



**BREDEBORG 1, GRONINGEN**

**€ 895.000 k.k.**

**[www.breedeborg1.nl](http://www.breedeborg1.nl)**

## Breedeborg 1, Groningen

Wonen in alle rust én met volop ruimte? In het exclusieve appartementencomplex "De Esserborg" in de wijk Klein Martijn ligt dit bijzondere appartement met een woonoppervlakte van maar liefst circa 190 m<sup>2</sup>. Breedeborg 1 is één van de grootste appartementen van het complex en beschikt over een royaal balkon op het zuidwesten met een fraai uitzicht op "groen".

De woning biedt een zee aan leefruimte met een royale woonkamer, aparte eetkamer en een vernieuwde half open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Via twee schuifpuien is het ruime balkon van circa 19 m<sup>2</sup> bereikbaar.

Daarnaast beschikt het appartement over drie ruime slaapkamers, twee badkamers en een praktische bijkeuken. De grootste slaapkamer heeft een eigen badkamer met douche, dubbele wastafel en toilet én een extra ruimte die ideaal is als walk-in closet of berging.

Onder het complex bevindt zich een ruime inbandige garagebox van circa 21 m<sup>2</sup> met een op afstand bedienbare elektrische garagedeur. Tevens is aan de achterzijde op het terrein voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers aanwezig.

Het appartement is gelegen op de eerste woonlaag en is met een lift te bereiken vanaf de begane grond.

Een uniek appartement voor wie comfortabel, ruim en gelijkvloers wil wonen op een rustige locatie in Groningen-Zuid!

## Kenmerken

### Overdracht

Prijs	€ 895.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Bijdrage VvE	€ 552,10 per maand

### Bouw

Type	Portiekflat
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1993

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	190 m <sup>2</sup>
Oppervlakte bouwgerelateerde buitenruimte	23 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	21 m <sup>2</sup>
Inhoud	653 m <sup>3</sup>



## Garage

Type garage  
Capaciteit  
Voorzieningen

Inpandige garage  
1 auto  
Elektrische deur en elektriciteit

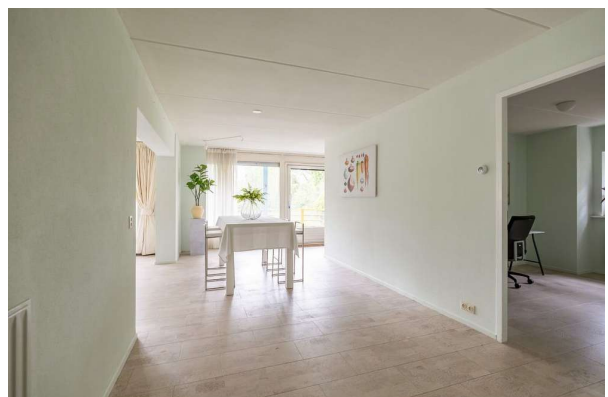
## VvE checklist

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja (€ 552,10 per maand)
Onderhoudsverwachting	Ja
Opstalverzekering	Ja
Reservefonds aanwezig	Ja

