

TE KOOP

Dr. D. Bosstraat 3 a

Groningen



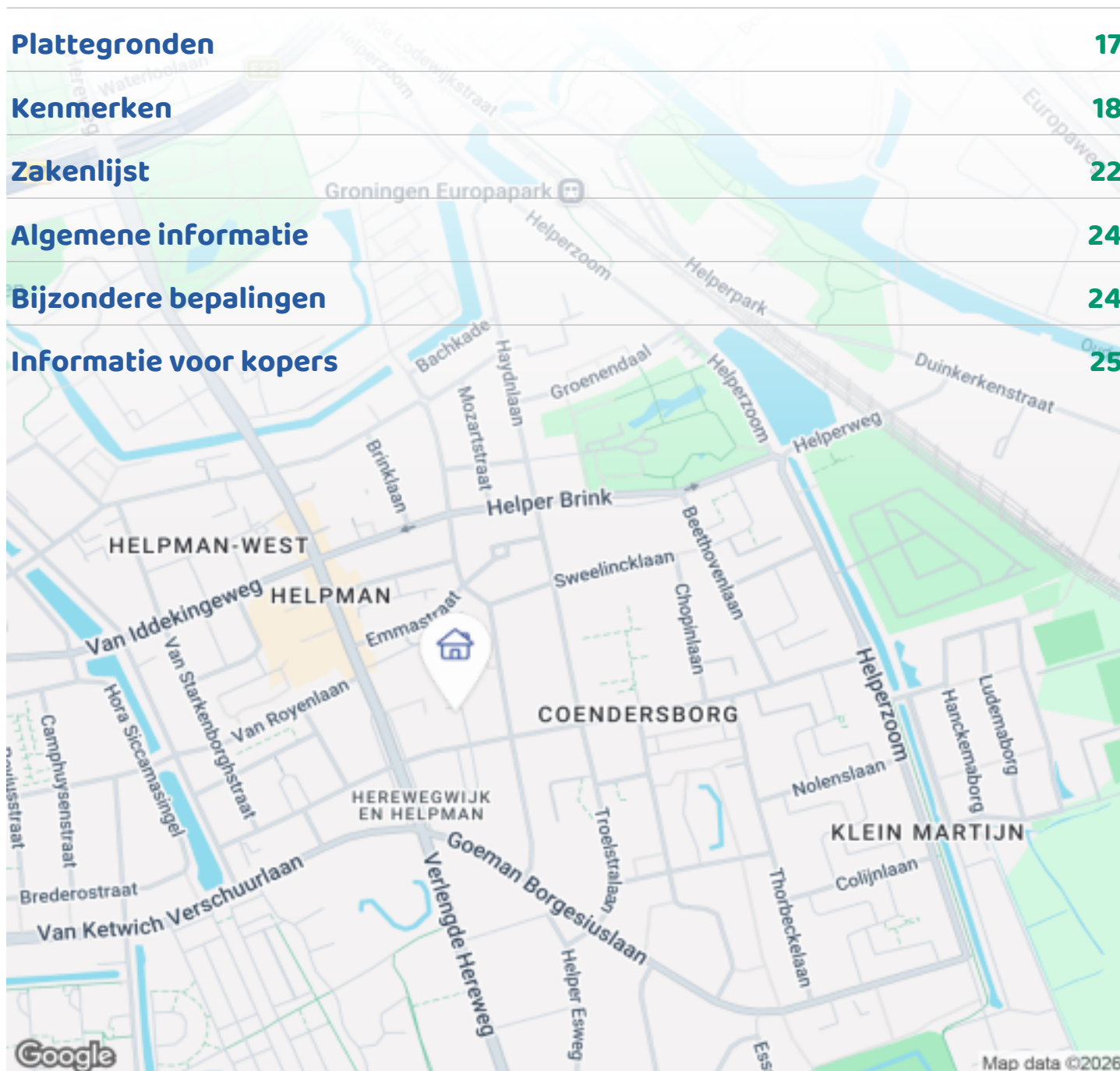
Vraagprijs

€ 399.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	13
Plattegronden	14
Plattegronden	15
Plattegronden	16
Plattegronden	17
Kenmerken	18
Zakenlijst	22
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Dr. D. Bosstraat 3 a, Groningen

