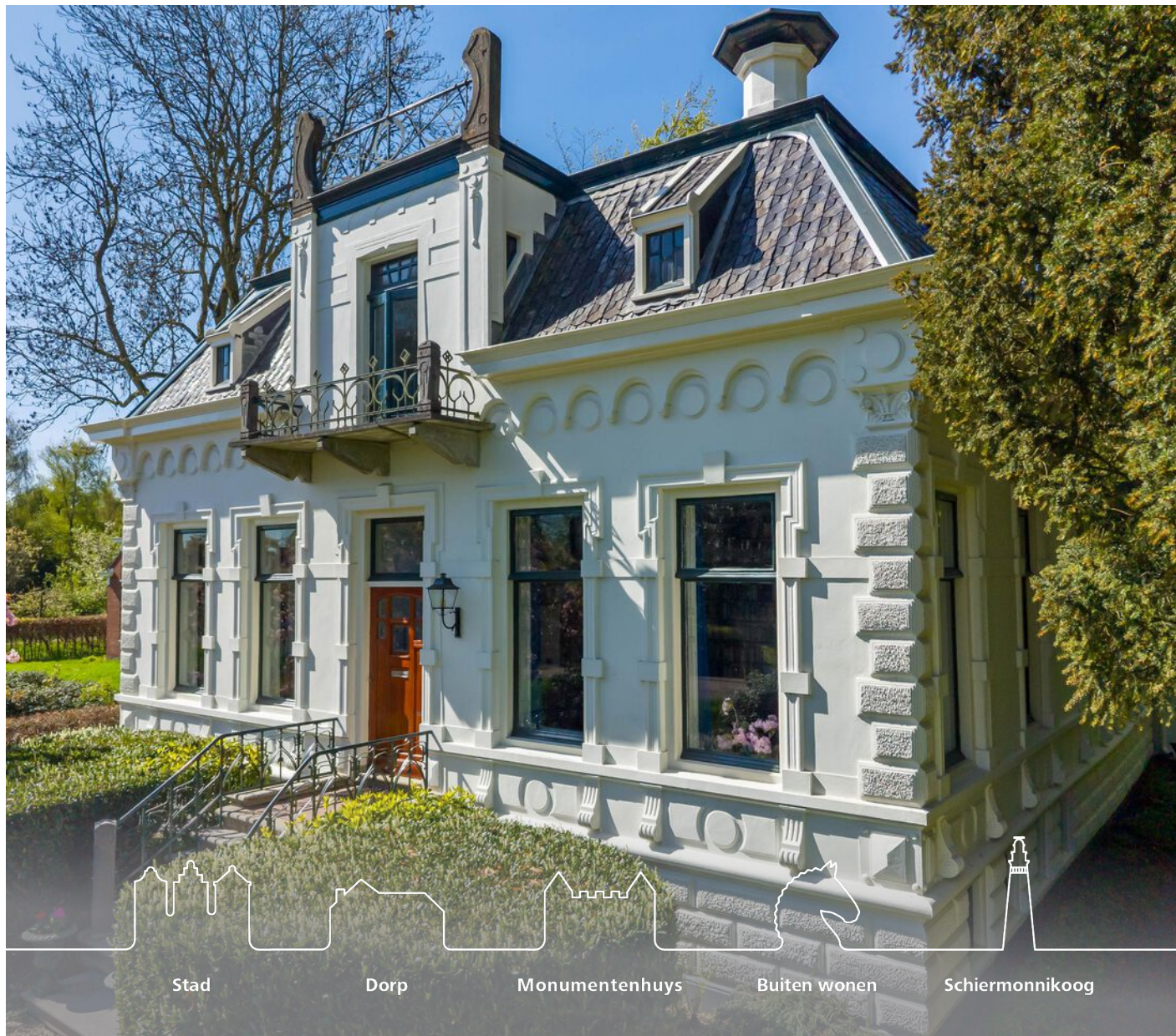


UITZONDERLIJK WONEN



VERVER
JET WINTERS
MAKELAARS

**Middelberterweg 30
Groningen**





Verver Jet Winters Makelaars presenteert:

MONUMENTALE PASTORIE!

Wat een allure en wat een prachtige locatie!

Deze monumentale pastorie heeft de allure van een landhuis. Omstreeks 1744 is de pastorie gebouwd tegenover het middeleeuwse kerkje van Middelbert. Omstreeks 1880 kreeg de pastorie zijn statige huidige vorm.

