

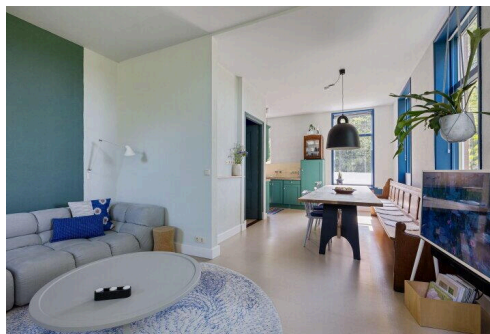
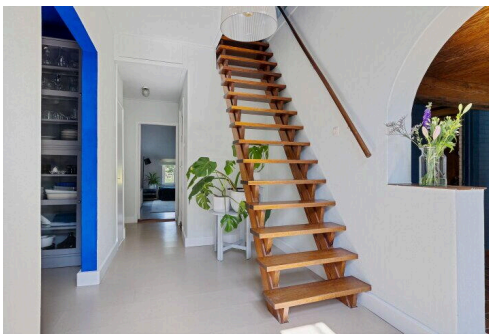
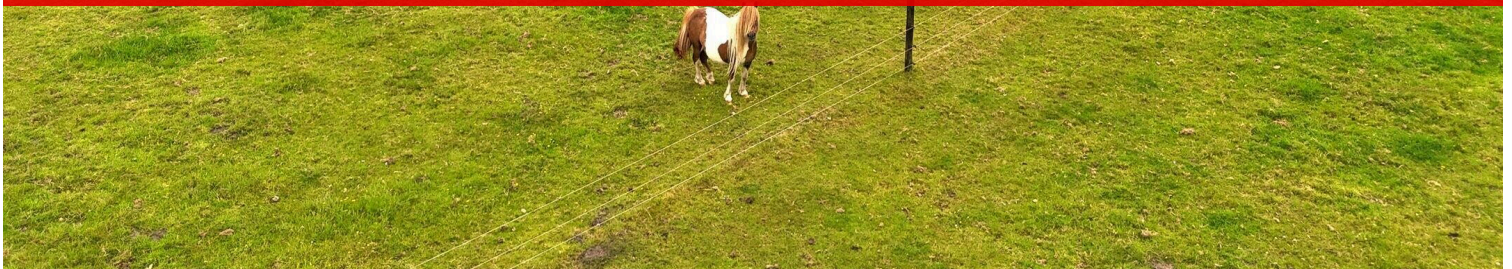
Foxwolde

Roderwolderweg 17 | Vraagprijs € 850.000 k.k.

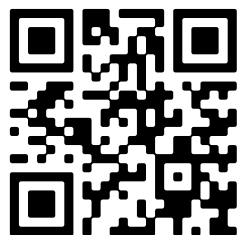


TE KOOP

WWW.RODERWOLDERWEG17.NL



Type object: Woonboerderij, vrijstaande won...
Bouwjaar: 1915
Woonoppervlakte: 257 m²
Perceeloppervlakte: 5.093 m²
Inhoud: 1.086 m³
Aantal kamers: 6 kamers (5 slaapkamers)
Website: www.roderwolderweg17.nl



www.peters-makelaardij.nl | 050 - 204 2221

Omschrijving

Roderwolderweg 17, 9314 TA Foxwolde

Te midden van de natuur, met een prachtig vrij uitzicht over uitgestrekte landerijen omzoomd door boomwallen, ligt deze charmante, verbouwde woonboerderij. Met een royaal woonoppervlak van maar liefst 257 m² op een ruim perceel van 5.093 m² is dit een unieke plek voor wie rust, ruimte en karakter zoekt.

- Woonoppervlakte: 257 m²
 - Inhoud: 1.086 m³
 - Perceeloppervlakte: 5.093 m²
 - 5 slaapkamers
-

OMSCHRIJVING

De boerderij is oorspronkelijk gebouwd in 1915 en ademt nog altijd sfeer dankzij diverse authentieke details. Vanaf 2020 is de woning grotendeels gemoderniseerd en geïsoleerd. Denk hierbij aan spouwmuur- en dakisolatie, deels triple en dubbel glas, en 10 zonnepanelen (geplaatst in 2024).

De lommerrijke tuin biedt weidse vergezichten, volop privacy en een oase van rust. Hier geniet u van het buitenleven met natuurgebied het Kleibosch letterlijk om de hoek.

Bekijk de uitgebreide woningwebsite: [Roderwolderweg17.nl](https://roderwolderweg17.nl) voor meer informatie.

Liever eerst digitaal een kijkje nemen? Maak gebruik van de 3D-tour (Matterport) onder de foto's en wandel virtueel door de woning – ontdek elke ruimte tot in detail.

