

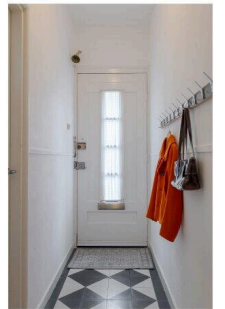
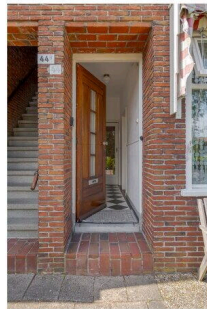
Groningen

Van Brakelplein 44 b | 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 b, 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

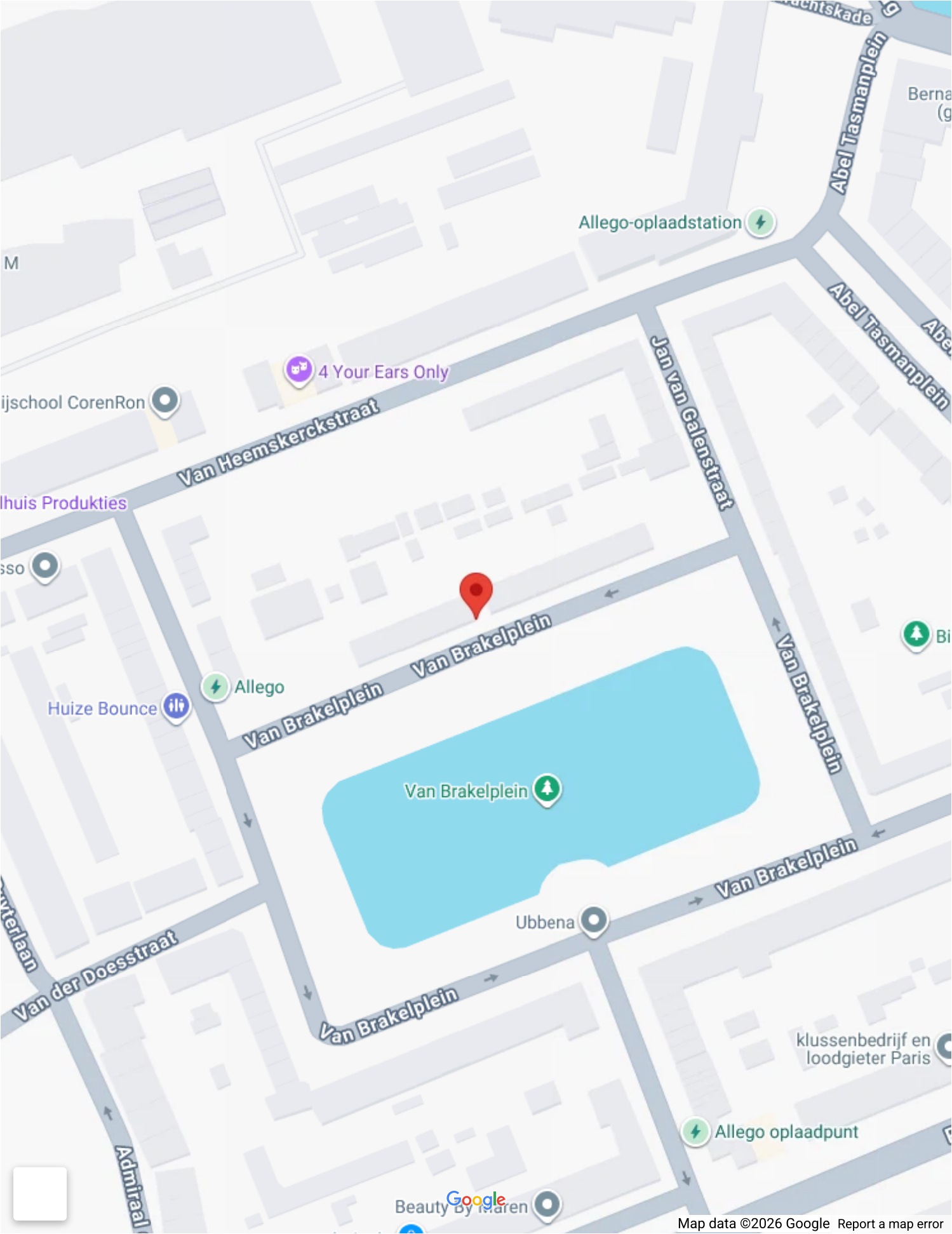
Bergruimte

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

