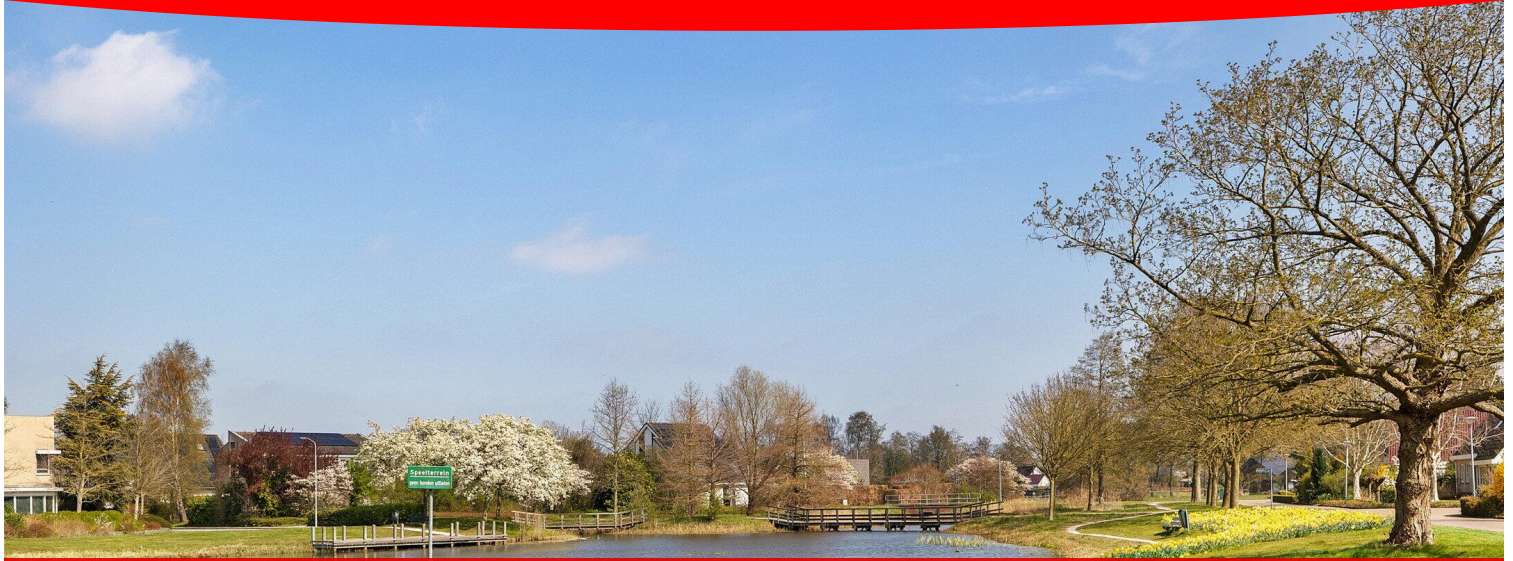


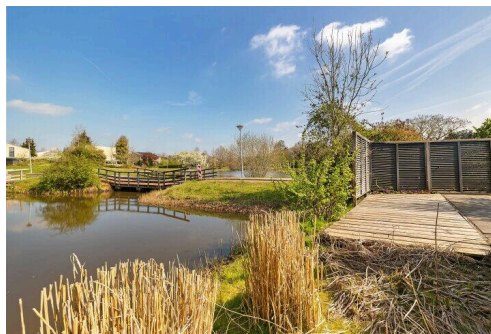
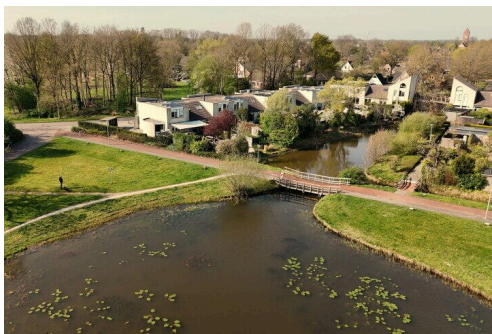
# Tolbert

Bousemalaan 48 | Vraagprijs € 525.000 k.k.



