



Schreuder

woonwensen waarmaken

Groningen Troelstralaan 21 B Vraagprijs € 235.000 k.k.



☎ 050 - 526 20 00
✉ info@schreuder-makelaars.nl
🌐 www.schreuder-makelaars.nl

📍 Schreuder Makelaars
Verlengde Hereweg 20/2
9722 AC Groningen

Omschrijving

Troelstralaan 21 B
9722 JB GRONINGEN

 120m²

 125 m²

 4

Aan één van de lommerrijke lanen van het oude Helpman, mooi centraal gelegen nabij (internationale) scholen, winkels, tennisbaan en het nieuwe station Euroborg. Deze ruime jaren 30 bovenwoning met 4 slaapkamers heeft zelfs een grote zonnige tuin van maar liefst 120m².

Indeling: trapopgang, entree/gang, mooie lichte (voormalige) kamers-en-suite (ca. 36m²) met openslaande deuren naar het zonnige balkon op het westen (ca. 10m²), de naastgelegen keuken is voorzien van onder andere een 4pits gascomfort, afzuigkap, elektrische oven, rvs aanrecht met spoelbak en een koelkast. Vanuit de keuken is er ook een deur naar het balkon. In de hal vind je nog extra bergruimte in de handige trapkast.

Verdieping: royale gang met ouderslaapkamer met wastafel aan de achterzijde, badkamer met douche en wastafel, ruime slaapkamer met wastafel en daarnaast een kleine slaapkamer, beide aan de voorzijde.

Verdieping: overloop met slaapkamer met dakkapel aan de achterzijde, bergruimte met CV ketel aan de voorzijde. Er is nog een kleine vliering.

Bijzonderheden

- Grote tuin van 120m² en een extra schuurtje
- Fietsenberging
- (huur)geiser in de keuken
- elektriciteit 5 gr met aardlek
- aanvaarding kan op korte termijn

Kenmerken

Vraagprijs

Vraagprijs € 235.000 k.k.


Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	125 m ²
Externe Bergruimte	5 m ²
Overige inpadige ruimte	-
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	380 m ³

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal Badkamers	1
Badkamervoorzieningen	douche, wastafel
Aantal woonlagen	3

Energie

Voorlopig energielabel	
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas

Kenmerken (vervolg)

Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	geiser huur
Type ketel	Rodiac, bouwjaar 1972

Kadastrale gegevens

Helpman 4018 M	
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	achtertuin van 120m ² gelegen op het zuiden

Indeling

Schuur/berging	vrijstaand steen
----------------	------------------




Schreuder
woonwensen waarmaken






Schreuder
woonwensen waarmaken






Schreuder
woonwensen waarmaken



Kadastrale kaart

Rapport voor: Troelstralaan 21 B, 9722 JB, Groningen

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Troelstralaan21b



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 januari 2020

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Secție

Perceel

Helpman

M

4018

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.



