

# Nieuw-Roden

Eikenlaan 3 | Vraagprijs € 525.000 k.k.

## TE KOOP

[WWW.EIKENLAAN3NIEUWRODEN.NL](http://WWW.EIKENLAAN3NIEUWRODEN.NL)



<b>Type object:</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar:</b>	1935
<b>Woonoppervlakte:</b>	159 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	544 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	773 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	6 kamers (4 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.eikenlaan3nieuwroden.nl">www.eikenlaan3nieuwroden.nl</a>



# Omschrijving

## Eikenlaan 3, 9311 PV Nieuw-Roden

Fraai uitgebouwde en uitstekend onderhouden karakteristieke vrijstaande jaren '30 woning met garage

- Woonoppervlakte: 159 m<sup>2</sup>
  - Overige inpandige ruimte: 44 m<sup>2</sup>
  - Inhoud: 773 m<sup>3</sup>
  - Perceeloppervlakte: 544 m<sup>2</sup>
- 

### OMSCHRIJVING

Deze voormalige schoolmeesterswoning, gebouwd in 1935, ademt sfeer en karakter. Veel originele elementen zijn prachtig bewaard gebleven. In 1990 is de woning uitgebreid met een ruime garage, en in 1998 is de woning ingrijpend verbouwd én royaal uitgebouwd, met behoud van de authentieke uitstraling.

Bezoek de uitgebreide woningwebsite [eikenlaan3.nl](http://eikenlaan3.nl) voor 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 kindvriendelijke woonwijk, met het dorpscentrum en een basisschool letterlijk om de hoek. De gezellige en actieve Drentse dorpen Nieuw-Roden en Roden bieden volop voorzieningen op het gebied van winkels, sport en ontspanning. De omgeving is rijk aan natuur en bosgebieden, perfect voor rustzoekers en natuurliefhebbers. Bovendien liggen de steden Groningen en Assen op slechts 20 autominuten afstand en rijdt er meerdere keren per uur een bus naar Groningen.

---

### INDELING

Via de ruime, statige hal met toegang tot een kelder, een fraaie trapopgang en een karakteristiek glas-inloodraam betreedt u het woongedeelte. De sfeervolle voorkamer (met houtkachel) en de achterkamer zijn gescheiden door originele en-suite schuifdeuren. Samen met de open keuken beslaan deze ruimtes maar liefst 60 m<sup>2</sup>. De royale achterkamer beschikt over een schuifpui naar de prachtig aangelegde tuin, een vide met tweede trapopgang naar een open werkplek en directe toegang tot de keuken.

Achter de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken met achteringang en een doorloop naar de ruime L-vormige garage met bergzolder.

### 1e Verdieping

De eerste verdieping is bereikbaar via twee trapopgangen. In het originele gedeelte bevinden een grote overloop met werkhoek en twee slaapkamers, waarvan één met balkon. De badkamer is uitgerust met een ligbad, douche, tweede toilet en dubbele wastafel. Deze badkamer is tevens bereikbaar vanuit het andere deel van het huis.

Aan de achterzijde bevindt zich een schitterende werkkamer met vijf kantelramen en een vide met trap naar de

achterkamer beneden. Achter deze werkkamer ligt nog een ruime slaapkamer.

Bent u de indeling even kwijt? Kom vooral bezichtigen voor een goede indruk — deze woning moet u ervaren!

## 2e Verdieping

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping met een zolder/werkkamer en een vierde slaapkamer.

De ruime L-vormige garage beschikt over een vlizotrap naar een grote bergzolder.

De besloten, met zorg aangelegde en bloemrijke tuin biedt volop privacy en beschikt over twee terrassen én een derde, overdekt terras.

---

## BIJZONDERHEDEN

- De woning is volledig geïsoleerd
- 22 zonnepanelen
- Veel authentieke elementen zijn behouden gebleven
- Sfeervolle houtkachel
- Keuken voorzien van inbouwapparatuur
- Voorzien van waterontharder

De huidige bewoners hebben hier met veel plezier meer dan 40 jaar gewoond — en dat zegt genoeg.

