



Vraagprijs  
€ 450.000 k.k.

**13**

**AMALIA VAN SOLMSSTRAAT**

**GRONINGEN**

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
benedenwoning

**ENERGIELABEL:**  
C

**BOUWJAAR:**  
1926

**WOONOPPERVLAKTE:**  
102 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
416 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKE:**  
0 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Op een fantastische locatie vind je deze ruime en charmante jaren '30 benedenwoning met drie slaapkamers en een leuke stadstuin. Als je op zoek bent naar de fijne sfeer, waarbij je elke dag weer het huiselijke gevoel wil hebben, zit je hier goed! De woning is door de jaren heen gemoderniseerd en dat met behoud van de fraaie authentieke elementen. Direct bij binnenkomst zie je de prachtige lambrisering in de hal, de echte houten vloeren in de woning en zodra je de woonkamer binnenkomt, kom je in een oase van licht en charme met aan de voorzijde uitzicht op het parkje. De woon- en eetkamer worden gescheiden door de en-suite deuren en beide ruimtes hebben een marmeren schouw. De stadstuin op het noordwesten biedt de mogelijkheid om later op de dag nog de laatste zonnestralen mee te pikken.

De woning is gelegen op de hoek van de Amalia van Solmsstraat en het Nassauplein. Hierdoor is er mooi uitzicht op het plein en het groen. Om het groen staat de Oranjebuurt ook bekend en heeft het een uitstekende ligging, met het Noorderplantsoen op steenworp afstand en het centrum van Groningen op enkele minuten fietsen. De wijk ademt de sfeer die passend is bij deze woning en je loopt zo naar de supermarkt. Mocht je de auto pakken, ben je met ca. 5 minuten op de ringweg van Groningen.

## INDELING

Begane grond: entree/tochtportaal, ruime hal met vaste kast, nette badkamer van ca. 4 m<sup>2</sup> met ligbad, inloopdouche en wastafel. De heerlijk lichte woonkamer met aansluitend de eetkamer hebben beiden een prachtig uitzicht over het groen. Deze ruimtes worden gescheiden door authentieke en-suite deuren, vaste kasten en hebben een gezamenlijk woonoppervlakte van ca. 35 m<sup>2</sup>. De gesloten keuken van ca. 9 m<sup>2</sup> heeft een moderne keukenopstelling met o.a. een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. Tevens vind je hier kastruimte met witgoedaansluiting en een deur naar de achtertuin. De tweede hal heeft

eveneens een deur naar de tuin en biedt toegang tot de drie slaapkamers van ca. 13, 7 en 7 m<sup>2</sup>, waarvan twee met wastafel en twee met een vaste kast.

