

MAKELAAR



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



TE KOOP

**Engelberterweg 85 A**

Groningen

Energie: **A**

Oppervlakte: **211m<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	Helpt van dubbele woonboerderij
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1915

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	211m <sup>2</sup>
Inhoud	742m <sup>3</sup>
Externe berging	-

## Indeling

Bouwlagen	3
Kamers	6
Slaapkamers	5

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noordoosten
Staat	Verzorgd

## Energie

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

## CV ketel

Warmtebron	CV-ketel + vloerverwarming
Bouwjaar	CV: 2021
Eigendom	Ja



# KENMERKEN

Belijk deze woning online



# OMSCHRIJVING

– ENGELBERTERWEG 85 A

**“Deze karaktervolle helft van een dubbele woonboerderij combineert landelijke charme met modern comfort en duurzaam wonen.”**

Genieten van het buitenleven zonder afstand te doen van de voordelen van de stad. Deze sfeervolle helft van een dubbele woonboerderij biedt 211 m<sup>2</sup> woonoppervlak, vijf slaapkamers en een fraai perceel van 2.385 m<sup>2</sup> met eigen boomgaard. Een plek waar rust en privacy centraal staan, terwijl alle dagelijkse voorzieningen, scholen en uitvalswegen zich op korte afstand bevinden. Met 16 zonnepanelen en energielabel A combineert deze woning karakter bovendien moeiteloos met comfortabel en duurzaam wonen.

Indeling:

BEGANE GROND

Vanaf de straatzijde betreft het de rechterhelft van deze karaktervolle woonboerderij. Via de entree kom je binnen in een ruime en lichte leefomgeving waar direct de sfeer en het volume van de woning opvallen. De royale woonkamer met open keuken beslaat circa 68 m<sup>2</sup> en vormt het hart van het huis. Authentieke elementen, zoals de originele pilaren, zijn prachtig behouden gebleven en geven de ruimte extra karakter. Dankzij de toevoeging van Velux dakramen geniet je hier van een aangename hoeveelheid daglicht.

De open keuken is verzorgd uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat met afzuiging, vaatwasser, combi-oven en koelkast. Het kookeiland vormt hier echt het middelpunt van de leefruimte: een gezellige plek waar je tijdens het koken in contact blijft met familie of vrienden, of waar je samen aanschuift met een kop koffie of een goed glas wijn. Via openslaande deuren stap je zo onder de overkapping naar buiten, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Aansluitend bevindt zich een tweede hal met toegang tot een slaapkamer, die zich



# OMSCHRIJVING

## – ENGELBERTERWEG 85 A

ook uitstekend leent als werk- of hobbykamer. Deze ruimte beschikt over een nette badkamer-en-suite met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. Vanuit de hal zijn daarnaast een praktische bergkast en de bijkeuken van circa 4 m<sup>2</sup> bereikbaar.

De hele benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming.

### EERSTE VERDIEPING

De vaste trap leidt naar de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers van circa 20, 17 en 14 m<sup>2</sup>, stuk voor stuk licht en goed indeelbaar. Op de overloop is tevens een separaat toilet met wastafel aanwezig. Een royale inloopkast van circa 3 m<sup>2</sup> biedt extra praktische opbergruimte.

### TWEDE VERDIEPING

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als studio, maar is dankzij de afmetingen en indeling ook uitstekend geschikt als extra slaapkamer of werkkamer. Aan de achterzijde bevindt zich, achter de schuifdeuren, een ruime berging.

### TUIN

De woning staat op een royaal perceel van circa 2.385 m<sup>2</sup>, waar rust, privacy en het buitenleven centraal staan. De fraai aangelegde tuin biedt meerdere zitplekken, waaronder een beschermt terras direct aan de woning, ideaal om lange zomeravonden te verlengen.

Een bijzonder element is de eigen boomgaard, met een gevarieerd aanbod aan fruit- en notenbomen, waaronder appel-, peer-, pruimen-, abrikozen-, kersen-, kweepeer- en walnotenbomen. Daarnaast beschikt de tuin over een kippenhok met ren. Een unieke plek waar het buitenleven echt voelbaar is.

