

TE KOOP



Verlengde Willemstraat 12
Groningen

Alfred⁺
makelaars & adviseurs

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



KENMERKEN



Bouwjaar	1906
Woonoppervlakte	132 m ²
Perceeloppervlakte	228 m ²
Inhoud	374 m ³
Aantal Kamers	5
Aantal Slaapkamers	4
Soort Woning	Eengezinswoning
Aantal Woonlagen	2
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel	B
Verwarming	C.v.-ketel, warmtepomp
Warm Water	C.v.-ketel
Externe Bergruimte	9 m ²
Tuin Oppervlakte	70 m ²
Type Tuin	Achtertuin, voortuin

OMSCHRIJVING

Op een toplocatie in de geliefde Herewegbuurt staat deze verrassend ruime, onder architectuur verbouwde en uitgebouwde schipperswoning met maar liefst vier kamers en een heerlijke zonnige tuin op het zuidwesten.

Een karaktervolle helft van een dubbel woonhuis uit 1906 die door de jaren heen met zorg is gemoderniseerd, waar authentieke details en eigentijds wooncomfort op natuurlijke wijze samenkomen. Vanaf het moment dat u binnenstapt voelt u de sfeer. Het daglicht stroomt rijkelijk naar binnen en benadrukt de speelse indeling en het ruimtelijke karakter van de woning. De L-vormige living vormt het kloppend hart van het huis, met openslaande deuren naar de tuin en een prachtige vide die zorgt voor extra hoogte en een bijzondere ruimtelijke beleving. Hier komen oud en nieuw op stijlvolle wijze samen. Aansluitend bevinden zich de moderne keuken en een praktische bijkeuken, ideaal voor het gezinsleven of voor wie houdt van koken en gezellig samenzijn. Op de verdieping vindt u drie slaapkamers, een lichte werkkamer met toegang tot de loggia en een nette badkamer. Dankzij de 3 slaapkamers maakt deze woning perfect voor een gezin, maar ook zeer geschikt voor stellen die ruim willen wonen of behoefte hebben aan een fijne thuiswerkplek. De lichte werkkamer leent zich bovendien uitstekend voor werken aan huis. Naast de verschillende isolatiemaatregelen is de woning de afgelopen jaren ook uitgerust met 16 zonnepanelen en een hybride warmtepomp. Dankzij deze verbeteringen beschikt de woning over een energielabel B, wat zowel het wooncomfort verhoogt als de energiekosten verlaagt. De achtertuin is een aangename verrassing. De tuin is ruim, gunstig gelegen op het zuidwesten en biedt een heerlijke plek om tot in de avond van de zon te genieten. De tuin is speels ingedeeld met meerdere zitjes, waardoor u op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of juist in de schaduw kunt vinden. Eén van de zitplaatsen is bovendien overdekt, zodat u ook bij minder weer comfortabel buiten kunt zitten. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom en een berging, wat het geheel extra functioneel maakt.

De ligging maakt het geheel compleet. U woont hier rustig, terwijl winkels, openbaar vervoer en de binnenstad van Groningen zich op korte afstand bevinden. Met het nieuwe Zuiderplantsoen om de hoek heeft u bovendien altijd groen binnen handbereik, ideaal voor een wandeling, een rondje hardlopen of simpelweg even ontspannen in de buitenlucht.

Kortom: een unieke kans om karaktervol en comfortabel te wonen op een van de mooiste plekken van de stad.

INDELING:

Begane grond:

Entree/hal, L-vormige living met openslaande deuren naar de tuin, hal met trapopgang, bergkast, toilet met fonteintje, moderne dichte keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, bijkeuken met cv-opstelling en toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop, 3 slaapkamers, waarvan één met toegang tot de loggia, nette badkamer met vloerverwarming, inloopdouche, wastafel en toilet.

BIJZONDERHEDEN:

Energielabel B

Woonoppervlak: ca. 132 m²

Perceelgrootte: 228 m²

Bouwjaar: 1906, 1989 en 2007

Het nieuwe gedeelte en voorzijde oude gedeelte geschilderd (2024/2025)

Hybride warmtepomp (2023)

16 zonnepanelen met een jaaropbrengst van ca. 4600 kWh (2020)

