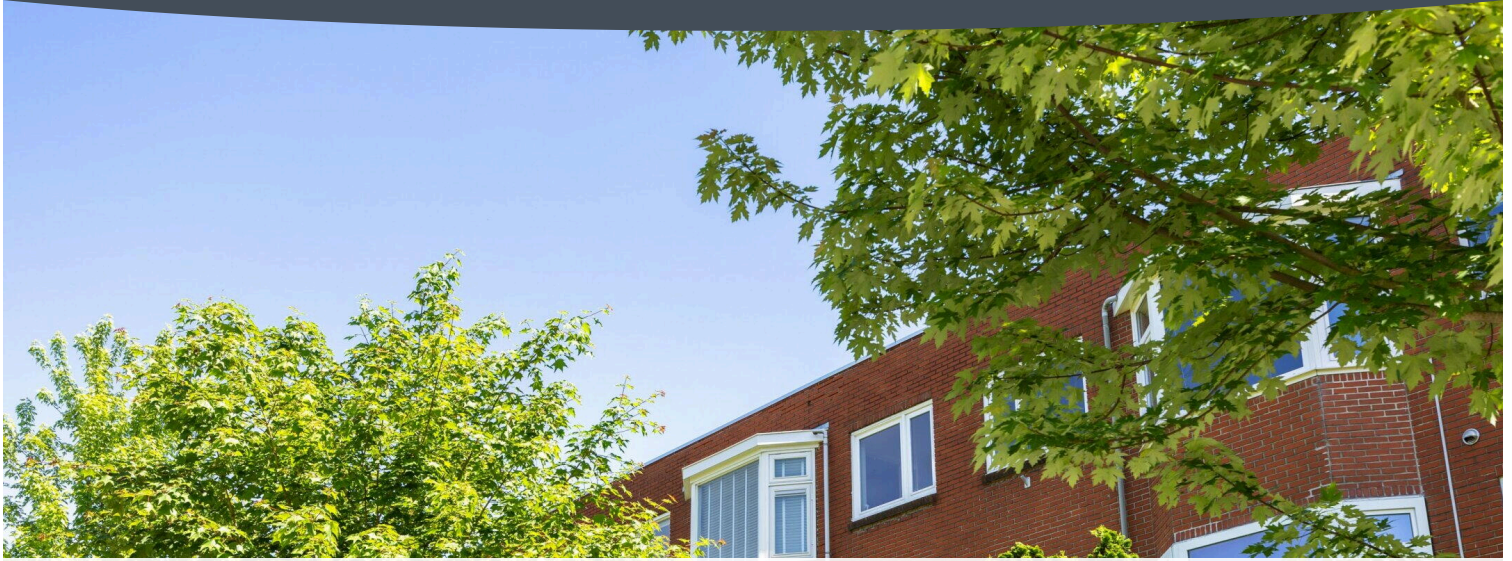


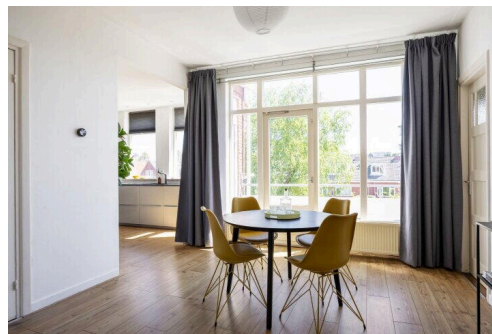
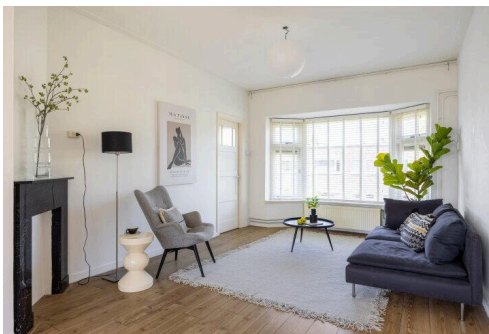
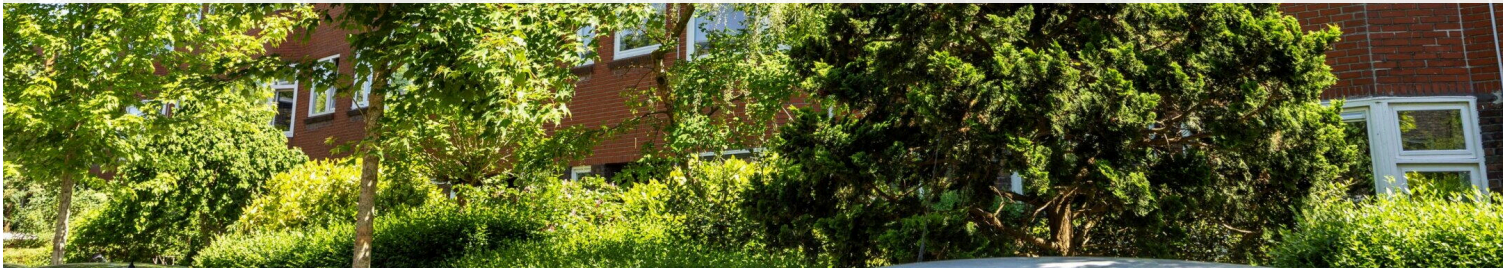
Groningen

Van Swinderenstraat 23 B | Vraagprijs € 325.000 k.k.



