



Vraagprijs
€ 285.000 k.k.

9 b

BERKELSTRAAT

GRONINGEN

KENMERKEN

SOORT WONING:
bovenwoning

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1938

WOONOPPERVLAKTE:
82 m²

INHOUD:
270 m³



OMSCHRIJVING

Op een zeer goede locatie in de geliefde Rivierenbuurt staat deze sfeervolle jaren '30 bovenwoning met drie slaapkamers. De woning is verdeeld over drie woonlagen, beschikt over twee balkons op het westen en heeft dankzij de vele raampartijen een prettige lichtinval. Daarnaast beschikt de woning over 8 zonnepanelen en is het dak ca. drie jaar geleden na-geïsoleerd. Hierdoor kun je energiezuinig wonen!

De ligging is top! De Berkelstraat ligt in de Groningse Rivierenbuurt, een karakteristieke en gezellige wijk direct ten zuiden van het Hoofdstation. Vanuit de woning bereik je het centrum van Groningen binnen enkele minuten per fiets en ook het station ligt op korte afstand. In de directe omgeving zijn diverse voorzieningen aanwezig, waaronder supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en horecagelegenheden. Ook de uitvalswegen A7 en A28 zijn snel bereikbaar. Voor ontspanning en groen ligt het Stadspark op korte afstand.

INDELING

Eerste verdieping: entree appartement, hal met trapopgang en toegang tot de woonkamer. De woon-/eetkamer van ca. 26 m² heeft veel lichtinval en het is mogelijk door middel van deuren de ruimtes van elkaar te scheiden. Vanuit de eetkamer kun je het balkon betreden en aangrenzend bevindt zich de keuken met eveneens toegang tot het balkon. Tevens bevindt zich op deze verdieping een aparte ruimte met de cv-opstelling.

Tweede verdieping: overloop met toegang tot het balkon op het westen van ca. 4 m², toiletruimte, slaapkamer van ca. 12 m² met wastafel en een slaapkamer van ca. 8 m² met vaste kast. De badkamer is voorzien van een douche.

Derde verdieping: via een vaste trap bereikbare ruime slaapkamer van ca. 17 m² met wastafel. Deze derde woonlaag heeft heel veel lichtinval en is

zowel wat betreft het dak als raampartij uitstekend geïsoleerd. Er is nog enkele meters bergruimte beschikbaar achter de knieschotten.

STATIONSGBIED

De afgelopen jaren is het Hoofdstation van Groningen ingrijpend vernieuwd. Met de nieuwe reizigerstunnel en het busstation aan de zuidzijde is de verbinding tussen het station en de Rivierenbuurt nog beter geworden. Hierdoor ligt het openbaar vervoer vanuit de wijk letterlijk binnen handbereik. Ook de komende jaren wordt het gebied verder ontwikkeld tot een nog aantrekkelijker stadsentree met onder andere nieuwe openbare ruimte, groen en het toekomstige Spoorkwartier. De ligging van de Berkelstraat, op korte afstand van zowel het station als de binnenstad, wordt daarmee nog meer een toplocatie.

GOED OM TE WETEN

- karakteristieke jaren '30 bovenwoning op een leuke locatie;
- woning heeft drie slaapkamers;
- twee balkons op het westen;
- dak ca. drie jaar geleden geïsoleerd;
- voorzien van 8 zonnepanelen (2026);
- cv-ketel Vaillant 2011 (eigendom);
- HR++ beglazing (volledig);
- bijna geheel voorzien van kunststof kozijnen;
- VvE ingeschreven bij KvK, verder nog niet actief;
- niet-zelfbewoningsclausule is van toepassing;
- aanvaarding in overleg.

















