Roderesch

Esweg 31 | **Vraagprijs € 940.000 k.k.**

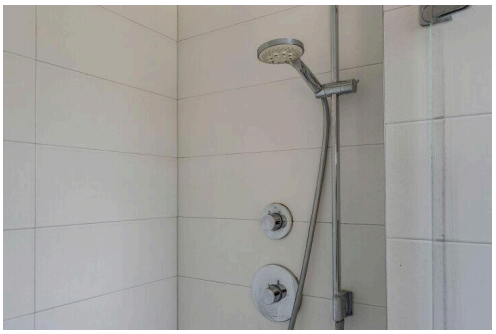


TE KOOP

WWW.ESWEG31.NL







Type object:	Woonboerderij, vrijstaande won...
Bouwjaar:	1937
Woonoppervlakte:	268 m²
Perceeloppervlakte:	2730 m²
Inhoud:	1120 m³
Aantal kamers:	8 kamers (6 slaapkamers)
Website:	www.esweg31.nl

Omschrijving

Esweg 31, 9305 TB Roderesch

Landelijk wonen met ruimte, comfort en een prachtig weids uitzicht over de landerijen! Deze royaal verbouwde en gemoderniseerde, gasloze woonboerderij ligt in de kop van Noord-Drenthe, tussen Roden, Nieuw-Roden en Roderesch, vlak bij bos en natuur. Met een woonoppervlakte van maar liefst 268 m², een warmtepomp, 21 zonnepanelen en een perceel van 2.730 m² biedt deze woning volop mogelijkheden voor wie ruim en landelijk wil wonen.

Woonoppervlakte: 268 m²
Inhoud: 1.120 m³
Perceeloppervlakte: 2.730 m²

_____

OMSCHRIJVING
Deze uitstekend onderhouden, levensloopbestendige woonboerderij wordt omgeven door een fraai aangelegde tuin met fruitbomen, verschillende terrassen en twee bijgebouwen. Het geheel vormt een prachtig geheel met het omliggende landschap. Op de terrassen geniet u van rust en weidse vergezichten. De woonboerderij is in de jaren ’80 volledig verbouwd en vanaf 2016 opnieuw grondig verbouwd en gemoderniseerd, waarbij het karakter van de boerderij en het hedendaagse wooncomfort mooi samenkomen.

Meer zien? Bekijk de uitgebreide presentatie op Esweg31.nl.
Liever eerst digitaal rondkijken? Maak gebruik van de 360°-tour onder de foto’s en wandel virtueel door de woning. Zo ontdekt u elke ruimte tot in detail!

_____

OMGEVING
De woonboerderij ligt landelijk tussen de dorpen Roden, Nieuw-Roden en Roderesch, met bos en natuur binnen handbereik.
Voor wandel- en paardenliefhebbers liggen op korte afstand fraaie zandpaden door de natuur rondom de boerderij. Ook bevindt zich vlakbij een nieuw, groot hippisch centrum.
Het levendige en gastvrije dorp Roden biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en horecagelegenheden. Groningen ligt op circa 15 autominuten en Assen op ongeveer 20 minuten rijden. Daarnaast vertrekt vanuit Roden meerdere keren per uur een bus richting Groningen, ideaal voor woon-werkverkeer.

_____

INDELING
Ruime entree/hal met toegang tot het toilet, de meterkast, een voorraadkast, de bijkeuken en voormalige badkamer. In het voorhuis bevindt zich een royale woonkeuken van circa 29 m², met aansluitend een kelder onder de opkamer/werkkamer. Vanuit de hal bereikt u in het achterhuis de sfeervolle woonkamer van circa 70 m². Het hoge plafond tot in de nok, de zichtbare oude gebinten en de open haard geven deze ruimte een bijzonder karakter. De drie nieuwe erkers met openslaande tuindeuren zorgen voor veel lichtinval en een mooie verbinding

met de tuin. Aan de andere zijde van de hal bevindt zich een ruime slaapkamer (met eigen badkamer en-suite) van circa 15 m² met vaste kasten. Aan het einde van de hal bereikt u de grote inpandige garage/werkruimte van circa 30 m².

Etage: ruime overloop met twee leuke verrassingen die wij u graag tijdens de bezichtiging laten zien. Verder bevinden zich hier vijf slaapkamers van respectievelijk circa 5 m², 8 m², 8 m², 12 m² en 22 m². De slaapkamers lijken visueel groter door het niet ingemeten gedeelte van de schuine kap daarnaast zijn alle slaapkamers voorzien van een wastafel. De in 2026 vernieuwde badkamer is voorzien van een ligbad, douche, toilet en een wastafelmeubel.

BIJGEBOUWEN
• Garage (circa 7,00 × 8,00 meter).
• Schuur/werkruimte (circa 4,50 × 8,00 meter).

Tuin: rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met fruitbomen en een voormalige paardenbak, die nu als tuin in gebruik is. Achter de schuur bevindt zich een verhoogd houten terras met een prachtig uitzicht over de landerijen. Hier geniet u van de ondergaande zon en worden regelmatig reeën, hazen en ander wild gespot.

BIJZONDERHEDEN
• Vanaf 2016 grondig verbouwd, gemoderniseerd en gedeeltelijk vernieuwd.
• Gasloze woning.
• Luchtwarmtepomp met een voorraadboiler van 300 liter met buffervat van 200 liter (2025).
• 21 zonnepanelen.
• Perceeloppervlakte van 2.730 m².
• Royale woonoppervlakte van circa 268 m².
• Prachtige landelijke ligging met weids uitzicht.
• Keuken voorzien van inbouwapparatuur.
• Open haard in de woonkamer.
• Begane grond grotendeels voorzien van vloerverwarming.
• Boven verdieping geheel voorzien van vloerverwarming
• Dak-, muur-, vloer- en glasisolatie.
• Zeer goed onderhouden geheel.
• Vernieuwd sanitair (2026): toilet en één badkamers.
• Woonkamer met drie erkers met openslaande tuindeuren.
• Volledige elektrische installatie vernieuwd in 2016.
• Alle kamers ethernetaansluiting.
• Aparte groep voor opladen elektrische auto met eigen meter.

