

Westerhavenstraat 21 GRONINGEN



Achterhof Makelaardij B.V.
Langestraat 40
9804 PL Noordhorn
Tel: 0594-506223
E-mail: info@achterhofmakelaardij.nl
www.achterhofmakelaardij.nl



Sfeer, karakter, ruimte, oude elementen en hedendaags comfort dat zijn een aantal kernwoorden die deze woning goed omschrijven. Deze stijlvolle schipperswoning ligt op een (top)locatie in hartje centrum tussen de Westerhaven en de Pottebakkersrijge, met een vrij zicht richting het water en de kade.

INDELING:

Begane grond: entree, gang / hal met toilet en doorgang naar het terras, royale woonkamer met zithoek en eethoek in open opstelling als geheel circa 34m² groot. Daarbij een plafondhoogte van 3.25meter en een strak vormgegeven trapopgang. De marmeren vloer is voorzien van vloerverwarming en is doorgetrokken tot de aangrenzende keuken (bijna 15m² groot). De keuken is in 2023 geplaatst, modern afgewerkt, voorzien van de diverse inbouwapparatuur (Quooker, combi-oven, stoomoven, vaatwasser, 5-pits gasfornuis en zelfs de combi wasmachine/droger is geïntegreerd). Als extra is er nog een werk/slaapkamer van circa 6m² die geluid isolerend is gemaakt.

Verdieping: overloop met lichtinval dankzij lichtkoepel, royale slaapkamer aan de straatzijde van circa 21m² met dakkapel, aansluitend de badkamer (voorzien van vloerverwarming, douche, tweede toilet en wastafel), tweede slaap/werkkamer aan de tuinzijde van circa 14m² met vaste kasten en toegang tot het royale en zonnige dakterras.

Buitenruimte: aan de achterzijde, op het zonnige zuidwesten, bevinden zich een kleine stadstuin en een royaal dakterras, heerlijke plek voor de middag- en avondzon.

Extra informatie:

- energielabel A;
- Voorzien van 10 zonnepanelen en een stroomopslag (thuisbatterij) van 20kwh. Voor eigen gebruik maar ook om te handelen op de energiemarkt, is nu al aantrekkelijk en wordt na het stoppen van de saldering in 2027 nog aantrekkelijker;
- Voorzien van centrale verwarming (combi-ketel geplaatst in december 2023), begane grondvloer grotendeels vloerverwarming en de rest van het huis radiatoren en (slim) aan te sturen via de slimme thermostaat van Tado);
- Woonkamer en slaapkamers zijn voorzien van airconditioning;
- Goed onderhouden, b.v. dakbedekking vervangen in 2021, bij een groot deel van de kozijnen is in 2022 het glas door HR++ (ook geluid isolerend) glas vervangen, schilderwerk bijgehouden in 2021, 2023 en 2026, c.v.-ketel, waterontharder en keuken van 2023, enzovoorts;
- Voorzien van diverse smartsystemen (Solaredge voor de zonnepanelen, zonneplan voor de thuisbatterij, Philips Hue voor de verlichting, verwarming via Tado en voor de liefhebber zijn ook de ovens en wasmachine/droger op afstand te bedienen);
- De ligging is ideaal: rustig en sfeervol, maar toch met het bruisende stadsleven op steenworpafstand. Het Centraal Station, Westerhaven en Noorderplantsoen liggen op loopafstand, terwijl de uitvalswegen A7 en A28 binnen enkele minuten te bereiken zijn;
- Aanvaarding in overleg, kan eventueel spoedig

