

Roden

Westhove 11 | Vraagprijs € 425.000 k.k.

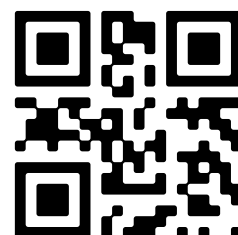


TE KOOP

WWW.WESTHOVE11.NL



Type object: 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar: 1974
Woonoppervlakte: 146 m²
Perceeloppervlakte: 317 m²
Inhoud: 540 m³
Aantal kamers: 5 kamers (3 slaapkamers)
Website: www.westhove11.nl



Omschrijving

Westhove 11, 9301 TE Roden

Bijzonder, royaal en verrassend ingedeeld

Deze ruime twee-onder-een-kapwoning onderscheidt zich door een unieke indeling en een opvallend grote leefruimte die direct in het oog springt. Laat u verrassen door het comfort, de rust én de vele mogelijkheden die deze woning biedt!

Woonoppervlakte: 146 m²

Inhoud: 540 m³

Perceeloppervlakte: 317 m²

Omschrijving

Deze woning is gebouwd in 1974 en werd tot voor kort bewoond door de eerste eigenaren – een teken van jarenlang woongenot. Het huis biedt een zeer royale leefruimte met veel lichtinval. De besloten achtertuin biedt volop privacy en is bereikbaar met de auto via de achterzijde. Op de begane grond vindt u bovendien een extra kamer, ideaal als thuishkantoor of praktijkruimte.

Bezoek de uitgebreide woningwebsite: Westhove11.nl voor nog meer informatie.

Liever eerst digitaal rondkijken? Maak dan gebruik van de 3D-tour (Matterport) onder de foto's en wandel virtueel door de woning. Bekijk elke ruimte tot in detail!

Omgeving

De woning ligt in een rustige straat, op korte loopafstand van het uitgestrekte natuur- en bosgebied Terheijl – perfect voor wandelingen en hondenliefhebbers. Roden is een sfeervol en actief Drents dorp met alle voorzieningen op het gebied van winkels, sport en ontspanning. De groene, bosrijke omgeving maakt het plaatje compleet. Daarnaast zijn zowel Groningen als Assen binnen respectievelijk 15 en 20 autominuten bereikbaar. Ook rijden er meerdere bussen per uur richting Groningen.

Indeling

Begane grond

Ruime hal/entree met toegang tot het toilet en de werkkamer. De royale woonkamer met open trap en sfeervolle (hout)haard meet samen met de open keuken maar liefst 59 m². Aan de achterzijde bevindt zich een tuindeur naar de achtertuin. De keuken is uitgerust met inbouwapparatuur en een gezellige eetbar. Aansluitend vindt u een ruime bijkeuken.

Aan de woning grenzen tevens een werkplaats en een carport.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers van circa 8 m², 11 m² en 18 m². De grootste slaapkamer beschikt over een aangrenzende garderobekamer met vaste kastenwand, die eventueel tot vierde slaapkamer omgevormd kan worden. De badkamer is voorzien van een douche, tweede toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikt u de ruime zolder met stahoogte – ideaal als bergzolder of voor verdere uitbreiding.

Bijzonderheden

- Royale straat- en tuin gerichte woonkamer met open trap, (hout)haard en tuindeur
- Veel leefruimte en praktische indeling
- Extra werkkamer op de begane grond
- Rustige, kindvriendelijke buurt
- Op korte afstand van bos, natuur en recreatie

Onze foto's worden gemaakt met een standaardlens (geen groothoek), waardoor ze een eerlijke weergave van de ruimte bieden. Zo ziet u 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:	€ 425.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1974
Soort dak:	Zadeldak

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	146 m²
Perceeloppervlakte:	317 m²
Inhoud:	540 m³
Gebouwgebonden buitenruimte:	11 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, toilet, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen:	Dakraam, glasvezelkabel, natuurlijke ventilatie, en rookkanaal

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas (gas gestookt combiketel uit 2012, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in bosrijke omgeving en in woonwijk
Tuin:	Achtertuin en voortuin
Achtertuin:	125 m² (13,50 meter diep en 10,00 meter breed)

