

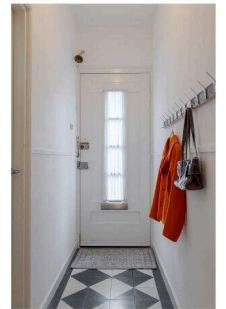
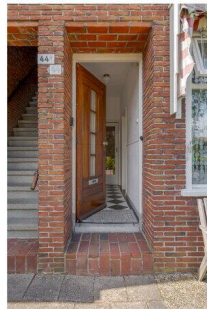
Groningen

Van Brakelplein 44 44B | Vraagprijs € 695.000 k.k.



BESCHIKBAAR

WWW.VANBRAKELPLEIN44-44B.NL



- Type object:** Appartement, upstairs benedenw...
- Bouwjaar:** 1940
- Woonoppervlakte:** 175.5 m²
- Inhoud:** 650 m³
- Aantal kamers:** 7 kamers (5 slaapkamers)
- Website:** www.vanbrakelplein44-44b.nl

AnderZ
MAKELAAR



Omschrijving

Van Brakelplein 44 44B, 9726 HH Groningen

Van Brakelplein 44-44B, Groningen

Een sfeervol huis aan het Van Brakelplein

Twee zelfstandige woningen met een doorgang, maar wel met ieder een eigen opgang, samengebracht tot één karaktervol en veelzijdig geheel van 165,5 m². Een bijzonder huis met ruimte, sfeer en verrassend veel mogelijkheden, met uitzicht op de vijver van het mooie Van Brakelplein.

De woningen kunnen samen worden gebruikt als één royaal huis, maar bieden ook de vrijheid om wonen en werken te combineren, een eigen plek voor een kind te creëren of gasten een zelfstandige ruimte te bieden.

De benedenwoning heeft op de begane grond een lichte woonkamer met erker en uitzicht op de vijver, een luxe keuken uit 2015, twee slaapkamers en een badkamer. Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, een toilet en een balkon.

De bovenwoning beschikt over een ruime woonkamer met open keuken, een mooie eiken visgraatvloer en balkon. Op de vierde verdieping bevinden zich een slaapkamer, een badkamer en een toilet. In totaal zijn er vijf slaapkamers, verdeeld over vier woonlagen.

Een van de absolute pluspunten is de royale tuin met veranda. Achterin staat een fraai afgewerkte, geïsoleerde studio met stroom. Een ideale plek om te werken, te creëren, gasten te ontvangen of je even terug te trekken. Daarnaast zijn er twee stenen fietsenschuurtjes.

De woning is met zorg onderhouden en smaakvol afgewerkt.

De actieve VvE draagt bij aan het goed onderhouden van het geheel; recent zijn de balkons gerenoveerd.

De ligging is bijzonder: midden in de gewilde Zeeheldenbuurt aan een karakteristiek plein met grote vijver, die het een rustige en groene uitstraling geeft. Tegelijkertijd zijn station en binnenstad op loopafstand. De woning ligt bovendien in een beschermd stadsgezicht.

Bijzonderheden

- 165,5 m² woonoppervlak
- Twee zelfstandige woningen met eigen opgang
- Eén kadastrale eenheid (splitsen alleen met vergunning)
- 2 cv-ketels (2015 en 2025)
- Vijf slaapkamers
- Royale tuin met veranda
- Geïsoleerde studio met stroom
- 8 zonnepanelen
- Energielabel C
- Actieve VvE: € 200 per appartement per maand
- Twee stenen fietsenschuurtjes

- Parkeren met vergunning in de straat
- Beschermd stadsgezicht

Een prachtig huis met karakter, vrijheid en mogelijkheden. Een plek waar wonen, werken en leven moeiteloos samenkomen — aan een van de mooiste pleinen van de stad.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 695.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg
Inrichting:	Gestoffeerd

Bouw

Object type:	Appartement, upstairs benedenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1940
Soort dak:	Composite,tiles,bitumen
Keurmerken:	Energie prestatie advies

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	175.5 m ²
Inhoud:	650 m ³
Overige inpandige ruimte:	30 m ²
Externe bergruimte:	12 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	9.6 m ²

Indeling

Aantal kamers:	7 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers (1 toilet)
Badkamervoorzieningen:	Toilet,douche,wasbak,wasmachine aansluiting
Aantal woonlagen:	4 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,kabel tv,glasvezelkabel

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Vloerisolatie,spouwmuur isolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Cw4,gas,combiketel,uit 2025,eigendom

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk,vrij uitzicht,dichtbij openbaar vervoer
Balkon dakterras:	Balkon aanwezig
Tuin:	Achtertuin
Achtertuin:	6 m² (2 meter diep en 3 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noorden en bereikbaar via achterom

