

Hoog waardig

BELEGGINGS
VASTGOED

VERKOOPBROCHURE
E.G. Balchstraat 7

Wester Dakh

Adres	E.G. Balchstraat 7, 9728 WB Groningen
Type object	3-kamer appartement
Kadastrale aanduiding	Helpman O 1227 A4
Eigendomssituatie	Volledig eigendom
Bouwjaar	1991 (renovatiejaar 2021)
Gebruiksoppervlakte	75 m2
Energie index	A
Verwarming	CV-ketel
Oplevering	Leeg of in verhuurde staat
Huuropbrengsten	€21.600,- bruto huur per jaar €19.200,- kale huur per jaar
Aanvaarding	In overleg, eind 2021
Richtprijs	€325.000,- k.k

Exoneratie: Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld, echter ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden.



SURF NAAR
WWW.ALLOOY.NL



SCHRIJF U IN
OP ONZE MAILING



ALTIJD OP DE HOOGTE
VAN BELEGGINGSAANBOD

Algemene beschrijving object:

Volledig gerenoveerd beleggingsobject; 3-kamer appartement gelegen aan de E.G. Balchstraat in de populaire wijk 'Hoornse Meer'. Het appartement is midden 2021 hoogwaardig gerenoveerd met aandacht voor de afwerking. Bij de renovatie is gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen en is gekozen voor een luxe afwerking. Het appartement is volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel A. Het appartement wordt gemeubileerd verhuurd en is hierdoor zeer geschikt voor de verhuur aan expats. Kortom, een zorgeloze en toekomstbestendige belegging met weinig tot geen onderhoud de komende jaren.

Indeling appartement:

Begane grond:

Entree/hal, een ruime woon-/eetkamer van ca. 26 m². De luxe openkeuken is voorzien van een vaatwasmachine, combi-oven/magnetron, 4-pits kookplaat en afzuigkap, koel-vriescombinatie, vriezer en genoeg opbergruimte; al met al is deze keuken van alle gemakken voorzien! Hal met modern toilet en fonteintje, berging en trap naar 1^e verdieping.

1e verdieping:

Via de trap naar de 1e verdieping kom je bij twee ruime slaapkamers van ca. 12 en 8 m², een luxe badkamer ca. 7 m² met regendouche, badkamermeubel met lades, en een ruim ligbad.

Daarnaast heeft dit appartement nog een gesloten voortuin van ca. 25 m² op het westen.

Kortom, dit object is een plaatje voor het oog; niet alleen voor u, maar ook zeker voor de huurder(s)!

Locatie:

De E.G. Balchstraat is gunstig gelegen in de zeer gewilde wijk 'Hoornse Meer'. In de directe omgeving bevinden zich meerdere supermarkten, winkels en restaurants op loopafstand. Daarnaast is het prachtige Hoornse Meer op loopafstand met een oase van rust. Het appartement bevindt zich slechts 5 minuten rijden vanaf de uitvalswegen en parkeren voor de deur is geen enkel probleem.

Potentiële huur	Kale huur	G/W/E	Service kosten	Huur inclusief
	€ 1.600,00	€ 125,00	€ 75,00	€ 1.800,00
Totaal per maand	€ 1.600,00	€ 125,00	€ 75,00	€ 1.800,00
Totaal per jaar	€ 19.200,00	€ 1.200,00	€ 900,00	€ 21.600,00

Exoneratie: Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld, echter ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden.



SURF NAAR
WWW.ALLOOY.NL



SCHRIJF U IN
OP ONZE MAILING



ALTIJD OP DE HOOGTE
VAN BELEGGINGSAANBOD

Overzicht bijlagen

Toegevoegd aan brochure:

- 1 - Fotoreportage E.G. Balchstraat 7
- 2 - Plattegrond appartement
- 3 - Kadastrale kaart en eigendomsinformatie
- 4 - WWS-berekening

Op aanvraag beschikbaar:

- 5 - Akte van levering
- 6 - Splitsingsakte
- 7 - Stukken VvE
- 8 - Energielabel



