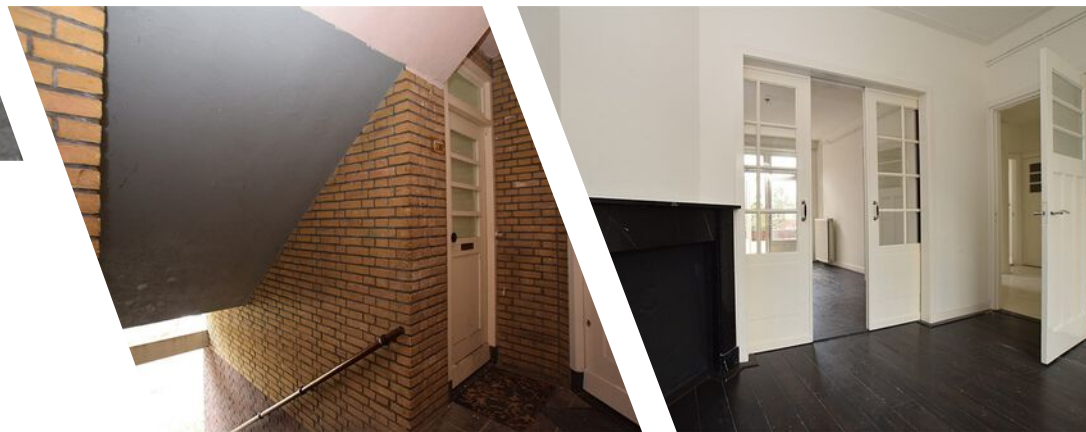

**LUCAS
KLAMER**

MAKELAARDIJ



Karakteristiek

GRONINGEN | Korreweg 191 b | Vanafprijs € 200.000,- k.k.



Omschrijving

In de populaire Korrewegwijk staat deze keurige bovenwoning met een fraaie woonkamer en suite, 2 slaapkamers, een balkon op het zuiden en een fietsenschuur op de begane grond.

De woning wordt verwarmd middels een CV-installatie en is vrijwel geheel voorzien van dubbele beglazing. In 2023 is de woning v.v. nieuwe dakbedekking. Daarbij is ook nieuwe dakisolatie aangebracht.

De genoemde prijs is een vanafprijs!

De indeling:

Open portiek met trapgang naar de eerste verdieping. Hier bevindt zich de voordeur. Achter de

voor deur zit het trappenhuis met een fraai glas in lood raam. Door dit raam zijn het trappenhuis en de hal heerlijk licht!

De hal biedt toegang tot de woonkamer, beide slaapkamers, de badkamer en het toilet.

De eerste slaapkamer ligt aan de voorzijde. Deze kamer is ca 9 m² groot en heeft een vaste kast.

De andere slaapkamer ligt aan de achterzijde en is ca 6 m² groot.

De badkamer ligt ook aan de achterzijde, is eenvoudig en netjes. De badkamer biedt een ruime bad/douche combinatie, een wastafel, een wasmachine aansluiting en een ruime vaste kast.

Het toilet is licht en ruim en heeft een fonteintje.

De woonkamer en suite is volledig in tact. Dat wil zeggen dat beide paneeldeuren naar de hal nog aanwezig zijn alsmede de suite deuren en beide schouwen. Uiterst sfeervol! Via openslaande deuren betreedt je zo het balkon waar het door de ligging op het zuiden optimaal genieten is!

Vanuit de woonkamer is de keuken te bereiken. De keuken is eenvoudig en netjes en biedt behalve een los gasfornuis en een afzuigkap geen verdere apparatuur. In de keuken is tevens de CV-ketel geplaatst.

