



Humsterlandlaan 19, 9727 DC Groningen

Vraagprijs € 465.000,- k.k.

Groot Makelaars
Reitdiephaven 428
9746 RK, GRONINGEN
Tel: 050- 82 00 944
E-mail: info@grootmakelaars.nl
www.grootmakelaars.nl



Omschrijving

-- UITSTEKEND ONDERHOUDEN HOEKWONING -- 3 SLAAPKAMERS -- MODERNE KEUKEN UIT 2024 -- ENERGIELABEL A -
- DIEPE ZONNIGE ACHTERTUIN -- VRIJ UITZICHT OVER GROENSTROOK -- GELEGEN IN DE GELIEFDE WOONWIJK
BUITENHOF -- BEKIJK DE FOTO'S, HET FILMPJE EN DE PLATTEGRONDEN EN PLAN SNEL EEN BEZICHTIGING! --

Aan de Humsterlandlaan staat deze uitstekend onderhouden en sfeervolle hoekwoning in de populaire kindvriendelijke woonwijk De Buitenhof. Een woning die zich onderscheidt door de verzorgde staat, de prettige lichtinval en de speelse indeling. Met ca. 90 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een moderne keuken en badkamer en energielabel A is dit een huis die zo te betrekken is.

De woning is de afgelopen jaren met veel zorg en aandacht bewoond en onderhouden. Zo is de keuken in 2024 vernieuwd, de badkamer in 2025 gemoderniseerd en is de woning in 2026 buitenom opnieuw geschilderd. Ook qua comfort en energiezuinigheid is deze woning helemaal bij de tijd. Met 8 zonnepanelen, airconditioning, cv-ketel (inclusief rookgasafvoer) vervangen in 2025 en een in 2024 vernieuwde mechanische ventilatie is ook op dit vlak veel aandacht besteed aan de woning.

De woning staat aan een rustige straat met aan de voorzijde vrij uitzicht over 'Landje Daar', een groen en natuurrijk gebied. Tegelijkertijd fiets je binnen no time naar de binnenstad van Groningen. De Buitenhof is een jonge, groene en kindvriendelijke wijk, direct grenzend aan het Stadspark. Hier kun je volop wandelen, sporten en recreëren, terwijl ook natuurgebied De Onlanden dichtbij ligt. In de wijk zijn diverse speelvoorzieningen aanwezig en voor de dagelijkse boodschappen zijn de voorzieningen van Hoogkerk dichtbij. Ook de A7 en A28 zijn vanaf hier vlot bereikbaar.

Indeling

Begane grond: entree, royale hal, toilet, praktische inbouwkast en trapopgang. Woonkamer met open keuken, samen ca. 33 m² en openslaande deur naar de achtertuin. De keuken is vernieuwd in 2024.

Eerste verdieping: overloop met lichtkoepel en airconditioning. Drie slaapkamers van ca. 15, 9 en 8 m². De grootste slaapkamer beschikt over een ingebouwde kast. De badkamer is voorzien van douche, ligbad, wastafel en toilet.

Tuin

De diepe achtertuin op het zuiden, is verzorgd aangelegd en beschikt over een berging van ca. 8 m² en een overkapping voor bijvoorbeeld fietsen. Tevens beschikt de tuin over een pergola met vouwdoek, waarmee eenvoudig een beschutte plek in de schaduw kan worden gecreëerd.

Bijzonderheden

- energielabel A;
- nabij het Stadspark;
- nieuwe ketel uit 2025;
- uitstekend onderhouden;
- 8 zonnepanelen uit 2023;
- keuken vernieuwd in 2024;
- airconditioning op de eerste verdieping;
- vrij uitzicht over een groenstrook aan de voorzijde;
- diepe achtertuin met berging, overkapping en pergola.

Aanvaarding: in overleg

Kenmerken

Vraagprijs	: € 465.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 316 m ³
Perceel oppervlakte	: 142 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 89 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1997
Ligging	: Aan park, aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuin 85 m ²
Garage	: Geen garage
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Dakraam, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom)

Locatie

Humsterlandlaan 19
9727 DC GRONINGEN



Groot Makelaars
Reitdiephaven 428
9746 RK, GRONINGEN
Tel: 050- 82 00 944
E-mail: info@grootmakelaars.nl
www.grootmakelaars.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- Lamp boven eettafel	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Planken in bergkast + washok; inbouwkasten in slaapkamer + overloop	☒	☐	☐	☐
- Grijze kast in hal	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren				
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☐	☐	☐	☒
- Magnetron	☒	☐	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

Badkamer met de volgende toebehoren:

- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐

Warmwatervoorziening, te weten:

- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Screens				
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☒	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- Pergola	☐	☐	☒	☐
Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B

1. Bijzonderheden

- 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**
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
- 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**
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? **Nee**
- 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**
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**
- k. Is er sprake van onteigening? **Nee**
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **n.v.t.**
- m. Is er over het pand 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**
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **Nee**
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**
- q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**

Groot Makelaars
Reitdiephaven 428
9746 RK, GRONINGEN
Tel: 050- 82 00 944
E-mail: info@grootmakelaars.nl
www.grootmakelaars.nl



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.)

s. Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, : **woning**
praktijk, winkel, opslag)
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

2. Gevels

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

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

c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**

Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**

d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Nee**

3. Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken?

Platte daken : **Augustus 2019 volledig nieuwe dakbedekking door Daktechniek Assen**

Overige daken : **nvt**

b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**

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

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

e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**

Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **nvt**

f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**

4. Kozijnen, ramen, en deuren

a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **Lente 2026**

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Ja**

Zo ja, door wie? : **De Verfbroeders**

b. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**

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

d. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**

Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **De ramen op de eerste verdieping.**

- e. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?
(Denk aan lekkende ruiten.) **Nee**
- 5. Vloeren, plafonds en wanden**
- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Ja**
Zo ja, waar? : In de zijgevel van de slaapkamer achter, een haarscheur. In de zijgevel schuin onder het raam in de woonkamer, een haarscheur Beide zijn gerepareerd en opnieuw gestuct
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) **Nee**
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**
- f. Is er sprake van vloerisolatie? **Ja**
Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**
- 6. Kelder, kruipruimte en fundering**
- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**
Is de kruipruimte droog? **Ja**
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**
- 7. Installaties**
- a. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig? : CV-installatie, Airconditioning
(Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)
Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk : CV-installatie: Remeha Airconditioning: Daikin
Leeftijd : CV-installatie: Juni 2025 Airconditioning: Juli 2024
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : CV-installatie: Augustus 2025 Airconditioning: Juli 2025
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**
Zo ja, door wie? : CV-installatie: Feenstra Airconditioning: Koeltechniek Groningen
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie? **Nee**
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden)
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**

- f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Nee**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Ja**
 Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? **Nee**
 Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **Ja**
 In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door : **2023, door Vannisa**
 wie? Jaar
 Installateur : **Vannisa**
 Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **Ja**
 Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar : **Vanaf eerste volledige jaar: 2024: 3111,9 2025: 3332,5 2026: 2656,4 (tot en met 29 augustus 2026)**
 Aantal kWh : **zie hierboven**
 Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : **22 jaar**
 Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **Ja**
 Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? **Nee**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **nvt, bij installatie CV-ketel is er een nieuwe afvoer getrokken door de bestaande afvoer.**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen : **nvt** voor het laatst gebruikt?
 Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Niet bekend**
- k. Is de elektrische installatie vernieuwd? **Ja**
 Zo ja, wanneer? : **Bij de installatie van de keuken is er een nieuwe groepenkast gekomen**
- l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? **Nee**
- 8. Sanitair en riolering**
- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**
- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**
- c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**
- d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Nee**
- e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**
- 9. Diversen**
- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1998**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? **Nee**
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Nee**