## Bredeborg 1, Groningen











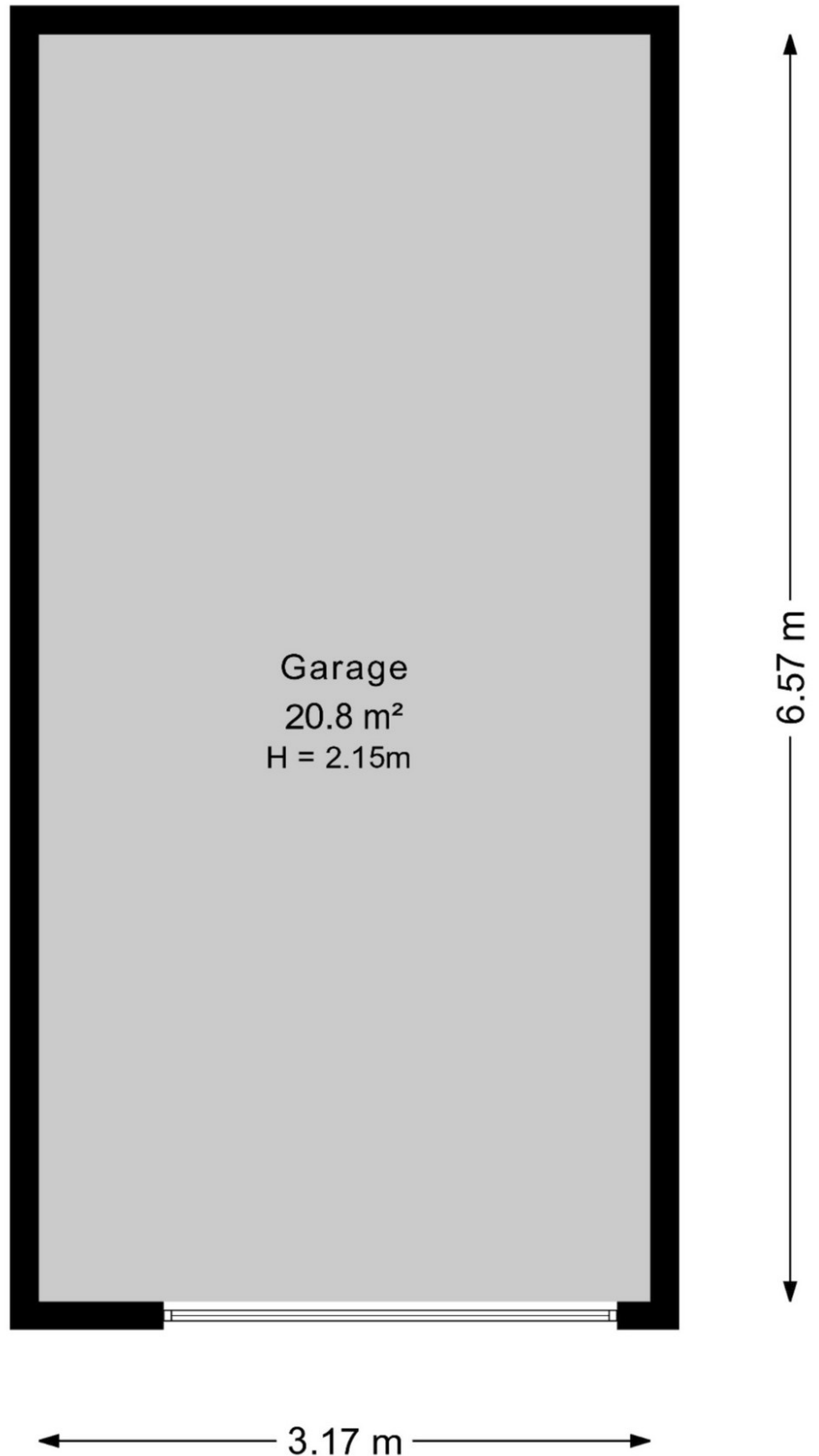




# Plattegronden



Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.  
 Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

