







Heveapad 169, 9601 KW Hoogezand

Vraagprijs € 165.000,00 kosten koper

de Wit Garantiemakelaars
Kerkstraat 151
9601 AC, HOOGEZAND
Tel: 0598-398866
E-mail: dewit@garantiemakelaars.nl
www.dewitgarantiemakelaars.nl

Omschrijving

- Ideaal voor starters -
- Bovenste verdieping -
- Volledig v.v. kunststof kozijnen met HR ++ glas -

Centraal gelegen twee-kamer-appartement op de 5e verdieping met een balkon op het westen. Het appartement is volledig v.v. kunststof kozijnen met HR++ glas en heeft een ruime woonkamer met balkon op het westen, een open keuken en een goed onderhouden badkamer. De ligging is ideaal voor degene die alle belangrijke basisvoorzieningen binnen handbereik wil hebben. Op vijf minuten lopen vindt u onder andere een gezondheidscentum, een groot overdekt winkelcentrum, het gemeentehuis, theater, bioscoop en nog vele andere leuke winkels en restaurants. Tevens is het complex centraal gelegen tussen een tweetal treinstations in. Reis je liever per auto dan is Groningen met 10 autominuten te bereiken en met 25 autominuten rij je zo Duitsland binnen.

Indeling:
Begane grond met videofoon installatie. Lift en trappen naar de 5e verdieping:
Indeling appartement:
Entree/gang met vaste kast, woonkamer (ca.25 m²) met toegang naar het balkon, open keuken, berging/bijkeuken, slaapkamer ca. 415x300, badkamer voorzien van een whirlpool, stortdouche, toilet en wastafelmeubel.

Bijzonderheden:
- VvE bijdrage is €315,17 per maand (incl. voorschot stookkosten);
- Warm water middels eigen boiler;
- Fietsenberging op de begane grond;
- Snelle aanvaarding mogelijk;
- Projectnotaris de Poel te Hoogezand.

Heveapad 169 - 9601 KW HOOGEZAND

de Wit Garantiemakelaars
Kerkstraat 151
9601 AC, HOOGEZAND
Tel: 0598-398866
E-mail: dewit@garantiemakelaars.nl
www.dewitgarantiemakelaars.nl

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Galerijflat
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1983

Maten object	
Aantal kamers	2 kamers
Aantal slaapkamers	1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	195 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	56 m^2
Woonkamer	20 m^2

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Schuur / berging	R - inpandig in het gebouw
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Isolatie	Dubbel glas, HR-glas, HR++ glas
Verwarming	Blokverwarming
Warmwater	Elektrische boiler eigendom

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin

de Wit Garantiemakelaars
Kerkstraat 151
9601 AC, HOOGEZAND
Tel: 0598-398866
E-mail: dewit@garantiemakelaars.nl
www.dewitgarantiemakelaars.nl

Foto's













Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Heveapad 169 - 9601 KW HOOGEZAND

de Wit Garantiemakelaars
Kerkstraat 151
9601 AC, HOOGEZAND
Tel: 0598-398866
E-mail: dewit@garantiemakelaars.nl
www.dewitgarantiemakelaars.nl

Foto's













Heveapad 169 - 9601 KW HOOGEZAND

de Wit Garantiemakelaars
Kerkstraat 151
9601 AC, HOOGEZAND
Tel: 0598-398866
E-mail: dewit@garantiemakelaars.nl
www.dewitgarantiemakelaars.nl

Foto's













Heveapad 169 - 9601 KW HOOGEZAND

de Wit Garantiemakelaars
Kerkstraat 151
9601 AC, HOOGEZAND
Tel: 0598-398866
E-mail: dewit@garantiemakelaars.nl
www.dewitgarantiemakelaars.nl

Foto's









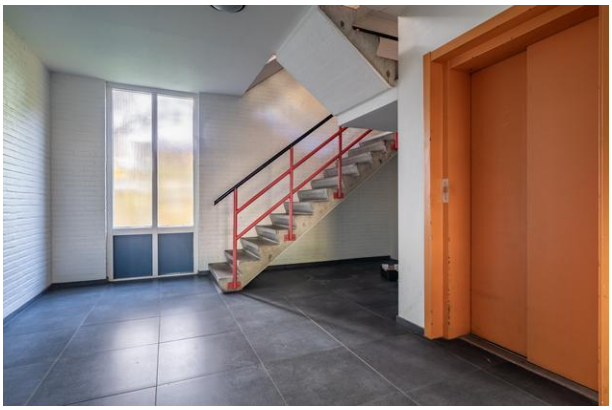




Heveapad 169 - 9601 KW HOOGEZAND

de Wit Garantiemakelaars
Kerkstraat 151
9601 AC, HOOGEZAND
Tel: 0598-398866
E-mail: dewit@garantiemakelaars.nl
www.dewitgarantiemakelaars.nl

