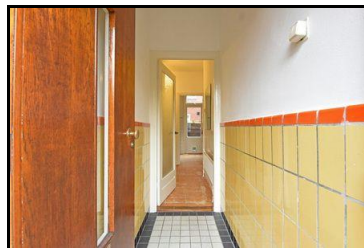




De Ranitzstraat 5 - Groningen

Vraagprijs € 145.000,-- k.k.



Omschrijving

De Ranitzstraat 5 - Groningen

In de gewilde wijk Helpman ligt deze karakteristieke jaren dertig benedenwoning. Het appartement is op een prachtige locatie gelegen aan een rustig groen pleintje met in de directe nabijheid het winkelcentrum, zwembad en scholen. Het bruisende stadscentrum ligt op 10 minuten fietsen. Ook de uitvalswegen richting de A28 en A7 zijn uitstekend bereikbaar.

Via de entree met daarachter een karakteristiek tochtportaal komt u in de woning. De hal geeft vervolgens toegang tot de ruime en lichte woonkamer (ca. 27 m²) met openslaande deuren naar het achter de woning gelegen binnenplaats. Verder bestaat de indeling uit de keuken (ook met toegang tot plaats), twee slaapkamers (beide ca. 6 m²) waarvan één met toegang tot de doucheruimte en tenslotte een vernieuwd toilet en kelderkast.

Het fietsenschuurtje is via de brandgang te bereiken.

Bijzonderheden

- Rustige ligging met zicht op groen;
- Inclusief fietsenberging;
- Vereniging van Eigenaars is vooralsnog niet actief.

Vraagprijs € 145.000,-- k.k.

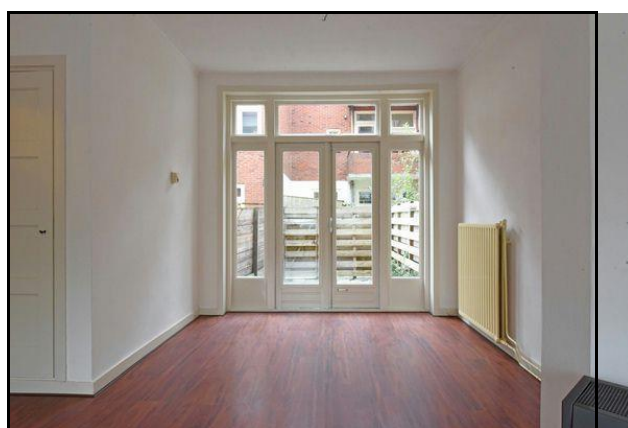
Kenmerken

Vraagprijs	€ 145.000,-- k.k.
Soort	Appartement
Type	Benedenwoning
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Inhoud	180 m ³
Woonoppervlakte	60 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Ligging	Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Plaats
Garage	Geen garage
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Moederhaard

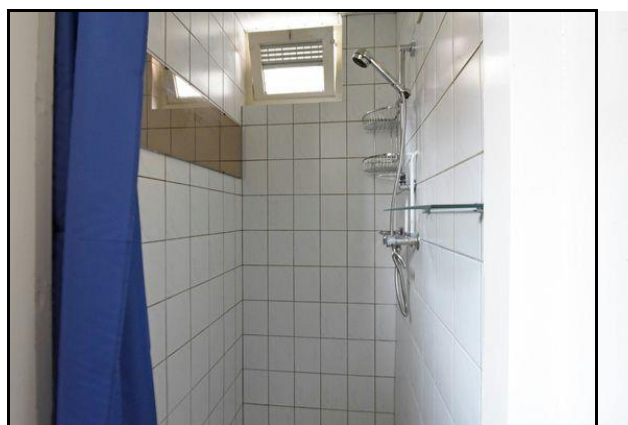
Locatie

Adres gegevens	
De Ranitzstraat 5 9721 GE Groningen	

Foto's



Foto's



Foto's



Kadaster



Bodem informatie

Rapport voor: De Ranitzstraat 5, 9721GE, Groningen



Legenda:

- Historisch verdachte locaties
- Onderzoeken bekend
- Dempingen / ophogingen
- Aandachtszone bodemkwaliteitskaart
- Langlopende grondwatersaneringen
- Tanks bij particulieren

Algemeen

Binnen de contouren van het hierboven vermelde adres is een automatische kaartselectie gemaakt. Hieronder zijn die onderdelen van de bodeminformatie vermeld die binnen deze selectie voorkomen. Indien binnen de selectie bodemonderzoeken bekend zijn bij de gemeente Groningen dan worden de daarbij behorende dossiernummers (rapportnummers) vermeld.

Aandachtszone bodemkwaliteitskaart

Binnen de contouren van het pand is sprake van een aandachtszone bodemkwaliteitskaart. Deze aandachtszone betreft de binnenstad en de oudere woongebieden. In deze gebieden zijn in de bodem verhoogde gehalten van verschillende stoffen aangetroffen. Dit is het gevolg van eeuwenlange menselijke bewoning. Door de verhoogde gehalten in deze gebieden gelden aanvullende regels voor hergebruik van grond. Dit is in het rapport 'Bodembeheerplan en bodemkwaliteitskaart' vastgelegd.

Informatie en dossiers

Voor inzage in dossiers over tanks, langlopende grondwatersaneringen en onderzoeken kunt u een afspraak maken met de gemeente Groningen. De kosten voor het inzien van dossiers bedragen € 8,10 per dossier. De kosten voor eventuele kopieën bedragen € 0,35 per stuk en voor kaarten / tekeningen € 4,00 per stuk. Betaling hiervoor bij voorkeur per pin of anderszins contant. Wij wijzen u erop dat de gemeente Groningen mogelijk niet over alle informatie beschikt. Zo kan er aanvullende informatie beschikbaar zijn bij andere archieven of bij de eigenaar van een perceel. Ook voor algemene informatie kunt u de gemeente Groningen bellen (tel. 050-367 1000).



De hierboven weergegeven informatie is verstrekt op basis van de bij de gemeente Groningen beschikbare gegevens. De gemeente staat niet garant voor de juistheid en volledigheid van de getoonde informatie. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente Groningen kan niet aansprakelijk worden gesteld voor welke schade dan ook die het gevolg is van het verstrekken van onjuiste of onvolledige informatie, dan wel voor schade die voortvloeit uit handelingen die gebaseerd zijn op de hier verstrekte informatie.

Lijst van Zaken

Betreffende het
perceel:

Adres	De Ranitzstraat 5 Groningen
Datum	21-10-2016

d.d.:

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating/bepanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting (in brandgang)	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
Overige tuin, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Woning				
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- gordijnen/vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- losse horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Vloerdecoratie, te weten:

- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Warmwatervoorziening, te weten:

<i>gereguleerder (lease)</i>	☒	☐	☐	☐
<i>Moederhaard</i>	☒	☐	☐	☐
met met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Thermostaat	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) open haard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels <i>moederhaard</i>	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒

(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keukenblok met bovenkasten	☒	☐	☐	☐

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

<i>afzuigkap (nieuw!)</i>	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Verlichting, te weten:

-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

(Losse) kasten, legplanken, te weten:

-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Wastafels met accessoires	☐	☐	☐	☒
Toiletaccessoires	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☒
- douche gordijn	☒	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒

Overig

Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn
maar waarvan eventuele leascontracten,
huurkoopcontracten of huurcontracten
zijn over te nemen, te weten:

- Geysen lease	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overige zaken, te weten:

-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Vragenlijst

Persoonlijke gegevens

Naam :
Adres : Laagveld 17
Postcode en plaats : 9753 KC - Haren
Adres te verkopen woning: De Ranitzstraat 5 Groningen

1. Bijzonderheden

Zo ja, graag nader toelichten:

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? ja/nee

e. Heeft u grond van derden in gebruik? ja/nee
Zo ja, welke?

b. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ja/nee
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

f. Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? ja/nee
(Bijvoorbeeld recht van overpad, 1^o recht van koop verstrekt aan derden, lopende, geschillen afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc.)

