

MAKELAAR



Guyotplein 5-2 | 9712 NX Groningen | 050 - 216 02 02 | info@makelaarwijn.nl



TE KOOP

## Engelberterweg 85

Groningen

Energie: **A**

Oppervlakte: **280m<sup>2</sup>**



– MAKELAARWIJ

## ENTHOUSIAST MAKELAARSKANTOOR IN GRONINGEN

Bij MakelaarWij geloven we in persoonlijk contact en een betrokken aanpak. Daarom stellen we ons graag even voor. Wij, Johannes en Maud, zijn het gezicht van MakelaarWij. Samen zorgen we ervoor dat jij met een goed gevoel jouw woning verkoopt of koopt.

Jouw nieuwe hoofdstuk  
begint misschien wel hier!  
- en wij helpen je graag op weg.

Neem een **Kijkje binnen** >

## Bouw

Type	Helft van dubbele woonboerderij
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1915

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	280m <sup>2</sup>
Inhoud	1020m <sup>3</sup>
Garage+berging	140.67m <sup>2</sup>

## Indeling

Bouwlagen	3
Kamers	5
Slaapkamers	4

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noordoosten
Staat	Verzorgd

## Energie

Energie label	A
---------------	---

## CV ketel

Warmtebron	CV-ketel
Bouwjaar	2025
Eigendom	Ja



# KENMERKEN

Belijk deze woning online



# OMSCHRIJVING

– ENGELBERTERWEG 85

**“Vrij wonen tussen de landerijen, met de binnenstad van Groningen op slechts enkele minuten afstand.”**

Landelijk wonen met de stad binnen handbereik: deze sfeervolle helft van een dubbele woonboerderij combineert rust, ruimte en comfort op unieke wijze. Met maar liefst 280 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een beschutte tuin en een royaal perceel van 2.850 m<sup>2</sup> geniet je hier dagelijks van vrijheid en privacy. De woning is keurig onderhouden en beschikt over een grote eigen garage, waardoor er volop ruimte is voor hobby, opslag of het stallen van meerdere auto's. Dankzij de 18 zonnepanelen en het energielabel A woon je hier bovendien verrassend energiezuinig.

Indeling:

BEGANE GROND

Vanaf de straatzijde betreft het de linkerhelft van de woonboerderij. Via de entree kom je in de ruime hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken van de woning. Direct aan de linkerkant bevindt zich de royale woonkamer van circa 59 m<sup>2</sup>. Een sfeervolle leefruimte met karakter, dankzij authentieke details zoals de originele pilaar, de schouw en de grote raampartijen die zorgen voor een prettige lichtinval. Via de schuifpui stap je zo de overdekte buitenruimte op, een heerlijke plek om een comfortabele zithoek te creëren.

De woonkeuken van circa 20 m<sup>2</sup> is zowel vanuit de hal als de woonkamer bereikbaar.

De keuken met granieten aanrechtblad is netjes onderhouden en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast. Dankzij de royale opzet is er volop ruimte voor een grote eettafel, ideaal voor lange diners en gezellige avonden met familie en vrienden. Vanuit de keuken is tevens de tuin bereikbaar.

Op de begane grond bevindt zich daarnaast de eerste slaapkamer van circa 16 m<sup>2</sup>, voorzien van een badkamer-en-



# OMSCHRIJVING

## – ENGELBERTERWEG 85

suite. Deze complete badkamer beschikt over een inloopdouche, dubbele wastafel, ligbad, toilet en de aansluitingen voor het witgoed. Daarnaast is er vanuit de hal nog een separaat toilet bereikbaar.

De praktische bijkeuken biedt extra bergruimte en via een vaste trap bereik je de ruime kelder van circa 24 m<sup>2</sup>. Ideaal als provisie-, wijn- of hobbyruimte.

Zowel de woonkamer, hal, als de keuken, beschikken over marmeren plavuizen.

### EERSTE VERDIEPING

Via de trap kom je op de eerste verdieping. Direct aan de rechterzijde bevindt zich het dakterras van circa 10 m<sup>2</sup>, gelegen op het zuidwesten. Een fijne plek om in alle rust van de middag- en avondzon te genieten.

De verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers van circa 23, 22 en 8 m<sup>2</sup> groot. Ook hier voel je de ruimte en mogelijkheden die de woning te bieden heeft. De badkamer op deze verdieping is voorzien van een douche, wastafel en toilet. Daarnaast bevindt zich onder de trap nog een praktische berging.

