Makelaardij Groningen BV
Hereweg 120
9725 AK, GRONINGEN
Tel: 050 31 30 050
Whatsapp: 06-25587276
E-mail: wonen@makelaardijgroningen.nl
www.makelaardijgroningen.nl

Elmersmastraat 19, 9745 AK Groningen

Vraagprijs € 250.000,00 kosten koper

Makelaardij Groningen BV
Hereweg 120
9725 AK, GRONINGEN
Tel: 050 31 30 050
Whatsapp: 06-25587276
E-mail: wonen@makelaardijgroningen.nl
www.makelaardijgroningen.nl

Omschrijving

Elmersmastraat 19, 9745 AK Groningen

HOEKWONING IN HOOGKERK | 3 SLAAPKAMERS | PERCEEL VAN 190 M² | OVERKAPPING | RUIME BERGING | ENERGIELABEL C | 4 zonnepanelen

Op een prettige plek in Hoogkerk, op loopafstand van het centrum van Hoogkerk, staat deze karakteristieke hoekwoning. De woning beschikt over circa 71 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een praktische bijkeuken en een tuin met royale overkapping. Dankzij de hoekligging, het perceel van 190 m² en de vrijstaande berging is er bovendien opvallend veel praktische ruimte rondom de woning. Een fijne woning met een goede basis en volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak te maken.

PRAKTISCH WONEN MET VEEL RUIMTE RONDOM

De woning is praktisch ingedeeld met op de begane grond een woonkamer, keuken en bijkeuken. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Daarnaast beschikt de woning over een vliering en een ruime vrijstaande berging. De overkapping aan de achterzijde vormt een fijne verlenging van de woning en biedt een beschutte plek om buiten te zitten.

ELMERSMASTRAAT 19, GRONINGEN

INDELING

Begane grond: Entree in de hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer en keuken. De woonkamer van circa 17,9 m² bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken van circa 7,5 m². Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken van circa 5,6 m² bereikbaar. Hier is extra ruimte voor bijvoorbeeld de was-apparatuur, voorraad en andere praktische zaken. Vanuit de achterzijde van de woning is de tuin met royale overkapping bereikbaar.

Eerste verdieping: De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn circa 10 m², 7,9 m² en 5,4 m² groot. Daarmee is er naast de hoofdslaapkamer ruimte voor bijvoorbeeld een kinder-, werk- of logeerkamer. De badkamer is compact en praktisch ingericht met een douche en wastafel.

Vliering: Via de verdieping is de vliering bereikbaar. Deze biedt aanvullende bergruimte over vrijwel de volledige breedte van de woning.

BUITENRUIMTE

Heerlijke diepe en brede tuin op het Westen. De woning staat op een perceel van 190 m² en profiteert dankzij de hoekligging van extra ruimte rondom de woning.

Aan de achterzijde bevindt zich een royale overkapping van circa 13,3 m², waardoor er een fijne beschutte plek is om buiten te zitten. Daarnaast beschikt de woning over een vrijstaande berging van circa 9,2 m². Deze biedt volop ruimte voor fietsen, tuingereedschap en extra opslag.

Makelaardij Groningen BV
Hereweg 120
9725 AK, GRONINGEN
Tel: 050 31 30 050
Whatsapp: 06-25587276
E-mail: wonen@makelaardijgroningen.nl
www.makelaardijgroningen.nl

BIJZONDERHEDEN

- Hoekwoning bouwjaar 1957;
- Woonoppervlakte circa 71 m²;
- Perceeloppervlakte 190 m²;
- Drie slaapkamers;
- Energielabel C;
- Voorzien van vloer en muur isolatie (2021);
- Nieuwe elektriciteitsmeter (2021);
- Grotendeels dubbele beglazing (2021);
- Deuren, muren en plafonds recent geschilderd;
- Verwarmd middels Remeha CV-ketel (2015, eigendom);
- Praktische bijkeuken;
- Vliering met extra bergruimte;
- Royale overkapping van circa 13,3 m²;
- Vrijstaande berging van circa 9,2 m².

