

# Roden

Jan Fabriciuslaan 11 | Vraagprijs € 799.000 k.k.

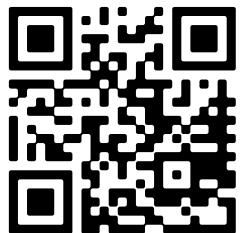


## TE KOOP

[WWW.JANFABRICIUSLAAN11.NL](http://WWW.JANFABRICIUSLAAN11.NL)



<b>Type object:</b>	Villa, vrijstaande woning
<b>Bouwjaar:</b>	1968
<b>Woonoppervlakte:</b>	221 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	965 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	860 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	8 kamers (4 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.janfabriciuslaan11.nl">www.janfabriciuslaan11.nl</a>



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

# Omschrijving

## Jan Fabriciuslaan 11, 9301 JH Roden

Op een unieke locatie met vrij uitzicht op openbaar groen, nabij de sfeervolle Brink van Roden én op loopafstand van het prachtige natuurgebied Landgoed Mensinge, staat deze goed onderhouden royale vrijstaande villa.

De woning is uitstekend verduurzaamd (energielabel A) en voorzien van 20 zonnepanelen.

Het pand kan multifunctioneel worden gebruikt.

- Levensloopbestendig, 2 slaapkamers + badkamer op de begane grond;
- Geschikt voor een gezin met (opgroeierende) kinderen, 2 zit-slaapkamers op de verdieping;
- Wonen/werken, kantoorruimte met eigen ingang op de begane grond;

### Kenmerken

- Woonoppervlakte: 221 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 860 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte: 965 m<sup>2</sup>
- Aantal slaapkamers: 4

---

### Omschrijving

Deze vrijstaande villa is oorspronkelijk gebouwd in 1968 en in 1998 fors uitgebreid en gemoderniseerd. Door de jaren heen is de woning uitstekend onderhouden en volledig geïsoleerd.

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde, besloten tuin met meerdere zonneterrassen, waaronder een heerlijk overdekt terras waar u in alle privacy kunt ontspannen. De ruime oprit met carport biedt plek aan meerdere auto's.

Meer weten? Bezoek de uitgebreide woningwebsite [janfabriciuslaan11.nl](http://janfabriciuslaan11.nl) voor extra informatie.

Eerst even digitaal rondkijken? Gebruik dan de 360° tour onder de foto's en ontdek de woning virtueel – ruimte voor ruimte!

---

### Omgeving

De villa ligt in een rustige, ruim opgezette en groene woonwijk die direct grenst aan bos en natuur. Het gezellige en actieve Drentse dorp Roden heeft alles wat u nodig heeft: winkels, horeca, scholen, sportvoorzieningen en een rijk verenigingsleven.

Groningen en Assen liggen op respectievelijk 15 en 20 autominuten afstand. Ook met het openbaar vervoer bent u snel in de stad: er rijdt meerdere keren per uur een bus richting Groningen.

---

### Indeling

#### Begane grond

U betreedt de woning via een ruime entree. De woonkamer (35 m<sup>2</sup>) beschikt over openslaande deuren naar een zonnig terras en een sfeervolle inzethaard. Aan de andere zijde van de entree vindt u de royale woonkeuken van maar liefst 32 m<sup>2</sup>, met schuifpui naar de achtertuin. De keukenruimte is open tot in de nok en voorzien van een kantelraam, wat zorgt voor een fraai ruimtelijk effect.

Aan de centrale hal liggen twee slaapkamers (15 m<sup>2</sup> en 9 m<sup>2</sup>), een moderne badkamer met inloopdouche en

Sunshower, wastafelmeubel en toilet, een separaat, recent vernieuwd gastentoilet, een ruime bijkeuken. Naast de bijkeuken bevindt zich een kantoorruimte voorzien van een eigen entree (voormalige garage).

#### Eerste verdieping

Via de ruime overloop bereikt u een multifunctionele werk-/hobbykamer en twee royale slaapkamers, waarvan één met aangrenzende garderobekamer alsmede een grote bergzolder.

#### Buitenruimte

In de tuin vindt u nog een carport, een groot overdekt terras en een ruime hobbyschuur – ideaal voor opslag, klussen of creatief gebruik.

