



Scan mij!



**Coehoornsingel 115, 9711 BR,
Groningen**

€ 770.000,- k.k.



- | | | | |
|-------------------|--------------------------|----------------|----------|
| ● Soort woning | Herenhuis | ● Energielabel | C |
| ● Woonoppervlakte | 190 m² | ● Kamers | 7 |

Meer weten over over deze woning?

www.coehoornsingel115.nl

Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1893
Soort woning	Herenhuis
Soort bouw	Tussenwoning
Woonoppervlakte	190 m ²
Inhoud	740 m ³
Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, Voorzetramen, Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Cv ketel
Warm water	Cv ketel
Parkeerfaciliteiten	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
Soort dak	Samengesteld dak

Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Bijzonderheden	Monument, Gedeeltelijk gestoffeerd
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Rookkanaal, Dakraam, Natuurlijke ventilatie
Eigendom	Volle eigendom
Gemeente	Groningen
Sectie	I
Perceelnummer	3466
Perceeloppervlakte	72 m ²



Omschrijving

Wonen (en werken) in een Rijksmonument met prachtig uitzicht in hartje centrum van Groningen aan de Coehoornsingel 115.

Welkom bij dit prachtige herenhuis uit 1893 in het hart van de binnenstad van Groningen. Dit historische pand biedt een unieke kans om te wonen en werken in een Rijksmonument met behoud van de authentieke details aangevuld met moderne voorzieningen.

Het herenhuis genaamd HOFBURG, heeft een stijlvolle uitstraling en is zeer zorgvuldig onderhouden. Wanneer we voor de deur staan begint het verliefd worden op dit unieke pand. In de gevel zien wij niet alleen de verschillende metselstijlen maar ook details zoals het bouwjaar en de naam Hofburg. Bij binnenkomst word je meteen verrast door de authentieke elementen die dit pand zo bijzonder maken. Denk aan de hoge plafonds, ornamenten, glas-in-lood ramen en originele deuren. De Neo-Renaissance bouwstijl komt in dit pand goed naar voren.

Naast dat het pand een heerlijk woonhuis is, biedt het ook de mogelijkheid om als kantoorruimte, praktijk/werkruimte te dienen. Zelfs voordat de huidige eigenaar het in 1983 in gebruik nam, was het reeds een huisartsenpraktijk. En tot januari 2026 is het een huisartsenpraktijk. Het biedt namelijk een perfecte combinatie van wonen- en werken en mede hierdoor is het een ideale locatie.

Het station van Groningen en het centrum van Groningen liggen beiden op loopafstand.

U bent tevens van harte welkom op de Open Monumentendag
www.openmonumentendag.nl

INDELING:

SOUTERRAIN

Een ruime kamer met ramen en lichtinval, een slaap-/ werkkamer, een toilet, opslag/ -bergruimte en een deur naar buiten.

BEGANE GROND

Op de begane grond bevindt zich nu de praktijkruimte. Je komt binnen via een bordes en statige entree deur. Aan de rechterkant bevindt zich een assistentenkamer/ receptie en aan de linkerkant een ruime praktijkruimte. De wachtruimte en het toilet is afgescheiden van de entree middels een glazen deur. Ook bevinden zich hier de openslaande deuren naar het plaatsje.

Wanneer je dit pand als woonhuis gaat gebruiken, waar het zich uitstekend voor leent, is dit een prachtige woonkamer en studeerkamer met authentieke details.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevindt zich de nu gezellige woonkamer met een houtkachel en mogelijkheid voor een haard, en een fanatisch uitzicht over het Emmaplein. De keuken biedt ruimte voor de eettafel en is voorzien van een L-vormige keuken met inbouwapparatuur. Tevens heeft de keuken een deur naar een balkon/ balustrade. Op deze verdieping bevindt zich ook een ruim 2e toilet met wastafel.