De parkachtige setting met oude bomen, de royale kavel eigen grond die vrijwel aan de achtergelegen Middelberterplas grenst, maken het geheel uniek om te bewonen. Het Rijksmonument verkeert in zijn algemeenheid in goede staat. Er is door de jaren heen zorgvuldig op onderhoud gemonitord (Monumentwacht) en waar nodig hersteld en verbeterd.

De binnenzijde is sober en eenvoudig qua afwerking maar fraai qua indeling en statuur. Dit stijlvolle huis verdient het om gemoderniseerd te worden. Ook op het gebied van verduurzaming verdient dit prachtige object aandacht.

De ligging in Middelbert is ideaal; aan een rustige weg gelegen en op circa 15 minuten van de gezellige stad Groningen. Met de auto bent u in nog geen 5 minuten in de stad. De A7 en de ringweg zijn snel en eenvoudig te bereiken.

De tuin van de pastorie is uiterst royaal. De afgelopen jaren is de tuin wat dichtgegroeid maar de ruimte, lichtinval en de vrije ligging zijn prachtig. Er is een fijn en volop privacy biedend terras aan de achterzijde van het landhuis. In de tuin bevindt zich een vrijstaande houten garage en een houten tuinprieel. De diepe tuin loopt vrijwel tot aan de Middelberterplas. In overleg met de eigenaar van de laatste aan het water grenzende strook is hier eveneens gebruik van te maken.

De Rijks monumentale pastorie zelf heeft alle allure van een prominent landhuis. De statige trap naar het voorportaal, de trap naar de tuin; alles heeft stijl en allure. De vele lichtinval in alle vertrekken maken het een huis waar het plezierig wonen is. De pastorie heeft een prettige gelijkmatige indeling. Er zijn meerdere vertrekken op de begane grond en ook onder de royale kap laten zich eenvoudig meerdere kamers realiseren (nu zijn er al drie eenvoudige slaapvertrekken en een verouderde badkamer), woonoppervlak circa 80 m².

Daar u moet ervaren of dit statige object voor u tot een fijn en comfortabel landhuis kan worden gemaakt raden wij u beslist een bezichtiging aan. Voor een indruk van de indeling en de maatvoering verwijzen wij naar de plattegronden en voor een sfeerimpressie kunt u de video bekijken.





Bijzonderheden:

- Monumentale pastorie met allure;
- Door de jaren degelijk casco onderhoud gepleegd;
- Dit prachtige object verdient kundige verduurzaming;
- Diepe tuin met veel privacy;
- Volop mogelijkheden om met doordachte verbouw uw eigen unieke landhuis te creëren;





KENMERKEN

Bouwjaar:	1744
Woonoppervlakte:	248 m ²
Perceeloppervlakte:	5300 m ²
Inhoud:	1600 m ³









Indeling: voorentree, voorportaal met geslepen glas naar centrale statige hal waaraan alle vertrekken op de begane grond grenzen. Voorkamer met mooie schouw en fijne lichtinval, tegenover gelegen bibliotheek met eveneens een mooie schouw. Master bedroom met naastgelegen complete maar gedateerde badkamer, trap naar de grote droge kelder met prachtige authentieke plavuizen. In het achtergedeelte bevindt zich de living met studiehoek en de tegenover gelegen woonkeuken. Vanuit de living kijkt u weids uit over de lager gelegen tuin. De keuken is prachtig maar authentiek. Eenvoudig maar eveneens fraai. Er is een karakteristieke, kwartronde inbouwkast en er zijn stijlvolle vensterbanken en leuke kleine raampjes. Naast de royale keuken is er via een trapje de grote bijkeuken annex garage te bereiken. In de bijkeuken is via twee zijden toegang tot de tuin. Er is veel kastruimte gerealiseerd en er is toegang tot de inpandig te bereiken garage. Boven dit gedeelte is er een zolderruimte.

Aan het einde van de centrale gang is er een toiletruimte. Via de gang bereikt u de trap naar de eerste etage. Hier zijn nu binnen de imposante met hout beschoten kap een drietal slaapvertrekken gerealiseerd met eveneens een gedateerde maar royale badkamer. Indien gewenst zijn hier na verbouw en verduurzaming eenvoudig meerdere royale slaapvertrekken te realiseren.

Dit verzorgde monumentale pand heeft een bijzonder fraaie statuur. Met de nodige investeringen, overleg met Monumentenzorg en het adequaat aanwenden van subsidies is de pastorie te verbouwen tot een landhuis dat zijn weerga niet kent. De parkachtige tuin geeft het geheel een landhuisachtige allure. De ligging op fietsafstand van Groningen maakt het geheel uniek.









