

Te Koop!



GRONINGEN | Paradijsvogelstraat 41

vraagprijs € 525.000 k.k.

van der Schalie  makelaars

050-3130370 | info@vanderschalie-makelaars.nl
www.vanderschalie-makelaars.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2012
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	604 m ³
Woonoppervlakte:	171 m ²
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Overige in pandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	4 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie label:	A+

Omschrijving

Op een mooie locatie, aan de rand van de binnenstad van Groningen, vindt u deze nette eengezinswoning met 5 slaapkamers. De woning is verrassend ruim: ze beschikt over een woonoppervlakte van maar liefst 171 m² (!)

Het bijzondere aan deze woning is de speciale indeling waarbij het woongedeelte zich niet op de begane grond, maar op de eerste verdieping bevindt. Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich een moderne keuken met inbouwapparatuur.

De woning is goed geïsoleerd. Bovendien zijn een WTW-installatie en 12 zonnepanelen aanwezig. De woning is dan ook voorzien van een mooi energielabel: energielabel A+

Aan de achterzijde van de woning heeft u de beschikking over fijne achtertuin welke via een achterom bereikbaar is. In de achtertuin bevindt zich tevens een houten berging.

LIGGING EN OMGEVING

De woning is gelegen in de Populaire Florabuurt. In de directe nabijheid bevinden zich het Pioenpark en het Oosterpark. Twee parken met veel groen, wandelruimte en speelgelegenheid. Ook overige benodigde voorzieningen zoals winkels, kinderdagverblijven, scholen, cafés en restaurants bevinden zich allemaal in de directe omgeving.

Zin om de stad in te gaan? Per fiets bevindt je je binnen 10 minuten in de gezellige centrum van Groningen. Daarnaast ligt de woning dicht in de buurt van uitvalswegen richting de ringweg en de A7.

INDELING

Begane grond:

Entree, hal met toilet. Vanuit de hal heb je toegang tot twee slaapkamers en een berging met witgoed aansluitingen. De slaapkamer aan de voorzijde is op dit moment in gebruik als werkkamer. In deze slaap- / werkkamer bevindt zich een badkamer met wastafel en douche. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde en de berging stap je zo de achtertuin in.

Eerste verdieping:

Vaste trap naar eerste verdieping, hal/overloop, grote L-vormige woonkamer met moderne open keuken.

Tweede verdieping:

Vaste trap naar tweede verdieping, overloop. Vanaf de overloop heb je toegang tot drie verschillende slaapkamers, een berging en de badkamer met douche, wastafel, (tweede) toilet en ligbad.

BIJZONDERHEDEN

- Nette en moderne woning
- 5 slaapkamers
- WTW-installatie + 12 zonnepanelen aanwezig
- Goed geïsoleerd: Energielabel A+
- Eigen parkeerplaats in parkeergarage
- Tuin met achterom en berging

