

Uitzonderlijk wonen



VERVER
JET WINTERS
MAKELAARS

Eemskanaal 53
Groningen





Verver Jet Winters Makelaars presenteert:

FANTASTISCH HERENHUIS

op een mooi stukje Groningen, aan het Eemskanaal

Verkopers aan het woord:

"We zijn de eerste bewoners van dit prachtige herenhuis en wonen er sinds 2009. De woning is gelegen aan het Eemskanaal, een prachtig vaarwater. Het is de poort van Groningen en is onderdeel van de staande mastenroute. We wonen er samen en onze kinderen zijn inmiddels al een tijdje het huis uit. De woning wordt ons daardoor te groot. Het is namelijk een zeer royale woning van 181 m². De woning ligt op loopafstand van de binnenstad en is dicht bij de uitvalswegen. De straat is autovrij en je kunt aan de voorkant heerlijk genieten van de kade.

Hierbij geven we een korte beschrijving van de woning: het huis is opgeleverd in 2009 en je komt via een prachtig portiek middels een trap binnen in de royale gang op de eerste verdieping. Daar bevindt zich een ruime slaap-/werkkamer met warm watervoorziening. In de aanwezige meterkast zit ook de waterontharder. Verder is er recentelijk een glasvezelaansluiting geplaatst. Met een trapje naar beneden vind je vervolgens een wasmachine ruimte en een separaat toilet. Aan het einde van de gang is een zeer ruime berging. Via de achterdeur loop je direct naar je eigen parkeerplaats die zich vlak achter de woning bevindt. Deze volledig overdekte parkeerplaats is zeer ruim en is geschikt voor grote auto's. Een tweede parkeerplaats kan gehuurd worden en bezoekers kunnen rondom de woning parkeren middels een bezoekerspas.

Op de tweede verdieping is een ruime keuken en deze is voorzien van een beton gietvloer en met een hoog plafond (3,5 meter). Via een grote schuifpui kom je op het buitenterras. Daarop aansluitend kom je op het binnenterrein waar een tennisbaan is, deze is alleen voor de bewoners. Via een kleine trap in de keuken kom je in de woonkamer en deze is voorzien van een moderne houten vloer van gerookt eiken. Doordat de woonkamer op de eerste verdieping ligt heb je veel privacy en heb je een mooi uitzicht over de kade en op de pleziervaart die voorbijvaart.

Op de derde verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een apart toilet. Op een van de slaapkamers bevindt zich een badkamer en suite die gerenoveerd is in 2021. De ingang van de badkamer zit aan de slaapkamer maar dit zou eenvoudig gewijzigd kunnen worden.

Op de vierde verdieping bevindt zich een grote ruimte met een tweede badkamer, inclusief toilet. Verder bevindt zich daar de cv-ketel, de warmte terugwin-ketel en een wasmachine/droger aansluiting. Aangrenzend kom je op een prachtig dakterras gelegen aan de waterkant waarop je heel fijn kunt vertoeven. De zon gaat aan die kant onder. Je hebt er volledige privacy en dankzij een verhoogd plateau heb je prachtig uitzicht op de stad inclusief de Martinitoren. Verder zit er een buitenkraan en is er verlichting. Kortom, helemaal geweldig.

Samengevat is het een fantastisch huis waar we met veel plezier wonen. Het is energiezuinig en bevindt zich op een heel mooi stukje van de stad Groningen".





Kenmerken

	Bouwjaar	2009
	Woonoppervlakte	180 m ²
	Perceeloppervlakte	60 m ²
	Inhoud	635 m ³
	Energie label	A +





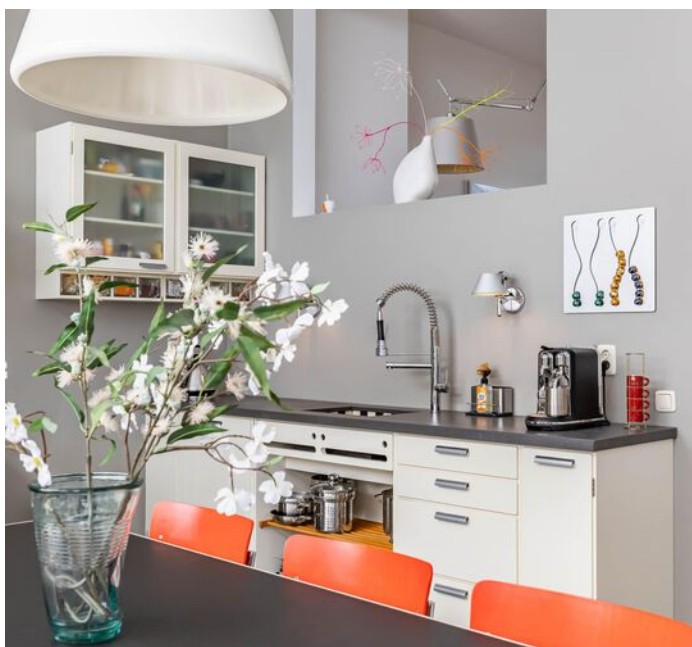


KEUKEN

De ruime keuken is voorzien van een beton gietvloer en met een hoog plafond (3,5 meter).

Via een grote schuifpui kom je op het buitenterras.