- e. Is de grond verontreinigd? **Nee**
- f. Is er een olietank aanwezig? **Niet bekend**
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **Nee**
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) **Nee**
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**
- i. 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) **Nee**
- j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Nee**
- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**
- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**
Zo ja, welke label? : **A**
- 10. Vaste lasten**
- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 652**
Belastingjaar : **2026**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 443000**
Peiljaar? : **2026, zit bij**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 692**
Belastingjaar? : **2026**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 580**
Belastingjaar : **2026**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Anders : **Gas en Elektra, gaat samen bij Eneco. Termijnbedrag is 159,- Laatste voorschot water was 72,56 voor Q1 van 2026**
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) **Nee**
- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?
Heeft u alle canons betaald? **n.v.t.**
Is de canon afgekocht? **n.v.t.**
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Nee**
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **Nee**
- i. Heeft u, om in de straat parkeren, een parkeervergunning nodig? **Nee**

11. Garanties

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

Ja

Zo ja, welke?

: CV-installatie, all-in service bij Feenstra t/m 12 augustus 2027

12. Nadere informatie

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

Aardbevingsschade

Adres betreffende woning:



GROOT MAKELAARS
gewoon groots geregeld!

1. Aardbevingsschade

1.1. Is er door u aardbevingsschade gemeld?

Ja

Nee (door naar vraag 1.5)

1.2. Is er schade uitgekeerd?

Ja

Nee (door naar vraag 1.5)

1.3. Hoe is de schade vergoed?

Uitkering geconstateerd schadebedrag

€

Vaste vergoeding € 5.000,-

Vaste vergoeding € 10.000,-

Vaste vergoeding € 5.000,- + aanvulling € 5.000,-

1.4. Is de schade hersteld?

Niet

Gedeeltelijk: wat is er hersteld?

Geheel

1.5. Is er voor zover bekend schade gemeld door een vorige eigenaar en/of VvE?

Ja

VvE

Vorige eigenaar

Nee niet gemeld (door naar vraag 2)

Onbekend (door naar vraag 2)

1.6. Hoe is deze schade afgehandeld?

Uitgekeerd bedrag

€

Vaste vergoeding € 5.000,-

Vaste vergoeding € 10.000,-

Geen vergoeding

Onbekend

1.7. Is de schade hersteld?

Niet

Gedeeltelijk: wat is er hersteld?

Geheel

Onbekend



2. Waardevermeerderingsregeling¹

2.1 Is er aanspraak gemaakt op de waardevermeerderingsregeling? Ja
Nee (door naar vraag 3)

2.2 Waar is dit aan besteed?

2.3 Op welk bedrag is aanspraak gemaakt? € 4.000,-
Anders, namelijk

€

3. Subsidie Verbetering & Verduurzaming²

3.1 Is er aanspraak gemaakt op deze subsidie regeling? Ja
Nee (door naar vraag 4)

3.2 Waar is dit aan besteed?

2.3 Op welk bedrag is aanspraak gemaakt? € 10.000,-
€ 17.000,-
Anders, namelijk

€

4. Procedures

4.1 Is er een lopende schademelding? Ja
Nee (door naar vraag 4.3)

4.2 Wat is de status van deze melding?

4.3 Komt uw woning in aanmerking voor een versterkingsprocedure? Ja
Nee (door naar vraag 5)

4.4 Wat is de status van deze procedure?

5. Stukken

Graag ontvangen wij alle aardbevingsschaderapporten, facturen van woningverbeteringsmaatregelen en eventuele ondersteunende documenten. Deze documenten kunt u opvragen via de website **www.schadedoormijnbouw.nl**. Hier kunt u met uw DigiD inloggen in uw eigen IMG dossier.

¹ Waardevermeerderingsregeling: Subsidie verstrekt door het SNN ten behoeve van geselecteerde energiebesparende maatregelen ten behoeve van je woning, bij een schadevergoeding van € 1.000 of hoger van het IMG.

² Subsidie Verbetering en verduurzaming: Subsidie verstrekt door het SNN in het aangewezen postcodegebied ten behoeve van het verduurzamen of verbeteren van je woning.



Reitdiephaven 428 | Groningen | 050 82 00 944 | info@grootmakelaars.nl

31-08-2026

MEETRAPPOR

Conform Branchebrede Meetinstructie

Meetcertificaat

Conform Branchebrede meetinstructies

De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Object	Woning
Adres	Humsterlandlaan 19
Plaats	Groningen
Datum opmaak meetrapport	31-08-2026

Wonen (GOW)	88.76	m ²
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0.00	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	0.00	m ²
Externe bergruimte (GOEB)	7.69	m ²
Bruto inhoud woning	315.75	m ³

Begane grond

Wonen (GOW)	44.27	m ²
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0.00	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	0.00	m ²
Externe bergruimte: berging (GOEB)	0.00	m ²
Bruto inhoud woning	160.18	m ³

Aftrekposten

Vide, trapgat en/of combinatie	0.00	m ²
Hoogtes < 1,50m	0.00	m ²

Eerste verdieping

Wonen (GOW)	44.49	m ²
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0.00	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	0.00	m ²
Externe bergruimte: berging (GOEB)	0.00	m ²
Bruto inhoud woning	155.58	m ³

Aftrekposten

Vide, trapgat en/of combinatie	0.00	m ²
Hoogtes < 1,50m	0.00	m ²

Berging

Wonen (GOW)	0.00	m ²
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0.00	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	0.00	m ²
Externe bergruimte: berging (GOEB)	7.69	m ²
Bruto inhoud woning	0.00	m ³

Aftrekposten

Vide, trapgat en/of combinatie	0.00	m ²
Hoogtes < 1,50m	0.00	m ²

Dit BBMI rapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren.



Meetinstructies

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de Meetinstructies gebruiksoppervlakte en inhoud zoals deze van kracht zijn per 1 juli 2019. Hierbij gaan we uit van de documenten 'Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen juli 2019' en 'Meetinstructie bruto inhoud woningen juli 2019' zoals uitgegeven door de Waarderingskamer. Aanvullend aan deze documenten is gebruik gemaakt van de Lijst met veel gestelde vragen en antwoorden over de hiervoor genoemde documenten betreffende de meetinstructies.

De meetinstructies geven een praktische handleiding voor het meten van de gebruiksoppervlakte en bruto inhoud van woningen. Hiermee kan de gebruiksoppervlakte van individuele woningen en de bij de woning behorende externe bergruimte en gebouwgebonden buitenruimte worden gemeten, alsmede de bruto inhoud van individuele woningen.

Hieronder volgt een beknopte uitleg van de gebruikte termen en werkwijzen die gepaard gaan met deze meetinstructies. Voor de complete tekst verwijzen we u naar eerder genoemde documenten.

Aan dit meetrapport kunnen geen rechten worden ontleend. De gegevens dienen te worden gecontroleerd.

De gebruiksoppervlakte van een woning

De gebruiksoppervlakte van een woning wordt verdeeld in vier categorie en:

- Gebruiksoppervlakte wonen
- Gebruiksoppervlakte overig in pandige ruimte
- Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
- Gebruiksoppervlakte externe bergruimte

De gebruiksoppervlakte van een bouwlaag is te verdelen in de gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overig in pandige ruimte. De gebruiksoppervlakten gebouwgebonden buitenruimte en externe bergruimte worden afzonderlijk bepaald.