OMGEVING

De woning ligt in het sfeervolle buurtschap Foxwolde, in de gemeente Noordenveld. Hier woont u midden in het groen, met directe toegang tot bossen, heide, natuurgebied De Onlanden, het Leekstermeer en het Kleibosch – een waar paradijs voor wandelaars, fietsers en natuurliefhebbers.

Tegelijkertijd zijn voorzieningen dichtbij: de gezellige dorpskern van Roden ligt op korte afstand en Groningen is eenvoudig per fiets of auto bereikbaar.

INDELING

Via de statige hal met garderobe komt u in de sfeervolle woonkamer aan de voorzijde, met vrij uitzicht over de landerijen. Hier is eventueel ruimte voor het aansluiten van een houtkachel. De woonkamer loopt over in een ruime open woonkeuken.

Grenzend aan de woonkamer ligt een slaapkamer van ca. 13 m², die eventueel bij de woonkamer kan worden betrokken om nog meer leefruimte te creëren, berging/voormalige badkamer.

In de gang van het achterhuis vindt u het toilet, twee ruime slaapkamers (ca. 12,4 m² en 18,5 m²), een in pandige berging/werkplaats met spoelkeuken en een grote schuurruimte (samen ca. 64 m²). Deze laatste

ruimtes zijn desgewenst om te bouwen tot een riante, tuingerichte leefruimte.

Eerste verdieping:

Een ruime overloop met toegang tot twee slaapkamers (ca. 9,7 m² en 9,4 m²), een moderne badkamer met ligbad, inloopdouche, tweede toilet en een stijlvol wastafelmeubel.

Bergzolder bereikbaar via vlizotrap.

Via de overloop bereikt u de grote zolder (ca. 65 m²) boven de schuur, met een open vide naar de schuurruimte. Deze multifunctionele ruimte is geschikt voor diverse doeleinden, zoals een atelier, extra slaapkamers of een extra leefruimte.

Achter de boerderij bevindt zich nog een extra schuurruimte van ca. 59 m², voorzien van twee garagedeuren – ideaal voor hobby of opslag.

BIJZONDERHEDEN

- Spouw- en dakisolatie
- Gedeeltelijk triple glas, deels dubbel glas
- 10 zonnepanelen (geplaatst in 2024)
- Centraal mechanisch ventilatiesysteem
- Dak van het woonhuis vernieuwd, inclusief twee dakkapellen
- Zeer geschikt voor wonen en werken aan huis of dubbele bewoning

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:	€ 850.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Woonboerderij, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1915
Toegankelijkheid:	Toegankelijk voor mensen met een beperking en toegankelijk voor ouderen
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	257 m²
Perceeloppervlakte:	5.093 m²
Inhoud:	1.086 m³
Externe bergruimte:	59 m²

Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, ligbad, toilet, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Glasvezelkabel, mechanische ventilatie, rookkanaal, en zonnepanelen

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, hr-glas en muurisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Gas gestookt combiketel, eigendom

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen en vrij uitzicht
Tuin:	Tuin rondom