Bergruimte

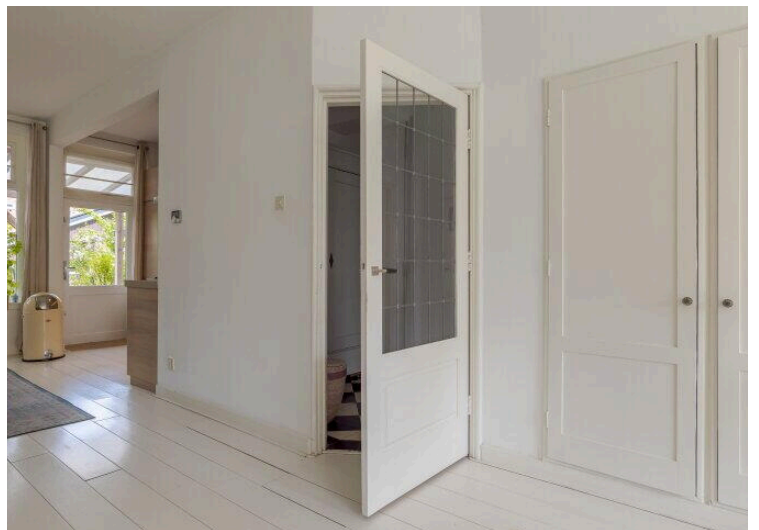
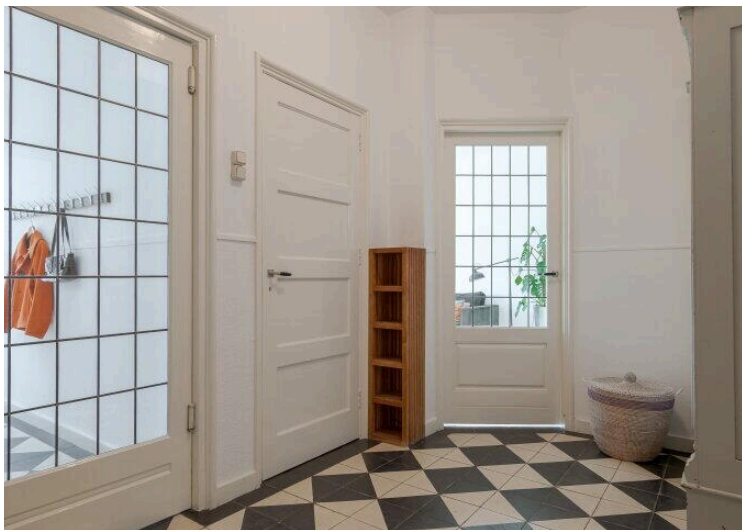
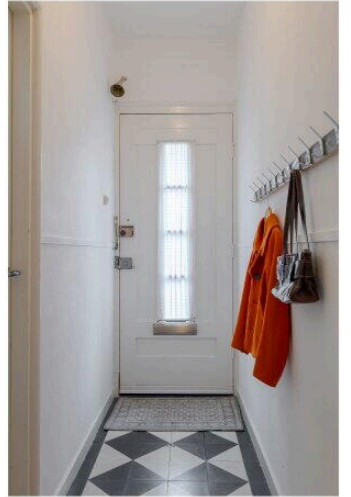
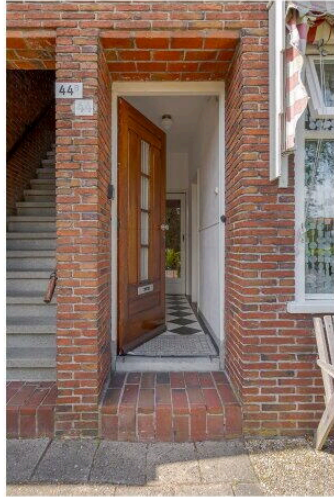
Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Voorzieningen schuur:	Elektra,verwarming
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren,betaald parkeren,parkeervergunningen

