

KAMMINGA & PARTNERS BV

MAKELAARS

Tuinbouwstraat 130, 9717 JP GRONINGEN



Tuinbouwstraat 130, 9717 JP GRONINGEN

- Omschrijving:** Wonen om de hoek van het Noorderplantsoen? Dan is dit je kans! Gelegen in de mooie Noorderplantsoenbuurt en op loop- en fietsafstand van het centrum van Groningen ligt deze nette benedenwoning met diepe tuin op het zuiden. Deze bovenwoning is gelegen nabij het Noorderplantsoen, het centrum van Groningen en het Noorderstation (openbaar vervoer).
- Indeling:**
- Begane grond:** Entree woning, hal met meterkast, toilet met fonteintje, woonkamer met halfopen keuken van circa 23m² welke is voorzien van een inbouwkast, de halfopen keuken is voorzien van een 4-pitsgaskookplaat en een wasemkap. 1 slaapkamer van circa 11m², badkamer voorzien van een douchehoek en een wastafel. Vanuit de keuken heeft men toegang tot de bijkeuken van circa 6m², in de bijkeuken bergruimte en tevens de opstelplaats van de cv-ketel en de wasmachine. Vanuit de bijkeuken loop je zo de tuin op het zuiden in, de tuin beschikt over een bergruimte en heeft een oppervlakte van circa 60m² (diepte tuin 11 meter!).
- Informatie:**
- Bouwjaar 1920;
 - Woonoppervlakte circa 50m², inhoud circa 140m³;
 - Electra: 3 groepen voorzien van een aardlek;
 - Verwarming middels cv (Atag combiketel, bouwjaar 2017);
 - Kunststoffen kozijnen voorzien van dubbele beglazing;
 - Energielabel C (april 2018);
 - Waardevermeerderingsregeling nog van toepassing (€ 4.000,-) tot 1/2/2025;
 - VvE ingeschreven in het Handelsregister KvK, VvE is slapend;
 - Woning wordt verkocht met artikel niet-zelf-bewoning door eigenaar;
 - Collegiale verkoop met Makelaardij NieNoord te Leek.

Vraagprijs: € 189.500,- k.k.

Tuinbouwstraat 130, 9717 JP GRONINGEN



Vragenlijst voor de verkoop van een woning

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 makelaar. (Een kopie van deze lijst kan, indien partijen dit wensen, aan de koopakte gehecht worden).

Persoonlijke gegevens

Naam: ___ H van Dijken _____

Adres: ___ Turflaan 9 _____

Postcode: ___ 9354 XT _____

Plaats: ___ Zevenhuizen _____

Adres te verkopen perceel:
Tuinbouwstraat 130, 9717 JP te Groningen

(uitsluitend invullen als dat afwijkt van bovengenoemd adres)

1 Bijzonderheden

Andere overeenkomsten

a. Zijn er nadat u het huis in eigendom heeft gekregen nog andere eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld van het pand? ja nee

Zo ja, welke?

b. Is dat eventueel het geval met aangrenzende percelen? ja nee

(Denkt u hierbij aan regelingen, mondelinge of schriftelijke toezeggingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen)

Zo ja, welke?

c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ja nee

c. Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

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

e. Zijn noodzakelijk te vermelden bijzonderheden rond uw object bekend, zoals erfdienstbaarheden, erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.?

Zo ja, welke bijzonderheden?

(Denkt u aan recht van overpad, recht van koop verstrekt aan derden, anti-speculatiebeding, lopende geschillen, afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur etc.)

f. Indien er sprake is van erfpacht of opstalrecht, hoe hoog is de canon per jaar en per welke datum kan de canon worden aangepast?

Op het perceel is geen erfpacht meer van toepassing, in 2005 (akte en email Gemeente Groningen als bijlage aanwezig) is de blote eigendom aan de toenmalige erfpachter verkocht waardoor het recht van erfpacht door vermenging te niet is gegaan.

g. Zijn er leasecontracten voor bijvoorbeeld keuken, kozijnen, c.v.-ketel, etc.? ja nee

Zo ja, welke?