### ZOLDER

Middels een vaste trap is de ruime zolder van circa 32 m<sup>2</sup> bereikbaar. Momenteel in gebruik als bergruimte, maar dankzij het formaat en de indeling leent deze verdieping zich uitstekend voor het realiseren van een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

### GARAGE

Achter de woning bevindt zich de vrijstaande garage. Een royale ruimte met plaats voor meerdere auto's, bereikbaar via twee grote roldeuren welke op afstand bedienbaar zijn en een separate zijdeur. Via een vaste trap bereik je bovendien de zolderverdieping van circa 47 m<sup>2</sup>, ideaal voor extra opslagruimte. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee separate bergingen, samen goed voor circa 31 m<sup>2</sup> extra bergruimte.

### TUIN

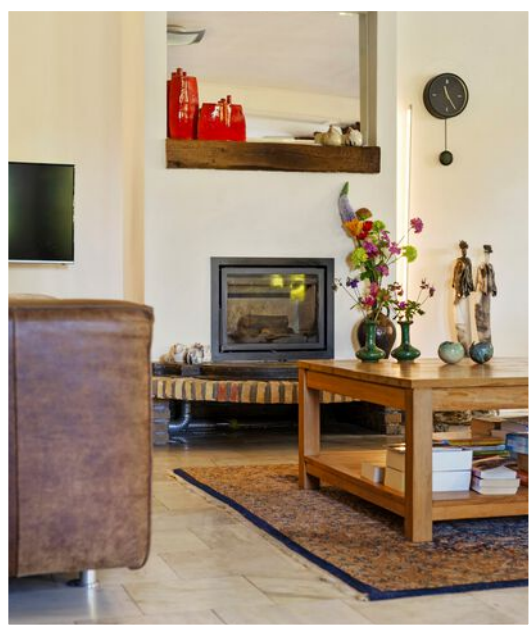
De woning staat op een royaal perceel van circa 2.850 m<sup>2</sup> en biedt daarmee volop rust, privacy en vrijheid. De tuin is fraai aangelegd en beschikt over meerdere sfeervolle zithoekjes waar je op ieder moment van de dag van zon of schaduw kunt genieten. Voor liefhebbers van groen en buitenleven is dit een waar paradijs. Zo beschikt de tuin over een eigen boomgaard met appelbomen en een peren-, pruimen-, kersen- en dadelboom. De tuin is uitstekend onderhouden en biedt daarnaast alle ruimte voor dierenliefhebbers, spelen of tuinieren.

Goed om te weten: het perceel is officieel gesplitst. Om het geheel van de naastgelegen woning te scheiden, hoeft enkel nog een haag geplaatst te worden.