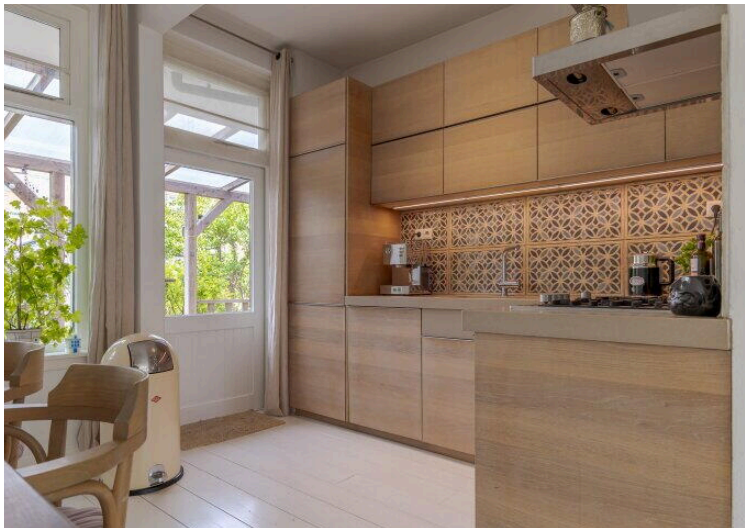
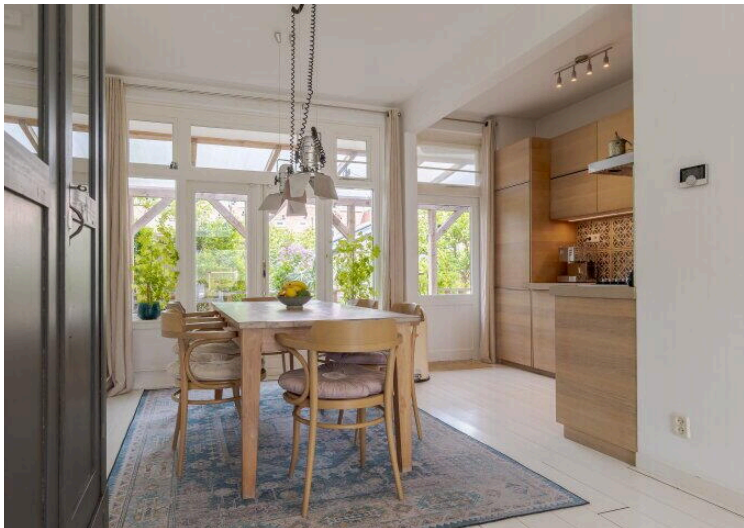
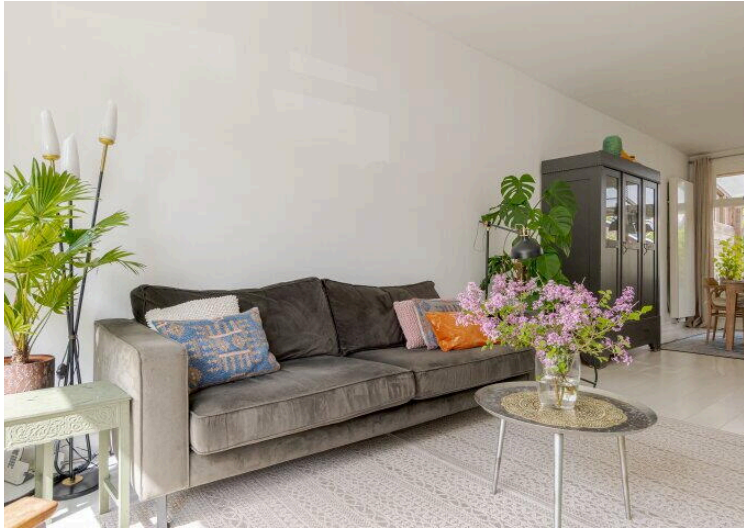
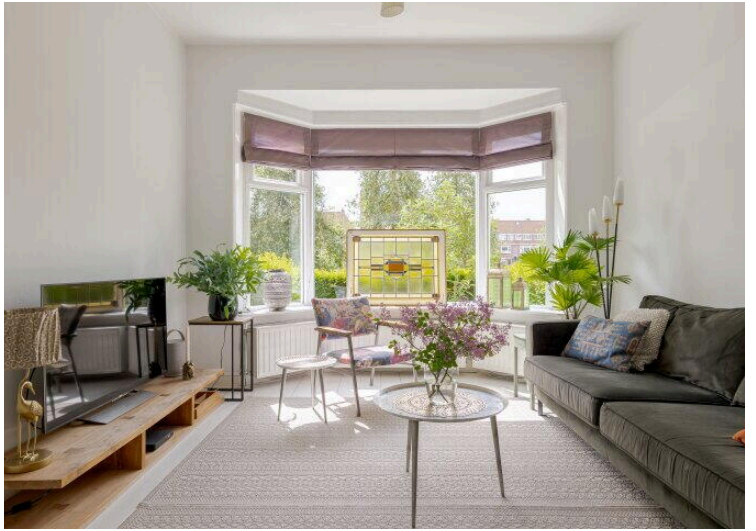
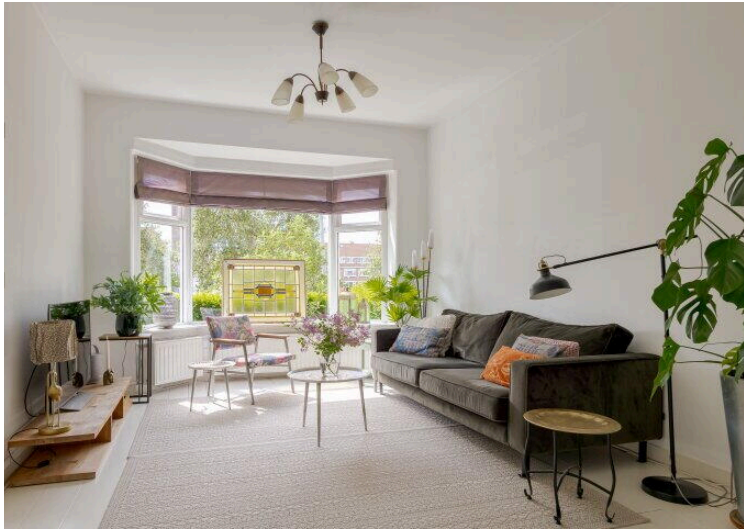
VvE Checklist

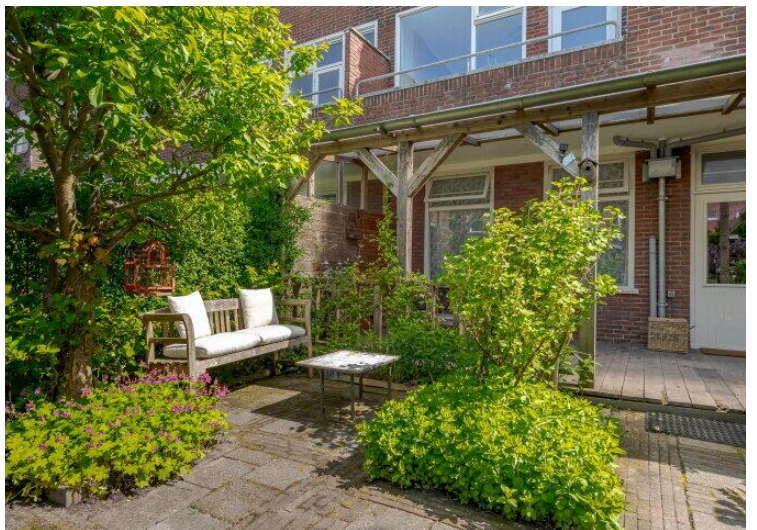
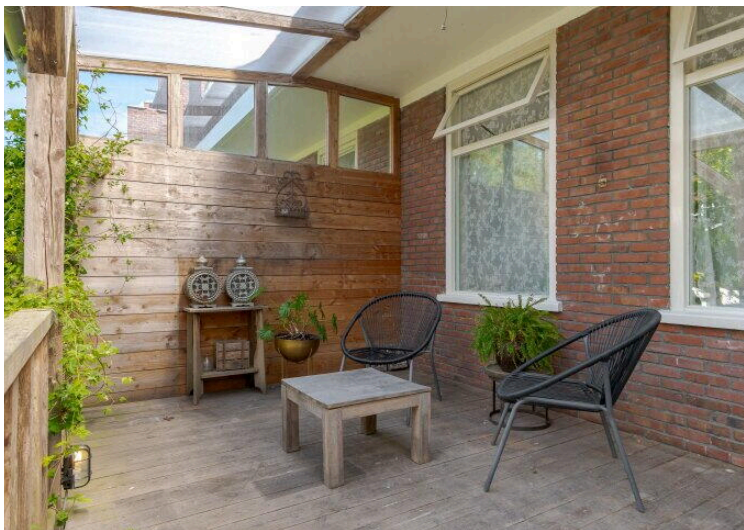
Inschrijving kvk:	Ja
Jaarlijkse vergadering:	Ja
Periodieke bijdrage:	Ja
Reservefonds aanwezig:	Ja
Onderhoudsplan:	Ja
Opstalverzekering:	Ja