Onze foto’s zijn gemaakt met een standaardlens (geen groothoek), waardoor ze een realistische en eerlijke weergave van de ruimtes bieden. Zo krijgt u een betrouwbaar beeld van de woning en de verhoudingen.
Wilt u nog meer inzicht? Bekijk dan de digitale rondleiding voor een helder beeld van de indeling en de ruimtes.

Wilt u de sfeer, de ruimte en het prachtige uitzicht zelf ervaren? Wij laten u deze bijzondere woonboerderij graag zien tijdens een bezichtiging!

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 940.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Woonboerderij, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1937
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	268 m^2
Perceeloppervlakte:	2730 m^2
Inhoud:	1120 m^3
Overige inpandige ruimte:	38 m^2
Externe bergruimte:	101 m^2

Indeling

Aantal kamers:	8 kamers (6 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen:	2 douches, wastafel, ligbad, toilet, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen en een kelder
Voorzieningen:	Buitenzonwering, dakraam, glasvezelkabel, rookkanaal, en zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd

Buitenruimte

Ligging:	In bosrijke omgeving en landelijk gelegen
Tuin:	Tuin rondom

Achtertuin:	Tuin rondom

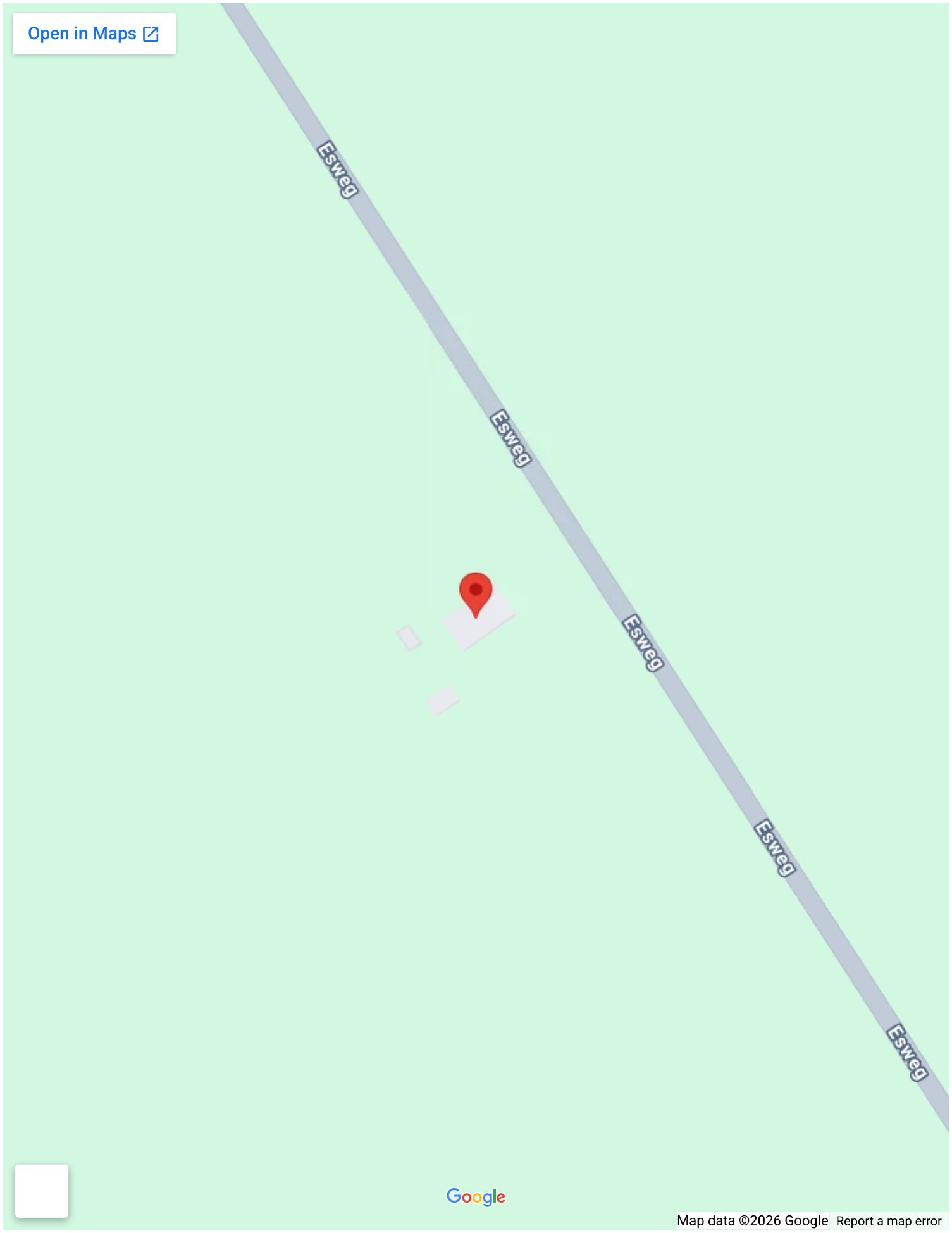
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande stenen berging
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein

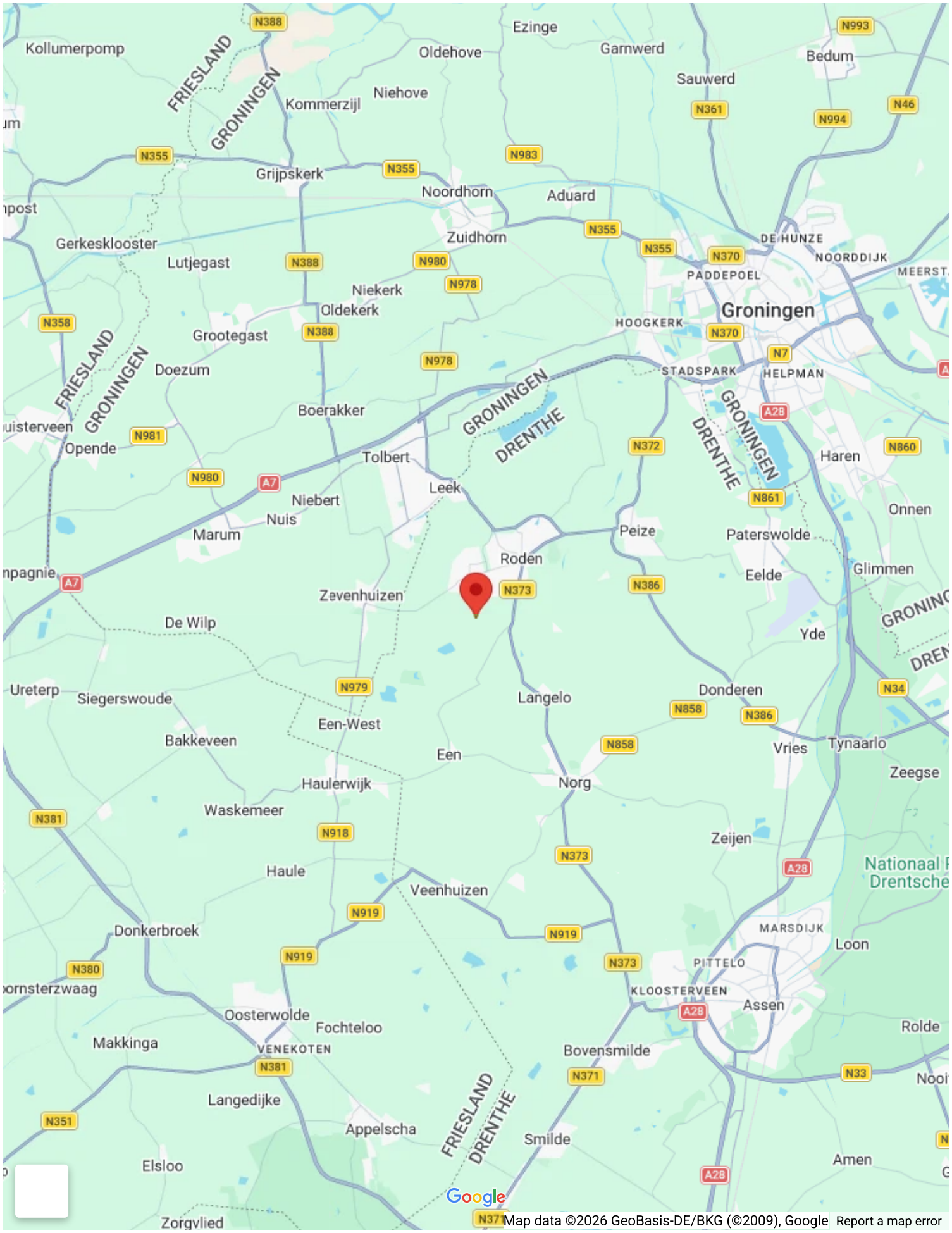
Garage

Soort garage:	Inpandig
Capaciteit garage:	1
Voorzieningen garage:	Elektra, verwarming en stromend stromend water

Op de kaart


Open in Maps
Esweg
Esweg
Esweg
Esweg
Esweg
Google
Map data ©2026 Google
Report a map error

Op de kaart


Kollumerpomp
Ezinge
Oldehove
Garnwerd
Bedum
Sauwerd
Niehove
Kommerzijl
Grijpskerk
Noordhorn
Aduard
Zuidhorn
Gerkesklooster
Lutjegast
DE HUNZE
NOORDDIJK
PADDEPOEL
Niekerk
Oldekerk
Groningen
HOOGKERK
Grootegast
Doezum
STADSPARK
HELPMAN
Boerakker
Opende
Tolbert
Haren
Leek
Niebert
Nuis
Marum
Peize
Paterswolde
Onnen
Roden
Eelde
Glimmen
Zevenhuizen
De Wilp
Yde
Ureterp
Siegerswoude
Langelo
Donderen
Een-West
Bakkeveen
Een
Vries
Tynaarlo
Haulerwijk
Norg
Zeegse
Waskemeer
Zeijen
Haule
Veenhuizen
Donkerbroek
MARSDIJK
Loon
PITTELO
KLOOSTERVEEN
Assen
Oosterwolde
Fochteloo
Rolde
Makkinga
VENEKOTEN
Bovensmilde
Langedijke
Appelscha
Smilde
Amen
Elsloo
Zorgvlied
FRIESLAND
GRONINGEN
DRENTHE
Google
Map data ©2026 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google
Report a map error