**“Authentieke charme en verrassend veel ruimte.”**

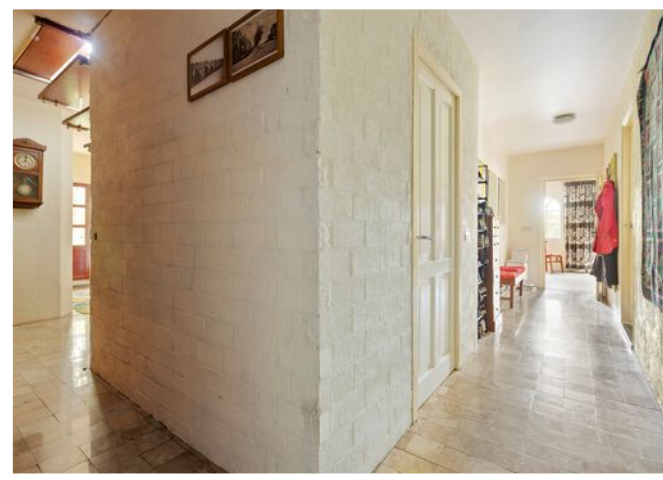


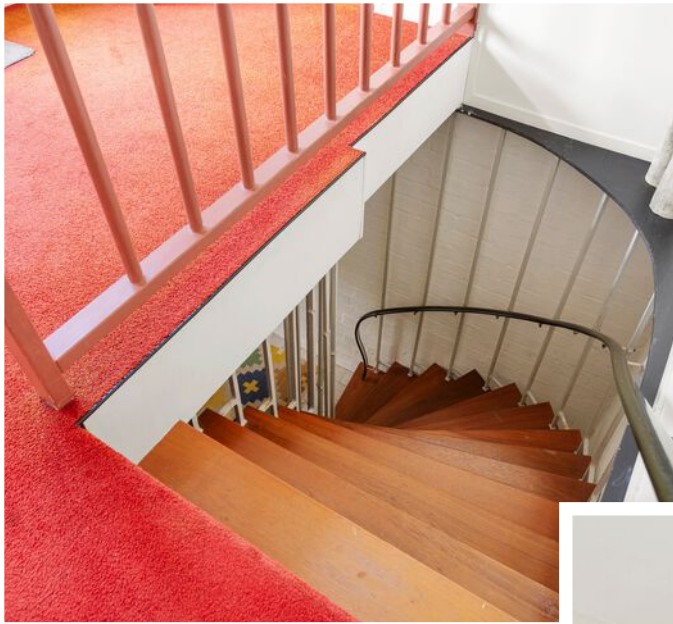




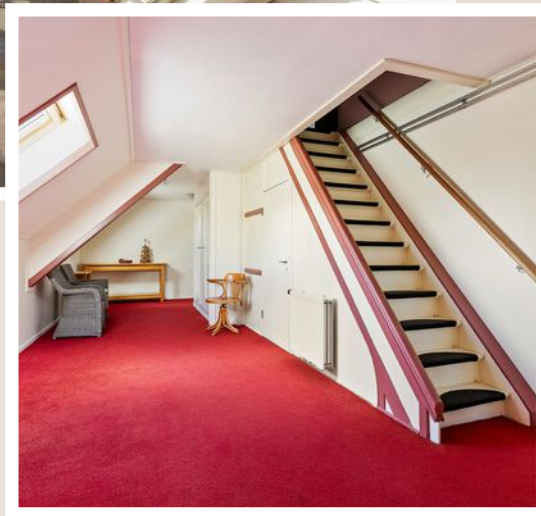
















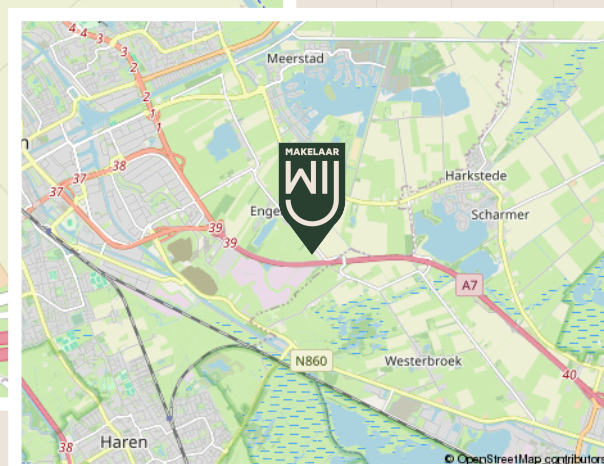
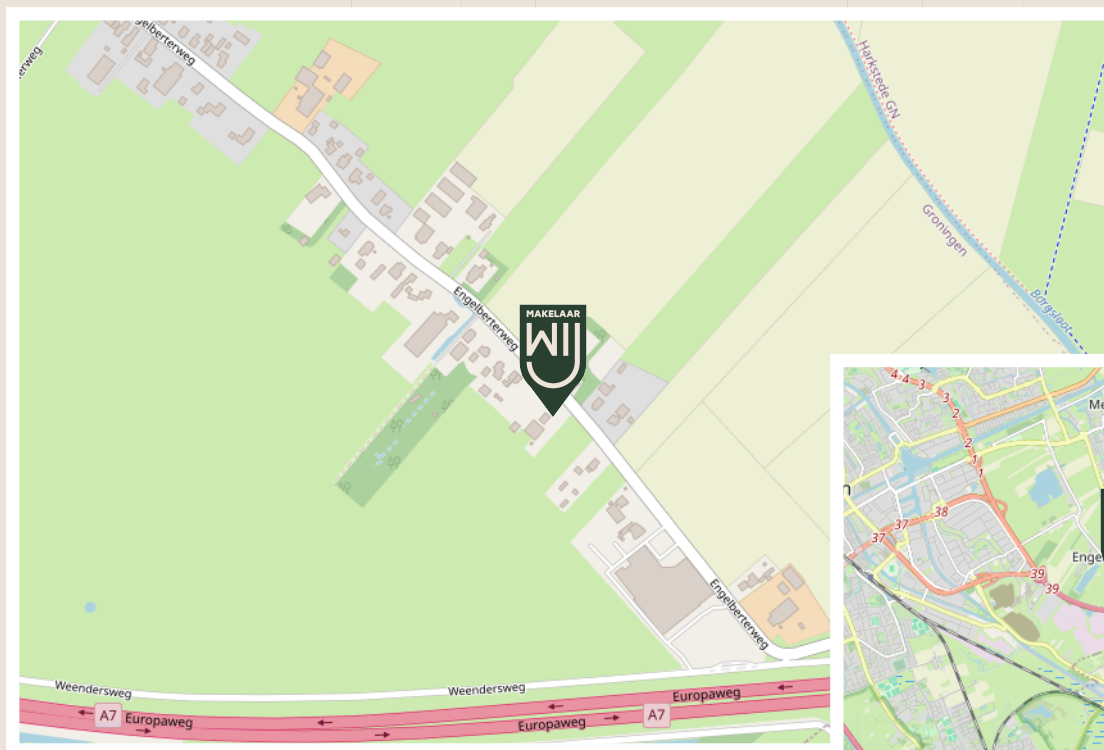


# LOCATIE

OP DE KAART

GRONINGEN

Gelegen aan de Engelberterweg woon je hier op een plek waar rust, ruimte en bereikbaarheid perfect samenkomen. Vanuit huis kijk je uit over de uitgestrekte landerijen en geniet je dagelijks van het landelijke gevoel, terwijl de levendigheid van de stad nooit ver weg is. Binnen enkele minuten bereik je het centrum van Groningen, zowel via de A7 als binnendoor via de Olgerweg. Ook het populaire Meerstad ligt op korte afstand. Hier vind je alles voor het dagelijks gemak: winkels, horeca, recreatie aan het water en goede openbaar vervoersverbindingen. Een ideale locatie voor wie vrij wil wonen, zonder in te leveren op comfort en voorzieningen.



