

Verkoopbrochure Verl. Nieuwstraat 31 - Groningen





Karaktervol herenhuis in de geliefde Oosterpoortbuurt

In een van de meest geliefde wijken van Groningen staat dit sfeervolle en karakteristieke herenhuis van ca. 163 m². Authentieke details zoals de kamers- en suite, hoge plafonds, grote raampartijen en fraaie lichtinval geven de woning een unieke uitstraling. Met maar liefst vijf slaapkamers, veelzijdige gebruiksmogelijkheden, denk aan kantoor aan huis, dubbele bewoning, en een zonnige achtertuin op het zuidwesten biedt dit huis ruimte, comfort en karakter.

De ligging is uitstekend. Vanuit huis wandel je zo het Zuiderplantsoen in, een groene aanwinst voor de stad. Daarnaast woon je midden in de gezellige Oosterpoortbuurt, met winkels, horeca en supermarkten op loopafstand. Niet voor niets staat deze wijk bekend als een dorp op zichzelf, terwijl de binnenstad slechts enkele minuten verderop ligt.

Ook op het gebied van duurzaamheid zijn er al stappen gezet. De woning beschikt over dak- en muurisolatie en groot gedeelte dubbel glas.

De kruipruimte is voorzien van bodem isolatie. Op het gunstig gelegen platte dak zijn verdere verduurzamingsmaatregelen eenvoudig te realiseren zonnepanelen, zonneboiler en isolatie.



Indeling:

Begane grond:

hal met toilet en trap naar de eerste verdieping.
Ruime voor en achterkamer, ca. 34m² met dichte keuken en een nieuw keukenblok v.v. inbouwapparatuur. De bergruimte is eenvoudig te wijzigen in een badkamer. Ideaal voor werken aan huis of dubbele bewoning.

Eerste verdieping:

Royale kamer-en-suite van ca. 39 m² met hoge plafonds, suitedeuren, schouwen en grote ramen. De moderne open keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een Boretti-fornuis, stoomoven, vaatwasser en koelkast. Vanuit de eetkamer geven openslaande deuren toegang tot het zonnige balkon.

Tweede verdieping:

drie slaapkamers, waarvan de grootste ca. 21 m² met vaste kasten. Nieuwe en moderne badkamer met vloerverwarming, grote inloopdouche, wastafelmeubel met verwarmde spiegel en toilet.

Tuin:

De fraai aangelegde achtertuin van ca. 37 m² ligt gunstig op het zuidwesten en vormt een heerlijke groene plek om van de zon te genieten.

Pluspunten:

Karakteristiek herenhuis van ca. 161 m²

Vijf (slaap)kamers

Mogelijkheid voor werken aan huis of dubbele bewoning

Zonnige achtertuin op het zuidwesten

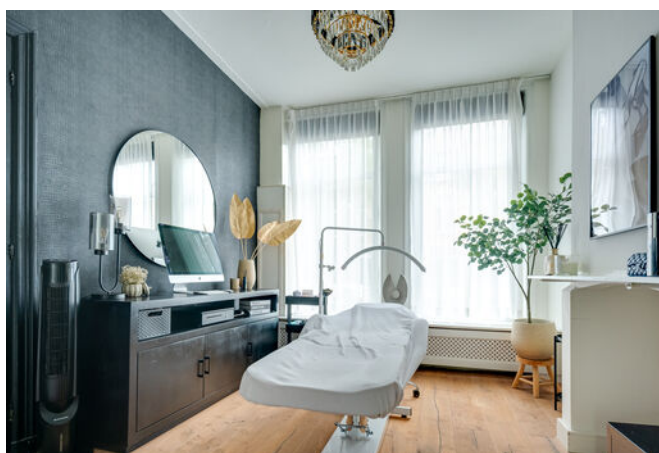
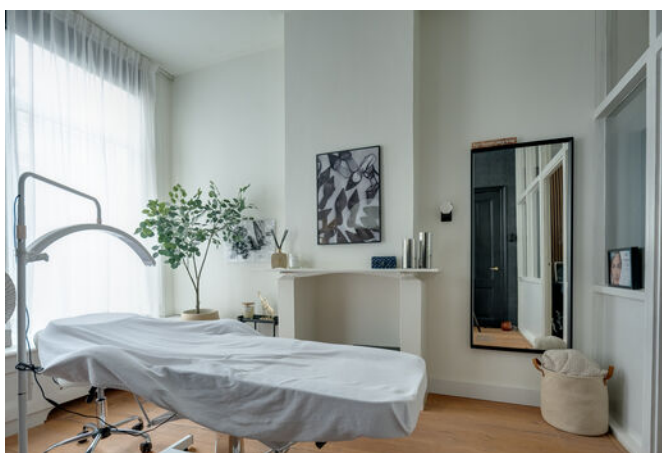
Dak- en muurisolatie, deels dubbel glas/hr++ glas

