

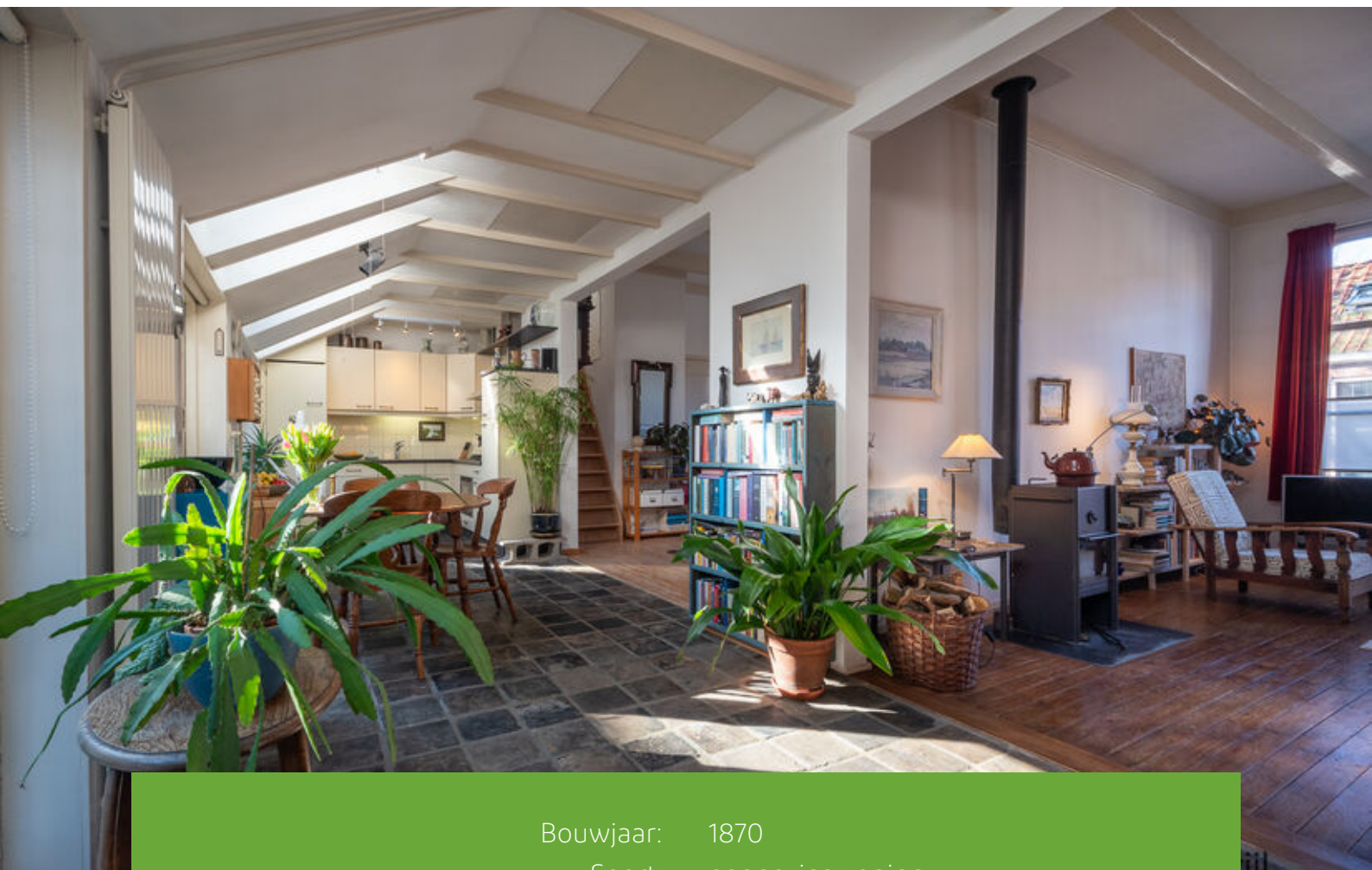
Dunning

MAKELAARDIJ



GRONINGEN
Willemstraat 55 57

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1870
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	467 m ³
Woonoppervlakte:	123 m ²
Perceeloppervlakte:	141 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouw gebonden buiten ruimte:	-
Externe bergruimte:	3 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen

Omschrijving

Aan de karakteristieke Willemstraat in Groningen vind u deze twee samengevoegde schipperswoningen. Het monumentale huis is in 2001 samengevoegd tot één riante dubbele schipperswoning met een besloten en zonnige achtertuin op het zuid-oosten.

De karakteristieke Willemstraat kent zijn oorsprong al rond het jaar 1870, een periode waarin de woningen in de straat zijn gebouwd en aanvankelijk werden bewoond door de fabrieksmedewerkers van de Fongers fietsenfabriek aan de Hereweg. De straat kende veelal repeterende bebouwing van schipperswoningen met 'her en der' een winkel of bakkerij aan huis.

De oorsprong en de bebouwing is nog altijd beeld- en sfeer bepalend in deze gezellige straat. De straat is inmiddels enorm populair bij alle leeftijds categorieën.

De ligging is ideaal, het NS treinstation evenals de binnenstad van Groningen zijn vlot te bereiken en de uitvalswegen en veel andere voorzieningen waaronder diverse scholen liggen ook dichtbij.

Het dubbele schippershuis is als volgt ingedeeld:

Zowel nummer 55 als nummer 57 hebben een eigen voordeur met een entree, beide beschikken over een eenvoudige badkamer met douche, toilet en wastafel en een oorspronkelijke uitgebouwde woonkamer.

Verder beschikt het over een woonkeuken met L-vormige keukenblok voorzien van ingebouwde oven, koelkast en gaskookplaat, een open haard, een houtkachel en een sfeervolle houten plankenvloer. De dubbele openslaande tuindeuren bieden toegang naar de zonnige achtertuin welke op het zuiden is gelegen. De beide woonkamers met de open woonkeuken zijn samen 78 m² groot.

Boven de keuken is een bergruimte aanwezig.

