Van Royenlaan 33 a - Groningen

Vraagprijs € 199.000,-- k.k.

Schreuder Makelaars
Verlengde Hereweg 20 /2
9722 AC GRONINGEN
Tel: 050-5262000
info@schreuder-makelaars.nl

Omschrijving

Deze ruime en lichte bovenwoning is met behoud van de jaren dertig sfeer, door bijvoorbeeld de suite deuren, gemoderniseerd en verbeterd. Zo is er onder andere overal HR++ glas geplaatst en is het platte dak vervangen door een geïsoleerd dak. De woning ligt in de gewilde wijk Helpman vlakbij alle voorzieningen en op korte afstand van het centrum van de stad Groningen. Kom eens langs voor een bezichtiging.

Indeling:

1e verdieping:
Bereikbaar via een stenen trapopgang buitenom, entree/hal met een trapkast en toegang tot de ruime en lichte woonkamer van circa 30 m². De woonkamer heeft een planken vloer en mooie suite deuren naar de achterkamer. De voorkamer heeft een erkertje en een klein balkon (op het zuiden). De woonkamer heeft ook een natuurstenen schouw met houtkachel.
Via de suite deuren, met veel kastruimte, kom je in de achterkamer met een open keuken. De open keuken is voorzien van een oven, gaskookplaat, vaatwasser, koelkast en vriezer. Het achtergelegen balkon van circa 5 m² heeft in de middag tot de avond zon en is te bereiken met de openslaande deuren vanuit de eetkamer of via een deur in de keuken.

2e verdieping:
Via de trap kom je op de overloop uit die toegang geeft tot drie slaapkamers. De eerste slaapkamer is circa 10 m², heeft twee vaste kasten en openslaande deuren naar het balkon. De tweede slaapkamer is circa 10 m² en beschikt ook over twee vaste kasten en een extra bergruimte. De kleinste slaapkamer is 5.5 m² en heeft ook een vaste kast. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en een toilet.
Op de overloop is een vaste kast aanwezig met witgoedaansluitingen en een CV opstelling. De overloop heeft een lichtkoepel waardoor er volop lichtinval is op deze verdieping.

Op de overloop is er gemakkelijk een trap te maken om eventueel een dakterras te realiseren.

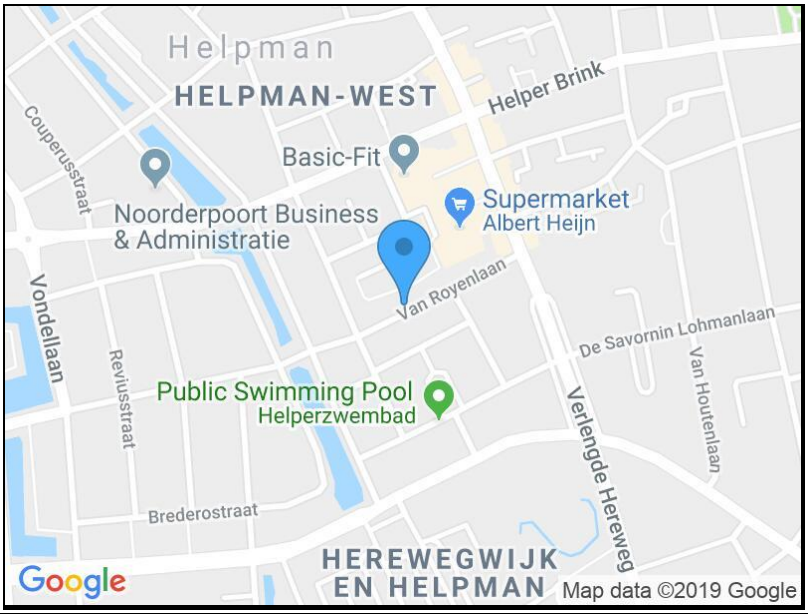
De woning beschikt over een externe berging van circa 4 m² die via een brandgang te bereiken is. Ook is via deze gang een leuk speeltuintje te bereiken. Daarnaast kun je binnendoor naar het nabijgelegen winkelcentrum.

