

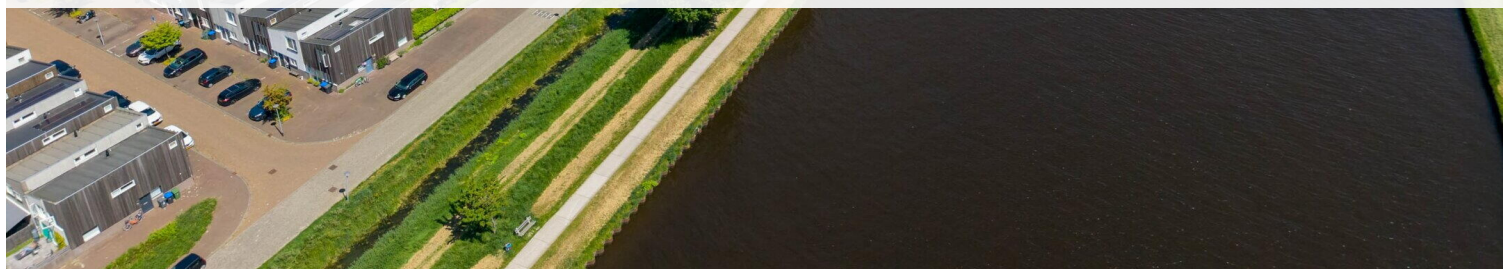
Groningen

Ruischerwaard 110 | Vraagprijs € 525.000 k.k.

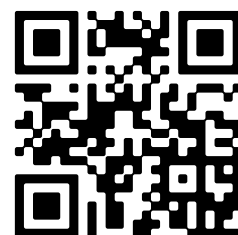


BESCHIKBAAR

WWW.RUISCHERWAARD110.NL



Type object:	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar:	1999
Woonoppervlakte:	127.9 m ²
Perceeloppervlakte:	322 m ²
Inhoud:	501 m ³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.ruischerwaard110.nl



Omschrijving

Ruischerwaard 110, 9734 CJ Groningen

Ruischerwaard behoort tot die zeldzame woonwijken waar bewoners vaak veel langer blijven wonen dan zij ooit hadden verwacht. De combinatie van rust, ruimte en verbondenheid maakt het tot een bijzonder prettige en levensbestendige woonomgeving. Dankzij het ontbreken van doorgaand verkeer is het hier een veilige haven voor kinderen om te spelen, met volop groen en speelvelden in de directe omgeving. Het fiets- en wandelpad langs de dijk en het Eemskanaal vormt een geliefde ontmoetingsplek voor bewoners en recreanten.

De wijk heeft een gemoedelijke, bijna dorpse sfeer, terwijl alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik liggen. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zijn zowel de ringweg als de binnenstad van Groningen snel en eenvoudig bereikbaar.

De licht gebogen straten geven de wijk een ruimtelijke en speelse uitstraling. Door de ligging van de woning in de buitenbocht van de straat loopt de achtertuin bovendien verrassend breed uit, waardoor een buitenruimte is ontstaan die groter aanvoelt dan je op het eerste gezicht zou verwachten.

De ligging van deze twee-onder-een-kapwoning, aan het einde van de straat en op korte afstand van de dijk, zorgt voor een opvallend gevoel van rust, vrijheid en ruimte. Dankzij de westelijke oriëntatie geniet de achtertuin van de middag- en avondzon, terwijl de permanente begroeiing zorgt voor een hoge mate van privacy. Hierdoor ontstaat een beschutte buitenruimte waarin groen, licht en rust op natuurlijke wijze samenkomen.

De woning biedt comfortabel wonen verdeeld over drie volwaardige woonlagen. De woonkamer is in samenwerking met een binnenhuisarchitect uitgevoerd in een moderne industrial look en voorzien van een volledig Philips Hue-lichtplan (evenals in de slaapkamers en badkamer), waardoor sfeer en functionaliteit naadloos samenkomen.

De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers en een badkamer met vloerverwarming en een dubbele wastafel.

