

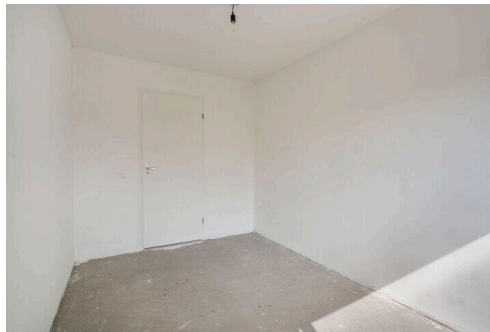
# Roden

Kastelenlaan 175 | Vraagprijs € 325.000 k.k.

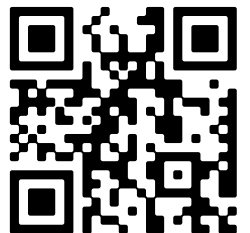


## TE KOOP

[WWW.KASTELENLAAN175.NL](http://WWW.KASTELENLAAN175.NL)



<b>Type object:</b>	Hoekwoning
<b>Bouwjaar:</b>	1974
<b>Woonoppervlakte:</b>	105 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	177 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	483 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	4 kamers (3 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.kastelenlaan175.nl">www.kastelenlaan175.nl</a>



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

# Omschrijving

**Kastelenlaan 175, 9301 VT Roden**

Maak er jouw droomhuis van en laat je creativiteit de vrije loop!

Deze verrassend ruime hoekwoning (105 m<sup>2</sup> woonoppervlak, perceel 177 m<sup>2</sup>) is volledig voorbereid om naar jouw smaak te worden ingericht. Een unieke kans om er jouw droomhuis van te maken.

## Ruimte & mogelijkheden

De woning uit 1974 is recent grondig aangepakt en staat nu klaar voor de volgende stap. Denk aan vloerverwarming in de volledige begane grond, deels kunststof kozijnen, nieuw stucwerk, een nieuwe meterkast en een HR-cv-ketel uit 2022. De basis is dus al gedaan – nu is het aan jou om keukens, vloer en kleuren te kiezen. Met drie slaapkamers (eenvoudig uit te breiden naar vier) is dit een ideaal gezinshuis, maar ook perfect voor thuiswerkers of hobbyisten.

De tuingerichte woonkamer met halfopen keuken (samen ca. 46 m<sup>2</sup>) voelt licht en ruim. Vanuit de hal bereik je de handige berging/bijkeuken. De tweede verdieping biedt ruimte voor een extra slaapkamer, werkkamer of speelzolder.

Bekijk ook de uitgebreide woningwebsite: [kastelenlaan175.nl](http://kastelenlaan175.nl) en neem alvast een kijkje via de 360°-tour.

## Buitenleven met privacy

De zonnige achtertuin op het zuiden grenst niet direct aan andere tuinen, waardoor je hier veel privacy ervaart. De tuin beschikt over een handige achterom en een nieuwe schutting: een fijne plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.

## Stevige basis – gloednieuwe fundering

Dit is hét grote pluspunt van deze woning: het funderingsherstel is net uitgevoerd en volledig klaar voor de toekomst. De woning rust samen met die van de burens nu op een onderheide betonvloer die een stabiele basis geeft voor tientallen jaren woonplezier.

## Locatie

De woning ligt in een kindvriendelijke wijk aan de rand van Roden, met scholen, winkels, sportverenigingen en horeca binnen handbereik. Natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen in natuurgebied Terheijl, een prachtig bosrijk gebied direct in de buurt.

- Groningen en Assen zijn in ca. 20 minuten met de auto bereikbaar.
- Er rijdt meerdere keren per uur een uitstekende busverbinding naar Groningen.

## Indeling

Begane grond: Entree/hal, toilet, garderobe-nis, tuingerichte woonkamer met halfopen keuken en inloopkast, ruime berging/bijkeuken.