WOONOMGEVING
De Elmersmastraat ligt in Hoogkerk, een prettige woonomgeving met de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Voor boodschappen zijn er verschillende supermarkten en winkels in Hoogkerk. Ook scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn in de omgeving aanwezig.

De ligging aan de westzijde van Groningen is gunstig ten opzichte van de stad en de omliggende uitvalswegen. De binnenstad van Groningen is bovendien goed per fiets bereikbaar.

Kortom: een praktische hoekwoning met drie slaapkamers, een perceel van 190 m², ruime berging en een fijne overkapping op een prettige plek in Hoogkerk.

Vraagprijs € 250.000,-

Makelaardij Groningen BV
Hereweg 120
9725 AK, GRONINGEN
Tel: 050 31 30 050
Whatsapp: 06-25587276
E-mail: wonen@makelaardijgroningen.nl
www.makelaardijgroningen.nl

Kenmerken

Vraagprijs	: € 250.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 290 m^3
Perceel oppervlakte	: 190 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 71 m^2
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1957
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin 190 m^2
Hoofdtuin	: Achtertuin 144 m2
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Muurisolatie, Vloerisolatie, HR++ glas
Voorzieningen	: TV kabel, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Remeha Avanta 28C (Gas gestookt uit 2015, eigendom)
Warmwater	: C.V.-Ketel

Locatie

Elmersmastraat 19
9745 AK GRONINGEN

Makelaardij Groningen BV
Hereweg 120
9725 AK, GRONINGEN
Tel: 050 31 30 050
Whatsapp: 06-25587276
E-mail: wonen@makelaardijgroningen.nl
www.makelaardijgroningen.nl

Foto's

Makelaardij Groningen BV
Hereweg 120
9725 AK, GRONINGEN
Tel: 050 31 30 050
Whatsapp: 06-25587276
E-mail: wonen@makelaardijgroningen.nl
www.makelaardijgroningen.nl

Foto's

Makelaardij Groningen BV
Hereweg 120
9725 AK, GRONINGEN
Tel: 050 31 30 050
Whatsapp: 06-25587276
E-mail: wonen@makelaardijgroningen.nl
www.makelaardijgroningen.nl

Foto's

Makelaardij Groningen BV
Hereweg 120
9725 AK, GRONINGEN
Tel: 050 31 30 050
Whatsapp: 06-25587276
E-mail: wonen@makelaardijgroningen.nl
www.makelaardijgroningen.nl

Foto's

Makelaardij Groningen BV
Hereweg 120
9725 AK, GRONINGEN
Tel: 050 31 30 050
Whatsapp: 06-25587276
E-mail: wonen@makelaardijgroningen.nl
www.makelaardijgroningen.nl

Foto's

Makelaardij Groningen BV
Hereweg 120
9725 AK, GRONINGEN
Tel: 050 31 30 050
Whatsapp: 06-25587276
E-mail: wonen@makelaardijgroningen.nl
www.makelaardijgroningen.nl

Foto's

Makelaardij Groningen BV
Hereweg 120
9725 AK, GRONINGEN
Tel: 050 31 30 050
Whatsapp: 06-25587276
E-mail: wonen@makelaardijgroningen.nl
www.makelaardijgroningen.nl

Foto's

Makelaardij Groningen BV
Hereweg 120
9725 AK, GRONINGEN
Tel: 050 31 30 050
Whatsapp: 06-25587276
E-mail: wonen@makelaardijgroningen.nl
www.makelaardijgroningen.nl