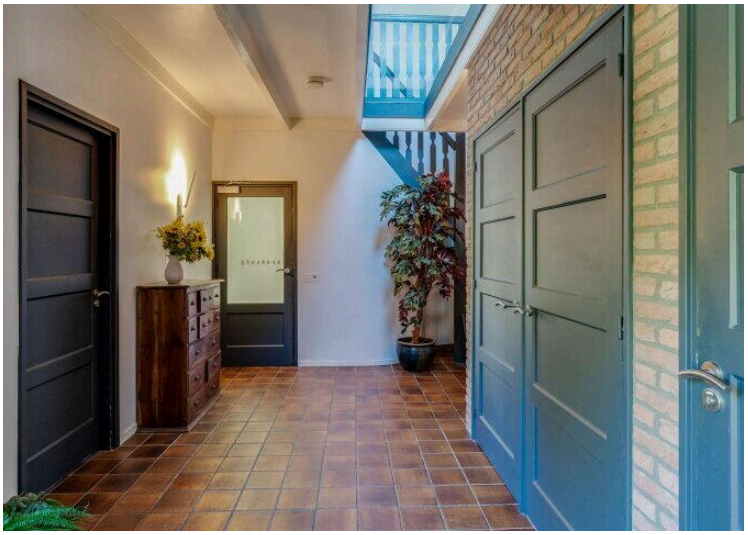






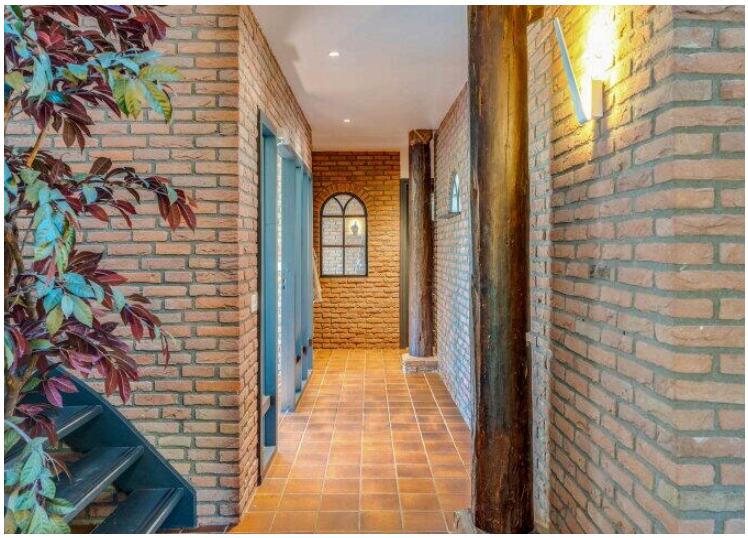






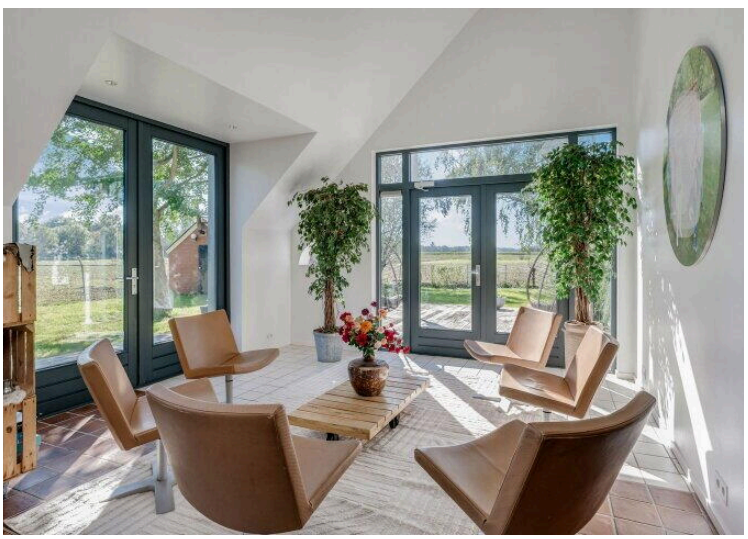




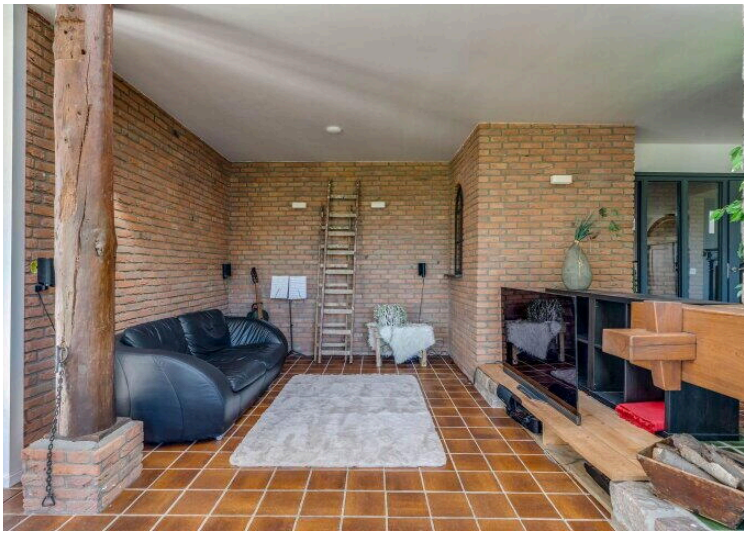


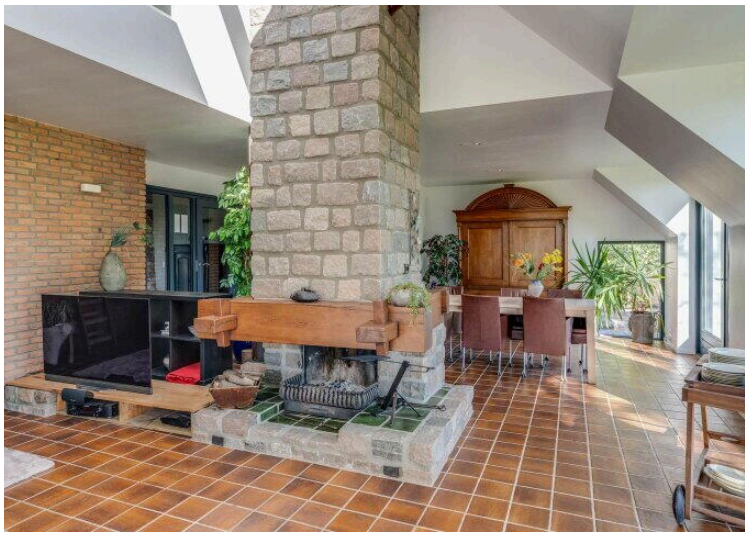








