

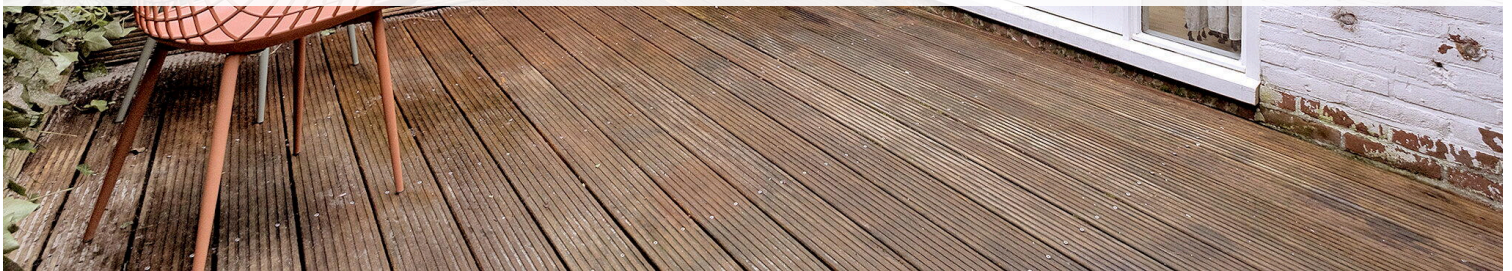
# Groningen

Wester Badstraat 40 | Vraagprijs € 349.000 k.k.



## BESCHIKBAAR

[WWW.WESTERBADSTRAAT40.NL](http://WWW.WESTERBADSTRAAT40.NL)



<b>Type object:</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar:</b>	1884
<b>Woonoppervlakte:</b>	80 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	81 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	267 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	3 kamers (2 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.westerbadstraat40.nl">www.westerbadstraat40.nl</a>



# Omschrijving

## Wester Badstraat 40, 9726 CS Groningen

Op een fantastische locatie nabij het centrum van Groningen staat deze sfeervolle schipperswoning. Het geheel is keurig onderhouden en beschikt over verrassende authentieke details. Alle voorzieningen bevinden zich dichtbij, dus een perfecte thuishaven!

De woning is gelegen in een rustig straatje van de gezellige Badstratenbuurt van Groningen, een zeer geliefde buurt dichtbij het stadscentrum. De omgeving biedt een prettige mix van groen en stadsvoorzieningen, met het Stadspark op loopafstand voor recreatie en ontspanning. Supermarkt, restaurants en gezellige cafés om de hoek. Daarnaast is het Westerhaven winkelgebied op drie minuten lopen en het bruisende centrum binnen vijf minuten. De wijk is uitmuntend bereikbaar met de auto en met het openbaar vervoer (trein- en busstation op vijf minuten lopen). Kortom, een ideale en perfecte plek voor wie rustig wil wonen, maar wel met alle voorzieningen binnen handbereik.

Uniek en sfeervol, wonen in een huis waarvan iedereen zegt: "wat gezellig, hier zou ik zelf ook wel willen wonen."? Met alle dynamiek van het centrum op loopafstand maar toch een dorps gevoel door de rust in de straat en de burens die elkaar allemaal kennen en groeten? Laat je dan verrassen door de Westerbadstraat 40! Een van de leukst verbouwde huizen in het rijtje, met ruimte en knusheid in overvloed. Waar moderne en oude bouwmaterialen elkaar aanvullen. Deze schipperswoning is nagenoeg instapklaar en door de jaren heen goed onderhouden.

### INDELING

#### Begane grond:

Je stapt binnen in een lange, hoge gang, betegeld met stijlvolle vrolijke keramische patroontegels uit de achttiende eeuw. Aan het einde de badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel. Rechts de trap naar de eerste verdieping en een deur naar de woon-/eetkamer. Open je die deur, dan sta je oog in oog met een statige schouw met authentieke gaskachel – puur voor de sfeer, want de woning wordt verwarmd door een moderne cv-installatie. Het ruim drie meter hoge plafond, hoge ramen en mooie details verraden de geschiedenis van het huis. En wie verlangt naar een kerst met een 3.30m hoge kerstboom? Dit is je huis!

