

TE KOOP

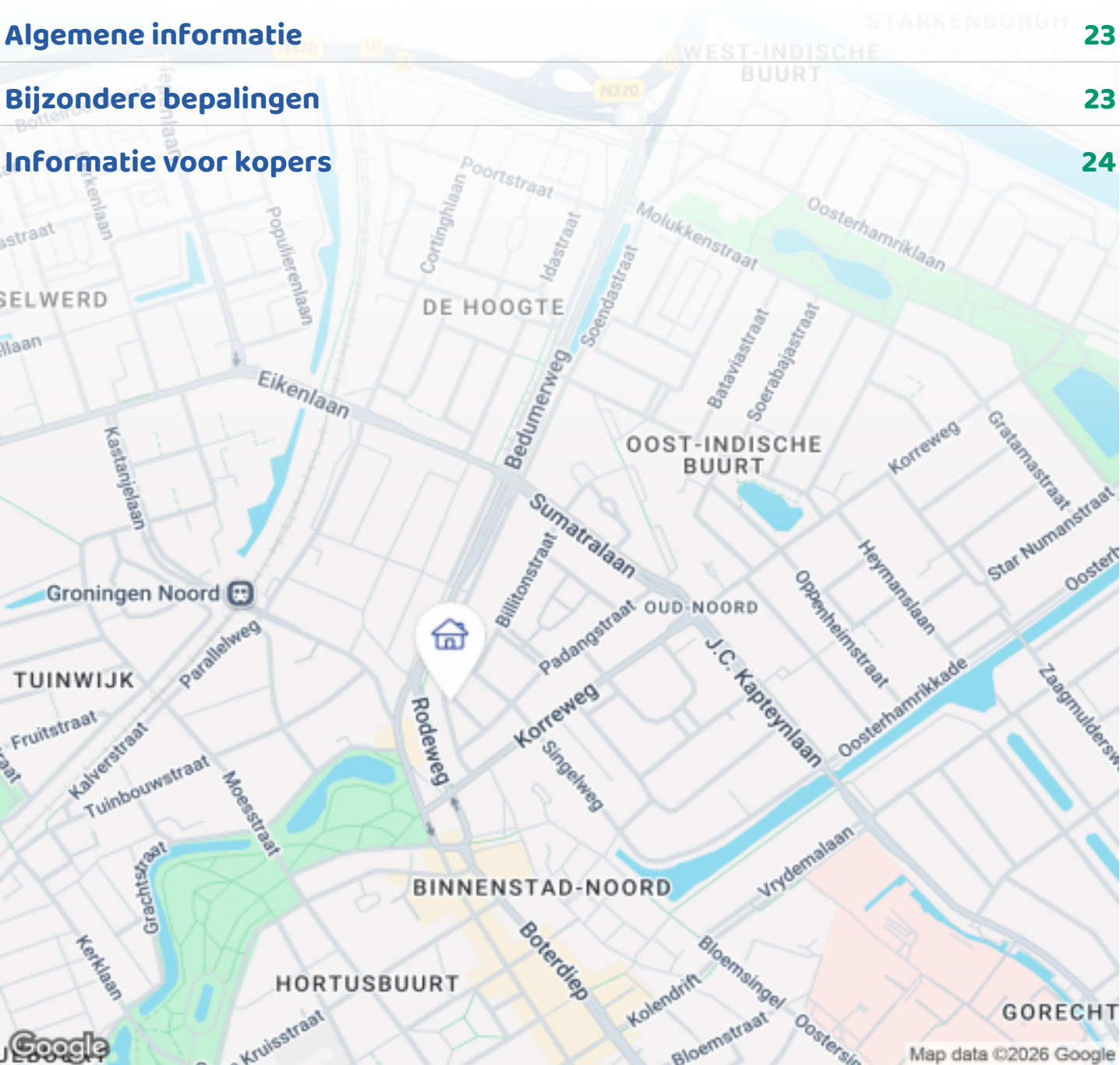
Eerste Hunzestraat 31

Groningen



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Eerste Hunzestraat 31, Groningen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Vier woningen in één – een unieke kans op een toplocatie in Groningen Eerste Hunzestraat 31 & 31A Groningen

Soms komt er een woning op de markt die nét even anders is. Geen standaard woonhuis, maar een object vol mogelijkheden. Een woning die niet alleen geschikt is om in te wonen, maar die ook kansen biedt om te investeren, te verhuren, een eigen bedrijf aan huis te starten of uw studerende kinderen een uitstekende woonplek te bieden.

