

TE KOOP



Heereweg 37

Aduard

Alfred⁺
makelaars & adviseurs

050 534 45 33 | welkom@alfredbakker.nl | www.alfredbakker.nl



KENMERKEN



Bouwjaar	1876
Woonoppervlakte	252 m ²
Perceeloppervlakte	1066 m ²
Inhoud	1031 m ³
Aantal Kamers	7
Aantal Slaapkamers	5
Soort Woning	Herenhuis
Aantal Woonlagen	4
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel	C
Verwarming	C.v.-ketel
Warm Water	C.v.-ketel
Externe Bergruimte	61 m ²
Type Tuin	Tuin rondom

OMSCHRIJVING

Karakteristieke herenbehuizing op fietsafstand van Groningen!

Op een centrale besloten locatie in Aduard aan de rand van de dorpkern van Aduard ligt dit prachtige herenhuis uit 1876. Het betreft een rentenierswoning met veel karakteristieke elementen en een zeer charmante uitstraling mét hedendaags wooncomfort. Niet voor niets dat de huidige eigenaren ruim 30 jaar op het huis gepast hebben en nu het stokje willen doorgeven aan een opvolgende liefhebber.

Het huis is door de jaren heen gemoderniseerd naar moderne maatstaven en is telkens goed onderhouden. Als u op zoek bent naar een riante woning met karakter die instapklaar is dan hoeft u niet verder te zoeken! Het voorhuis wordt opgedeeld door een brede hal met aan weerskanten een kamer. De woonkamer bevindt zich aan de zuidzijde van het voorhuis en aan de noordzijde is thans de kapsalon van de eigenaresse gevestigd. Dit geeft aan dat het huis zeer geschikt is om een bedrijf of kantoor aan huis te vestigen. De entree tot deze ruimte is direct naast de voordeur waardoor bezoek niet door het woongedeelte hoeft. In het achterhuis bevinden zich een landelijke handgemaakte eikenhouten woonkeuken met achtergelegen bijkeuken. Vanuit de bijkeuken is er een doorloop naar de inpandige garage/berging met toegang tot de oprit en achtertuin. Aan de andere kant van het achterhuis bevinden zich 2 slaapkamers en een luxe badkamer met ligbad, douche, toilet, dubbele wastafel én sauna.

Vanuit de hal leidt een trapopgang naar de tussenverdieping (de 1e verdieping boven het achterhuis) alwaar zich de master bedroom bevindt. Deze zeer riante kamer meet circa 7 m x 7,5 meter en heeft een plafondhoogte van 3,25. De kamer heeft een eigen toilet met dubbele wastafel, riante kastenwand en kan eventueel gesplitst worden in meerdere slaapkamers indien u dit wenst. Op de verdieping boven het voorhuis bevinden zich nog 2 slaapkamers waarvan 1 een grote inloopkast heeft.

Perceel:

De woning is gelegen op een drietal percelen van tezamen 1.066 vierkante meter. De zijtuin en achtertuin liggen besloten zonder inkijk en liggen gunstig op de middag- en avondzon waardoor u te allen tijde kunt genieten van de zon op het ruime terras aan de achterkant. Tevens bevinden zich op het perceel nog een vrijstaand bakhuisje, een houten garage én een blokhut voor het opbergen van tuingereedschap, tuinmeubilair, fietsen en dergelijke.

Aduard en locatie:

Dit herenhuis ligt aan de Heereweg in Aduard, voorheen de doorgaande weg vanaf de Friesestraatweg naar het centrum van het dorp en het schilderachtige Middag-Humsterland. In 2018 is er een nieuwe rondweg om het dorp heen aangelegd wat ertoe heeft geleid dat enkel bestemmingsverkeer naar de dorpskern door de straat rijdt, waardoor de locatie als besloten en rustig aangemerkt kan worden. Het pittoreske dorp Aduard is ontstaan in 1192 toen hier het cisterciënzersklooster gevestigd werd. Dit klooster groeide uit tot het grootste en invloedrijkste van West-Europa! Vanuit het klooster zijn kanalen gegraven en sluizen gebouwd hetgeen heeft geleid tot de vorming van Aduard. De invloeden en bouwstijl van weleer zie je nog veel terug in dit sfeervolle dorp dat op slechts luttele autominuten van Groningen ligt in het groene Westerkwartier. In het dorp is een basisschool, supermarkt, bibliotheek, multifunctioneel centrum, meerdere horecavoorzieningen, sporthal en meerdere sportverenigingen. Aduard ligt tevens op fietsafstand van het voorzieningrijke Zuidhorn alwaar zich ook een treinstation bevindt met een verbinding naar Groningen en Leeuwarden.

