



DYNAMIS

**Lamberink**  
Makelaars



Kleinemeesterstraat 1 app2

9611 JA Sappemeer

TE KOOP € 449.500 v.o.n.





## Kenmerken

|                           |                    |                      |                                    |
|---------------------------|--------------------|----------------------|------------------------------------|
| <b>Soort</b>              | portiekwoning      | <b>Bouwjaar</b>      | 2024                               |
| <b>Type</b>               | appartement        | <b>Tuin</b>          | zonneterras                        |
| <b>Kamers</b>             | 3                  | <b>Garage</b>        | inpandig                           |
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 110 m <sup>2</sup> | <b>Verwarming</b>    | vloerverwarming geheel, warmtepomp |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 0 m <sup>2</sup>   | <b>Energie label</b> | A+++                               |
| <b>Inhoud</b>             | 368 m <sup>3</sup> | <b>Isolatie</b>      | volledig geïsoleerd                |

# Omschrijving

Wilt u graag in een nieuwbouwappartement wonen dat al gereed is? Dat kan in Sappemeer! Nog slechts één appartement beschikbaar op de begane grond | appartement 02

Het appartementencomplex Meersterborg is recentelijk opgeleverd. Dit betekent gelijk de sleutel ontvangen! Neem gerust contact op met de verkopend makelaar om een bezichtiging in te plannen!

Het prachtige nieuwe en kleinschalige appartementencomplex is centraal gelegen in Sappemeer. Het appartement beschikt over een zeer ruime woonkamer met open keuken. Door de vele ramen en ruimtelijke opzet van de woning is er veel lichtinval. Het appartement beschikt tevens over twee slaapkamers, een bijkeuken en een buitenruimte. In het complex bevindt zich een lift.

Kijk voor de actuele informatie en beschikbaarheid op: [nieuwwonengroningen.nl](http://nieuwwonengroningen.nl)

## BIJZONDERHEDEN:

- \* gelegen op de begane grond;
- \* eigen inpandige garage, eigen inpandige berging en terras;
- \* energielabel A+++;
- \* voorzien van 2 slaapkamers;
- \* complex is voorzien van een lift;
- \* op loopafstand van de dagelijkse voorzieningen;
- \* binnen een half uur rijden van de stad Groningen
- \* let op: de foto's zijn van appartement 04

## LOCATIE

Meersterborg is een kleinschalig appartementencomplex met 3 woonlagen. Het appartementencomplex is gelegen op de hoek Noorderstaat-Kleinemeersterstraat te Sappemeer. Kenmerkend voor de locatie is dat alle belangrijke voorzieningen dichtbij zijn. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht bij de nabij gelegen supermarkten en speciaalzaken. De A7 is snel te bereiken, waardoor u binnen een half uur in Groningen kunt zijn en binnen een kwartier bij

bijvoorbeeld het ziekenhuis in Scheemda. Het centrum van Veendam is met de auto eveneens binnen een kwartier te bereiken. Op circa 5 minuten fietsafstand ligt het treinstation Hoogezand-Sappemeer. Vanuit dit treinstation zijn er o.a. verbindingen met Groningen en Winschoten.

## INDELING - APPARTEMENT 2

U komt het appartement binnen via de entree/hal. Hier zit het separaat toilet, de inpandige bijkeuken met witgoed aansluiting, badkamer met douche, toilet en wastafel. Het appartement heeft twee slaapkamers van circa 10 en 13 m2 groot. De woonkamer met open keukenruimte is tezamen 48 m2 groot! De woonkamer en de grote slaapkamer geven toegang tot het terras met uitzicht op Noorderstraat. Het appartement is voorzien van een eigen garage op de begane grond en een extra berging op de eerste verdieping.

