

Nijensteinheerd 120, 9736TJ GRONINGEN (46440)



Tussenwoning
een perceel grond met woonhuis, berging, erf, tuin en verder toebehoren



A photograph showing a row of red brick terraced houses. The houses have white-framed windows and white doors. A green hedge runs along the front of the properties. In the foreground, there is a blue plastic container and some garden furniture. The sky is overcast.

A photograph of a paved residential street, likely in a suburban area. The street is paved with light-colored bricks or cobblestones. On the left side, there is a metal fence and a small blue structure, possibly a shed or a small building. On the right side, there are green bushes and a brick house. In the background, there are several tall trees and a clear sky. The overall scene is a typical residential street.



Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1%, ten laste van verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 5.102,00 (per 15-08-2024 om 11:11 uur) zie bijlage (per 15-08-2024 om 11:11 uur)



Bijzonderheden

Opkoopbescherming en zelfbewoningplicht

Informatie over de opkoopbescherming en zelfbewoningplicht is te vinden op de website van de gemeente Groningen: [Opkoopbescherming | Gemeente Groningen](#)

Huurbeding

Executant heeft het huurbeding niet ingeroepen. Executant roept het huurbeding niet in, omdat er gegronde redenen zijn om aan te nemen dat ook met instandhouding van de huurovereenkomst kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekhouders die het beding hebben gemaakt en dit jegens de huurder kunnen invoeren, te voldoen. Zie de gepubliceerde bijzondere veilingvoorwaarden. Er heeft zich tot en met 14 augustus 2024 niemand gemeld als huurder.

Volgens opgave taxateur (geveltaxatie):

tussenwoning met muren opgemetseld van steen, houten kozijnen v.v. dubbel glas, dwarskap gedekt met pannen, betonnen vloeren, Verwarming en warm water middels een CV ketel

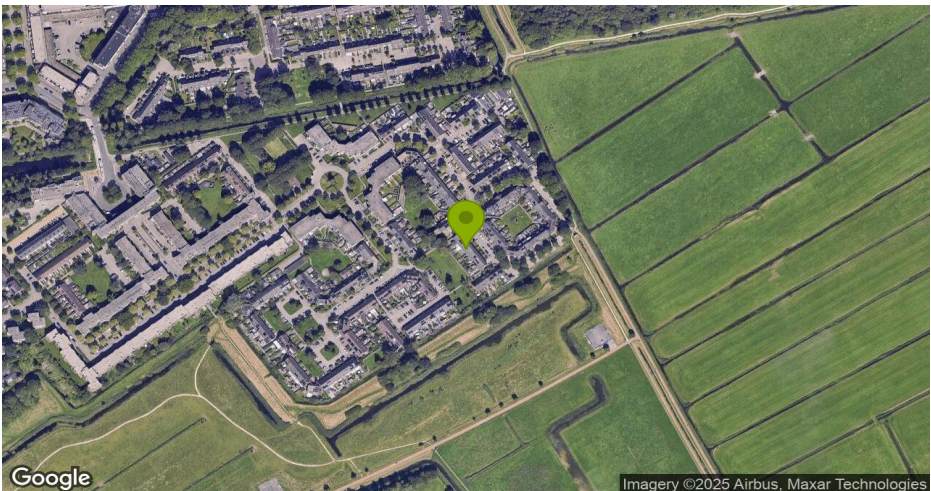
en:

Indeling:

volgens opgave van de vorige verkopende makelaar in 2013; entree/hal, meterkast, toilet, woonkamer met open keuken v.v. diverse inbouwapparatuur en deur naar de tuin. 1e verdieping; 3 slaapkamers (8, 9, en 12,5 m2), badkamer met douche/ligbad en vwt. 2e verdieping; zolderruimte met mogelijkheid tot extra kamer. vrijstaande stenen berging

Executant geeft over bovenstaande en de bijlagen uit het taxatierapport bij brochures geen garanties, koper kan hieraan geen rechten ontleenen).

Voor vragen kunt u contact opnemen met de notaris (Van Weeghel Doppenberg Kamps Notarissen, 0314-372241).



Kadastrale kaart

46440-kadastralekaart9736Nijensteinheerd.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: G.J.H. (Guus) Loef



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Groningen

Sectie AB

Perceel 5839

kadaster



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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 mei 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Bijlage

46440_Informatie gemeente Groningen d.d. 23 mei 2024.pdf

| Van Weeghel Doppenberg Kamps Notarissen

Van: LBW <loketbouwenenwonen@ groningen.nl>
Verzonden: donderdag 23 mei 2024 11:35
Aan: | Van Weeghel Doppenberg Kamps Notarissen
Onderwerp: contactformulier met kenmerk 2024.0706
Categorieën: Opgeslagen bij dossier

Geachte heer/ mevrouw,

Onlangs hebben wij een contactformulier van u ontvangen met verschillende vragen over de openbare executoriale verkoop van het registergoed gelegen aan de Nyensteinheerd 120 te Groningen. Bij deze onze reactie hierop vanuit het loket bouwen en wonen.

