

**TE KOOP**

# **Gezellelaan 11**

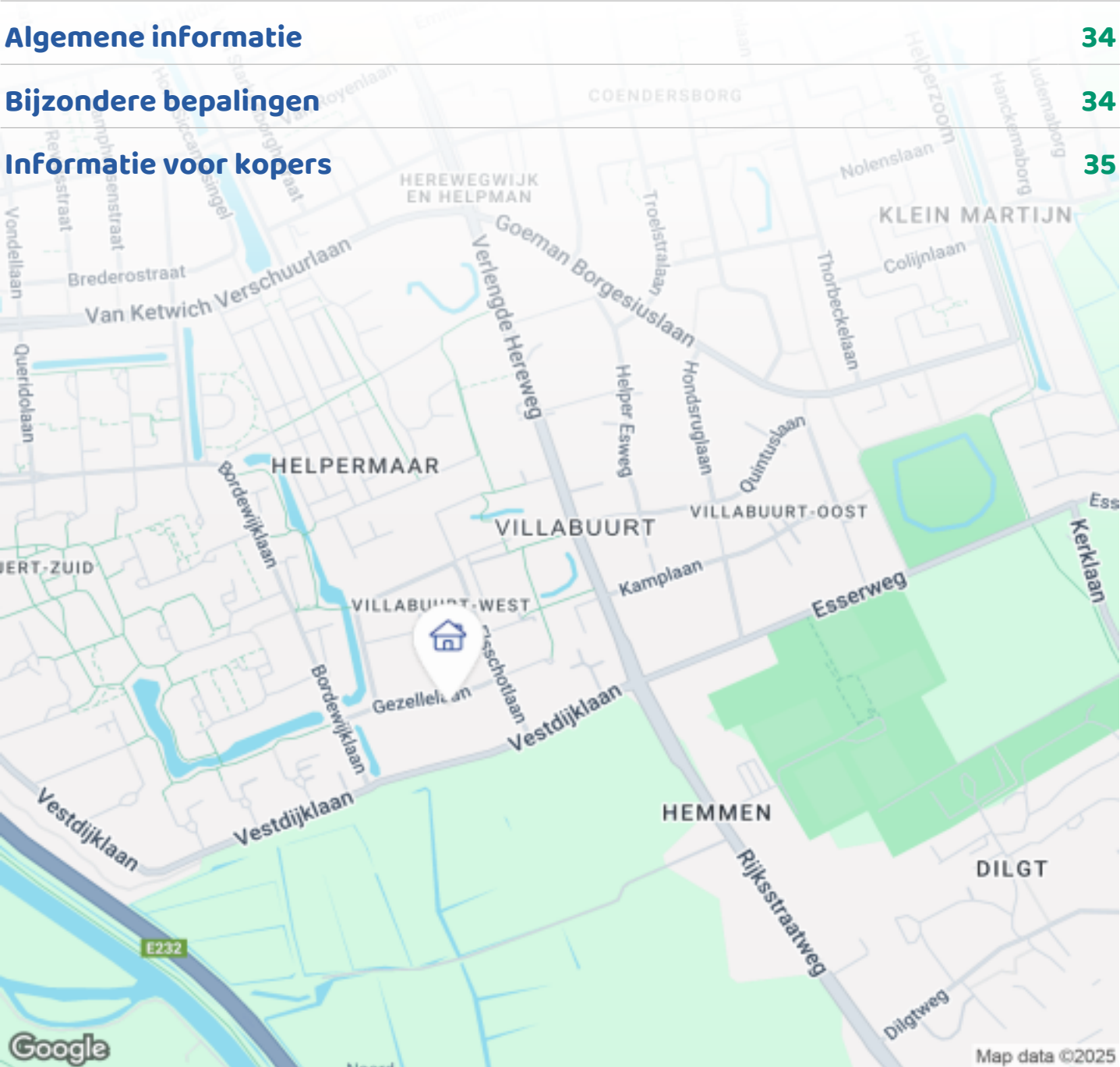
Groningen



**Vraagprijs**  
**€ 1.399.000**  
**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 5  |
| Plattegrond                | 23 |
| Kenmerken                  | 28 |
| Zakenlijst                 | 31 |
| Huis op de kaart           | 33 |
| Algemene informatie        | 34 |
| Bijzondere bepalingen      | 34 |
| Informatie voor kopers     | 35 |



Woningbrochure: Gezellelaan 11, Groningen



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

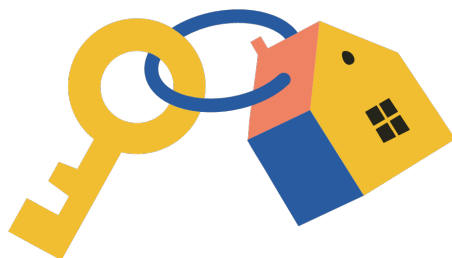


Luxe en zeer ruime villa op een toplocatie in Groningen Zuid. Het geheel is gelegen op een ruime kavel van 1133 vierkante meter en ligt in een rustige wijk en groene woonomgeving.

