



**HAVINGA**  
makelaardij

# Informatiebrochure

**Bovenwoning met berging**

**Wassenberghstraat 68a**

**9718 LN Groningen**



Havinga Makelaardij  
Hoendiep wz 38  
9805 TC Britil

(0594) 500 476  
info@havingamakelaardij.nl  
www.havingamakelaardij.nl

IBAN. NL98ABNA054.69.69.380  
KvK nr. 02075706  
BTW nr. NL 8104.00.406.B01





In het kort:

**karacteristiek jaren '30 – ruime bovenwoning – vier slaapkamers - keurig bewoond geweest – berging – populaire Schildersbuurt**

Deze ruime bovenwoning met drie woonlagen staat aan een rustige straat in de Schildersbuurt.

De Schildersbuurt ligt strategisch in de stad: het centrum van de stad, het Noorderplantsoen en winkelcentrum Westershaven liggen op loopafstand van deze bovenwoning. Het Hoofdstation en het Zernikecomplex zijn op korte fietsafstand.

Mevrouw heeft bijna 60 jaar met veel plezier hier gewoond. De woning is nu aan verjonging toe.



## Indeling:

### Begane grond:

Entree/hal met een vaste trap naar de eerste woonlaag.

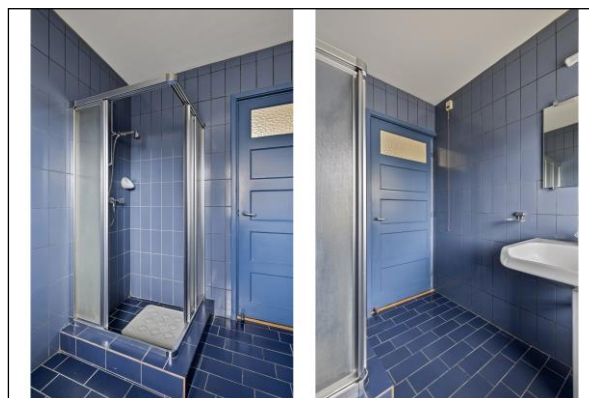
### Eerste verdieping:

Hal met toegang tot balkon voorzijde, toilet, woonkamer met open haard en openslaande deuren naar het balkon, open keuken met veel kastruimte en voorzien van diverse inbouwapparatuur.



## Tweede verdieping:

Overloop, badkamer met douche en wastafel, 3 slaapkamers, diverse inbouwkasten.



## Derde verdieping:

Via een steile trap naar een slaapkamer en bergruimte.



## Buitenruimte en berging

Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde is een balkon aanwezig.  
Via een (afgesloten) achterom is de houten berging bereikbaar.



### Extra informatie:

- De VVE is inactief;
- Karakteristieke uitstraling, gelegen in een beschermd stadsgezicht

Bekijk de plattegronden, 360 graden foto's en woningfilm op Funda.



## Kenmerken:

<b>adres:</b>	Wassenberghstraat 68a, 9718 LN Groningen
<b>bouwjaar:</b>	1934
<b>woning type:</b>	appartement, bovenwoning
<b>aantal slaapkamers:</b>	4
<b>aantal kamers:</b>	5
<b>gebruiksopp. wonen:</b>	122,6 m <sup>2</sup>
<b>overige inpandige ruimte:</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>externe bergruimte:</b>	2,5 m <sup>2</sup>
<b>gebouwgeb. buitenruimte:</b>	8,30 m <sup>2</sup>
<b>inhoud object</b>	434,21 m <sup>3</sup>
<b>juridische status:</b>	appartementsrecht, kosten koper
<b>verwarming:</b>	cv-ketel
<b>warmwatervoorziening:</b>	combiketel
<b>dak:</b>	dakpannen
<b>isolatie:</b>	geen
<b>energielabel:</b>	G
<b>nutsvoorzieningen:</b>	gas, water, elektra
<b>staat van onderhoud:</b>	redelijk
<b>aanvaarding:</b>	in overleg, kan spoedig
<b>vraagprijs:</b>	€ 265.000,- k.k.