Eerste verdieping: Overloop, drie slaapkamers (ca. 9,5 m<sup>2</sup>, 10,5 m<sup>2</sup> en 14 m<sup>2</sup>), badkamer met douche, tweede toilet en wastafel.

Tweede verdieping: Vaste trap naar de zolder met mogelijkheid voor een vierde slaapkamer.

#### Bijzonderheden

- Woonoppervlak: 105 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 483 m<sup>3</sup>
- Perceel: 177 m<sup>2</sup>
- Vloerverwarming gehele begane grond
- HR cv-ketel (2022)
- Deels kunststof kozijnen
- Nieuw stucwerk en meterkast
- Nieuwe schutting
- Fundering hersteld (met garantie)

---

Wil je de mogelijkheden zelf ervaren? Plan snel een bezichtiging in en ontdek hoe je dit huis helemaal naar jouw smaak kunt afwerken.

De foto's zijn bewust zonder groothoeklens gemaakt, zodat je een realistisch beeld krijgt van de ruimtes.

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 325.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1974
Soort dak:	Samengesteld dak

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	105 m²
Perceeloppervlakte:	177 m²
Inhoud:	483 m³

## Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, toilet, en wastafel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen

## Energie

Energielabel:	D
Isolatie:	Dubbel glas en vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel en gedeeltelijke vloerverwarming
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Atag (gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

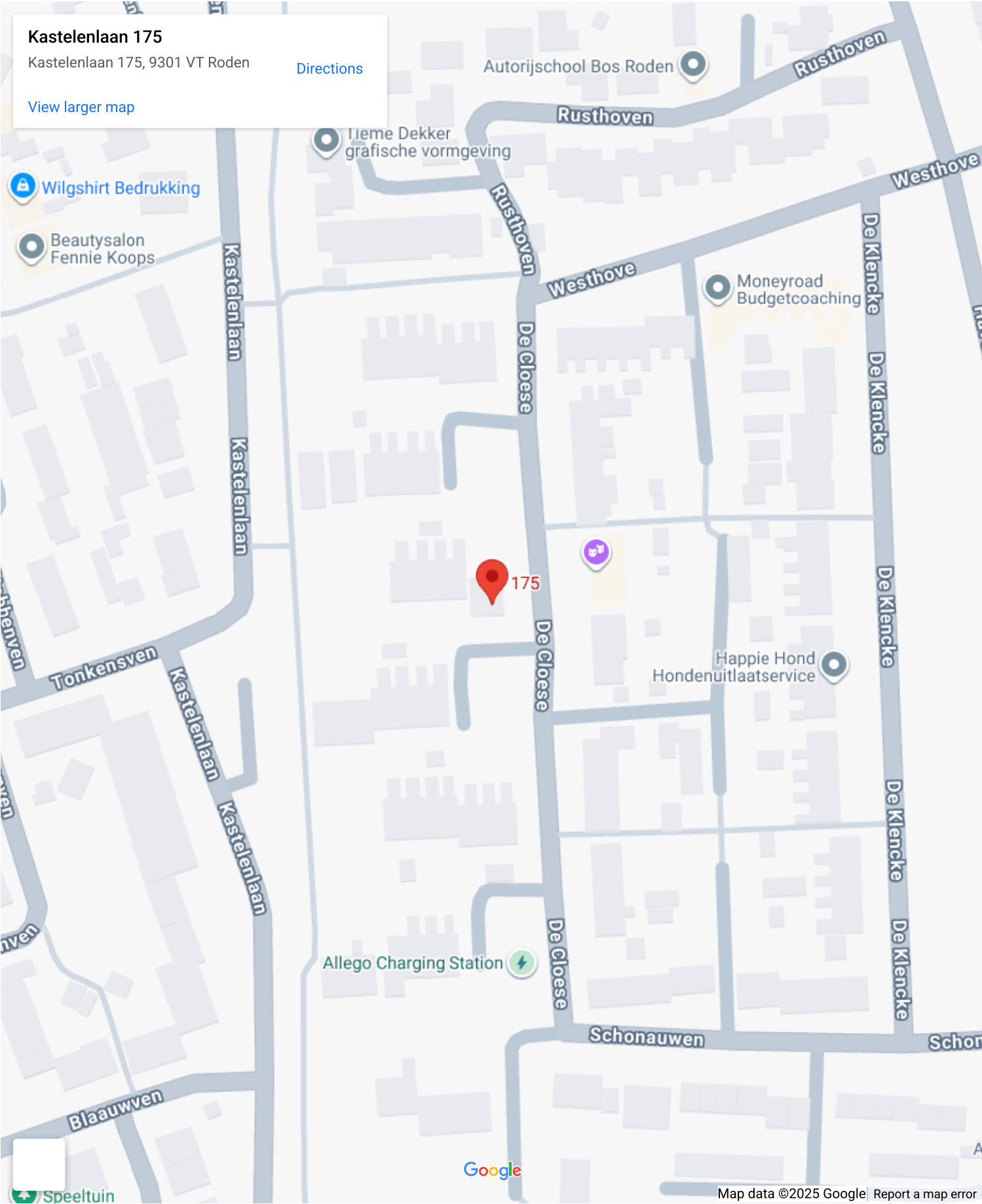
## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in bosrijke omgeving en in woonwijk
Tuin:	Achtertuin en zijtuin
Achtertuin:	63 m² (9,00 meter diep en 7,00 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuiden bereikbaar via achterom

