



DIJKSTRA
MAKELAARDIJ

en financieel
advies

Adres:

Telefoon:

Email:

Website:

Hoofdstraat 16, 9801 BX, Zuidhorn

0594 - 501 501

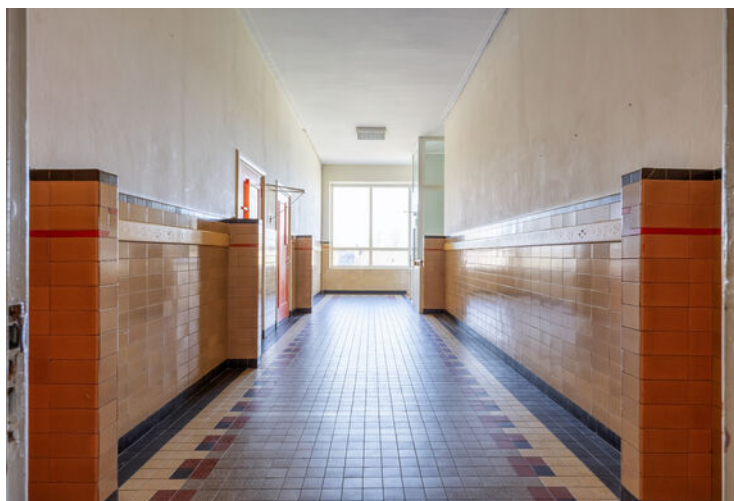
info@dijkstramakelaardij.nl

www.dijkstramakelaardij.nl

Woninginformatie



Kerkplein 6 Grijpskerk



NVM

sah
erkend
financieel
adviseur



www.dijkstramakelaardij.nl

Welkom bij de

KERKPLEIN 6 te GRIJPSKERK

Mede namens de verkopers heten wij je van harte welkom. Met veel plezier geven wij je een rondleiding in deze woning. Hopelijk voldoet de woning aan jouw wensen.

In deze brochure staan foto's om een indruk te geven van de woning. Daarnaast informeren wij je over zaken zoals afmetingen, plattegronden, kadastrale situatie, vaste lasten, roerende zaken en veelgestelde vragen. De brochure is zeer zorgvuldig samengesteld, echter kunnen wij niet garant staan voor eventuele druk- of schrijffouten, afwijkende tekeningen en bedragen.

De gegevens zoals opgenomen in deze brochure vormen de basis waarop deze woning wordt verkocht. Als koper heb je uiteraard ook een eigen onderzoeksplicht. Het is daarom verstandig om je te laten bijstaan door een eigen aankoopmakelaar.

Wanneer je vragen hebt over deze woning dan staan wij je uiteraard graag te woord. Heb je serieuze belangstelling en wil je tot aankoop overgaan, dan nodigen wij je uit om een bieding uit te brengen en jouw eventuele voorwaarden bekend te maken.

Vind je het prettig om eerst jouw financiële zaken inzichtelijk te krijgen? Dan bieden wij je de mogelijkheid voor een vrijblijvend adviesgesprek met onze hypotheekadviseur.

Mocht dit toch niet de woning zijn die aan jouw woonwensen voldoet? Laat ons dit weten. Wij kunnen dan met je meedenken en op zoek gaan naar een geschiktere woning.

Wij zijn je graag van dienst!

Dijkstra Makelaardij & Financieel Advies

info@dijkstramakelaardij.nl





Omschrijving

Midden in het historische hart van Grijpskerk, direct naast de kerk en op loopafstand van alle dorpsvoorzieningen, staat dit markante vrijstaande gebouw uit 1933. Een karakteristiek pand met een rijke geschiedenis en een wereld aan mogelijkheden.

Met een woonoppervlakte van ca 650 m² biedt Kerkplein 6 een zeldzame kans voor wie op zoek is naar ruimte, karakter en ontwikkelpotentie.

Enkele pluspunten op een rij:

- + Vrijstaand karakteristiek pand uit 1933, centraal gelegen aan het Kerkplein
- + Gebruiksoppervlakte wonen van 650 m²
- + Perceel van circa 1.040 m²
- + Lift aanwezig
- + Meerdere ingangen
- + Ontwikkelpotentie voor meerdere (max. 7) wooneenheden of andere bestemmingen passend binnen het bestemmingsplan

INDELING

De kelder (circa 26 m², vrije hoogte 2,05 m) is bereikbaar via een vaste trap.

De begane grond heeft een gebruiksoppervlakte van circa 408 m² met meerdere entrees, een centrale hal, diverse grote ruimtes, toiletgroepen, een keuken en bergingen.

Via trap of lift is de eerste verdieping bereikbaar met circa 242 m² gebruiksoppervlakte, verdeeld over drie voormalige lokalen, een ruime hal, twee

Vraagprijs € 325.000,- k.k.





Omschrijving

toiletuimtes en een zoldergedeelte.

GRIJPSKERK

Grijpskerk is een dorp in de gemeente Westerkwartier, gelegen aan de N355 en de spoorlijn Groningen-Leeuwarden. Het dorp beschikt over een supermarkt, scholen, sportverenigingen en een openluchtzwembad. Het treinstation biedt een directe verbinding naar Groningen (15 minuten) en Leeuwarden (32 minuten). Met de auto ben je in circa 20 minuten in Groningen.

===

BEZICHTIGING EN INSCHRIJVING

Het object is uitsluitend te bezichtigen op de volgende open dagen:

- Vrijdag 31 juli 2026 tussen 15:00 en 17:00 uur
- Donderdag 13 augustus 2026 tussen 14:00 en 16:00 uur
- Woensdag 26 augustus 2026 tussen 09:00 en 11:00 uur
- Dinsdag 8 september 2026 tussen 11:00 en 13:00 uur

Let op: Op de eindtijd van elk bezichtigingsmoment gaan de deuren weer dicht. Gezien de omvang van het object

wordt geadviseerd om op tijd aanwezig te zijn.

Alle relevante documentatie over het object is te vinden via Move.nl. Toegang tot het Move-dossier wordt verleend na het aanvragen van een bezichtiging. Dit werkt als volgt: vraag een bezichtiging aan via Funda Wonen, waarna je een bezichtigingsplanner ontvangt per e-mail. Plan hierin een tijdstip in om toegang te krijgen tot het Move-dossier. Tijdens de bezichtigingsmomenten kun je vervolgens vrij binnenlopen op een moment

Vraagprijs € 325.000,- k.k.





Omschrijving

Tijdens de bezichtigingsmomenten kun je vervolgens vrij binnenlopen op een moment dat jou het beste uitkomt.

De verkoop vindt plaats via een gesloten inschrijvingsprocedure. Bij een gesloten inschrijving blijven alle biedingen tijdens de inschrijvingsperiode verborgen. Pas na sluiting van de inschrijving worden alle biedingen geopend en beoordeeld. Alle geïnteresseerden krijgen zo een gelijke en eerlijke kans. Voor de volledige voorwaarden en het inschrijfformulier wordt verwezen naar de bijlage in het Move-dossier.

De inschrijving sluit op vrijdag 18 september 2026 om 09:00 uur.