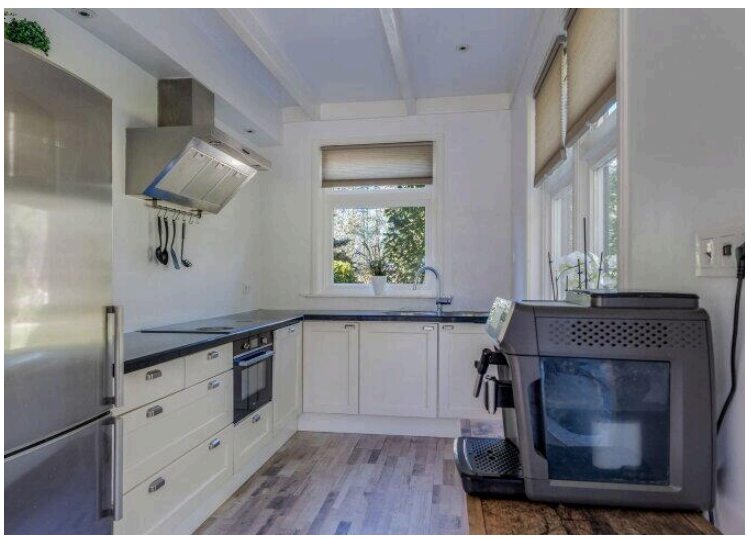














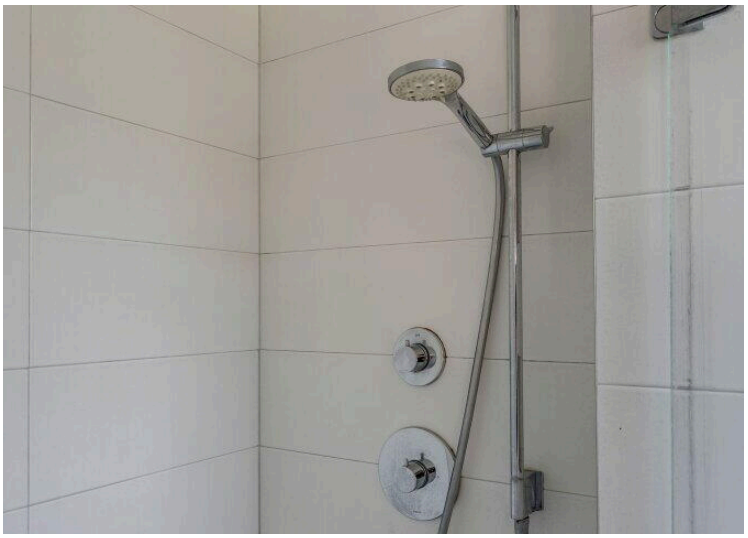




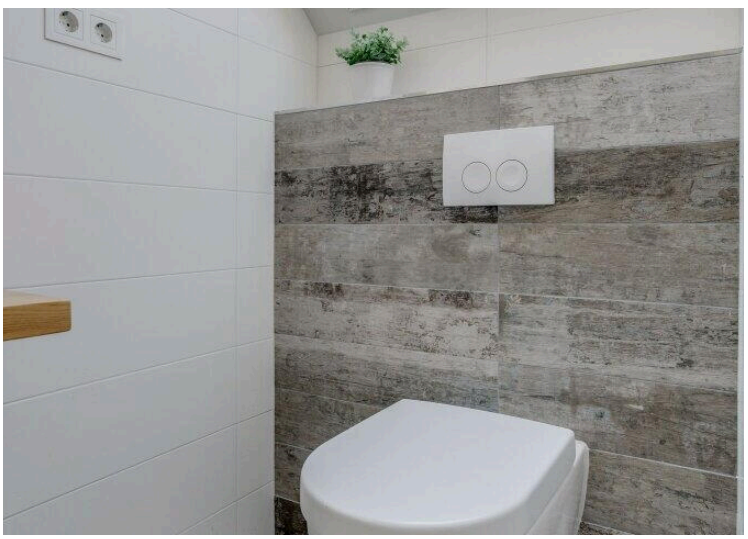


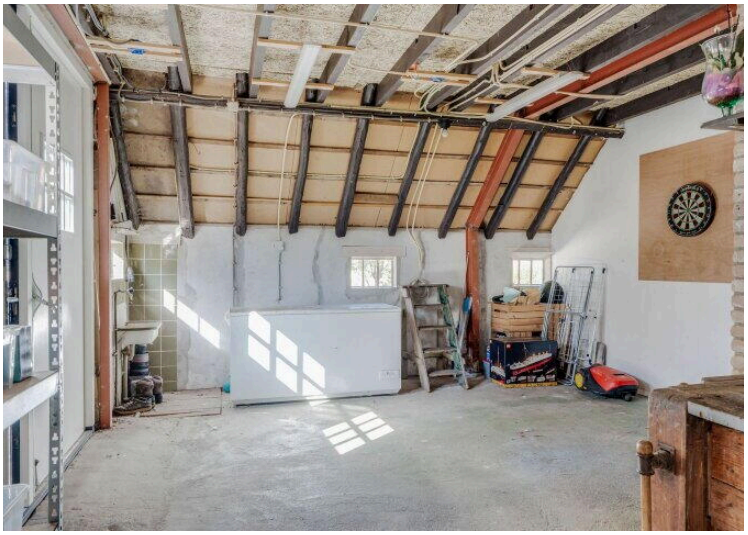