Hoe lang lopen deze contracten nog?

Publiekrechtelijke beperkingen

h. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ja nee

i. Is er een anti-speculatiebeding of voorkeursrecht gemeenten van toepassing op uw woning? ja nee

Zo ja, hoe lang nog?

j. Is er sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument? ja nee

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht? ja nee

Is er sprake van ruilverkaveling? ja nee

Is er sprake van onteigening? ja nee

Huur

k. Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of aan anderen in gebruik gegeven? ja nee

~~Zo ja, is er een huurcontract? ja nee~~

~~In geval van verhuur:~~

~~Welk gedeelte is verhuurd?~~

~~Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?~~

~~Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming (bijv. geiser, keuken, lampen)?~~

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ja nee

Zo ja, hoeveel? € _____

Hebt u nog andere afspraken met huurders gemaakt? ja nee

Zo ja, welke?

l. Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie, of een andere instantie (bijv. *onteigening*)? ja nee

Zo ja, welke?

m. Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstelwerkzaamheden voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd? ja nee

n. Valt uw woning onder een premie- of subsidieregeling? ja nee

o. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd? (*Denk aan subsidies voor onderhoud, isolatie. Deze gelden vooral bij Monumentenpanden.*) ja nee

p. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden onbewoonbaar verklaard geweest? ja nee

q. Is er bij verkoop sprake van omzetbelastingheffing? (*bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsvoorrecht is, of een woonhuis met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.*) ja nee

r. Hoe gebruikt u uw huis nu (bijv. woning, praktijk, winkel etc.)?

_____ woning (altijd verhuurd geweest) _____

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

s. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?

onroerende zaak belasting (onroerend goed belasting): € 378,48

-belastingjaar: 2024

waterschapslasten: € 137,76

rioolrecht: € 167,10

-belastingjaar: 2024

WOZ-waarde € 240.000

-jaar: (Peildatum 2023)

t. Welke voorschotbedragen betaalde u maandelijks aan de nutsbedrijven?

€ onbekend ivm verhuur.

(Indien uw pand geen appartement is ("flat") is kunt u deze vraag overslaan.)

u. Is er een actieve Vereniging van Eigenaren? ja nee

Is er een gezamenlijke opstalverzekering? ja nee

Wie is de administrateur of secretaris/penningmeester van de vereniging?

Naam: _____

Adres: _____

Postcode: _____

Plaats: _____

Telefoonnummer: _____

Hoeveel bedraagt de maandelijkse VvE-bijdrage?

€ NVT, slapende VvE per maand

Is deze VvE ingeschreven in het Handelsregister? ja nee

Zijn er bijzonderheden te verwachten ten aanzien van onderhoud of servicekosten?
Zo ja, welke? ja nee

Zijn er afspraken gemaakt of besluiten genomen door de VvE over vernieuwing of onderhoud, die voor de koper van belang zijn? ja nee

Zo ja, welke?

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. Is er sprake van gevelisolatie? ja nee

Eventuele toelichting:

3. Dak(en)

a. Indien er sprake is van platte daken (dus ook van uitbouwen, garages, bergingen, etc.) hoe oud is het dak?

Onbekend, ik vermoed dat het hoofddak circa 10 jaar oud zal zijn.

b. Heeft u (last van) lekkages aan de daken (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

Zo ja, welk deel en wanneer?

e. Heeft u het dak na de koop nog laten isoleren?

ja nee

f. Hoe wordt het regenwater afgevoerd?

goed niet goed

g. In welke staat bevinden zich de dakgoten? (bijv. lekkage)

goed niet goed

Eventuele toelichting:

Een regenpijp is wel aan vervanging toe.

4. Kozijnen, ramen en deuren

a. Wanneer zijn de kozijnen voor het laatst geschilderd?

Niet, het zijn kunststoffen kozijnen.