BESCHIKBAAR

WWW.VANSWINDERENSTRAAT23B.NL



Type object:	Appartement, bovenappartement,
Bouwjaar:	1933
Woonoppervlakte:	88.6 m ²
Perceeloppervlakte:	313 m ²
Inhoud:	317.2 m ³
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Website:	www.vanswinderenstraat23b.nl

AnderZ
MAKELAAR



Omschrijving

Van Swinderenstraat 23 B, 9714 HB Groningen

Sfeervolle jaren '30-bovenwoning van bijna 90m² met maar liefst drie slaapkamers, een royale woonkamer met erker en een heerlijk balkon op het zuidoosten met uitzicht op groen. De woning beschikt over een gemoderniseerde badkamer en keuken. Daarnaast is de woning in 2023 grotendeels uitgerust met HR++ glas en diverse hardhouten kozijnen. Dit alles maakt het een volledig instapklare woning waar niets meer aan hoeft te gebeuren. Bovendien beschikt de woning over een voor deze bouwperiode zeer gunstig energielabel C!

Binnenkomst en woonkamer

Bij binnenkomst op de begane grond brengt de trap je naar boven, waar de gehele woning zich op één verdieping uitstrekt. Je ervaart hier direct een fijn gevoel van ruimte en licht. De woonkamer is met ruim 33 m² heerlijk royaal opgezet, met een mooie erker aan de voorzijde die de hele dag aangenaam licht naar binnen haalt. De hoge plafonds en de originele details geven de ruimte net dat beetje extra karakter dat een jaren '30-woning zo geliefd maakt.

Keuken en eethoek

Aan de achterzijde vind je de moderne, praktisch ingedeelde keuken, voorzien van strakke greeploze kasten, een inductiekookplaat, een vaatwasser, een oven en een afzuigkap. Door de twee grote ramen kijk je uit over het groen en valt het licht de hele middag prettig binnen. Tussen de keuken en de woonkamer is volop plek voor een ruime eethoek.

Slaapkamers en badkamer

De woning telt drie slaapkamers, zodat ieder gezinslid een eigen plek heeft. De kamers zijn uiteraard ook perfect in te richten als werk- of logeerkamer. De badkamer is modern en met smaak afgewerkt: voorzien van een royale inloopdouche met een regendouche achter een glazen wand, een wastafelmeubel en een handdoekradiator. Het toilet is comfortabel separaat gesitueerd.

Balkon op het zuidoosten

Het ruime balkon van ca. 6 m² – gelegen op het zuidoosten – is een echte aanwinst. Hier geniet je van volop privacy, met een fraai uitzicht over de groene binnentuinen en bomen van de buurt. Dit is de ideale plek om met een kop koffie de dag te beginnen of op een warme zomeravond lang te blijven hangen.

Recent verbeterd

De huidige eigenaar heeft de woning uitstekend onderhouden. In 2023 is een groot aantal kozijnen vervangen door hardhouten kozijnen met HR++ glas. Op de begane grond zijn de originele voordeur en het glas-in-loodraam bewust behouden; dit zijn prachtige, authentieke details die de woning direct bij binnenkomst haar karakter geven. Samen met de aanwezige dakisolatie zorgt dit voor een fijne energiezuinigheid en een aangenaam binnenklimaat.

De locatie

Wonen midden in de Professorenbuurt betekent leven op een steenworp afstand van de Groninger binnenstad, en tegelijkertijd net even in het rustige groen ernaast. De Professorenbuurt is al jaren een van de meest geliefde wijken van de stad. Je vindt hier vriendelijke, rustige straten en veel karakteristieke bebouwing, terwijl je je toch op fietsafstand van het centrum, het UMCG en het Zernike bevindt. De dagelijkse boodschappen doe je om de hoek en binnen tien minuten fiets je zo de binnenstad in. Ruimte en rust, zonder de dynamiek van de stad los te laten. Kortom: een fantastische, gewilde plek waar je voorlopig niet meer weg wilt!

