

WOONT U  
BINNENKORT  
OP NUMMER

23

NIEK ENGELSCHMANSTRAAT

GRONINGEN



WOONOPPERVLAKTE

129 M<sup>2</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

141 M<sup>2</sup>

INHOUD

411 M<sup>3</sup>

BOUWJAAR

1997

VRAAGPRIJS

€ 399.000,-

t

# OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een COMFORTABELE EN LUXE EENGEZINSWONING met een afwerkingsniveau waar je u tegen zegt? Dan is dit woonhuis zeker iets voor jou. Met haar super strakke en luxe afwerking, 5 slaapkamers, geheel voorzien van kunststof kozijnen en een luxe keuken uit 2023, is dit een droom die uitkomt voor iedereen die op zoek is naar comfort en stijl. Meteen instap klaar, wat wil je nog meer!

Deze fijne gezinswoning ligt midden in een jonge stadswijk (De Held), omringd door waterpartijen, groen en gezelligheid. Een perfecte plek voor jonge gezinnen om te genieten van al het moois dat de stad te bieden heeft, zonder in te leveren op rust en ruimte. Met een luxe keukenopstelling wordt koken een waar feestje, terwijl de kindvriendelijke woonwijk ervoor zorgt dat de kleintjes zich helemaal thuis voelen. De Held is gelegen ten westen van Groningen en is o.a. voorzien van meerdere speeltuinen, scholen, kinderopvangcentra en het Roege Bos. Voorzieningen zoals winkels bevinden zich op fietsafstand in Vinkhuizen, Hoogkerk en het Reitdiep. Verder is het bruisende centrum van de stad in slechts 20 fietsminuten bereikbaar. Dichtbij bevinden zich meerdere bushaltes en met de auto zijn de ringweg en de uitvalswegen (A7) goed bereikbaar.

## Indeling begane grond:

Via de entree/hal bereik je de fijne en lichte woonkamer van ca. 37 m<sup>2</sup> die is voorzien van vloerverwarming met een schuifpui naar de heerlijke tuin op het Zuiden. In de gang bevindt zich ook een moderne meterkast, hangend toilet (welke luxe is afgewerkt) en de handige trapkast. De luxe keuken is strak vormgegeven en voorzien van het benodigde inbouwapparatuur; inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, combi-magnetron-/oven, royale koelkast en vriezer.

## Indeling eerste verdieping:

Via de overloop bereik je de slaapkamers. De slaapkamers zijn resp 9 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup> en 14 m<sup>2</sup>. De badkamer is geheel gemoderniseerd en fraai afgewerkt en voorzien van een ruime douche, hangend toilet, dubbele wastafel, designradiator en mechanische ventilatie. De gehele verdieping is voorzien van een pvc vloer.

## Indeling tweede verdieping:

Via de overloop bereik je hier de ruimte voor de wasmachine en droger en opstelling voor de HR combiketel en daarnaast nog 2 ruime slaapkamers van resp. 12 m<sup>2</sup>, 14 m<sup>2</sup> waarbij de achterzijde voorzien is

van een fraaie dakkapel met screens en handige bergruimtes.

En verder hebben we natuurlijk nog de achtertuin van ca. 72 m<sup>2</sup>. Een mooi besloten tuin op het zuiden met een fraaie overkapping. Ook bevindt zich hier een ruime berging van ca. 7 m<sup>2</sup>. Ideaal voor het opbergen van tuinspullen of fietsen.

## Bijzonderheden:

- luxe keuken met inbouwapparatuur van 2023;
- geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas (onderhoudsvrij);
- vloerverwarming op de begane grond (2017);
- vloer op de begane grond is geheel gestuukt en speciaal behandeld;
- alle wanden en plafonds zijn gestuukt en fraai gesausd (deels in 2023);
- dakkapel op de tweede verdieping met kunststof kozijnen en HR++ glas van 2018;
- badkamer geheel gemoderniseerd in 2018;
- toilet geheel gemoderniseerd;
- Meterkast uitgebreid t.b.v. de nieuwe keuken;
- 10 zonnepanelen van 2021;
- Energielabel A+, laag energieverbruik.

## Klaar om te verhuizen?

Waar wacht je nog op? Maak van dit huis jouw thuis en begin vandaag nog met het creëren van je eigen gelukkige herinneringen. Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek zelf waarom dit huis perfect is voor jou. Jouw droomhuis wacht op je!







