Roden

Katoel 14 | **Vraagprijs € 895.000 k.k.**



TE KOOP

WWW.KATOEL14.NL





Type object:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	2017
Woonoppervlakte:	186 m²
Perceeloppervlakte:	640 m²
Inhoud:	724 m³
Aantal kamers:	6 kamers (5 slaapkamers)
Website:	www.katoel14.nl

Omschrijving

Katoel 14, 9302 CJ Roden

Zeer ruim (186m² woonopp.) vrijstaand en vrij uitzicht over landerijen

---

Ruimte, comfort, een prachtig uitzicht over de tegenoverliggende landerijen en alle mogelijkheden voor het hele gezin. Deze moderne, vrijstaande woning uit 2017 combineert royaal wonen met het gemak van een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Gelegen aan de rand van Roden, op een ruim perceel van 640m², is dit een heerlijke plek om thuis te komen.

Woonoppervlakte: 186 m²
Inhoud: 724m³
Perceeloppervlakte: 640 m²

OMSCHRIJVING
Deze royale, vrijstaande woning is gebouwd in 2017 en kenmerkt zich door de ruime leef vertrekken, de prettige lichtinval en mooie ligging. De woning beschikt over een heerlijke woonkeuken met een groot keukeneiland, dé plek waar familie en vrienden gezellig samenkomen.

Met maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers en een royale woonkeuken biedt deze woning volop ruimte voor gezinnen, samengestelde gezinnen én iedereen die alvast levensloopbestendig wil wonen.

Meer zien? Bekijk de uitgebreide woningpresentatie op katoel14.nl (kopieer en plak dit adres in uw browser). 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 op uw gemak.

OMGEVING
De woning ligt in een jonge, ruim opgezette woonwijk met gevarieerde architectuur en veel groen, direct grenzend aan bos en natuur.

Het levendige Drentse dorp Roden biedt winkels, supermarkten, sportvoorzieningen, scholen en horecagelegenheden. Ook de natuurrijke omgeving nodigt uit om eropuit te gaan.
Groningen en Assen zijn binnen respectievelijk circa 15 en 20 minuten bereikbaar. Daarnaast rijdt er meerdere keren per uur een bus richting Groningen.

INDELING
Begane grond:
Royale hal/entree, toilet, slaapkamer (circa 15m²) met aansluitend een moderne badkamer voorzien van een inloopdouche en een wastafelmeubel. De woonkamer met openslaande deuren, ruime woonkeuken en eetkamer zijn samen groot 63m² aansluitend een bijkeuken met achteringang.

Eerste verdieping:

Grote overloop waaraan gelegen vier slaapkamers (respectievelijk 11m², 12m², 12,5m² en 19m² groot) en tweede badkamer voorzien van een ruime inloopdouche, 2e toilet en groot wastafelmeubel met twee wastafels.

Zolder:
Via een vlizotrap bereikbare royale bergzolder met sta hoogte.

Tuin:
De tuin is gelegen op het zuidoosten met zicht op tegenoverliggende landerijen. Op de westkant van de tuin is een ruime zitkuil gesitueerd waar u, in de luwte, van de middag/avondzon kunt genieten.

_____

BIJZONDERHEDEN
• Energielabel A++
• Driedubbel glas
• Slaapkamer en badkamer op begane grond
• Vier slaapkamers en badkamer boven
• Moderne woonkeuken met groot keukeneiland, inbouwapparatuur en composieten aanrechtblad
• Vloerverwarming op de begane grond
• Hybride cv-ketel met luchtwarmtepomp
• Warmte-terugwin-systeem

De foto's zijn gemaakt met een Iphone, professionele foto's volgen.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 895.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2017
Soort dak:	Samengesteld dak bedekt met pannen
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	186 m²
Perceeloppervlakte:	640 m²
Inhoud:	724 m³
Overige inpandige ruimte:	14 m²
Externe bergruimte:	12 m²

Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	2 inloopdouches, wastafel, 2 wastafelmeubels, dubbele wastafel, en toilet
Aantal woonlagen:	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen:	Dakraam, glasvezelkabel, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, en TV kabel

Energie

Energielabel:	A++
Isolatie:	Dakisolatie, driedubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel, gedeeltelijke vloerverwarming en warmtepomp
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas (gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)

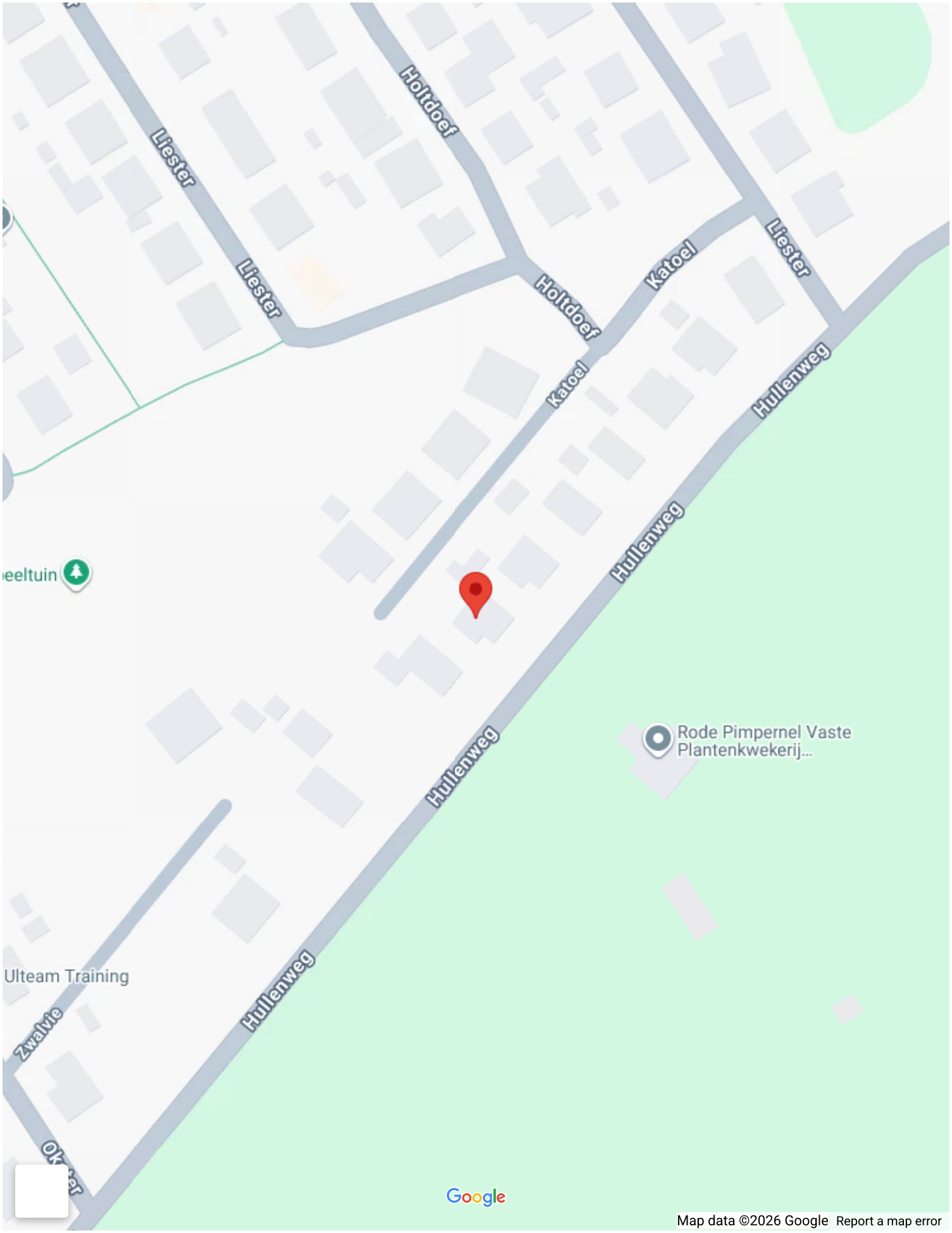
Buitenruimte

Ligging:	In bosrijke omgeving, in woonwijk en open ligging
Tuin:	Achtertuin en voortuin
Achtertuin:	Achtertuin en voortuin 260 m²
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidoosten bereikbaar via achterom

