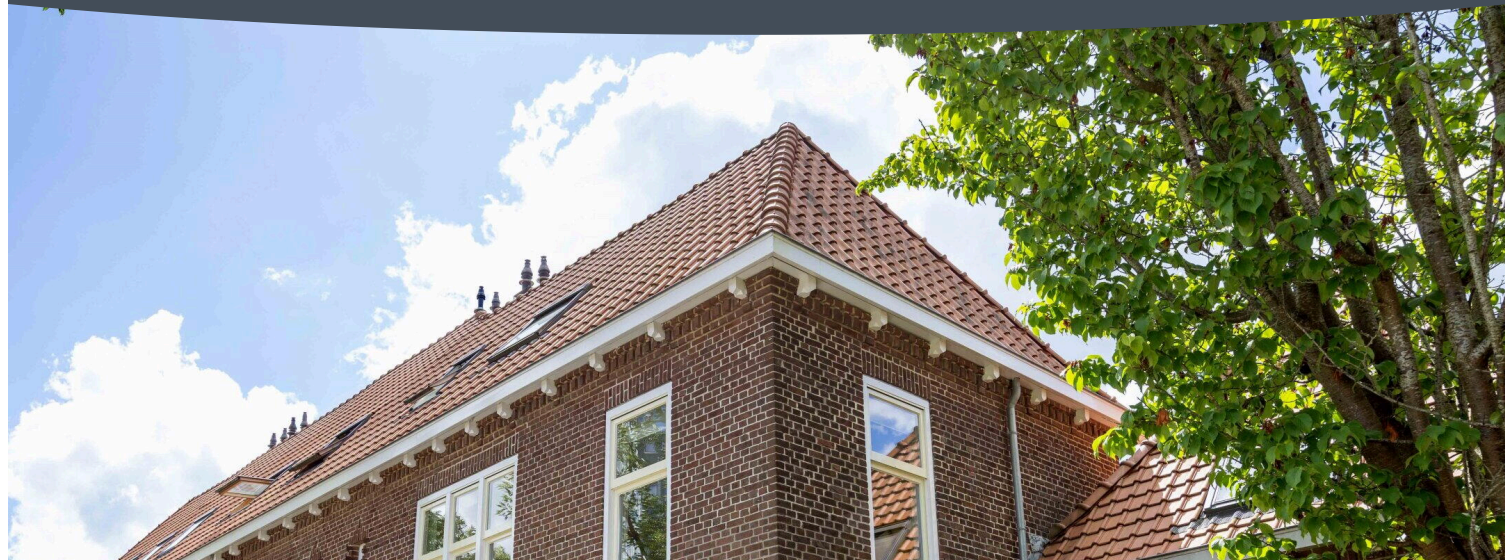


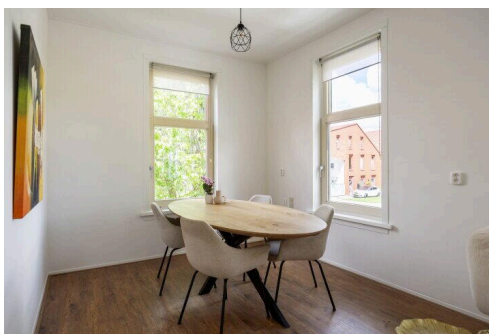
Groningen

Poortstraat 11 A | Vraagprijs € 295.000 k.k.



BESCHIKBAAR

WWW.POORTSTRAAT11A.NL



Type object: Appartement, bovenappartement,
Bouwjaar: 1919
Woonoppervlakte: 78.6 m²
Perceeloppervlakte: 1250 m²
Inhoud: 289.8 m³
Aantal kamers: 3 kamers (2 slaapkamers)
Website: www.poortstraat11a.nl

AnderZ
MAKELAAR



Omschrijving

Poortstraat 11 A, 9716 JG Groningen

Karakteristieke instapklare hoekwoning in woonwijk De Hoogte, onderdeel van een beschermd stadsgezicht. Sommige plekken in Groningen voelen meteen anders. De Poortstraat is zo'n plek.

De woningen hier komen uit 1919 en zijn gebouwd met oog voor rust, ruimte en gemeenschap. De Hoogte is een van de weinige Groningse buurten die volgens de tuinstadgedachte is opgezet. De tuinstadgedachte werd op veel verschillende manieren geïnterpreteerd maar aan de basis lag wonen in het groen met een sterke visie op de gebouwde omgeving en een sterke betrokkenheid van de gemeenschap. Van ouds is het een echte volksbuurt met sterke onderlinge banden, inmiddels een gewilde wijk met een gevarieerd woningaanbod en relatief veel jonge bewoners.

Achter de karakteristieke gevels van nummer 11-A zit een verrassend ruime bovenwoning van 82 m². Binnen merk je direct dat dit geen standaard woning is. De woning is verdeeld over twee woonlagen, met een prettige, logische indeling en daglicht van twee kanten. Omdat het een hoekwoning is, valt er ook nog licht van de zijkant naar binnen. En door de ligging op een T-splitsing heb je vrij uitzicht over de groene omgeving. De woonkamer is licht en sfeervol, met genoeg ruimte voor een uitgebreide zithoek met een fijne eettafel.

Via de keuken bereik je een ruim balkon van 5 m² gelegen op het zuiden voor een heerlijke zonnige zit.