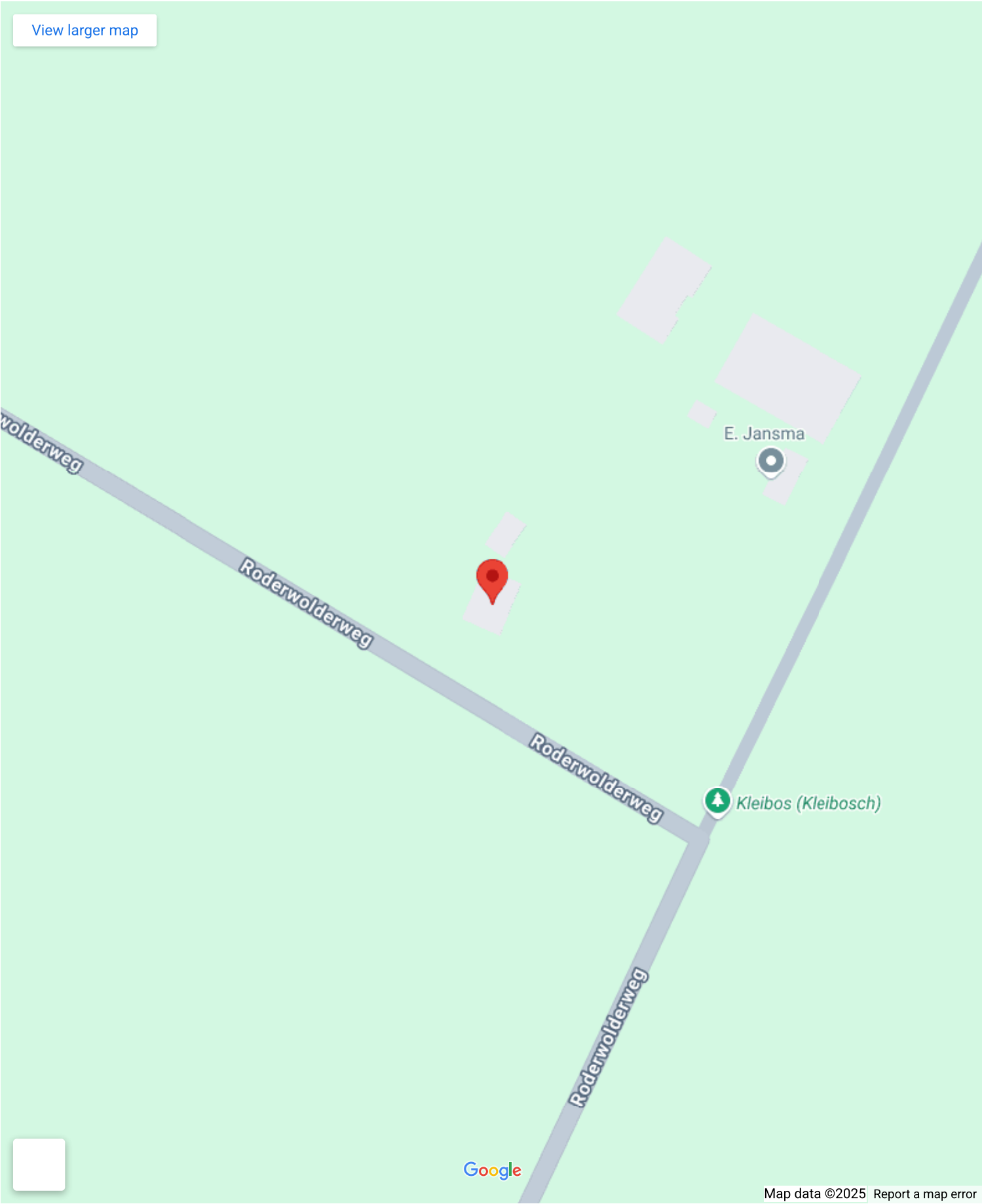
Bergruimte

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

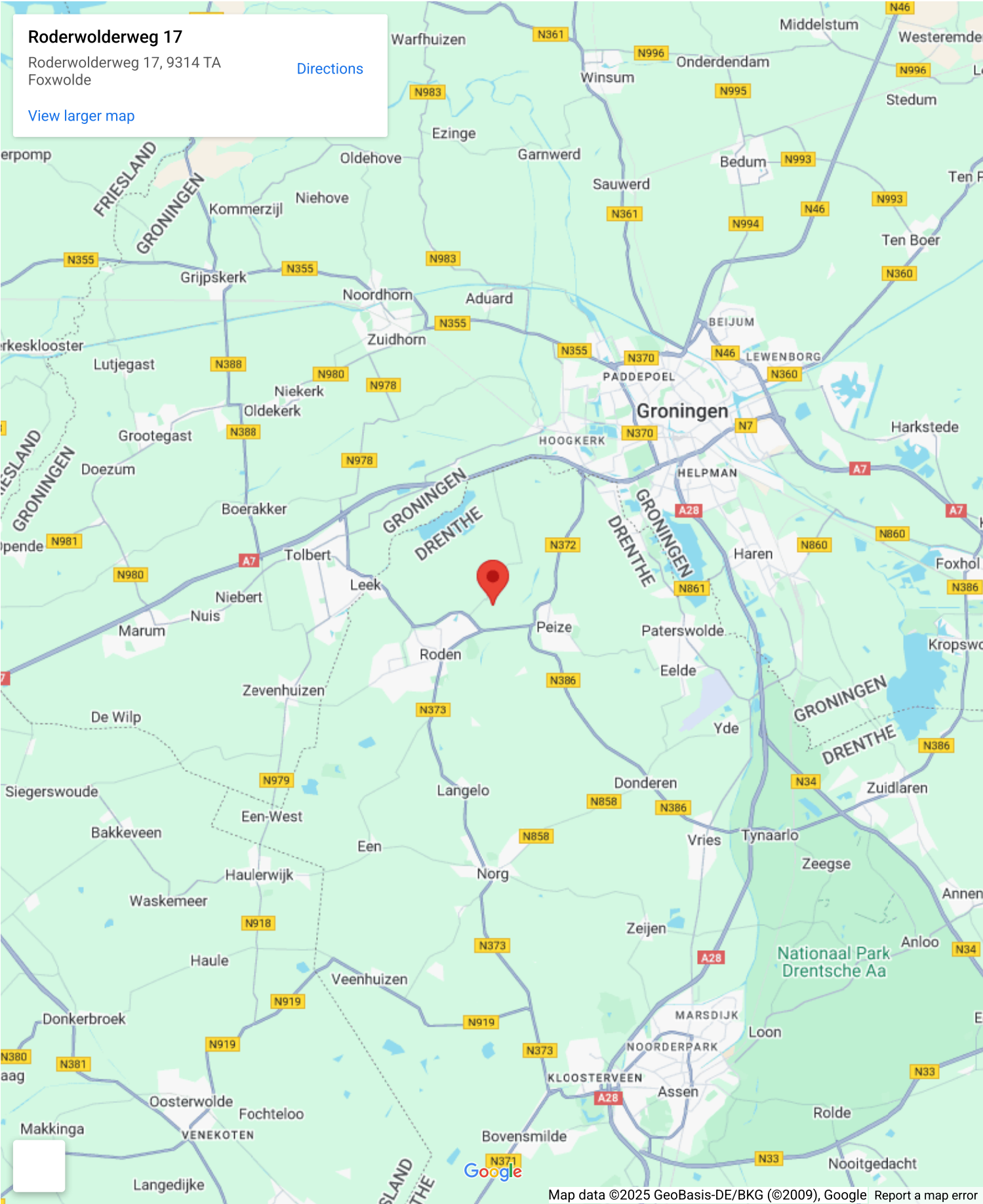
Garage

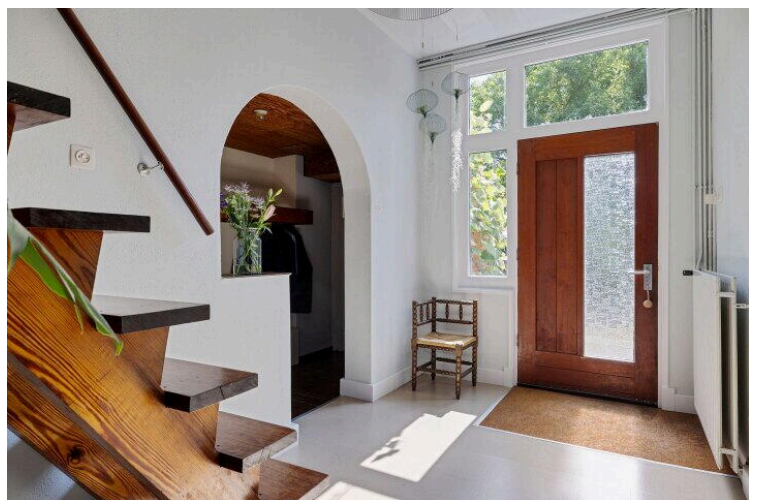
