

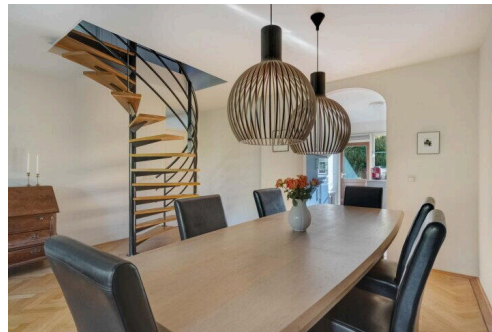
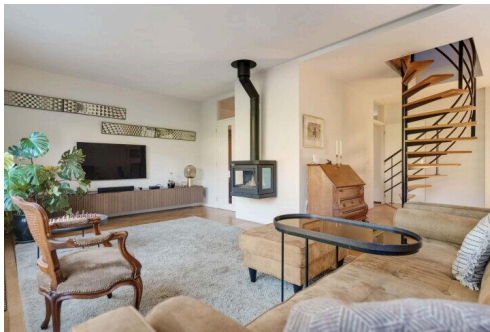
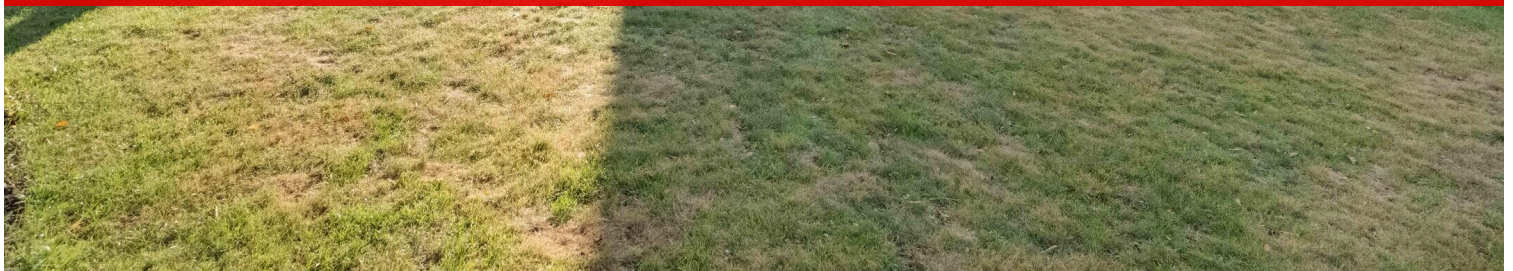
# Roden

de Hulst 58 | Vraagprijs € 599.000 k.k.

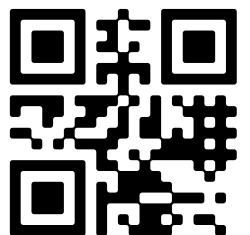


## TE KOOP

[WWW.DEHULST58.NL](http://WWW.DEHULST58.NL)



<b>Type object:</b>	Geschakelde woning
<b>Bouwjaar:</b>	1972
<b>Woonoppervlakte:</b>	195 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	793 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	881 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	8 kamers (6 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.dehulst58.nl">www.dehulst58.nl</a>



# Omschrijving

**de Hulst 58, 9301 PE Roden**

Zeer ruime gezinswoning met maar liefst 195 m<sup>2</sup> woonoppervlakte in een rustige doodlopende straat

Deze royale woning biedt alles wat u zich kunt wensen: ruimte, rust en veelzijdigheid. Gelegen aan een rustige doodlopende straat geniet u hier van veel privacy en een kindvriendelijke woonomgeving.

Op de begane grond vindt u een comfortabele slaapkamer, een badkamer en een kantoor – ideaal voor gelijkvloers wonen of werken aan huis.

Op de verdieping zijn er maar liefst vier ruime slaapkamers, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor een groot gezin, logees of hobbyruimtes.

De woning beschikt daarnaast over een grote inpandige dubbele garage, perfect voor het stallen van meerdere auto's of het creëren van extra bergruimte.

Kortom: een verrassend ruime woning met een praktische indeling en talloze gebruiksmogelijkheden!