Verkoper zal na goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders op vrijdag 16 oktober 2026 overgaan tot gunning. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht voor om de verkoopprocedure te beëindigen en niet tot gunning over te gaan, alsmede om het object (op een later moment) opnieuw in de verkoop te brengen.

Let op: op de aankoop van dit object is het hoge tarief voor overdrachtsbelasting van toepassing (10,4%). Houd hier

rekening mee bij het bepalen van je bieding.

OPPERVLAKTEN

Bruto vloeroppervlakte (BVO): 895 m²

Gebruiksoppervlakte wonen (GO): 650 m²

Overige inpandige ruimte (OIR): 45 m²

De oppervlakten zijn zo nauwkeurig mogelijk ingemeten conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI), aan de genoemde oppervlakten kunnen geen rechten worden ontleend.

Vraagprijs € 325.000,- k.k.





Omschrijving

BIJZONDERE BEPALINGEN

In de koopovereenkomst zullen diverse artikelen worden opgenomen, waaronder:

As-is clausule: Het is koper bekend dat de onroerende zaak in 1933 is gebouwd, dat de onroerende zaak (grondig) gerenoveerd moet worden én dat verkoper de onroerende zaak nooit feitelijk heeft gebruikt. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/bouwvergunningen/bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande modeltekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de

onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.

Asbestclausule: Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak, namelijk in de kelder en vermoedelijk in (een deel van) de vensterbanken. Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in de

Vraagprijs € 325.000,- k.k.





Omschrijving

onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze 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 als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Bestemming: Koper is bekend met het feit dat de onroerende zaak op het moment van het sluiten van deze overeenkomst de bestemming "Maatschappelijk" heeft. Binnen deze bestemming zijn de volgende voorzieningen toegestaan: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen voor de openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. Het gebruik als woonruimte of voor andere doeleinden dan de huidige

bestemming is niet toegestaan op grond van het geldende omgevingsplan. In het vigerende bestemmingsplan is voor omgevingsplan. In het vigerende bestemmingsplan is voor dit pand een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor wijziging naar de bestemming "Wonen" voor maximaal 7 appartementen. Bij transformatie naar wonen is het in 2023 door de gemeenteraad vastgestelde "Beleidskader woningsplitsingen, transformatie gebouwen naar wonen en andere wooninitiatieven" van toepassing.

Vraagprijs € 325.000,- k.k.





Omschrijving

Op grond van de hardheidsclausule in dit beleidskader kan gemotiveerd van de regels worden afgeweken indien sprake is van een dringend maatschappelijk belang, zoals het voorkomen van leegstand of verpaupering. Het belang moet door de initiatiefnemer worden onderbouwd en door de gemeente worden onderschreven. Het risico dat de benodigde omgevingsplanwijziging niet, niet tijdig of niet in de door koper gewenste vorm wordt verleend, rust geheel bij koper. Verkoper geeft geen enkele garantie ten aanzien van de haalbaarheid of het tijdspad van een bestemmingswijziging. Koper kan aan het niet verkrijgen van de benodigde omgevingsplanwijziging geen recht op ontbinding van de overeenkomst, schadevergoeding of enige andere aanspraak jegens verkoper ontleen.

Erfdienstbaarheden: Koper is ermee bekend dat bij de eigendomsoverdracht de volgende zakelijke rechten worden gevestigd, welke gelijktijdig met de eigendomsoverdracht door de notaris worden geformaliseerd. Koper verplicht zich medewerking te verlenen aan de vestiging hiervan.

- Recht van overpad: De kadastrale percelen bekend als gemeente Grijpskerk, sectie E, nummer 3537 en 3538 blijven

in eigendom van de gemeente Westerkwartier, hier wordt e

in eigendom van de gemeente Westerkwartier, hier wordt een recht van overpad gevestigd voor zowel Kerkplein 6, Kerkplein 8, Kerkplein 10 en Molenstraat 2 te Grijpskerk.

- Erfdienstbaarheid riool: Op het perceel kadastraal bekend als gemeente Grijpskerk, sectie E, nummer 3548 wordt een erfdienstbaarheid gevestigd ten behoeve van de aanwezige rioolstrengen en putten.

Vraagprijs € 325.000,- k.k.





Omschrijving

Gemeente Westerkwartier en/of derden dienen te allen tijde toegang te hebben tot deze rioolstrengen en putten voor inspectie, onderhoud en herstel.

Kwalitatieve verplichting geveldecoratie: In de akte van levering wordt een kettingbeding opgenomen dat koper verplicht het borstbeeld aan de voorzijde van het gebouw te behouden, niet te verwijderen en niet te verplaatsen. Het onderhoud van het borstbeeld komt voor rekening van koper. Koper is verplicht deze verplichting bij eventuele vervreemding of vestiging van goederenrechtelijke of persoonlijke genotsrechten op te leggen aan zijn rechtsopvolger, steeds met een kettingbeding ten behoeve van verkoper. Bij niet-nakoming van dit beding verbeurt de nalatige ten behoeve van verkoper een direct opeisbare boete van € 25.000,- (zegge: vijfentwintig euro), zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, onverminderd het recht van verkoper om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Antispeculatiebeding: Koper is niet gerechtigd de onroerende zaak binnen een periode van 2 jaar na datum van eigendomsoverdracht te vervreemden in de staat

waarin deze zich op het moment van overdracht bevindt, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper. Verkoper kan in bijzondere gevallen toestemming verlenen voor vervreemding binnen deze termijn.

Achtergrondonderzoek: Op grond van het vastgestelde vastgoedbeleidsplan van de gemeente Westerkwartier kan verkoper bij deze vastgoedtransactie de achtergrond van koper, diens zakelijke omgeving en de financiering (laten) onderzoeken.

Vraagprijs € 325.000,- k.k.





Omschrijving

Indien sprake is van criminele antecedenten, of een vermoeden dat crimineel vermogen wordt ingezet, kan verkoper weigeren de transactie voort te zetten en besluiten de overeenkomst te ontbinden, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade. Bij dit onderzoek kan verkoper zich laten adviseren door het Landelijk Bureau Bibob. Koper is verplicht de daartoe benodigde informatie volledig en naar waarheid te verstrekken.

Toestemming Burgemeester en Wethouders: De koopovereenkomst kan door verkoper worden ontbonden indien, voor zover op grond van de wet vereist ten aanzien van de onroerende zaak Burgemeester en Wethouders geen besluit heeft genomen waarin toegestemd wordt de onroerende zaak te verkopen. Het gestelde onder 16.3 is van overeenkomstige toepassing.

Vraagprijs € 325.000,- k.k.



WOONOPPERVLAKTE**650 m²****INHOUD****3150 m³****PERCEELOPPERVLAKE****1040 m²****Algemene gegevens:**

Bouwjaar: 1933
Soort woning: herenhuis
Type woning: vrijstaande woning

Energie:

Verwarming: c.v.-ketel
Isolatie: -
Energie label: -

Rondom de woning:

Tuin: achtertuin
Ligging: zuid
Garage: geen garage

vraagprijs € 325.000 k.k.**aanvaarding: in overleg**

Dijkstra Makelaardij Financieel Advies

Het kopen of verkopen van een huis is een belangrijke stap in jouw leven. Daar komt naast veel werk, ook emotie bij kijken. Het huis is een plek waar veel herinneringen liggen of waar je juist herinneringen wilt gaan maken. Ons enthousiaste team van 17 medewerkers staat voor je klaar om je volledig te ondersteunen.