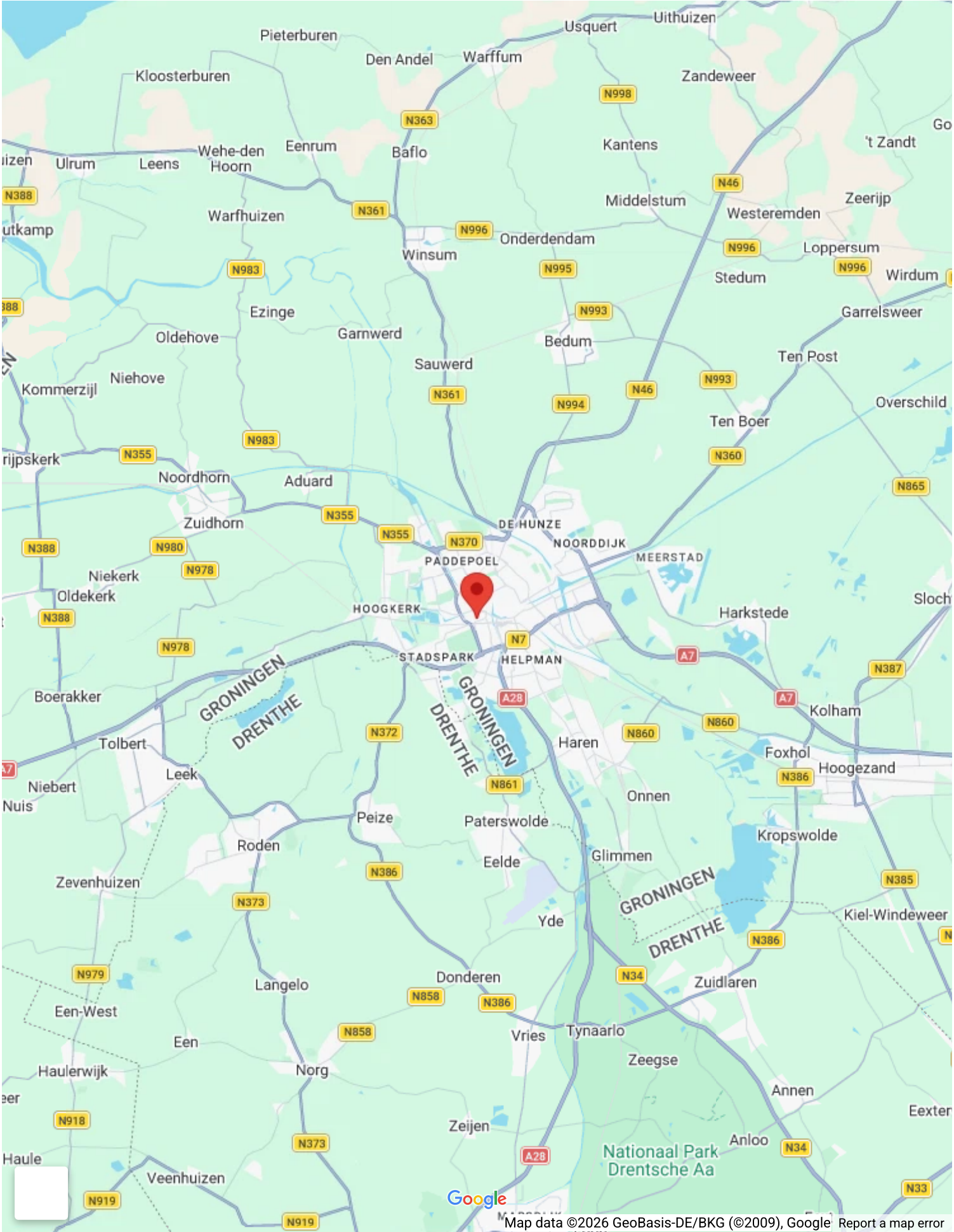
VvE Checklist

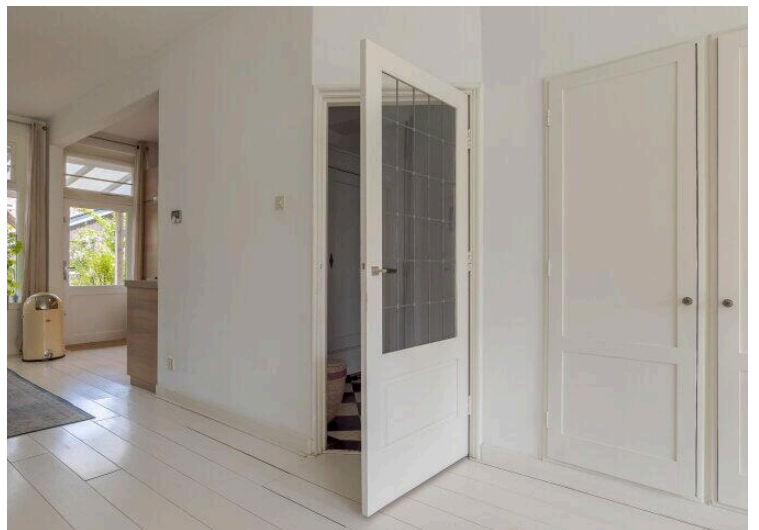
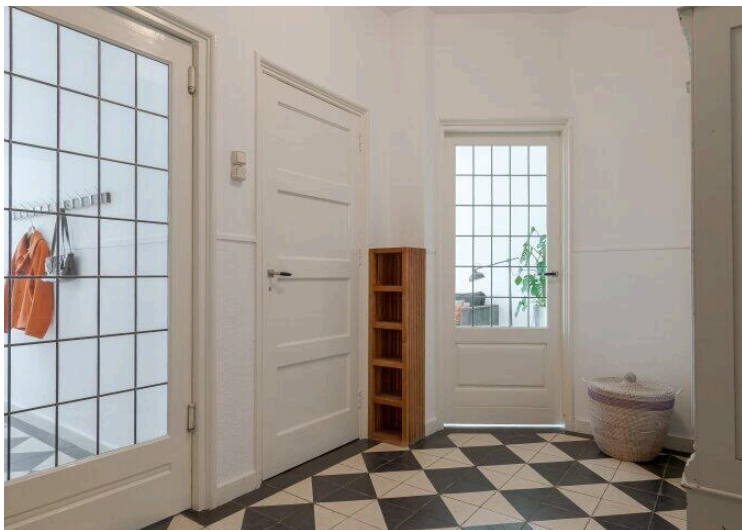
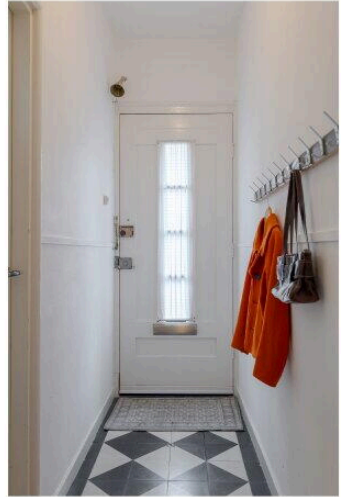
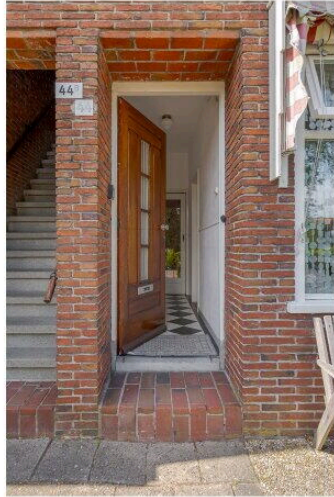
Inschrijving kvk:	Ja
Jaarlijkse vergadering:	Ja
Periodieke bijdrage:	Ja
Reservefonds aanwezig:	Ja
Onderhoudsplan:	Ja
Opstalverzekering:	Ja

