

# Pioenstraat 194 Groningen



GRONINGEN | Pioenstraat 194

vraagprijs € 645.000 k.k.

van der Schalie  makelaars

050-3130370 | [info@vanderschalie-makelaars.nl](mailto:info@vanderschalie-makelaars.nl)  
[www.vanderschalie-makelaars.nl](http://www.vanderschalie-makelaars.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2019
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	8
Inhoud:	577 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	163 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	94 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	1 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	6 m <sup>2</sup>
Verwarming:	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel:	A

# Omschrijving

Op een mooie locatie, recht tegenover het Pioenpark, vindt u deze stijlvolle stadswoning in karakteristieke jaren 30 architectuur - eind 2019 opgeleverd en met maar liefst 163 m<sup>2</sup> woonoppervlak.

De combinatie van de klassieke jaren 30 uitstraling en de moderne, energiezuinige uitvoering maakt dit huis bijzonder: dankzij warmtepomp, vloerverwarming door het hele huis, zonnepanelen en uitstekende isolatie is de woning het hele jaar door comfortabel én zijn de energielasten laag.

Daarnaast wordt de woning gekenmerkt door ruimte. Heel veel ruimte. De verschillende vertrekken zijn namelijk verspreid over maar liefst vier verschillende woonlagen. Binnen deze woonlagen bevinden zich 6 verschillende slaapkamers. Op de bovenste etage is bovendien een zelfstandige woonruimte gecreëerd met een aparte (tweede) keuken en (tweede) badkamer. Door de vele grote ramen is er op elke verdieping bovendien veel lichtinval.

Zowel aan de voor- als achterzijde van de woning heeft u de beschikking over een tuin. In de achtertuin bevindt zich tevens een berging. Op het afgesloten binnenterrein heeft u de beschikking over een eigen parkeerplaats met laadpaal.

## LIGGING EN OMGEVING

Vanaf de voorzijde kijkt u vrij uit over het Pioenpark, met tennisveld, speeltuinen, vijvers, een jeu-de-boulesbaan, rozentuin en basketbalveld. Direct hieraan grenst het Oosterpark, waardoor u feitelijk uitkijkt op twee aaneengesloten parken - veel groen, wandelruimte en speelgelegenheid letterlijk voor de deur. Een zeldzame luxe in de stad.

Bovendien heeft de woning een fantastische ligging: op loopafstand van de binnenstad en dicht in de buurt van uitvalswegen naar de ringweg en de A7. Ook overige benodigde voorzieningen zoals winkels, kinderdagverblijven, scholen, cafés en restaurants bevinden zich allemaal in de directe omgeving.

## INDELING

Begane grond:

Het hart van de woning is de riante woonkeuken waarin alle ruimte is om gezellig samen te koken, te eten en te leven. De keuken gaat naadloos over in een even ruim woongedeelte, met openslaande deuren naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is op dit moment in gebruik als tweede woonkamer. Deze kamer heeft door de lage ramen een prachtig uitzicht op het park - een heerlijke plek om te lezen, te werken of gasten te ontvangen.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevinden zich twee slaapkamers, waaronder de ruime master bedroom. Ook vindt u hier een royale badkamer met inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en toilet.

Derde verdieping:

De derde verdieping betreft een woonlaag met slaapkamer, (tweede) badkamer en een ruimte met (tweede) keuken. Dankzij deze opzet kan de bovenverdieping desgewenst als zelfstandige woonruimte functioneren, bijvoorbeeld voor een inwonend familielid, een au pair of oudere kinderen die meer privacy willen. De kamer met keuken zou eventueel ook nog als extra (zevende) slaapkamer kunnen worden gebruikt.

#### BIJZONDERHEDEN

- Zeer ruime woning: 163 m<sup>2</sup>
- Recent bouwjaar: eind 2019 opgeleverd
- Zes slaapkamers (optioneel zeven)
- Energielabel A
- Voorzien van zonnepanelen en warmtepomp
- Mogelijkheden voor een thuiswerkplek en/of atelier
- Diverse inbouwkasten aanwezig
- Eigen parkeerplaats met laadpaal

Nieuwsgierig geworden?