Soort garage:	Vrijstaande stenen garage
Capaciteit garage:	2 auto's
Voorzieningen garage:	Elektra en stromend stromend water

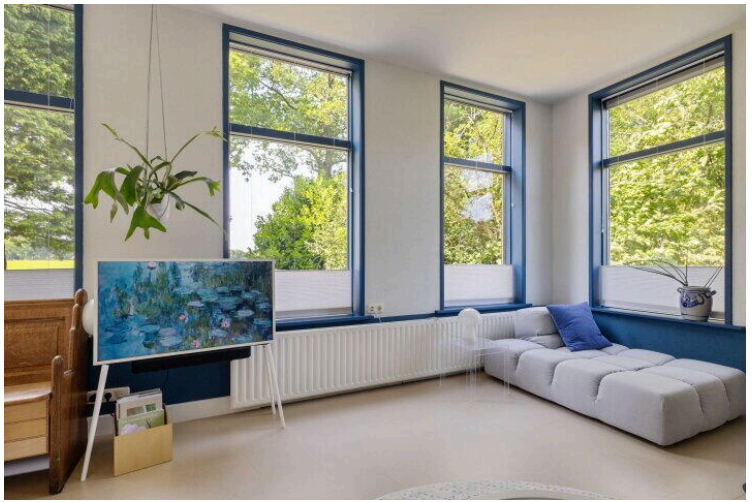
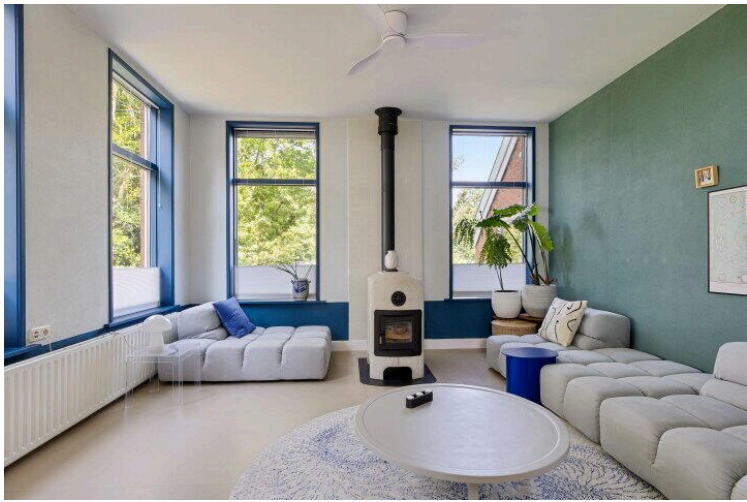
Op de kaart



