



Lamberink Rozema

Makelaars



B.H. Broekemastraat 12

9989 BG Warffum

TE KOOP € 215.000 k.k.



funda in business





Kenmerken

Soort	eengezinswoning	Bouwjaar	1977
Type	tussenwoning	Tuin	achtertuin, voortuin
Kamers	5	Garage	geen garage
Woonoppervlakte	112 m ²	Verwarming	c.v.-ketel
Perceeloppervlakte	0 m ²	Energie label	A
Inhoud	399 m ³	Isolatie	dakisolatie, dubbel glas

Omschrijving

B.H. Broekemastraat 12, Warffum.

Een goed onderhouden starters annex gezinswoning gelegen in een rustig en kindvriendelijk hofje.

Op een mooie rustige en ruim opgezette woonlocatie, staat deze goed onderhouden en gemoderniseerde eengezins tussenwoning. De woning heeft een besloten onderhoudsarme achtertuin met een achterom via de achtergelegen brandgang. De tuin heeft een goede bezonning vanwege de ligging op het zuiden en verder staat hier de vrijstaande houten fietsenberging.

Warffum is een fraai Gronings wierde dorp gelegen op "Het Hogeland". Het gebied kenmerkt zich door een oud en uitzonderlijk cultuurlandschap wat zich uitstrekt tot aan het werelderfgoed van de Waddenzee een fiets-, wandel- en natuurgebied bij uitstek. Het dorp zelf is een karakteristiek dorp met nog diverse voorzieningen, zoals een supermarkt, horeca, basisonderwijs, middelbaar onderwijs (HAVO/VWO/VWO+) etc. Warffum biedt met het treinstation een goede treinverbinding met zowel de Eemshaven als de stad Groningen. Voor de wat grotere kernen zijn in de nabije omgeving gelegen de dorpen Uithuizen en Winsum. Verder komt het verleden tot leven in het dorp in het hier aanwezige Openluchtmuseum "Het Hoogeland".

De woning is goed onderhouden en instap klaar en heeft een keurig voorzieningen niveau. Zo is zeer recent (2024) de keuken vervangen en heeft de woning een mooie moderne keuken outfit met diverse inbouw apparatuur. Verder heeft de woning volledig kunststof kozijnen met HR ++ beglazing en is de woonkamer recent gestukadoord.

De woning heeft verder de volgende indeling: Begane grond, entree, hal, toilet, L. vormige woonkamer met een laminaatvloer en een schuifpui naar het achterliggend terras en de half open keuken eveneens met een laminaatvloer en de keuken in een hoekopstelling. Aansluitend is er de bijkeuken annex berging met eventueel de

opstelling voor het witgoed.

Eerste verdieping, overloop, drie ruime slaapkamers waarbij alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en de badkamer met een inloopdouche en een wastafelmeubel.

Tweede verdieping, vaste trap naar de overloop ook hier een opstelplaats voor het witgoed, een slaapkamer met twee dakramen en een laminaatvloer, separate bergruimte.

INFO:

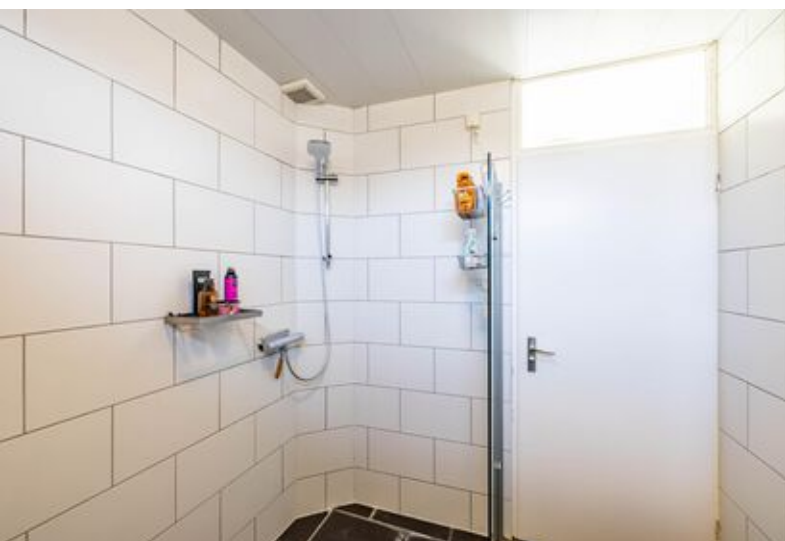
- de woning is voorzien van volledig kunststof kozijnen en is daardoor onderhoudsarm.
- de woning wordt verwarmd door middel van een hoog rendement Vaillant combiketel bouwjaar 2017.
- er zijn 12 zonnepanelen geplaatst.
- er is een nieuwe en uitgebreide groepen kast geplaatst.
- de keuken is in 2024 geplaatst en voorzien van een koelkast, vaatwasser, inductiekookplaat en een afzuiginstallatie.













