



## Alexanderstraat 2, 9724 JW Groningen

Vraagprijs € 195.000,- k.k.

## Omschrijving

### Alexanderstraat 2, 9724 JW Groningen

KLUSWONING MET POTENTIE OP EEN RUSTIGE LOCATIE IN GRONINGEN!

In de wijk Oosterpoort staat deze benedenwoning met grote achtertuin uit 1905. De woning ligt aan een rustige straat en heeft een woonoppervlakte van circa 53 m<sup>2</sup>.

De woning verkeert in een staat die aandacht behoevend is. Dat maakt het mogelijk om de indeling, afwerking en uitstraling volledig af te stemmen op je eigen wensen. Voor kopers die een woning zoeken om zelf op te knappen en naar eigen inzicht af te werken, biedt dit een goede basis.

De ligging combineert rust met veel groen en een goede aansluiting op de stad. Winkels, openbaar vervoer, scholen en het centrum van Groningen zijn goed bereikbaar. Ook de uitvalswegen liggen op korte afstand.

#### INDELING:

De woning ligt op de begane grond en heeft een logische opzet. De woonkamer is circa 23 m<sup>2</sup> groot en biedt ruimte voor zowel een zit- als eethoek. De slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 10 m<sup>2</sup>. De keuken is circa 7 m<sup>2</sup> groot. In de keuken bevinden zich momenteel de cv-ketel en de inloopdouche.

#### VERENIGING VAN EIGENAARS:

De VvE wordt momenteel ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en heeft een slapende status. Desgewenst kan in samenspraak met de verkoper de VvE actief worden gemaakt.

#### PARKEREN:

Er is voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving van het complex. (vergunningsplichtig)

#### BIJZONDERHEDEN:

- Benedenwoning uit 1905;
- Intergas HRE-ketel uit 2023;
- Ruime achtertuin circa 46 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlakte circa 53 m<sup>2</sup>;
- Energielabel C;
- VvE inactief;
- Aanvaarding flexibel.

\* Projectnotaris van toepassing;

\* Deel B van de vragenlijst is niet beschikbaar;

\* De clausule "feitelijk niet bewoond" wordt opgenomen in de koopovereenkomst.

\* In de woningpresentatie zijn artist impressions opgenomen.

**Vraagprijs € 195.000,- k.k.**



## Kenmerken

Vraagprijs	: € 195.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 2 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 174 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 53 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1905
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 46 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: Rolluiken, TV kabel, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Intergas HRE (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