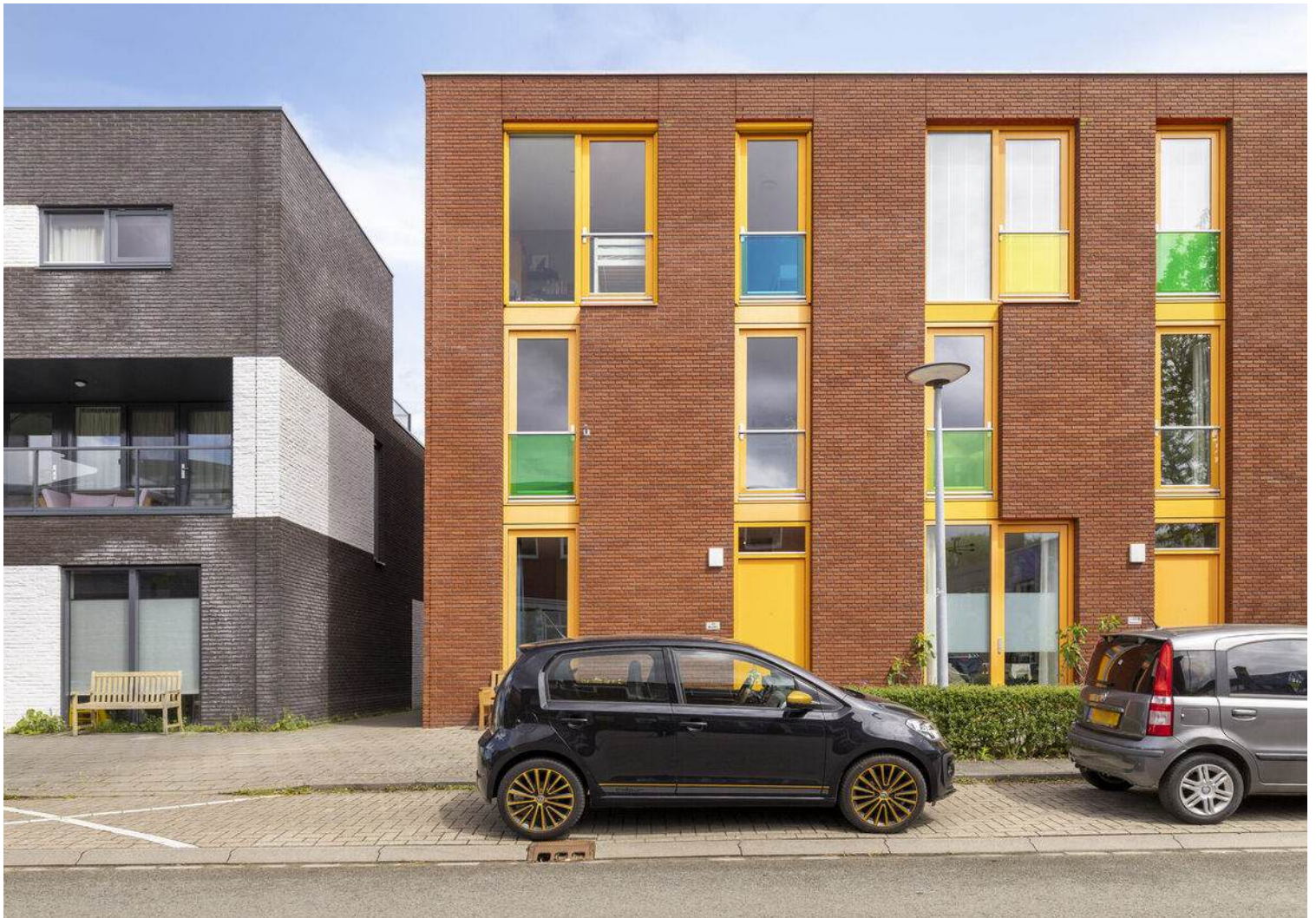
berging

Nieuwsgierig geworden?

Bel of mail ons voor het inplannen van een bezichtiging!

GOED OM TE WETEN:

- vanuit formeel/juridisch oogpunt valt de woning onder het appartementsrecht en maakt het (dus) onderdeel uit van een VVE. In de praktijk betreft het een zelfstandige woning met eigen entree en drie woonlagen.
- er is zowel een VVE voor het woonhuis als voor de parkeerplek in de parkeergarage. De maandelijkse VVE kosten bedragen 26,41 euro voor het woonhuis (verzekeringskosten woonhuis) en 32,84 euro voor de de parkeergarage.
- aanvaarding: in overleg.
- standaard waarborgsomregeling van toepassing.