# PLATTEGROND



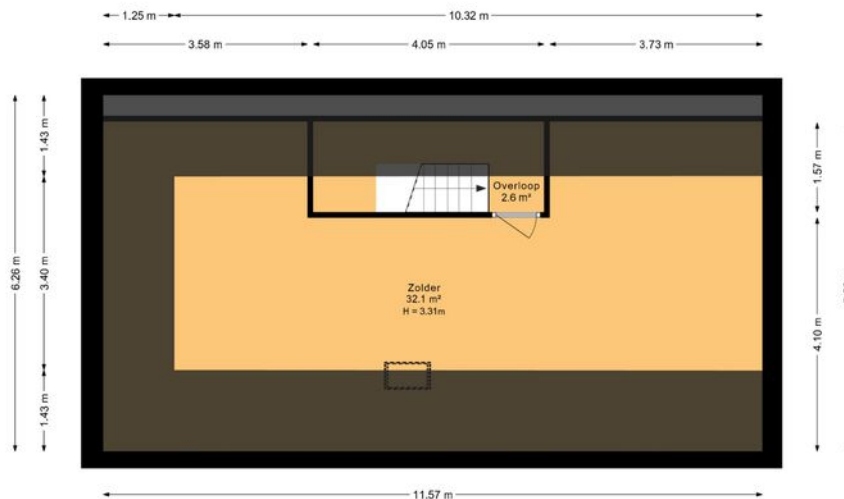
Deze plattegrond is opgesteld door STILZINNG.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



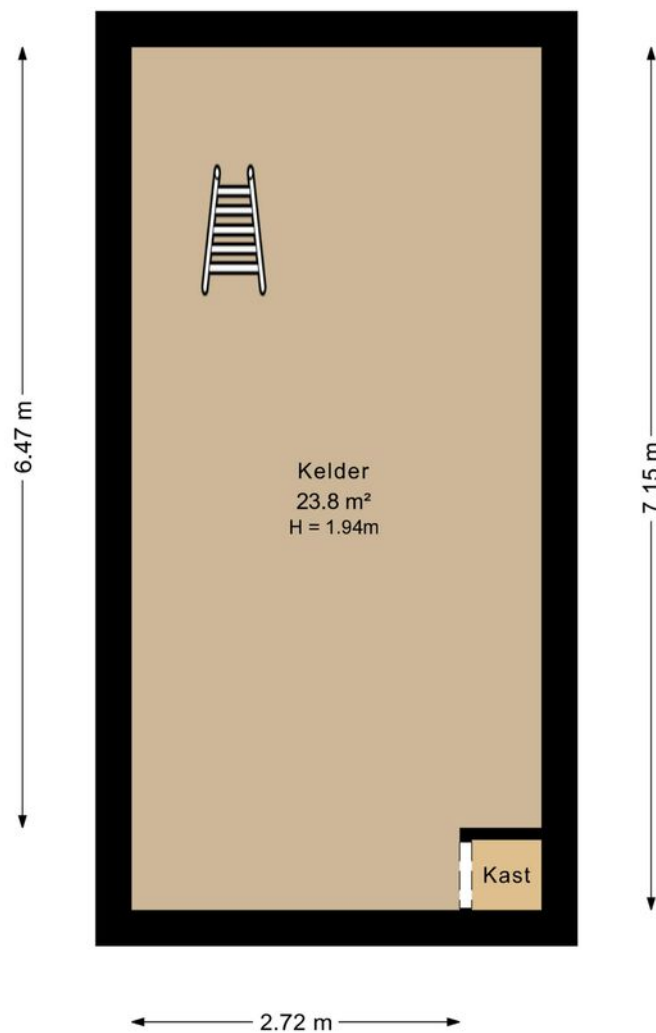
Deze plattegrond is opgesteld door STIJLZINNIG.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