De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,50 meter wordt niet meegerekend tot de gebruiksoppervlakte, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap.

Verder wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend:

- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;
- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,0 m² of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,5 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m²;
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter dan 0,5m².

Gebruiksoppervlakte wonen en overig inpandige ruimte

De inpandige gebruiksoppervlakte van een bouwlaag wordt verdeeld in de gebruiksoppervlakte wonen en de gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte.

Een oppervlakte wordt tot de overig inpandige ruimte gerekend als een van de volgende voorwaarden geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,5 en 2,0 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,0 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,0 meter is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing voor gedeelten die als woonruimte dienen en alleen wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,0 meter);
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een voor mensen toegankelijke zolder die alleen geschikt is voor incidenteel gebruik. Dit is bijvoorbeeld het geval als de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is en/of sprake is van een zolder met onvoldoende daglichttoetreding (raamoppervlakte kleiner dan 0,5 m²).

Wanneer niet aan de bovenstaande criteria is voldaan, is sprake van gebruiksoppervlakte wonen. In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen.

De oppervlakte “onder de wand” die tussen een gebruiksoppervlakte wonen en een gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte staat, wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Er is alleen sprake van gebouwgebonden buitenruimte voor zover het gedeelte direct naast, op, tegen of aan het hoofdgebouw is gelegen. Denk hierbij aan een balkon, carport, veranda of dakterras.

Gebruiksoppervlakte externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder dient de ruimte geen woonfunctie te hebben.

Bruto inhoud

Bij het bepalen van de bruto inhoud van de woning wordt geen onderscheid gemaakt tussen verschillende functies van de delen van een woning (bijvoorbeeld “woonruimte” of “overig inpandige ruimte”).

De inhoud van een bouwlaag wordt bepaald door de totale verdiepingsoppervlakte van de bouwlaag te vermenigvuldigen met de (bruto) hoogte van die bouwlaag. De bruto inhoud van een woning wordt gegeven door de bruto inhoud van de afzonderlijke bouwlagen te totaliseren. In het geval van eengezinswoningen wordt hier de inhoud van de begane grondvloer bij opgeteld.

De totale verdiepingsoppervlakte van de bouwlaag van de woning betreft de oppervlakte gemeten inclusief de buitenmuren, of vanaf het midden van de woningscheidende muren, inclusief dragende en niet-dragende binnenmuren en inclusief nissen, trapgaten, vides, schalmgaten etc. De (bruto) hoogte van een bouwlaag wordt bepaald vanaf de bovenkant van de vloer tot en met de vloer van de bovenliggende bouwlaag of tot en met de bovenliggende dakconstructie. Bij de inhoud van een woning worden ook ruimten meegeteld welke een hoogte hebben van minder dan 1,50 meter met uitzondering van kruipruimtes.

Aannames

Indien de buitenmuren of woningscheidende muren niet gemeten kunnen worden, dan wordt aangenomen dat deze 30 cm dik zijn. (In het geval van woningscheidende muren wordt 15 cm aangehouden tot het hart van de muur).

De (bruto) hoogte wordt bepaald vanaf de bovenkant van de vloer tot en met de vloer van de bovengelegen bouwlaag. Indien de dikte van de (woningsscheidende) vloer niet gemeten kan worden, dan wordt aangenomen dat deze 30 cm dik is. Voor de dikte van de dakconstructie wordt 30 cm aangehouden als deze maat niet bekend is.

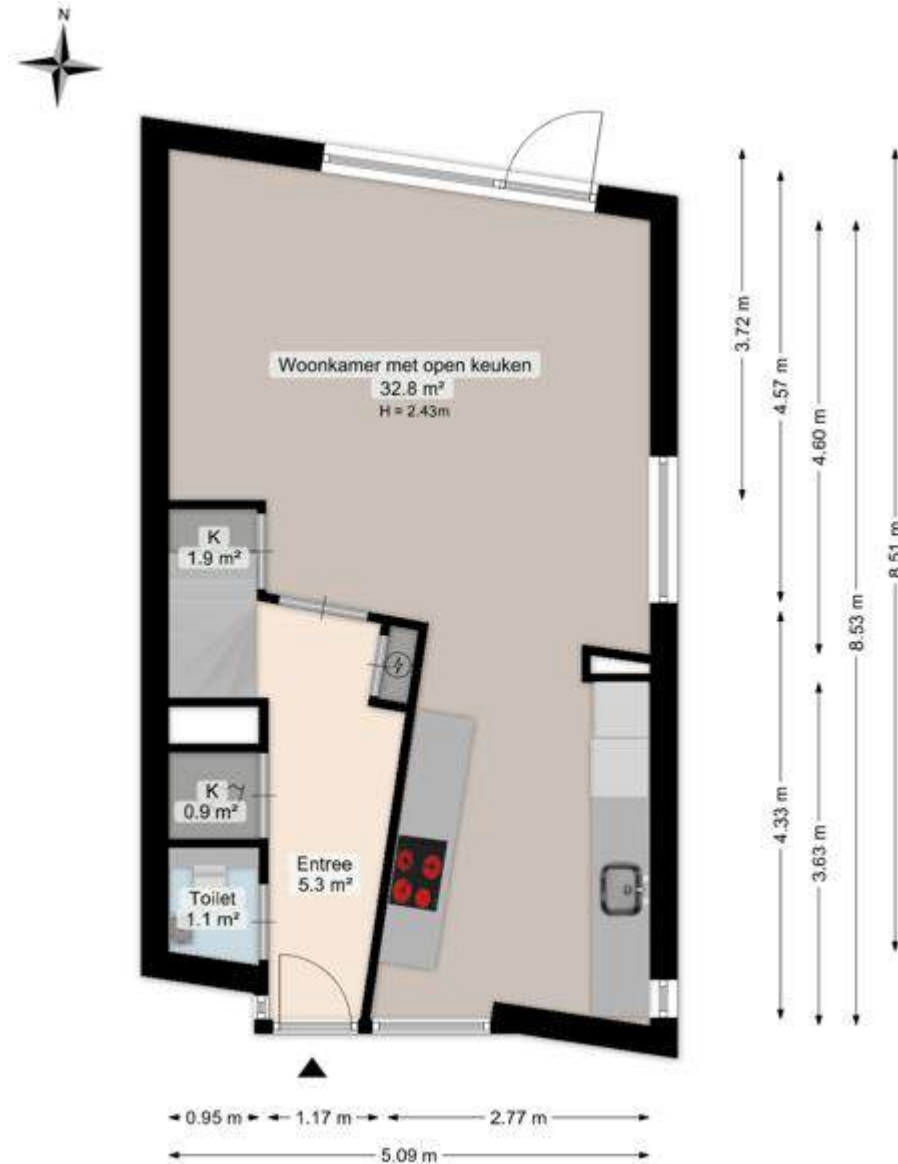
Omdat steeds gemeten wordt vanaf de bovenkant van de vloer van een bouwlaag, moet de inhoud van de vloer van de onderste bouwlaag nog bij de inhoud van de woning worden bijgeteld. Deze stap wordt alleen uitgevoerd wanneer een gehele woning wordt gemeten en niet bij het meten van een appartement. Indien sprake is van een begane grondvloer, keldervloer of “zwevende” vloer (ter plaatse de onderste vloer van de woning) dan wordt aangenomen dat deze 40 cm dik is.