Zo ja, welke zijn dat?

Zo ja, welke?

c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendoms-grenzen? ja/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.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

g. Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? ja/nee

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

h. Is er een anti-speculatiebeding van toe-
passing op de woning? ☒ ja/nee
Zo ja, hoe lang nog?

i. Is er sprake van een beschermd stads-
of dorpsgezicht? ☒ ja/nee

Is er sprake van een gemeentelijk- of
rijksmonument? ☒ ja/nee

Is er sprake van een beeldbepalend object? ☒ ja/nee

j. Is er sprake van ruilverkaveling? ☒ ja/nee

k. Is er sprake van onteigening? ☒ ja/nee

l. Is de woning of de grond geheel of
gedeeltelijk verhuurd of bij anderen
in gebruik? ☒ ja/nee

Zo ja:
- is er een huurcontract? ☒ ja/nee
- welk gedeelte is verhuurd?

- welke delen vallen onder gezamenlijk
gebruik?

- welke zaken zijn van de huurder en
mag hij verwijderen bij ontruiming?
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

- heeft de huurder een waarborgsom
gestort? ☒ ja/nee
Zo ja, hoeveel?

- hebt u nog andere afspraken met de huurders
gemaakt? ☒ ja/nee
Zo ja, welke?

m. Zijn er over het pand procedures gaande
bij de rechter, de huurcommissie of een
andere instantie? ☒ ja/nee
(Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met
buren.)
Zo ja, welke is/zijn dat?

n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waarde-
beschikking WOZ? ☒ ja/nee
Zo ja, toelichting:

o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven
verbeteringen of herstellingen
voorgeschreven of aangekondigd die nog
niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☒ ja/nee

p. Zijn er in het verleden subsidies of premies
verstrekkt die bij verkoop van de woning
voor een deel kunnen worden terug-
gevorderd? ☒ ja/nee

q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of
in het verleden ooit onbewoonbaar
verklaard geweest? ☒ ja/nee

r. Is er bij verkoop sprake van een
omzetbelastingheffing? ☒ ja/nee
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig
bedrijfsroerende goed is, of een
woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat
u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

s. Hoe gebruikt u de woning nu?
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel,
opslag.)

woning

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

2. Gevels

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag
of aanhoudend vochtige plekken op de
gevels? ☒ ja/nee
Zo ja, waar?

b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/
beschadigingen in/aan de gevels
aanwezig? ☒ ja/nee
Zo ja, waar?

c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☒ ja/nee
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? ☒ ja/nee

d. Zijn de gevels ooit gereinigd? ☒ ja/nee
Zo ja, volgens welke methode?

3. Dak(en)

- voor VVE bouwjaar*
- a. Hoe oud zijn de daken? *bouwjaar*
Platte daken:
Overige daken:
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? *ja/nee*
Zo ja, waar?
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? *ja/nee*
Zo ja, waar?
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? *ja/nee*
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? *ja/nee*
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? *ja/nee*
- f. Zijn de regenwaterafvoeren in orde? *ja/nee*
Zo nee, toelichting:
- g. Zijn de dakgoten in orde (bijv. lekkage)? *ja/nee*
Zo nee, toelichting:

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
2016 (september)
Is dit gebeurd door een erkend schilders-bedrijf? *ja/nee*
- b. Functioneren alle scharnieren en sloten? *ja/nee*
Zo nee, toelichting:
wordt nog 1 hersteld
- c. Zijn alle sleutels aanwezig? *ja/nee*
- d. Is er sprake van isolerende beglazing? *ja/nee/gedeeltelijk*
- e. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? *ja/nee*

Zo ja, waar?