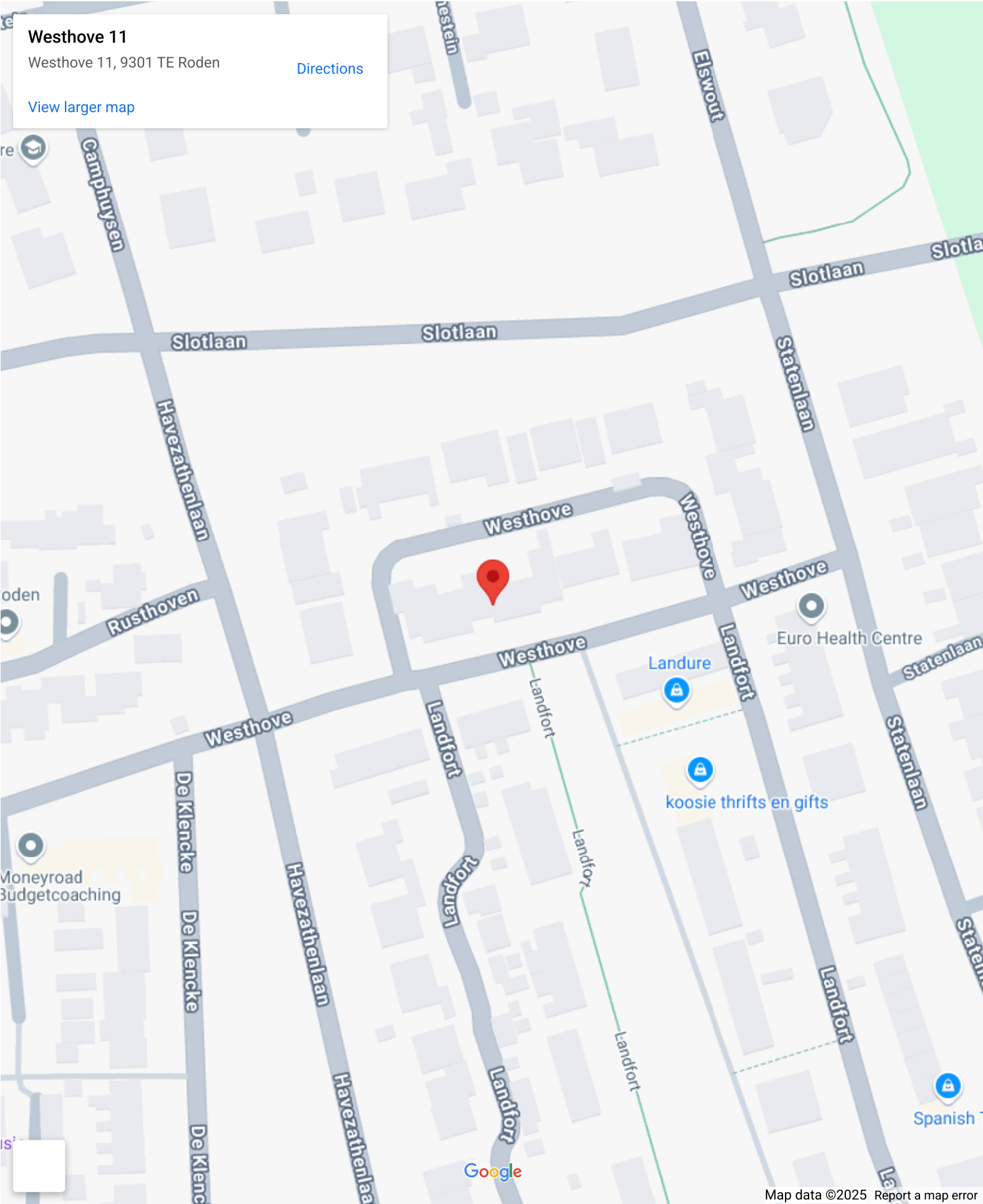
Bergruimte

Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein

Garage

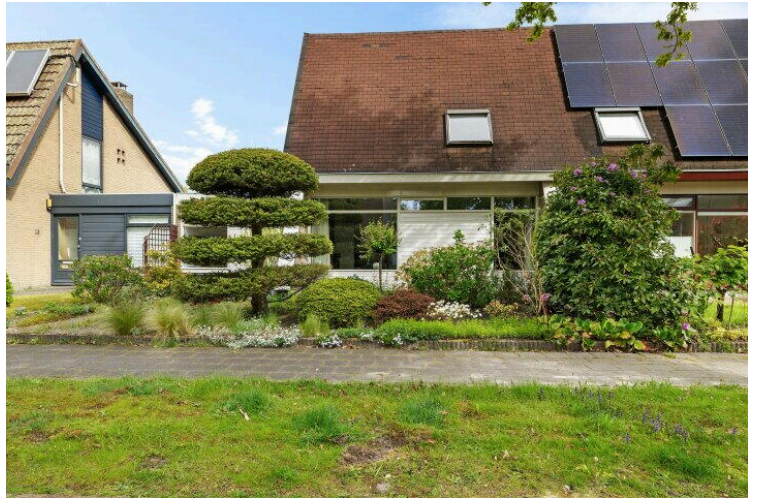
Soort garage: Carport

Op de kaart



A map of the Roden area in Groningen, Netherlands. A red pin marks the location of Westhove 11, 9301 TE Roden. A white information box in the top-left corner contains the text 'Westhove 11', 'Westhove 11, 9301 TE Roden', a blue 'Directions' link, and a blue 'View larger map' link. The map shows various roads, including the A7 and A28, and numerous smaller roads labeled with numbers like N355, N388, N980, N978, N372, N386, N373, N979, N918, N919, N380, N381, N351, N371, N33, N376, N996, N995, N994, N46, N993, N361, N360, N860, N34, N858, N856, N371, N376, N996, N995, N994, N46, N993, N361, N360, N860, N34, N858, N856, N371, N376, N996, N995, N994, N46, N993, N361, N360, N860, N34, N858, N856, N371, N376. The map also shows the Groningen Drenthe region and the National Park Drentsche Aa.