Dijkstra Makelaardij & Financieel Advies is dagelijks bezig om de woonwensen van zowel verkopers als kopers te vervullen. De reële waarde van een woning bepalen, de bouwkundige situatie beoordelen, juridische zaken natrekken, planontwikkeling volgen, informatie van de bodemgesteldheid, kadastrale gegevens opvragen en nog veel meer.

Als NVM makelaardij kennen wij als geen ander de woningmarkt in het Westerkwartier in Groningen. Met meer dan 60 jaar ervaring in deze regio mag je van ons altijd vakkundig en eerlijk advies verwachten. De NVM geeft richtlijnen, waaraan wij ons conformeren. Ook heeft de NVM een onafhankelijke geschillen commissie. Uiteraard maken wij gebruik van het unieke uitwisselingssysteem van de NVM en van FUNDA.

Ook voor financieel advies kun je bij ons terecht. Onze hypotheekadviseur brengt graag jouw financiële situatie in kaart en verzorgt jouw hypotheek. Op die manier weet je precies waar je aan toe bent. Ook verzekeringen voor bijvoorbeeld jouw woning, arbeidsongeschiktheid, overlijden of werkloosheid regel je via Dijkstra Makelaardij en Financieel Advies.

Kortom: wij hebben alles in huis om jou volledig te begeleiden. Handig toch?

Benieuwd naar de mogelijkheden? Wij staan je met veel plezier te woord voor het maken van een vrijblijvende afspraak. Bovendien komen wij ook graag bij je langs voor een gratis waardebeoordeling van jouw woning.

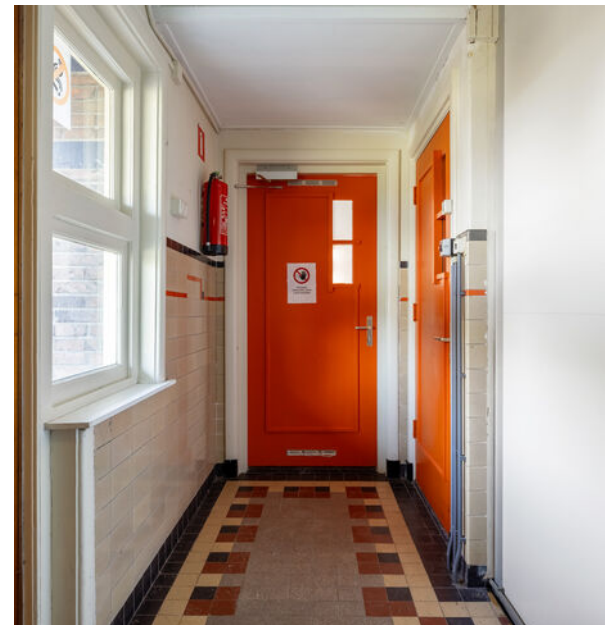
Tot ziens!

Albert, Andre, Chris, Manon, Otto, Marinte, Zoe, Caspar, Hein, Fennie, Douwe, Marianne, Susan, Helga, Marco, Klaas en Durk (vlnr)



Klik op ons logo en leer
ons nog beter kennen!

