



KOOISTRA • FEENSTRA  
bedrijfsmakelaars

TEKOOP

VAN DER DOESSTRAAT 1A  
GRONINGEN





# INHOUD

1. Key facts
2. Informatie
3. Kadastraal
4. Bestemming
5. Foto's
6. Plattegrond(en)
7. Locatie
8. Overige informatie
9. Contact



# KEY FACTS



**Beleggingsobject/kamerverhuur**



**Totaal groot ca. 84 m<sup>2</sup>**



**Huurinkomsten per jaar  
€ 16.080,00**



**Aanvaarding in overleg**



**€ 275.000,- k.k.**







# INFORMATIE

*Volledig verhuurd kamerverhuurobject, op steenworpafstand van de Van Brakelvijver en op ca. 5 minuten fietsafstand van de binnenstad gelegen beschikbaar voor de verkoop.*

## Object

Van der Doesstraat 1a (9726 GX) Groningen

## Soort

Beleggingsobject/kamerverhuur

## Locatie

Het beleggingsobject bevindt zich in de Zeeheldenbuurt, in een rustige woonomgeving nabij de Van Brakelvijver. De binnenstad en het Centraal Station zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

## Opleveringsniveau

Het object wordt opgeleverd in de huidige staat ("as-is, where-is").

## Oppervlakte

Op de begane grond bevindt zich een trappenhuis naar de eerste verdieping. Hier zijn 2 kamers gevestigd van ca. 12 m<sup>2</sup> en 16 m<sup>2</sup>. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een keuken van ca. 4 m<sup>2</sup> en een balkon van ca. 3 m<sup>2</sup>. Op de tweede verdieping kan je via de overloop van ca. 7 m<sup>2</sup> de andere twee kamers bereiken van groot beide ca. 9 m<sup>2</sup>. Tevens bevinden zich het toilet van ca. 2 m<sup>2</sup> en de badkamer van ca. 4 m<sup>2</sup> zich op deze verdieping. Ook op deze verdieping is een balkon aanwezig. Op de zolderverdieping bevindt zich de vijfde kamer ter grootte van 12 m<sup>2</sup>.

## Energie label

Labelklasse: G  
Geldig tot: 4 juni 2025

## Aanvaarding

In overleg.

## Vraagprijs

€ 275.000,00 k.k.







# KADASTRAAL



Gemeente	Sectie	Nummer	Index
Groningen	R	1707	A3

## Bijzonderheden

- Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing





# HUURDERSINFORMATIE

Kamer	Grootte	Huurprijs p.m.	Voorschot servicekosten	Huuringangsdatum	Huurtermijn
Kamer 1	ca. 19 m <sup>2</sup>	€ 310,00	€ 85,00	1 augustus 2021	Onbepaalde tijd
Kamer 2	ca. 12 m <sup>2</sup>	€ 285,00	€ 75,00	1 april 2021	Onbepaalde tijd
Kamer 3	ca. 10 m <sup>2</sup>	€ 220,00	€ 85,00	1 februari 2020	Onbepaalde tijd
Kamer 4	ca. 10 m <sup>2</sup>	€ 260,00	€ 75,00	1 mei 2024	Onbepaalde tijd
Kamer 5	ca. 13 m <sup>2</sup>	€ 265,00	€ 85,00	1 augustus 2021	Onbepaalde tijd
<b>Totaal</b>		<b>€ 1.340,00</b>			