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







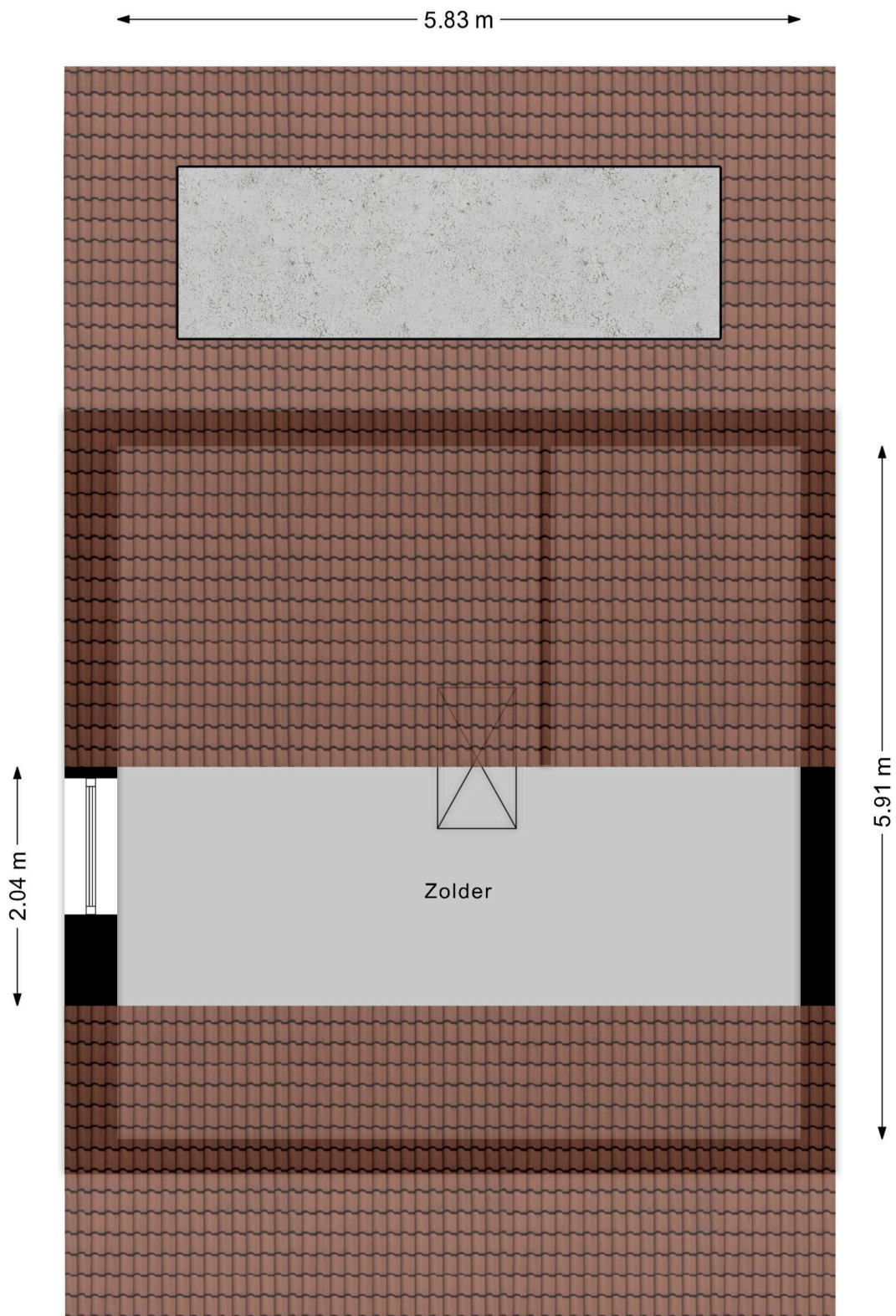




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Westhove 11

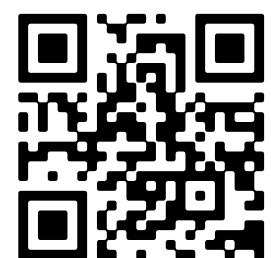
www.westhove11.nl



Peter's makelaardij

Brink 37
9301 JK, Roden

www.peters-makelaardij.nl
050 - 204 2221



Scan Mij!