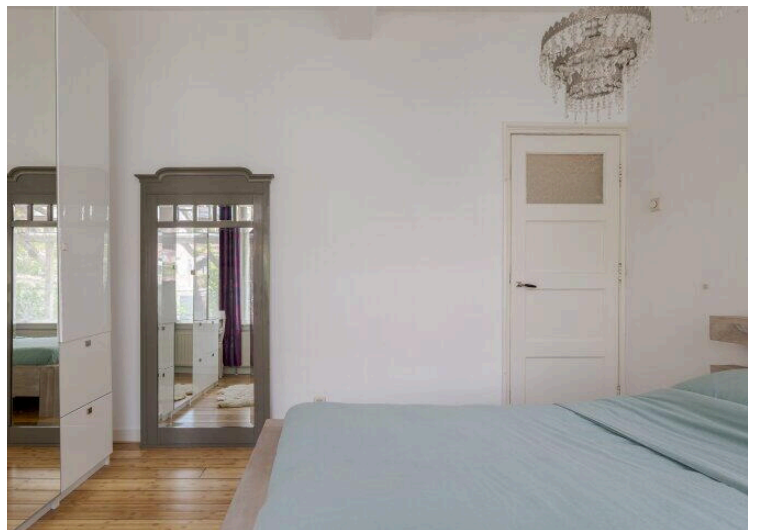
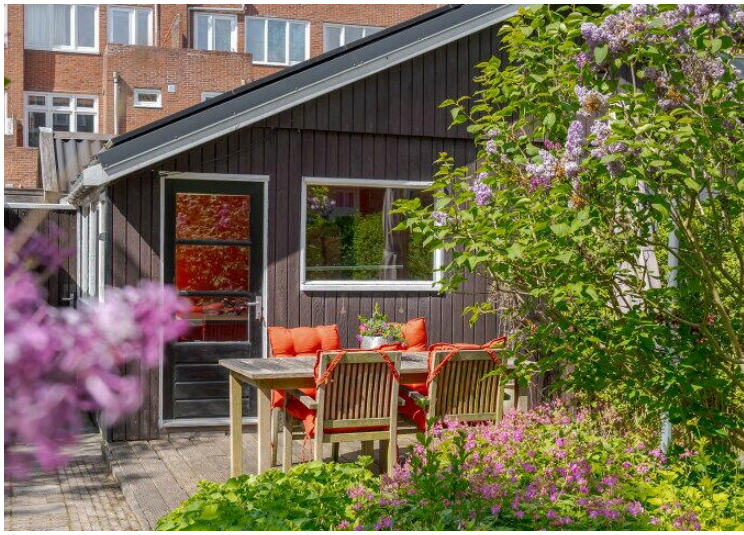
Op de kaart

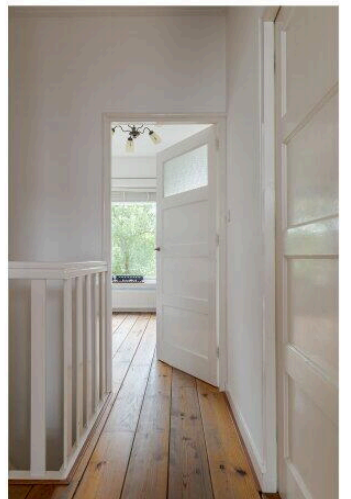
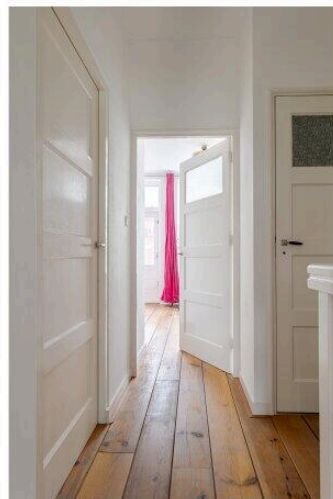
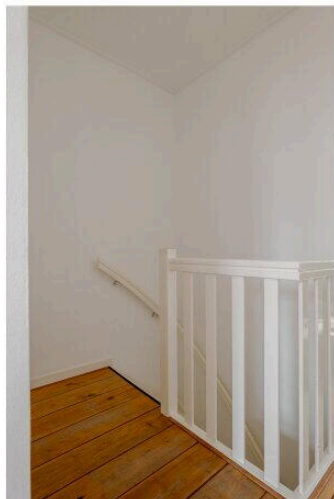
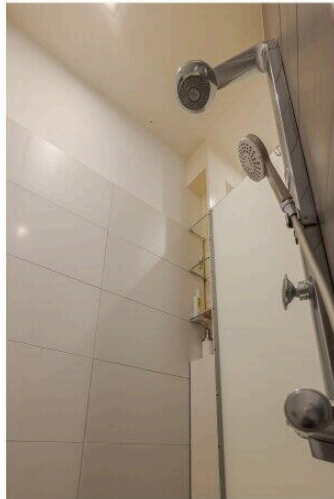
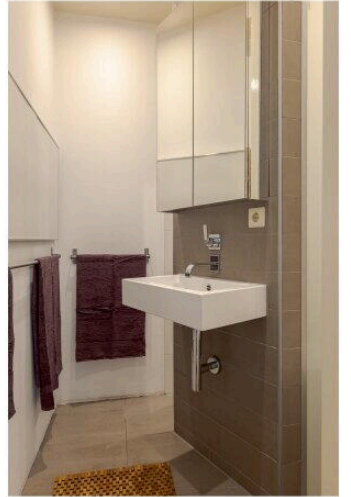
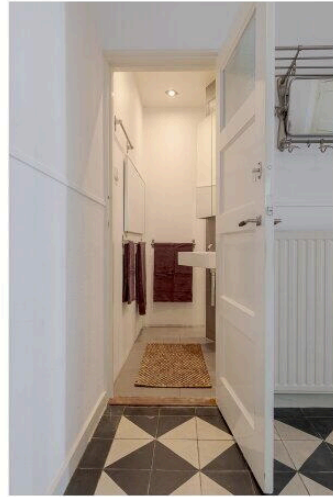
Op de kaart