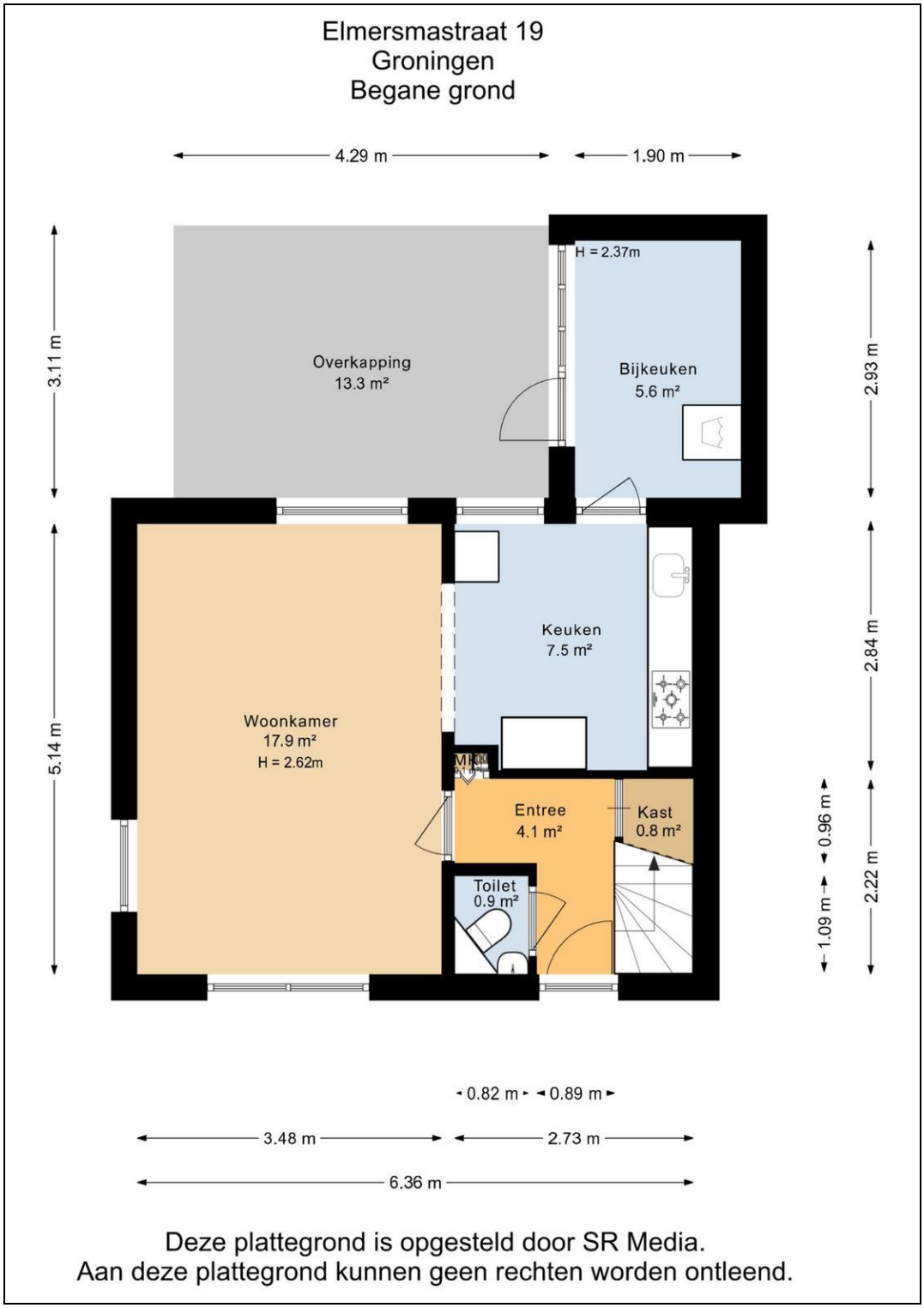
Foto's

Makelaardij Groningen BV
Hereweg 120
9725 AK, GRONINGEN
Tel: 050 31 30 050
Whatsapp: 06-25587276
E-mail: wonen@makelaardijgroningen.nl
www.makelaardijgroningen.nl