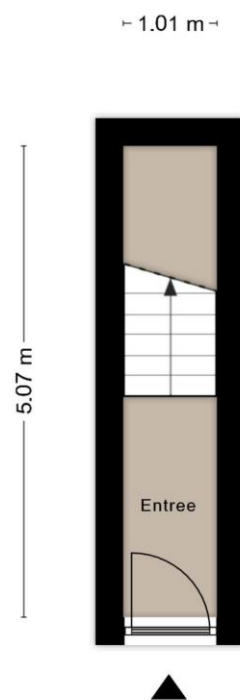
De documentatie van het appartement kunt u vinden via [EerlijkBieden.nl](https://www.EerlijkBieden.nl)  
De vragenlijst is voor zover mogelijk door de gemachtigde van de verkoper ingevuld maar hij heeft hier niet gewoond en daarom zullen we het artikel van niet-zelfbewoningsclausule opnemen in de koopovereenkomst.

Indien u nog geen link hebt ontvangen voor de dataroom kunt u die bij ons opvragen.





## Plattegrond begane grond



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





Plattegrond eerste verdieping



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



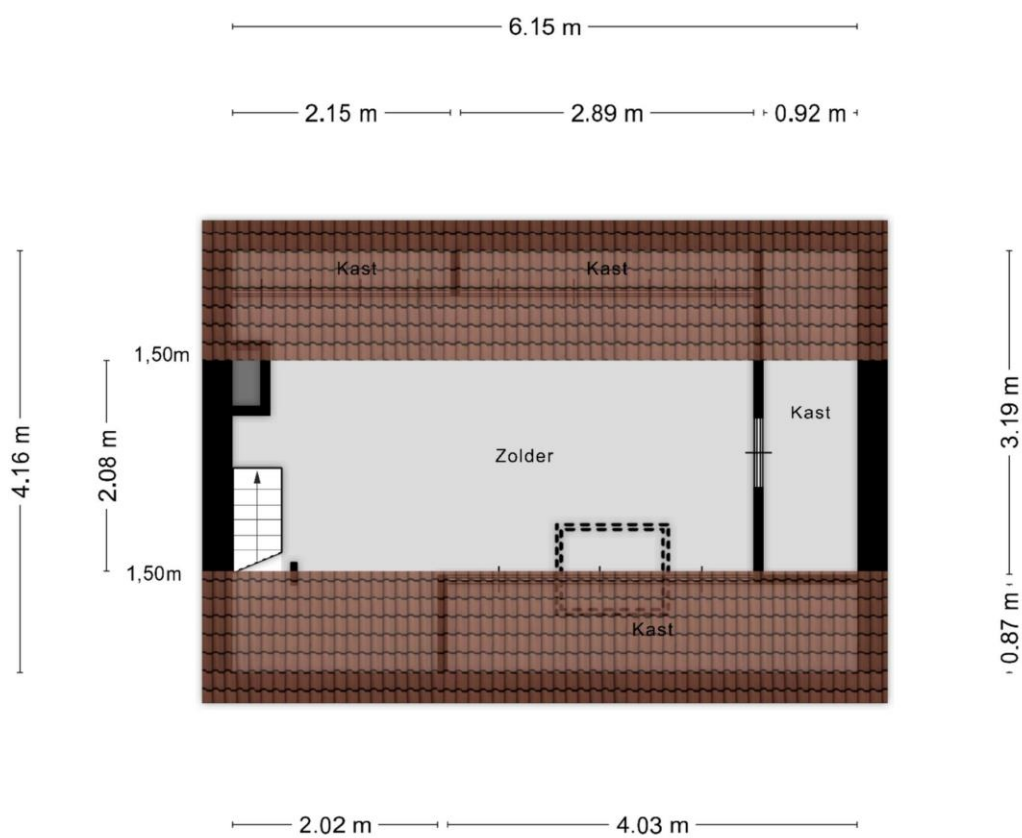
## Plattegrond tweede verdieping



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



## Plattegrond derde verdieping



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



## VEELGESTELDE VRAGEN

Het kopen van een woning is geen alledaagse gebeurtenis. Het is dan ook begrijpelijk dat u tijdens dit proces met verschillende vragen komt te zitten. Een VBO-makelaar kan u helpen met het beantwoorden van deze vragen.