Welkom aan de Eerste Hunzestraat 31 en 31A.

Een officieel gesplitste woning op een uitstekende locatie in Groningen, op slechts enkele minuten van het bruisende stadscentrum en op steenworp afstand van het geliefde Noorderplantsoen.

Hier woont u rustig, terwijl alle voorzieningen letterlijk om de hoek liggen. Het Noorderplantsoen bevindt zich



Woningbrochure: Eerste Hunzestraat 31, Groningen

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

op slechts enkele minuten lopen, de gezellige Korreweg en Ebbingestraat met winkels, speciaalzaken, restaurants en cafés liggen dichtbij en de Grote Markt bereikt u in ongeveer vijf tot zeven minuten fietsen. Ook Station Groningen Noord bevindt zich op korte loopafstand.

Een woning die klaar is voor de toekomst

De huidige eigenaar heeft de afgelopen jaren aanzienlijk geïnvesteerd in het verduurzamen en onderhouden van de woning. Hierdoor kan de nieuwe eigenaar direct genieten van een woning die technisch in uitstekende staat verkeert.

Recent zijn onder andere uitgevoerd:

Nieuw dakleer aangebracht.

Nieuwe zonnepanelen geplaatst.

De volledige buitenzijde professioneel geschilderd.

HR++ isolatieglas geplaatst.

De woning volledig gasloos gemaakt.

Verwarming middels een sfeervolle en energiezuinige pelletkachel.

Volledig elektrische installaties.

Door deze investeringen profiteert u van lage energielasten en een woning die klaar is voor de toekomst. Volledig gasloze woningen met deze mogelijkheden zijn binnen de stad Groningen nog altijd uitzonderlijk.

Een officiële splitsingsvergunning: een wereld aan mogelijkheden. Eén van de grootste pluspunten van dit object is de aanwezige officiële splitsingsvergunning. Daardoor is deze woning interessant voor een veel bredere doelgroep dan een reguliere stadswoning. Ideaal voor ouders van studerende kinderen. Steeds meer ouders kiezen ervoor om in Groningen een woning te kopen in plaats van jarenlang hoge huurprijzen te betalen voor studentenkamers. Deze woning biedt daarvoor een unieke oplossing.

Uw zoon of dochter kan comfortabel in de bovenwoning wonen. De tweede kamer kan worden

verhuurd aan een vriend of vriendin, waardoor een deel van de woonlasten direct wordt terugverdiend. Daarnaast kan de benedenwoning volledig worden verhuurd, waardoor extra huurinkomsten ontstaan. Zo investeert u niet alleen in de toekomst van uw kind, maar bouwt u tegelijkertijd vermogen op in een aantrekkelijke stad.

Perfect voor starters

Ook voor starters biedt dit object uitzonderlijke mogelijkheden.

Zelf wonen in één woning en de andere woning verhuren betekent lagere maandlasten en extra financiële ruimte. In een tijd waarin betaalbare woningen schaars zijn, biedt dit object een slimme manier om de woonlasten aanzienlijk te verlagen.

Wonen én werken aan huis

Bent u zelfstandig ondernemer of werkt u veel vanuit huis?

Dan biedt de begane grond uitstekende mogelijkheden voor een kantoor, praktijkruimte, atelier of studio. U combineert wonen en werken zonder dat uw privéleven en werk volledig door elkaar lopen.

Eén royale stadswoning

De oorspronkelijke in pandige verbinding tussen beide woningen is nog aanwezig en is in het verleden afgesloten. Deze kan relatief eenvoudig weer worden geopend, waardoor het object weer één ruime gezinswoning wordt. Hierdoor blijft de keuze volledig aan de nieuwe eigenaar.

Een woning die met u meegroeit, juist deze flexibiliteit maakt deze woning zo bijzonder.