Kenmerken:
* Jaren dertig bovenwoning met drie slaapkamers;
* Volledig voorzien van HR ++ beglazing voor optimaal comfort;
* In 2016 is het platte dak vervangen en geïsoleerd;
* Achterzijde van de woning opnieuw ingevoegd en geïmpregneerd;
* Schilderwerk gehele woning buitenom in augustus 2016 gedaan;
* Open keuken gecreëerd met nieuw keukenblok in 2015;
* Gezonde en actieve VvE , bijdrage € 37,50 per maand;
* Maar liefst drie balkons en een externe bergruimte.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 199.000,-- k.k.
Soort	Appartement
Type	Bovenwoning
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud	307 m^3
Perceeloppervlakte	0 m^2
Woonoppervlakte	81 m^2
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1930
Ligging	n.v.t.
Tuin	Geen tuin
Garage	Geen garage
Isolatie	Dakisolatie
Verwarming	n.v.t.

Locatie

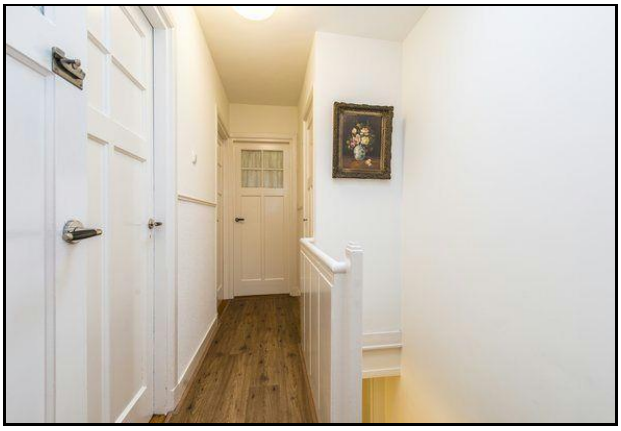
Adres gegevens	
Van Royenlaan 33 a 9721 EK Groningen	