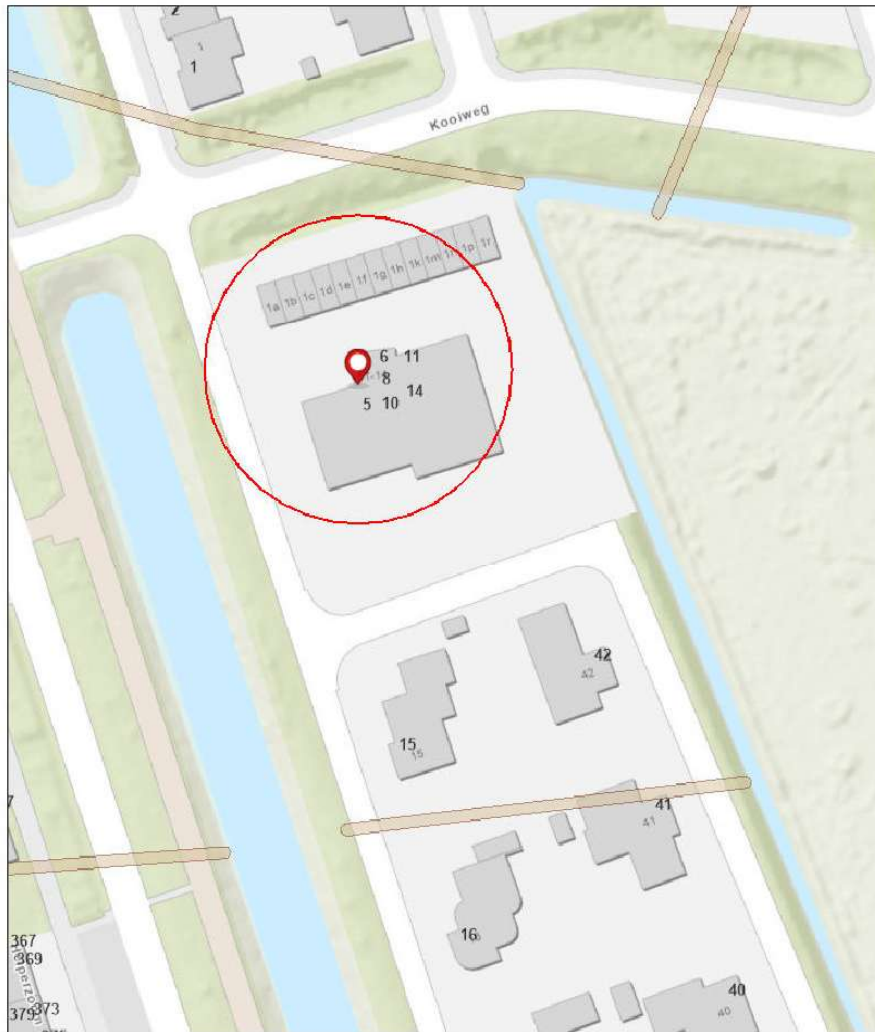



## Rapport bodeminformatie

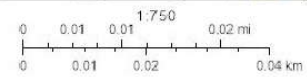
### Interessegebied (AOI) informatie

Gebied : < 0,01 km<sup>2</sup>

mei 5 2026 10:45:15 Midden-Europese zomertijd



 Bodeminformatie - Dempingen  
BAG adres



Esri Nederland, Community Map Contributors

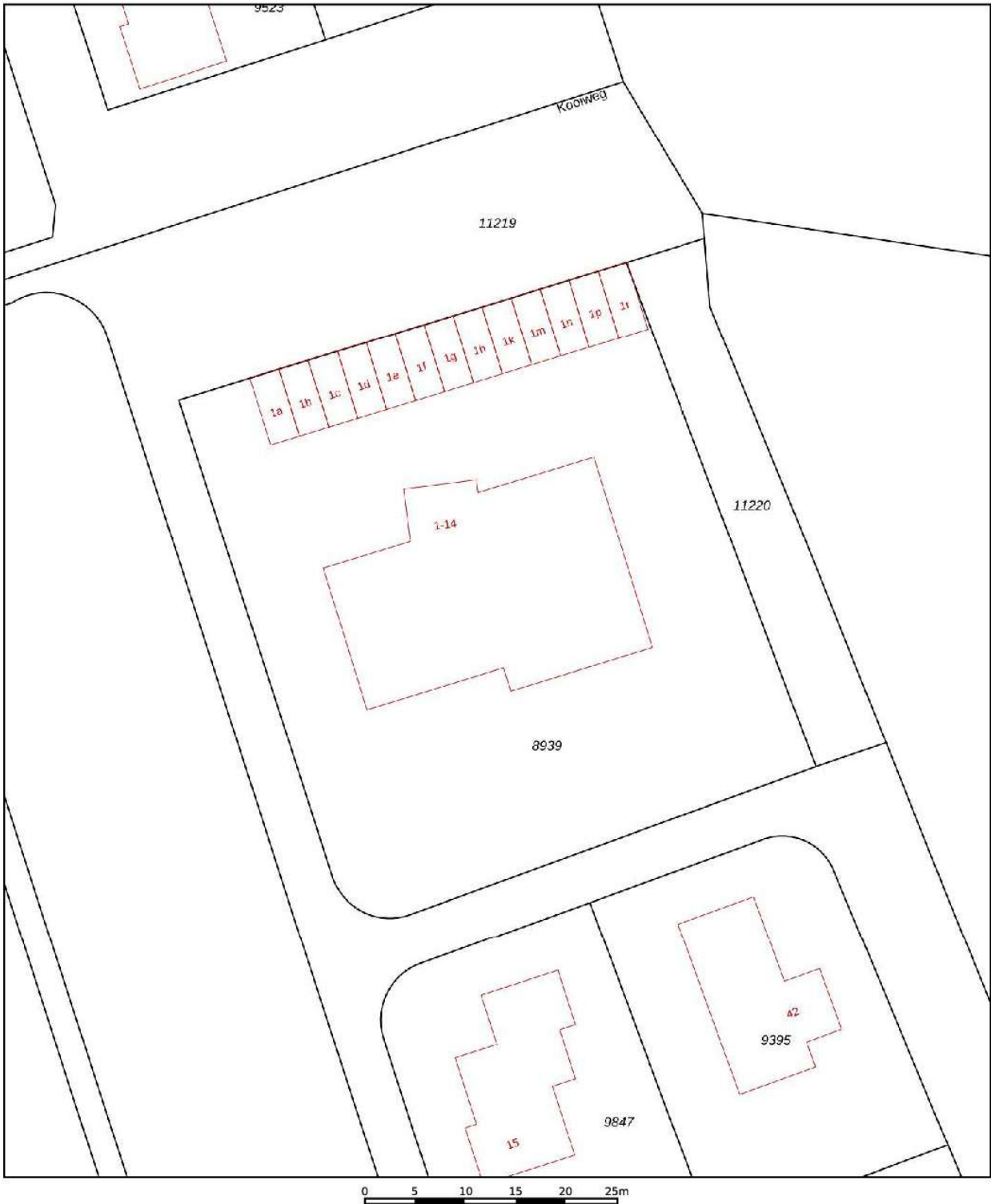
## Samenvatting

Naam	Aantal	Gebied(km <sup>2</sup> )	Lengte(km)
Tankbestand	0	N/A	N/A
Historisch bodembestand	0	N/A	N/A
Dempingen	0	0	N/A
Dempingen - geen rapport beschikbaar	0	0	N/A
Onderzoeken	1	0,00	N/A
Onderzoeken - geen rapport beschikbaar	0	0	N/A

## Onderzoeken

#	Locatiennaam	Locatiecode	Informatie	Gebied(km <sup>2</sup> )
1	Helperzoom, Klein Martijn	AA001400284	<p>Voor deze locatie zijn de volgende digitale rapporten beschikbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="#">JO-1989 89-1137-2_Geredigeerd.pdf</a></li><li>• <a href="#">NO-1989 89-1137-3_Geredigeerd.pdf</a></li></ul> <p>Met behulp van bovenstaande linkjes kunt u het genoemde rapport als PDF-bestand opvragen. Voor eventuele vragen kunt u ook <a href="#">contact</a> opnemen met ons klantcontactcentrum.</p>	< 0,01

Gemeente Groningen, afd. Geo&Data. Hoewel dit rapport met zorg is samengesteld kunnen er geen rechten aan worden ontleend.