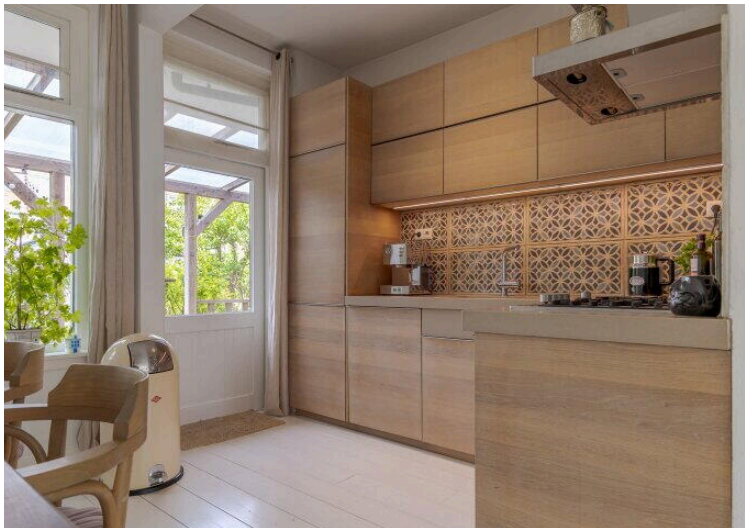
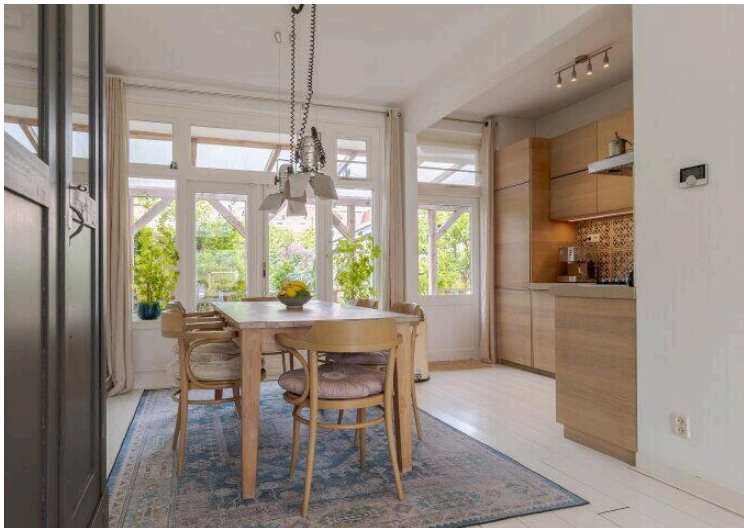
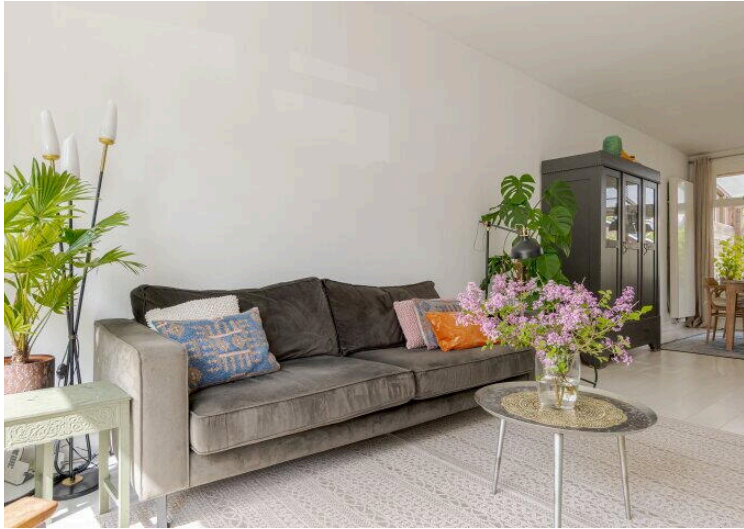
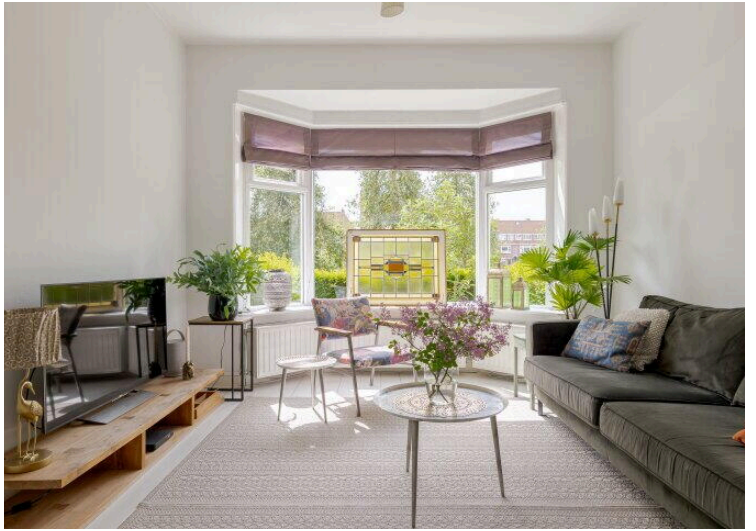
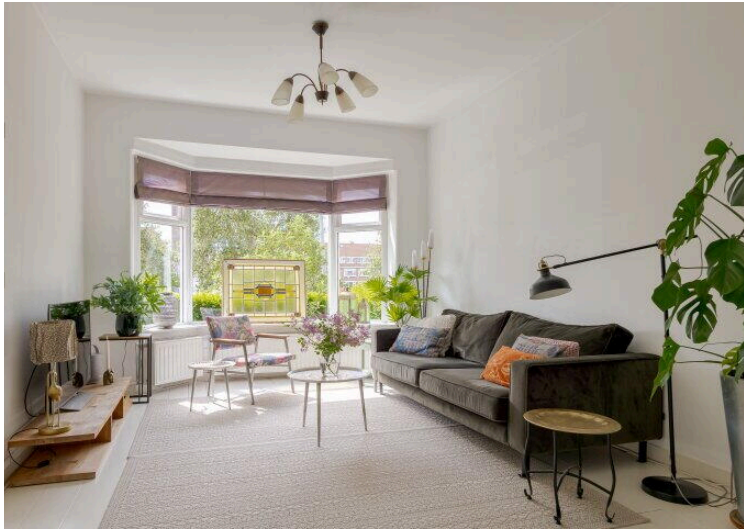
Op de kaart

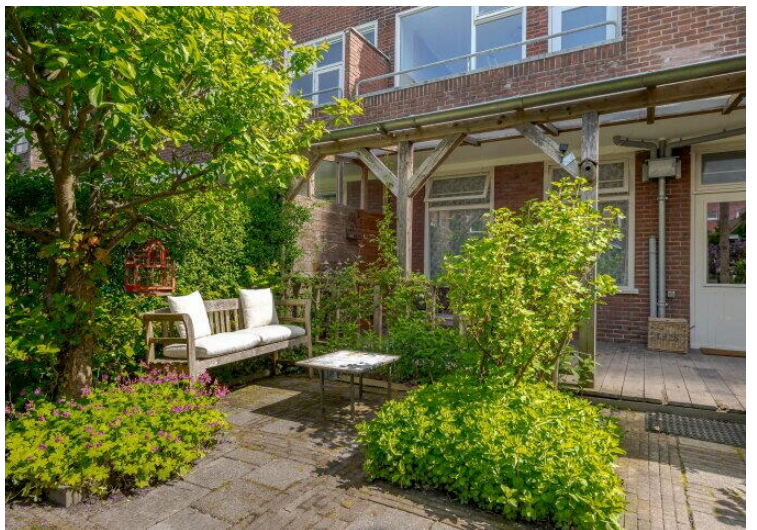
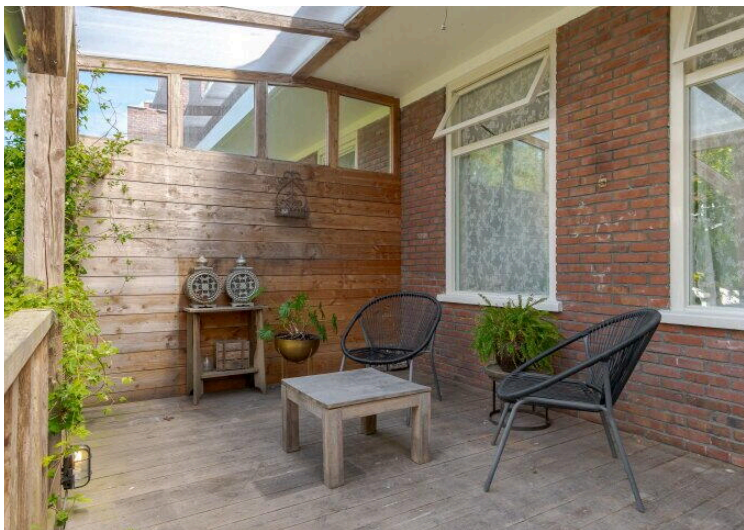