TWEEDE VERDIEPING

De zeer ruime slaapkamer is eenvoudig op te delen in 2 kamers. Op deze verdieping is tevens een open badkamer gemaakt met douche en wastafel. (een ligbad op pootjes (nu niet aangesloten) behoort tot de mogelijkheden)

De locatie van dit prachtige herenhuis is ook uniek. Gelegen in het hart van de binnenstad van Groningen, bevindt het zich op loopafstand van alle voorzieningen die deze bruisende stad te bieden heeft. Van gezellige cafés en restaurants tot winkels en culturele instellingen.

Het pand heeft een Monumentenstatus:

WOONHUIS, genaamd 'Hofsborg', gesitueerd in het laatste gedeelte van de gesloten, noordelijke gevelwand van de Coehoornsingel, gebouwd in 1893 in opdracht van W. Bos in neo-Renaissance stijl.

Het gebouw is opgetrokken op een rechthoekige plattegrond en bestaat uit een souterrain met twee bouwlagen onder een een schilddak, belegd met een zwarte Tuiles du Nord. Het souterrain is bekleed met hardstenen platen en omzoomd met een smeedijzeren hek. De voorgevel is vier traveeën breed en opgemetseld uit roodbruine baksteen. Het muurwerk is verlevendigd met dorpelbanden van kunststeen. Een vier treden hoge hardstenen trap leidt naar de toegang met een bewerkte deur met bovenlicht. Boven de ingang bevindt zich een balkon, rustend op een drietal rijk bewerkte rolwerkconsoles. Het balkon loopt door boven het naast gelegen venster. De twee traveeën met balkon risaleren en zijn voorzien van een uitgemetselde geveltop met rolwerk en tympaan-bekroning. De borstweringen van de rechtgesloten vensters zijn samengevat tussen geprofileerd lijstwerk en voorzien van siermetselwerk van gekleurde baksteen. Op de verdieping achter het balkon bevindt zich een brede deur met zij- en bovenlichten onder een korfboogvormige ontlastingsboog; in de boogtrommel is de naam van het huis aangegeven. De geveltop heeft een venster met een rondboog; in het boogveld is het bouwjaar 1893 vermeld. De rechtgesloten vensters hebben strekken met negblokken en sluitstenen van kunststeen. Inwendig is de oorspronkelijke indeling grotendeels bewaard gebleven. Van belang ondermeer de geornamenteerde stucplafonds in de gang en de diverse woonvertrekken, de zwart-beige betegelde vloer met een fraai decoratief patroon, het trappenhuis met houten kolom, leuningen en bewerkte houten eindbalusters en de zwartmarmeren schouwen.

Kortom, dit monument met authentieke details en moderne voorzieningen, gelegen in het hart van de binnenstad van Groningen, laat ons hart sneller kloppen. Kom je het zelf ervaren? Maak een afspraak voor een bezichtiging en wij laten je het graag zien tijdens een persoonlijke bezichtiging.

