



TE KOOP

Walstroweg 32, 9753 AL te Haren (Gn.)

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Walstroweg 32, 9753 AL te Haren (Gn.)

Dit lichte twee- kamerappartement van circa 51 m² op de begane grond met een ruime zonnige tuin op het zuidwesten en een aparte afgesloten berging is te koop! Gelegen in een rustig straatje van de woonwijk Oosterhaar in een heerlijke rustige en groene woonomgeving met een ideale ligging! Nabij onder andere het NS-station, het gezellige centrum van Haren (welke op loopafstand gelegen is) en een uitgebreid winkelcentrum nabij!

Het ruime parkeerterrein biedt voldoende parkeergelegenheid in de straat. De woning met heerlijke tuin is dus gelegen op de optimale zonligging, met wederom vrij uitzicht over een groenplantsoen. De woning is voorzien van HR ++ glas. Het geheel wordt een middels een gemeenschappelijke verwarming verwarmd (blokverwarming) welke is inbegrepen in de maandelijkse VvE kosten.

De indeling van deze instapklare woning is als volgt: Entree, tochtportaal met meterkast en inbouwkast in de hal. Lichte woonkamer van circa 26 m² met toegang naar de achtertuin op het zuidwesten. Open moderne half open keuken (medio 2017) met 4 pits inductiekookplaat, RVS wasemschouw, RVS keukenmengkraan, RVS combi oven/magnetron, vaatwasmachine (2023) .

Vraagprijs

€ 195.000,- k.k.



Walstroweg 32, 9753 AL te Haren (Gn.)

De geheel betegelde badkamer is geheel vernieuwd medio 2019 en voorzien van rainshowerdouche met thermostaatkraan, zwevend toilet, wastafelmeubel met handige opberglades en badkamermengkraan, en een wasmachineaansluiting.

De slaapkamer van circa 8 m² bevindt zich aan de rustig gelegen voorzijde. Vanuit de betegelde achtertuin een heerlijk vrij uitzicht op o.a. groen en een parkachtige omgeving. Hier is het goed toeven! De achtertuin beschikt o.a. over een elektrisch bedienbare (met afstandsbediening en LED verlichting) knik-arm zonnescherm van circa 4 m diep!

De berging van circa 4 m² op de begane grond is voorzien van elektra en licht. De grote bijgelegen openbare parkeergelegenheid biedt u voldoende plaats om de auto te parkeren.

Kortom; een heerlijke plek om te wonen met vrij uitzicht en privacy aan de achterzijde en gelegen op korte afstand van tal van voorzieningen. In de buurt van uitvalswegen en om de hoek ligt het treinstation en de fietssnelweg naar Groningen. Het gezellige centrum van Haren is zowel fietsend als lopend via de nieuwe fietstunnel snel te bereiken. Maar bovenal omdat je hier in een rustige, groene omgeving woont met de vele voorzieningen van Haren onder handbereik.



Walstroweg 32, 9753 AL te Haren (Gn.)

