ~~ja~~ ☐ nee

Zo ja, waar?

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

☐ ~~ja~~ ☐ nee

- c. Zijn er (gerepareerde of verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan de vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

☐ ~~ja~~ ☐ nee

Zo ja, waar?

- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen, bijv. loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.?

☐ ~~ja~~ ☐ nee

Zo ja, waar?

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

☐ ~~ja~~ ☐ nee

Zo ja, waar?

- e. Is er sprake van vloerisolatie?

☐ ~~ja~~ ☐ nee

Eventuele toelichting:

- f. Is er voorzover u bekend 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 betonelementen bijv. balkons kunnen aangetast zijn.) ☐ ja ☐ nee

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, waar?

- b. Is de kruipruimte toegankelijk? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, waar?

- c. Is de kruipruimte droog? ☐ ja ☐ nee ☐ soms

- d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ ja ☐ nee ☐ soms

- e. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid? ☐ ja ☐ nee

Eventuele toelichting:

7. Installaties

- a. Is er een c.v.-installatie aanwezig? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, hoe oud is deze installatie?

Betreft blokverwarming.

- b. Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de c.v.-installatie noodzakelijk? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, hoe vaak?

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, waar?

- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, waar?

f. Zijn er vertrekken die niet goed warm worden?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

g. In welk jaar zijn de rookgasafvoeren voor het laatst gereinigd?

h. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

☒ ja ☐ nee

Wanneer zijn deze voor het laatst geveegd?

NVT

i. Is de elektrische installatie vernieuwd?

☒ ja ☐ nee

Door de vorige eigenaar al vernieuwd.

j. Zijn u gebreken bekend aan technische installaties?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

(Denkt u hierbij aan de leidingen voor gas, water en elektriciteit, geiser, c.v., mechanische installatie, niet goed werkende apparatuur (keukenapparatuur), deurbel, deurtelefoon, intercom, ventilator, zonneschermen, thermostaat, kachels.)

Eventuele toelichting:

k. Beschikt de woning over zonnepanelen?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, huur/ koop, hoeveel panelen, wanneer zijn deze geïnstalleerd, wat is de laatste jaaropbrengst?

Het complex wel, hier worden de kosten mee gedrukt van het algemene gebruik.

8. Sanitair en riolering

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

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

b. Lopen de afvoeren goed door van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? (verstoppingen)

☐ ja ☒ nee

Zo nee, welke?

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

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

d. Zijn alle aansluitingen op het hoofdriool aangesloten?

☐ ja ☒ nee

e. Is er een septic tank of beerput aanwezig?

☒ ja ☐ nee

Eventuele toelichting:

9. Diversen

- a. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke? Ons onbekend.

- b. Is er sprake van loden leidingen in uw woning? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar?

-
- c. Is de grond, voor zover bekend, verontreinigd? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☐ ja ☐ nee

- d. Is er zover bekend, een olietank aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐ ja ☐ nee

Is er een Kiwa certificaat? ☐ ja ☐ nee

- e. Blijft er in het pand "zeil" achter, al of niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1960 en 1982? ☒ ja ☐ nee

- f. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)? ☒ ja ☐ nee

- g. Is het pand aangetast door houtworm, boktor, of ander ongedierte/zwam? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, is deze aantasting als eens behandeld? ☐ ja ☐ nee

- h. Is er sprake van geluidsoverlast? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waarvan?

-
- i. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwing, door welk bedrijf heeft de uitvoering plaatsgevonden (evt. door zelfwerkzaamheid) en in welk jaartal?

1 Werkzaamheden mbt verduurzaming (kozijnen/ beglazing etc.)

door: VvE

- j. Zijn er voor ver- en/of bijbouwingen vergunningen afgegeven? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

NVT

- k. Bent u op de hoogte van lopende bouwvergunningsaanvragen of recentelijk verleende bouwvergunningen van woningen in uw huidige woonomgeving? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

10. Garanties

- a. Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper, zoals van de dakbedekking, c.v.-installatie, GLW-garantie, etc.?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

Met betrekking tot de werkzaamheden aan de buitenzijde loopt alles via de VvE.

