

**TE KOOP**

# **Adriaan van Ostadestraat 75**

Groningen



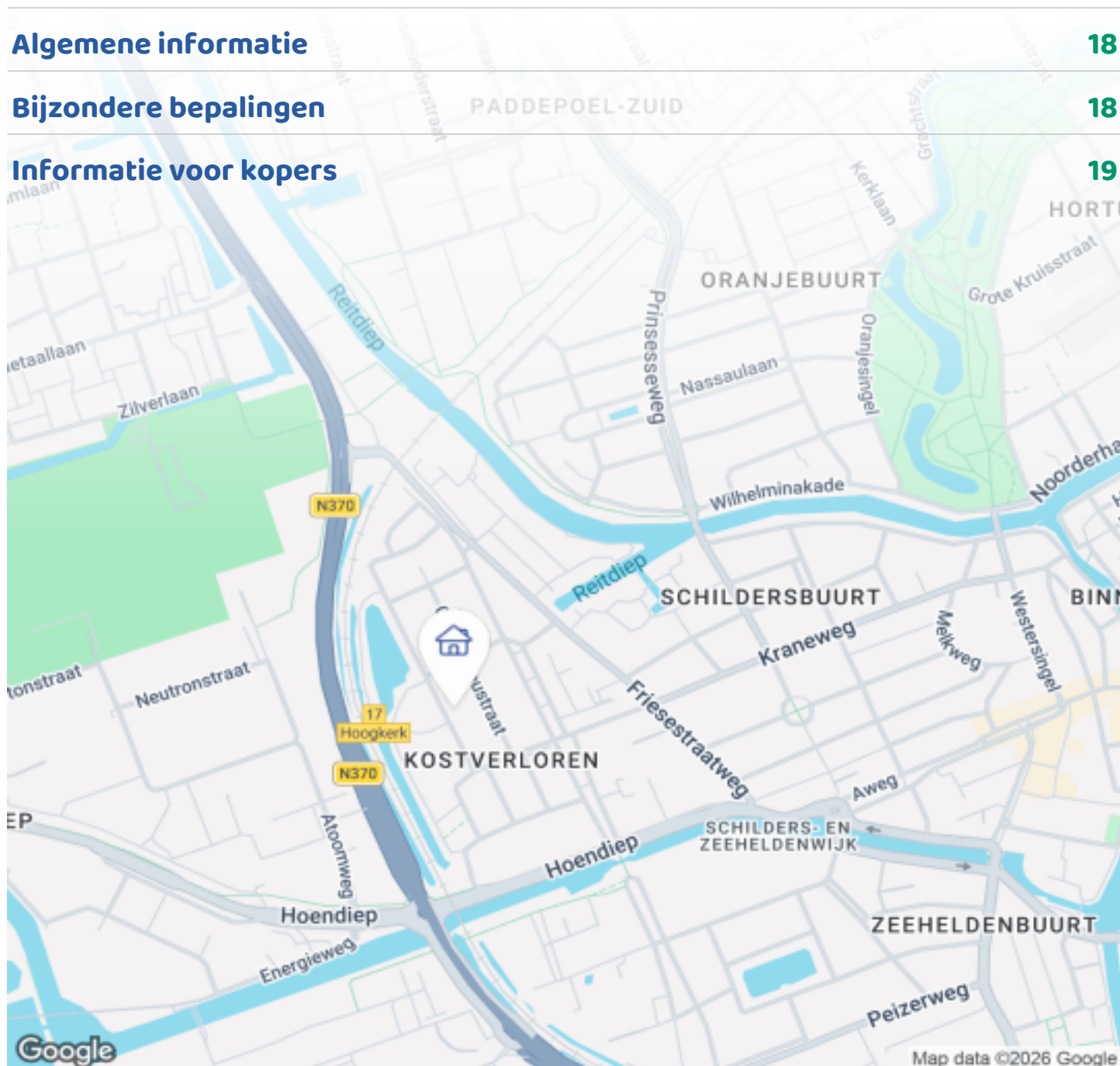
**Vraagprijs**

**€ 269.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	11
Plattegronden	12
Kenmerken	13
Zakenlijst	17
Algemene informatie	18
Bijzondere bepalingen	18
Informatie voor kopers	19