Woonoppervlakte: 195 m<sup>2</sup> | Inhoud: 881 m<sup>3</sup> | Perceeloppervlakte: 793 m<sup>2</sup>

---

## Omschrijving

Deze verrassend ruime woning is oorspronkelijk gebouwd in 1972, maar in de loop der jaren op vele punten gemoderniseerd en verbeterd. Ondanks dat het technisch gezien om een geschakelde woning gaat, ervaart u hier het gevoel van vrijstaand wonen: volop privacy, veel licht en ruimte rondom de woning.

Wilt u meer zien? Bezoek dan de uitgebreide woningwebsite [dehulst58.nl](https://dehulst58.nl) voor alle details. Liever eerst digitaal rondkijken? Maak gebruik van de 360°-tour onder de foto's en wandel virtueel door de woning – zo ontdekt u elke ruimte alsof u er zelf staat.

---

## Omgeving

De woning ligt in een ruim opgezette, groene wijk met volop speelgelegenheid en korte afstand tot bos en natuur. Het gezellige Drentse dorp Roden staat bekend om zijn levendige dorpscentrum met een breed aanbod aan winkels, scholen, sportfaciliteiten en sfeervolle horeca. Tegelijkertijd bevindt u zich binnen 15 minuten in Groningen en binnen 20 minuten in Assen. Voor wie met het openbaar vervoer reist, is er een uitstekende busverbinding richting Groningen die meerdere keren per uur rijdt – ideaal voor woon-werkverkeer.

---

## Indeling

Begane grond:

- Ruime hal/entree met toilet en bergkast.
- Royale, tuingerichte L-vormige woonkamer (ca. 48 m<sup>2</sup>) voorzien van een sfeervolle houtkachel, massief houten vloer en dubbele tuindeuren naar het terras.
- Aangrenzend een keuken
- Slaapkamer (ca. 13 m<sup>2</sup>) met directe toegang tot een badkamer met ligbad, douche en wastafel.
- Een multifunctionele werk-/hobbyruimte (ca. 18 m<sup>2</sup>) met trapopgang naar de verdieping.
- Aansluitend een grote inpandige dubbele garage (ca. 44 m<sup>2</sup>), uitgevoerd in spouwmuur

Verdieping:

- Via de trap in de woonkamer komt u op een overloop met drie slaapkamers, waarvan één met balkon.
- Badkamer met douche, wastafel en tweede toilet.

#### Verdieping boven werkruimte:

- Via een tweede trap bereikt u een overloop met open vide.
- Hier treft u nog twee slaapkamers en twee grote bergingen – ideaal als logeerkamer, speelruimte of extra kantoor.

#### Tuin:

De zonnige, besloten tuin op het zuidwesten biedt volop privacy en is een heerlijke plek om te genieten van lange zomeravonden en de ondergaande zon. Dankzij de royale afmetingen is er bovendien ruimte voor spelende kinderen, een moestuin of een loungehoek.

#### Bijzonderheden

- Woonkamer met massief houten vloer en houtkachel.
- Inpandige dubbele garage, volledig in spouwmuur uitgevoerd.
- Slaapkamer en badkamer aanwezig op de begane grond (levensloopbestendig wonen).
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023.
- Twee moderne badkamers (vernieuwd in 2021).
- Mogelijkheden tot verduurzaming via de subsidieregeling Nij Begun.

Onze foto's zijn bewust gemaakt met een standaardlens (geen groothoek), zodat u een realistisch beeld krijgt van de ruimtes. Zo komt de woning precies zo over als u die ook bij een bezichtiging zult ervaren. Wilt u nog beter inzicht? Bekijk dan zeker de digitale rondleiding: hiermee ervaart u de woning tot in detail.

Onze foto's zijn gemaakt met een standaardlens (geen groothoek), waardoor ze een realistische en eerlijke weergave van de ruimtes geven. Zo krijgt u een betrouwbaar beeld van de woning, precies zoals u deze bij een bezichtiging zult ervaren.

Wilt u nog beter inzicht? Bekijk dan de digitale rondleiding: zo krijgt u een gedetailleerd beeld en kunt u zich eenvoudig een voorstelling maken van de indeling en de ruimtes.