Foto's









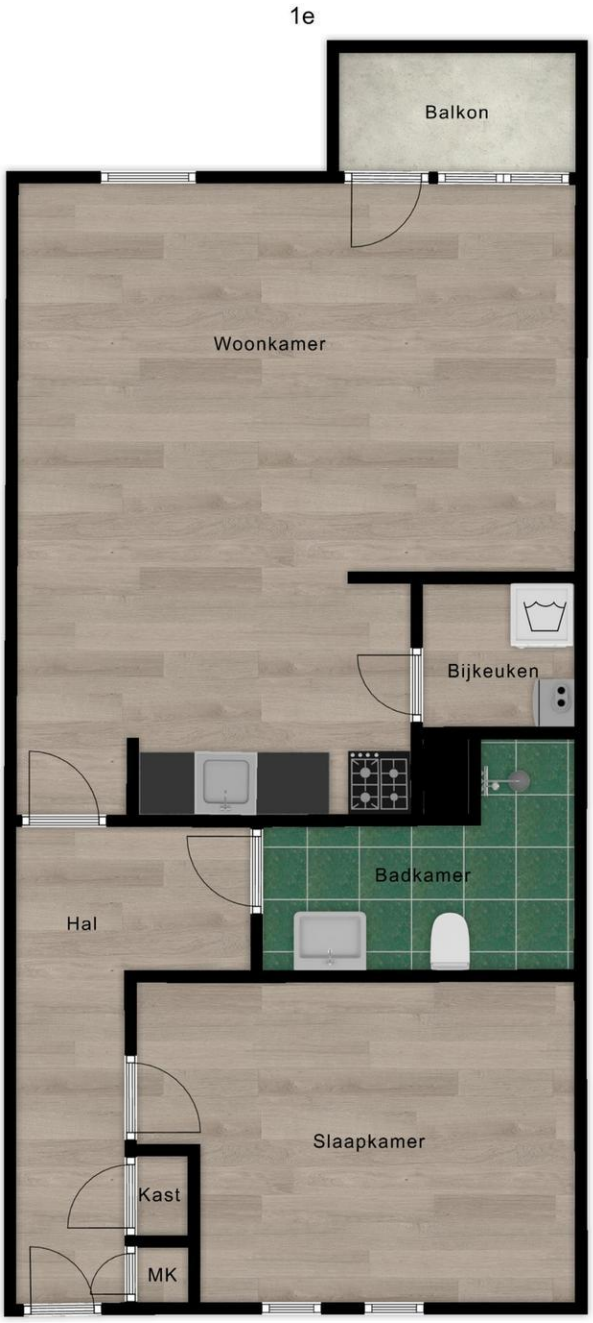




Heveapad 169 - 9601 KW HOOGEZAND

de Wit Garantiemakelaars
Kerkstraat 151
9601 AC, HOOGEZAND
Tel: 0598-398866
E-mail: dewit@garantiemakelaars.nl
www.dewitgarantiemakelaars.nl

plattegrond



Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Heveapad 169 - 9601 KW HOOGEZAND

de Wit Garantiemakelaars
Kerkstraat 151
9601 AC, HOOGEZAND
Tel: 0598-398866
E-mail: dewit@garantiemakelaars.nl
www.dewitgarantiemakelaars.nl

Kadastrale gegevens

Adres	Heveapad 169
Postcode / Plaats	9601 KW HOOGEZAND
Gemeente	Hoogezand
Sectie / Perceel	K / 7697
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens

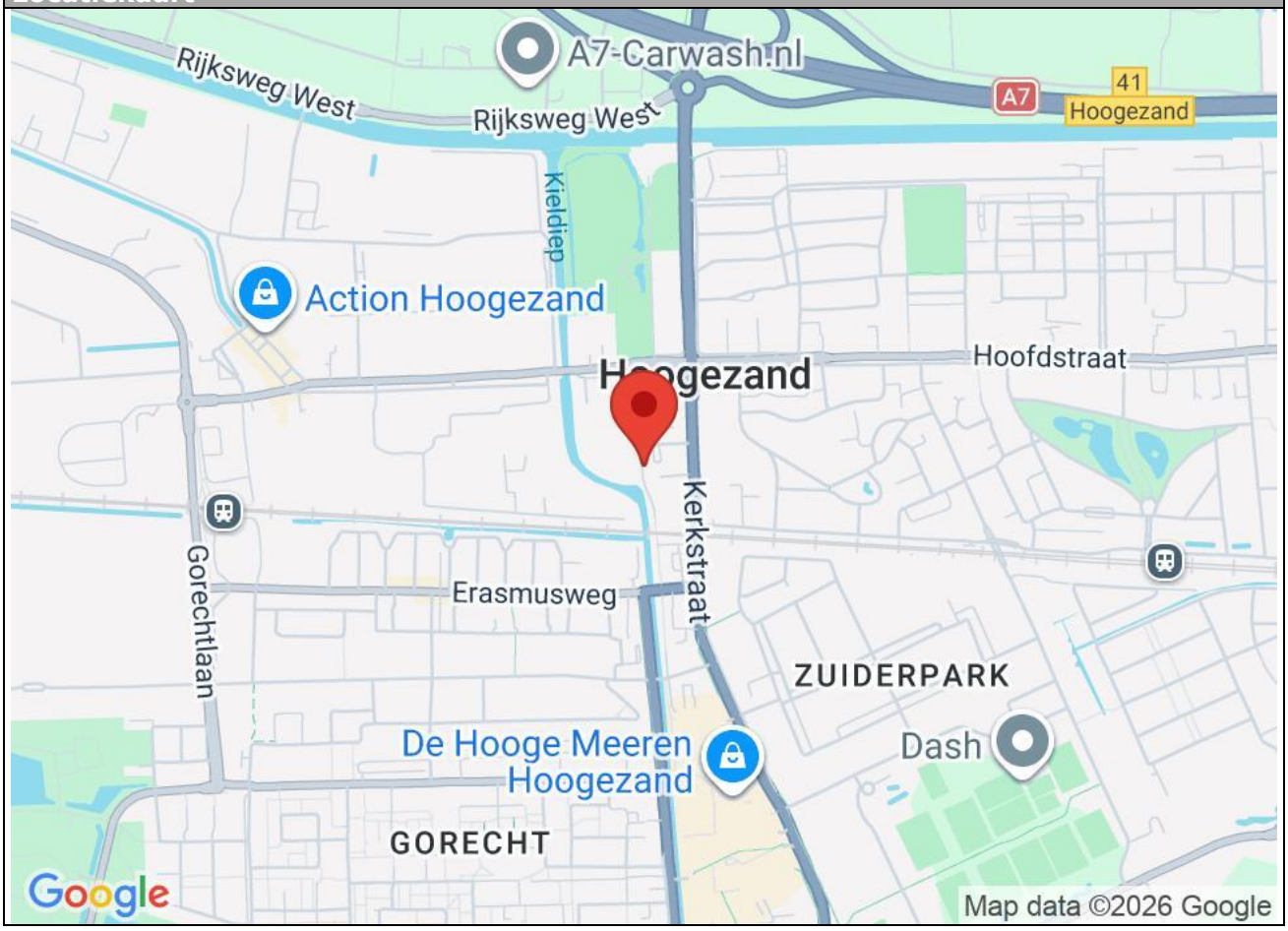
Adres	Heveapad 169
Postcode / Plaats	9601 KW HOOGEZAND
Gemeente	Hoogezand
Sectie / Perceel	K / 7697
Soort	Volle eigendom

de Wit Garantiemakelaars
Kerkstraat 151
9601 AC, HOOGEZAND
Tel: 0598-398866
E-mail: dewit@garantiemakelaars.nl
www.dewitgarantiemakelaars.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Heveapad 169
Postcode / plaats	9601 KW HOOGEZAND
Provincie	Groningen

Locatiekaart



de Wit Garantiemakelaars
Kerkstraat 151
9601 AC, HOOGEZAND
Tel: 0598-398866
E-mail: dewit@garantiemakelaars.nl
www.dewitgarantiemakelaars.nl

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen 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 makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende 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 makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over 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 een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie 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 de woning. Ziet de koper tijdens deze 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.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollega, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van 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.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel

belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, 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 onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-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 NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?
Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Overige informatie
Voor de koop
Als koper heeft u onderzoekplicht, wat wil zeggen dat u onderzoek verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang kunnen zijn bij het nemen van de koopbeslissing. Daartoe behoort o.a. het bestuderen van de door ons beschikbaar gestelde informatie, het bestuderen van een eventueel op uw kosten aangevraagde bouwkundige keuring en het inwinnen van informatie bij de gemeente en provincie.

Het uitbrengen van een bieding
Bij het uitbrengen van een bieding is niet alleen het bedrag van belang maar dient u zich ook uitdrukkelijk uit te spreken over o.a.:

- de aanvaardingsdatum
- eventuele overname van roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarden. Ook een ontbindende voorwaarde voor financiering en Nationale Hypotheek Garantie dient u expliciet te vermelden. De termijn die wordt opgenomen voor financiering bedraagt 4 weken na het sluiten van de mondelinge overeenkomst.
- de notaris waar het transport dient plaats te vinden, indien deze notaris buiten een straal van 10 km van de woning gevestigd is.

De koopovereenkomst
De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens het laatst bekende model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning/appartement vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.
Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt in de koopakte een

artikel opgenomen waarbij de koper zicht verplicht binnen vijf weken na het sluiten van een mondelinge koopovereenkomst een bankgarantie te overleggen dan wel een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom en wordt ten tijde van de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.

Baten, lasten en verschuldigde canons
Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

De kosten koper
De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.
Onder de kosten koper vallen de volgende kosten: overdrachtsbelasting; notariskosten voor de opmaak van de akte van levering; kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)
Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met: notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte;
kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule NEN2580
De Meetinstructie 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



de Wit Garantiemakelaars
Kerkstraat 151
9601 AC, HOOGEZAND
Tel: 0598-398866

E-mail: dewit@garantiemakelaars.nl