



Lamberink Rozema
Makelaars



Wilhelminaweg 22

9901 CM Appingedam

TE KOOP € 369.000 k.k.



funda in business





Kenmerken

Soort	eengezinswoning	Bouwjaar	1919
Type	halfvrijstaande woning	Tuin	achtertuin, voortuin
Kamers	5	Garage	aangebouwd steen
Woonoppervlakte	146 m ²	Verwarming	c.v.-ketel
Perceeloppervlakte	277 m ²	Energie label	E
Inhoud	750 m ³	Isolatie	dakisolatie, dubbel glas

Omschrijving

Wonen in één van de mooiste straten aan de rand van Appingedam, dat is mogelijk in dit in 1932 onder architectuur van de Amsterdamse Schoolstijl gebouwde monument. De woning heeft aan de achterzijde een besloten tuin met een zonneterras op het zuidoosten en aan de zijkant een aangebouwde stenen garage met eigen oprit.

Gemoedelijk wonen met de grote stad om de hoek. De woning ligt op een kwalitatief zeer goede en rustige woonlocatie op loopafstand van het historisch stadscentrum van Appingedam, bekend om zijn hangende keukentjes. Het centrum heeft een breed en gevarieerd winkelaanbod, meerdere supermarkten, het nieuwe "Overdiep" met levendige jachthaven, inclusief horeca en sfeervolle terrassen, waar in de zomermaanden veel evenementen worden georganiseerd.

Ook op het gebied van de gezondheidszorg zijn er vele voorzieningen. Het onderwijs is lokaal goed vertegenwoordigd, met primair en voortgezet onderwijs op loopafstand van de woning. Zo ook de Campus VO Eemsdelta met een Technasium, een trekker voor de hele regio.

Kort gezegd, Appingedam is een sfeervolle plaats met een dorpse uitstraling en met stadse gemakken. Appingedam is zeer gunstig gelegen aan diverse uitvalswegen, zoals de N33, en heeft een treinstation op loopafstand van de woning, zodat een snelle verbinding met Groningen gegarandeerd is. Werken in de stad en wonen op het platteland is nog nooit zo gemakkelijk geweest.

De woning heeft de volgende indeling:
Begane grond: entree met meterkast (vernieuwd 2008) en originele wandtegels, centrale hal met zicht op het originele trappenhuis en bovenlicht naar zolderverdieping. Vanuit de hal is er toegang tot woonkamer (43m²), modern toilet met hangcloset, trap naar bovenverdiepingen en de keuken. Ruime woonkamer en suite met werkende schuifdeuren en authentieke schouwen van travertijn met zwart marmeren bovenblad. De woonkamer heeft aan de voorzijde een erker en een nis en aan achterzijde openslaande tuindeuren

naar de achtertuin. Het stucplafond in voor- en achterkamer is in 2024 opnieuw aangebracht in oude stijl. Vanuit de hal toegang naar de keuken uit 2008 met composietblad en daarin toegang tot de ruime kelder (stahoogte) en deur naar de bijkeuken met cv-opstelling. Vanuit de bijkeuken toegang tot de besloten achtertuin (70 m²) en de garage (3,3 x 7,8 m) uit 1981.