Schreuder
woonwensen waarmaken



Troelstralaan 21 B
9722 JB, Groningen



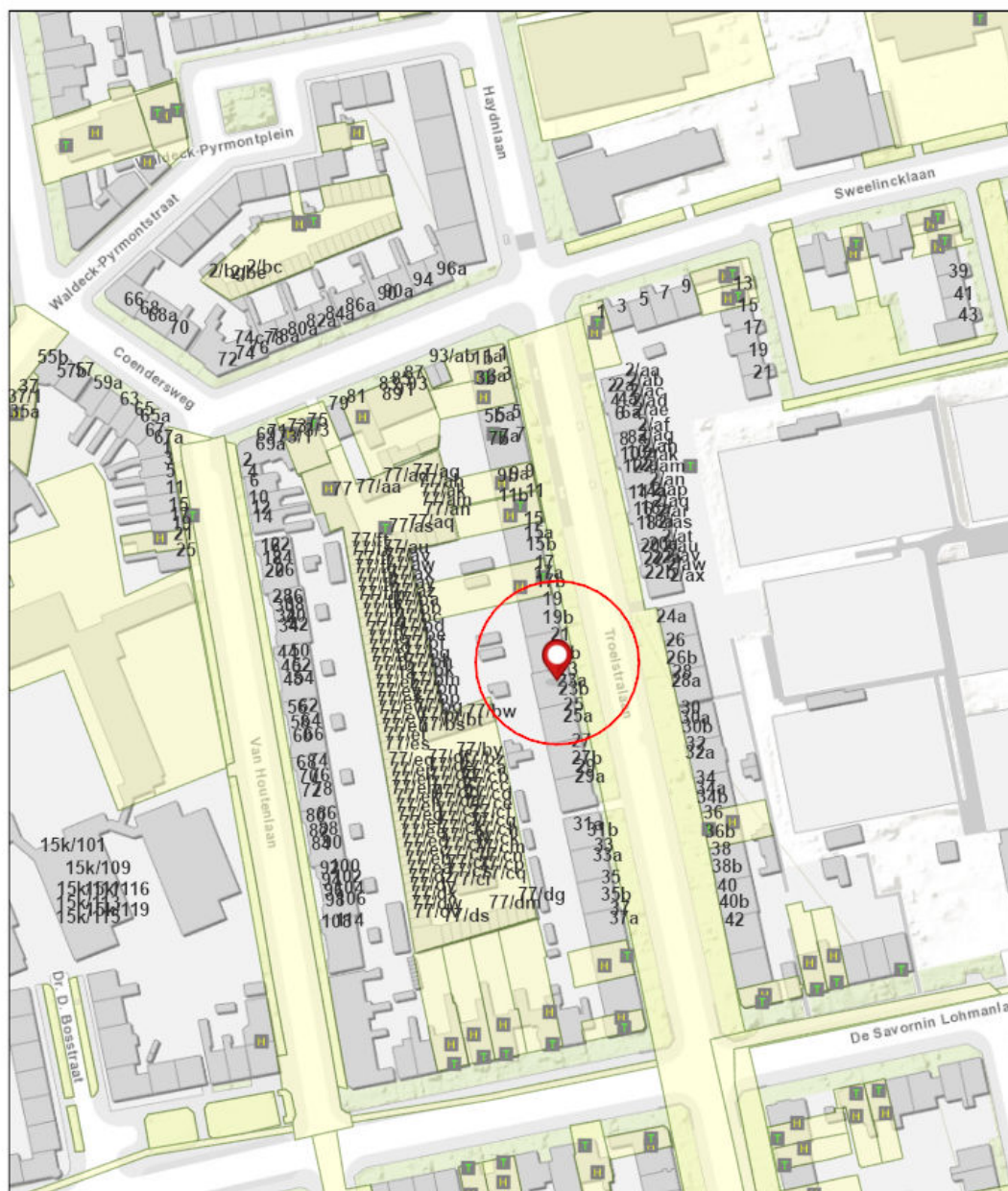


Rapport bodeminformatie

Interessegebied (AOI) informatie

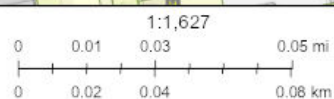
Gebied : < 0,01 km²

jan. 8 2020 10:14:04 Midden-Europese standaardtijd



Tankbestand

- Gesaneerd
- Historisch bodembestand
- Bodeminformatie - Onderzoeken
- BAG adres



Esri Nederland, Community Map Contributors

Samenvatting

Naam	Aantal	Gebied(km ²)	Lengte(km)
Tankbestand	0	NVT	NVT
Historisch bodembestand	0	NVT	NVT
Dempingen	0	0	NVT
Onderzoeken	3	0,00	NVT

Onderzoeken

#	Locatiennaam	Locatiecode	Informatie	Gebied(km ²)
1	Troelstralaan, trace	AA001402447	<p>Voor deze locatie zijn de volgende digitale rapporten beschikbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • VO-2008 8-014-008D.pdf • VO-2011 11178.pdf <p>Met behulp van bovenstaande linkjes kunt u het genoemde rapport als PFD-bestand opvragen. Voor eventuele vragen kunt u ook contact opnemen met ons klantcontactcentrum.</p>	< 0,01
2	Troelstralaan 17 - 17b	AA001404459	<p>Voor deze locatie zijn de volgende digitale rapporten beschikbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rapport HOD166 Troelstralaan 17 - 17b.pdf • Rapport OOD166 Troelstralaan 17 - 17b.pdf <p>Met behulp van bovenstaande linkjes kunt u het genoemde rapport als PFD-bestand opvragen. Voor eventuele vragen kunt u ook contact opnemen met ons klantcontactcentrum.</p>	< 0,01
3	Coendersweg 77	AA001402380	<p>Voor deze locatie zijn de volgende digitale rapporten beschikbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • B 1989, 2001-10 VO.pdf • B 1989, 2007-12 VO.pdf • Rapport HO706 Coendersweg 77 - 77_1.pdf <p>Met behulp van bovenstaande linkjes kunt u het genoemde rapport als PFD-bestand opvragen. Voor eventuele vragen kunt u ook contact opnemen met ons klantcontactcentrum.</p>	< 0,01