Buitenom beschikt het huis over een besloten tuin met een riant zonneterras en een handige houten berging.

Verdieping:

Beide woning hebben een eigen trapopgang naar de verdieping alwaar de woning nog oorspronkelijk ingedeeld is.

Huisnummer 55 beschikt over een ruime overloop met een dakkapel aan de achterzijde en een slaapkamer van 11 m², eveneens met een dakkapel.

Huisnummer 57 beschikt over een kleine overloop en een tweetal slaapkamers van respectievelijk 3 m² met een dakraam en 14 m² met een dakkapel aan de achterzijde.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 123 m²
- Inhoud: 467 m³
- Perceeloppervlakte: 141 m²
- Bouwjaar: 1870

Bijzonderheden:

- Uitgebouwd aan de achterzijde;
- Deels geïsoleerd met dak- en muurisolatie;
- De kapconstructie van nr. 55 is in 1989 vervangen en aan de buitenkant geïsoleerd;









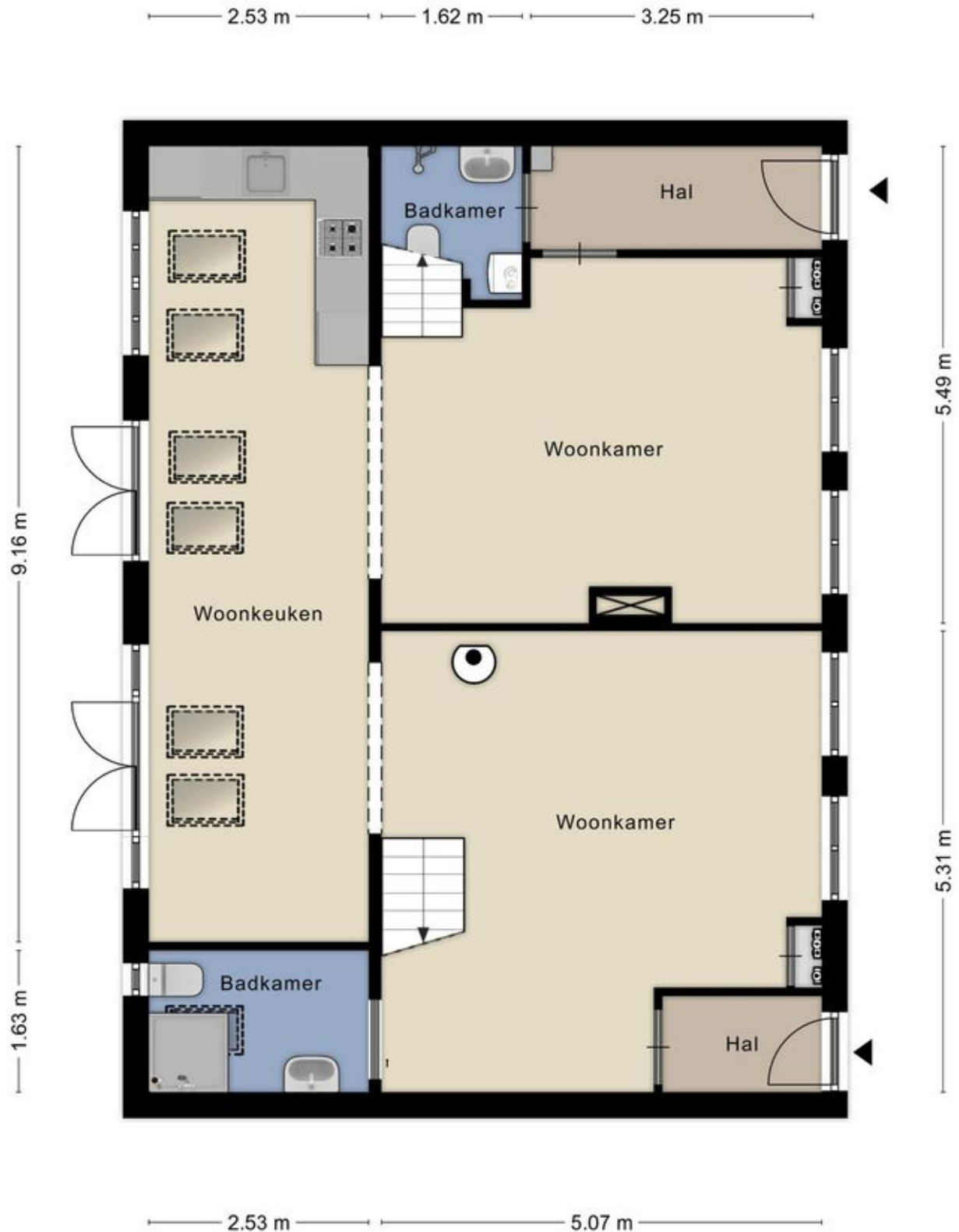




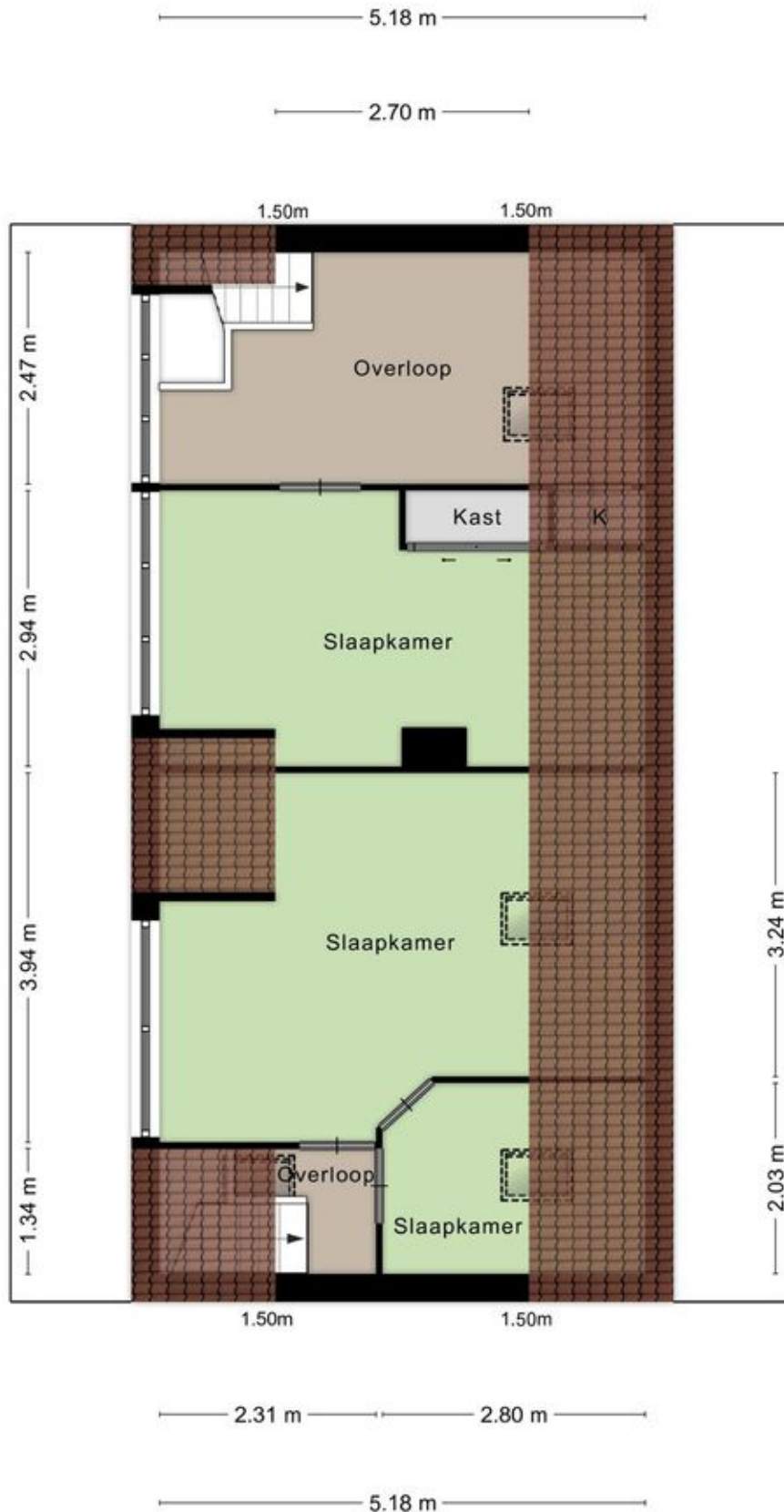




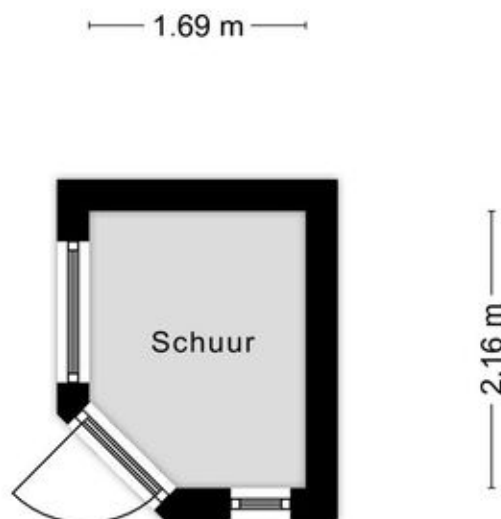
Plattegronden



Plattegronden

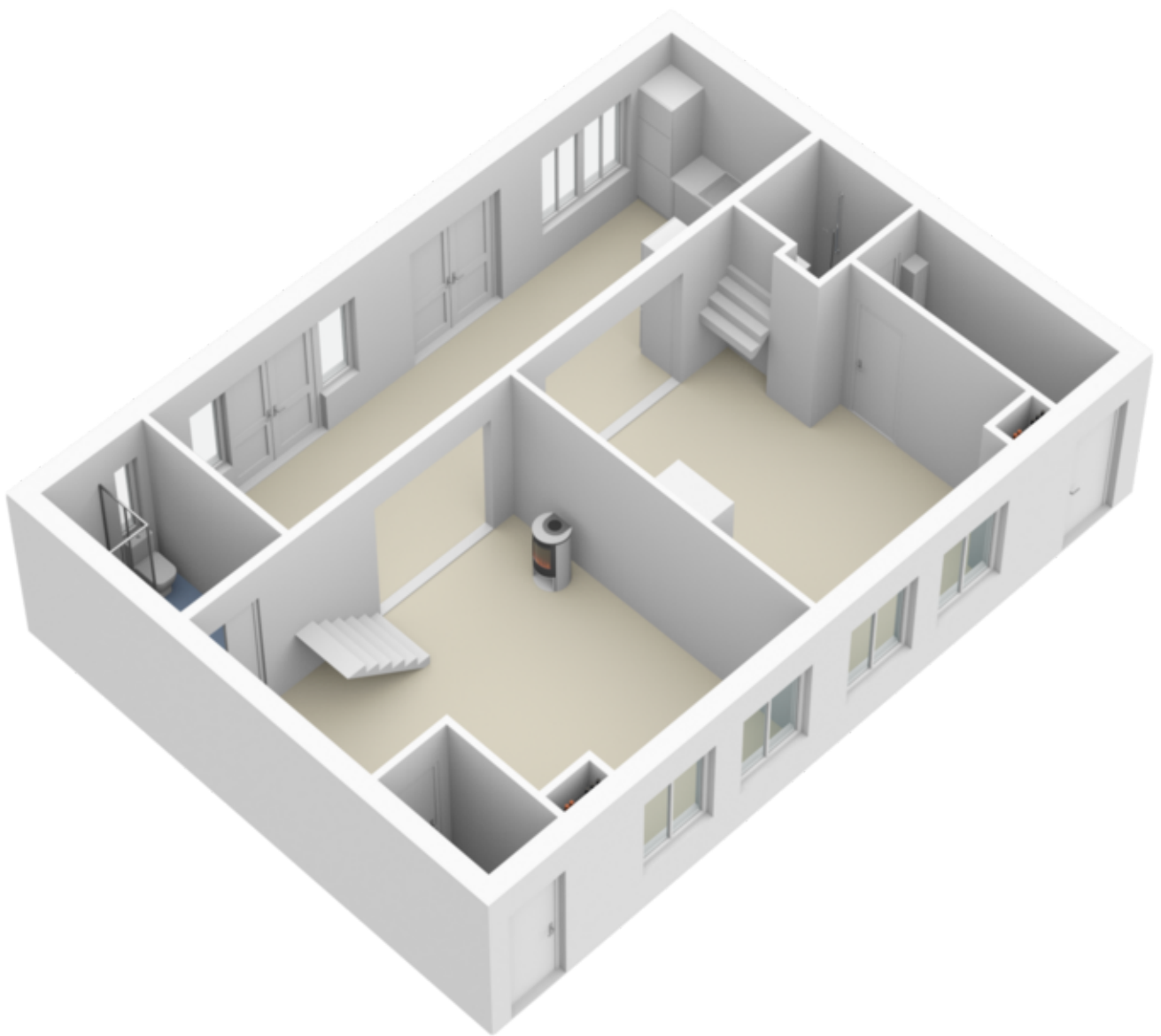


Plattegronden

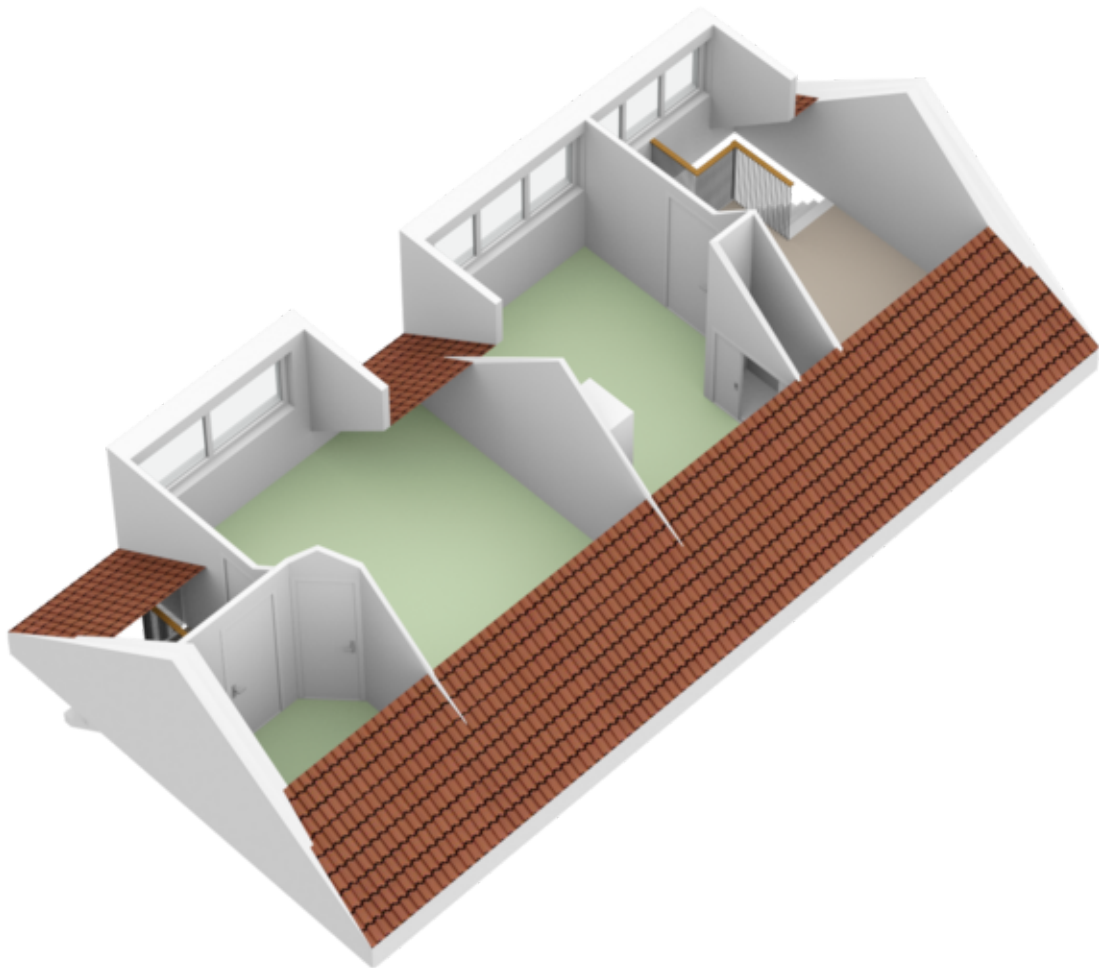


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

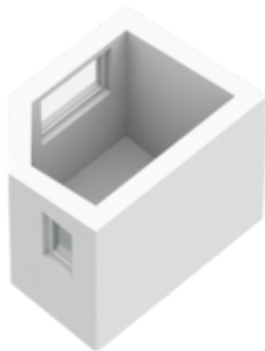
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dunning Makelaardij