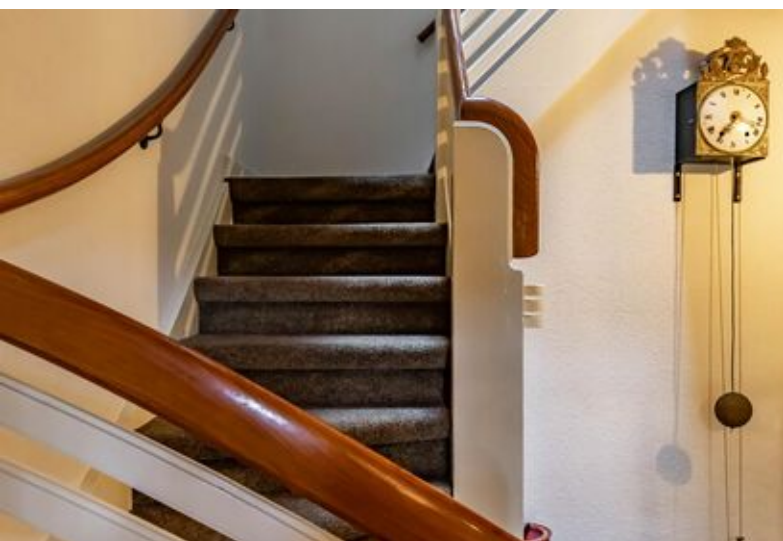
Eerste verdieping, overloop met toegang tot: royale ouderslaapkamer (17m²) met kastenwand en dakkapel, en twee eveneens ruime slaapkamers waarvan één (11m²) met wastafel, en de andere (13m²) met inbouwkast en vervolgens een badkamer (vernieuwd 2008) met ligbad, wastafelmeubel, 2e toilet en deur met toegang tot het balkon.

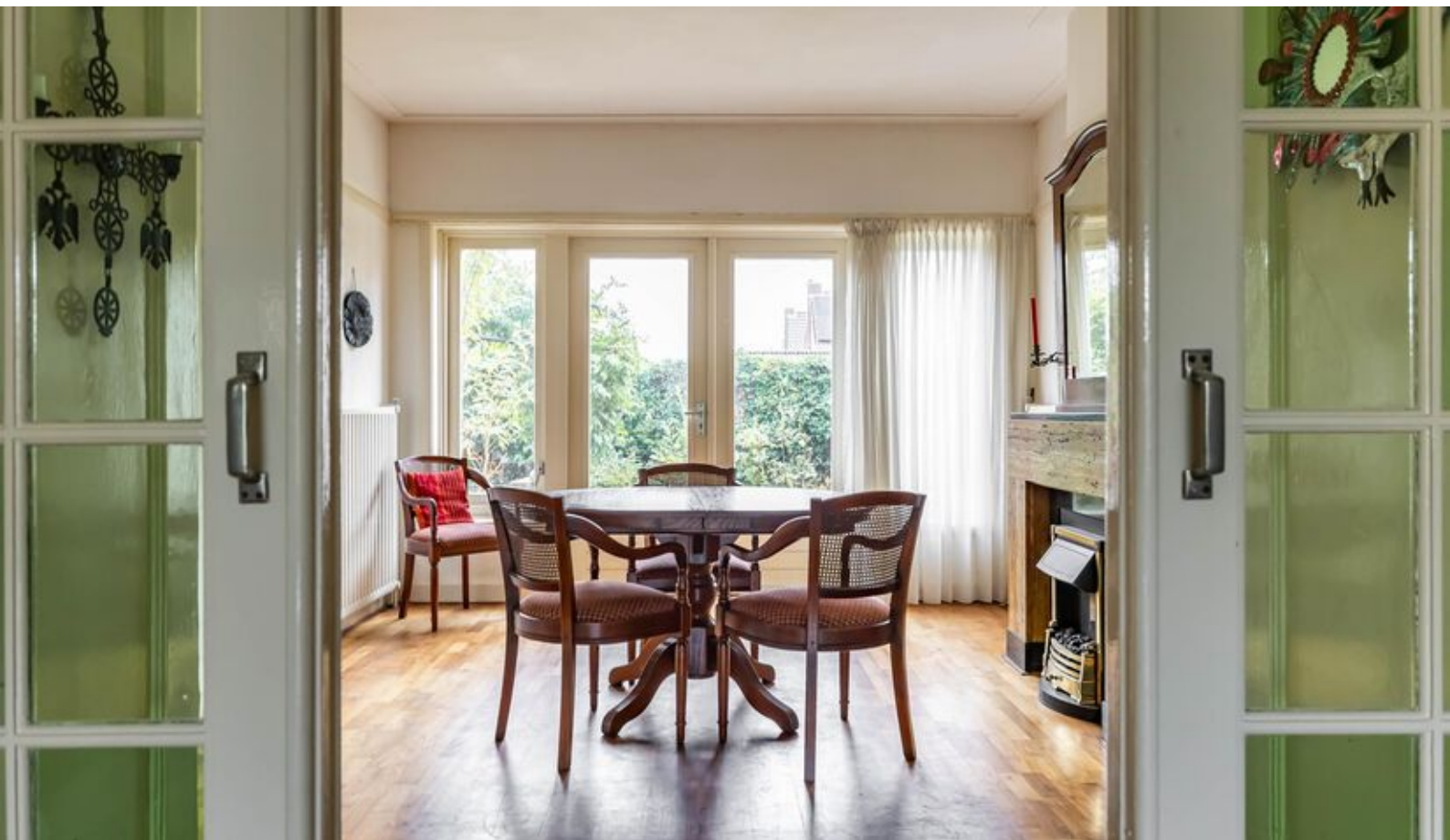
Tweede verdieping, vaste trap overloop ook met een vide, slaapkamer met bedstede en inbouwkast en een ruime hoge zolder met mogelijkheid voor een extra slaap- of studeerkamer. Een groot bovenlicht (dakraam) recht boven het trappenhuis zorgt voor veel lichtinval op de verdiepingen.