Foto's

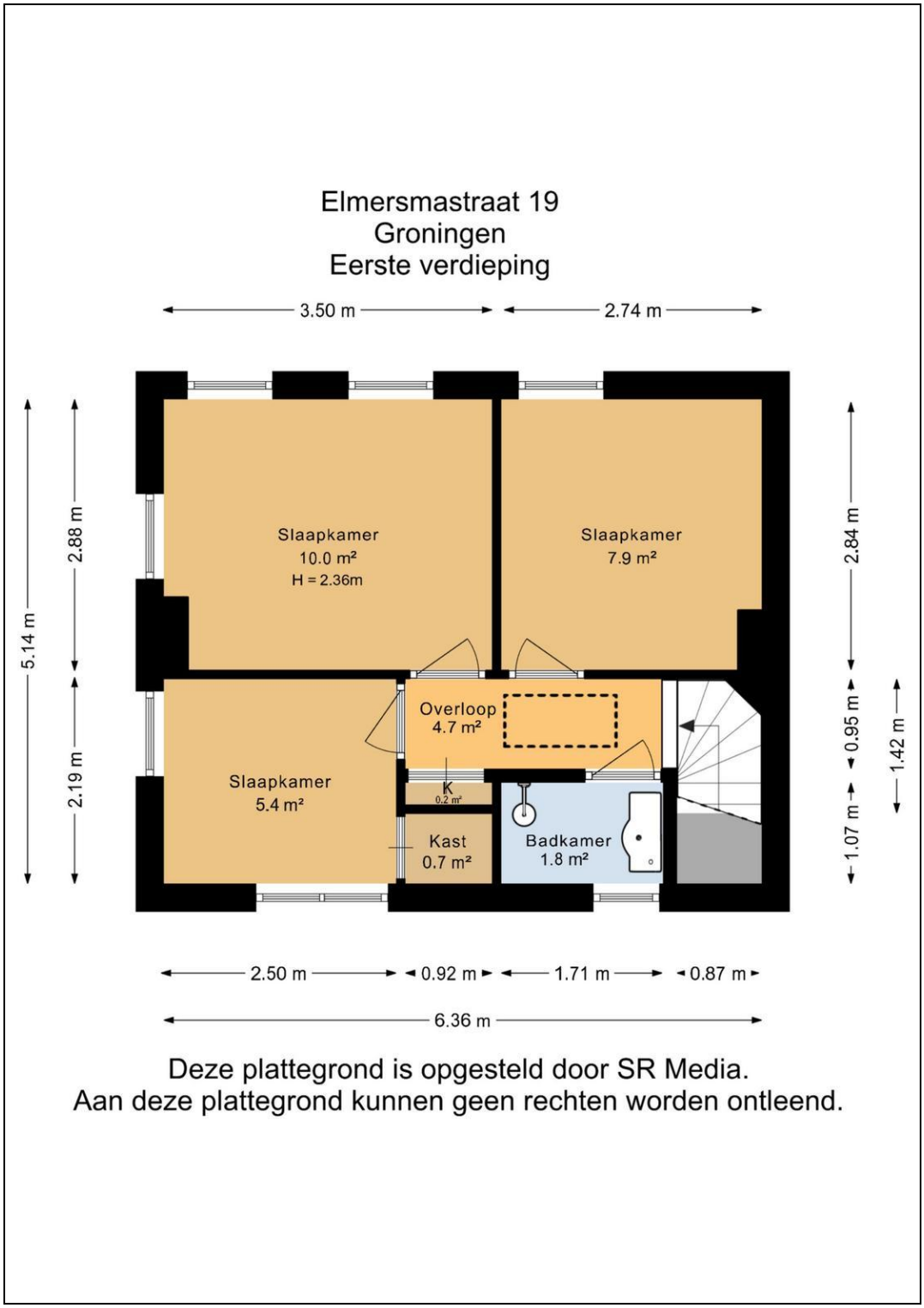
Makelaardij Groningen BV
Hereweg 120
9725 AK, GRONINGEN
Tel: 050 31 30 050
Whatsapp: 06-25587276
E-mail: wonen@makelaardijgroningen.nl
www.makelaardijgroningen.nl