## Bergruimte

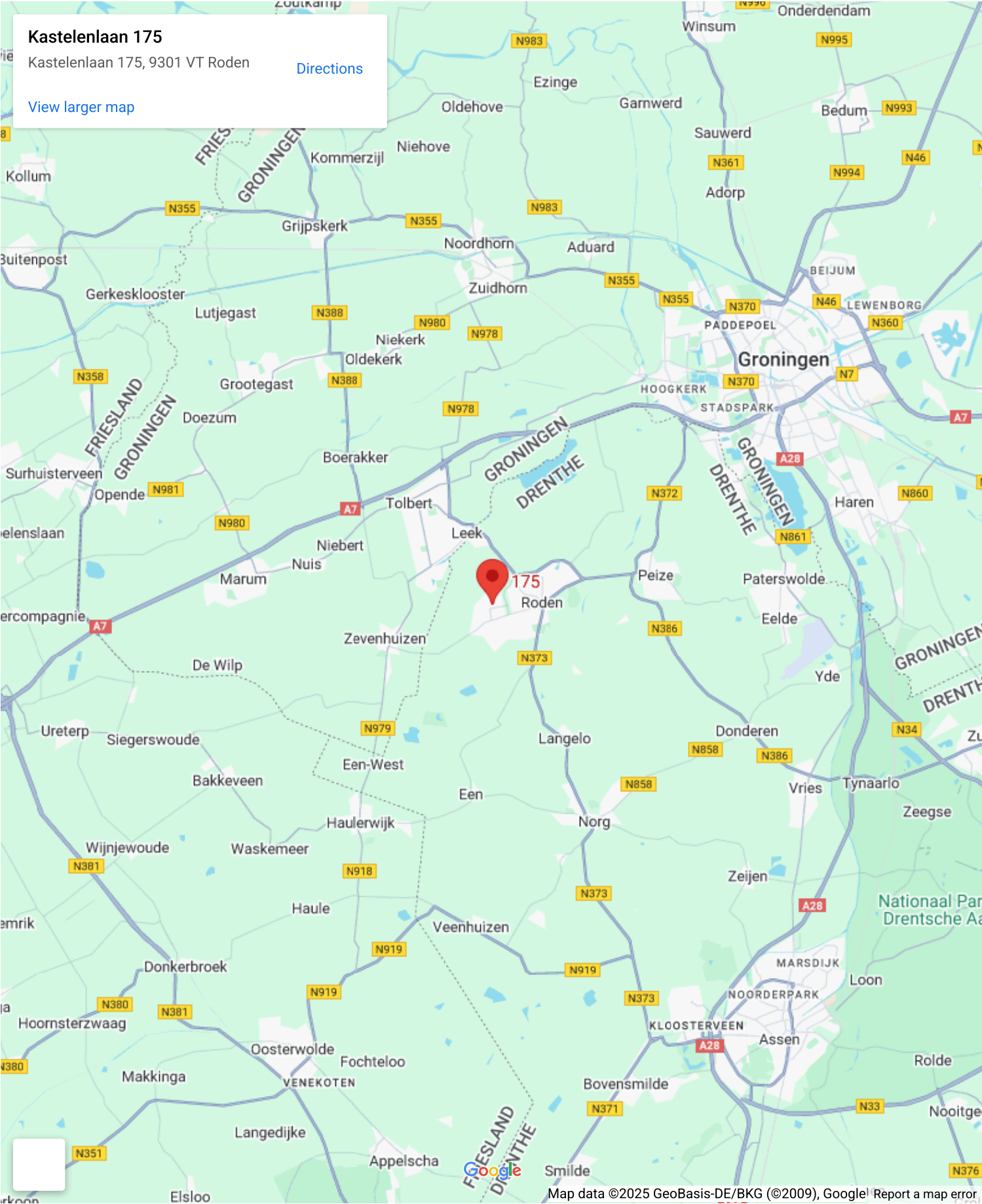
Schuur berging:	Aangebouwde stenen berging
Voorzieningen schuur:	Elektra en stromend water
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