## GOED OM TE WETEN

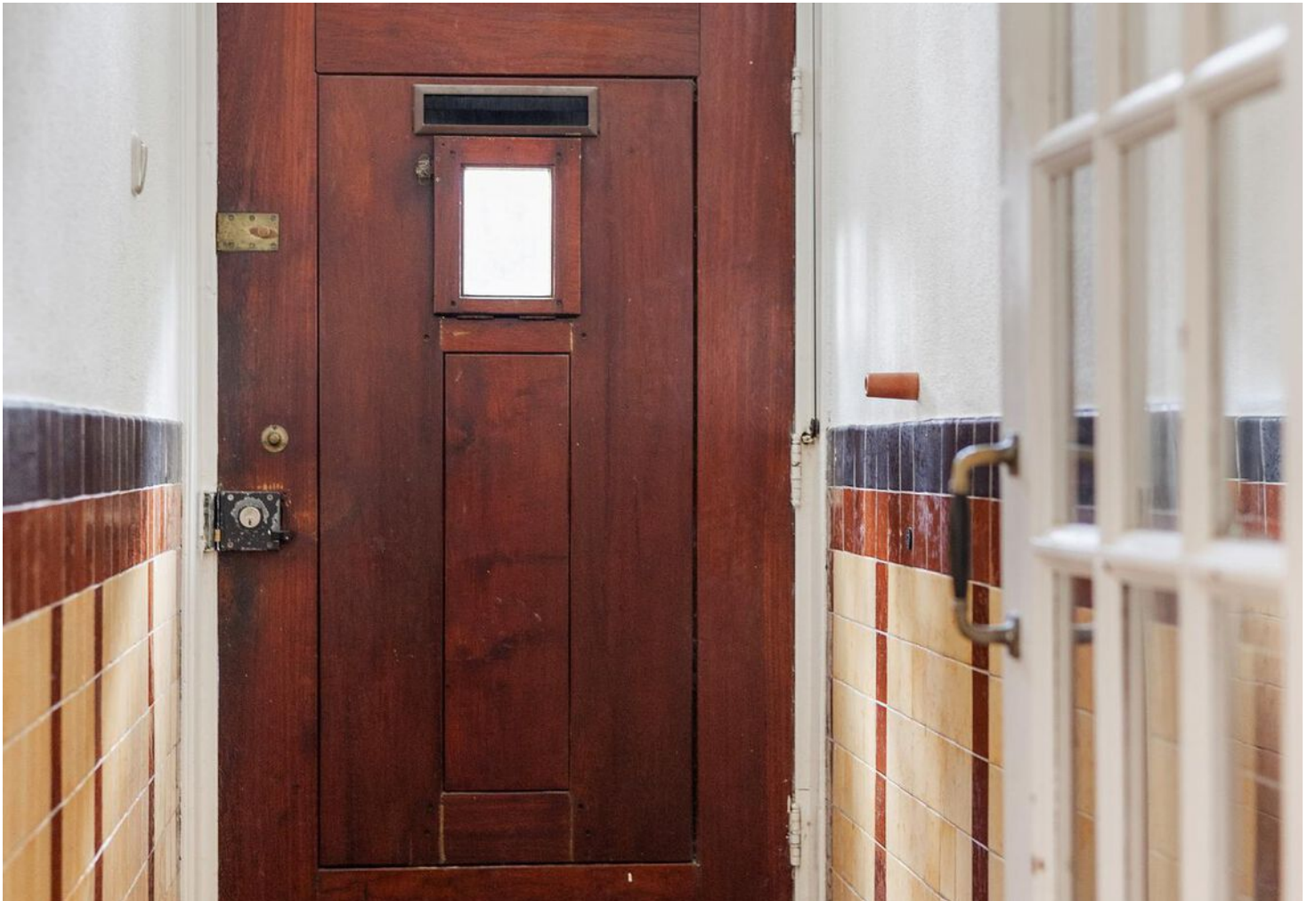
- zeer sfeervolle jaren '30 benedenwoning;
- goed onderhouden en gemoderniseerd;
- fijne stadstuin met de late middag- en avondzon;
- kunststof kozijnen met dubbelglas;
- cv-ketel Rehema (eigendom), bouwjaar circa 2019;
- keuken vernieuwd in circa 2019;
- voorzien van muur- en vloerisolatie;
- VvE ingeschreven bij de KvK;
- niet zelfbewoningsclausule en ouderdomsclausule zijn van toepassing;
- geen vragenlijst aanwezig;
- aanvaarding in overleg/kan snel.