Plattegrond



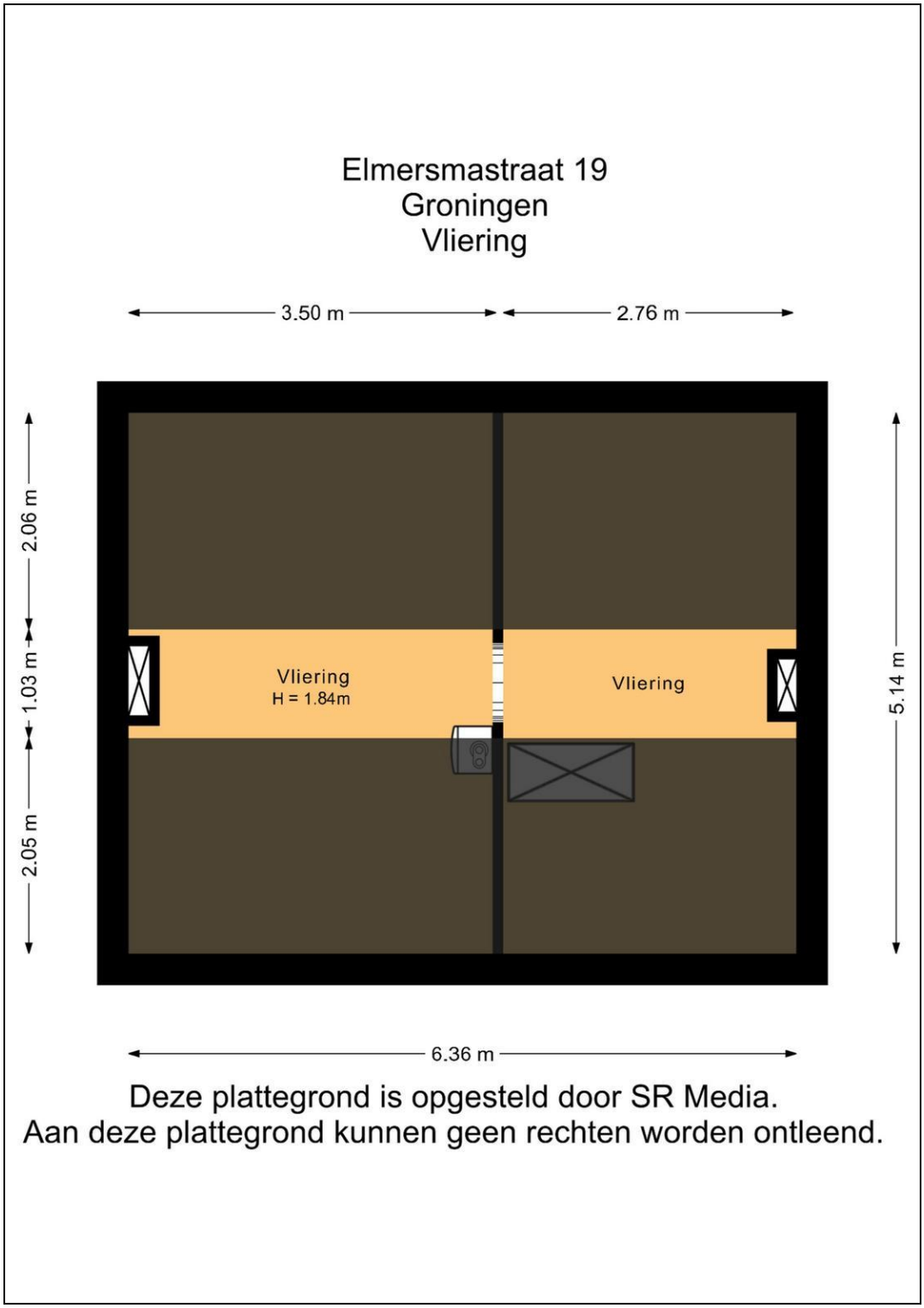
Makelaardij Groningen BV
Hereweg 120
9725 AK, GRONINGEN
Tel: 050 31 30 050
Whatsapp: 06-25587276
E-mail: wonen@makelaardijgroningen.nl
www.makelaardijgroningen.nl