Gemeente Groningen, afd. Geo-informatie. Hoewel dit rapport met zorg is samengesteld kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname NVT

Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓		
Allesbrander			✓
Houtkachel			✓
(Gas)kachels			✓
Designradiator(en)			✓
Radiatorafwerking			✓
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			✓
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			✓
- losse (hang)lampen	✓		
-			✓
-			✓
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- slaapkamer	✓		
- zolder	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- overgordijnen			✓
- vitrages			✓
- rolgordijnen	✓		
- lamellen			✓
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren			✓
-			✓
-			✓

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname NVT

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking	✓	
- parketvloer		✓
- houten vloer(delen)		✓
- laminaat		✓
- plavuizen		✓
-		✓
-		✓

Overig, te weten

- spiegelwanden		✓
- schilderij ophangstelsysteem		✓
-		✓
-		✓
-		✓
-		✓

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)		✓
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten		
- kookplaat		✓
- (gas)fornuis		✓
- afzuigkap		✓
- magnetron		✓
- oven		✓
- combi-oven/combimagnetron		✓
- koelkast		✓
- vriezer		✓

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koel-vriescombinatie				✓
- vaatwasser				✓
- Quooker				✓
- koffiezetapparaat				✓
-				✓
-				✓
Keukenaccessoires				
-				✓
-				✓
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				✓
				✓
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet				✓
- toiletrolhouder				✓
- toiletborstel(houder)				✓
- fontein				✓
-				✓
-				✓
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				✓
- jacuzzi/whirlpool				✓
- douche (cabine/scherf)				✓
- stoomdouche (cabine)				✓
- wastafel				✓
- wastafelmeubel				✓

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- planchet				✓
- toiletkast				✓
- toilet				✓
- toiletrolhouder				✓
- toiletborstel(houder)				✓
-				✓
-				✓
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				✓
Brievenbus				✓
(Voordeur)bel				✓
Alarminstallatie				✓
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				✓
Rookmelders				✓
Screens/rolluiken				✓
CV met toebehoren				✓
(Klok)thermostaat				✓
Mechanische ventilatie				✓
Luchtbehandeling				✓
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				✓
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				✓
Waterslot wasautomaat				✓
Zonnepanelen				✓
Airconditioning met toebehoren				✓
				✓
				✓
Warmwatervoorziening, te weten				

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname NVT

- via CV-installatie	✓
- boiler	✓
- close-in boiler	✓
- geiser	✓
-	✓
-	✓
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten	
-	✓
-	✓
Tuin - Inrichting	
Tuinaanleg/bestrating	✓
Beplanting	✓
	✓
Tuin - Verlichting/installaties	
Buitenverlichting	✓
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓
	✓
Tuin - Bebouwing	
Tuinhuis/buitenberging	✓
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓
(Broei)kas	✓
	✓
	✓

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname NVT

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek	✓
- vlaggenmast(houder)	✓
-	✓
-	✓

Overig - Contracten

CV/geiser/boiler	✓
Keuken/tuin/kozijnen	✓
Intelligente thermostaten e.d.	✓
Stadsverwarming	✓
Zonnepanelen	✓

VvE-checklist voor de verkoop van een appartement

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.

1. Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen perceel : Troelstralaan 21 B te Groningen

2. De VvE

- a. Is er een actieve vereniging van eigenaars? Ja / ~~Nee~~
- b. Naam Vereniging van Eigenaars (VvE)? : _____
- c. Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? Ja / ~~Nee~~
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: : _____
- d. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? : 3
- e. Is er een eigenaar met 50 % of meer dan 50 % van het aantal stemmen? ~~Ja~~ / Nee

3. De bestuurder(s) ('het bestuur')

- a. Is er een bestuurder? Ja / Nee
Zo ja, Naam bestuurder: : Rene Notebomer (J.R.)
Adres : Troelstralaan 21B
Telefoonnummer : 06 20361758
- b. Is de bestuurder lid van de VvE? rene.notebomer@gmail.com Ja / ~~Nee~~

4. De vergadering van eigenaars

- a. Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? Ja / ~~Nee~~
- b. Wordt de vergadering door een voorzitter geleid? Ja / ~~Nee~~
Zo ja, Naam voorzitter: : zie hierboven
Adres : _____
Telefoonnummer : _____
- c. Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste 2 vergaderingen beschikbaar? Ja / ~~Nee~~
- d. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? ~~Ja~~ / Nee
Zo ja, om welke besluiten gaat het? : _____

5. Verzekeringen

- a. Is er een collectieve opstalverzekering? ~~Ja~~ / Nee
- b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? Ja / ~~Nee~~
- c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? ~~Ja~~ / Nee

Toelichting: Een appartementenclausule voorkomt dat appartementseigenaren de dupe worden van het doen of (na)laten van een van hen. De clausule bepaalt dat een verzekeraar geen uitkering mag weigeren als de schade ontstaan is door eigen schuld van één van de verzekerden.

6. De jaarrekening

- a. Is er een exploitatierekening beschikbaar niet ouder dan 18 maanden? Ja / ~~Nee~~
- b. Stemt de exploitatierekening globaal (ca. + of - 10 %) overeen met de begroting van hetzelfde jaar? Ja / ~~Nee~~
- c. Waarom stemt die niet overeen? : 0 Uitgaven zijn hoger dan inkomsten
0 Inkomsten zijn hoger dan uitgaven
- c. Is er een balans beschikbaar niet ouder dan 18 maanden? Ja / ~~Nee~~
- d. Hoe hoog was het eigen vermogen van de VvE op de laatste balansdatum? € _____

- e. Het vermogen is als volgt samengesteld : _____
- f. Is er een reservering/ zijn er reserveringen? Ja / Nee
- Reservering 1 : _____
- Voor een bedrag van € _____
- Reservering 2 : _____
- Voor een bedrag van € _____
- Reservering 3 : _____
- Voor een bedrag van € _____
- g. Is er sprake van een reservefonds? Ja / Nee
- Zo ja, hoeveel geld zit er in het reservefonds? € _____

Toelichting:

- 6a: Een exploitatierekening (ook wel resultatenrekening of winst- en verliesrekening genoemd) geeft een overzicht van de omzet, de kosten en de winst met betrekking tot een bepaalde periode (meestal een jaar).
- 6d: Een balans geeft een overzicht op een bepaald moment van de bezittingen enerzijds en het eigen vermogen en de schulden anderzijds.
- 6e: Eigen vermogen is het vermogen dat voor onbepaalde tijd door de eigenaar of de eigenaren wordt ingebracht. Het is de waarde van de bezittingen minus de schulden. Reserves behoren ook tot het eigen vermogen. Een voorziening behoort niet tot het eigen vermogen, want een voorziening is in feite een schuld: een toekomstige verplichting voor een bepaalde uitgave waarvan de exacte omvang en het tijdstip nog niet precies bekend is. Ten onrechte worden bepaalde voorzieningen soms reserves genoemd.

7. De begroting

- a. Is er een begroting voor het lopende boekjaar? Ja / Nee
- b. Worden de eigenaarsbijdragen op een rekening gestort die op naam van de VvE staat? Ja / Nee
- c. Is er een post 'klein onderhoud'? Ja / Nee
- d. Wordt er gereserveerd? Ja / Nee
- e. Is er een aparte reservering voor groot onderhoud en/of renovatie? Ja / Nee

Toelichting:

- 7a. Het lopende boekjaar is de -aangebroken- periode waarvan aan het eind de boekhouding wordt afgesloten en per die datum de balans- en de winst- en verliesrekening (exploitatierekening) wordt opgemaakt.
- 7c. Klein onderhoud is het totaal aan kosten, of activiteiten die gericht zijn op het herstel van onvoorziene, opgetreden gebreken, storingen en/of schade aan het appartementencomplex, met als doel die storing of schade op te heffen en het kwaliteitsverlies te herstellen. Ook wel genoemd: calamiteitenonderhoud, (ongepland) correctief onderhoud.
- 7e. Groot onderhoud is een verzamelwoord voor ingrijpende werkzaamheden om het appartementencomplex in stand te houden. Voor deze werkzaamheden wordt bij een goed functionerende VvE van tevoren een meerjarenplan opgesteld. Groot onderhoud is te onderscheiden van renovatie, waarmee het gehele presentatieniveau van het complex stijgt.