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 599.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, geschakelde woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1972
Toegankelijkheid:	Toegankelijk voor mensen met een beperking en toegankelijk voor ouderen
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	195 m²
Perceeloppervlakte:	793 m²
Inhoud:	881 m³
Gebouwgebonden buitenruimte:	13 m²

## Indeling

Aantal kamers:	8 kamers (6 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers
Badkamervoorzieningen:	2 douches, ligbad, 2 wastafels, en toilet
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Dakraam en rookkanaal

## Energie

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

## Buitenruimte

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

Tuin:	Achtertuintuin, voortuin en zijtuin
Achtertuintuin:	390 m² (21,00 meter diep en 21,00 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten bereikbaar via achterom

**Bergruimte**

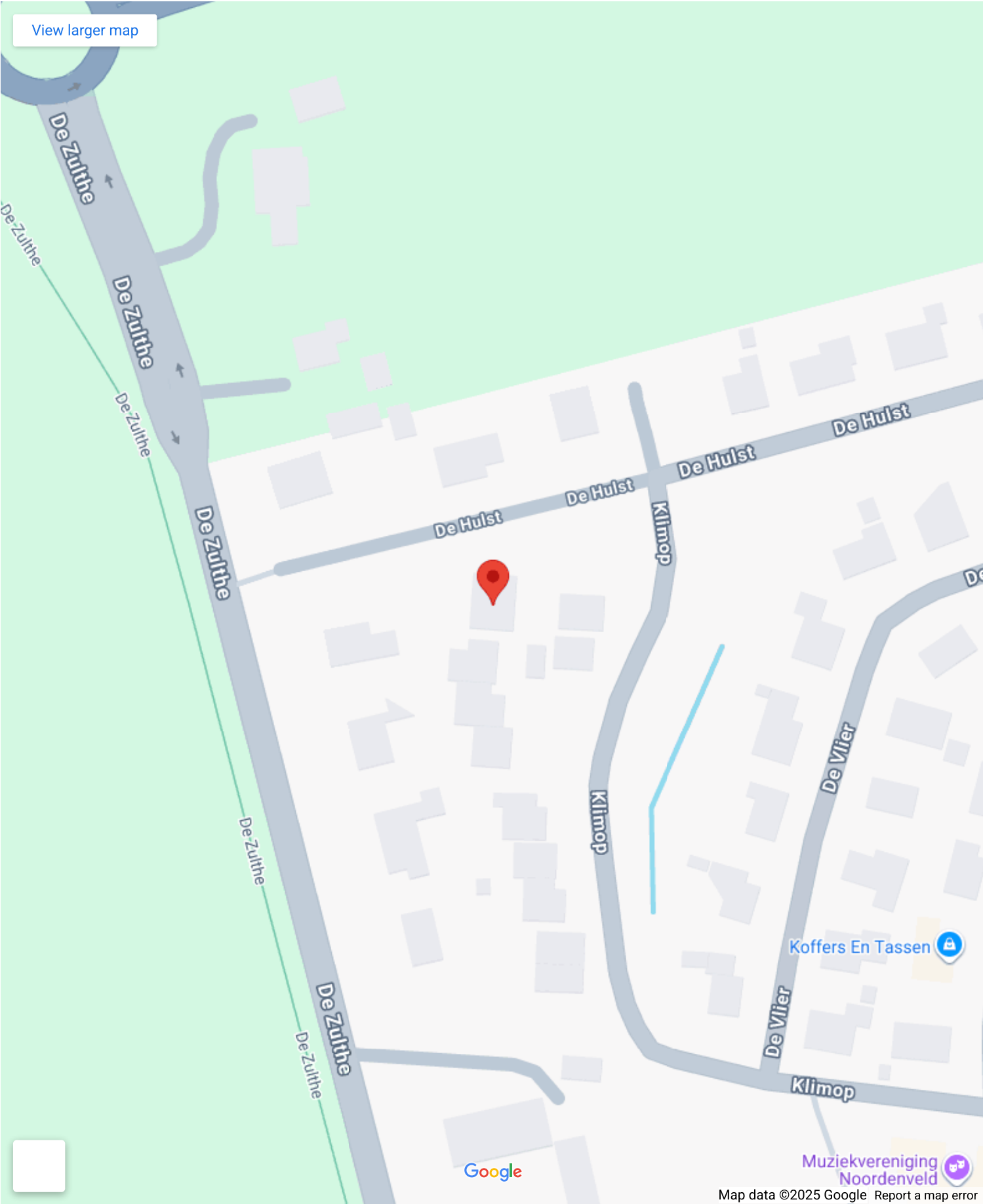
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein
---------------------------	------------------