Fraai en uniek is de open boekenzolder, waar je heel wat literatuur kwijt kunt - of speelgoed natuurlijk. Dankzij de uitgebouwde achterzijde met lichtkoepel beschikt de woonkamer over een ruim eet-/werkgedeelte aan de achterzijde. Daar is ook de open keuken te vinden met vaatwasser en veel bergruimte.

#### Eerste verdieping:

Op de bovenverdieping zorgt een recent geplaatste (2024) dakkapel over de gehele breedte voor verrassend meer ruimte dan je aan de voorzijde zou verwachten. Vanuit de slaapkamers heb je zicht op de Martinitoren. Naast twee slaapkamers is er een aantal opbergmogelijkheden.

#### Verder:

Achter het huis is een sfeervol plaatsje gelegen, waar je heerlijk buiten kunt zitten met bovendien de privacy die je zoekt. Slim: in het aangebouwde geïsoleerde schuurtje zitten de wasmachineaansluiting, een zuinige cv-ketel uit 2021, de vriezer en wasdroger verstopt. Zo neemt dit geen kostbare binnenruimte in beslag en veroorzaakt het geen geluidsoverlast in huis. Daarnaast vind je hier bergruimte voor de tuin- en klusspullen.

#### Leuk om te weten:

- Er zijn bouwtekeningen en is er een opzet voor een vergunningaanvraag van een dakkapel aan de voorzijde aanwezig.
- Grappig zijn de blauwe handgeschilderde tegeltjes achter de gaskachel. Deze zijn door de plaatser destijds zo mooi bevonden dat het niet gaf dat het patroon niet klopt.
- De ruimtebeleving in de woonkamer is dankzij het 3.30 meter hoge plafond fantastisch!

Kortom, een stijlvolle, krachtige en nagenoeg instapklare woning op een van de mooiste plekjes van Groningen. Een fantastische kans, dus wees er snel bij!

#### KENMERKEN

- Unieke schipperswoning op aantrekkelijke locatie
- Alle voorzieningen dichtbij
- Gecombineerde woon-/ eetkamer
- Voorzien van authentieke details
- Twee slaapkamers
- Handige berging/ schuurtje
- Buitenruimte met privacy
- Energielabel C

## Kenmerken

Vraagprijs: € 349.000 k.k.

Aanvaarding: In overleg

## Bouw

Object type: Eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw: Bestaande bouw

Bouwjaar: 1884

Soort dak: Dwarskap bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte: 80 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 81 m<sup>2</sup>

Inhoud: 267 m<sup>3</sup>

Externe bergruimte: 2 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers: 3 kamers (2 slaapkamers)

Aantal badkamers: 1 badkamer

Badkamervoorzieningen: Toilet, douche, wastafelmeubel

Aantal woonlagen: 2 woonlagen

## Energie

Energie label: C

Isolatie: Dakisolatie, dubbel glas, hr glas

Verwarming: Cv-ketel

Warm water: Cv-ketel

Cv ketel: Intergas combiketel gas gestookt uit 2021 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging: In woonwijk

Tuin: Achtertuin

Achtertuin: 10 m<sup>2</sup> (2.5 meter diep en 4 meter breed)

Ligging tuin: Gelegen op het oosten

## Bergruimte

Schuur berging:

Aangebouwd hout

Voorzieningen schuur:

Voorzien van elektra, voorzien van water

Soort parkeergelegenheid:

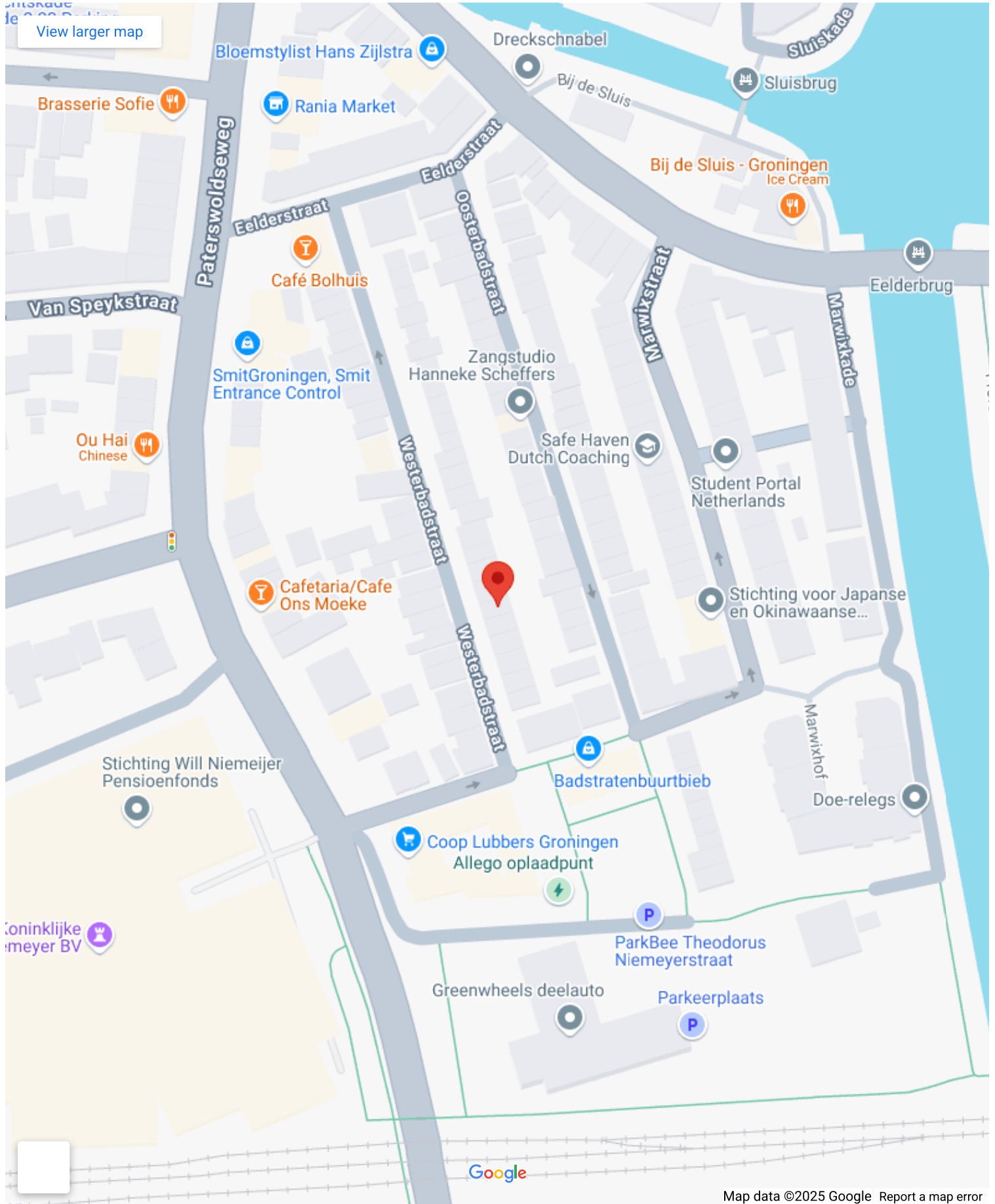
Betaald parkeren, parkeervergunningen

## Garage

Soort garage:

Geen garage

# Op de kaart



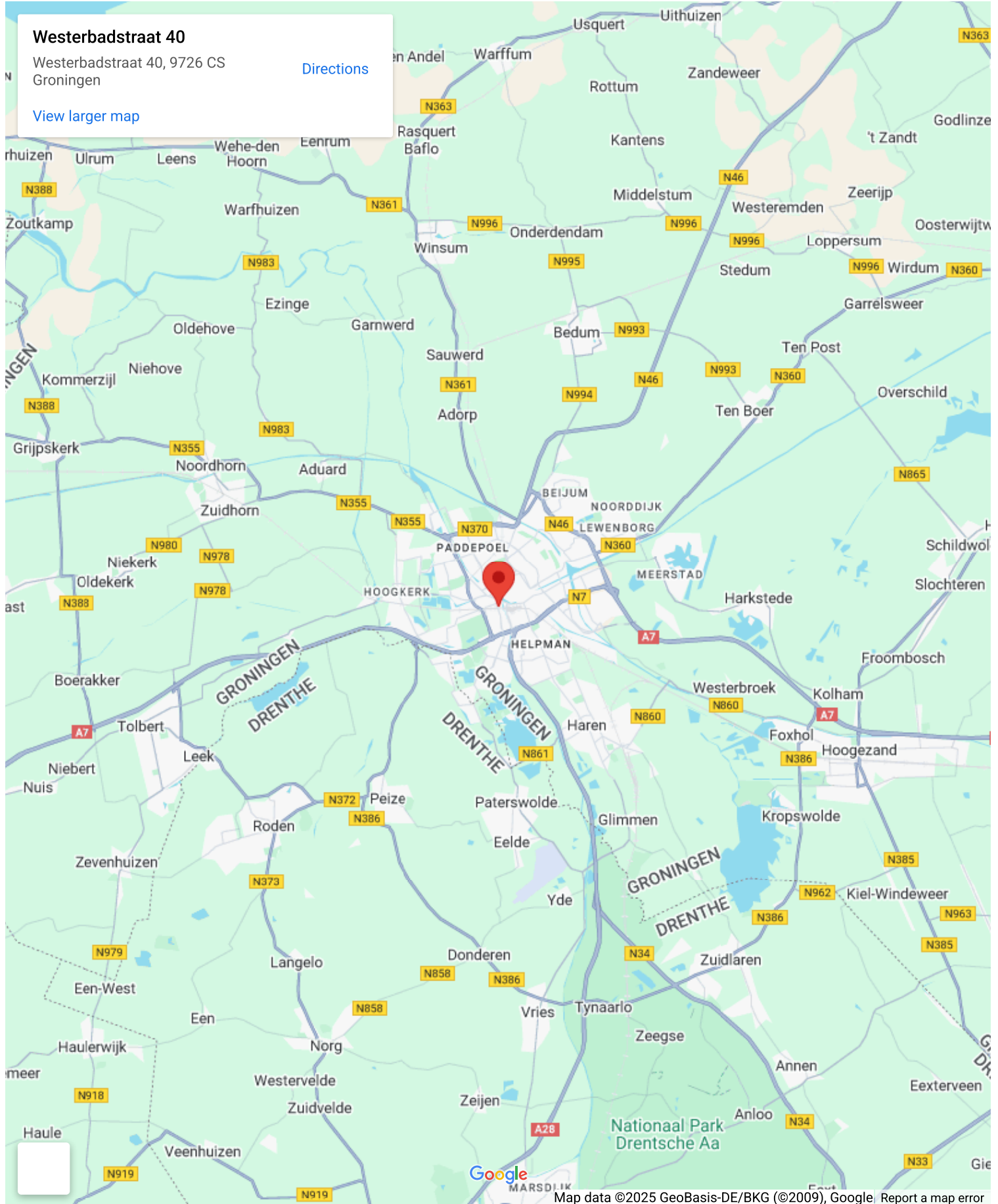
# Op de kaart

## Westerbadstraat 40

Westerbadstraat 40, 9726 CS  
Groningen

[Directions](#)

[View larger map](#)



