



Semmelweisstraat 94 - Groningen

Vraagprijs € 242.500,-- k.k.



Omschrijving

Semmelweisstraat 94 - Groningen

Aan de rand van Groningen-Zuid gelegen 4-kamerappartement met lift, balkon, inpandige berging en eigen parkeerplek (huur) in het naastgelegen gebouw. De woning maakt onderdeel uit van het multifunctionele complex "Klein Corpus" vlakbij het Martini Ziekenhuis.

Indeling:

Begane grond:

Afgesloten en beveiligde entree met intercom en video, ontvangsthal met trappenhuis en lift.

Appartement op 4e verdieping:

Entree met een ruime hal met toilet; ruime en lichte woonkamer van 43.5 m² met toegang naar het balkon op het zuiden; open hoekkeuken met inbouwapparatuur (5 pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en oven); 3 slaapkamers van respectievelijk 15, 11.3 en 10.4 m²; ruime badkamer van 6.7 m² met douche en wastafel; berging met CV opstelling en witgoedaansluitingen.

Berging:

In het naastgelegen gebouw heeft u een inpandige berging met extra zoldertje.

Parkeergarage:

In het naast gelegen gebouw bevindt zich tevens een eigen parkeerplek.

Bijzonderheden:

- Lichte woning met fraai uitzicht;
- Vloeren voorzien van laminaat;
- Energiezuinige woning met lage stookkosten (€ 61,- per maand)
- Eigen berging en parkeerplaats (huur, € 32,- p/mnd) in naastgelegen gebouw;
- Actieve VvE: bijdrage € 118,02 p/mnd.

Locatie:

De ligging is ideaal. Dichtbij de A7, A28 en de ring. Voor de boodschappen kunt u terecht in het winkelcentrum aan het Overwinningsplein (op loopafstand). Ook het Paterswoldsemeer, natuurgebied Onlanden en het Stadspark liggen vlakbij.

Vraagprijs € 242.500,-- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 242.500,-- k.k.
Soort	Appartement
Type	Portiekflat
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud	345 m ³
Woonoppervlakte	111 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2012
Tuin	Geen tuin
Garage	Parkeerkelder, parkeerplaats
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	C.v.-ketel