Perceel

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, dan is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

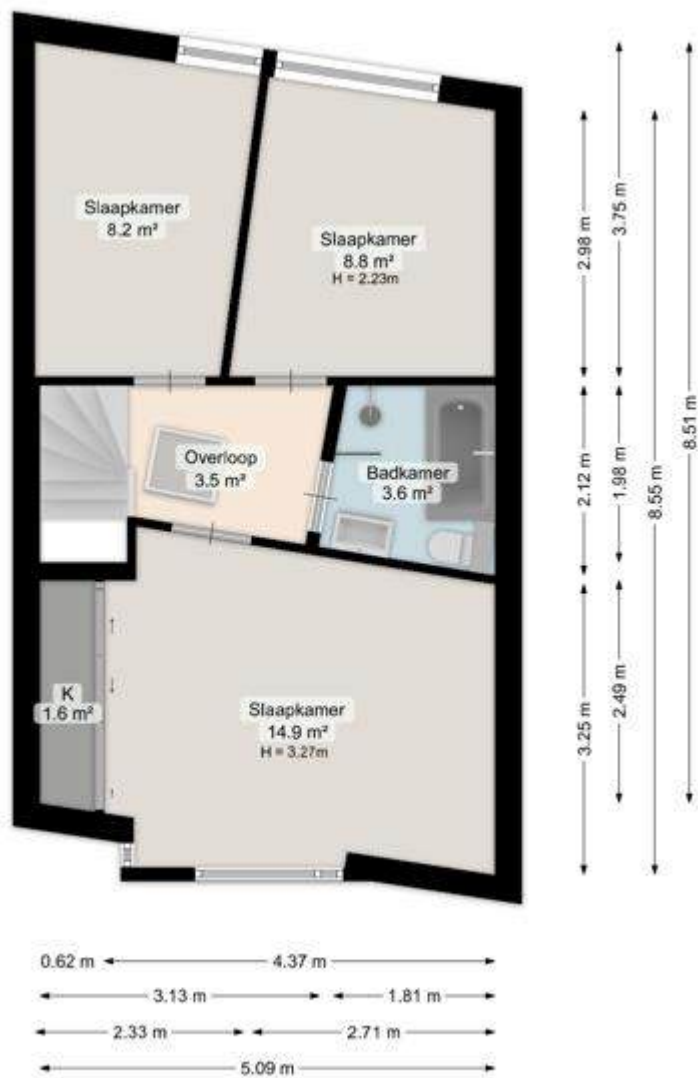
Plattegronden

Begane grond, Humsterlandlaan 19 te Groningen



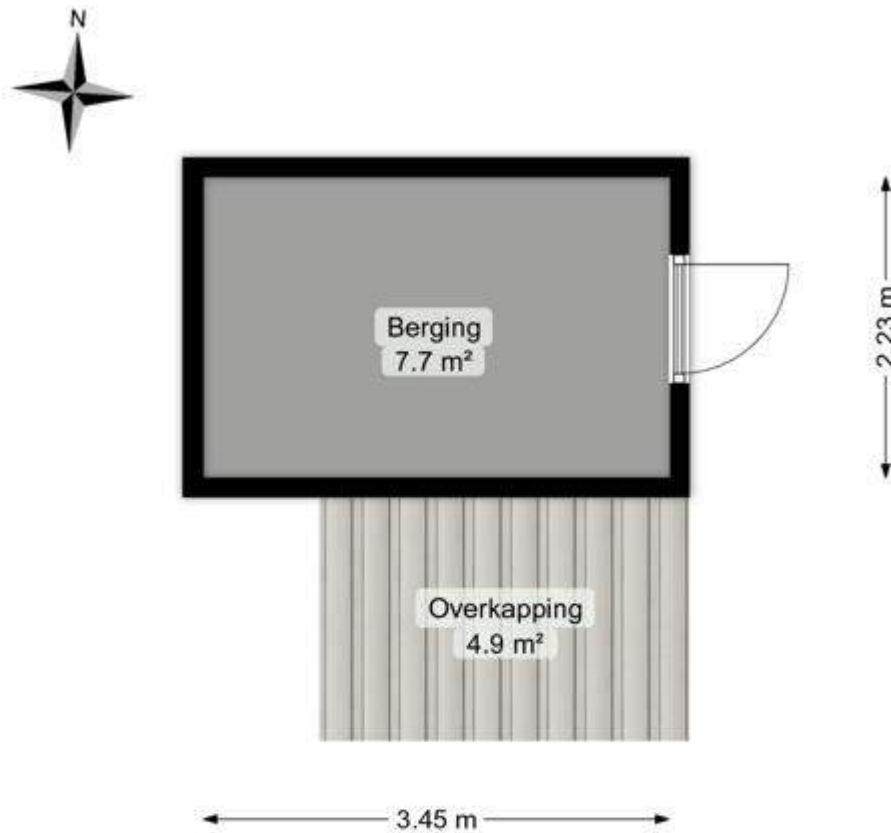
Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping, Humsterlandlaan 19 te Groningen