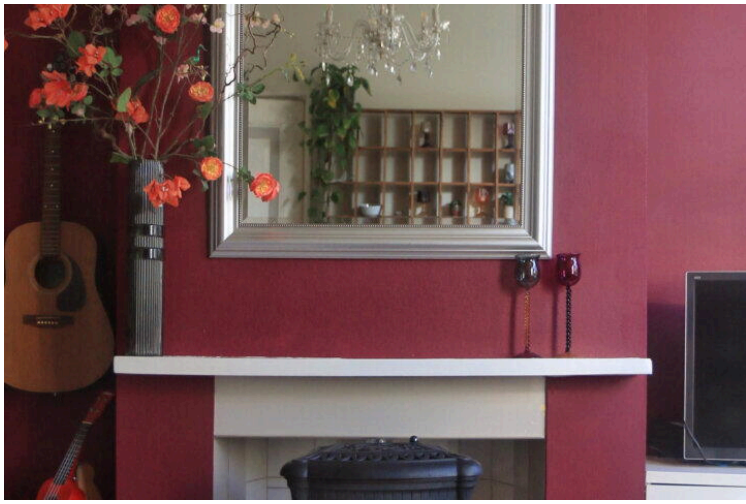


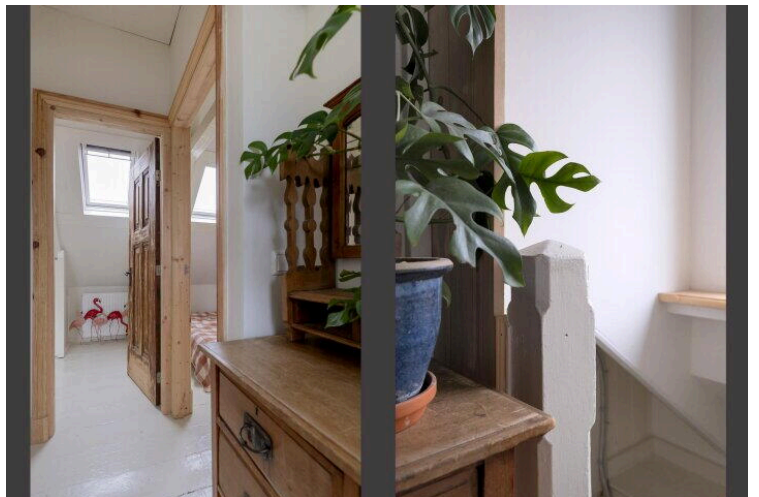
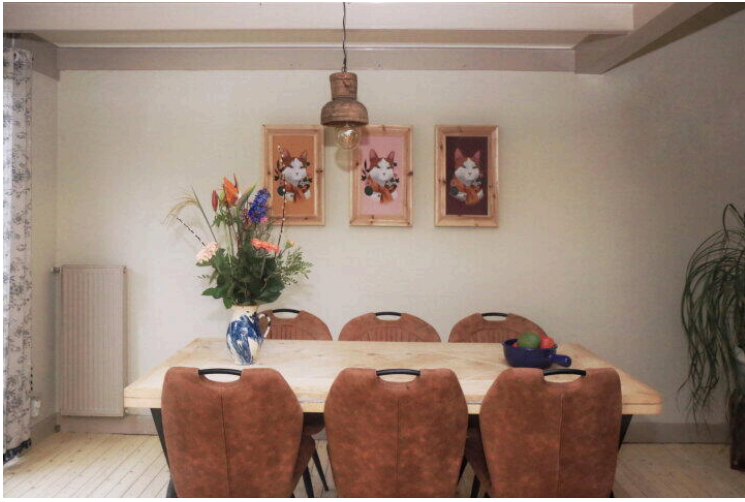
DIT WAS EEN KORTE IMPRESSIE,  
KIJK GAUW VERDER VOOR EEN  
COMPLETE FOTOPRESENTATIE!