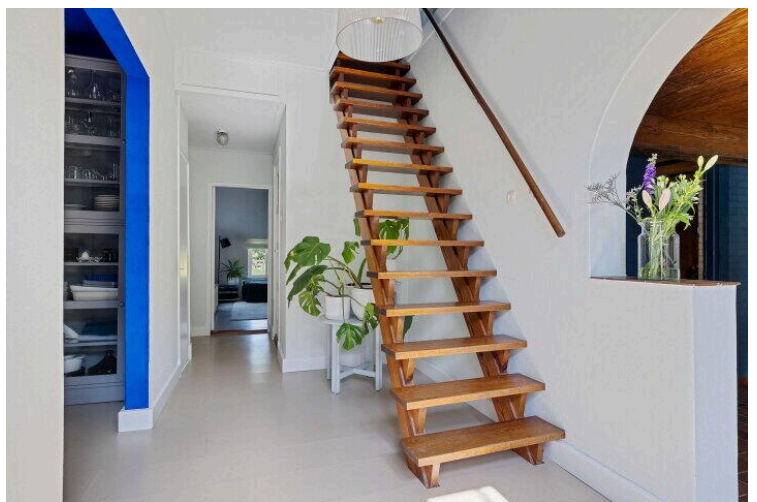
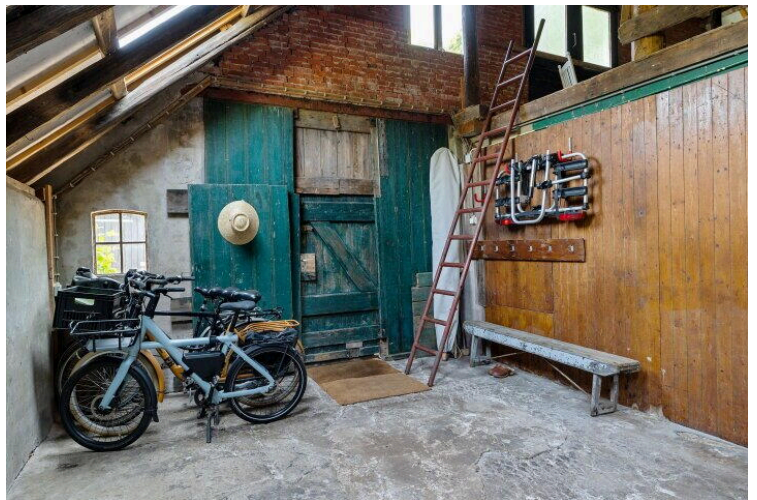
Op de kaart



