

TE KOOP

Tuikwerd 35

Groningen



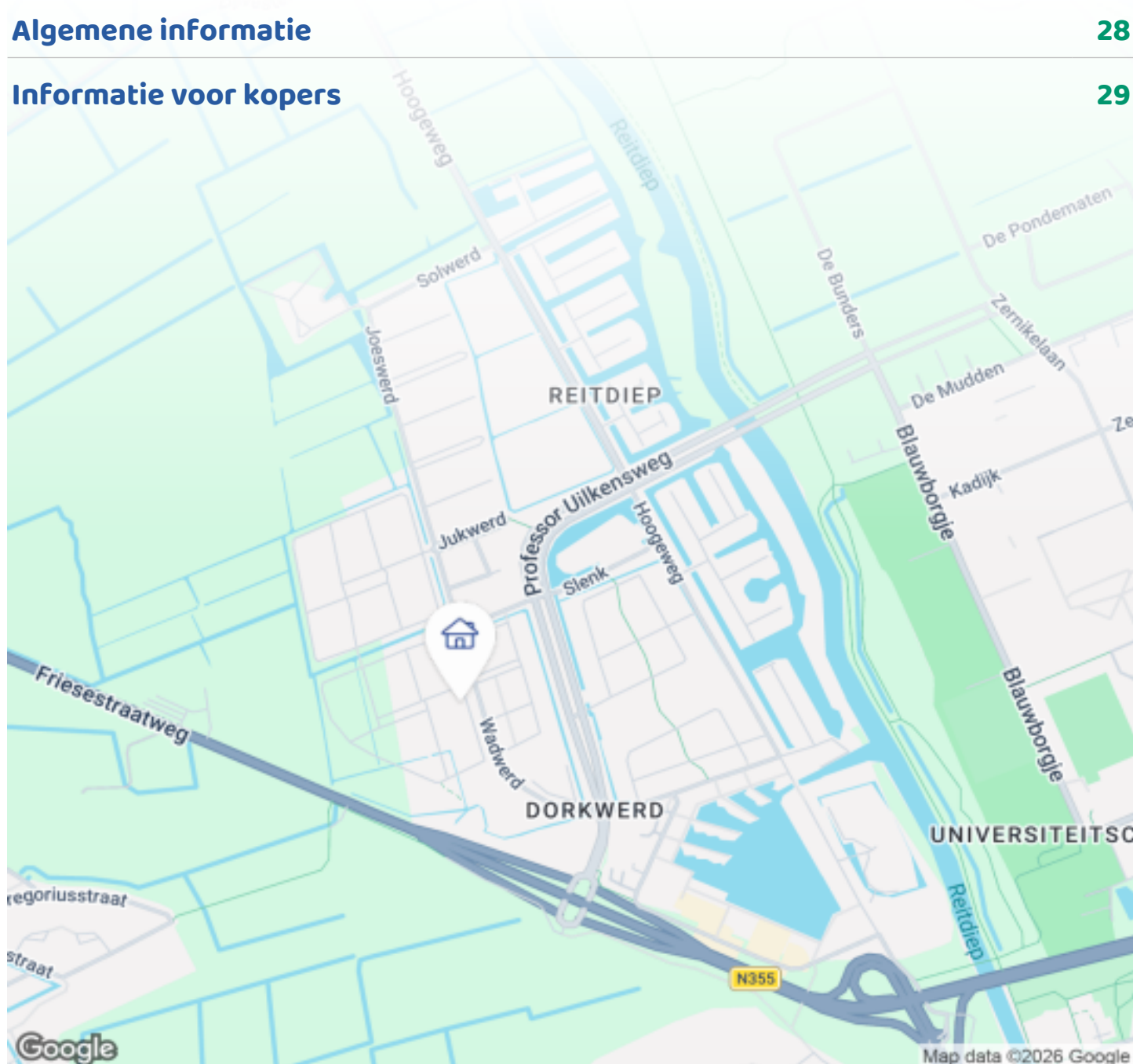
Vraagprijs

€ 750.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

| | |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3 |
| Foto's | 5 |
| Plattegrond | 16 |
| Kenmerken | 21 |
| Zakenlijst | 25 |
| Huis op de kaart | 27 |
| Algemene informatie | 28 |
| Informatie voor kopers | 29 |



Woningbrochure: Tuikwerd 35, Groningen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



DUURZAAM, RUIM EN INSTAPKLAAR WONEN IN DE AANTREKKELIJKE WIJK REITDIEP

Ben je op zoek naar een ruime, moderne én zeer energiezuinige woning waar je zo in kunt? Dan is deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning uit 2020 absoluut een bezichtiging waard. Met een woonoppervlakte van maar liefst 173 m², energielabel A+++, vijf ruime slaapkamers én een multifunctionele ruimte op de begane grond, biedt deze woning alles voor comfortabel wonen – nu én in de toekomst.