-0.81 m-

5.11 m

0.96 m 4.05 m



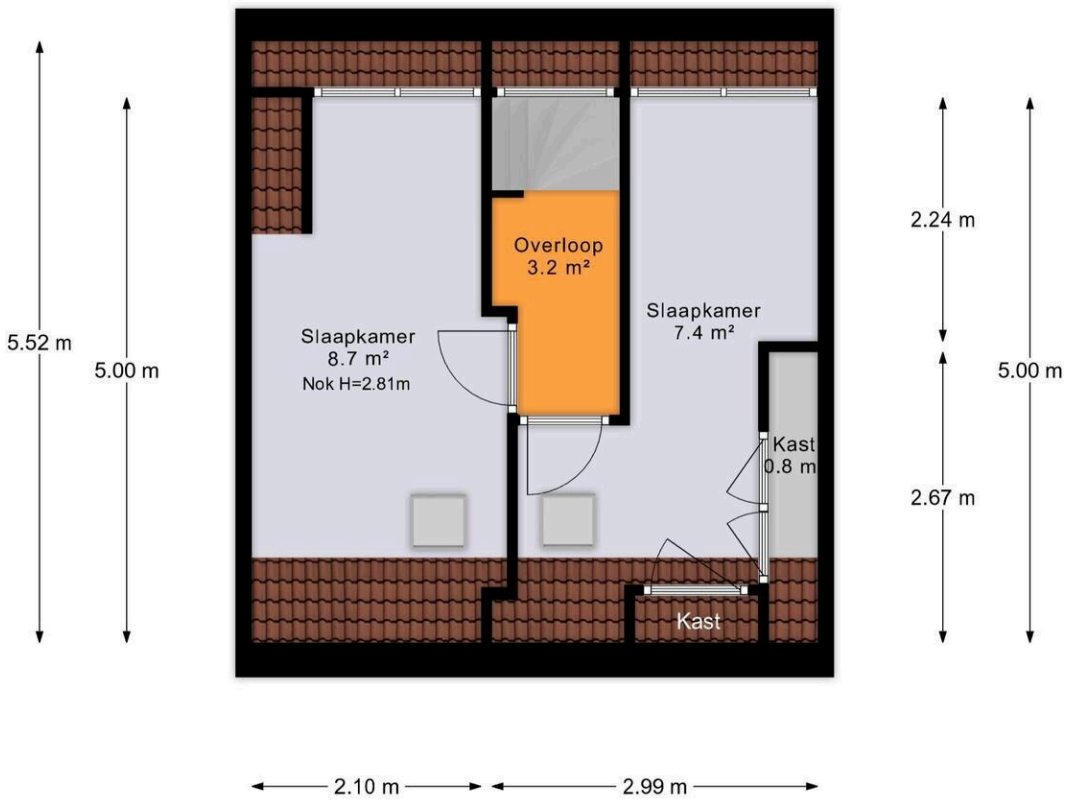
1.62 m 3.38 m

0.98 m 4.07 m

5.20 m

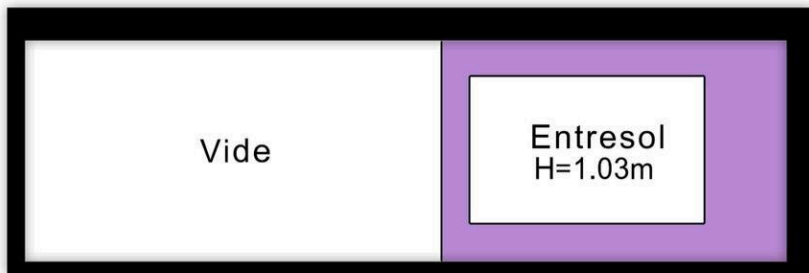
5.20 m

2.10 m 1.17 m 1.72 m



2.10 m 2.99 m

← 4.17 m →



↑  
1.21 m  
↓



# Wester Badstraat 40

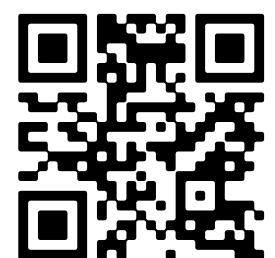
[www.westerbadstraat40.nl](http://www.westerbadstraat40.nl)



## Namaco Groningen

Paterswoldseweg 290  
9727 BW, Groningen

[www.namaco-groningen.nl](http://www.namaco-groningen.nl)  
050 - 205 30 80



📱 Scan Mij!