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:	€ 525.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1935
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	159 m²
Perceeloppervlakte:	544 m²
Inhoud:	773 m³
Gebouwgebonden buitenruimte:	7 m²

## Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, dubbele wastafel, ligbad, toilet, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen en een kelder
Voorzieningen:	Dakraam, glasvezelkabel, natuurlijke ventilatie, rookkanaal, schuifpui, en zonnepanelen

## Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel en houtkachel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Vaillant (gas gestookt combiketel uit 2007, eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in bosrijke omgeving, in centrum en in woonwijk
Tuin:	Tuin rondom

**Bergruimte**

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Voorzieningen schuur:	Elektra
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein

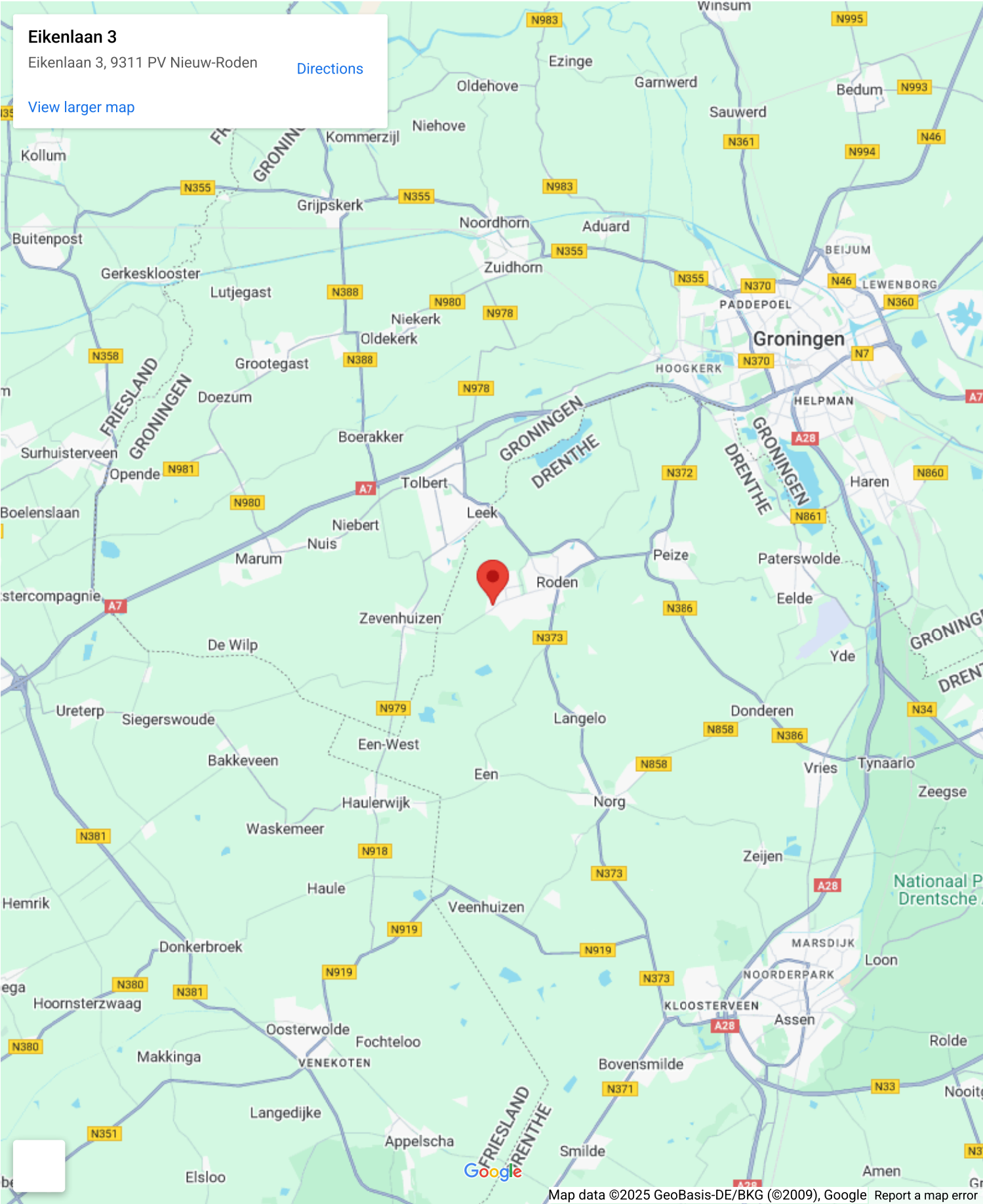
**Garage**

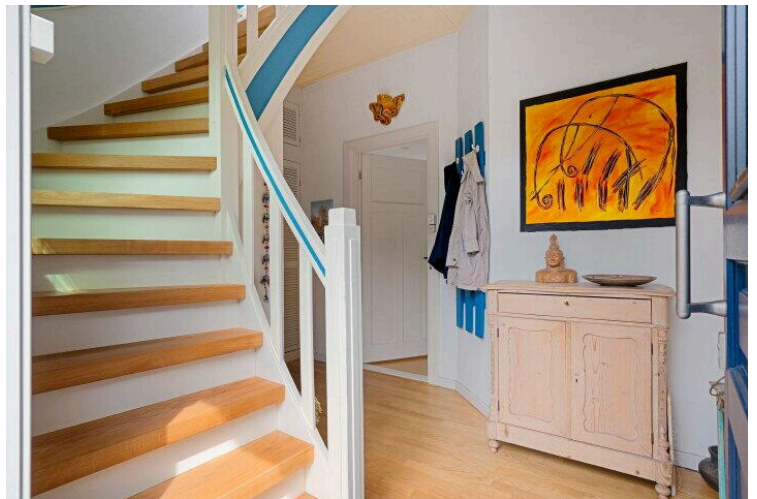
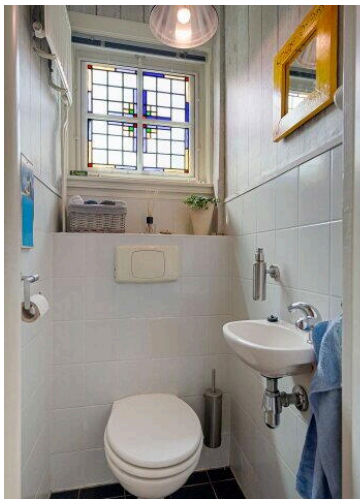
Soort garage:	Aangebouwde stenen garage
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektrische deur en elektra