De woning is volledig gasloos en voorzien van 34 zonnepanelen, een lucht/water warmtepomp met boiler, vloerverwarming, kunststof kozijnen met HR++ beglazing en een laadpaal voor elektrisch rijden. Dit resulteert in lage woonlasten én extra leencapaciteit op de hypotheek.

WONEN IN REITDIEP



Woningbrochure: Tuikwerd 35, Groningen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De woning ligt in de rustige en groene wijk Reitdiep, op loopafstand van winkels, een grote supermarkt, basisschool en kinderopvang. De sfeervolle stadsjachthaven ligt om de hoek. Het centrum van Groningen bereik je binnen ca. 15 minuten fietsen en via de ringweg ben je snel onderweg. Ook het openbaar vervoer is uitstekend geregeld met P+R Reitdiep op korte afstand.

INDELING

De begane grond is volledig voorzien van vloerverwarming en een hoogwaardige PVC vloer. Je komt binnen in de ruime hal met meterkast, waterontharder, glasvezelaansluiting en modern toilet. De lichte woonkamer beschikt over grote raampartijen en een praktische trapkast. De open, luxe hoekkeuken (2020) is compleet uitgerust met o.a. een inductiekookplaat, combimagnetron, koelkast, vriezer, vaatwasser en afzuigkap. Via de dubbele tuindeuren loop je zo de zonnige achtertuin in.

Daarnaast is er op de begane grond een multifunctionele ruimte die perfect kan dienen als hobbyruimte, kantoor of bijkeuken, inclusief wasmachine- en drogeraansluiting en een eigen tuindeur.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer met douche, hangend toilet en wastafelmeubel. Ook deze verdieping is afgewerkt met een PVC vloer en lage temperatuur radiatoren.

De tweede verdieping biedt nog eens twee volwaardige slaapkamers en een overloop met dakraam. Hier bevinden zich tevens de installaties voor de warmtepomp, mechanische ventilatie en de omvormer van de zonnepanelen. Ook hier is een wasmachine- en drogeraansluiting aanwezig.

BUITENRUIMTE

De woning staat op een perceel van 305 m² en beschikt over een eigen oprit/parkeerplaats. De zonnige

achtertuin ligt op het zuidwesten en is voorzien van een ruim terras, een vrijstaande houten berging met elektra (incl. laadpunten voor e-bikes) en een houten overkapping met verlichting en stopcontacten. Het elektrische knikarmscherm zorgt voor extra comfort op zonnige dagen.

DUURZAAM en ENERGIEZUINIG

Energie label A+++ (€25.000,- extra leenruimte)