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Groningen

Sectie B

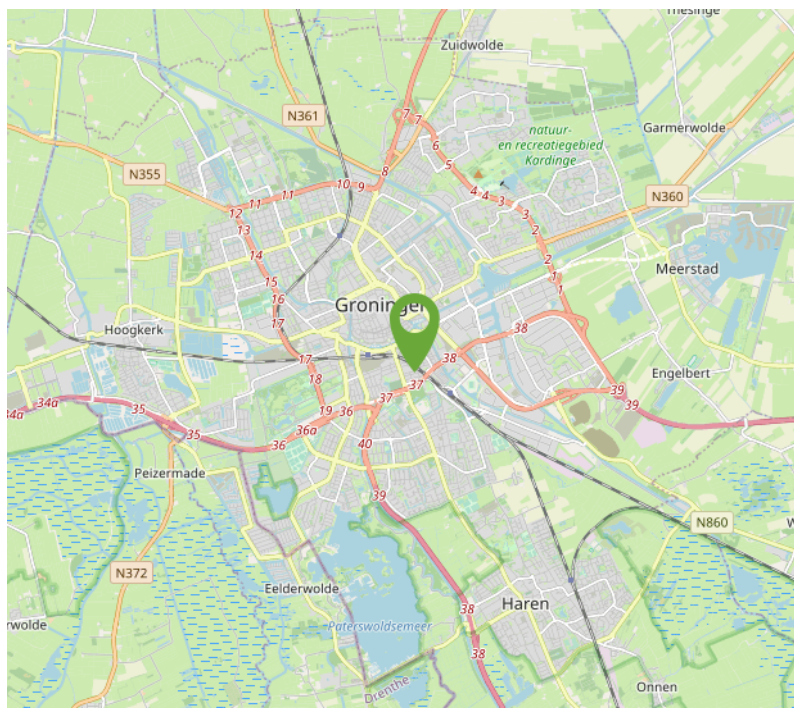
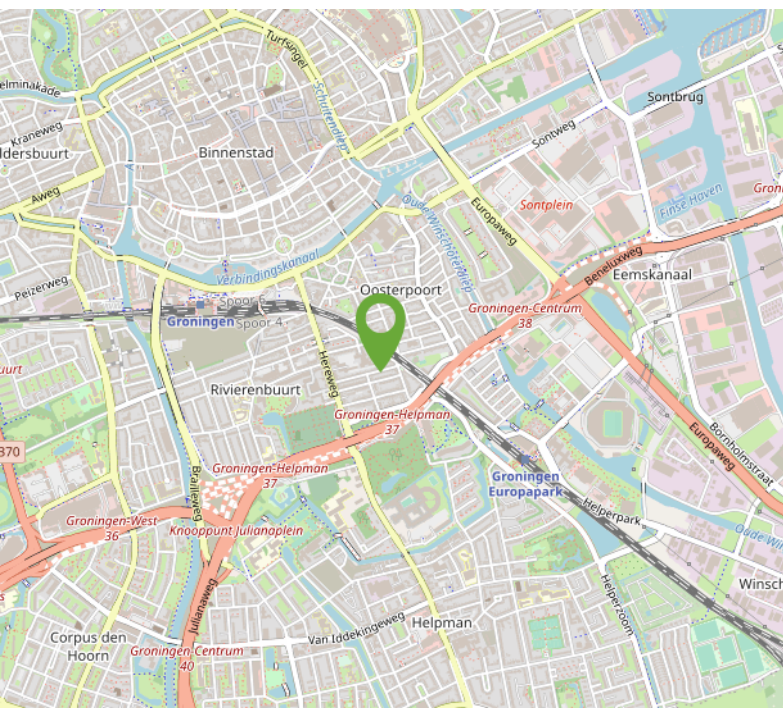
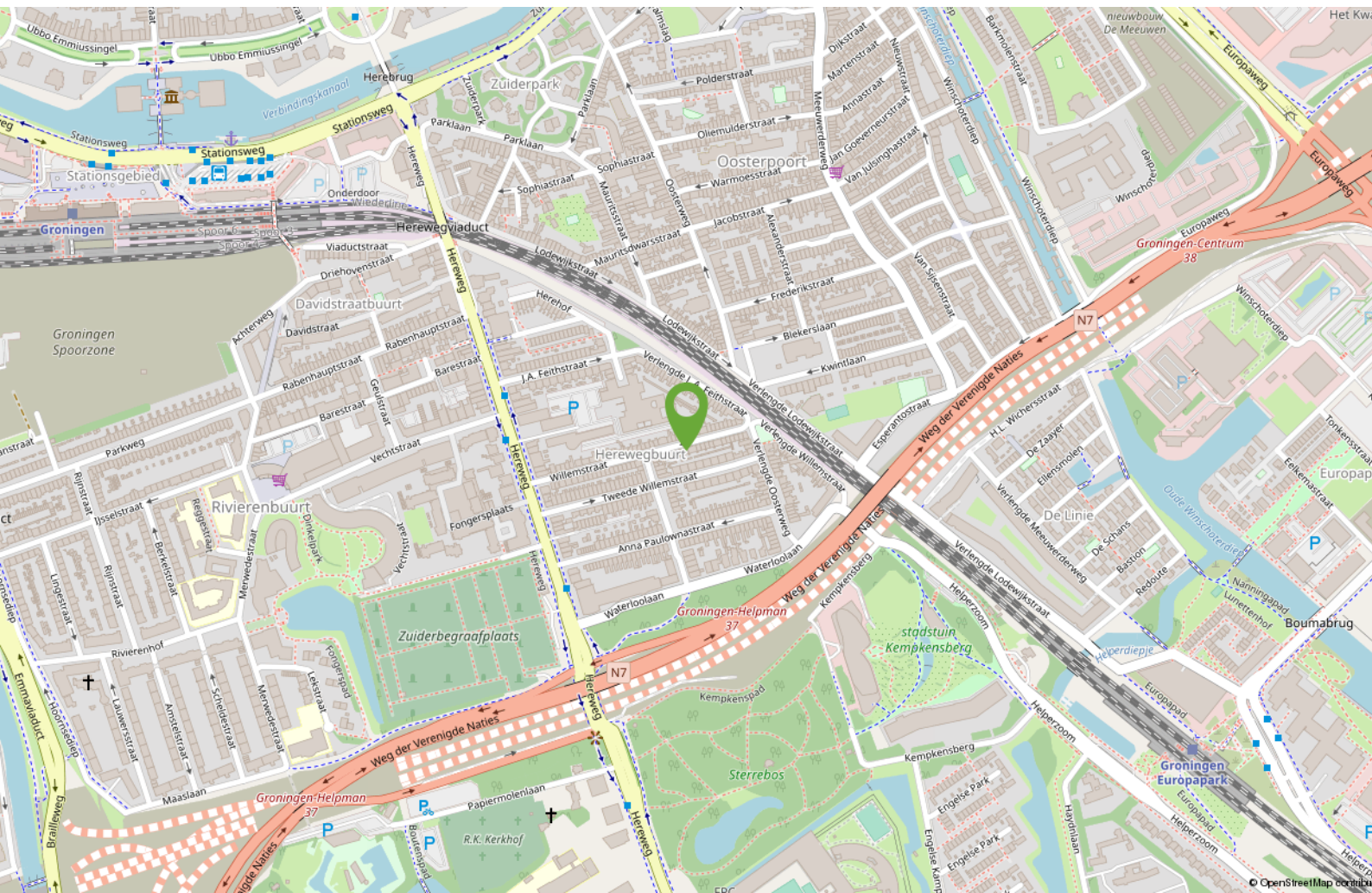
Perceel 9473

