

Vraagprijs  
€ 239.000 k.k.

**101**

**DAMSTERDIEP**

**GRONINGEN**

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
galerijflat

**ENERGIELABEL:**  
A+

**BOUWJAAR:**  
1960

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

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

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



# OMSCHRIJVING

Op een fijne, centrale locatie vind je dit energiezuinige en instapklare 3-kamerappartement met twee slaapkamers, een nieuwe keuken en een nieuwe badkamer. Van binnen is dit appartement recent nog geheel gestuct. Dankzij de grote raampartijen heeft het appartement een geweldige lichtinval! Daarnaast is dit appartement zo goed gemoderniseerd dat je hier ook nog eens geheel gasloos kunt wonen.

Als je houdt van de gezelligheid van de binnenstad zit je hier zeker goed. Diverse horecagelegenheden bevinden zich praktisch om de hoek, aan de Oosterkade en het Schuitendiep en alle voorzieningen vind je op steenworp afstand. Je kunt altijd lopend het bruisende centrum van Groningen in, of je gewoon boodschappen nodig hebt of lekker wil lunchen. Ook de uitvalswegen zijn goed te bereiken; met de auto ben je met een paar minuten op de ringweg van Groningen. Kortom: hier heb je de mogelijkheid om rustig te wonen naast het centrum van Groningen.

## INDELING

Begane grond: entree complex, centrale hal met brievenbussen, trapopgang en lift. Vanuit hier bereik je ook de bergingen in het souterrain.

Appartement (tweede woonlaag): entree met tochtportaal, hal met vaste kast, twee slaapkamers van ca. 10 en 5 m<sup>2</sup>, vernieuwde badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. De heerlijk lichte woonkamer van ca. 27 m<sup>2</sup> heeft een deur naar het balkon op het westen, waar je tot laat op de dag kunt genieten van de zon. De gesloten keuken (2023) heeft een moderne keukenopstelling met inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven en vaatwasser.

In het souterrain is een ruime stenen berging aanwezig van ca. 10 m<sup>2</sup>.

## GOED OM TE WETEN

- modern, instapklaar en energiezuinig;

- de gehele woning is voorzien van nieuw stucwerk;
- voorzien van nieuwe badkamer en keuken (2023);
- energielabel A+;
- hier kun je gasloos wonen;
- wonen op steenworp afstand van het centrum;
- voorzijde kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- deels voorzien van HR++ beglazing;
- verwarming middels airco's (lucht/lucht warmtepomp);
- nieuwe meterkast en bedrading;
- elektrische boiler aanwezig voor warm water;
- fietsenberging aanwezig in het souterrain;
- actieve en gezonde VvE met een maandelijkse bijdrage van € 164,09;
- niet zelfbewoningsclausule en ouderdomsclausule zijn van toepassing;
- aanvaarding in overleg, kan snel.

A modern bathroom with white glossy tiles. On the left is a glass shower enclosure. In the center, there is a white sink on a dark wood vanity with a mirror above it. A black soap dispenser is on the sink. To the right, a white toilet is in the foreground. A round, light-colored woven mat is on the dark grey tiled floor. A purple semi-transparent box with white text is overlaid on the right side of the image.