Foto's



Foto's



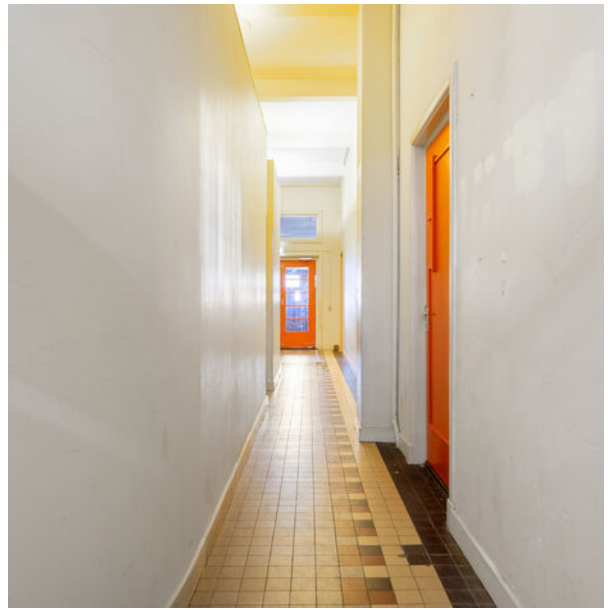


Foto's

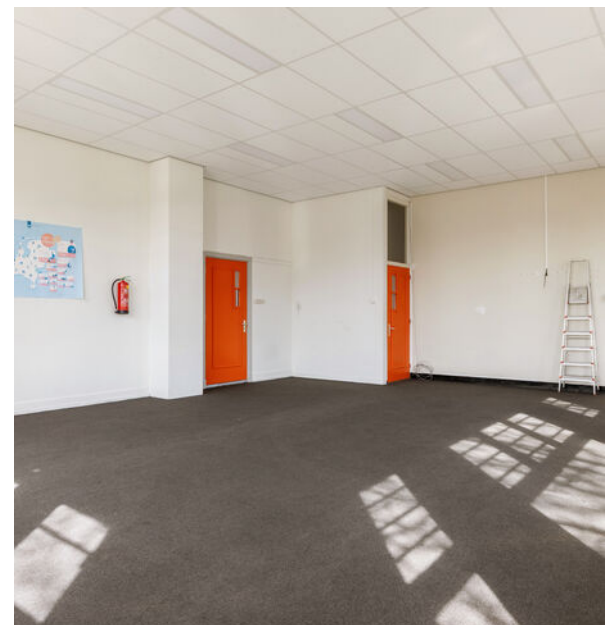




Foto's



Foto's





Foto's





Foto's



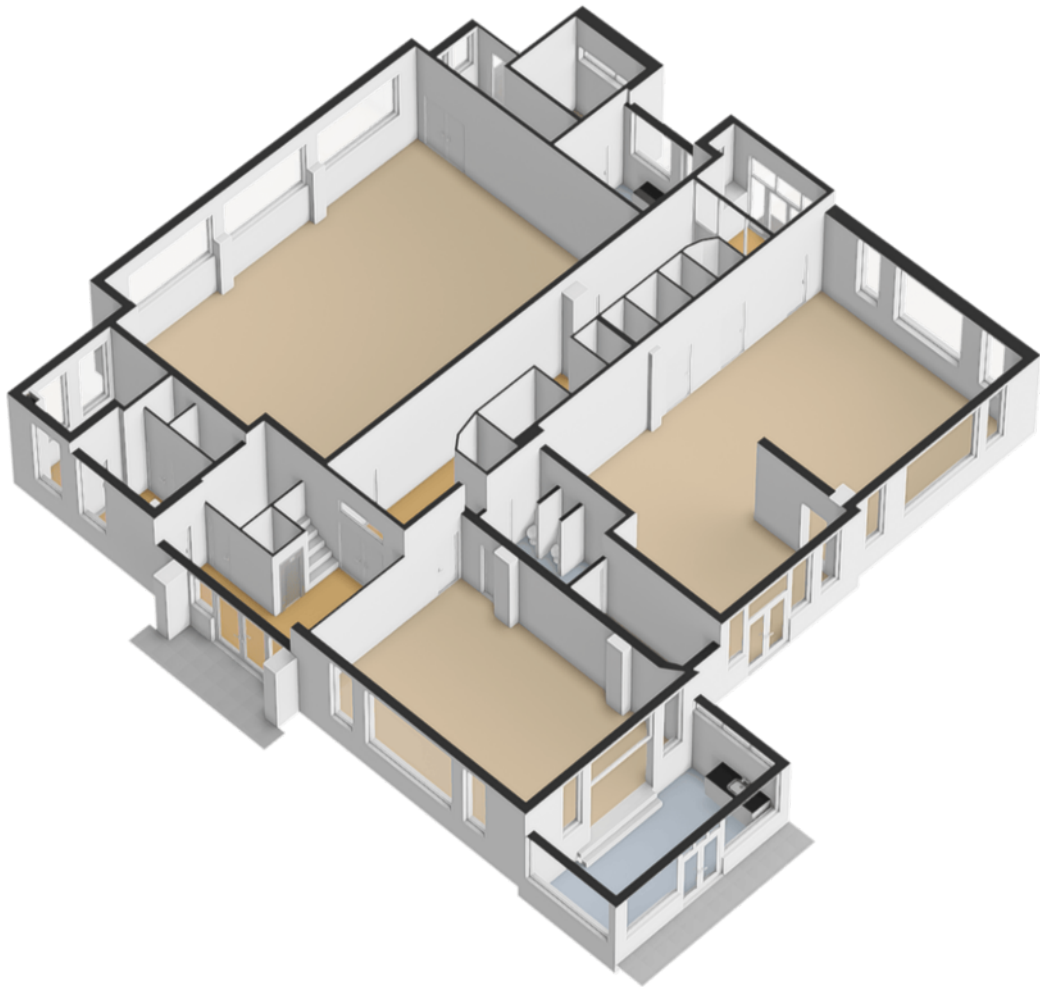


Plattegronden



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden

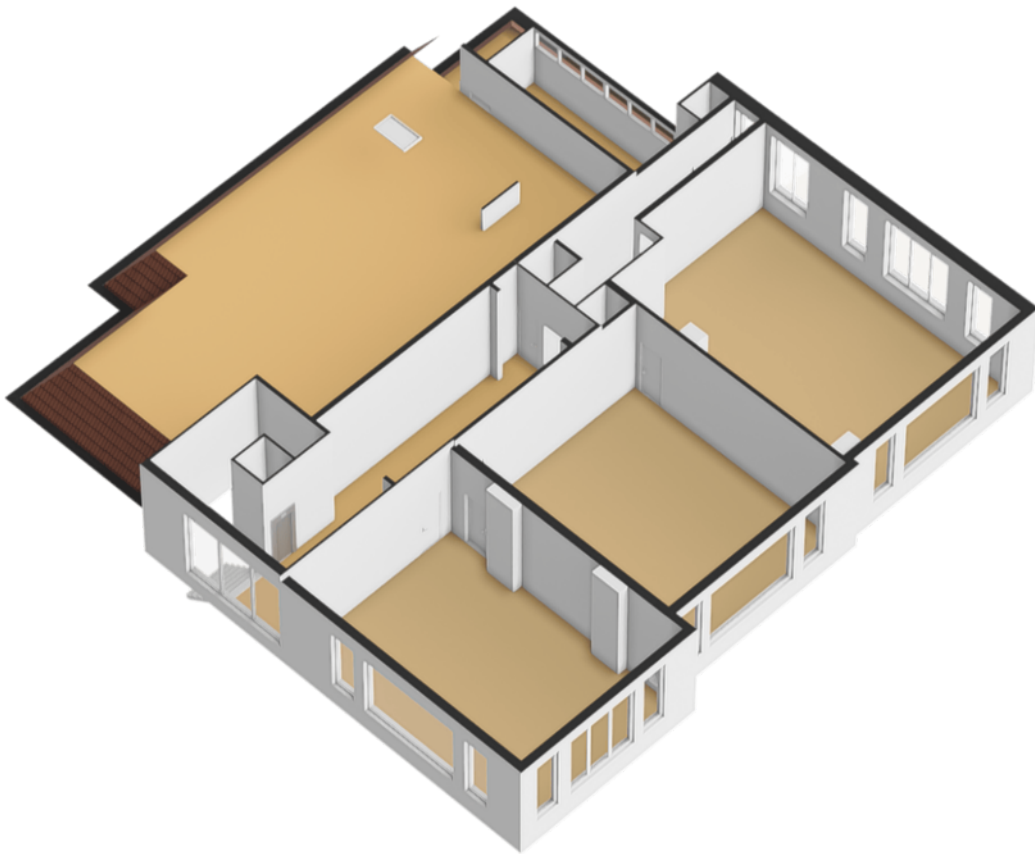


Plattegronden



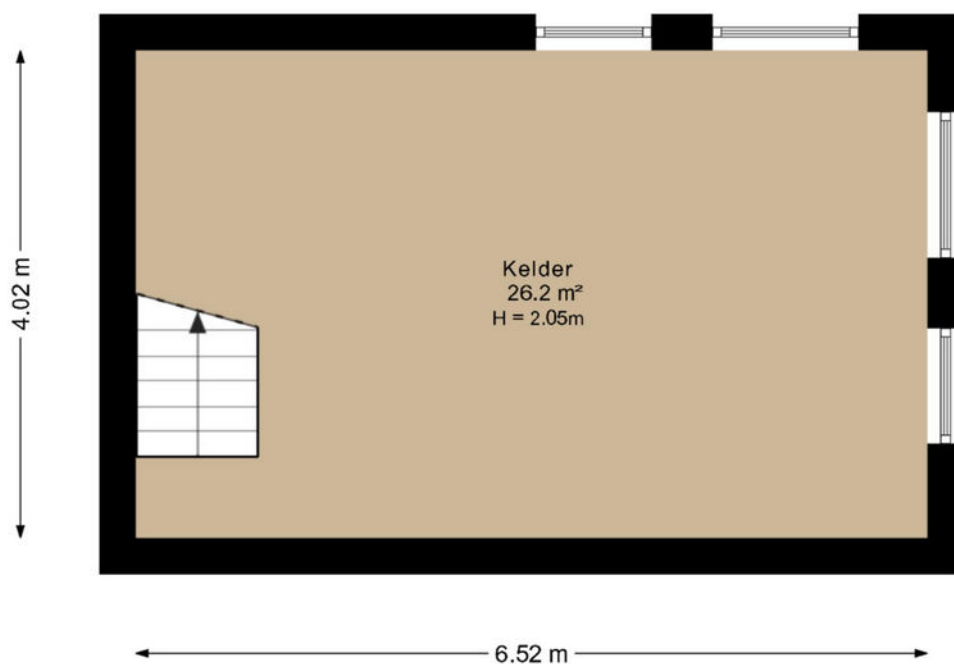
Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden



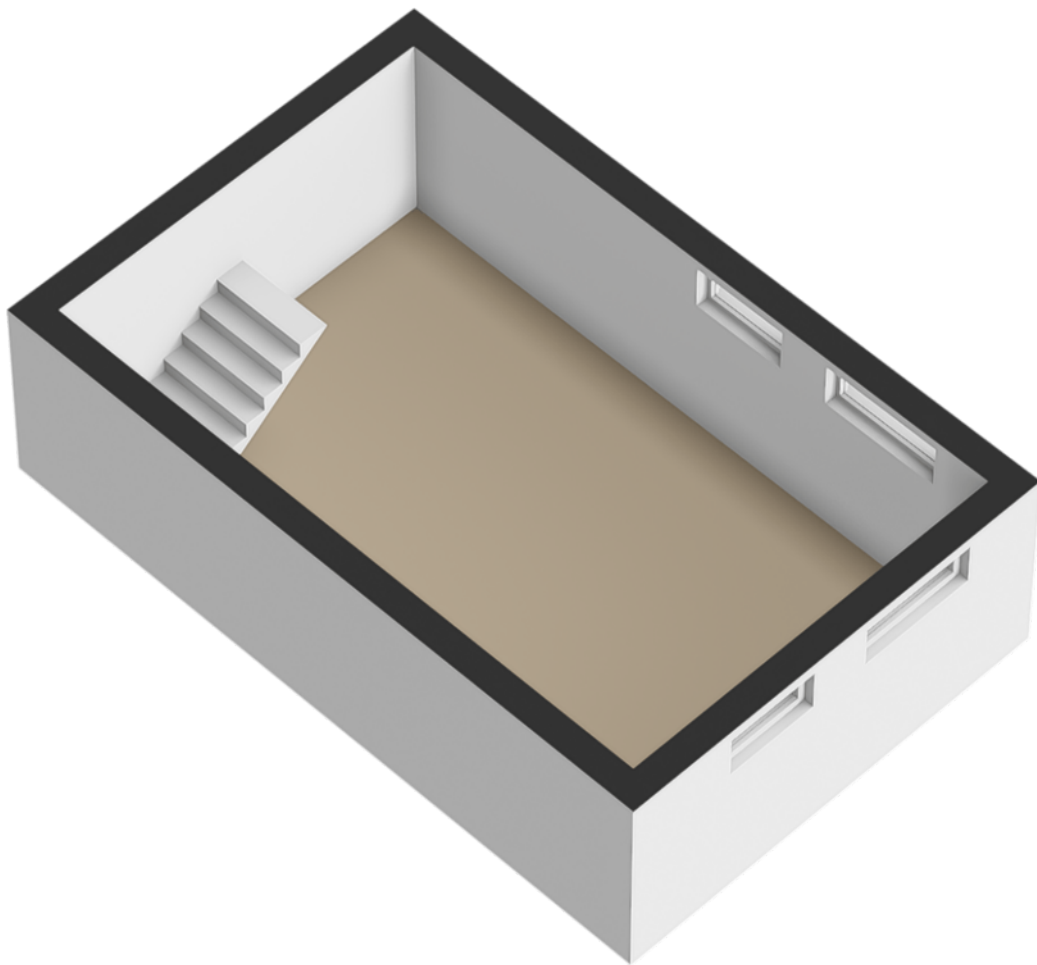
Plattegronden

Kerkplein 6
Grijpskerk
Kelder



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

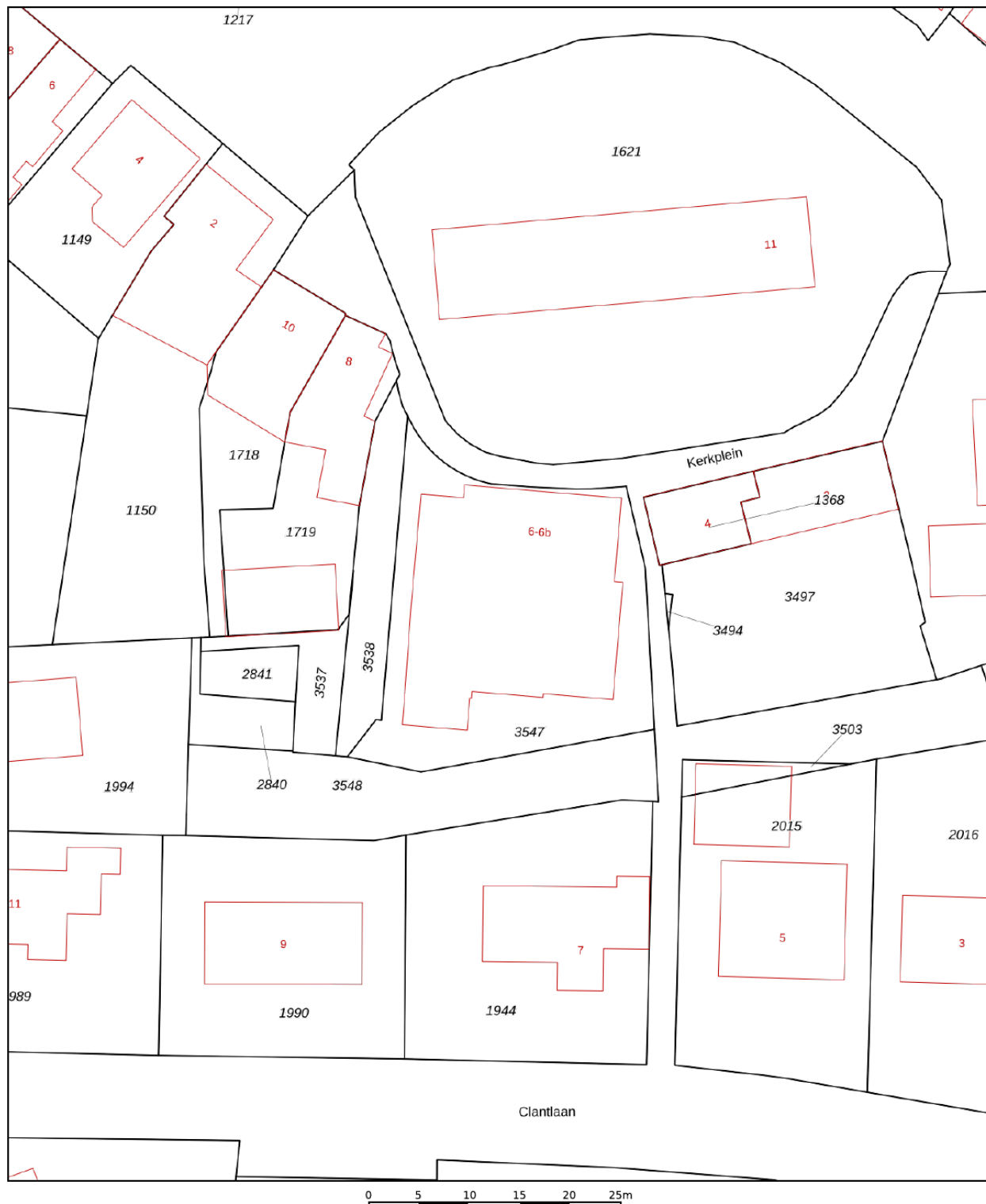
Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