**NA DEZE KORTE  
FOTO IMPRESSIE  
VOLGT NU DE VOLLEDIGE  
FOTOREEKS**













































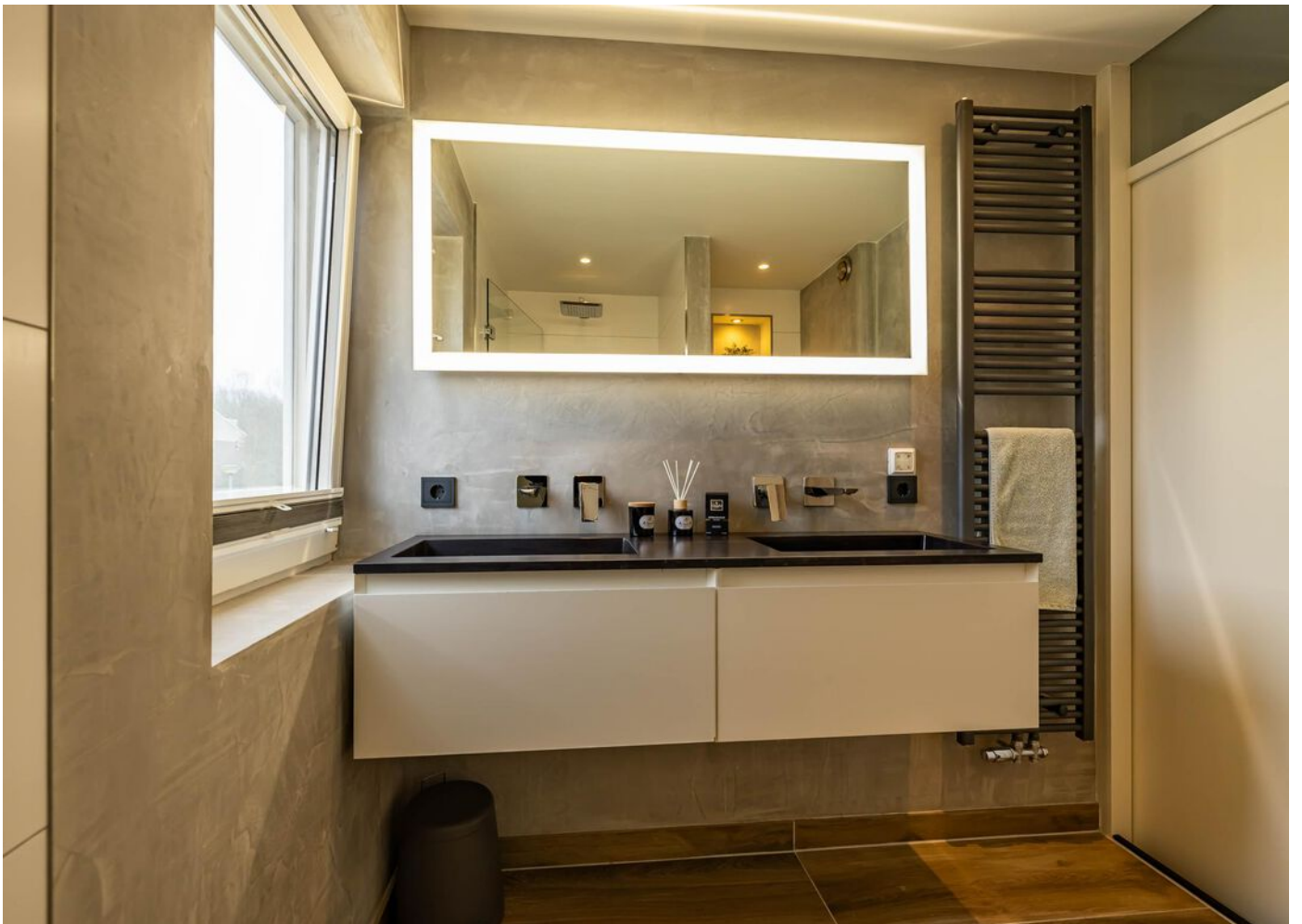
























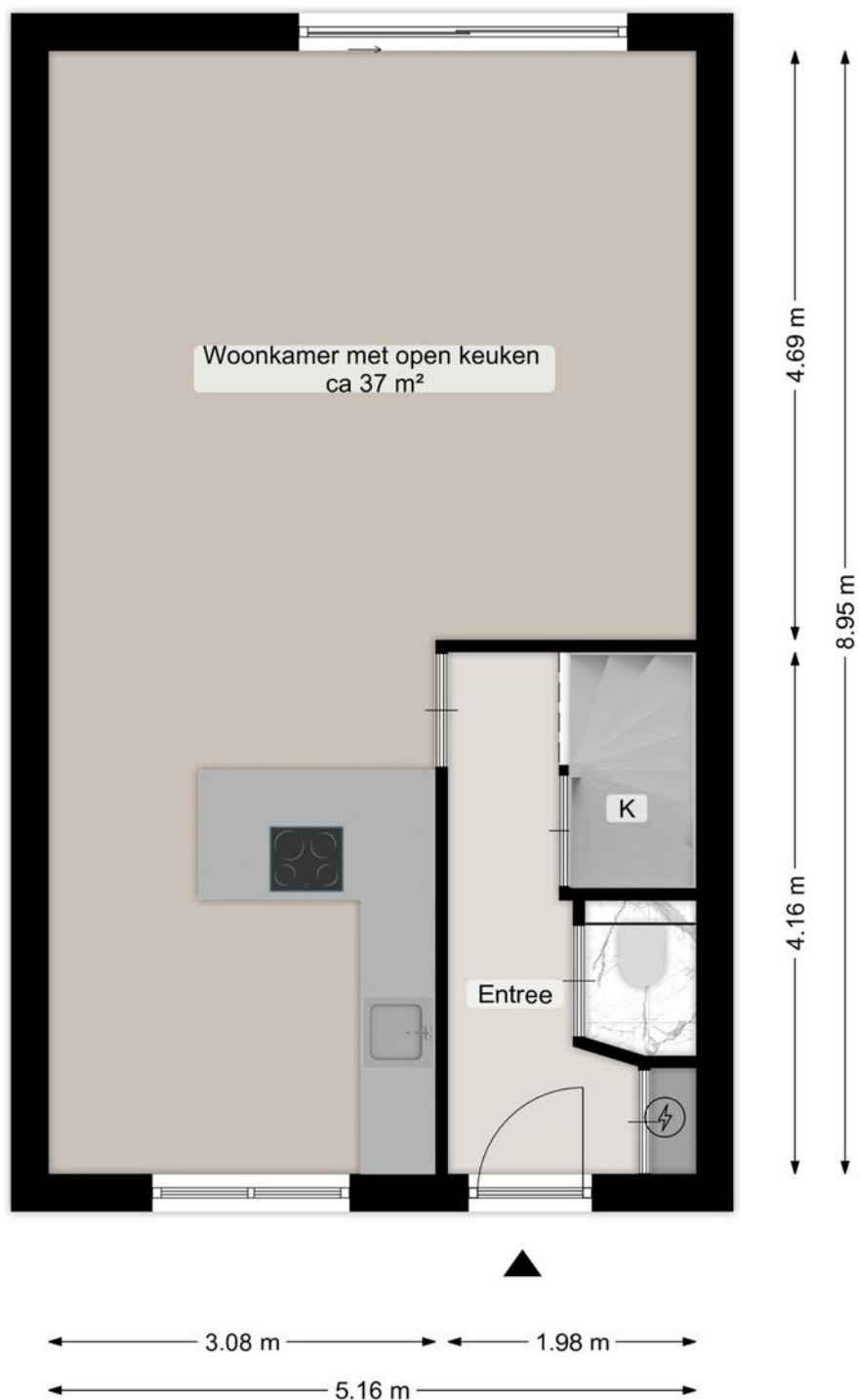