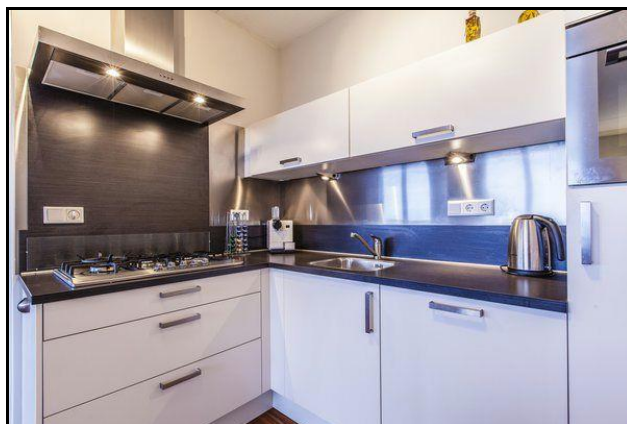
Locatie

Adres gegevens	
Semmelweisstraat 94 9728 NB Groningen	

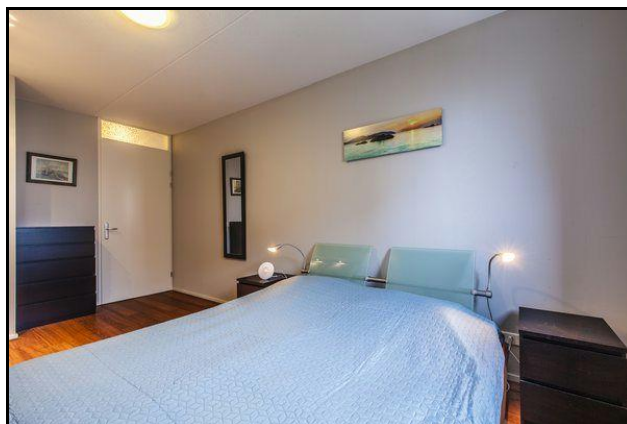
Foto's



Foto's



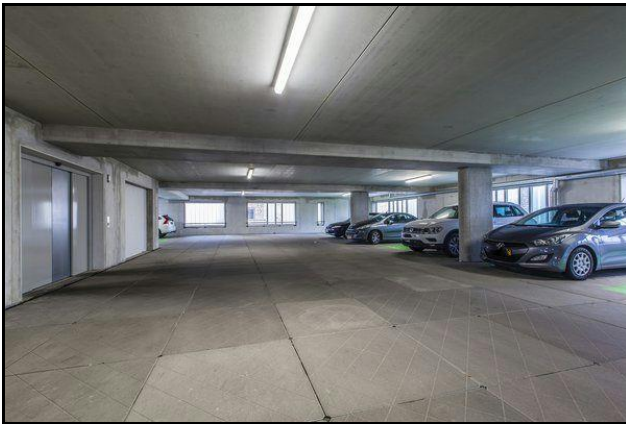
Foto's



Foto's



Foto's



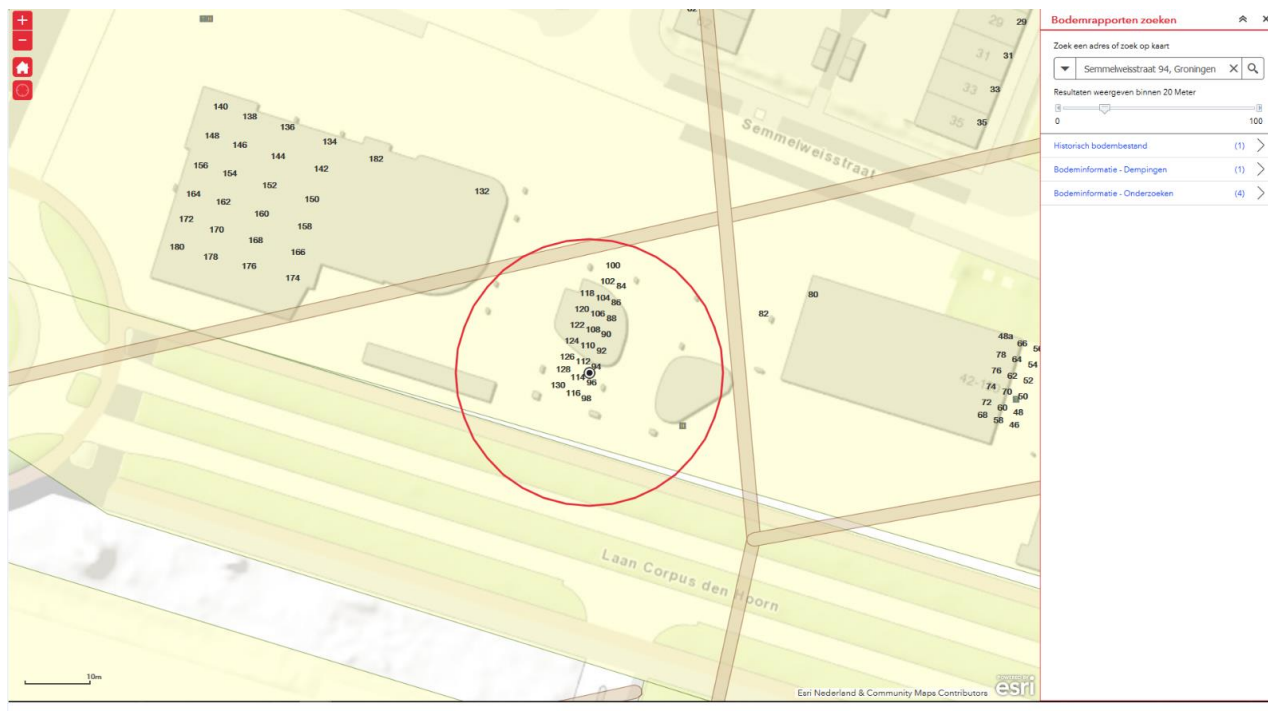
Kadaster

Uittreksel Kadastrale Kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
25	Perceelnummer	
	Huisnummer	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente HELPMAN
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie O
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3839
	Bebouwing	
	Overige topografie	
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 5 maart 2018 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.		