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

Berging, Humsterlandlaan 19 te Groningen

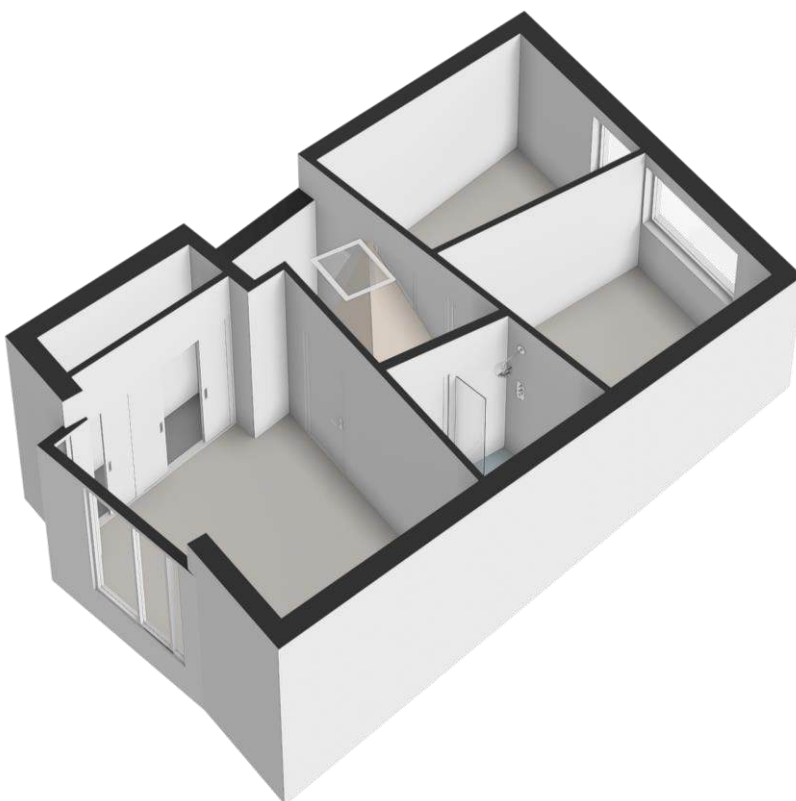


Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

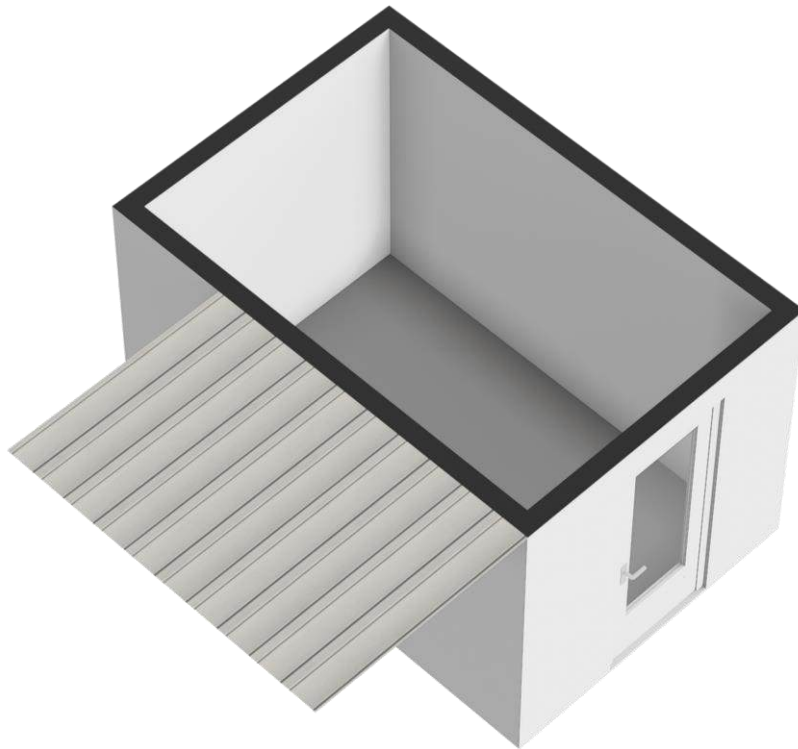
Begane grond, Humsterlandlaan 19 te Groningen



Eerste verdieping, Humsterlandlaan 19 te Groningen



Berging, Humsterlandlaan 19 te Groningen



The floor plan shows a central area labeled **GOW** with a total area of **44.5 m²**. This central area is surrounded by several rooms and corridors:

- Shopkammer** (top left): 8.2 m²
- Shopkammer** (top right): 9.6 m², with a note "m = 2.30m"
- Overloop** (center): 2.2 m²
- Bathkamer** (middle right): 3.8 m²
- Shopkammer** (bottom right): 14.9 m², with a note "m = 2.30m"
- Korridor** (bottom left): 2.6 m²
- Wc** (bottom left): 1.6 m²
- Wc** (middle left): 1.6 m²

Dimensions for the building's footprint and internal spaces are provided:

- Overall width (top): 3.77 m
- Overall height (right): 3.77 m
- Internal dimensions (bottom): 2.36 m, 4.43 m, 2.83 m, 3.31 m, 1.78 m

A diagram showing the layout of the GOEB (red rectangle) and the overlapping area (grey rectangle). The GOEB has a width of 2.74 m and a height of 3.45 m. The overlapping area has a width of 2.74 m and a height of 2.74 m. The total area of the GOEB is 7.69 m², and the overlapping area is 4.9 m². A north arrow is located in the top left corner.

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



BETREFT

Groningen R 2505

UW REFERENTIE

Humsterlandlaan 19

GELEVERD OP

28-07-2026 - 13:39

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11248044225

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

27-07-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

27-07-2026 - 14:59

BLAD

1 van 3

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Groningen R 2505

Kadastrale objectidentificatie: 059030250570000

Locatie Humsterlandlaan 19
9727 DC Groningen

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie [0014010011071171](#)**Kadastrale grootte** 142 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 231339 - 580087**Omschrijving** Wonen**Ontstaan uit** Groningen R 2379

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing**Is ontleend aan object met BAG identificatie** [1070](#)**Betrokken bestuursorgaan** Gemeente Groningen**Datum in werking** 01-02-2022**Afkomstig uit stuk** Hyp4 87396/59
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 16-02-2022**Ingeschreven op** 12-10-2023 om 09:00

RECHTEN



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Groningen

R

2505

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 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.

kadaster



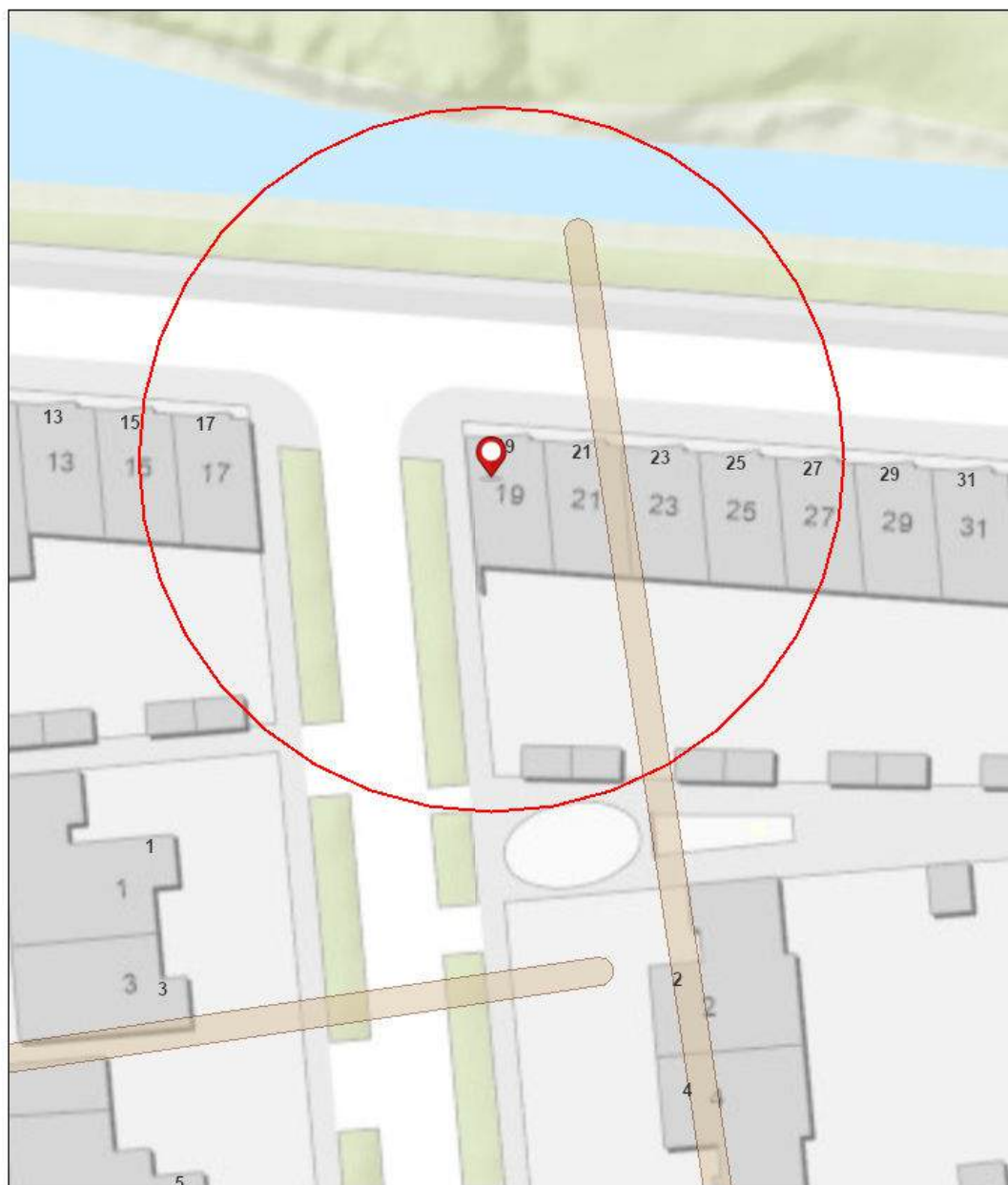


Rapport bodeminformatie Humsterlandlaan 19 te Groningen

Interessegebied (AOI) informatie

Gebied : < 0,01 km²

sep. 9 2026 13:33:15 Midden-Europese zomertijd



Bodeminformatie - Dempingen
BAG adres

1:375
0 0 0.01 0.01 mi
0 0.01 0.01 0.02 km

Eri Nederland, Community Map Contributors

Samenvatting

Naam	Aantal	Gebied(km ²)	Lengte(km)
Tankbestand	0	N/A	N/A
Historisch bodembestand	0	N/A	N/A
Dempingen	1	0,00	N/A
Dempingen - geen rapport beschikbaar	0	0	N/A
Onderzoeken	3	0,00	N/A
Onderzoeken - geen rapport beschikbaar	0	0	N/A