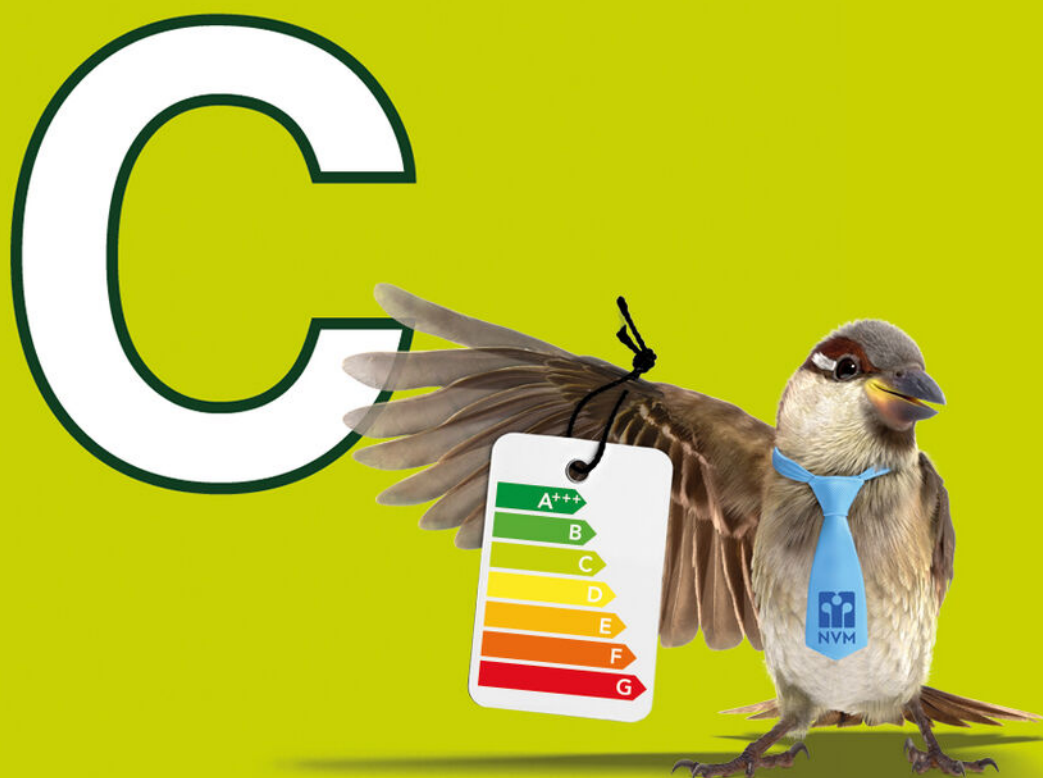




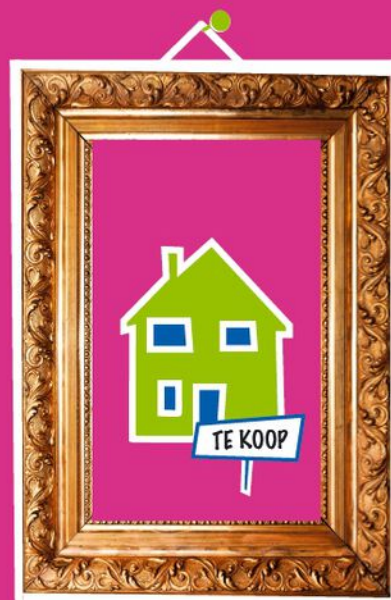