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vocht-doorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? *ja/nee*
Zo ja, waar?
- b. Is er sprake (geweest) van schimmel-vorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? *ja/nee*
Zo ja, waar?
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? *ja/nee*
Zo ja, waar?
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? *ja/nee*
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)
Zo ja, waar?

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

- f. Is er sprake van vloerisolatie? *ja/nee*

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? *ja/nee*
Zo ja, waar?
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? *ja/nee*
- c. Is de kruipruimte droog? *ja/nee/meestal*
- d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? *ja/nee/soms*

- e. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☒ ja/nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? ☐ ja/nee

7. Installaties

- a. Is er een CV-installatie aanwezig? ☐ ja/nee
Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze?

Moederhaard 2001

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?

onbekend

- b. Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk? ☐ ja/nee
Zo ja, hoe vaak?

NU

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☒ ja/nee
Zo ja, welke?

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☒ ja/nee
Zo ja, waar?

- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☒ ja/nee
Zo ja, waar?

- f. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☒ ja/nee
Zo ja, welke?

- g. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

2008 (nieuwe schoorsteen)

- h. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☒ ja/nee

- i. Is de elektrische installatie vernieuwd? ☒ ja/nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

- j. Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? ☒ ja/nee
Zo ja, welke?

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☒ ja/nee
Zo ja, welke?

- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ ja/nee
Zo nee, welke niet?

- c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja/nee

- d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☒ ja/nee
Zo ja, welke?

nieuw riool in 2000/2011

- e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☒ ja/nee

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning?
+ 1930

- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? ☒ ja/nee
Zo ja, welke en waar?

onbekend / geen

- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☒ ja/nee

- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? ☒ ja/nee
Zo ja, waar?

onbekend / mogelijk

- e. Is de grond voor zover bekend verontreinigd? ☒ ja/nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☒ ja/nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☒ ja/nee
- f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? ☒ ja/nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☒ ja/nee
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☒ ja/nee
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (Muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)? ☒ ja/nee
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☒ ja/nee
Is deze aantasting al eens behandeld? ☒ ja/nee
Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?
-
- i. Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? ☒ ja/nee
(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn.)
- j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja/nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
-
-
-
- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☒ ja/nee
- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat? ☒ ja/nee
Zo ja, welke label?
-

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? € 209,23
Belastingjaar 2016
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 128.000
Peiljaar? 2016
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 64,49
Belastingjaar? 2016
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € 145,34
Belastingjaar? 2016
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
- Gas ☒ (thuis) € 95,- pm
Elektra ☒ €
Blokverwarming ☒ €
- f. Zijn er leasecontracten (Bijvoorbeeld keukens, kozijnen, CV-ketel, etc.)? ☒ ja/nee
Zo ja, welke? *meesterhand*
Geyser lease € 27,40
+ onderhoud
Hoe lang lopen de contracten nog?
onbepaald
- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht?
Hoe hoog is dan de canon per jaar? €
Heeft u alle canons betaald? ☒ ja/nee
Is de canon afgekocht? ☒ ja/nee
Zo ja, tot wanneer?
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☒ ja/nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☒ ja/nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor? €

- i. Heeft u, om in de straat te parkeren,
een parkeervergunning nodig? ☒ ja/nee
Wat zijn de kosten voor deze parkeer-
vergunning per jaar? €

Wetboek schadevergoeding te claimen. Verkoper
verklaart de woning tot de notariële levering op een
manier te zullen bewonen en onderhouden welke in
het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt
beschouwd.

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/
of garantieregelingen overdraagbaar aan de
koper zoals dakbedekking, CV-installatie,
dubbele beglazing, etc.? ☒ ja/nee

Ondergetekende verklaart voorgaande vragen naar
waarheid te hebben ingevuld:

Zo ja, welke?

.....
.....