Qua locatie zit het hier net zo goed. De binnenstad bereik je in ongeveer tien minuten op de fiets. Een supermarkt ligt op loopafstand, het Noorderstation en het Noorderplantsoen zijn dichtbij en de ringweg bereik je binnen een minuut. Alles wat je nodig hebt is in de buurt, zonder dat je middenin de drukte woont.

De renovatie

Wat deze woningen extra aantrekkelijk maakt, is de grootschalige vernieuwing van de wijk. De Hoogte werd tussen 2009 en 2012 grondig vernieuwd, waarbij juist het oorspronkelijke karakter van de wijk bewust is teruggebracht. Het beste van twee werelden dus: de charme van een jaren '20 woning en het comfort van een gerenoveerd huis. Bij die renovatie lag de nadruk op veiligheid, duurzaamheid en behoud van het oorspronkelijke karakter. De woningen kregen onder andere nieuwe kozijnen, isolerende beglazing en geïsoleerde daken en beter geïsoleerde spouwmuren. Voor de wijk als geheel betekende dat een flinke sprong in wooncomfort en een energielabel dat van E en F naar B en C ging.

Je geniet hier dus van een jaren '20 woning die qua isolatie en comfort bij de tijd is gebracht.

Staat van onderhoud

Door de actieve VVE worden de woningen uitstekend onderhouden. Zo is in 2025 al het buitenschilderwerk aangepakt. Alle kozijnen en goten zitten daardoor strak in de lak. De woning is vanbinnen in 2026 volledig nieuw gestuct en gesausd. Alle wanden en plafonds zijn strak en fris. Tevens zijn hierbij alle schakelaars en stopcontacten vervangen. De moderne keuken is van bouwjaar 2020.

SAMENVATTING

Karakteristieke hoekwoning uit 1919

Onderdeel van een beschermd stadsgezicht

Woonoppervlakte circa 82 m²

Drie kamers, waarvan twee slaapkamers

Balkon op zuid van circa 5 m²

Extra lichtinval van de zijkant en vrij uitzicht door de ligging op een T-splitsing

Badkamer en separaat toilet

Ketel eigendom uit 2019

Energie label C

Actieve VvE

Inhoud circa 256 m³

Instapklaar op locatie op circa tien minuten fietsen van de binnenstad, ringweg binnen een minuut, supermarkt op loopafstand

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 295.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Appartement, bovenappartement,
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1919
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen
Keurmerken:	Energie prestatie advies

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	78.6 m²
Perceeloppervlakte:	1250 m²
Inhoud:	289.8 m³
Externe bergruimte:	3.7 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	5.3 m²

Indeling

Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamers (1 toilet)
Badkamervoorzieningen:	Douche, wasbak
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, glasvezelkabel

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie, spouwmuur isolatie, dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas, gas, combiketel, uit 2019, eigendom

Buitenruimte

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

Bergruimte

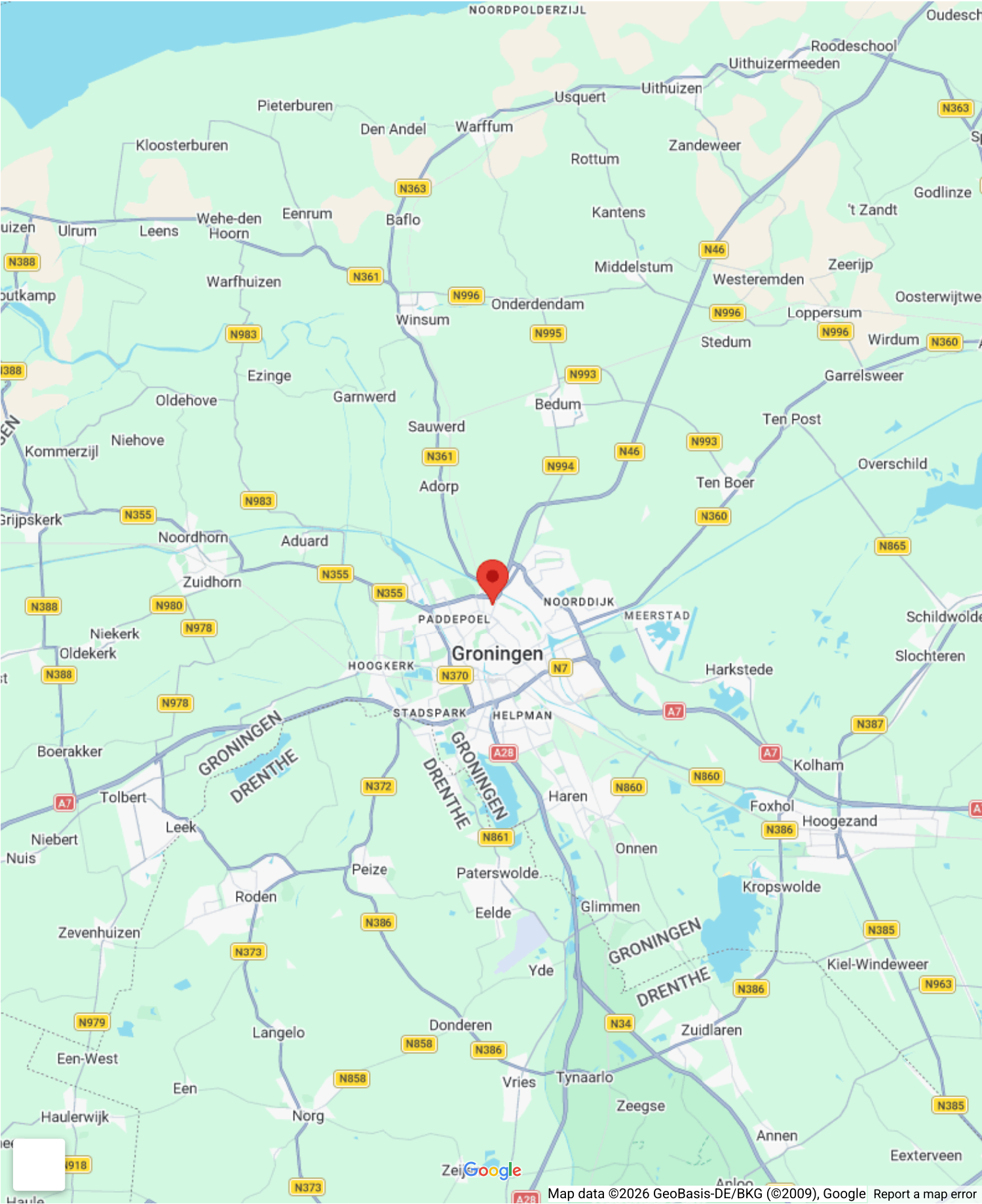
Schuur berging:	Vrijstaande stenen berging
Voorzieningen schuur:	Elektra
Soort parkeergelegenheid:	Betaald parkeren, parkeervergunningen