Ben je ook direct verliefd geworden op deze karakteristieke bovenwoning? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging, we laten je de woning met veel plezier zien!

BIJZONDERHEDEN

- Sfeervolle en karakteristieke jaren '30-bovenwoning met authentieke details;
- Gelegen in de zeer geliefde, karakteristieke en rustige Professorenbuurt;
- Voorzien van een voor jaren '30-begrippen zeer gunstig energielabel C (mede dankzij dakisolatie en HR++ glas);
- Royale en lichte woonkamer van ruim 33 m² voorzien van een fraaie erker;
- Beschikt over drie slaapkamers, ideaal als slaap-, werk- of logeerkamer;
- Moderne, greeploze keuken en smaakvol gemoderniseerde badkamer;
- Heerlijk en ruim balkon van ca. 6 m² op het zuidoosten met vrij uitzicht op het groen;
- Balkons volledig gerenoveerd in 2025;
- In 2023 is een groot aantal kozijnen vervangen door hardhouten kozijnen met HR++ glas;
- Volledig instapklare woning die uitstekend is onderhouden;
- Actieve en financieel gezonde VvE (bijdrage € 82,06 per maand);
- Aanvaarding in overleg (kan snel);
- Fietsenberging;
- Dak is netjes, vraag bij de bezichtiging naar de foto's;
- Fundering is gecontroleerd middels een QuickScan (kijk op onze webiste voor een blog) en de conclusie is dat er geen problemen te verwachten zijn.

Kenmerken

Vraagprijs: € 325.000 k.k.

Aanvaarding: In overleg

Bouw

Object type: Appartement, bovenappartement,

Soort bouw: Bestaande bouw

Bouwjaar: 1933

Soort dak: Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Keurmerken: Energie prestatie advies

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte: 88.6 m²

Perceeloppervlakte: 313 m²

Inhoud: 317.2 m³

Overige inpandige ruimte: 0.3 m²

Externe bergruimte: 6 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 6 m²

Indeling

Aantal kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)

Aantal badkamers: 1 badkamers (1 toilet)

Aantal woonlagen: 1 woonlaag

Voorzieningen: Rookkanaal, kabel tv, glasvezelkabel

Energie

Energie label: C

Isolatie: Dakisolatie, spouwmuur isolatie

Verwarming: Cv-ketel

Warm water: Cv-ketel

Cv ketel: Hr, gas, combiketel, uit 2010, eigendom

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk, dichtbij openbaar vervoer, nabij school
----------	---

Balkon dakterras:	Balkon aanwezig
-------------------	-----------------

Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
-----------------	----------------------------

Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen
---------------------------	--

VvE Checklist

Inschrijving kvk:	Ja
-------------------	----

Jaarlijkse vergadering:	Ja
-------------------------	----

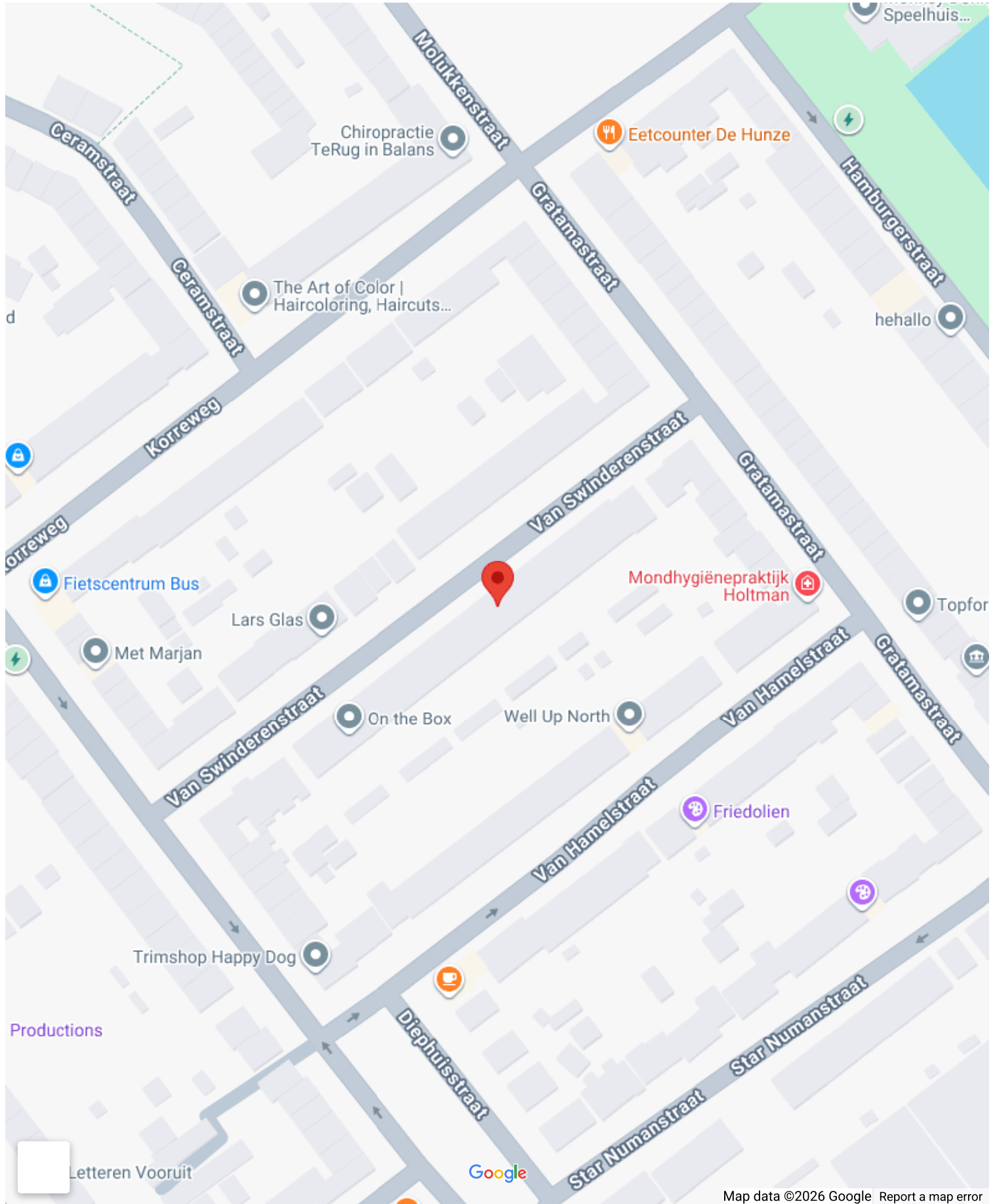
Periodieke bijdrage:	Ja
----------------------	----