KEUKEN

De keuken is prachtig maar authentiek. Eenvoudig maar eveneens fraai. Er is een karakteristieke, kwartronde inbouwkast en er zijn stijlvolle vensterbanken en leuke kleine raampjes.

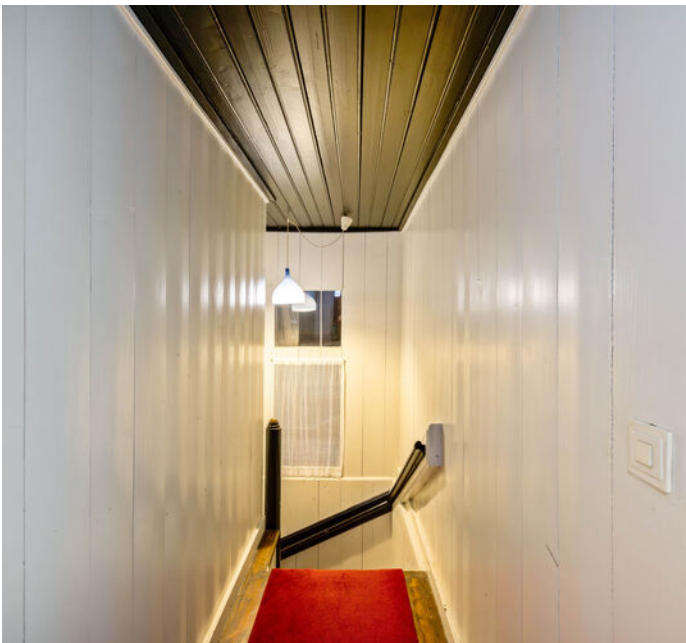
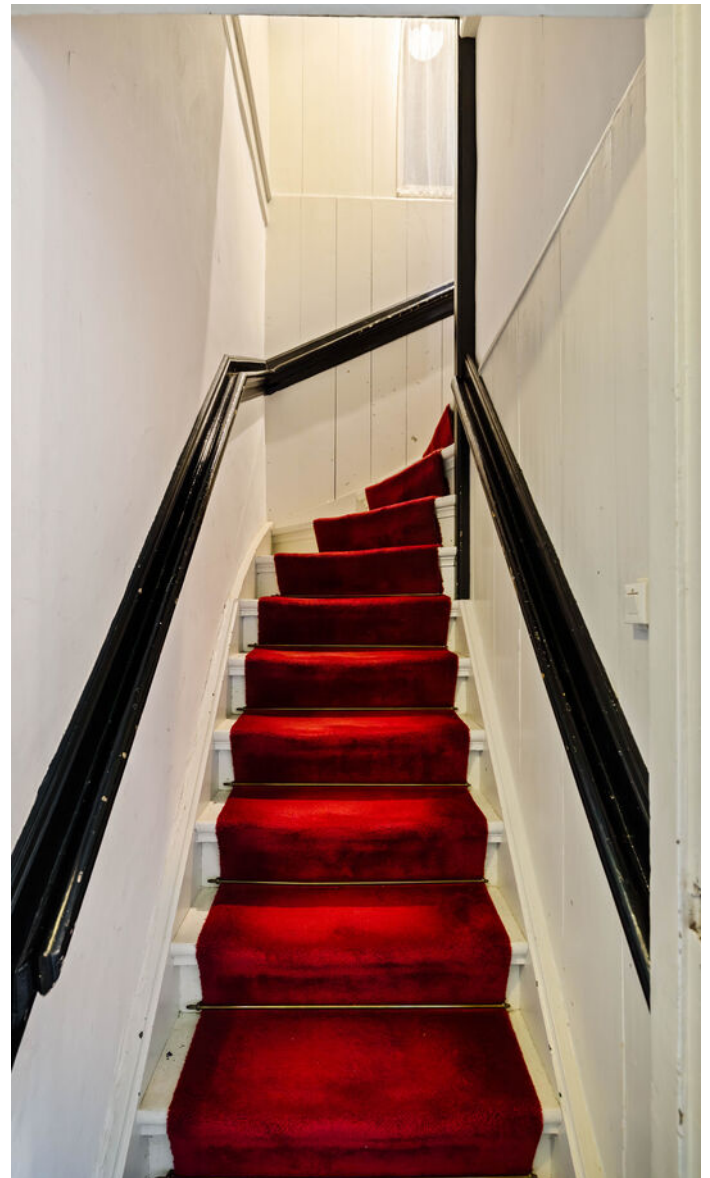






Grote droge kelder met prachtige authentieke plavuizen.