Plattegrond



Makelaardij Groningen BV
Hereweg 120
9725 AK, GRONINGEN
Tel: 050 31 30 050
Whatsapp: 06-25587276
E-mail: wonen@makelaardijgroningen.nl
www.makelaardijgroningen.nl

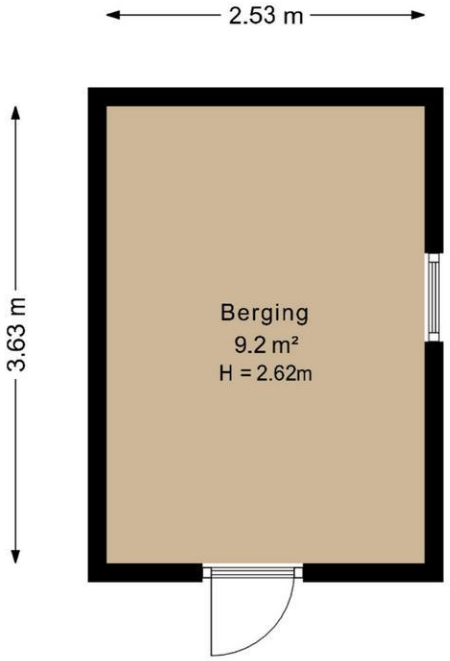
Plattegrond



Makelaardij Groningen BV
Hereweg 120
9725 AK, GRONINGEN
Tel: 050 31 30 050
Whatsapp: 06-25587276
E-mail: wonen@makelaardijgroningen.nl
www.makelaardijgroningen.nl

Plattegrond

Elmersmastraat 19
Groningen
Berging



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

Makelaardij Groningen BV
Hereweg 120
9725 AK, GRONINGEN
Tel: 050 31 30 050
Whatsapp: 06-25587276
E-mail: wonen@makelaardijgroningen.nl
www.makelaardijgroningen.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

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

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	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☒	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☐	☐	☒	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

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 overge nomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

Makelaardij Groningen BV
Hereweg 120
9725 AK, GRONINGEN
Tel: 050 31 30 050
Whatsapp: 06-25587276
E-mail: wonen@makelaardijgroningen.nl
www.makelaardijgroningen.nl

Veel gestelde vragen

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

2: Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De NVM-makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

3: Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?
Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen

4: Word ik koper als ik de vraagprijs bied?
Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5: Waar moet ik op letten bij het uitbrengen van een bod?
Bij het uitbrengen van een bod dient u rekening te houden met de overige condities zoals datum van aanvaarding, eventuele roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden.

6: Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van de verkoop wijzigen?
Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een eerlijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

7: Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft partijen de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie"gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een "optie" kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan

Makelaardij Groningen BV
Hereweg 120
9725 AK, GRONINGEN
Tel: 050 31 30 050
Whatsapp: 06-25587276
E-mail: wonen@makelaardijgroningen.nl
www.makelaardijgroningen.nl

8: Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerst met mij in onderhandeling gaan?
Op deze drie vragen is het antwoord Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de procedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieuze belangstelling hebt, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

9: Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?
Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt"aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte (honorarium) en het inschrijven daarvan in de registers (kadastraal recht). De verkoper heeft de makelaar ingeschakeld om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen NVM makelaar in te schakelen.

10: Hoe komt de koop tot stand?
Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn dan een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule.
Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van een woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Voorwaarden

Koopakte
Conform NVM-model.

