



Vraagprijs
€ 395.000 k.k.

6

S.S. ROSENSTEINLAAN

GRONINGEN

KENMERKEN

SOORT WONING:
benedenwoning

ENERGIELABEL:
F

BOUWJAAR:
1930

WOONOPPERVLAKTE:
116 m²

INHOUD:
447 m³



OMSCHRIJVING

Deze charmante en lichte jaren '30-benedenwoning, op korte afstand van de binnenstad, is absoluut een bezichtiging waard! Door de prachtige authentieke elementen, de warme sfeer en de ruimte voelt het direct als thuiskomen zodra je binnenstapt. Dankzij de uitbouw met bijkeuken en royale slaapkamer is er een aantrekkelijke leefruimte van ca. 116 m² ontstaan. Alles is tot in de puntjes afgewerkt en smaakvol gemoderniseerd, waarbij de moderne stijl prachtig is gecombineerd met karaktervolle details als de kamer en suite, glas-in-loodramen, paneeldeuren, schouwen en ornamenten.

Het is een woning waar de charme van de jaren '30 en hedendaags wooncomfort perfect samenkomen. Met de houtkachel aan is het heerlijk thuiskomen, en in de zomer geniet je volop van de fijne achtertuin of van de avondzon in de voortuin.

LOCATIE

De ligging is ideaal: op loopafstand van de binnenstad en het UMCG. Alle voorzieningen, scholen en gezellige cafés liggen om de hoek, en op warme dagen wandel je zo naar het Stadsstrand. Bovendien ben je met de auto snel op de ringweg van Groningen.

INDELING

Begane grond: via de voortuin en entree kom je in het tochtportaal met de originele granitovloer, waar je direct de jaren '30-sfeer ervaart. Vervolgens stap je binnen in de prachtige woon-/eetkamer van ca. 37 m² met hoog plafond, diepe vensterbanken, strak stucwerk en de karakteristieke en-suite-deuren.

Het zitgedeelte aan de voorzijde (ca. 17 m²) heeft een sfeervolle erker met uitzicht op de voortuin en een natuurstenen schouw. Het eetgedeelte (ca. 16 m²) beschikt eveneens over een schouw met een moderne houtkachel en openslaande deuren naar de achtertuin.

De gesloten keuken van ca. 11 m² past perfect bij de stijl van het huis en is voorzien van een Smeg 5-

pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser en combi-oven. De originele keukenkast en het doorgeefluikje richting de eetkamer geven extra karakter. De kelderkast biedt handige opbergruimte en herbergt de moderne meterkast. De ruime uitbouw aan de achterzijde zorgt voor veel lichtinval via de grote lichtkoepels. Hier vind je de bijkeuken met witgoedaansluitingen, cv-opstelling en ruimte voor een grote koel-/vriescombinatie. Vanuit hier is de achtertuin bereikbaar.

Aansluitend bevindt zich de royale masterbedroom van ca. 14 m², eveneens met schuifpui naar de tuin. De hal biedt toegang tot de gemoderniseerde badkamer, voorzien van toilet, wastafelmeubel en bad/douchecombinatie.

Eerste verdieping: via de trap in de hal kom je op de overloop. De slaapkamer aan de achterzijde van ca. 8 m² is voorzien van een vaste kast, nieuw kozijn met dubbele beglazing, muurisolatie, nieuwe wastafel, strak stucwerk en een fraaie laminaatvloer.

Tweede verdieping: overloop met veel daglicht dankzij de grote lichtkoepel. Hier bevinden zich twee slaapkamers van respectievelijk ca. 8,5 m² en 9 m², beide met grote ramen en dubbel glas. De grootste slaapkamer beschikt over een vaste kast.

BUITENRUIMTE

De groene achtertuin biedt een heerlijke, rustige plek met volop privacy. Hier kun je in de zon of schaduw genieten van de rust in de stad. Achterin staat een stenen berging met elektra en extra opbergruimte door de hoogte, en er is een achterom aanwezig.