Reservefonds aanwezig:	Ja
------------------------	----

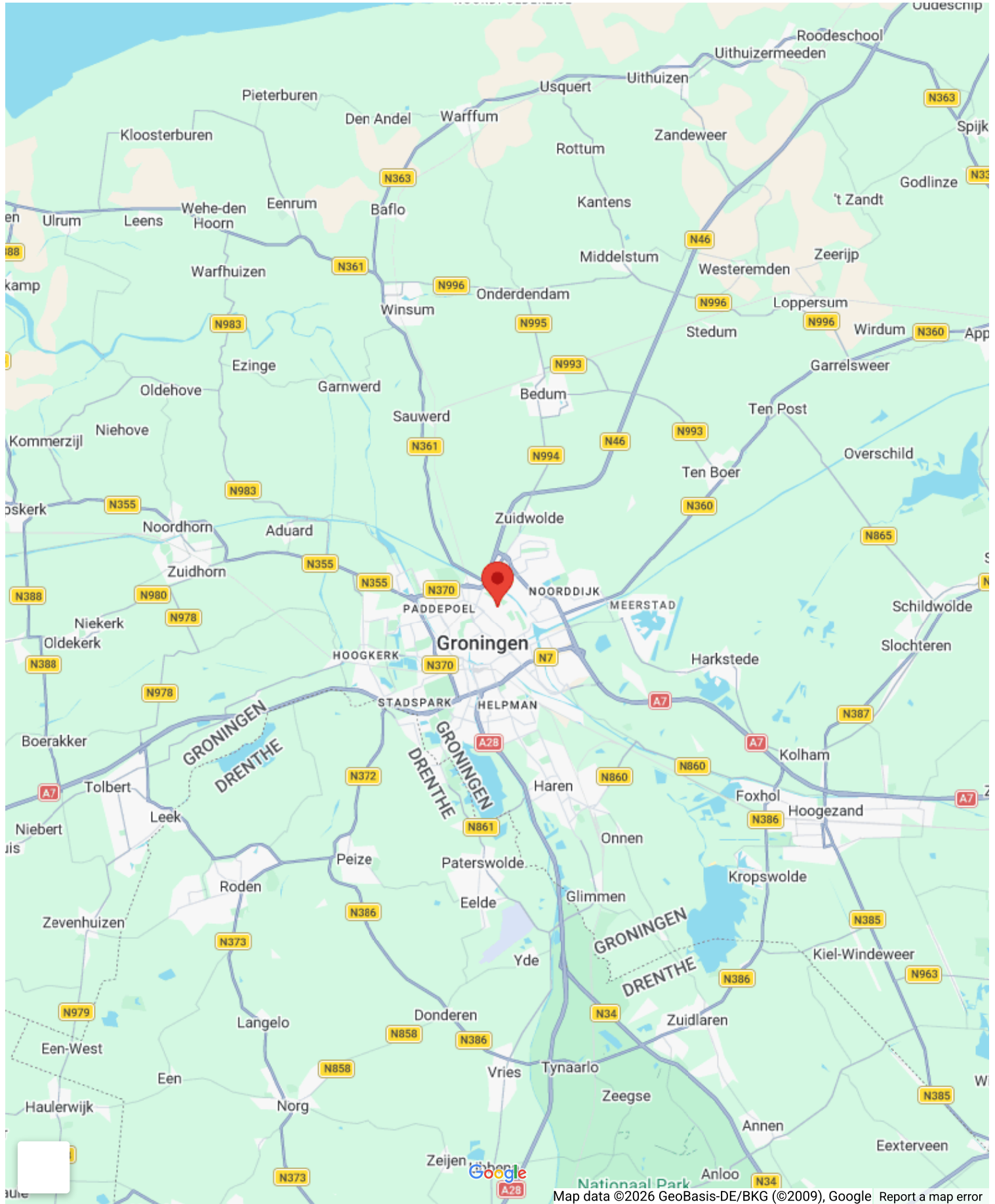
Onderhoudsplan:	Ja
-----------------	----