## TE KOOP

[WWW.BOUSEMALAAN48.NL](http://WWW.BOUSEMALAAN48.NL)



Type object:	Eindwoning
Bouwjaar:	1994
Woonoppervlakte:	151 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	444 m <sup>2</sup>
Inhoud:	515 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	<a href="http://www.bousemalaan48.nl">www.bousemalaan48.nl</a>



# Omschrijving

## Bousemalaan 48, 9356 SC Tolbert

Deze fraaie, uitgebouwde moderne woning is prachtig gelegen op een vrije hoeklocatie, direct aan een grote vijverpartij. Ook aan de voorzijde geniet u van een vrij uitzicht, wat deze plek bijzonder ruimtelijk en rustig maakt.

Woonoppervlakte: 151 m<sup>2</sup>

Inhoud: 515 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: 444 m<sup>2</sup>

### OMSCHRIJVING

Tussen de dorpen Leek en Tolbert staat deze moderne woning, oorspronkelijk gebouwd in 1994. In de afgelopen jaren is het geheel grondig gemoderniseerd. Denk hierbij aan 12 zonnepanelen, vloerverwarming, een luxe keuken, vernieuwd sanitair en meer.

De royale living is speels en rond uitgebouwd en vormt samen met de open keuken een heerlijke leefruimte van maar liefst 60 m<sup>2</sup>. Via de openslaande tuindeuren bereikt u de aangebouwde serre, die grenst aan de zonnige tuin met vrij uitzicht over het water. De tuin ligt rondom de woning, waardoor u de hele dag door van de zon kunt genieten. Bezoek [Bousemalaan48.nl](http://Bousemalaan48.nl) voor de uitgebreide woningwebsite met meer informatie.

Liever eerst digitaal binnenkijken? Klik op de 3D-tour onder de foto en wandel met de Matterport-functie stap voor stap door de woning. U kunt in alle hoeken kijken!

### OMGEVING

De woning ligt in een groene en rustige omgeving tussen Tolbert en Leek. Op korte afstand vindt u het fraaie landgoed Nienoord, het Leekstermeer en diverse natuurgebieden.

Beide dorpen bieden een breed scala aan voorzieningen zoals supermarkten, speciaalzaken, scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten én zowel een openlucht- als overdekt zwembad.

De A7 richting Groningen en Drachten is binnen 5 minuten bereikbaar; u bent in ca. 15 autominuten in Groningen.

### INDELING

Begane grond:

Hal/entree, modern toilet, ruime, tuingerichte woonkamer met een verrassend speelse, ronde uitbouw en open keuken (samen ca. 60 m<sup>2</sup>), praktische trapkast. Vanuit de hal toegang tot de royale, geïsoleerde bijkeuken/garage met vaste kastenwand (ca. 19 m<sup>2</sup>).

Eerste verdieping:

Overloop, vier slaapkamers van respectievelijk ca. 7 m<sup>2</sup>, 8,5 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup> en 14,5 m<sup>2</sup>. Eén van de slaapkamers beschikt over een grote sauna. De luxe badkamer is voorzien van een royale inloopdouche, ligbad, tweede toilet en een stijlvol wastafelmeubel. Verder is er nog extra kastruimte en bergruimte.

Buiten:

In de tuin staat een grote, fraaie aluminium serre en een houten berging.

### BIJZONDERHEDEN

- Volledig geïsoleerde woning
- 12 zonnepanelen
- Nieuwe HR-combiketel (2024)
- Geheel voorzien van HR++ beglazing
- Modern sanitair vernieuwd in 2019
- Centrale afzuiginstallatie vernieuwd
- Bijkeuken/garage met nieuwe geïsoleerde deur
- Vloerverwarming in woonkamer, keuken, hal en badkamer

Onze foto's worden gemaakt met een standaardlens (geen groothoek), waardoor ze een eerlijke weergave van de ruimte bieden. Zo komt de woning zoals die in werkelijkheid is, zonder vertekende perspectieven. Dit betekent dat de afmetingen en ruimtes precies zo zijn zoals u ze zult ervaren bij een daadwerkelijke bezichtiging.