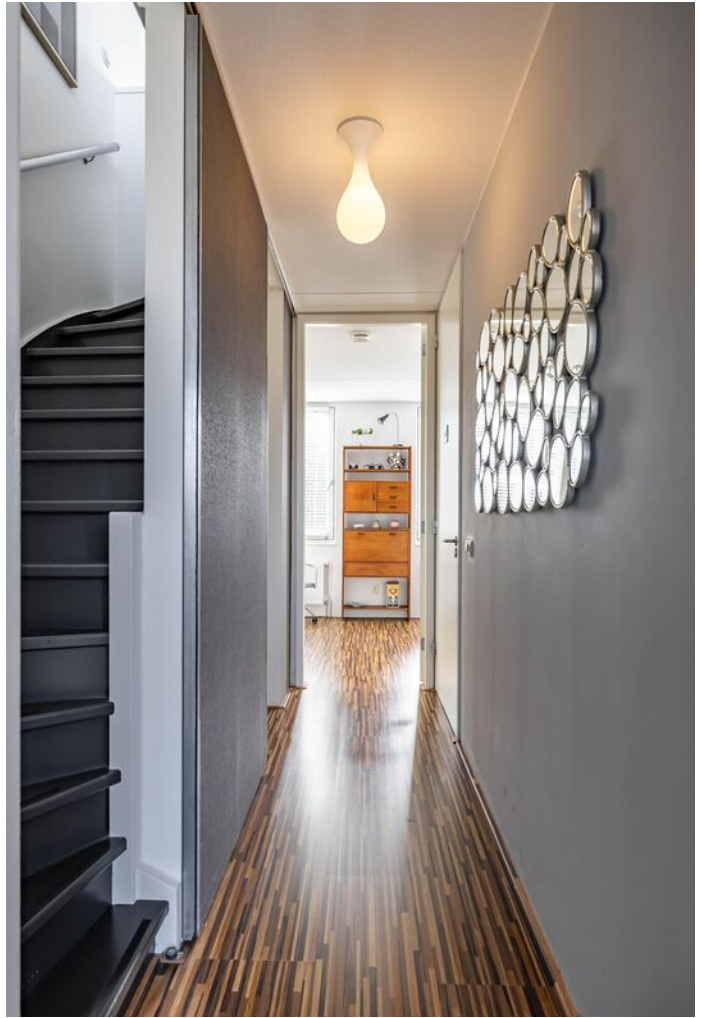
Daarop aansluitend kom je op het binnenterrein waar een tennisbaan is, deze is alleen voor de bewoners.



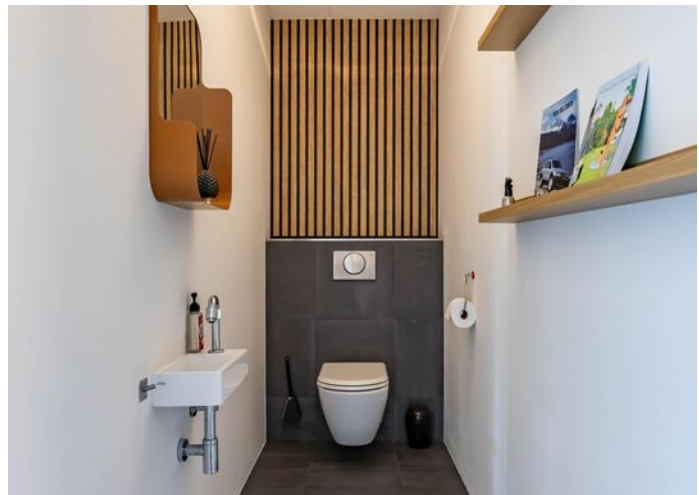










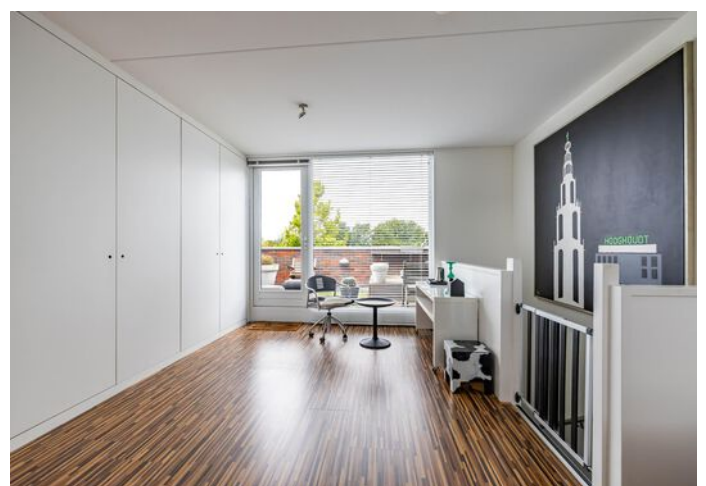
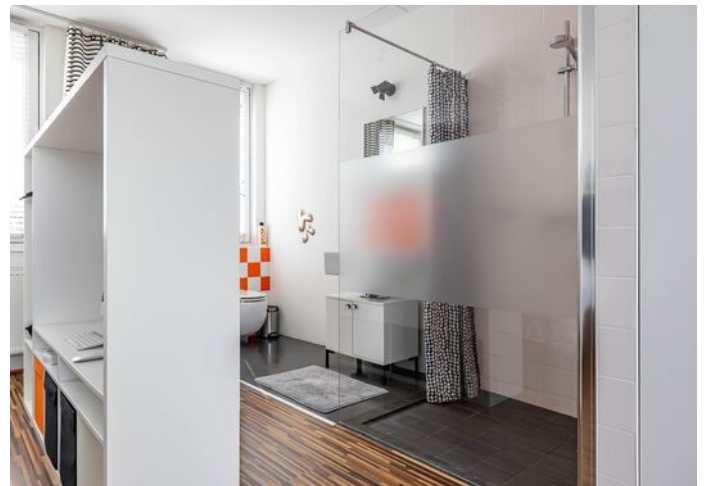




Op de vierde verdieping bevindt zich een grote ruimte met een tweede badkamer, inclusief toilet.