Na deze korte impressie volgt nu een uitgebreide fotopresentatie





















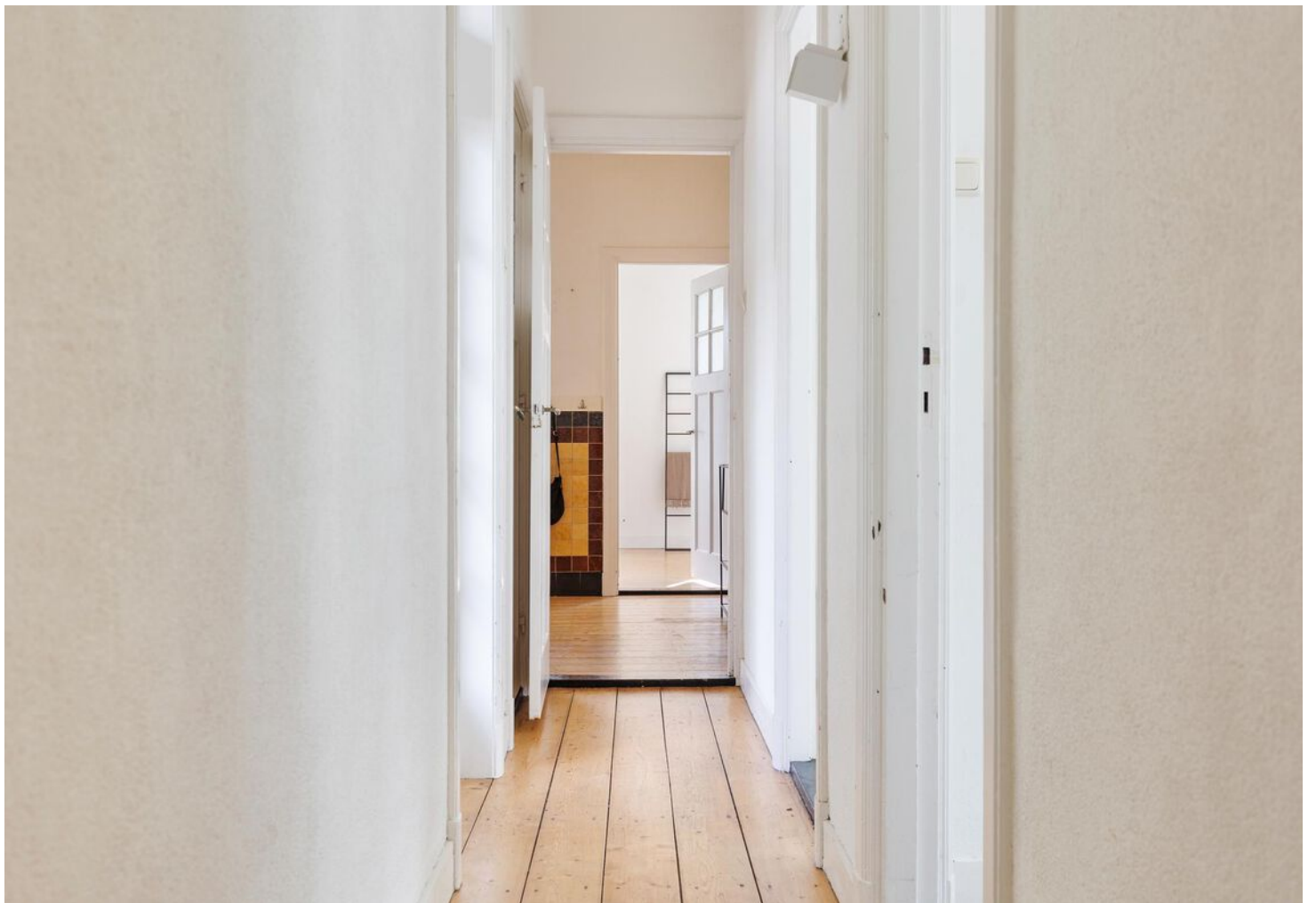












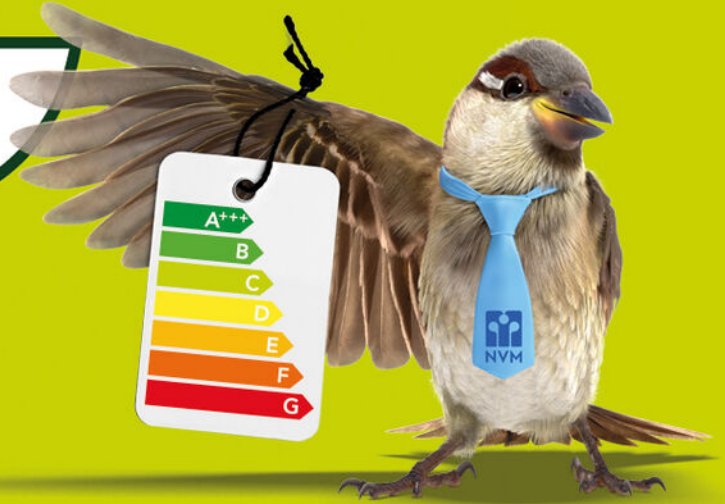








# C



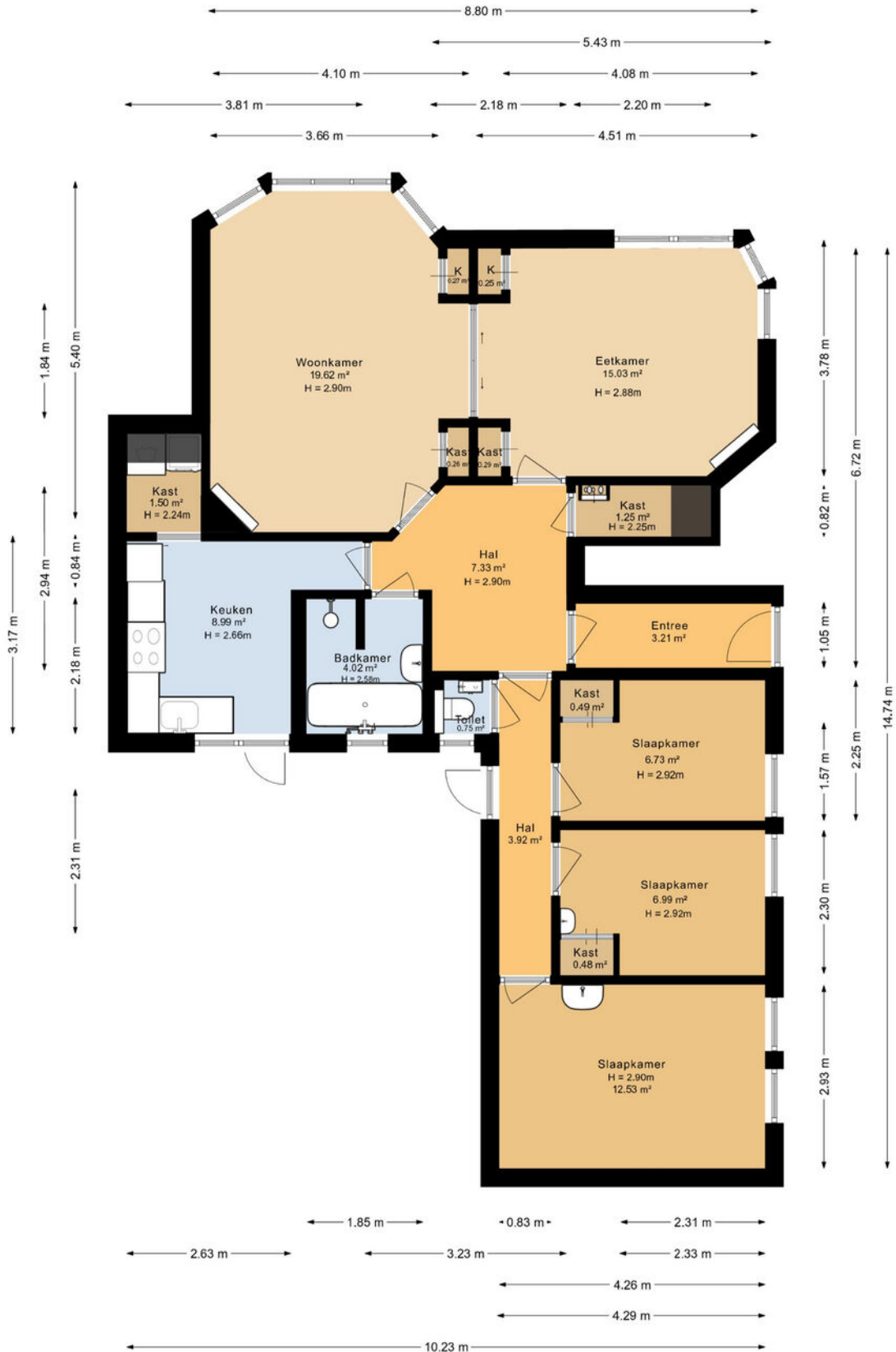
Een huis  
kopen is een  
kunst apart



Raadpleeg dé expert:  
een NVM-aankoopmakelaar



# PLATTEGROND



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



# KADASTRALE KAART



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Groningen</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 3881</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	---	--