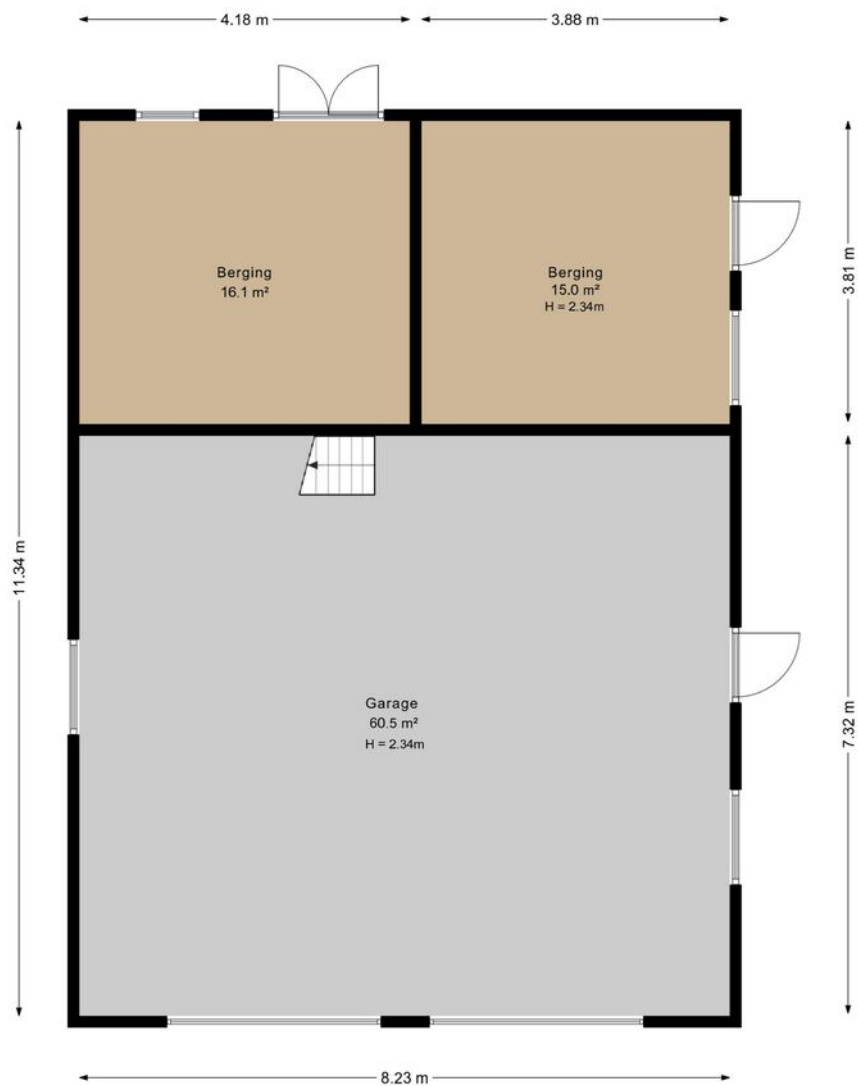
Deze plattegrond is opgesteld door STIJLZINNIG.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



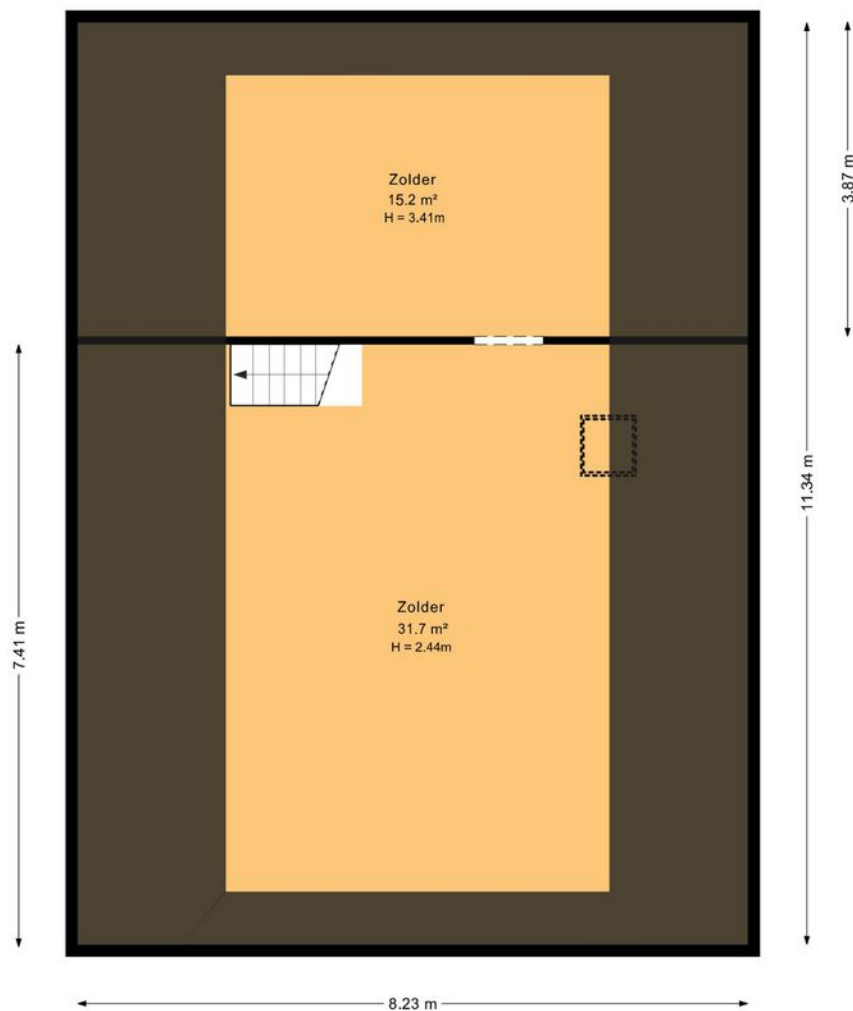
Deze plattegrond is opgesteld door STIJLZINNIG.