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 maart 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Willemstraat 55 57, Groningen

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- plank, aan muur bevestigd woonkamer + boekenwand overloop	X		
- vaste werktafel werk-/slaapkamer (=voormalige deur)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- luxaflex op 2 slaapkamers	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- linoleum/vinyl slaapkamer en overloop (nr. 55)	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

Lijst van zaken

Willemstraat 55 57, Groningen

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- ophangrail met haken boven gaskookplaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
- planken boven wasmachine	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- voorzetramen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Buitenkraan	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
afdakje houtopslag	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?

n.v.t.

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?

n.v.t.

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?

n.v.t.

Bijzonderheden 1 D.

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

n.v.t.

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

n.v.t.

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), 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)

Nee

Zo ja, welke?

n.v.t.

NVM vragenlijst

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? Nee

Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? Nee

Zo ja, hoe lang nog? n.v.t.

Bijzonderheden 1 I.

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

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Ja

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? Ja

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur: n.v.t.

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?

Welk gedeelte is verhuurd? n.v.t.

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? n.v.t.

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.) n.v.t.

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke? n.v.t.

NVM vragenlijst

Bijzonderheden 1 M.

Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

n.v.t.

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

n.v.t.

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?

n.v.t.

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?

n.v.t.

Bijzonderheden 1 Q.

Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

n.v.t.

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.)

Nee

Zo ja, waarom?

n.v.t.

Bijzonderheden 1 S.

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

bewoning door mezelf

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

NVM vragenlijst

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	n.v.t.
---	--------

Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
---	-----

Zo ja, waar?	n.v.t.
--------------	--------

Gevels 2 B.

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

Zo ja, waar?	n.v.t.
--------------	--------

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
--	-----

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?	Ja
---	----

Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
--------------------------------------	----

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	n.v.t.
--	--------

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee
--------------------------------	-----

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	n.v.t.
--	--------

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken? Platte daken:	Nr. 57: Nieuw beschot op oude 'sporen' met tempex-isolatie aan de buitenkant in 1975. Nr. 55: Volledig vernieuwd en geïsoleerd in 1989 . Dak keuken nr. 57 en 55: nieuw beschot en geïsoleerd, op de oude sporen.
--------------------------------------	--

Overige daken:	n.v.t.
----------------	--------

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
---------------------------------------	----

NVM vragenlijst

Zo ja, waar?

Bij de dakkapel vfan 57, is daarna verholpen.
Bij de dakramen in de keuken(middelste twee en die bij het aanrecht); dit gebeurt soms bij stortbuien, het komt door oude scheefliggende dakpannen, bladeren of kapotte stukjes plastic onderlaag.
Het schuurdakje lekt soms ook een beetje. Komt doordat het een heel vlak liggend pannendakje is. De onderlaag is van plastic en heeft gaatjes.

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?

n.v.t.

Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

Ja

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

Nr. 57: Nieuw beschot op oude 'sporen' met tempex-isolatie aan de buitenkant in 1975.
Nr. 55: Volledig vernieuwd en geïsoleerd in 1989.
Het was erg nodig (vroeger kippengaas bedekt met dakleer).

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?

Nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Het hoofddak van nr. 57. keuken en badkamer zijn daar wel geïsoleerd.

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

NVM vragenlijst

Zo ja, toelichting:

De dakgoot achter stroomt soms over bij stortbuien, is meestal geen probleem. Er is een regenpijp bij de burens op nr. 53 al heel lang verstopt. Daar watert mijn huis gedeeltelijk op af. De goot is oud en zou vernieuwd moeten worden.

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Ja

Zo ja, toelichting:

De dakgoot aan de straatzijde heeft een paar kleine lekken.

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

2016

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Nee

Zo ja, door wie?

Door mijzelf, bewoner.

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

n.v.t.

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

Ja

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

Er zitten geen sloten op de ramen, die worden met een raamklink afgesloten.

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Raampjes boven de voordeuren en de bovenste ruiten van de woonkamer nr. 57

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?
(Denk aan lekkende ruiten.)

Ja

NVM vragenlijst

Zo ja, waar?

4 van de 6 dakramen in de keuken. Het beste is om die te vervangen.
Bij de voorzetramen aan de straatzijde, meestal alleen bij erge kou.

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Ja

Zo ja, waar?

Enigszins bij de tussenmuren van gedeelte nr. 55, bij de oorspronkelijke keldertjes, die zich vroeger onder de bedsteden bevonden midden in het huis. Het vloertje in de zuidoosthoek, onder de grenenhouten planken vloer, dat deze oorspronkelijke keldertjes bedekt is 30 jaar oud en is mogelijk vochtig.

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

n.v.t.

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?

n.v.t.

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?

n.v.t.

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?

n.v.t.

NVM vragenlijst

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	bijna alle delen. er ligt tempex onder het beton van de keuken nr. 57 en onder de badkamer van nr. 57. De woonkamer van nr. 55 heeft een dubbele houten vloer met isolerende tussenlaag (soort onder-vloerbedekking).

Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	n.v.t.

Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?	Nee
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	de ruimte onder 55 weet ik niet zeker, de ruimte onder 57 is droog en kan bekeken worden via een paar kleine 'luikjes'.

Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	
Zo ja of soms, toelichting:	n.v.t., er is geen kelder, er waren lang geleden kleine keldertjes onder de bedsteden, die wel vochtig waren. (zie boven bij 'vochtdoorslag')

Kelder, kruipruimte en fundering 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?	Nee
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	n.v.t.

Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie is er aanwezig? (Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)	cv installatie
Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk:	Vaillant, 2001

NVM vragenlijst

Leeftijd:	20 jaar
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?	oktober 2021
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Energiewacht

Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden)	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	n.v.t.

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	n.v.t.

Installaties 7 D.

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

Installaties 7 E.

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

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?	Ja
Zo ja, waar?	toilet (=voormalige badkamer) nr. 55. Wordt nooit gebruikt.

Installaties 7 G.

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

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Nee
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	N.v.t
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd?	
Kan het huurcontract worden overgenomen door koper?	

NVM vragenlijst

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: n.v.t.

Installateur: n.v.t.

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: n.v.t.

Aantal kWh: n.v.t.

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? n.v.t.

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? alleen de pijp van de houtkachel zomer 2021

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? Schoorsteen nr. 55 in 2001. De houtkachel nr. 57 wordt doorlopend gebruikt. Deze kachel is behoorlijk versleten en mist onderdelen die niet meer geleverd worden, Hij mag niet te heet worden gestookt. De kachel blijft staan, maar is aan vervanging toe.

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja

Installaties 7 K.

Is de elektrische installatie vernieuwd? Ja

Zo ja, wanneer? Alle bedrading en wandcontactdozen nr. 55 in 1989/1991. Nr. 57 in 2001. De twee elektriciteitsmeters zijn vernieuwd in 2017

Zo ja, welke onderdelen? Zie boven

Installaties 7 L.

Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? Nee

Zo ja, welke? n.v.t.

Sanitair en riolering 8 A.

NVM vragenlijst

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Ja

Zo ja, welke?

Het geheel is oud, maar goed bruikbaar. Er zijn geen beschadigingen, de douchebak heeft een scheurtje en de sifon daaronder wekt niet helemaal goed, ligt waarschijnlijk te vlak. Na wc doorspoelen vul ik daar altijd bij met water.

Sanitair en riolering 8 B.

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

Ja

Zo nee, welke niet?

n.v.t.

Sanitair en riolering 8 C.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

Sanitair en riolering 8 D.

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

Nee

Zo ja, welke?

Geen gebreken, maar opgemerkt moet worden dat beide rioolaansluitingen open zijn naar de straat, dus ook de oorspronkelijke aansluiting van nr. 55. Hier ligt nog een gresbuis.

Sanitair en riolering 8 E.

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?

n.v.t.

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

Ongeveer 1860/1870

Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?

Niet bekend

Zo ja, welke en waar?

Mogelijk een pijp in de schoorsteen nr. 55 tussen plafond en dak. Ik weet het niet meer zeker.

NVM vragenlijst

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?	Nee
Zo ja, waar?	n.v.t.

Diversen 9 E.

Is de grond verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	N.v.t.
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	N.v.t.

Diversen 9 F.

Is er een olietank aanwezig?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	N.v.t.
Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	n.v.t.
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	Nee

Diversen 9 G.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	n.v.t.

Diversen 9 H.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	n.v.t.
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	Nee
Zo ja, wanneer?	n.v.t.
Zo ja, door welk bedrijf?	n.v.t.

Diversen 9 I.

NVM vragenlijst

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?

n.v.t.

Diversen 9 J.

Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Ja

Zo ja, welke ver-/aangebouwingen?

Volledige verbouwingen in het gehele huis. De laatste was 2000/2001 bij samenvoeging van beide panden.

Zo ja, in welk jaartal?

1989, 1991, 2001

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Sibbele Tysma, destijds aannemer in Winsum, vertrokken naar elders.
Jan Guikema, Winsum.
Jan Leurs, Winsum (inmiddels gepensioneerd)

Diversen 9 K.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

n.v.t.

Diversen 9 L.

Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?

Nee

Zo ja, welke label?

Het huis is rijksmonument en een energielabel is dan niet vereist.

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

572

Belastingjaar?

2021

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

328000

Peiljaar?

01-01-2020

Vaste lasten 10 C.

NVM vragenlijst

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	307
---	-----

Belastingjaar?	2021
----------------	------

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?	142
--	-----

Belastingjaar?	2021
----------------	------

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	108
--	-----

Elektra:

Blokverwarming:

Anders:	De voorschotten zijn gecombineerd voor gas en elektriciteit op de 2 oorspronkelijke adressen. Er zijn 2 (slimme) gasmeters en 2 elektriciteitsmeters. Maandelijkse voorschotten momenteel: nr. 57: € 89 en nr. 55: € 19
---------	---

Te weten:

Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
--	-----

Zo ja, welke?	n.v.t.
---------------	--------

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:	n.v.t.
-------	--------

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?	n.v.t.
---------------------	--------

NVM vragenlijst

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?	n.v.t.

Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Ja
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	1 voor de bewoner en 1 bezoekerspas met 16 uur parkeren per week.
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	192

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?	Cv-installatie bij de energiewacht

Nadere informatie 12 A.

NVM vragenlijst

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

Ik heb bij de verbouwingen in het verleden veel zelf geassisteerd. Daar zijn wat foto's van, die nuttig zouden kunnen zijn bij verdere verbouwingen.