Dempingen

#	Locatiennaam	Locatiecode	Informatie	Gebied(km ²)
1	Hunsingolaan, dempingen Buitenhof	AA001401795	Voor deze locatie zijn de volgende digitale rapporten beschikbaar: • 06042 Historisch Onderzoek Dempingen Groningen 26 januari Geredigeerd.pdf • 06042 HO dempingen deelrapport 1 dempingen voor 1920 of n. Geredigeerd.pdf Met behulp van bovenstaande linkjes kunt u het genoemde rapport als PDF-bestand opvragen. Voor eventuele vragen kunt u ook contact opnemen met ons klantcontactcentrum.	< 0,01

Onderzoeken

#	Locatienaam	Locatiecode	Informatie	Gebied(km²)
1	Peizerweg, Kranenburg	AA001402712	Voor deze locatie zijn de volgende digitale rapporten beschikbaar: • IO-1995 J0676.01.001_Geredigerd.pdf • IO-1995 K0216.01.001_Geredigerd.pdf • VO-1996 36102_Geredigeerd.pdf Met behulp van bovenstaande linkjes kunt u het genoemde rapport als PDF-bestand opvragen. Voor eventuele vragen kunt u ook contact opnemen met ons klantcontactcentrum.	< 0,01
2	Hoornse Park, waterbodem	AA001414739	Voor deze locatie is het volgende digitale rapport beschikbaar: • VO Wabo-2023 23300532 Hoornse Park waterbodem_Geredigerd.pdf Met behulp van bovenstaande linkjes kunt u het genoemde rapport als PDF-bestand opvragen. Voor eventuele vragen kunt u ook contact opnemen met ons klantcontactcentrum.	< 0,01
3	Peizerweg, naast nr. 160	AA001401155	Voor deze locatie zijn de volgende digitale rapporten beschikbaar: • EIND-2005 3-133-78-12_Geredigeerd.pdf • VO-2005 05117D_Geredigeerd.pdf Met behulp van bovenstaande linkjes kunt u het genoemde rapport als PDF-bestand opvragen. Voor eventuele vragen kunt u ook contact opnemen met ons klantcontactcentrum.	< 0,01

Gemeente Groningen, afd. Geo&Data. Hoewel dit rapport met zorg is samengesteld kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Brochure

De documentatie die wij u hier ter beschikking stellen is grotendeels opgebouwd uit informatie die ons is verstrekt door derden.

Hoewel we hiermee nauwkeurig omgaan, kan Groot Makelaars geen volledige garanties geven omtrent de betrouwbaarheid van de gegevens. Dat betekent dat noch Groot Makelaars noch de verkoper(s) dienaangaande aansprakelijkheid willen en kunnen aanvaarden.

Eventuele toegevoegde tekeningen en plattegronden (waaronder de kadastrale tekeningen omtrent het perceel), hoe nauwkeurig ook, dienen te worden gezien als schetsen en kunnen afwijkingen ten opzichte van de werkelijke situatie bevatten. We raden u aan om u door middel van bezichtiging van de werkelijke situatie op de hoogte te stellen en eventuele maten zelf te nemen in het te bezichtigen pand. Bij het Kadaster kunt u een zogenaamd “veldplan” opvragen. Dit is een afschrift van de tekening die de landmeter heeft gemaakt van uw perceel toen het opgemeten werd. Daarmee heeft u de juiste maatvoering en kunt u de grenzen van het perceel reconstrueren. Hieraan zijn wel kosten verbonden.

Onderzoeksplicht

Wanneer u onroerend goed wilt kopen heeft de verkoper een meldingsplicht en u als koper een onderzoeksplicht. Dat betekent dat de verkoper (of zijn makelaar, wanneer het onroerend goed via een makelaar wordt verkocht) u van alle bekende gebreken op de hoogte moet stellen en moet inschatten welke (omgevings-)factoren of situaties voor u van belang zijn om wel of niet te kopen.

Aan de andere kant bent u er niet met het afwachten tot de verkoper of diens makelaar u iets verteld. U heeft ook de plicht om u zelf door middel van bezichtiging en door het stellen van vragen op de hoogte te stellen van het feit of het onroerend goed bij u past of niet.

Dat houdt in dat u zelf ook onderzoek doet naar o.a. bestemmingsplannen bij de gemeente, naar bodemgesteldheid (bijvoorbeeld via de bodemsite van de provincie), naar toekomstige planologische plannen, naar de buurt en omgeving en naar de bouwkundige staat van het onroerend goed.

Samen met u probeert Groot Makelaars een dusdanig beeld van het onroerend goed voor u te vormen dat u volmondig ja tegen de koop kunt zeggen.

Groot Makelaars heeft hiervoor eventueel een gedegen netwerk van deskundigen beschikbaar die u kunnen adviseren in diverse (complexe) bouwkundige zaken, juridische aangelegenheden, milieukundige vraagstukken of fiscale kwesties of die offertes voor u kunnen maken voor verbouw of renovatie.

Vraagt u onze medewerkers daar gerust naar. Zij willen u graag met deze bedrijven in contact brengen.

De koopovereenkomst

Is de koop gesloten, dan wordt er een koopovereenkomst opgesteld van het verkochte. Groot Makelaars is aangesloten bij branchevereniging NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars) en maakt daarbij gebruik van de modelkoopakte welke de NVM heeft opgesteld op voordracht van de juristen van de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Een voorbeeld hiervan kunt u desgewenst via ons kantoor opvragen. Waar nodig wordt deze koopovereenkomst door Groot Makelaars aangevuld met extra clausules. Deze clausules zijn vaak ook op voordracht van de juristen van de NVM opgesteld en door Groot Makelaars aangepast aan de desbetreffende situatie. Vaak vindt u deze in een afwijkend lettertype terug in de koopovereenkomst.

In de volksmond wordt deze koopovereenkomst meestal de “voorlopige koopakte” genoemd. Dat impliceert dat er geen bindend karakter uitgaat van deze overeenkomst. Een dergelijke veronderstelling berust op een misverstand. De koopovereenkomst welke u met Groot Makelaars ondertekent is absoluut bindend voor de betrokken partijen. De enige mogelijkheden om te ontbinden bestaan uit de wettelijke ontbindingsgronden en de ontbindende voorwaarden welke u als partijen bent overeengekomen. De term “voorlopige koopakte” is ontstaan omdat de koopovereenkomst van de makelaar een *voorloper* is van de notariële overeenkomst. Een koper is in Nederland namelijk officiële eigenaar van onroerend goed wanneer een notariële akte hieromtrent is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. In het verleden is dit “verbasterd” tot de term “voorlopige koopakte”.

Waarborgsom

Een verkoper wil natuurlijk graag zekerheden hebben dat een koper de aangegane verplichtingen nakomt. In de koopovereenkomst zijn daartoe ook boeteclausules opgenomen om beide partijen aan te sporen hun verplichtingen na te komen.