**'Heerlijk  
douchen in de  
nieuwe  
badkamer'**



Na deze korte impressie volgt nu een uitgebreide fotopresentatie



















# PLATTEGROND


## Damsterdiep Groningen Appartement



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

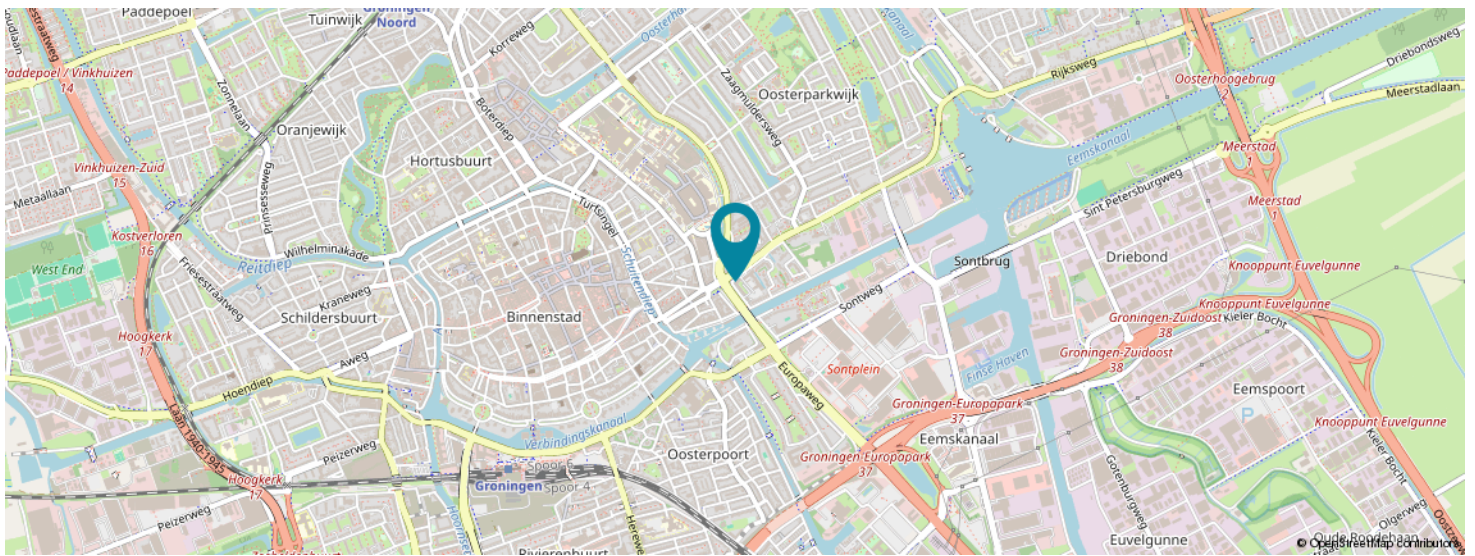
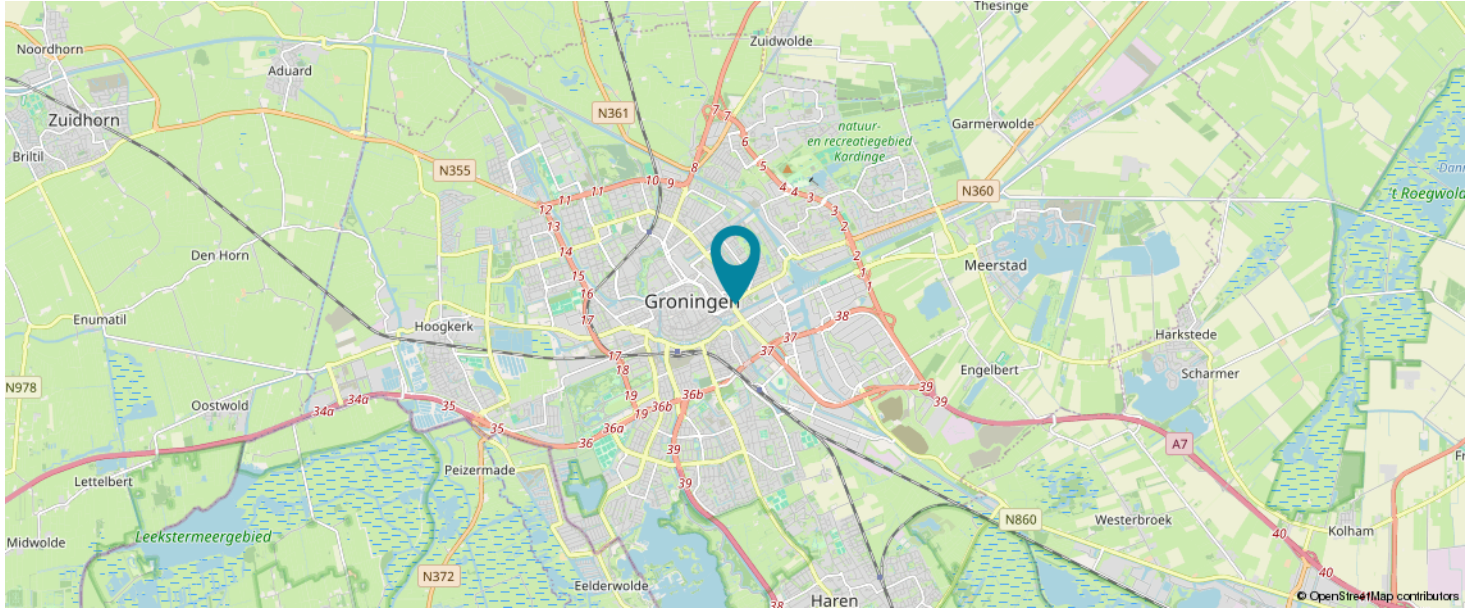
# KADASTRALE KAART