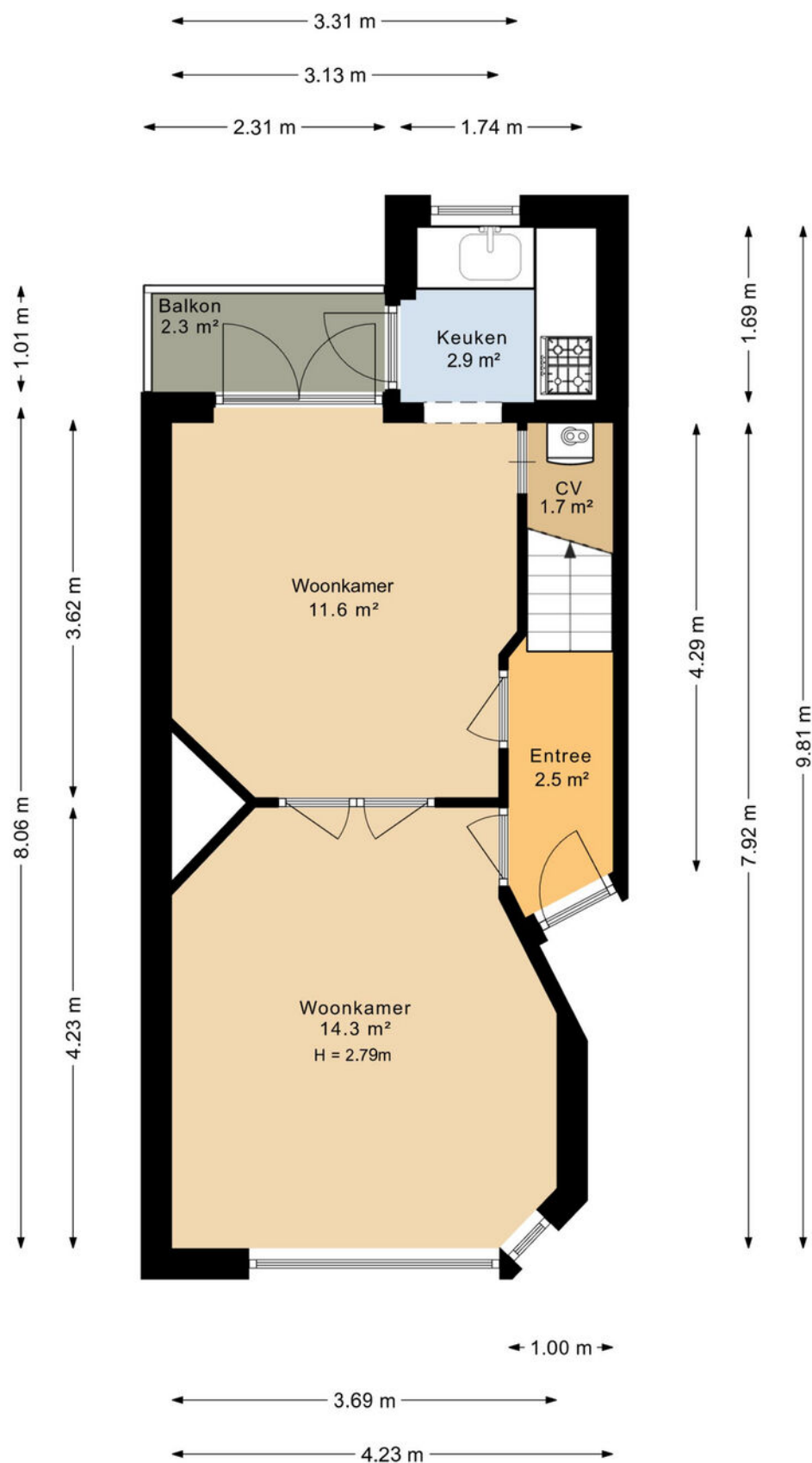
Een huis
kopen is een
kunst apart