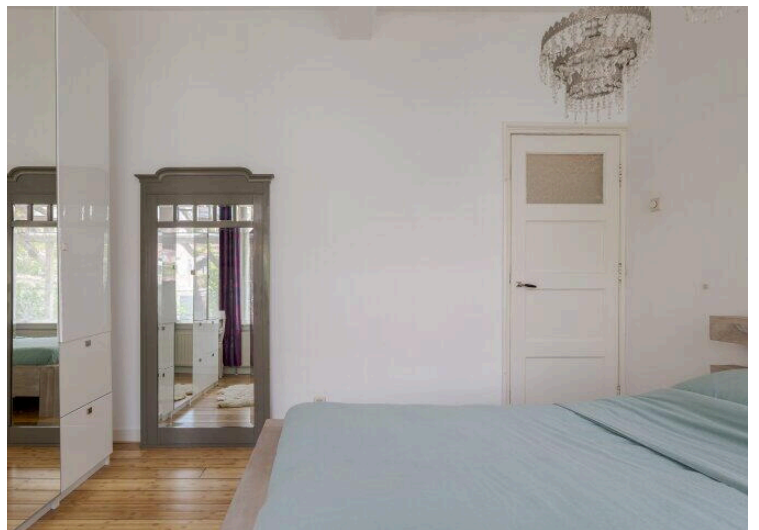
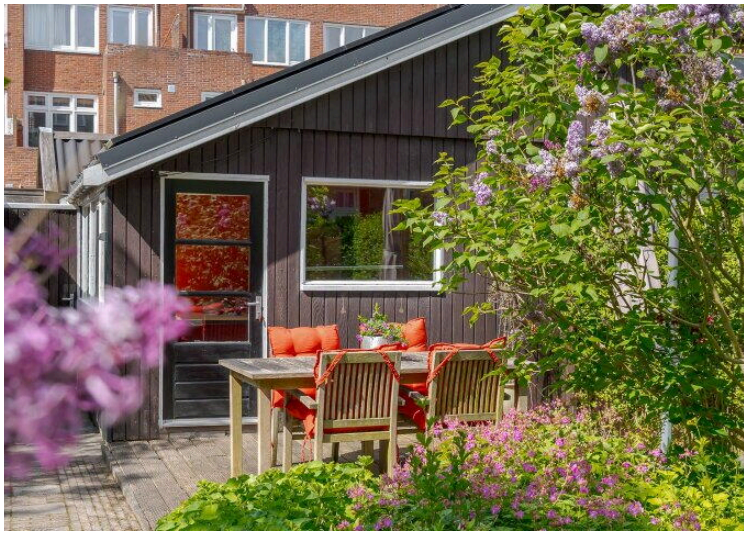
Op de kaart

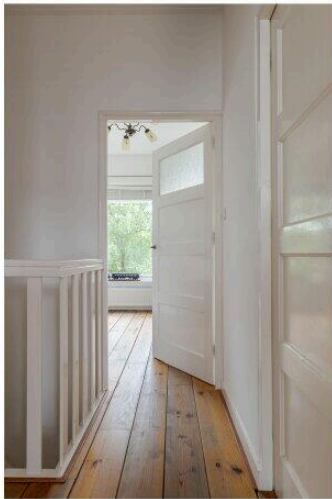
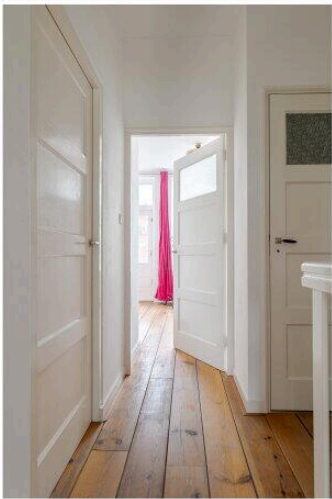
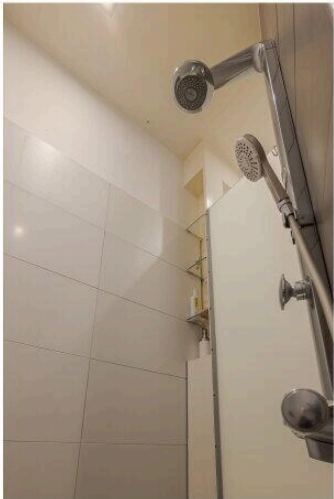
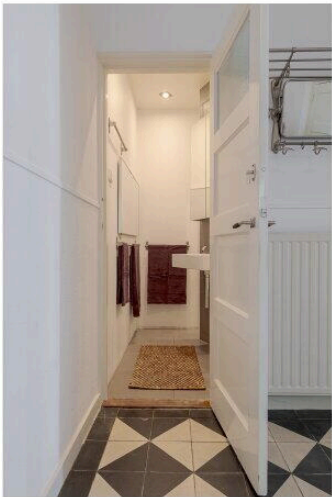


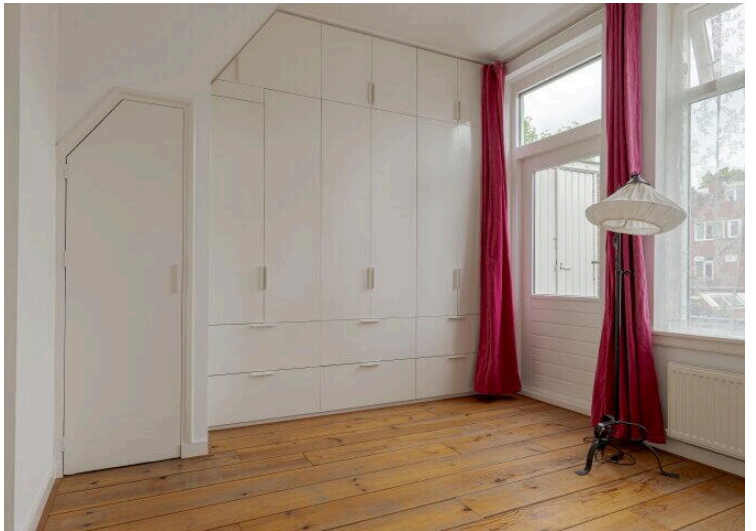
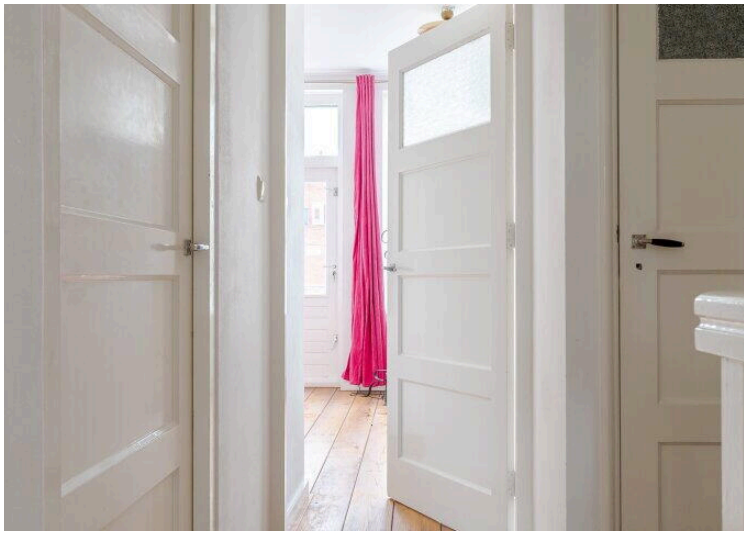