- b. Zijn u onderhoudscontracten en/of garantieregelingen bekend van goederen die mee mogen worden verkocht?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

-
- c. Bewijzen van deze garantie (of kopieën hiervan) bij dit formulier voegen!

11. Bevingschade

Heeft u of iemand anders in het verleden een melding mbt bevingsschade gedaan?

☐ ja ☒ nee

Door de vorige eigenaar.

Zo ja, op welke datum:

Rapportage aanwezig?

☐ ja ☒ nee

Heeft u een schadebedrag uitgekeerd gekregen?

☐ ja ☒ nee

Wat is de hoogte van het schadebedrag? Vaste vergoeding 2x € 5.000,-

Heeft u de schade laten herstellen?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, door welk bedrijf:

Heeft u ook beroep gedaan op de te verkrijgen subsidie Waardevermeerdering mbt duurzaamheid?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, waaraan heeft u de subsidie besteed?

Aanvullende informatie:

Er is sprake van een gezonde en actieve VvE die onderhoud en verduurzaming hoog in het vaandel heeft staan.

Ondertekening

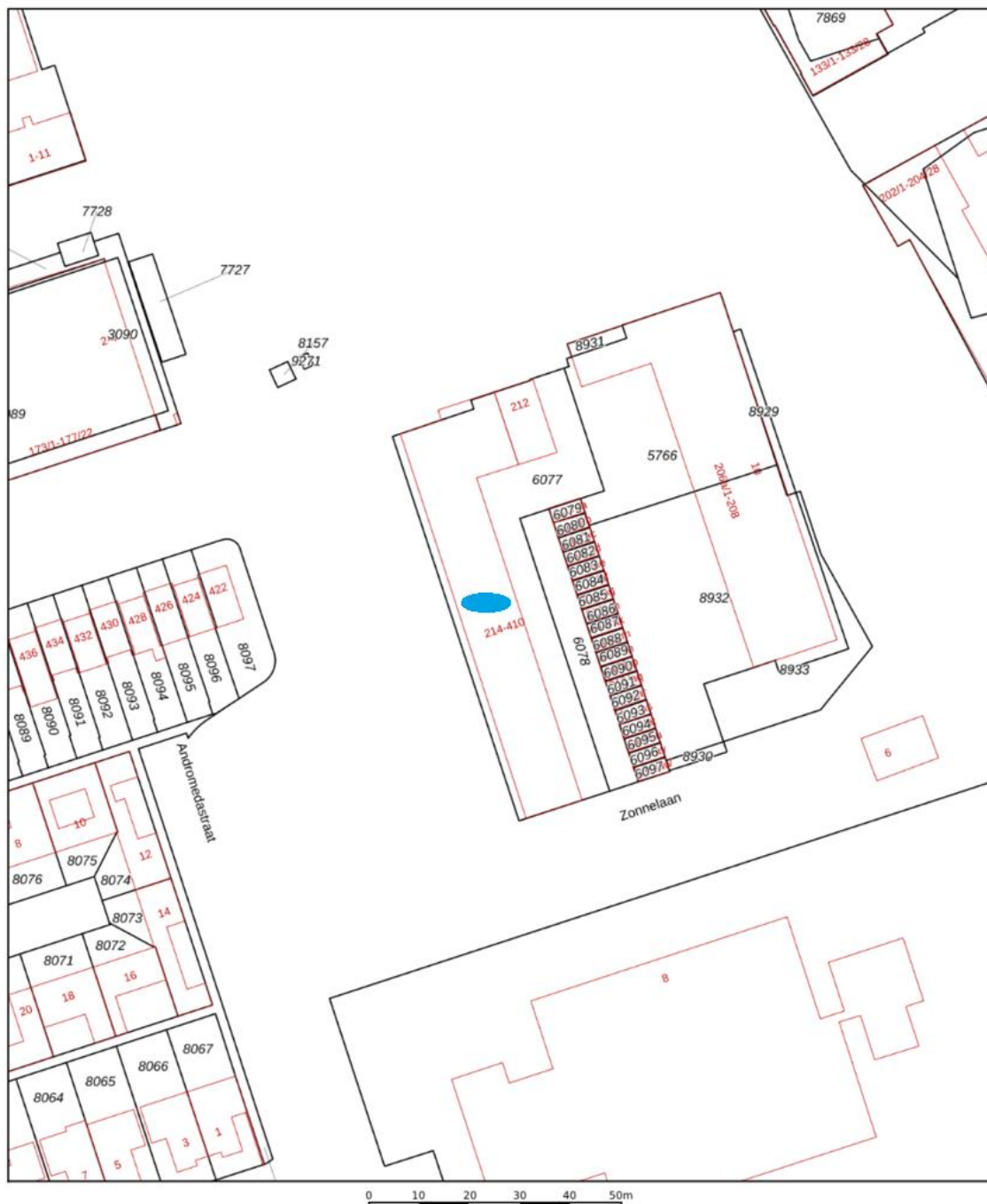
Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar/hen bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper(s) is/zijn zich ervan bewust, dat bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten de koper de mogelijkheid heeft om op grond van het Burgerlijk Wetboek, de boeken 6 en 7, schadevergoeding te claimen. Verkoper(s) verklaart/verklaren in de periode vanaf onderstaande datum tot en met de datum van notarieel transport de woning op een manier te zullen bewonen en onderhouden, welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd. Verkoper(s) gaat/gaan ermee akkoord dat dit formulier bij de verkoopdocumentatie wordt gevoegd.