In 2022 is op de zolderverdieping een royale dakkapel geplaatst, waarmee aanzienlijk extra woonoppervlak en daglicht zijn gecreëerd. In 2026 is deze verdieping vervolgens volledig vernieuwd en ingericht als luxe master bedroom met een separate technische ruimte en verrassend veel praktische bergruimte. Hierdoor is een comfortabele en hoogwaardige extra woonlaag ontstaan die optimaal gebruikmaakt van de beschikbare ruimte.

Vanuit de master bedroom op de bovenste verdieping ontvouwt zich een fraai uitzicht over de omgeving en het Eemskanaal. De voorbijvarende scheepvaart zorgt daarbij voor een levendig en voortdurend wisselend decor dat deze woonlocatie een extra dimensie geeft.

De stenen garage is in 2022 voorzien van een geïsoleerde betonvloer en beschikt over een eigen watertappunt met afvoer.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 525.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg
Inrichting:	Gestoffeerd

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1999
Soort dak:	Lessenaardak, tiles, bitumen
Keurmerken:	Energie prestatie advies

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	127.9 m²
Perceeloppervlakte:	322 m²
Inhoud:	501 m³

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamers (1 toilet)
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, kabel tv, glasvezelkabel

Energie

Energie label:	B
Isolatie:	Muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, spouwmuur isolatie, dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas hreco, gas, combiketel, uit 2017, eigendom

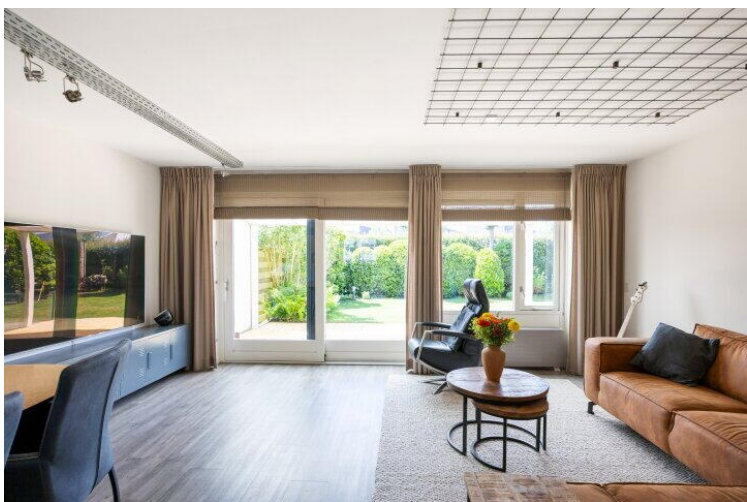
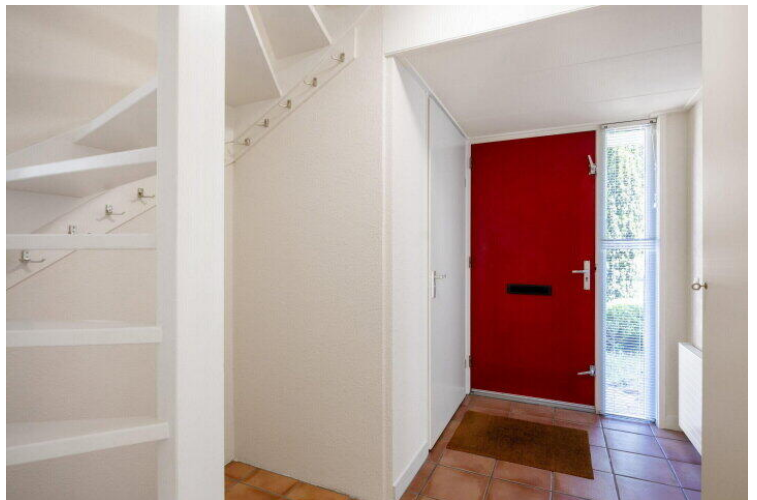
Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, dichtbij openbaar vervoer
Tuin:	Achtertuint, achtertuin

Op de kaart

[illegible]