Nabij het Zuiderplantsoen en de binnenstad

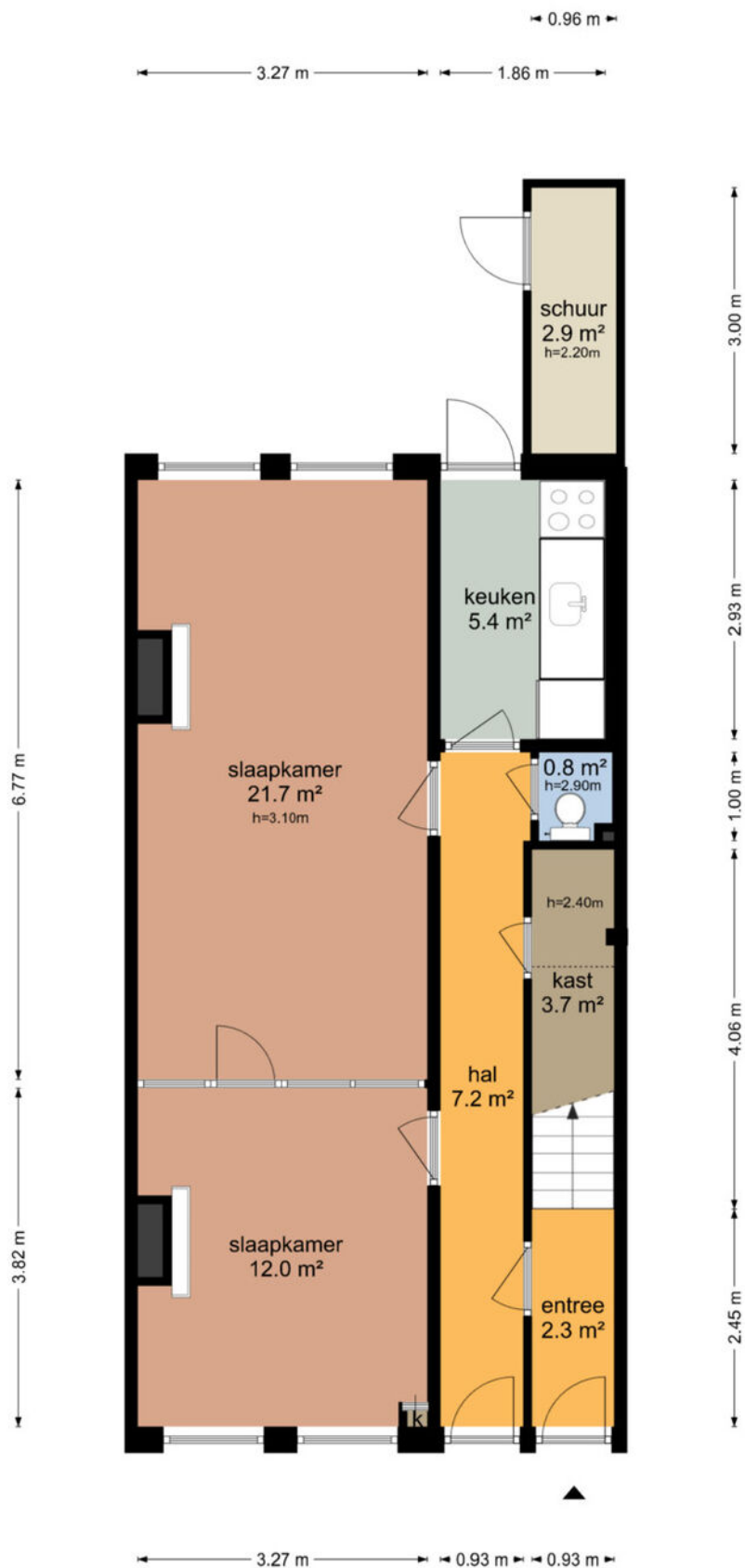
Gelegen in de populaire Oosterpoortbuurt







Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.