Trap naar de eerste etage.







PLATTEGROND



Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis.nl.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

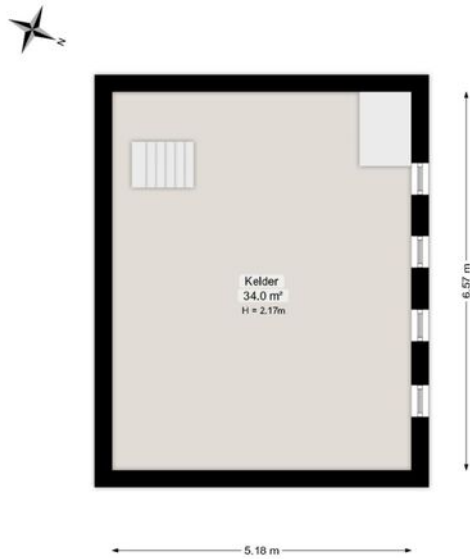
PLATTEGROND



Deze plattegrond is opgesteld door MeethuisD.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

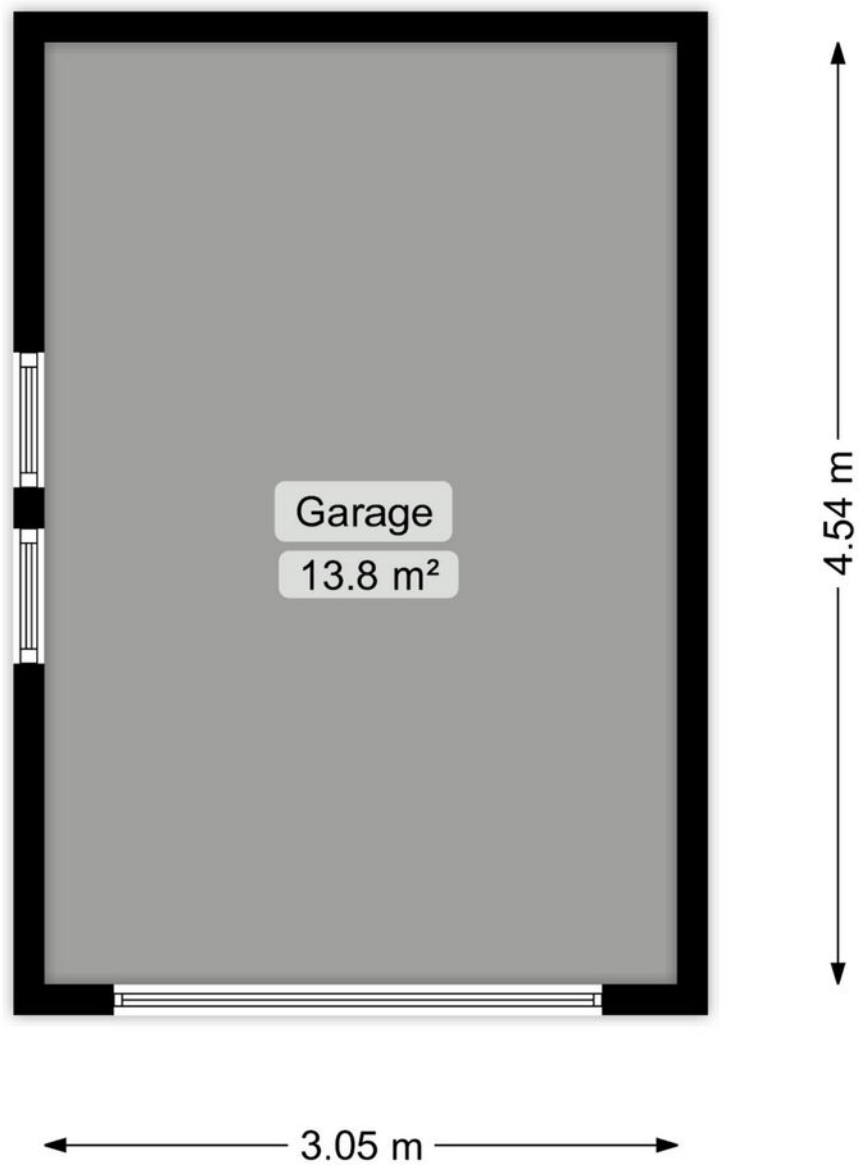
PLATTEGROND

Kelder



Deze plattegrond is opgesteld door Meetwerk.nl.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