Bel of mail ons voor het inplannen van een bezichtiging!

Goed om te weten:

- standaard waarborgsomregeling van toepassing.
- aanvaarding: in overleg.



























































# Plattegrond



# Plattegrond



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

# Plattegrond



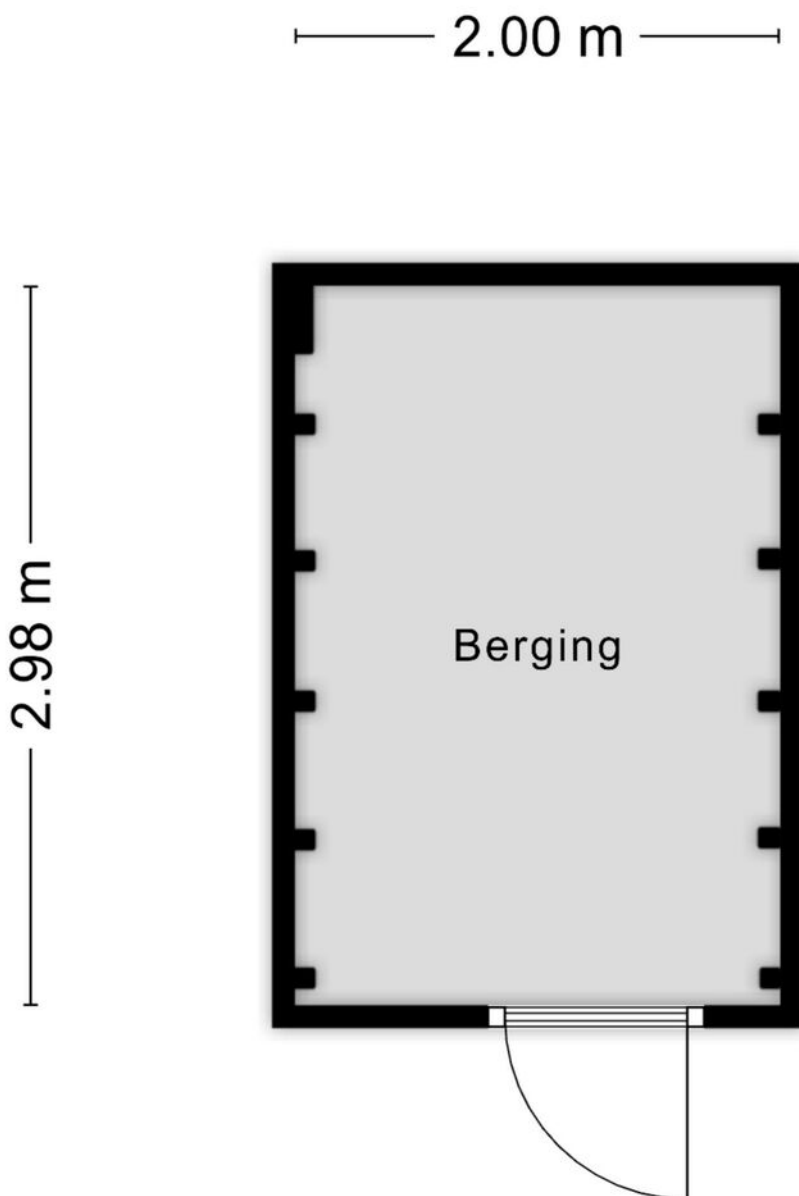
# Plattegrond

1.25 m 3.75 m

2.33 m 2.64 m



# Plattegrond



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


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

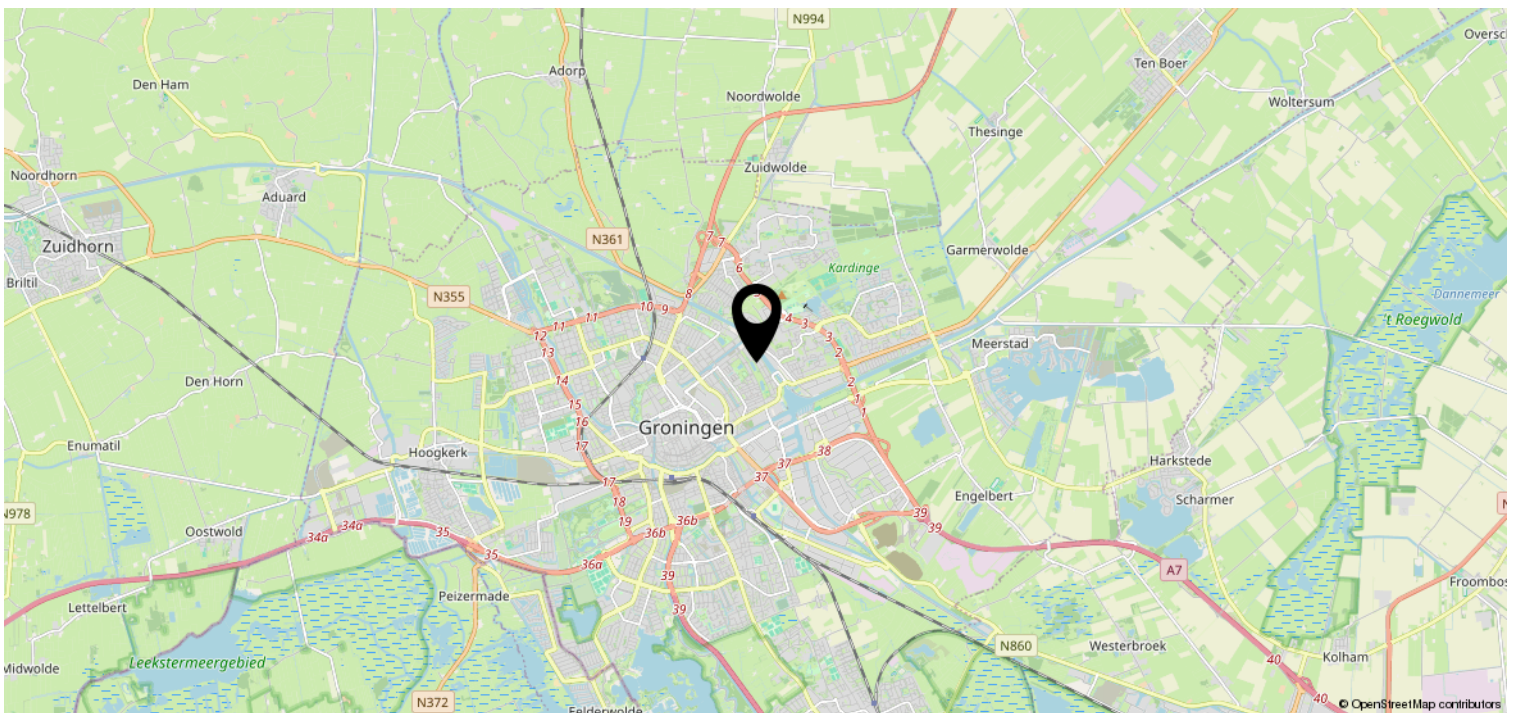