BIJZONDERHEDEN:

- Woonoppervlak ca 72 m²
- 2 slaapkamers
- ruim balkon (op het zuiden)
- Karakteristieke uitstraling, gelegen in een beschermd stadsgezicht
- Karakteristieke elementen nog vrijwel allemaal aanwezig
- Verwarming en warm water middels CV ketel (eigendom, bouwjaar 2011)
- Energielabel D: vrijwel geheel v.v. isolerende beglazing en in 2023 is dakisolatie aangebracht. Het energielabel is daarna niet vernieuwd.
- Dakbedekking in 2023 vervangen
- Aparte berging op de begane grond achter het huis die via een afsluitbare brandgang te bereiken is
- De VvE is niet actief, wel ingeschreven bij de KVK
- Verkoopvoorwaarden: in de koopovereenkomst zullen o.a. de volgende aanvullende bepalingen worden opgenomen:
 - 'as is where is', een asbest clause en een verkoper-geen-bewoner -clause. Er is geen vragenlijst en lijst van zaken beschikbaar.
- Aanvaarding in overleg, kan snel

Vanafprijs: € 200.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1931-1944
Soort:	bovenwoning
Kamers:	3
Inhoud:	180 m ³
Woonoppervlakte:	72 m ²
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouw gebonden buiten ruimte:	4 m ²
Externe bergruimte:	6 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas
Energie label:	D