Koopovereenkomst
De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijk koopakte hebben ondertekend.

Documentatie
Alle gegevens in deze brochure zijn uitsluitend bestemd voor belanghebbende. Aan deze gegevens kunnen geen garanties/rechten worden ontleend met betrekking tot het object.

Onderzoeksplicht
Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, maten etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn, en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Bouwkundige keuring
Als u twijfels heeft over de kwaliteit en de bouwtechnische staat van de woning, adviseren wij u daartoe een onderzoek te laten doen door een deskundige en eventueel een bouwkundig rapport te laten opmaken. U kunt dit als

Makelaardij Groningen BV
Hereweg 120
9725 AK, GRONINGEN
Tel: 050 31 30 050
Whatsapp: 06-25587276
E-mail: wonen@makelaardijgroningen.nl
www.makelaardijgroningen.nl

ontbindende voorwaarde opnemen bij een eventueel bod. Dit kunt u natuurlijk ook doen voordat u in onderhandeling treedt met de makelaar.
De bouwkundige keuring vindt plaats na de volledige ondertekening van de koopovereenkomst en na het verstrijken van de drie dagen bedenktijd.
Bij een voorbehoud bouwkundige keuring is dit de tekst die wij in de koopakte opnemen:
Deze overeenkomst is gesloten onder de voorwaarde dat de woning vrij is van aanzienlijke bouwkundige gebreken, welke koper thans nog niet bekend zijn en die een bedrag van € (bedrag) te boven gaan. Koper zal voor zijn rekening een gerenommeerd bouwkundige inschakelen om dit te onderzoeken en geeft uiterlijk op (datum) uitsluitsel middels een deugdelijke schriftelijke rapportage van het hiervoor bedoelde onderzoek. Indien aanzienlijke bouwkundige gebreken aan de woning worden vastgesteld, welke koper thans nog niet bekend zijn en die een bedrag van € (bedrag) te boven gaan, krijgt verkoper de gelegenheid om deze gebreken te herstellen voor de transportdatum of heeft verkoper het recht het bedrag boven de € (bedrag) in mindering te brengen op de koopsom.

Kosten Koper
De kosten, rechten en overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van de koper.

Notaris
Ter keuze kopende partij (tenzij anders vermeld).

Bankgarantie/Waarborgsom
Indien de eigendomsoverdracht meer dan twee weken na het definitief worden van de overeenkomst plaats vindt (bedenktijd en eventuele termijnen van voorbehouden zijn verstreken), verlangt verkoper van koper een bij de notaris te deponeren bankgarantie of waarborgsom van 10 % van de koopsom. De waarborgsom wordt ten tijde van de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.

Bedenktijd
Koper (indien consument*) heeft gedurende 3 dagen na de ter handstelling van (een kopie van) de koopakte het recht de koopovereenkomst te ontbinden.
Deze bedenktijd is slechts van toepassing bij een transactie inzake een tot woning bestemde onroerende zaak (niet zijnde in gebruik als kamerverhuurbedrijf).

*Consument is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van bedrijf of beroep.

Financiering
Deze ontbindende voorwaarde dient uitdrukkelijk te worden overeengekomen. Koper kan slechts van deze ontbindende voorwaarde gebruik maken, binnen de afgesproken termijn, met een schriftelijke bevestiging van een erkend geldverstrekker waarin wordt verklaard dat er onvoldoende financiële middelen zijn om de koopsom (en kosten) op “normale voorwaarden” te lenen. Wanneer er boven de vraagprijs wordt gekocht, zal het financieringsvoorbehoud worden opgenomen tot aan de vraagprijs.