Naast de keuken is een afgesloten houtopslag aangebracht en ruimte voor uw tuingereedschap.

---

#### Bijzonderheden

- 20 zonnepanelen
- Spouw-, vloer- en dakisolatie, grotendeels HR++ beglazing
- Vloerverwarming in de woonkeuken
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023 en 2024
- Nieuwe HR cv-ketel bouwjaar 2023
- Red cedar boeidelen
- Alarminstallatie
- Sunshower in de badkamer

---

?? Onze foto's zijn gemaakt met een standaardlens (geen groothoek), zodat u een realistisch beeld krijgt van de ruimte. Wat u ziet, is wat u krijgt – geen vertekende perspectieven.

?? Voor een nog beter beeld maakt u eenvoudig een digitale bezichtiging: ontdek elke ruimte in detail en vorm direct een goede indruk van deze prachtige woning.



## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 799.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Villa, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1968
Toegankelijkheid:	Toegankelijk voor mensen met een beperking en toegankelijk voor ouderen
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	221 m²
Perceeloppervlakte:	965 m²
Inhoud:	860 m³
Externe bergruimte:	14 m²

## Indeling

Aantal kamers:	8 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, toilet, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Buitenzonwering, dakraam, glasvezelkabel, natuurlijke ventilatie, rookkanaal, schuifpui, en zonnepanelen

## Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, hr-glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Vaillant (gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in bosrijke omgeving en in woonwijk
----------	--

Tuin:	Tuin rondom
-------	-------------

## Bergruimte

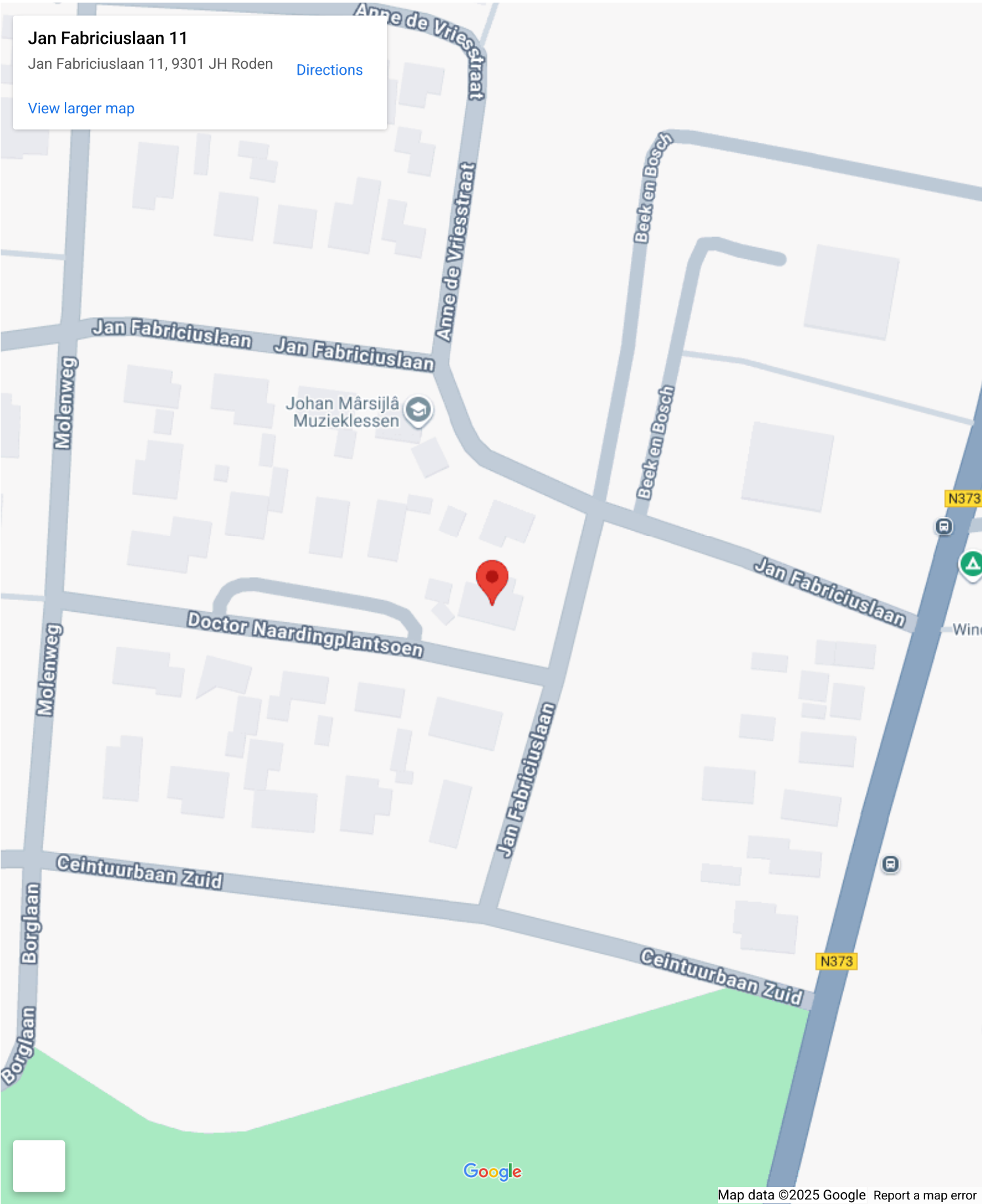
Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
-----------------	----------------------------