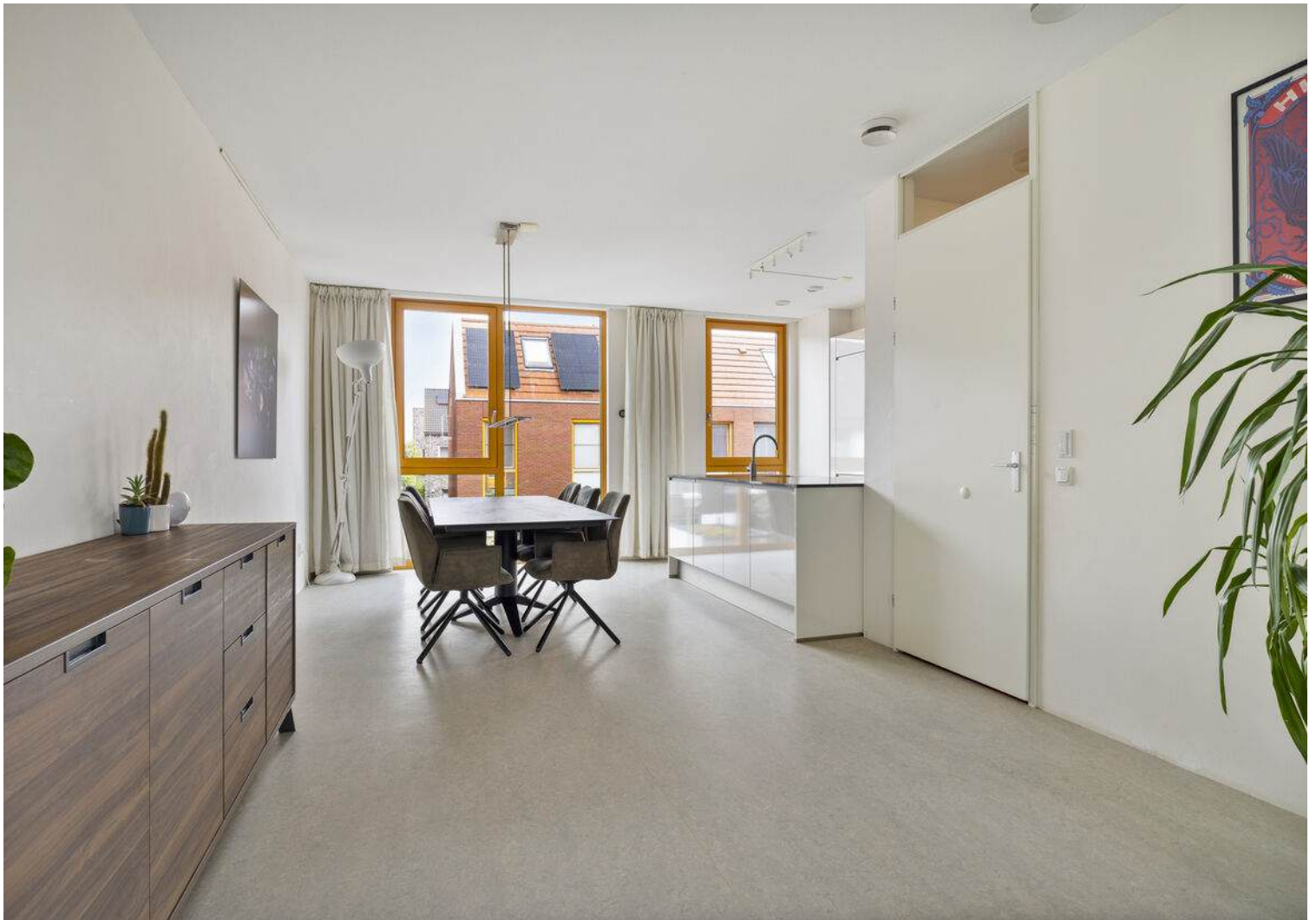
























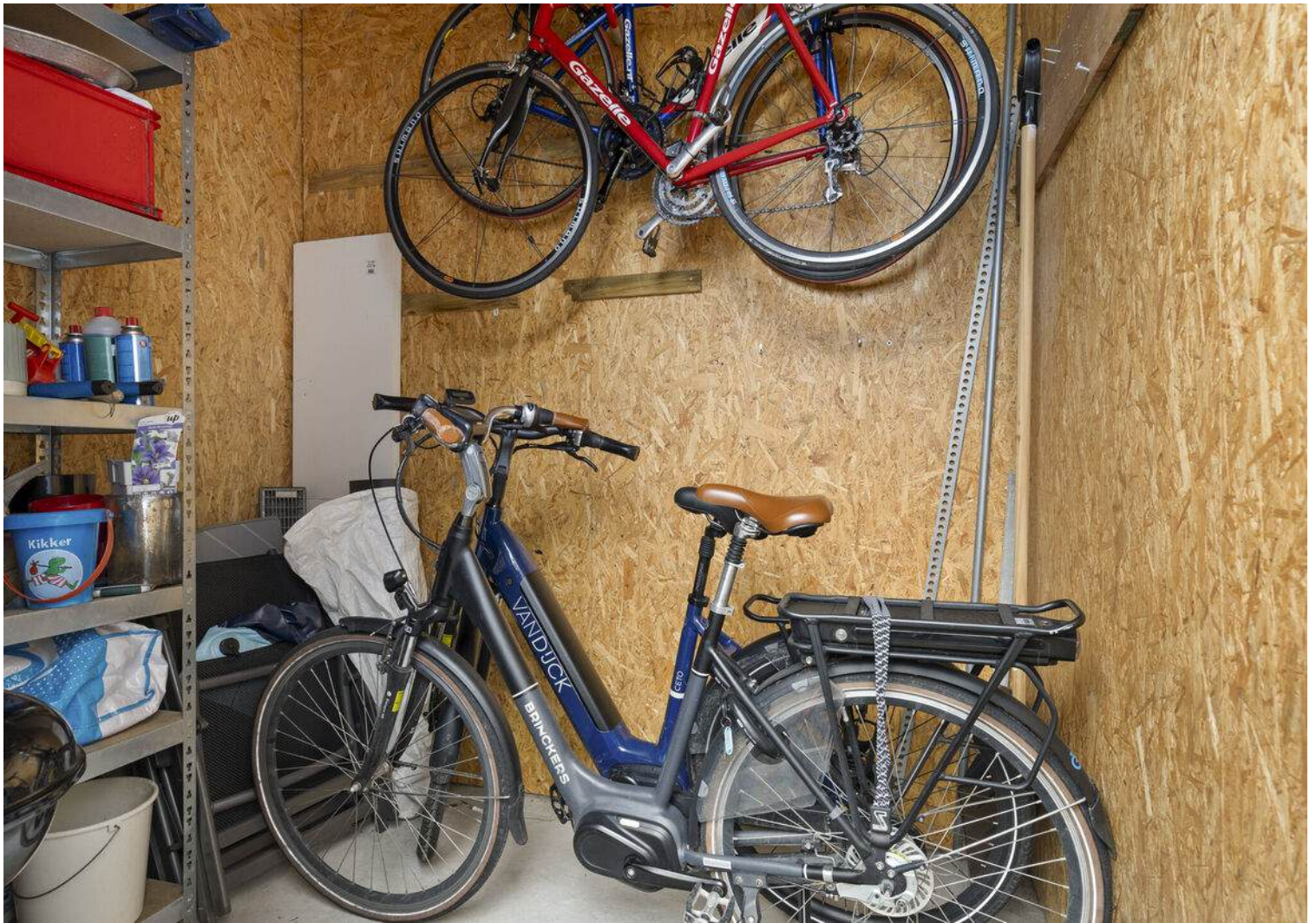