Deze ruime villa biedt riante ruimte voor wonen, werken of profiteren van Airbnb aan huis! Een unieke vrijstaande woning in een rustige, groene omgeving.

Gezellelaan 11 is een vrijstaande woning met een woonoppervlakte van 407 m<sup>2</sup> verdeeld over drie woonlagen en heeft een ruime inpandige garage. De woning is de afgelopen jaren behoorlijk gemoderniseerd en voorzien van alle gemakken. De woning bestaat uit tien kamers waarvan zeven slaapkamers. Daarnaast zijn er drie badkamers en twee aparte toiletten aanwezig.

Het onderhoud is goed op peil en ook aan duurzaamheid is gedacht dmv 25 zonnepanelen en een 500 liter zonneboiler met 60 heatpipes en heeft een energielabel A.



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Stijlvol wonen in Groningen, dan is dit de buurt die je zoekt.

De woning is gemiddeld bereikbaar met veel faciliteiten in de buurt. Gelegen op fietsafstand van het centrum van Groningen, fietsafstand van een supermarkt en fietsafstand van een treinstation. Tevens is de eerste uitvalsweg in de nabije omgeving op slechts 3 minuten rijden.

Indeling woonhuis:

Hal/ entree met travertin plavuizenvloer en inbouwkasten; modern toilet; slaap/ werkkamer voorzien van laminaatvloer; ruime woonkamer met open haard en deur naar tuin; heerlijke woonkeuken met veel natuurlijk licht met moderne inbouwkeuken (2021) voorzien van 5 pits gascomfort, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en Quooker, en deur naar tuin; bijkeuken met witgoedaansluiting.

1e Verdieping:

Overloop met vide; 3 slaapkamers, allen voorzien met laminaatvloer; badkamer (2021) met ligbad, dubbele wastafel en ruime douche; separaat toilet;

2e Verdieping:

Ruime overloop; 3 slaapkamers; 2e badkamer met toilet, wastafel en inloopdouche.

Als bijzondere en zeer aantrekkelijke extra feature is er een separaat gastenvertrek aan de voorkant van de woning met eigen ingang. Tevens heeft het appartement een kleine keuken, eigen badkamer en separaat toilet. Dit is de derde badkamer in het geheel en daarmee is dit huis zeer geschikt als gezinshuis waar vrienden en familie vaak kunnen komen logeren of een unieke woon/werk gelegenheid.

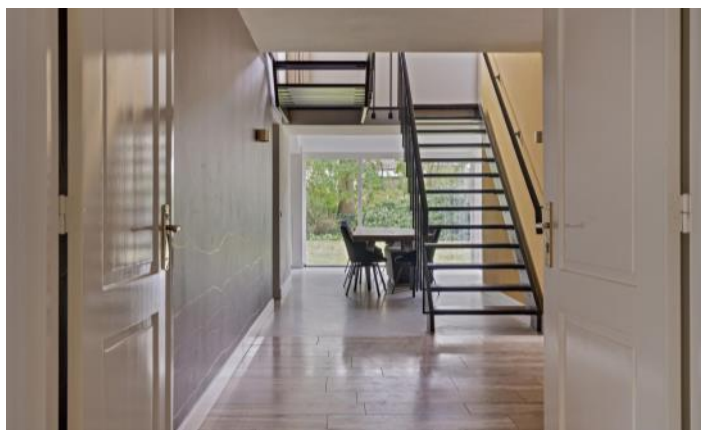
Bijzonderheden:

- Energielabel A
- Keurig gemoderniseerde woning met apart gastenverblijf
- Kelder met waterontharder en boiler uit 2023
- Heerlijke plek, woonoppervlakte van 407m<sup>2</sup>
- Ruime inpandige garage met elektrische deur



