

TE KOOP

Timorstraat 52

Groningen



Vraagprijs
€ 499.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	15
Kenmerken	19
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Timorstraat 52, Groningen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Funda - Timorstraat 52

Deze ruime gezinswoning heeft een zee aan ruimte! Op een heerlijk rustige woonlocatie staat deze speels ingedeelde gezinswoning van vier volwaardige woonlagen met in totaal 171 m² aan woonoppervlak. Ideaal voor gezinnen, thuiswerkers of ondernemers aan huis.

Met maar liefst 5 slaapkamers (met op de eerste woonlaag mogelijkheid tot kantoor aan huis, hobbyruimte of zelfs een "bed & breakfast"), een ruim zonnig gelegen balkon (met een in 2025 geplaatst zonneschermb) en een carport met ruimte voor 2 auto's woon je hier heerlijk in de stad. In 2022 is een vaste trap en een dakkapel geplaatst waardoor een vijfde slaap- en/ of werkkamer is ontstaan.

De woning is gebouwd in 2010 en is volledig geïsoleerd. Met een energielabel A is de woning zeer energiezuinig. In 2022 zijn er 15 zonnepanelen



Woningbrochure: Timorstraat 52, Groningen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

geplaatst, elektrische boilers voor tapwater geïnstalleerd en er is een zonneboiler aanwezig. Daarnaast is in 2024 een waterontharder geplaatst.

De woning is gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke woonwijk met alle voorzieningen binnen handbereik waaronder scholen, winkels en horeca. Het Molukkenplantsoen en Noorderplantsoen en de bruisende binnenstad van Groningen bevinden zich op loop- en fietsafstand.

Meerdere bushaltes zijn gelegen op enkele minuten loopafstand en het Noorderstation is nog geen vijf minuten fietsen vanaf de woning. De uitvalswegen naar onder andere de A28 en A7 zijn gemakkelijk te bereiken.

De indeling van het huis is als volgt:

1e woonlaag:

Entree/hal met meterkast, woon-praktijkruimte met volledige keuken, slaap-/werkkamer, toilet, douche, een inbandige berging en vloerverwarming.

2e woonlaag:

Aan de voorzijde een lichte woonkamer met een sfeervolle gashaard en vloerverwarming. Aan de achterzijde een ruime, lichte keuken met schuifpui naar het terras (ca. 21m²) op het zonnige westen. Het terras beschikt over een nieuw zonneschermbord. De keuken beschikt over een inductiekookplaat, een elektrische boiler en de gebruikelijke inbouwapparatuur (oven, magnetron en vaatwasser, koelkast met vriezer).

3e woonlaag:

Overloop, twee slaapkamers met een derde slaap- of werkkamer te bereiken via de tweede slaapkamer (tussenkamer). De eerste slaapkamer heeft een grote inbouwkast. De verdieping heeft een badkamer, een bad, een inloopdouche, een dubbele wastafel en een tweede toilet.

4e woonlaag:

Een slaap- en/ of werkkamer met dakkapel,

wasmachineaansluiting en CV-installatie.

Buitenruimte begane grond:

Aan de voorzijde een compacte stadstuin en aan de achterzijde een carport met ruimte voor twee auto's aan een doodlopende weg.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 171 m²
- Inhoud: 566 m³
- Perceeloppervlakte: 110 m²
- Bouwjaar: 2010
- Energielabel: A

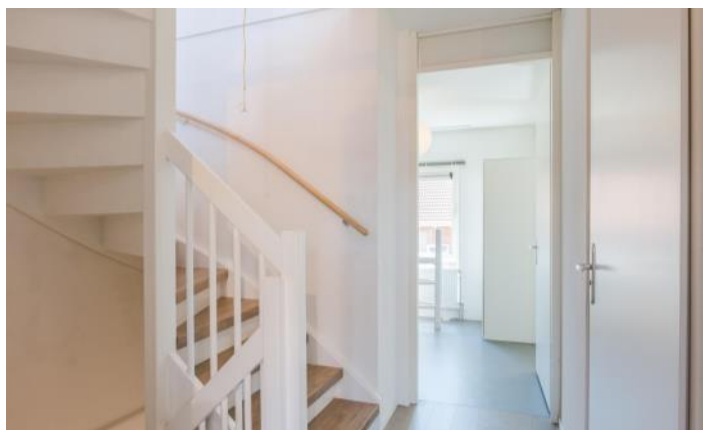
Bijzonderheden:

- Maar liefst 5 slaapkamers
- Ruim, zonnig terras op het westen
- Carport met ruimte voor 2 auto's
- Zeer goed en volledig geïsoleerd (A-label), Triple glas
- Vloerverwarming op de eerste en tweede woonlaag en de badkamer
- Voorzien van 15 zonnepanelen
- Waterontharder, inductiekookplaat en elektrische boilers voor tapwater



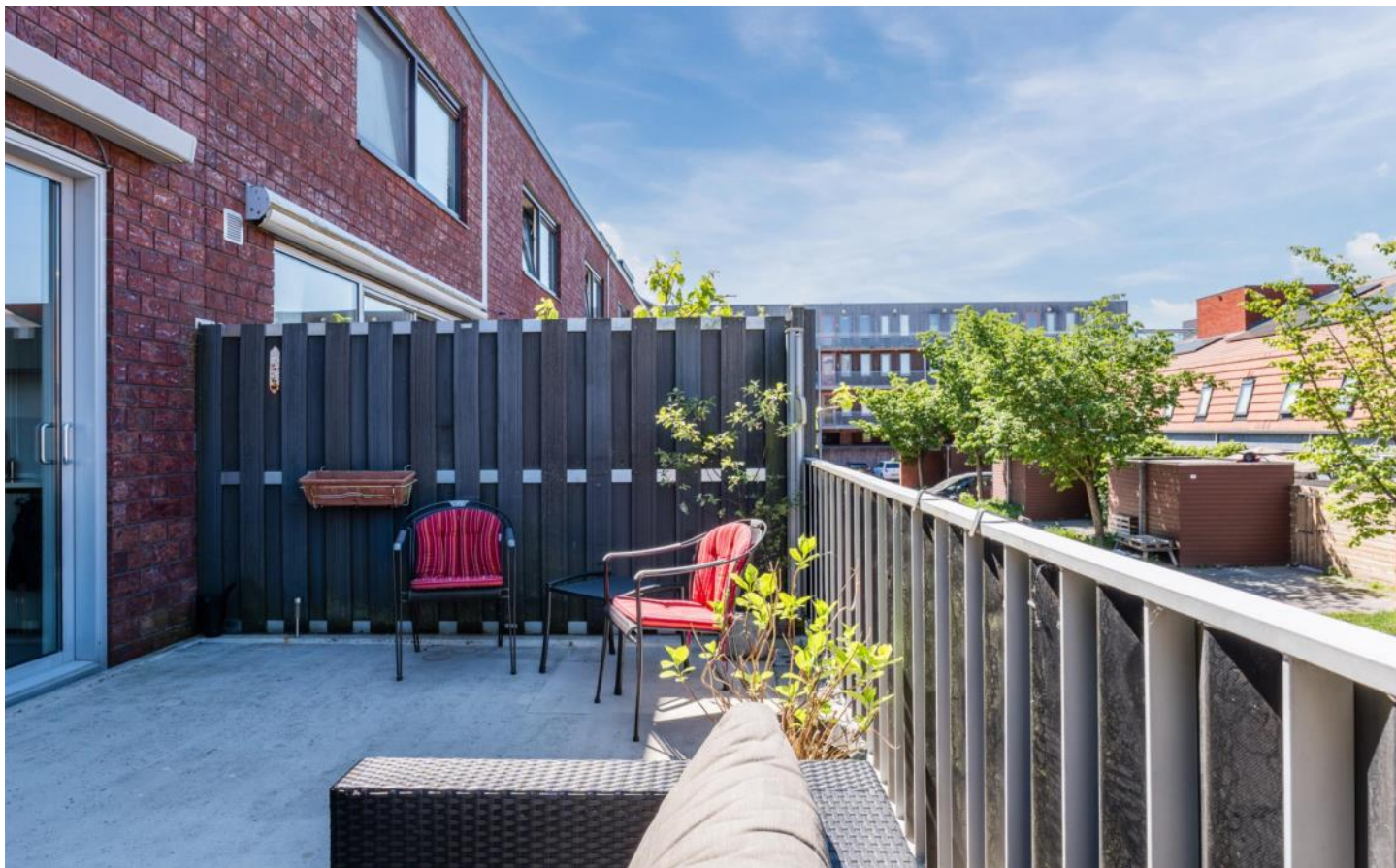






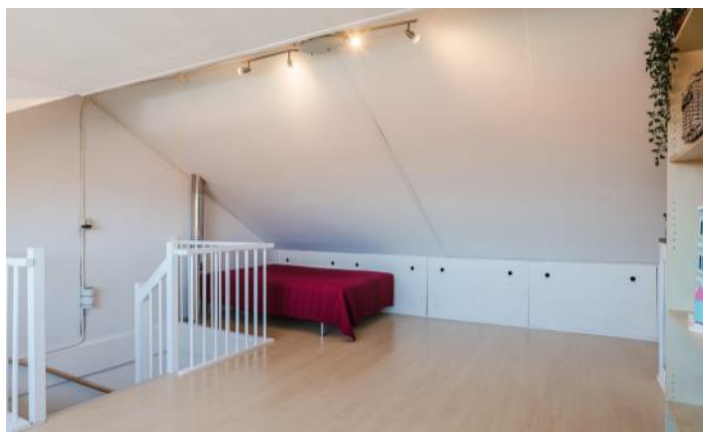










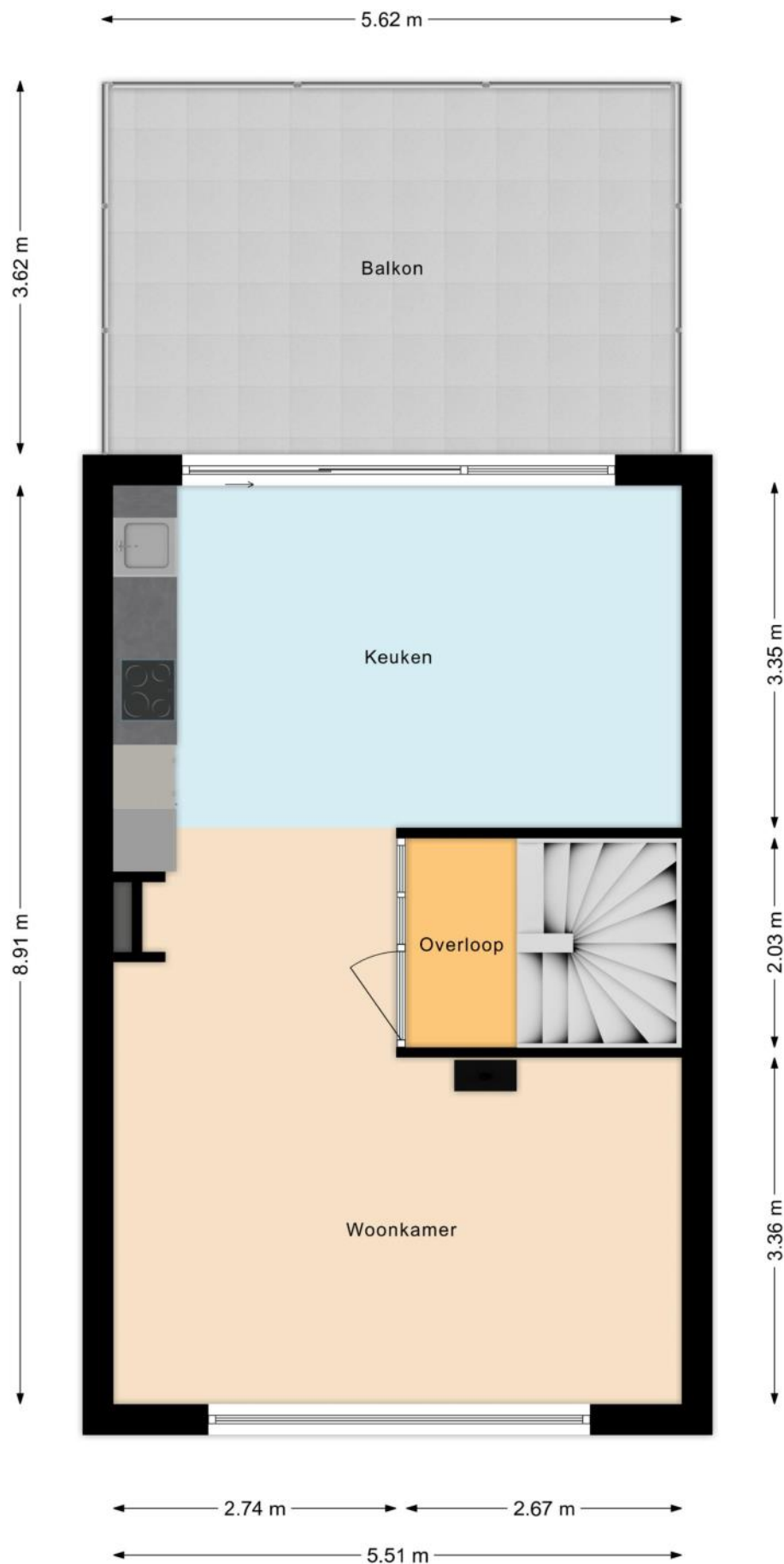




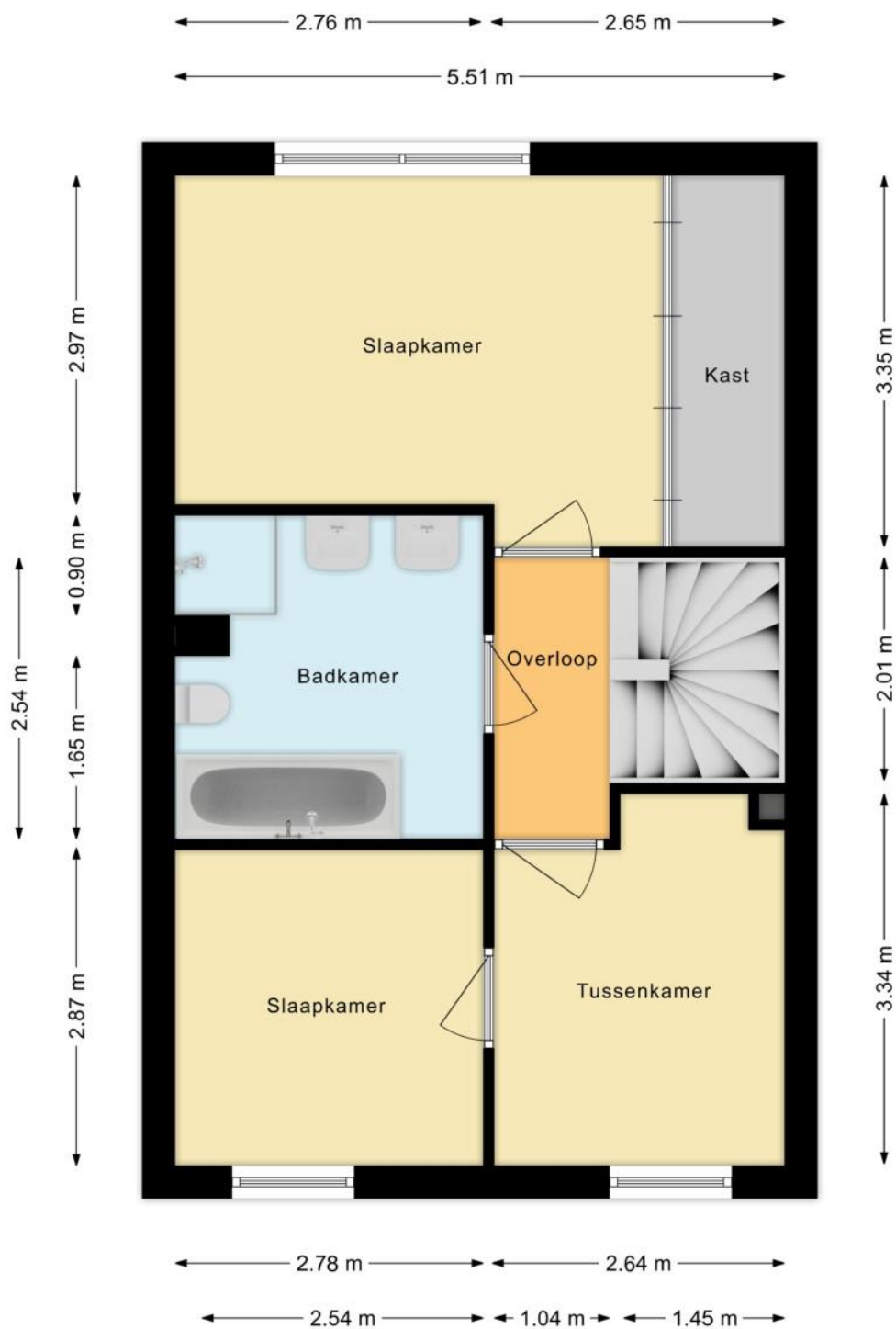
PLATTEGROND



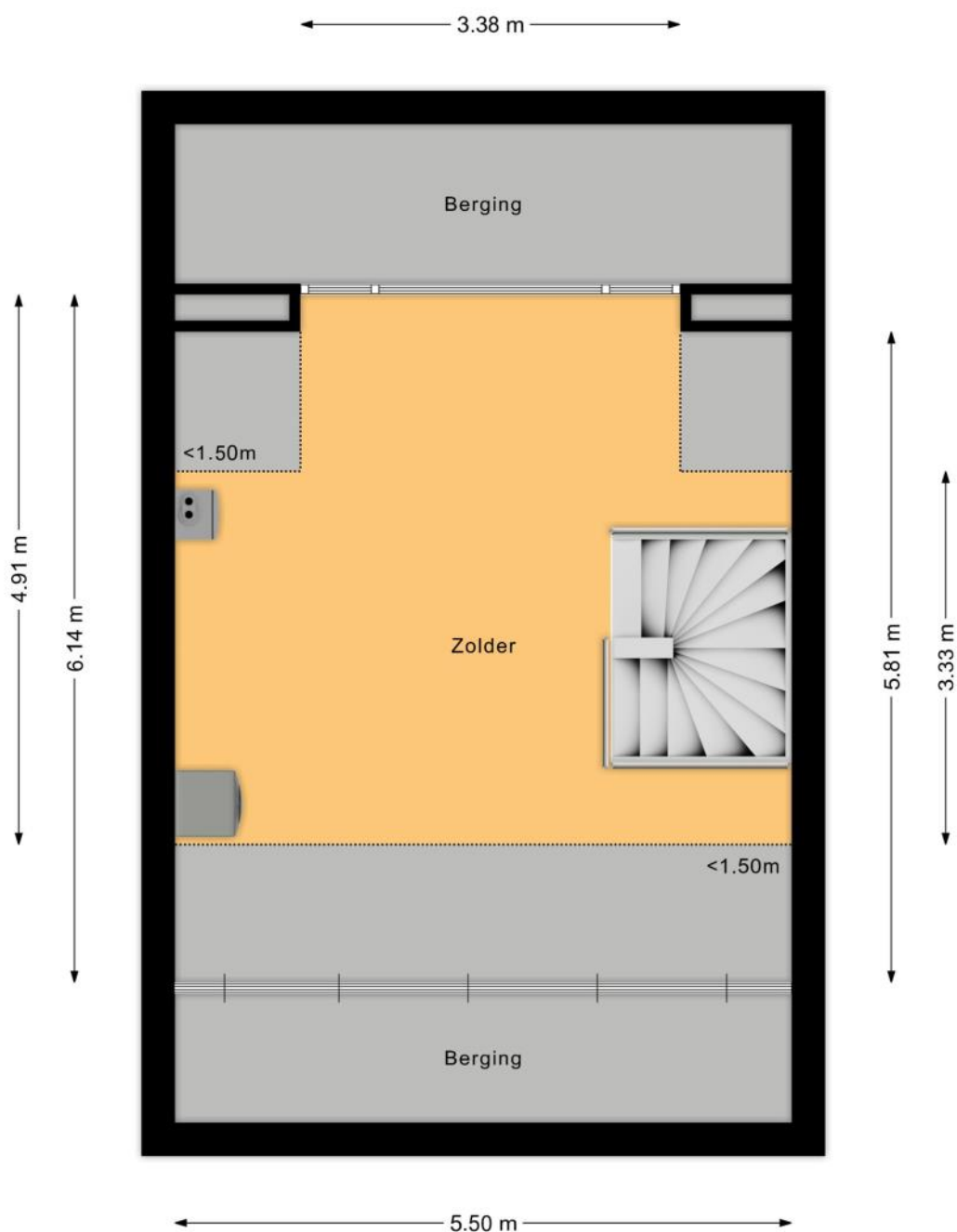
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2010
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	131 m ²