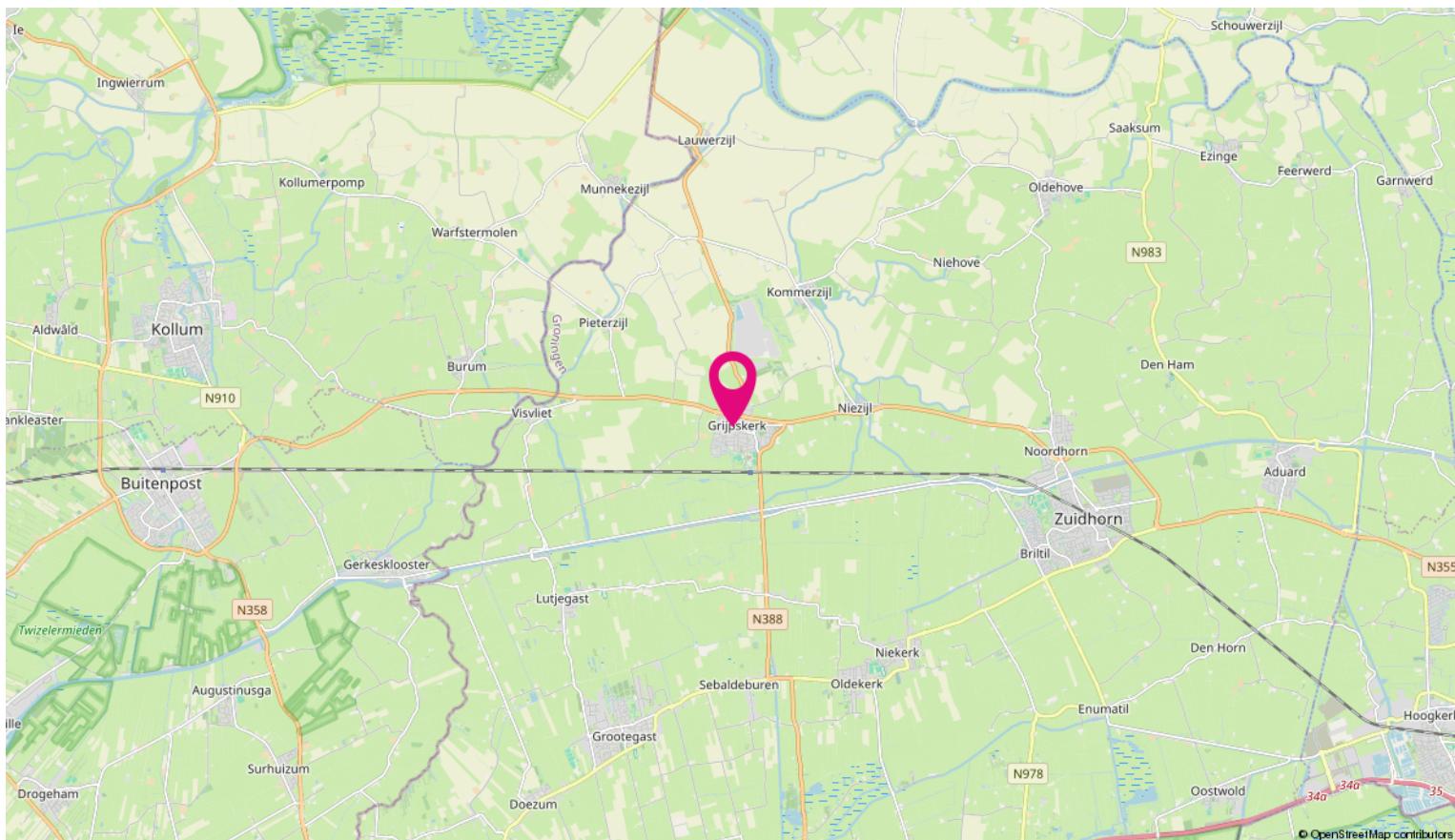
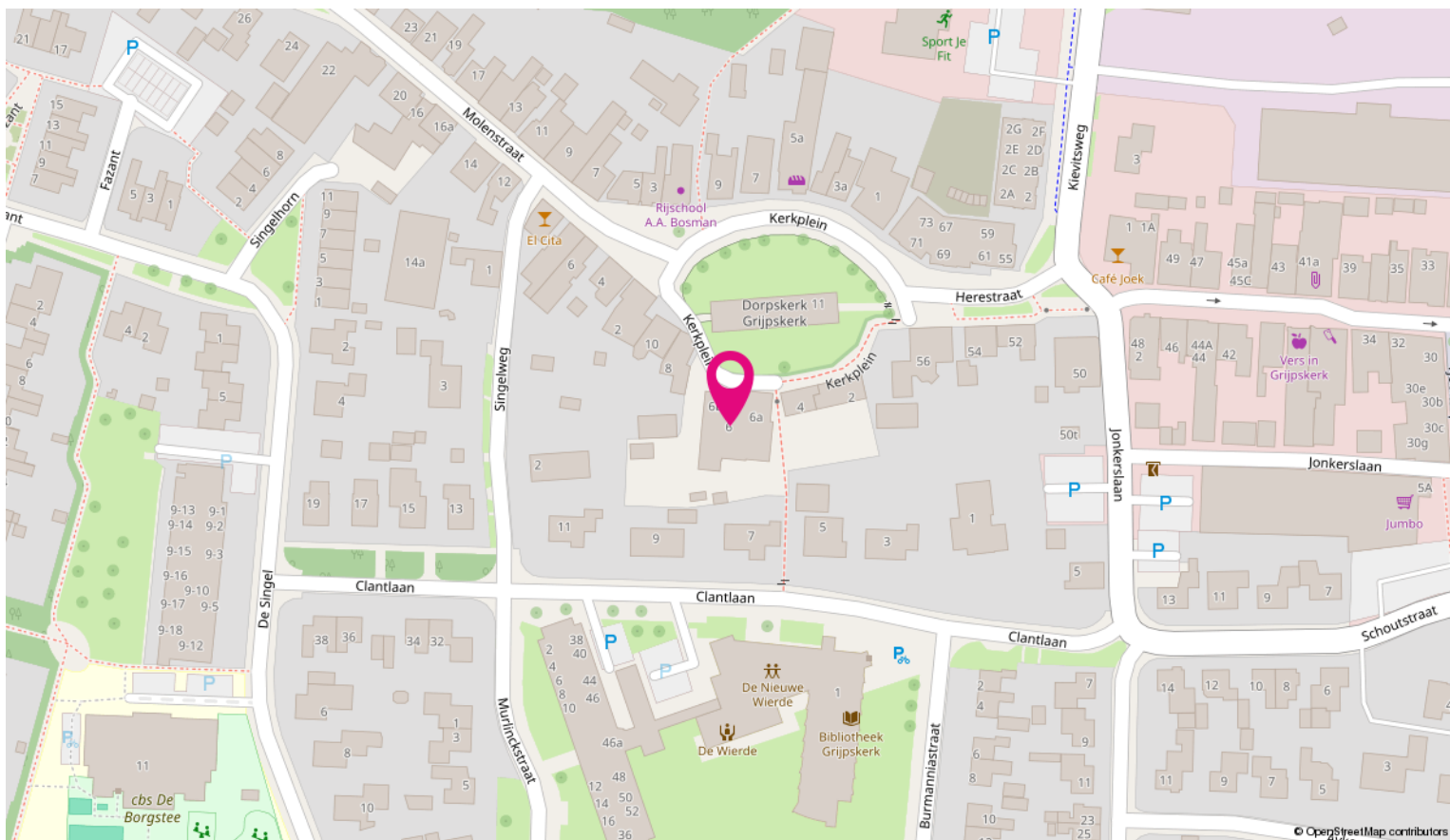