Oplevering
In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende -/ leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten
Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum vanaf notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Makelaardij Groningen BV
Hereweg 120
9725 AK, GRONINGEN
Tel: 050 31 30 050
Whatsapp: 06-25587276
E-mail: wonen@makelaardijgroningen.nl
www.makelaardijgroningen.nl

Inschrijving
Koper heeft het recht de koopakte op zijn kosten door de notaris te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving beschermt koper onder meer tegen latere vervreemding of bezwaringen, een na de inschrijving ingeschreven beslag en een na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement surseance of schuldsaneringsregeling.

Identiteit partijen
Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander zal identificeren door het tonen van een geldig legitimatiebewijs.

Financiering
Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. Mondeling uitgebrachte biedingen kunnen door de verkoper worden geaccepteerd en zijn voor beide partijen bindend.

Uitbrengen van biedingen
Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden, maken wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar;
Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen:
*Dient deze aan de verkopend makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkend financiële instelling of adviseur.
* Zal zowel de verkoper als diens makelaar aan aspirant-koper al hetgeen meedelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
* Blijven biedingen van kracht tot het moment waarop de verkoper (en/of diens makelaar) antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het door aspirant-koper uitgebrachte voorstel.
* Blijven biedingen van kracht tot het moment waarop de verkoper (en/of diens makelaar) antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het door aspirant-koper uitgebrachte voorstel.

Ouderdomsclausule
Bij oudere panden dient u er als koper rekening mee te houden dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. In de koopakte zal hieromtrent een zgn. ‘ouderdomsclausule’ worden opgenomen. Deze houdt in, dat de eisen die aan de kwaliteit en technische staat van het object gesteld mogen worden, in het licht van de leeftijd beoordeeld moeten worden. Kwaliteitsgebreken ten gevolge van de leeftijd van gebouw en/of toebehoren worden geacht niet belemmerend te werken op het normale gebruik. Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van deze woning en de bijgebouwen. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in de voor o.a. de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, evt. afwezigheid van ongedierte cq schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerd te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik.

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

Makelaardij Groningen BV
Hereweg 120
9725 AK, GRONINGEN
Tel: 050 31 30 050
Whatsapp: 06-25587276
E-mail: wonen@makelaardijgroningen.nl
www.makelaardijgroningen.nl

asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Loden leidingen
De norm voor de toegestane hoeveelheid lood in drinkwater in de EG Drinkwaterrichtlijn is aangescherpt. De Nederlandse wetgeving neemt deze aanscherping over. VROM streeft er naar om eigenaren binnenkort alle loden waterleidingen in Nederland te laten vervangen. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het vervangen van loden waterleidingen in de woning.

Septictank
Sinds 1 januari 2005 verplicht het Lozingsbesluit Wvo huishoudelijk afvalwater én het Lozingsbesluit bodembescherming tot aansluiting van alle in het buitengebied gelegen woningen en andere gebouwen op de gemeentelijke riolering. Indien er geen riolering aanwezig is dan mag het huishoudelijk afvalwater uitsluitend worden gezuiverd en geloosd door middel van een voorziening voor individuele behandeling van afvalwater (IBA) die van overheidswege is goedgekeurd.

Plattegronden
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden..

Gunning
Verkoper behoudt zich het recht voor, om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Staat van de woning meldingsplicht
Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit 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.

Disclaimer: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar
Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Makelaardij Groningen BV
Hereweg 120
9725 AK, GRONINGEN
Tel: 050 31 30 050
Whatsapp: 06-25587276
E-mail: wonen@makelaardijgroningen.nl
www.makelaardijgroningen.nl

De uitgebreide verkoopbrochure met daarin (indien van toepassing):
- de kadastrale gegevens,
- gemeente informatie,
- bodeminformatie,
- eigendomsbewijs,
- vragenlijst,
- buurtinformatie,
- splitsingsakte,
- stukken VVE,

kunt u downloaden op: www.makelaardijgroningen.nl

Makelaardij Groningen BV
Hereweg 120
9725 AK, GRONINGEN
Tel: 050 31 30 050
Whatsapp: 06-25587276
E-mail: wonen@makelaardijgroningen.nl