



## Galenuslaan 38, 9728 JC Groningen

**Vraagprijs € 309.000,- k.k.**

Reimon Makelaardij  
M.K. Gandhiplein 89  
9728 TG, GRONINGEN  
Tel: 050-7855503  
E-mail: [info@reimon.nl](mailto:info@reimon.nl)  
[www.reimon.nl](http://www.reimon.nl)

## Omschrijving

Deze fijne tussenwoning ligt in een rustige straat in de populaire wijk Corpus Den Hoorn. Hier geniet je van een prettige woonomgeving met alles binnen handbereik: voor de dagelijkse boodschappen wandel je zo naar het Overwinningsplein en binnen tien minuten fietsen sta je in het levendige centrum van Groningen.

Ook qua bereikbaarheid zit je hier uitstekend. Met de ring om de hoek ben je in no-time onderweg richting de A7 of A28. Liever ontspannen? Het Stadspark en het Hoornsemeer liggen vlakbij, perfect voor een wandeling, een rondje hardlopen of een zomerse dag aan het water.

Binnen word je verrast door de lichte, tuingerichte woonkamer die direct in verbinding staat met de zonnige achtertuin op het zuiden. De woning beschikt verder over een dichte keuken, vier slaapkamers en een ruime zolderverdieping met volop mogelijkheden.

Een woning met de kans om alles geheel naar eigen smaak te moderniseren en in te richten. Een huis met potentie, op een plek waar je je direct thuis voelt!

### Indeling:

Begane grond: entree, hal met meterkast, trapkast en toilet, lichte en tuingerichte woonkamer van circa 20 m<sup>2</sup> met deur naar de zonnige tuin op het zuiden, dichte keuken van circa 5 m<sup>2</sup> met eenvoudig keukenblok en vaste kast, bijkeuken van circa 7 m<sup>2</sup> met wasmachine-aansluiting.

1e verdieping: overloop, vier slaapkamers van resp. circa 5 (met balkon), 8, 8 en 11 m<sup>2</sup>, nette badkamer met douche en wastafel.

2e verdieping: via vlizotrap te bereiken, ruime zolder.

### INFO:

- bouwjaar 1960;
- perceel circa 103 m<sup>2</sup> (wordt ingemeten door Kadaster);
- geheel v.v. kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- CV verwarmd middels Remeha combiketel 2021;
- tuin op het zuiden;
- vlakbij het Overwinningsplein, Stadspark en het Hoornsemeer;
- dichtbij uitvalswegen (de ringweg, A7 en A28);
- projectnotaris van toepassing (keuze uit 4);
- verkoopvoorwaarden van toepassing (zie brochure);
- aanvaarding in overleg/kan snel.

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 309.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 370 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 103 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 89 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1960
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 43 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel
C.V.-ketel	: Remeha Tzerra (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)

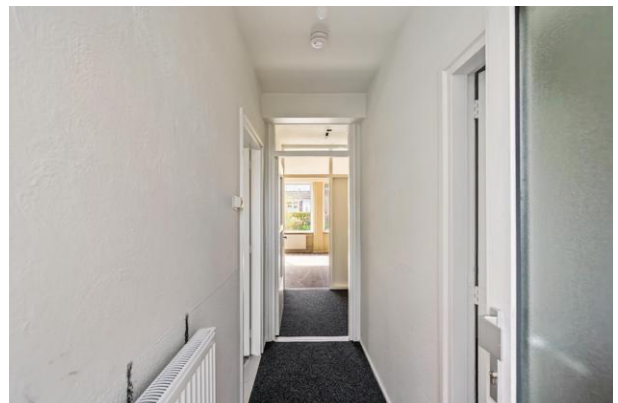
## Locatie

Galenuslaan 38  
9728 JC GRONINGEN



Reimon Makelaardij  
M.K. Gandhiplein 89  
9728 TG, GRONINGEN  
Tel: 050-7855503  
E-mail: [info@reimon.nl](mailto:info@reimon.nl)  
[www.reimon.nl](http://www.reimon.nl)