Nadere informatie (bijvoorbeeld, overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

Het appartement hebben wij nooit zelf bewoond en alleen verhuurd gehad, het appartement wordt verkocht met een "niet bewoningsclausule door eigenaar en een ouderdomsclausule".

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gr Beerstr 312 Gr



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Groningen

Sectie L

Perceel 6077

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 mei 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.

Energie label woningen

Registratienummer
662811070

Datum registratie
20-04-2026

Geldig tot
08-04-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	+/- + ++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	n.v.t.
4 Vloeren	n.v.t.
5 Ramen	++
6 Buitendeuren	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Indirect gestookte boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	544 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



6,1 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Grote Beerstraat 312
9742SL Groningen

BAG-ID: 0014010011053934

Detailaanduiding

Bouwjaar 1972
Compactheid 0,48
Vloeroppervlakte 66m²

Woningtype

Tussenwoning onder dak



Opnamedetails

Naam

L van der Haar

Vakbekwaamheidsnummer

8829.3566.1670

Certificaathouder

1energielabel B.V.

Inschrijfnnummer

VINK202601-W0009

KvK-nummer

89697278

Certificerende instelling

VINK Certificering

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Verkoopvoorwaarden

Koopakte

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Kamminga & Partners Makelaars of door de desbetreffende projectnotaris conform de modelkoopaktes, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Notaris

Ter keuze kopende partij tenzij anders vermeld.

Registratie

Na het tekenen van de overeenkomst kan deze op verzoek van koper of verkoper ter registratie worden aangeboden bij het kadaster, doch niet eerder dan dat de ontbindende voorwaarden zijn verstreken en de overeenkomst onherroepelijk is. De kosten van registratie komen voor rekening van de partij die hiertoe verzocht heeft. Het laten inschrijven/registreren van de overeenkomst heeft tot gevolg dat latere faillissementen, overdrachten, beslagen en een later gevestigd voorkeursrecht van de gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen. De maximale geldigheidsduur van de registratie is 6 maanden.