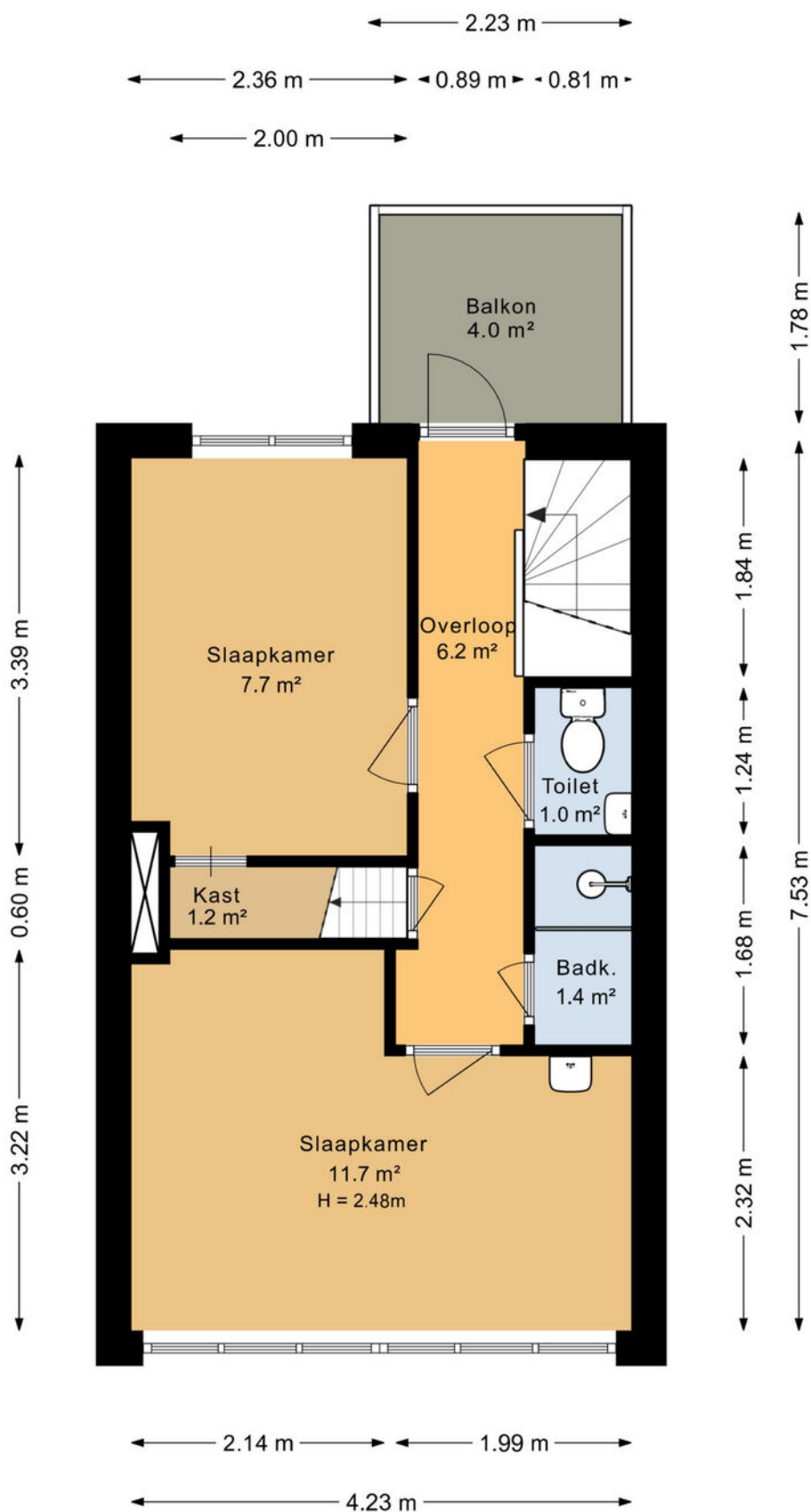
Raadpleeg dé expert:
een NVM-aankoopmakelaar