De voortuin ligt op gemeentegrond en heeft de late middag- en avondzon, een ideale plek om na een lange dag nog even te ontspannen.

GOED OM TE WETEN

- royale en sfeervolle jaren '30-benedenwoning met authentieke elementen;

- Intergas cv-ketel (2020, eigendom);
- schilderwerk binnen uitgevoerd in 2020;
- dakbedekking is een paar jaar geleden vernieuwd;
- nieuwe houtkachel met aluminium rookkanaal (ca. 1,5 jaar oud);
- VvE ingeschreven bij de KvK;
- de voortuin is gemeentegrond (precario: symbolisch bedrag per jaar);
- ruime achtertuin met achterom en stenen berging voorzien van elektra;
- ideale ligging ten opzichte van binnenstad, UMCG en ringweg;
- niet-zelfbewoningsclausule en ouderdomsclausule van toepassing;
- er is geen vragenlijst aanwezig en enkele informatie komt van de vorige eigenaar;
- aanvaarding in overleg, kan snel.





Na deze korte impressie volgt nu een
uitgebreide fotopresentatie



































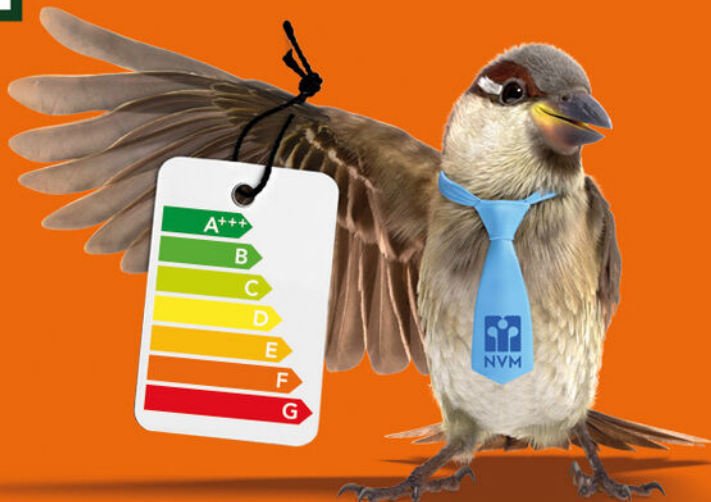




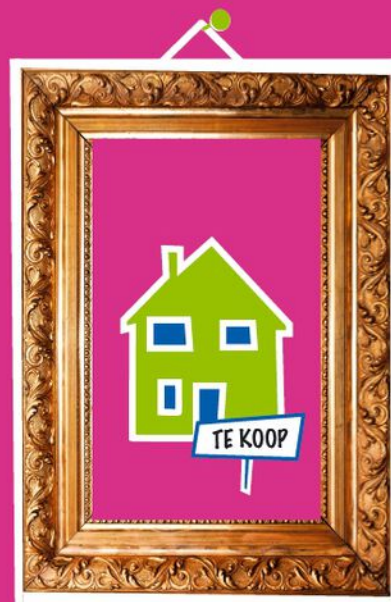




F



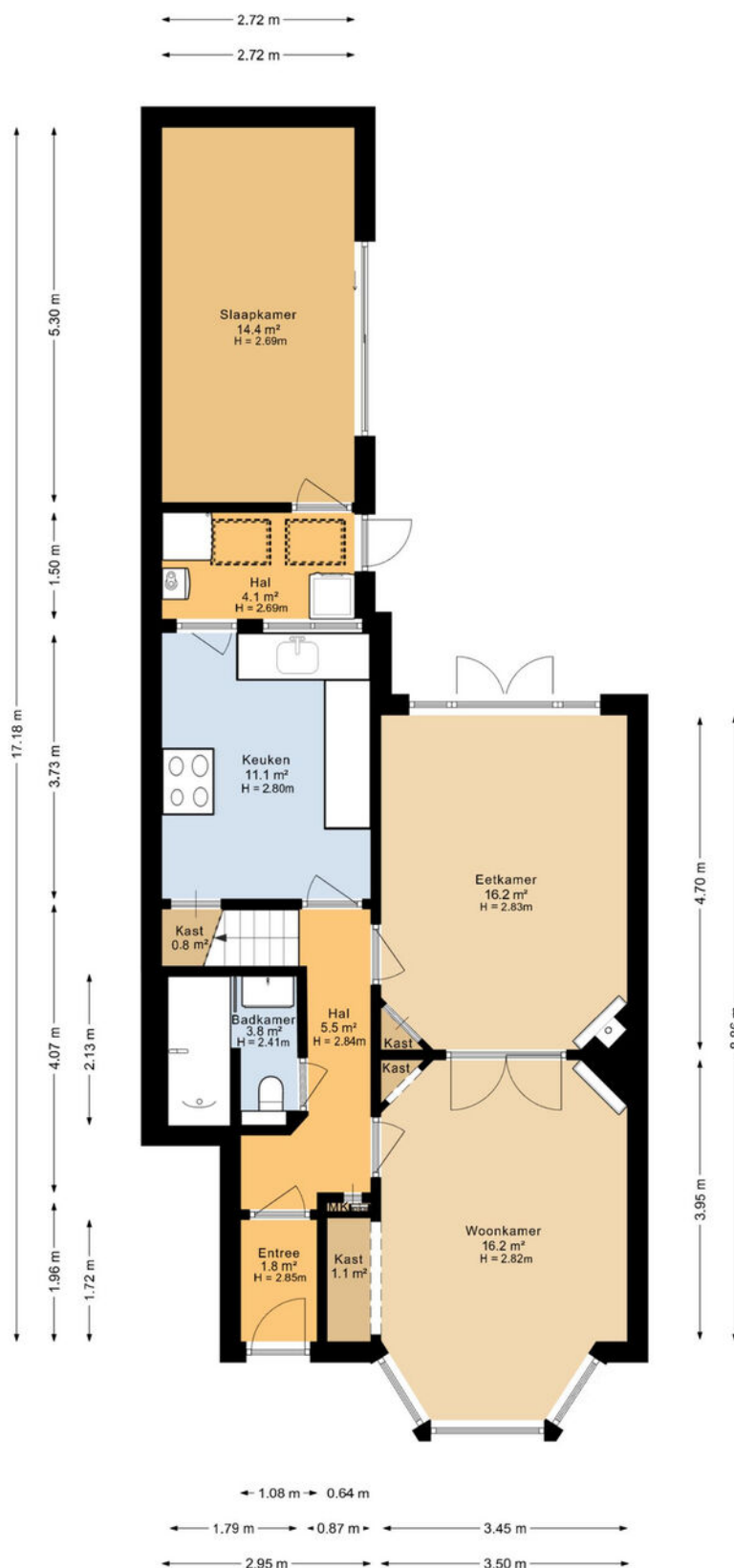