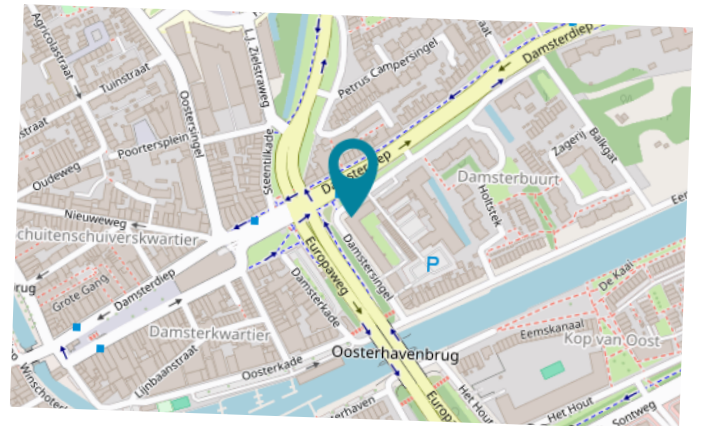
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Groningen</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 220</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Aan 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.</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**







SR MEDIA

---

# NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever: Riant Makelaars Groningen

Adres: Damsterdiep 101, 9713 EA, Groningen

Object: Woning

Datum: 18-09-2024



## Rapport informatie

SR Media heeft een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven. Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

## Verantwoording Meetrapport NEN2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 18-09-2024 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.



## SR Media heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Gebruiksoppervlakte(n) – Wonen	63,90m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte(n) – Overig inpandige ruimte(n)	0,90m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte(n) – Gebouwgebonden buitenruime(n)	3,88m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte(n) – Externe bergruimte(n)	9,98m <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlakte – BVO – Object	72,68m <sup>2</sup>
Bruto inhoud – Woning	212,40m <sup>3</sup>

Rapport opgemaakt door D. Suarez Rojas, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.



## Begrippen & meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

### Brutovloeroppervlakte (BVO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Hierbij gelden de volgende aanvullingen:

- Als een binnenruimte aan een andere binnenruimte (van een ander gebouw of een andere huurder) grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie
- Indien een gebouw gebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bruto vloeroppervlakte van de binnenruimte.
- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend of een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup> (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).



## Gebruiksoppervlakte (GO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Hierbij gelden de volgende aanvullingen:

- Als een binnenruimte aan een andere binnenruimte (van een ander gebouw of een andere huurder) grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie.
- Indien een gebouw gebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bruto vloeroppervlakte van de binnenruimte.

Bij de bepaling van de GO wordt niet meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup>;
- Constructieve delen zoals dragende binnenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructie zoals kolommen of een nis dan wel inspringend gebouwdelen, indien de horizontale doorsnede daarvan kleiner is dan of gelijk is aan 0,50 m<sup>2</sup>;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.



## Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1,50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m<sup>2</sup>;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een niet vaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan een halve vierkante meter)

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.



## Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) niet of slechts gedeeltelijk in omsloten door vaste wanden daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) alleen bereikbaar is via de open lucht. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.



## Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.


Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

## Meetinstructies & NEN 2580

Bovenstaande definities en uitleg zijn een verkorte samenvatting van de actuele meetinstructies en de NEN 2580. Indien u de volledige context wenst te weten verzoeken wij om deze instructief in de norm te bestuderen.



# Meetstaat

	BVO	GOW	OIR	GGBR	EB	vide	BI
	Bruto vloeroppervlakte	Gebruiksoppervlakte wonen	Overige inpandige ruimte	Gebouwegebonden buitenruimte	Externe bergruimte	Vides/Schalmgat >4m2	Bruto inhoud m3
<b>Appartement</b>							
Woon-/werkruimte	72,7	63,9	0,9	3,88			212,4
Terras (overdekt)							
<b>Kelder</b>							
Kelder							
<b>Extra</b>							
Berging (EXT)	12,00				9,98		31,5
Schuur							
<b>Totalen (incl. bijgebouwen)</b>	<b>84,68</b>	<b>63,9</b>	<b>0,90</b>	<b>3,88</b>	<b>9,98</b>		<b>243,9</b>
Procentueel tov BVO	100,00%	75,51%	1,06%	4,58%	11,79%		
<b>Totalen (alleen woning)</b>	<b>72,68</b>	<b>63,9</b>	<b>0,90</b>	<b>3,88</b>			<b>212,4</b>

# 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: II 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)