Goed om te weten: het perceel, werd samen met de burens, als één tuin gebruikt. Om het geheel van de naastgelegen woning te scheiden, hoeft enkel nog een haag geplaatst te worden.

### Bijzonderheden:

- Energielabel A
- Cv-ketel, Remeha (eigendom, 2021)
- 2.385 m<sup>2</sup> perceeloppervlak
- 16 zonnepanelen
- Verzorgde tuin met veel privacy
- Eigen boomgaard

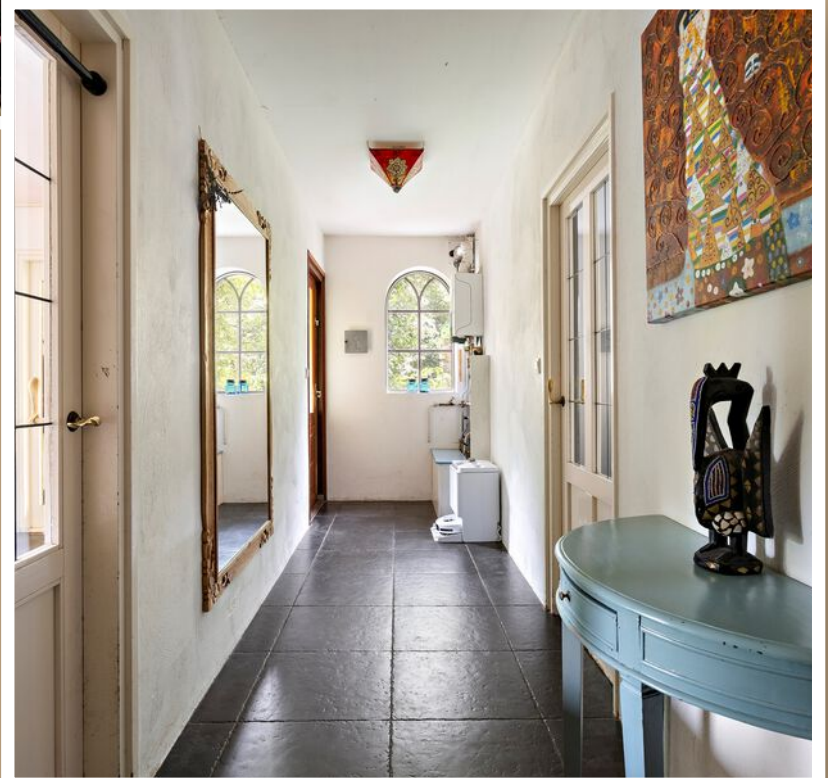


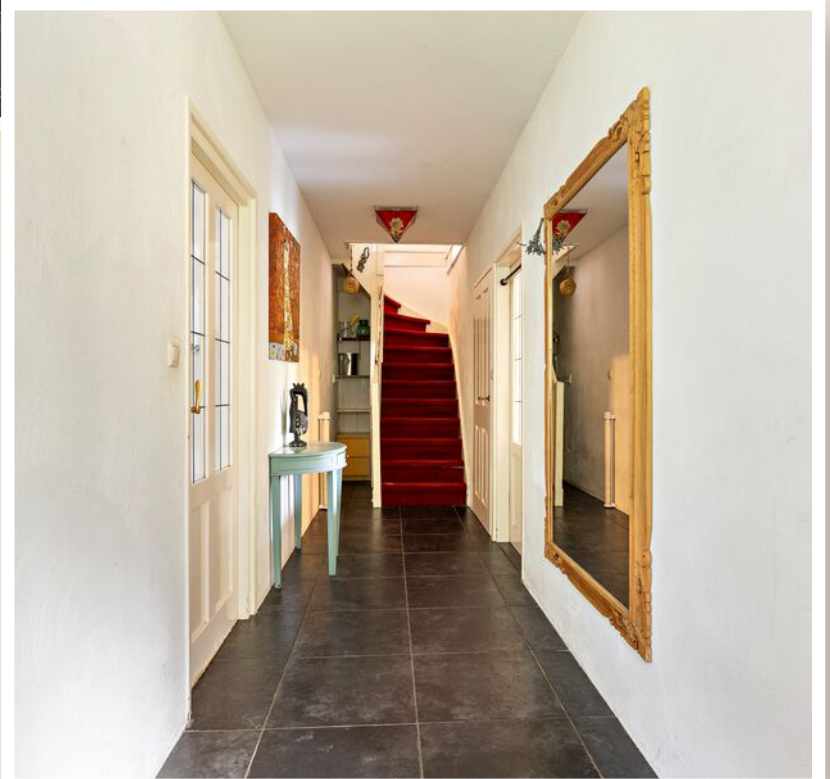
**“Landelijk wonen met  
Groningen om de hoek.”**