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

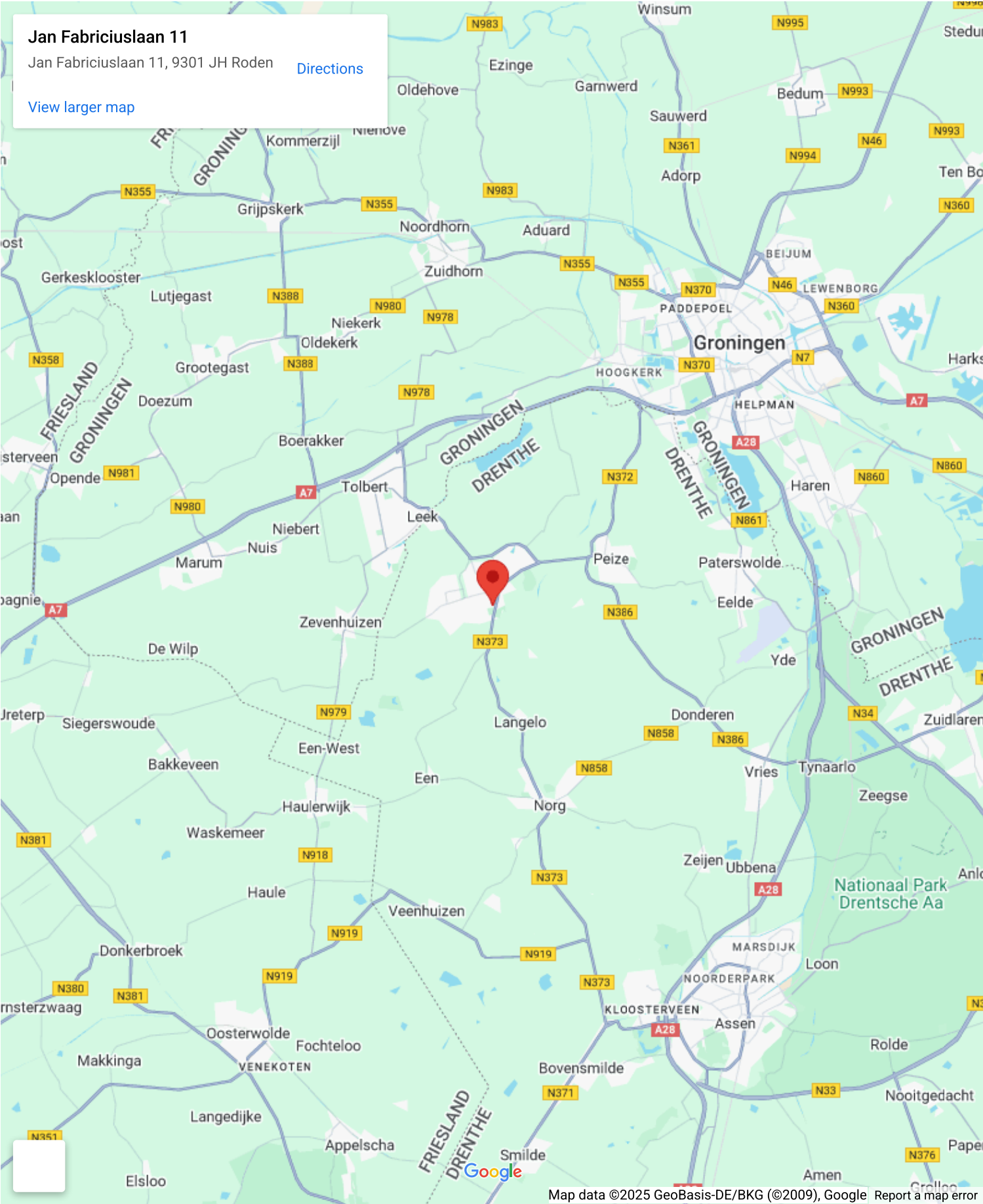
## Garage

Soort garage:	Carport
---------------	---------

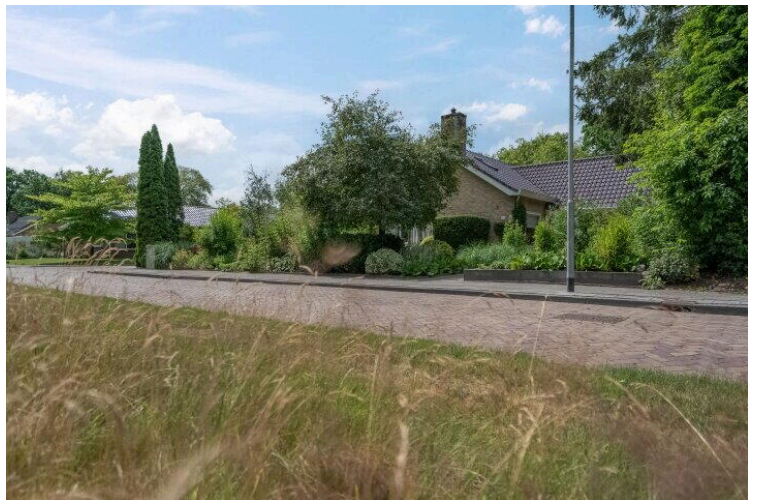