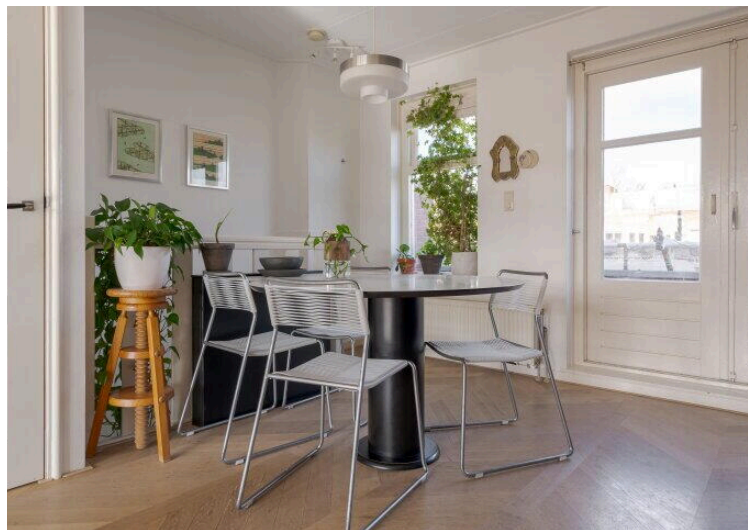
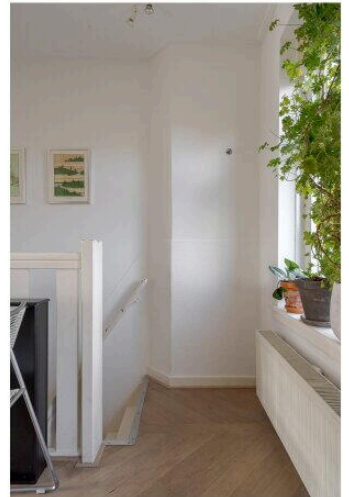
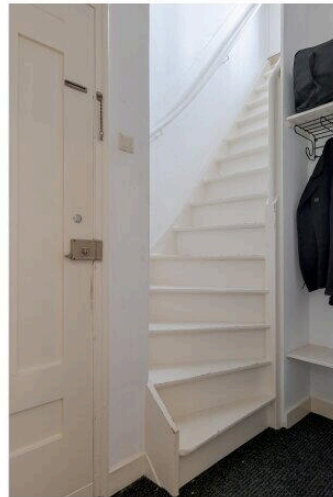
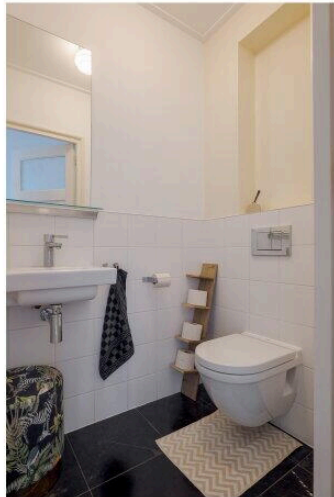
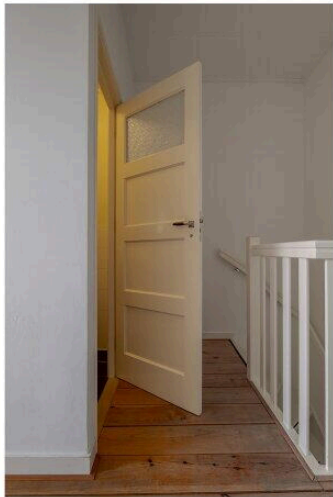
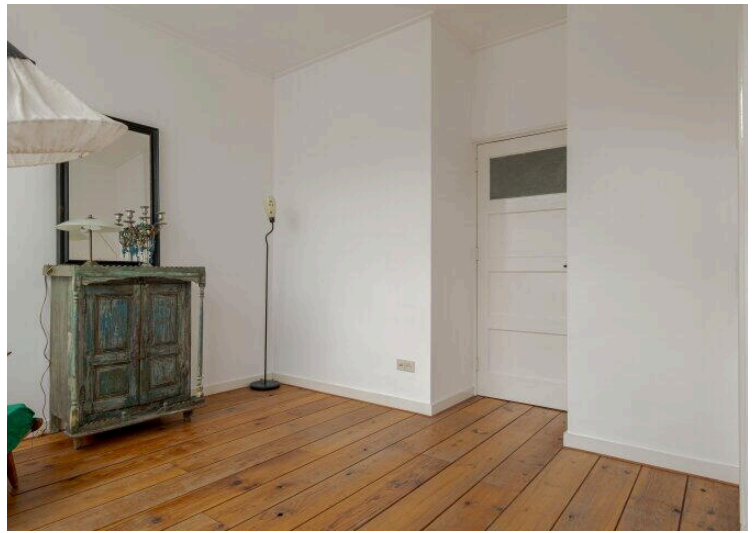


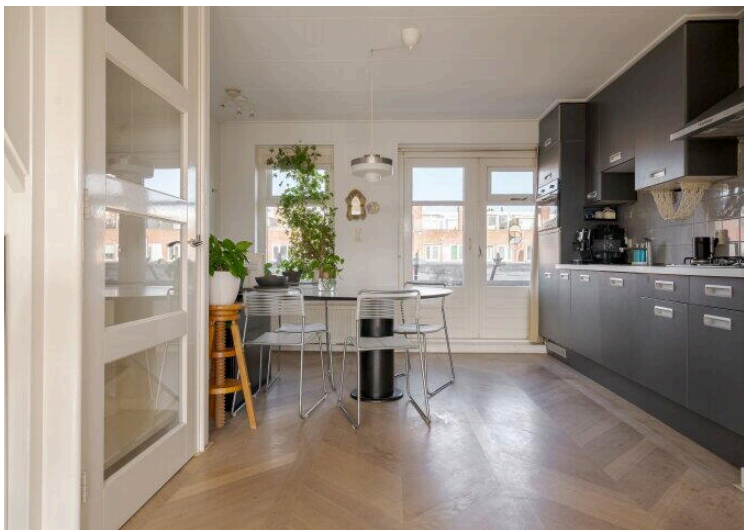


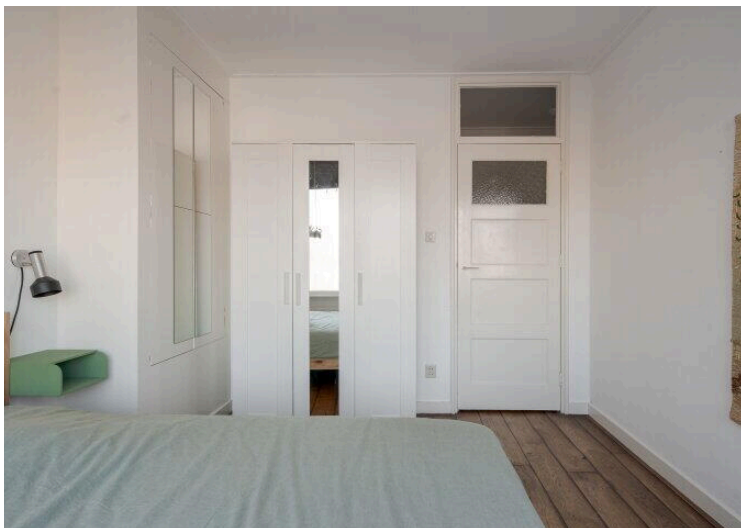
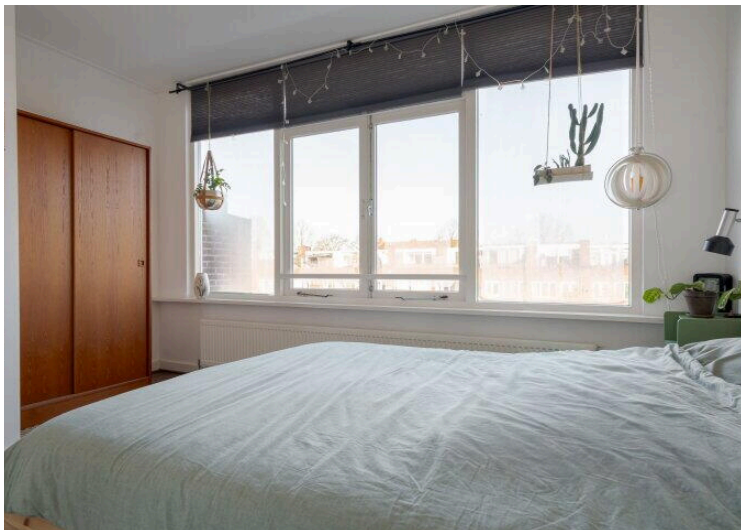
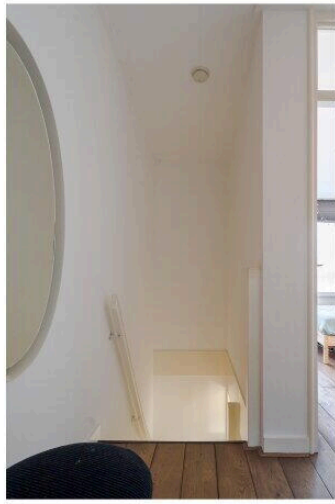