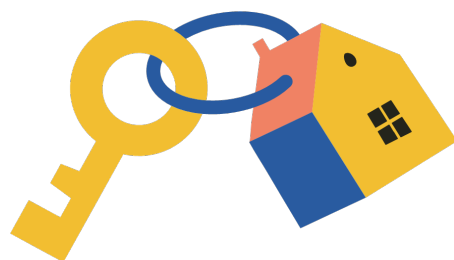
www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



In een prachtige, doodlopende straat in het hart van Helpman, omringd door groen, staat deze mooie en ruime bovenwoning, uit 1924. Van alle gemakken voorzien en gelukkig ook nog vol authentieke details als glas in lood ramen, suitedeuren en natuurstenen schouwen. Zodra je voor de deur staat zal je je er thuis voelen. Alles klopt en alles past. Hier is het fijn wonen.

Achter de voordeur is een kleine hal met granito vloer en ruimte voor een kapstok. De eerste verdieping begint met een vierkant overloop met daaraan grenzend een ruime keuken, twee riante woonkamers en suite en een kleine slaapkamer, thans studeerkamer. De keuken heeft een inbouwkast, een originele schouw met fornuis en ingebouwde afzuigkap, een natuurstenen aanrecht en de deur naar het balkon op het zuid westen, met uitzicht op het groen van alle binnentuinen. Een echt vogel paradijs. De beide woonkamers zijn ruim en licht, door de hoge plafonds en de erker aan de voorzijde. Door vrijwel het hele huis ligt een mooie houten vloer, wat de warme



Woningbrochure: Dr. D. Bosstraat 3 a, Groningen

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

sfeer verhoogd. Evenals de fijne houtkachel, in de achterste woonkamer. De kleine slaapkamer/studeerkamer is een mooie aanvulling op deze verdieping.

Op de tweede verdieping ligt weer een vierkant overloop met daaraan de badkamer met inloopdouche én bad, twee ruime slaapkamers met dakkapel, het toilet en een ruimte voor de wasmachine, de droger en de cv-ketel. De dakkapellen zijn van onderhoudsvrij kunststof en hebben grote ramen met ingebouwd horrengaas: dat slaapt wel zo rustig. De hele bovenverdieping is geïsoleerd en alle cv elementen hebben thermostaat knoppen.

Vanaf het tweede overloop is de ruime zolder te bereiken, voor de weinige spullen die je verder niet kwijt kunt in dit huis.

Achter het huis staat een door de VVE recent vernieuwde fietsen schuur. Langs het pad, terug naar huis, kun je de bloemen plukken voor op de eettafel.

Het is een heerlijk huis in een geweldig mooie, gezellige buurt. In een straat met jonge gezinnen, bewoners van middelbare leeftijd en mensen die van hun pensioen genieten.

Een straat waar eens in de twee jaar de Gouden Regen bloeit. Komt dat zien.

- Karakteristiek huis uit 1924
- 120 m2 (twee etages + een zolder)
- Ruime woonkamers, drie slaapkamers, moderne keuken en badkamer
- Alle wanden in het huis zijn gestukt, houten vloeren door het hele huis
- Energie label C
- Alle ramen zijn van dubbel glas en ook de glas in lood ramen hebben voorzet ramen
- VVE ingeschreven bij KvK, goed overleg met de burens, buiten-schilderwerk binnenkort
- € 6.000 subsidie beschikbaar voor genoemd schilderwerk
- € 4.000 subsidie nog aan te vragen voor verduurzaming
- In het hart van de wijk Helpman, in een groene

verkeersluwe straat

-Winkelcentrum en horeca op twee min. wandelen, centrum Groningen 10 min. fietsen

-Bus en trein op loop afstand en in een mum van tijd met de auto op de A7 of de A28