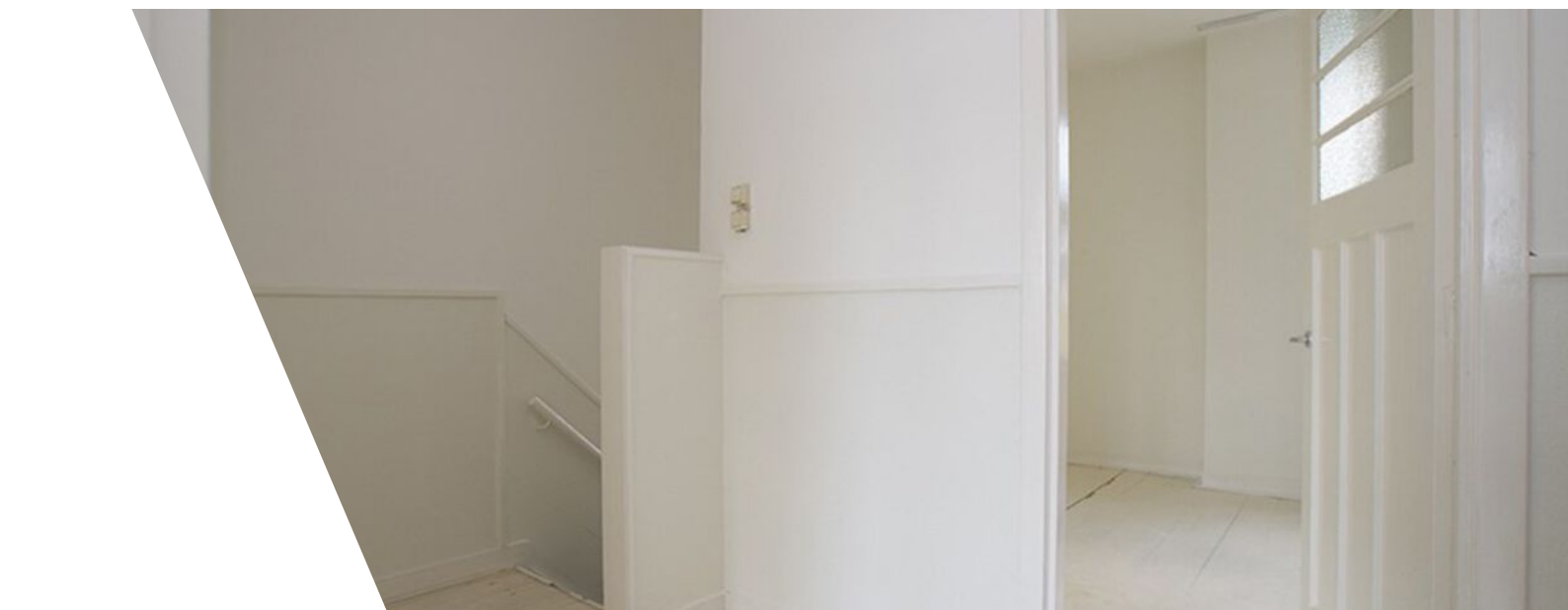






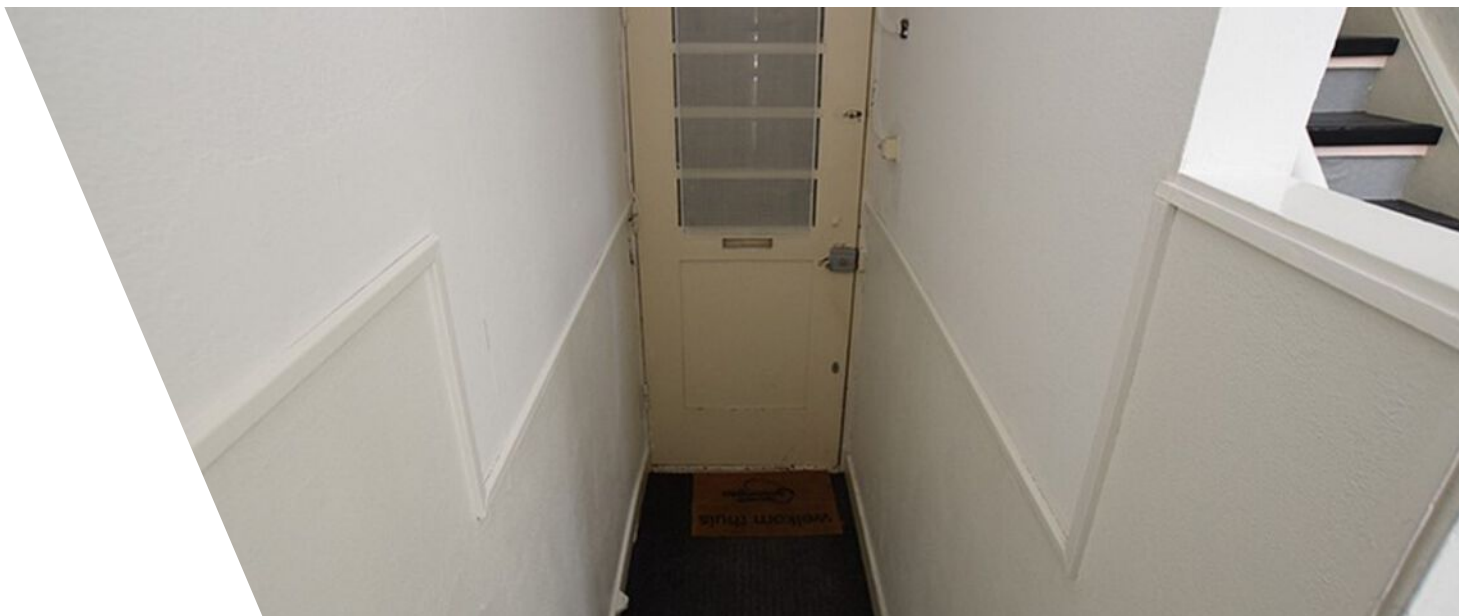