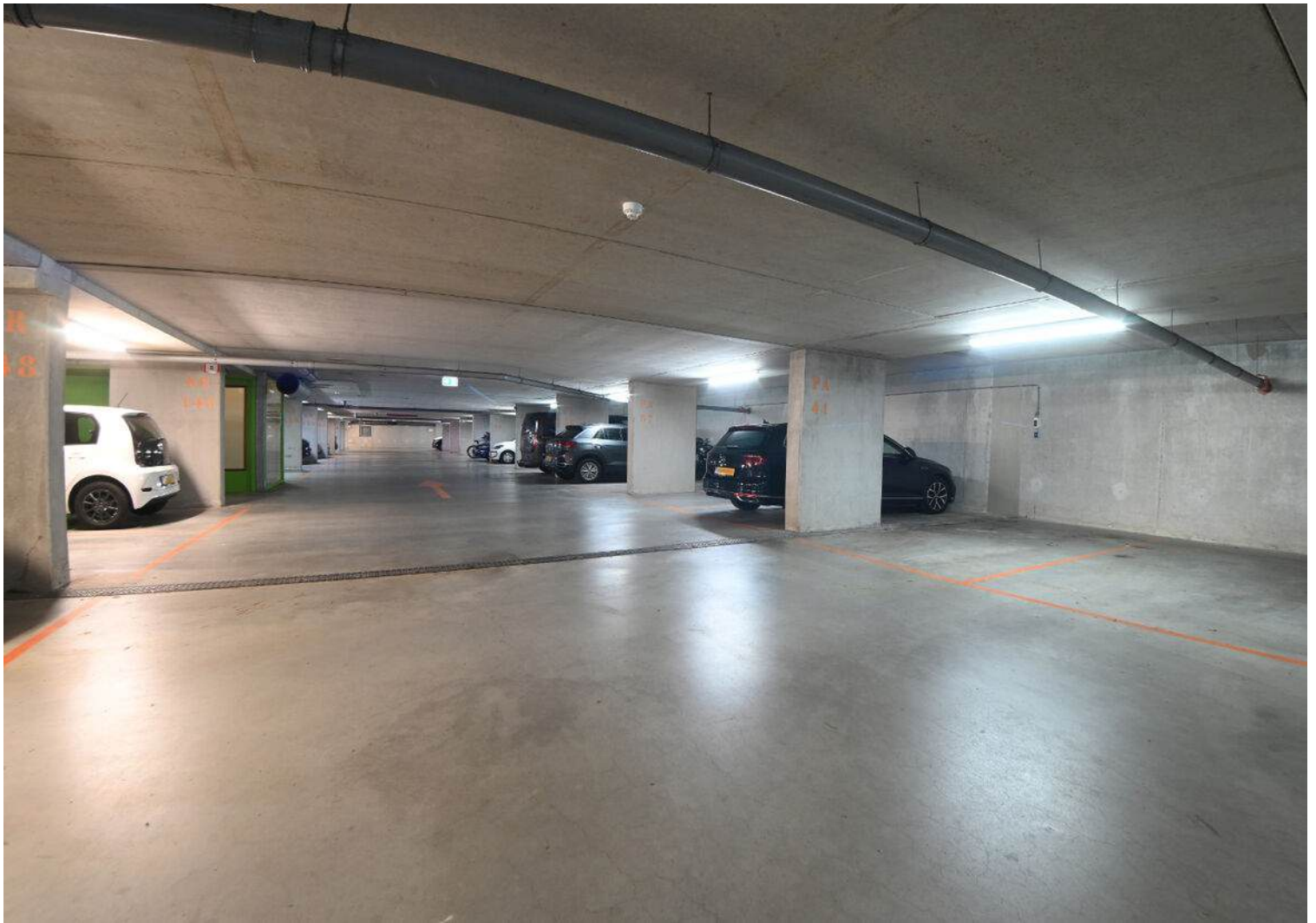








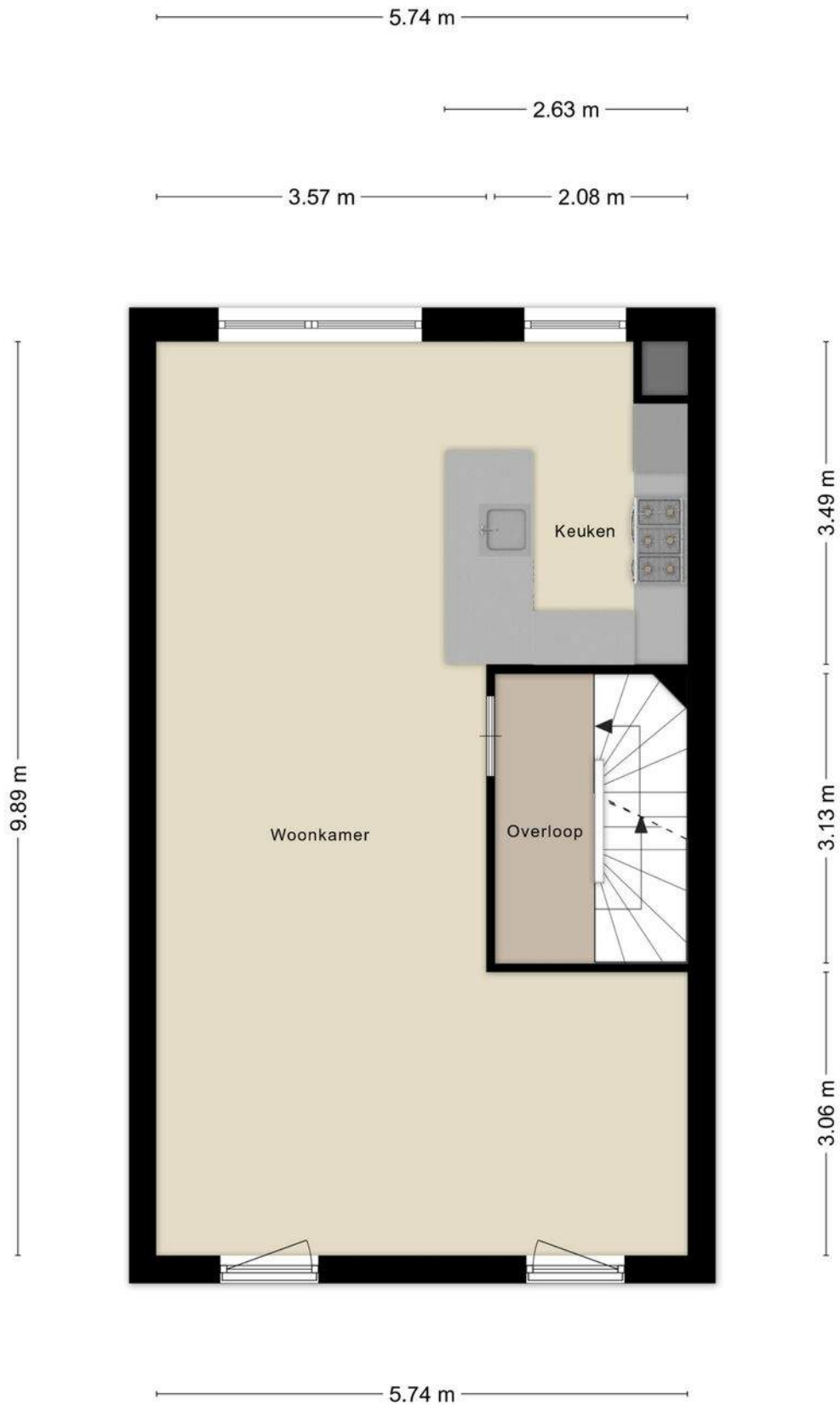