# PLATTEGROND

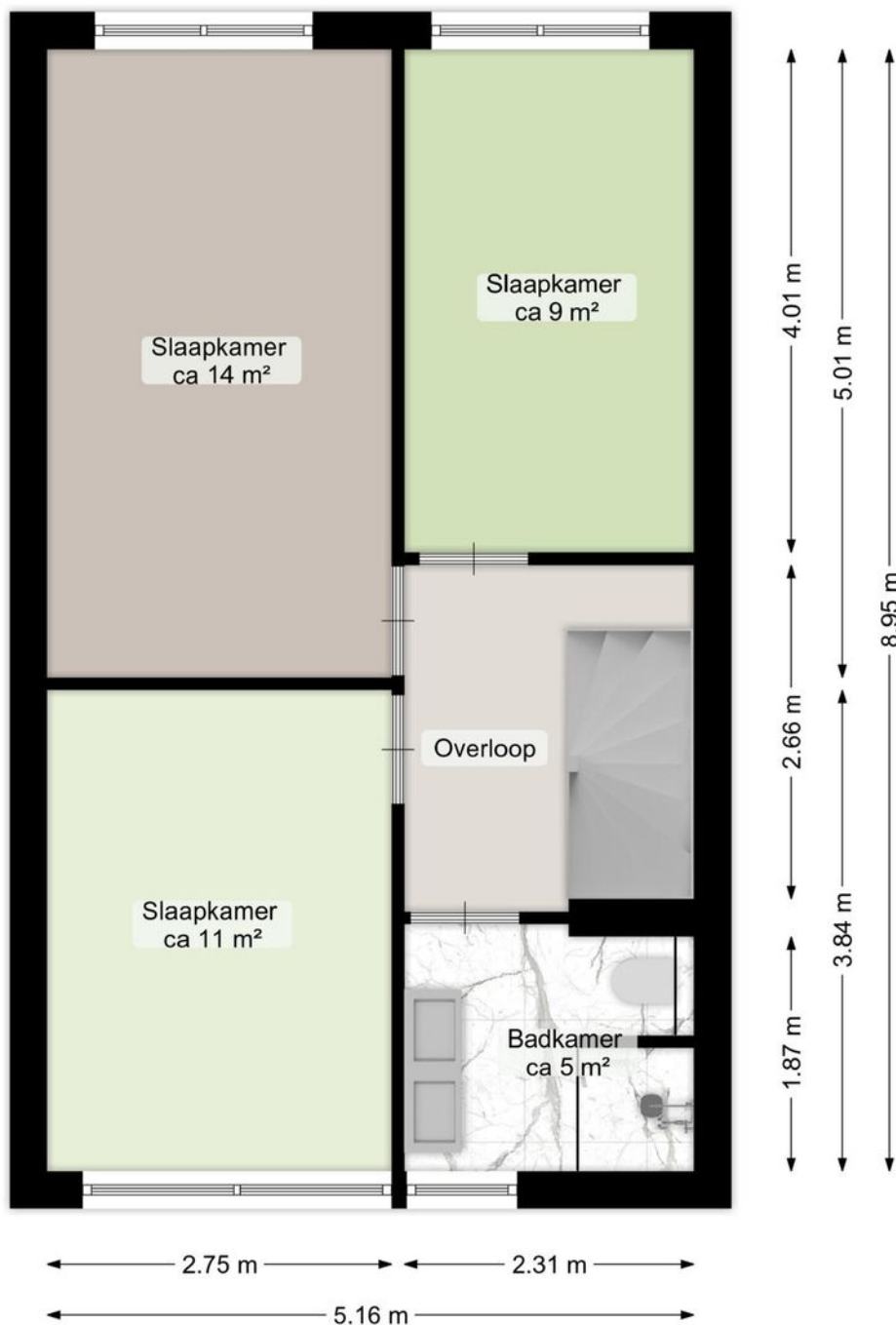
Begane grond



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

# PLATTEGROND

## Eerste verdieping



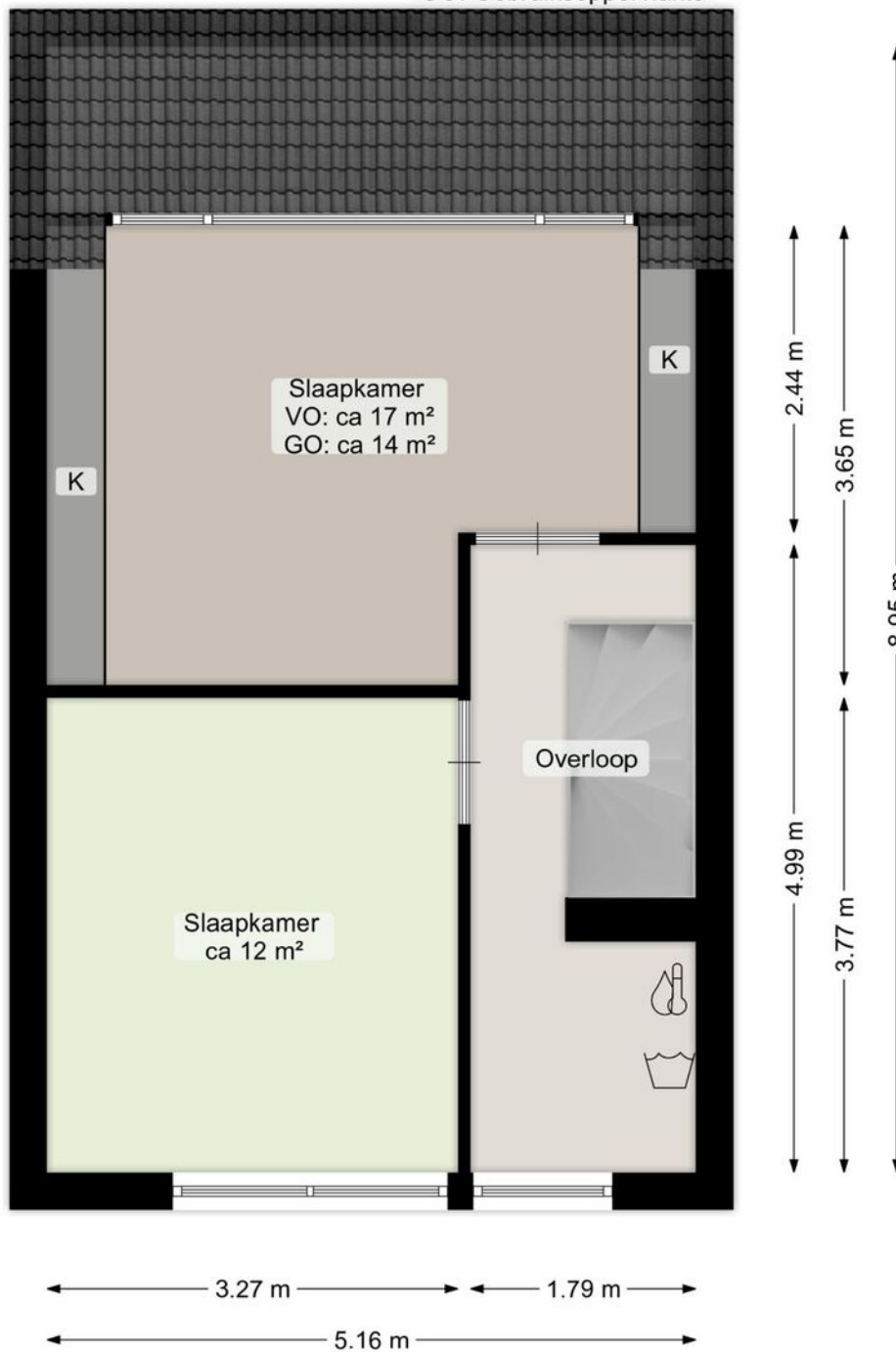
Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi©.  
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



# PLATTEGROND

Tweede verdieping

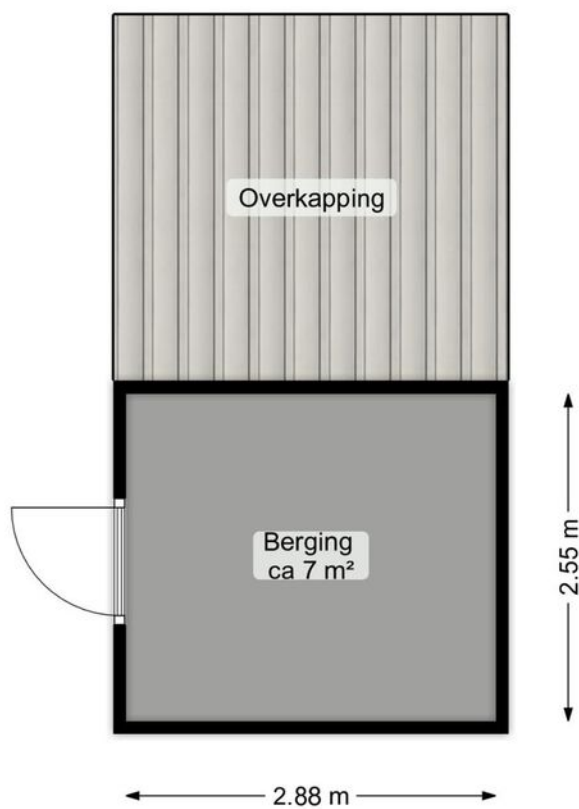
VO: Vloeroppervlakte  
GO: Gebruiksoppervlakte