8. De onderhoudsplanning

- a. Is er een bouwkundig rapport (of vergelijkbaar document) van minder dan 4 jaar oud waarin de bouwkundige staat van het appartementencomplex wordt beschreven? Ja / Nee
- Dit rapport is opgemaakt door : _____
- en is gedateerd op : _____
- b. Is er een schriftelijk plan voor het onderhoud voor de komende jaren? Ja / Nee
- Dit plan is opgemaakt door : _____
- en is gedateerd op : _____
- c. Sluit het opbouwen van de reserves voor groot onderhoud voldoende aan bij het onderhoudsplan? Ja / Nee
- d. Zijn er aanschrijvingen van overheidswege tot verbetering aangekondigd of opgelegd? Ja / Nee
- e. Wat houdt die aanschrijving in : _____

Toelichting:

Een onderhoudsplan zoals hier bedoeld voldoet ten minste aan de volgende criteria:

- het ligt schriftelijk vast;
- het bevat een onderhouds-, herstel-, respectievelijk vervangingscyclus voor de gemeenschappelijke delen, zoals dragende constructies, vloeren, daken, afvoeren, installaties en kozijnen;
- de kosten voor onderhoud, herstel, respectievelijk vervanging van de onderdelen zijn aangegeven;
- de planning omvat een periode van minimaal tien jaar.

9. Enige specifieke gegevens

a. Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex:

Woning : 1/3

Berging : _____

Parkeerplaats : n.v.t.

De gehele gemeenschap omvat : 3 eenheden

Aantal stemmen voor dit appartement : 1

Te betalen maandelijkse bijdrage is totaal € _____

- exploitatiekosten (servicekosten) € _____

- reservering voor onderhoud € 50

- stookkosten (voorschot) € _____

d. Zijn er eenmalig en/of incidentele verplichtingen Ja / Nee

Zo ja, welke : _____

Bedrag € _____

e. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? Ja / Nee

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 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.

Ondergetekende verklaart voorgaande vragen naar waarheid te hebben ingevuld:

Plaats Groningen

Datum 8-1-2020

Handtekening: P.H. Lubbe

Handtekening partner: P.H. Lubbe

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



Rijksoverheid

Adres

Adres	Troelstralaan 21b
Postcode	9722 JB
Woonplaats	Groningen

WOZ-Waarde

Identificatie	001400078366
---------------	--------------

Peildatum

WOZ-waarde

01-01-2019	220.000 euro
01-01-2018	217.000 euro
01-01-2017	203.000 euro
01-01-2016	196.000 euro
01-01-2015	195.000 euro

Kenmerken

Bouwjaar	1935
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	127m ²

Bijgewerkt tot	01-03-2020
Printdatum	03-03-2020

De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en periodiek langs automatische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn daardoor mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrucken.





Even voorstellen

Vanuit Groningen-Zuid doen we als Schreuder Makelaars al bijna 40 jaar waar we goed in zijn: woonwensen waarmaken. Onze kracht ligt in de diepgaande kennis die we in de afgelopen decennia hebben opgebouwd van de huizenmarkt in stad en regio. We koppelen die “historische voorsprong” aan een slimme, eigentijdse aanpak voor succesvolle aankoop en verkoop van woningen. Daarbij horen heldere afspraken, flexibele kantoor tijden (ook ‘s avonds en ‘s zaterdags als dat nodig is) en een resultaatgerichte aanpak.

Om maximaal aan klantwensen te kunnen voldoen, heeft Schreuder Makelaars bewust gekozen voor een brede dienstverlening. Zo helpen we ook bij taxatie en financiering van woningen. Verder kunnen eigenaren van beleggingspanden het beheer ervan met een gerust hart aan ons overlaten.