Voor een nog beter inzicht kunt u ook een digitale bezichtiging maken. Hier krijgt u een gedetailleerd beeld van de ruimtes, zodat u zich gemakkelijk een voorstelling kunt maken van het geheel.

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 525.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, eindwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1994
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	151 m²
Perceeloppervlakte:	444 m²
Inhoud:	515 m³
Externe bergruimte:	5 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	25 m²

## Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Sauna, inloopdouche, ligbad, toilet, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Dakraam, glasvezelkabel, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, sauna, TV kabel, en zonnepanelen

## Energie

Energie label:	A
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, hr-glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha hr (gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

## Buitenruimte

Tuin:	Achtertuint, voortuin en zijtuin
-------	----------------------------------

Achtertuint:	165 m² (15,00 meter diep en 11,00 meter breed)
--------------	--

**Bergruimte**

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
-----------------	----------------------------

Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein
---------------------------	------------------

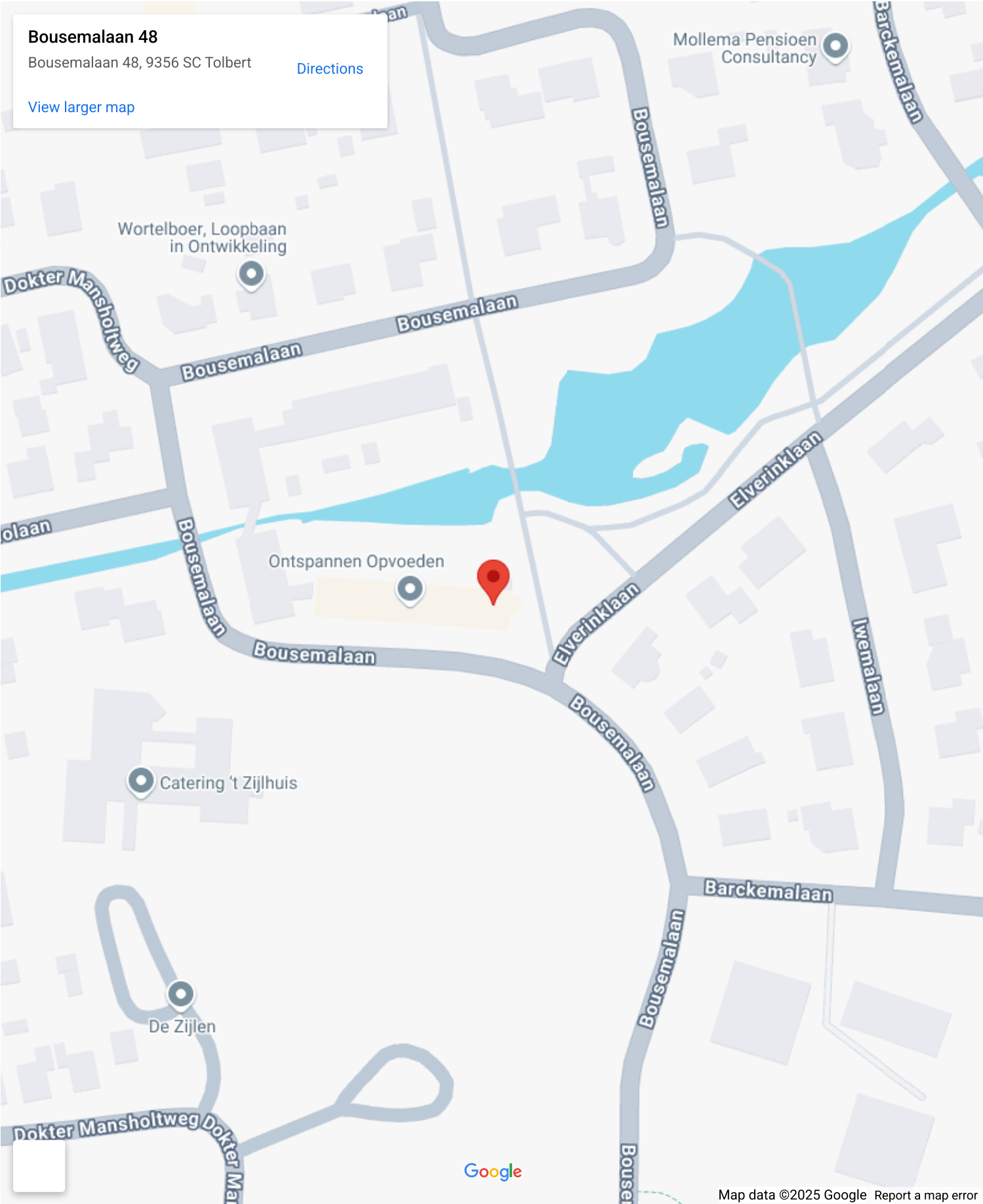
**Garage**

Soort garage:	Inpandig
---------------	----------

Capaciteit garage:	1 auto
--------------------	--------

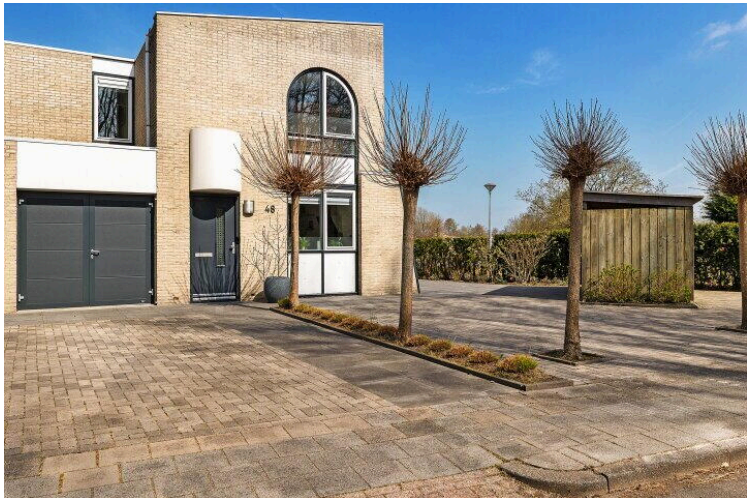
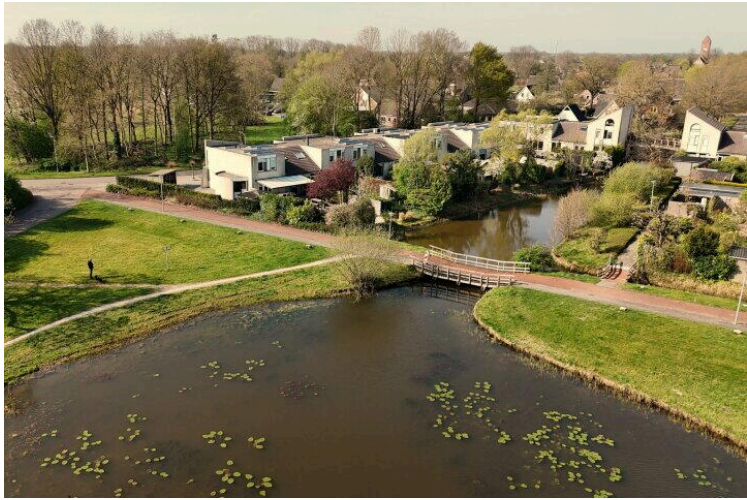
Isolatie garage:	Dakisolatie en muurisolatie
------------------	-----------------------------