<p><b>12345</b> 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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Helpman</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 8939</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 mei 2026  
 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 houdt zich de intellectuele  
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



---

**D E E L I N G**  
V A S T G O E D

---

## Meetrapport

Breedeborg 1  
9722 WK Groningen

<b>Meetstaat</b> .....	<b>3</b>
<b>Vlakkentekening classificaties</b> .....	<b>6</b>
<b>Toelichting</b> .....	<b>7</b>
<b>Toegepaste begrippen</b> .....	<b>8</b>
<i>Totale vloeroppervlak (TVO)</i> .....	8
<i>Oppervlak met beperkte stahoogte &lt; 1,50 m (OBS)</i> .....	8
<i>Niet toegankelijke ruimtes (NTR)</i> .....	8
<i>Aftrekposten (AP)</i> .....	8
<i>Gebruiksoppervlak (GO)</i> .....	8
<i>Gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte (OIR)</i> .....	8
<i>Gebruiksoppervlak wonen (GOW)</i> .....	9
<i>Gebouw gebonden buitenruimte (GGB)</i> .....	9
<i>Externe bergruimte (EB)</i> .....	9
<i>Bruto inhoud</i> .....	9

## Meetstaat

In deze meetstaat zijn de gemeten gebruikersoppervlakten gesplitst per bouwlaag.