Aangrenzend kom je op een prachtig dakterras gelegen aan de waterkant waarop je heel fijn kunt vertoeven. De zon gaat aan die kant onder.

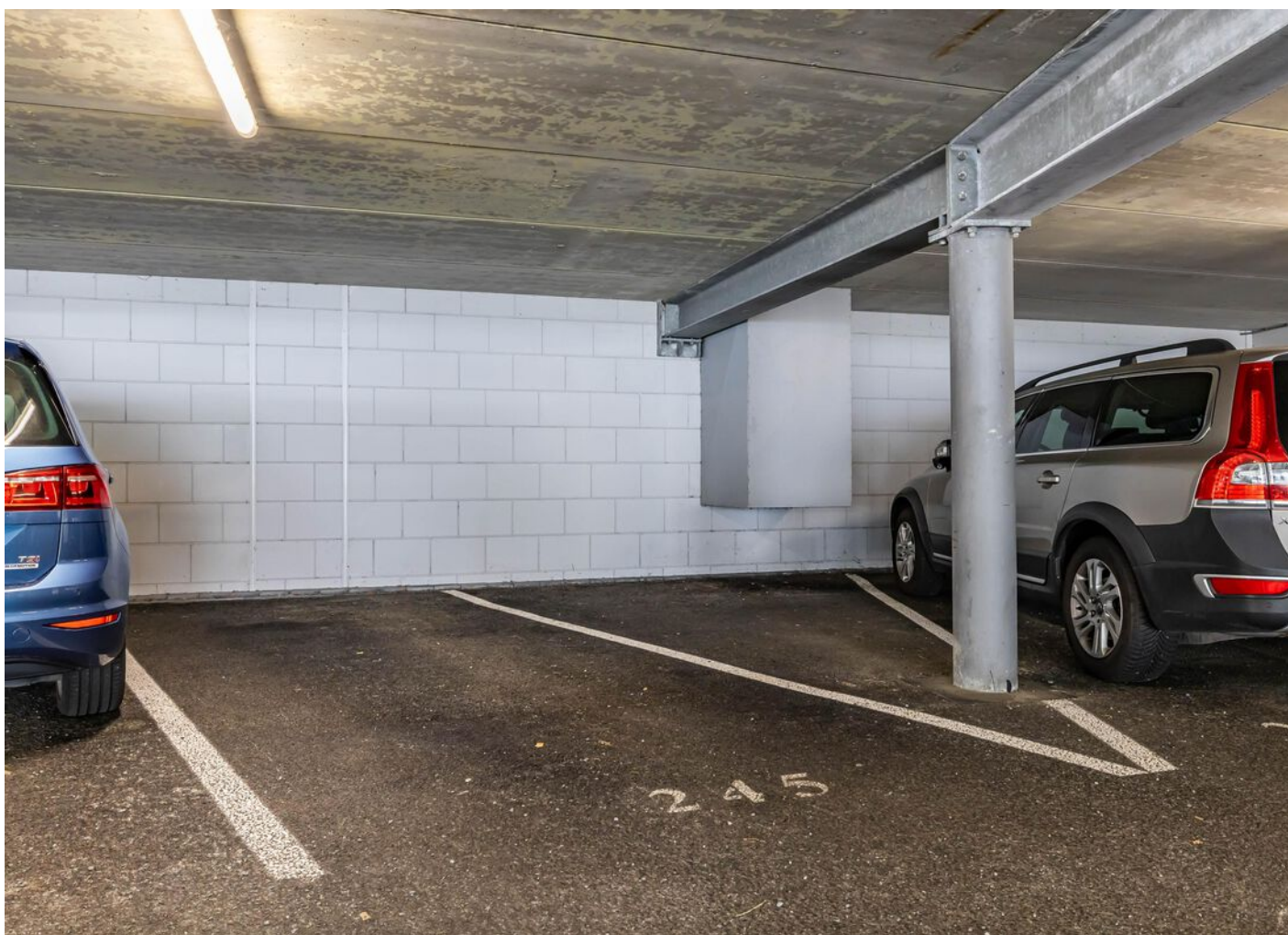
Je hebt er volledige privacy en dankzij een verhoogd plateau heb je prachtig uitzicht op de stad inclusief de Martinitorren. Verder zit er een buitenkraan en is er verlichting. Kortom, helemaal geweldig.