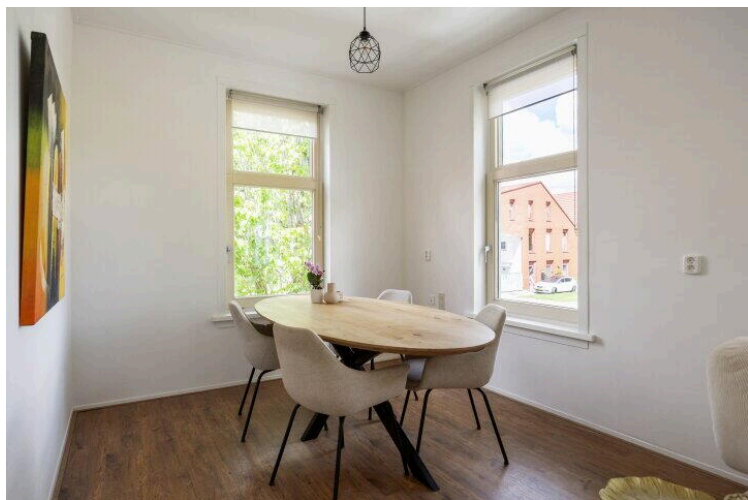
VvE Checklist

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

Op de kaart

Op de kaart

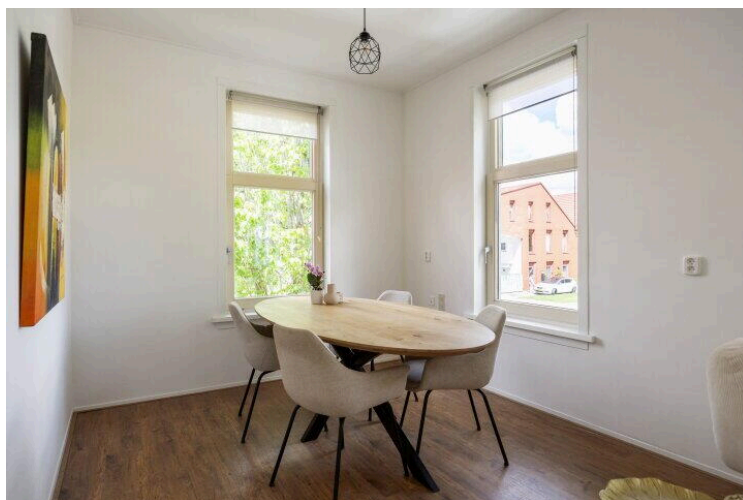
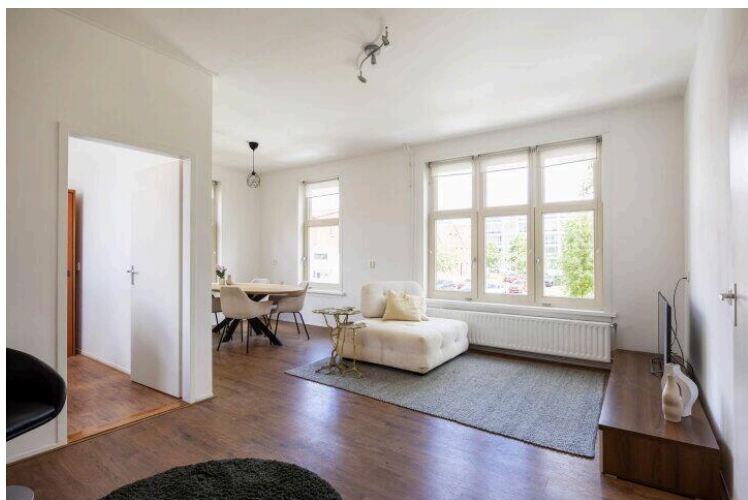