34 zonnepanelen

Lucht/water warmtepomp met 190 liter boiler

Volledig geïsoleerd

HR++ beglazing

Kunststof kozijnen

GOED OM TE WETEN

Bouwjaar 2020

Woonoppervlakte ca. 173 m²

Vijf slaapkamers + multifunctionele ruimte

Instapklaar

Geldig Woningborg certificaat

Aanvaarding in overleg





FOTO'S







FOTO'S







FOTO'S



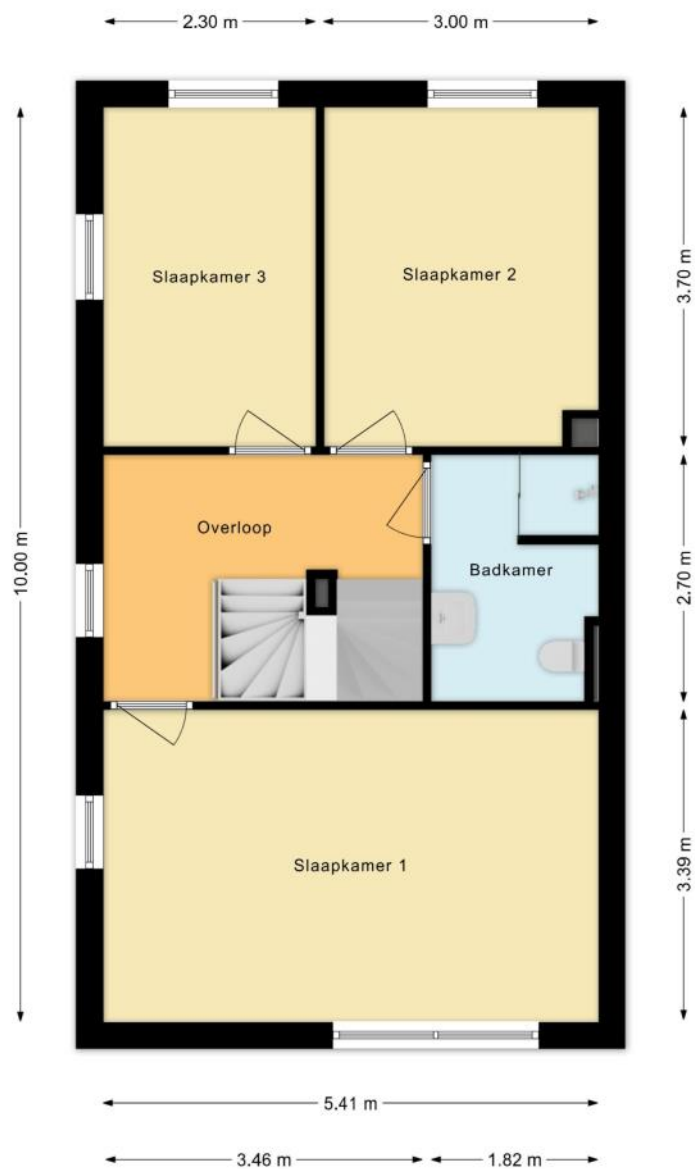




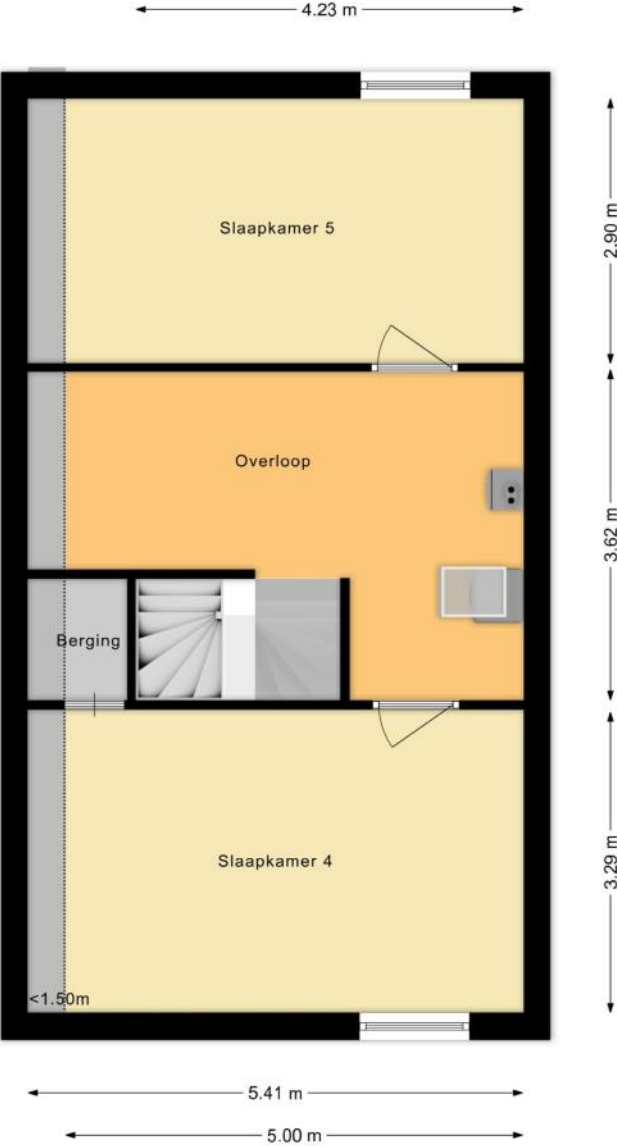
PLATTEGROND



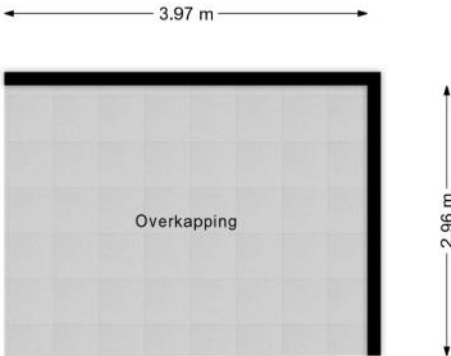
PLATTEGROND



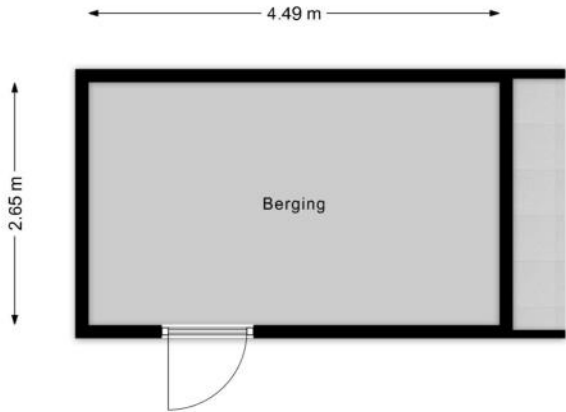
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

| | |
|----------------|--------------------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning |
| Bouwworm | Bestaande bouw |
| Bouwjaar | 2020 |
| Soort dak | Samengesteld dak |
| Materiaal dak | Leisteen, Bitumineuze dakbedekking |

Oppervlakten en inhoud

| | |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 305 m ² |
| Inhoud | 604 m ³ |

Gebruiksoppervlakten *

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 173 m ² |
| Externe bergruimte | 12 m ² |

* 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 | 7 kamers (waarvan 5 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 1 badkamer en 1 apart toilet |
| Badkamervoorzieningen | Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel |
| Aantal woonlagen | 3 woonlagen |
| Voorzieningen | Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen |

Energie

| | |
|--------------|--|
| Energielabel | A+++ |
| Isolatie | Volledig geïsoleerd |
| Verwarming | Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp |
| Warm water | Elektrische boiler eigendom |

Buitenruimte/omgeving

| | |
|----------------|--|
| Ligging | Aan rustige weg, In woonwijk |
| Tuin | Achtertuintuin, Voortuin |
| Achtertuintuin | 145 m ² (14,5m diep en 10m breed) |
| Ligging tuin | Gelegen op het zuidwesten |

KENMERKEN

Bergruimte

| | |
|----------------|----------------------|
| Schuur/berging | Vrijstaand hout |
| Voorzieningen | Voorzien van elektra |

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Hoogkerk A 3749

| | |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte | 305 m ² |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom |

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> Gebruikelijke bij meerdere woningen onder 1 kap

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> 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 achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten | | ● | |
| Tuinhuisje/broeikas | | ● | |
| Buitenverlichting | ● | | |
| Vlaggenmast/vlaggenstokhouder | ● | | |
| Rookmelder | ● | | |
| Zonwering buiten achter | ● | | |
| Zonnepanelen | ● | | |
| Oplaadpunt elektrische auto | ● | | |
| Gordijnen woonkamer | ● | | |
| Gordijnen overig | ● | | |
| Vloerbedekking/Linoleum | ● | | |
| Boiler | ● | | |
| (Klok)thermostaat | ● | | |
| Kookplaat | ● | | |
| Koelkast | ● | | |
| (combi)Magnetron | ● | | |
| Afzuigkap | ● | | |
| Vriestkast | ● | | |
| Vaatwasser | ● | | |
| Dimmers | ● | | |
| Binnenverlichting | | ● | |
| Losse kasten | | ● | |
| Boeken-, legplanken | | ● | |
| Wastafelaccessoires | | ● | |
| Toiletaccessoires | | ● | |
| Badkameraccessoires | | ● | |

ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|------------------|-------------|-----------------|
| Keukenblok (met bovenkasten) | ● | | |
| Koffiezetapparaat | | ● | |
| Wastafelmeubel | ● | | |
| Brievenbus | ● | | |
| (Voordeur)bel | ● | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ● | | |
| CV met toebehoren | ● | | |
| Warmwatervoorziening, te weten: geiser | ● | | |
| Mechanische ventilatie | ● | | |

Overige zaken

Antraciet bloembakken op terras




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



| | | |
|--|--|---|
| <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hoogkerk</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 3749</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> |  |
|--|--|---|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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?

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://www.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://www.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.

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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.