Plattegrond



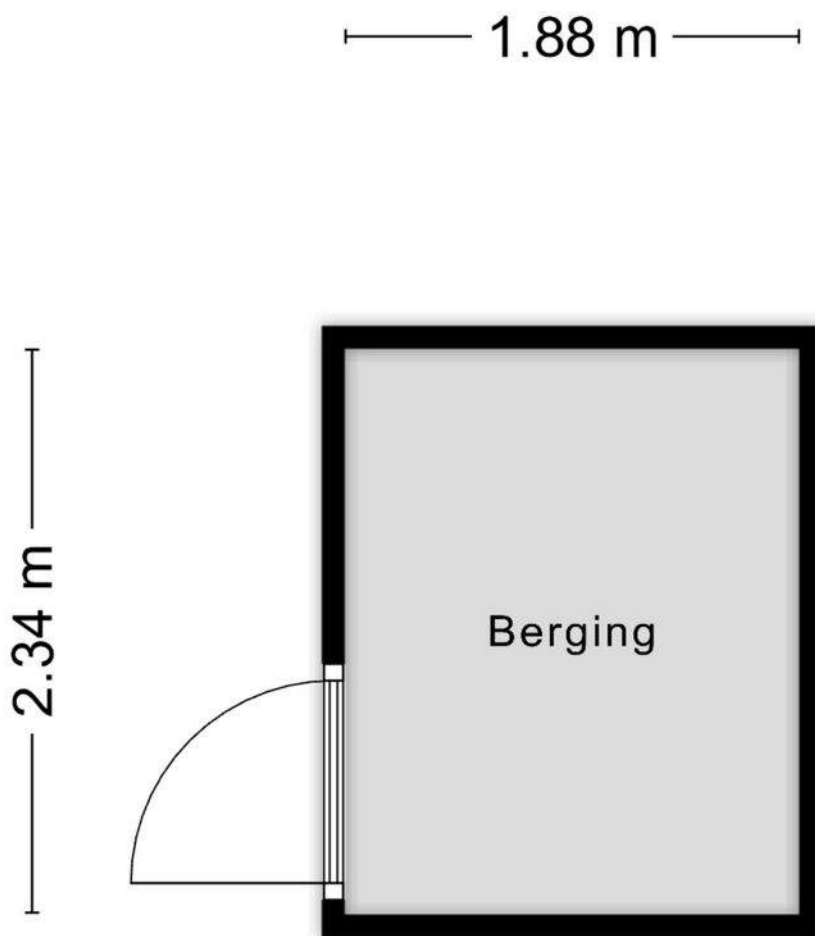
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