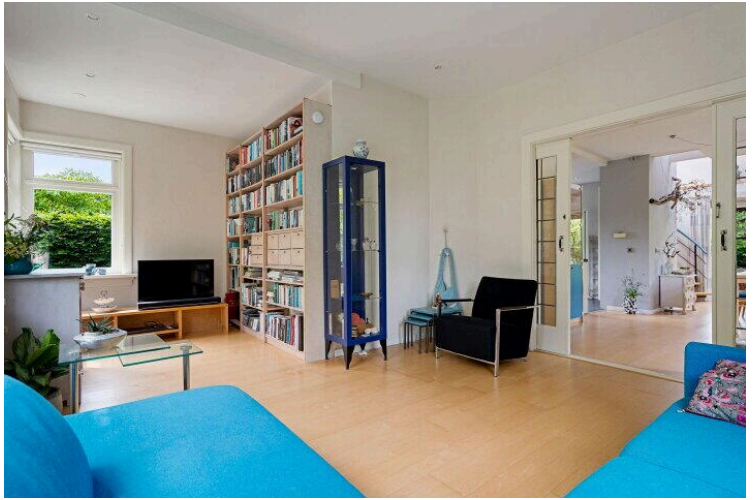
# Op de kaart

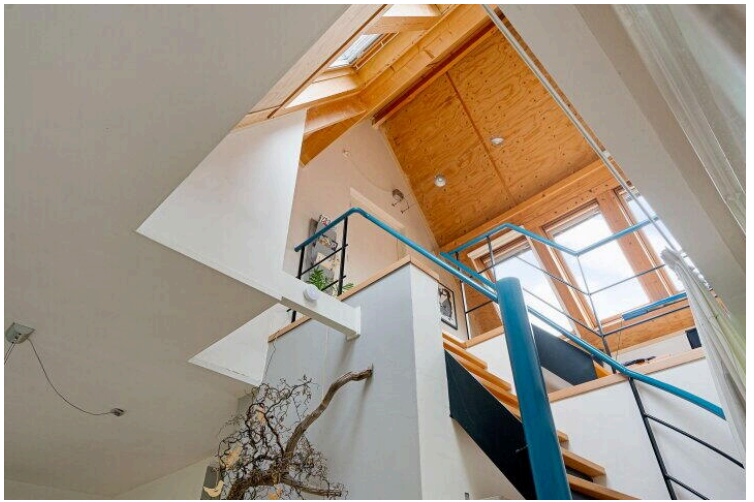


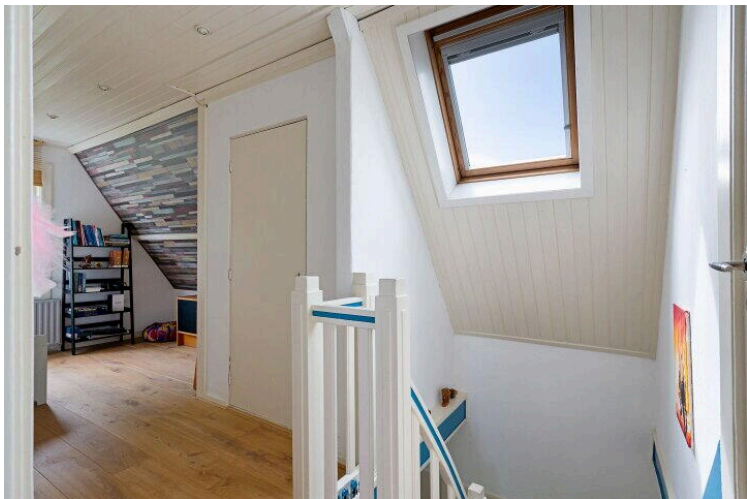
# Op de kaart

















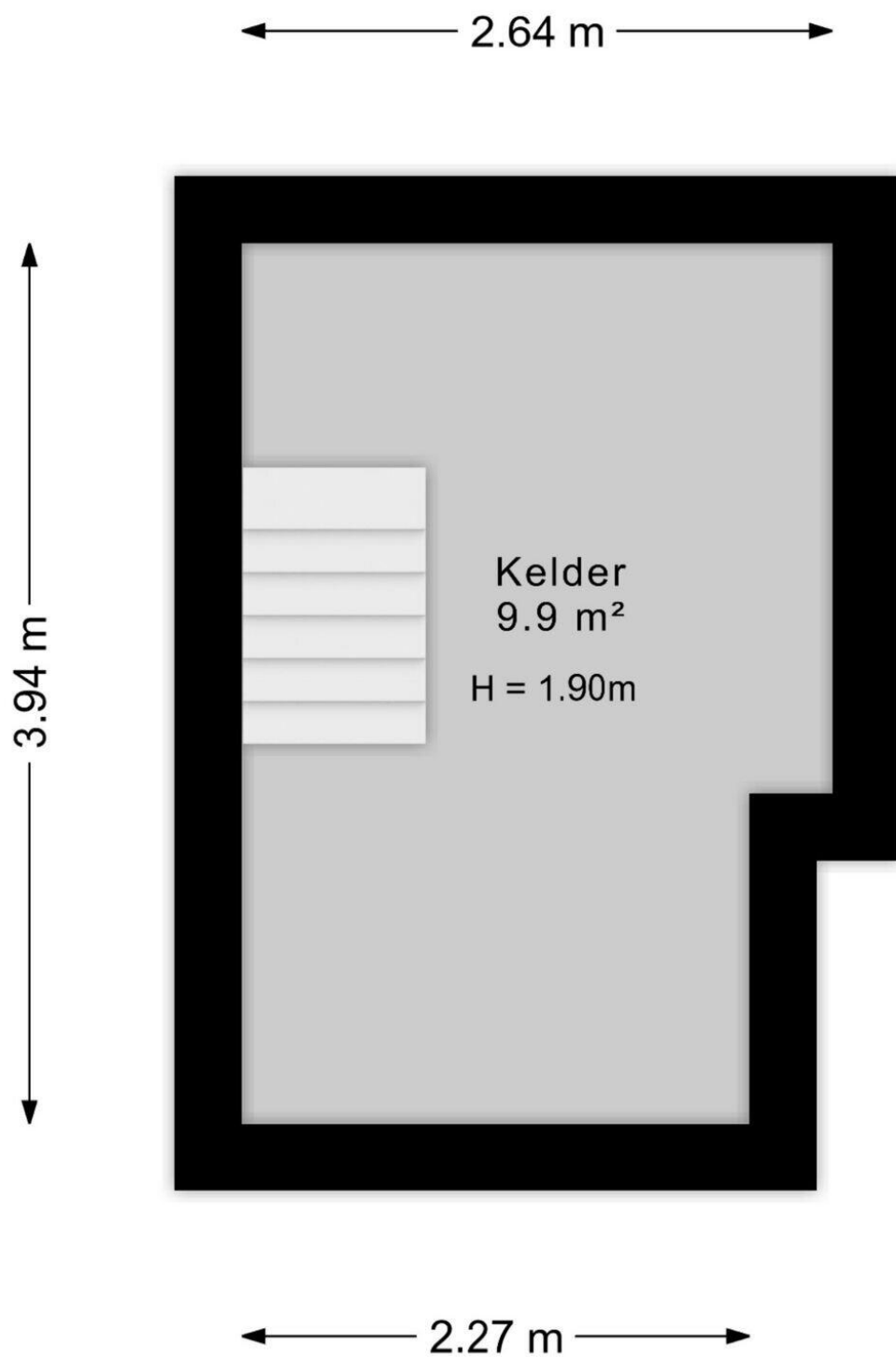