Een huis kopen is een kunst apart



**Raadpleeg dé expert:
een NVM-aankoopmakelaar**

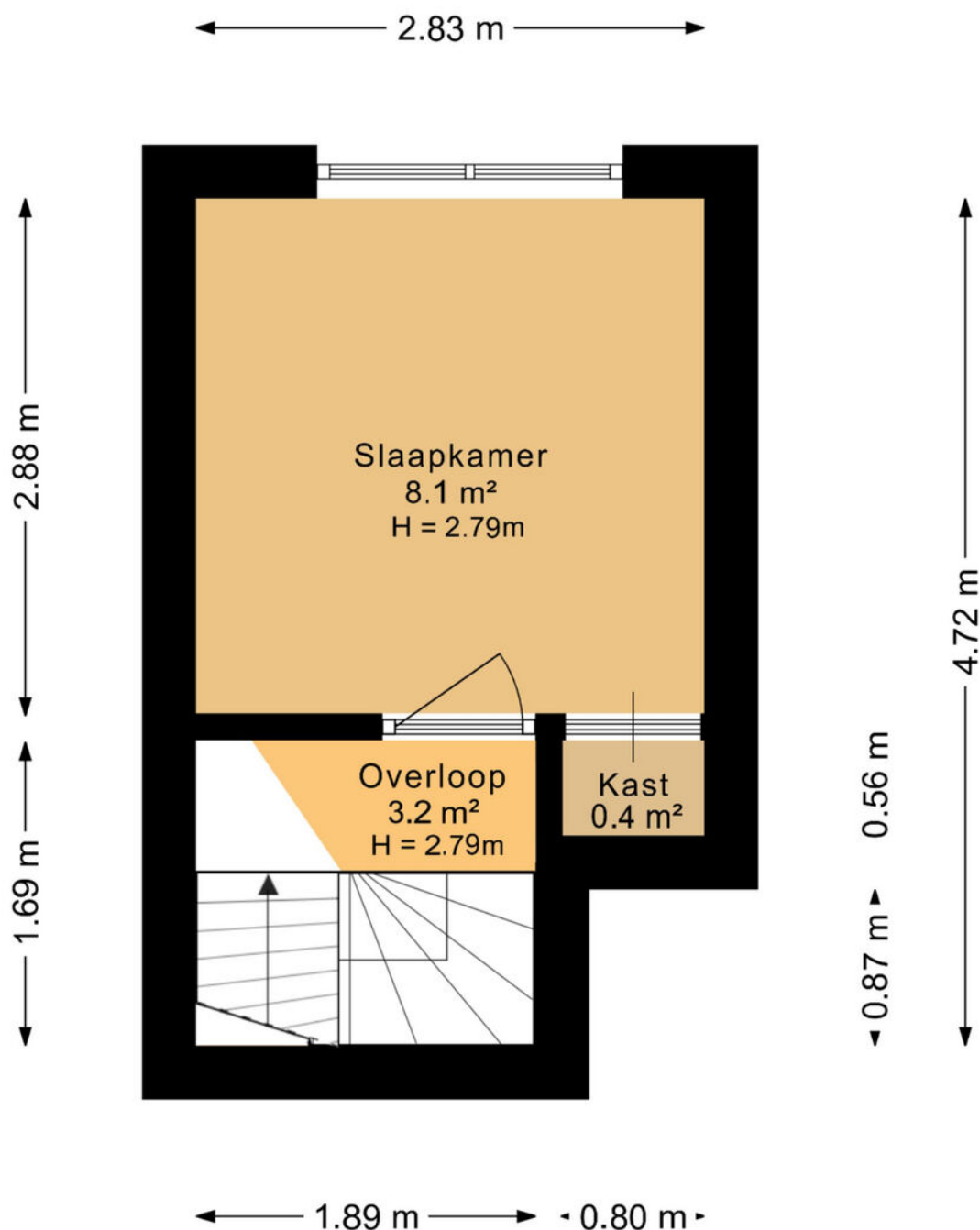


PLATTEGROND



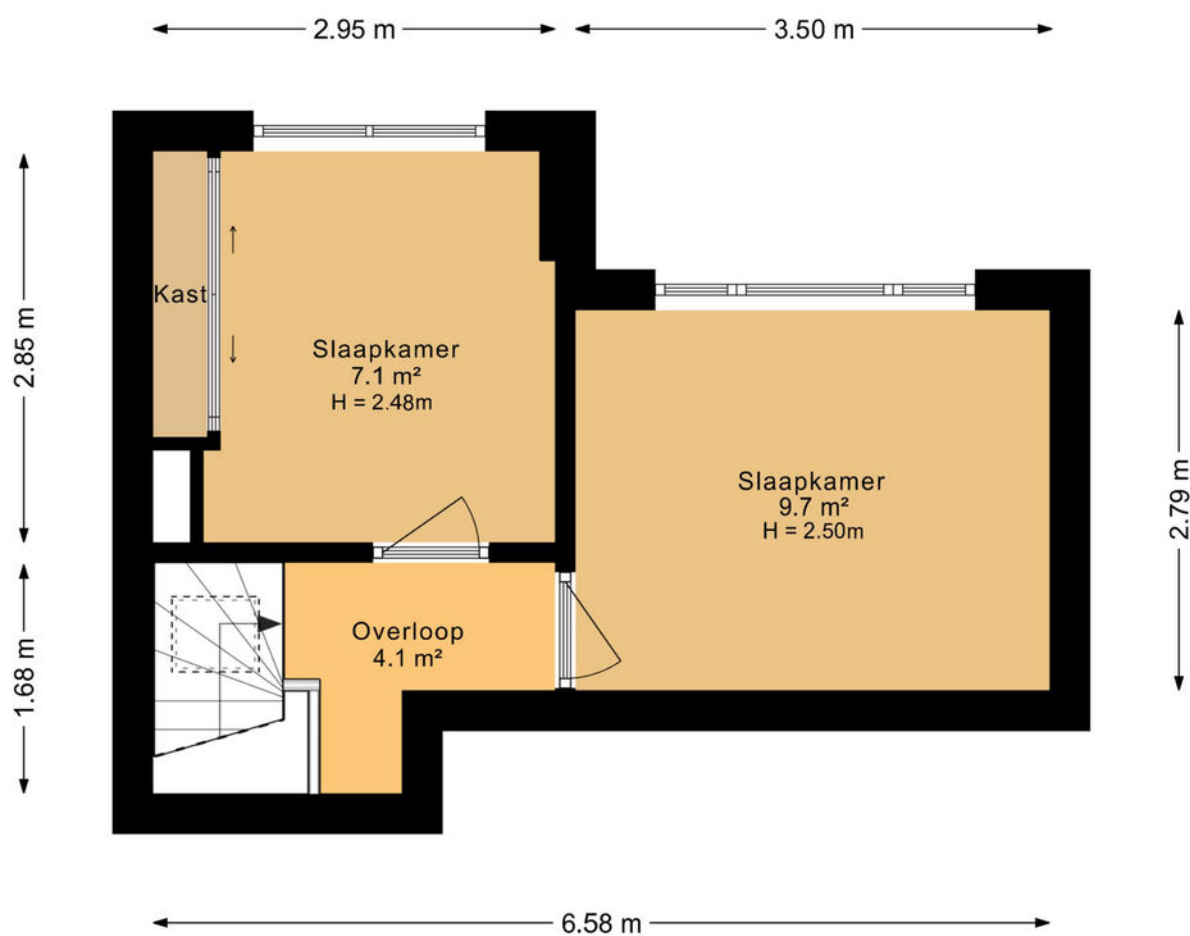
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



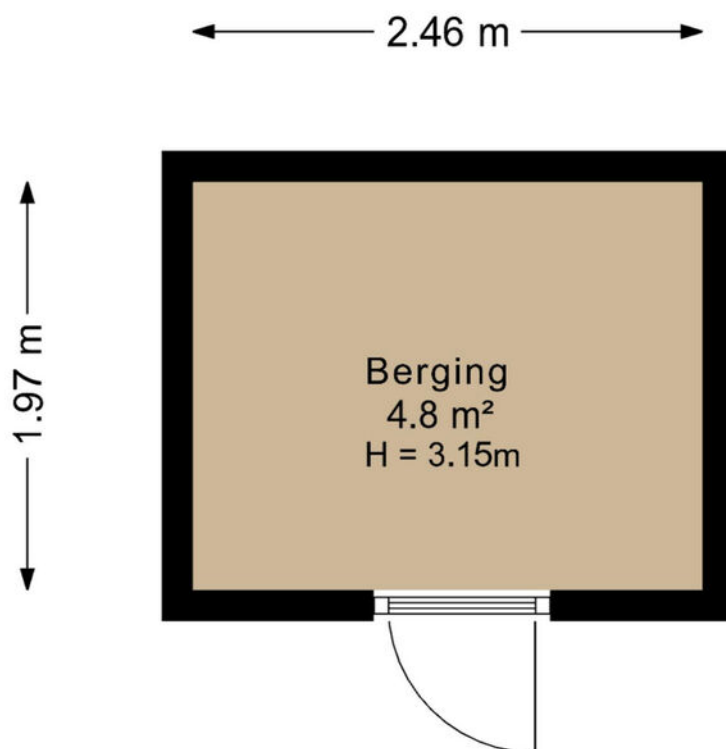
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