Is dit gebeurd door een schildersbedrijf?

NVT

b. Functioneren alle ramen en sloten?

ja nee

c. Zijn alle sleutels aanwezig?

ja nee

d. Is er overal sprake van dubbelglas? (isolerende beglazing)

grotendeels

Is er bij dubbelglas sprake van lekke ruiten?

ja nee

Eventuele toelichting:

5. Vloeren, plafonds en wanden

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en of wanden?

ja nee

Zo ja, waar?

b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

ja nee

c. Zijn er (gerepareerde of verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan de vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

ja nee

Zo ja, waar?

d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen, bijv. loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.? ja nee

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?

e. Is er sprake van vloerisolatie? ja nee

Eventuele toelichting:

f. Is er voorzover u bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? (*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 bijv. balkons kunnen aangetast zijn.*) ja nee

6. Kelder, kruipruimte en fundering

a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ja nee

Zo ja, waar?

b. Is de kruipruimte toegankelijk? ja nee

Zo ja, waar?

Er is een klein luikje in de woonkamer om de watermeter af te lezen, als je onder de vloer wilt dien je het luik groter te maken.

c. Is de kruipruimte droog? ja nee
 soms

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

e. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd? ja nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid? ja nee

Eventuele toelichting:

7. Installaties

a. Is er een c.v.-installatie aanwezig? ja nee

Zo ja, hoe oud is deze installatie?
Bouwjaar 2017

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?
geen idee, liep via de huurder.

b. Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de c.v.-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?

Op bovenstaande vragen mbt de cv-installatie nooit van huurder opmerkingen gehad.

g. In welk jaar zijn de rookgasafvoeren voor het laatst gereinigd?

_____NVT_____

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

Wanneer zijn deze voor het laatst geveegd?

_____NVT_____

i. Is de elektrische installatie vernieuwd? ja nee

Zo ja, geheel/ gedeeltelijk/alle groepen en wanneer?

j. Zijn u gebreken bekend aan technische installaties? ja nee

Zo ja, welke?

(Denkt u hierbij aan de leidingen voor gas, water en elektriciteit, geiser, c.v., mechanische installatie, niet goed werkende apparatuur (keukenapparatuur), deurbel, deurtelefoon, intercom, ventilator, zonneschermen, thermostaat, kachels.)

Eventuele toelichting:

k. Beschikt de woning over zonnepanelen? ja nee

Zo ja, huur/ koop, hoeveel panelen, wanneer zijn deze geïnstalleerd, wat is de laatste jaaropbrengst?

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 goed door van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? (verstoppingen) ja nee
Zo nee, welke?

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

d. Zijn alle aansluitingen op het hoofdriool aangesloten? ja nee

e. Is er een septic tank of beerput aanwezig? ja nee

Eventuele toelichting:

9. Diversen

a. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? ja nee

Zo ja, welke?

____mij niet bekend____

b. Is er sprake van loden leidingen in uw woning? ja nee

Zo ja, waar?

____mijn niet bekend

c. Is de grond, voor zover bekend, verontreinigd? ja nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ja nee

Zo ja, heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ja nee

d. Is er zover bekend, een olietank aanwezig? ja nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ja nee

Is er een Kiwa certificaat? ja nee

e. Blijft er in het pand "zeil" achter, al of niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1960 en 1982? ja nee

f. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)? ja nee

g. Is het pand aangetast door houtworm, boktor, of ander ongedierte/zwam? ja nee

Zo ja, is deze aantasting als eens behandeld? ja nee

h. Is er sprake van geluidsoverlast? ja nee

Zo ja, waarvan?

i. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ja nee

Zo ja, welke ver-/aankouwing, door welk bedrijf heeft de uitvoering plaatsgevonden (evt. door zelfwerkzaamheid) en in welk jaartal?