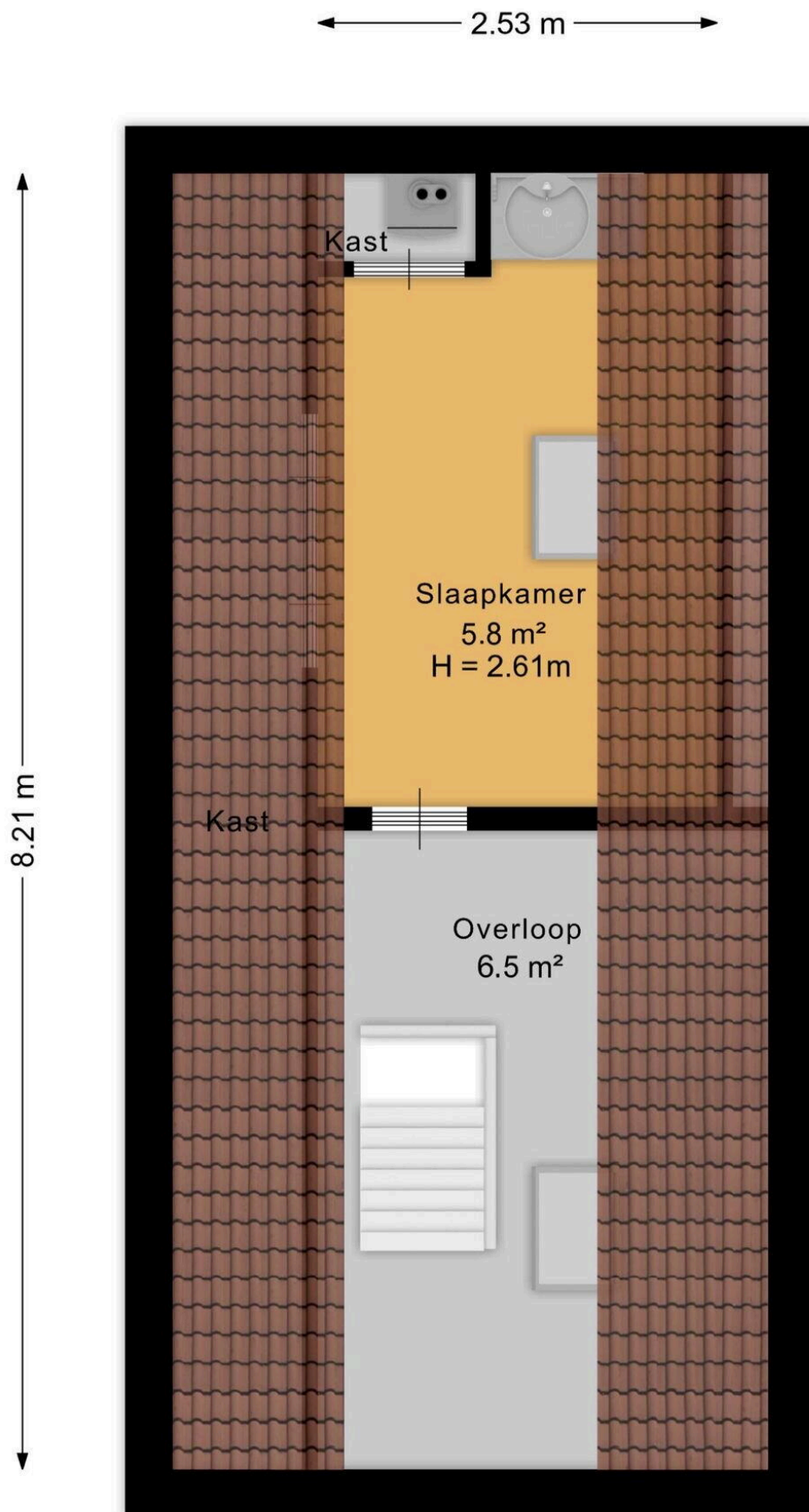
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



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



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



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

# Eikenlaan 3

[www.eikenlaan3nieuwroden.nl](http://www.eikenlaan3nieuwroden.nl)



## Peter's makelaardij

Brink 37  
9301 JK, Roden

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



Scan Mij!