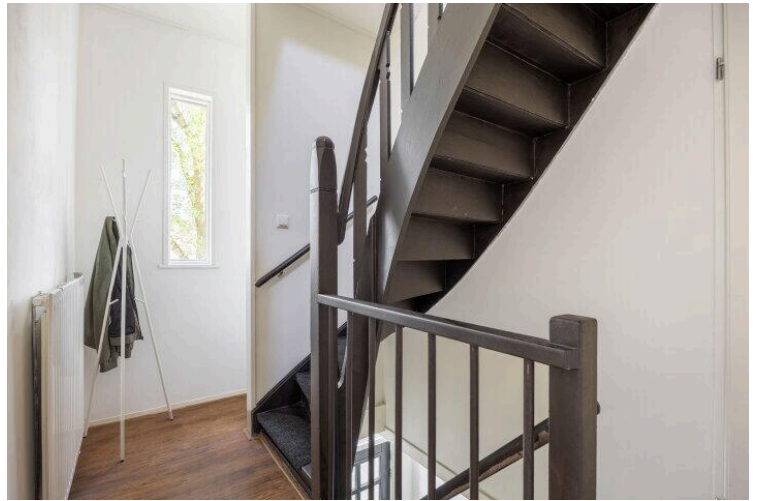
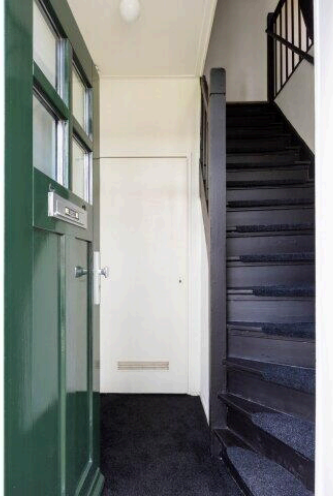
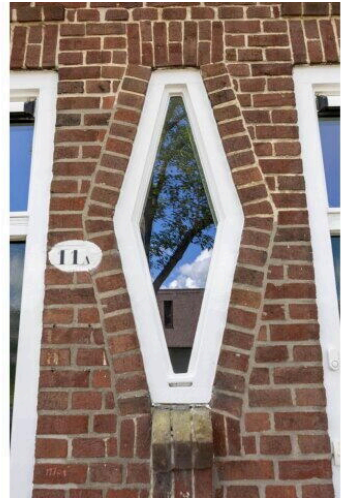
AnderZ
MAKELAAR

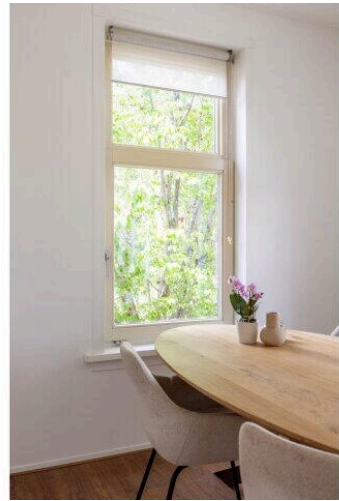
**Nieuwsgierig
geworden na deze
highlights?!**

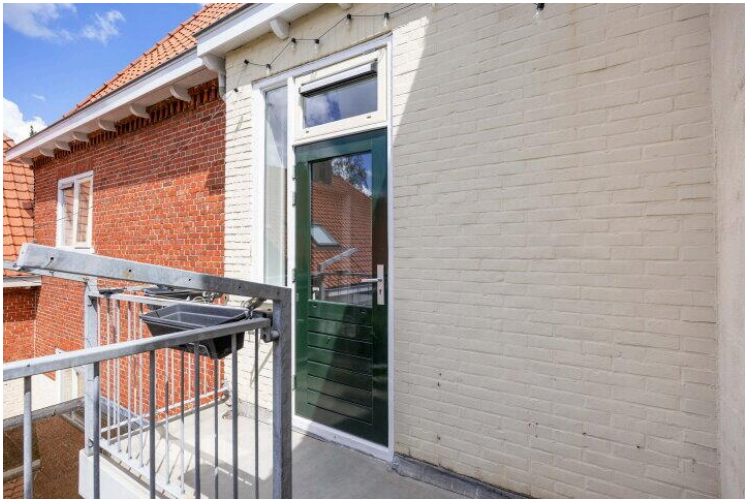
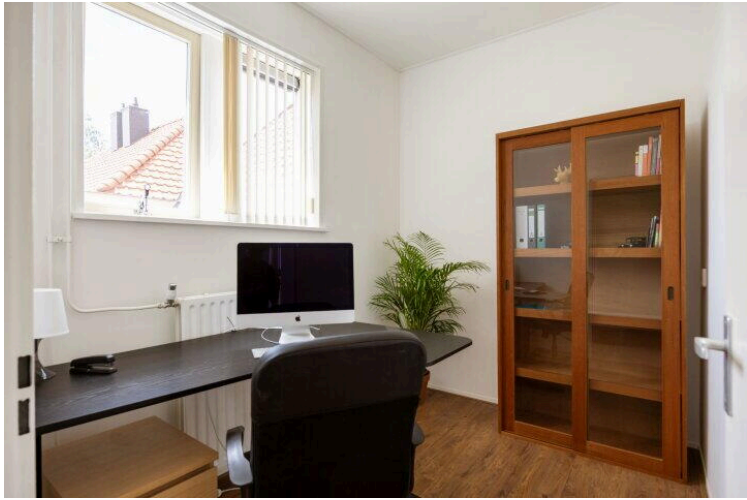
**kijk nu snel
verder naar de
volledige
fotorapportage...**