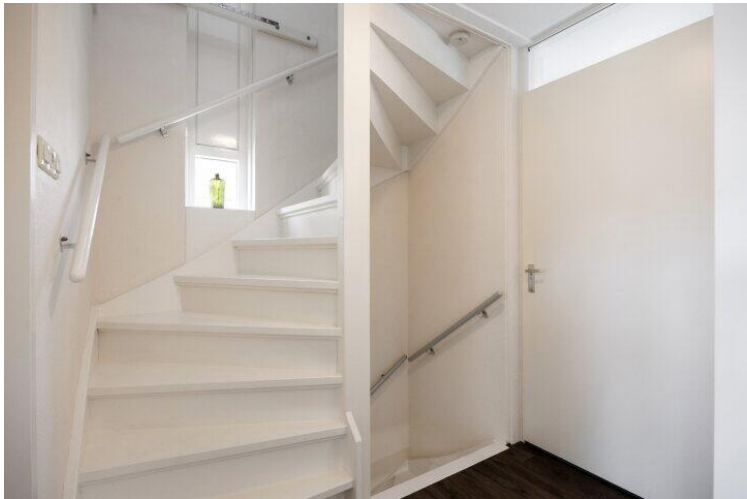






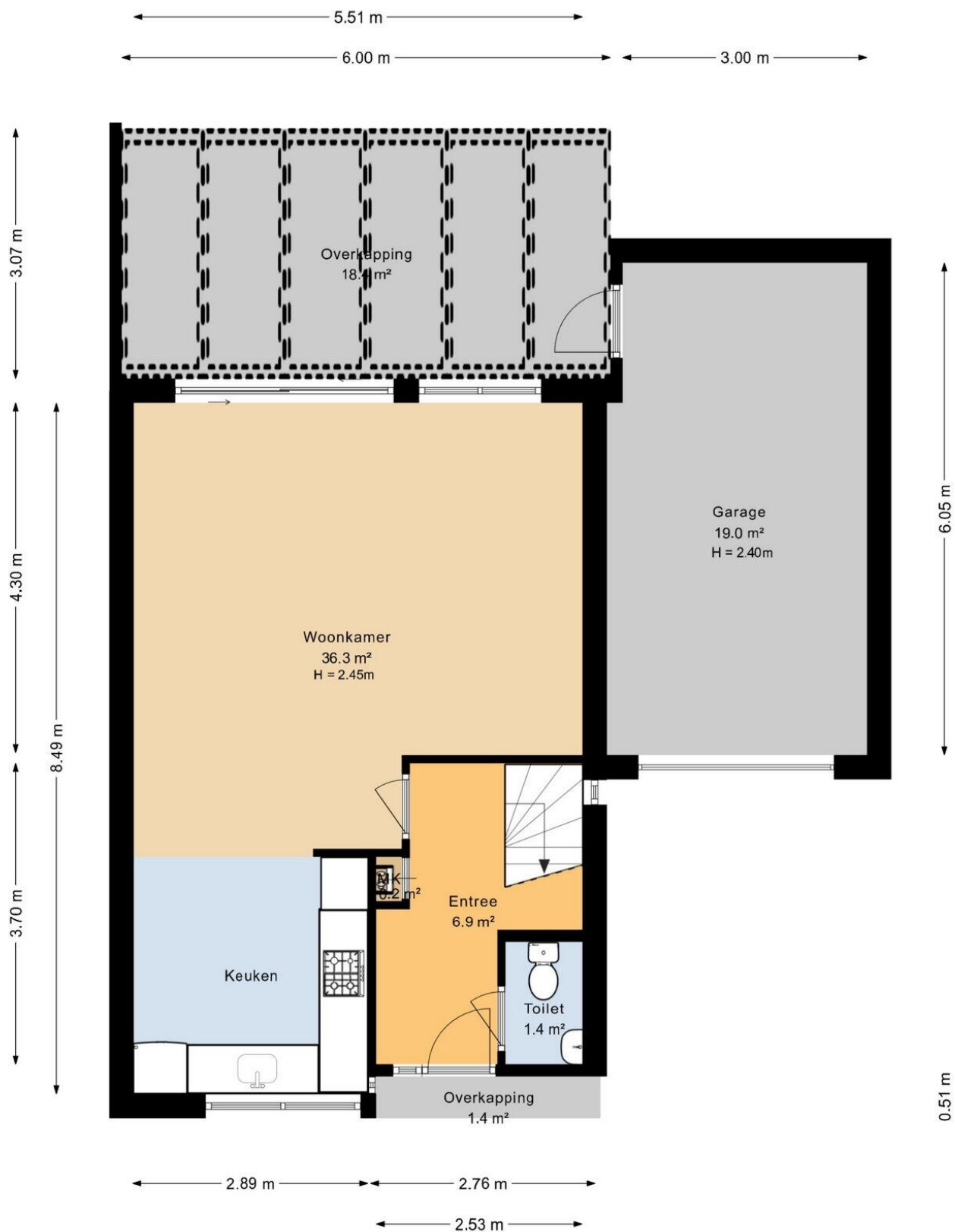






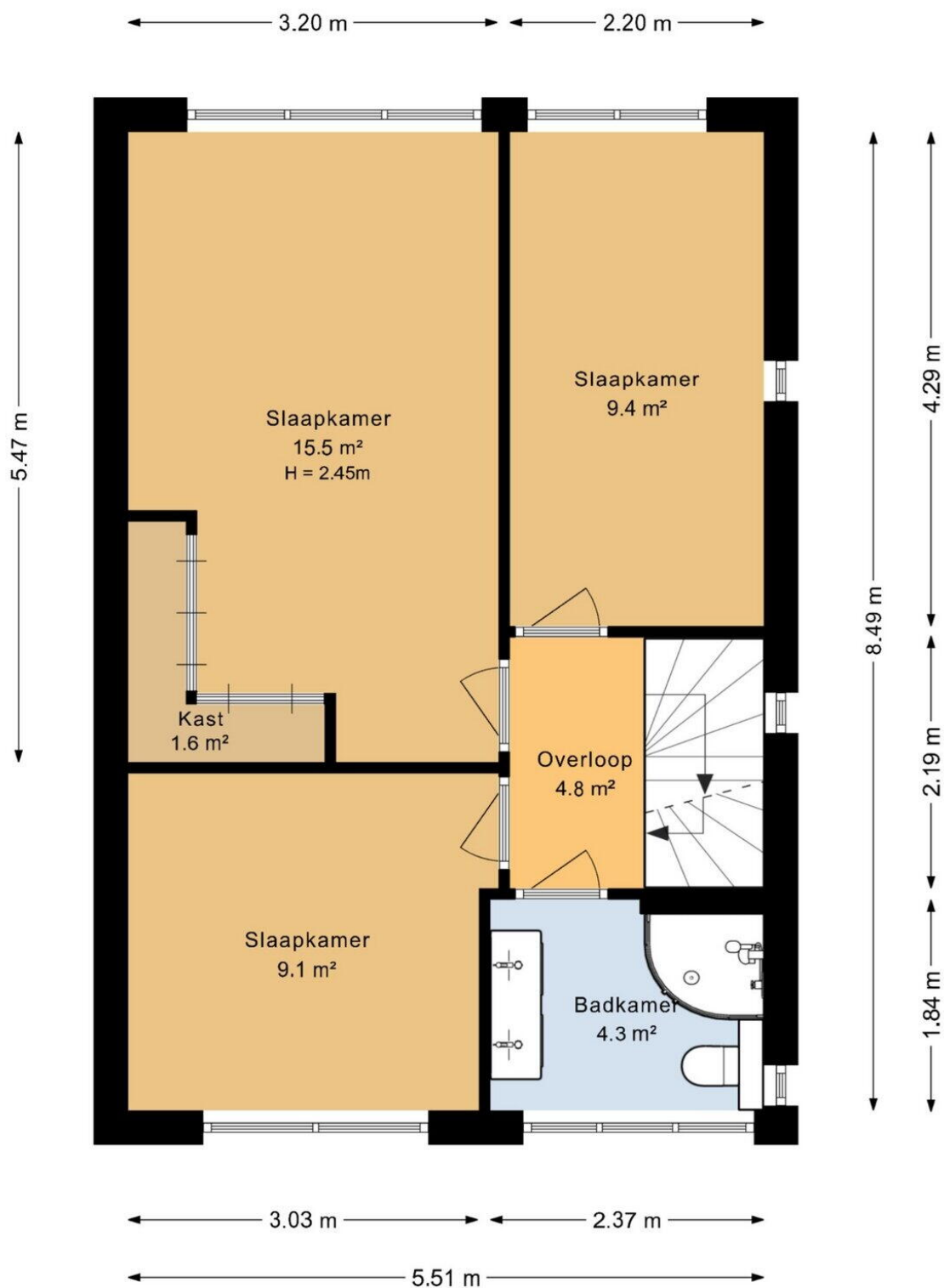


Ruischerwaard 110
Groningen
Begane grond



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Ruischerwaard 110
Groningen
Eerste verdieping



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Ruischerwaard 110
Groningen
Tweede verdieping



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van Zaken

Betreft: Ruischerwaard 110

De Lijst van zaken wordt bij verkoop samen met de Verkoopakte door beide partijen ondertekend. Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven.

*Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

*The questionnaire is in Dutch. But because it is online, you can translate it by the 3 dots at the top right next to the URL bar.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t .
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☒	☐
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
Losse (hang) lampen	☐	☐	☒	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Inbouwkasten	☐	☐	☒	☐
Losse kasten	☐	☐	☒	☐
Legplanken	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	☐	☐	☒	☐