Bent u op zoek naar een woning met karakter en ruimte, waar u de geschiedenis kunt voelen? Dan is Heereweg 37 in Aduard wellicht uw nieuwe thuis. Neem contact met ons op voor meer informatie of een bezichtiging.



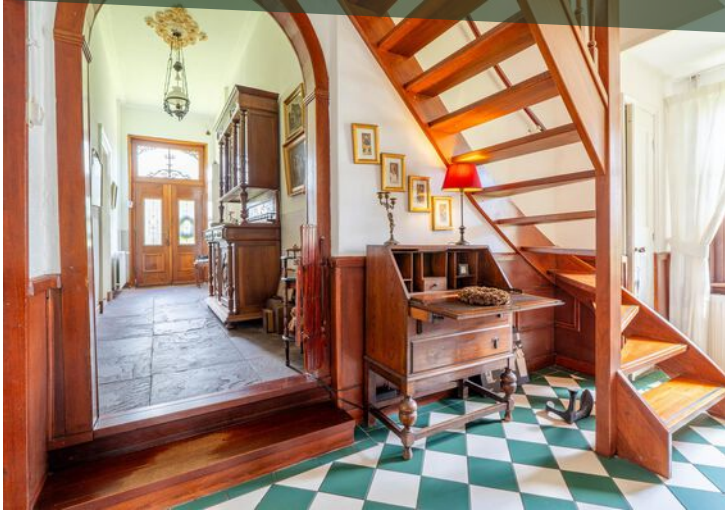














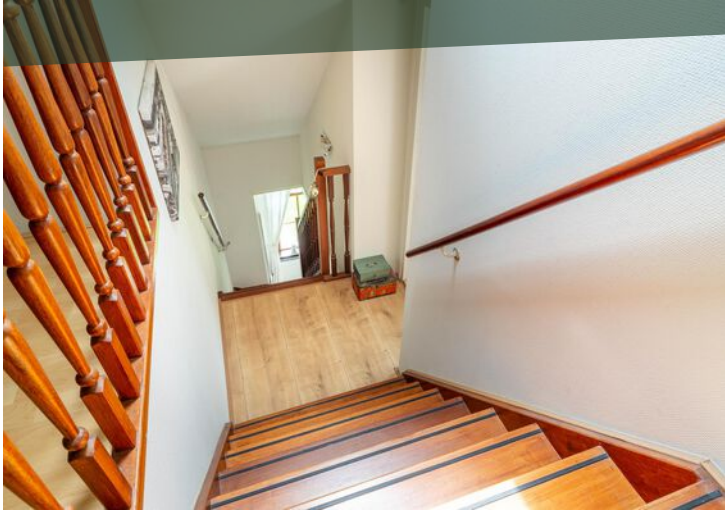














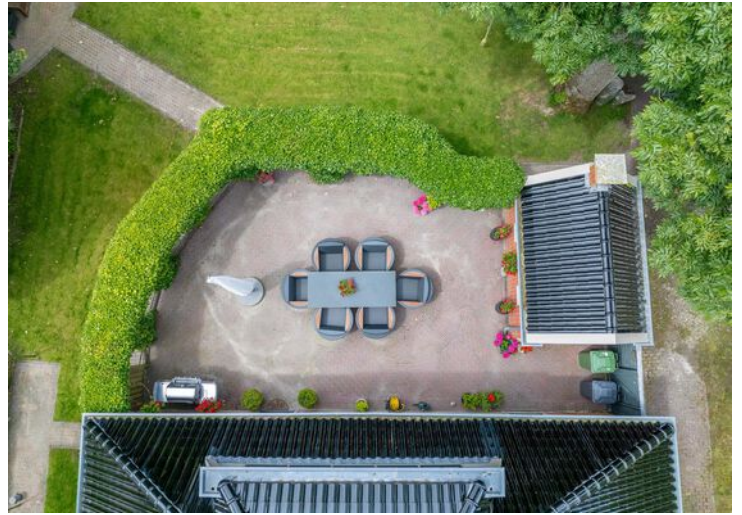