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende
feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is
zich ervan bewust dat hij bij een niet juiste en/of
volledige vermelding van feiten de koper de
mogelijkheid heeft om op grond van het Burgerlijk

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

Woning is van binnen en buiten
geverfd in 2016/
Nieuwe wc (hang) gemaakt (2016)

Uw NVM-makelaar



Algemene informatie voor koper

U heeft een woning bezichtigd en wat nu?

Bezichtiging

U bent enthousiast en wilt de woning graag kopen. Indien u meer over uw financiële mogelijkheden weet, is het zinvol om een bod uit te brengen. Het uitbrengen van een bod, zowel mondeling als schriftelijk, is bindend, tenzij u een voorbehoud maakt voor bijvoorbeeld financiering. Schreuder Makelaars zal uw bod overbrengen en bespreken met de eigenaar of collega makelaar van de woning. Wordt het door u uitgebrachte bod door de eigenaar geaccepteerd, dan is er sprake van een koopovereenkomst. Het is belangrijk, dat u in uw bod die factoren opneemt, die voor u van belang zijn, zoals: - *het verkrijgen van een hypotheek, al dan niet met Nationale Hypotheek garantie*; - *het bekijken van de lijst van roerende zaken, zodat u weet, wat bij de aankoop in de woning achterblijft*; - *datum van levering van de woning*. Indien u geen verdere belangstelling heeft voor de woning die u heeft bezichtigd, laat ons het weten zodat wij dit aan onze opdrachtgever kunnen doorgeven.

Onderhandelingen

Het is mogelijk dat het door u uitgebrachte bod niet direct door de wederpartij wordt geaccepteerd. Schreuder Makelaars zal dan nader met u of uw begeleidende makelaar in onderhandeling treden. Op het moment, dat beide partijen het met elkaar eens worden over het bedrag en de voorwaarden, is er sprake van een koopovereenkomst.

Koopovereenkomst

Als er een koopovereenkomst tot stand is gekomen, dan wordt vervolgens door ons kantoor de koopakte opgemaakt. Een consument die een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. U krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om zich alsnog terug te trekken uit een overhaast gesloten koopovereenkomst. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan; er is sprake van zogenaamd dwingend recht. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de akte (of een kopie ervan) heeft ontvangen. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het precieze tijdstip waarop de koper de akte ontvangt, is niet van belang. Nadat de koopaktes door zowel de koper als verkoper is goedgekeurd en ondertekend, wordt deze naar de notaris gestuurd. De koop van een woning is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang er geen koopakte is opgemaakt, is er geen rechtsgeldige verkoop. Dit betekent echter niet dat de verkoper na het bereiken van mondelinge overeenstemming met de koper, zich zonder meer mag terugtrekken. De verkoper is dan verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koop door het opmaken van de daarvoor vereiste akte.

Koopakte:	Conform NVM-model.
Ouderdomsclausule:	In de koopovereenkomst wordt standaard de ouderdomsclausule opgenomen wanneer een woning ouder is dan 20 jaar.
Kosten koper:	De kosten, rechten en overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van koper.
Notaris:	Ter keuze kopende partij (tenzij anders vermeld). Indien de notaris niet bekend is op het moment van het opmaken van de koopovereenkomst zal onderstaand beding in de koopovereenkomst worden opgenomen. Koper heeft het recht een notaris te kiezen. Indien koper echter niet binnen vijf (5) werkdagen na ondertekening van deze koopakte een notariskeuze kenbaar heeft gemaakt, vervalt dit recht aan verkoper.
Waarborgsom/bankgarantie:	Indien de eigendomsoverdracht meer dan één week 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. Deze bankgarantie of waarborgsom dient binnen één week na definitief worden van de overeenkomst gedeponeerd te zijn.
Bedenktijd:	Koper (indien consument*) heeft gedurende 3 dagen na de ter handstelling van (een kopie van) de door verkoper en koper getekende koopakte het recht de koopovereenkomst te ontbinden. * Consument is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van bedrijf of beroep.
Financiering:	Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen geldt de ontbindende voorwaarde voor financiering voor een periode van 4 weken na overeenstemming. Er wordt door ons een rente gehanteerd uitgaande van een rentevast termijn van 10 jaar. Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden overeengekomen.