Woningbrochure: Adriaan van Ostadestraat 75, Groningen

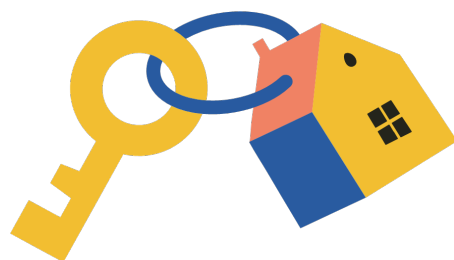
[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Blikvanger: Licht 3-kamer appartement met twee balkons op strategisch gelegen locatie in de wijk Kostverloren

Ben je op zoek naar een licht appartement met 2 slaapkamers, twee balkons en een ideale ligging nabij het centrum van de stad, NS station binnen 10 minuten én een snelle aansluiting op de ring van Groningen? Dan is de Adriaan van Ostadestraat 75 in Groningen absoluut een bezichtiging waard. Dit zeer ruime 3-kamer (voormalig 4-kamer) appartement is gelegen op de eerste woonlaag en profiteert dankzij de grote ramen aan de voor- en achterzijde van veel natuurlijke lichtinval. Vanuit het appartement heb je fraai uitzicht over een park met een prachtige vijver en aan de achterzijde kijk je uit op een groene binnentuin wat zorgt voor een prettig en ontspannen woongefoel.



**Woningbrochure: Adriaan van Ostadestraat 75, Groningen**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Met een woonoppervlakte van ca. 69 m, twee slaapkamers, twee balkons, een aparte keuken, een moderne badkamer met inloopdouche en een praktische interne berging beschikt dit appartement over een comfortabele basis voor starters, alleenstaanden of kleine huishoudens.

Kenmerken:

Bouwjaar 1959

Woonoppervlakte: ca 69 m<sup>2</sup>

Energie label: E (geldig tot 18 augustus 2026). Een nieuw energie label is aangevraagd. Deze wordt eind augustus afgegeven. Omdat het gehele complex is geïsoleerd en alle kozijnen van het appartement in de afgelopen jaren zijn voorzien van HR++ glas is het aannemelijk dat het een D of C label wordt.

Aantal kamers: 3, waarvan 2 slaapkamers

Maandelijkse bijdrage VvE: 260,90 euro (inclusief 70,- euro voorschot blokverwarming)

Aanvaarding: in overleg

Licht, ruim en een praktische indeling.

Via een afgesloten portiek met intercom, brievenbussen en trappenhuis bereik je het appartement op de eerste woonlaag. De hal vormt het centrale punt van de woning en geeft toegang tot alle vertrekken. De woonkamer met eetgedeelte is aangenaam licht en biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eettafel. De hal, de woon- en slaapkamers zijn afgewerkt met een neutrale kleur licht laminaat en in de keuken liggen moderne donkere tegels.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers van goed formaat.

De gesloten keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en voorzien van een spoelbak, 5 pits gaskookplaat, een inbouw oven, een losse vaatwasser, wasmachine, koelkast en magnetron. In de keuken bevindt zich een huurgeiser ten behoeve van warm (douche)water voor de keuken en badkamer.

De badkamer is voorzien van een inloopdouche en wastafelmeubel mét verwarmde spiegel erboven. Het toilet is separaat uitgevoerd. Daarnaast beschikt het

appartement over een handige bergkast bereikbaar vanuit de hal.

Het balkon aan de voorzijde is bereikbaar via de woonkamer. Het tweede balkon is zowel vanuit de keuken als vanuit de achterkamer bereikbaar.

Berging en parkeren

In het souterrain beschikt het appartement over een interne privéberging van 10 m<sup>2</sup>, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen. Voor het complex is openbare parkeergelegenheid aanwezig.

Wonen in Kostverloren.