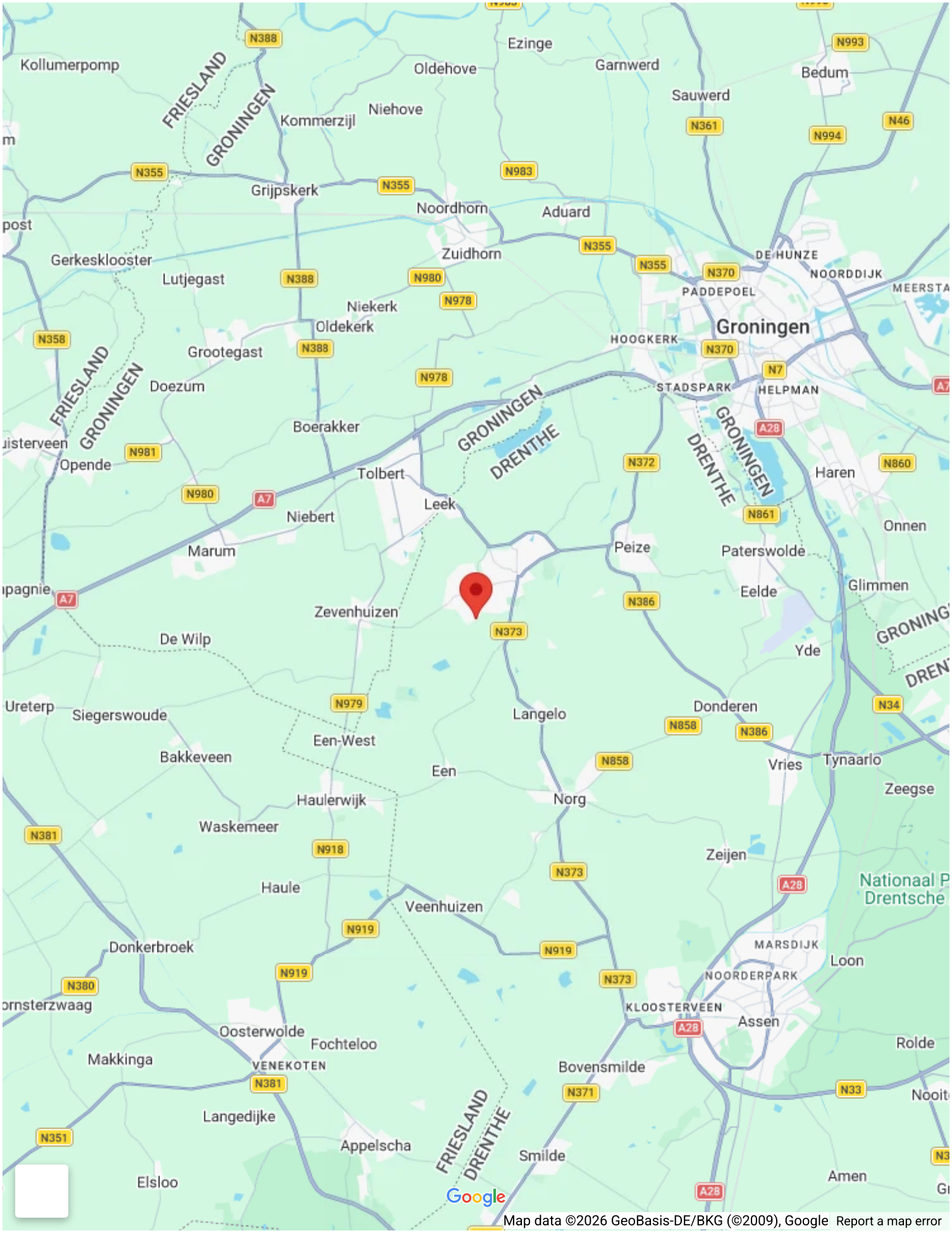
Bergruimte

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

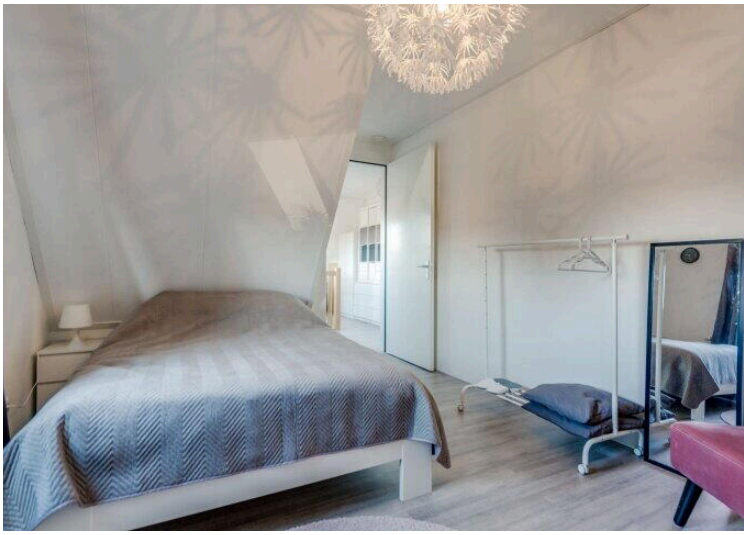
Op de kaart


Liester
Liester
Holtdoef
Holtdoef
Katoel
Katoel
Liester
Hullenweg
Hullenweg
Hullenweg
Hullenweg
eeltuin
Rode Pimpernel Vaste Plantenkwekerij...
Ulteam Training
Zwalvie
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
Leek
Haren
Niebert
Marum
Peize
Paterswolde
Onnen
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
NOORDERPARK
KLOOSTERVEEN
Assen
Oosterwolde
Fochteloo
Rolde
Makkinga
VENEKOTEN
Bovensmilde
Langedijke
Appelscha
Smilde
Amen
Elsloo
FRIESLAND
GRONINGEN
DRENTHE
Google
Map data ©2026 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google
Report a map error