# Op de kaart



# Op de kaart



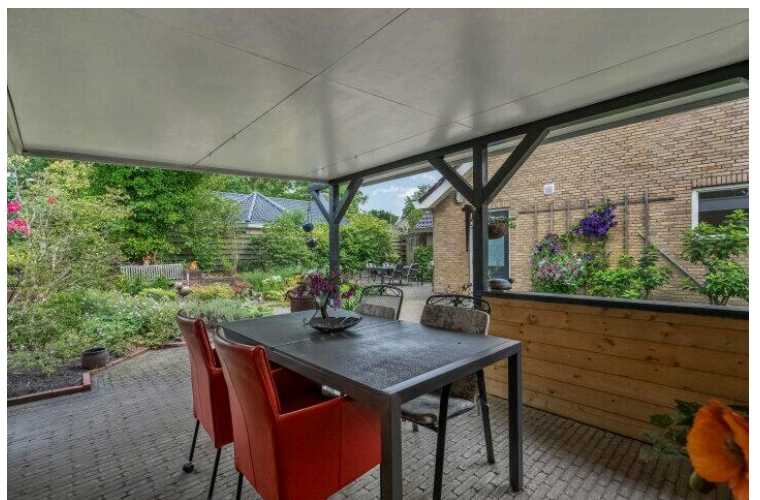




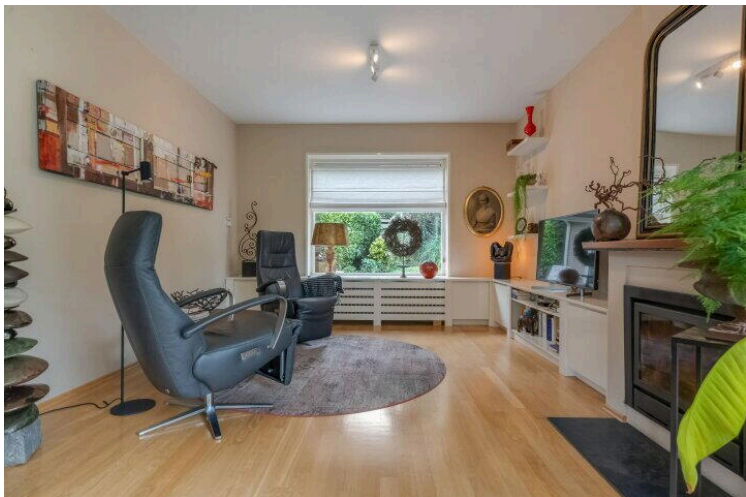
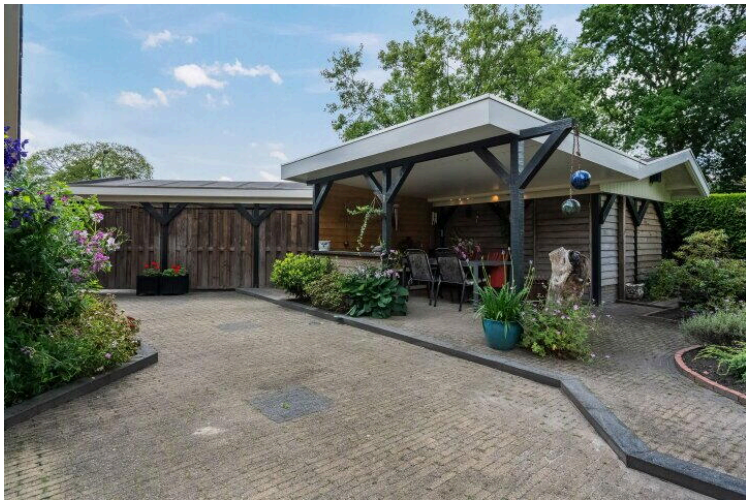