## Huurinkomsten per jaar

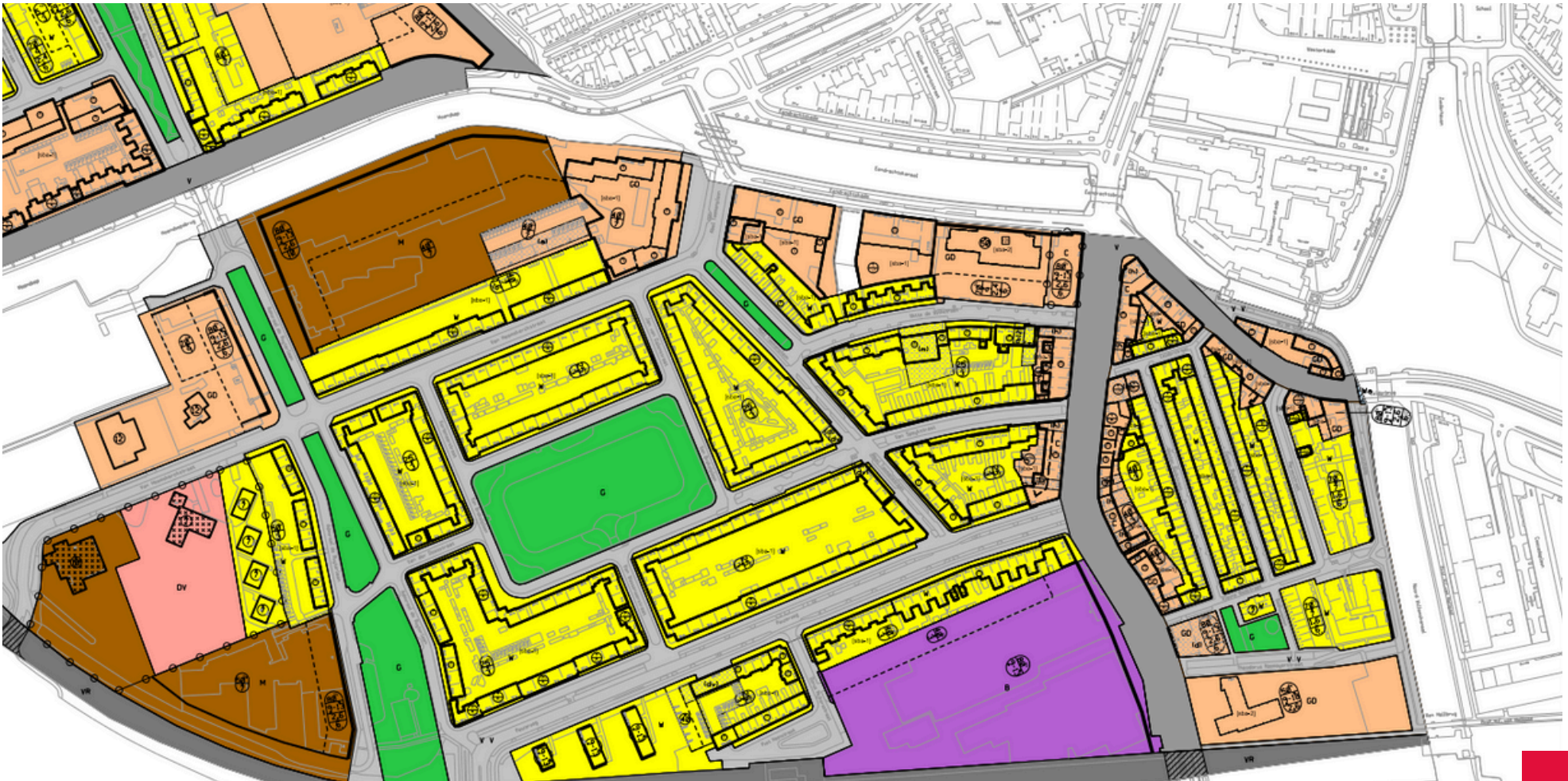
€ 16.080,00



# BESTEMMING

## Bestemmingsplan

Het object valt in het bestemmingsplan **Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt geconsolideerde versie**. De bestemming van het object is **'woondoeleinden'**. Raadpleeg voor meer informatie [omgevingswet.overheid.nl](http://omgevingswet.overheid.nl)





# BESTEMMING

## Bestemmingsomschrijving

De voor 'woondoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

De op de kaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, met dien verstande dat:

1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;

2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;

b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;

c. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, niet mag worden vergroot;

d. detailhandel, met dien verstande dat - deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend voor zover de gronden op de kaart als zodanig zijn aangeduid; - deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grondverdieping;

e. dienstverlening, met dien verstande dat - deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend voor zover de gronden op de kaart als zodanig zijn aangeduid; - deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grondverdieping;

f. maatschappelijke dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend voor zover de gronden op de kaart als zodanig zijn aangeduid;