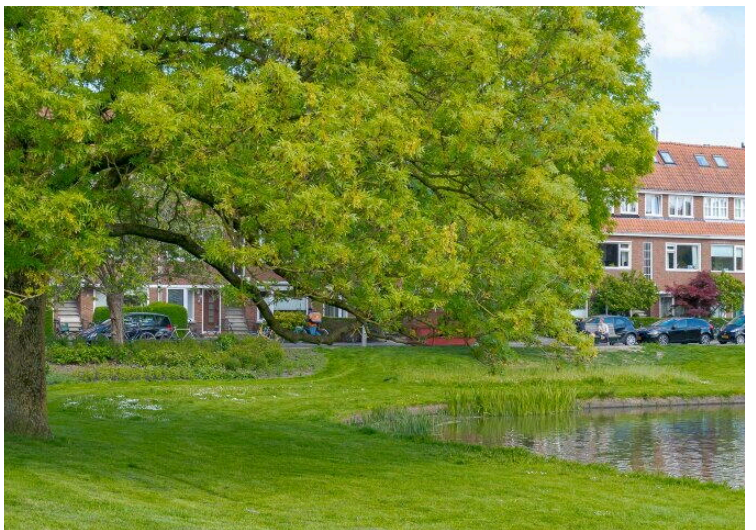
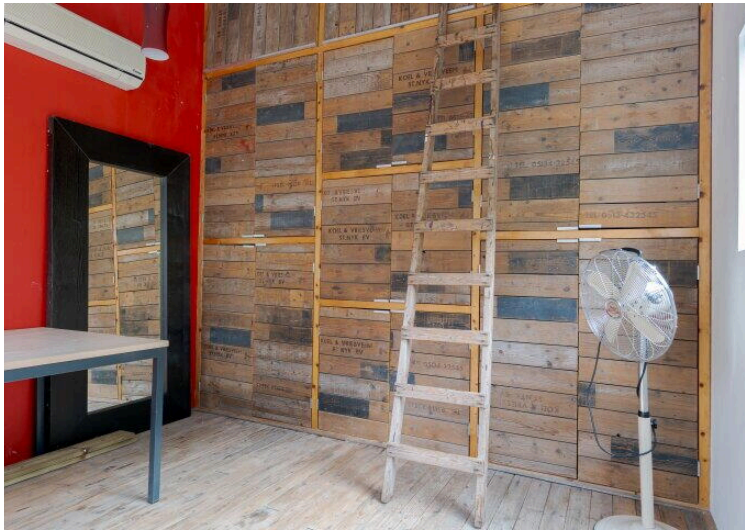
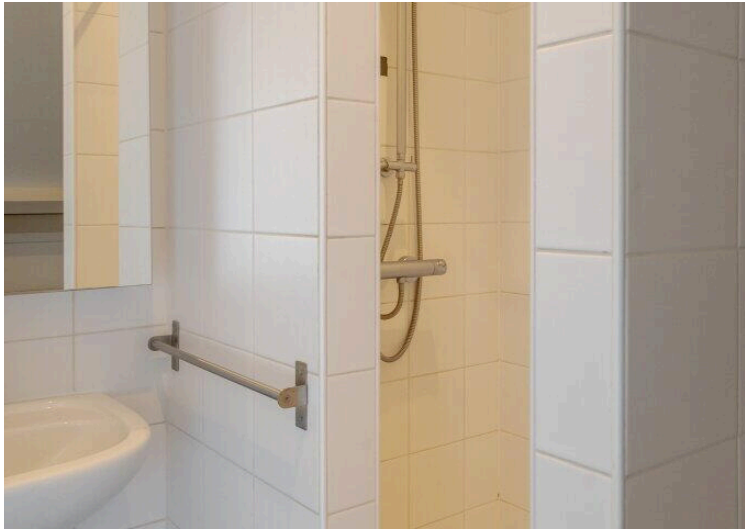