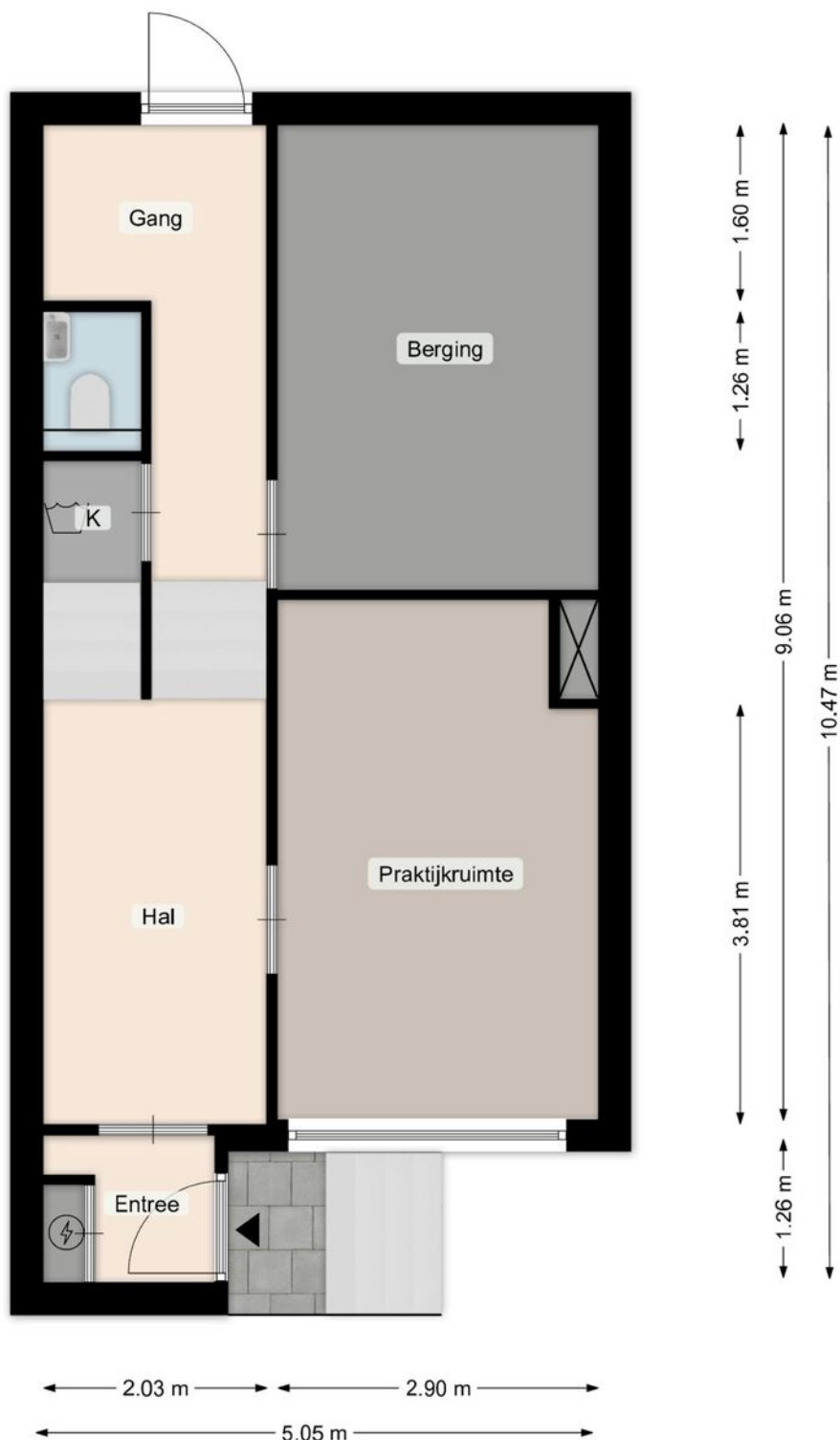
Bijzonderheden:

- bouwjaar 2009;
- woonoppervlak circa 180m²;
- inhoud circa 635m³;
- energielabel A+, HR++ beglazing, 11 zonnepanelen;
- incl. waterontharder;
- via de achtertuin toegang tot een groot gemeenschappelijk binnenterrein met vrij gebruik van o.a. een tennisbaan, tuinkassen, speeltuin, gazon en diverse bankjes in deze parkachtige omgeving!;
- ruime eigen parkeerplaats: de parkeergarage bevindt zich onder het binnenterrein;
- netjes onderhouden en keurig bewoond!
- bijdrage "Kop van Oost" VvE €33,50 per maand;
- aanvaarding in overleg.