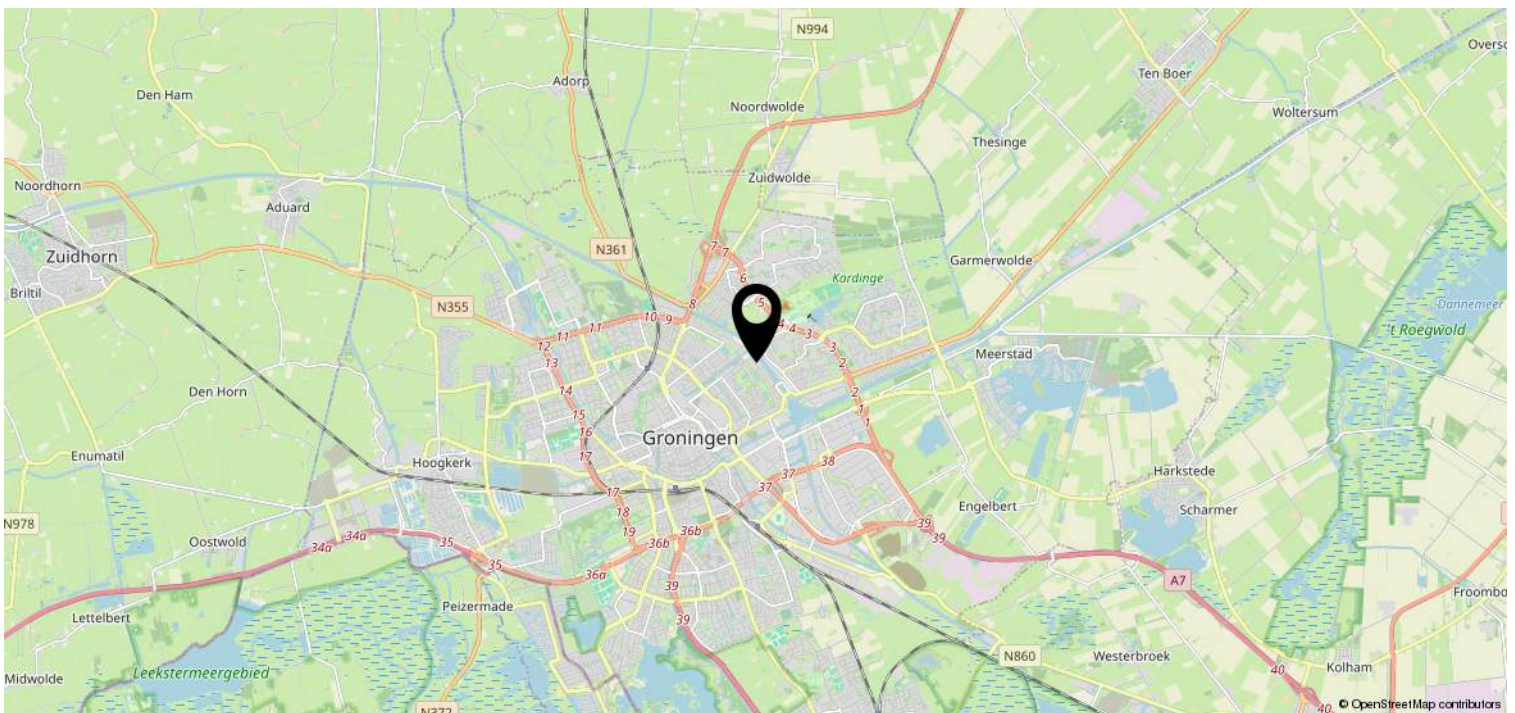
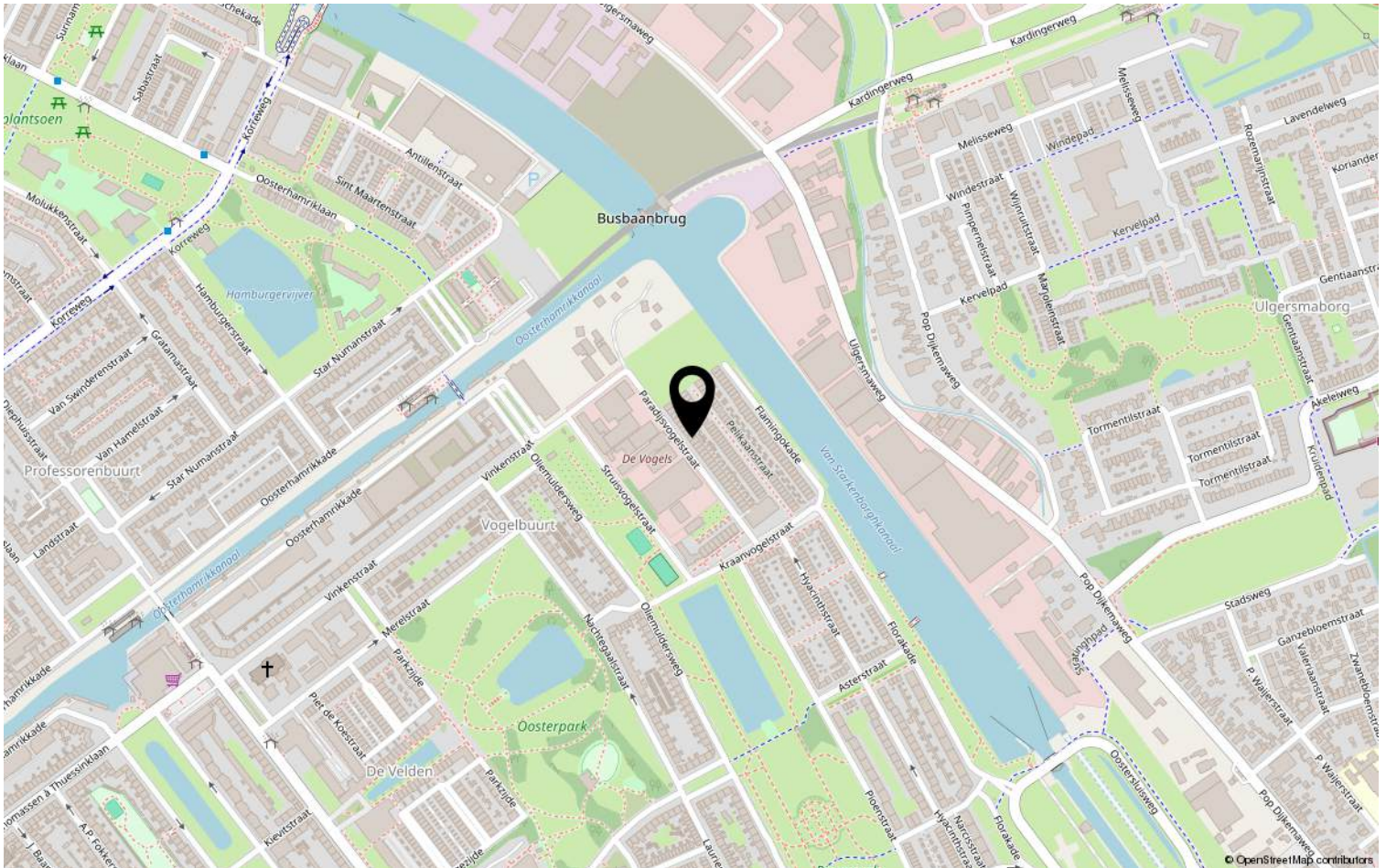