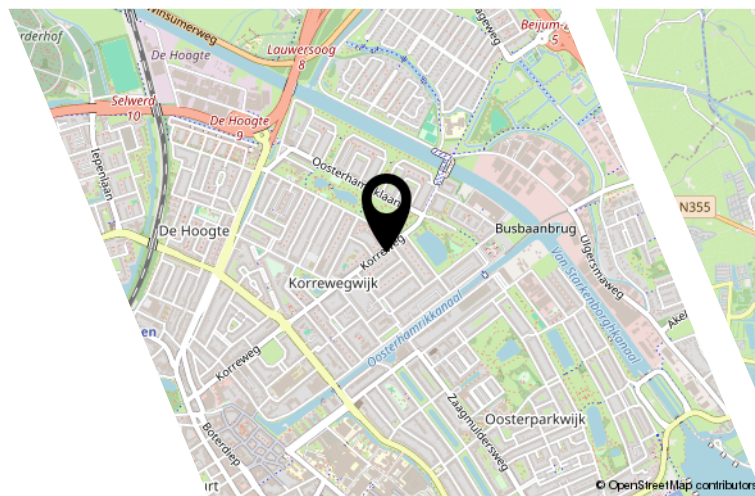
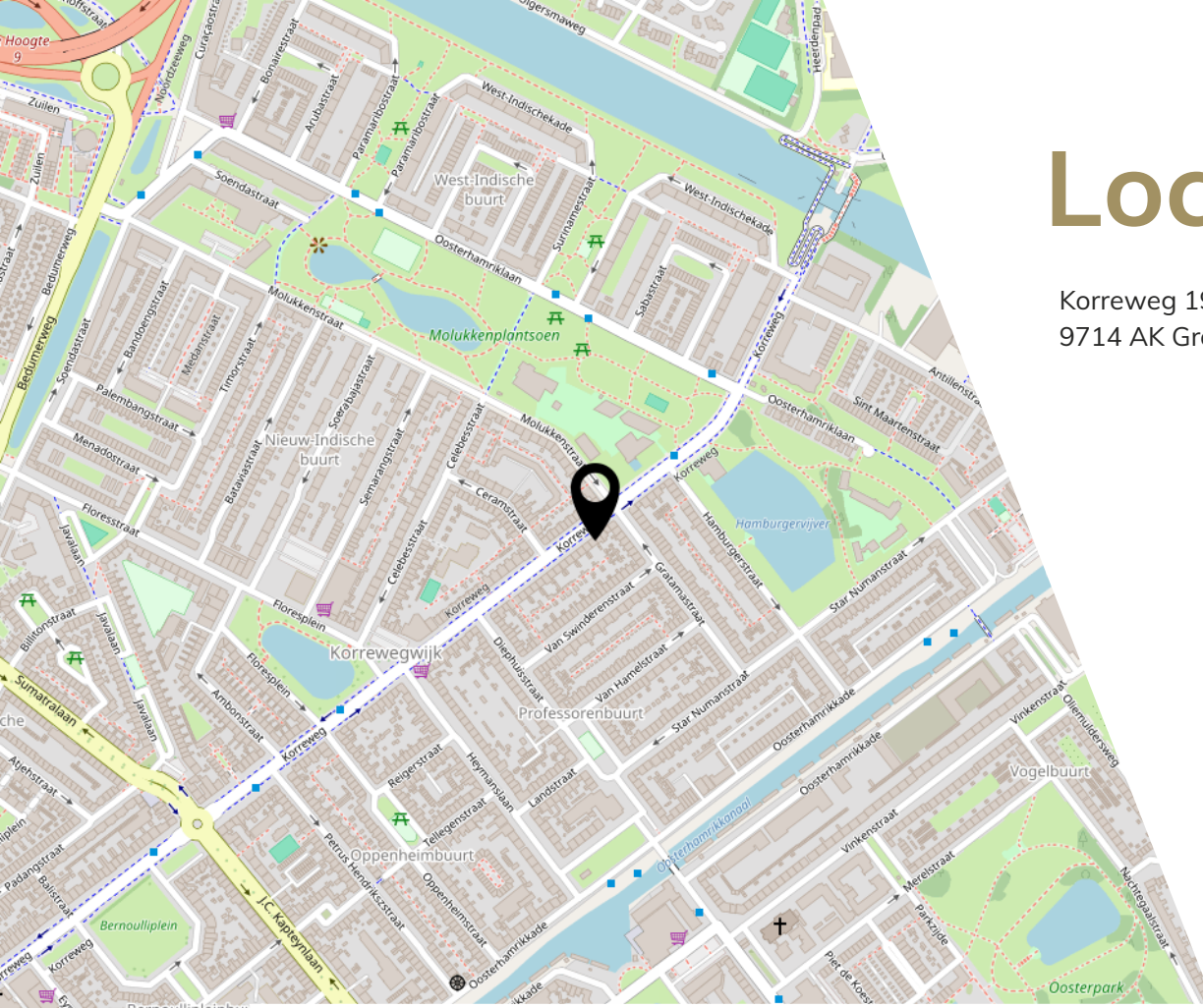
Plattegrond