<b>Meetcertificaat</b>	A: Op locatie gecontroleerd en gemeten
<b>Adres</b>	Breedeborg 1
<b>Postcode</b>	9722 WK
<b>Plaats</b>	Groningen
<b>Datum opname</b>	08-05-2026
<b>Datum meetrapport</b>	11-05-2026

TOTAL	WONING	BIJGEBOUW(EN)
<b>Gebruiksoppervlakte</b>		
Wonen (GOW) m <sup>2</sup>	190.16	0.00
Overige inpandige ruimte (GOOI) m <sup>2</sup>	0.00	0.00
Gebouwegebonden buitenruimte (GOGBR) m <sup>2</sup>	23.41	0.00
Externe bergruimte: berging (GOEB) m <sup>2</sup>	20.83	0.00
Bruto inhoud (BI) m <sup>3</sup>	653.45	0.00

Begane grond	WONING	BIJGEBOUW(EN)
<b>Gebruiksoppervlakte</b>		
Wonen (GOW) m <sup>2</sup>	190.16	0.00
Overige inpandige ruimte (GOOI) m <sup>2</sup>	0.00	0.00
Gebouwegebonden buitenruimte (GOGBR) m <sup>2</sup>	23.41	0.00
Externe bergruimte: berging (GOEB) m <sup>2</sup>	0.00	0.00

Aftrekposten	WONING	BIJGEBOUW(EN)
Vide, trapgat en/of combinatie	0.00	0.00
Hoogtes < 1,50m	0.00	0.00

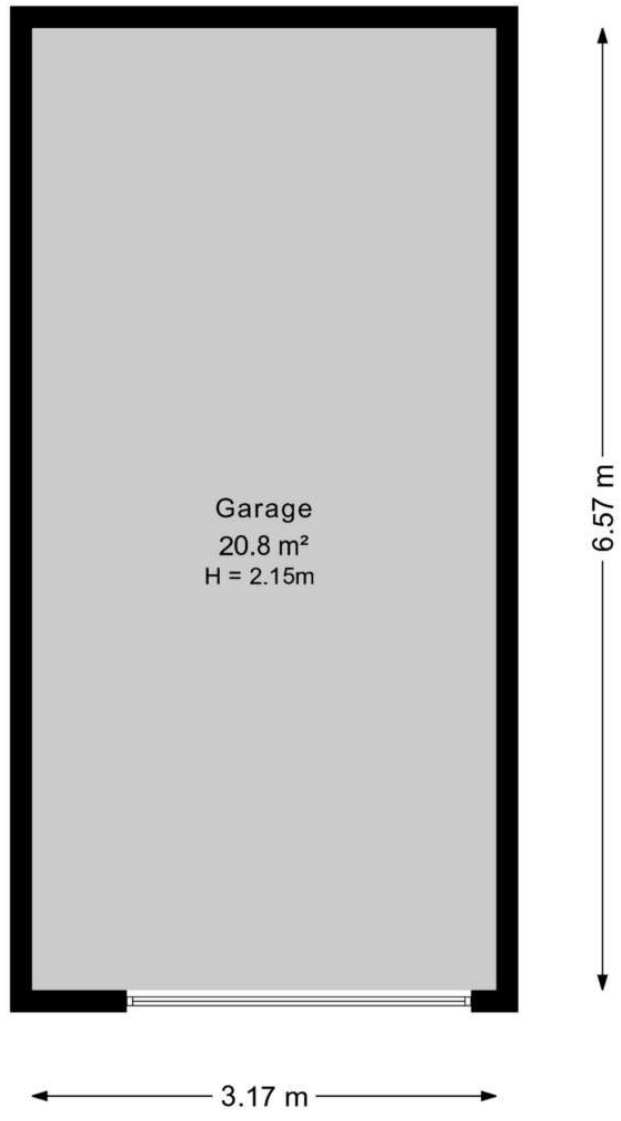
Garage	WONING	BIJGEBOUW(EN)
<b>Gebruiksoppervlakte</b>		
Wonen (GOW) m <sup>2</sup>	0.00	0.00
Overige inpandige ruimte (GOOI) m <sup>2</sup>	0.00	0.00
Gebouwegebonden buitenruimte (GOGBR) m <sup>2</sup>	0.00	0.00
Externe bergruimte: berging (GOEB) m <sup>2</sup>	20.83	0.00