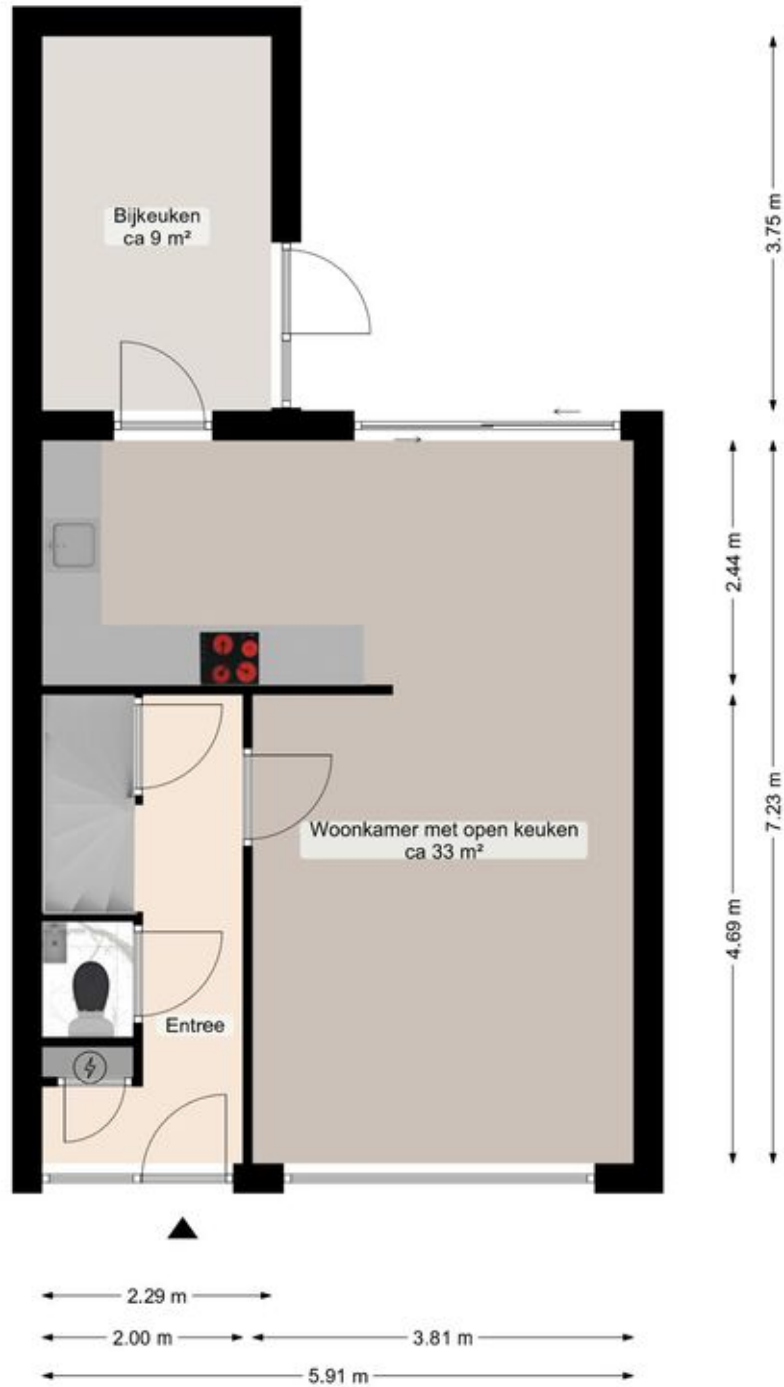






Plattegronden

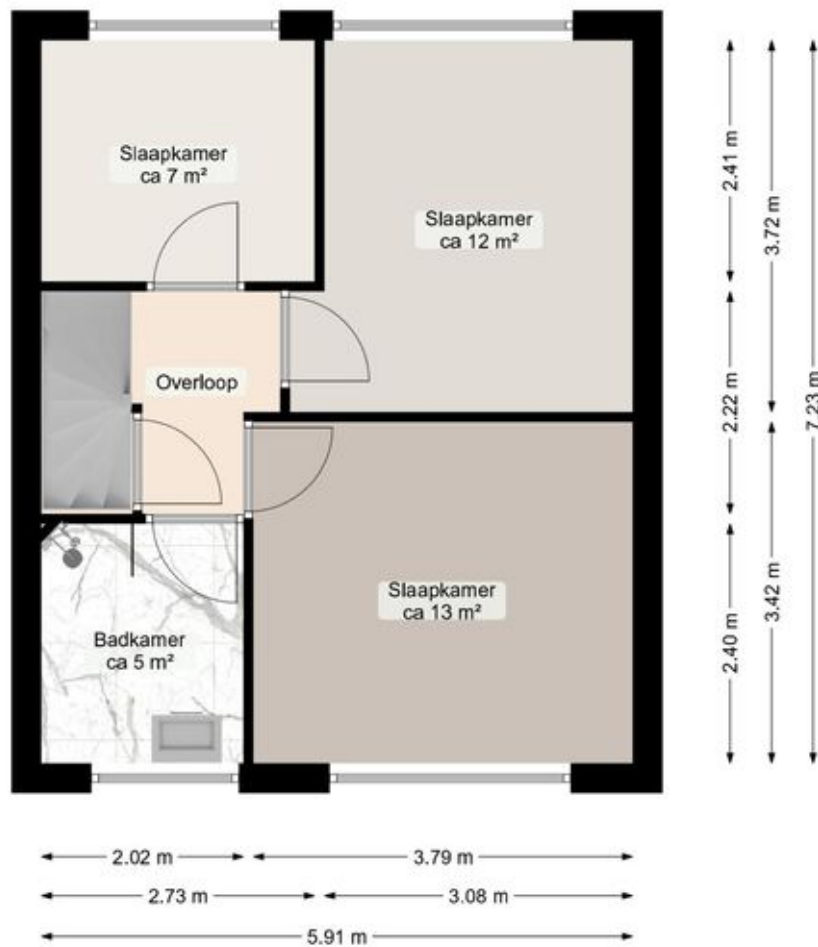
Begane grond



Deze plattegrond is opgesteld door Aedif©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden

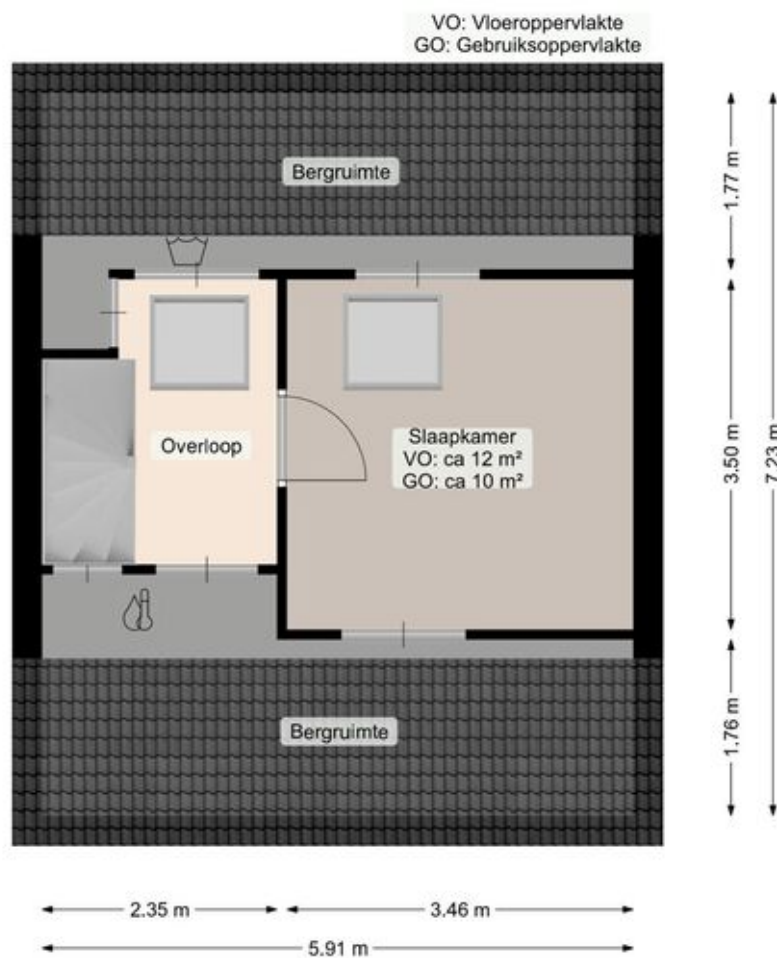
Eerste verdieping



Deze plattegrond is opgesteld door Aedif©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden

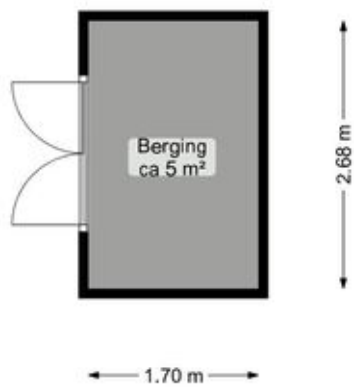
Tweede verdieping



Deze plattegrond is opgesteld door Aedif®.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden

Berging



Deze plattegrond is opgesteld door Aedif©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart



Bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan is te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl of ter inzage bij de gemeente.

Adres:

B.H. Broekemastraat 12

Gemeente:

Soort:

eengezinswoning

Postcode / Plaats:

9989 BG Warffum

Sectie / Perceel:

/

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Designradiator(en)	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			
- oven	X			
- koelkast	X			
- vaatwasser	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
(Klok)thermostaat	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			

Vragenlijst

Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?

Ja

(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

Achter schutting achtertuin behoort nog bij woning. Burens maken hier gebruik van voor hun achteruitgang.

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?

Nee

(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad),

Nee

kwantitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

Bijzonderheden 1 H.

Vragenlijst

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? Zo ja, hoe lang nog?	Nee
Bijzonderheden 1 I.	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
Bijzonderheden 1 J.	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: Duur:	Nee
Bijzonderheden 1 K.	
Is er sprake van onteigening?	Nee
Bijzonderheden 1 L.	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken: Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.) Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Zo ja, hoeveel? Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Zo ja, welke?	Ja Nee Klein strookje achter schutting in achtertuin.
Bijzonderheden 1 M.	
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) Zo ja, welke is/zijn dat?	Nee
Bijzonderheden 1 N.	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Zo ja, toelichting:	Nee
Bijzonderheden 1 O.	

Vragenlijst

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? Zo ja, welke?	Nee
Bijzonderheden 1 P.	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? Zo ja, welke?	Nee
Bijzonderheden 1 Q.	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Zo ja, waarom?	Nee
Bijzonderheden 1 R.	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) Zo ja, waarom?	Nee
Bijzonderheden 1 S.	
Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)	als woning
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?	
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	
Gevels 2 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Zo ja, waar?	Nee
Gevels 2 B.	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Zo ja, waar?	Nee
Gevels 2 C.	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Niet bekend
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie? Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	Niet bekend
Gevels 2 D.	

Vragenlijst

Zijn de gevels ooit gereinigd? Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	Niet bekend
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: Overige daken:	geen idee
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)? Zo ja, waar?	Nee
Dak(en) 3 C.	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Zo ja, waar?	Nee
Dak(en) 3 D.	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Nee
Dak(en) 3 E.	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: Overige daken:	Niet bekend Niet bekend
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: Overige daken:	Niet bekend Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
Dak(en) 3 F.	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Zo ja, toelichting:	Nee
Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten lek of verstopt? Zo ja, toelichting:	Ja dakgoot achtergevel zit scheur in.
Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	kunststof
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	

Vragenlijst

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	nvt
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	
Zo ja, door wie?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	HR++
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 F.	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 B.	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 C.	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 D.	
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 E.	

Vragenlijst

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Zo ja, waar?	Nee
Vloeren, plafonds en wanden 5 F.	
Is er sprake van vloerisolatie? Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Nee
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie? Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Niet bekend
Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Zo ja, waar?	Nee
Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog? Zo nee of meestal, toelichting:	Meestal wintermaanden vochtig
Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Zo ja of soms, toelichting:	Nee
Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	Nee
Installaties 7 A.	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)	HR combi-ketel 2017 Vaillant
Is/zijn de installatie(s) eigendom? Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)	Ja
Merk van de installatie(s):	Vaillant
Type(nummer) van de installatie(s):	
Installatiedatum van de installatie(s):	2017
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	2024
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Zo ja, door wie?	Ja Expert Janssen

Vragenlijst

Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? Nee
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)
Zo ja, wat is u opgevallen?

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee
Zo ja, welke?

Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Nee
Zo ja, waar en welke?

Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Nee
Zo ja, waar?

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning? Nee
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:
warm water:
overig, namelijk
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Nee
Zo ja, welke?