**Garage**

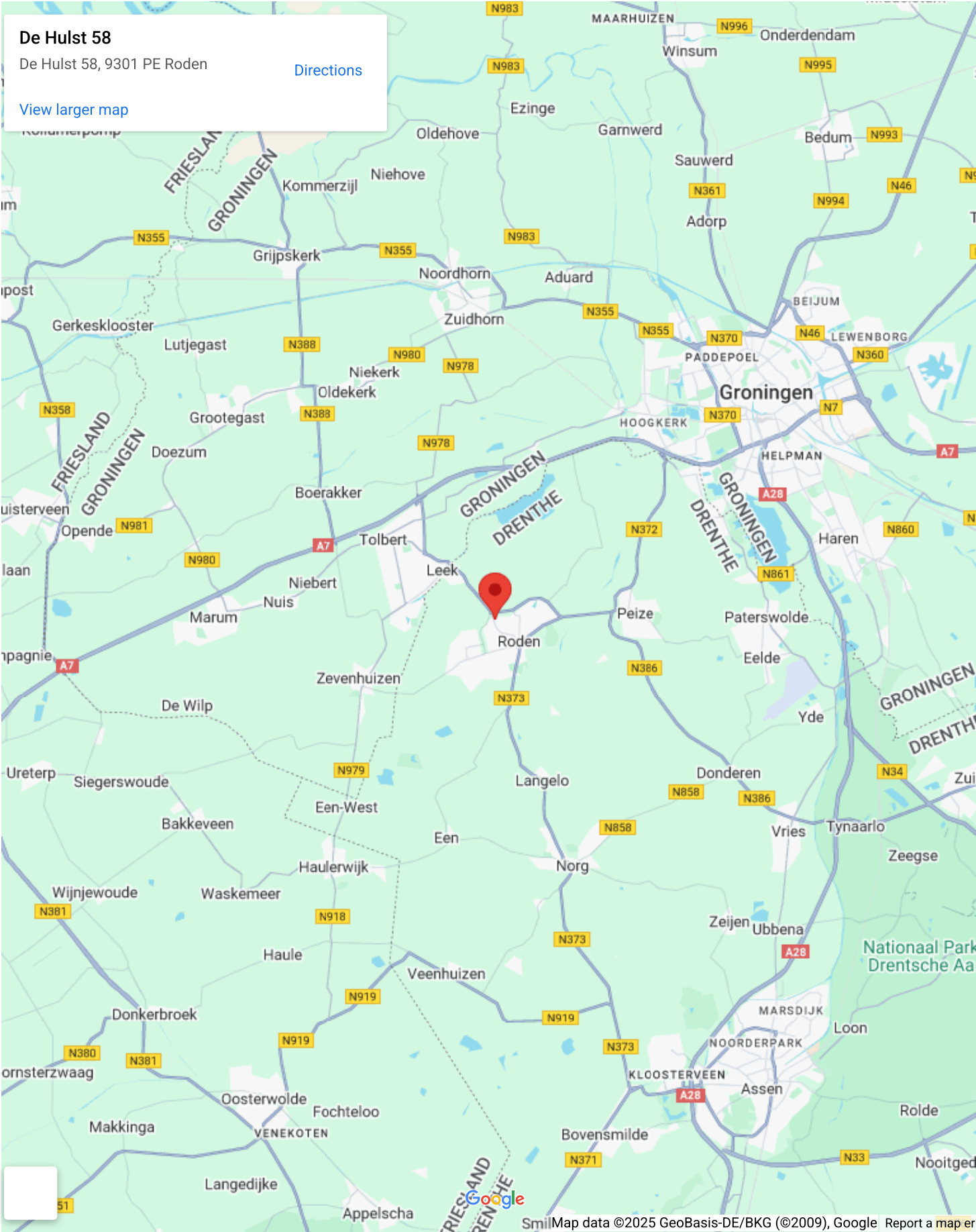
Soort garage:	Inpandig
Capaciteit garage:	2 auto's
Voorzieningen garage:	Elektra, verwarming en stromend stromend water