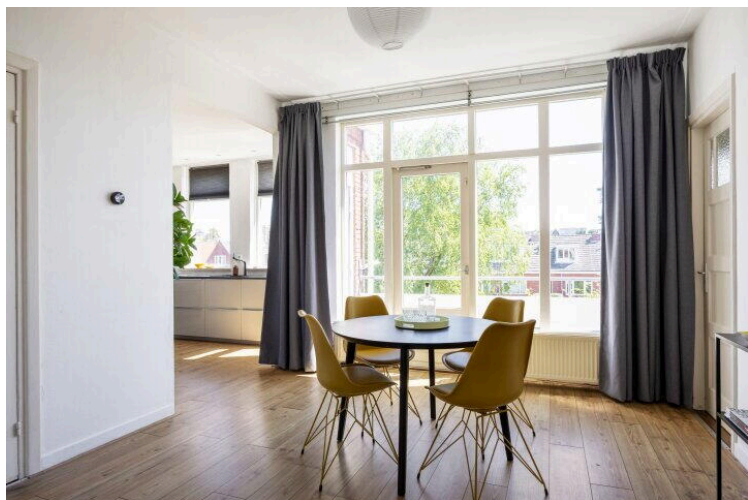
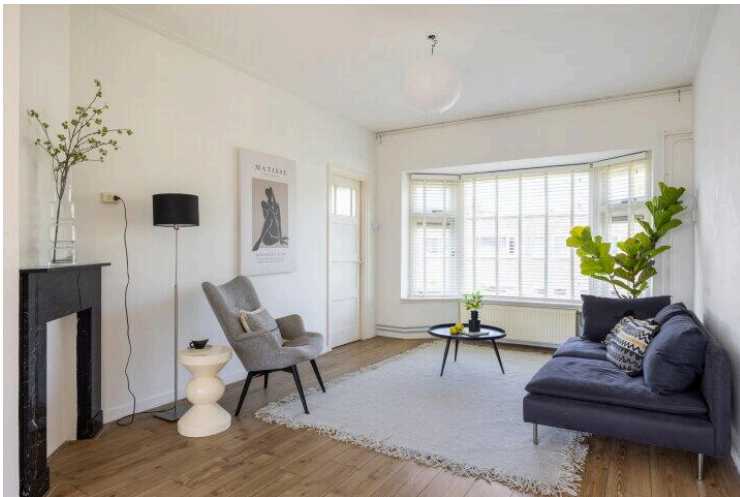
Opstalverzekering:	Ja
--------------------	----