# Op de kaart

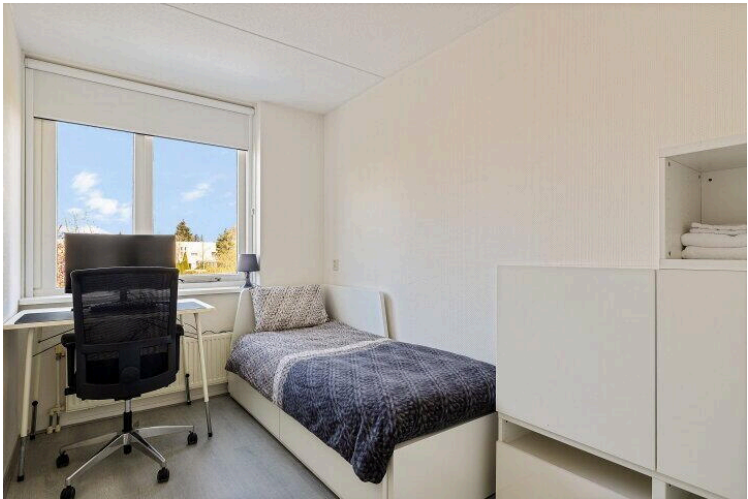


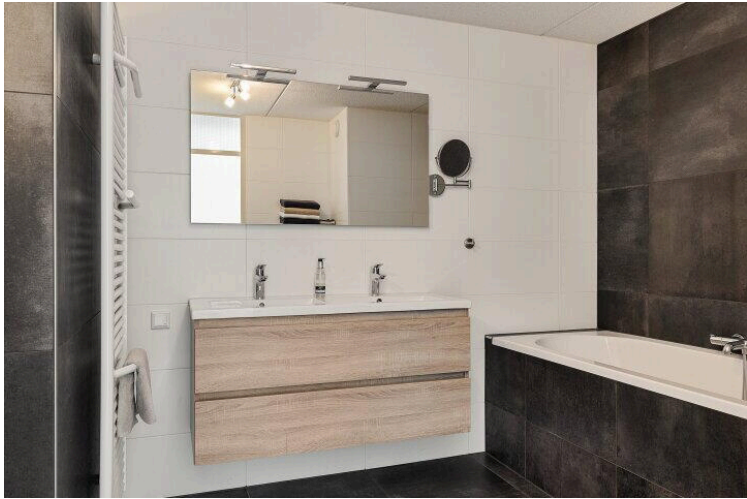
A map of the Groningen region in the Netherlands. A red pin marks the location of Bousemalaan 48, 9356 SC Tolbert. A white information box in the top left corner contains the address and two links: 'Directions' and 'View larger map'. The map shows various towns and villages, including Groningen, Leek, and Zevenhuizen. Major roads are labeled with numbers like N355, N388, and A7. The map is credited to Google.

Map data ©2025 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google [Report a map error](#)