Foto’s

Foto’s

Foto’s

Foto’s

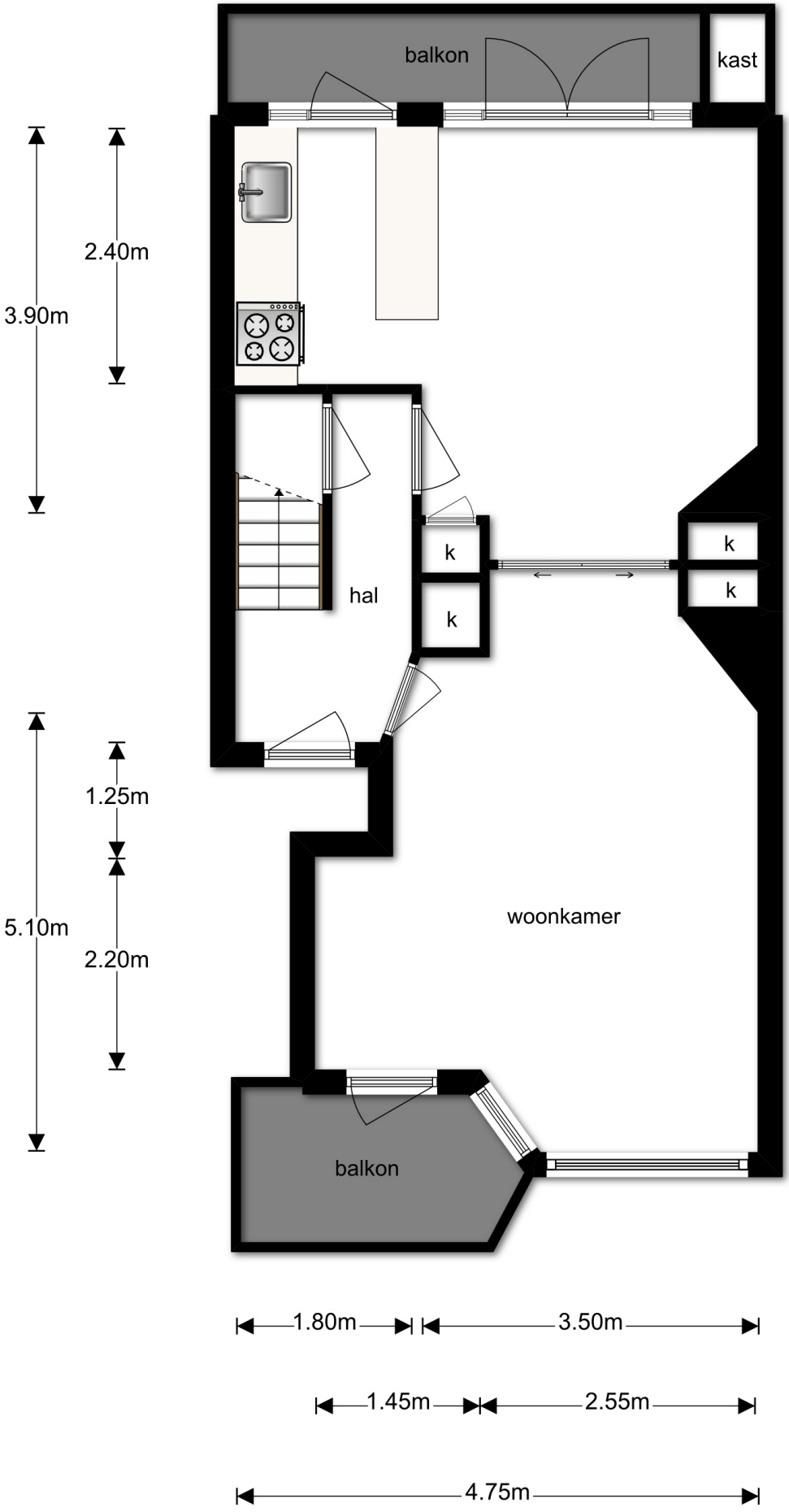


Foto’s

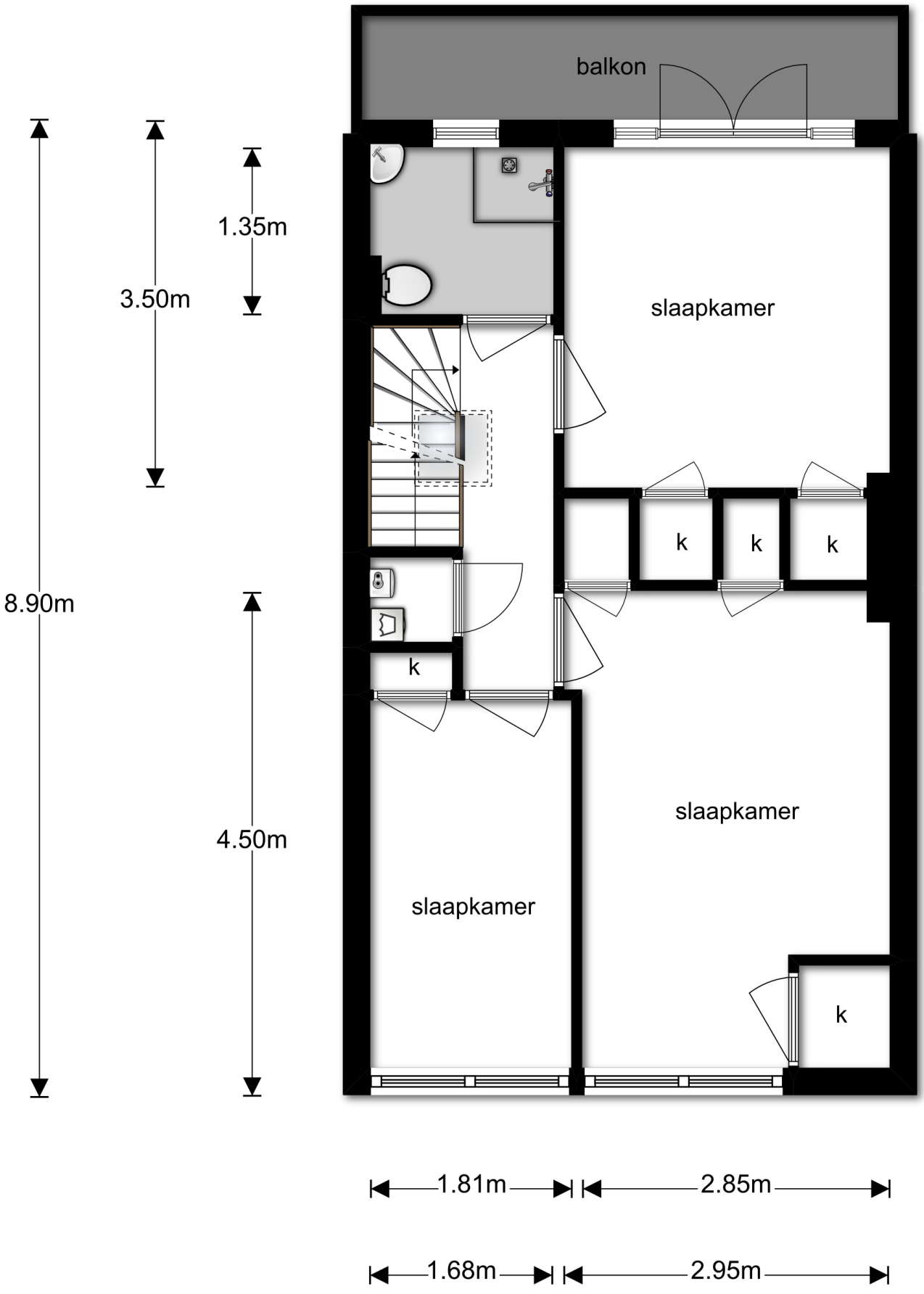
Foto’s

Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Van Royenlaan 33 a
Postcode / plaats	9721 EK Groningen
Gemeente	Helpman
Sectie / Perceel	M 7143A
Index	2
Oppervlakte	m^2
Soort	Volle eigendom



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

Betreffende het perceel: Van Royenlaan 33 a
9721 EK Groningen

d.d. 08-02-2019

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/beplanting	☐	☐	☐	☒
Buitenverlichting	☐	☒	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Warmwatervoorziening, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Thermostaat	☐	☐	☒	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) open haard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☒	☐	☐
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Schilderijophangsysteem	☐	☐	☐	☒
Keukenblok met bovenkasten	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Verlichting, te weten:				
- Slaapkamers (3x aan plafond)	☒	☐	☐	☐
- Inbouwspots badkamer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Wandkast met bureau slaapkamer voorkant	☒	☐	☐	☐
- Tv kast aan muur slaapkamer achterkant	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Toiletaccessoires				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkameraccessoires				
- Glazen muurplanken	☒	☐	☐	☐
- Medicijnkast met spiegel	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒

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

-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Voor akkoord,

De verkoper	De koper
Naam: **G.R.C. Velema**	Naam:
Plaats:	Plaats:
Datum:	Datum:
Echtgeno(o)t(e)/partner verkoper	Echtgeno(o)t(e)/partner koper