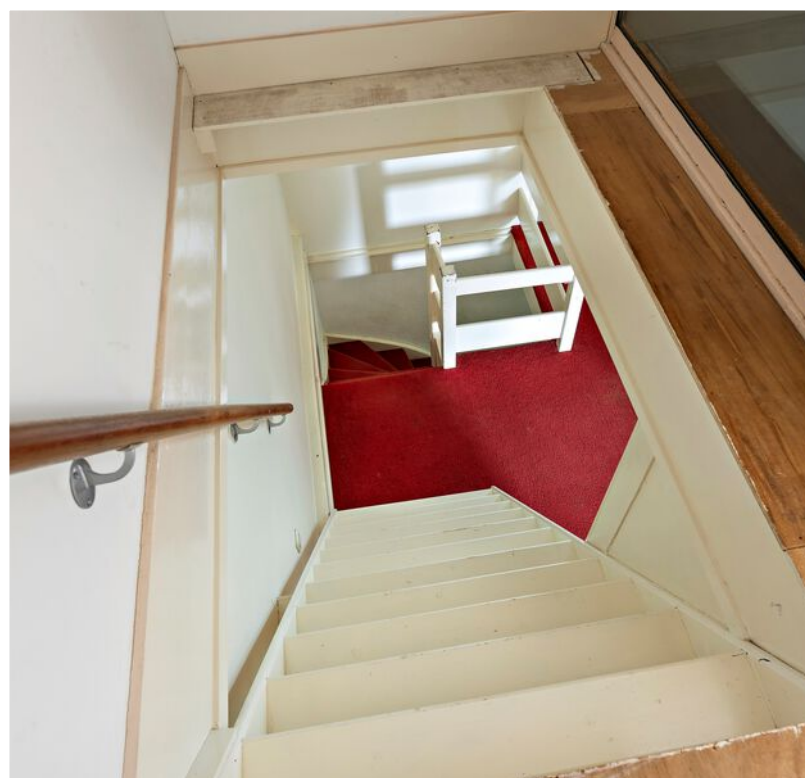




















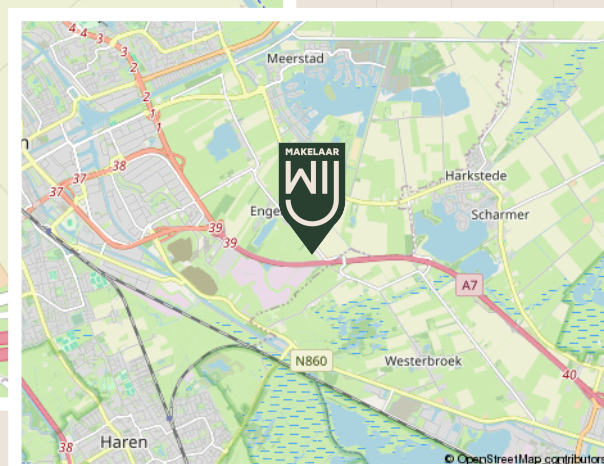
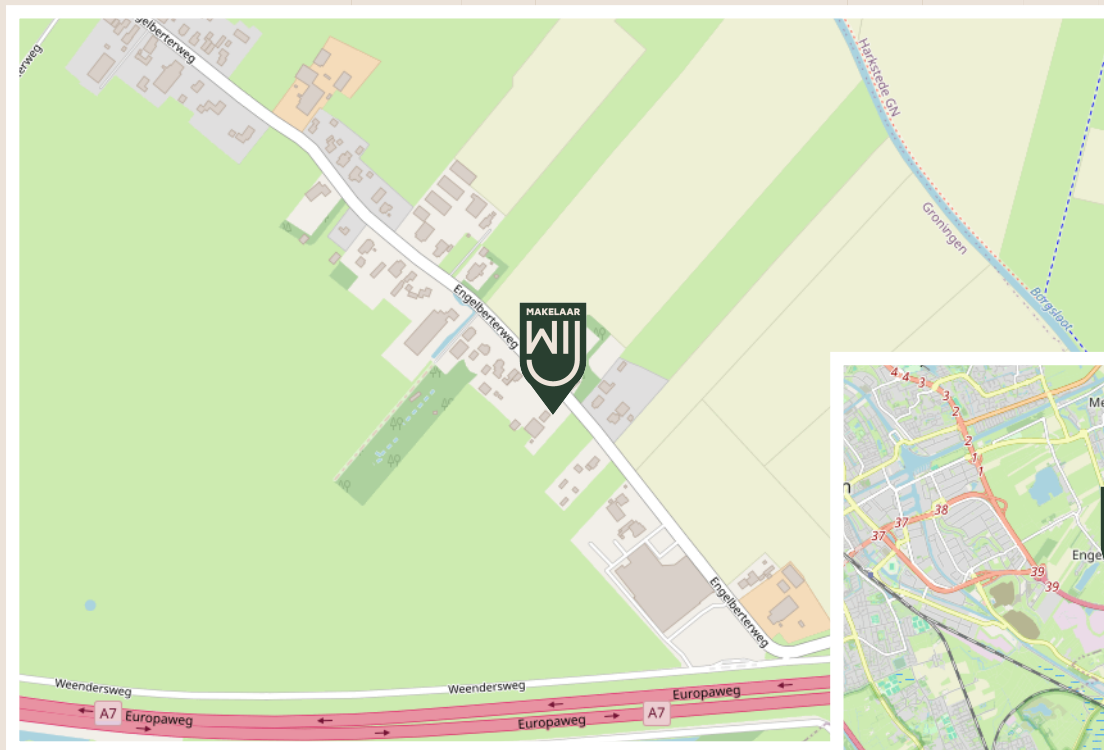


# LOCATIE

## OP DE KAART

### GRONINGEN

Aan de Engelberterweg ervaar je het beste van twee werelden: vrij en landelijk wonen met alle voorzieningen binnen handbereik. De omgeving wordt gekenmerkt door groen, ruimte en weidse uitzichten, waardoor je hier iedere dag geniet van rust en privacy. Tegelijkertijd ben je