Bijzonderheden

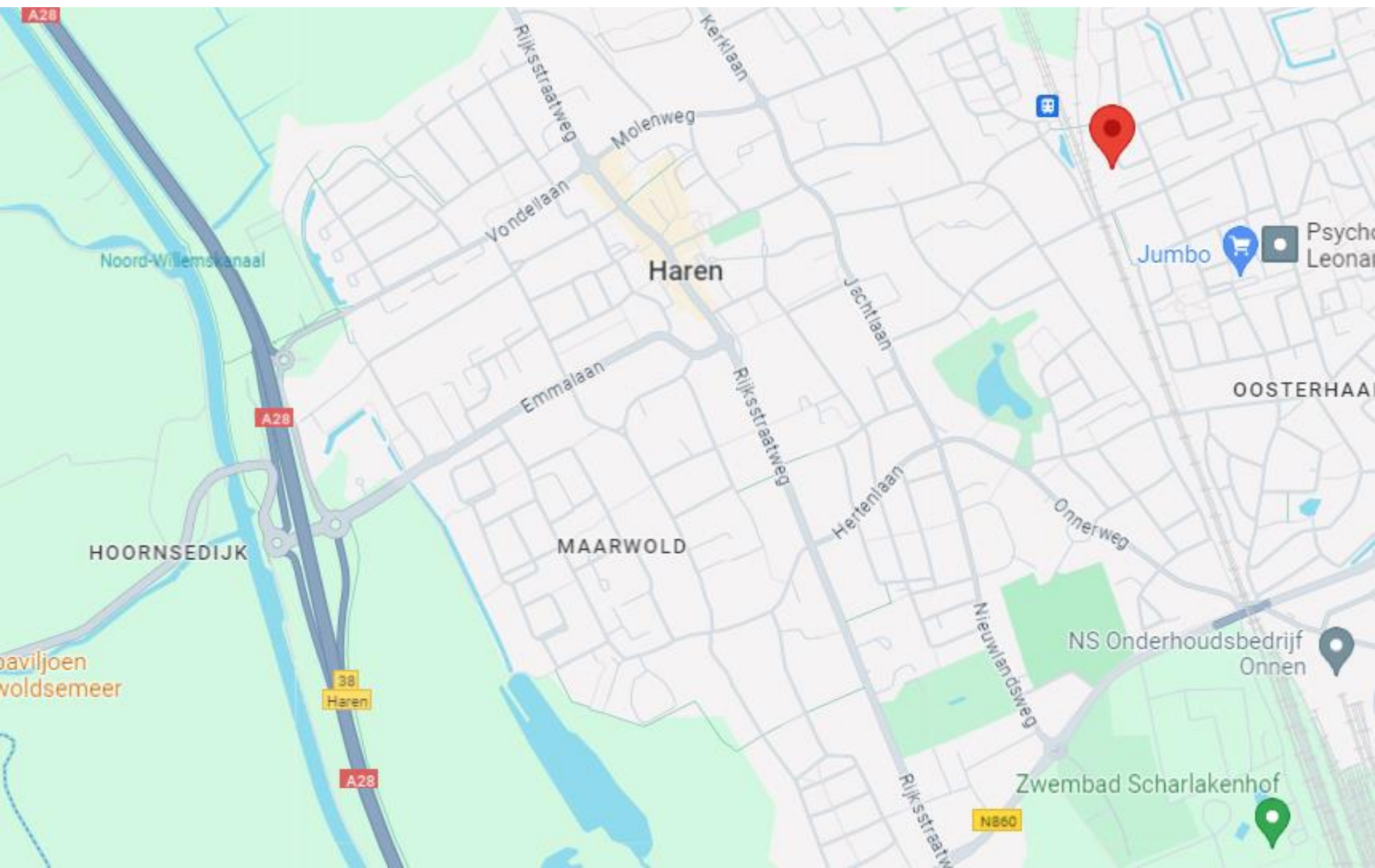
- Gelijkvloers appartement op begane grond met tuin en vrij uitzicht!
- Oorspronkelijk bouwjaar medio 1974
- Keuken uit medio 2017 (vaatwasser 2023)
- Badkamer uit medio 2019
- Oppervlakte circa 51 m²
- Leuke starterswoning of seniorenwoning!
- Actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van circa € 300,- p.m. (inclusief voorschot stookkosten)
- HR++ glas
- Heerlijke achtertuin met vrij uitzicht op groen en privacy!

Nieuwsgierig naar de Walstroweg 32 in Haren? Onze makelaar leidt u graag rond in dit kleine paleisje!