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

# PLATTEGROND

Berging




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

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Niek Engelschman 23

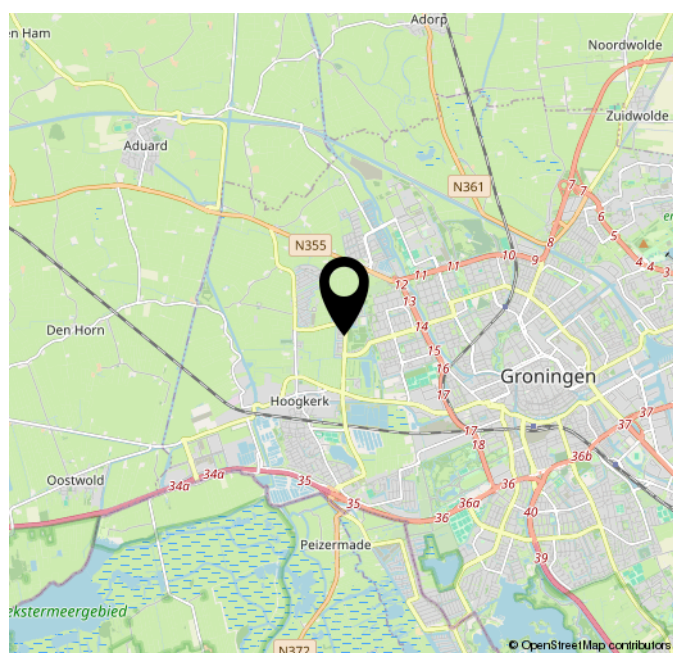
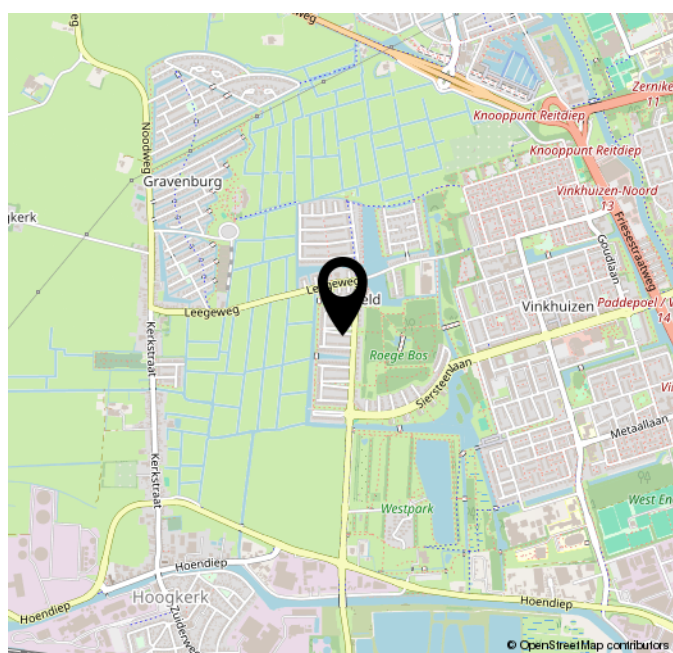
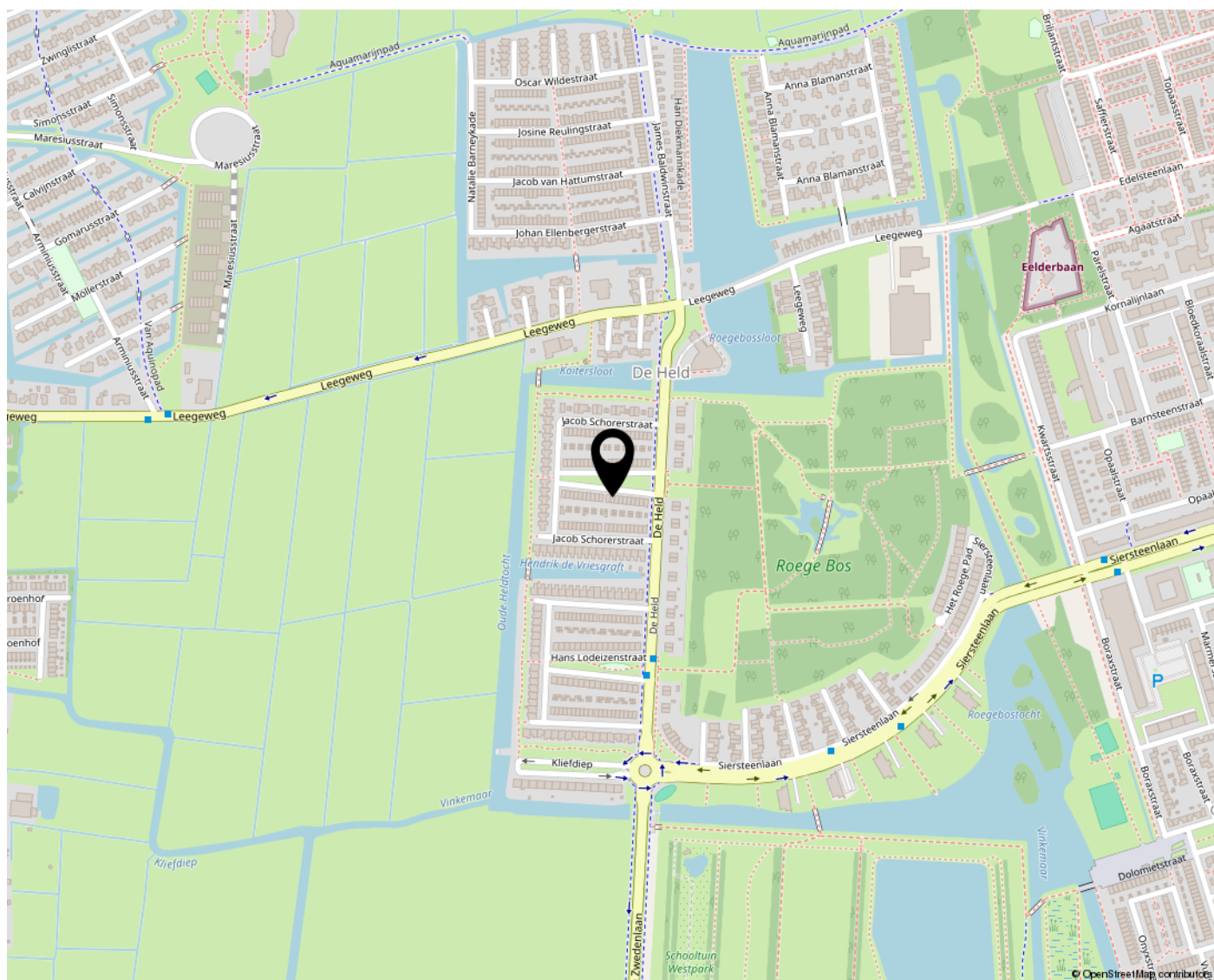


<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hoogkerk</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2340</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 februari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten kleedkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- vitrages	X		
- jaloeziën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Wandplank boven werkblad		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Wandplank boven keuken		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	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		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

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

Zo ja, welke zijn dat?