Inhoud	566 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	171 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	20 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers
Badkamervoorzieningen	2 toiletten, 2 douches, dubbele wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	4 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard
Warm water	Cv-ketel, Zonneboiler, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Bosch
Bouwjaar cv-ketel	2010
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Voortuin, Zonneterras
Zonneterras	21 m² (3,2m diep en 6,5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordoosten, bereikbaar via achterom
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
----------------	----------

Garage

Soort	Carport
Capaciteit	2 auto's

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Groningen A 14008

Oppervlakte	131 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> Gebruikelijke bij meerdere woningen onder 1 kap

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> - Gedoogplicht archeologisch onderzoek, Erfgoedwet

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Groningen

Datum in werking 31-12-2010

Afkomstig uit stuk Hyp4 79966/116 Ingeschreven op 15-12-2020 om 10:27

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

- Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing Is ontleend aan object met BAG identificatie: 1070

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Groningen

Datum in werking 01-02-2022

Afkomstig uit stuk Hyp4 87396/59 Ingeschreven op 12-10-2023 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder		●	
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto		●	
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

In principe blijven achter; TV meubel, dressoir woonkamer, kledingkast slaapkamer, 2 persoonsbed op zolder (past niet door trapgat).

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



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 A

Perceel 14008

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 4 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.