

**TE KOOP**

# **Gezellelaan 9**

Groningen



**Vraagprijs**  
**€ 1.095.000**  
**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 5  |
| Plattegrond                | 21 |
| Kenmerken                  | 24 |
| Zakenlijst                 | 28 |
| Huis op de kaart           | 30 |

|                        |    |
|------------------------|----|
| Algemene informatie    | 31 |
| Bijzondere bepalingen  | 31 |
| Informatie voor kopers | 32 |



Woningbrochure: Gezellelaan 9, Groningen



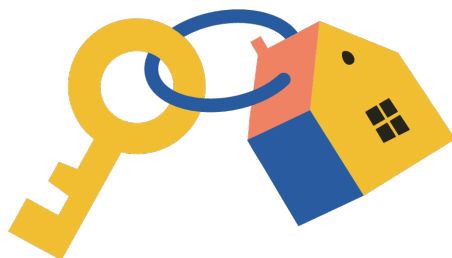
# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Exclusieve villa in Villawijk-West in Groningen-Zuid!

Op een mooie, rustige locatie in het geliefde Groningen-Zuid ligt deze zeer ruime villa met ongeveer 300 m<sup>2</sup> woonoppervlak op een royaal perceel van 1172 m<sup>2</sup> met een grote tuin op het zuiden. De woning is onder architectuur gebouwd. Belangrijke karakteristieken zijn ruime, lichte kamers, grote ramen in de woon- en eetkamer en in de keuken, de inpandige patio en de efficiënte indeling.

De villa is in 1979 gebouwd en met liefde en zorg bewoond en onderhouden. Dankzij de twee schuifpuien vloeien het terras en de woonkamer harmonieus in elkaar over. Op elk moment van de dag zijn er in verschillende delen van de tuin zowel zonnige als



**Woningbrochure: Gezellelaan 9, Groningen**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

schaduwplekken te vinden. De aanwezigheid van volwassen bomen zorgt voor een optimale privacy en rust en de verschillende borders met o.a. rozen geven de tuin kleur. De villa is levensloopbestendig gebouwd door de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond, zonder belemmeringen. Op de eerste verdieping zijn o.a. vier grote slaapkamers, ideaal voor opgroeiende kinderen en/of logees.

De ligging is uitstekend. De voorzieningen en het uitgebreide, en kwalitatief hoogstaande winkelaanbod van Helpman en Haren (met een rijk assortiment van uitstekende lagere en middelbare scholen alsook sportclubs) zijn dichtbij en eenvoudig bereikbaar per fiets of auto. Ook het bruisende stadscentrum van Groningen, als ook de uitvalswegen A28 en de A7 zijn snel en makkelijk te bereiken.

Indeling. De begane grond beslaat maar liefst 175 m<sup>2</sup>. Achter de voordeur treft u aan een ruime hal met garderobe. De royale woon- annex eetkamer van ruim 57 m<sup>2</sup> is voorzien van een open haard en twee schuifpuien naar het terras dat op het zuiden en westen ligt. De lichte, ruime (originele) keuken is uitgerust met inbouwapparatuur en kijkt uit op de oprit en de moestuin en ligt direct naast het eetgedeelte van de woonkamer. Vanuit de woonkamer is er toegang tot een grote multifunctionele ruimte die uitkijkt op de patio. De slaapkamer, met vaste kasten, op de begane grond geeft toegang tot deze patio en heeft ook direct toegang tot een badkamer (in originele staat) met separate douche en bad. De begane grond wordt gecomplementeerd door een bijkeuken en een ruime,

in pandige garage die een aparte ingang heeft voor de fietsen.

1e etage. Vanuit de centrale hal gaat een trap naar de eerste etage waar zich vier zeer ruime slaapkamers bevinden (elk 17-20m<sup>2</sup>) en een aparte studeerkamer van zo'n 12 m<sup>2</sup>. Twee slaapkamers hebben toegang tot een groot balkon vanwaar, op zomeravonden, de zonsondergang goed te zien is. Eén van de slaapkamers heeft een eigen wastafel. Ook bevinden zich op de eerste etage een wasruimte met douche en een separaat toilet.

2e etage. Op de tweede etage bevindt zich een grote zolder van ruim 50 m<sup>2</sup>. De cv-combi ketel staat hier opgesteld, maar daarnaast is er een zee van ruimte die op verschillende manieren ingevuld kan worden. Op dit moment is het een grote ruimte waar een biljarttafel en een sjoelbak staan, maar er is ook genoeg ruimte voor andere activiteiten.