1

door:

2

door:

3

door:

4

door:

5

door:

~~j. Zijn er voor ver- en/of aanbouwingen vergunningen afgegeven? ja nee~~

Zo ja, welke?

k. Bent u op de hoogte van lopende bouwvergunningaanvragen of recentelijk verleende bouwvergunningen van woningen in uw huidige woonomgeving? ja nee

Zo ja, welke?

Eventuele toelichting:

10. Garanties

a. Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper, zoals van de dakbedekking, c.v.-installatie, GIW-garantie, etc.? ja nee

Zo ja, welke?

b. Zijn u onderhoudscontracten en/of garantieregelingen bekend van goederen die mee mogen worden verkocht? ja nee

Zo ja, welke?

c. Bewijzen van deze garantie (of kopieën hiervan) bij dit formulier voegen!

11. Bevingschade

Heeft u in het verleden een melding mbt bevingschade gedaan? ja nee

Zo ja, op welke datum: 28 oktober 2020

Rapportage aanwezig? ja nee

Heeft u een schadebedrag uitgekeerd gekregen? ja nee

Wat is de hoogte van het schadebedrag? € 8.243,62

Heeft u de schade laten herstellen? ja nee

Zo ja, door welk bedrijf:

Heeft u ook beroep gedaan op de te verkrijgen subsidie Waardevermeerdering mbt duurzaamheid? ja nee

Zo ja, waaraan heeft u de subsidie besteed?

Aanvullende informatie:

Ondertekening

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar/hen bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper(s) is/zijn zich ervan bewust, dat bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten de koper de mogelijkheid heeft om op grond van het Burgerlijk Wetboek, de boeken 6 en 7, schadevergoeding te claimen. Verkoper(s) verklaart/verklaren in de periode vanaf onderstaande datum tot en met de datum van notarieel transport de woning op een manier te zullen bewonen en onderhouden, welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd. Verkoper(s) gaat/gaan ermee akkoord dat dit formulier bij de verkoopdocumentatie wordt gevoegd.

Energie-index rapport

	Straat:	Tuinbouwstraat	EI_{NV2018*}: ● 1.68 (C) (WWS)
	Nummer/ Toevoeging:	130	
	Postcode:	9717JP	
	Plaats:	Groningen	
Woningtype:	Meergezinswoning met 1 woonlaag		EI_{NV2014} met EMG verklaring: ● nvt
Gebruiksoppervlakte:	47,4		
Opnamedatum:	12 april 2018		
Afmeldnummer:	822218379		
EI-rapport geldig tot:	12-04-2028		
EI op basis van andere woning?	nee		
Adres representatieve woning			
<i>Standaard Energiegebruik van de woning wordt bepaald met een zogenaamd Maatwerkadvies</i>			
<i>Mogelijke energiebesparende maatregelen kunnen worden bepaald met een zogenaamd Maatwerkadvies!</i>			
EI-rapport opgesteld door:			
• Adviesbedrijf:	Ecocert		
• Certificaatnummer (afgegeven door CI)	SKW.9500.010/07		
• KvK nummer:	51711400		
• Naam EPA-opnemer/-adviseur:	dhr. M. Ziengs		
• Examnummer:	4849		
• Handtekening:			

Verkoopvoorwaarden

Koopakte

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Kamminga & Partners Makelaars of door de desbetreffende projectnotaris conform de modelkoopaktes, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Notaris

Ter keuze kopende partij tenzij anders vermeld.

Registratie

Na het tekenen van de overeenkomst kan deze op verzoek van koper of verkoper ter registratie worden aangeboden bij het kadaster, doch niet eerder dan dat de ontbindende voorwaarden zijn verstreken en de overeenkomst onherroepelijk is. De kosten van registratie komen voor rekening van de partij die hiertoe verzocht heeft. Het laten inschrijven/registreren van de overeenkomst heeft tot gevolg dat latere faillissementen, overdrachten, beslagen en een later gevestigd voorkeursrecht van de gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen. De maximale geldigheidsduur van de registratie is 6 maanden.