# Op de kaart



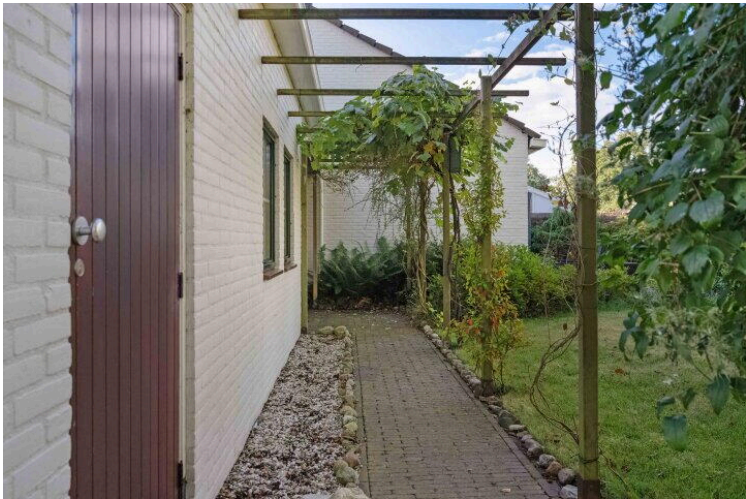
# Op de kaart



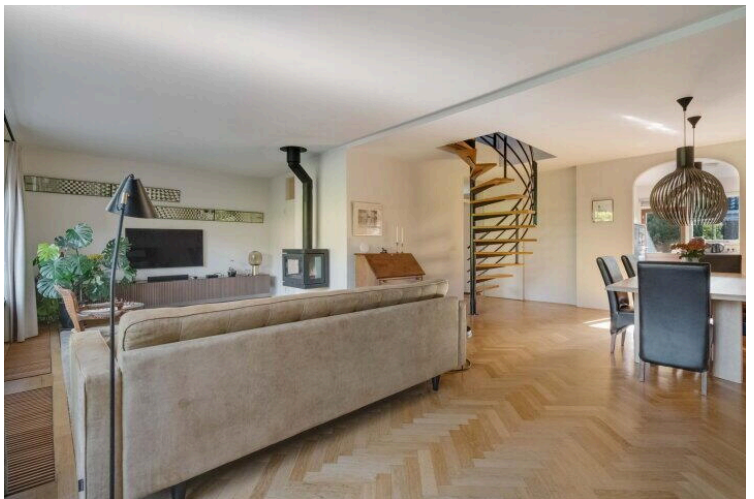
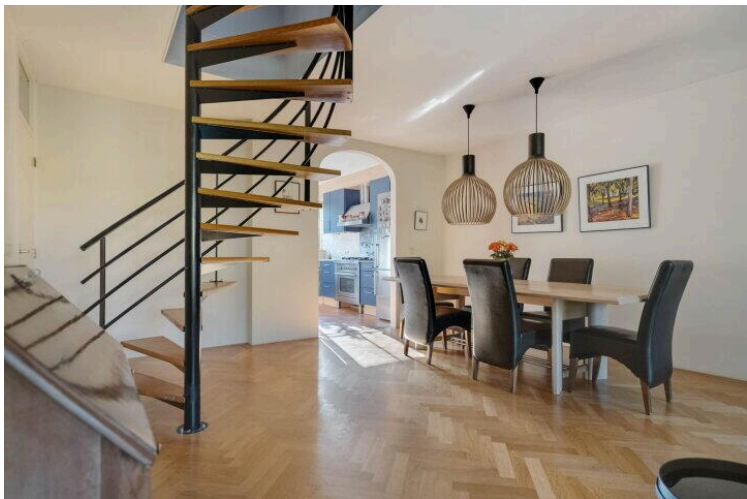
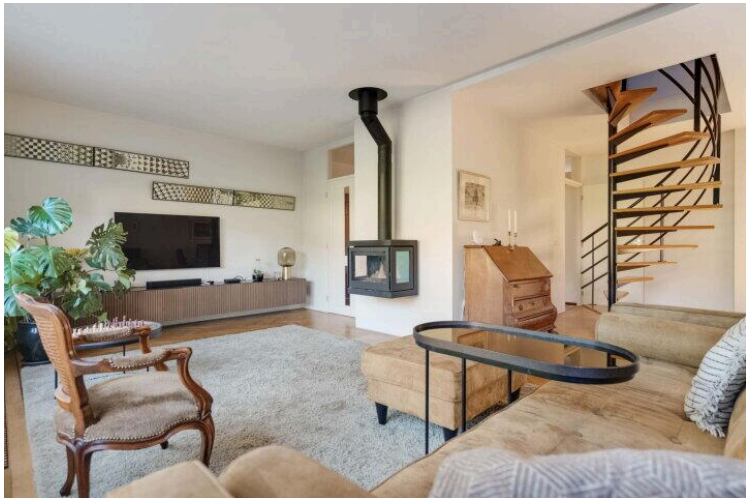