Rustige straat met stedelijke voorzieningen in de buurt

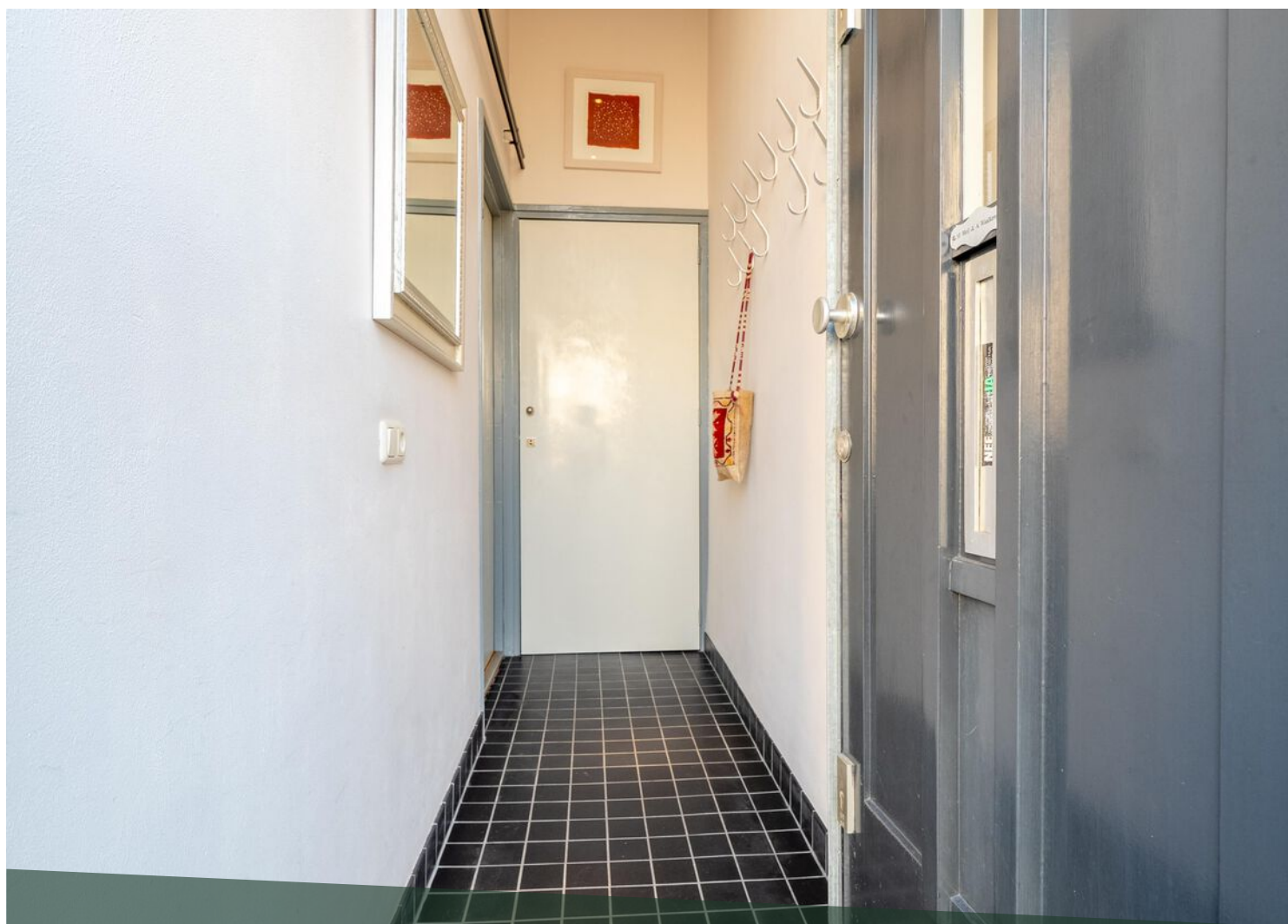
Dichtbij het nieuwe Zuiderplantsoen

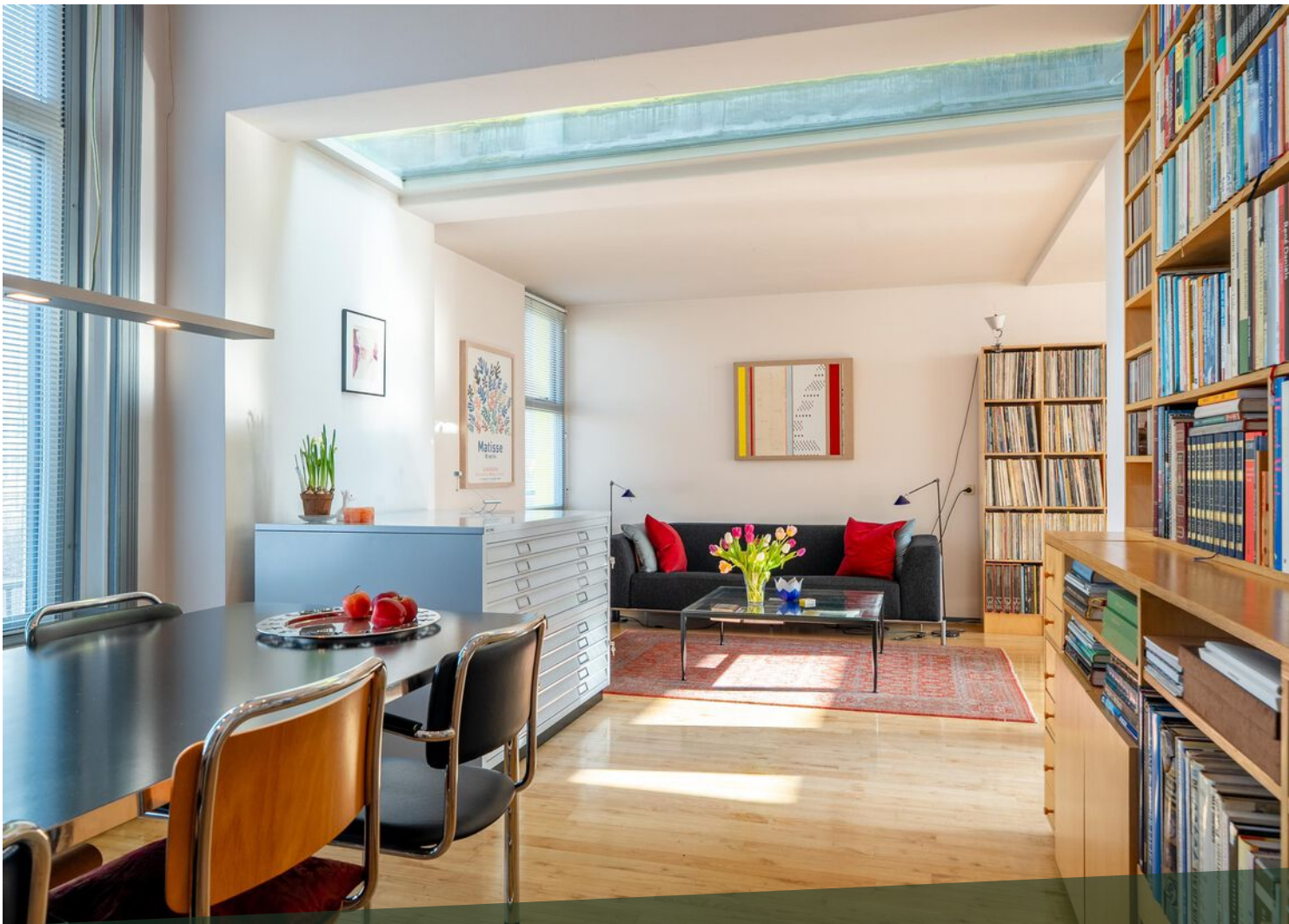