Gordijnen	☐	☐	☒	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t .
Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
Vitrages	☐	☐	☒	☐
Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
Lamellen	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën	☐	☐	☒	☐
(Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☒	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking	☐	☐	☒	☐
Parketvloer	☐	☐	☒	☐
Houten vloer(delen)	☐	☐	☒	☐
Laminaat	☐	☐	☒	☐
Plavuizen	☐	☐	☒	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren, te weten:				
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t .
Designradiator(en)	☐	☐	☒	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☒	☐
Overige, te weten:				
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Kookplaat	☒	☐	☐	☐
(Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☐	☐	☐	☒
Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☐	☐	☒	☐
Vriezer	☐	☐	☒	☐
Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t .
Quooker	☐	☐	☐	☒
Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessories, te weten:				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toilet	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Ligbad	☐	☐	☐	☒
Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
Wastafel	☒	☐	☐	☐
Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
Planchet	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t .
Toiletkast	☐	☐	☒	☐
Toilet	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel(houder)	☐	☐	☒	☐

Sauna met de volgende toebehoren:

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒

Warmwatervoorziening, te weten:

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t .
Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen, te weten:				
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Inrichting tuin, te weten:				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t .
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overig				
(Sier)hek	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
Geen eigendoms zaken				
CV	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒

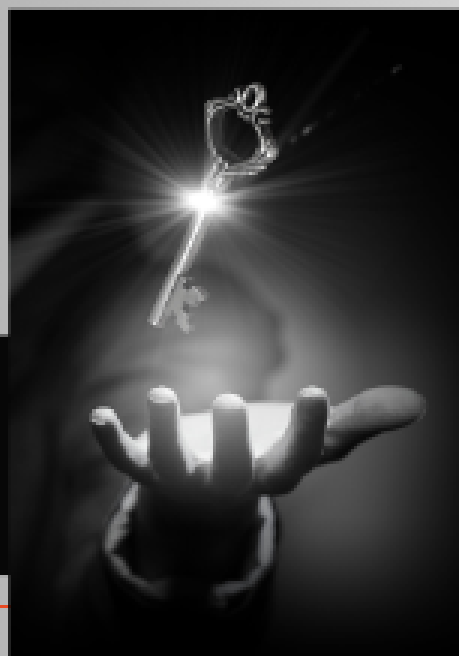
Ruischerwaard 110

www.ruischerwaard110.nl



HUIS VERKOPEN
WONING AANKOPEN
GRATIS WAARDEBEPALING
EXPAT EXPERT
HYPOTHEKEN
VERHUUR AAN EXPATS

ANDERZ MAKELAAR
Waar Anders?!



contact us

Anderz Makelaar

Atoomweg 6 B
9743 AK, Groningen