Appartement

Locatie

Korreweg 191 b
9714 AK Groningen



Buurtinformatie

Buurtinformatie - Groningen / Binnenstad-Oost

Leeftijd



0 - 14: 3%

15 - 24: 43%

25 - 44: 35%

45 - 64: 11%

65+: 9%

Koop / huur



Koop: 11%

Huur: 89%

Huishoudens



Eenpersoons: 79%

Zonder kinderen: 16%

Met kinderen: 4%



53%



47%



0,2 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 216.000

Verkoopvoorwaarden

Op de verkoop van deze woning zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

Deze informatie is u geheel vrijblijvend verstrekt. Wij hebben bij het samenstellen van de verkoopinformatie de nodige zorgvuldigheid betracht. Toch is het mogelijk dat zich in de verkoopinformatie onjuistheden of onvolkomenheden bevinden. Noch de verkoper noch de makelaar aanvaarden daarvoor enige aansprakelijkheid.

Koopakte: De koopakte wordt opgesteld conform NVM-model. Kosten koper: De kosten, rechten en overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendoms-overdracht voortvloeien zijn voor rekening van de koper.

Notaris: Naar keuze kopende partij, tenzij nadrukkelijk anders vermeld. Wanneer de koper echter niet tijdig een keuze kenbaar maakt vervalt het recht aan de verkoper.

Waarborgsom/ bankgarantie: Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij verlangt verkoper van koper, indien de overdracht later dan 8 weken na datum overeenkomst plaats vindt, een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke binnen 2 weken na definitieve overeenstemming* in handen van de notaris of diens bank- of girorekening wordt gestort. *Definitieve overeenstemming houdt in dat de bedenktijd en de termijnen van eventuele voorbehouden zijn verstreken.

Bedenktijd: Koper (indien consument*) heeft gedurende 3 dagen, na de ter hand stelling van een kopie van de door koper en verkoper getekende koopakte, het recht de koopovereenkomst te ontbinden. *Consument is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van bedrijf of beroep en koopt voor eigen gebruik.

Voorbehouden: wanneer u een voorstel wilt doen met voorbehouden dient u dit expliciet aan te geven. Er zijn geen standaard voorbehouden van toepassing. Informeer bij uw aankoopmakelaar!

Financiering: Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen geldt de ontbindende voorwaarde voor financiering voor een periode van 6 weken na overeenstemming. Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden overeengekomen. Oplevering: In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende- leidende erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

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, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Inschrijving: Partijen hebben het recht, gezamenlijk of afzonderlijk, de koopakte door de notaris te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving beschermt onder meer tegen latere vervreemding of bezwaringen, een na de inschrijving ingeschreven beslag en een na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement surseance of schuldsanering.