Voor een eerstelidend uittreksel, geleverd op 17 januari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

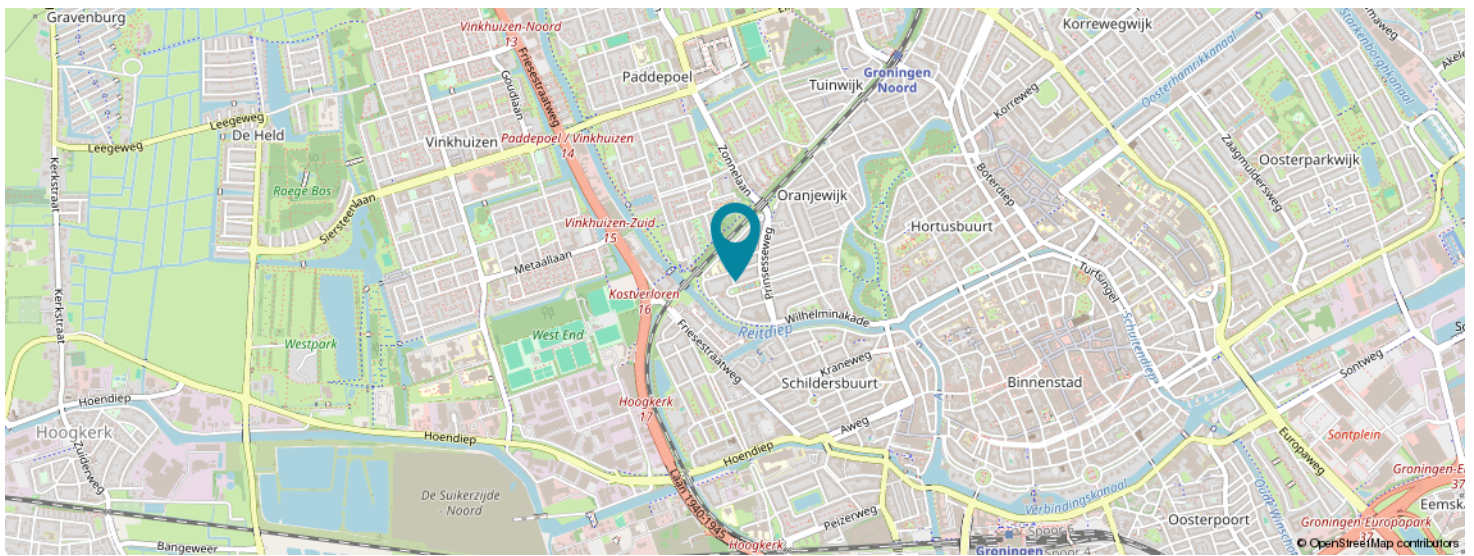
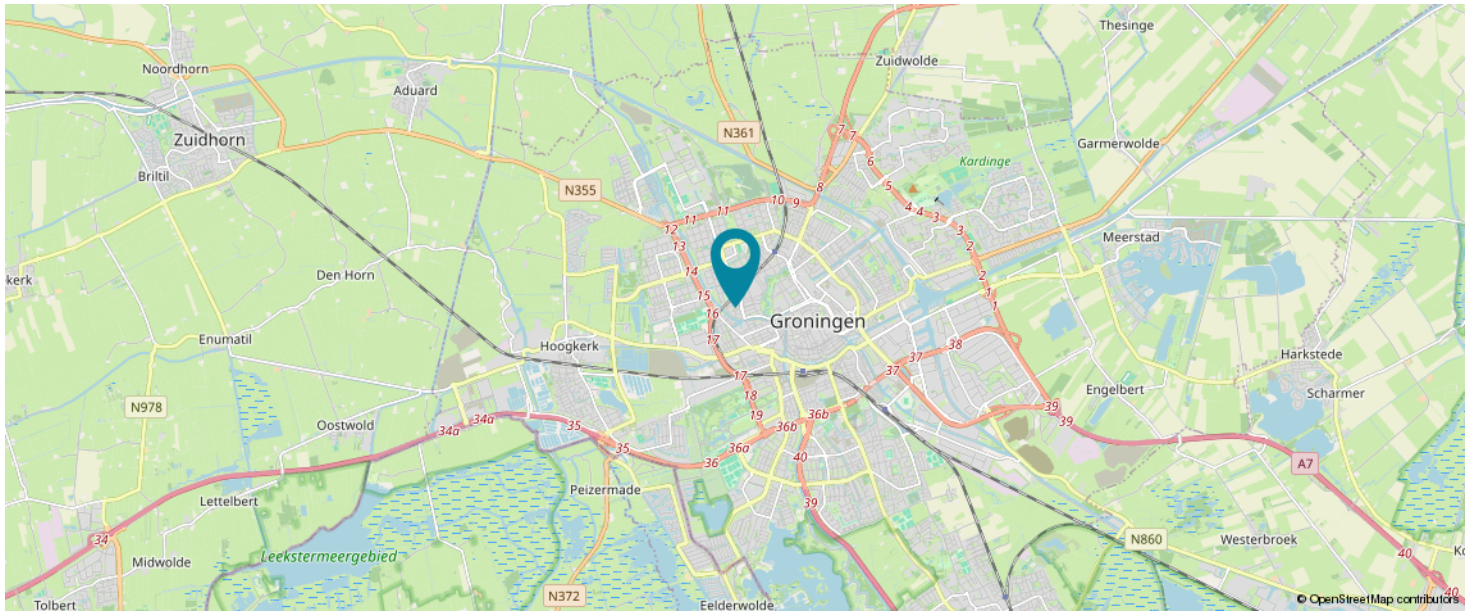
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