**Heeft u interesse in
de woning?**

Plan een **bezichtiging**, bel **033-2048999**

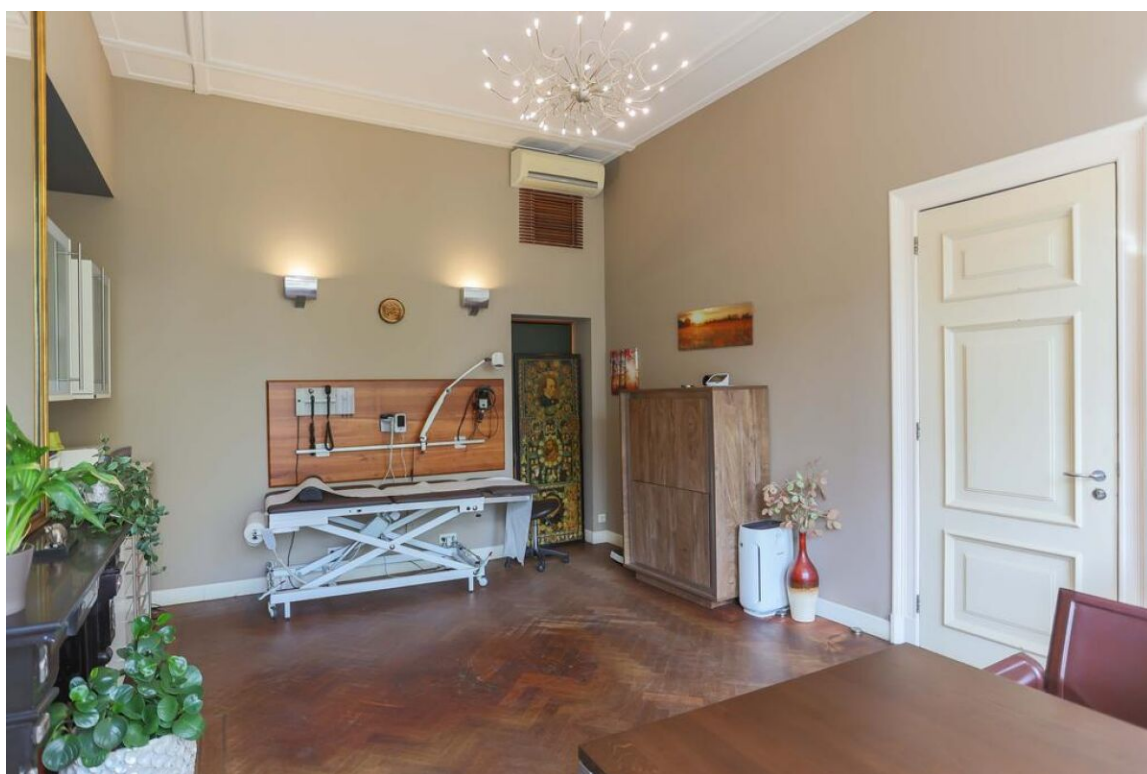
En bekijk hier alvast de **woningwebsite**:
www.coehoornsingel115.nl