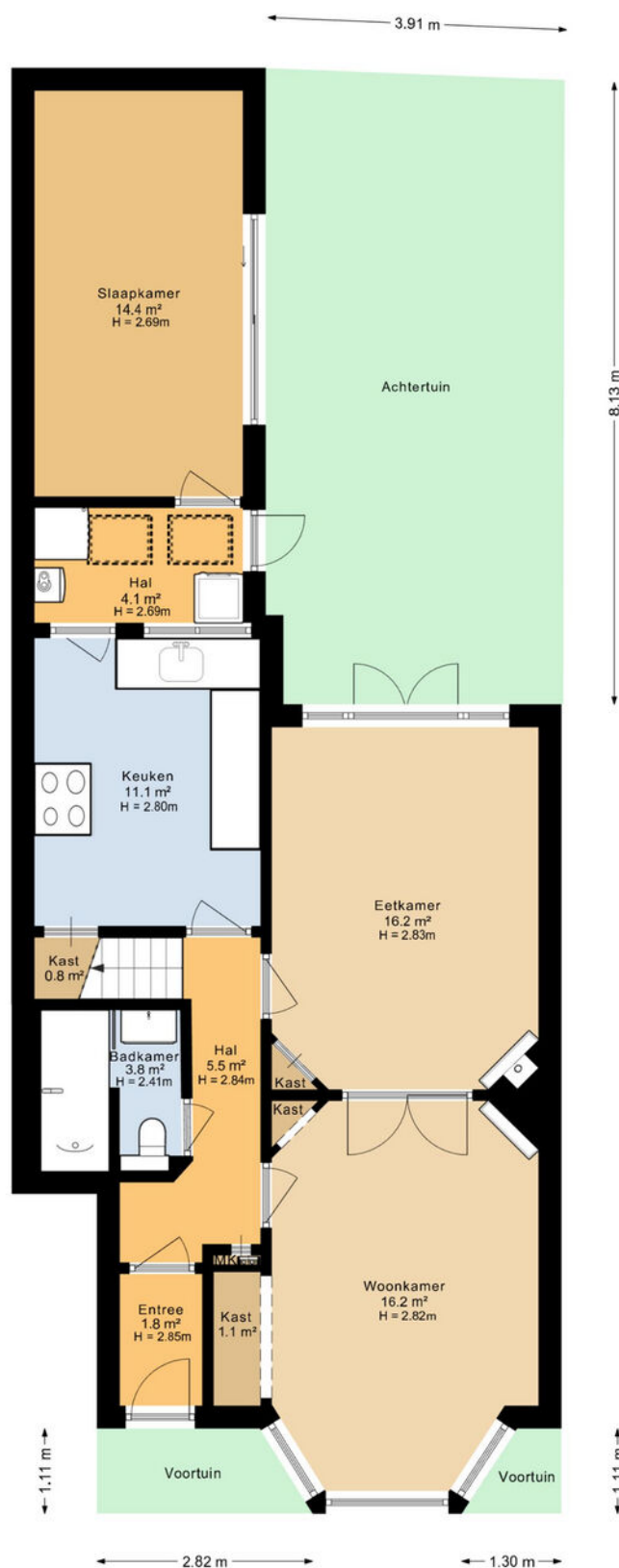
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