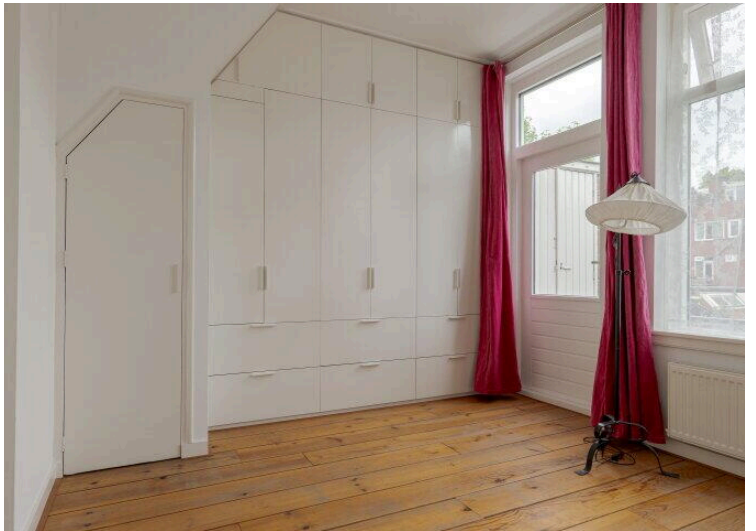
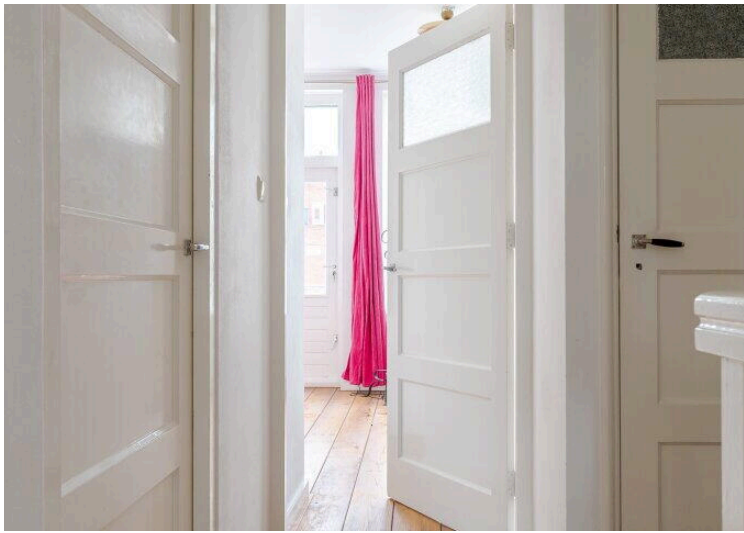


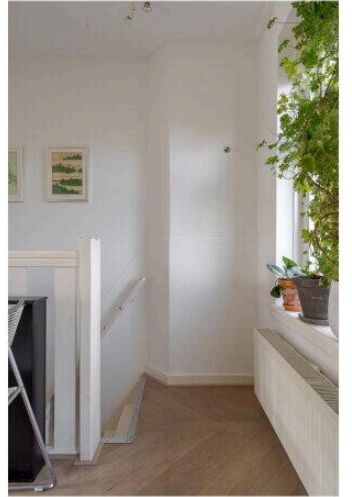
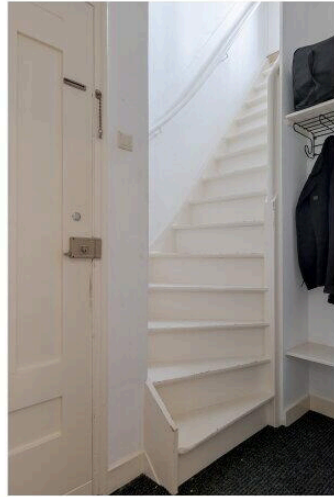
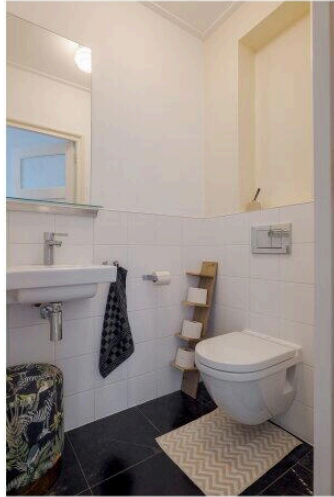
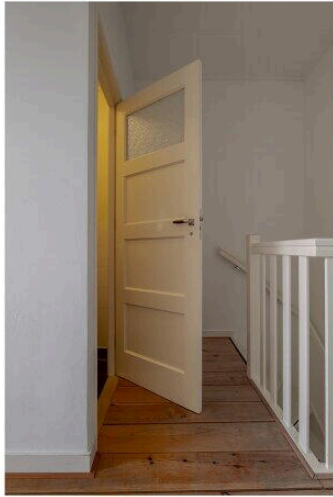