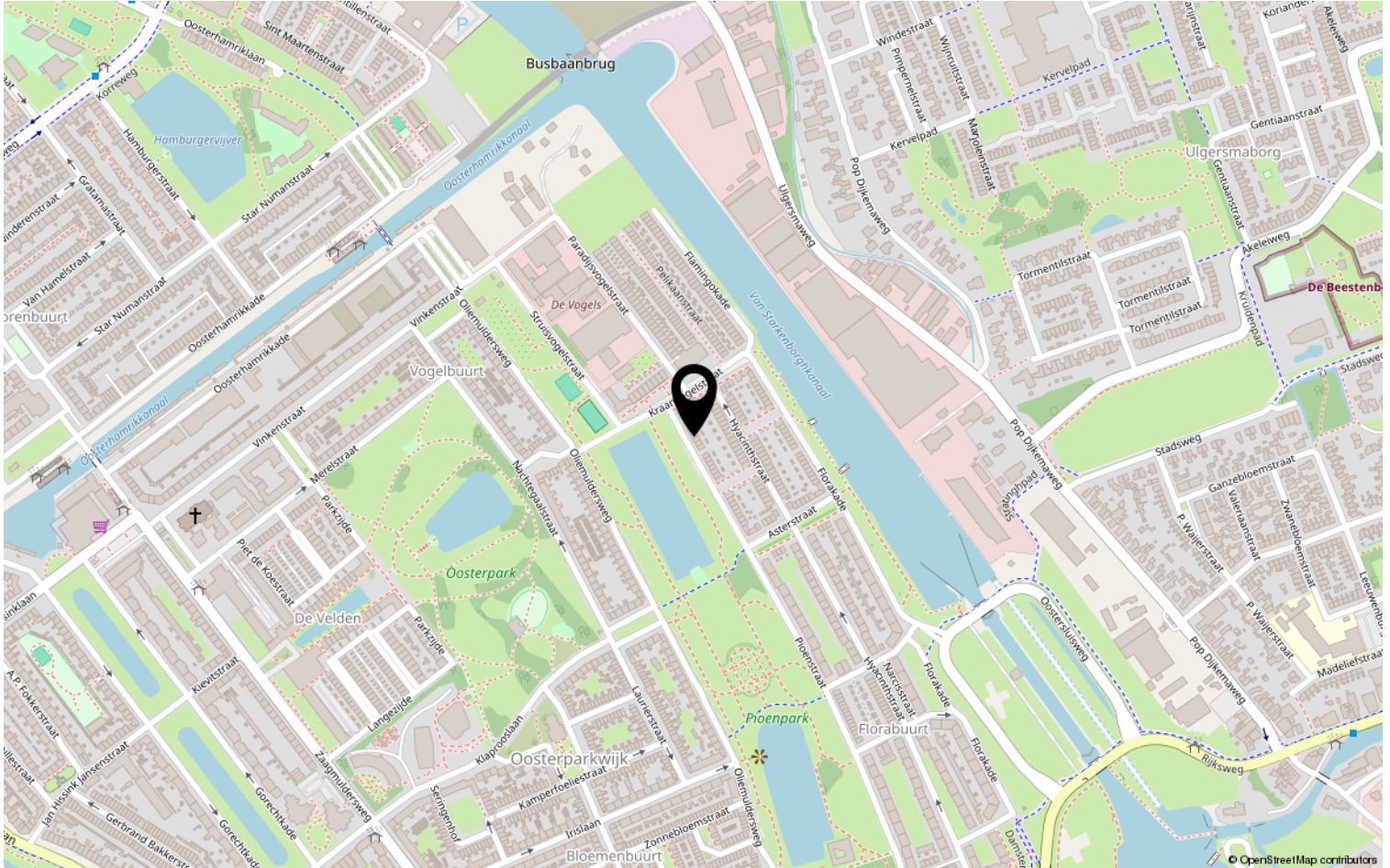
Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<p><b>12345</b></p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Groningen</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 14104</p> <p>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.</p>	
--	--	---