- Deskundigen:** Koper heeft het recht in de bedenktijd eigen deskundigen te raadplegen en onderzoek te laten doen. Na het verstrijken van de bedenktijd vrijwaart koper verkoper voor aanspraken met betrekking tot zaken die door het raadplegen of onderzoek van eigen deskundigen bij koper bekend hadden kunnen zijn.
- Oplevering:** In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- Baten en lasten:** Alle baten, lasten en indien van toepassing verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.
- 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.
- Inschrijving:** Verkoper en/of koper hebben het recht de koopakte op hun kosten door de notaris te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving van de koopovereenkomst biedt bescherming tegen:
- a. een nadien door de verkoper aangegane huurovereenkomst met betrekking tot het verkochte;
 - b. een eventuele daarna plaatsgevonden onder bewindstelling van de verkoper,
 - c. een eventueel daarna plaatsgevonden faillissement van de verkoper dan wel een op hem van toepassing verklaarde wettelijke schuldsaneringsregeling; en
 - d. eventuele daarna op het verkocht gelegde beslagen. De notariële en kadastrale kosten voor deze inschrijving bedragen circa € 250,-

Energieprestatiecertificaat:

Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en verkoper zal deze documenten voor de levering ook niet aanvragen. Koper gaat hiermee akkoord.

Plattegronden:

Aan eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Hypotheek:

Als de koop is gesloten zal de koper zo spoedig mogelijk een hypotheekofferte aanvragen. Voor uw gemak heeft Schreuder Makelaars een erkend hypotheek planner in huis en zijn wij bereid, geheel vrijblijvend, een financieel advies te geven. De bank zal een taxatierapport van de woning verlangen. In overleg met uw hypotheekadviseur zal namens de koper een makelaar worden verzocht een taxatierapport te maken.

Transportakte:

Op het moment dat de datum van het transport nadert ontvangt u een uitnodiging van de notaris om de transportakte te komen ondertekenen. Voordat u naar de notaris gaat zal de koper uitgenodigd worden voor een inspectie van de woning. Op deze dag vindt dus de feitelijke eigendomsoverdracht plaats en ontvangt de koper de sleutel van de nieuwe woning bij de notaris. Tijdens de inspectie nemen wij ook de meterstanden op.

Nadere informatie:

Relevante stukken zijn in te zien op ons kantoor zoals eigendomsbewijs, kadastraal bericht, gemeentelijke informatie, milieu informatie, en indien van toepassing splitsingsakte, huishoudelijk reglement en stukken van de vereniging van eigenaars.

Schreuder Makelaars
Verlengde Hereweg 20/2
Postbus 6196
9702 HD Groningen

tel. (050) 52.62.000

deze informatie is vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kijkt u ook eens op onze internetsite: **www.schreuder-makelaars.nl**

Een huis kopen? Neem je eigen makelaar mee!

Zoals u wellicht heeft gemerkt kan het zoeken van een geschikte woning gecompliceerd en tijdrovend zijn. Om u tijd, teleurstellingen en uiteindelijk geld te besparen wijzen wij u op de mogelijkheid van het inschakelen van uw “eigen” makelaar middels een aankoopopdracht.

U heeft een aantal criteria en wensen waaraan een woning en de omgeving moeten voldoen?

- Denkt u de juiste woning te hebben gevonden, dan heeft u mogelijk *twijfels* over de omgeving.
- Heeft u bij de aankoop van de woning voldoende inzicht in het *achterstallige onderhoud*?
- Heeft u *inzicht in de kosten* en de consequenties van een verbouwing?
- Hoe zit het met scholen, winkels, openbaar vervoer, etc.
- Hoe zit het met de *waarde van de woning*?
- Hoe kunt u de *onderhandelingen* openen en waarmee dient u rekening te houden?