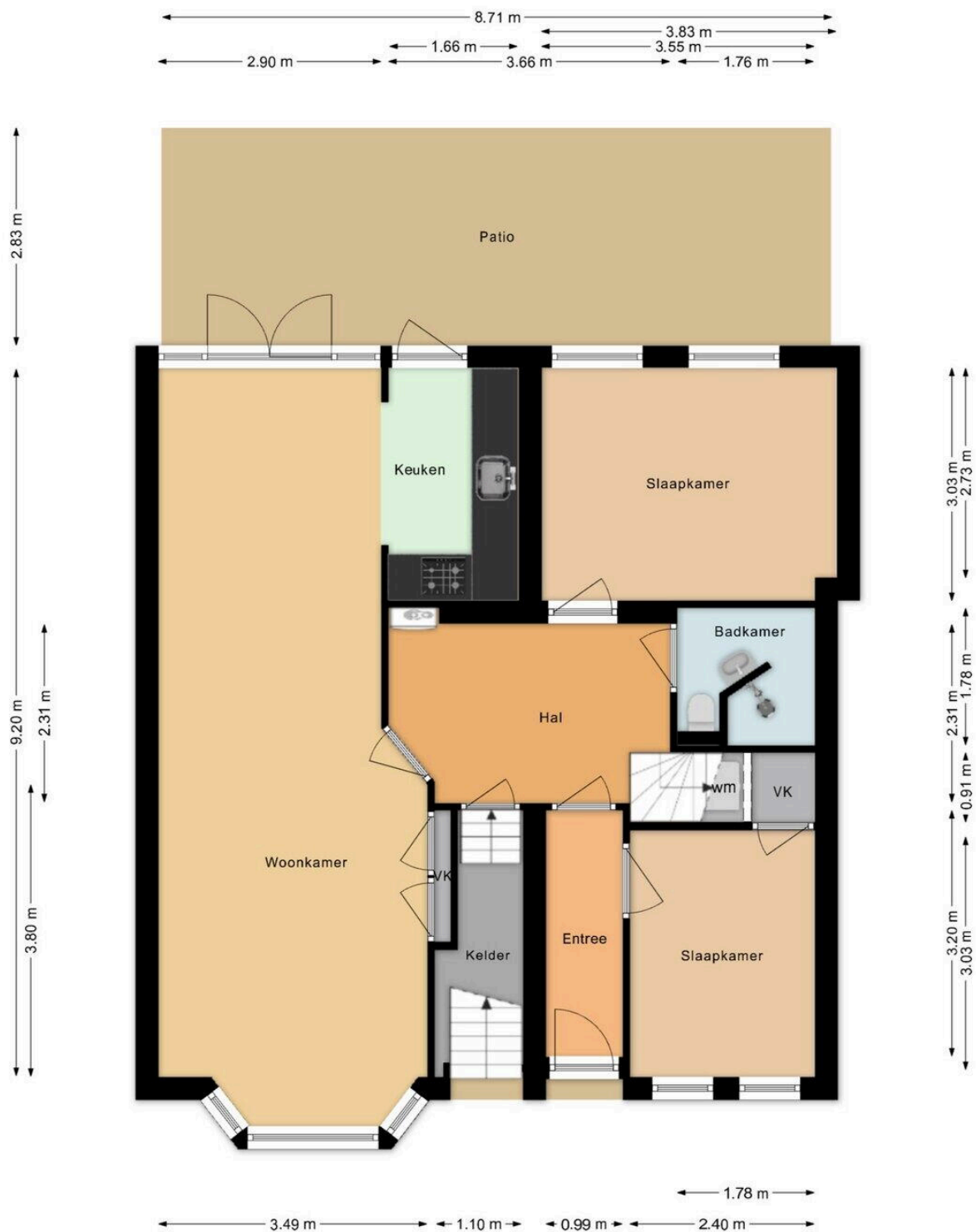


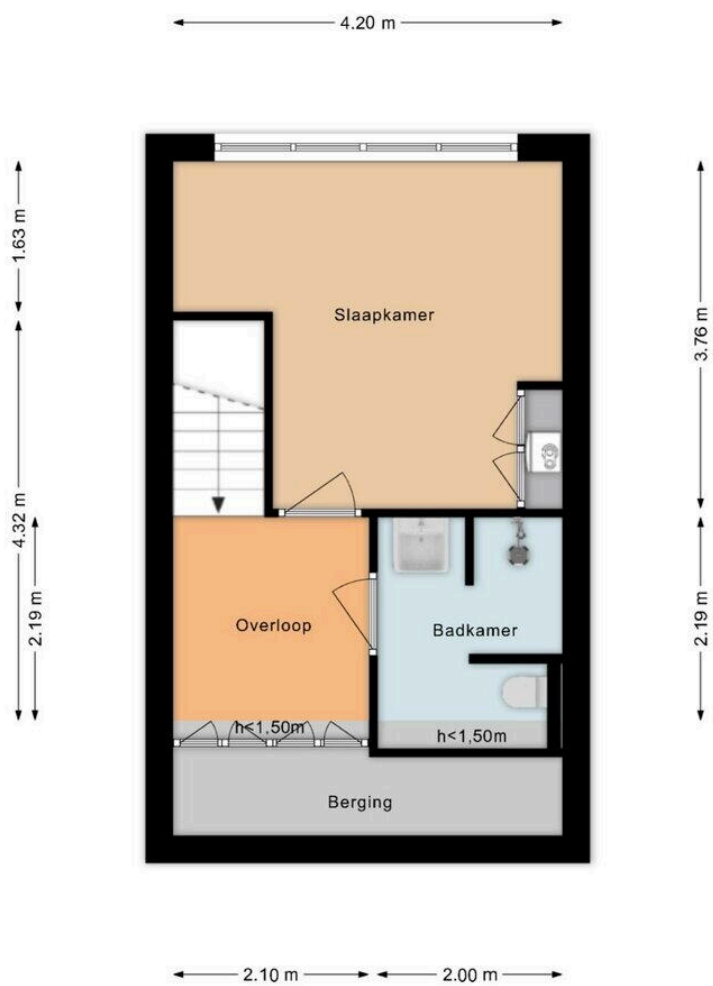


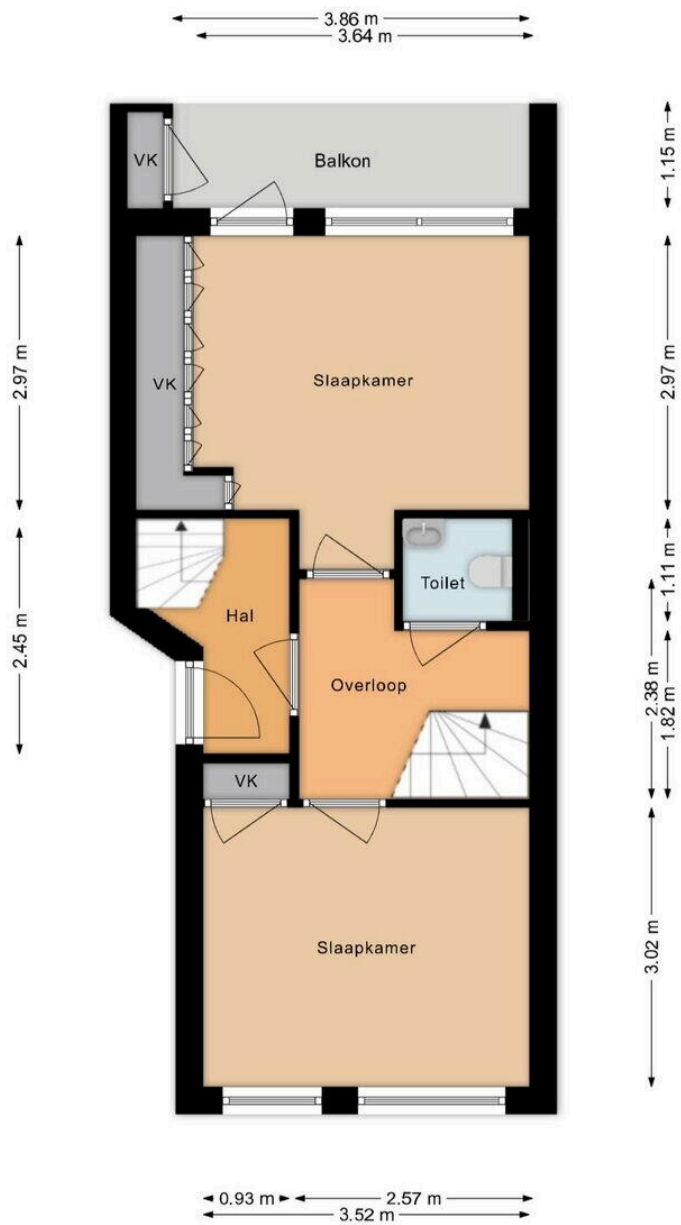


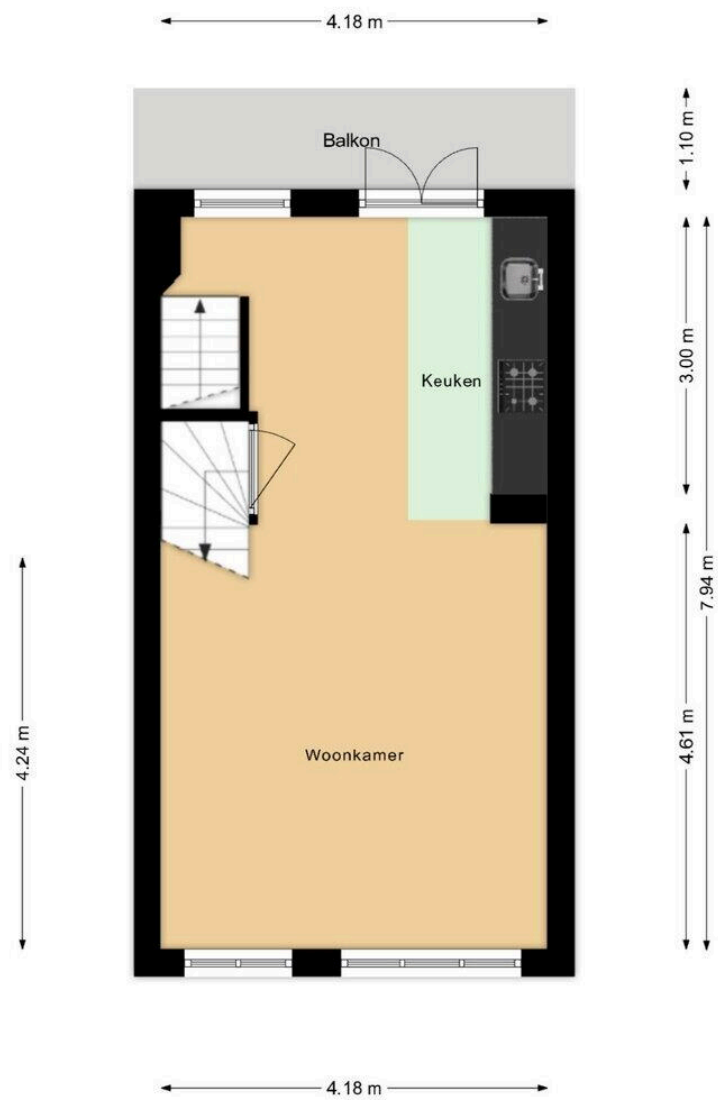












Documentatie

Alle gegevens in deze brochure zijn uitsluitend bestemd voor belanghebbende. Hoewel wij deze brochure met de grootst mogelijke zorgvuldigheid hebben samengesteld, zijn fouten en vergissingen mogelijk en is eigen onderzoek raadzaam. Aan deze gegevens kunnen geen garanties c.q. rechten worden ontleend.

Biedingsprocedure

U kunt altijd direct een goed bod doen die wij bespreken met de verkoper. Als er meerdere bidders zijn, kan de verkoper besluiten tot een inschrijving waarbij alle geïnteresseerden in de gelegenheid gesteld worden om eenmalig hun hoogste bod uit te brengen en daarbij aan te geven welke ontbindende voorwaarde(n) gewenst zijn. Over de deadline van deze inschrijving wordt u geïnformeerd tijdens de bezichtiging en u ontvangt deze per mail.

Ontbindende voorwaarden - Voorbehoud

De huidige markt is snel en buitensporig te noemen. Om aan bod te komen voor een mooie woning speelt deskundigheid, creativiteit en geluk een grote rol. Verkopers zullen de voorkeur geven aan minder voorwaarden. Maar voor kopers blijft het belangrijk. Het is onverstandig om dit voorbehoud te laten vallen, als er geen 100% zekerheid is. Laat u goed informeren!

Onderzoek plicht

Een koper koopt de onroerende zaak in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van gebreken. Een koper wordt desgewenst en overeengekomen in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

Zelfbewoningsplicht

In de gemeente Groningen vallen alle woningen onder de zelfbewoningsplicht. Dit houdt in dat een woning in de eerste 4 jaar van eigendom niet verhuurd mag worden, maar dat de eigenaar hier deze periode zelf moet wonen. Deze maatregel geldt ook voor verhuur aan eigen kinderen. Het mag niet.

Reactie na een bezichtiging

Onze opdrachtgevers stellen het altijd zeer op prijs om een reactie van uw kant te vernemen na een bezichtiging. Wij ook! Dus stuur even een appje of mail met uw reactie dan praten wij de verkoper weer bij.

Persoonlijke gegevens - Privacy

Wanneer u deel uitmaakt van een verkoop/ aankoop/ huurtransactie via ons kantoor worden noodzakelijke gegevens gebruikt en/ of vastgelegd. In onze privacyverklaring kunt u lezen hoe wij als makelaarskantoor met uw gegevens omgaan.

Hypotheek

De lening mag niet hoger zijn dan de woning waard is (taxatiewaarde). U mag dus niet meer dan 100% van de woningwaarde lenen. Overige kosten, zoals voor advies, notaris of taxatie mag u niet uit de hypotheek betalen. Advies nodig? Weten wat u kunt lenen en wat het dan kost per maand? Onze adviseurs staan voor u klaar.

Taxatie

Een taxatie is nodig voor uw hypotheek. Een onafhankelijke partij mag de taxatie verrichten. Wij kunnen u helpen met contacten.

Bouwtechnisch rapport

Wil je een woning bouwtechnisch laten controleren? Hartstikke goed. Hoe meer zekerheid hoe beter. Ook kunnen wij een goede adviseur voor u regelen.

Eigen woning verkopen?

Heeft u nog een eigen woning? Laat ons dan snel een (gratis) waardebepaling doen. Dan weet u wat u kunt uitgeven en wat u kan bieden om uw kansen te vergroten.

Met alle liefde helpen wij u bij de verkoop van uw woning. Geen gedoe, maximale tevredenheid.

Aankoopmakelaar?

Heeft u nog geen geluk met het aankopen van een woning?