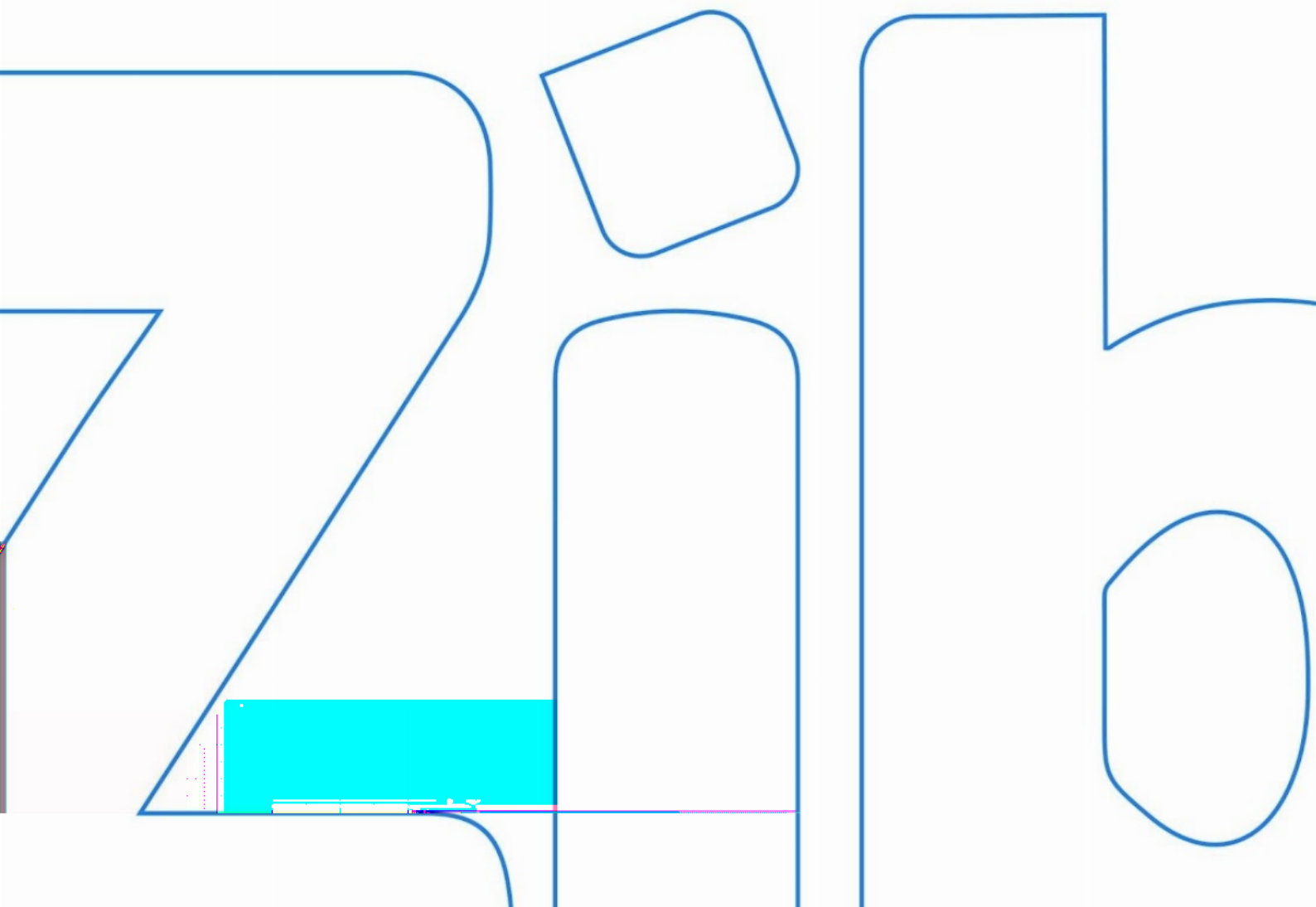
# Locatie op de kaart



# Zibber<sup>®</sup>

## Meetrapport

Object	Woning
Adres	Pioenstraat 194
Postcode, plaats	9713 XX, Groningen
Opdrachtgever	Van der Schalie Makelaars
Datum Meetrapport	18-04-2026
Certificaatnummer	1643326



## Inhoud

Meetcertificaat .....	3
Toelichting bij rapport .....	4
Informatie over het rapport .....	4
Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader .....	4
Bruto vloeroppervlak (BVO) .....	4
Bruto inhoud .....	4
Gebruiksoppervlakte wonen .....	5
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte .....	5
Gebouwgebonden buitenruimte .....	6
Externe bergruimte .....	6
Voorbehouden & Aannames .....	6
Vlakkentekening .....	7

## Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Van der Schalie Makelaars dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Pioenstraat 194
Postcode/plaats	9713 XX, Groningen
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 17-04-2026

Datum meetrapport 18-04-2026

Certificaatnummer 1643326

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	162,90	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	0,90	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6,00	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak	187,20	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	576,94	M <sup>3</sup>

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

## Toelichting bij rapport

### Informatie over het rapport

Zibber B.V. heeft een meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de NTA:2011 NL.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN2580'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructie Juli 2020 opgesteld door NVM, Vastgoed Pro, VBO, VNG, NRVt en de Waarderingskamer. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

### Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hieronder een beknopte uitleg de gehanteerde begrippen en werkwijze. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen volgens NEN2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN2580".