SURF NAAR
WWW.ALLOOY.NL



SCHRIJF U IN
OP ONZE MAILING



ALTIJD OP DE HOOGTE
VAN BELEGGINGSAANBOD



SURF NAAR
WWW.ALLOOY.NL



SCHRIJF U IN
OP ONZE MAILING



ALTIJD OP DE HOOGTE
VAN BELEGINGSANBOD



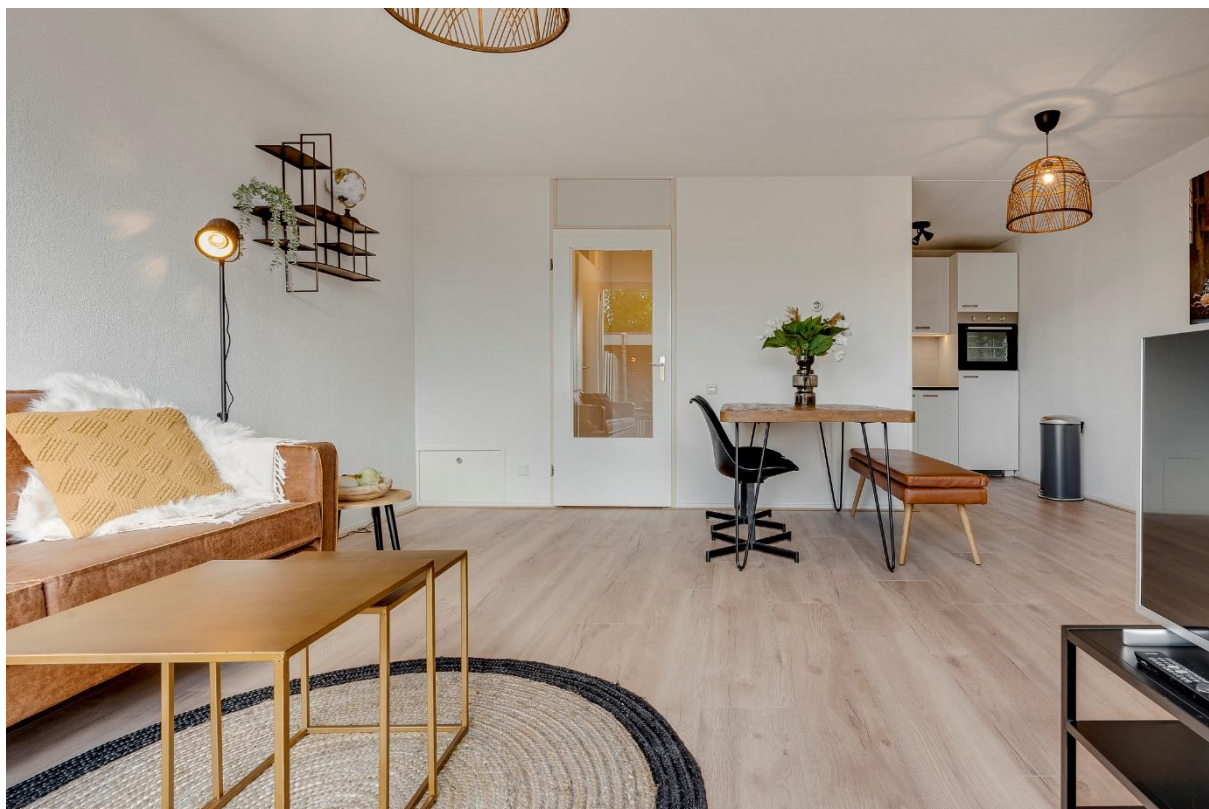
SURF NAAR
WWW.ALLOOY.NL



SCHRIJF U IN
OP ONZE MAILING



ALTIJD OP DE HOOGTE
VAN BELEGGINGSAANBOD



SURF NAAR
WWW.ALLOOY.NL



SCHRIJF U IN
OP ONZE MAILING



ALTIJD OP DE HOOGTE
VAN BELEGINGSANBOD



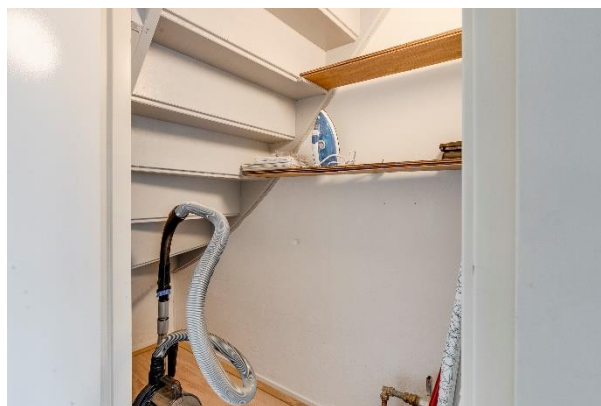
SURF NAAR
WWW.ALLOOY.NL



SCHRIJF U IN
OP ONZE MAILING



ALTIJD OP DE HOOGTE
VAN BELEGINGSANBOD



SURF NAAR
WWW.ALLOOY.NL



SCHRIJF U IN
OP ONZE MAILING



ALTIJD OP DE HOOGTE
VAN BELEGGINGSAANBOD



SURF NAAR
WWW.ALLOOY.NL



SCHRIJF U IN
OP ONZE MAILING



ALTIJD OP DE HOOGTE
VAN BELEGGINGSAANBOD



SURF NAAR
WWW.ALLOOY.NL



SCHRIJF U IN
OP ONZE MAILING



ALTIJD OP DE HOOGTE
VAN BELEGGINGSAANBOD



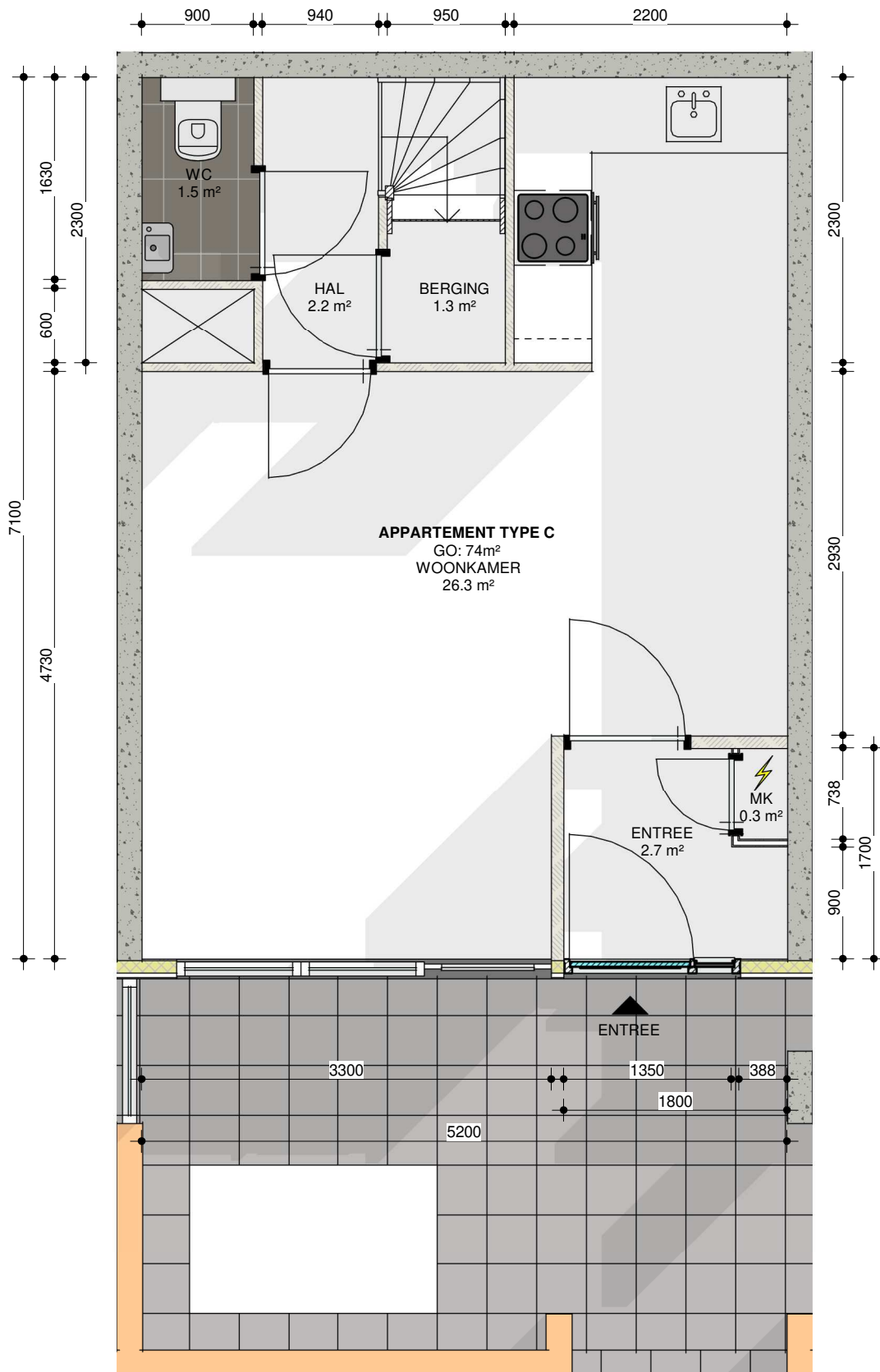
SURF NAAR
WWW.ALLOOY.NL

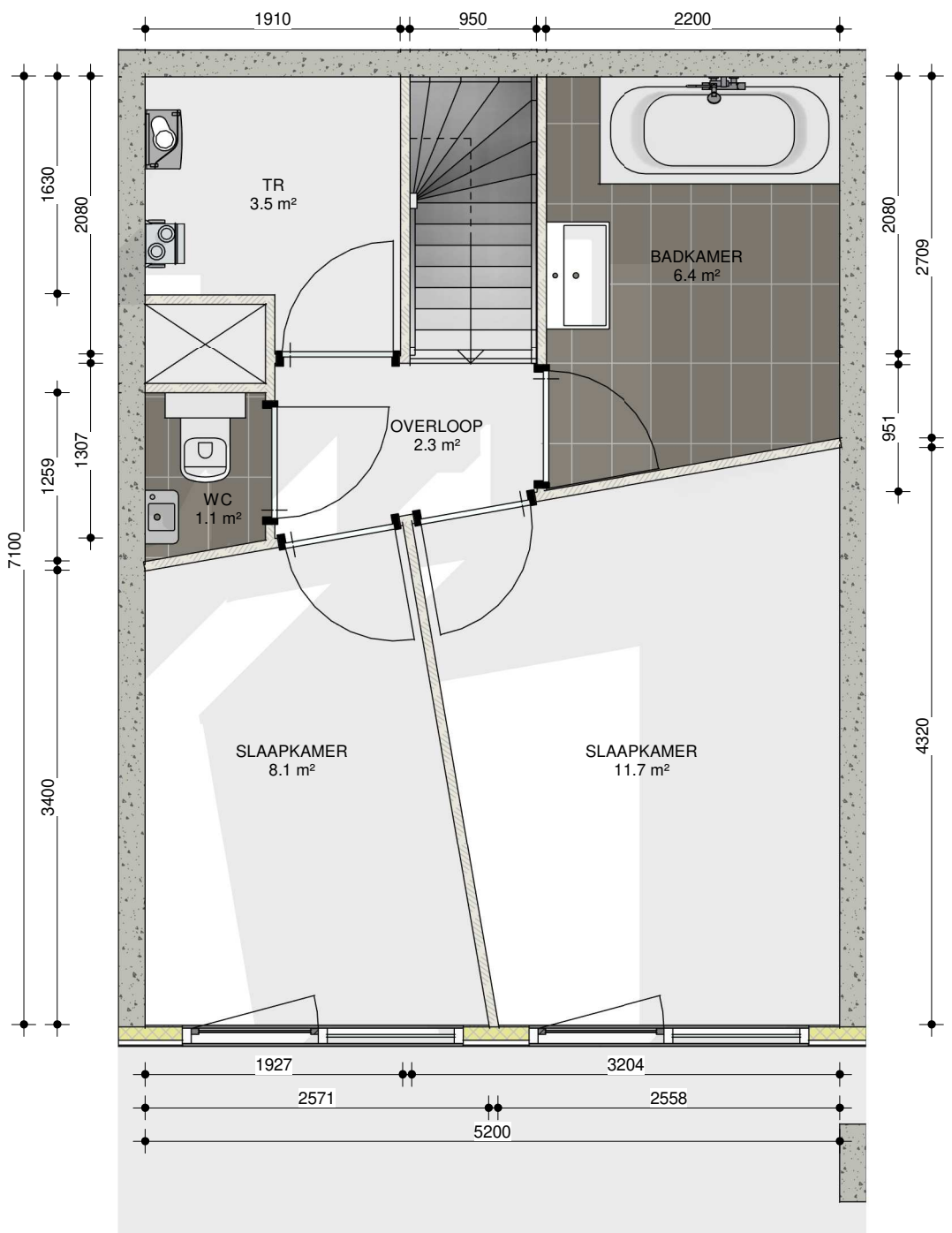


SCHRIJF U IN
OP ONZE MAILING



ALTIJD OP DE HOOGTE
VAN BELEGINGSAANBOD





1e VERDIEPING



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Helpman