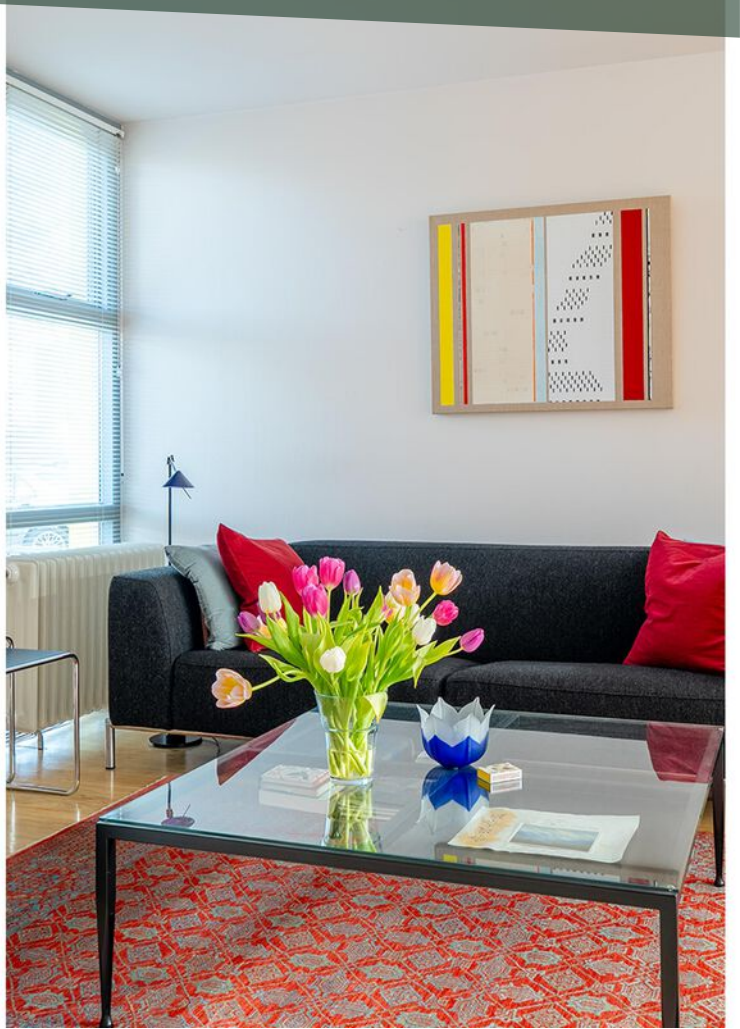
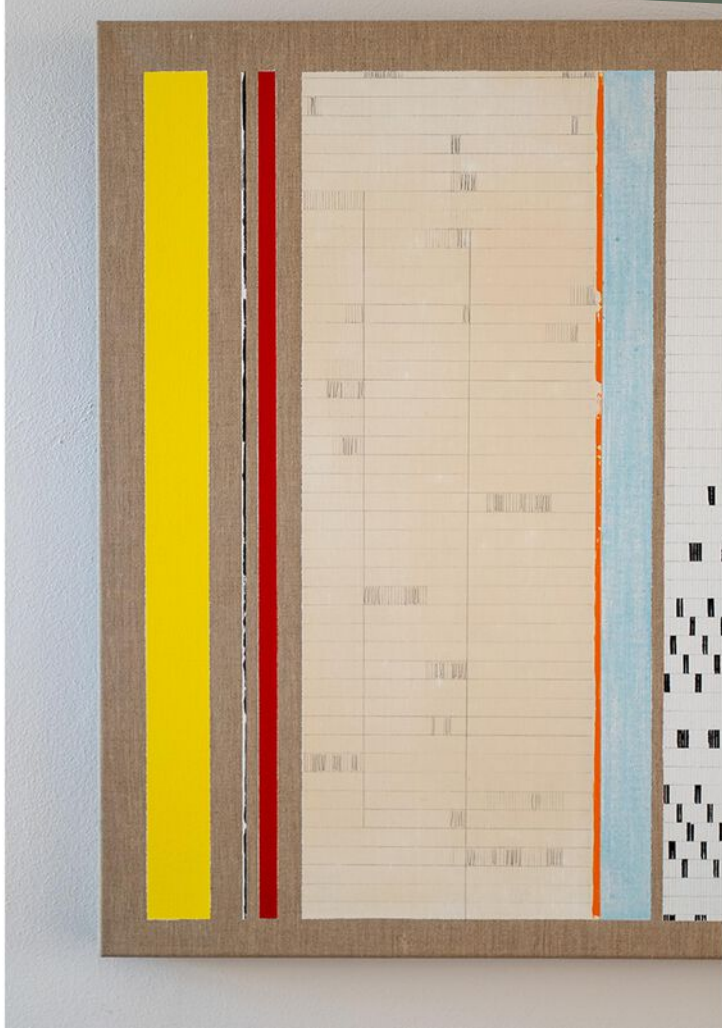


Na deze korte impressie volgt nu de uitgebreide fotopresentatie.