### Bruto vloeroppervlak (BVO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte wordt als volgt gemeten: de lengte vermenigvuldigd met de breedte van de ruimte (gemeten op vloerniveau tot aan de buitenmuren).

- Hierbij wordt niet meegerekend: Schalmgat of een vide met een oppervlakte groter of gelijk aan  $\geq 4 \text{ m}^2$  (inclusief de ruimte van de trap zelf).
- Indien binnenruimte aan een andere woning grenst, dan moet de helft van de gedeelde muur worden meegerekend.
- Indien een Gebouw gebonden Buitenruimte aan de woning grenst (bijv. balkon, carport, overkapping: overdekt en/of gefundeerd), moet het grondoppervlak van de buitenmuur worden toegerekend aan het BVO van de woning.

### Bruto inhoud

Voor de berekening van bruto inhoud worden er vaste aannames voor vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gemaakt. Voor deze constructies wordt standaard 30cm gerekend.

Uitzondering: voor de begane grond of keldervloer wordt standaard 40cm gerekend. Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

## Totale gebruiksoppervlakte

De totale gebruiksoppervlakte van een woning wordt onderverdeeld in vier oppervlakken:

- Gebruiksoppervlakte wonen;
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- Gebouw gebonden buitenruimte;
- Externe bergruimte.

Voorwaarden voor de totale gebruiksoppervlakte:

1. De ruimte moet 1,50 m of hoger te zijn (met uitzondering van ruimte onder trappen).
2. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend.

De volgende onderdelen worden niet meegerekend tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trapgat (of combinatie van beiden) waarvan de oppervlakte groter is of gelijk is aan  $4\text{m}^2$ ;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie (bijv. een kolom) wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze  $0,50\text{ m}^2$  of groter is;
- De oppervlakte van een liftschaft wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

## Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen wordt berekend als volgt: Totale gebruiksoppervlakte - gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

## Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een ruimte is Overig Inpandig wanneer:

- Het hoogste punt van de ruimte tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog is;
- Het hoogste punt van de ruimte boven de 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter is kleiner dan  $4\text{m}^2$ ;
- De ruimte is alleen geschikt als bergruimte wanneer deze niet gebruikt kan worden als leefruimte, bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of garage
- Er is sprake van een bergzolder, wanneer deze toegankelijk is via een inklapbare trap óf een zolder met onvoldoende daglicht (raam is kleiner dan  $0,5\text{m}^2$ ).

## Gebouw gebonden buitenruimte

Een gebouw gebonden buitenruimte is niet of gedeeltelijk omheind door muren en heeft daardoor geen vaste omgrenzing. Bij een appartement op de begane grond dient een terras ook als gebouw gebonden buitenruimte, wanneer deze rust op een drager geïntegreerd in de bouwconstructie. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt óók gerekend tot gebouw gebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouw gebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot het einde van de overkapping.
- Bij niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek of rand van de vloerconstructie.