## 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? Nee  
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve 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.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? Nee

Zo ja, hoe lang nog?

## Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

# NVM VRAGENLIJST

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? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

## 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? Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? Nee

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? Nee

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Nee

Zo ja, welke?

## 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.) Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

## Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee

Zo ja, toelichting:

## Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? Nee

Zo ja, welke?



# NVM VRAGENLIJST

## Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?  
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

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? Nee

Zo ja, waar?

## Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Ja

Zo ja, waar? Krimpscheurtje in de kolom  
Naast de voordeur

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw gensoleerd? Ja

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) gensoleerd?

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie? Ja

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet gensoleerd?

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd? Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Overige daken: 27 jaar

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Ja

# NVM VRAGENLIJST

Zo ja, waar?	Bij de dakkapel, is destijds verholpen door de Koster. Die heeft bij ons de dakkapel geplaatst
Dak(en) 3 C.	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
Dak(en) 3 D.	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	
Dak(en) 3 E.	
Is het dak tijdens de bouw gensoleerd? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna gensoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Met glaswol en tijdens de bouw
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	
Overige daken:	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet gensoleerd?	
Dak(en) 3 F.	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
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.	
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

# NVM VRAGENLIJST

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Zo ja, welk type glas? HR+  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin  
doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet gensoleerd?

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.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve,  
doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie? Nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk  
isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie?

Zo nee, welke delen zijn er niet gensoleerd?

# NVM VRAGENLIJST

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Nee

Zo ja, waar?

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk? Ja

Is de kruipruimte droog? Meestal

Zo nee of meestal, toelichting:

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nee

Zo ja of soms, toelichting:

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? N.v.t

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

## Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? CV en vloerverwarming  
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Is/zijn de installatie(s) eigendom? Ja

Zo nee, toelichting:  
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/ leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s):

Type(nummer) van de installatie(s):

Installatiedatum van de installatie(s):

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Zo ja, door wie?

## 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

# NVM VRAGENLIJST

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? Ja

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch: Ja

warm water: Ja

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? De beganegrond, de hal en het toilet

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: 10

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Ja

Wat is de capaciteit van ïñn zonnepaneel? 320 wp  
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld ïñn zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen? Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? Niet bekend

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: 2020

Installateur: Installatiebedrijf mijdendorp

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? Ja

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: 2023

Aantal kWh: 2100

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? Niet bekend

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? Ja

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? Nee

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/  
rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? Nvt

# NVM VRAGENLIJST

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Nvt
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend

## 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.)	Nee
--	-----

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

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?	Niet bekend
---	-------------

Hoe oud is dit systeem ongeveer?	1997
----------------------------------	------

## 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:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

## Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?	Ja
---	----

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	4 jaar
--	--------

## 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?	2018
----------------------------------	------

## Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
--	----

# NVM VRAGENLIJST

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.?

Zo ja, welke? Nee

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? 2023

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2023

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) Ja

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? Ja, 2023

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 1997

Diversen 9 B.

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.) Nee

Zo ja, welke en waar?

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? Niet bekend

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

# NVM VRAGENLIJST

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?

Niet bekend

## Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

Nee

## Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Niet bekend

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

N.v.t

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

Nee

## Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

N.v.t

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

## Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

N.v.t

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?



# NVM VRAGENLIJST

## 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? Ja

## Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?  
Zo ja, welke label?

## Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? 529  
Belastingjaar? 2023

## Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 360000  
Peiljaar? 01-01-2023

## Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 512  
Belastingjaar? 2023

## Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) 529  
Belastingjaar? 2023

## Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

Elektra:

Water: 90

Stadsverwarming:

Anders: Gas en elektra samen

Te weten: 250

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>): 1227

Elektriciteit hoog (kWh):

Elektriciteit laag (kWh):

Elektriciteit totaal (kWh): 2807

Water (m<sup>3</sup>): 187

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 4

# NVM VRAGENLIJST

## 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?

N.v.t

Is de canon afgekocht?

N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

## Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Nee

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

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?  
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Ja

Zo ja, welke?

Van de keuken

## Nadere informatie 12 A.

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

Het is een geweldig fijn familie huis!! Waar we met veel plezier gewoond hebben!

# BELANGRIJKE INFORMATIE

## 1. Koopakte

Conform NVM-model.

## 2. Kosten koper

De kosten, rechten en overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van koper.

## 3. Notaris

Ter keuze kopende partij (tenzij anders vermeld).

## 4. Waarborgsom/ bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij verlangt verkoper van koper, indien de overdracht later dan 12 weken na datum overeenkomst plaatsvindt, een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke binnen 2 weken na overeenstemming in handen van de notaris of diens bank- of girorekening wordt gestort. Indien er een voorbehoud voor financiering is gemaakt bedraagt deze termijn 6 weken.

## 5. Bedenkijd

Koper (indien consument\*) heeft gedurende 3 dagen na de ter handstelling van (een kopie van) de door verkoper en koper getekende koopakte het recht de koopovereenkomst te ontbinden.

\* Consument is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van bedrijf of beroep.

## 6. Financiering

Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen geldt de ontbindende voorwaarde voor financiering voor een periode van 4 weken na overeenstemming. Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden overeengekomen.