Alfred⁺
makelaars & adviseurs

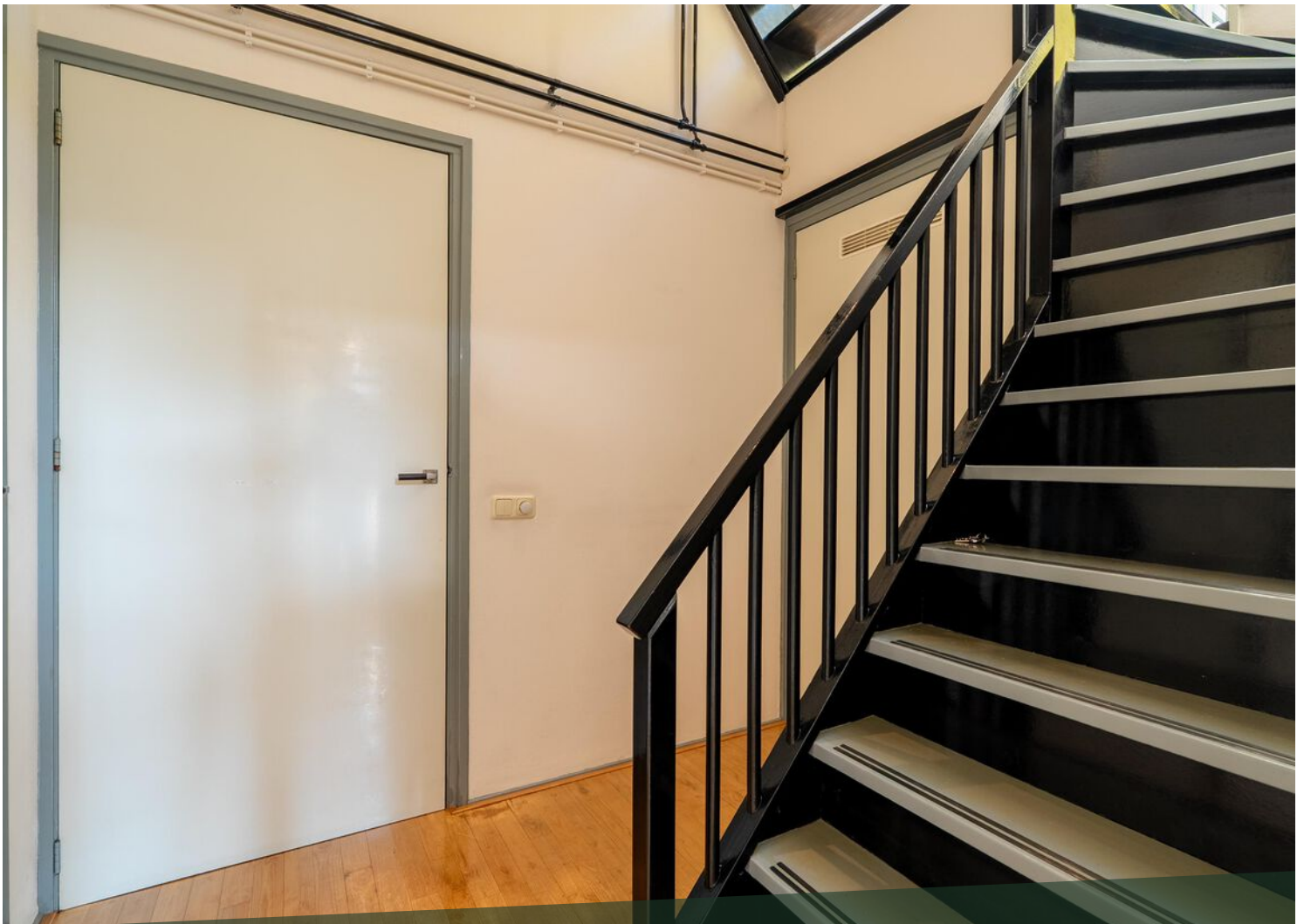


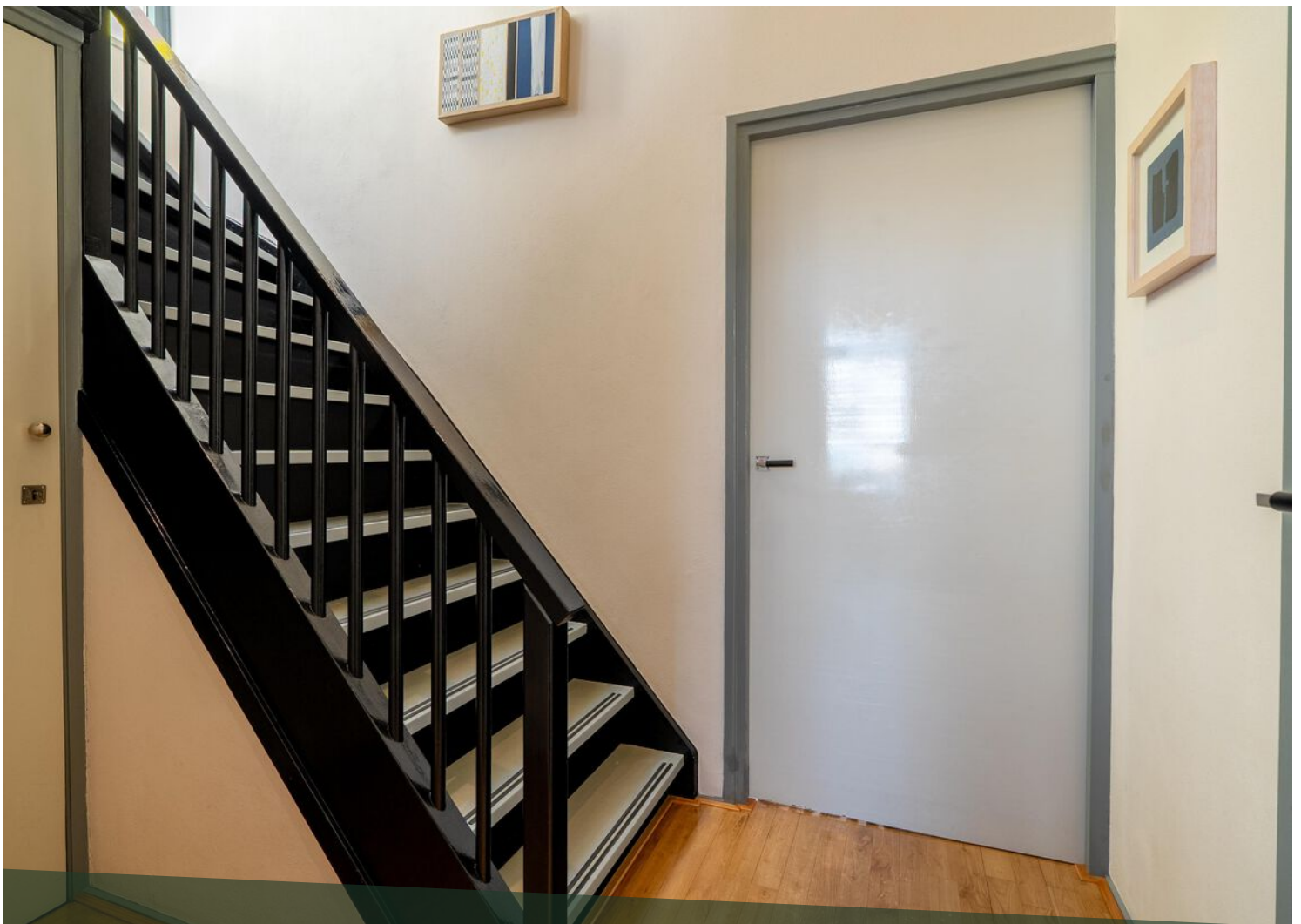