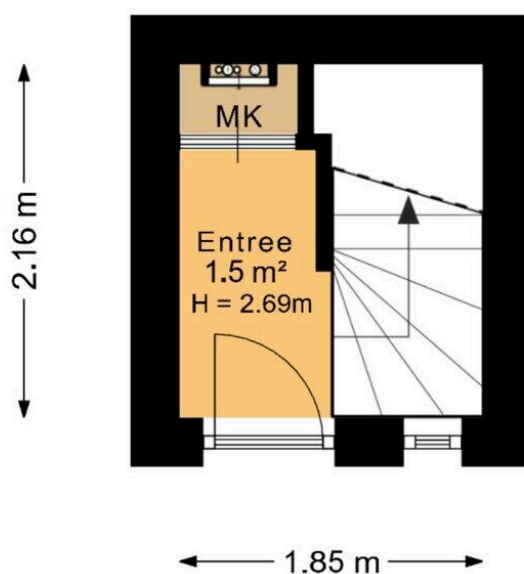




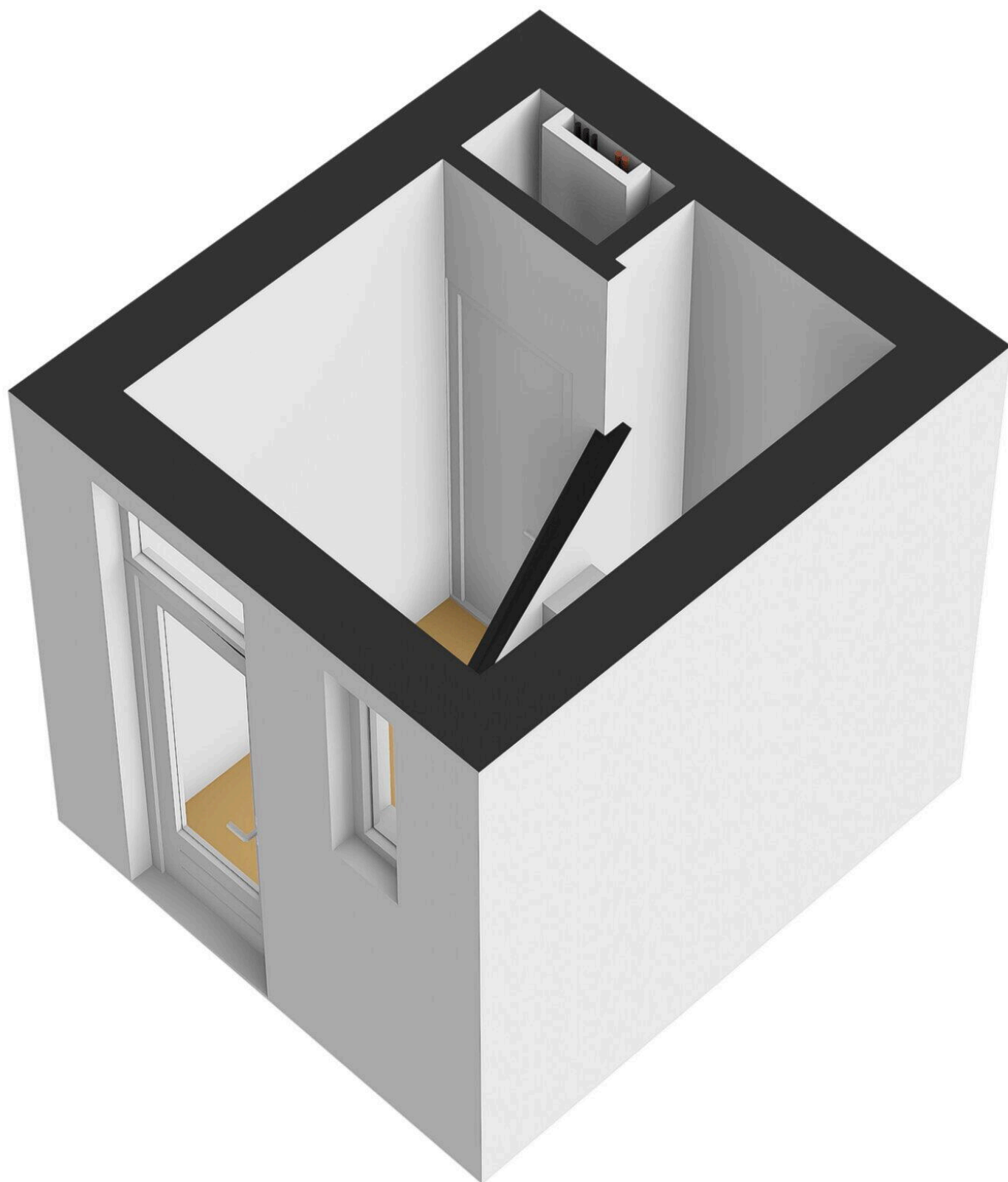


Poortstraat 11A
Groningen
Begane grond

0.69 m ◀ 0.92 m ▶

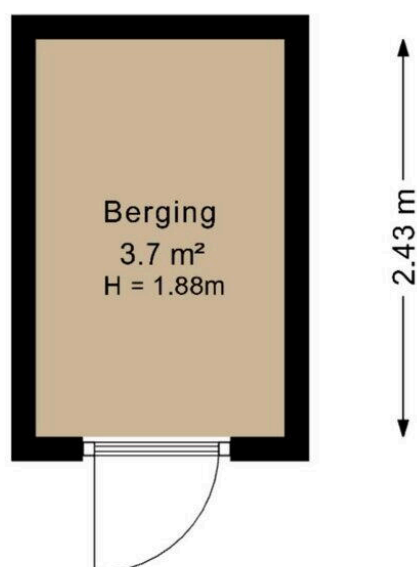


Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

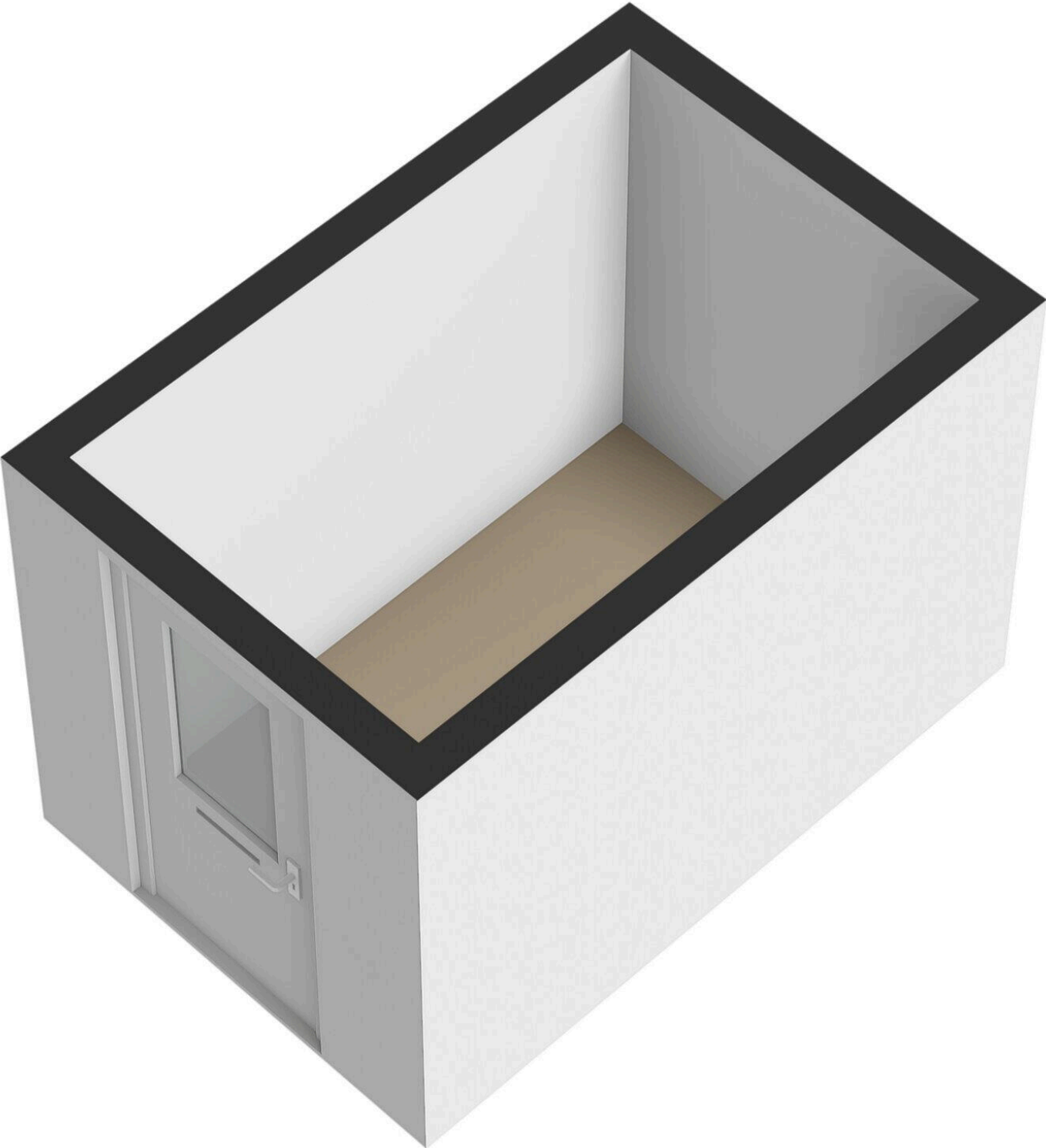


Poortstraat 11A
Groningen
Berging

← 1.52 m →