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Grijskerk	
	Vastgestelde kadastrale grens	E	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	3547
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juli 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.

Locatie op de kaart



Buurtinformatie - Hoorn / Binnenstad - Buurt 10 01

Leeftijd



0 - 14: 9% 15 - 24: 12% 25 - 44: 23%
45 - 64: 31% 65+: 25%

Huishoudens



Eenpersoons: 47% Zonder kinderen: 30%
Met kinderen: 23%

Koop / huur



Koop: 56% Huur: 44%



48%



52%



0,9 per huishouden



Klik op ons logo en ontdek meer over deze buurt

Veelgestelde vragen

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Dijkstra Makelaardij en Financieel Advies kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen hebben we al even voor je op een rij gezet.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door een tegenbod te doen. 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 NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

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.

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 NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. 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. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen.

Mag een NVM-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.

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.

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 de "kosten koper" zijn er vaak nog andere kosten die gemaakt worden, zoals: notariskosten 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.

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 NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Woning bekeken, en nu? (1/3)

Hartelijk dank voor de door jou getoonde interesse in deze woning! Mocht je naar aanleiding van de woningpresentatie en/of bezichtiging nog vragen hebben, bel ons dan gerust. Wij staan je graag te woord!

Jouw reactie

Uiteraard zijn de eigenaar en wijzelf benieuwd naar jouw reactie, positief of negatief. Wij horen dan ook graag hoe je over de woning denkt naar aanleiding van de bezichtiging.

Onderhandeling

De aanbieding van dit object kan gezien worden als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Biedingen kunnen zowel mondeling als schriftelijk worden uitgebracht. In jouw bod kun je ook zaken als opleveringsdatum, ontbindende voorwaarden, over te nemen roerende zaken etc. meenemen. Op het moment dat je een bod hebt gedaan en de verkopers een tegenvoorstel hebben neergelegd, ben je in onderhandeling.

Mondelinge overeenkomst

Wij wijzen je er nadrukkelijk op dat een verkoop pas tot stand komt, nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs en object), maar ook over de bijzaken (oplevering, voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt.

Let op: Pas als beide partijen de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop officieel tot stand. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste.

Koopakte

Nadat akkoord bereikt is zal door ons een koop-akte - model NVM – worden opgesteld.

Daarin wordt opgenomen een waarborgsom of bank-garantie van 10% van de koopsom. Voorbehouden kunnen alleen dan worden opgenomen, indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld en overeengekomen. Bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud of een voorbehoud voor bouwkundige keuring.

Notariskeuze

Koper heeft het recht een notaris te kiezen, tenzij anders is vermeld. Indien koper echter binnen vijf werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst geen notariskeuze kenbaar heeft gemaakt, vervalt dit recht aan verkoper.

Notariskosten

In de meeste gevallen wordt een woning k.k. (kosten koper) verkocht. De kosten voor de overdracht van de woning, waaronder de notariskosten, zijn dan voor rekening van de koper. Indien de kosten voor het opvragen van de restantschuld bij de geldverstrekker van de verkoper en de kosten voor het doorhalen van de inschrijving bij het kadaster van een hypothecaire (overbruggings)lening of beslag meer bedragen dan € 225,- inclusief BTW per gehele/gedeeltelijke doorhaling dan zal het meerdere voor rekening van de koper komen. De kadasterkosten voor voormelde doorhaling zijn bij de bedragen inbegrepen.

Niet zelf-bewoningsclausule

Indien een woning niet (recent) door verkoper zelf bewoond is, zullen wij de volgende clausule opnemen in de koopakte:

“Het is Koper bekend dat verkoper de onroerende zaak nooit/niet recentelijk zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.”

Ouderdomsclausule

Indien een woning ouder is dan 25 jaar, zullen wij de volgende ouderdomsclausule opnemen in de koopakte:

Het is de koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, kunnen bij oudere woningen aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper is in de gelegenheid gesteld door verkoper om (aanvullende) onderzoeken te (laten) verrichten. 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 komt voor rekening en risico van de koper.

Woning bekeken, en nu? (2/3)

Erfdienstbaarheden

Indien er op het object erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve plichten of bijzondere bepalingen rusten, gaan deze over op de koper. Dit staat vermeld in het eigendomsbewijs van de woning en is bij ons kantoor op te vragen.

Asbest

Indien het verkochte is gerealiseerd voor 1 juli 1993 wordt de aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet uitgesloten. Het risico van de aanwezigheid van asbest rust geheel bij de koper. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig in het verkochte verwerkt asbest kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze 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 als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Registratie koopovereenkomst

Partijen kunnen verlangen dat deze overeenkomst, voorafgaand op de akte van levering, alvast (voorlopig) wordt ingeschreven in de openbare registers. Het verzoek tot inschrijving moet tijdig schriftelijk aan de notaris worden gedaan. De aan deze inschrijving en eventuele latere doorhaling van deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van de verzoeker.

Ontbindende voorwaarde financiering

Als er een voorbehoud voor het verkrijgen van hypotheek (eventueel met Nationale Hypotheek Garantie) is overeengekomen zal deze opgenomen worden in de koopovereenkomst. De termijn om de financiering te regelen betreft standaard 5 weken na het sluiten van de koopovereenkomst.

De clause wordt aangevuld met een omschrijving van 'goed gedocumenteerd': "Een kopie van de hypotheekaanvraag inclusief de benodigde bescheiden, indien van toepassing een kopie van de aanvraag voor een starterslening alsmede een toelichting op de afwijzing van de aanvraag, dan wel aanvragen. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding."

Tevens wordt de clause aangevuld met een omschrijving van 'gangbare communicatiemiddelen': "Door partijen wordt onder gangbare communicatiemiddelen het volgende verstaan: e-mail met leesbevestiging, fax met verzendbevestiging en aangetekende brief met ontvangstbevestiging."