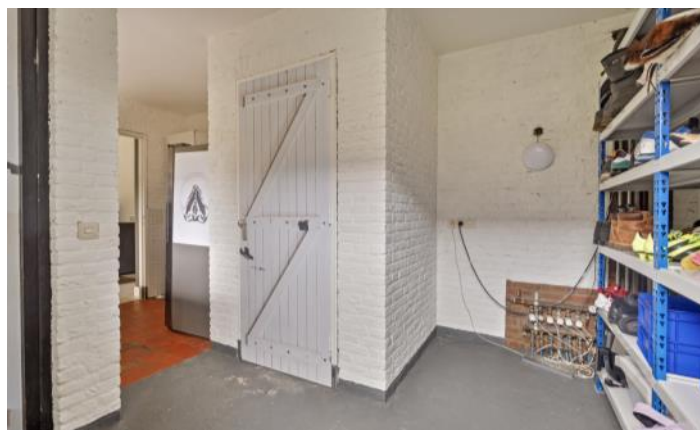
























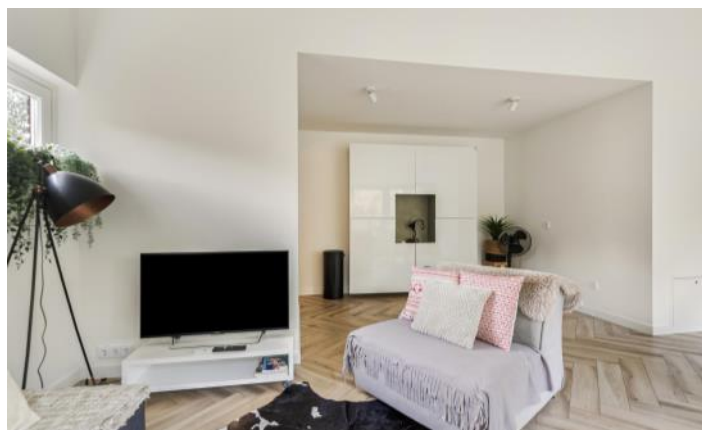














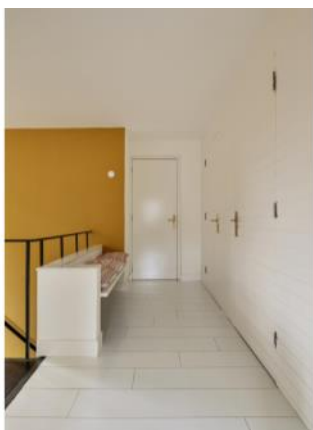




















PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