Op de kaart



Op de kaart

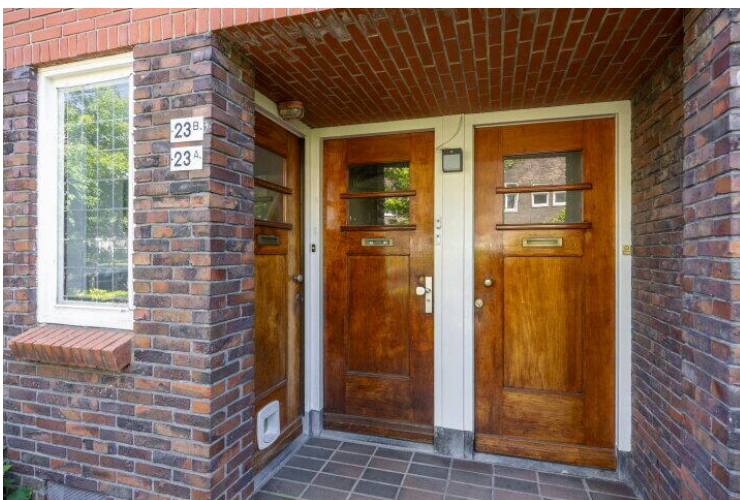


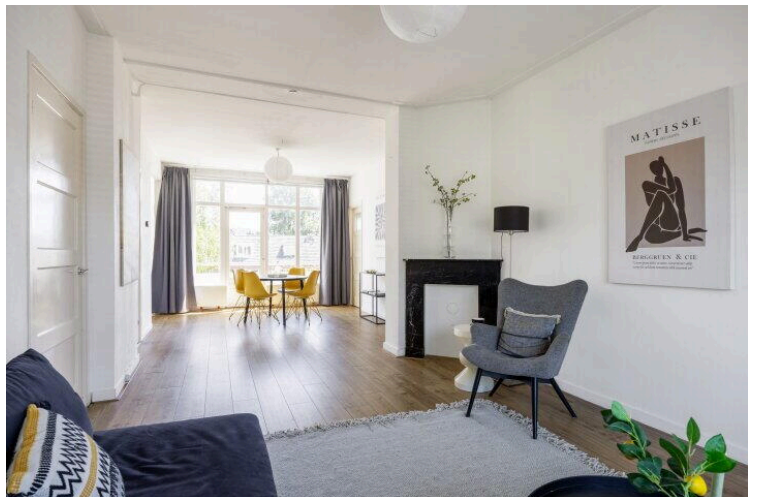
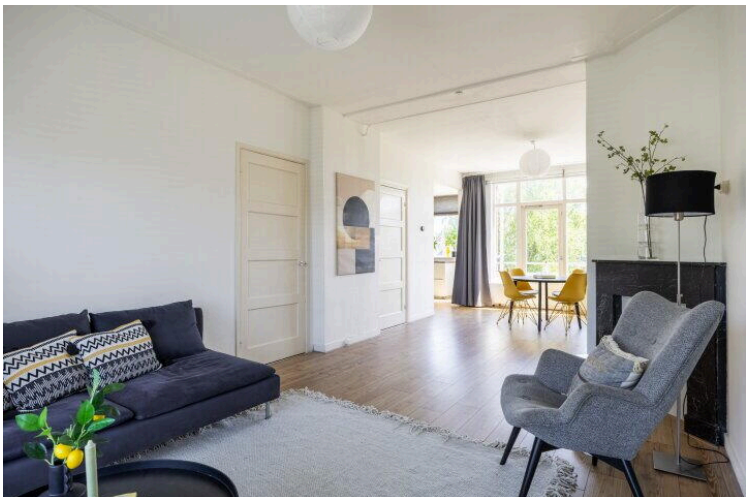
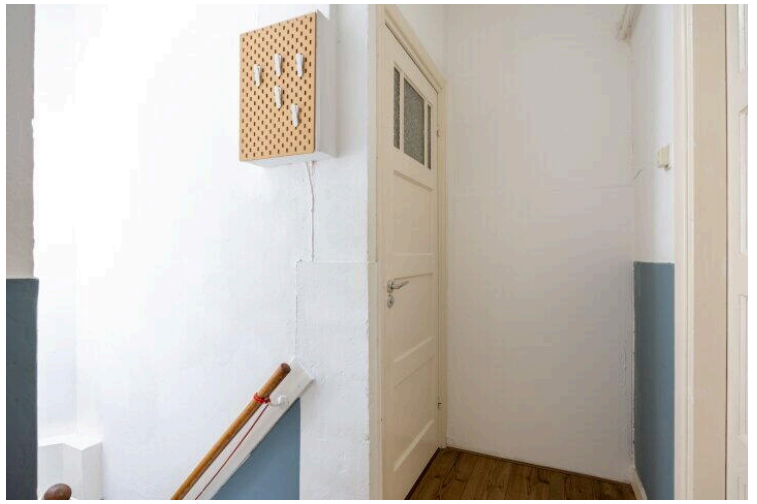
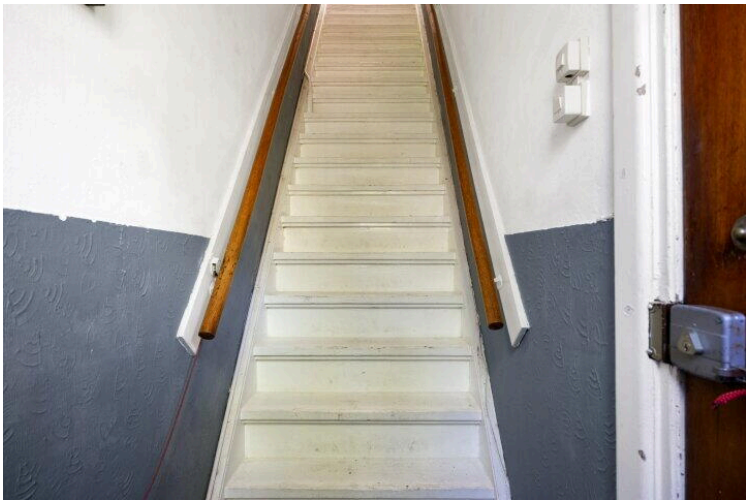