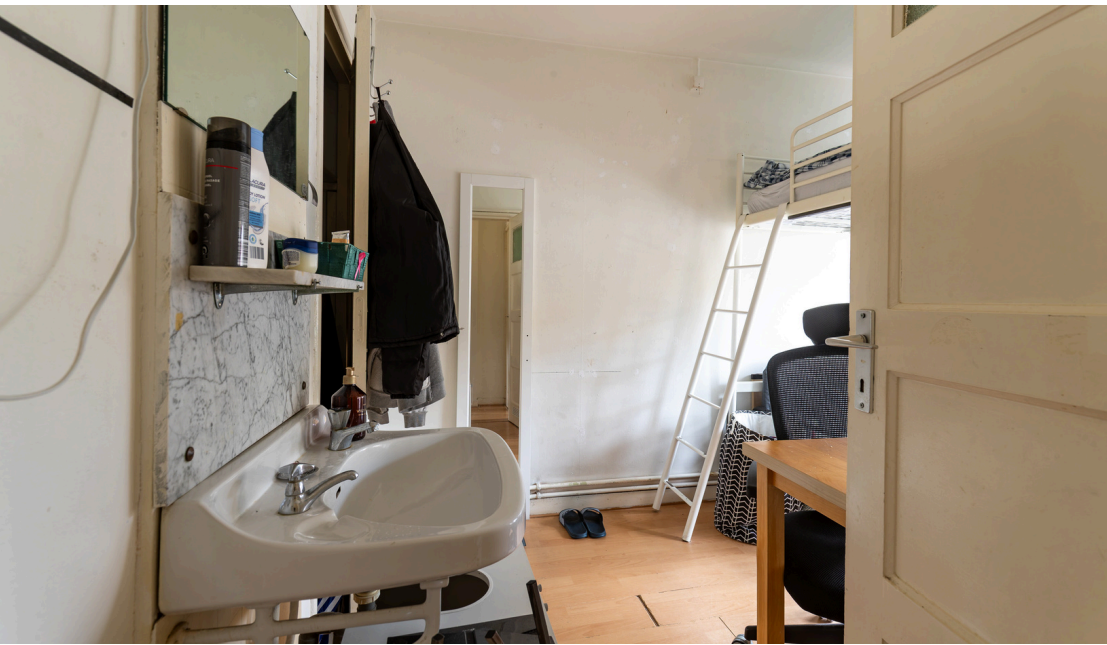
g. bedrijven als bedoeld in categorie 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende 'Lijst van Bedrijfstypen' (bijlage 1), met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, met dien verstande dat - deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend voor zover de gronden op de kaart als zodanig zijn aangeduid; - deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grondverdieping;

h. additionele voorzieningen.