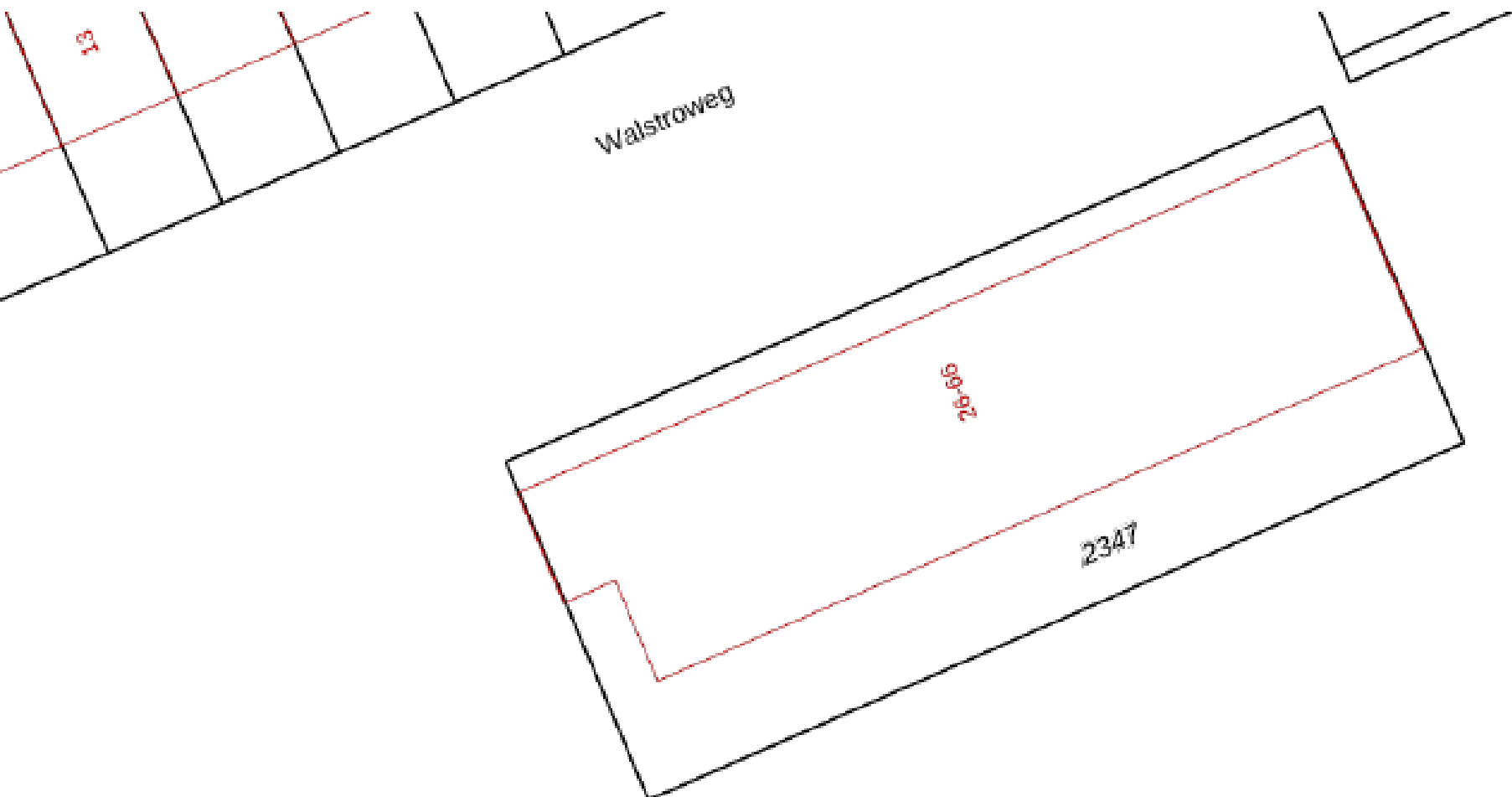


Locatie

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Kadastrale informatie



Energie label F

Energie label woningen Registratienummer 306439050 Datum registratie 23-04-2024 Geldig tot 22-04-2034 Status Definitief

Deze woning heeft energielabel **F**

Isolatie	Installaties
1 Gevels -	7 Verwarming HR-107 ketel Verbeteradvies
2 Gevelpanelen +/-	8 Warm water Indirect gestookte boiler Verbeteradvies
3 Daken n.v.t.	9 Zonneboiler Geen zonneboiler
4 Vloeren -	10 Ventilatie Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging Verbeteradvies
5 Ramen +	11 Koeling Geen koeling
6 Buitendeuren -	12 Zonnepanelen Niet aanwezig