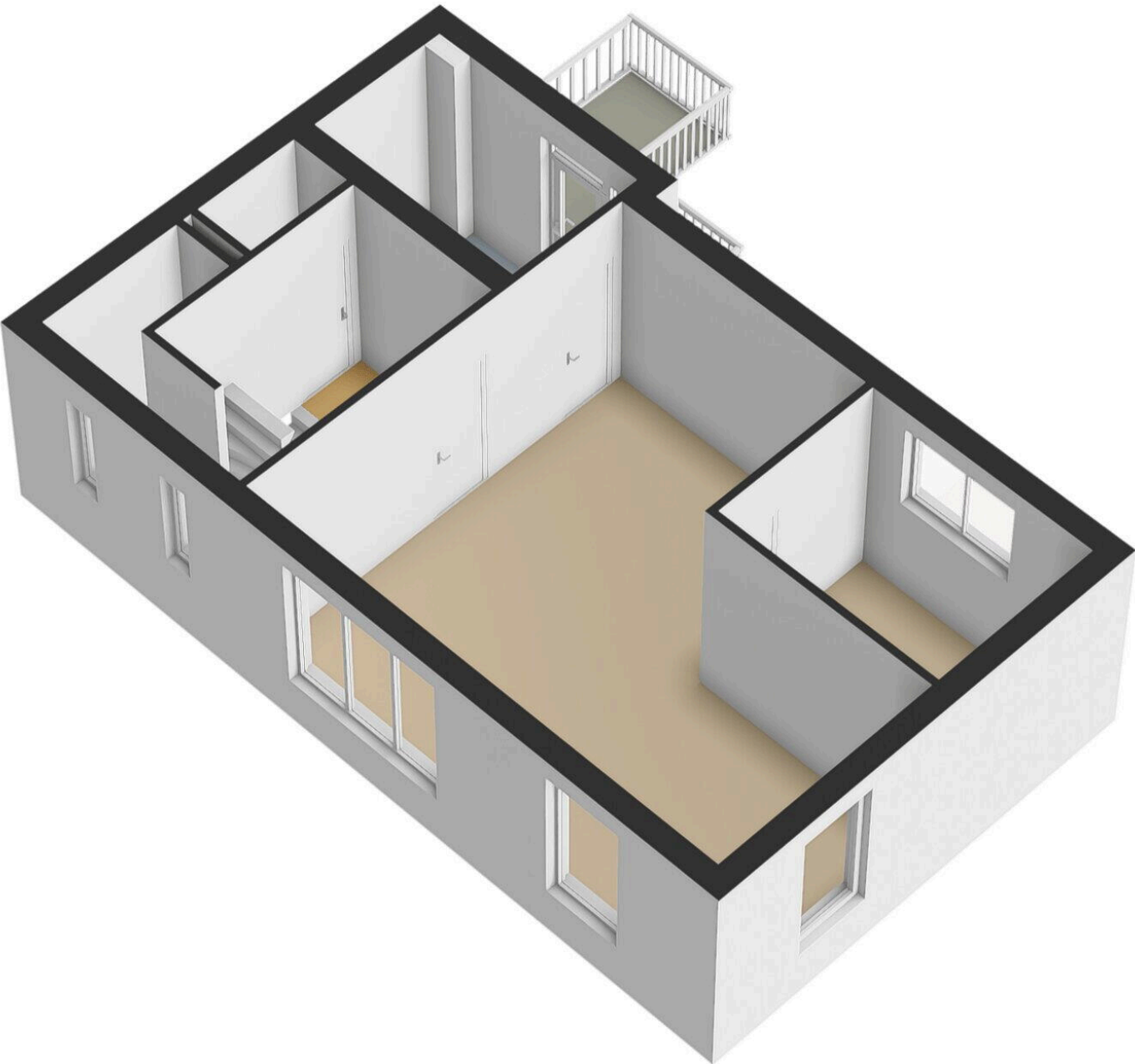
Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



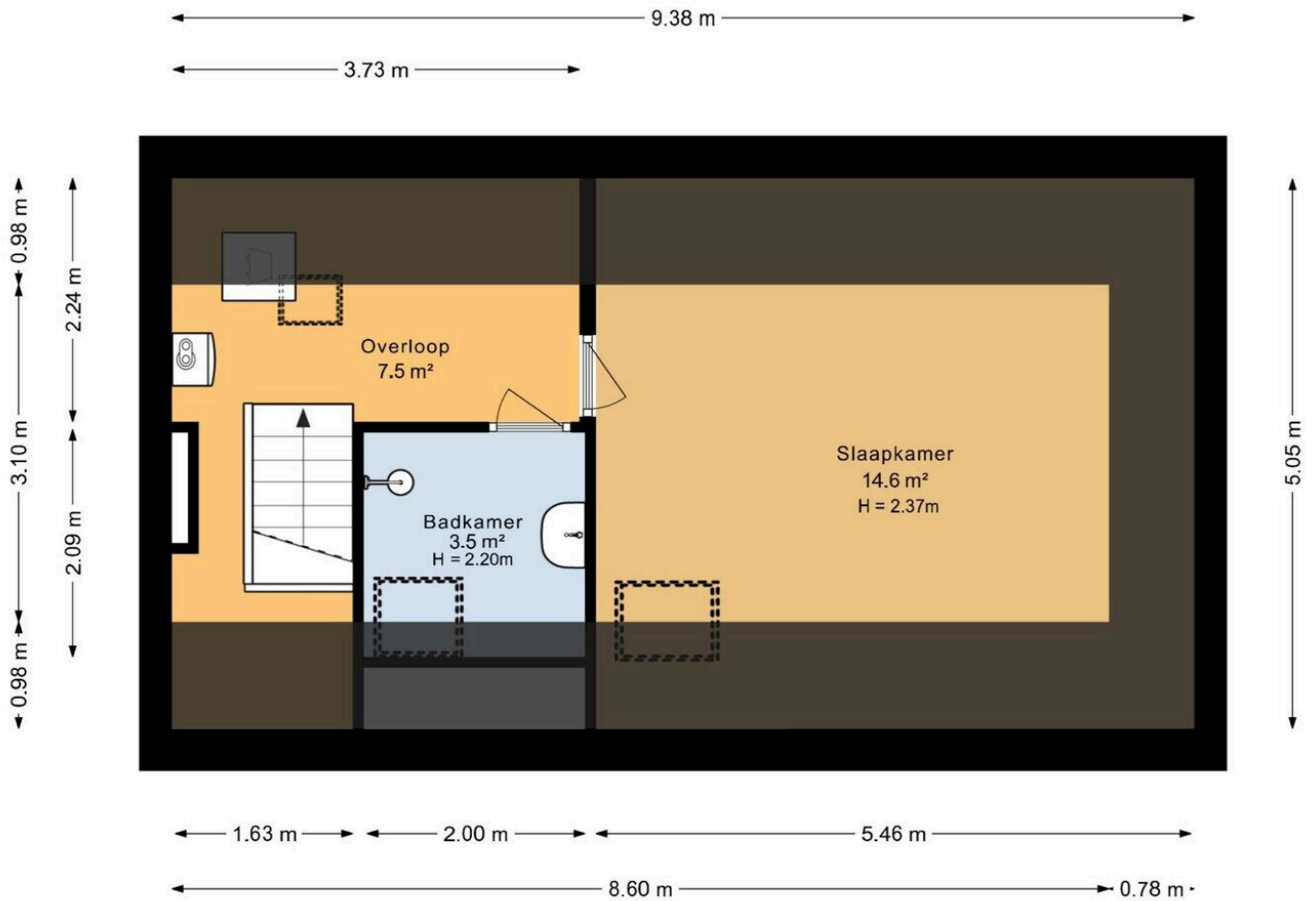
Poortstraat 11A
Groningen
Eerste verdieping