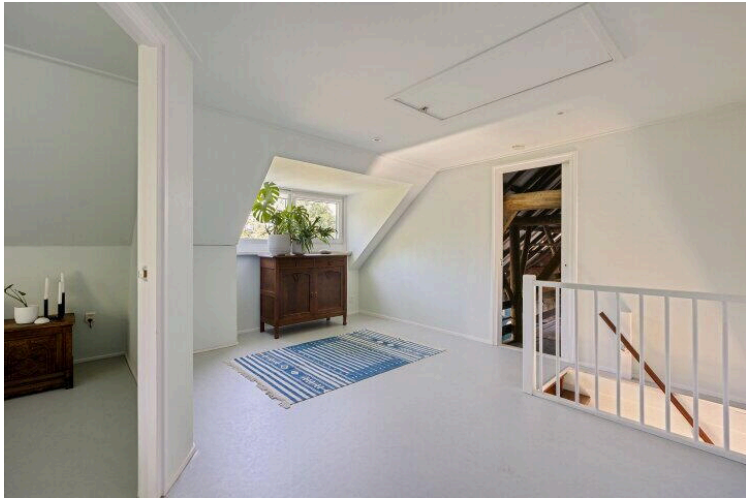


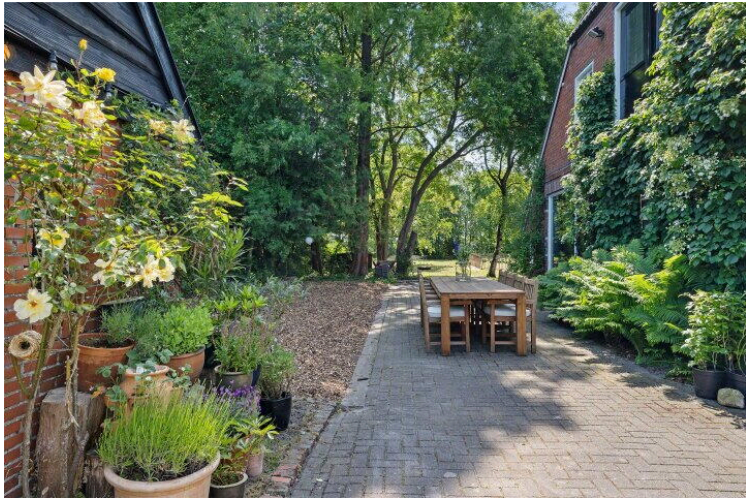
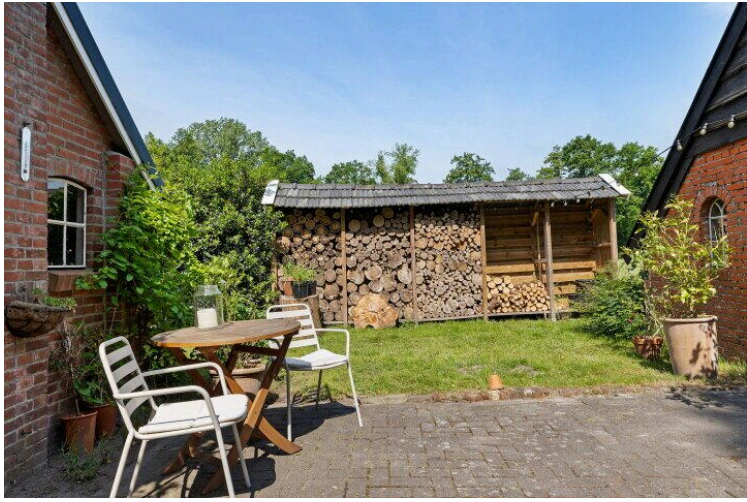