# PLATTEGROND



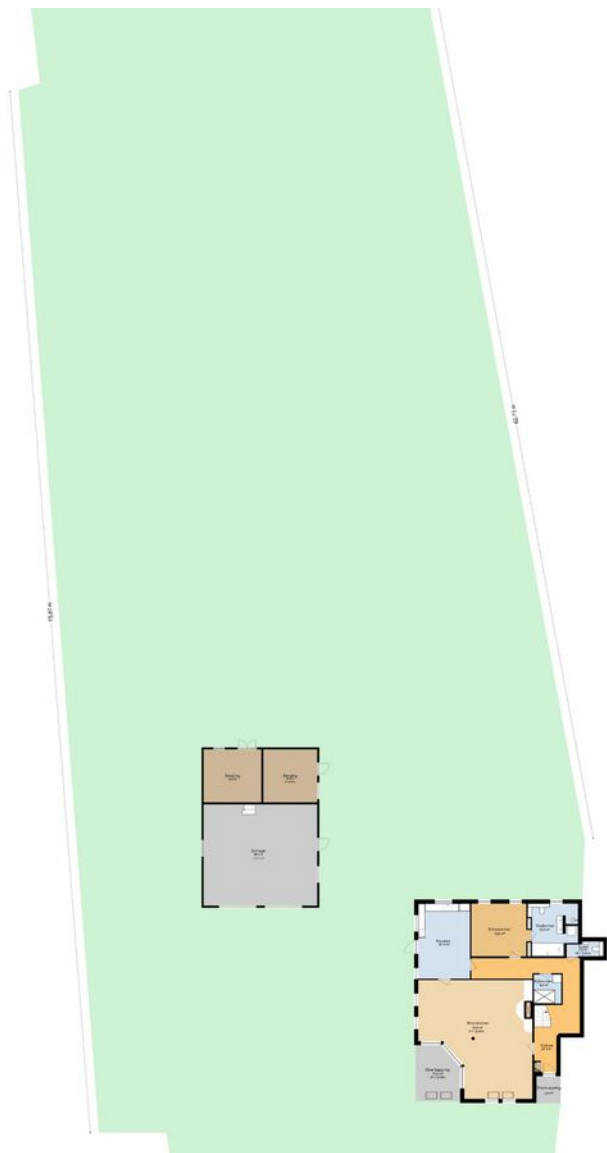
Deze plattegrond is opgesteld door STIJLZINNIG.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