De meeste zekerheid wordt verkregen door geld “apart” op een rekening te zetten bij een onafhankelijke partij. In de meeste gevallen zal dit de derdenrekening van de in de koopovereenkomst opgenomen notaris zijn. Dit “apart” zetten van een geldbedrag wordt een waarborgsom genoemd. In de meeste gevallen zal de hoogte van de waarborgsom overeenkomen met het bedrag van de boeteclausules. Tenzij anders aangegeven door Groot Makelaars, zal dit 10% van de koopsom bedragen en dient het bedrag uiterlijk 1 week na het vervallen van de ontbindende voorwaarden op de rekening van de notaris te zijn bijgeschreven. Het geld blijft op deze rekening staan tot en met het moment van overdracht bij de notaris. Bij de notariële overdracht zal de notaris deze bedragen verrekenen met de uiteindelijke koopsom. U kunt het dus zien als een aanbetaling en niet als een kostprijsverhoger.

VERDERE VOOR U BELANGRIJKE INFORMATIE

In de praktijk wordt vaak gebruik gemaakt van een zogenaamde *bankgarantie*. Deze bankgarantie is een verklaring van de geldverstrekker dat zij garant staat voor het betalen van de waarborgsom wanneer dit aan de orde is. U stort het geld dan dus niet op de rekening van de notaris, maar laat de geldverstrekker voor u garant staan. Houdt u er wel rekening mee dat de meeste geldverstrekkers hiervoor een vergoeding vragen.

Wanneer u tot overeenstemming komt omtrent onroerend goed dat via Groot Makelaars wordt verkocht, zal in de koopovereenkomst altijd een waarborgsom of bankgarantie tot zekerheid voor de *verkoper* worden opgenomen.

Asbestclausule

Asbest is een prima product vanwege de goede eigenschappen die het bezit voor de bouw. Er kleven echter ook nadelen aan asbest, die naar verluidt gezondheidsrisico's met zich mee kunnen brengen. Deze manifesteren zich met name bij de verwijdering daarvan. Sinds juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen dan ook verboden. Tot die tijd kunnen er echter asbesthoudende materialen zijn gebruikt in de bouw, of zijn verwerkt in materialen welke zijn gebruikt in de bouw. Verkopers zijn niet altijd bekend met de aanwezigheid van asbest, omdat het erg moeilijk is om te herkennen in welke materialen asbest is gebruikt, welk soort asbest is gebruikt en in welke mate. Bij dergelijke panden neemt Groot Makelaars standaard een clausule op in de koopovereenkomst waarbij koper verklaart bekend te zijn met de (mogelijke) aanwezigheid van asbesthoudende materialen alsmede een uitsluiting van aansprakelijkheid van de verkoper voor eventuele (gezondheids)risico's daaromtrent en voor een eventuele verplichting tot verwijdering en de kosten die dat met zich mee brengt. Met andere woorden, u neemt als koper alle risico's volledig over.

Meestal zal deze clausule er als volgt uitzien:

In de onroerende zaak kunnen gezien het bouwjaar asbesthoudende stoffen of materialen aanwezig zijn. Gebruik van asbesthoudende stoffen was toen nog toegestaan. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien, nu en in de toekomst.

Ouderdomsclausule

Een verkoper heeft volgens het Burgerlijk Wetboek de plicht om “een zaak te leveren die de eigenschappen bezit welke voor een normaal gebruik (overeenkomstig de bestemming) vereist zijn”. Dat betekent o.a. dat u mag verwachten dat alle apparatuur naar behoren werkt en dat er geen gebreken zijn, tenzij de verkoper (of diens makelaar) daarvan melding heeft gemaakt. In dat geval heeft u die gebreken “op de koop toegenomen”.

Nu komt het natuurlijk voor dat onderdelen van het onroerend goed tussen het moment van koop en het moment van overdracht bij de notaris verder zullen slijten. Het kan dus voorkomen dat er direct op de eerste dag van uw eigendom een gebrek ontstaat. Dit komt voor uw rekening. U kunt de verkoper daarop niet aanspreken.

Verder is het natuurlijk zo dat een ouder onroerend goed niet aan de nieuwste eisen uit het bouwbesluit voldoet. U kunt daarbij denken aan de mate van isolatie, de opbouw van bouwkundige constructies, de (leeftijd en opbouw van) technische installaties etc. U kunt in die gevallen dan als koper(s) ook niet dezelfde eisen stellen aan het gekochte als aan een nieuw onroerend goed.

Om dit te ondervangen wordt door Groot Makelaars in de koopovereenkomst een zogenaamde ouderdomsclausule opgenomen bij woningen gebouwd voor 2000, waarbij u deze situatie accepteert.

Meestal zal deze clausule er als volgt uitzien:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan XX jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van het bovenstaande in dit artikel en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een 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. Koper is in de gelegenheid gesteld om zich door middel van een bouwkundige keuring een beeld van de onderhoudsstaat te vormen, maar heeft daar geen gebruik van gemaakt.

Bijzondere verplichtingen

De meeste onroerende goederen kennen verplichtingen ten opzichte van de buurpercelen of de gemeente of nutsbedrijven etc. U kunt hierbij bijvoorbeeld denken aan leidingen die door de grond lopen of gezamenlijke inritten of bepalingen omtrent waterhuishouding. Deze bepalingen worden erfdienstbaarheden genoemd en vormen vaak een beperking van het gebruik. Dergelijke erfdienstbaarheden vindt u terug in de zogenaamde “eigendomsakte” van de verkoper(s). Dit is de notariële akte welke is opgesteld door de notaris toen de verkoper(s) het onroerend goed kocht(en). Groot Makelaars heeft een kopie hiervan in haar bezit en deze kunt u op verzoek vooraf inzien, zodat u weet welke erfdienstbaarheden op het onroerend goed rusten. In de koopovereenkomst wordt standaard opgenomen dat u als koper bekend bent met deze erfdienstbaarheden en dat u deze aanvaardt. Het is dus aan te raden om hiernaar te vragen voor u de onderhandelingen aangaat.

Lijst van roerende zaken

Het is voor u als koper natuurlijk van groot belang om te weten wat u precies koopt. Niet alle zaken in een onroerend goed worden door de verkoper achterlaten. Er kunnen zaken zijn die worden meegenomen. Er wordt door Groot Makelaars voorafgaande aan de verkoop een lijst opgesteld met zaken die de verkoper meeneemt, die achterblijven of die tegen een bepaalde prijs kunnen worden overgenomen. Het is voor u belangrijk om hiernaar te vragen voorafgaande aan een eventuele onderhandeling. Er kunnen namelijk tussentijds ook wijzigingen optreden in deze lijst. Wanneer u een bieding doet, gaat Groot Makelaars uit van de lijst zoals deze u is overhandigd, tenzij expliciet door u anders is aangegeven.

Biedingen

Wanneer u een bieding besluit uit te brengen op een onroerend goed, is het belangrijk om het volgende in gedachten te houden:

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bieding middels een tegenbod en dit (via zijn makelaar) ook kenbaar maakt. Let wel, de verkoper of zijn makelaar moet expliciet aangeven dat de onderhandelingen met u worden aangegaan. U bent niet in onderhandeling wanneer de makelaar aangeeft het bod "te zullen overleggen" met de verkoper.

Het bieden van de vraagprijs of daarboven wil niet per definitie zeggen dat u ook koper bent. U bent dat pas wanneer de verkoper heeft aangegeven met uw bod akkoord te gaan.