Het kan ook AnderZ ! Volg ons voor voëraankondigingen! Of bel ons gerust voor een vrijblijvende kennismaking.

Wij wensen u veel geluk met het verkrijgen van uw nieuwe thuis!

Koopakte

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Anderz makelaar of door desbetreffende projectnotaris conform de model koopaktes, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Registratie

Na het tekenen zal de overeenkomst ter registratie kunnen worden aangeboden bij het kadaster, doch niet eerder dan dat de ontbindende voorwaarden zijn verstreken en de overeenkomst onherroepelijk is. De kosten van registratie komen voor rekening van de koper. Het laten inschrijven/registreren van de overeenkomst heeft tot gevolg dat latere faillissementen, overdrachten, beslagen en een later gevestigd voorkeursrecht van de gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen. De maximale geldigheidsduur van de registratie is 6 maanden.

Bankgarantie/waarborgsom

Koper is verplicht om na het tot stand komen van de overeenkomst een bankgarantie op te stellen voor een bedrag van 10% van de koopsom. Deze dient binnen 6 weken, na de mondelinge overeenkomst, bij de notaris te zijn. Voor een bankgarantie berekent de bank een vergoeding. Het is ook mogelijk om binnen 6 weken een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom en wordt ten tijde van de eigendomsoverdracht in mindering op de koopsom gebracht.

Bedenktijd

De koper, een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van bedrijf of beroep, heeft gedurende 3 dagen het recht de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koop overeenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Erfdienstbaarheden

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel is bij de makelaar ter inzage. In de notariële akte van levering worden bepalingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Vragenlijst

De vragenlijst is naar eer en geweten ingevuld door de verkoper. Voor de juistheid van de verstrekte informatie kan door Anderz Makelaar en verkoper echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard.

Voorbehouden

Een voorbehoud, bijvoorbeeld tot verkrijging van financiering, wordt verstrekt indien gewenst, voor een periode van zes weken na de mondelinge overeenkomst.

Schriftelijke vastlegging

Uit de koopakte vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze akte hebben ondertekend. De partij die deze akte als eerste ondertekent, heeft het recht de overeenkomst te ontbinden wanneer hij niet uiterlijk op de achtste werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de derde werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

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 zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij deze woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 40 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 koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Niet-zelfbewoningsclausule

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeen gekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. (eventueel: Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hiervan heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.)

Lijst van zaken

Bij de aankoop wordt de staat van oplevering vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Mocht u tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen.

Van Brakelplein 44 b

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