## Locatie

Alexanderstraat 2  
9724 JW GRONINGEN

























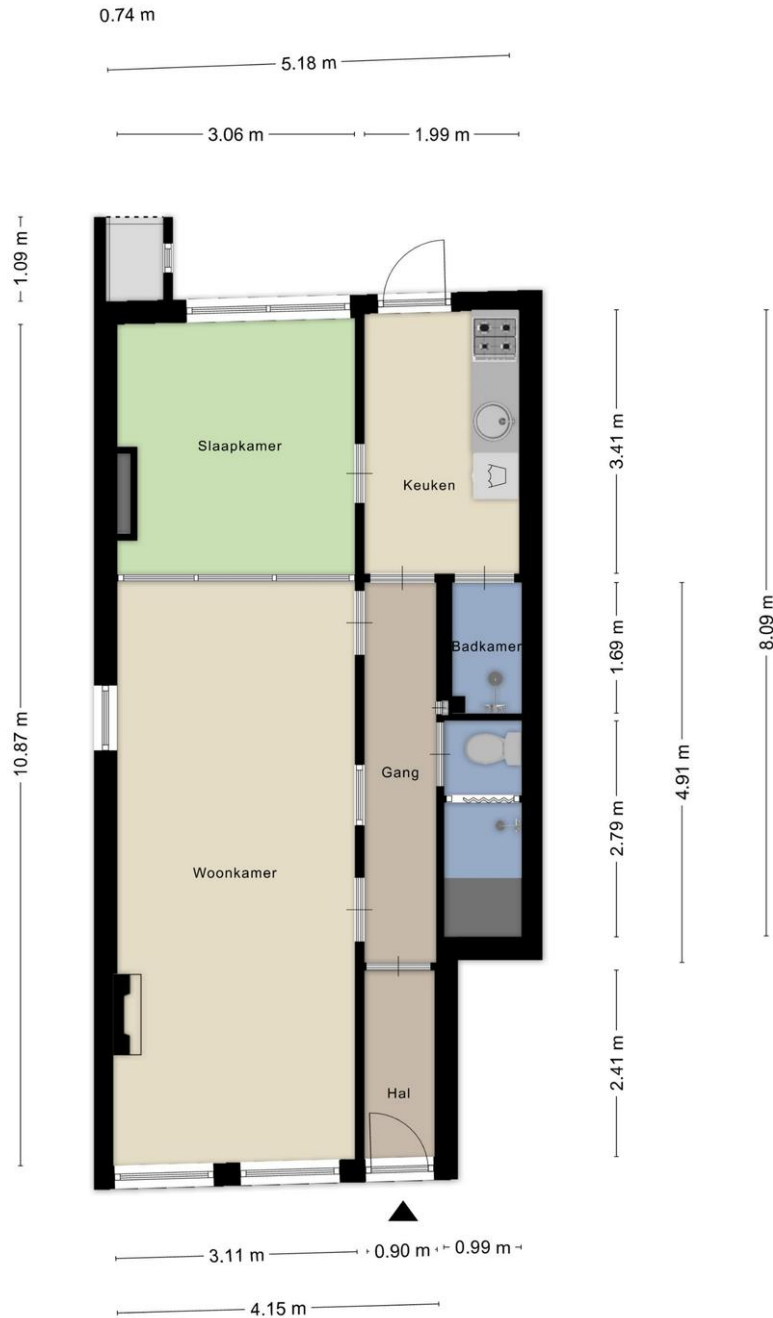








## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



# Belangrijke informatie over het verkoopproces

## **Een huis kopen? Bereid u goed voor**

De aankoop van een woning is een belangrijke beslissing, zowel financieel als persoonlijk. Het is daarom verstandig om u goed voor te bereiden. Neem de tijd om alle relevante informatie door te nemen en onderzoek wat er financieel mogelijk is.

Zorg dat tijdens het aankoopproces alle voor u belangrijke zaken aan bod komen. Wilt u deskundige begeleiding en extra zekerheid? Een NVM- aankoopmakelaar kan u adviseren, namens u onderhandelen en ervoor zorgen dat uw belangen optimaal worden behartigd.

## **Verborgene gebreken**

Bij de verkoop van een woning heeft de verkoper een meldingsplicht: hij moet alle bekende gebreken van het huis – zichtbaar of niet – via zijn makelaar aan de koper doorgeven. Tegelijkertijd heeft u als koper een onderzoeksplicht.

Dat betekent dat u de woning goed moet (laten) inspecteren om eventuele gebreken op te sporen. Van een koper mag worden verwacht dat hij zichtbare gebreken zelf opmerkt tijdens een normale bezichtiging. Zo weten beide partijen precies waar ze aan toe zijn, en voorkomt u verrassingen achteraf.

## **Koopakte**

Wanneer koper en verkoper mondeling tot overeenstemming komen, worden de afspraken vastgelegd in een NVM-koopakte. Hierin staan onder andere de koopsom (standaard kosten koper), de opleveringsdatum en eventuele ontbindende voorwaarden.

## **Notaris**

De overdracht van de woning vindt plaats bij de notaris. In principe kiest de koper zelf bij welke notaris dit gebeurt. Bij Solide Vastgoed Makelaars werken wij echter vaak samen met een projectnotaris. Dit betekent dat de notaris keuze niet bij de koper ligt.

## **Waarborgsom of bankgarantie**

Om de gemaakte afspraken te waarborgen, wordt van de koper een waarborgsom of bankgarantie verlangd ter hoogte van 10% van de koopsom. Deze dient uiterlijk één week vóór de overdracht bij de notaris binnen te zijn. De waarborgsom of bankgarantie geeft de verkoper zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

## **Wettelijke bedenktijd**

Na het ondertekenen van de koopakte krijgt u als particuliere koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. In deze periode kunt u – zonder opgaaf van reden – alsnog besluiten af te zien van de aankoop.

De bedenktijd gaat in op de dag nadat u een door beide partijen ondertekend exemplaar van de koopakte hebt ontvangen. Valt één van deze drie dagen in het weekend of op een feestdag, dan wordt de bedenktijd automatisch verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

## **Niet bewoondclausule**

Soms heeft de verkoper een woning verkocht zonder deze zelf ooit bewoond te hebben. In dat geval wordt in de koopakte een zogenaamde niet-bewoondclausule opgenomen.