Info:

- de woning is een rijksmonument vanwege het fraaie karakteristieke ontwerp, belastingtechnisch zeer gunstig voor wat betreft onderhoud.
- de woning is rond 2000 voorzien van dakisolatie, van buitenaf aangebracht.
- de woning is nagenoeg geheel voorzien van HR+ + beglazing.
- de woning wordt verwarmd door middel van een hoog rendement Nefit combiketel.
- de meeste kozijnen en deuren zijn rond 2000 vervangen door meranti-kozijnen/-deuren
- er zijn 9 zonnepanelen op het garagedak.
- de keuken uit 2008 is voorzien van kookplaat, vaatwasser, koelkast en een combioven.
- de badkamer uit 2008 is voorzien van elektrische vloerverwarming.
- de woning heeft binnen mooie authentieke elementen waaronder o.a. tegelwerk, het bijzondere trappenhuis met bovenlicht, de schouwen in de woonkamer en de brede erker aan





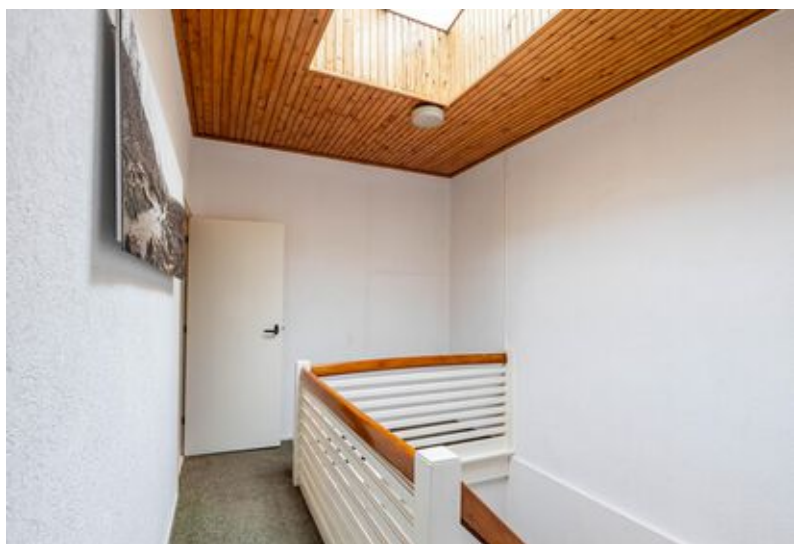
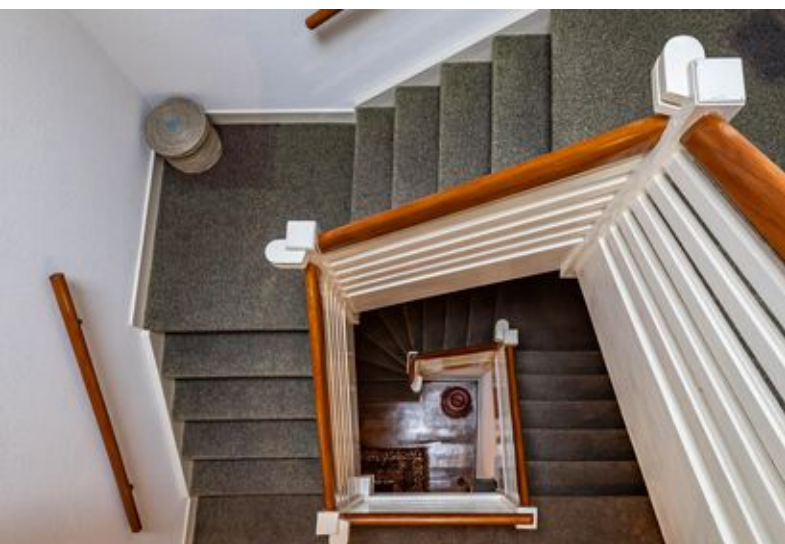