# FOTO'S

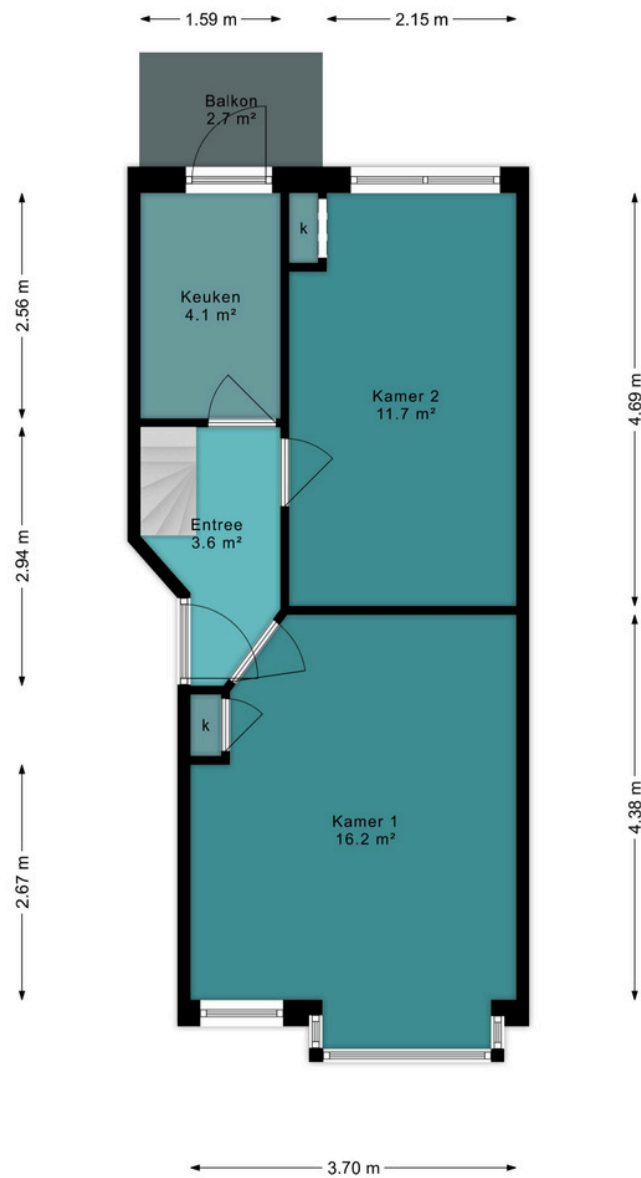




# PLATTEGROND



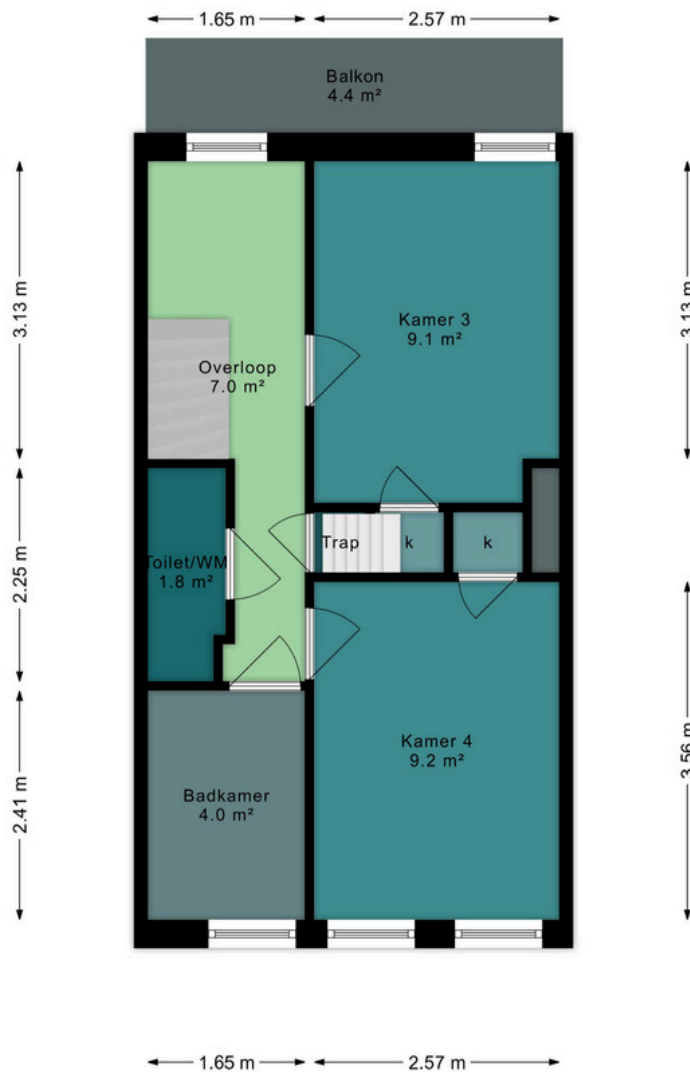
## EERSTE VERDIEPING



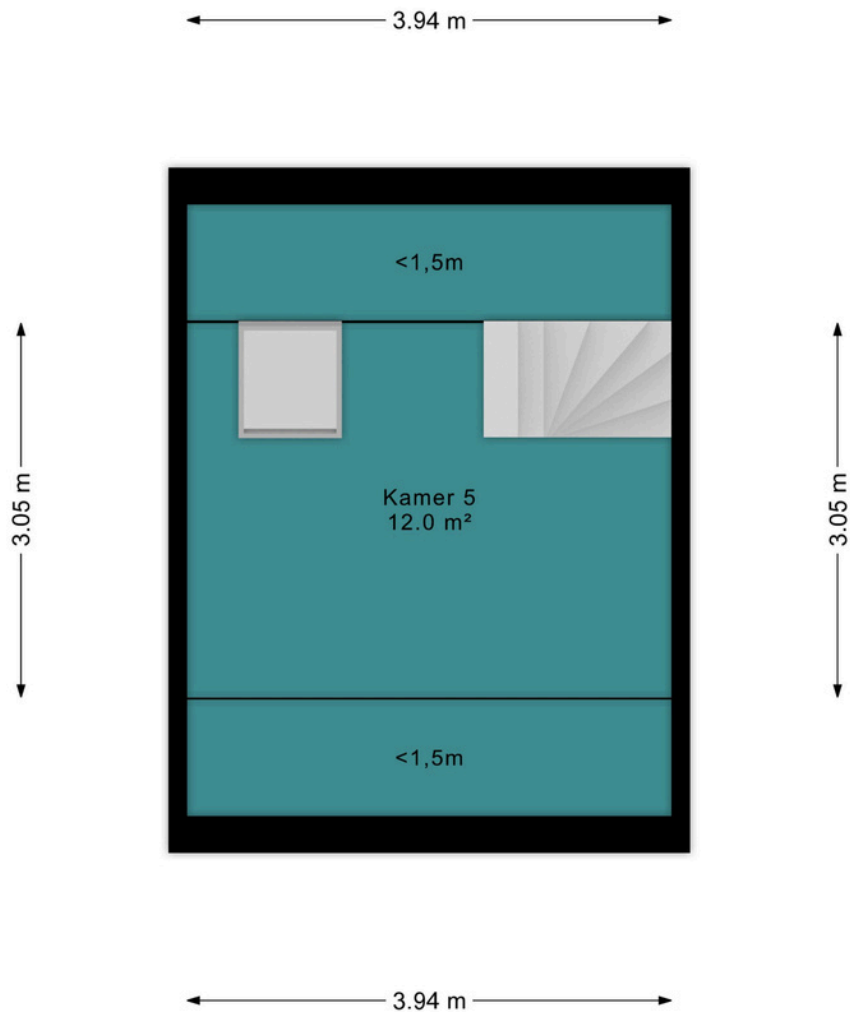
# PLATTEGROND



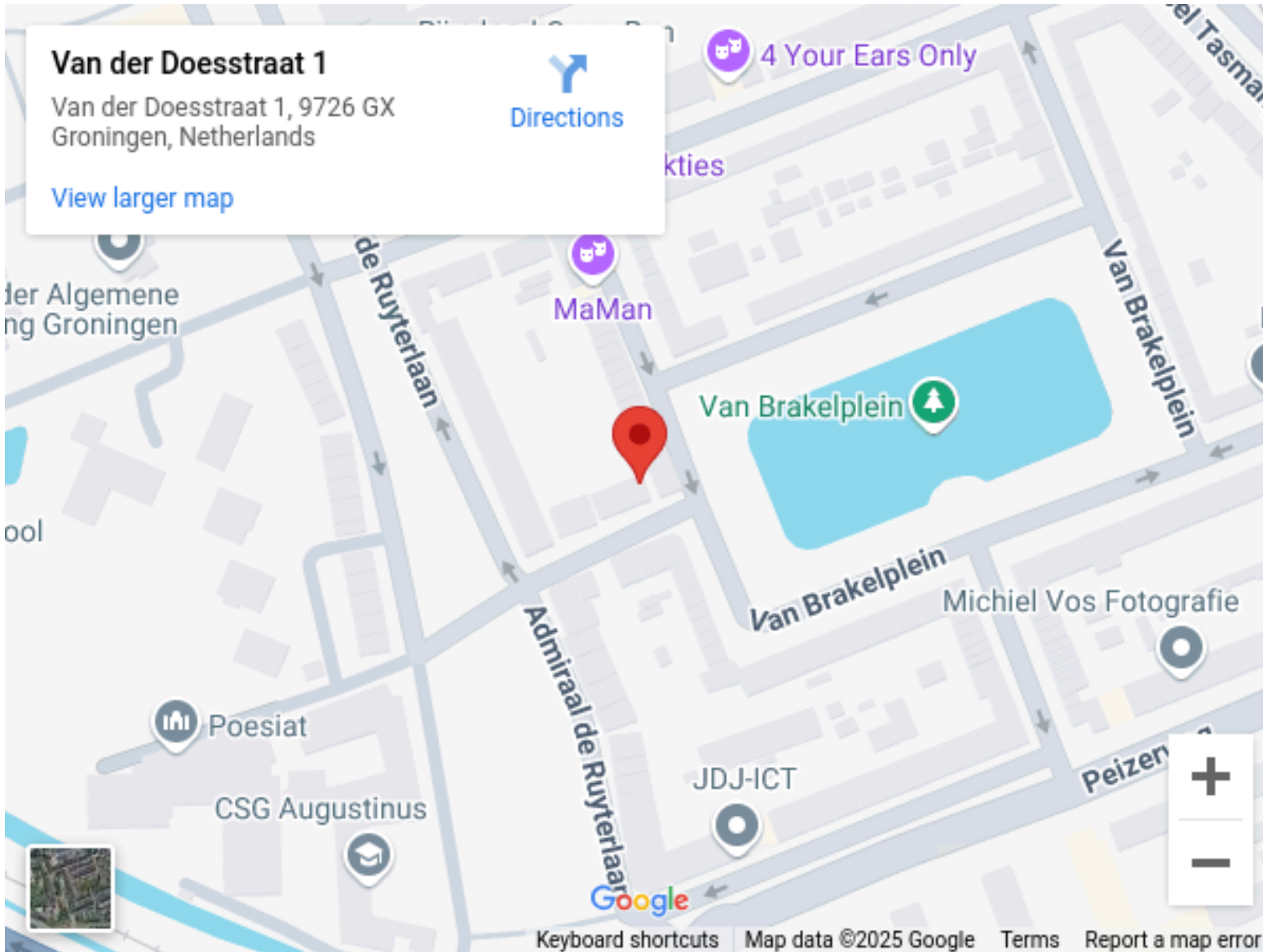
## TWEEDE VERDIEPING







# LOCATIE







# VOORWAARDEN

## **Kosten koper**

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

## **Waarborgsom/bankgarantie**

Indien de eigendomsoverdracht meer dan vier weken na het definitief worden van de overeenkomst plaats vindt, verlangt verkoper van koper een bij de notaris te deponeren bankgarantie of waarborgsom van 10 % van de koopsom. Deze bankgarantie of waarborgsom dient binnen vier weken na definitief worden van de overeenkomst gedeponiseerd te zijn.