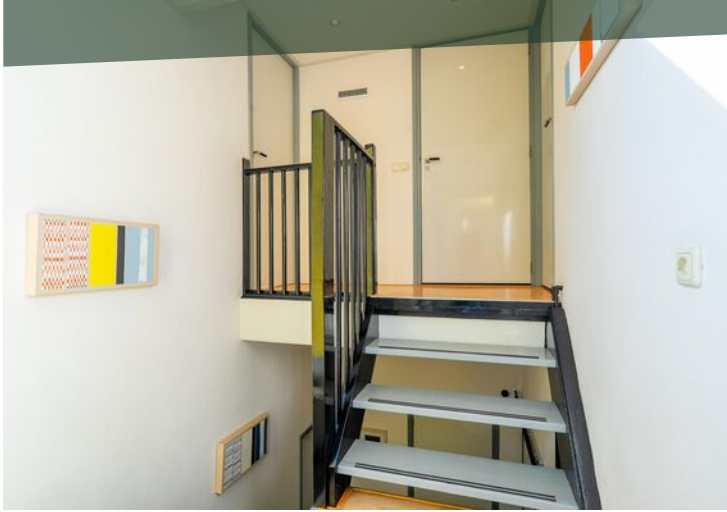






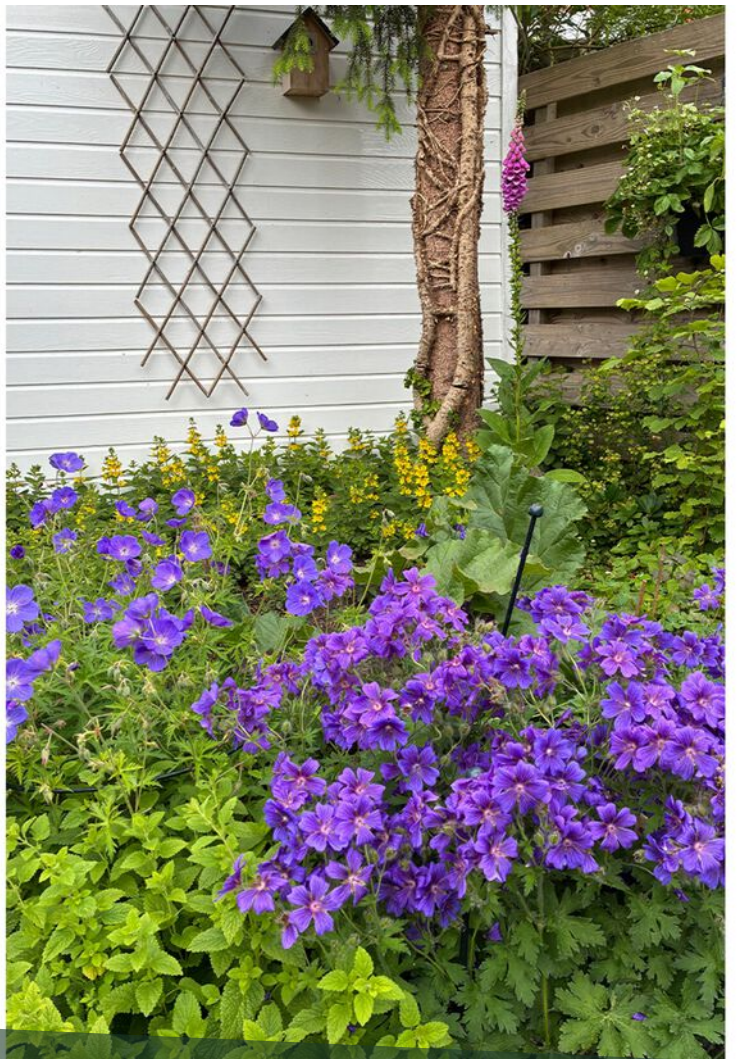