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 12
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? Geen idee
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.
Functioneren alle zonnepanelen? Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? Weet ik niet
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? Nee
Zo ja, welke?
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: niet bekend

Vragenlijst

Installateur:	niet bekend
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	
Aantal kWh:	1757
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	niet bekend
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	nvt
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	nvt
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	
Installaties 7 K.	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	maart 2024 meterkast vernieuwd en schakelaars en stopcontacten woonkamer en keuken vervangen.
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 L.	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	
Installaties 7 M.	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	Expert Janssen 2024
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	niet bekend
Installaties 7 N.	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	

Vragenlijst

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? Nee
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Nee
Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Ja
Zo nee, welke niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

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

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? april 2024

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? april 2024
Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) Nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 1977

Diversen 9 B.

Vragenlijst

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) Zo ja, welke en waar?	Niet bekend
Diversen 9 C.	
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
Diversen 9 D.	
Is er sprake van loden leidingen in de woning? Zo ja, waar?	Nee
Diversen 9 E.	
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)	Nee
Diversen 9 F.	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee
Diversen 9 G.	
Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee
Diversen 9 H.	
Is de grond verontreinigd? Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	Nee
Diversen 9 I.	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	Nee
Diversen 9 J.	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) Zo ja, waar?	Nee
Diversen 9 K.	

Vragenlijst

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
Diversen 9 L.	
Is er 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 beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 M.	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	
Zo ja, in welk jaartal?	
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	
Diversen 9 N.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
Diversen 9 O.	
Is er sprake van glasvezel internet?	Nee
Diversen 9 P.	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	A
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	245
Belastingjaar?	2024
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	164000
Peiljaar?	2024
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	294
Belastingjaar?	2024
Vaste lasten 10 D.	

Vragenlijst

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	385
Belastingjaar?	2024
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	175
Elektra:	
Water:	25
Stadsverwarming:	
Anders:	
Te weten:	
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	970
Elektriciteit hoog (kWh):	
Elektriciteit laag (kWh):	
Elektriciteit totaal (kWh):	1757
Water (m ³):	83
Stadsverwarming (GJ):	
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	3
Vaste lasten 10 F.	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?	
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
Vaste lasten 10 G.	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	
Heeft u alle canons betaald?	
Is de canon afgekocht?	
Zo ja, tot wanneer?	
Vaste lasten 10 H.	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	
Vaste lasten 10 I.	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee

Vragenlijst

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden
aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen
overdraagbaar aan de koper? Nee
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke?

Nadere informatie 12 A.

Overige zaken (Overige zaken die de koper naar uw mening moet
weten)

Veel gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- 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.

2. 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 NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. 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.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

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.

5. Mag een makelaar van de NVM 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 bidders 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.

6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

- In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. 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.

9. 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 NVM-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.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: financieringsvoorbehoud, geen huisvestingsvergunning, negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring, het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie, NVM No-Risk clause.

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 (zie vraag 10). 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.

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

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave 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 NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

11. Wat is een waarborgsom/bankgarantie?

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt, wordt er altijd in de koopakte een bepaling opgenomen waarbij de koper verplicht is om binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Dat doet de koper op de bankrekening van de notaris of door een bankgarantie af te geven aan de notaris. Deze waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom.

12. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

13. 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.

14. 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 NVM-makelaar in te schakelen.

Lamberink Rozema Makelaars

Voor een nieuwe stap

Bij Lamberink Rozema Makelaars bent u aan het juiste adres voor uw nieuwe (t)huis! Bij ons vindt u alles onder één dak. Aankoop, verkoop, nieuwbouw, onafhankelijk hypotheekadvies en verzekeringen.

Deskundigheid
Aandacht **Passie**
Service Persoonlijke benadering
Beste promotie
Prijs/kwaliteit
Goed bereikbaar



Pieter, Mariël & Sijke Rozema

De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Wilt u weten wat uw mogelijkheden zijn?

Onze adviseurs helpen u graag. Verhuizen of toch blijven
wonen?
Nieuwbouw of bestaande bouw?
Afspraken zijn ook mogelijk op het Zwet 35 A te Appingedam.
Wij helpen u graag te bouwen aan een nieuwe toekomst!

Westerkade 1 | 9718 AN Groningen | (050) 367 20 25
groningen151@hypotheekshop.nl | hypotheekshop.nl/groningenschildersbuurt



Hypotheeken

Financiële planning

Verzekeringen

Duidelijk verhaal



Zwet 35a | 9902 RM Appingedam
info@lamberinkrozema.nl
lamberinkrozema.nl | 0596-729090



Lamberink Rozema
Makelaars