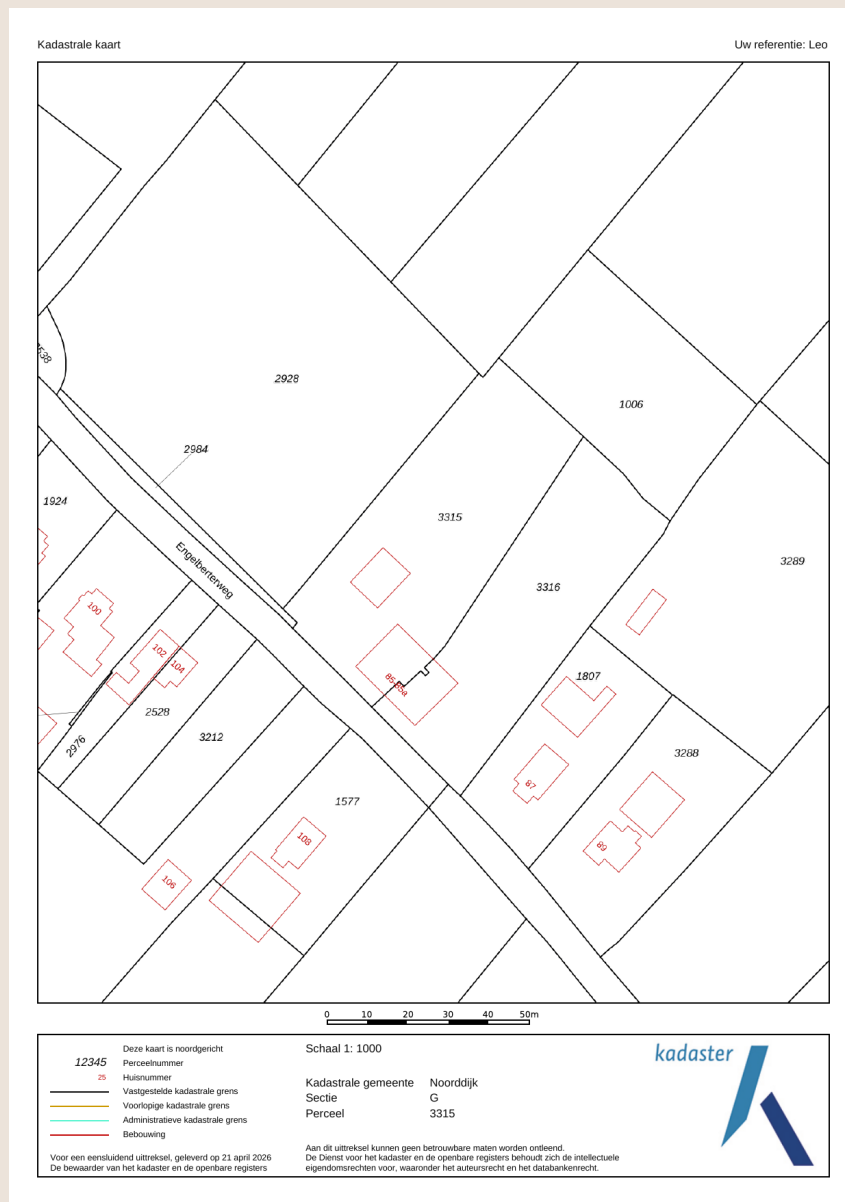
Deze plattegrond is opgesteld door STIJLZINNIG.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



# KADASTER

ENGELBERTERWEG 85



# VEELGESTELDE

## VRAGEN

### **WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### **MAG EEN MAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### **KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERHOGEN?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### **WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### **MOET EEN MAKELAAR ALS EERSTE MET MIJ IN ONDERHANDELING GAAN ALS IK DE EERSTE BEN DIE BELT VOOR EEN BEZICHTIGING OF ALS IK ALS EERSTE EEN BOD UITBRENG?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

# CLAUSULES

## IN DEZE KOOPOVEREENKOMST

# MAKELA

### Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 111 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele 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 voor rekening en risico van koper.

### Asbestclausule

Koper is ermee bekend dat ten tijde van de bouw en/of renovatie van het registergoed het normaal was asbest(cement)houdende materialen in de bouw te verwerken. Het is Verkoper niet bekend dat in het registergoed meer asbest(cement)houdende materialen zijn verwerkt dan algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw en/of renovatie van het registergoed. Koper is ermee bekend dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen dienen te worden genomen. Koper vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in het registergoed.

### Aardbevingsschade

1. Verkoper verklaart wel melding te hebben gedaan van mogelijke aardbeving gerelateerde schade bij de daartoe bevoegde instanties. De betreffende uitkering zal blijven bij verkoper.
2. In aanvulling op artikel 11 draagt verkoper zijn (eventuele) nieuwe schadevergoedingsvordering, die verkoper heeft jegens de Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V. (hierna te noemen: NAM) in verband met de aardbevingsschade, over aan koper. Verkoper en koper bestempelen de leveringsakte als 'authentieke' akte in de zin van artikel 3:94 lid 3 Burgerlijk Wetboek, zodat de overdracht van de schadevergoedingsvordering jegens de NAM op koper wordt voltooid ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering.
3. Partijen zijn aanvullend overeengekomen dat rechten en plichten ten aanzien van eventueel aanwezige aardbeving gerelateerde schade met ingang van de voornoemde datum van de juridische levering op koper worden overgedragen. Dit artikel wordt woordelijk overgenomen in de akte van levering.
4. Verkoper zal zich vanaf het ondertekenen van deze koopovereenkomst onthouden van het doen van nieuwe schademeldingen.
5. Verkoper verklaart wel aanspraak te hebben gemaakt op de subsidiemogelijkheid via het Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN). Iedere aansprakelijkheid van verkoper jegens koper inzake de (on)mogelijkheden van de subsidieaanvraag wordt uitgesloten.

# REVIEWS

– ONZE TROTS  
DEZE KLANTEN  
WAREN JE VOOR.

# MAKELAAR

## BOTERDIEP 32 17

Wij hebben onlangs ons appartement verkocht met behulp van MakelaarWij en zijn zeer tevreden over hun dienstverlening. Van begin tot eind hebben zij alles perfect verzorgd, waardoor het verkoopproces soepel en stressvrij verliep.