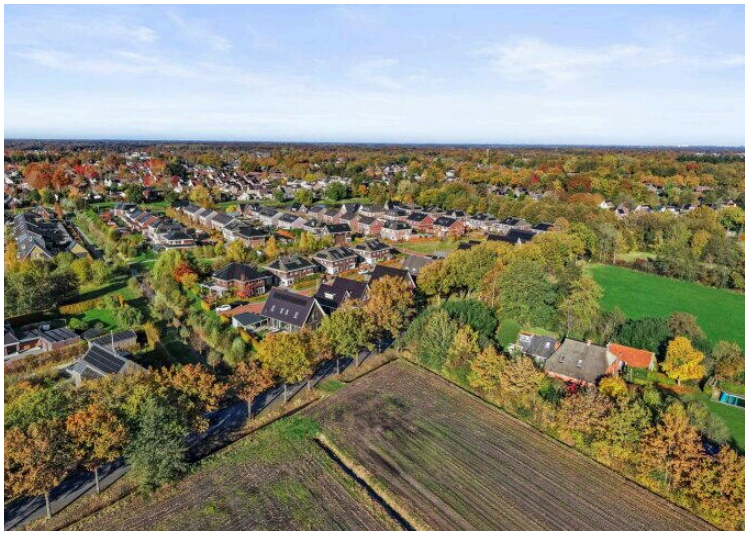




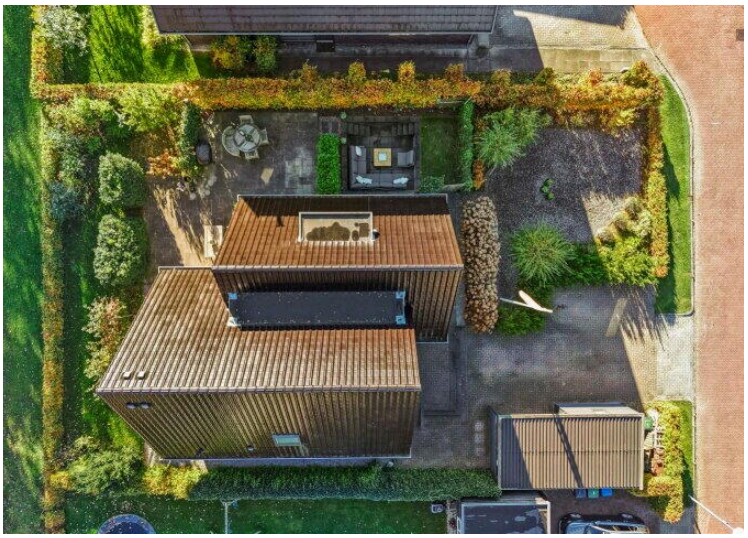
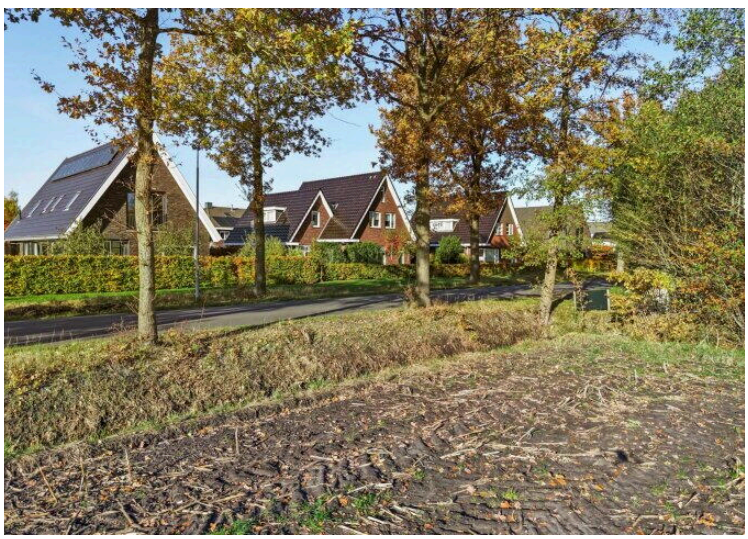