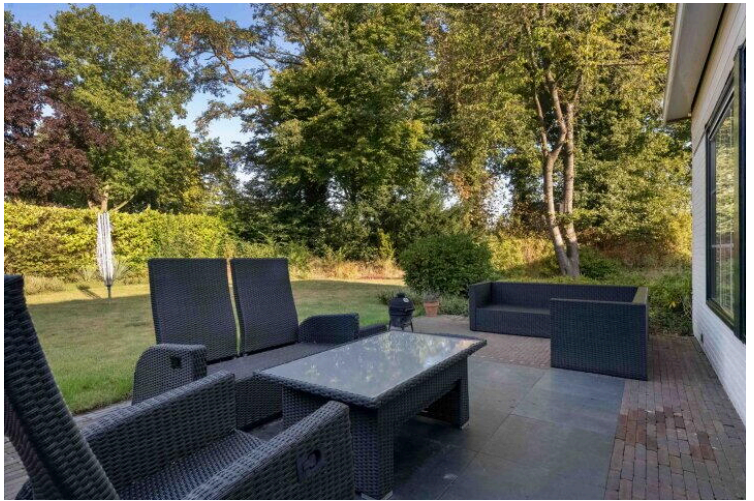




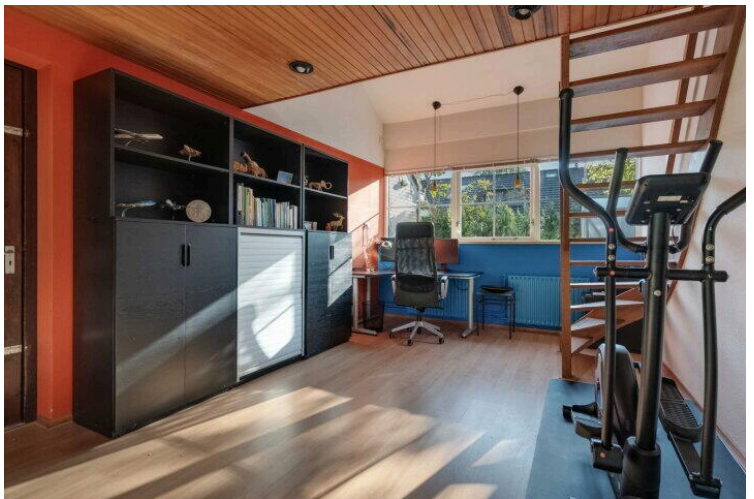