Plattegrond

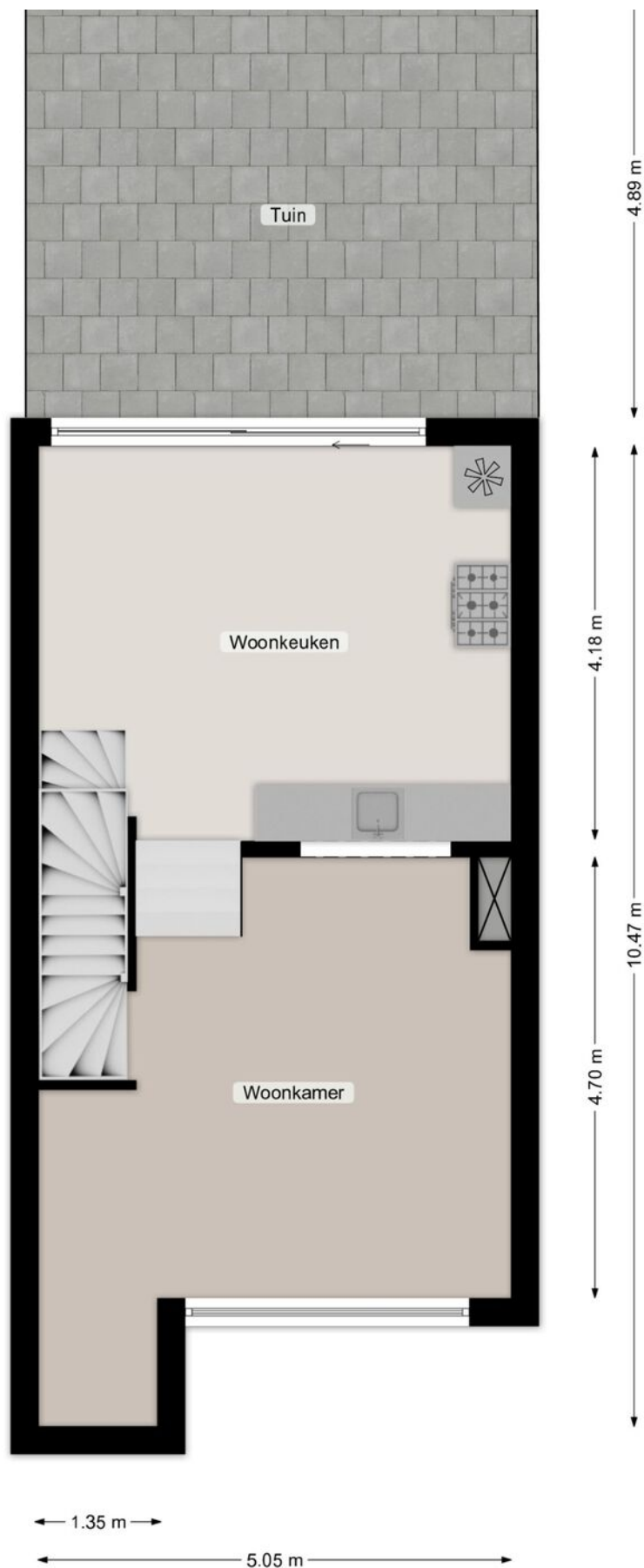
Begane grond



Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis®.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

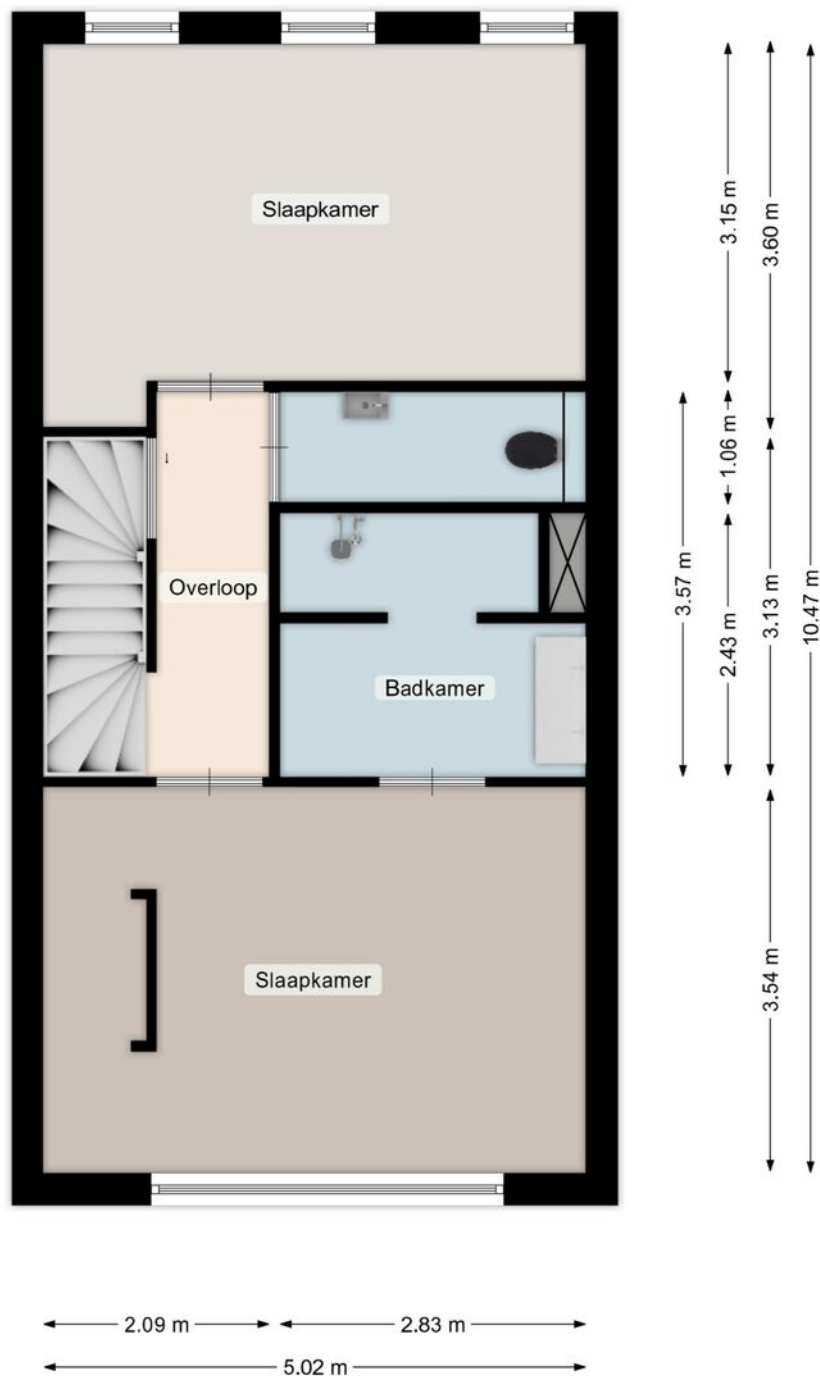
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping



Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

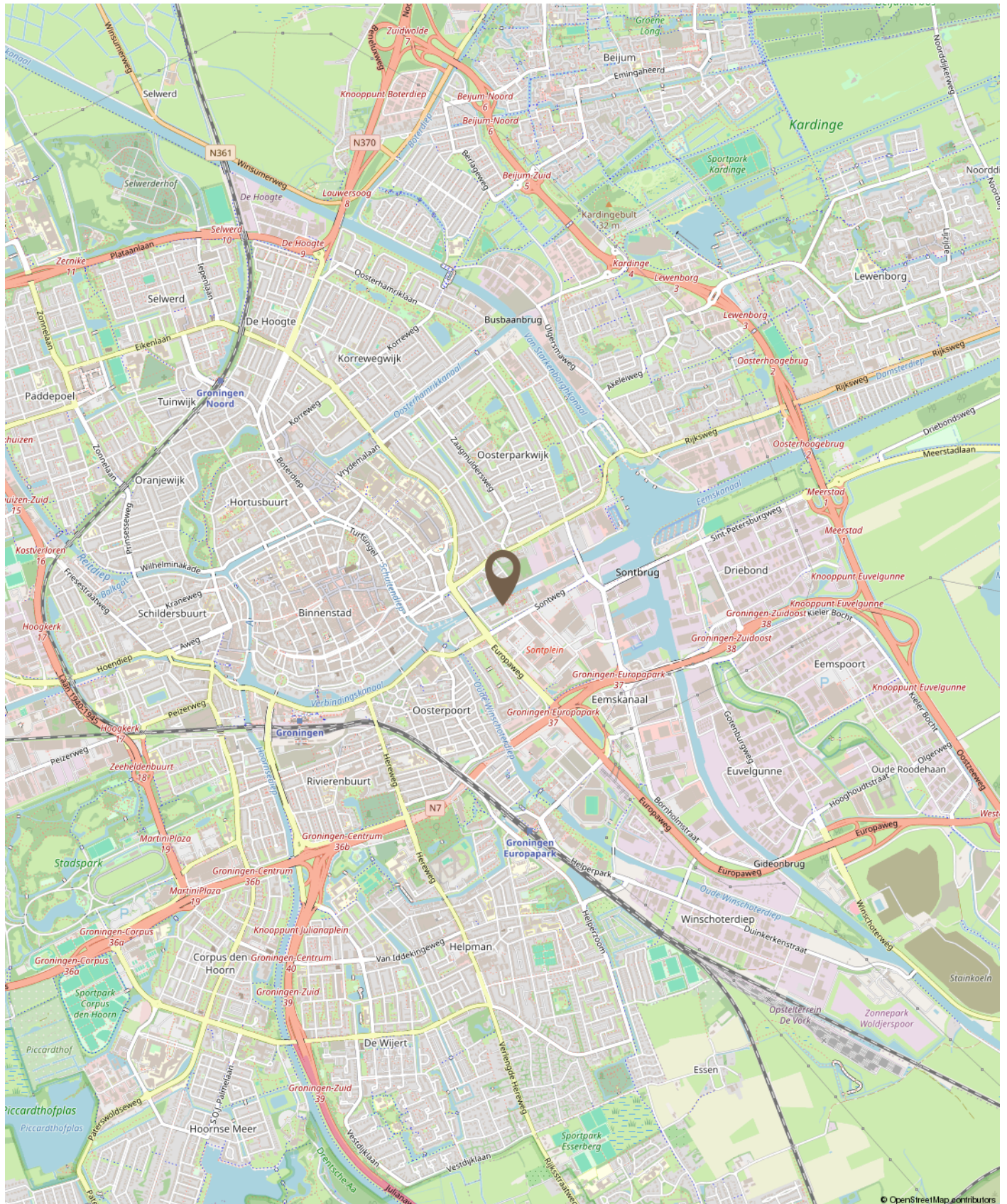
Derde verdieping



Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis®.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Locatie