Sectie O

Perceel 1201

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 oktober 2021

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



BETREFT

Helpman O 1227 A4

UW REFERENTIE

Allooy

GELEVERD OP

21-10-2021 - 09:09

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11110132540

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

20-10-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

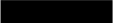
20-10-2021 - 14:59

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie

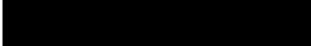
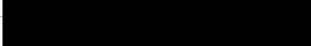
ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Helpman O 1227 A4 Kadastrale objectidentificatie : 059430122710004 Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'		
Locatie	E.G. Balchstraat 7 9728 WB Groningen Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0014010011064871		
Omschrijving	Wonen (appartement)		
Koopsom		Koopjaar	
Vereniging van eigenaren	Vereniging Van Eigenaars Van E.G.Balchstraat 1-10 En S.O.J. Pallmestraat 201-295 (Oneven) Te Groningen		
Ontstaan uit	Helpman O 1201		
Splitsingsakten	Hyp4 58972/48	Ingeschreven op	15-11-2010 om 09:00
	Hyp4 57244/38	Ingeschreven op	29-09-2009 om 09:00
	Hyp4 57209/113	Ingeschreven op	18-09-2009 om 12:05
	Hyp4 5102/46 Groningen	Ingeschreven op	02-07-1993

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014		
Basisregistratie Kadaster			
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Groningen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79965/00103	Ingeschreven op	15-12-2020 om 10:27
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)		

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)			
Afkomstig uit stuk			
Naam gerechtigde			
Adres			
Statutaire zetel			



BETREFT

Helpman O 1227 A4

UW REFERENTIE

Allooy

GELEVERD OP

21-10-2021 - 09:09

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11110132540

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

20-10-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

20-10-2021 - 14:59

BLAD

2 van 2



Huurprijscheck zelfstandige woonruimte

1. Oppervlakte van vertrekken

Ruimte & vertrekken	m ²	verwarmd	Punten
Woonkamer met open keuken	26,30 m ²	Ja	
Slaapkamer (1)	8,10 m ²	Ja	