## 7. Ouderdomsclausule (bij woningen ouder dan 30 jaar)

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat deze woning meer dan 30 jaar oud is, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op in artikel 5.3 omschreven gebruik.

## 8. Loden leidingen

De norm voor de toegestane hoeveelheid lood in drinkwater in de EG Drinkwaterrichtlijn is aangescherpt. De Nederlandse wetgeving heeft deze aanscherping overgenomen. VROM streeft ernaar voor 2006 alle loden waterleidingen in Nederland te laten vervangen. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het vervangen van loden drinkwaterleidingen in de woning.

## 9. Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

## 10. Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

### **11. Inschrijving**

Koper heeft het recht de koopakte op zijn kosten door de notaris te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving beschermt koper onder meer tegen latere vervreemding of bezwaringen, een na inschrijving ingeschreven beslag en een na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement, surseance of schuldsaneringsregeling.

### **12. Identiteit partijen**

Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander zal identificeren door het tonen van een geldig legitimatiebewijs.

### **13. Plattegronden**

Aan eventueel bijgevoegde plattegronden/ tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

## Vertrekpunt voor al jouw woonwensen

De makelaars van NEBO Makelaars helpen je bij het kopen, verkopen en taxeren van een huis in Groningen: Stad en omgeving. Professioneel, pro-actief en persoonlijk. Neem contact op met Marcel en Rob en start het gesprek over jouw woonwens.

*Persoonlijk contact met de klant  
vinden we heel belangrijk.  
Het kopen of verkopen van een  
huis is tenslotte een flinke stap*

### Waarmee kunnen wij jou helpen?



Huis kopen

Huis verkopen



Huis taxeren

Hypotheekadvies



NEBO Makelaars, dat zijn Marcel Folkerts en Rob van Haag. Geboren en getogen Groningers die hun vak verstaan. Bel je naar NEBO Makelaars, dan spreek je Loes van Haag, dochter van Rob, als eerste.

Rob en Marcel van NEBO Makelaars zijn gecertificeerd makelaars en NVM-lid. Dat betekent dat zij voldoen aan hoge kwaliteitseisen van dienstverlening en bijscholing. Ze hebben

jarenlange ervaring in de huizenmarkt, van stad-Groningen tot Bedum en van Paterswolde tot Zuidhorn.

Samen met Loes vormen zij een compact en efficiënt team. De woningmarkt in Groningen verandert voortdurend. Rob en Marcel zijn altijd op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen. Ze kunnen daardoor snel reageren zodat jij niet achter het net vist.



Loes van Haag

Communicatie en  
creativiteit

'Ik ben de spin in het web bij NEBO Makelaars. Het liefst doe ik werk dat afwisselend en creatief is. Ik sta klaar voor vragen van klanten en zorg mede voor de berichten op social media en vormgeving. Tijdens mijn studie Communication & Multimedia Design heb ik daarin al veel ervaring opgedaan, maar er valt altijd meer te leren.'



Marcel Folkerts

Gecertificeerd NVM-  
makelaar-taxateur

'De kunst is om je opdrachtgever uit de wind te houden en overhaaste beslissingen te voorkomen. Kopers of verkopers moeten altijd zo rustig mogelijk een verantwoorde afweging kunnen maken. Dat is voor mij de uitdaging in het makelaarsvak. Iedere dag opnieuw.'



Rob van Haag

Beëdigd NVM-makelaar-  
taxateur en erkend  
hypotheekadviseur

'Behalve makelaar ben ik ook erkend hypotheekadviseur. Veel klanten ervaren dat als heel plezierig, het scheelt tijd en gedoe. De makelaardij is een vak waar veel tijd en energie in gaat zitten maar daardoor krijg je er ook veel voor terug. Persoonlijk contact met klanten vind ik heel belangrijk om hen me goed advies te kunnen helpen bij het nemen van belangrijke beslissingen.'

# Je huis verkopen met NEBO Makelaars

Je huis verkopen? Nergens is de vraag naar huizen zo groot als in de stad Groningen. Maar een paar kilometer buiten de gemeentegrenzen liggen de zaken alweer anders. Marcel en Rob van NEBO Makelaars kennen de Groningse markt, stad en omgeving, door en door. Ze kunnen je dus precies vertellen hoe je de verkoop van jouw huis het beste aanpakt. Samen met jou stellen ze een persoonlijk en kansrijk verkoopplan op.

Als verkoper wil je natuurlijk een zo hoog mogelijke prijs voor je woning. Maar je bent misschien ook gehecht aan je oude huis of je weet niet zo goed waar je moet beginnen. Marcel en Rob nemen de tijd om je te helpen de beste beslissing te nemen. Met een geoefend oog doorzien zij de sterke en minder sterke kanten van je huis. Ze geven je onderbouwd en eerlijk advies.

## Verkoopstyling

Bezoekers krijgen bovendien altijd een vragenformulier waarin zij hun mening kunnen geven over jouw huis. Deze nuttige feedback bespreken Rob en Marcel dan weer met jou. Zijn kijkers niet zo enthousiast? Wij hebben een eigen verkoopstijl die ervoor zorgt dat je huis er piekfijn uitziet.





## Woningpromotie via Funda en Facebook

Als NEBO hebben wij een uitgebreid netwerk van collega-makelaars opgebouwd. Ook beschikken we over de juiste kanalen en tools voor het vinden van de beste koper voor jouw huis. Niet alleen Funda maar ook sociale media zoals Facebook en Instagram. Zo hoef jij je geen zorgen te maken over de verkoop van je huis.

Zoek je ondertussen al naar een volgende woning? Als aankoopmakelaars kunnen Marcel en Rob je ook daarbij helpen. Rob is beëdigd makelaar-taxateur en ook hypotheekadviseur. Hij kan je dus ook alles vertellen over de financiering. Je regelt dus alles op hetzelfde adres. Wel zo makkelijk, toch?