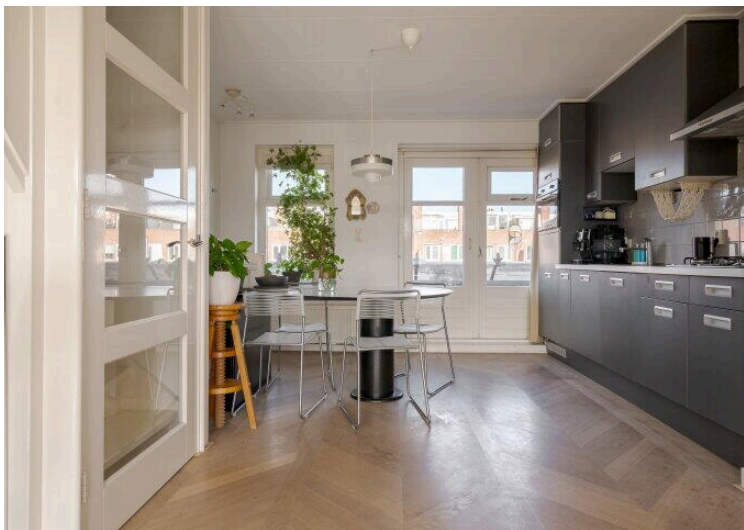


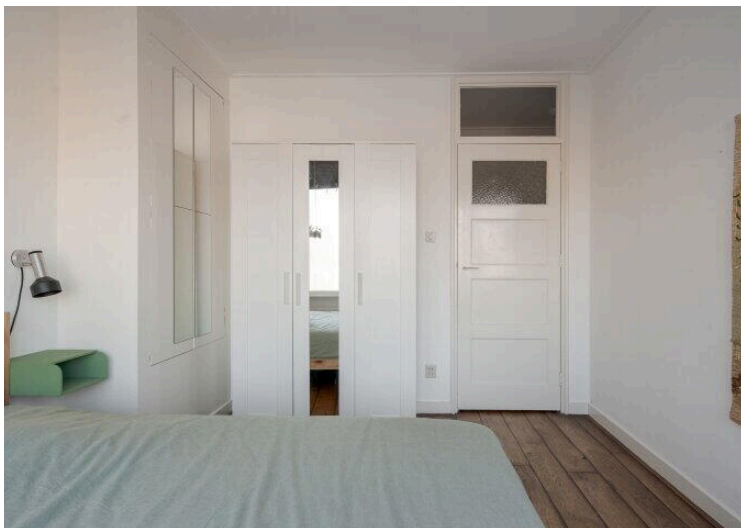
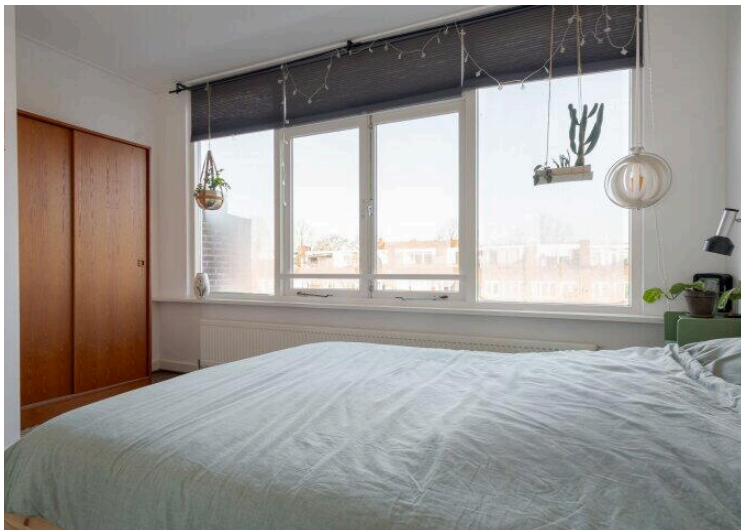
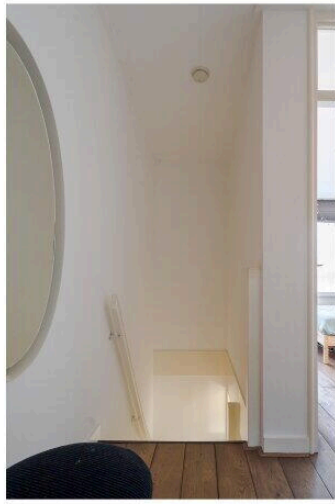