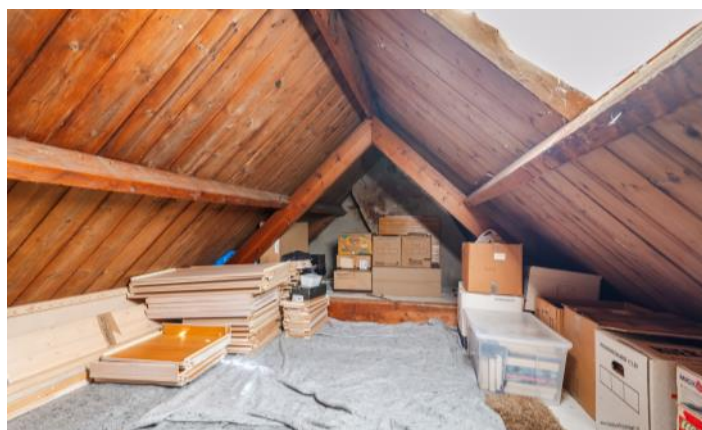








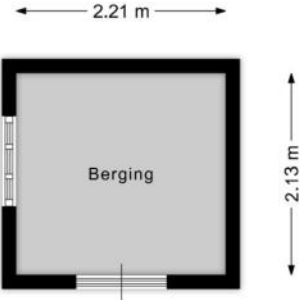
FOTO'S



FOTO'S



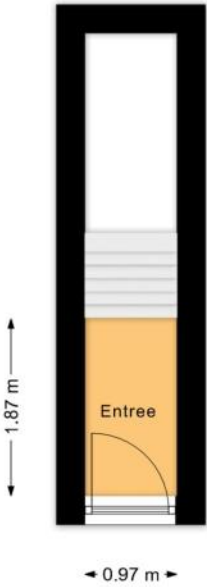
PLATTEGRONDEN



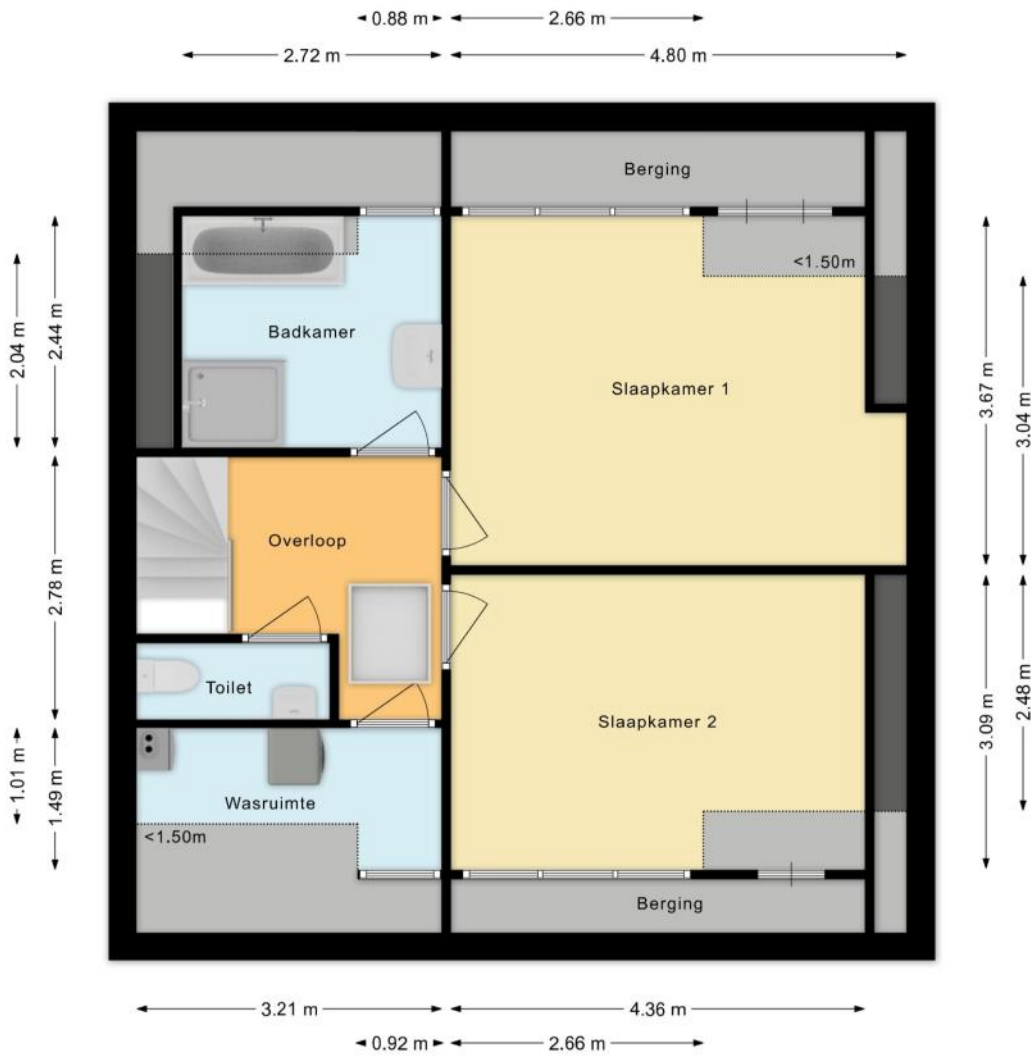
PLATTEGRONDEN



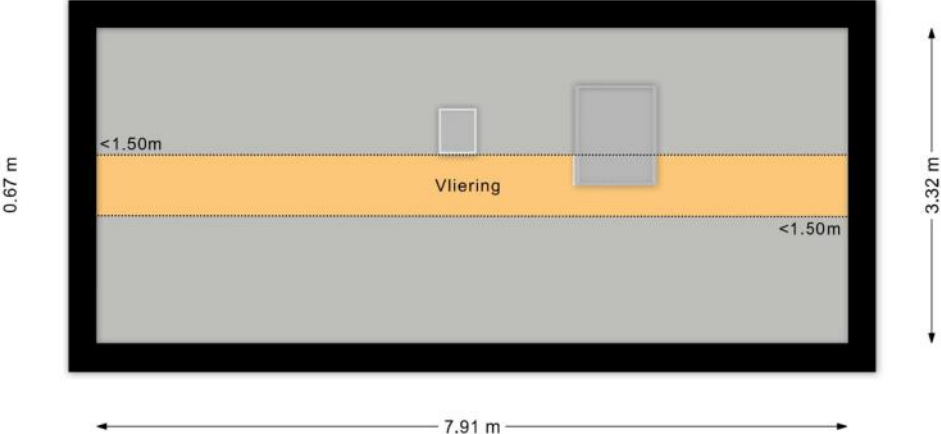
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1924
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	488 m³
--------	--------------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	120 m²
Overige inpandige ruimte	5 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m²
Externe bergruimte	5 m²

* 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	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, douche, wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	TV kabel, Rookkanaal, Glasvezel kabel

Energie

Energie label	C
Isolatie	Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Cv-ketel, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2005
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
---------	-------------------------------------

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Vrijstaand steen

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Betaald parkeren

Kadastrale gegevens

Helpman M 7903 2

Eigendomssituatie

Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

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

> Gebruikelijke bij apartmentsrechten

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Publiekrechtelijke beperking in

de zin van de Wet kenbaarheid

publiekrechtelijke beperkingen

onroerende zaken

Gedoogplicht archeologisch onderzoek, Erfgoedwet

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Groningen

Datum in werking 20-10-2010

Afkomstig uit stuk Hyp4 79966/141

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 20-10-2010

Ingeschreven op 15-12-2020 om 10:27

Publiekrechtelijke beperking in

de zin van de Wet kenbaarheid

publiekrechtelijke beperkingen

onroerende zakenIs 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
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer		●	
Vitrages overig		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
Kachels			●
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis			●
Koelkast			●
Oven			●
Afzuigkap	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie			●
Wastafelmeubel	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

Wasmachine evt. ter overname.

Driedelige ladder evt. ter overname.

Evenals Fornuis/ oven, koelkast, hokkachel zoals hierboven aangegeven.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

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?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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 de koopakte 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

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

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.