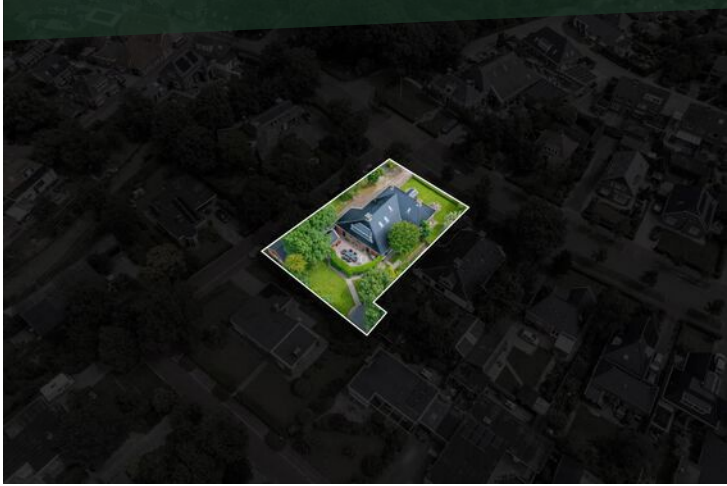








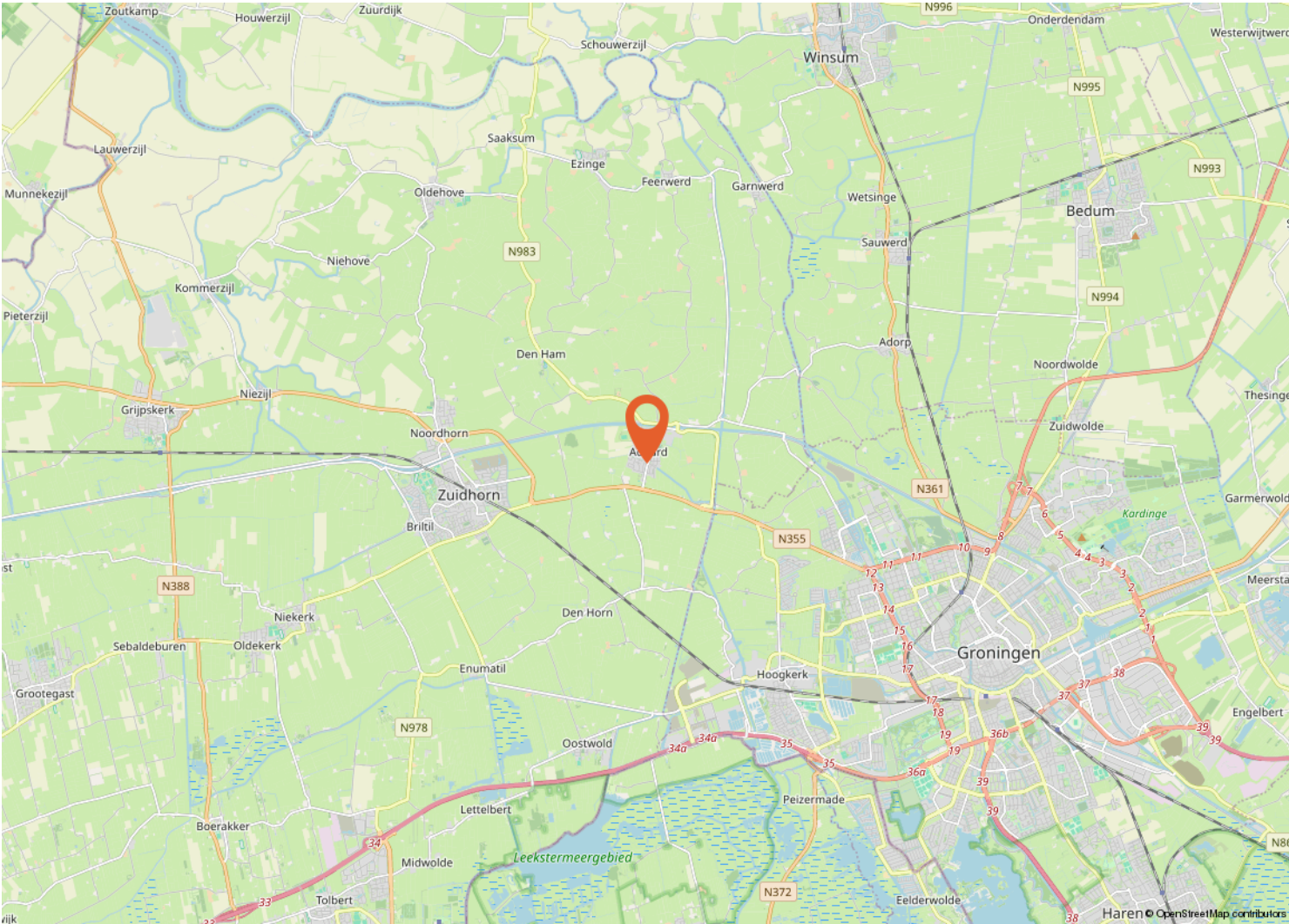
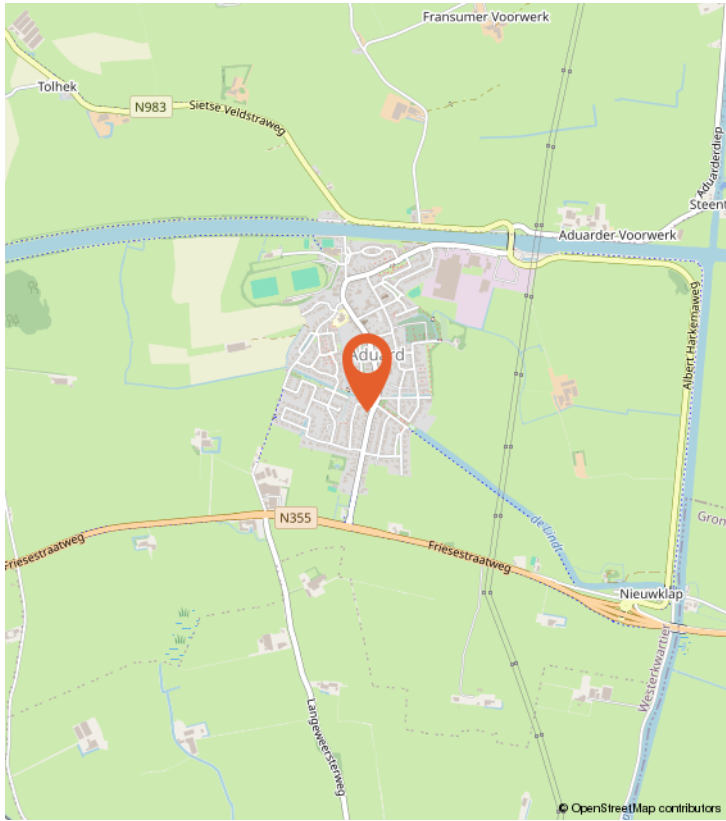
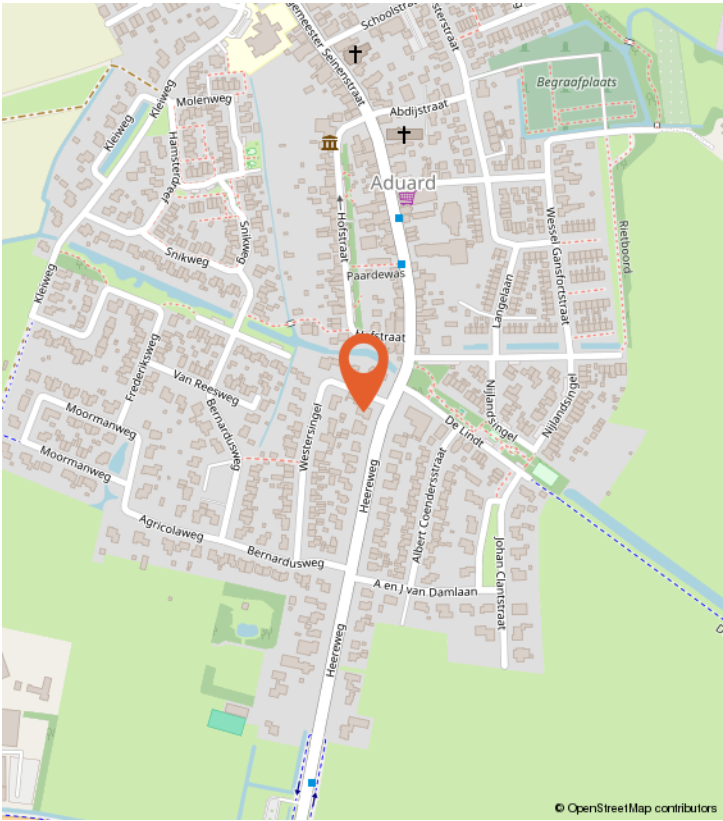