Nyensteinheerd 120 te Groningen heeft de enkelbestemming Wonen. Hier horen de volgende bestemmingplanregels bij:

Invouwen Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

-
-
-
-
-
-
-
-

- **Invouwen**
Artikel 11 Wonen
Toelichting bekijken

- o **Invouwen**
11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zelfstandige woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² 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 op of boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. zelfstandige woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend bij omvorming van onzelfstandige woningen en/of eenheden voor kamerverhuur naar zelfstandige woningen, met dien verstande dat:

1. alle onzelfstandige woningen en eenheden voor kamerverhuur vervallen;
 2. het totaal aantal woningen en eenheden afneemt; en
 3. minimaal 24 m² van de gebruiksoppervlakte van een nieuwe woning zich op één bouwlaag bevindt en een nettohoogte heeft van minimaal 2,1 m;
- c. bestaande legale kamerverhuur en bestaand beschermd wonen;
 - d. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
 - e. maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
 - f. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
 - g. additionele voorzieningen.

o Invouwen

11.2 Bouwregels

▪ Invouwen

11.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde doeleinden.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garageboxen' mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 20m² per garagebox.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bergingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mogen tot een hoogte van 3,5 meter geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd.
- e. Nutsgebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale oppervlakte van 25m² en een maximale hoogte van 4 meter.
- f. Het is verboden een woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.
- g. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' woningen of kamerverhuur te realiseren.

▪ Invouwen

11.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De afstand tussen vrijstaande hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt.
- c. De afstand tussen twee aaneengebouwde hoofdgebouwen en één van beide zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt.

- d. De goot- en/of bouwhoogte mag maximaal de aangegeven goot- en/of bouwhoogte bedragen.

- **Invoegen**

11.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend aan de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar gebied, minimaal 1 meter bedraagt.

tenzij er op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aangebouwde bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn in het voorerfgebied waarvoor een vergunning is verkregen, in welk geval voor alle woningen van hetzelfde type aan één straat de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied 12 m² en de maximale goothoogte 3,50 meter bedraagt;

- 2. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op het achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
 2. de afstand tot de zij- en achtererfgrens, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt.

tenzij er op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan vrijstaande bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn in het voorerfgebied waarvoor een vergunning is verkregen, in welk geval voor alle woningen van hetzelfde type aan één straat de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied 10 m² en de maximale bouwhoogte 3,50 meter bedraagt;

- 3. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande dat het achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.
- 4. In afwijking van het bepaalde onder c mag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1', een vrijstaand bijbehorend bouwwerk worden gebouwd met de volgende maximale afmetingen:
 1. voor het perceel Onnemaheerd 1 een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 7 meter;
 2. voor het perceel Beijumerweg 15 een goothoogte van maximaal 3,50 meter en een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
 3. voor het perceel Beijumerweg 18 een bouwhoogte van maximaal 4 meter;

4. voor het perceel Beijumerweg 21 een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 4 meter.

- **Invouwen**

11.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. Voor zover het niet erf- of perceelsafscheidingen betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend op het **achtererfgebied** worden gebouwd, tenzij er op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de vorm van carports aanwezig zijn in het voorerfgebied waarvoor een vergunning is verkregen, in welk geval voor alle woningen van hetzelfde type aan één straat de maximale oppervlakte van carports in het voorerfgebied 15 m² en de maximale bouwhoogte 3,50 meter bedraagt;
 - b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter bedragen en achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 meter.
 - c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.
 - d. Door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande dat het achtererfgebied voor maximaal 50% mag zijn bebouwd.

Er zit geen aanduiding waarover wordt gesproken in artikel 11.1 op dit adres.

In ons bodemsysteem zijn geen actuele gegevens bekend over de bodemkwaliteit op dit adres. De resultaten van een speelveldje in de buurt waren geruststellend. Gelet op de bodemhistorie is er geen eventuele verdenking van bodemverontreiniging op het adres. Mocht u meer zekerheid willen, dan kan een verkennend bodemonderzoek meer duidelijkheid geven. Op dit adres is daarnaast geen aanschrijving in het kader van de woningwet geregistreerd. Er is ook geen sprake van voorkeursrecht.