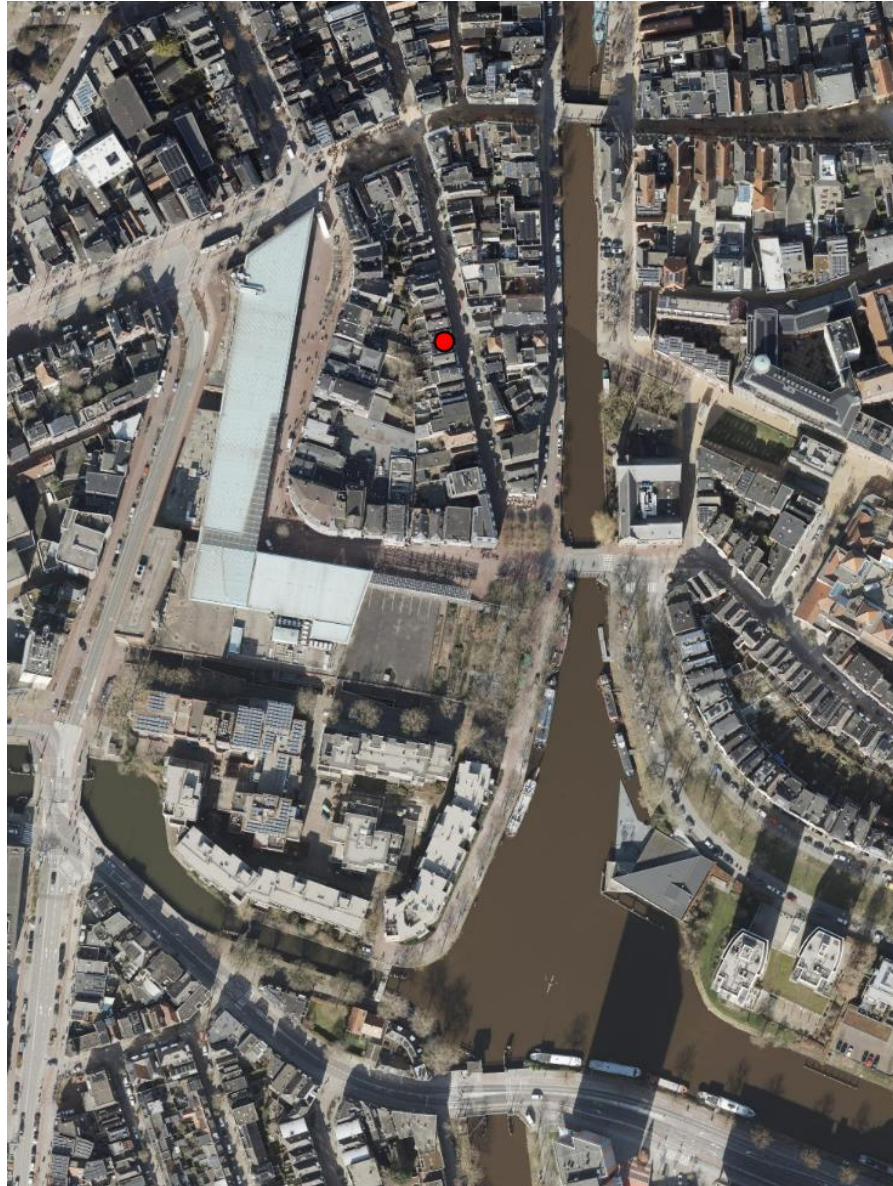
Adresgegevens

Adres	Westerhavenstraat 21
Postcode / plaats	9718 AJ Groningen
Provincie	Groningen

Locatie gegevens



Locatie gegevens



Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Schipperswoning
Bouwjaar	1887 (conform de BAG)
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Gemengd-2 (o.a. zelfstandige woningen), waarde-archeologie en waarde-beschermd stadsgezicht

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn een indicatie.