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

Plattegronden: Aan eventueel bijgevoegde plattegronden/tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Wij zijn hiervoor niet aansprakelijk. Eventuele oppervlakten, maten en afstanden zijn door mij zo nauwkeurig mogelijk opgemeten. Niettemin zijn de genoemde maten en oppervlakten indicatief. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Asbestclausule: Asbest is een prima product vanwege de goede eigenschappen die het bezit voor de bouw. Er kleven echter ook nadelen aan asbest, die naar verluidt gezondheidsrisico's met zich mee kunnen brengen. Deze manifesteren zich met name bij de verwijdering daarvan. Sinds juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen dan ook verboden. Tot die tijd kunnen er echter asbesthoudende materialen zijn gebruikt in de bouw, of zijn verwerkt in materialen welke zijn gebruikt in de bouw. Verkopers zijn niet altijd bekend met de aanwezigheid van asbest, omdat het erg moeilijk is om te herkennen in welke materialen asbest is gebruikt, welk soort asbest is gebruikt en in welke mate. Bij dergelijke panden wordt standaard een clausule op in de koopovereenkomst waarbij koper verklaart bekend te zijn met de (mogelijke) aanwezigheid van asbesthoudende materialen alsmede een uitsluiting van aansprakelijkheid van de verkoper voor eventuele (gezondheids)risico's daaromtrent en voor een eventuele verplichting tot verwijdering en de kosten die dat met zich mee brengt. Met andere woorden, u neemt als koper alle risico's volledig over. Meestal zal deze clausule er als volgt uitzien: In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. 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 één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Verkoopvoorwaarden

Lijst van roerende zaken: Het is voor u als koper natuurlijk van groot belang om te weten wat u precies koopt. Niet alle zaken in een onroerend goed worden door de verkoper achterlaten. Er kunnen zaken zijn die worden meegenomen. In deze brochure treft u een lijst met zaken die de verkoper meeneemt, die achterblijven of die tegen een bepaalde prijs kunnen worden overgenomen. Het is voor u belangrijk om hiernaar te vragen voorafgaande aan een eventuele onderhandeling. Er kunnen namelijk tussentijds ook wijzigingen optreden in deze lijst. Wanneer u een bieding doet, gaan wij uit van de lijst zoals deze u is overhandigd, tenzij expliciet door u anders is aangegeven.

Ouderdomsclausule: de woningen die momenteel gebouwd worden hebben een andere kwaliteitsstandaard dan oudere woningen. Om er zeker van te zijn dat de koper zich voldoende bewust is van kwaliteitsverschillen die voortkomen uit de bouwperiode maar die ook hun oorzaak kunnen vinden in latere verbouwingen en/of andere aanpassingen wordt er, tenzij anders vermeld, een ouderdomsclausule opgenomen. Deze luidt als volgt: Het is koper bekend dat het verkochte dateert uit (bijvoorbeeld) de jaren 70 van de vorige eeuw wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen mede gelet op (eventueel) in de tussentijd uitgevoerde opeenvolgende (ver)bouw(ings) werkzaamheden. 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 koper.

Verkoper geen bewoner: In sommige gevallen is de verkoper niet de bewoner van de betreffende woning (geweest). De verkoper kan dan ook niet alle ins en outs weten van die woning wanneer hij daar wel zou hebben gewoond. In dergelijke gevallen nemen we de volgende clausule op in de koopovereenkomst: Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Heeft u vragen of opmerkingen? Laat het ons gerust weten! Of, nog beter: neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee!

Aanvullende informatie

Over de verstrekte informatie

Deze brochure alsmede alle informatie betreffende dit aanbod is met zorg samengesteld. Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Makelaardij Lucas Klamer noch de verkoper aanvaarden dienaangaande geen enkele aansprakelijkheid.

Hoe nu verder?

De bezichtiging

Voor een (tweede) bezichtiging van deze woning kunt u altijd (geheel vrijblijvend) een afspraak met ons maken. Houdt u er rekening mee dat (een afspraak voor) een bezichtiging voor u tot geen enkele verplichting leidt, maar dat u hieraan ook geen rechten kunt ontleen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere kandidaten afspraken voor bezichtigingen te maken en eventueel in onderhandeling te treden.