Informatie over de opkoopbescherming en zelfbewoningplicht is te vinden op onze [site](#).

Hopende u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

Clîëntadviseur | Loket Bouwen en Wonen | Vergunningverlening, Toezicht & handhaving (VTH)

A Maandag t/m vrijdag 08:00-16:30
T 14 050
E loketbouwenenwonen@groningen.nl
W www.gemeente.groningen.nl

Harm Buitenplein 1, Groningen (Europapark)

Het fysieke Loket Bouwen en Wonen is op [afspraak](#) geopend op:

Dinsdagochtend, woensdagmiddag, donderdag- en vrijdagochtend.

Voor inzage bouwdoossier kunt u een virtuele afspraak maken:

<https://gemeente.groningen.nl/bouwdoossier-of-bestemmingsplan-inzien>

Alles over [Bouwen en Wonen](#)

Postadres: Postbus 7081, 9701 JB Groningen

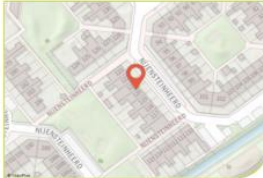
Telefoon 14 050



Bijlage

46440_FUNDERINGSRISICO RAPPORT uit taxatierapport .pdf

FUNDERINGSRISICO RAPPORT



RISICO OP FUNDERINGSPROBLEMATIEK

Voor Nijensteinheerd 120 9736TJ te Groningen zijn de volgende risicoschattingen beschikbaar:

Risico op droogstandsproblematiek: **Laag**

Het pand is gefundeerd op betonpalen. Deze funderingspalen zijn niet gevoelig voor droogstandsproblematiek en dit leidt niet tot een verhoogd funderingsrisico.

Risico op palenpest (bacterieel aantasting): **Laag**

Het pand is gefundeerd op betonpalen. Deze funderingspalen zijn niet gevoelig voor bacteriële aantasting en dit leidt niet tot een verhoogd funderingsrisico.

BETROUWBAARHEID

Het risico op droogstandsproblematiek

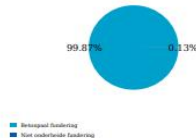
Het risico op droogstandsproblematiek is een indicatief uitgangspunt, bepaald op basis van een modelanalyse.

Risico op palenpest (bacterieel aantasting)

Het risico op palenpest (bacterieel aantasting) is een indicatief uitgangspunt, bepaald op basis van een modelanalyse.

SAMENSTELLING IN BUURT

Funderingstype



ONDERZOEKEN

Uitgevoerde onderzoeken in de buurt

2022 2

Uitgevoerde onderzoeken in de gemeente

In de afgelopen jaren zijn er geen onderzoeken in de gemeente uitgevoerd.

MELDINGEN

Aantal meldingen in de buurt

2024 1

Aantal meldingen in de gemeente

In de afgelopen jaren zijn er geen meldingen in de gemeente gemaakt.

BESCHIKBARE GEGEVENS

Pandgegevens

- Adres: Nijensteinheerd 120
- Postcode: 9736TJ
- Stad: Groningen
- BAGID: 0014200010839774
- Bouwjaar fundering: 1985
- Pandhoogte: 7.64 m

Funderingstype

- Funderingstype: Betonpaal fundering
- Betrouwbaarheid: Afgeleid

Ondergrond

- Grondwaterstand: 2.17 m t.o.v. maaiveld
- Maaiveldhoogte: -0.21 m t.o.v. NAP
- Ondergrond type: Zeekleigebied

Bijlage

46440_BODEMINFORMATIERAPPORT uit taxatierapport.pdf

BODEMINFORMATIERAPPORT

Nijensteinheerd 120 9736 TJ Groningen



-  Onderzoeksgebied
-  Bodemlocatie met mogelijke verontreiniging
-  Bodemlocatie zonder verontreiniging
-  Perceelgrenzen
-  Locatie

Informatie over geselecteerde gebied (perceel incl. buffer van 25 meter)

Voor deze locatie is in het kader van (mogelijke) bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming het bevoegd gezag: Gemeente Groningen

1. Samenvattende conclusies

Is er bij het bevoegd gezag digitaal informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden?	Nee
Zijn er maatregelen bekend?	Nee
Is de getaxeerde woning minder goed te gebruiken voor woondoelinden door de vervuiling?	Nee

2. Bodemlocaties:

Een bodemlocatie is een locatie waar iets bekend is over de bodemkwaliteit of een (mogelijke) bodemverontreiniging. Vaak zijn op een bodemlocatie één of meerdere onderzoeken uitgevoerd, maar dat hoeft niet. De bodemlocatie kan ook een verdenking van een bodemverontreiniging betreffen, op basis van historische informatie.