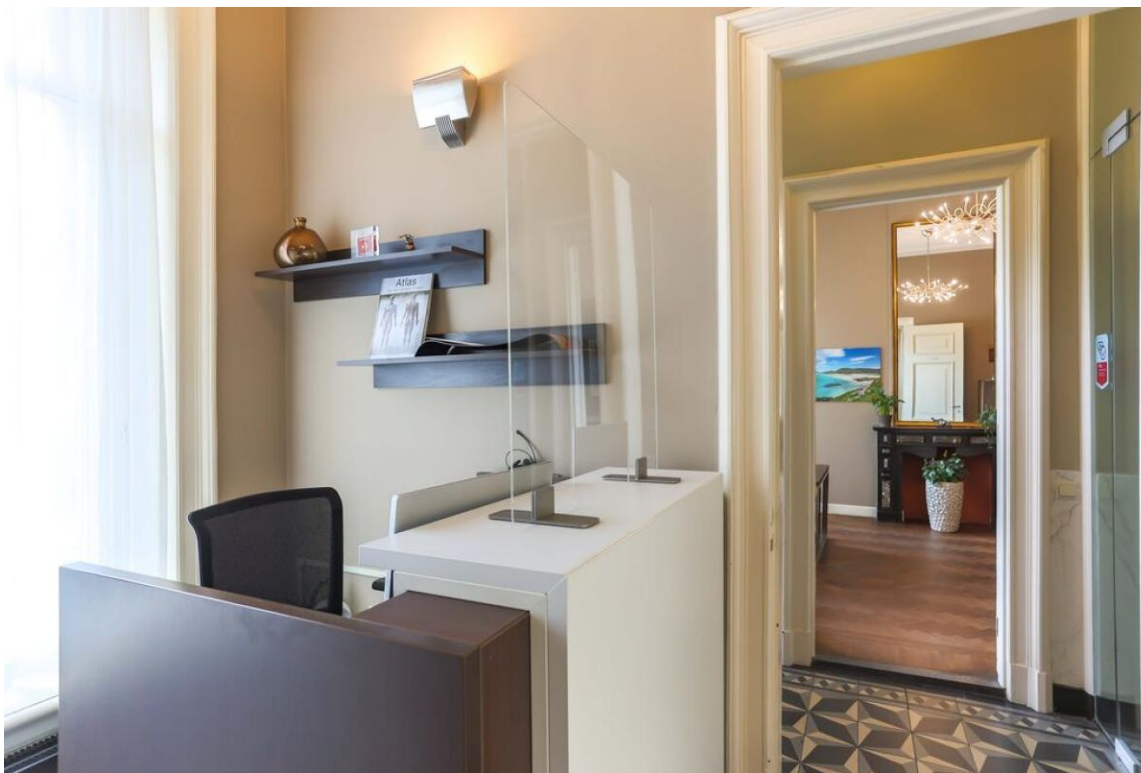
Foto's

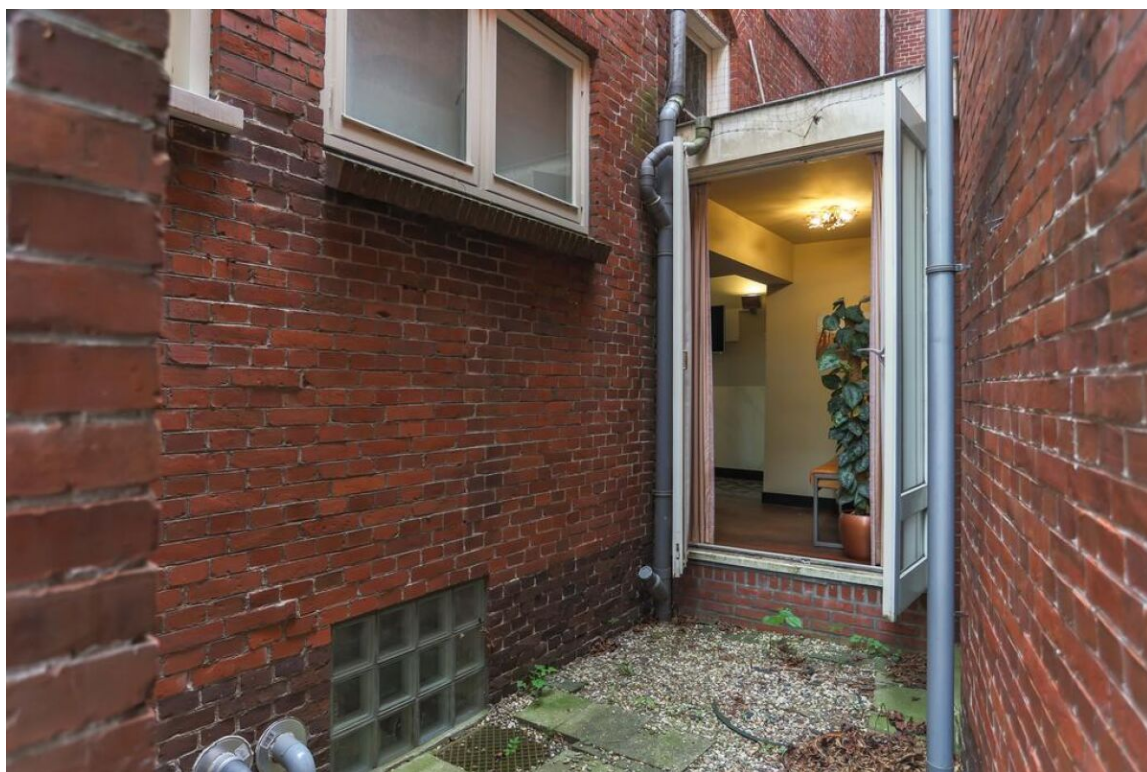












Begane grond



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

Copyright Euron Bouwbeelden



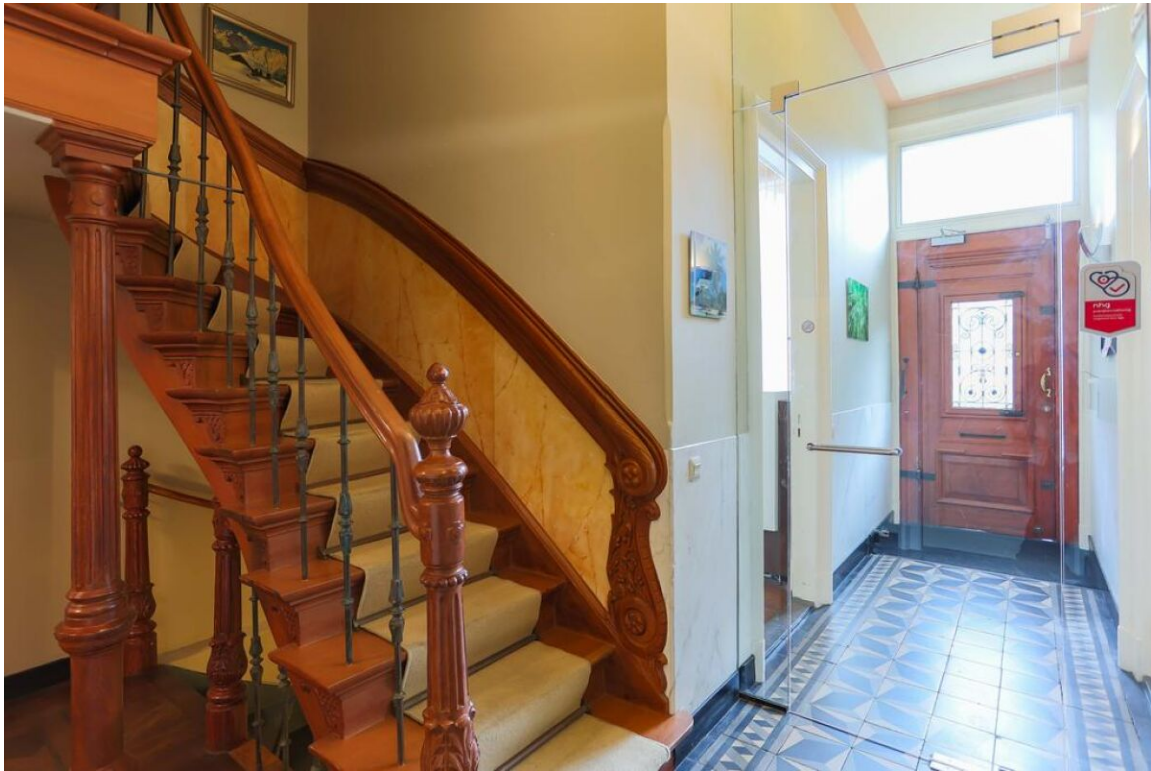


Souterrain



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

Copyright Euron Bouwbeheer











Eerste verdieping

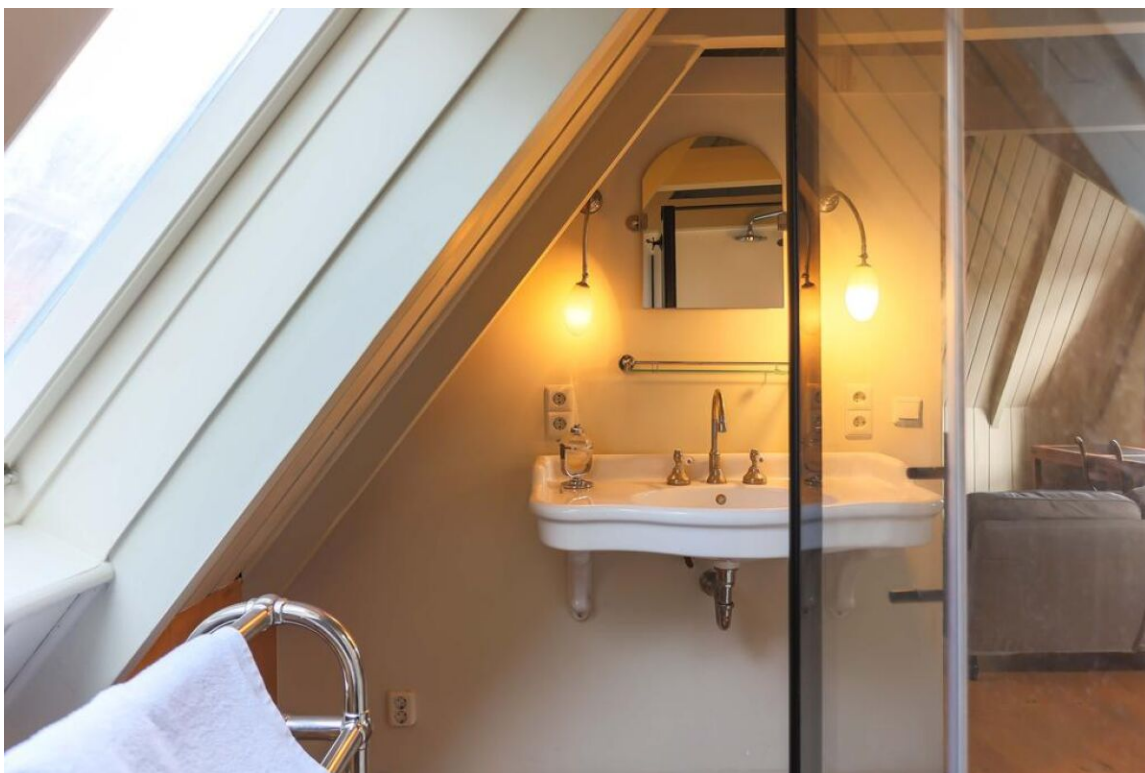


Deze plattegrond is opgesteld door Aedific.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Copyright Eeren Buitendaal









Tweede verdieping



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

Copyright Eeren Buitendaal





Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname N.v.t

Woning

Interieur

Verlichting, te weten:			
- Inbouwspots/dimmers	X		
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- Losse (hang)lampen	X		
- In de assistentenkamer gaat mee		X	