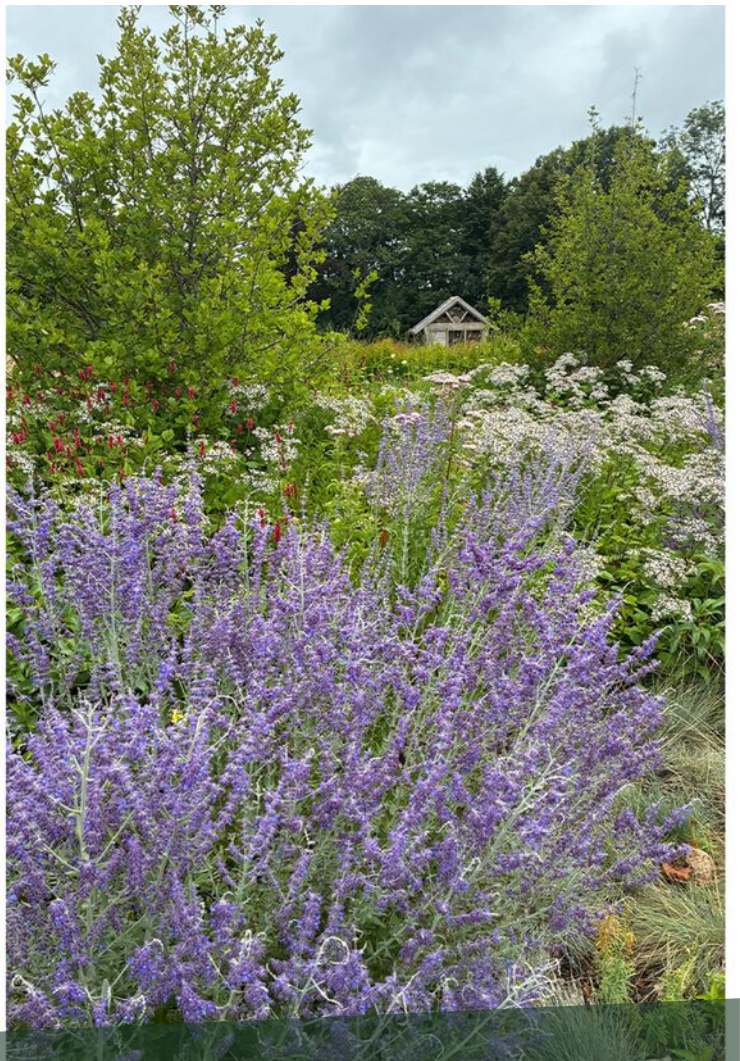
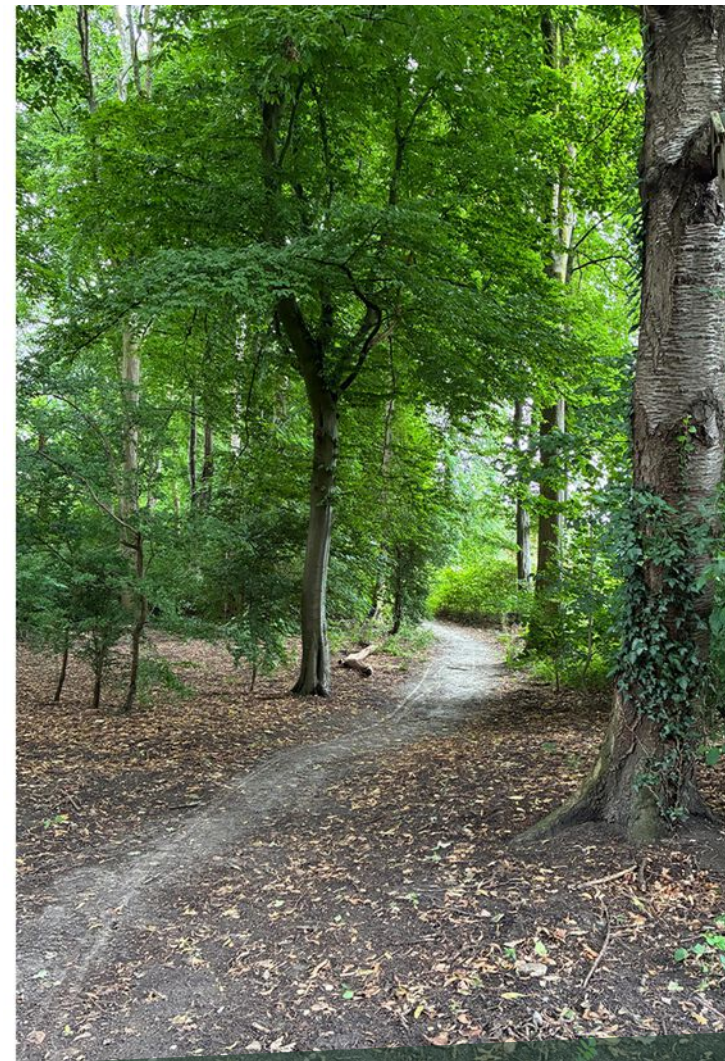