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag **Hoog**

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning		Opnamedetails	
Adres	Waalstrweg 32 9753AL Haren Gn BAG-ID: 001701000009919	Naam	LF Vinagre de Freitas
Examennummer	88181047	Certificaathouder	Duurzaam Energieloket
Detailaanduiding	Bouwjaar 1974 Compactheid 1,26 Vloeroppervlakte 51 m ²	Inschrijffnummer	SKGIKOB 012213
Woningtype	Tussenwoning onderste bouwlaag	KvK-nummer	65135121
		Certificerende instelling	SKGIKOB
		Soort opname	Basisopname

Energie label woningen 2 van 10

Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A+++ het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 367,38 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 67,89 kg CO₂/m² per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transitie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgas aansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

367,38 kWh/m² per jaar

Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Warmtebehoefte in de wintermaanden

De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 116,20 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 57 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningsisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 50 graden in de woning, zoals warmtepompen.

Voldoet aan de Standaard voor woningsisolatie? **nee**

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog. Maatregelen zoals buitenzonwering, zonerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

Aandeel hernieuwbare energie

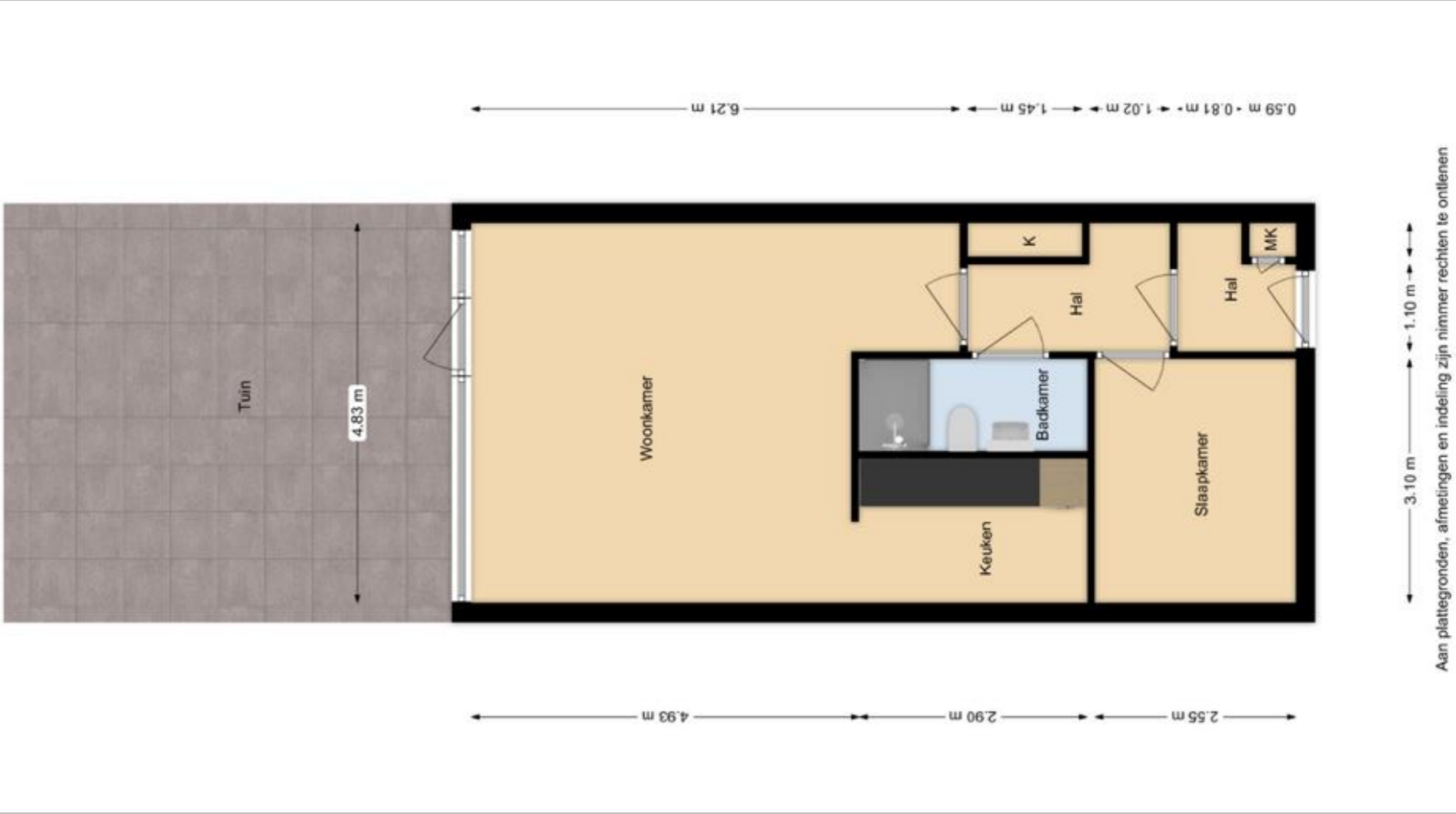
Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Indicatie energierekening Prijspeil januari 2024