# WONEN IN PLAATS

Tekst

Tekst

# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**



# VOORWAARDEN

## **Koopakte:**

Conform NVM-model

## **Kosten koper:**

De kosten, rechten en overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van de koper.

## **Notaris:**

Naar keuze kopende partij, tenzij nadrukkelijk anders vermeld.

## **Waarborgsom/ bankgarantie:**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij verlangt verkoper van koper, indien de overdracht later dan 8 weken na datum overeenkomst plaats vindt, een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke binnen 2 weken na definitieve overeenstemming\* in handen van de notaris of diens bank- of girorekening wordt gestort.

\*Definitieve overeenstemming houdt in dat de bedenktijd en de termijnen van eventuele voorbehouden zijn verstreken.

## **Bedenktijd:**

Koper (indien consument\*) heeft gedurende 3 dagen, na de ter hand stelling van een kopie van de door koper en verkoper getekende koopakte, het recht de koopovereenkomst te ontbinden

\*Consument is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van bedrijf of beroep en koopt voor eigen gebruik.

## **Financiering:**

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

## **Oplevering:**

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet

bekend) heersende- leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

## **Baten en lasten:**

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## **Inschrijving:**

Partijen hebben het recht, gezamenlijk of afzonderlijk, de koopakte door de notaris te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving beschermt onder meer tegen latere vervreemding of bezwaren, een na de inschrijving ingeschreven beslag en een na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement surseance of schuldsanering.

## **Identiteit partijen:**

Koper en verkoper stemmen ermee in dat, indien een der partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander zal identificeren door het tonen van een geldig legitimatiebewijs.

## **Plattegronden:**

Aan eventueel bijgevoegde plattegronden/ tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Deze informatie is u geheel vrijblijvend verstrekt. Wij hebben bij het samenstellen van deze verkoopinformatie de nodige zorgvuldigheid betracht. Toch is het mogelijk dat zich in deze brochure onjuistheden of onvolkomenheden bevinden. Wij zijn hiervoor niet aansprakelijk. Eventuele oppervlakten, maten en afstanden zijn door mij zo nauwkeurig mogelijk opgemeten.