## DUURZAAM

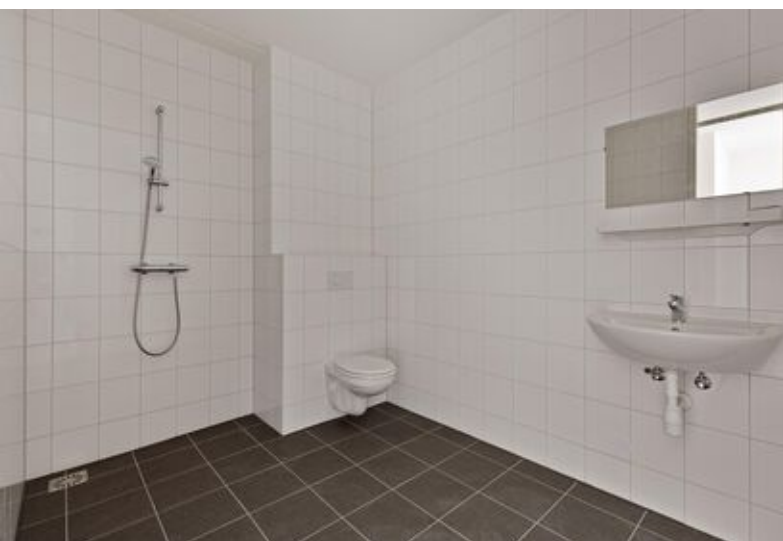
De appartementen worden verwarmd door middel van vloerverwarming. Dit zorgt voor een comfortabel binnenklimaat. Op het dak bevinden zich zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit. Het appartement heeft een A+++ energielabel.

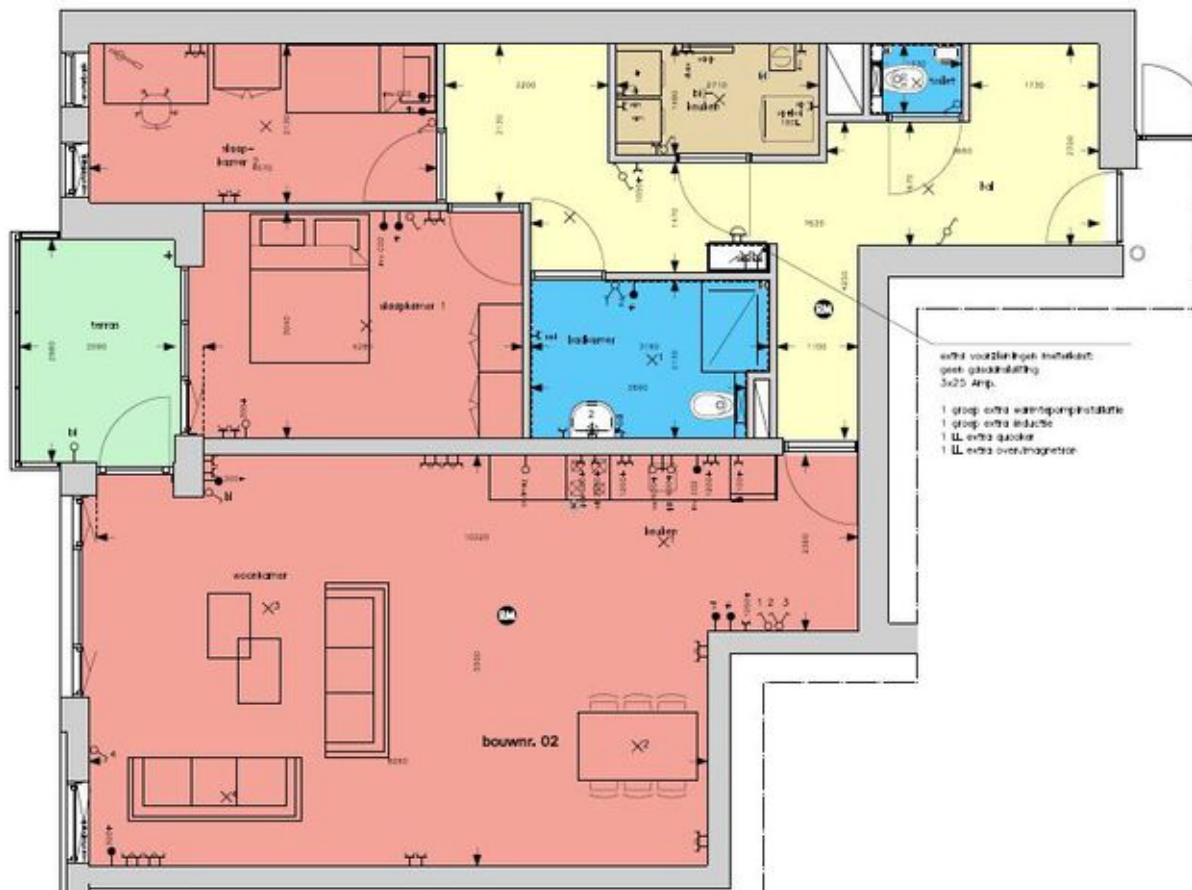
Deze online presentatie en eventuele bijlagen zijn samengesteld aan de hand van de ons bekende gegevens en afbeeldingen. Samen met de artist impressions geven zij een indruk van de toekomstige situatie. Zij pretenderen niet een exacte weergave te zijn van het uiteindelijke product. Rechten kunnen dan ook niet aan deze presentatie of bijlagen ontleend worden. Eventueel genoemde of getoonde afmetingen zijn indicatief.