Bankgarantie/waarborgsom

Koper is verplicht om na het tot stand komen van de overeenkomst een bankgarantie op te stellen voor een bedrag van 10% van de koopsom. Deze dient binnen 6 weken, na de mondelinge overeenkomst, bij de notaris te zijn. Voor een bankgarantie berekent de bank een vergoeding. Het is ook mogelijk om binnen 6 weken een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom en wordt ten tijde van de eigendomsoverdracht in mindering op de koopsom gebracht.

Bedenktijd

De koper, een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van bedrijf of beroep, heeft gedurende 3 dagen het recht de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.

Voorbehouden

Een voorbehoud, bijvoorbeeld tot verkrijging van financiering, wordt verstrekt indien gewenst, voor een periode van minimaal 4 en maximaal zes weken na de mondelinge overeenkomst.

Schriftelijke vastlegging

Uit de koopakte vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze akte hebben ondertekend. De partij die deze akte als eerste ondertekent, heeft het recht de overeenkomst te ontbinden wanneer hij niet uiterlijk op de achtste werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de derde werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

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.

Onderzoekplicht

Een koper koopt de onroerende zaak in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van gebreken. Een koper wordt desgewenst en overeengekomen in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

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

Bij de aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Mocht u tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal als bijlage bij de akte worden gevoegd.

Vragenlijst

De vragenlijst is naar eer en geweten ingevuld door de verkoper. Voor de juistheid van de verstrekte informatie kan door Kamminga & Partners Makelaars en verkoper echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard.

Veelgestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door: a) Een tegenbod te doen. b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

Mag een makelaar 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. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten? De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende makelaar in te schakelen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen: a) Overdrachtsbelasting. b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkom je dat je achteraf voor verrassingen te komen staan.

**Heeft mijn woning een energielabel nodig?**

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal € 405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl.

Diensten Kamminga & Partners Makelaars

Verkoop

U wilt uw woning verkopen? Dan moet u (letterlijk en figuurlijk) de sleutel uit handen geven. Kamminga & Partners Makelaars vindt het belangrijk dat u dit met een goed gevoel én in vol vertrouwen kunt doen. Als zeer ervaren makelaarskantoor zijn wij gedreven de beste koper voor uw huis te vinden, die er met evenveel enthousiasme wil wonen als u dat heeft gedaan! Ons werk doen we op een persoonlijke, laagdrempelige en moderne manier. Transparant, eerlijk en zonder onzin! Zowel fijn voor u, als voor de koper.

Verhuur/ Beheer

Bij het verhuren/ beheren van een woning hoort heel wat administratie en regelwerk. En hoe komt u vlot aan een geschikte huurder? Kamminga & Partners Makelaars heeft veel expertise in huis en een groot netwerk waar u als verhuurder veel aan kunt hebben. Wilt u alleen via ons verhuren? Of wilt u daarnaast ook het financieel en/of technisch beheer uit handen geven? We kunnen op veel verschillende manieren iets voor u betekenen.

Aankoop

Bent u verliefd geworden op een woning? Of kunt u wel wat hulp gebruiken bij het vinden van uw droomhuis? Schakel dan ons makelaarskantoor in. Wij kunnen u helpen als wegwijzer, klankbord, raadgever en onderhandelaar. Op wat voor manier wij ook toegevoegde waarde voor u gaan hebben, wij streven altijd naar hetzelfde doel: dat u straks- voor een reële prijs en zonder spijtgevoel - kunt genieten van uw eigen droomplek! Wist u dat u al een aankoopmakelaar kunt inschakelen vanaf € 1.750,- excl. BTW? Neem met ons kantoor uw woonwensen door en stem de begeleiding op maat af.

Kamminga & Partners Makelaars

Aweg 37

9718 CW GRONINGEN

Telefoon: 050-8511324

Email: info@kammingaenpartnersmakelaars.nl