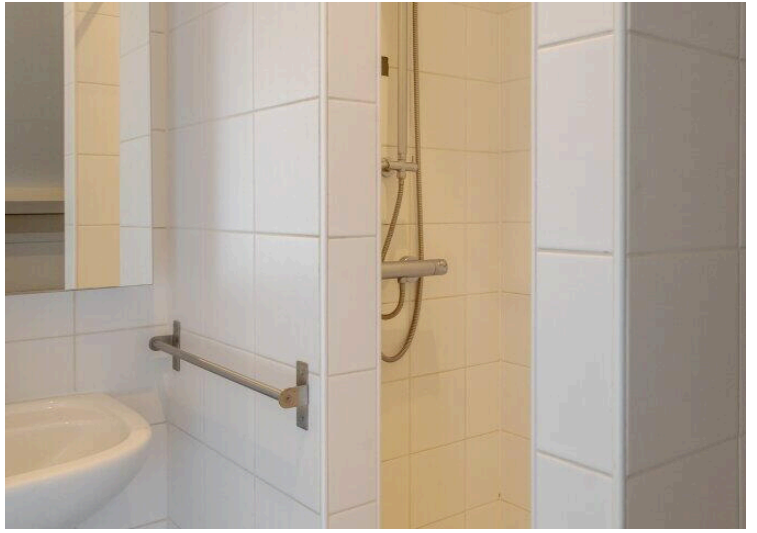


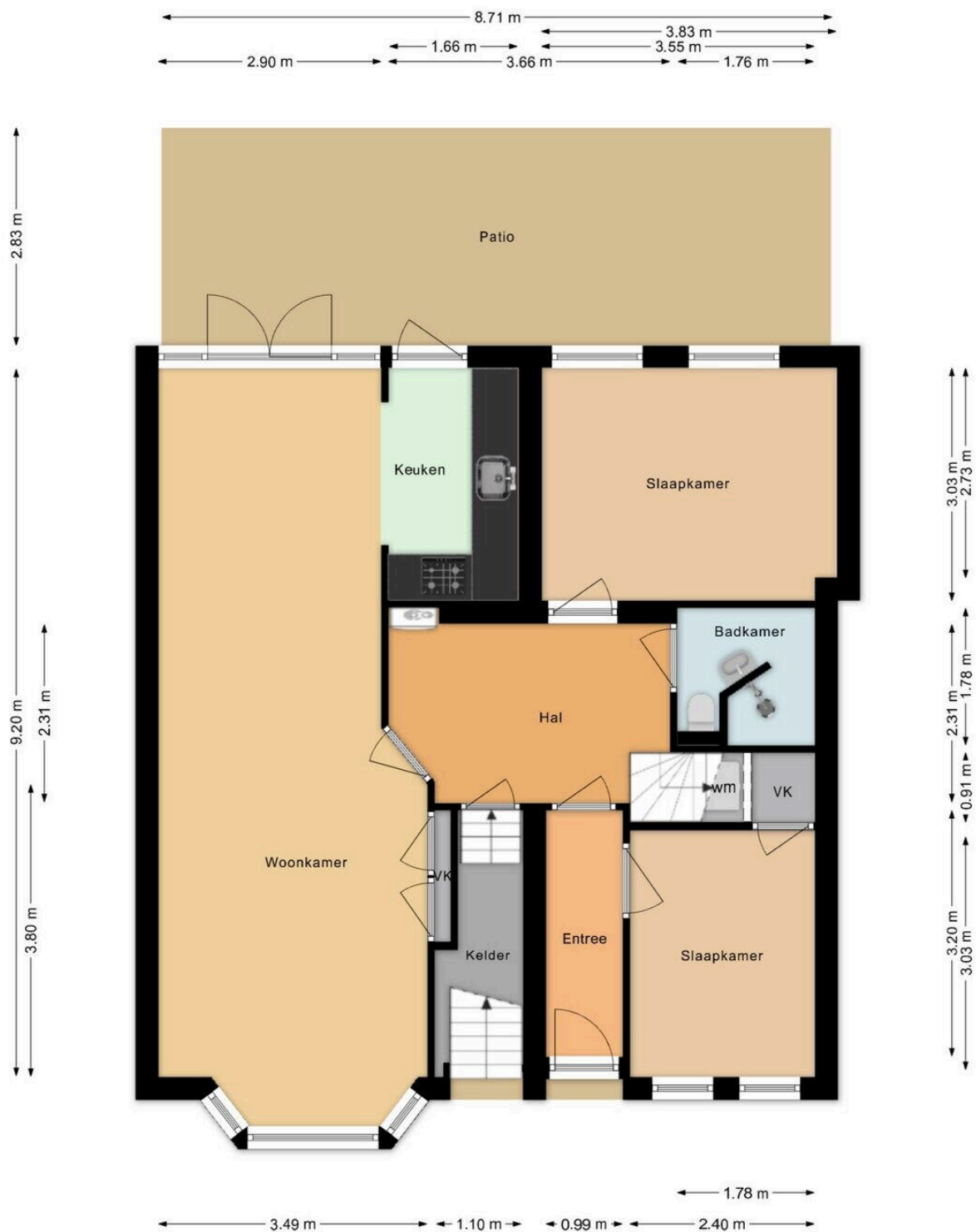


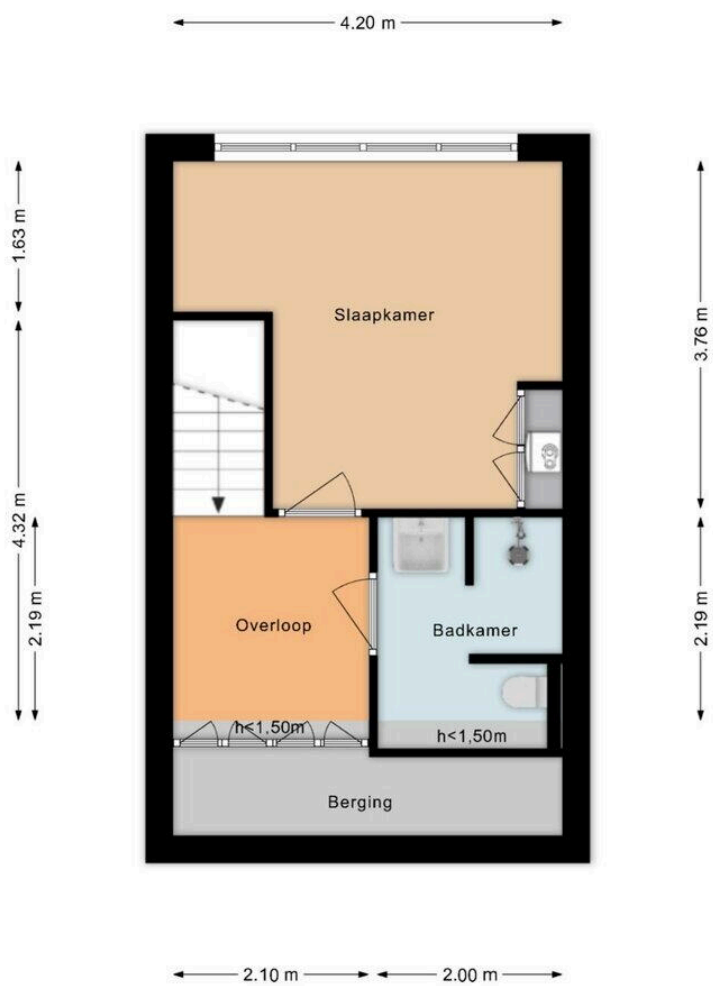


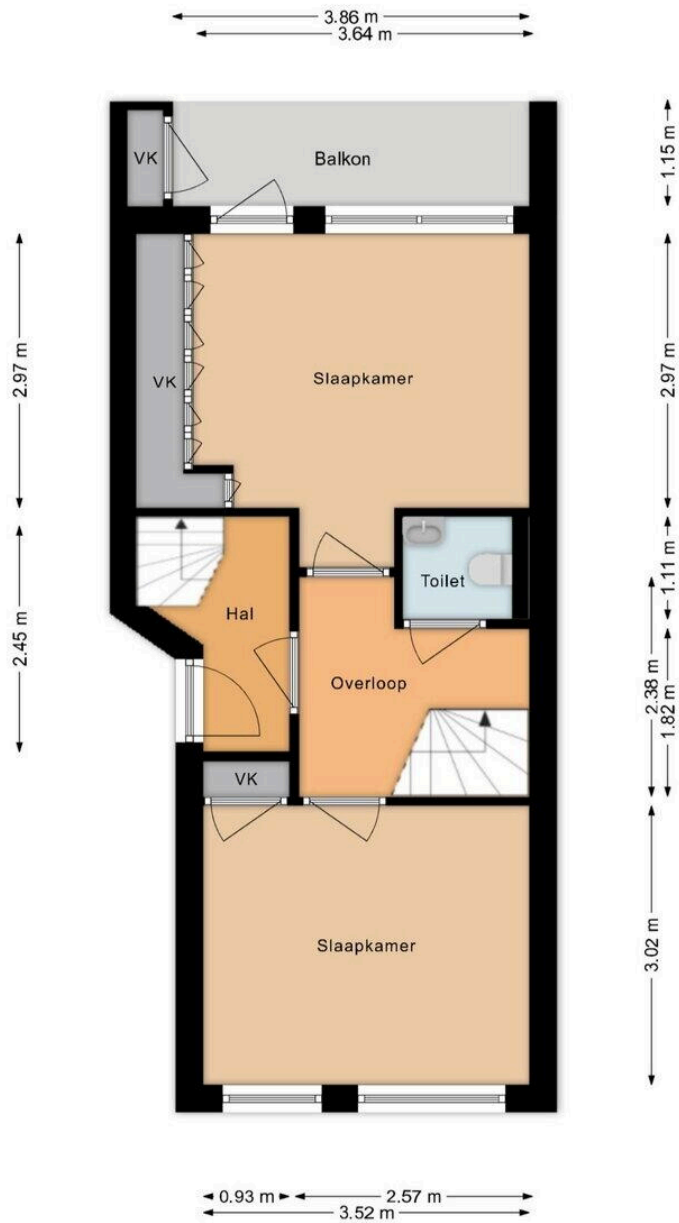