MakelaarWij bood uitstekend advies, zowel over de prijsstelling als over de presentatie van ons appartement. Hun professionele aanpak stelde ons in staat om ons volledig te focussen op de verbouwing van onze nieuwe woning, zonder ons zorgen te hoeven maken over de verkoop.

Het team is erg vriendelijk en toegankelijk, wat de samenwerking zeer prettig maakte. Ondanks dat MakelaarWij een nieuw makelaarskantoor is, bestaat het team uit ervaren makelaars die duidelijk weten waar ze mee bezig zijn.

Kortom, wij raden MakelaarWij van harte aan voor iedereen die op zoek is naar een betrouwbare en betrokken makelaar!

- Verkoper, Funda



CIJFER

10

## MOESSTRAAT 71A

Wat een toppers bij dit makelaarskantoor! Ze hebben echt het maximale uit de verkoop gehaald en zijn uitermate deskundig. De communicatie was helder, snel en prettig. Ik voelde me goed begeleid gedurende het hele traject. Absoluut een aanrader!  
- Verkoper, Funda



CIJFER

10

## KORREWEG 186A

Het contact met deze makelaar verliep zeer soepel. Via de makelaar had ik 6 jaar geleden dit pand aangekocht en ik wist dat ze de markt goed kende. Nadat we een verkoopprijs hadden vastgesteld heeft ze me nog persoonlijk advies gegeven over een aantal aan het huis gerelateerde zaken die voor mij ook belangrijk waren.

We communiceerden voornamelijk via whatsapp en ik merkte dat voor urgente zaken ook collega's van de makelaar op de hoogte waren van de zaak waardoor ook bij haar afwezigheid het hele proces gewoon doorgang kon vinden inclusief mijn vragen. wDat vond ik erg prettig.

- Verkoper, Funda



CIJFER

9

## SCHUBERTLAAN 40

Goed contact, nemen de tijd voor je woning en het gesprek. Rustig en open. Dit maakt dat ze een goeie analyse weten neer te zetten en het goed weten weer te geven.

- Verkoper, Funda



CIJFER

9

# WIE ZIJN WIJ?

OVER MAKELAARWIJ



– JOHANNES BRUINING

## EEN FRIESE GRONINGER MET PASSIE VOOR VASTGOED

Ik ben Johannes, een Friese Groninger – of misschien een Groningse Fries. Hoe je het ook wilt noemen, Groningen is al 14 jaar mijn thuis. Mijn passie voor vastgoed en architectuur brachten me in de makelaardij, waar ik inmiddels ruime ervaring heb opgebouwd.

Wat mij drijft? Het contact met mensen. Of het nu gaat om de verkoop van jouw woning, het vinden van jouw droomhuis of het meedenken over verbouwplannen: ik zet me er volledig voor in. Met enthousiasme en energie sta ik klaar om jouw woonwensen waar te maken. En na een drukke dag? Dan vind je me waarschijnlijk in een goed restaurant, want ik houd van lekker eten en geniet van het leven.

– MAUD WESTERHUIS

## JOUW ENTHOUSIASTE MAKELAAR IN GRONINGEN

Ik ben Maud, geboren en getogen in Drenthe, maar inmiddels al 14 jaar helemaal verknocht aan Groningen. Met tien jaar ervaring in de makelaardij, mijn werk als stadsgids en een diepgewortelde liefde voor deze stad, ken ik elke wijk en straat op mijn duimpje.

Wat ik zo leuk vind aan mijn werk? De dynamiek en de mensen. Geen dag is hetzelfde. Ik vind het leuk om kopers en verkopers te ontmoeten, hun verhalen te horen en samen mooie resultaten te behalen. Het geeft mij energie om te weten dat mijn klanten tevreden terugkijken op het proces. Het liefst in onze prachtige stad, want er gaat immers niets boven Groningen. Als stadsgids ken ik deze stad als mijn broekzak, en dat komt goed van pas in mijn werk. Ik help je graag om hier een plek te vinden die bij je past!



— MEER WETEN?

## NEEM GERUST CONTACT MET ONS OP

Bij ons draait het om jou. Samen zetten we onze energie, ervaring en liefde voor Groningen in om het beste resultaat voor jou te behalen. Wij zijn pas tevreden als jij dat ook bent.

Bij MakelaarWij vinden wij het belangrijk dat je op de eerste plaats staat en kunt vertrouwen op deskundig advies. Daarom begeleiden wij je tijdens het volledige proces en zorgen wij voor een stressvrije begeleiding, zodat je je kunt concentreren op andere zaken. Wil je weten wat wij voor je kunnen betekenen? Neem dan contact met ons op.

[www.makelaarwij.nl](http://www.makelaarwij.nl)

 **Guyotplein 5-2**  
9712 NX Groningen

 **050 - 216 02 02**

 **info@makelaarwij.nl**



BEKIJK ONZE WEBSITE