De Adriaan Van Ostadestraat is gelegen in een rustige en groene woonomgeving in het westen van Groningen. De wijk ligt zeer gunstig – op loop en fietsafstand - van het stadscentrum en kenmerkt zich door de aanwezigheid van groenstroken en waterpartijen. De wijk scoort uitstekend op voorzieningen zoals scholen, supermarkten, speciaalzaken en horeca. De gemeente voert grote projecten uit in de wijk. Een belangrijk initiatief is het Energieplan Kostverloren dat zich richt op het aansluiten van de wijk op stadsverwarming (aardgasvrij) in samenwerking met WarmteStad.

Bijzonderheden:

Licht appartement met veel natuurlijke lichtinval  
Groene omgeving

Twee slaapkamers én twee balkons aanwezig

Geheel voorzien van HR ++ glas

Interne berging in het souterrain

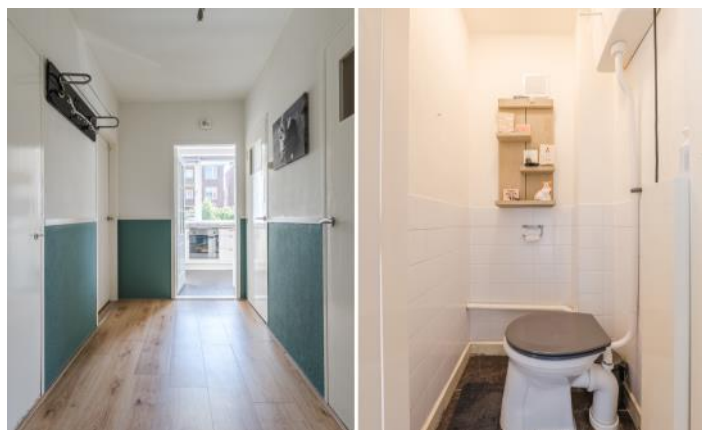
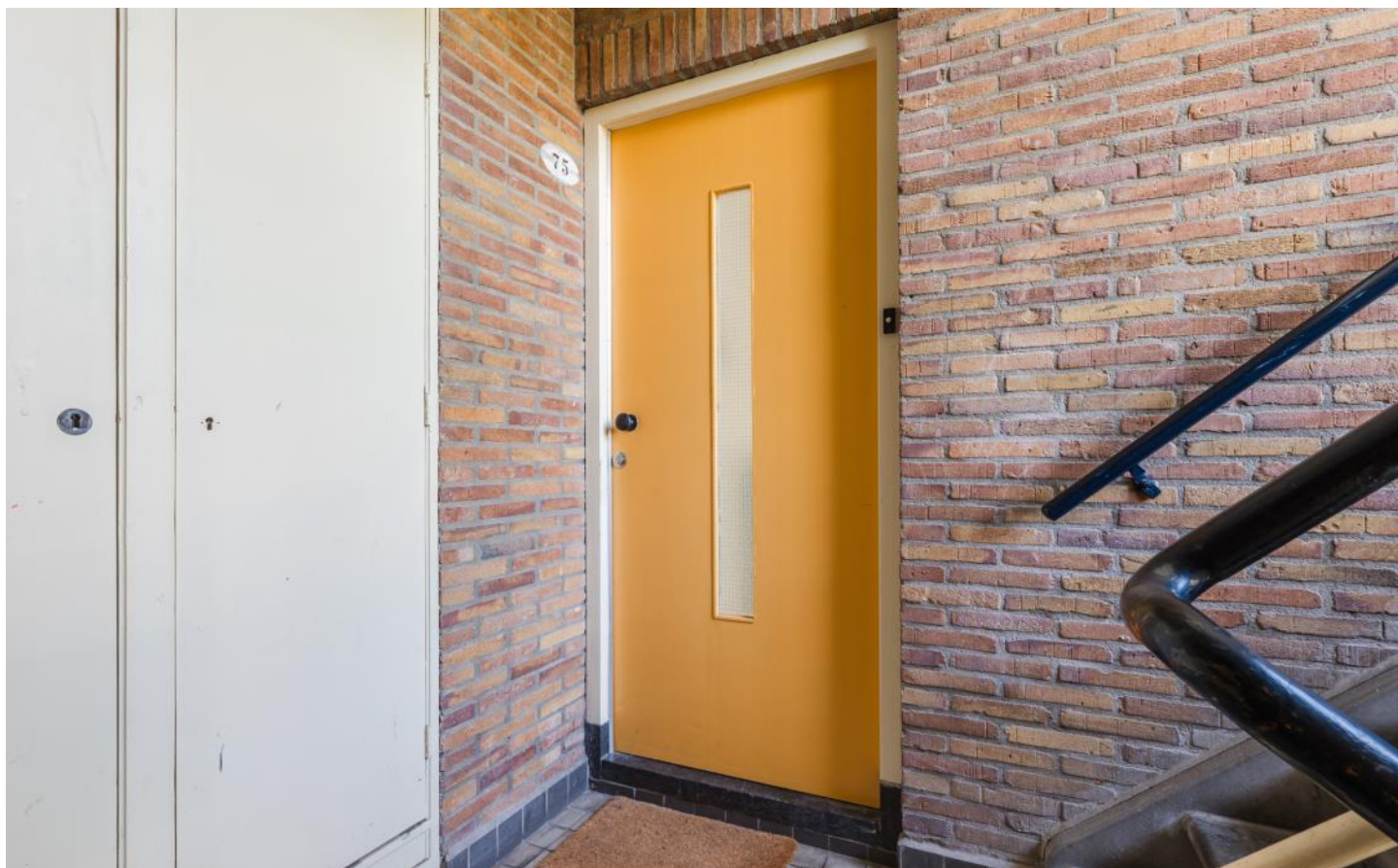
Afgesloten meterkast met 6 groepen in het portiek