Naam bodemlocatie Vervolgactie Wet bodembescherming Omschrijving	Amkemaheerd, dempingen Beijum Voldoende onderzocht De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming. AA001401622
Locatiecode Straat/huisnummer Postcode Plaatsnaam Gegevensbeheerder locatie	- - Groningen Groningen
Naam bodemlocatie Vervolgactie Wet bodembescherming Omschrijving	Nijensteinheerd, speelveld achter nr. 247 - 261 Voldoende onderzocht De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming. AA001406402
Locatiecode Straat/huisnummer Postcode Plaatsnaam Gegevensbeheerder locatie	Nijensteinheerd 9736 TT Groningen Groningen
Naam bodemlocatie Vervolgactie Wet bodembescherming Omschrijving	Nijensteinheerd, groenzones parkje Voldoende onderzocht De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming. AA001406432
Locatiecode Straat/huisnummer Postcode Plaatsnaam Gegevensbeheerder locatie	Nijensteinheerd 9736 TM Groningen Groningen



3. Maatregelen:
Binnen het geselecteerde gebied zijn geen openbare, digitale gegevens beschikbaar over maatregelen die genomen zijn in het kader van de Wet bodembescherming.

Bijlage

46440_objectinformatie-9736TJ-120 Kadaster.pdf



Objectinformatie

Nijensteinheerd 120
9736TJ
Groningen

Algemeen

Kadastrale kaart



Kadastrale aanduiding Groningen AB 5839

Perceeloppervlakte 149 m²

Adres Nijensteinheerd 120
9736TJ
Groningen

Omschrijving gebruik Wonen

Energie label RVO.nl heeft van dit adres op dit moment
geen energielabel beschikbaar

WOZ-Object

Actualiteit gegevens 2020

Status Verblijfsobject in gebruik

Bouwjaar 1985

Oppervlakte BAG 111 m²

Vergunde gebruik BAG woonfunctie

Complexrelatie 1

Oppervlaktewijziging -

WOZ-objectnummer 001400054252

Oppervlakte WOZ 105 m²

Oppervlakte WOZ wonen 105 m²

Oppervlakte WOZ niet-wonen -

Inhoud -

Bouwlaag 0

Gebruiksklasse Tussen/rijwoning

Monumentaanduiding Geen monument / Onbekend

Feitelijk gebruik Tussenwoning

Gemeentelijke lasten

Actualiteit gegevens 2023

Onroerendzaakbelasting

OZB-tarief eigenaren woning 0,147100%

OZB-tarief eigenaren niet-woning 0,563500%

OZB-tarief gebruikers niet-woning 0,451100%

Reinigingsheffing

Afvalstoffenheffing vastrecht 263,64
eenpersoonshuishouden

Afvalstoffenheffing vastrecht 308,52
tweepersoonshuishouden

Afvalstoffenheffing vastrecht 374,52
meerpersoonshuishouden

Rioolheffing

Vastrecht tarief eigenaar 155,24

Omgeving

Publiekrechtelijke beperking Huisvestingswet 2014: Vaststelling
huisvestingsverordening inzake
vergunningenstelsel splitsing

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46440_Kostenoverzicht Nijensteinheerd 120 te Groningen per 15-8-2024.pdf

SCHATTING KOSTEN OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP

Nijensteinheerd 120 te Groningen

(stand per 15 augustus 2024)

Verantwoording kostenopgave

De notaris geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige executoriale verkoop (zowel via de openbare veiling ex artikel 3:268 lid 1 BW als via de onderhandse verkoop ex artikel 3:268 lid 2 BW). Deze opgave is een schatting van de kosten en met zorg berekend. Dit geeft geen garantie voor een juiste en volledige opgave. Mogelijk zijn de kosten hoger dan hieronder opgegeven. Dat is voor risico van de koper.

Voor rekening van koper komen:

	Bedrag excl. BTW	21% BTW	Bedrag incl. BTW
Honorarium notaris veilingwerkzaamheden	€ 4.000,00	€ 840,00	€ 4.840,00
Kadastraal recht belast (recherche kosten)	€ 80,00	€ 16,80	€ 96,80
Kadastraal recht onbelast (inschrijvingskosten veilingakten)	€ 165,00		€ 165,00
Totaal:	€ 4.245,00	€ 856,80	€ 5.101,80

Overige kosten:

De wettelijk verschuldigde overdrachtsbelasting	p.m.		
Kosten eventuele ontruiming	p.m.		
Honorarium notaris eventuele akte de command (inclusief volmachten)	€ 750,00	€ 157,50	€ 907,50