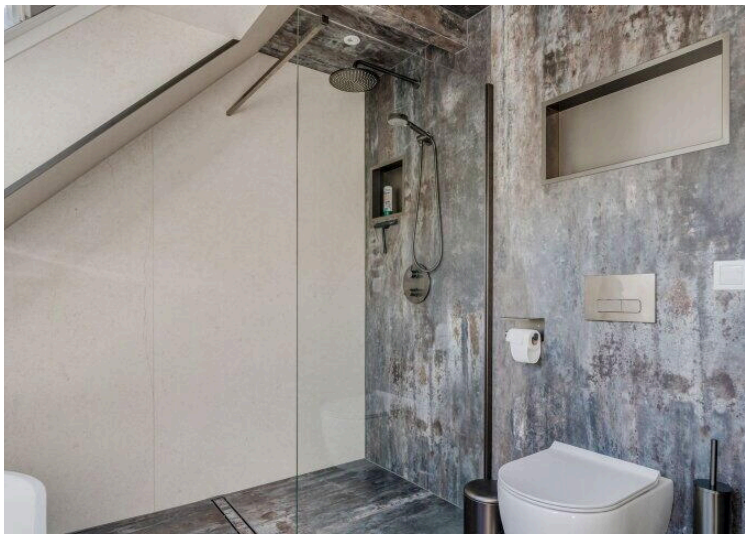
















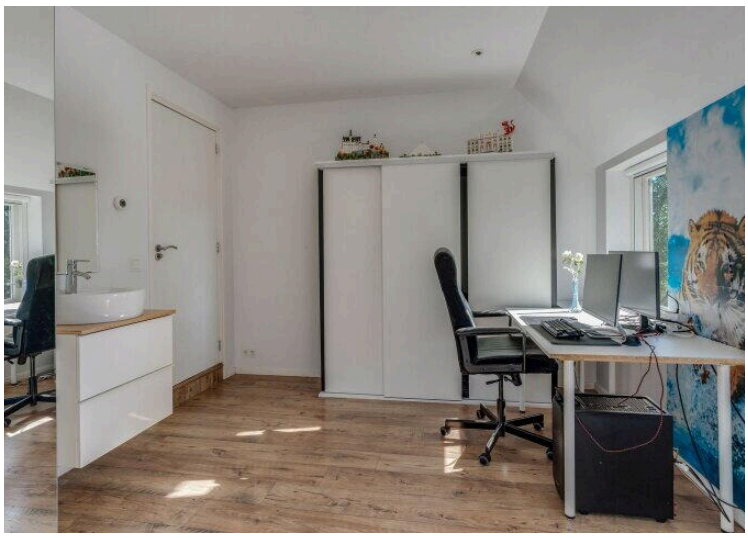










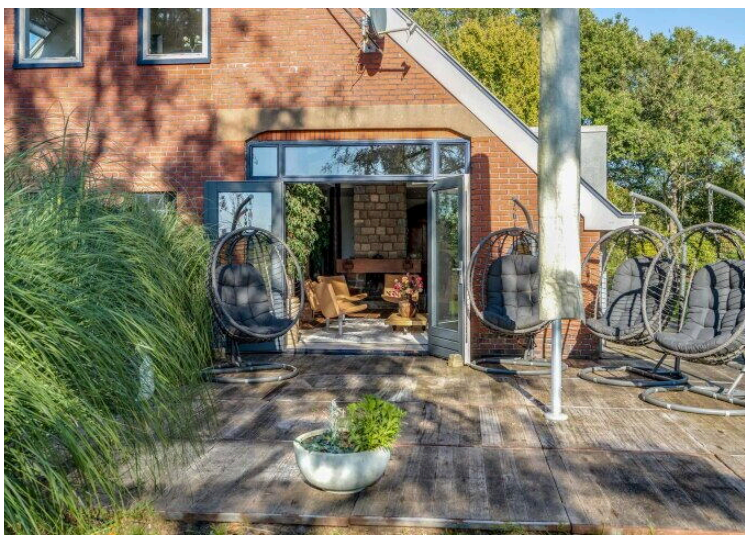
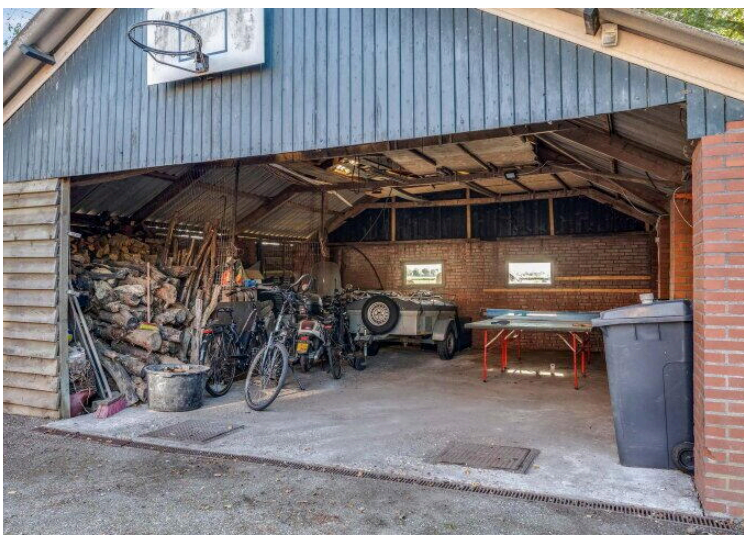