## **Notaris**

Ter keuze van koper.

## **Plattegronden en oppervlakte**

De oppervlakten zijn gemeten conform de NEN 2580. Het meetrapport wordt desgewenst aan de koper ter hand gesteld.

## **Ondergrondse tanks**

Voor zover aan verkoper bekend is/zijn in de onroerende zaak geen in gebruik zijnde ondergrondse tank(s) voor het opslaan van milieuonvriendelijke (vloeï)stoffen aanwezig.

## **Asbest**

Het is verkoper niet bekend of er ten tijde van de bouw van het object asbestcement-houdende materialen zijn verwerkt. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien.

## **Bodemgesteldheid**

Het is verkoper niet bekend dat er feiten zijn waaruit blijkt dat de grond en/of het grondwater onder en/of rondom het object enige verontreiniging bevat die voorzetting van het huidige gebruik belemmert of die heeft geleid of mogelijk zou kunnen leiden tot een saneringsverplichting van de grond en/of grondwater onder en rondom het object, dan wel het nemen van andere maatregelen. Verkoper heeft geen opdracht verstrekt voor een (verkennd) bodemonderzoek.

## **Aardbevingsschade**

De verkoper heeft wel meldingen gedaan van mogelijke aardbeving gerelateerde schade. De rechten en plichten ten aanzien van eventueel aanwezige aardbeving gerelateerde schade - welke nog niet door de verkoper is gemeld - worden met ingang van de voornoemde datum van de juridische levering op koper overgedragen. Verkoper zal gedurende de looptijd van de het verkoopproces geen meldingen doen.