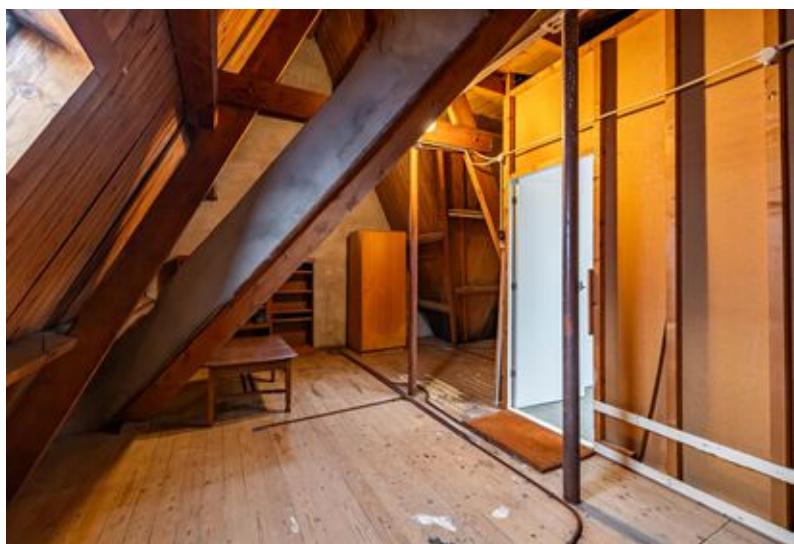
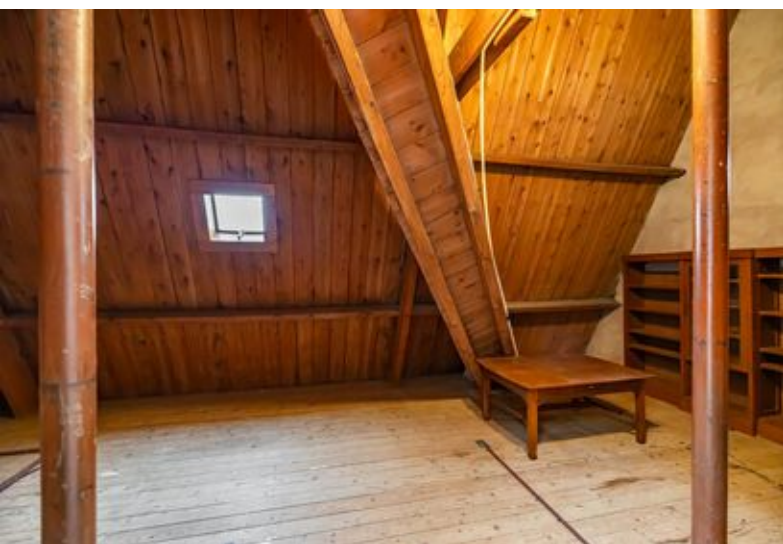


