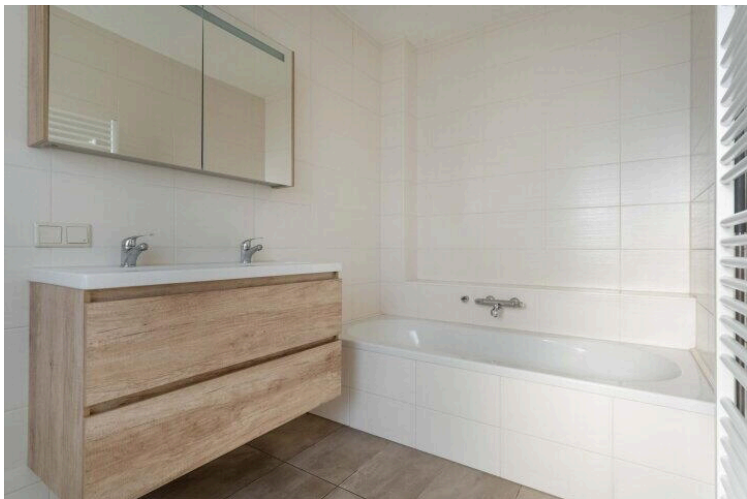
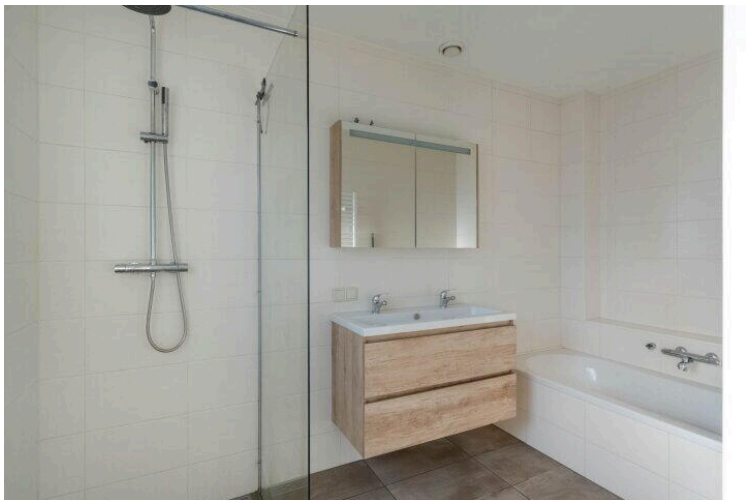
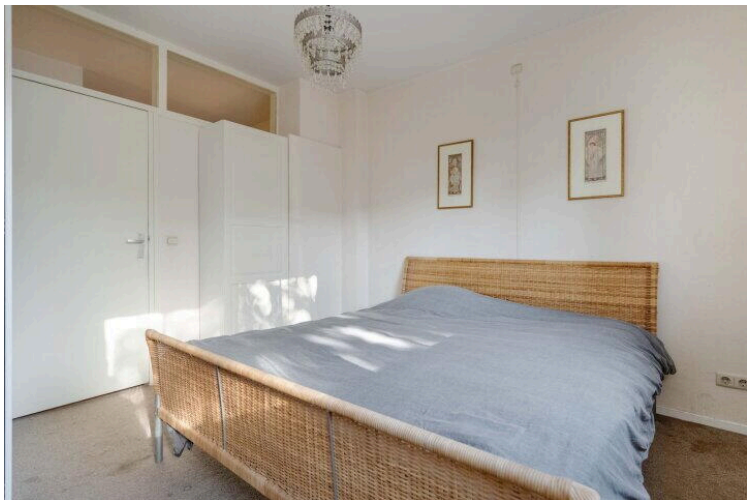