# VOORWAARDEN

## Overdracht vorderingen

Verkoper zal zijn eventuele schadevergoedingsvordering, die verkoper heeft jegens de Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V. - hierna te noemen: NAM - in verband met de aardbevingsschade, overdragen aan koper. Verkoper en koper bestempelen de nog op te stellen leveringsakte tussen partijen als 'authentieke' akte in de zin van artikel 3:94 lid 3 Burgerlijk Wetboek, zodat de overdracht van de schadevergoedingsvordering jegens de NAM op koper wordt voltooid ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering.

Koper heeft niet meer het recht om verkoper op grond van artikel 5.3 aansprakelijk te stellen met betrekking tot gebreken die het gevolg zijn van de aardbevingsschade.

Dit artikel wordt woordelijk overgenomen in de akte van levering.

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak ouder is dan 80 jaar, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. In afwijking 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.

## Opleveringsniveau

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat de partijen zijn overeengekomen dat de feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden op de datum van ondertekening van de akte van levering in de (feitelijke en juridische) staat waarin het verkochte zich thans bevindt, zijnde de zogenaamde 'as-is' staat. In verband met het hiervoor bepaalde:

-Staat verkoper er niet voor in dat het verkochte de feitelijke eigenschappen bezit die nodig zijn voor het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte;

-Staat verkoper er evenmin voor in dat het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte is toegestaan op grond van de huidige publiekrechtelijke of privaatrechtelijke wet- en regelgeving

-Komt, indien en voor zover voor het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte vergunning(en) nodig is/zijn, het al dan niet verkrijgen van die vergunning(en) geheel voor risico van koper;

-Zal koper het verkochte op de datum van ondertekening van de akte van levering aanvaarden in genoemde 'as-is' staat met alle eventuele kenbare en niet-kenbare gebreken, waaronder onder meer maar niet uitsluitend begrepen de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in bodem en/of grondwater, asbest en of asbesthoudende materialen, alsmede overige aanwezige of ontbrekende eigenschappen.

Koper kan ter zake van de bovenstaande eerste twee subleden, de bedoelde staat van het verkochte geen vorderingen doen gelden jegens verkoper en koper doet ter zake hiervan afstand van een beroep jegens verkoper op eventuele aanspraken voortvloeiend uit onder meer artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek. Koper vrijwaart verkoper voor alle aanspraken van derden jegens verkoper als (voormalig) eigenaar van het verkochte welke na de afleveringsdatum voor het eerst geldend worden gemaakt.

Eventuele feitelijke en/of juridische gebreken en/of belemmeringen en/of de afwezigheid van eigenschappen ter zake het verkochte die geheel of gedeeltelijk in de weg staan aan het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte of dit op enigerlei wijze geheel of gedeeltelijk beperken komen geheel voor rekening en risico van koper.



# CONTACT

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

Kooistra Feenstra Bedrijfsmakelaars  
Ubbo Emmiusingel 37  
9711 BC Groningen

Betrokken makelaar(s):



**Derk Wolters**

06 - 290 444 12

[d.wolters@kooistrafeenstra.nl](mailto:d.wolters@kooistrafeenstra.nl)

## Disclaimer

Deze informatie alsmede de inhoud van eventuele bijlagen is zorgvuldig samengesteld. Desondanks wordt onzerzijds geen aansprakelijkheid aanvaard ten aanzien van onvolledigheid en/of onjuistheid, dan wel de gevolgen daarvan. De vermelde informatie is een uitnodiging om in onderhandeling te treden en mag niet als grondslag voor een overeenkomst worden beschouwd. De kennisgeving van deze informatie alsmede een eventuele koopovereenkomst is onder voorbehoud definitieve goedkeuring opdrachtgever. Opdrachtgever heeft het recht de verkoopprocedure naar eigen goeddunken, zonder kennisgeving, te veranderen en heeft tevens het recht om te allen tijde met één of meer gegadigden te onderhandelen en/of zonder opgaaf van reden zich terug te trekken, welke niet zal leiden tot enige aanspraak en/of vergoeding. Overname, plaatsing op internetsites, verveelvoudiging op welke andere wijze dan ook van deze inhoud is niet toegestaan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.