Bouwkundige keuring

Als er een voorbehoud voor een bouwkundige keuring is overeengekomen, dan heb je daarvoor twee weken de tijd. Indien bij de keuring bouwkundige gebreken blijken die niet direct waarneembaar waren bij de bezichtiging, kan de koop op verzoek van de koper zonder kosten worden ontbonden. In dit geval moeten de kosten voor het verhelpen van die gebreken voor het opheffen van het onvoorziene achterstallig onderhoud c.q. noodzakelijke verbeteringen/-vervangingen (dus niet regulier onderhoud betreffende) hoger zijn dan 5% van de koopsom.

Meetinstructie

Vanaf medio 2010 hanteren NVM makelaars de Meetinstructie die is gebaseerd op de NEN2580. 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. Ons kantoor betracht uiterste zorgvuldigheid, voor zover mogelijk, om aan deze NEN norm te voldoen. Hieraan kunnen echter geen rechten worden ontleend.

Is dit toch niet de woning die je zoekt?

Mocht dit toch niet de woning zijn die aan jouw woonwensen voldoet? Laat ons dit dan ook weten. Wij kunnen op deze manier met je meedenken en op zoek gaan naar een geschikte woning.

Woning bekeken, en nu? (3/3)

Aankopend makelaar

Uiteraard is het ook mogelijk om ons in te schakelen als aankopend makelaar. Op deze manier kunnen wij je helpen op bouwkundig en juridisch gebied en uiteraard met de onderhandelingen. Meer informatie hierover kun je vinden op onze site en één van onze medewerkers staat je hierover graag te woord. Via onze site kun je je inschrijven in ons zoekerssysteem. Op deze manier word je dagelijks per mail op de hoogte gehouden van nieuw aangemelde woningen die aan jouw woonwensen voldoen.

Gratis en vrijblijvende waardebepaling

Wil je weten wat de waarde van jouw woning is? Wij komen graag bij je thuis voor een vrijblijvend gesprek over de verkoop van jouw woning.

Hypotheekadvies

Jij wilt toch ook de beste hypotheek met de laagste rente? Wij stellen je graag voor aan onze onafhankelijke hypotheekadviseurs Hein Buist en Klaas de Vries. Met kennis van de markt kunnen zij een offerte maken, rekening houdend met jouw persoonlijke wensen en omstandigheden. Uiteraard hoort hier een duidelijke uitleg bij en krijg je ruimschoots gelegenheid al jouw vragen te bespreken.

Tenslotte

Alle gegevens in deze Informatiebrochure zijn met grote zorg samengesteld en naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De verkoop geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring van de opdrachtgever. Deze informatie is geheel vrijblijvend.

BIEDINGSPROCEDURES



Bij **Dijkstra Makelaardij & Financieel Advies** vinden wij het belangrijk dat het biedingsproces helder en transparant verloopt. De gekozen verkoopprocedure hangt af van verschillende factoren, zoals de hoeveelheid belangstelling voor de woning, de wensen van de verkoper en de manier waarop de ontvangen biedingen zich tot elkaar verhouden.

Hieronder leggen wij de meest voorkomende verkoopprocedures uit:



Reguliere biedingsprocedure

Bij verkoop kunnen geïnteresseerden op ieder moment een bod uitbrengen. De verkoper kan besluiten met een bieder in onderhandeling te gaan of niet.

Zo werkt het:

- U brengt een bod uit, eventueel met voorwaarden (zoals bijv. financiering of opleveringsdatum).
- Wij leggen dit bod voor aan de verkoper.
- De verkoper kan het bod accepteren, een tegenvoorstel doen of afwijzen.

Belangrijk om te weten:

- Er is geen vaste deadline.
- Tijdens de procedure kunnen andere gegadigden eveneens een bod uitbrengen en kan de verkoper besluiten de verkoopprocedure te wijzigen.

LET OP! Wanneer er veel belangstelling is voor de woning, kan de verkoper besluiten de biedingsprocedure te wijzigen. Dit kan worden toegepast wanneer er meerdere serieuze gegadigden zijn. Om alle geïnteresseerden een gelijke en duidelijke kans te geven, wordt in dat geval vaak gekozen voor verkoop bij inschrijving. Zo blijft het biedproces overzichtelijk en eerlijk voor zowel de verkoper als de gegadigden. Hieronder leggen wij uit hoe een verkoop bij inschrijving werkt en welke vormen van inschrijving er zijn.



Verkoop bij inschrijving

Bij een verkoop bij inschrijving krijgen alle geïnteresseerden de mogelijkheid om vóór een duidelijke deadline hun beste en meest complete bod uit te brengen. Dit bod kan worden uitgebracht met eventuele voorwaarden, zoals een financieringsvoorbehoud of een bouwkundige keuring.

Na sluiting van de inschrijving bespreken wij alle biedingen met de verkoper, waarna de verkoper beslist met wie hij verder wil. De verkoper is vrij in zijn keuze en hoeft niet te kiezen voor de hoogste bieder. Een inschrijving kan open of gesloten zijn:

Open inschrijving

Tijdens de inschrijvingsperiode kan de verkopende partij de binnengekomen biedingen inzien en daarmee het verloop van het biedproces en de ontwikkelingen volgen.

Gesloten inschrijving

Tijdens de inschrijvingsperiode blijven de biedingen verborgen en kan de verkoper én de makelaar de biedingen **NIET** inzien. Pas na de deadline worden alle biedingen geopend/

Na de definitieve verkoop (ongeacht de verkoopprocedure) wordt het biedlogboek vrijgegeven in uw persoonlijke Move.nl-omgeving. Hierin kunt u anoniem zien welke biedingen zijn gedaan en welke bieding is geaccepteerd. Zo blijft het biedproces transparant. Heeft u vragen over de verkoopprocedure of het uitbrengen van een bod? Neemt u dan gerust contact met ons op.

ONZE AANKOOPDIENSTEN

Je wilt een huis kopen, maar weet niet waar je moet beginnen? Logisch! Of misschien heb je al een paar keer achter het net gevestigd? Balen! Bij een huis kopen komt heel wat kijken. Dijkstra Makelaardij en Financieel Advies is er om je te helpen bij de zoektocht naar jouw nieuwe (t)huis.

Ons team van enthousiaste medewerkers heeft alle kennis en ervaring om voor jou het beste resultaat te behalen. Het allerfijnste in deze samenwerking? Jij hebt tijdens de bezichtiging alle ruimte om te ervaren hoe een woning 'voelt', terwijl wij kijken naar de staat en bouwtechnische kant.

Voordat we samen huizen gaan bezichtigen leren we jou graag eerst kennen. Natuurlijk ben jij ook op zoek naar een makelaar waarmee je een klik hebt. Je bent welkom op ons kantoor voor een vrijblijvend gesprek. In dit gesprek inventariseren we jouw woonwensen en geven we een eerlijk en kundig advies.

Neem gerust contact met ons op om een afspraak in te plannen.

0594 - 501 501 (ook Whatsapp)
info@dijkstramakelaardij.nl

www.dijkstramakelaardij.nl