Plattegronden

Begane grond



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

Plattegronden

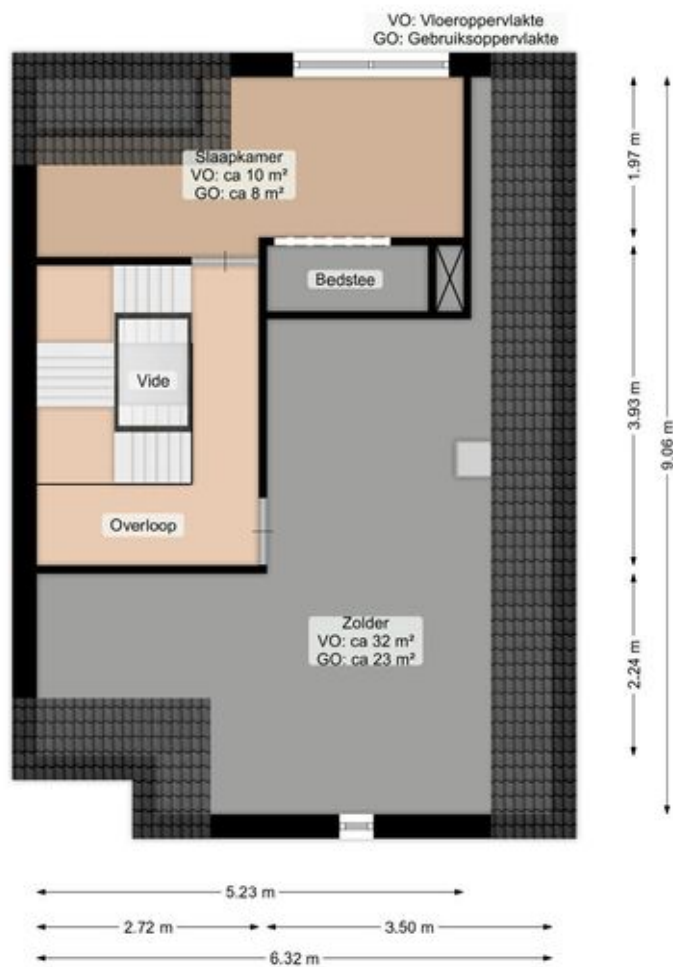
Eerste verdieping



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

Plattegronden

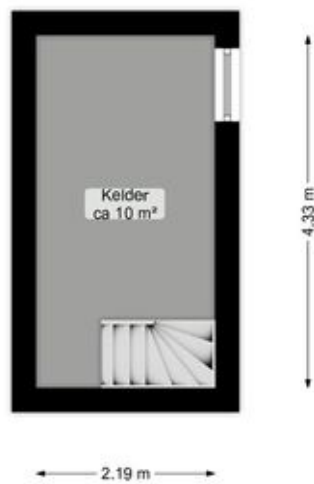
Tweede verdieping



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

Plattegronden

Kelder



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

Kadastrale kaart



Bestemmingsplan:

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

Adres:

Wilhelminaweg 22

Gemeente:

Appingedam

Soort:

eengezinswoning

Postcode / Plaats:

9901 CM Appingedam

Sectie / Perceel:

C / 728

Veel gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

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

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

7. Wat is een optie?

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

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

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

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 10). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

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

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

11. Wat is een waarborgsom/bankgarantie?

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

12. Wat is de NVM No-Risk clause?

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

13. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

Lamberink Rozema Makelaars

Voor een nieuwe stap

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

Deskundigheid

Aandacht **Passie**

Service

Beste promotie

Persoonlijke benadering

Prijs/kwaliteit

Goed bereikbaar



Pieter, Mariël & Sijke Rozema

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



Wilt u weten wat uw mogelijkheden zijn?

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

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



Hypotheeken

Financiële planning

Verzekeringen

Duidelijk verhaal



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



Lamberink Rozema
Makelaars