Actieve VvE met periodieke bijdrage en notulen,

ingeschreven bij de KvK en voorzien van

opstalverzekering, reservefonds en MJOP

# FOTO'S



# FOTO'S





# FOTO'S



# FOTO'S

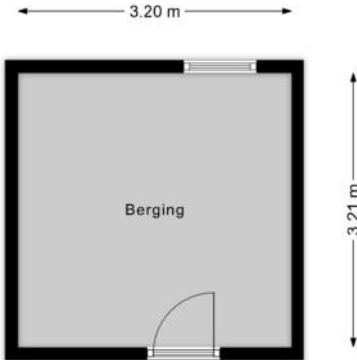




# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1959
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	224 m <sup>3</sup>
--------	--------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	68 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	7 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	10 m <sup>2</sup>

### \* 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	<b>3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Douche, wastafel, wastafelmeubel</b>
Aantal woonlagen	<b>1 woonlaag</b>
Gelegen op woonlaag	<b>1</b>
Voorzieningen	<b>TV kabel</b>

## Energie

Energie label	<b>E</b>
Isolatie	<b>Dakisolatie, Dubbel glas, HR-glas</b>
Verwarming	<b>Blokverwarming</b>
Warm water	<b>Geiser huur</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan rustige weg, In woonwijk</b>
Balkon/Dakterras	<b>Balkon aanwezig</b>

# KENMERKEN

## Bergruimte

---

Schuur/berging

**Inpandig**

---

Voorzieningen

**Voorzien van elektra**

---

## Parkeergelegenheid

---

Soort parkeergelegenheid

**Betaald parkeren**

---

## Servicekosten

---

Bijdrage VvE

**€ 190 per maand**

---

## Kadastrale gegevens

---

**Groningen L 5068 26**

---

Eigendomssituatie

**Volle eigendom**

---

# KENMERKEN

## Bijzonderheden

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

> Gebruikelijke bij appartementsrechten

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Is 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	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Kookplaat	●		
Koelkast		●	
Oven	●		
(combi)Magnetron		●	
Vaatwasser	●		
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires			●
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser			●

## Overige zaken

TV-Meubel

PAX-KAST

ter overname

# 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](http://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.