### **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij wanneer deze reageert op uw bod met een tegenbod of expliciet aangeeft dat er onderhandelingen plaatsvinden. U bent nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### **2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat is toegestaan. Een onderhandeling hoeft namelijk niet altijd tot een verkoop te leiden. De verkoper wil vaak ook weten of er meer interesse is. Bovendien kan er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. De VBO-makelaar moet dit wel duidelijk communiceren naar alle betrokken partijen. Vaak zal de verkopende VBO-makelaar geïnteresseerden informeren dat er al een bod is of dat er onderhandelingen plaatsvinden, maar hij zal geen informatie geven over de hoogte van de biedingen om overbieden te voorkomen.

### **3. Mag een VBO-makelaar tijdens de onderhandeling het verkoopproces wijzigen?**

Ja, dat is mogelijk. Als er veel belangstellenden zijn die de vraagprijs bieden of benaderen, kan het lastig zijn om te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper, op advies van zijn makelaar, besluiten om de biedingsprocedure te veranderen naar bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders gelijke kansen om een bod uit te brengen. De makelaar moet echter eerst eventuele eerdere toezeggingen of afspraken respecteren voordat de procedure wordt aangepast.

### **4. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die een bezichtiging aanvraagt of een bod uitbrengt?**

Nee, dat is niet verplicht. De verkoper en de verkopende makelaar bepalen samen met wie ze in onderhandeling gaan. Het is verstandig om als koper voorafgaand aan de bezichtiging te vragen naar de verkoopprocedure om teleurstellingen te voorkomen.

### **5. Hoe komt de koop tot stand?**

De koop komt tot stand wanneer verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken. De verkopende VBO-makelaar legt deze afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, is de koop definitief. Ontbindende voorwaarden zijn hierbij belangrijk. Als u deze in de koopovereenkomst wilt opnemen, moet u dit tijdens de onderhandelingen aangeven. U krijgt niet automatisch een

ontbindende voorwaarde; koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn een financieringsvoorbehoud, een negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring, het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie en de No-Risk clausule. De koop komt pas tot stand wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend, zoals vereist door de Wet Koop onroerende zaken. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is niet voldoende. Zodra de overeenkomst is ondertekend en de koper een afschrift heeft ontvangen, begint de wettelijke bedenktijd (zie vraag 6). Binnen deze periode kan de koper besluiten om de koop te annuleren. Na deze periode is de koop definitief, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

#### **6. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd betekent dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. Deze bedenktijd begint zodra u een kopie van de getekende koopovereenkomst ontvangt. De bedenktijd kan langer zijn dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. De VBO-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

#### **7. Wat houdt de onderzoeksplicht voor de koper precies in?**

Als koper heeft u een onderzoeksplicht. U wordt geacht de staat van de woning te onderzoeken. Gebreken die u tijdens de bezichtiging had kunnen ontdekken, zijn voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebreken worden aangemerkt. De verkoper is verplicht om de koper te informeren over belangrijke zaken (meldingsplicht), zoals ernstige of onverwachte gebreken, bijvoorbeeld een lekkage. U kunt deze gebreken meenemen in de onderhandelingen.

#### **8. Notariskeuze**

Als koper heeft u het recht om een notaris te kiezen voor de overdracht van de woning. Deze notaris zal ook de hypotheekdelen van de verkoper(s) 'doorhalen'. Voor het doorhalen van de hypotheekdelen worden kosten in rekening gebracht, die voor rekening van de verkoper zijn. De tarieven voor het doorhalen van een hypotheekdeel kunnen per notariskantoor verschillen.

#### **9. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?**

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper en zal deze adviseren tijdens het verkoopproces. Hij kan en mag uw belangen niet tegelijkertijd behartigen. Als u begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, is het verstandig om zelf een aankopende makelaar in te schakelen.



## GOED OM TE WETEN

### Bezichtiging

Zorg ervoor dat alle zaken die voor u belangrijk zijn tijdens de bezichtiging aan bod komen. Aarzel niet om ons vragen te stellen over de woning en de procedure. Houd er rekening mee dat een bezichtiging geen rechten met zich meebrengt; wij kunnen ook afspraken maken met andere geïnteresseerden.

### Een bod uitbrengen

Bij het doen van een bod is het niet alleen het bedrag dat telt. U moet ook duidelijk zijn over zaken zoals:

- De datum van aanvaarding en levering
- De eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

### Lijst van (on)roerende zaken

De staat van de oplevering wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken, die in de brochure is opgenomen en aan de koopakte wordt gehecht. Deze lijst kan tussentijds worden aangepast.