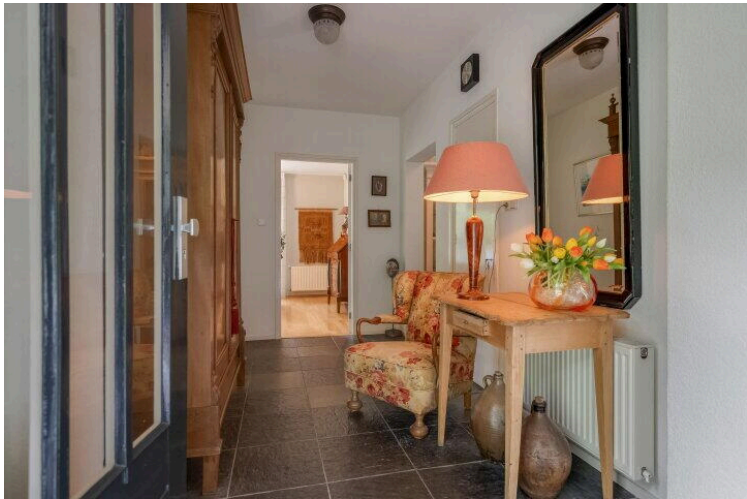




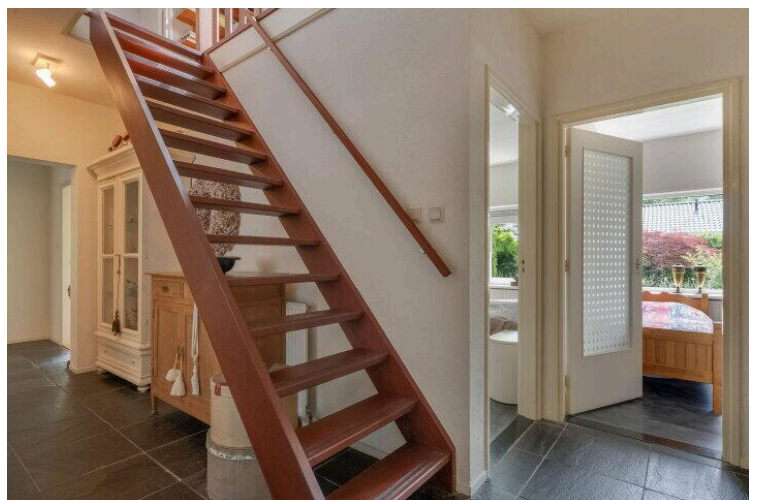
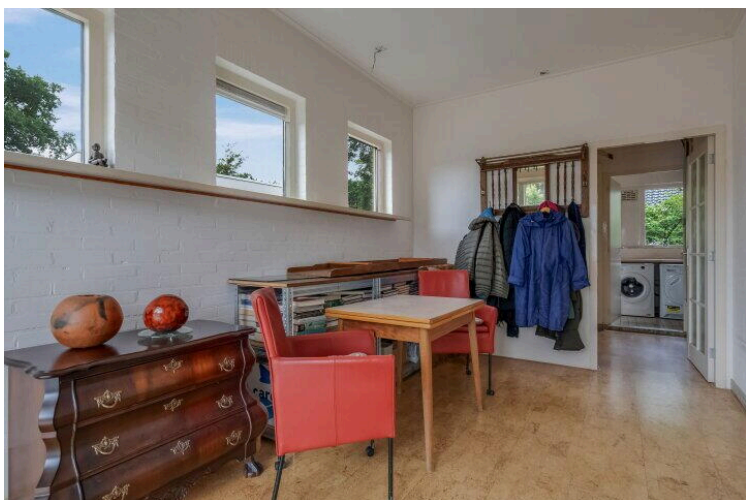
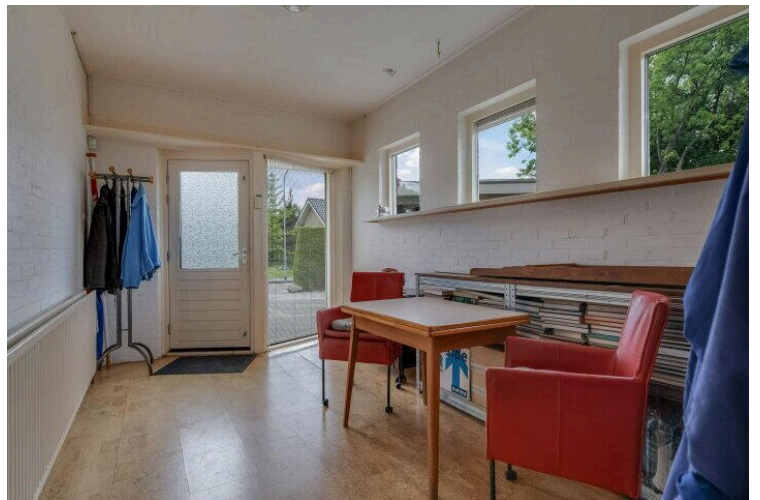




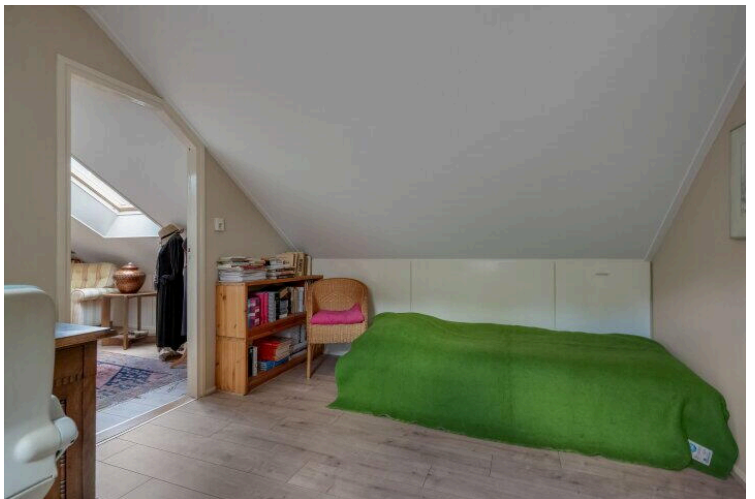


















# Jan Fabriciuslaan 11

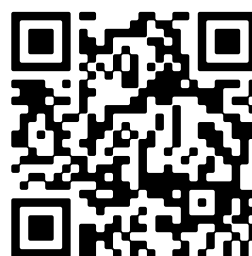
[www.janfabriciuslaan11.nl](http://www.janfabriciuslaan11.nl)



## Peter's makelaardij

Brink 37  
9301 JK, Roden

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



Scan Mij!