Waar veel woningen slechts één bestemming hebben, kan deze woning eenvoudig worden aangepast aan veranderende woonwensen. Vandaag een woning voor studerende kinderen, morgen een royale gezinswoning en later wellicht wonen met praktijk aan huis.

Of juist een combinatie van wonen en investeren. De

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

mogelijkheden zijn uitzonderlijk.

Waarom juist deze woning?

- Officieel gesplitst.
- Volledig gasloos.
- Nieuwe zonnepanelen.
- Nieuw dakleer
- HR++ glas.
- Recent volledig geschilderd.
- Lage energielasten.
- Pelletkachel.
- Mogelijkheid tot verhuur.
- Mogelijkheid tot praktijk of kantoor aan huis.
- Eenvoudig weer samen te voegen.
- Uitstekende ligging nabij centrum Groningen.

De locatie

De Eerste Hunzestraat behoort tot een geliefde woonomgeving waar rust en levendigheid perfect samenkomen. Binnen enkele minuten wandelt u naar het Noorderplantsoen voor een wandeling, sport of zomerse picknick. Voor dagelijkse boodschappen bevinden zich meerdere supermarkten en winkels op korte afstand aan de Korreweg. De gezellige Ebbingestraat met haar restaurants, terrassen en speciaalzaken ligt eveneens dichtbij. Binnen enkele minuten fietsen bereikt u de Grote Markt, de universiteit, het UMCG en het historische centrum van Groningen. Ook Station Groningen Noord ligt op loopafstand, waardoor de bereikbaarheid uitstekend is.

Een investering met toekomst

Naast een heerlijke woonplek biedt deze woning ook een aantrekkelijk financieel perspectief. Door de combinatie van de officiële splitsing, de duurzame voorzieningen, de uitstekende ligging en de vele gebruiksmogelijkheden onderscheidt dit object zich duidelijk van het reguliere woningaanbod.

Of u nu zoekt naar een ruime woning, een investering, een combinatie van wonen en werken of een oplossing

voor studerende kinderen: aan de Eerste Hunzestraat vindt u al deze mogelijkheden onder één dak.

Kortom: een woning die niet alleen vandaag aantrekkelijk is, maar ook volop kansen biedt voor de toekomst.

Wij nodigen u van harte uit om deze bijzondere woning zelf te komen bekijken en de vele mogelijkheden te ervaren.