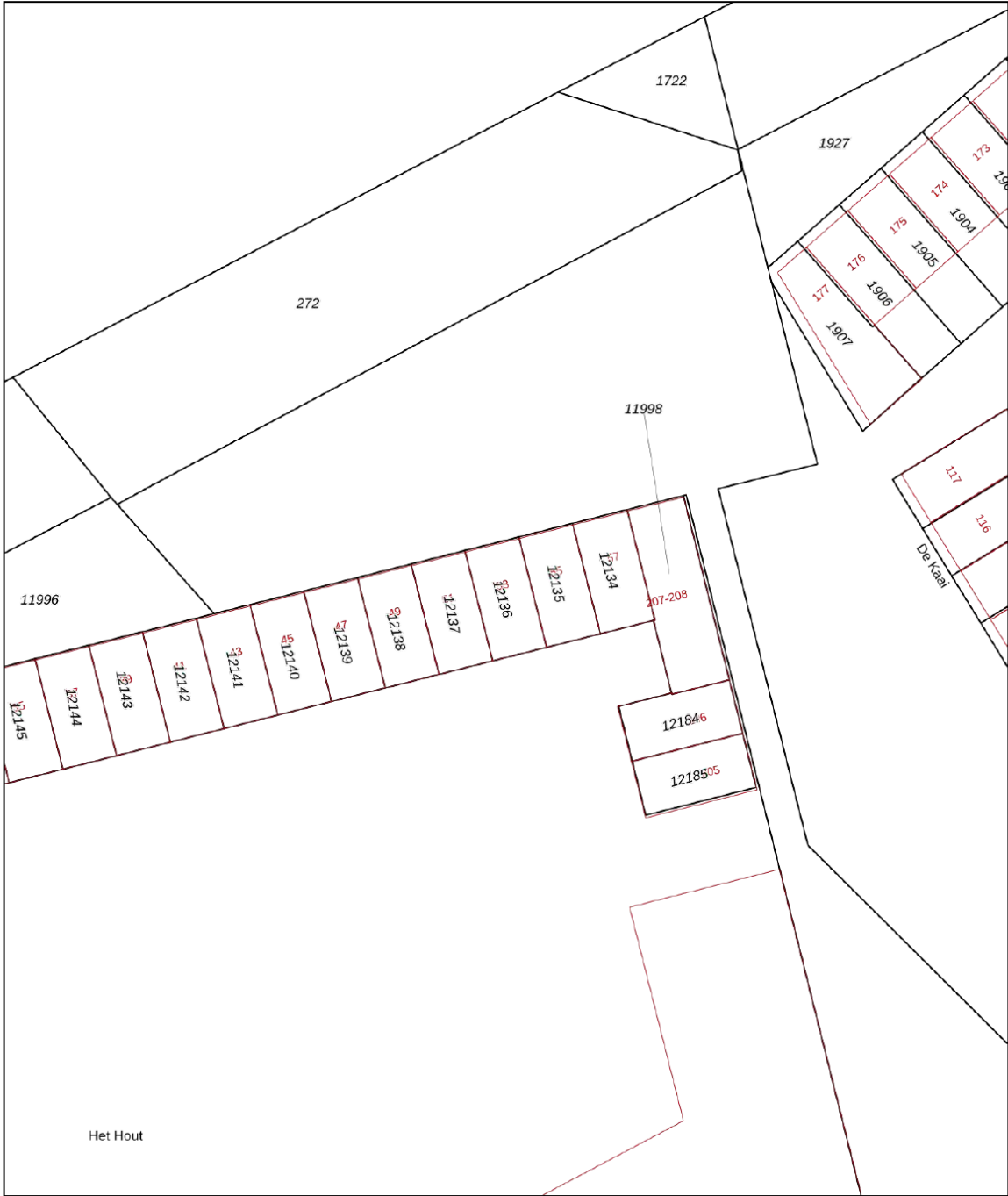
Eemskanaal 53
9723 AR Groningen



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: vjw



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 B

Perceel 12136

0

5

10

15

20

25m

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 februari 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.



GRONINGEN

Groningen is een bruisende studentenstad. De jongste stad van Nederland kent een lange geschiedenis en dat is te zien aan de historische pakhuizen, hofjes en gebouwen. Groningen is ook een stad met lef, de stad heeft de meest vernieuwende architectuur binnen haar grenzen. Groningen is ooit verkozen tot Beste Binnenstad.

Groningen kent diverse wijken, elk met hun eigen sfeer en identiteit.

Ook qua woningtypen biedt Groningen alles: historische herenhuizen, pakhuizen, hofjes, moderne huizen en appartementen. Groningen ademt architectuur!

Hoe werkt het kopen van een huis?

Een huis kopen doet u niet elke dag. Wij gaan er dan ook van uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt, onderzoek hebt verricht naar alle aspecten die in het algemeen en in het bijzonder voor u van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe hoort het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente, onderzoek naar erfdienstbaarheden en onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Bezichtiging

Wees ervan verzekerd dat alle, voor u van belang zijnde zaken ter sprake komen. Schroom niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Belangrijk voor u is dat u aan een bezichtiging geen rechten kunt ontlenen. Dat wil zeggen dat wij vrij zijn om ook met ander kandidaten afspraken voor een bezichtiging te maken.

Een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

- De datum van aanvaarding en levering;
- Eventuele overname van roerende zaken;
- Eventuele ontbindende voorwaarden.

Lijst van (on)roerende zaken

Bij aankoop wordt de staat van de oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken welke is opgenomen in de brochure en bij aankoop aan de koopakte zal worden gehecht. Deze lijst is onder het voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Ontbindende voorwaarden

Mocht u een ontbindende voorwaarde wensen voor de verkrijging van een financiering en/of Nationale Hypotheekgarantie, dan dient u dat expliciet te vermelden. Ontbindende voorwaarden worden alleen in de koopakte opgenomen indien zij in de onderhandelingen zijn meegenomen.

Onderzoeksplicht koper

Een koper koopt de onroerende zaak in de staat waarin het zich ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst bevindt. In het algemeen staat de verkoper niet in voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen. Ten aanzien van de feitelijke gebreken wordt er in de praktijk van uit gegaan dat, dóór of namens de koper zelf, is nagegaan of de zaak aan de door hem gestelde eisen voldoet.

Meldingsplicht verkoper

In, aan of om de woning kunnen afwijkende afspraken of bijzonderheden van toepassing zijn die voor u van belang kunnen zijn bij het uitbrengen van een bod. Hierbij valt onder andere te denken aan huur-, lease- of onderhoudscontracten. De verkoper is wettelijk verplicht om u hiervan op de hoogte te stellen en doet dat middels de vragenlijst voor de verkoop. Deze is opgenomen in de brochure en zal bij aankoop aan de koopakte worden gehecht.

Koopakte

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgesteld door de verkopend makelaar van de woning, conform het meest recente model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Erfdienstbaarheden

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van het laatste eigendomsbewijs ligt bij de makelaar ter inzage. Deze kopie zal bij de aankoop aan de koopakte worden gehecht. In de notariële akte van levering worden bepalingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Waarborgsom

Tot zekerheid in de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt doorgaans standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten op een bankrekening van de notaris of een bankgarantie af te geven aan de notaris. Deze waarborgsom cq. bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en wordt bij de overdracht verrekend.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en bekend te zijn met de regelgeving omtrent eventuele wijzigingen en afvoer daarvan.