<p>12345</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Groningen</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 12793</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 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 behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

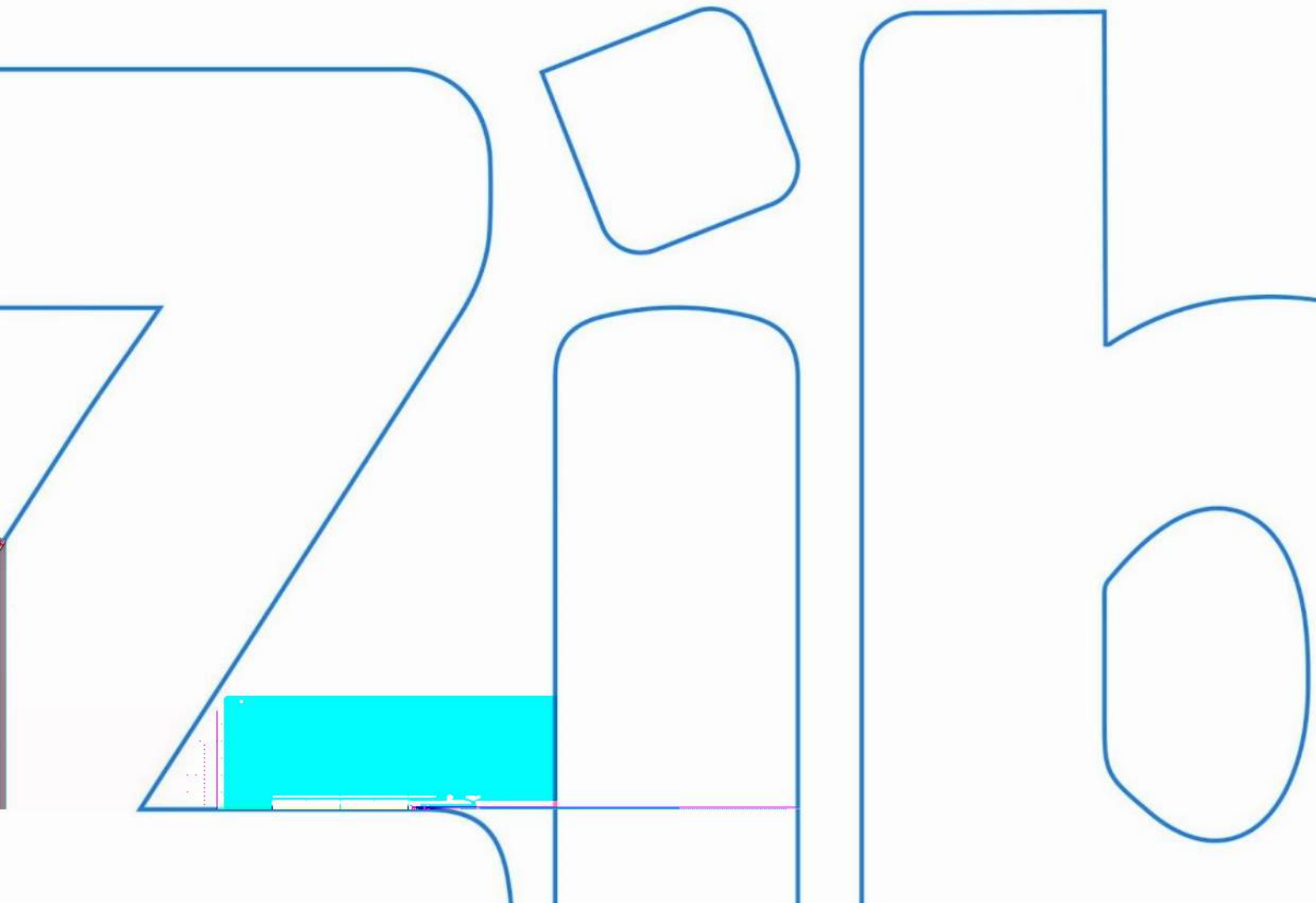
Locatie op de kaart



Zibber[®]