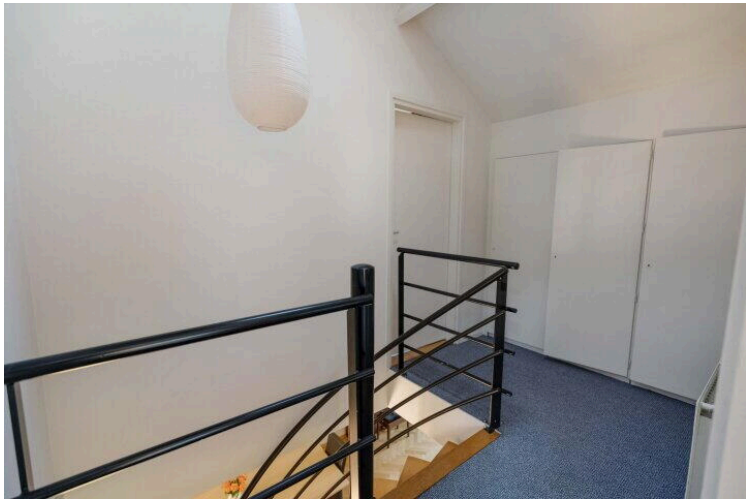
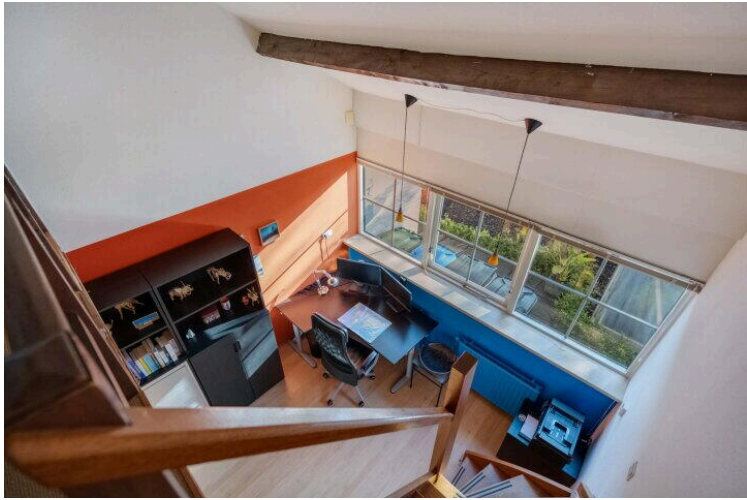




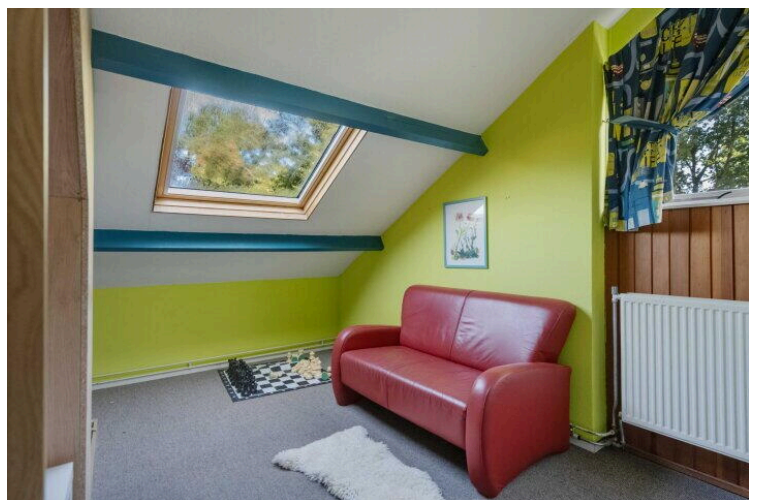
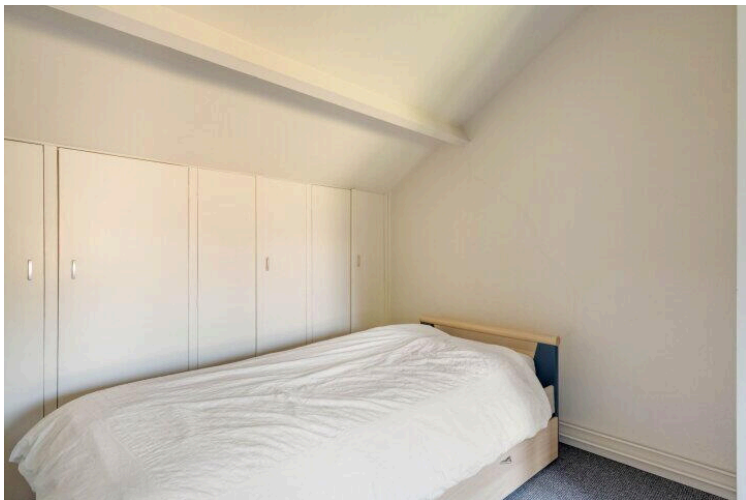


















**de Hulst 58**

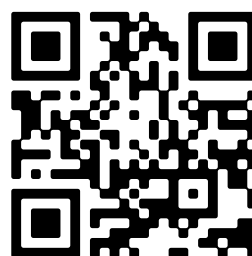
[www.dehulst58.nl](http://www.dehulst58.nl)



## **Peter's makelaardij**

Brink 37  
9301 JK, Roden

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



📱 Scan Mij!