Groot Makelaars kan pas overleggen met de verkopende partij wanneer zij een bieding krijgt die minimaal bestaat uit een *prijs, eventuele ontbindende voorwaarden en uit een datum waarop u naar de notaris wilt*. Daarmee kan zij naar de verkopende partij een compleet en goed advies uitbrengen. Biedingen mogen telefonisch worden doorgegeven, maar kunnen ook schriftelijk of via de mail worden doorgegeven.

Het biedproces kan per situatie verschillen. U doet er goed aan om voordat u de onderhandelingen aangaat, duidelijkheid te vragen over de manier waarop Groot Makelaars omgaat met biedingen die zij binnenkrijgt. Dit om teleurstellingen te voorkomen.

Een biedproces mag namelijk tijdens de onderhandelingen gewijzigd worden. Dit komt wel eens voor bij onroerend goed waar zeer veel belangstelling voor is. Het is dan voor de verkopende partij erg moeilijk om te bepalen wie nu de beste koper is. In dergelijke gevallen kan de verkopende partij de lopende onderhandelingen afbreken en overgaan tot bijvoorbeeld een verkoop bij inschrijving, waarbij alle partijen weer gelijke kansen hebben. Uiteraard moet Groot Makelaars dan wel de tot dan toe gemaakte afspraken nakomen.

Daarbij is het tevens belangrijk te vragen wat uw positie is. De verkopende partij is namelijk niet verplicht om in onderhandeling met u te gaan wanneer u de eerste bent die belt voor een bezichtiging of de eerste bent die bezichtigd of wanneer u de eerste bent die een bod uitbrengt.

Een onderhandeling heeft nog niet tot een koop te leiden. Soms wil een verkoper eenvoudig weten of er nog meer belangstelling in de markt is voor zijn onroerend goed. In dat licht kan het zijn dat Groot Makelaars toch verder gaat met de bezichtigingen, terwijl zij met u in onderhandeling is. Wel zal zij naar andere gegadigden aangeven dat zij “onder bod” is. U mag er echter in een dergelijk geval op vertrouwen dat er nooit uitspraken worden gedaan naar derden over de hoogte van de biedingen en eventuele voorwaarden. Dit om te voorkomen dat partijen “tegen elkaar uitgespeeld” worden.

Ontbindende voorwaarde voor financiering

U kunt als koper bedingen dat u de koop wilt ontbinden wanneer u geen geldverstrekker kunt vinden die u de *koopsom* wil lenen. Dit noemen we een financieringsvoorbehoud. Een financieringsvoorbehoud is niet vanzelfsprekend. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden, het maakt deel uit van de onderhandelingen. Doorgaans loopt dit financieringsvoorbehoud 5 weken vanaf het moment dat er *wilsovereenstemming* is ontstaan tussen de verkopende en kopende partij. Het is dus zaak om zo spoedig mogelijk nadat de koop rond is op zoek te gaan naar een goede geldverstrekker. Groot Makelaars kan hierin voor u een bemiddelende rol spelen. Wij zijn goed ingebed in de financiële wereld en kunnen u in contact brengen met *alle* geldverstrekkers in Nederland.

In de regio hebben we een goed en zeer uitgebreid netwerk van betrouwbare en *onafhankelijke* hypotheekadviseurs opgebouwd. Daarmee hebben wij het voorwerk reeds voor u uitgevoerd. Dit zijn stuk voor stuk adviseurs die door ons zijn gescreend en waar we zelf goede ervaringen mee hebben. Uit ervaring is ons namelijk gebleken dat naast goede hypotheekvoorwaarden de advisering over de hypotheekconstructie minstens zo belangrijk is.

Vraagt u onze medewerkers gerust of zij u in contact willen brengen met dit netwerk voor een gedegen, eerlijk en *vrijblijvend* adviesgesprek.

Energiecertificaat

Er is in Nederland een wettelijke plicht om bij verkoop van een woonhuis een energiecertificaat te overhandigen aan de kopende partij.

Een energiecertificaat heeft als doel om de koper inzicht te geven in de mate van energieverlies van een woning door muren, dak, vloeren, ramen, deuren en kieren. In het energiecertificaat wordt enkel de basisinformatie aangegeven en geen berekening of advies.

De verplichting geldt alleen voor het overhandigen van een energiecertificaat en niet voor het overhandigen van het achterliggende onderzoeksrapport of het isolatieadvies.

Reactie na bezichtiging

De verkoop van onroerend goed is vaak een aangelegenheid waarbij (soms onbewust) voor de verkopende partij spanning komt kijken. Bij elke bezichtiging moet alles netjes zijn, regelmatig schoonmaken en in spanning wachten op de reactie van de kijkers. U krijgt daarbij toegang tot het eigendom van de verkoper(s) wat natuurlijk een behoorlijke openstelling van de privacy betekent. In dat licht verzoekt Groot Makelaars u dan ook om ons zo spoedig mogelijk na de bezichtiging te laten weten of uw interesse is gewekt of niet. We kunnen dan onze opdrachtgevers daarover informeren.

Bedenktermijn

Wanneer u een woonhuis koopt, heeft u een wettelijke termijn van 3 dagen om u te beraden op de koop. Deze termijn gaat in nadat u een door de verkopende partij ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Binnen deze termijn kunt u, eventueel zonder nadere toelichting, afzien van de koop. Wel dient u dan binnen de termijn middels een brief of mailtje aan Groot Makelaars kenbaar te maken dat u afziet van de koop. Eventuele boeteclausules in het contract gaan pas na deze 3 dagen bedenktijd lopen.

Taxatie

Wanneer u een hypotheek nodig heeft voor de aankoop van onroerend goed, zal de hypotheekverstrekker in veel gevallen van een onafhankelijke taxateur een bevestiging in de vorm van een taxatierapport willen zien van de waarde van het (onder)pand. Wanneer de financiering wordt gewaarborgd door een zogenaamde Nationale Hypotheek Garantie (NHG), zullen er aanvullende eisen aan een taxatierapport worden gesteld. Deze taxatierapporten dienen door speciale “valideringsinstituten” te worden gecontroleerd op een flink aantal eisen.

We hebben een gedegen netwerk van professionele en gekwalificeerde taxateurs waarmee we u in contact kunnen brengen om een dergelijk taxatierapport voor u te verzorgen. Vraagt u onze medewerkers gerust of zij u in contact willen brengen met dit netwerk.

Vragen

We hebben geprobeerd u met behulp van deze informatie op weg te helpen naar een goede en vloeiend verlopende transactie.

Mochten er desondanks toch nog vragen of onduidelijkheden zijn ontstaan, dan nodigen wij u van harte uit om ons daarover te benaderen. We geven u graag een nadere toelichting.

U kunt ons benaderen via de volgende kanalen:

Telefoon: 050- 82 00 944

E-mail: info@grootmakelaars.nl

Website: via het contactformulier op www.grootmakelaars.nl

Mocht u besluiten om niet verder te gaan met het onroerend goed uit deze brochure, dan willen we u nog graag even wijzen op de overige diensten die Groot Makelaars aanbiedt.

- Professionele begeleiding bij het aankopen van een andere woning, waarbij we u adviseren in de te nemen stappen, de waarde van de woning, de bouwkundige staat, de juridische haken en ogen en waarbij we de onderhandelingen voor u voeren.
- Taxaties. We kunnen *alle* voorkomende taxaties voor u uitvoeren.

Wilt u als eerste op de hoogte zijn van nieuwe panden welke in de verkoop komen, voordat ze op Funda verschijnen?

Volg ons dan via de volgende media en u bent als eerste op de hoogte van marktontwikkelingen, nieuwe panden die in de verkoop komen en nieuwsfeiten.