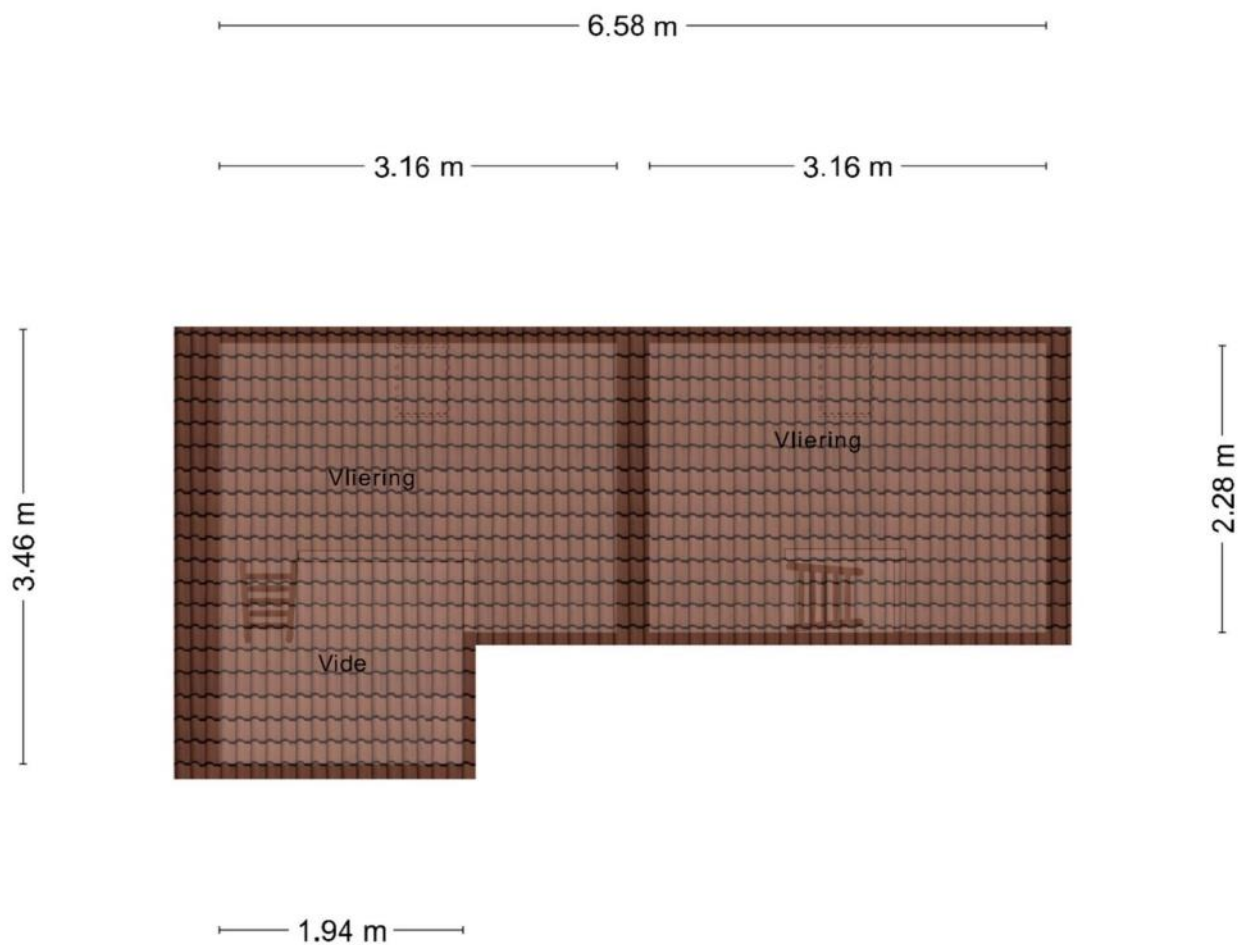


# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

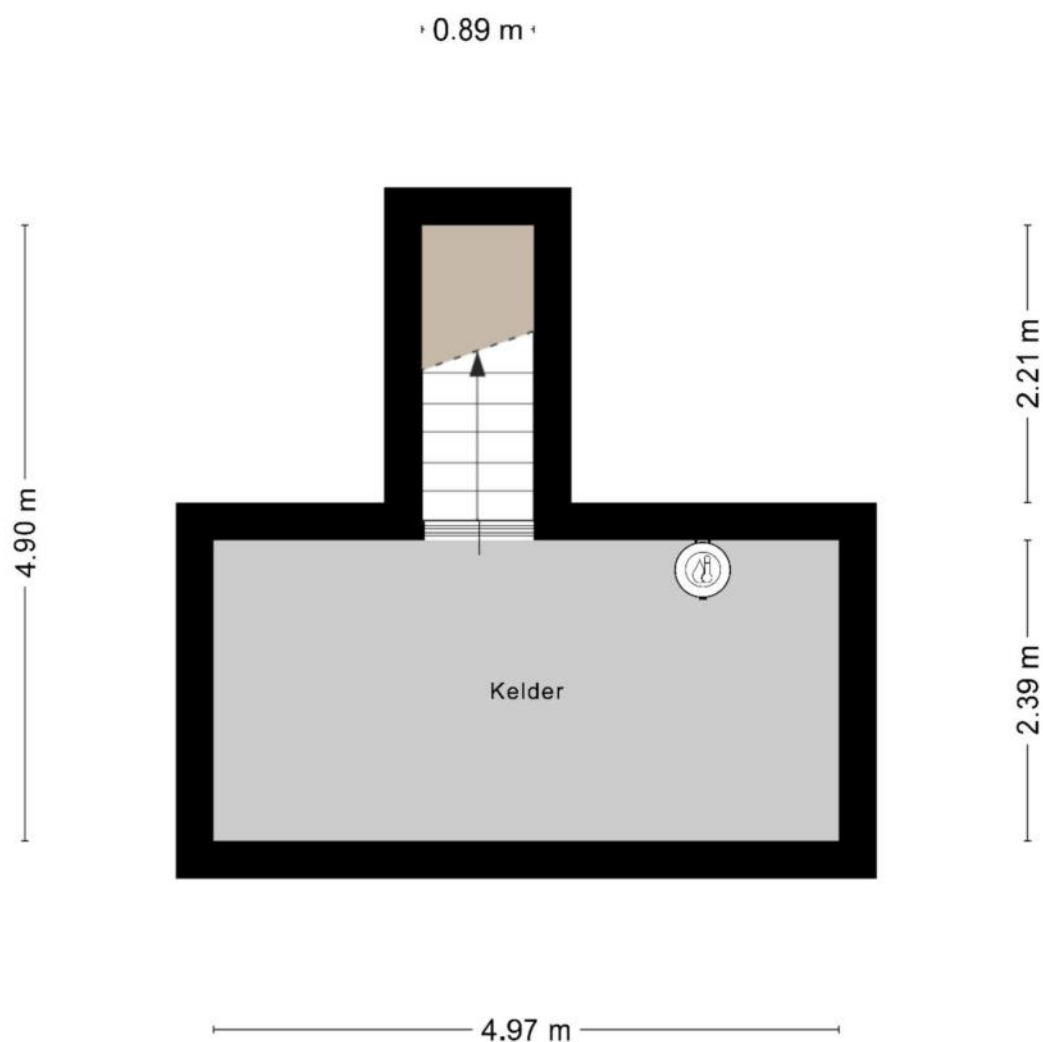
# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# KENMERKEN