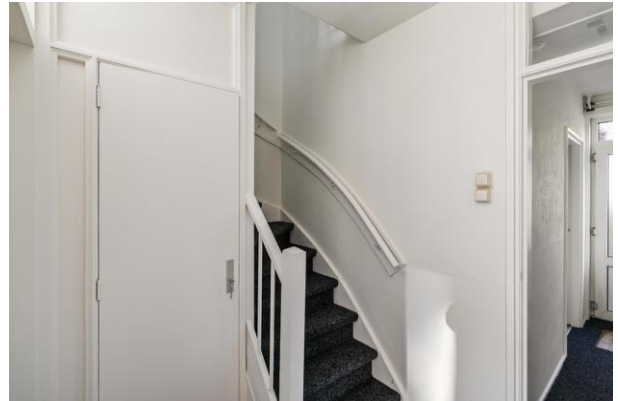
## Foto's



Reimon Makelaardij  
M.K. Gandhiplein 89  
9728 TG, GRONINGEN  
Tel: 050-7855503  
E-mail: [info@reimon.nl](mailto:info@reimon.nl)  
[www.reimon.nl](http://www.reimon.nl)



## Foto's



Reimon Makelaardij  
M.K. Gandhiplein 89  
9728 TG, GRONINGEN  
Tel: 050-7855503  
E-mail: [info@reimon.nl](mailto:info@reimon.nl)  
[www.reimon.nl](http://www.reimon.nl)





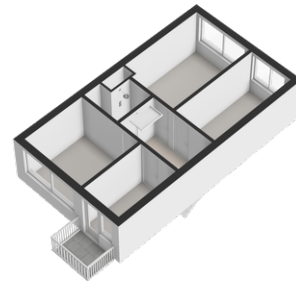
## Foto's



Reimon Makelaardij  
M.K. Gandhiplein 89  
9728 TG, GRONINGEN  
Tel: 050-7855503  
E-mail: [info@reimon.nl](mailto:info@reimon.nl)  
[www.reimon.nl](http://www.reimon.nl)



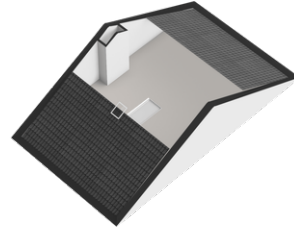
# Foto's



Reimon Makelaardij  
M.K. Gandhiplein 89  
9728 TG, GRONINGEN  
Tel: 050-7855503  
E-mail: [info@reimon.nl](mailto:info@reimon.nl)  
[www.reimon.nl](http://www.reimon.nl)



# Foto's



Reimon Makelaardij  
M.K. Gandhiplein 89  
9728 TG, GRONINGEN  
Tel: 050-7855503  
E-mail: [info@reimon.nl](mailto:info@reimon.nl)  
[www.reimon.nl](http://www.reimon.nl)



# Voorwaarden

**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.

**Bedenkijd:** 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

**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.

**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.

Onderstaande clausules zullen in de koopovereenkomst worden opgenomen

## Verkoopvoorwaarden Stichting Nijestee

### Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat het bouwjaar van de onroerende zaak (circa) 1960 is en dat de onroerende zaak (en de eventuele bijgebouwen) derhalve een (ver)oudere(de) onroerende zaak betreft. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak (en de eventuele bijgebouwen) voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

### Geen eigen gebruik

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen. Daarnaast is koper door verkoper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te (laten) voeren.

### Rentevergoeding uitstel levering

Wanneer de ondertekening van de akte van levering om welke reden dan ook van zijde van de koper later plaatsvindt dan datum vermeld in artikel 4.1. is de koper vanaf die datum over de koopsom een vergoeding aan de verkoper verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van zes procent (6%) per jaar tot aan de datum van ondertekening van de akte van levering door de koper als hiervoor in artikel 4.1 bedoeld. Artikel 22 Aanvulling artikel 6.11 Er is gemeten conform de Meetinstructie. Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **Zelfbewoningsverplichting**

De woning dient te worden gebruikt voor eigen bewoning door koper of voor bewoning van een eerstegraads familielid. Onder een eerste graad familielid wordt verstaan: zowel bloedverwantschap in de eerste graad namelijk de (adoptie) ouder(s) en (adoptie)kinderen, al aanverwantschap in de eerste graad zoals de (adoptie)ouder(s) van de partner, de (adoptie)kind(eren) van de partner en de partner van de (adoptie)kind(eren) (schoonzoon of schoondochter). Deze zelfbewoningsverplichting eindigt vier (4) jaar na de eigendomsoverdracht genoemd in artikel 4.1 van deze koopovereenkomst.