Aftrekposten	WONING	BIJGEBOUW(EN)
Vide, trapgat en/of combinatie	0.00	0.00
Hoogtes < 1,50m	0.00	0.00

# Plattegronden



Deze plattegrond is opgesteld door DeLing Vastgoed B.V.  
 Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Vlakkentekening classificaties



## Toelichting

---

Met behulp van de meest recente meetinstructies voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte en bruto inhoud van woningen hebben we deze meetstaat opgesteld, ook wel bekend als de Branche Brede Meetinstructie (BBMI). Deze instructie verschilt op verschillende aspecten van de NEN 2580-standaard. De gemeten oppervlaktes worden opgesplitst in verschillende gebruiksoppervlakten, in tegenstelling tot de NEN 2580, die deze onderverdeling niet hanteert:

- Gebruiksoppervlakte wonen
- Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte
- Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
- Gebruiksoppervlakte externe bergruimte

Een gedetailleerde uitleg van deze oppervlakten is te vinden op de volgende pagina's.

## Toegepaste begrippen

---

### **Totale vloeroppervlak (TVO).**

Het vloeroppervlak is per verdieping gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsmuren die de woningen van elkaar scheiden.

### **Oppervlak met beperkte stahoogte < 1,50 m (OBS)**

Oppervlaktes met een netto hoogte van minder dan 1,50 meter, behalve die onder een trap, worden niet meegeteld als gebruiksoppervlak.

### **Niet toegankelijke ruimtes (NTR).**

Ruimtes die niet toegankelijk zijn voor mensen, worden niet meegeteld als gebruiksoppervlak. Een voorbeeld hiervan is een vliering die alleen bereikbaar is via een luik en een eenvoudig te verwijderen trap of ladder.

### **Aftrekposten (AP)**

De volgende oppervlaktes worden afgetrokken als:

- Het trapgat, een vide of een combinatie daarvan een oppervlakte van 4,00 m<sup>2</sup> of meer heeft.
- Een leidingschacht, een inspringend bouwdeel of een vrijstaande bouwconstructie een oppervlakte heeft van 0,50 m<sup>2</sup> of meer.
- Een liftschacht.
- Een nis met een oppervlakte kleiner dan 0,50 m<sup>2</sup>.
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte van meer dan 0,50 m<sup>2</sup>.

### **Gebruiksoppervlak (GO)**

Het gebruiksoppervlak wordt berekend door de oppervlaktes lager dan 1,50 meter, niet-toegankelijke ruimtes en aftrekposten, indien aanwezig, af te trekken van het totale vloeroppervlak.

### **Gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte (OIR)**

Een ruimte wordt beschouwd als overige inpandige ruimte als een van de volgende voorwaarden van toepassing is:

- Het hoogste punt van de ruimte bevindt zich tussen 1,50 meter en 2,00 meter.
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,00 m<sup>2</sup> (dit geldt alleen als er ook een deel van de ruimte is met een hoogte van minder dan 2,00 m). Dit wordt beoordeeld voor de hele verdieping en niet per ruimte afzonderlijk.
- De ruimte is bouwkundig alleen geschikt als bergruimte, zoals een kelder, fietsenstalling of garage.
- Er is een bergzolder, toegankelijk voor mensen maar alleen geschikt voor incidenteel gebruik, bijvoorbeeld als de zolder alleen bereikbaar is via een vlizotrap en/of als er onvoldoende daglichttoetreding is (raamoppervlakte kleiner dan 0,50 m<sup>2</sup>).
- Een ruimte heeft een gemeenschappelijke muur met de woning (hoofdgebouw) maar kan alleen worden betreden vanuit de woning door de open lucht.