Maten object

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Volume	Circa 380 m ³
Perceeloppervlakte	94 m ²
Woonoppervlakte	Circa 108 m ²
Woonkamer	Circa 35 m ²
Maatvoering	De maatvoering is door de opdrachtgever laten inmeten door Zibber. Dit is op zorgvuldige wijze uitgevoerd. Indien de precieze maatvoering voor koper van (groot) belang is, is het raadzaam om zelf de maatvoering te controleren op juistheid. Afwijkingen komen voor rekening en risico van koper

Details

Ligging object	In centrum, rustig en sfeervol, maar toch met het bruisende stadsleven nabij
Bijzonderheden t.a.v. het opmaken van de koopovereenkomst	In de koopovereenkomst worden in ieder geval als extra artikelen opgenomen “een ouderdomsclausule”, “een eigen deskundigen clausule” en “enige aardbevingsgebied gerelateerde clausules”
Verwarming	C.V.-combi-ketel (Intergas-HRE) is in december 2023 geïnstalleerd en desgewenst eenvoudig uit te breiden met hybride warmtepomp. De begane grondvloer is grotendeels (alleen de gang niet) voorzien van vloerverwarming. De verwarming is “slim” aan te sturen middels thermostaatsysteem van tado
Isolatie	Grotendeels HR++-glas dat in 2022 is geplaatst (is tevens geluid isolerend). De keuken en slaapkamer op de begane grond zijn door de eigenaar verbouwd en daarbij geheel van dak-, vloer, glas- en muur-isolatie voorzien. Het Hoofdgebouw is door de vorige eigenaar rond 2007/2008 verbouwd en hoogst waarschijnlijk (gezien energieverbruik) zijn daarbij ook het dak en de muren geïsoleerd.
Warmwater	Middels bovengenoemde c.v.-ketel en in de keuken is een Quooker geplaatst
Berging	Inpandig
Energielabel	Ja, label A, deze is geldig tot 12 augustus 2035
Aardbeving gerelateerde informatie	-Verkoper heeft in het verleden, ten aanzien van mogelijke “aardbeving gerelateerde” schade, bij de daartoe aangewezen instanties een schademelding gedaan. Er is beperkte/lichte schade vastgesteld, een rapport opgemaakt, een vergoeding uitgekeerd en de “kosmetische schadepunten” zijn weggewerkt. Dit dossier is gesloten. Thans lopen er geen procedures.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn een indicatie.

	-T.a.v. de waardevermeerderingsregeling heeft verkoper een subsidie van € 4.000,- ontvangen waarmee de zonnepanelen en enige isolatie is aangebracht -Er is geen gebruik gemaakt van de subsidiemogelijkheden zoals het “Nijbegun” deze aanbiedt
Nutsvoorzieningen	Aangesloten op riolering, gas, water, elektriciteit, kabel, telefoon en glasvezel.
Tijdstip van oplevering	In overleg, kan eventueel spoedig

Dakterras en stadstuin gegevens	
Stadstuin en dakterras	kleine stadstuin en een royaal dakterras, heerlijke plek voor de middag- en avondzon
Omvang dakterras	Circa 27m ² , goed bereikbaar vanaf de tuin en vanuit de slaap/werkkamer op de eerste verdieping van het huis
Omvang stadstuin	Circa 10m ² , aangelegd als gezellig plaatsje met een “groene” aankleding
Ligging	Op het zonnige zuidwesten
Kwaliteit	Verzorgd, zelf om de planten wordt (automatisch) gedacht middels een Gardena irrigatiesysteem

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn een indicatie.

Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn een indicatie.







Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn een indicatie.













Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn een indicatie.



Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn een indicatie.