- 1e verdieping keuken en woonkamer		X	
(losse) kasten, legplanken, te weten:			
-	X		
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- Gordijnrails	X		
- Gordijnen	X		
- Overgordijnen	X		
- Vitrages	X		
- Rolgordijnen			X
- Lamellen			X
- Jaloezieen	X		
- (losse) horren/rolhorren			X
-			X
-			X
Vloerdecoratie, te weten:			
- Vloerbedekking	X		
- Parketvloer	X		
- Houten vloer(delen)	X		
- Laminaat			X

- Plavuizen		X
-		X
-		X
(voorzet) openhaard met toebehoren	X	
Allesbrander		X
Houtkachel	X	
(gas)kachels		X
Designradiator(en)	X	
Radiatorafwerking	X	
Overige, te weten:		
- Spiegelwanden	X	
- Schilderij ophangstels		X
-		X
-		X
-		X
-		X

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X	
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:		
- Kookplaat	X	
- (gas) fornuis		X
- Afzuigkap		X
- Magnetron		X
- Oven		X
- Combi-oven/combimagnetron	X	
- Koelkast	X	
- Vriezer		X
- Koel-vriescombinatie	X	
- Vaatwasser	X	
- Quooker	X	

- Koffiezetapparaat	X
-	X
-	X
Keukenaccessoires, te weten:	
-	X
-	X
-	X
-	X
-	X
-	X
-	X
-	X
-	X

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:	
- Toilet	X
- Toilethouder	X
- Toiletborstel(houder)	X
- Fontein	X
-	X
-	X
Badkamer met de volgende toebehoren:	
- Ligbad	X
- Jacuzzi/whirlpool	X
- Douche (cabine/scherf)	X
- Stoomdouche (cabine)	X
- Wastafel	X
- Wastafelmeubel	X
- Planchet	X
- Toiletkast	X
- Toilet	X

- Toiletrolhouder		X
- Toiletborstel(houder)		X
-		X
-		X
Sauna met toebehoren		X
		X

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne		X
Brievenbus		X
Kluis	X	
(voordeur)bel	X	
Alarminstallatie		X
(veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X
Rookmelders	X	
(klok)thermostaat	X	
Airconditioning	X	
Warmwatervoorziening, te weten:		
- Cv-installatie	X	
- Boiler		X
- Geiser		X
-		X
-		X
-		X
Screens		X
Rolluiken		X
Zonwering buiten	X	
		X
		X
		X