Niettemin zijn de genoemde maten en oppervlakten indicatief. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

#### **Asbestclausule:**

Asbest is een prima product vanwege de goede eigenschappen die het bezit voor de bouw. Er kleven echter ook nadelen aan asbest, die naar verluidt gezondheidsrisico's met zich mee kunnen brengen. Deze manifesteren zich met name bij de verwijdering daarvan. Sinds juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen dan ook verboden. Tot die tijd kunnen er echter asbesthoudende materialen zijn gebruikt in de bouw, of zijn verwerkt in materialen welke zijn gebruikt in de bouw. Verkopers zijn niet altijd bekend met de aanwezigheid van asbest, omdat het erg moeilijk is om te herkennen in welke materialen asbest is gebruikt, welk soort asbest is gebruikt en in welke mate. Bij dergelijke panden neemt Riant Makelaars standaard een clausule op in de koopovereenkomst waarbij koper verklaart bekend te zijn met de (mogelijke) aanwezigheid van asbesthoudende materialen alsmede een uitsluiting van aansprakelijkheid van de verkoper voor eventuele (gezondheids)risico's daaromtrent en voor een eventuele verplichting tot verwijdering en de kosten die dat met zich mee brengt. Met andere woorden, u neemt als koper alle risico's volledig over. Meestal zal deze clausule er als volgt uitzien: In de onroerende zaak kunnen gezien het bouwjaar asbesthoudende stoffen of materialen aanwezig zijn. Gebruik van asbesthoudende stoffen was toen nog toegestaan. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien, nu en in de toekomst.

#### **Ouderdomsclausule:**

Bij huizen ouder dan circa 30 jaar 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 kan luiden als volgt:

"Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan (...) jaar oud is, 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 koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

#### **Lijst van roerende zaken:**

Het is voor u als koper natuurlijk van groot belang om te weten wat u precies koopt. Niet alle zaken in een onroerend goed worden door de verkoper achterlaten. Er kunnen zaken zijn die worden meegenomen. Er wordt door Riant Makelaars voorafgaande aan de verkoop een lijst opgesteld met zaken die de verkoper meeneemt, die achterblijven of die tegen een bepaalde prijs kunnen worden overgenomen. Het is voor u belangrijk om hiernaar te vragen voorafgaande aan een eventuele onderhandeling. Er kunnen namelijk tussentijds ook wijzigingen optreden in deze lijst. Wanneer u een bieding doet, gaat Riant Makelaars uit van de lijst zoals deze u is overhandigd, tenzij expliciet door u anders is aangegeven.

# OVER ONS



## DIT ZIJN WIJ

We kunnen niet wachten om je te helpen bij de aankoop of verkoop van een woning. Dat doen we namelijk al ruim twintig jaar met enorm veel plezier. Wij zijn Gabriël Mers, Wouter de Vries, Henk Wieland, Simone Peters, Julia Olderburger, Rian Roorda en Roos Schutte; Riant Makelaars. We hebben allen afzonderlijk jarenlang veel ervaring mogen opdoen in ons prachtige vak.

En niet zonder succes: in 2022, 2021, 2019 en 2018 zijn wij uitgeroepen tot beste makelaarskantoor van Groningen en in 2017 zelfs van heel Nederland.

050 850 33 56  
groningen@riantmakelaars.nl  
www.riantmakelaars.nl

# INTERESSE IN DEZE WONING?



## Riant Makelaars Groningen

Hereweg 29

9725 AA Groningen

050 850 33 56

[groningen@riantmakelaars.nl](mailto:groningen@riantmakelaars.nl)

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



## Riant Makelaars Bedum

Molenweg 22

9781 GM Bedum

050 301 3775

[bedum@riantmakelaars.nl](mailto:bedum@riantmakelaars.nl)



## Bruining en De Reus

Boveneind 20

9351 AP Leek

0594 55 43 55

[leek@bruiningdereus.nl](mailto:leek@bruiningdereus.nl)