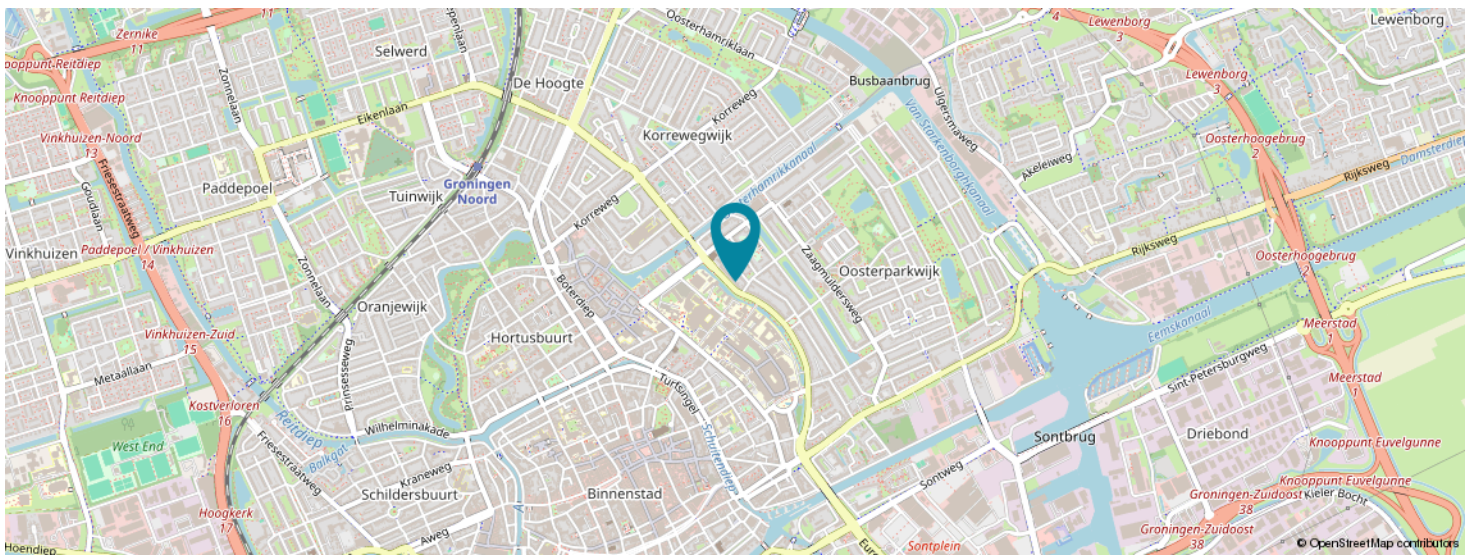
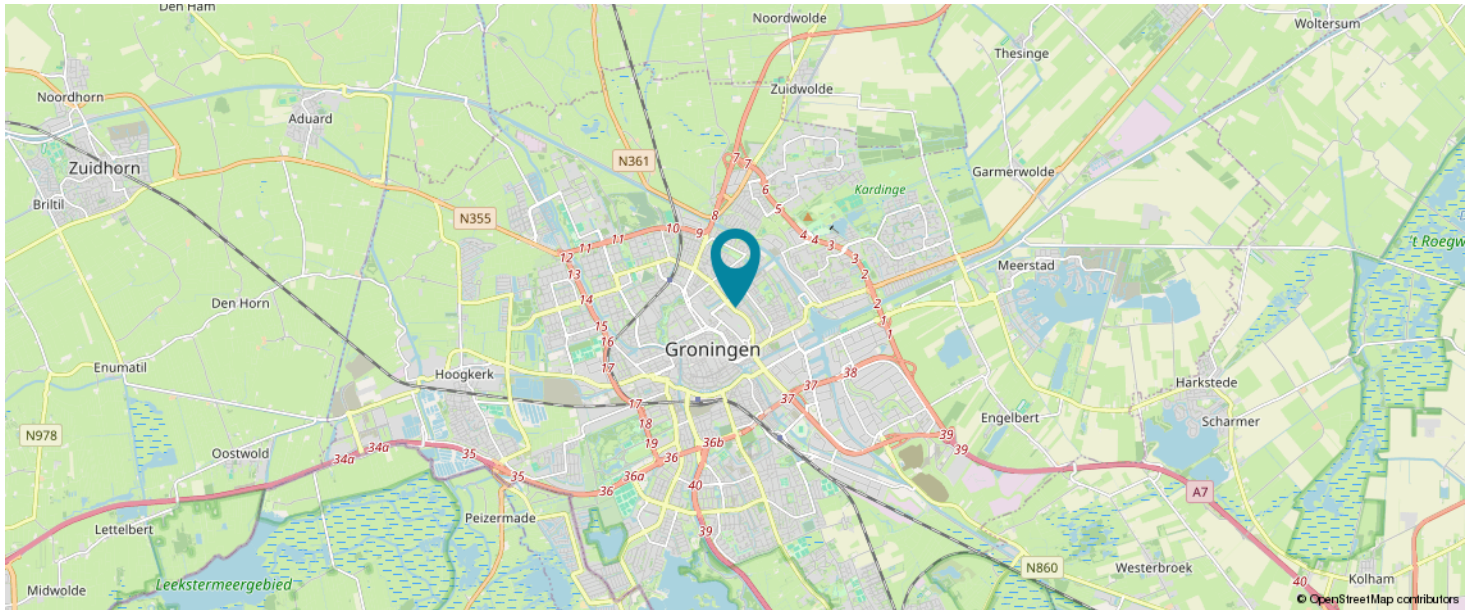
PLATTEGROND