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

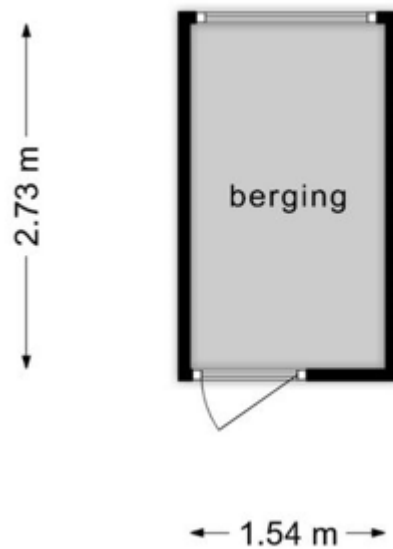
	G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺
Laag	€125	€120	€120	€110	€95	€85	€80	€75	€70	€65	€65
Gemiddeld	€180	€175	€175	€160	€145	€135	€120	€115	€110	€105	€100
Hoog	€265	€250	€240	€230	€210	€190	€180	€170	€165	€155	€150

Plattegrond woning



Aan plattegronden, afmetingen en indeling zijn nimmer rechten te ontfenen

Plattegrond berging



Buiten



Begane grond





Onderzoeksplicht

De verkoper van de onroerende zaak heeft een meldingsplicht over hem of haar bekende grote gebreken en/of bijzonderheden. Hiervan ontvangt u doorgaans een door de koper ingevulde vragenlijst over de woning. Daar waar op de vragenlijst "ja" respectievelijk "nee" is ingevuld betekent geen enkele garantie of uitsluiting en kan ook worden gelezen als respectievelijk "voorzover wel bekend of respectievelijk voorzover niet bekend". Dit ontslaat een (kandidaat) koper niet van haar eigen onderzoeksplicht. Het staat koper dan ook vrij om voor de aankoop elk verzoek te doen tot nader (specialistisch) onderzoek naar de bouwkundige kwaliteit van de onroerende zaak (bouwkundig rapport), onderzoek naar de begane grond vloer als ook onder de vloer (vloeronderzoek, zwamonderzoek etc.) Ook bij de gemeente of het kadaster kunt u terecht voor allerlei informatie.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt nimmer afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper u een tegenbod doet. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen. De verkopende makelaar is altijd gerechtigd de onderhandeling af te breken of het (tegen)voorstel in te trekken. Tevens is het de verkopende makelaar toegestaan de verkoop en/of biedprocedure te wijzigen. U bent pas koper wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt opgesteld conform NVM-model met van toepassing zijnde aanvullingen. Hierin kan de verkopende partij nadere clausules en passages opnemen. In hoofdlijnen komt het erop neer dat het risico en aansprakelijkheid van de onroerende zaak op u overgaat. Dit geldt voor tal van zaken als verontreiniging, asbest, zichtbare en onzichtbare c.q. verborgen gebreken etc. Indien er overeenstemming is bereikt over de aankoop van een woning wordt een afspraak met u gemaakt voor het tekenen van de koopovereenkomst. De koopovereenkomst wordt u vooraf per mail toegestuurd. Mocht u naar aanleiding hiervan bezwaren of onduidelijkheden hebben verzoeken we u deze voor de afspraak ondertekening koopovereenkomst en per omgaande bij ons kenbaar te maken. De koopovereenkomst dient altijd spoedig, doch uiterlijk na 3 dagen, na de bereikte overeenstemming ondertekend te worden.