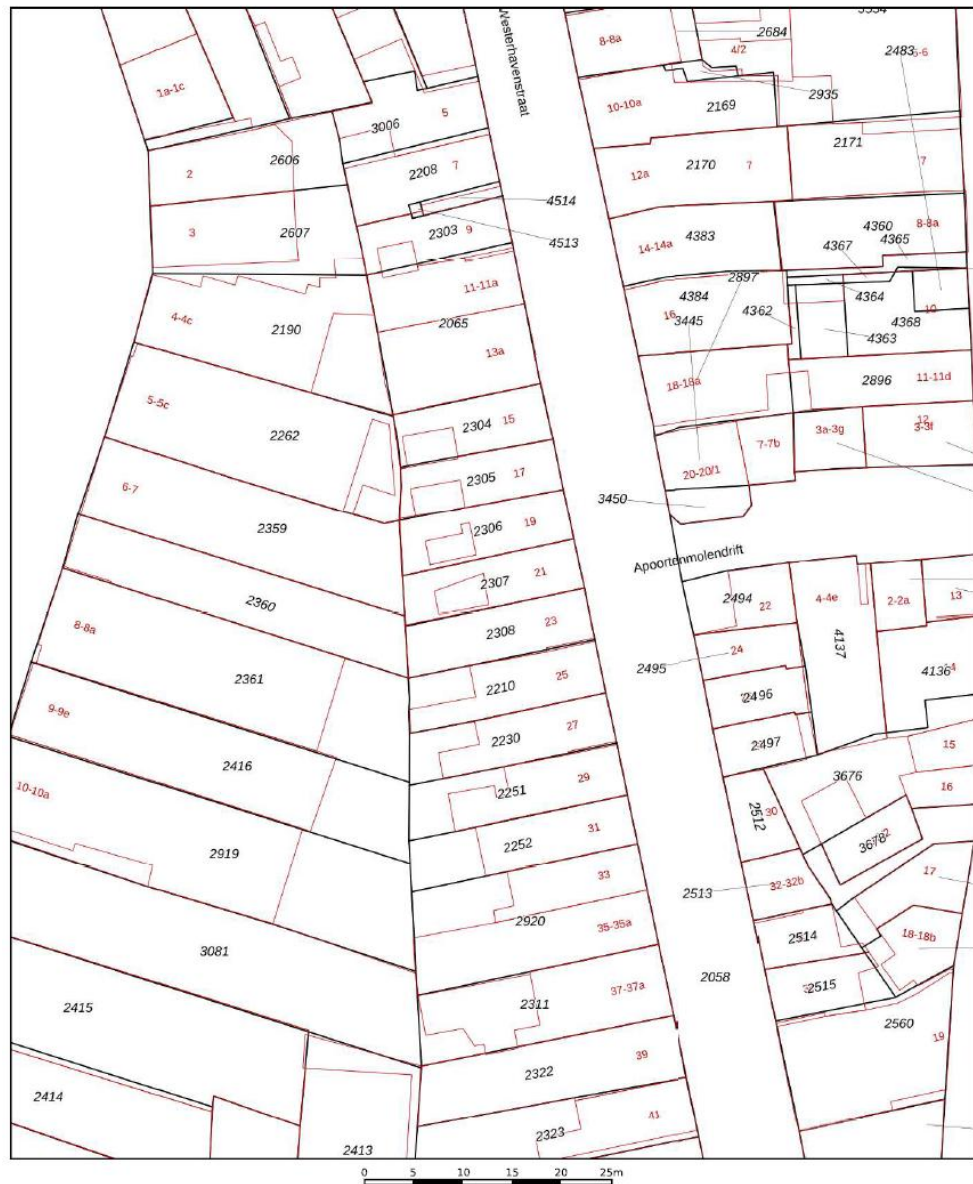


Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn een indicatie.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Westerveenstr. 21



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Groningen
	Huisnummer	Sectie	K
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2307
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn een indicatie.

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
753554501

Datum registratie
15-08-2025

Geldig tot
12-08-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	+/-	+	++
5 Ramen			++
6 Buitendeuren	-	+/-	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	3800 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



19,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Westerhavenstraat 21
9718AJ Groningen

BAG-ID: 0014010011055709

Detailaanduiding

Bouwjaar 1887
Compactheid 2,01
Vloeroppervlakte 108m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

K. Shomali

Vakbekwaamheidsnummer

88181933

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijfnnummer

EPG2016-45

KvK-nummer

93464592

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. 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.

2. 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 NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-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 NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. 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. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.