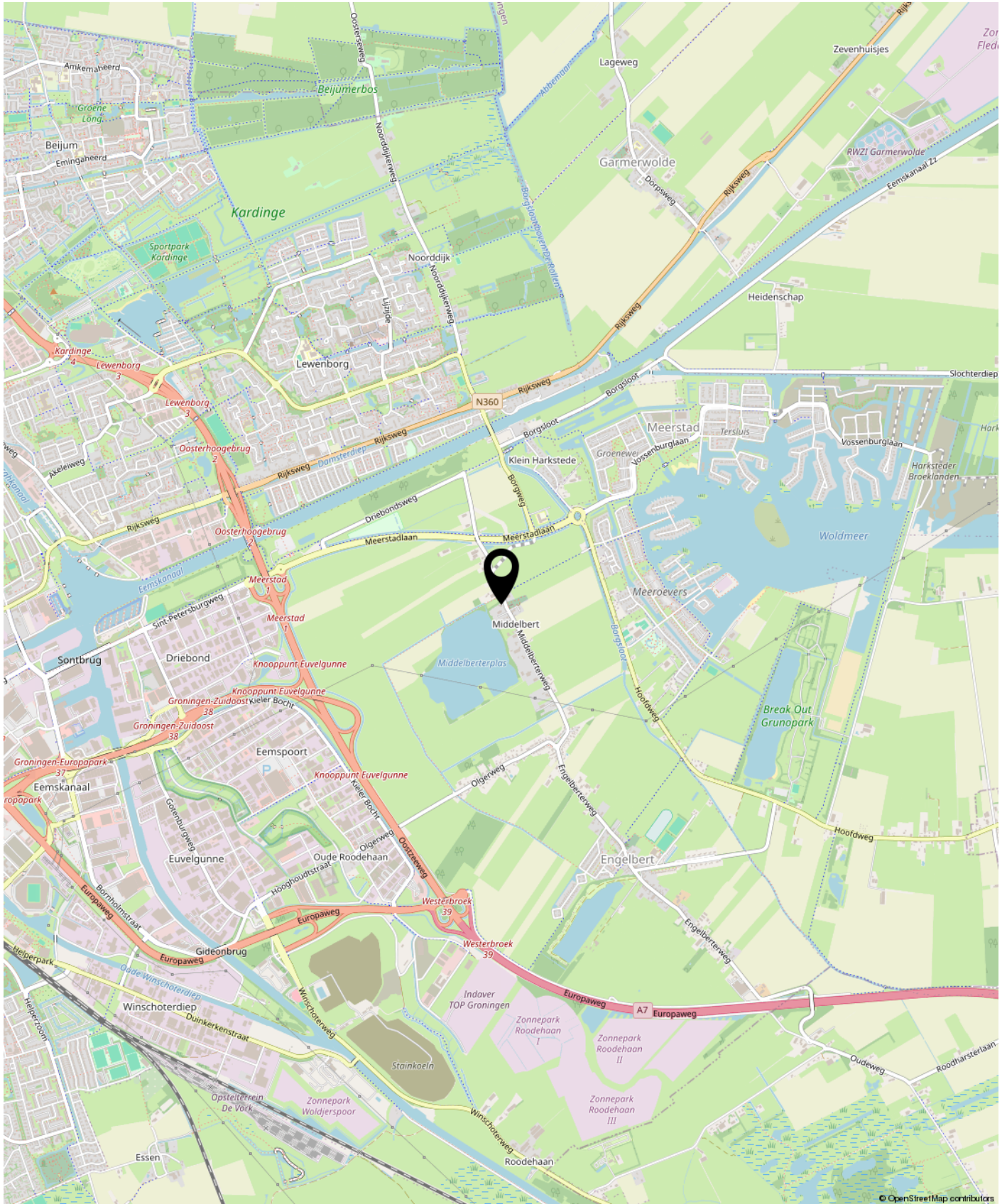
PLATTEGROND



Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE

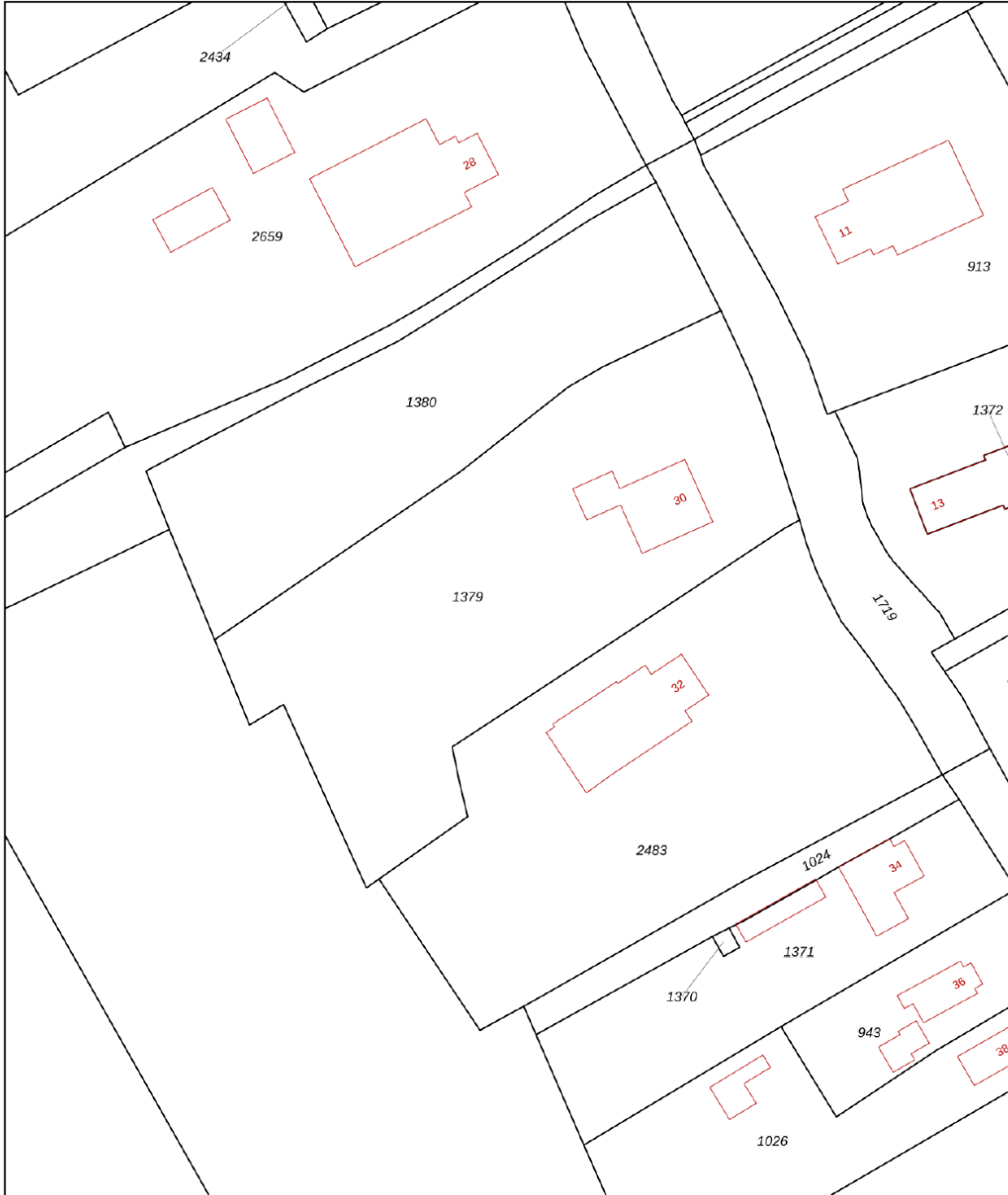
Middelberterweg 30
9723 EV Groningen




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vjw



0 10 20 30 40 50m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Noorddijk	
—	Huisnummer	Secctie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1379	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 januari 2026
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.



GRONINGEN

Groningen is een bruisende studentenstad. De jongste stad van Nederland kent een lange geschiedenis en dat is te zien aan de historische pakhuizen, hofjes en gebouwen. Groningen is ook een stad met lef, de stad heeft de meest vernieuwende architectuur binnen haar grenzen. Groningen is ooit verkozen tot Beste Binnenstad.

Groningen kent diverse wijken, elk met hun eigen sfeer en identiteit.

Ook qua woningtypen biedt Groningen alles: historische herenhuizen, pakhuizen, hofjes, moderne huizen en appartementen. Groningen ademt architectuur!

HOE WERKT HET KOPEN VAN EEN HUIS?