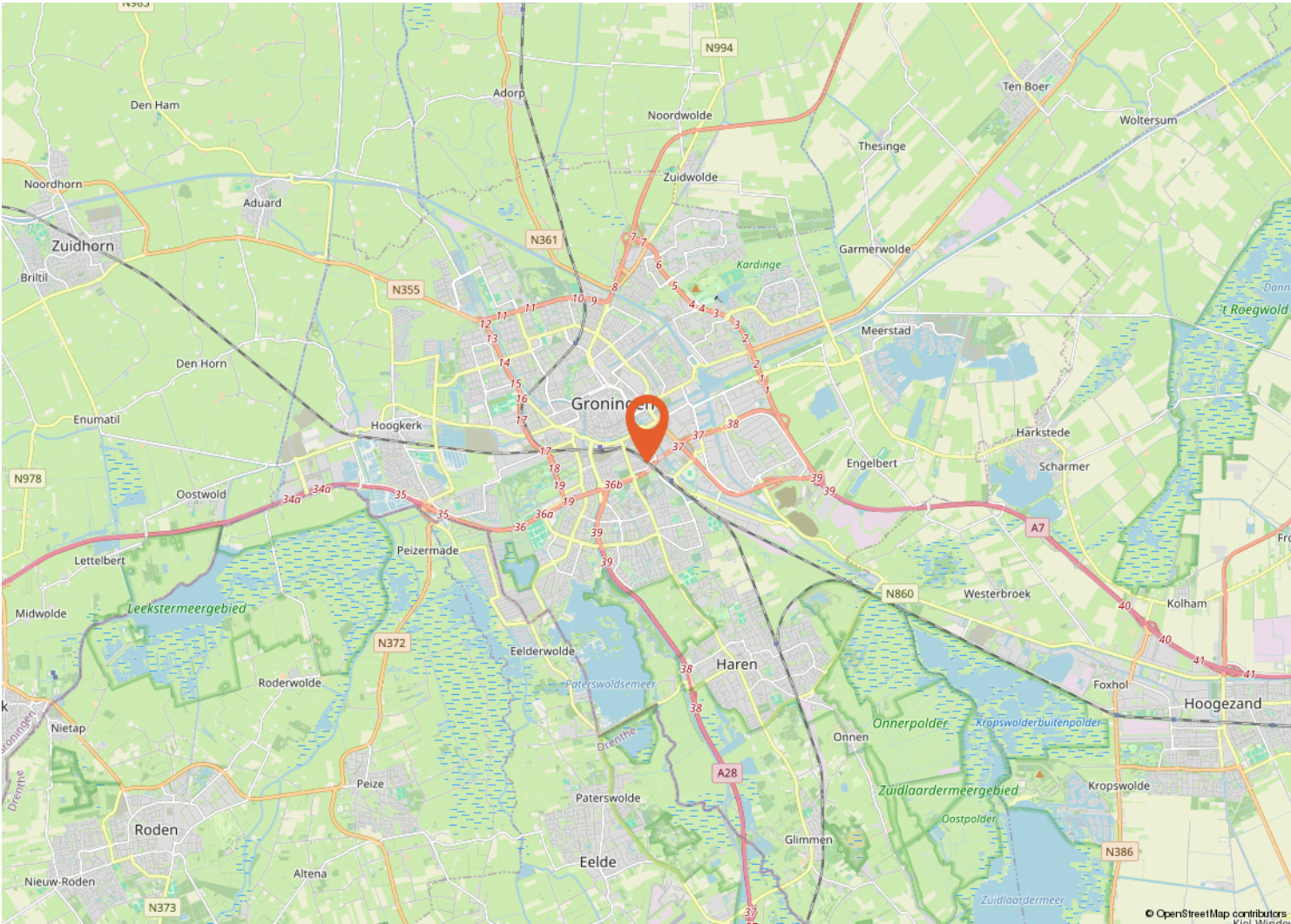
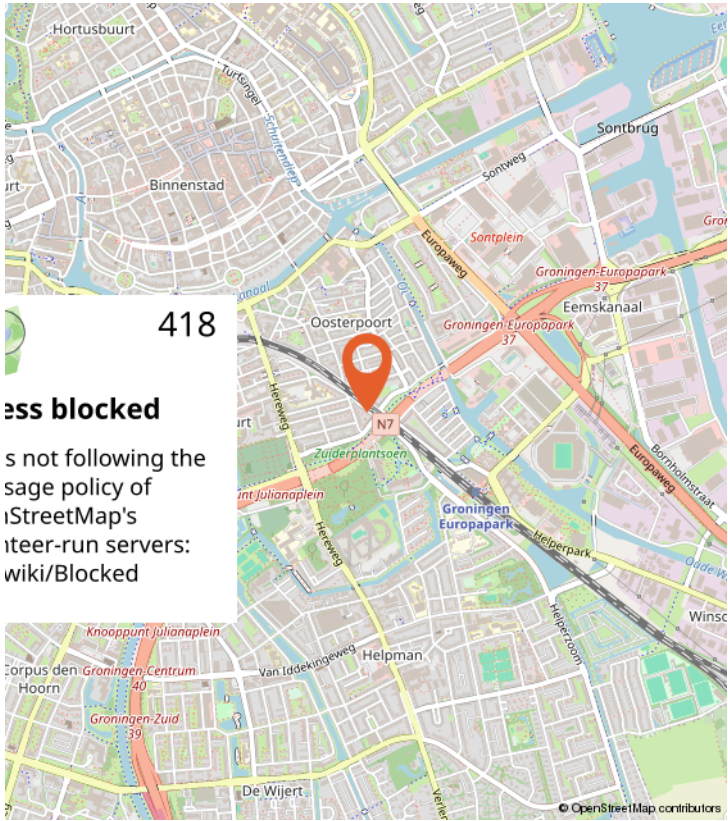
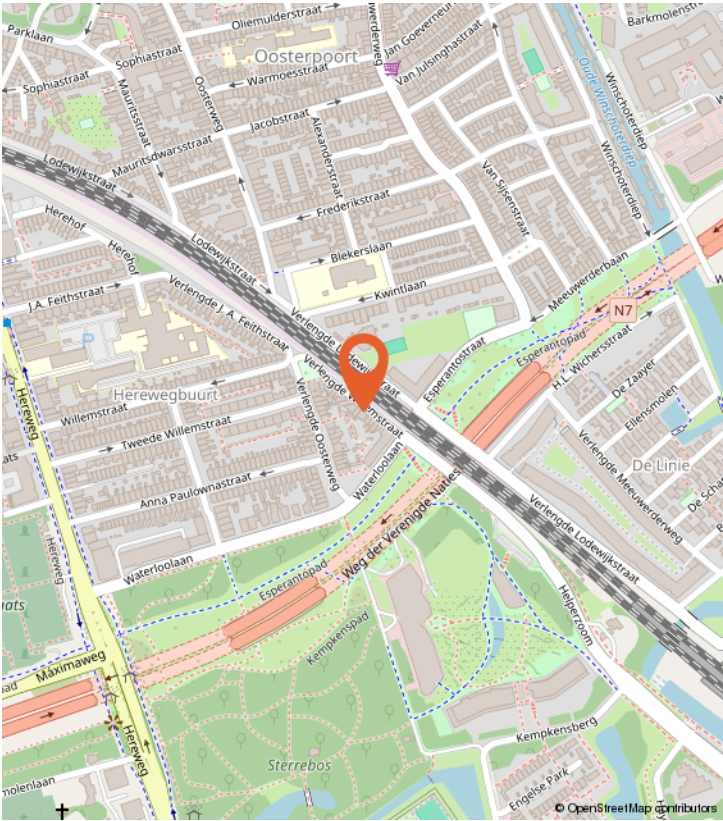