Slaapkamer (2)	11,70 m ²	Ja	
Badkamer	6,40 m ²	Ja	
Punten vertrekken	52,50 m ²		53,00
Subtotaal			53,00

2. Oppervlakte overige ruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	verwarmd	Punten
Berging	1,30 m ²	Nee	
Wasruimte	3,50 m ²	Nee	
Schuur / (fietsen)berging	5,00 m ²	Nee	
Punten overige ruimten	9,80 m ²		6,75
Subtotaal			59,75

3. Verwarming & installaties

		Punten
Verwarming	Centrale verwarming (eigen cv-ketel)	
Aantal verwarmde vertrekken	5	10,00
Punten verwarming		10,00
Huistelefoon met video	Nee	0,00
Subtotaal		69,75

4. Energieprestatie

		Punten
Woonvorm	Meergezinswoning (b.v. een flat of etagewoning)	
Energielabel	Label A	32,00
Punten energieprestatie		32,00
Subtotaal		101,75

5. Keuken

		Punten
Voorzieningen Woonkamer met open keuken		
Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)	1	0,25
Inbouw koel-/vriescombinatie	1	1,25
Inbouw vaatwasmachine	1	1,25
Inbouw kookplaat (gas/elektrisch)	1	0,50
Inbouw combi oven/magnetron	1	1,50
Inbouw luxe uitgevoerde RVS wasemkap	1	0,75
Het aanrecht is langer dan 2 meter	1	7,00
Extra dubbele kast	1	0,50
Luxe uitvoering	2,00	2,00
Punten keuken *		14,00
Subtotaal		115,75