# Kadastrale kaart



## Bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan is te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) of ter inzage bij de gemeente.

## Adres:

Kleinemeesterstraat 1 app2

## Gemeente:

Sappemeer, Sappemeer,  
Sappemeer

## Soort:

portiekwoning

## Postcode / Plaats:

9611 JA Sappemeer

## Sectie / Perceel:

G, G, G / 5474, 5474, 5474

# 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:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) 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?

- a) 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.
- b) 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 Makelaars

*Voor een nieuwe stap*

Bij Lamberink 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

Passie

Aandacht

Service

Betrokken

Persoonlijke benadering

Uitgekiende promotie

Prijs/kwaliteit

Goed bereikbaar



Marjet Kamps, Chèvelle Frenkel en Kim de Bruijn

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](https://hypotheekshop.nl/groningenschildersbuurt)



**Hypotheeken**

**Financiële planning**

**Verzekeringen**

**Duidelijk verhaal**

# VERZEKERING NODIG?

## Voor ál je verzekeringszaken kun je terecht bij Lamberink Financieel Adviseurs



Wij willen je graag helpen om een goede polis af te sluiten die volledig bij je huidige leefsituatie past. Ons advies is om alleen de risico's te verzekeren die je niet alleen kunt dragen.

### Onafhankelijk

Wij hebben met geen enkele bank, verzekeraar of andere financiële instelling contractuele verplichtingen. Wij werken samen met een groot aantal verzekeringsmaatschappijen en onderzoeken per situatie welke aanbieder voor jou de beste verzekering heeft.

### Zakelijk

Ook voor zakelijke verzekeringen helpen we je graag met alle inkomens- en bedrijfsverzekeringen. Onze adviseurs staan ingeschreven in het GRMC-register als Gecertificeerd RiskManagement Consultant. Hierdoor zijn we je gesprekspartner voor de inventarisatie en oplossingen van je bedrijfsrisico's.

### Periodiek onderhoud

Wij nodigen u periodiek uit voor een gratis onderhoudsgesprek. Wij lopen uw bestaande pakket door en adviseren u of er polissen aangepast moeten worden aan uw gewijzigde omstandigheden. Ook kijken we of bepaalde verzekeringen wellicht goedkoper kunnen en u kunt besparen op uw maandelijkse uitgaven. Natuurlijk bent u ook tussendoor altijd welkom wanneer u behoefte heeft aan advies over uw verzekeringen.

### Onze kwaliteitswaarborgen

Ons kantoor is bij de AFM geregistreerd en heeft een wettelijke vergunning om te adviseren en te bemiddelen in financiële diensten.

**VOOR EEN VRIJBLIJVEND GESPREK**

**088 77 88 000 / [verzekeringen@lamberink.nl](mailto:verzekeringen@lamberink.nl)**

Vestigingen in Groningen, Friesland, Drenthe en Overijssel



**Lamberink Financieel Adviseurs**  
Hypotheek & Verzekeringen



**lamberink.nl**



Westerkade 1 | 9718 AN Groningen  
 groningen@lamberink.nl  
 lamberink.nl | 050-3672020



**Lamberink**  
Makelaars



**DYNAMIS**