Overige zaken die koper moet weten:

1. Dakraam overloop (55) is gebarsten.
2. Soms lekkage in de keuken bij enkele dakramen (de middelste 2 en die bij het aanrecht). Dit gebeurt soms bij stortbuien (oorzaken: oude dakpannen, bladeren, plastic onderlaag stuk?).
3. Vloer woonkamer 55: mogelijk vocht hoek tussenmuur/keuken (voormalig bedsteekeldertje).
4. Lekkage dak schuurtje (komt vaker voor, te vlak pannendakje, onderlaag moet vernieuwd worden).
5. Dakgoot achter stroomt vaak over bij stortbuien (water kan niet weg, mogelijk verstopping bij regenpijp burel).
6. Dakgoten voor: lekt een beetje op een paar plekken.
7. Condens (bij kou) tussen ramen en voorzetruiten voorkant (oorzaak: ramen zijn erg oud - poreus, stopverf?).
8. Scharnierende ramen dakkapel 57 gaan moeilijk dicht. (zijn na het zetten van dubbel glas iets te zwaar geworden)
9. De houtkachel (eerder genoemd) is oud en niet helemaal betrouwbaar.
10. De beide voordeuren zijn erg oud en kromgetrokken. Er zijn brede kieren, die tochten (vooral nr, 57). Er moet steeds tochtstrip of tochtband vernieuwd worden. Beste zou zijn nieuwe deuren.

Veel gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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 kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte. Vanaf dat moment treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Veel gestelde vragen

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers.

Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Aanvullende informatie

Documentatie

Alle gegevens in deze brochure zijn uitsluitend bestemd voor belanghebbende. Hoewel wij deze brochure met de grootst mogelijke zorgvuldigheid hebben samengesteld, zijn fouten en vergissingen mogelijk en is eigen onderzoek raadzaam. Aan deze gegevens kunnen geen garanties c.q. rechten worden ontleend.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen een bepaalde tijd een bankgarantie te overleggen, dan wel een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt ten tijde van de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.

Voor eventuele vragen over een waarborgsom of bankgarantie kunt u vanzelfsprekend contact met ons opnemen.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst betreffend woning en appartement welke ouder zijn dan 20, 40 of 60 jaar nemen wij een zogenaamde 'ouderdomsclausule' op die als volgt luidt: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 20, 40 of 60 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van de koper.

Biedingprocedure

Als uitgangspunt wordt het standaard NVM-systeem gehanteerd. Concreet betekent dit dat biedingen van geïnteresseerden op volgorde van binnenkomst worden afgehandeld. Mocht de situatie zich echter voordoen dat meerdere biedingen op het pand worden uitgebracht, dan behoudt de verkoper zich het recht voor om op een schriftelijke dan wel mondelinge inschrijvingsprocedure over te gaan.

Opschortende voorwaarde

Bij de mondelinge koopovereenkomst geldt de opschortende voorwaarde dat de koopovereenkomst pas definitief is als: de koopakte door beide partijen is ondertekend en de bijbehorende ontvangstbevestiging door de koper(s) is ondertekend en de getekende koopakte met ontvangstbevestiging op ons kantoor weer aanwezig is. Koper kan aan een mondeling akkoord derhalve geen rechten ontlelen.

Reactie na een bezichtiging

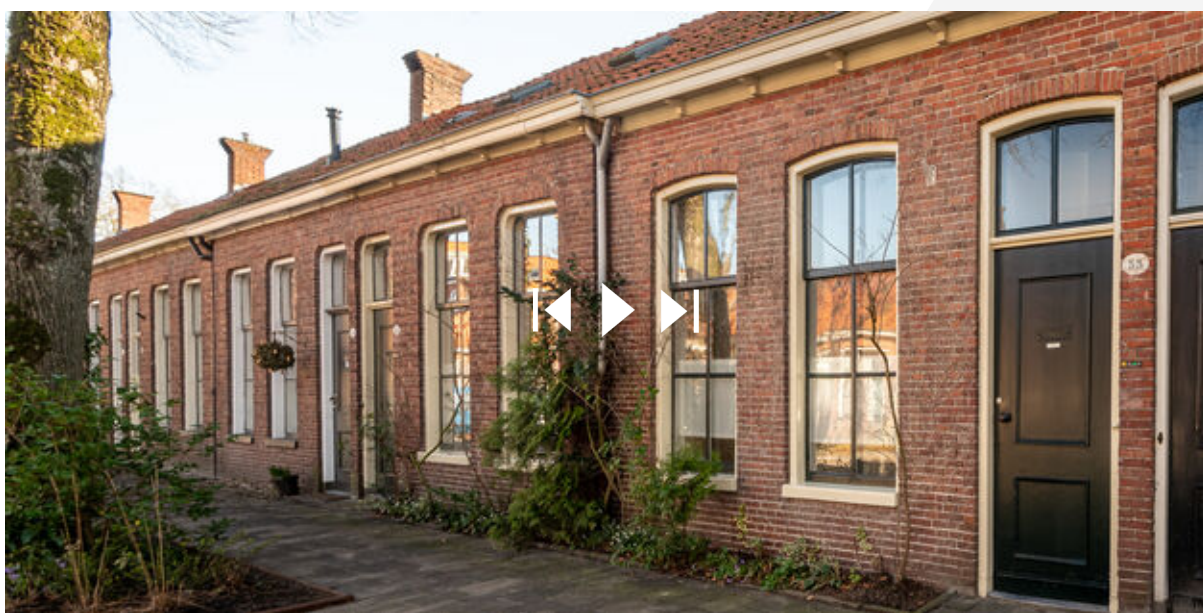
Onze opdrachtgevers stellen het altijd zeer op prijs om een reactie van uw kant te vernemen na een bezichtiging. Hiervoor kunt u ons bellen (050-5346699) of mailen (info@dunning.nl).

Bekijk deze woning online!

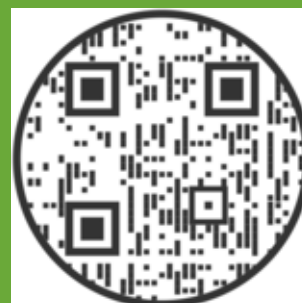
willemstraat55 57.nl

Dunning
MAKELAARDIJ

Willemstraat 55 57, Groningen



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Interesse?

Dunning
MAKELAARDIJ

Rijksstraatweg 207
9752 BH, Haren

050-5346699
info@dunning.nl
www.dunning.nl