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

-	X	
-		X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X
Waterslot wasautomaat		X
Zonnepanelen		X
Oplaadpunt elektrische auto		X
		X
		X

Blijft achter Gaat mee Ter overname N.v.t

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating		X
Beplanting		X
		X

Verlichting/Installaties

Buitenverlichting		X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X
		X

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging		X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X
(broei)kas		X
		X
		X

Overig

Overige tuin, te weten:	
- (sier)hek	X
- Vlaggenmast(houder)	X
-	X
-	X

Overig

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?				
- Cv		X		
- Boiler		X		
- Zonnepanelen		X		
-		X		
-		X		
-		X		
-		X		
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- Contract bijlage 1		X		
- Contract bijlage 2		X		

Vragenlijst

Bijzonderheden

Vraag	Antwoord
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
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?	Nee
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?	Niet bekend
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	Nee
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?	Nee
Is de wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Ja
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	Nee
Is er sprake van onteigening?	Nee
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Ja
Zo ja: is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	Ja

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	Souterrain, begane grond en eerste verdieping zijn praktijkruimte. zolderverdieping (slaapkamer en douche) niet verhuurd
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	Nee
Zo ja, welke?	Conform contract een opzegtermijn van een jaar
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?	Nee
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking woz?	Nee
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Hoe gebruikt u de woning nu?	Is deels verhuurd als praktijk
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja

Gevels

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Ja
Zo ja, waar?	Assistentenkamer souterrain
Zo ja, waar?	Volgens mij niet
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Huis staat op zuidzijde. dak is van binnenuit geïsoleerd (begin jaren '90)
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Ja
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	2016 door klaverblad schildersbedrijf

Daken

Vraag	Antwoord
Overige daken:	1893 volgens mij
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Wel laten isoleren begin '90-er jaren
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? platte daken:	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Geel gekleurd houtwol
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee

Kozijnen, ramen en deuren

Vraag	Antwoord
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Hout
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2016
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Klaverblad
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Nee
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo ja, welk type glas?	Zie energielabel-c rapport
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Nee

Vloeren, plafonds en wanden

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Ja
Zo ja, waar?	Souterrain
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	Wand assistentenkamer souterrain en gang souterrain (oorzaak verstopt afvoer putje koekoek)
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	In de grote kamer souterrain is bewapende betonvloer gestort met opstaande kim.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee

Fundering, kruipruimte en kelder

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Is de kruipruimte toegankelijk?	Nee
Zo nee of meestal, toelichting:	Nvt
Zo ja of soms, toelichting:	Zie hierboven

Installaties

Vraag	Antwoord
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?	Cv installatie, airconditioning, quooker
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Merk van de installatie(s):	Nefit
Type(nummer) van de installatie(s):	Trendline ii hrc30-cw5
Installatiedatum van de installatie(s):	2017
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	Januari 2023
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Installatiebedrijf heijs uit roden
Zo ja, wat is u opgevallen?	Expansievat vervangen januari 2023
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Nee
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	Nvt

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Nee
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	2016
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
Zo nee, toelichting:	Betreft de ventilatie in de keuken boven.
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Nog 25 jaar
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja

Sanitair, riolering en keuken

Vraag	Antwoord
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	7 jaar
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	1993
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	1993
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Heeft u een kokend water kraan?	Ja
Heeft u een kokend water kraan?	25 jr (quooker)

Diversen

Vraag	Antwoord
Wat is het bouwjaar van de woning?	1893
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/bijgebouw(en) aanwezig?	Nee
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Is er een japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?	Nee
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Niet bekend
Is de grond verontreinigd?	Niet bekend
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	Nee
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?	Nee
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?	Nee
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Nee
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Is er sprake van glasvezel internet?	Niet bekend
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	Label c

Vaste lasten

Vraag	Antwoord
Wat is de woz-waarde?	599000
Peiljaar?	01-01-2022
Heeft u alle canons betaald?	Nee
Is de canon afgekocht?	Nvt
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee

Garanties

Vraag	Antwoord
-------	----------

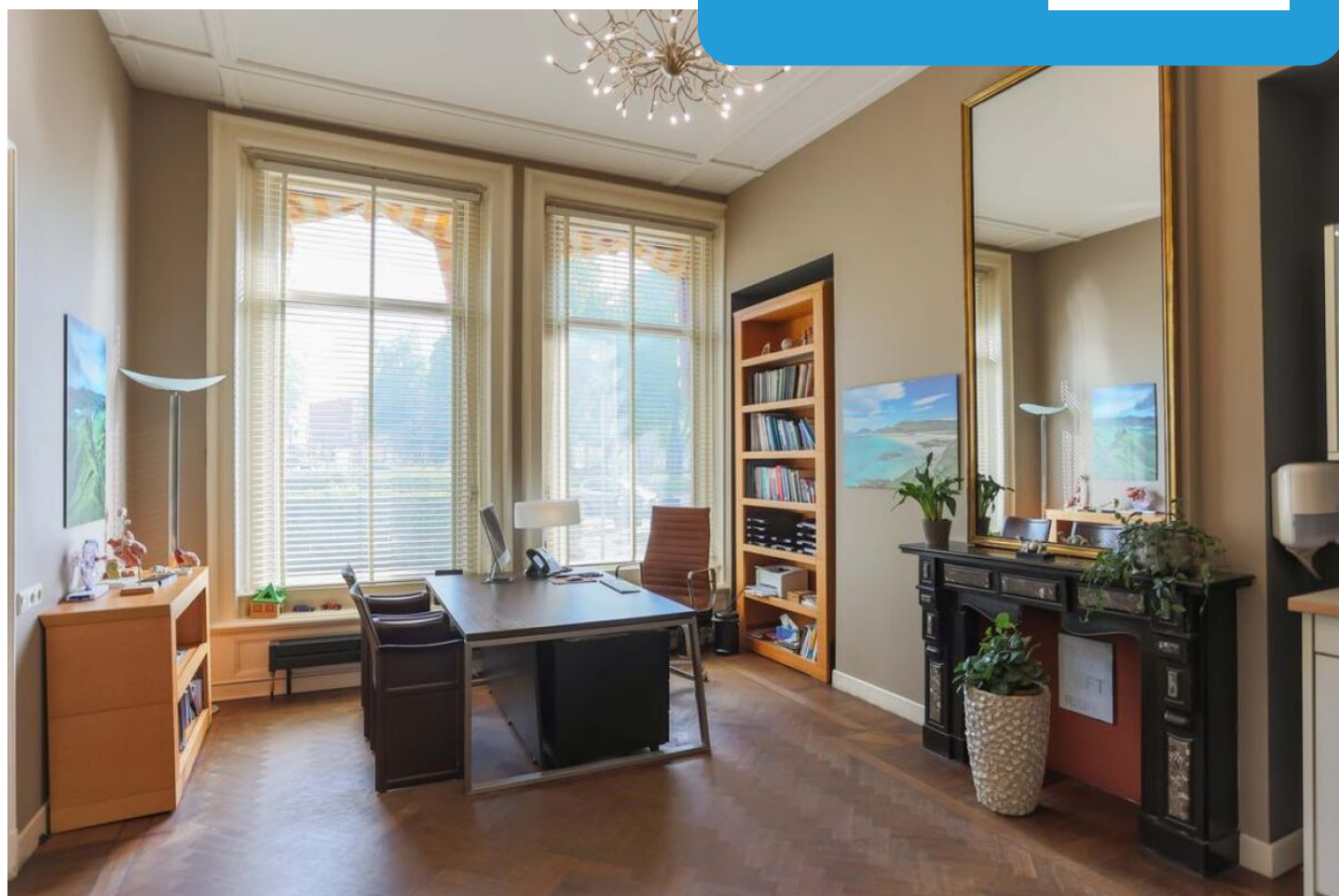
Nadere informatie

Vraag	Antwoord
-------	----------

Zie jij jezelf hier al wonen?

**Is dit jouw droomwoning?
Wacht dan niet te lang om
contact op te nemen voor de
vervolgstappen.**

**Scan de QR-code
voor meer
informatie!**



www.helderinhuizen.nl