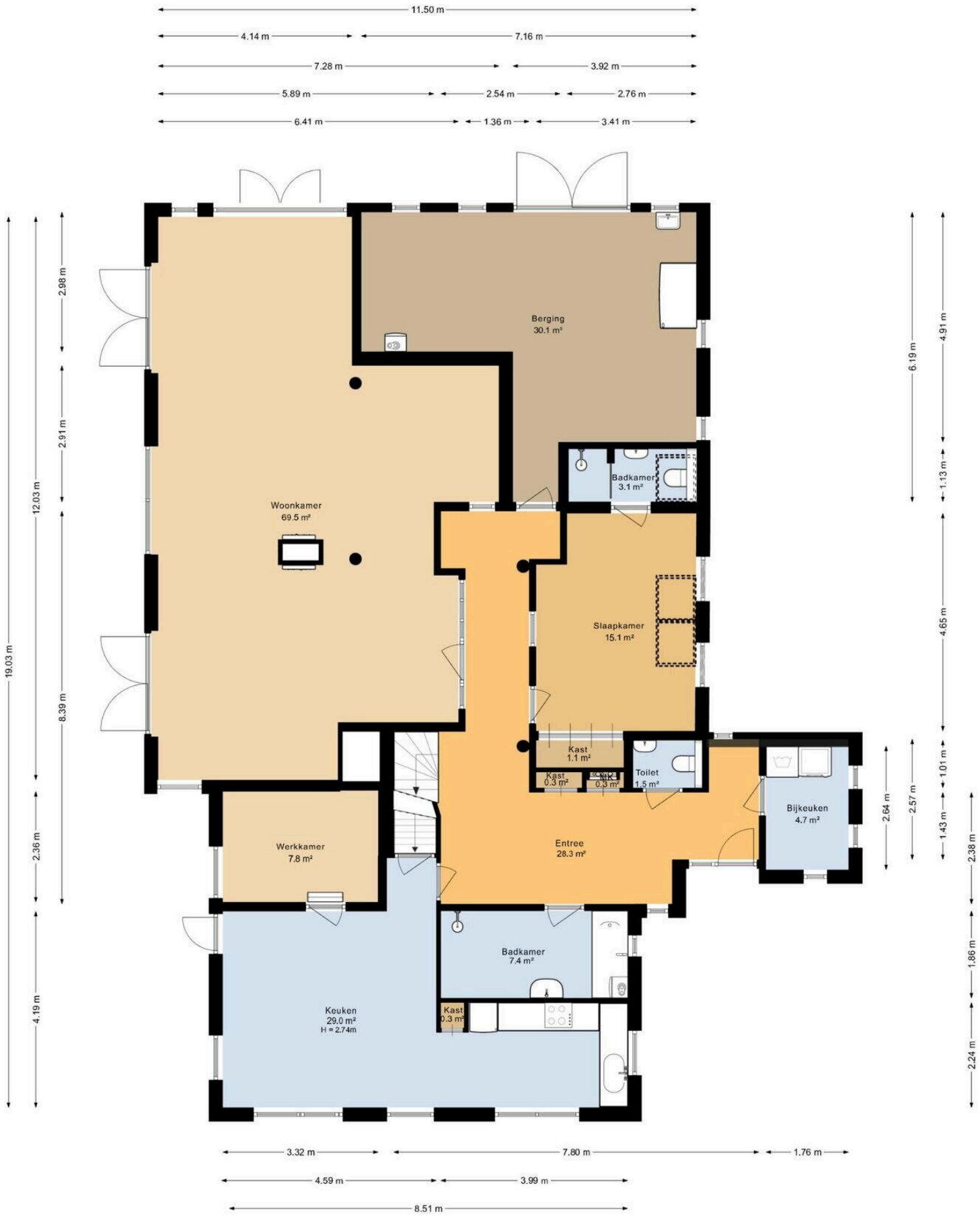


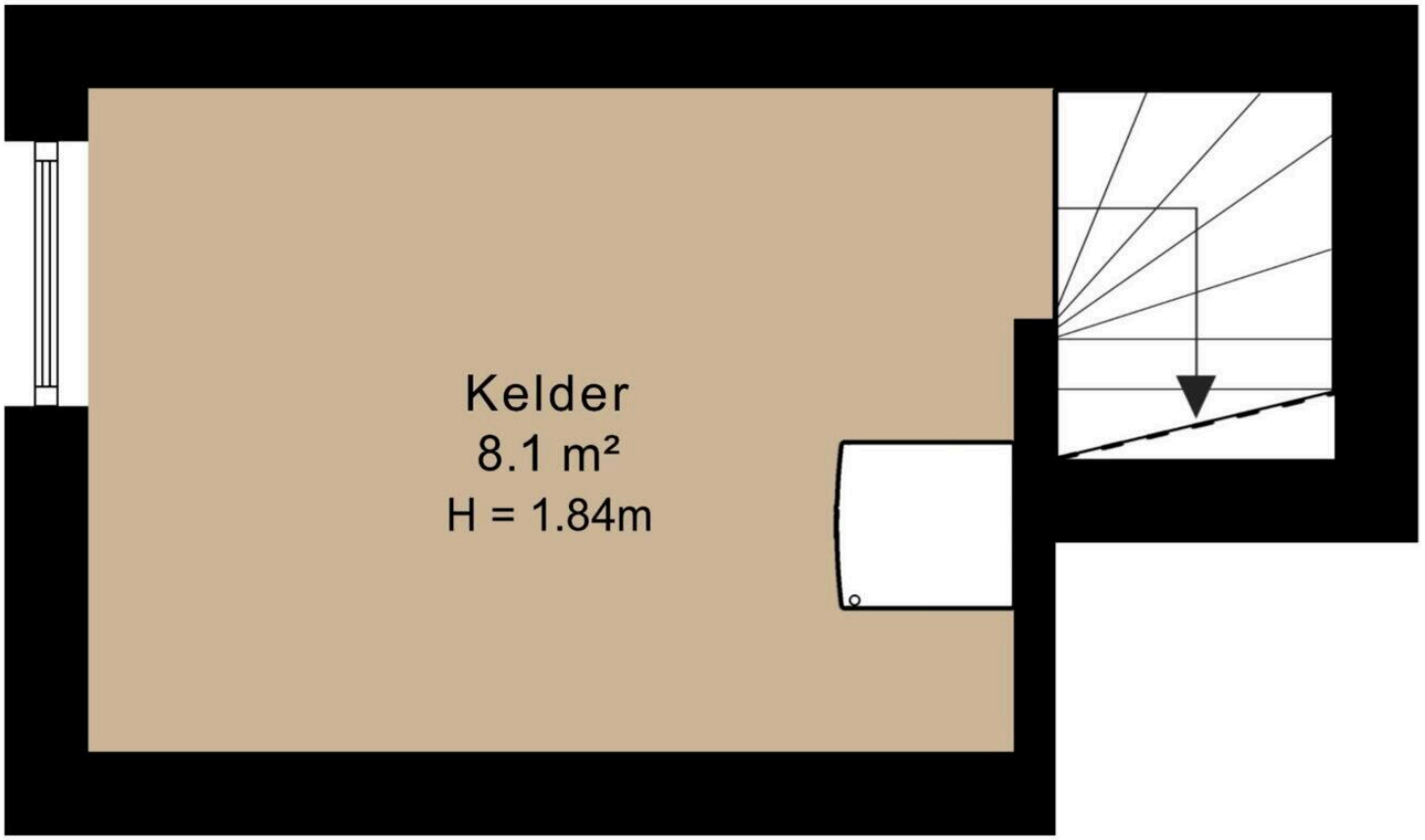






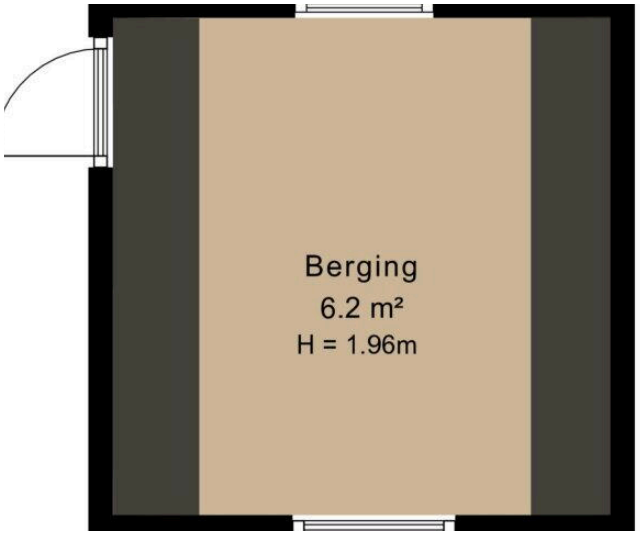




11.50 m
4.14 m
7.16 m
7.28 m
3.92 m
5.89 m
2.54 m
2.76 m
6.41 m
1.36 m
3.41 m
19.03 m
12.03 m
2.98 m
2.91 m
8.39 m
2.36 m
4.19 m
6.19 m
4.91 m
1.13 m
4.65 m
1.01 m
2.64 m
2.57 m
1.43 m
2.38 m
1.86 m
2.24 m
Berging
30.1 m²
Badkamer
3.1 m²
Woonkamer
69.5 m²
Slaapkamer
15.1 m²
Kast
1.1 m²
Kast
0.3 m²
WK
0.3 m²
Toilet
1.5 m²
Bijkeuken
4.7 m²