Een huis kopen doet u niet elke dag. Wij gaan er dan ook van uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt, onderzoek hebt verricht naar alle aspecten die in het algemeen en in het bijzonder voor u van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe hoort het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente, onderzoek naar erfdienstbaarheden en onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Bezichtiging

Wees ervan verzekerd dat alle, voor u van belang zijnde zaken ter sprake komen. Schroom niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Belangrijk voor u is dat u aan een bezichtiging geen rechten kunt ontlenen. Dat wil zeggen dat wij vrij zijn om ook met ander kandidaten afspraken voor een bezichtiging te maken.

Een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

- De datum van aanvaarding en levering;
- Eventuele overname van roerende zaken;
- Eventuele ontbindende voorwaarden.

Lijst van (on)roerende zaken

Bij aankoop wordt de staat van de oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken welke is opgenomen in de brochure en bij aankoop aan de koopakte zal worden gehecht. Deze lijst is onder het voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Ontbindende voorwaarden

Mocht u een ontbindende voorwaarde wensen voor de verkrijging van een financiering en/of Nationale Hypotheekgarantie, dan dient u dat expliciet te vermelden. Ontbindende voorwaarden worden alleen in de koopakte opgenomen indien zij in de onderhandelingen zijn meegenomen.

Onderzoeksplicht koper

Een koper koopt de onroerende zaak in de staat waarin het zich ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst bevindt. In het algemeen staat de verkoper niet in voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen. Ten aanzien van de feitelijke gebreken wordt er in de praktijk van uit gegaan dat, dóór of namens de koper zelf, is nagegaan of de zaak aan de door hem gestelde eisen voldoet.

Meldingsplicht verkoper

In, aan of om de woning kunnen afwijkende afspraken of bijzonderheden van toepassing zijn die voor u van belang kunnen zijn bij het uitbrengen van een bod. Hierbij valt onder andere te denken aan huur-, lease- of onderhoudscontracten. De verkoper is wettelijk verplicht om u hiervan op de hoogte te stellen en doet dat middels de vragenlijst voor de verkoop. Deze is opgenomen in de brochure en zal bij aankoop aan de koopakte worden gehecht.

Koopakte

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgesteld door de verkopend makelaar van de woning, conform het meest recente model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Erfdienstbaarheden

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van het laatste eigendomsbewijs ligt bij de makelaar ter inzage. Deze kopie zal bij de aankoop aan de koopakte worden gehecht. In de notariële akte van levering worden bepalingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Waarborgsom

Tot zekerheid in de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt doorgaans standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten op een bankrekening van de notaris of een bankgarantie af te geven aan de notaris. Deze waarborgsom cq. bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en wordt bij de overdracht verrekend.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en bekend te zijn met de regelgeving omtrent eventuele wijzigingen en afvoer daarvan.

Energielabel

Verkoper beschikt bij de verkoop standaard over een energielabel behoudens als het een Monument betreft, daarbij is het energielabel niet verplicht.

verkoop is de verkoper verplicht aan de koper te laten zien, welk energielabel de woning heeft.

3 dagen bedenktijd

Na het tekenen van het koopcontract heeft u nog 3 dagen bedenktijd. De bedenktijd gaat in op de dag nadat u een afschrift van het door beide partijen getekende koopcontract heeft ontvangen. Tijdens de bedenktijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. U hoeft daarvoor geen reden op te geven. Ook hoeft u geen vergoeding te betalen aan de verkoper. De bedenktijd kan langer zijn als 2 of 3 dagen op een zaterdag, zondag of feestdag vallen. Eindigt de bedenktijd op een zaterdag, zondag of feestdag? Dan duurt de bedenktijd tot de eerstvolgende werkdag.

Bedenktijd andere soorten woningen

Bij de koop van een vakantiehuis heeft u ook een schriftelijk koopcontract nodig. Ook hiervoor geldt de bedenktijd van 3 dagen. Maar de eisen gelden niet voor de koop van bijvoorbeeld onbebouwde grond, woonboten en woonwagens. De eisen gelden ook niet voor huurkoop en koop op een openbare veiling waarbij een notaris aanwezig is.