6. Sanitair

		Punten
Toiletten	2	6,00
Wastafels	3	3,00
Voorzieningen Badkamer		
Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)	1	0,25
Schuif- of vouwwand met aluminium frame	1	1,00
Kastje met ingebouwde wastafel	1	0,25
Bad en aparte douche	1	7,00
Designradiator / handdoekenradiator	1	0,25
Extra wandtegels	4,00 m ²	0,50
Luxe uitvoering	2,00	2,00
Punten sanitair *		20,25
Subtotaal		136,00

7. Woonvoorzieningen gehandicapten

	Punten
Punten voorzieningen gehandicapten	0,00
Subtotaal	136,00

8. Privé-buitenruimten

Ruimte & vertrekken	m ²	Punten
Voortuin (5,20 x 4,50)	23,40 m ²	0,00
Punten privé-buitenruimten	23,40 m ²	2,00
Subtotaal		138,00

9. Punten voor de WOZ-waarde

		Punten
WOZ-waarde	€ 206.000,00	38,00
WOZ-waarde woning in COROP-gebieden Amsterdam of Utrecht	Nee	
Hoogniveau renovatie of bouwjaar woning 2015 of later?	Nee	
Punten WOZ-waarde		38,00
Subtotaal		176,00

10. Renovatie

		Punten
Bedrag renovatie (0,2 punt per € 1.000)	€ 25.000,00	5,00
Toelichting	Renovatie	
Punten renovatie		5,00
Subtotaal		181,00

11. Hinderlijke situaties (vervallen per 1 oktober 2015)

12. Zorgwoning

		Punten
Zorgwoning	Nee	0,00
Punten zorgwoning*		0,00
Subtotaal		181,00

13. Punten voor schaarstegebied (vervallen per 1 oktober 2015)

14. Rijksmonument

	Punten
Geen	0,00
Subtotaal	181,00

Gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen

Ruimte & vertrekken	m ²	wooneenheden	verwarmd	Punten
Punten verwarming				
Punten gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen *				0,00
Subtotaal				181,00

Puntenwaarde totaal

	Totaal
Totaal aantal punten (afgerond)	181
Maximale huurprijs op basis van punten	€ 966,40
Maximale huurprijs per 1 juli 2021 (kale huurprijs)	€ 966,40

*Deze uitkomsten zijn gebaseerd op complexe berekeningen. Indien u meer wilt weten over de rekenregels, dan kunt u dit nalezen in het beleidsboek waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte.

Toelichting bij *

- Aftrek voor toilet in badkamer
Als er een toilet is in de bad- of doucheruimte, wordt 1 m² van de oppervlakte van deze ruimte afgetrokken.
- Aftrek voor ontbreken vaste trap
Als er geen vaste trap naar de zolder is, wordt 5 punten afgetrokken van het aantal punten van de oppervlakte van de zolderruimte. Krijgt de oppervlakte minder dan 5 punten, dan kan het resultaat niet negatief zijn.
- Aftopping extra kwaliteit keukens.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor de lengte van het aanrecht.
- Aftopping extra kwaliteit sanitair.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor douche en/of bad.
- Punten zorgwoning. Als er sprake is van een zorgwoning, wordt het aantal punten automatisch verhoogd met 35% over de onderdelen 1 t/m 9.1 + 10.
- Punten gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen
De berekening van het aantal punten voor gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen is hetzelfde als voor de eigen ruimten en voorzieningen. De punten worden alleen verdeeld over het aantal wooneenheden die hiervan gebruik maakt.

Disclaimer

Deze puntentelling is samengesteld op 22-10-2021 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. U vindt de Huurprijscheck op [Huurcommissie.nl](https://www.huurcommissie.nl) Zowel huurders als verhuurders kunnen gebruik maken van de online Huurprijscheck. Als gegevens correct zijn ingevuld is de uitkomst een zorgvuldige indicatie van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs. Toch kan een onderzoek door de Huurcommissie tot een afwijkend puntentotaal leiden. Bijvoorbeeld omdat de oppervlakte preciezer wordt opgemeten, of omdat de Huurcommissie een ander oordeel heeft over aard of kwaliteit van voorzieningen. Onderhoudsgebreken hebben geen invloed op het puntentotaal, maar kunnen wel zorgen voor een (tijdelijke) verlaging/ bevrozing van de betaalde huurprijs. Daarvoor moet dan wel een procedure bij de Huurcommissie worden gevoerd.