Bijzonderheden:

- Gelegen op een unieke plek in Groningen-Zuid
- Levensloopbestendig wonen op toplocatie
- Ruim perceel van 1172 m<sup>2</sup>
- Geheel voorzien van dubbel glas
- Zeer ruime villa met een woonoppervlakte van ongeveer 300 m<sup>2</sup>













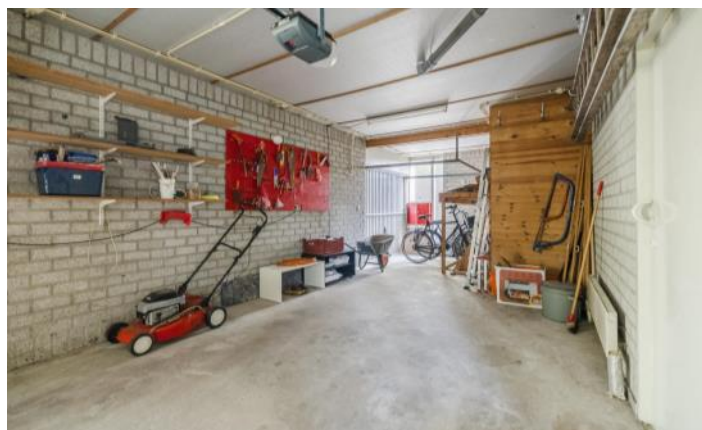




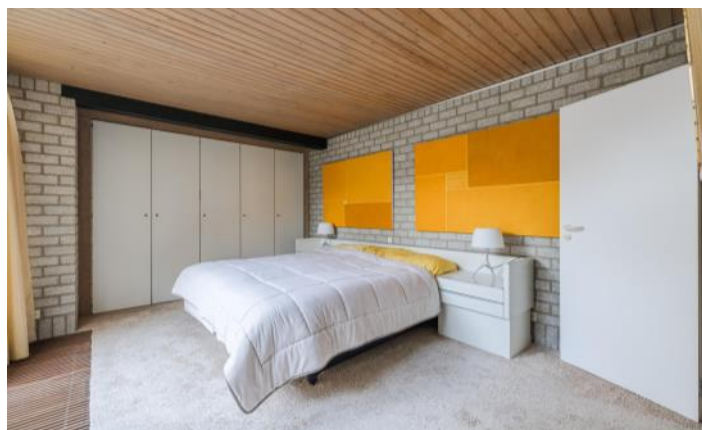




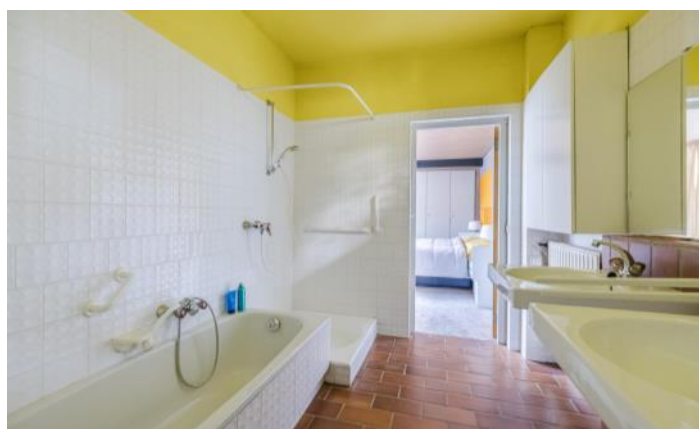
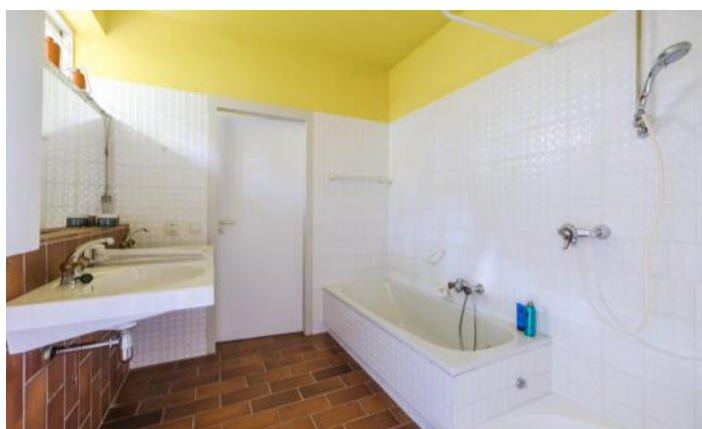
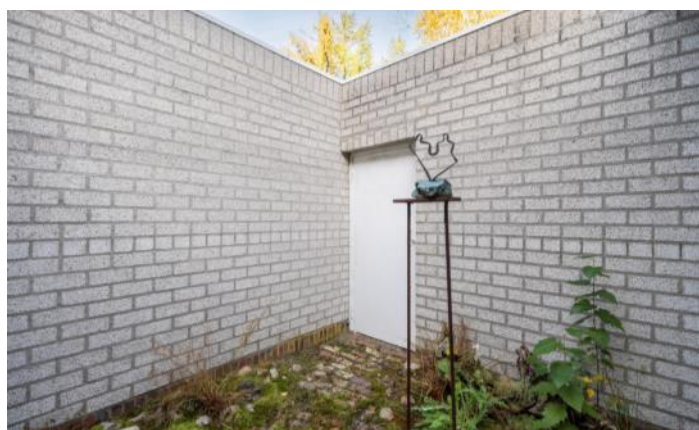