Informatiebrochures

Deze documentatie is met grote zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij echter in grote mate afhankelijk van derden. Wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

Vrijblijvend

Een bezichtiging is vrijblijvend. Realiseert u zich echter wel dat een verkoper zijn huis aan u openstelt. Verkoper stelt het zeer op prijs dat u bij geen interesse hen hiervan op de hoogte stelt middels een telefoontje naar ons kantoor.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod (dus een tegenbod doet) of als de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeeft dat u met hem in onderhandeling bent. U bent niet in onderhandeling als de makelaar aangeeft uw bod te zullen overleggen met de verkopers.

Gaan bezichtigingen door bij lopende biedingen?

Een bieding hoeft niet tot verkoop te leiden en de eerste bidder is niet altijd de beste. Het komt dus voor dat bezichtigingen gewoon doorgaan. Normaal gesproken meldt de verkopend makelaar dat hij "onder bod" is. Over de hoogte van dat bod zullen geen mededelingen worden gedaan. Het is mogelijk om als tweede een bieding te doen.

De makelaar kan u informeren over de te volgen procedure.

Is de koop rond als ik de vraagprijs bied?

De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan besluiten of hij uw bod aanvaardt of dat hij zijn makelaar vraagt toch een tegenbod te doen. Het is zelfs toegestaan om tijdens een onderhandeling de vraagprijs te verhogen of het systeem van verkoop te veranderen.

Wat is een optie?

Juridisch gezien heeft het begrip "optie" een andere betekenis dan die bij de verkoop van woningen. De betekenis van dit woord betekent in dit geval een toezegging van de verkopend makelaar aan de potentiële koper. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat de belangstellende tijd krijgt om na te denken over een aankoopbesluit. Tijdens die periode mogen er geen onderhandelingen worden opgestart met een derde. De verkoper beslist zelf of er een optie zal worden verleend.

Ben ik de eerste?

Ook al bent u de eerste beller, de eerste die de woning bezichtigt of de eerste die een bod uitbrengt, de verkopend makelaar besluit samen met de verkoper over de te volgen verkoopprocedure. Het is verstandig om bij serieuze belangstelling de verkopend makelaar te vragen naar uw positie. Dit kan achteraf veel teleurstelling voorkomen.

Wat is 'kosten koper'?

Onder "kosten koper" wordt verstaan de kosten die de overheid hangt aan de overdracht van een woning. Hieronder vallen de overdrachtsbelasting (2%), de kosten van de notaris en de kosten van de kadastrale inschrijving. De kosten van een eventuele aankopende makelaar vallen hier niet onder.

Financiering al geregeld?

Bij een passende woning hoort een passende hypotheek. Het financieren van uw huis vraagt om maatwerk. Verver Jet Winters Makelaars heeft een netwerk van banken, hypotheekadviseurs en accountants met wie wij uitstekende contacten onderhouden. Afhankelijk van uw situatie kunnen we u doorverwijzen naar de voor u geschikte adviseur. Zo helpen we u op weg naar een deskundig, passend én onafhankelijk financieel advies.

Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Onze privacyverklaring vindt u op onze website www.ververjetwinters.nl.



VERKOOP



AANKOOP



CONSULTANCY



TAXATIES

LIEVER DE UITZONDERING DAN DE REGEL

Onze regio is rijk aan uitzonderlijk vastgoed. Wij vinden het een voorrecht om prachtige panden voor onze relaties te mogen verkopen en aankopen. Dat vraagt uiteraard om ervaring, gedegen marktkennis en een relevant netwerk.

Maar wat bij ons de boventoon voert is passie! Passie voor ons vak en passie voor uw huis. Wanneer we zien dat we uw - en onze - stoutse verwachtingen hebben overtroffen, zijn we echt tevreden.

Ons hechte team bestaat uit persoonlijke dienstverleners met oog voor detail. Onze makelaars zijn allemaal lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Vastgoeddeskundigen (NVM). Een hecht en deskundig team. Een team dat met plezier samenwerkt: een uitzonderlijk team!

UITZONDERLIJK WONEN



Stad

Dorp

Monumentenhuis

Buiten wonen

Schiermonnikoog

Welkom bij Verver Jet Winters Makelaars. Hét makelaarskantoor voor Groningen en Drenthe, gespecialiseerd in huizen in het hogere segment: van monumentale herenhuisen en villa's,

fraai verbouwde woonboerderijen en landgoederen, tot moderne landhuizen, karaktervolle stadswoningen en exclusieve appartementen.



VERVER
JET WINTERS
MAKELAARS

RIJKSSTRAATWEG 26A
9752 AE HAREN
TELEFOON: 050 - 534 05 15
WWW.VERVERJETWINTERS.NL
INFO@VERVERJETWINTERS.NL