dankzij de gunstige ligging in korte tijd in het centrum van Groningen, zowel via de A7 als via de binnendoorroute richting de stad. Ook Meerstad bevindt zich op steenworp afstand, met diverse winkels, horecagelegenheden, recreatiemogelijkheden en openbaar vervoer. Een heerlijke woonomgeving voor wie rustig wil wonen met de dynamiek van de stad altijd dichtbij.



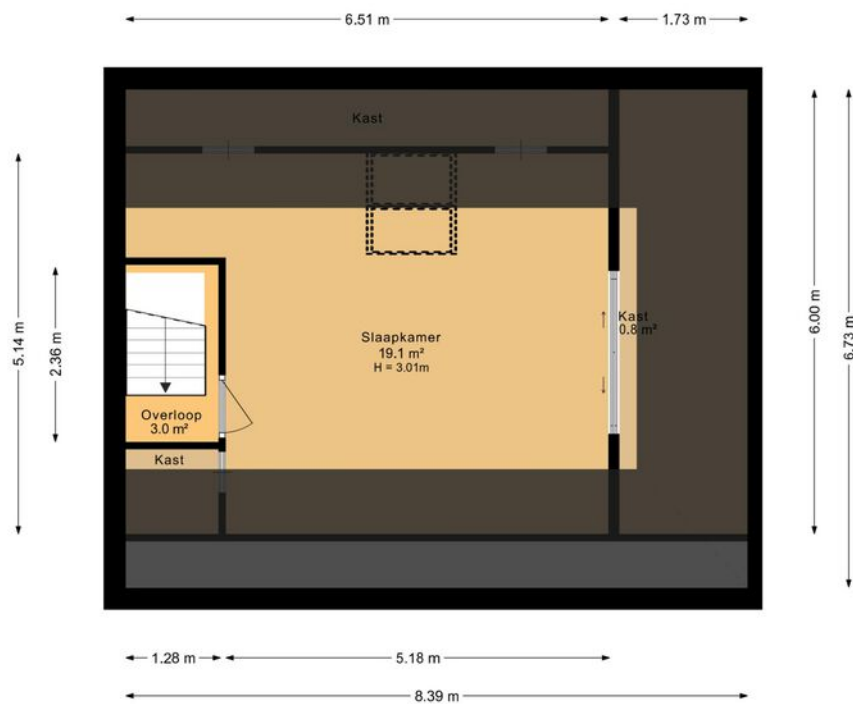
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