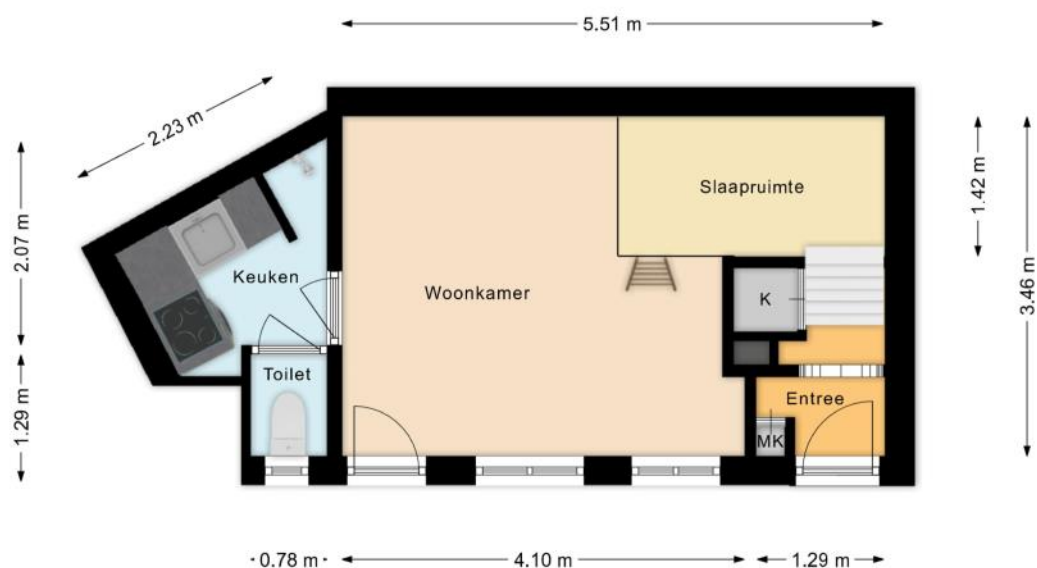




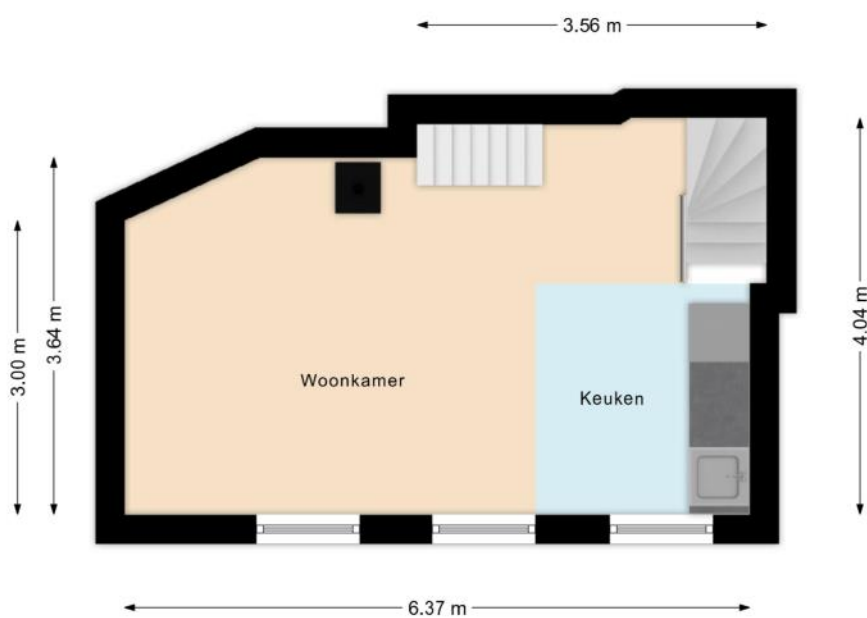




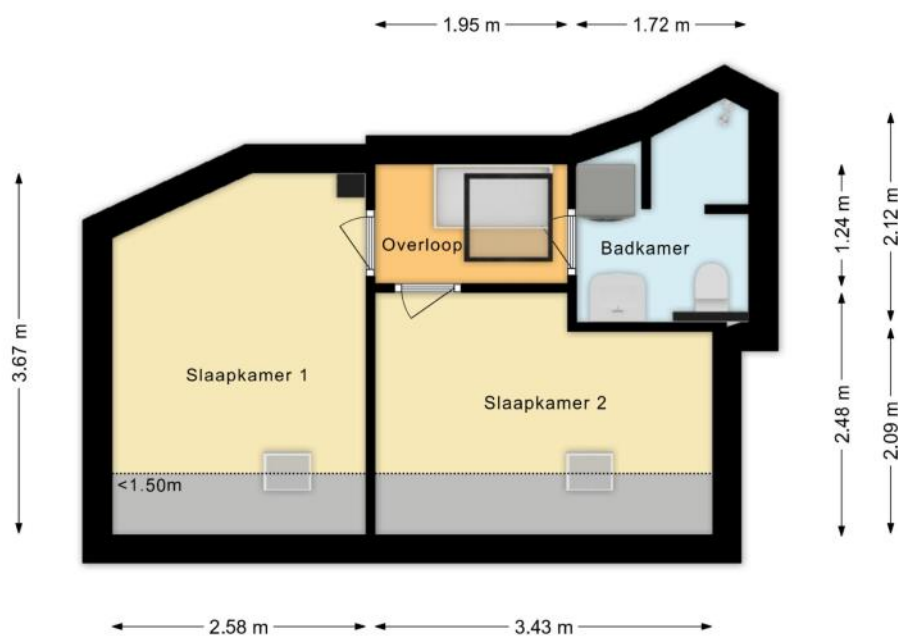
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1896
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	28 m ²
Inhoud	263 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	68 m ²
---------------------------	-------------------

* 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	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, 2 douches, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Zonnepanelen

Energie

Energie label	B
Isolatie	Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Elektrische verwarming, Pelletkachel
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

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

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Groningen A 7255

Oppervlakte	28 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen			●
Gordijnrails	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		



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

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Groningen

Sectie A

Perceel 7255

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.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

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

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 ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.