Bankgarantie/waarborgsom

Koper is verplicht om na het tot stand komen van de overeenkomst een bankgarantie op te stellen voor een bedrag van 10% van de koopsom. Deze dient binnen 6 weken, na de mondelinge overeenkomst, bij de notaris te zijn. Voor een bankgarantie berekent de bank een vergoeding. Het is ook mogelijk om binnen 6 weken een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom en wordt ten tijde van de eigendomsoverdracht in mindering op de koopsom gebracht.

Bedenktijd

De koper, een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van bedrijf of beroep, heeft gedurende 3 dagen het recht de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.

Voorbehouden

Een voorbehoud, bijvoorbeeld tot verkrijging van financiering, wordt verstrekt indien gewenst, voor een periode van minimaal 4 en maximaal zes weken na de mondelinge overeenkomst.

Schriftelijke vastlegging

Uit de koopakte vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze akte hebben ondertekend. De partij die deze akte als eerste ondertekent, heeft het recht de overeenkomst te ontbinden wanneer hij niet uiterlijk op de achtste werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de derde werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sedert 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij deze woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Onderzoekplicht

Een koper koopt de onroerende zaak in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van gebreken. Een koper wordt desgewenst en overeengekomen in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

Erfdienstbaarheden

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel is bij de makelaar ter inzage. In de notariële akte van levering worden bepalingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Lijst van zaken

Bij de aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Mocht u tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal als bijlage bij de akte worden gevoegd.

Vragenlijst

De vragenlijst is naar eer en geweten ingevuld door de verkoper. Voor de juistheid van de verstrekte informatie kan door Kamminga & Partners Makelaars en verkoper echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard.

Veelgestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door: a) Een tegenbod te doen. b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten? De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende makelaar in te schakelen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen: a) Overdrachtsbelasting. b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkom je dat je achteraf voor verrassingen te komen staan.

Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal € 405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl.

Diensten Kamminga & Partners Makelaars

Verkoop

U wilt uw woning verkopen? Dan moet u (letterlijk en figuurlijk) de sleutel uit handen geven. Kamminga & Partners Makelaars vindt het belangrijk dat u dit met een goed gevoel én in vol vertrouwen kunt doen. Als zeer ervaren makelaarskantoor zijn wij gedreven de beste koper voor uw huis te vinden, die er met evenveel enthousiasme wil wonen als u dat heeft gedaan! Ons werk doen we op een persoonlijke, laagdrempelige en moderne manier. Transparant, eerlijk en zonder onzin! Zowel fijn voor u, als voor de koper.

Verhuur/ Beheer

Bij het verhuren/ beheren van een woning hoort heel wat administratie en regelwerk. En hoe komt u vlot aan een geschikte huurder? Kamminga & Partners Makelaars heeft veel expertise in huis en een groot netwerk waar u als verhuurder veel aan kunt hebben. Wilt u alleen via ons verhuren? Of wilt u daarnaast ook het financieel en/of technisch beheer uit handen geven? We kunnen op veel verschillende manieren iets voor u betekenen.

Aankoop

Bent u verliefd geworden op een woning? Of kunt u wel wat hulp gebruiken bij het vinden van uw droomhuis? Schakel dan ons makelaarskantoor in. Wij kunnen u helpen als wegwijzer, klankbord, raadgever en onderhandelaar. Op wat voor manier wij ook toegevoegde waarde voor u gaan hebben, wij streven altijd naar hetzelfde doel: dat u straks- voor een reële prijs en zonder spijtgevoel - kunt genieten van uw eigen droomplek! Wist u dat u al een aankoopmakelaar kunt inschakelen vanaf € 1.500,- excl. BTW? Neem met ons kantoor uw woonwensen door en stem de begeleiding op maat af.

Kamminga & Partners Makelaars

Aweg 37

9718 CW GRONINGEN

Telefoon: 050-8511324

Email: info@kammingaenpartnersmakelaars.nl