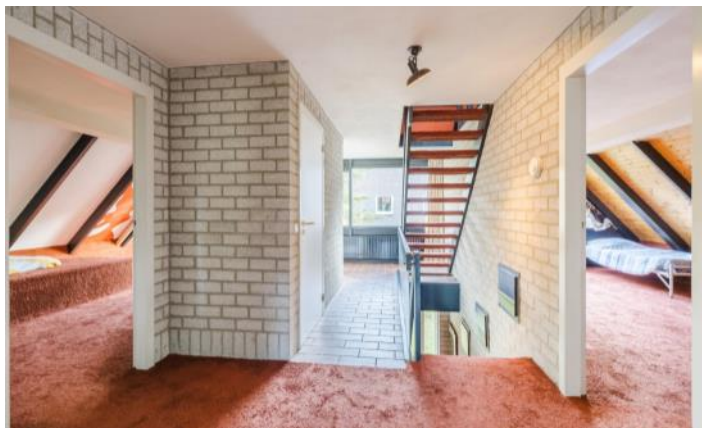








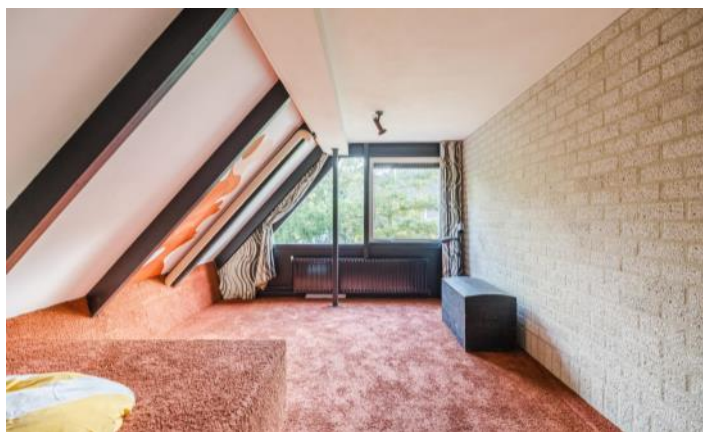




























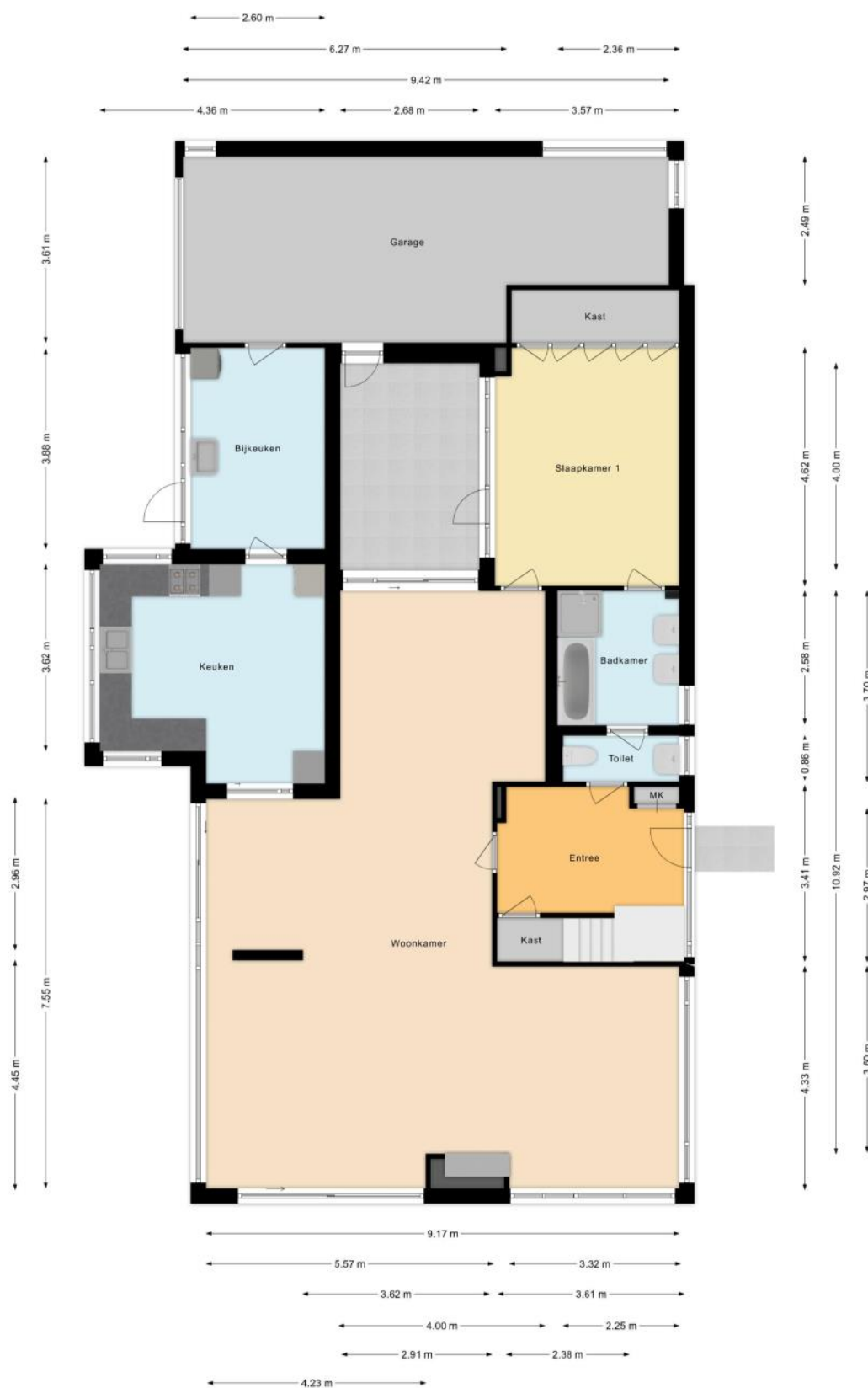


# FOTO'S





# PLATTEGROND



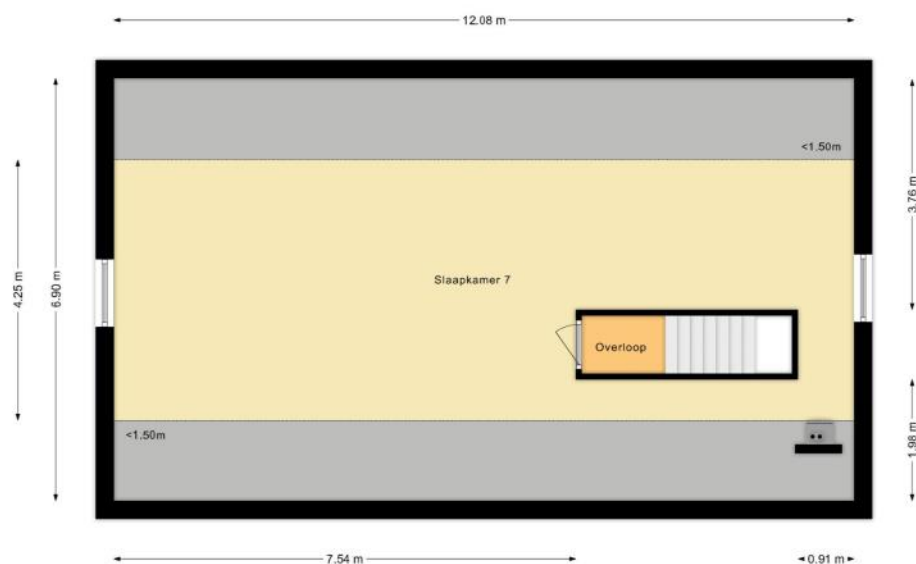


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND





# KENMERKEN

## Bouw

|                |                                  |
|----------------|----------------------------------|
| Soort woonhuis | Villa, Vrijstaande woning        |
| Bouwworm       | Bestaande bouw                   |
| Bouwjaar       | 1979                             |
| Soort dak      | Samengesteld dak                 |
| Materiaal dak  | Pannen, Bitumineuze dakbedekking |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Perceeloppervlakte | 1172 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 1115 m <sup>3</sup> |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte)   | 290 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte    | 31 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 15 m <sup>2</sup>  |