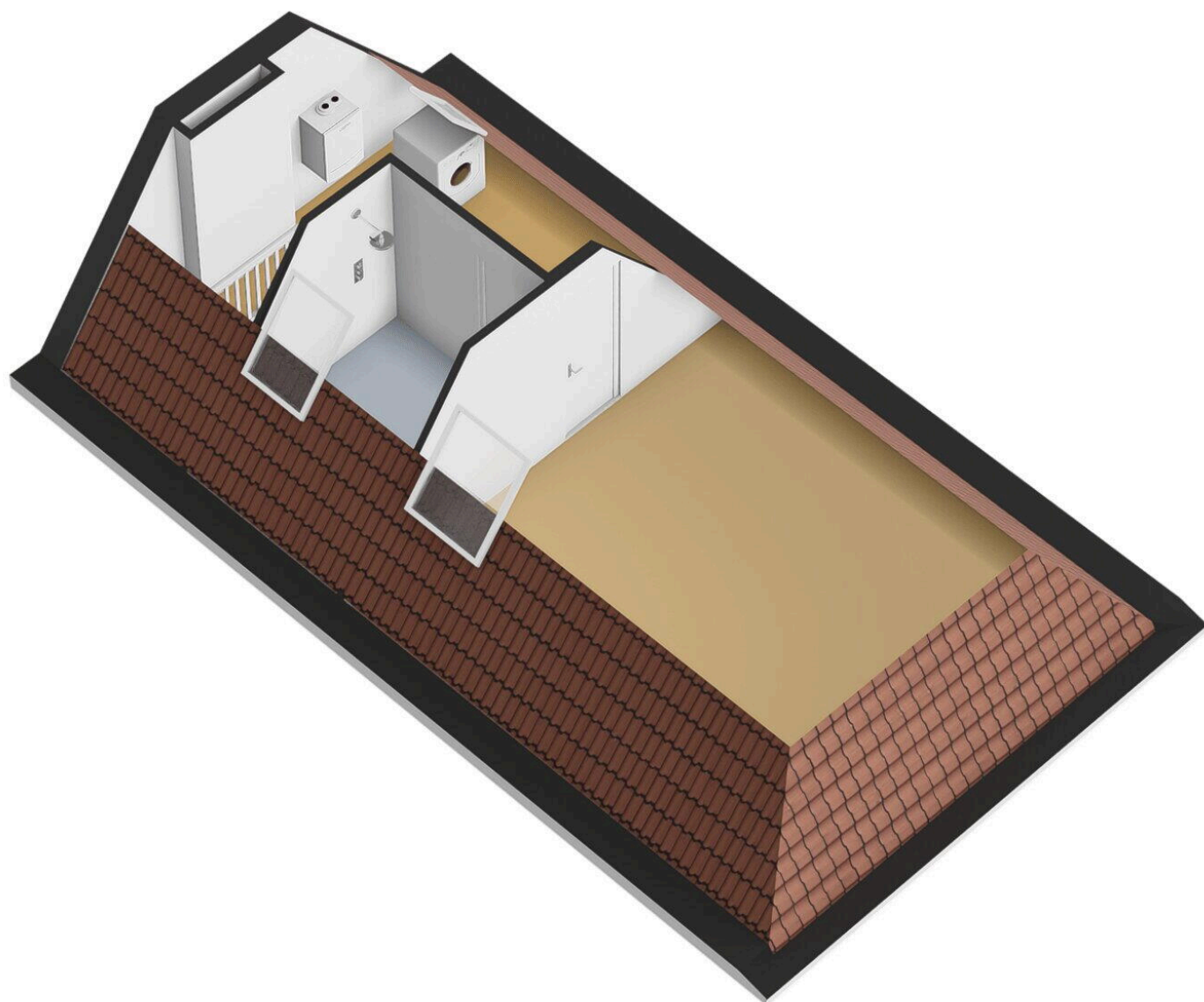
Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



Poortstraat 11A
Groningen
Tweede verdieping



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



Poortstraat 11 A

www.poortstraat11a.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