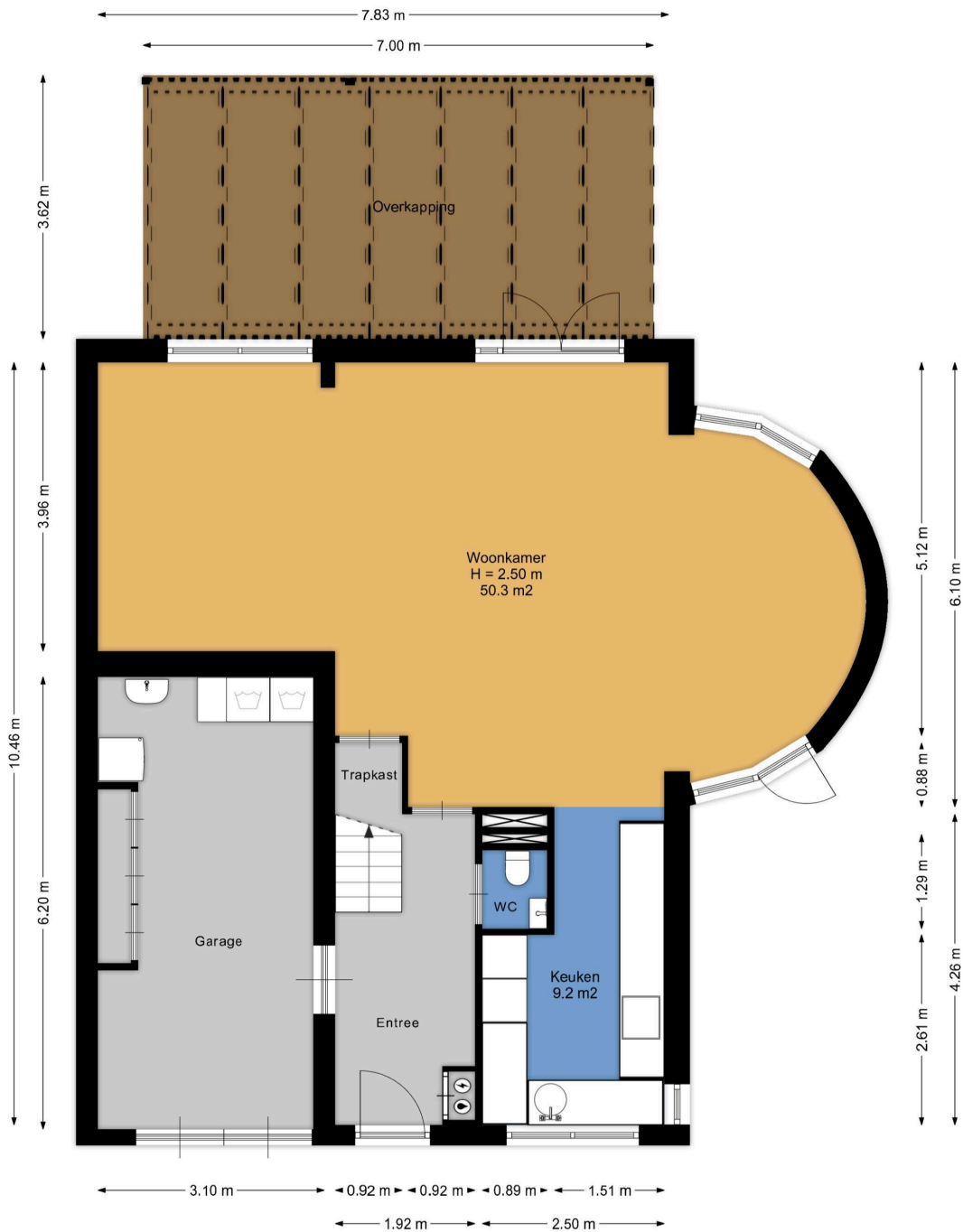




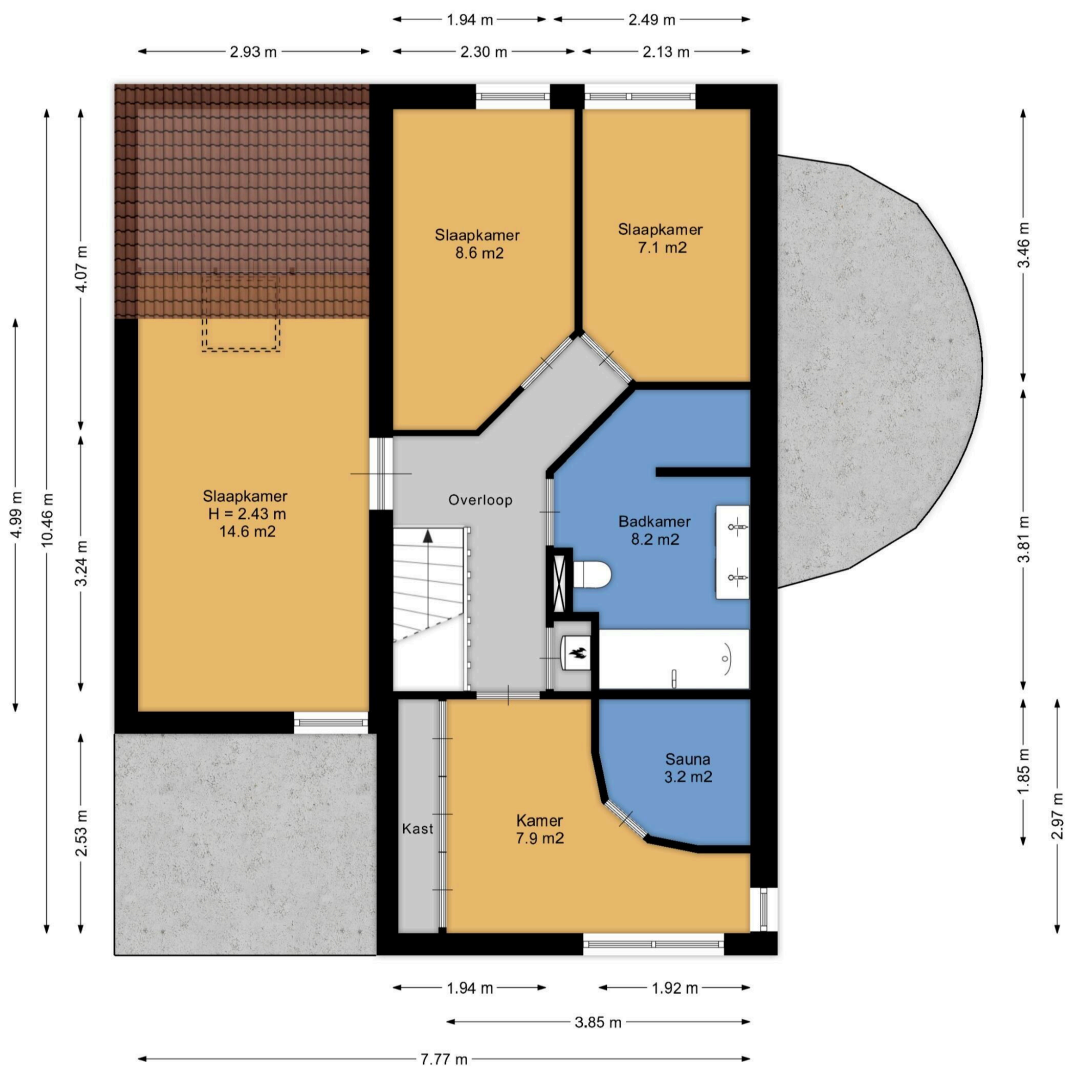




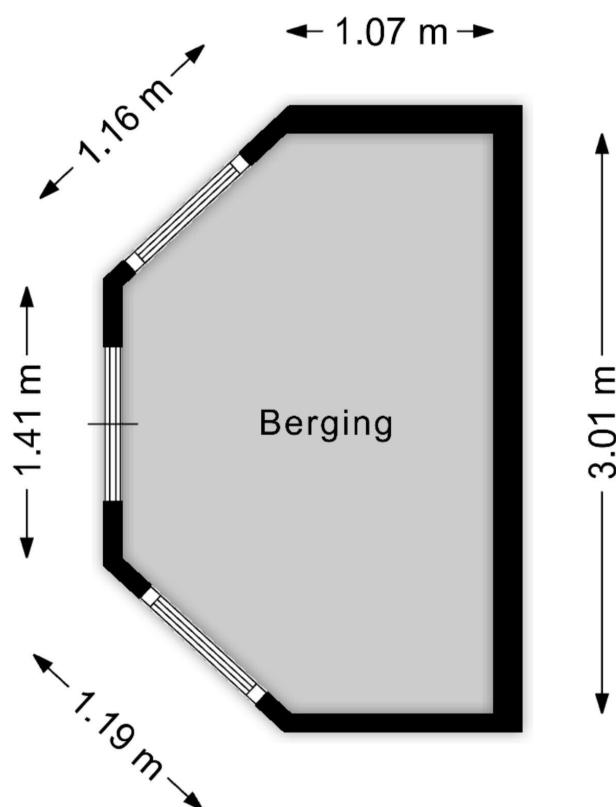




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl).



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl).



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Bousemalaan 48

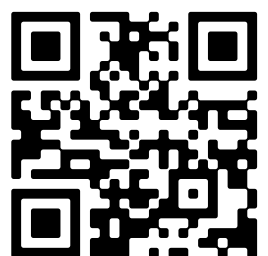
[www.bousemalaan48.nl](http://www.bousemalaan48.nl)



## Peter's makelaardij

Brink 37  
9301 JK, Roden

[www.peters-makelaardij.nl](http://www.peters-makelaardij.nl)  
050 - 204 2221



📱 Scan Mij!