Deze plattegrond is opgesteld door DeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



VOORWAARDEN

Koopakte:

Conform NVM-model

Kosten koper:

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

Notaris:

Naar keuze kopende partij, tenzij nadrukkelijk anders vermeld.

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.

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 erfdienstbaarheden, 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 bezwaren, 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. Deze informatie is u geheel vrijblijvend verstrekt. Wij hebben bij het samenstellen van deze verkoopinformatie de nodige zorgvuldigheid betracht. Toch is het mogelijk dat zich in deze brochure onjuistheden of onvolkomenheden bevinden. 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 neemt Riant Makelaars 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: II de onroerende zaak kunnen gezien het bouwjaar asbesthoudende stoffen of materialen aanwezig zijn. Gebruik van asbesthoudende stoffen was toen nog toegestaan. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien, nu en in de toekomst.

Ouderdomsclausule:

Bij huizen ouder dan circa 30 jaar wordt door ons een ouderdomsclausule opgenomen. In een ouderdomsclausule wordt de koper er op gewezen dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de eisen die aan de (bouw)kwaliteit van de woning gesteld mogen worden in het algemeen (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe woningen. Deze kan luiden als volgt:

"Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan (...) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

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. Er wordt door Riant Makelaars voorafgaande aan de verkoop een lijst opgesteld 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, gaat Riant Makelaars uit van de lijst zoals deze u is overhandigd, tenzij expliciet door u anders is aangegeven.

OVER ONS



DIT ZIJN WIJ

We kunnen niet wachten om je te helpen bij de aankoop of verkoop van een woning. Dat doen we namelijk al ruim twintig jaar met enorm veel plezier. Wij zijn Gabriël Mers, Wouter de Vries, Henk Wieland, Simone Peters, Julia Oldenburger, Rian Roorda, Roos Schutte, Sophia Lupi en Melanie Renkema; Riant Makelaars. We hebben allen afzonderlijk jarenlang veel ervaring mogen opdoen in ons prachtige vak.

En niet zonder succes: in 2022, 2021, 2019 en 2018 zijn wij uitgeroepen tot beste makelaarskantoor

050 850 33 56
 groningen@riantmakelaars.nl
 www.riantmakelaars.nl

INTERESSE IN DEZE WONING?



Riant Makelaars Groningen

Hereweg 29

9725 AA Groningen

050 850 33 56

groningen@riantmakelaars.nl

www.riantmakelaars.nl



Riant Makelaars Bedum

Molenweg 22

9781 GM Bedum

050 301 3775

bedum@riantmakelaars.nl



Bruining en De Reus

Boveneind 20

9351 AP Leek

0594 55 43 55

leek@bruiningdereus.nl