Allemaal vragen waarmee u plotseling geconfronteerd wordt.

Vragen die allemaal door uw “eigen” makelaar zullen *worden beantwoord*.

Bij het inschakelen van uw “eigen” makelaar wordt er in eerste instantie een inventarisatie gemaakt van uw woonwensen. Uw “eigen” makelaar zorgt dat uit het volledige woonaanbod de woningen worden geselecteerd welke voldoen aan uw woonwensen. Vervolgens begeleidt uw “eigen” makelaar u bij het volledige aankooptraject, zodat al uw vragen zijn beantwoord voordat de koop wordt gesloten en u achteraf niet voor onaangename verrassingen komt te staan.

Maak vrijblijvend een afspraak met één van onze makelaars zodat zij u volledig kunnen inlichten over onze service, werkwijze en de kosten van onze dienstverlening.

Uw 10 vragen

1) Wanneer ben ik eigenlijk 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.

“We vonden het maar vreemd dat de makelaar toch doorging met bezichtigen, terwijl wij al in onderhandeling waren”.

2) Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als 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. 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 onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen.

3) Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is JA. De vraagprijs alleen is een uitnodiging tot het doen van een bod (zoals beschreven onder ‘word ik koper als ik de vraagprijs bied?’), dus kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerder bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen ‘naar elkaar toekomen’ in het bieding proces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

“Het is best een secuur traject voordat de koop tot stand is gebracht”

4) Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit onder voorbehoud van financiering is.

5) Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan 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.

“Ik verbaas me erover dat de makelaar tijdens mijn onderhandelingen de biedprocedure veranderde”

6) Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigingen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandelingen 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 onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw NVM-makelaar naar de folder over deze procedure.

7) De makelaar vraagt een ‘ belachelijk’ hoge prijs voor de woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

“ Kunnen we nu wel of geen optie krijgen?”

8) 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 voorwaarden 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 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 onderhandeling proces. 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 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 makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9) Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt, of als ik de eerste 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 verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij/zij deze na te komen.

“Wat valt er eigenlijk onder het begrip ‘kosten koper’?”

10) Zit de makelaarscourtage in de ‘kosten koper’?

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid ‘hangt’ aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de openbare registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt 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 dat van de koper. Voor de koper is het inschakelen van een makelaar eveneens van belang, immers hij/zij behartigt uw belangen.



Hypotheekadvies

Graag bieden wij u een uitgebreid financieel advies aan. De kosten voor dit gesprek nemen wij voor onze rekening.

Uw voordeel:

- Onafhankelijk en objectief advies
- Grootse keuze uit hypotheekproducten
- Snelle afhandeling door korte lijnen en eigen back office
- Gratis hypotheekbewaking zowel op rente als condities
- Oriënterend gesprek mogelijk binnen 24 uur, ook na werktijd
- Aantrekkelijk all-in adviestarief (inventarisatie, analyseren en bemiddelen)
- Keurmerk financiële dienstverlening
- Lid NVHP (Nederlandse vereniging van hypothecair planners)
- Notaris- en taxatieservice met aantrekkelijke tarifiering!

Als erkend hypothecair planner zorgen wij ervoor dat uw hypotheek een financieel plan wordt met een persoonlijk karakter! Wij inventariseren uw persoonlijke situatie en uw toekomstplannen en –wensen. Wij maken op basis daarvan een financieel plan voor de korte en langere termijn. Met professionele planningssoftware zoeken wij de beste balans tussen zekerheden en risico's. Later begint vandaag.

Kijk ook eens op onze site **www.schreuderhypotheken.nl** voor de actuele rentes en uitgebreide informatie of bel direct voor een afspraak 050-5218045



Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.