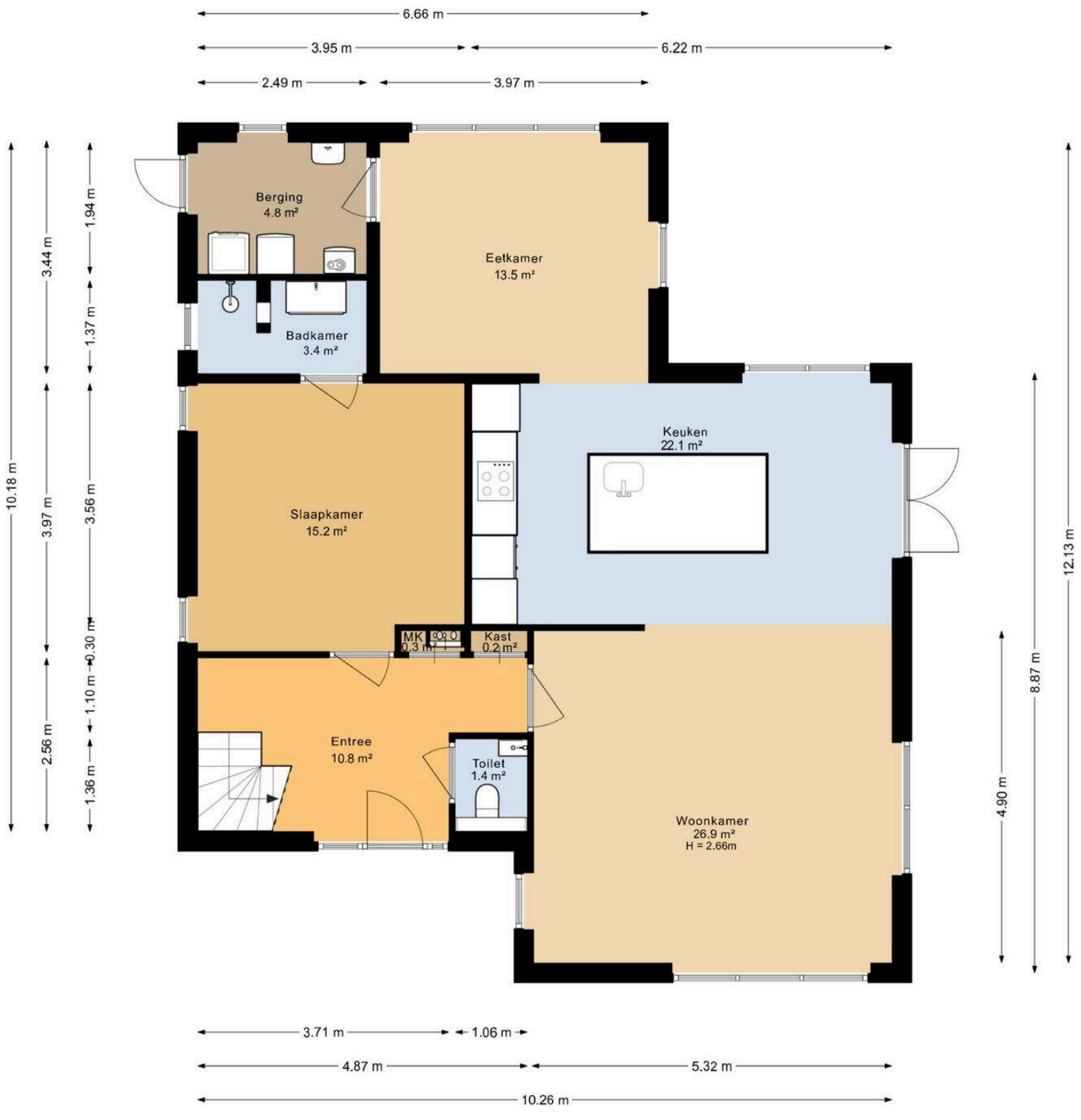


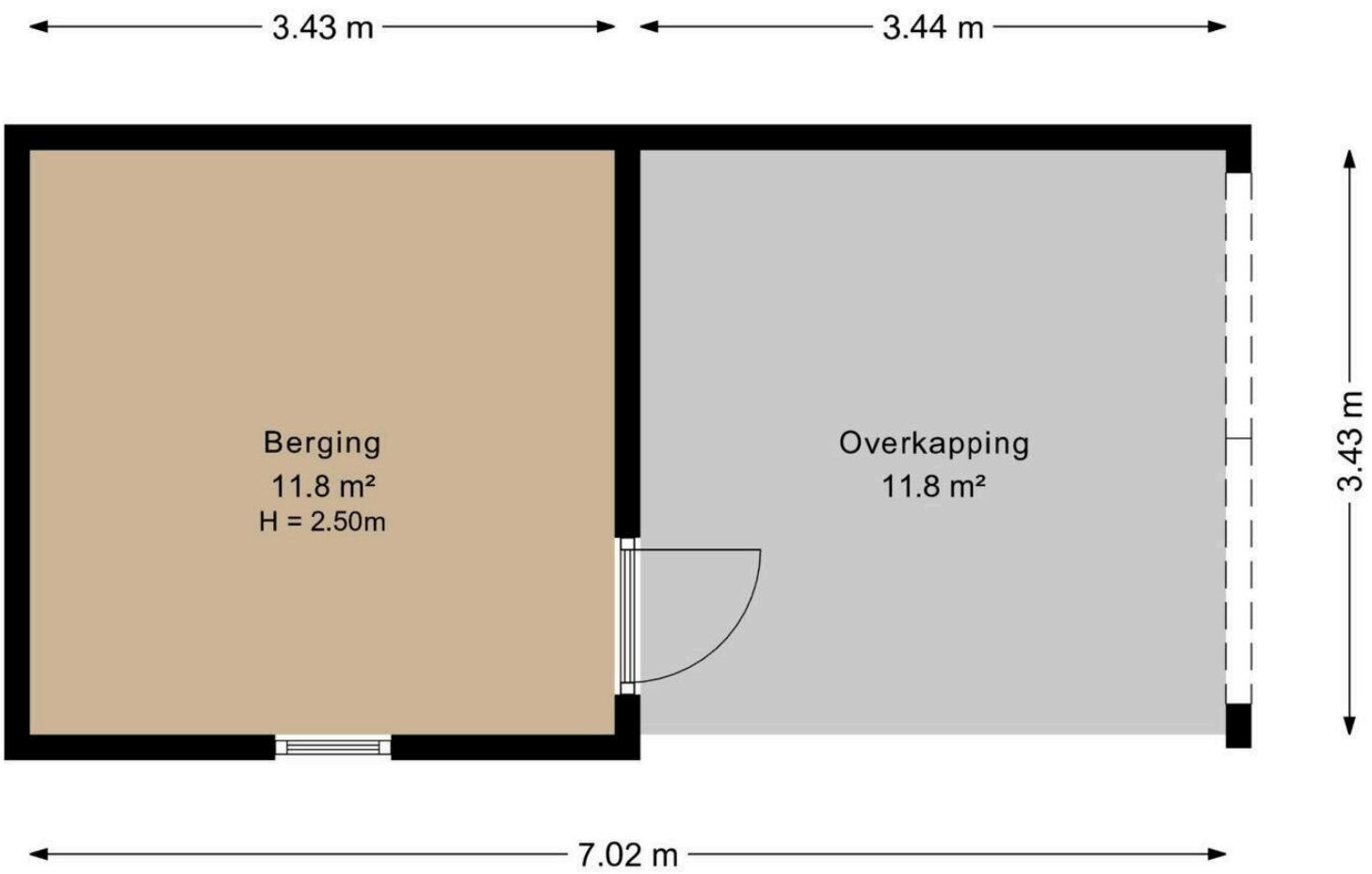


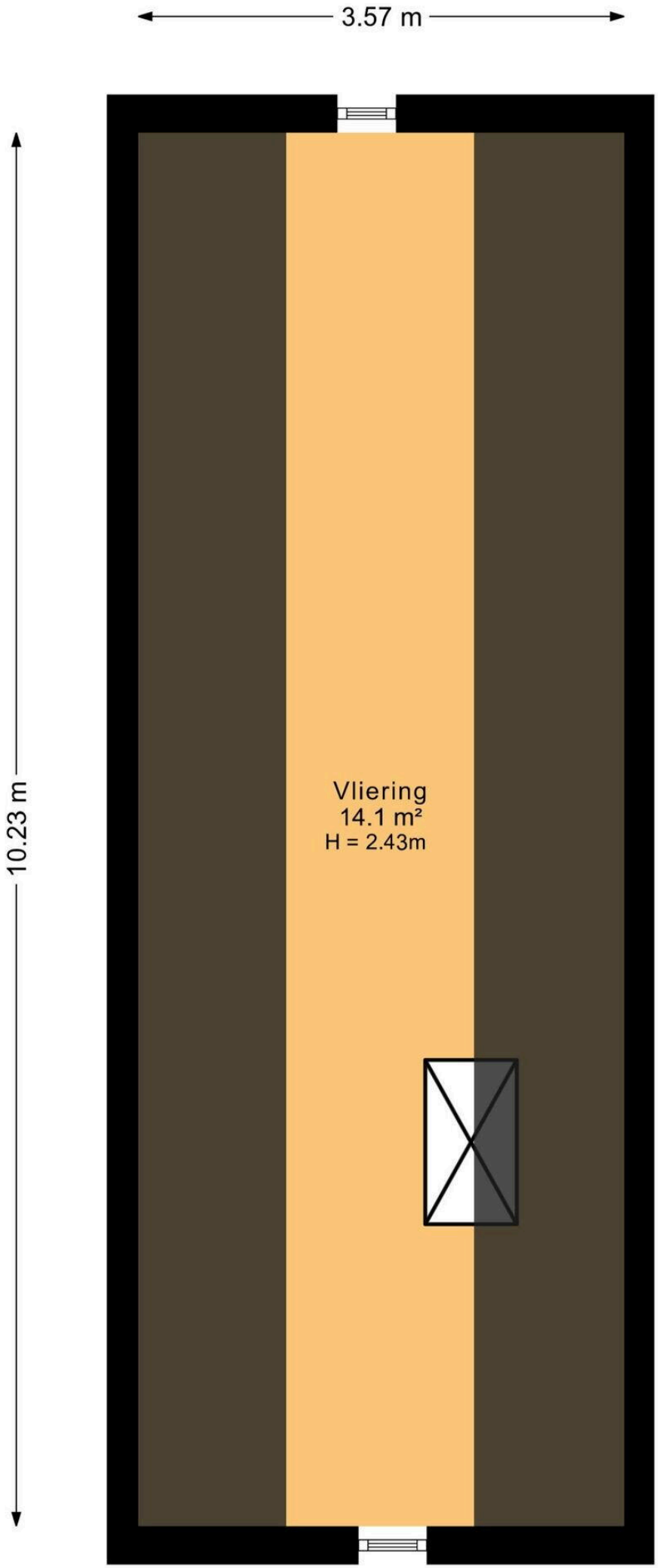






6.66 m
3.95 m
6.22 m
2.49 m
3.97 m
10.18 m
3.44 m
1.94 m
1.37 m
3.56 m
0.30 m
1.10 m
1.36 m
3.97 m
2.56 m
Berging
4.8 m²
Eetkamer
13.5 m²
Badkamer
3.4 m²
Keuken
22.1 m²
Slaapkamer
15.2 m²
MK
0.3 m²
Kast
0.2 m²
Entree
10.8 m²
Toilet
1.4 m²
Woonkamer
26.9 m²
H = 2.66m
4.90 m
8.87 m
12.13 m
3.71 m
1.06 m
4.87 m
5.32 m
10.26 m


3.43 m
3.44 m
Berging
11.8 m²
H = 2.50m
Overkapping
11.8 m²
3.43 m
7.02 m


6.25 m
0.51 m
0.63 m
3.21 m
1.20 m
4.87 m
10.18 m
3.52 m
3.85 m
2.66 m
Slaapkamer
19.3 m²
Slaapkamer
11.0 m²
Slaapkamer
12.6 m²
Badkamer
8.0 m²
Overloop
18.6 m²
H = 2.58m
Slaapkamer
12.0 m²
2.87 m
2.25 m
3.22 m
8.53 m
12.13 m
0.58 m
4.21 m
0.56 m
4.41 m
4.87 m
5.81 m
3.54 m
9.45 m


3.57 m
10.23 m
Vliering
14.1 m²
H = 2.43m

Katoel 14

www.katoel14.nl



Peter's makelaardij

Brink 37
9301 JK, Roden

www.peters-makelaardij.nl
050 - 204 2221

Scan Mij!