### Ontbindende voorwaarden

Als u een ontbindende voorwaarde wilt voor het verkrijgen van een financiering of Nationale Hypotheekgarantie, moet u dit expliciet aangeven. Deze voorwaarden worden alleen in de koopakte opgenomen als ze tijdens de onderhandelingen zijn besproken.

### Koopakte

De koopovereenkomst wordt opgesteld door de verkopend makelaar.

### Erfdienstbaarheden

De rechten en plichten die in het kadaster zijn vastgelegd, zijn van toepassing. Een kopie van het laatste eigendomsbewijs is beschikbaar bij de makelaar en wordt aan de koopakte gehecht.

### Waarborgsom

Om de verplichtingen van de koper te waarborgen, wordt in de koopakte een clausule opgenomen die de koper verplicht om binnen een afgesproken termijn een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten op de rekening van de notaris of een bankgarantie te verstrekken.

### Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst voor woningen en appartementen ouder dan 20, 40 of 60 jaar, wordt een 'ouderdomsclausule' opgenomen. Deze clausule luidt als volgt: De koper is zich ervan bewust

dat de onroerende zaak meer dan 20, 40 of 60 jaar oud is, wat betekent dat de eisen aan de bouwkwaliteit lager zijn dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW is het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik, evenals eventuele andere tekortkomingen, voor rekening en risico van de koper.

### **Asbestclausule**

Asbest is in het verleden veel gebruikt in de bouw. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen verboden. Woningen die voor deze datum zijn gebouwd, kunnen nog asbest bevatten. In de koopakte wordt een clausule opgenomen waarin de koper bevestigt op de hoogte te zijn van de mogelijke aanwezigheid van asbest.

### **Energielabel**

Bij de verkoop van een woning is de verkoper verplicht om een energielabel te tonen, tenzij het om een monument gaat, waarbij dit niet verplicht is.

### **Biedingsprocedure**

Als uitgangspunt wordt het standaard VBO-systeem, gehanteerd. Dit houdt in dat biedingen van geïnteresseerden in volgorde van binnenkomst worden behandeld. Mocht het echter zo zijn dat er meerdere biedingen op het pand worden gedaan, dan behoudt de verkoper zich het recht voor om een ander systeem te hanteren, bijvoorbeeld door over te gaan op een inschrijvingsprocedure.

### **Onderhandelingen**

U bent pas in onderhandeling als de verkoper op uw bod reageert of als de makelaar aangeeft dat u in onderhandeling bent. Het is mogelijk dat bezichtigingen doorgaan, zelfs als er al biedingen zijn.

### **Kosten koper**

De "kosten koper" zijn de kosten die de overheid in rekening brengt bij de overdracht van een woning, zoals overdrachtsbelasting (2%), notariskosten en kadastrale inschrijvingskosten. Kosten voor een aankopende makelaar vallen hier niet onder.

### **Opschortende voorwaarde**

Bij de mondelinge koopovereenkomst geldt de opschortende voorwaarde dat de koopovereenkomst pas definitief is wanneer: de koopakte door beide partijen is ondertekend, de bijbehorende ontvangstbevestiging door de koper(s) is ondertekend, en de getekende koopakte met ontvangstbevestiging weer bij Havinga Makelaardij is teruggekomen.

### **Reactie na een bezichtiging**

Onze opdrachtgevers waarderen het altijd zeer om een reactie van u te ontvangen na een bezichtiging.



Hebt u nog vragen?  
Wilt u weten wat de verkoopprocedure is?  
Zou u graag een bod willen doen?  
Zou u nog een tweede keer willen kijken met eventueel een  
aankoopmakelaar?

Bel of app dan met de makelaar:

Arina Havinga  
06-51526891  
of email: [arina@havingamakelaardij.nl](mailto:arina@havingamakelaardij.nl)

## UW MAKELAAR VOOR WONEN EN WERKEN

*Alle expertise onder één dak.*

### Havinga Makelaardij

Hoendiep wz 38  
9805 TC Brittil

Tel 0594-500476

[info@havingamakelaardij.nl](mailto:info@havingamakelaardij.nl)

[www.havingamakelaardij.nl](http://www.havingamakelaardij.nl)



**HAVINGA**  
makelaardij

Deze brochure is met veel zorg samengesteld.

Wij kunnen niet instaan voor de juistheid van of volledigheid van deze gegevens.