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



# KENMERKEN

## Indeling

|                       |                                                                  |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 8 kamers (waarvan 6 slaapkamers)                                 |
| Aantal badkamers      | 2 badkamers en 2 aparte toiletten                                |
| Badkamervoorzieningen | Ligbad, 2 douches, dubbele wastafel, wastafel                    |
| Aantal woonlagen      | 3 woonlagen                                                      |
| Voorzieningen         | Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam |

## Energie

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Energielabel       | C                    |
| Isolatie           | Dubbel glas, HR-glas |
| Verwarming         | Cv-ketel             |
| Warm water         | Cv-ketel             |
| Merk/type cv-ketel | Vaillant             |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2010                 |
| Eigendom cv-ketel  | Eigendom             |

## Buitenruimte/omgeving

|                    |                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------|
| Ligging            | Aan rustige weg, In woonwijk, Beschutte ligging |
| Tuin               | Tuin rondom                                     |
| Totale oppervlakte | 1000 m²                                         |



# KENMERKEN

## Bergruimte

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Schuur/berging | Aangebouwd steen     |
| Voorzieningen  | Voorzien van elektra |

## Garage

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Soort         | Aangebouwd steen          |
| Voorzieningen | Elektra, Elektrische deur |

## Parkeergelegenheid

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Op eigen terrein |
|--------------------------|------------------|

## Kadastrale gegevens

### Helpman M 7242

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Oppervlakte       | 1172 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom      |



# KENMERKEN

## Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> - Gedoogplicht archeologisch onderzoek, Erfgoedwet Betrokken bestuursorgaan Gemeente Groningen.

Datum in werking 27-01-2010. Afkomstig uit stuk Hyp4 79966/140

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 27-01-2010. Ingeschreven op 15-12-2020 om 10:27.

- Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing.

Is ontleend aan object met BAG-identificatie 1070.

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Groningen.

Datum in werking 01-02-2022. Afkomstig uit stuk Hyp4 87396/59.

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 16-02-2022. Ingeschreven op 12-10-2023 om 09:00.



# ZAKENLIJST

|                                    | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Buitenverlichting                  | ●                |             |                 |
| Vlaggenmast/vlaggenstokhouder      | ●                |             |                 |
| Antenne/Schotel                    | ●                |             |                 |
| Rookmelder                         | ●                |             |                 |
| Zonwering buiten voor              | ●                |             |                 |
| Zonwering buiten achter            | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                       | ●                |             |                 |
| Gordijnen woonkamer                | ●                |             |                 |
| Gordijnen overig                   | ●                |             |                 |
| Vloerbedekking/Linoleum            | ●                |             |                 |
| Boiler                             | ●                |             |                 |
| Kachels                            | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                  | ●                |             |                 |
| (voorzet)Open haard met toebehoren | ●                |             |                 |
| Fornuis                            | ●                |             |                 |
| Kookplaat                          | ●                |             |                 |
| Koelkast                           | ●                |             |                 |
| Oven                               | ●                |             |                 |
| Afzuigkap                          | ●                |             |                 |
| Vrieskast                          | ●                |             |                 |
| Vaatwasser                         | ●                |             |                 |
| Overige inbouwapparatuur           | ●                |             |                 |
| Dimmers                            | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting                  | ●                |             |                 |
| Losse kasten                       |                  |             | ●               |
| Boeken-, legplanken                |                  |             | ●               |

# ZAKENLIJST

|                                                 | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Wastafelaccessoires                             | ●                |             |                 |
| Toiletaccessoires                               | ●                |             |                 |
| Badkameraccessoires                             | ●                |             |                 |
| Plavuizen                                       | ●                |             |                 |
| Radiatorafwerking                               | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                    | ●                |             |                 |
| Koel-vriescombinatie                            | ●                |             |                 |
| Koffiezetapparaat                               |                  | ●           |                 |
| Brievenbus                                      | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                   | ●                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ●                |             |                 |
| CV met toebehoren                               | ●                |             |                 |
| Mechanische ventilatie                          | ●                |             |                 |



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*



# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Helpman

M

7242

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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 de koopakte 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.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. 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.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)



# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.