LOCATIE OP DE KAART



BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Westerkwartier / Aduard

LEEFTIJD



0 - 14: 15% 15 - 24: 11% 25 - 44: 22%
45 - 64: 29% 65+: 24%

KOOP / HUUR



Koop: 71% Huur: 29%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 31% Zonder kinderen: 34%
Met kinderen: 35%



51%



49%



1,2 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

-

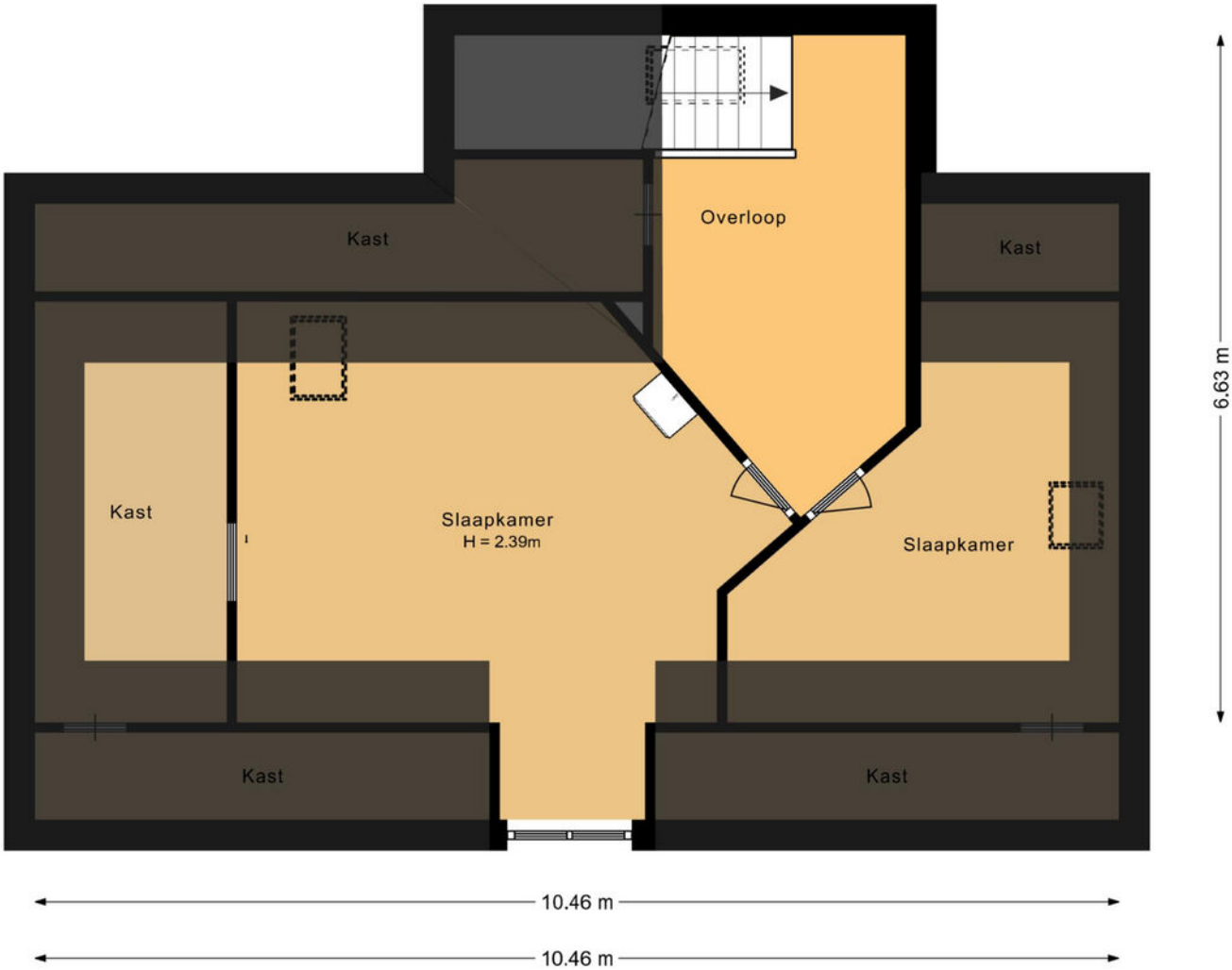
PLATTEGROND



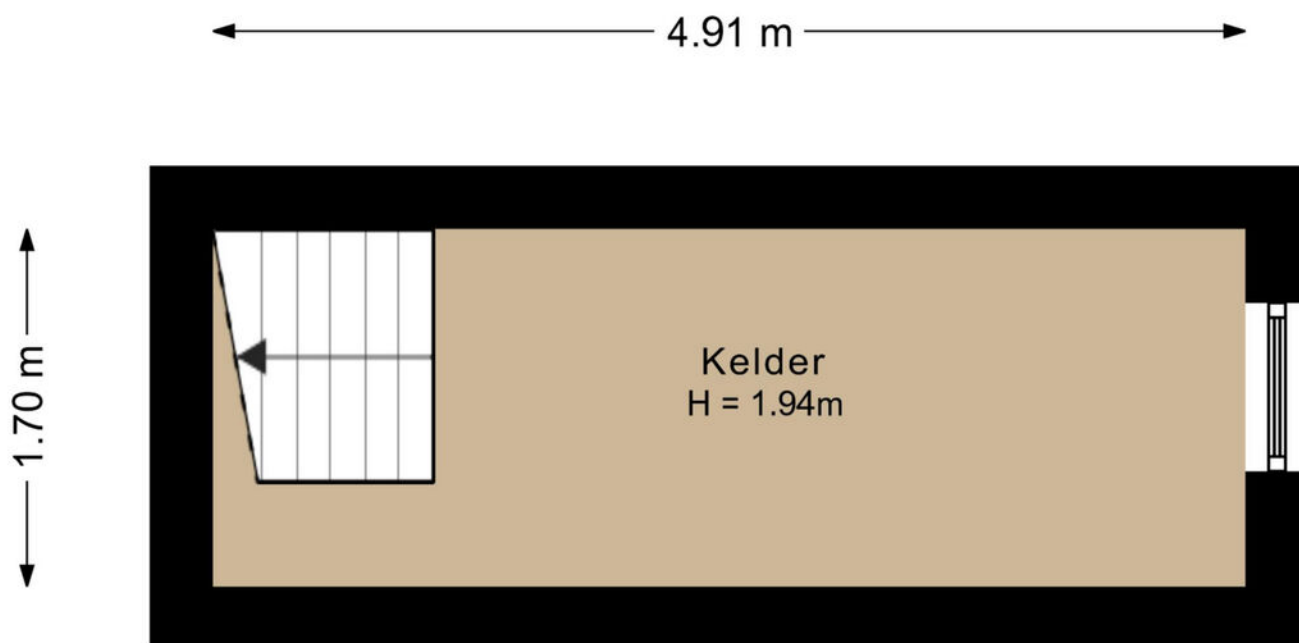
PLATTEGROND



PLATTEGROND



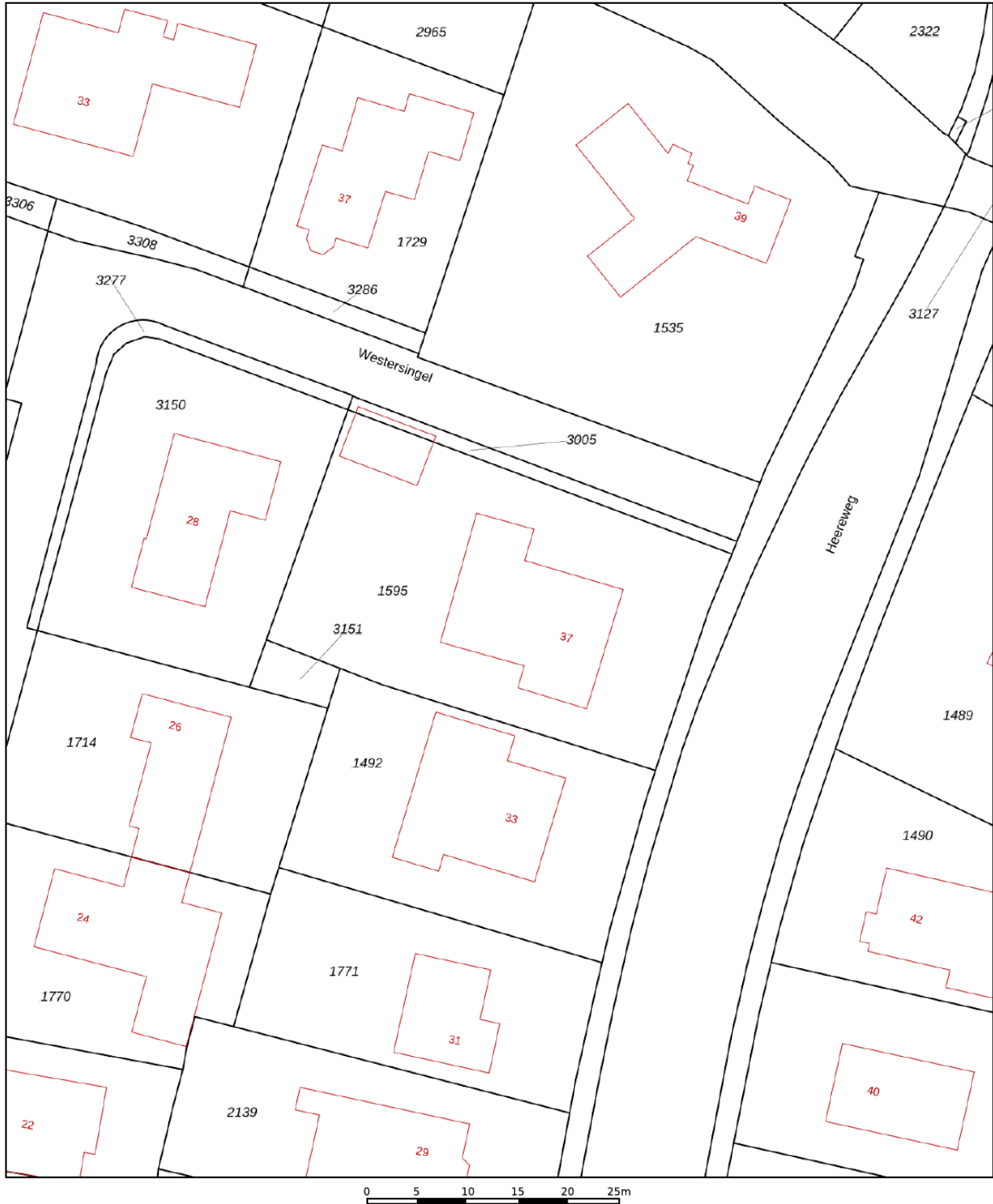
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Aduard

B

1595