Energie label

Verkoper beschikt bij de verkoop standaard over een energielabel behoudens als het een Monument betreft, daarbij is het energielabel niet verplicht.

verkoop is de verkoper verplicht aan de koper te laten zien, welk energielabel de woning heeft.

3 dagen bedenktijd

Na het tekenen van het koopcontract heeft u nog 3 dagen bedenktijd. De bedenktijd gaat in op de dag nadat u een afschrift van het door beide partijen getekende koopcontract heeft ontvangen. Tijdens de bedenktijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. U hoeft daarvoor geen reden op te geven. Ook hoeft u geen vergoeding te betalen aan de verkoper. De bedenktijd kan langer zijn als 2 of 3 dagen op een zaterdag, zondag of feestdag vallen. Eindigt de bedenktijd op een zaterdag, zondag of feestdag? Dan duurt de bedenktijd tot de eerstvolgende werkdag.

Bedenktijd andere soorten woningen

Bij de koop van een vakantiehuis heeft u ook een schriftelijk koopcontract nodig. Ook hiervoor geldt de bedenktijd van 3 dagen. Maar de eisen gelden niet voor de koop van bijvoorbeeld onbebouwde grond, woonboten en woonwagens. De eisen gelden ook niet voor huurkoop en koop op een openbare veiling waarbij een notaris aanwezig is.

Informatiebrochures

Deze documentatie is met grote zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij echter in grote mate afhankelijk van derden. Wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

Vrijblijvend

Een bezichtiging is vrijblijvend. Realiseert u zich echter wel dat een verkoper zijn huis aan u openstelt. Verkoper stelt het zeer op prijs dat u bij geen interesse hen hiervan op de hoogte stelt middels een telefoontje naar ons kantoor.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod (dus een tegenbod doet) of als de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeeft dat u met hem in onderhandeling bent. U bent niet in onderhandeling als de makelaar aangeeft uw bod te zullen overleggen met de verkopers.

Gaan bezichtigingen door bij lopende biedingen?

Een bieding hoeft niet tot verkoop te leiden en de eerste bidder is niet altijd de beste. Het komt dus voor dat bezichtigingen gewoon doorgaan. Normaal gesproken meldt de verkopend makelaar dat hij "onder bod" is. Over de hoogte van dat bod zullen geen mededelingen worden gedaan. Het is mogelijk om als tweede een bieding te doen.

De makelaar kan u informeren over de te volgen procedure.

Is de koop rond als ik de vraagprijs bied?

De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan besluiten of hij uw bod aanvaardt of dat hij zijn makelaar vraagt toch een tegenbod te doen. Het is zelfs toegestaan om tijdens een onderhandeling de vraagprijs te verhogen of het systeem van verkoop te veranderen.

Wat is een optie?

Juridisch gezien heeft het begrip "optie" een andere betekenis dan die bij de verkoop van woningen. De betekenis van dit woord betekent in dit geval een toezegging van de verkopend makelaar aan de potentiële koper. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat de belangstellende tijd krijgt om na te denken over een aankoopbesluit. Tijdens die periode mogen er geen onderhandelingen worden opgestart met een derde. De verkoper beslist zelf of er een optie zal worden verleend.

Ben ik de eerste?

Ook al bent u de eerste beller, de eerste die de woning bezichtigt of de eerste die een bod uitbrengt, de verkopend makelaar besluit samen met de verkoper over de te volgen verkoopprocedure. Het is verstandig om bij serieuze belangstelling de verkopend makelaar te vragen naar uw positie. Dit kan achteraf veel teleurstelling voorkomen.

Wat is 'kosten koper'?

Onder "kosten koper" wordt verstaan de kosten die de overheid hangt aan de overdracht van een woning. Hieronder vallen de overdrachtsbelasting (2%), de kosten van de notaris en de kosten van de kadastrale inschrijving. De kosten van een eventuele aankopende makelaar vallen hier niet onder.

Financiering al geregeld?

Bij een passende woning hoort een passende hypotheek. Het financieren van uw huis vraagt om maatwerk. Verver Jet Winters Makelaars heeft een netwerk van banken, hypotheekadviseurs en accountants met wie wij uitstekende contacten onderhouden. Afhankelijk van uw situatie kunnen we u doorverwijzen naar de voor u geschikte adviseur. Zo helpen we u op weg naar een deskundig, passend én onafhankelijk financieel advies.

Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Onze privacyverklaring vindt u op onze website www.ververjetwinters.nl.



Makelaar in uitzonderlijk wonen

Al meer dan 75 jaar begeleidt Verver Jet Winter Makelaars de aan- en verkoop en taxatie van exclusieve huizen in Groningen, Drenthe, Haren en op Schiermonnikoog. Als aangesloten Qualis-makelaar maken wij deel uit van een select landelijk netwerk, waardoor uw huis optimaal onder de aandacht komt bij de juiste doelgroep.

Van stadsvilla en monument tot landgoed of luxe woonboerderij: wij zijn gespecialiseerd in huizen met karakter, kwaliteit en identiteit. Dankzij diepgaande regionale marktkennis en een persoonlijke, zorgvuldige en discrete aanpak begrijpen wij de unieke waarde van uitzonderlijk wonen.

Verver Jet Winters Makelaars