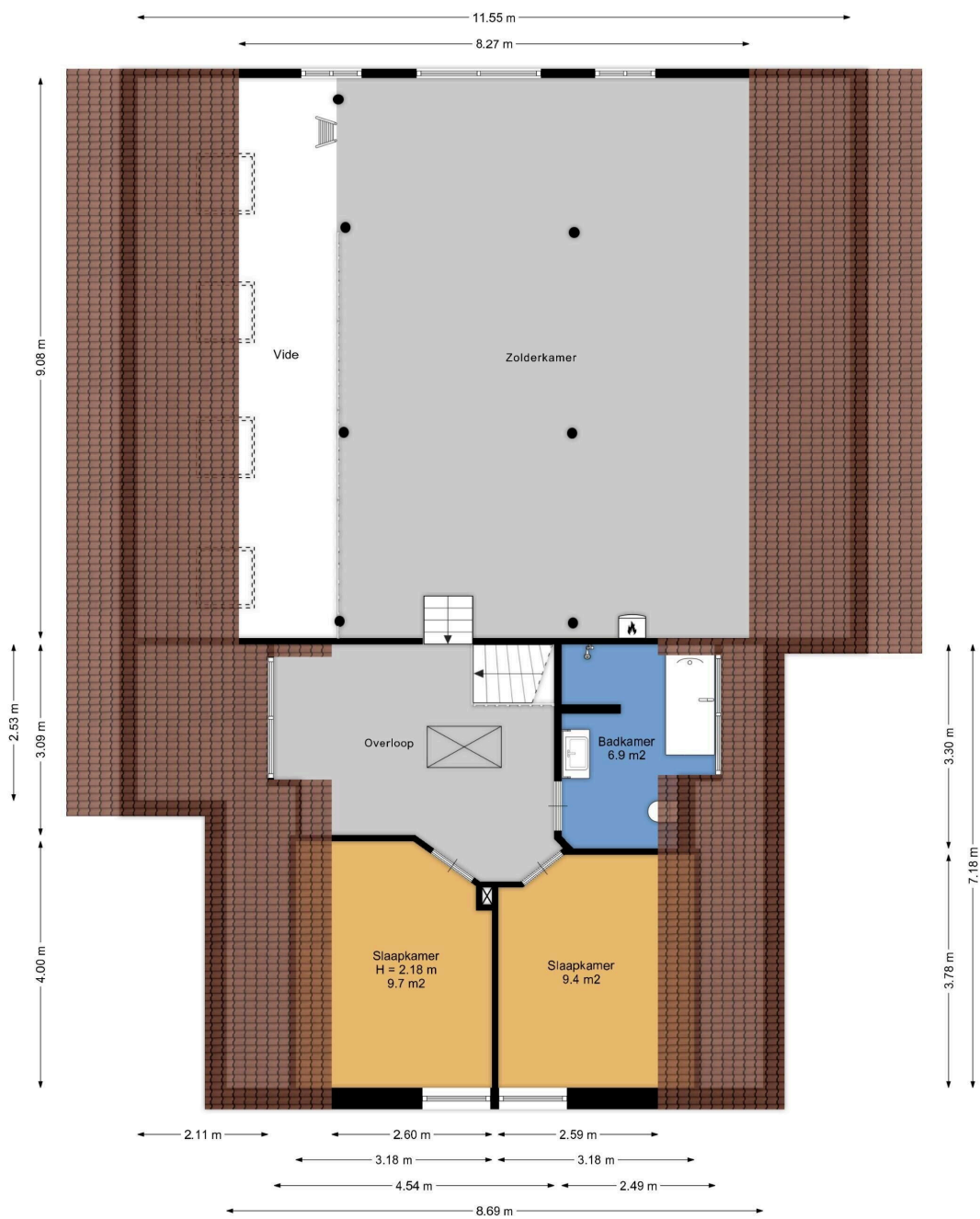




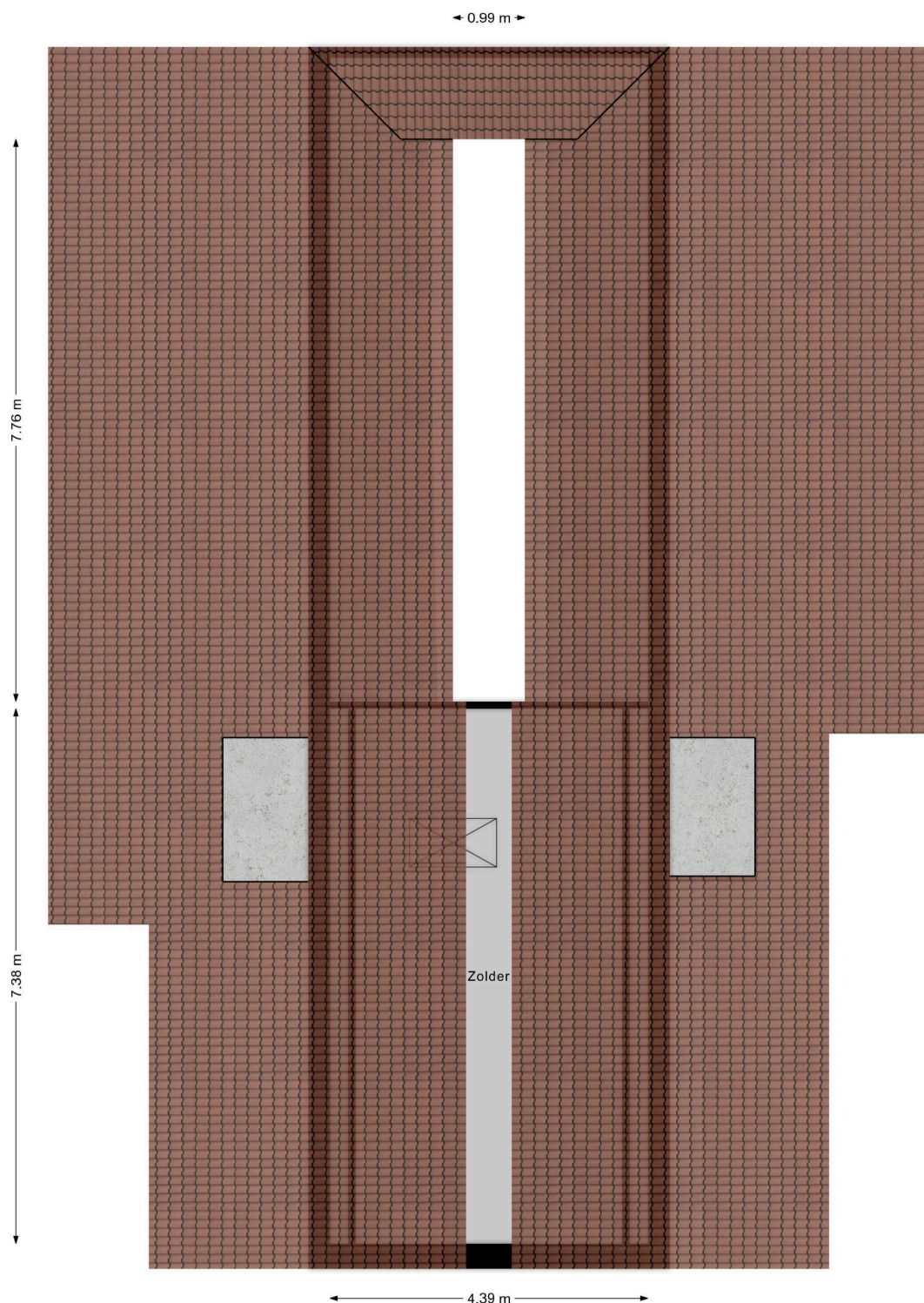




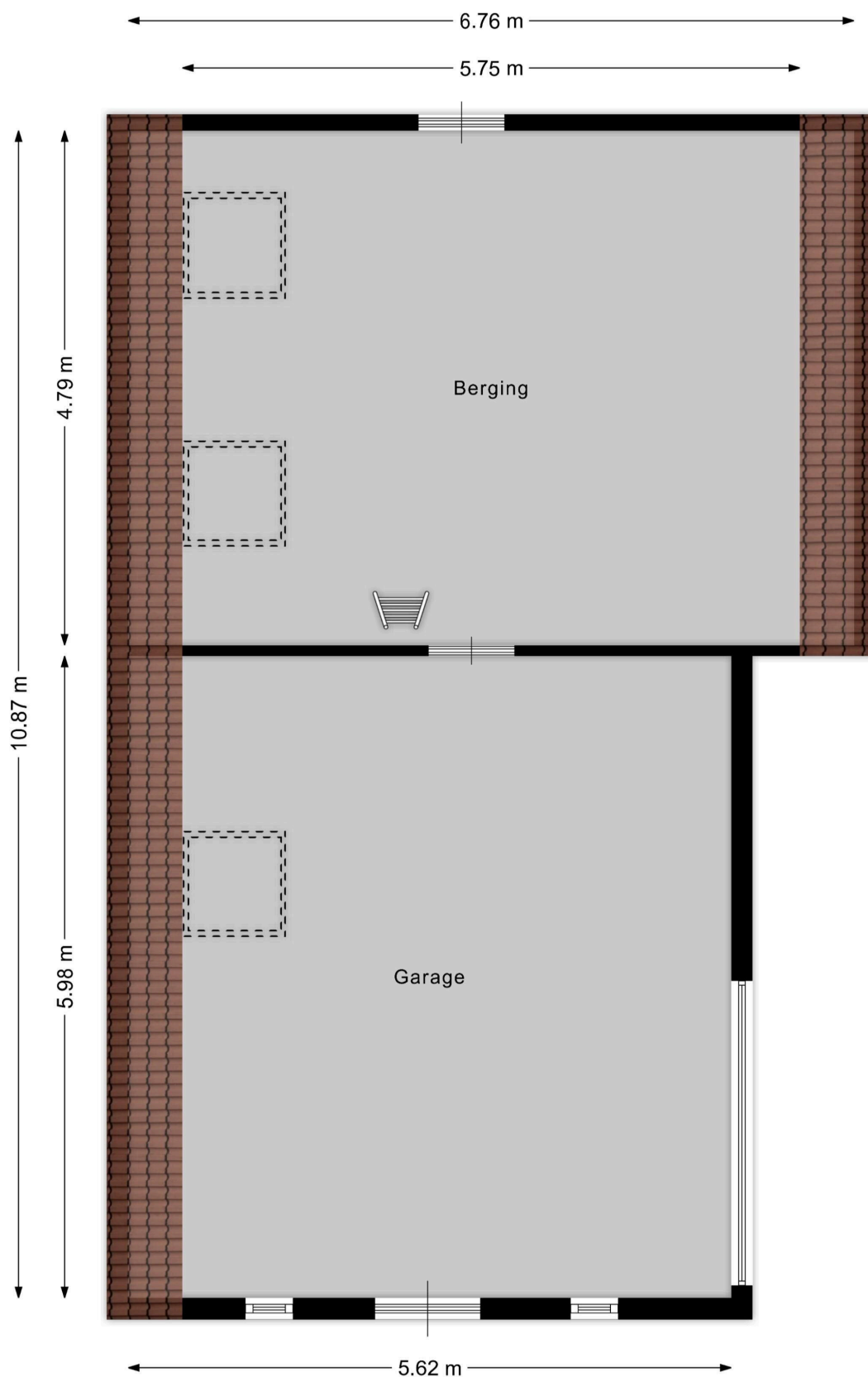
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



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



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



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

Roderwolderweg 17

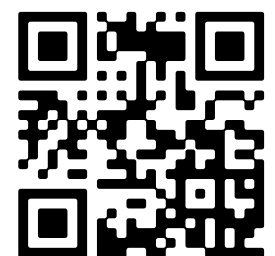
www.roderwolderweg17.nl



Peter's makelaardij

Brink 37
9301 JK, Roden

www.peters-makelaardij.nl
050 - 204 2221



📱 Scan Mij!