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 augustus 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



ONS TEAM



Een huis kopen of verkopen doet u niet elke dag. Logisch dat de keuze van uw persoonlijke makelaar niet over één nacht ijs gaat. Voordat u met het koop- en/of verkooptraject begint, moet u vertrouwen hebben in de makelaar. Alfred+ makelaars & adviseurs heeft meer dan 60 jaar het vertrouwen van vele tevreden klanten mogen winnen, is lid van de NVM en heeft als enige makelaar voor de noordelijke regio het kwaliteit- én marketinglabel EWN toegekend gekregen. Het label geeft herkenning aan onze sterke marktpositie en benadering van de betere woningmarkt van Haren, Groningen en de kop van Drenthe. Dit komt door de krachtige prestaties, ons regionaal en landelijk dekkend netwerk én onze makelaars met vele jaren ervaring. Dit zijn de pijlers die uw succes op de woningmarkt mogelijk maken.

Alfred⁺
Goed wonen, goed leven.

Doe vrijblijvend een waardebeoordeling van uw woning

Scan onderstaande code en bekijk in enkele stappen de geschatte waarde van uw huis.



Alfred makelaars & adviseurs

Rijksstraatweg 233,

9752 CA Haren

050 534 45 33 | welkom@alfredbakker.nl

Alfred⁺

makelaars & adviseurs



Alfred makelaars & adviseurs
Rijksstraatweg 233, 9752 CA Haren
050 534 45 33 | welkom@alfredbakker.nl | www.alfredbakker.nl