Natuurlijk zijn we aangesloten bij de NVM, het grootste netwerk van kwaliteitsmakelaars in Nederland. Daarnaast mogen we in Groningen het exclusieve lidmaatschap voeren van Neerlandia, de oudste makelaarsvereniging van Nederland.



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”

Uw 10 vragen

Vervolg

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 rechtscollège, 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'?

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 hypotheclair planners)
- Notaris- en taxatieservice met aantrekkelijke tarifiering!

Als erkend hypotheclair 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.



Folkert Voos
Financieel adviseur

**Kijk ook eens op onze site www.schreuder-hypotheken.nl voor de actuele rentes
en uitgebreide informatie of bel direct voor een afspraak 050 - 52 62 000.**



Algemene informatie voor koper

Je hebt een woning bezichtigd en wat nu?

Bezichtiging

Je bent enthousiast en wilt de woning graag kopen. Indien je meer over jouw financiële mogelijkheden weet, is het zinvol om een bod uit te brengen. Schreuder Makelaars zal jouw bod overbrengen en bespreken met de eigenaar of collega makelaar van de woning. Wordt het door jou uitgebrachte bod door de eigenaar geaccepteerd, dan is er sprake van een koopovereenkomst. Het is belangrijk, dat je in jouw bod die factoren opneemt, die voor jou 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 je weet, wat bij de aankoop in de woning achterblijft;
- datum van levering van de woning. Indien je geen verdere belangstelling heeft voor de woning die je hebt bezichtigd, laat ons het weten zodat wij dit aan onze opdrachtgever kunnen doorgeven.

Onderhandelingen

Het is mogelijk dat het door jou uitgebrachte bod niet direct door de wederpartij wordt geaccepteerd. Schreuder Makelaars zal dan nader met jou of jouw 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. Je 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 midder-nacht 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 pasgesloten 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.

Algemene informatie voor koper

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	<p>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.</p> <p>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.</p>
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	<p>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.</p> <p>* Consument is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening</p>
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.

Algemene informatie voor koper

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 toe-passing) 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

een nadien door de verkoper aangegane huurovereenkomst met betrekking tot het verkochte;

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,-

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 jouw 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 jouw hypotheekadviseur zal namens de koper een makelaar worden verzocht een taxatierapport te maken.

Transportakte

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



Schreuder

woonwensen waarmaken



Woonwensen waarmaken

Schreuder, aangenaam

Vanuit Groningen-Zuid doen we als Schreuder Makelaars al bijna 40 jaar waar we goed in zijn: *woonwensen waarmaken*. Onze kracht ligt in de diepgaande kennis die we in de afgelopen decennia hebben opgebouwd van de huizenmarkt in stad en regio. We koppelen die 'historische voorsprong' aan een slimme, eigentijdse aanpak voor succesvolle aankoop en verkoop van woningen. Daarbij horen heldere afspraken, flexibele kantoor tijden (ook 's avonds en 's zaterdags als dat nodig is) en een resultaatgerichte aanpak.

Om maximaal aan klantwensen te kunnen voldoen, heeft Schreuder Makelaars bewust gekozen voor een brede dienstverlening. Zo helpen we ook bij taxatie en financiering van woningen. Verder kunnen eigenaren van beleggingspanden het beheer ervan met een gerust hart aan ons overlaten.

Natuurlijk zijn we aangesloten bij de NVM, het grootste netwerk van kwaliteitsmakelaars in Nederland. Daarnaast mogen we in Groningen het exclusieve lidmaatschap voeren van Neerlandia, de oudste makelaarsvereniging van Nederland.

Meer weten? www.schreuder-makelaars.nl



☎ 050 - 526 20 00
✉ info@schreuder-makelaars.nl
🌐 www.schreuder-makelaars.nl

📍 Schreuder Makelaars
Verlengde Hereweg 20/2
9722 AC Groningen

Nieuwbouwhuis kopen in Groningen of Haren?



Advies van een betrokken nieuwbouw-makelaar



Hulp bij het visualiseren van de tekening naar een thuis



Advies bij bepalen plattegronden en aansluitingspunten



Helder financieel overzicht - ook van de bijkomende kosten voor aankleding woning en tuin