### **Kettingbeding kamergewijze bewoning**

Het is niet toegestaan de privé-gedeelten aan te wenden voor verhuur van meer dan één kamer/ruimte of in gebruikgeving van meer dan één kamer/ruimte; mitsdien is ook het exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf niet toegestaan. Voor elke overtreding van deze bepaling en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete, van €50,- per dag (zegge VIJFTIG EURO) met een maximum van €25.000,- (zegge VIJFENTWINTIG DUIZEND EURO). Deze bedragen worden met ingang van 1 januari 2027 jaarlijks verhoogd volgens de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

### **Kettingbeding gevelwijziging en kleurenbeding**

Indien koper wijzigingen aan het verkochte wil doorvoeren waarvoor een vergunning nodig is van overheidswege, is/zijn koper en/of diens rechtsopvolger(s) gehouden gelijktijdig met het indienen van een verzoek daartoe, een kopie van deze aanvraag aan Stichting Nijestee te zenden. Daarnaast is het koper niet toegestaan het kleurenschema aan de buitenzijde van het verkochte te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van Stichting Nijestee. Voor elke overtreding van deze bepaling verbeurt de overtreder ten gunste van de verkoopster een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete, van €10, per dag (zegge: TIEN EURO) met een maximum van €10.000,- (zegge: TIEN DUIZEND EURO). Deze bedragen worden met ingang van 1 januari 2027 jaarlijks verhoogd volgens de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De boete is opeisbaar onverminderd de verplichting om het niet toegestane gebruik van de woning op te heffen.

### **Verplichting overname opvolgende eigenaars**

Het bepaalde hiervoor, alsmede de verplichting om dit op te leggen aan opvolgende eigenaars / gerechtigden, zal bij iedere vervreemding in de akte van levering / verdeling moeten worden opgenomen, zulks op straffe van een direct, door het enkele feit van overtreding, opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) ten gunste van Stichting Nijestee. Dit bedrag wordt met ingang van 1 januari van het opvolgende jaar jaarlijks verhoogd volgens de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

### **Aardbevingsschade**

1. Verkoper heeft verklaard: geen melding te hebben gedaan van mogelijke aardbevingsschade van het verkochte; gedurende de looptijd van de onderhavige overeenkomst geen (aanvullende) meldingen te zullen doen.
2. Verkoper verklaart geen aanspraak te hebben gemaakt op de subsidiemogelijkheden via het Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN). Koper zal zelf bij het SNN informeren in hoeverre zij (nog) aanspraak kan maken op eventuele subsidiemogelijkheid. Iedere aansprakelijkheid van verkoper jegens koper inzake de (on)mogelijkheden van de subsidieaanvraag, wordt uitgesloten.
3. In aanvulling op artikel 7 draagt verkoper zijn (eventuele) schadevergoedingsvordering, met uitzondering van de eventuele aanspraak op de 'waardedalingregeling', die verkoper heeft jegens de Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V. (hierna te noemen: NAM) in verband met (mogelijke) aardbevingsschade, over aan koper. Verkoper en koper bestempelen de leveringsakte als 'authentieke' akte in de zin van artikel 3:94 lid 3 BW, zodat de overdracht van de schadevergoedingsvordering jegens de NAM op koper wordt voltooid ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering. Koper heeft niet meer het recht verkoper aansprakelijk te stellen met betrekking tot gebreken die het gevolg zijn de aardbevingsschade. Rechten en plichten ten aanzien van eventueel aanwezige aardbeving gerelateerde schade – welke nog niet door de verkoper is gemeld – zullen met ingang van de voornoemde datum van de juridische levering

**Reimon Makelaardij**  
**M.K. Gandhiplein 89**  
**9728 TG, GRONINGEN**  
**Tel: 050-7855503**  
**E-mail: info@reimon.nl**  
**www.reimon.nl**



door verkoper aan koper worden overgedragen. Dit artikel wordt woordelijk overgenomen in de akte van levering. 4. Partijen komen volledigheidshalve overeen dat dit artikel betrekking heeft op fysieke schade aan het Verkochte. Dit artikel heeft bijvoorbeeld geen betrekking op vergoedingen uit hoofde van de zogenaamde Waardedalingregeling. Koper verklaart dan ook dat Koper Verkoper nimmer uit hoofde van dit artikel (of anderszins) kan en zal aanspreken op enige (wel of niet aan Verkoper uitgekeerde) vergoeding(en) uit hoofde van de Waardedalingregeling. Partijen komen dan ook overeen dat Verkoper nimmer aansprakelijk gehouden kan worden tot enige vergoeding uit hoofde van de Waardedalingregeling.

### **Opkoopbescherming**

Koper is op de hoogte van het feit dat wanneer er een woning in de gemeente Groningen wordt gekocht met een WOZ-waarde tot € 430.000,- deze niet verhuurd mag worden aan derden, tenzij andere voorwaarden van toepassing zijn. Meer informatie over deze regeling is te vinden op <https://gemeente.groningen.nl/opkoopbescherming>

### **Asbestclausule**

In 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.