Bodeminformatie



Gemeente informatie



Aan	Schreuder Makelaars T.a.v. A. Tent Verlengde Hereweg 20/2 9722 AC GRONINGEN	Van	J. Prins
		Afdeling	Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving
		Email	Loketbouwenenwonen@groningen.nl
		Datum	17-11-2017

GEGEVENS TEN BEHOEVE VAN TAXATIE

<u>Object</u>
Semmelweisstraat 94 te Groningen

<u>Onderhoudstoestand</u>	Ja	Nee
1 Zijn er aanschrijvingen tot het treffen van voorzieningen en tot het aanbrengen van verbeteringen in het kader van de Woningwet? Opmerking:	☐	☒

<u>Publiekrechtelijke aspecten</u>		
2 Naam bestemmingsplannen en datum vaststelling: a. Semmelweisstraat: 25-01-2012 b. Woningplitsing: 23-04-2014 c. Facetherziening Parkeren: 08-03-2017		
3 Bestemming van het object: Gemengd	Ja	Nee
4 Geldt er een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening? Indien ja, naam + geldigheidsduur: (zie ook gemeente.groningen.nl/bestemmingsplan)	☐	☒
5 Is er een ontwerp bestemmingsplan in procedure? Datum ter visie: (zie ook gemeente.groningen.nl/bestemmingsplan)	☐	☒
6 Is het object gelegen in een door het Rijk aangewezen beschermd stadsgezicht? (ex. art. 35 Monumentenwet)	☐	☒

Op het verstrekken van deze informatie zijn de algemene verkoop-, leverings- en betalingsvoorwaarden van de gemeente Groningen 1994 van toepassing (gedeponeerd bij de kamer van Koophandel en Fabrieken voor de provincie Groningen op 17 mei 1995 onder nr. 353)

Heeft u een vraag over:

- inzage van een bouwdoossier? Maak een afspraak via www.gemeente.groningen.nl/bouwdossier-inzien
- een monument? <https://gemeente.groningen.nl/monumenten-en-archeologie>
- bodem? <https://gemeente.groningen.nl/bodemonderzoek-en-bodemsanering>

Vragenlijst

NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM



Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem dan zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar.

(* Een kopie van deel B kan, indien partijen dit wensen, aan de koopakte gehecht worden.)

DEEL B

Persoonlijke gegevens

Naam :
Adres : SEMMELEWISSTRAAT 94
Postcode en plaats : 9720 NB GRONINGEN
Adres te verkopen woning: SEMMELEWISSTRAAT 94

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?

☒ nee

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

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

☒ nee

- 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.? ☒ 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 eigendomsgrenzen?
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de bureaus.)

☒ nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

- g. Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? ☒ nee

- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de bureaus of andersom? ☒ nee

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

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?
(Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met bureu.) ☒ ja/nee
Zo ja, welke is/zijn dat?

n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking 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 verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☒ 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?
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) ☒ ja/nee

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)

a. Hoe oud zijn de daken?

Platte daken: 2012

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:

BALKEN AFVOER ONVIST

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?

2012 ALUMINIUM

Is dit gebeurd door een erkend schilders-bedrijf? ☒ NVT ☒ ja/nee

b. Functioneren alle schamieren en sloten? ☒ ja/~~nee~~

Zo nee, toelichting:

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? ☒ NVT ☒ ja/nee

c. Is de kruipruimte droog? ☒ NVT ☒ ja/nee/meestal

d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☒ NVT ☒ ja/nee/soms

- e. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **NK**
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?

2012 REMEHA AVANTA

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?

Mai-2017

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

- 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? **NK**

- h. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **NK** 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?

- e. Is er een andere voorziening, zoals een septic tank, beerput of dergelijk aanwezig? ~~ja~~/nee

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning?

2012

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

- c. Blijft er in de woning zell 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?

- 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? *NVT*
- 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? *A*

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? € *381,21*
Belastingjaar *2017*
- b. Wat is de WOZ-waarde? € *228.000,-*
Peiljaar? *2016*
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € *385,75*
Belastingjaar? *2017*
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € *151,-*
Belastingjaar? *2017*
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
- Gas € *31*
- Elektra € *38*
- Blokverwarming €
- f. Zijn er leasecontracten (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel, etc.)? *ja/nee*
Zo ja, welke?
- Hoe lang lopen de contracten nog?
- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht? *NVT*
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? €



- 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.

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

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):

[illegible]

Uw NVM-makelaar

[illegible]

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. 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,-

Clausule rentevergoeding:

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper 6% rente op jaarbasis verschuldigd over de koopsom, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische levering. Deze vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak hiervan in de risicosfeer van de verkoper ligt.

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 bidder 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 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 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’?

Nee. 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.