## Bouw

|                |                           |
|----------------|---------------------------|
| Soort woonhuis | Villa, Vrijstaande woning |
| Bouwworm       | Bestaande bouw            |
| Bouwjaar       | 1980                      |
| Specifiek      | Dubbele bewoning mogelijk |
| Soort dak      | Zadeldak                  |
| Materiaal dak  | Pannen                    |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Perceeloppervlakte | 1133 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 1672 m <sup>3</sup> |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte)   | 407 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte    | 44 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 20 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         | 10 kamers (waarvan 8 slaapkamers)                                                    |
| Aantal badkamers      | 3 badkamers en 1 apart toilet                                                        |
| Badkamervoorzieningen | Ligbad, toilet, 2 douches, dubbele wastafel, 2 wastafels, inloopdouche               |
| Aantal woonlagen      | 3 woonlagen en een kelder                                                            |
| Voorzieningen         | Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen |

## Energie

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Energielabel       | A           |
| Isolatie           | Dakisolatie |
| Verwarming         | Cv-ketel    |
| Warm water         | Cv-ketel    |
| Merk/type cv-ketel | Intergas    |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2024        |
| Eigendom cv-ketel  | Eigendom    |

## Buitenruimte/omgeving

|                    |                              |
|--------------------|------------------------------|
| Ligging            | Aan rustige weg, In woonwijk |
| Tuin               | Tuin rondom                  |
| Totale oppervlakte | 900 m <sup>2</sup>           |

# KENMERKEN

## Garage

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Soort         | Inpandige garage          |
| Voorzieningen | Elektra, Elektrische deur |

## Parkeergelegenheid

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

## Kadastrale gegevens

### Helpman M 7243

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Oppervlakte       | 1133 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom      |

## Bijzonderheden

Er is asbest aanwezig.

> Asbestplaat op de deur

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> - Gedoogplicht archeologisch onderzoek, Erfgoedwet; en

- Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Zie kadastraal bericht.



# ZAKENLIJST

|                                    | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten               |                  | ●           |                 |
| Tuinhuisje/broeikas                |                  |             | ●               |
| Buitenverlichting                  | ●                |             |                 |
| Rookmelder                         | ●                |             |                 |
| Airconditioning                    | ●                |             |                 |
| Zonwering buiten achter            | ●                |             |                 |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.)   |                  |             | ●               |
| Zonnepanelen                       | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                       | ●                |             |                 |
| Gordijnen woonkamer                |                  |             | ●               |
| Gordijnen overig                   |                  |             | ●               |
| Laminaat                           | ●                |             |                 |
| Boiler                             | ●                |             |                 |
| Close-in boiler                    | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                  | ●                |             |                 |
| (voorzet)Open haard met toebehoren | ●                |             |                 |
| Fornuis                            | ●                |             |                 |
| Kookplaat                          | ●                |             |                 |
| Koelkast                           |                  |             | ●               |
| (combi)Magnetron                   |                  |             | ●               |
| Afzuigkap                          | ●                |             |                 |
| Vaatwasser                         | ●                |             |                 |
| Quooker                            | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting                  |                  |             | ●               |
| Losse kasten                       |                  |             | ●               |
| Boeken-, legplanken                |                  |             | ●               |

# ZAKENLIJST

|                                        | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Keukenblok (met bovenkasten)           | ●                |             |                 |
| Koffiezetapparaat                      |                  | ●           |                 |
| Wastafelmeubel                         | ●                |             |                 |
| Brievenbus                             | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                          | ●                |             |                 |
| CV met toebehoren                      | ●                |             |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten: geiser | ●                |             |                 |

## Overige zaken

- Ter overname:
- Stellingen in garage,
- Fitness apparatuur
- Water ontharder
- Stelling in bijkeuken
- Stelling in kelder
- Camera apparatuur nieuw van aug 2024
- Zwembad pomp
- Tuin Kas
- Complete Inrichting air BNB



*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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Helpman

M

7243

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.