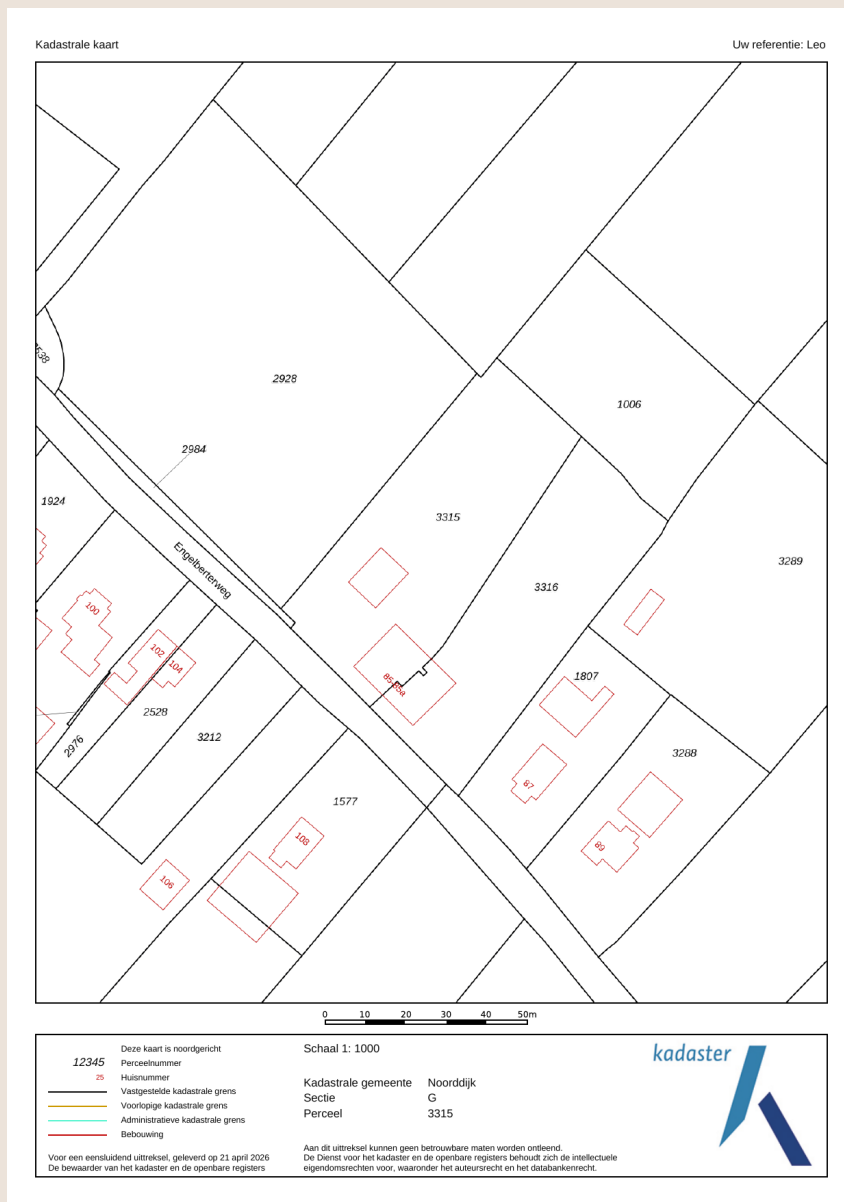
# PLATTEGROND



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

# KADASTER

ENGELBERTERWEG 85 A



# 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