LOCATIE OP DE KAART



BUURTINFORMATIE

LEEFTIJD



0 - 14: 18% 15 - 24: 13% 25 - 44: 21%
45 - 64: 28% 65+: 21%

KOOP / HUUR



Koop: 76% Huur: 24%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 23% Zonder kinderen: 31%
Met kinderen: 46%



49%



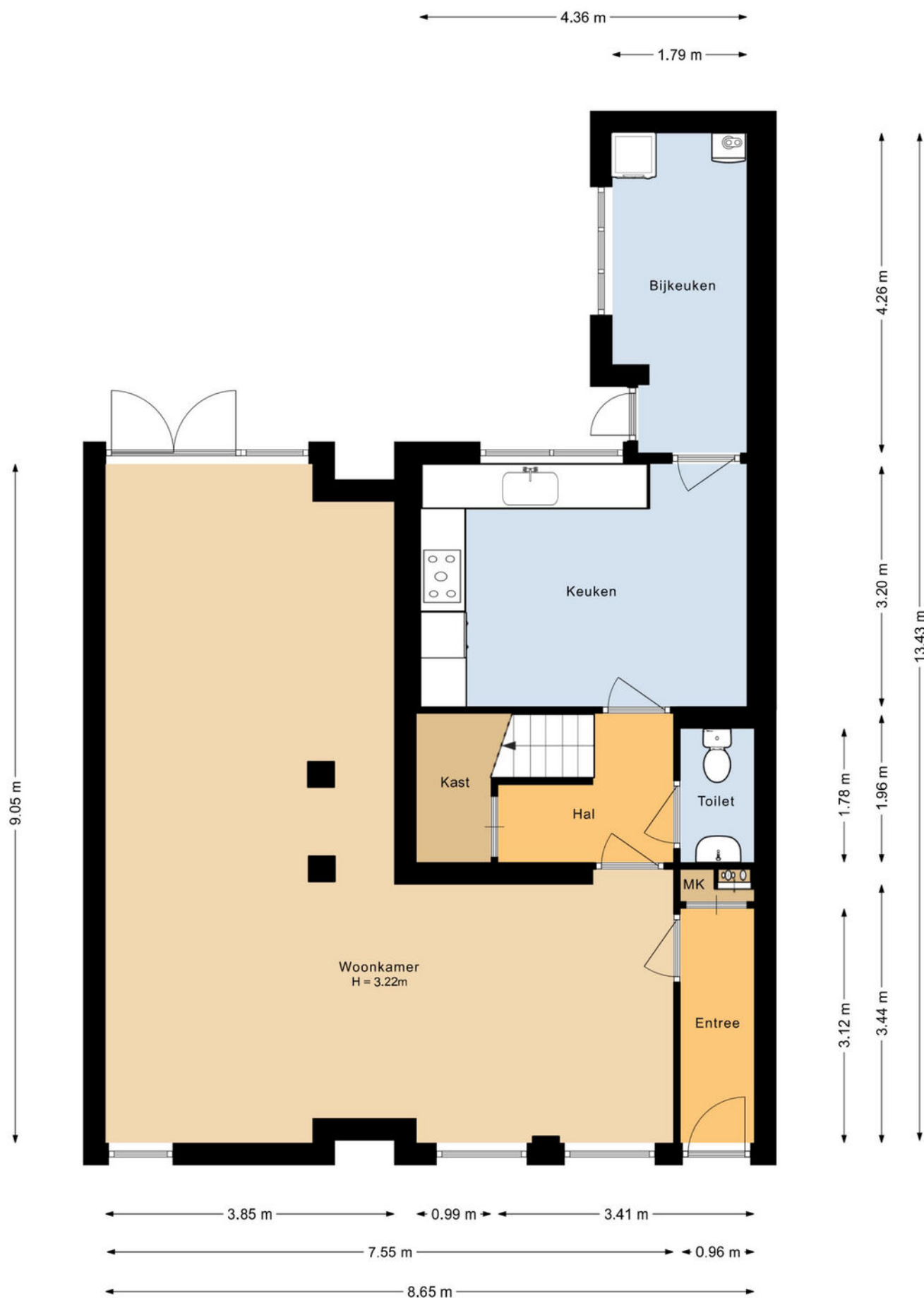
51%



-

Gemiddelde woningwaarde:
€ 414.000

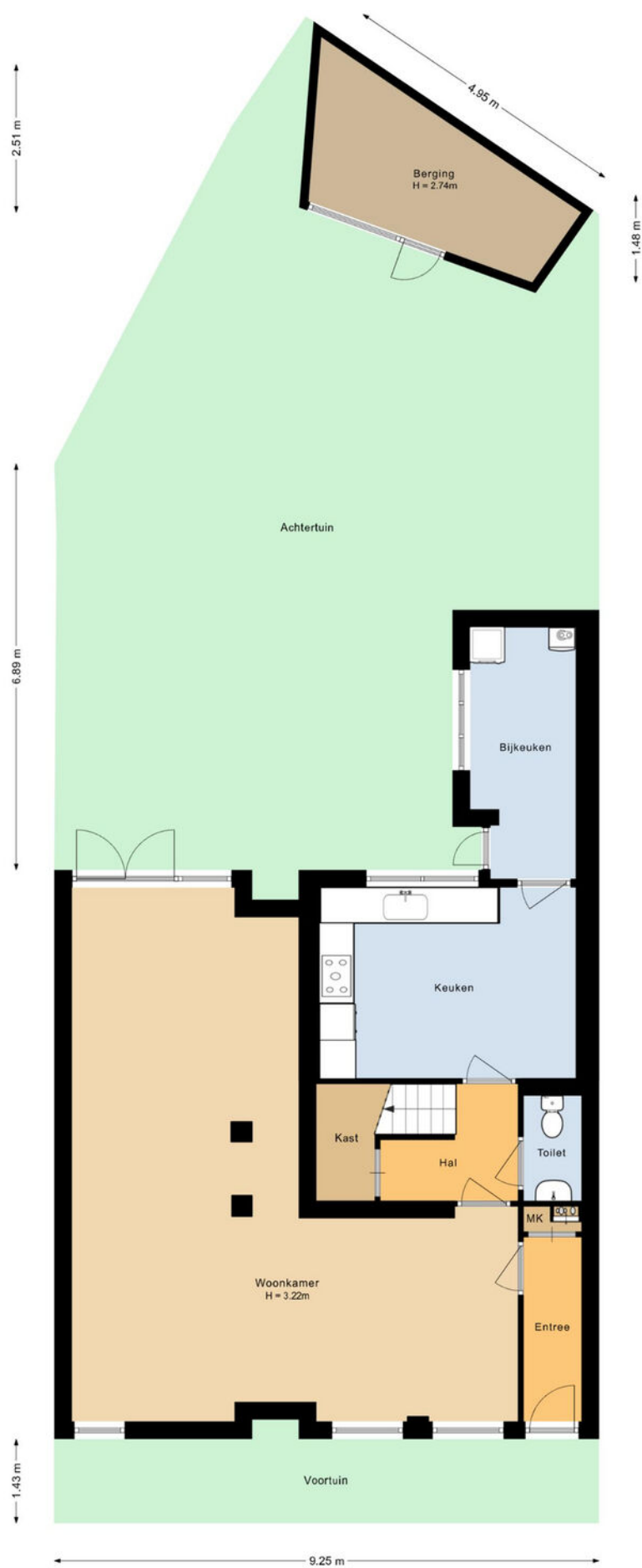
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Groningen

Sectie B

Perceel 9363

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.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote boekenkast woonkamer	X		
- Legplanken bijkeuken; kamer 1e verdieping straatkant	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Keukenwandrek		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Spiegel, gele kast en pedaalemmer		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermbel)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet kast	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Weegschaal en pedaalemmer		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Hybride warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Rozenboog, regenton, tuinmeubilair, potplanten, vogelhuisje cortenstaal		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

ENERGIE LABEL

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Groningen

Sectie B

Perceel 9363

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

VOORWAARDEN

Koopakte:

De koopakte wordt opgesteld conform het standaard NVM-model met bijbehorende artikelen. In afwijking daarvan worden de volgende clausules toegevoegd in de koopakte, indien van toepassing.

Waarborgsom/bankgarantie:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij verlangt verkoper van koper, indien de overdracht later dan 6 weken na datum mondelinge overeenkomst plaatsvindt, een waarborgsom of bankgarantie. Deze is groot 10% van de koopsom, welke uiterlijk 8 weken na overeenstemming in handen van de notaris of diens bank- of girorekening wordt gestort.

Financiering:

Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen geldt de ontbindende voorwaarde voor financiering voor een periode van 6 weken na overeenstemming tenzij anders overeengekomen. Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden overeengekomen.

Asbestclausule:

Indien een woning vóór 1993 is gebouwd, zullen wij de "asbestclausule" opnemen. Hierin staat het volgende: "In de onroerende zaak kunnen, gelet op het bouwjaar, asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien".

Ouderdomsclausule:

Bij huizen gebouwd vóór 1990 wordt door ons een ouderdomsclausule opgenomen. In een ouderdomsclausule wordt de koper er op gewezen dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de eisen die aan de (bouw)kwaliteit van de woning gesteld mogen worden in het algemeen (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe woningen. Deze clausule luidt als volgt: "Het is koper bekend dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks (bouwperiode), 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 één 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.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meereenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Niet zelf bewoond:

In het geval de woning niet recent door verkoper is bewoond, zal daar een clausule voor worden toegepast en deze luidt als volgt: "Het is aan koper bekend dat verkoper het verkochte niet zelf heeft bewoond en daarom koper niet volledig kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had bewoond. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen".

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