Dit betekent dat de koper een uitgebreidere onderzoeksplicht heeft. U moet extra zorgvuldig controleren hoe de woning is onderhouden en of er eventueel gebreken of achterstallig onderhoud aanwezig zijn. De clausule beschermt de verkoper tegen claims over zaken die voorheen niet zichtbaar waren, maar benadrukt tegelijkertijd het belang voor u als koper om grondig onderzoek te doen.



## Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen wordt opgenomen dat de bouwkwaliteit mogelijk niet voldoet aan de huidige bouweisen. Eventuele gebreken als gevolg van ouderdom komen in principe voor rekening van de koper.

## De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

### 1. Moet ik een aankoopmakelaar inschakelen?

Het is niet verplicht, maar een NVM-aankoopmakelaar kan u helpen bij onderhandelingen, het beoordelen van de woning en het beschermen van uw belangen.

### 2. Hoe weet ik of een bod realistisch is?

Een realistisch bod baseert u op de vraagprijs, recente verkoopprijzen van vergelijkbare woningen en de staat van de woning. Uw aankoopmakelaar kan u adviseren over een passend bod dat rekening houdt met marktwaarde en onderhandelingsruimte.

### 3. Moet de verkoper het bod accepteren als ik de vraagprijs bied?

Nee. De vraagprijs is een uitnodiging tot bieden, geen verplichting tot verkoop.

### 4. Kan ik voorwaarden aan mijn bod koppelen?

Ja, u kunt een bod uitbrengen met specifieke voorwaarden, zoals een ontbindende voorwaarde voor financiering of een bouwkundige keuring. Het is belangrijk deze voorwaarden duidelijk te bespreken met de verkoper en uw makelaar, zodat beide partijen weten wat er bij het bod hoort.

### 5. Kan de vraagprijs tijdens de onderhandelingen worden aangepast?

Ja. Zowel de verkoper als de koper kunnen hun biedingen tijdens onderhandelingen aanpassen totdat een definitieve overeenkomst is bereikt.

### 6. Wat gebeurt er als meerdere kopers tegelijk interesse hebben?

Wanneer meerdere kopers een bod uitbrengen, kan de verkoper kiezen voor het beste bod of een inschrijvingsprocedure starten. Hierbij krijgen alle geïnteresseerden gelijke kans om hun bod uit te brengen en wordt het proces eerlijk en transparant.

### 7. Wat gebeurt er als ik mijn financiering niet rond krijg?

U kunt een ontbindende voorwaarde voor financiering in de koopakte opnemen. Dit biedt u de mogelijkheid om de koop te annuleren als de financiering niet rondkomt.

### 8. Hoe wordt een koop officieel vastgelegd?

Wanneer koper en verkoper het eens zijn over prijs, opleveringsdatum en voorwaarden, wordt dit vastgelegd in een koopakte. Na ondertekening en de wettelijke bedenktijd is de koop bindend.

### 9. Wie betaalt de notariskosten en makelaarscourtage?

De notariskosten voor de overdracht en hypotheekakte zijn voor rekening van de koper. De makelaarscourtage van de verkoper betaalt de verkoper; de kosten van uw eigen aankoopmakelaar zijn voor uw rekening.

### 10. Wat als ik na tekenen van de koopakte van gedachten verander?

U heeft drie dagen wettelijke bedenktijd om zonder opgaaf van reden de koop te annuleren. Na deze periode zijn de gemaakte afspraken bindend.



**solide**] Vastgoed  
Makelaars

**solide**] Vastgoed  
Makelaars

**GRONINGEN**

Lübeckweg 2  
9723 HE Groningen  
[info@solidevastgoedmakelaars.nl](mailto:info@solidevastgoedmakelaars.nl)  
050-7210409



Solide Vastgoed Makelaars  
Lübeckweg 2  
9723 HE, GRONINGEN  
Tel: 050 7210409  
E-mail: [info@solidevastgoedmakelaars.nl](mailto:info@solidevastgoedmakelaars.nl)  
[solidevastgoedmakelaars.nl](http://solidevastgoedmakelaars.nl)