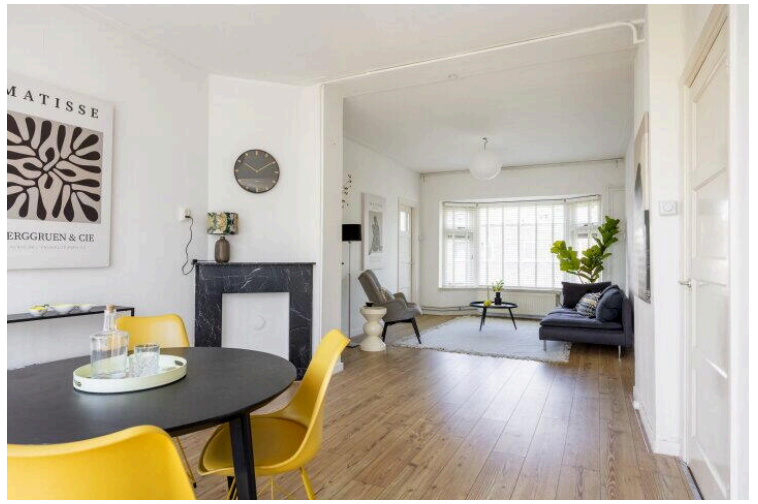
AnderZ
MAKELAAR

**Nieuwsgierig
geworden na deze
highlights?!**

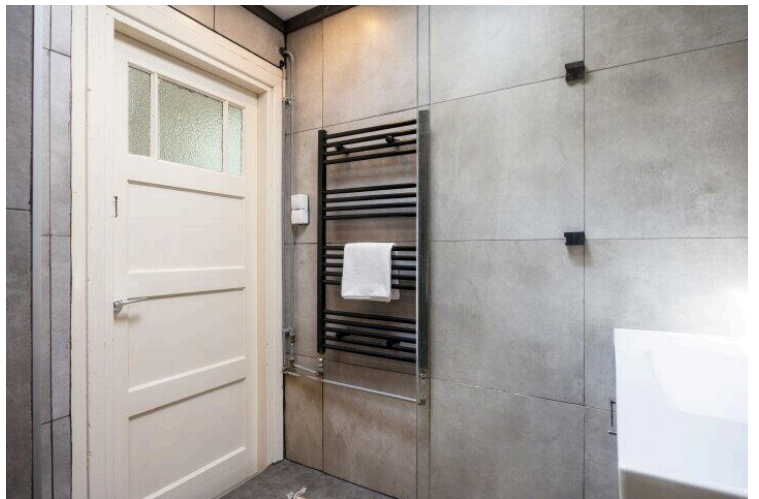
**kijk nu snel
verder naar de
volledige
fotorapportage...**