Huis verkopen met NEBO Makelaars:

- Eerlijk en deskundig
- Nuttige feedback van huisbezoekers
- Eigen verkoopstylisatie
- Online promotiepakket
- Uitgebreid netwerk van makelaars



Loes van Haag



Marcel Folkerts



Rob van Haag



# Je huis kopen met NEBO Makelaars



Een huis kopen is best spannend, of je nu starter ben of niet. Marcel en Rob, ervaren Groningse makelaars van NEBO Makelaars, snappen dit heel goed. Zij helpen je graag bij het kopen van het huis dat helemaal bij jou past.

Op zoek naar het huis van je dromen in Groningen of omgeving? Jouw zoektocht begint bij NEBO Makelaars. Stap eens binnen voor een eerste gesprek of maak direct een afspraak.

Rob en Marcel hebben jarenlange ervaring in huizen en weten daardoor alles van de Groningse huizenmarkt. Zij laten je precies zien waar jouw mogelijkheden liggen en welke risico's en kansen er zijn. Heb je vragen over financiering? Rob is beëdigd makelaar-taxateur en erkend hypotheekadviseur. Zo regel je alles in een keer, lekker makkelijk.

Al een huis op het oog? De makelaars van NEBO helpen je stap voor stap bij de koop. Ze gaan altijd zelf met je mee naar de bezichtiging, onderhandelen over een scherpe prijs en voorwaarden en controleren de koopakte voor je, want die stelt de verkoopmakelaar meestal op. Ze nemen de tijd om uitgebreid onderzoek te doen naar het huis en eventuele juridische valkuilen. Als nuchtere Groningers laten Rob en Marcel zich niet meeslepen door emoties. Zo zorgen zij ervoor dat je geen miskoop doet en ben je straks de eigenaar van het huis van je dromen. En dat voor een mooie prijs.





## Tarieven huis kopen

Je wilt een huis kopen, maar welk huis en waar? Wij kunnen je helpen bij wat we een volledige zoekopdracht noemen. Samen met jou zetten we je woonwensen op een rijtje en kijken we wat de mogelijkheden zijn. We zoeken koopwoningen voor je die passen bij wat je zoekt en helpen je bij de koop als het huis van je dromen is gevonden. Daarvoor rekenen we een tarief van € 2.750,- inclusief btw. Kosten voor een keuring, zoals een bouwkundig rapport, zitten niet bij dit tarief in.

Heb je al een huis op het oog en wil je direct kopen? Wij helpen je bij een gerichte aankoop. Hiervoor rekenen we € 1.495,- inclusief btw. Kosten voor een keuring zitten niet bij dit tarief in. Meteen ook je eigen huis verkopen? Schakel ons ook daarvoor in en we rekenen een voordelig combinatietarief.



Voor onze tarieven geldt altijd; no cure no pay. Besluit je toch om het huis niet te kopen, dan betaal je niets.

Huis kopen met NEBO Makelaars:

- Persoonlijke begeleiding stap voor stap
- Pro-actief en servicegericht
- Snel inzicht in je financiële mogelijkheden dankzij eigen hypotheekadviseur
- No cure no pay



Loes van Haag



Marcel Folkerts



Rob van Haag

# Hypotheekadvies van NEBO Makelaars



Wat is je budget om een huis te kopen? Dat wil je natuurlijk eerst weten. Ook daar kunnen NEBO Makelaars je bij helpen. Wij hebben daarvoor een eigen professional in huis. Rob is erkend hypotheekadviseur en kan je precies vertellen hoeveel je kunt lenen en wat dan je maandlasten zullen zijn.

## Onafhankelijk advies

De afdeling HypotheekThuis van NEBO Makelaars is niet gebonden aan een bank. Een bank mag ook hypotheekadvies geven, maar zal je het eigen product adviseren. Bij ons krijg je onafhankelijk advies op basis van minimaal drie offertes van verschillende geldverstrekkers. We laten je een uitgebreide vergelijking zien van de rentepercentages, kosten, het rendement en flexibiliteit tussen de verschillende hypotheekaanbieders. Zo kun je een lening kiezen die het beste bij je situatie past voor de meest aantrekkelijke prijs. Ook als je via een andere makelaar een huis koopt, kun je bij NEBO Makelaars terecht voor hypotheekadvies.

Vanaf € 1.750,- krijg je van ons hypotheekadvies op maat en regelen wij alles voor je.



# Je huis laten taxeren door NEBO Makelaars



Voor een hypotheeklening heb je meestal een taxatierapport nodig, zeker als je kiest voor een Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Marcel en Rob van NEBO Makelaars zorgen daarvoor. Ook in andere gevallen zorgen zij voor een taxatie, bijvoorbeeld wanneer je een huis hebt geërfd of gaat scheiden. Marcel en Rob zijn erkend taxateur en staan ingeschreven in het taxateursregister van het NRVV.

## Tarieven woningtaxatie

Vanaf € 600,- inclusief btw zorgen wij voor een taxatie van je huis. Hier zitten de kosten van kadasteronderzoek en validatiekosten van het NWWI of de Taxateursunie bij in. Eventuele kosten voor bodemonderzoek of gemeentelijke legeskosten komen bovenop het taxatietarief. Als we ook rekening moeten houden met een verbouwing, appartementsrecht of energiebesparende maatregelen dan rekenen we € 50,- extra. Onze taxatierapporten worden door alle geldverstrekkers geaccepteerd.





**WESTERHAVEN 1**  
**9718 AT GRONINGEN**  
**050-3182118**  
**INFO@NEBOMAKELAARS.NL**  
**WWW.NEBOMAKELAARS.NL**