Na de bezichtiging

Wanneer u een bezichtiging heeft gedaan en: U wilt meer informatie en/of u wilt een bieding op het pand uitbrengen? Neemt u dan contact op met ons kantoor (als u de aankoop zelf wilt verzorgen) of met uw eigen NVM makelaar (als u kiest voor een eigen makelaar die u bij de aankoop begeleidt). Houdt u er rekening mee dat wij uitsluitend de belangen van de verkoper behartigen! Het is daarom verstandig voor het aankopen van deze woning uw eigen NVM makelaar in te schakelen.

U heeft geen verdere belangstelling?

Wij stellen het op prijs als u ons dat binnen enkele dagen even telefonisch of per email laat weten, zodat wij de eigenaar van de woning kunnen informeren. Als u daarbij ook de reden vermeldt, kunnen wij u de volgende keer beter van dienst zijn.

Wanneer u een bod wilt doen

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij overheidsinstanties, een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden etc. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over de volgende zaken:

- datum van eigendomsoverdracht
- eventuele overname van roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

Let op: als u biedt krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor, bijvoorbeeld, de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn voor de koop.

Een bouwtechnische keuring

Sommige huizen zijn vooraf bouwtechnisch gekeurd door een erkend onafhankelijk bouwkundig bureau. Een bouwtechnische keuring geeft u een goed beeld van de bouwkundige staat van de woning. Voor die onderdelen waarvoor op korte termijn herstelwerkzaamheden worden

verwacht, is aangegeven welke kosten daarvoor zijn geraamd. Kopers krijgen hiermee al in een vroeg stadium een objectieve analyse van de bouwkundige en technische staat van de woning. Als er een bouwtechnisch rapport is opgemaakt, dan is deze op ons kantoor ter inzage beschikbaar voor serieuze kandidaat-kopers, die na bezichtiging van de woning hebben aangegeven dat zij aankoop van de woning serieus overwegen. De bouwtechnische keuring is niet voor appartementen, zo goed als nieuwe woningen en geheel te renoveren woningen.

Onderzoeksplicht

U heeft als koper een onderzoeksplicht. Dit houdt ondermeer in dat u niet zonder meer mag afgaan op de aan u verstrekte informatie. Nadrukkelijk wijzen wij u er op dat ook de aanwezigheid van een bouwtechnisch rapport u niet ontslaat van de eigen onderzoeksplicht die u als koper heeft.

Lijst van (on)roerende zaken

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van zaken (roerende en onroerende) die in de woning achterblijven, zaken die meegaan en zaken die door koper tegen vergoeding overgenomen kunnen worden. Voor zover in de brochure een lijst van zaken is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Koopakte

Nadat de onderhandelingen zijn afgerond en tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Makelaardij Lucas Klamer conform de modelakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Waarborgsom/Bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper dient deze binnen 6 weken na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten in handen van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom en wordt in mindering gebracht op de koopsom. In plaats daarvan kan de koper ook een bankgarantie stellen voor het zelfde bedrag.

Kopersbescherming

Indien u dat wenst bestaat er de mogelijkheid om de koopovereenkomst te laten inschrijven in de openbare registers (Het Kadaster). De inschrijving heeft tot gevolg dat latere faillissementen, overdrachten, beslagen, en een later gevestigd voorkeursrecht van de gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen. De inschrijving vindt plaats zo snel mogelijk na het aflopen van de bedenktijd óf, indien de levering plaatsvindt meer dan 6 maanden na het sluiten van de overeenkomst, circa 5 1/2 maand voor de notariële levering. De kosten van de inschrijving worden door koper gedragen. De kosten van inschrijving kunnen worden opgevraagd bij de notaris, die door de koper wordt gekozen.

Veelgestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Als koper kunt u niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper op uw bod reageert. Dus als de verkoper een tegenbod doet. Daarnaast kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat u met de verkoper in onderhandeling bent. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De makelaar zal een belangstellende zeggen dat hij "onderbod" is. Hij zal geen mededelingen doen over de hoogte van de bieding. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook belangstellend bent voor de woning.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan alsnog beslissen of hij uw bod al dan niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan een verkopende makelaar in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De verkoper kiest bijvoorbeeld voor een inschrijfprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans met het uitbrengen van een bod.

Een woning kopen? Neem uw eigen NVM makelaar mee!

Aankoopbegeleiding

AANKOOPBEGELEIDING BIJ MAKELAARDIJ LUCAS KLAMER:

Zoals u wellicht heeft gemerkt kan het zoeken van een geschikte woning gecompliceerd en tijdrovend zijn. Om u tijd, teleurstelling en uiteindelijk geld te besparen wijzen wij u op de mogelijkheid van het inschakelen van uw "eigen" makelaar voor aankoopbegeleiding.

Wat zijn de voordelen van een eigen aankoopmakelaar?

We noemen een aantal: - Makelaardij Lucas Klamer weet wat de woning echt waard is en voert de onderhandelingen met de kopers of de verkopende makelaar. We proberen een zo gunstig mogelijke prijs voor je te krijgen. Als je zelf niet zo'n goede onderhandelaar bent kan dit handig zijn.

- Makelaardij Lucas Klamer neemt je het traject van de koop van de woning uit handen. We verzorgen juridische en administratieve taken. Bijvoorbeeld het controleren van de koopovereenkomst zodat je er zeker van bent dat alle afspraken juist zijn vastgelegd en de inspectie van de woning voordat de overdracht plaatsvindt.

- Wil je je woning verbouwen en of verhuren, wij weten wat de regels zijn. - Wij kijken kritisch naar de woning die je op het oog hebt. Wij zien misschien gebreken die jij zelf over het hoofd ziet en die later behoorlijk duur kunnen zijn om te herstellen. Als je gebreken van tevoren aangeeft, kun je nog meenemen in de prijsonderhandeling. Als de koop eenmaal rond is, kan dat niet meer.

- Helemaal verliefd op een woning? Dan kan het zijn dat je er niet helemaal meer objectief naar kijkt. Het gevaar is dan dat je te veel betaalt. Je mag van ons verwachten dat deze emoties bij ons geen rol spelen in de objectieve kijk.

- De woningmarkt is de laatste jaren behoorlijk overspannen, waardoor huizen soms binnen een paar dagen verkocht zijn. Wij zien eerder dan jij welke woningen op de markt komen. Heb je al een aantal keer achter het net gevestigd en was de woning al verkocht op het moment dat jij contact opnam? Wij kunnen je tippen over een huis die aan jullie wensen voldoet. Bij het inschakelen van makelaardij Lucas Klamer wordt er in eerste instantie een inventarisatie gemaakt van uw woonwensen. Wij zorgen dan dat uit het volledige woonaanbod de woningen worden geselecteerd die voldoen aan uw woonwensen. Vervolgens begeleiden we u bij het volledige aankoop traject, zodat al uw vragen beantwoord zijn, voordat de koop definitief wordt gesloten en u achteraf niet voor verrassingen komt te staan. De makelaar die een woning verkoopt mag alleen de belangen van de verkoper behartigen. Daarom is het altijd verstandig om, wanneer u een woning wilt kopen, ons mee te nemen. De verkopende partij heeft een meldingsplicht.

Echter, de kopende partij heeft een **onderzoeksplicht!** Wij bieden u zekerheid en komen alleen op voor u!

Speciaal voor kopers en zoekers van woonruimte hebben wij op maat gesneden pakketten ontwikkeld, vraag er naar en wij sturen vrijblijvend de prijzen en mogelijkheden naar u via de email.

Interesse?



**LUCAS
KLAMER**

MAKELAARDIJ



Aarhusweg 2-3,
9723 JJ Groningen

T. 050-3188767

E. info@lucasklamer.nl
lucasklamer.nl