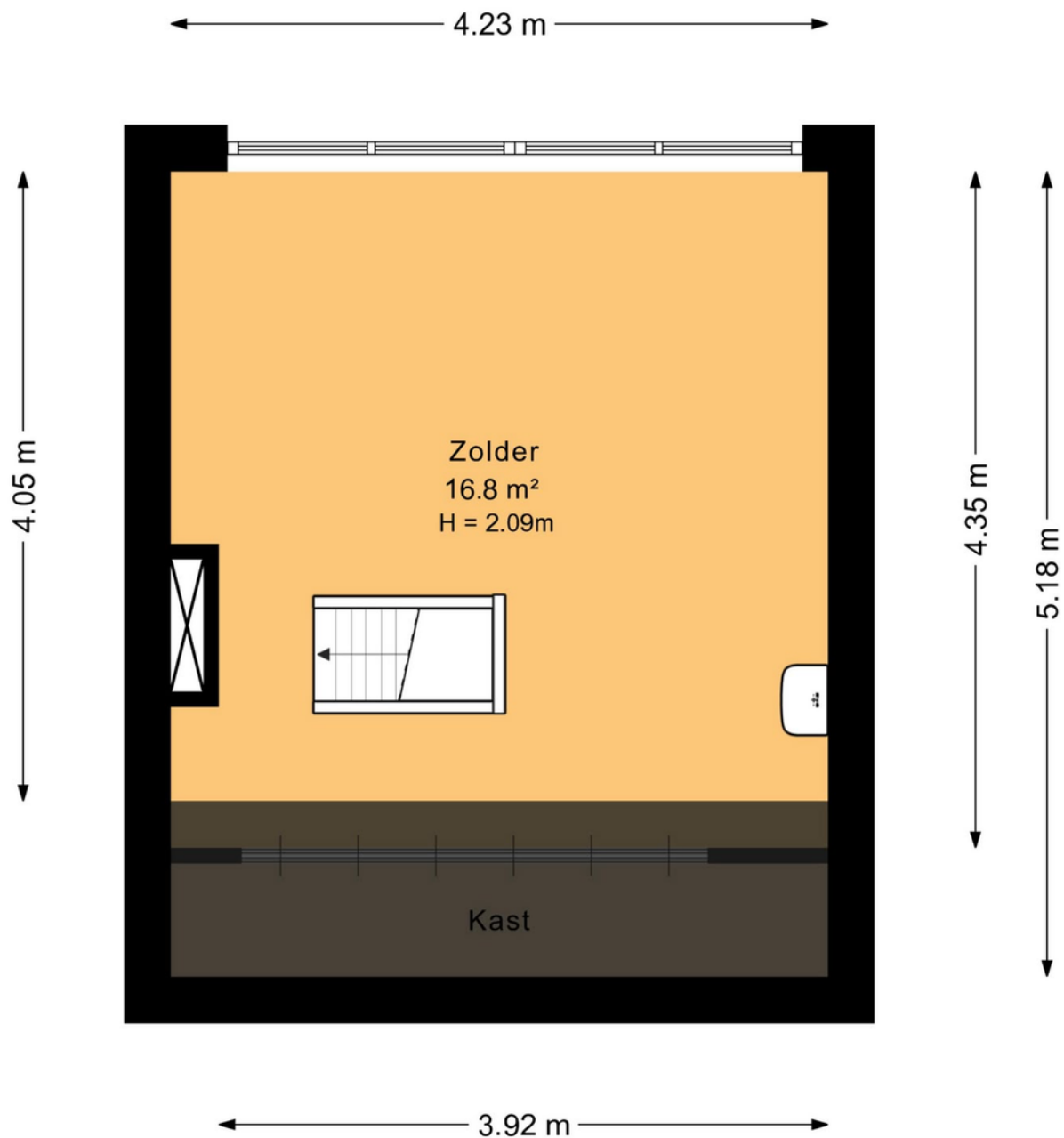
PLATTEGROND



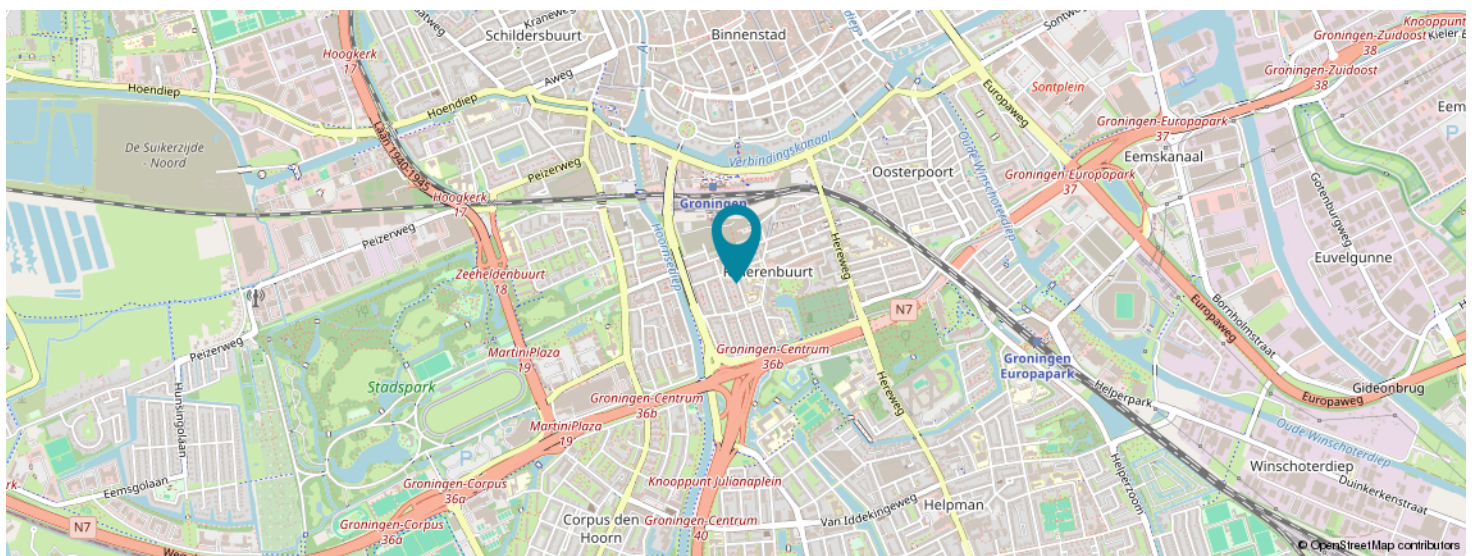
PLATTEGROND



PLATTEGROND



12345 Deze kaart is noordgericht. Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 2026 De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Groningen Sectie C Perceel 9537 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt: de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	kadaster 
---	--	---



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

VOORWAARDEN

Koopakte:

Conform NVM-model

Kosten koper:

De kosten, rechten en overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van de koper.

Notaris:

Naar keuze kopende partij, tenzij nadrukkelijk anders vermeld.

Waarborgsom/ bankgarantie:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij verlangt verkoper van koper, indien de overdracht later dan 8 weken na datum overeenkomst plaats vindt, een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke binnen 2 weken na definitieve overeenstemming* in handen van de notaris of diens bank- of girorekening wordt gestort.

*Definitieve overeenstemming houdt in dat de bedenktijd en de termijnen van eventuele voorbehouden zijn verstreken.

Bedenktijd:

Koper (indien consument*) heeft gedurende 3 dagen, na de ter hand stelling van een kopie van de door koper en verkoper getekende koopakte, het recht de koopovereenkomst te ontbinden

*Consument is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van bedrijf of beroep en koopt voor eigen gebruik.

Financiering:

Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen geldt de ontbindende voorwaarde voor financiering voor een periode van 6 weken na overeenstemming. Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden overeengekomen.

Oplevering:

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet

bekend) heersende- leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten:

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Inschrijving:

Partijen hebben het recht, gezamenlijk of afzonderlijk, de koopakte door de notaris te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving beschermt onder meer tegen latere vervreemding of bezwaren, een na de inschrijving ingeschreven beslag en een na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement surseance of schuldsanering.

Identiteit partijen:

Koper en verkoper stemmen ermee in dat, indien een der partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander zal identificeren door het tonen van een geldig legitimatiebewijs.

Plattegronden:

Aan eventueel bijgevoegde plattegronden/ tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Deze informatie is u geheel vrijblijvend verstrekt. Wij hebben bij het samenstellen van deze verkoopinformatie de nodige zorgvuldigheid betracht. Toch is het mogelijk dat zich in deze brochure onjuistheden of onvolkomenheden bevinden. Wij zijn hiervoor niet aansprakelijk. Eventuele oppervlakten, maten en afstanden zijn door mij zo nauwkeurig mogelijk opgemeten.