Meetrapport

Object	Woning
Adres	Paradijsvogelstraat 41
Postcode, plaats	9713 BV, Groningen
Opdrachtgever	Van der Schalie Makelaars
Datum Meetrapport	12-05-2026
Certificaatnummer	1651683



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	Paradijsvogelstraat 41
Postcode/plaats	9713 BV, Groningen
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 11-05-2026
 Datum meetrapport 12-05-2026
 Certificaatnummer 1651683

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	170,50	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	4,40	M ²
Bruto vloeroppervlak	196,20	M²
Bruto inhoud woning	603,86	M³

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 4m^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 liftschacht 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 4m^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

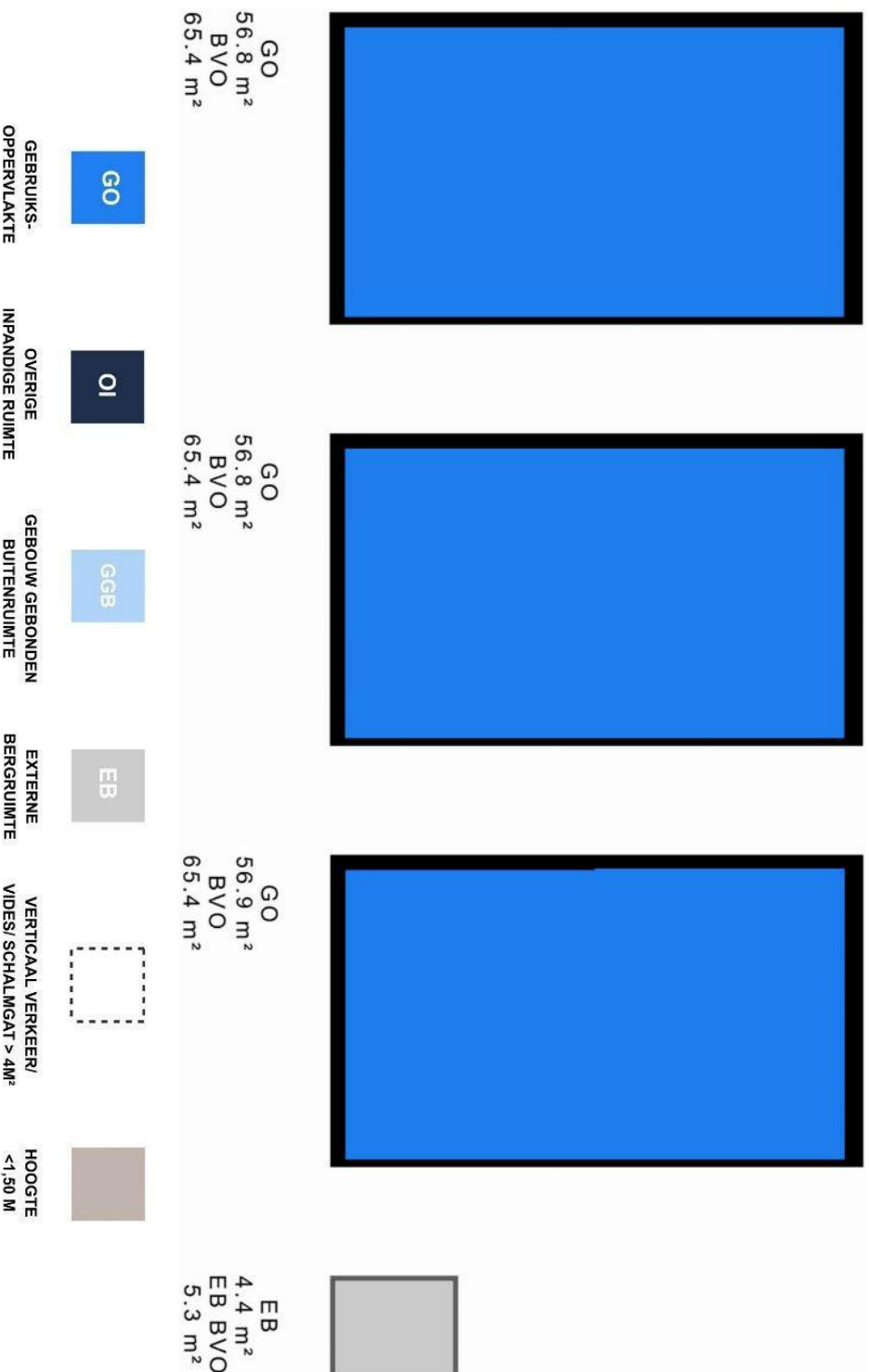
Een ruimte telt als externe bergruimte wanneer er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Als er meerdere externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes bij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

Vorbehouden & aannames

Bij gebouwen van 200 m² 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 m² geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie, bedraagt minder dan 1 m²

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 viakkentekening behoort bij het adres: Paradijsvogelstraat 41, 9713 BV, Groningen met datum: 12-05-2026



Heeft u interesse?

van der Schalie  makelaars

Arwerd 5
9746 CM Groningen

050-3130370 | info@vanderschalie-makelaars.nl
www.vanderschalie-makelaars.nl