Als niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, wordt de ruimte beschouwd als gebruiksoppervlakte wonen. Bij twijfelgevallen worden ruimtes gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Een gang, keuken, bijkeuken, pantry, vaste kast, trapkast, meterkast, wasmachine- of cv-ruimte binnen de woning vallen onder gebruiksoppervlakte wonen.

De oppervlakte onder de scheidingswand tussen gebruiksoppervlakte wonen en overige inpandige ruimte wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte wonen.

### **Gebruiksoppervlak wonen (GOW)**

Het gebruiksoppervlak voor wonen wordt berekend door het oppervlak van de overige inpandige ruimte mee te tellen bij het gebruiksoppervlak.

### **Gebouw gebonden buitenruimte (GGB)**

Een ruimte wordt beschouwd als gebouwgebonden buitenruimte wanneer deze niet volledig omsloten is door vaste wanden en dus geen vaste buitenomgrenzing heeft. Gebouwgebonden buitenruimte geldt alleen voor die delen die naast, op, tegen of aan het hoofdgebouw (de woning) zijn gelegen, zoals een balkon, carport, veranda of dakterras. In het geval van een begane grond appartement wordt een terras, indien dit rust op een drager die deel uitmaakt van de bouwconstructie van de woning, ook beschouwd als gebouwgebonden buitenruimte. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt een onderscheid gemaakt tussen overdekte en niet-overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot aan de verticale projectie van de overkapping.
- Bij niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot aan de opgaande scheidingsconstructie, zoals een hekwerk, dakopstand of de rand van de vloerconstructie.

### **Externe bergruimte (EB)**

Een ruimte wordt beschouwd als een externe bergruimte als deze geen gemeenschappelijke muur heeft met het hoofdgebouw en alleen toegankelijk is door de woning te verlaten. Bovendien kan een externe bergruimte nooit dienen als woonruimte. Het meten van de externe bergruimte gebeurt volgens dezelfde principes als bij het meten van de woning. Als er meerdere externe bergruimtes zijn, worden de gemeten oppervlaktes opgeteld tot één gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor de woning. Bovendien kan een ruimte alleen worden geclassificeerd als externe bergruimte als het object volledig afsluitbaar is.

Een parkeerplaats wordt alleen meegerekend als gebruiksoppervlak externe bergruimte als deze zich bevindt in een complex dat volledig afsluitbaar is van de buitenwereld en als het een parkeerplaats betreft die bij de woning hoort.

### **Bruto inhoud**

De meetinstructie richt zich op het vaststellen van de bruto inhoud per woning, wat betekent dat altijd wordt uitgegaan van de inhoud "achter de voordeur". Bij het meten van de bruto inhoud van de woning wordt geen onderscheid gemaakt tussen verschillende functies van de verschillende delen van een woning, zoals "woonruimte" of "overige inpandige ruimte".

Volgens deze instructie worden standaardmaten gebruikt voor de dikte van verdiepingsvloeren, begane-grondvloeren, dakconstructies en woningscheidende wanden in situaties waarin deze dikte niet eenvoudig te meten is. In tegenstelling tot de NEN 2580-standaard maakt deze instructie gebruik van aannames over de dikte van vloeren, dakconstructies en woningscheidende muren.

De volgende aannames worden gehanteerd wanneer deze niet meetbaar zijn:

- Begane grondvloer en keldervloer: 40 cm (standaard sinds januari 2018)
- Verdiepingsvloer: 30 cm
- Dakconstructie: 30 cm
- Woningscheidende muren: 30 cm
- Woningscheidende muren indien gedeeld: 15 cm

De (bruto) hoogte wordt gemeten vanaf de bovenkant van de vloer tot aan de vloer van de bovengelegen bouwlaag. Als de dikte van de (woningsscheidende) vloer niet meetbaar is, wordt aangenomen dat deze 30 cm dik is. Als het de bovenste bouwlaag betreft en er een plat dak aanwezig is, wordt gemeten inclusief de dakconstructie. Als de dikte van de dakconstructie niet bekend is, wordt aangenomen dat deze 30 cm is.