Werkkamer
7.8 m²
Entree
28.3 m²
Badkamer
7.4 m²
Keuken
29.0 m²
H = 2.74m
Kast
0.3 m²
3.32 m
7.80 m
1.76 m
4.59 m
3.99 m
8.51 m

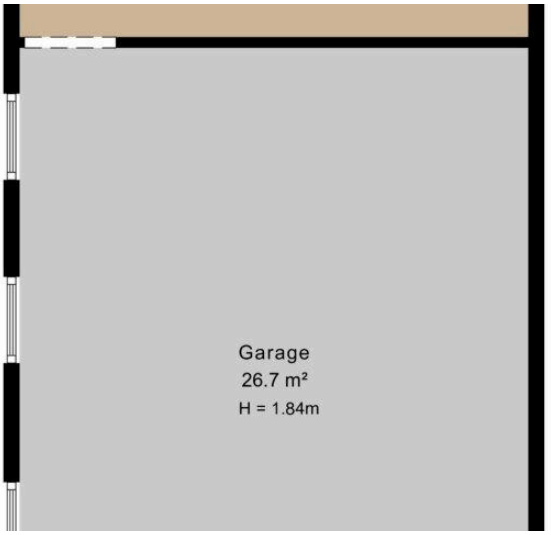

Kelder
8.1 m²
H = 1.84m

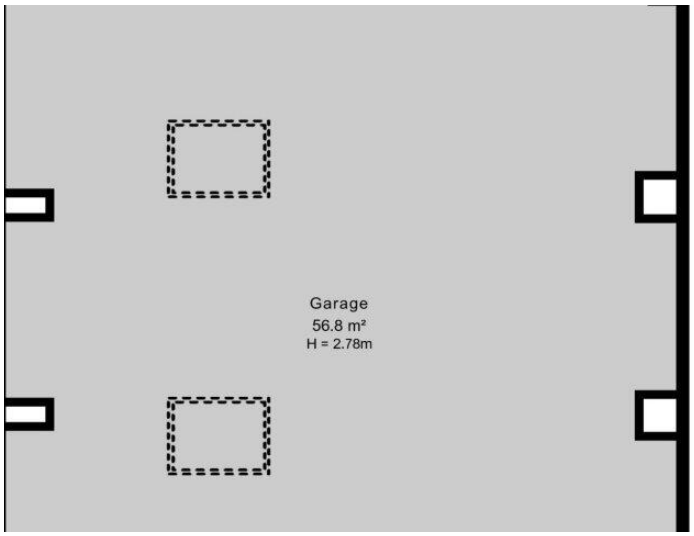
Eerste verdieping




Berging
6.2 m²
H = 1.96m


3.06 m
5.66 m


Garage
26.7 m²
H = 1.84m


Garage
56.8 m²
H = 2.78m

Esweg 31

www.esweg31.nl



Peter's makelaardij

Brink 37
9301 JK, Roden

www.peters-makelaardij.nl
050 - 204 2221

Scan Mij!