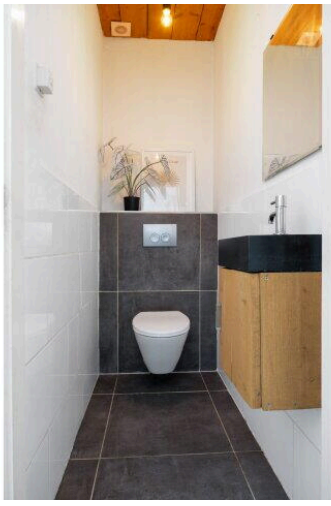




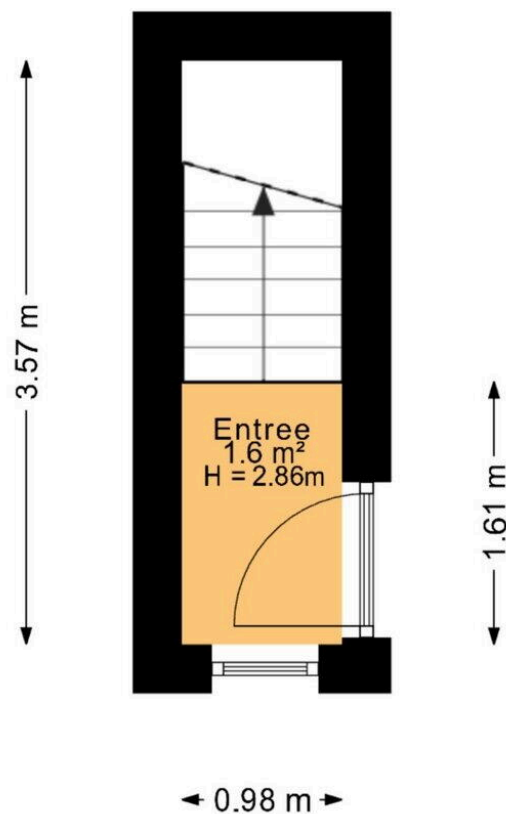




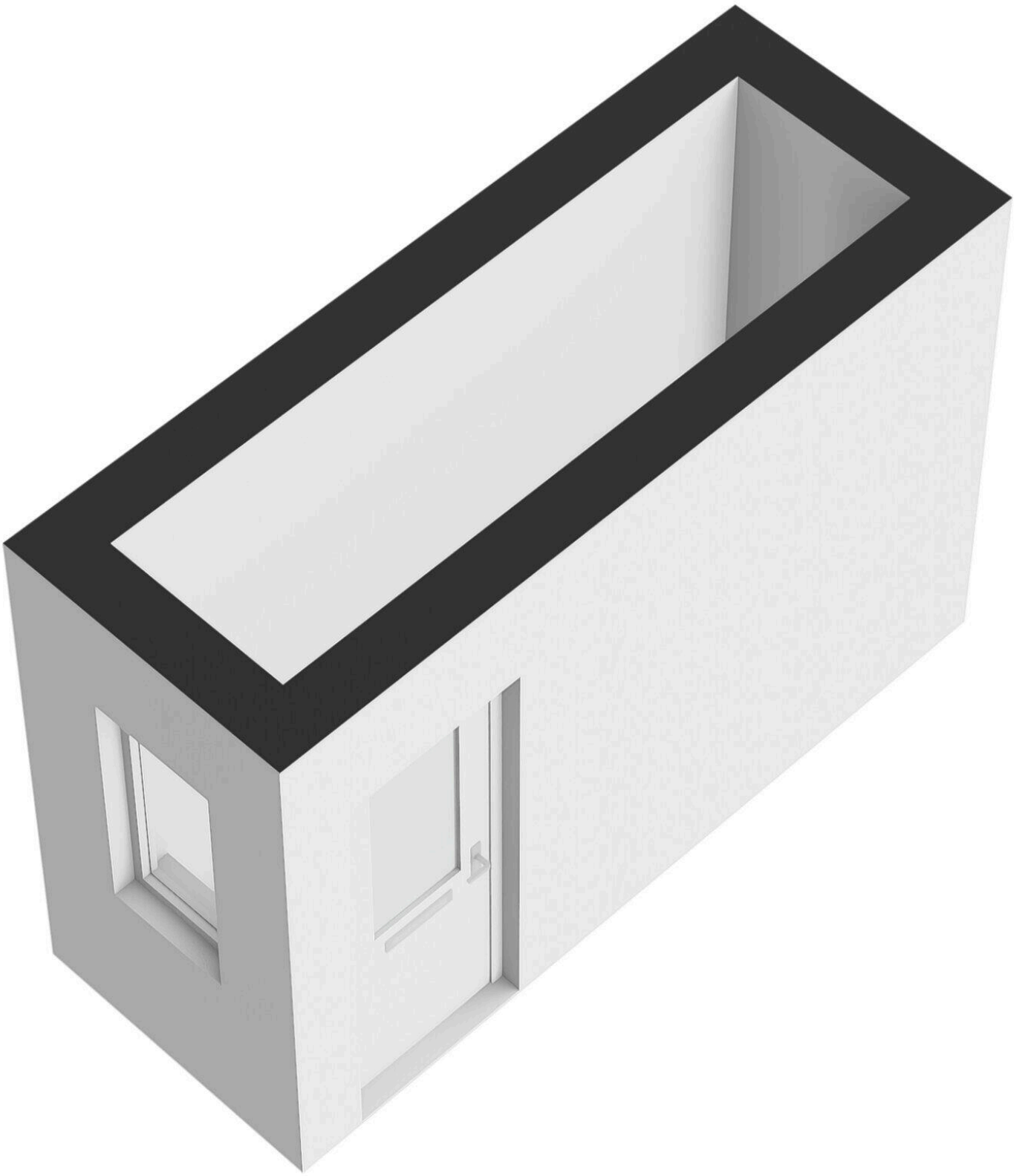




Van Swinderenstraat 23B
Groningen
Begane grond



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



Van Swinderenstraat 23B
Groningen
Tweede verdieping



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