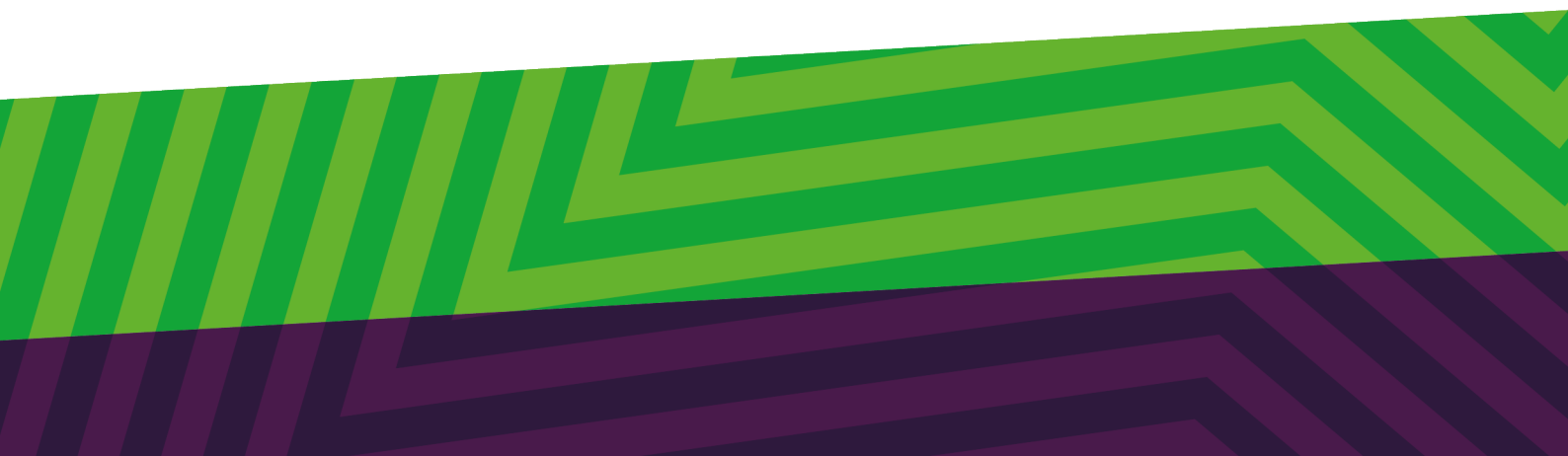


Verlengde Nieuwstraat 31 - Groningen
Eerste Verdieping

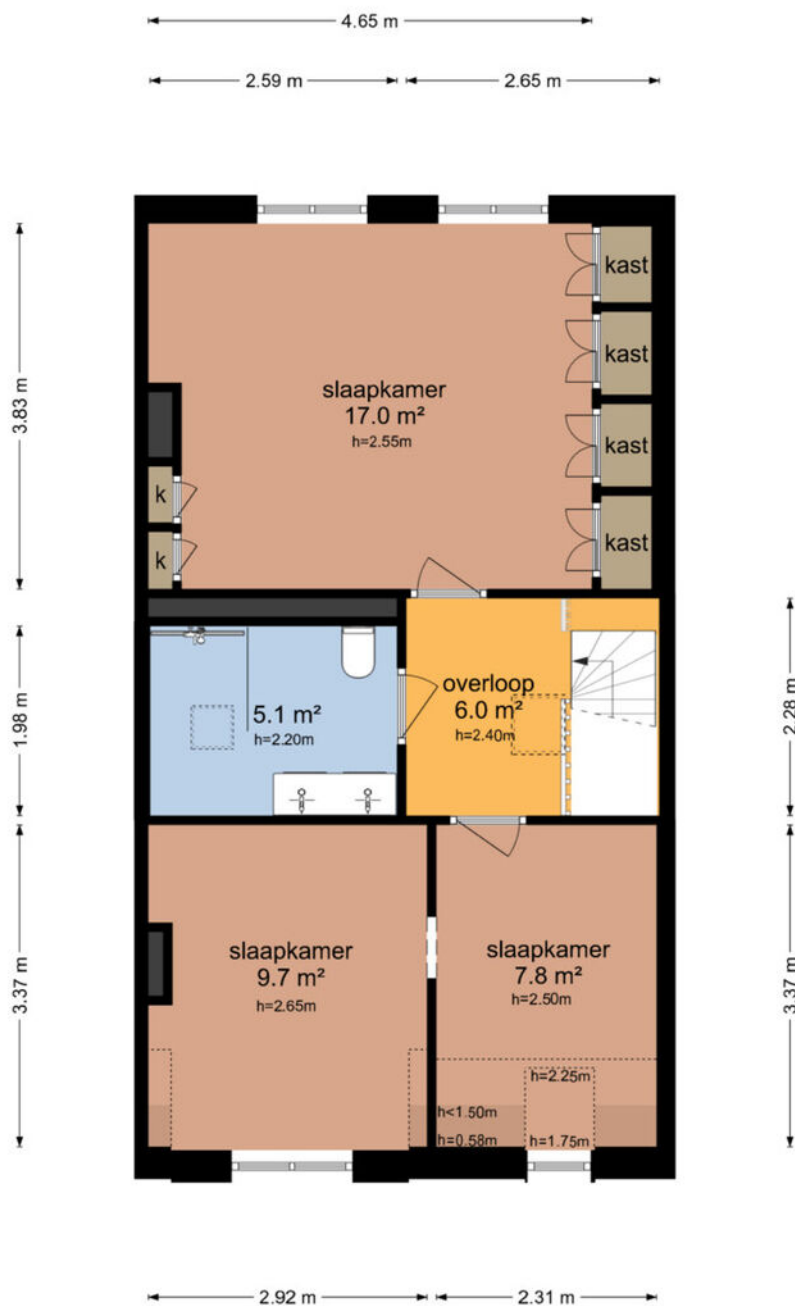


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl





Verlengde Nieuwstraat 31 - Groningen
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- steamer	X		

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		

Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X		
-------------------	---	--	--

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Info verkoop en brochure

Meldingsplicht verkoper en onderzoeksplicht koper:

De vragenlijst is gemaakt omdat de verkoper verplicht is om uitvoerig informatie te verstrekken over de woning, ook als die informatie minder gunstig lijkt voor de verkoop. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat de verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem/haar bekend is omtrent de woning. Als gebreken e.d. tijdig gemeld worden, kan de koper hiervan kennis nemen en zijn aankoopstrategie op afstemmen. De koper heeft een onderzoeksplicht en kan ten allen tijde voor eigen rekening een bouwkundige keuring laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Ouderdomsclausule:

Bij woningen van 25 jaar of ouder zal standaard een ouderdomsclausule toegevoegd worden. Kopers dienen er bedacht op te zijn dat bij oudere woningen in het algemeen een minder goede bouwkundige staat mag worden verwacht dan bij nieuwere woningen. Dit omdat de normen minder streng waren en dat het gebouwde gedurende langere tijd onderhevig is geweest aan de tand des tijds. Wanneer een koper weet dat een woning reeds enige jaren oud is, ook al heeft deze door de tijd heen renovaties ondergaan, is het verstandig om de woning voor aankoop bouwkundig te laten keuren.

Koopovereenkomst:

De koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Waarborgsom/bankgarantie:

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een bankgarantie te overleggen, danwel een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris.

Ontbindende voorwaarden:

Ontbindende voorwaarden kunnen op allerlei onderwerpen betrekking hebben en kunnen zowel ten behoeve van een koper als ten behoeve van een verkoper worden opgenomen. De ontbindende voorwaarde moet worden besproken voordat de koopovereenkomst tot stand is gekomen. Met andere woorden: zodra een bod wordt uitgebracht, moet de koper respectievelijk de verkoper aangeven of zij

ontbindende voorwaarden wensen op te nemen.