Naam: **T.J.B. van der A**	Naam:
Plaats:	Plaats:
Datum:	Datum:

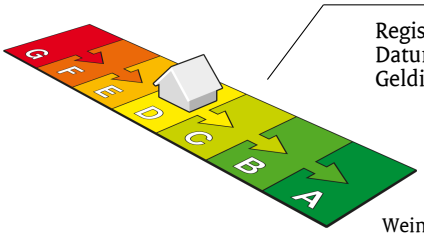
Rijksoverheid

Energielabel woning

Van Royenlaan 33 A
9721EK Groningen

BAG-ID: 0014010011039655

Veel besparingsmogelijkheden

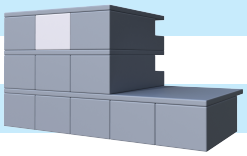


Weinig besparingsmogelijkheden

Energielabel D

Registratienummer	271013369
Datum van registratie	28-01-2019
Geldig tot	28-01-2029

Overzicht woningkenmerken



1.	Woningtype	Appartement met meerdere woonlagen - Tussen dak
	Bouwperiode	vóór 1946
	Woonoppervlakte	81 t/m 100 m²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Niet van toepassing
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Teunis Jan van Ewijk
Examennummer	187665
KvK nummer	30288051

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.zoekuwenergielabel.nl.

Disclaimer
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.
Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

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.
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 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. Deze bankgarantie of waarborgsom dient binnen twee weken 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

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.

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 bieders 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.

Schreuder
woonwensen waarmaken

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 tarifering!

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

KEURMERK FINANCIËLE DIENSTVERLENING

de Nationale Hypotheekbond.nl

NVHP
Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners

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.