Kosten koper

In de koopovereenkomst wordt altijd opgenomen dat koper de zogenaamde 'kosten koper' (k.k.) betaald. Hierbij moet u denken aan o.a. de notariskosten voor opmaak van de eigendomsakte en eventuele hypotheekakte alsmede de kadasterkosten van inschrijving van deze aktes. Verder heeft u doorgaans ook kosten voor een hypotheekadviseur en taxatiekosten. Ook betaald u 0% (als u in aanmerking komt voor de vrijstelling) of 2% overdrachtsbelasting over de koopsom van een woning en 10,4 % over de koopsom bij geen eigen bewoning. Bij een eventueel voordeel overdrachtsbelasting door de vermindering van de heffingsgrondslag wordt altijd opgenomen in de koopovereenkomst dat dit verkoper toe komt. Het bedrag dat koper aan verkoper uitkeert, wordt verminderd met een zodanig bedrag dat het totaal van het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting betaalt en het bedrag dat koper op grond van dit artikellid aan verkoper betaalt, gelijk is aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting zou betalen indien artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer niet van toepassing zou zijn.

Ouderdomsclausule

Bij verkoop van oudere woningen/onroerende zaken wordt vaak de ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst: Koper koopt de onroerende zaak en het perceel in de huidige staat, met alle zichtbare en onzichtbare gebreken en beperkingen. Het is koper bekend dat de onroerende zaak waarschijnlijk circa 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit, ondanks eventuele modernisering van het gekochte, gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van Artikel 6.1 en 6.3 van de koopovereenkomst 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. Koper aanvaardt alle, in verband daarmee, tekortkomingen van de onroerende zaak en perceel, in het bijzonder wat betreft de leidingen, lozingen, daken, vloeren en eventuele in het gekochte aanwezige installaties voor zover die een belemmering zouden zijn voor het normale gebruik van de onroerende zaak.

Ontbindende voorwaarden

De termijn die wordt opgenomen voor een **ontbindende voorwaarde financiering** (eventueel met Nationale Hypotheek Garantie) is circa **4 weken** na mondelinge overeenstemming. Wij gaan ervan uit dat u vooraf uw financieringsmogelijkheden heeft onderzocht en dat daaruit geen belemmeringen uit naar voren zijn gekomen. Dit om een teleurstelling bij u en bij de verkoper te voorkomen. De hoogte van het hypotheekbedrag is maximaal de getaxeerde marktwaarde van de onroerende zaak in de huidige staat blijkend uit het taxatierapport van de door koper ingeschakelde erkend taxateur. Wanneer de getaxeerde marktwaarde hoger is dan de koopsom wordt als getaxeerde marktwaarde in het kader van de ontbindende voorwaarde financiering het bedrag van de koopsom gehanteerd.

Zekerheidstelling (waarborgsom/bankgarantie)

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. Deze waarborgsom/bankgarantie wordt van koper verlangd in het kader van het boetebeding. De koper dient de waarborgsom/bankgarantie bij de desbetreffende notaris te deponeren op de laatste dag van het eventuele voorbehoud financiering. Als er geen ontbindende voorwaarde financiering is opgenomen bedraagt de termijn uiterlijk 2 weken na de dag van het bereiken van overeenstemming.

Bouwkundig onderzoek koper

Koper wordt de mogelijkheid geboden, alvorens tot overeenstemming te komen, professioneel bouwkundig/specialistisch onderzoek naar de onroerende zaak uit laten voeren door een daartoe gespecialiseerd bedrijf. De inhoud van dit rapport wordt als onderdeel van deze koopovereenkomst beschouwd. Koper vrijwaart verkoper van de uitkomsten van dit bouwkundig onderzoek. De uitkomsten van het bouwkundig onderzoek leidt nimmer tot verhaal jegens de verkoper en/of prijscompensatie dan wel financiële compensatie.