Niettemin zijn de genoemde maten en oppervlakten indicatief. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Asbestclausule:

Asbest is een prima product vanwege de goede eigenschappen die het bezit voor de bouw. Er kleven echter ook nadelen aan asbest, die naar verluidt gezondheidsrisico's met zich mee kunnen brengen. Deze manifesteren zich met name bij de verwijdering daarvan. Sinds juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen dan ook verboden. Tot die tijd kunnen er echter asbesthoudende materialen zijn gebruikt in de bouw, of zijn verwerkt in materialen welke zijn gebruikt in de bouw. Verkopers zijn niet altijd bekend met de aanwezigheid van asbest, omdat het erg moeilijk is om te herkennen in welke materialen asbest is gebruikt, welk soort asbest is gebruikt en in welke mate. Bij dergelijke panden neemt Riant Makelaars standaard een clausule op in de koopovereenkomst waarbij koper verklaart bekend te zijn met de (mogelijke) aanwezigheid van asbesthoudende materialen alsmede een uitsluiting van aansprakelijkheid van de verkoper voor eventuele (gezondheids)risico's daaromtrent en voor een eventuele verplichting tot verwijdering en de kosten die dat met zich mee brengt. Met andere woorden, u neemt als koper alle risico's volledig over. Meestal zal deze clausule er als volgt uitzien: II de onroerende zaak kunnen gezien het bouwjaar asbesthoudende stoffen of materialen aanwezig zijn. Gebruik van asbesthoudende stoffen was toen nog toegestaan. 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, nu en in de toekomst.

Ouderdomsclausule:

Bij huizen ouder dan circa 30 jaar wordt door ons een ouderdomsclausule opgenomen. In een ouderdomsclausule wordt de koper er op gewezen dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de eisen die aan de (bouw)kwaliteit van de woning gesteld mogen worden in het algemeen (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe woningen. Deze kan luiden als volgt:

“Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan (...) 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 koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Lijst van roerende zaken:

Het is voor u als koper natuurlijk van groot belang om te weten wat u precies koopt. Niet alle zaken in een onroerend goed worden door de verkoper achterlaten. Er kunnen zaken zijn die worden meegenomen. Er wordt door Riant Makelaars voorafgaande aan de verkoop een lijst opgesteld met zaken die de verkoper meeneemt, die achterblijven of die tegen een bepaalde prijs kunnen worden overgenomen. Het is voor u belangrijk om hiernaar te vragen voorafgaande aan een eventuele onderhandeling. Er kunnen namelijk tussentijds ook wijzigingen optreden in deze lijst. Wanneer u een bieding doet, gaat Riant Makelaars uit van de lijst zoals deze u is overhandigd, tenzij expliciet door u anders is aangegeven.

OVER ONS



DIT ZIJN WIJ

We kunnen niet wachten om je te helpen bij de aankoop of verkoop van een woning. Dat doen we namelijk al ruim twintig jaar met enorm veel plezier. Wij zijn Gabriël Mers, Wouter de Vries, Henk Wieland, Simone Peters, Julia Oldenburger, Rian Roorda, Roos Schutte, Sophia Lupi en Melanie Renkema; Riant Makelaars. We hebben allen afzonderlijk jarenlang veel ervaring mogen opdoen in ons prachtige vak.

En niet zonder succes: in 2022, 2021, 2019 en 2018 zijn wij uitgeroepen tot beste makelaarskantoor

050 850 33 56
[groningen@riantmakelaars.nl](mailto: groningen@riantmakelaars.nl)
www.riantmakelaars.nl

INTERESSE IN DEZE WONING?



Riant Makelaars Groningen

Hereweg 29

9725 AA Groningen

050 850 33 56

groningen@riantmakelaars.nl

www.riantmakelaars.nl



Riant Makelaars Bedum

Molenweg 22

9781 GM Bedum

050 301 3775

bedum@riantmakelaars.nl



Bruining en De Reus

Boveneind 20

9351 AP Leek

0594 55 43 55

leek@bruiningdereus.nl