## Externe bergruimte

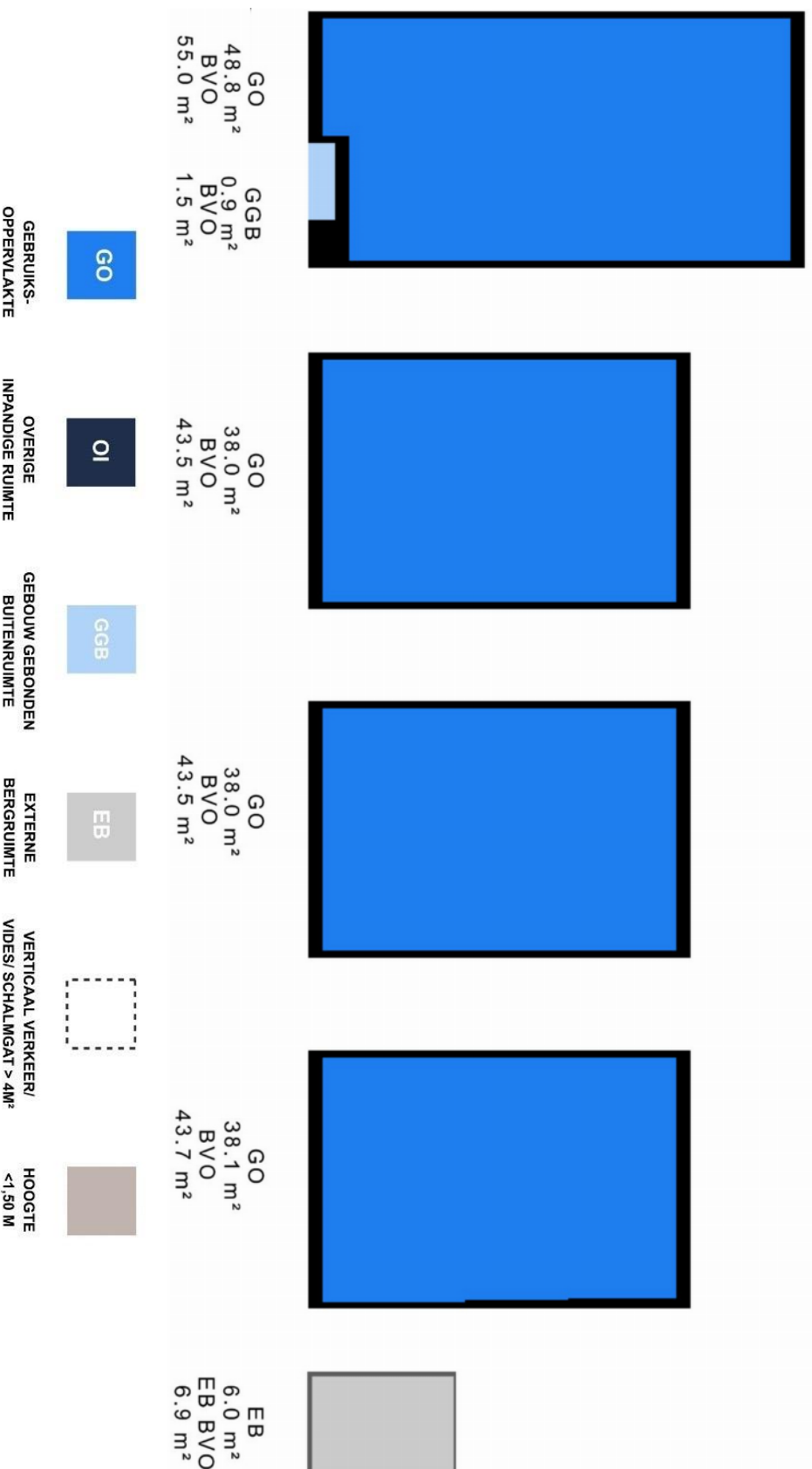
Een ruimte telt als externe bergruimte wanneer er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Als er meerdere externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld. Eigenlijk alles wat los zit van het hoofdgebouw wordt beschouwd als externe bergruimte, voorbeelden zijn een tuinhuisje, berging, garagebox.

## Voorbehouden & aannames

Bij gebouwen van 200 m<sup>2</sup> en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt). Bij gebouwen kleiner dan 200 m<sup>2</sup> geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie, bedraagt minder dan 1 m<sup>2</sup>

Belangrijk: omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Er worden vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gedaan. Voor deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer, deze wordt aangenomen als 40 cm.

Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Ploenstraat 194, 9713 XX, Groningen met datum: 18-04-2026



# Heeft u interesse?

van der Schalie makelaars

Arwerd 5  
9746 CM Groningen

050-3130370 | [info@vanderschalie-makelaars.nl](mailto:info@vanderschalie-makelaars.nl)  
[www.vanderschalie-makelaars.nl](http://www.vanderschalie-makelaars.nl)