Disclaimer

Aan de inhoud van deze informatie en eventuele bijlagen kunnen nimmer rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Bedenktijd

Na ondertekening van de koopovereenkomst heeft u als particuliere koper 3 (werk)dagen wettelijke bedenktijd, ingaande op 0.00 uur van de dag dat de koopovereenkomst is getekend en koper een kopie van deze overeenkomst heeft ontvangen.

Vloeroppervlakte en inhoud

Verskil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte van de onroerende zaak (perceelgrote, woonoppervlakte/kubieke inhoud etc.) verleent aan geen der partijen enig recht. Verkoper, dan wel makelaar van verkoper, is nimmer aansprakelijk jegens partijen indien blijkt dat de werkelijke grootte groter of kleiner blijkt te zijn. Dit geldt ook bij deze aanwezigheid van een meetrapport welke ter indicatie geldt.

Asbest

Bij onroerende zaken gebouwd voor 1993 is het niet altijd geheel duidelijk of er asbesthoudende materialen zijn toegepast in of aan de onroerende zaak. Daarom wordt in de koopovereenkomst de volgende clause opgenomen: gezien de leeftijd van de onroerende zaak kunnen er 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. In afwijking van artikel 6.4.3. van deze koopovereenkomst 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 als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Contactgegevens

Boekenrode is een full-service makelaarskantoor. Boekenrode wordt door haar gediplomeerde en ervaren makelaars, taxateurs en medewerkers breed vertegenwoordigd in Noord-Nederland vanuit de vestigingen in Groningen en Zwolle.

Begrippen als no-nonsense, doelgericht, goede resultaten en tevreden cliënten staan centraal bij onze werkwijze. U kunt bij Boekenrode terecht voor onder andere bemiddeling bij (ver)huur, (ver)koop, beleggingen, vastgoedontwikkeling, assetmanagement, beheer en taxaties. Door onze specifieke kennis en actieve marktbenadering brengen wij vraag en aanbod effectief bij elkaar.

Boekenrode is o.a. aangesloten bij de NVM, Vastgoedcert, NRVt, NWWI, TMI en RICS.

Even binnen kijken?

Voor meer informatie of een vrijblijvende bezichtiging neemt u gerust contact met ons op.

Bezoekadres

"Schnitgerhuys"
Ubbo Emmiusingel 19
9711 BB Groningen

Postadres

Postbus 1404
9701 BK Groningen

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

☎ 050 – 76 76 690



Wouter Muller
Makelaar-Taxateur o.g.

06 – 25 00 17 82
wmuller@boekenrode.nl



Sjoerd Smidts
Vastgoedadviseur

06 – 24 92 22 26
ssmidts@boekenrode.nl

Disclaimer

© **Boekenrode Makelaars B.V.**

Gehele of gedeeltelijke overname, plaatsing op internetsites, verveelvoudiging op welke andere wijze dan ook van deze inhoud, waaronder zowel tekst als foto's, en/ of commercieel gebruik is niet toegestaan. Aan de inhoud van deze en overige informatie, alsmede eventuele bijlagen kunnen nimmer rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Deze informatie is onder voorbehoud van definitieve goedkeuring opdrachtgever/ eigenaar.

Boekenrode bedrijfsmakelaars & taxateurs heeft vestigingen in Groningen en Zwolle en deze werken onder gezamenlijke naam. Deze vestigingen zijn gescheiden financiële en juridische entiteiten en worden gevoerd onder eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van respectievelijk Boekenrode Makelaars B.V. (vestiging Groningen) en Rotensen Consultancy (vestiging Zwolle). Op al onze werkzaamheden, leveringen en diensten zijn onze voorwaarden en tarieven alsmede de algemene voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) van toepassing. Deze liggen ter inzage bij op ons kantoor en worden op uw eerste verzoek toegezonden.

Boekenrode makelaars B.V. heeft BTW nummer: NL1945.733.69.B01 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 69013861. Rotensen Consultancy heeft BTW nummer: NI0031.75.322.B24 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 77288556.