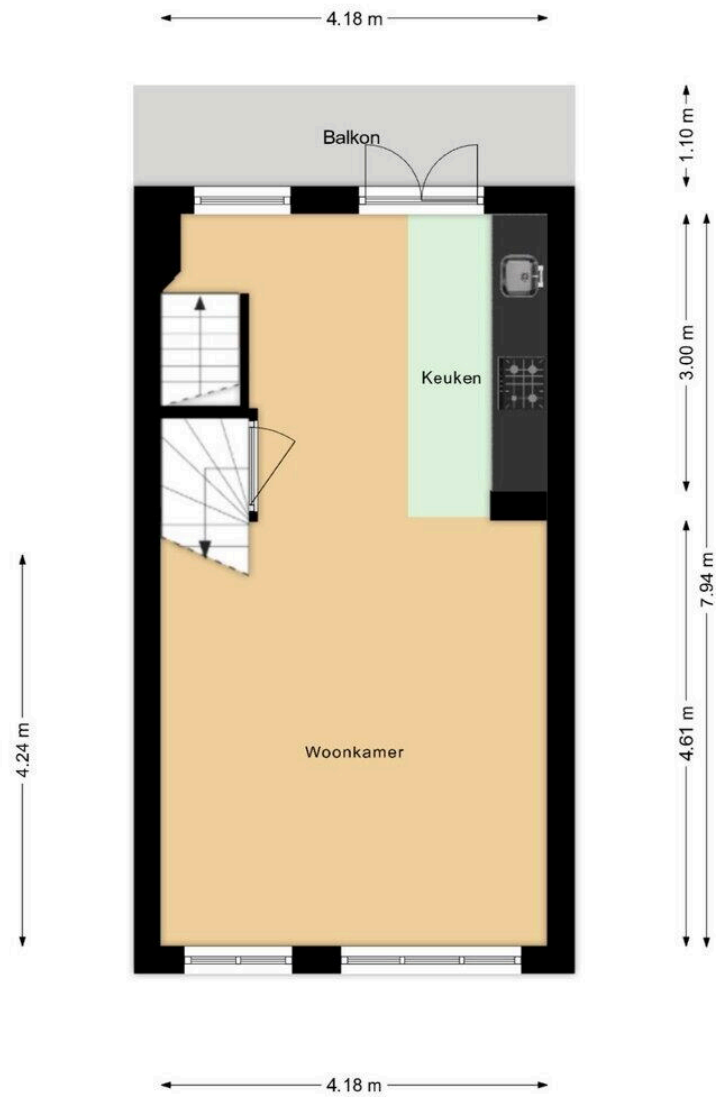












Van Brakelplein 44 44B

www.vanbrakelplein44-44b.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

www.anderzmakelaar.nl