**Niek Deelstra**

[niek@deelingvastgoed.nl](mailto:niek@deelingvastgoed.nl)

[06-58859594](tel:06-58859594)

**Arno van Lingen**

[arno@deelingvastgoed.nl](mailto:arno@deelingvastgoed.nl)

[06-20821009](tel:06-20821009)

## Verkoopinformatie

### Brochure

Deze brochure is met zorg samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

### Bankgarantie/waarborgsom

Indien de eigendomsoverdracht meer dan twee weken na het definitief worden van de overeenkomst plaats vindt (dus de bedenktijd en termijnen voor eventuele voorbehouden zijn verstreken), verlangt verkoper van koper een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs of meer bieden, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen.

### Asbest clausule

Bij woningen gebouwd voor 1993 is het niet altijd geheel duidelijk of er asbesthoudende materialen zijn toegepast in de woning. Indien van toepassing zal om deze reden in de koopakte van de woning de volgende clausule worden opgenomen:

*Gezien de leeftijd van het pand kunnen zich in of op de onroerende zaak asbesthoudende materialen bevinden. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest kan voortvloeien.*

## **Bedenktijd**

Koper (indien consument\*) heeft gedurende 3 dagen na de ter handstelling van (een kopie van) de door verkoper en koper getekende koopakte het recht de koopovereenkomst te ontbinden.

\* Consument is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van bedrijf of beroep en koopt voor eigen gebruik

## **Financiering**

Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen geldt de ontbindende voorwaarde voor financiering voor een periode van 4 weken ingaande vanaf de datum van mondelinge overeenstemming. Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden genoemd en worden overeengekomen.

Bij de aankoop van een woning gaat u niet over één nacht ijs. U zoekt net zo lang tot u een huis heeft gevonden dat aan al uw wensen voldoet. Wellicht is deze woning wel het droomhuis waar u naar op zoek bent. Maar, heeft u ook al de ideale hypotheek gevonden?

## **Deskundig en persoonlijk advies**

Met een hypotheek gaat u een langdurige financiële verplichting aan. Het is dan ook van het grootste belang dat u een hypotheek vindt die precies bij u past. Een hypotheek met zo laag mogelijke maandlasten en die u altijd kunt afstemmen op uw veranderende situatie.

De vraag is alleen: waar vindt u die hypotheek?

## **Een onafhankelijk specialist**

De ervaren adviseurs van Hopma Financiële Dienstverlening begeleiden u graag bij het kiezen van de juiste hypotheek en staan voor u klaar met een deskundig, onafhankelijk en persoonlijk advies.

Hopma Financiële Dienstverlening mag zich Erkend Hypotheekadviseur noemen, een keurmerk dat alleen hypotheekadviseurs die aan strenge kwaliteitseisen voldoen mogen voeren. Wij doen zaken met een groot aantal banken, verzekeringsmaatschappijen en andere geldverstrekkers. Hierdoor hebben wij een compleet overzicht van de vele mogelijkheden.

Wilt u een professioneel advies op maat? Wilt u gratis en vrijblijvend een afspraak maken? Dat kan natuurlijk. U kunt ons bereiken via telefoonnummer 050-526 36 28.

## **Ouderdomsclausule**

De woning is meer dan 50 jaar oud, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het 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 komt voor rekening en risico van koper.

HOPMA  
makelaardij



HOPMA  
makelaardij



Met meer dan 90 jaar ervaring is Hopma Makelaardij jouw betrouwbare partner voor een zorgeloze koop of verkoop



## ONZE DIENSTEN

- **Verkoopmakelaar:** Wij gaan voor het beste resultaat
- **Aankoopmakelaar:** Jouw droomhuis voor de juiste prijs
- **Financieel adviseur:** Een goede voorbereiding is het halve werk!
- **Taxateur:** Aangesloten bij het NWWI

Neem contact op voor vrijblijvend advies

050-526 36 28

[info@hopma.nl](mailto:info@hopma.nl)

Verlengde Hereweg 119  
9721 AK Groningen

050 – 526 36 28  
info@hopma.nl



**HOPMA**  
makelaardij