Wanneer geen expliciet voorbehoud voor financiering is opgenomen in de koopakte mag er niet zonder meer van worden uitgegaan dat uit de gewoonte of de redelijkheid en de billijkheid zo'n financieringsvoorbehoud impliciet voortvloeit. De termijn voor een ontbindende voorwaarde is doorgaans 6 weken na de dag dat mondeling overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden. Bij overeenstemming van een koopsom boven de vraagprijs wordt in het voorbehoud financiering uitgegaan van maximaal de vraagprijs.

Asbestclausule:

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sedert 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de evt. aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Aansprakelijkheid bij verkoop door Erven:

Het kan voorkomen dat de eigenaar/verkoper niet de bewoner van het verkochte is geweest. Bijvoorbeeld bij overlijden van de eigenaar/bewoner zal de erfgenaam de verkoper zijn die het verkochte niet of nooit heeft bewoond. Uit dien hoofde is hij niet bekend met eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en eventuele verontreiniging. Verkoper staat daarom niet in voor de technische en bouwkundige staat van de opstallen, zowel in- als uitwendig, en van de in de opstallen aanwezige installaties. Een en ander wordt in een aanvullend artikel beschreven in de koopakte.

Rechtsgeldige koopovereenkomst

pas ná ondertekening Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Info verkoop en brochure

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Het funderingsrisico volgens deze bronnen is gesteld op : A - C.

De vragenlijst inzake deze woning staat in uw move account die u bij de bezichtigingsaanvraag ontvangontvangontvang

De makelaar als poortwachter

Makelaars hebben op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) een poortwachtersrol. Daarom zijn wij verplicht om cliëntenonderzoek te doen voordat wij betrokken zijn bij een aan- of verkoop.

Wat vragen wij van je?

Wij moeten onder andere:

- je identiteit vaststellen en verifiëren;
- gegevens over je woonplaats en eventuele risicofactoren vastleggen;
- onderzoeken hoe een aankoop wordt gefinancierd en wat de herkomst van de gelden is.

Zo stellen wij vast met wie wij zaken doen en of er sprake is van een ongebruikelijke situatie of transactie.

Melden van ongebruikelijke transacties

Bij een vermoeden van een ongebruikelijke transactie zijn wij verplicht hiervan melding te doen bij de Financial Intelligence Unit (FIU-Nederland).

De informatie die wij in het kader van het cliëntenonderzoek opvragen, verwerken wij conform de geldende wet- en regelgeving, waaronder de AVG.

Heb je vragen over het cliëntenonderzoek of de informatie die wij van je nodig hebben? Neem dan gerust contact met ons op.



Mijn Makelaar Jan Zwartenkot

Documentatie:

Alle gegevens in deze brochure zijn uitsluitend bestemd voor belanghebbenden. Hoewel wij deze brochure met de grootst mogelijke zorgvuldigheid hebben samengesteld zijn fouten en vergissingen mogelijk. Wij wijzen u dan ook op uw eigen onderzoeksplicht. Verder kunnen aan deze gegevens geen garanties/rechten worden ontleend m.b.t. het object.

Rol verkopende makelaar:

Het is goed om te weten dat de makelaar die deze woning aanbiedt, de belangen van de verkoper behartigt en niet die van de koper. Indien u het kopen van deze of een andere woning overweegt, is het verstandig u te laten begeleiden door uw eigen NVM-aankoopmakelaar.



Mijn Makelaar Jan Zwartenkot

Hoofdweg 148
9765 CD Paterswolde

050 309 1175
06 46 23 83 77
janzwartenkot@mijnmakelaar.nl
mijnmakelaarjanzwartenkot.nl

De gegevens in deze brochure zijn bedoeld om u een algemene indruk te geven van de woning. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/

of onvolledigheden in de omschrijving en/of tekeningen staan. Noch de verkoper, noch Mijn Makelaar aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid.



Mijn Makelaar, daar kom je mee thuis.