# Op de kaart

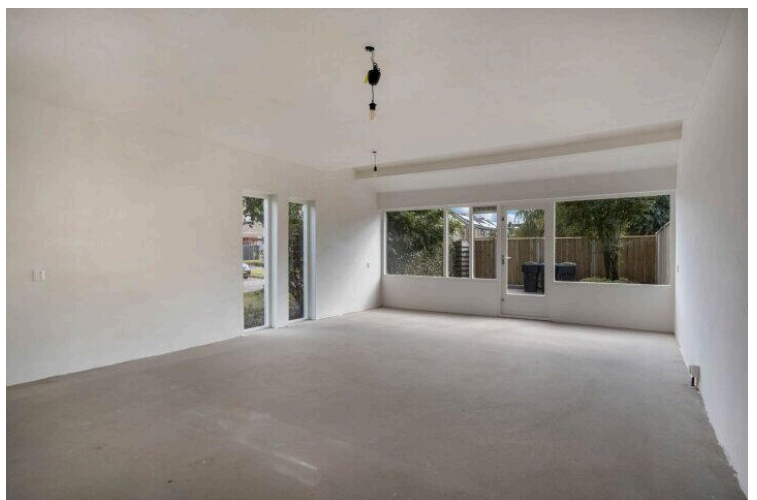
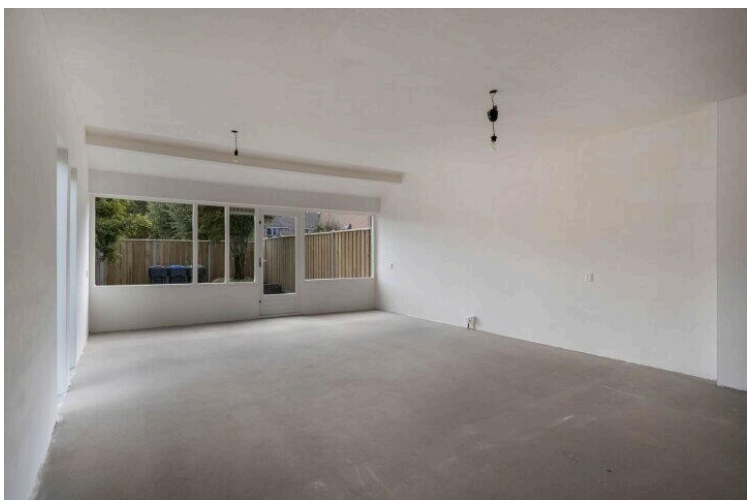
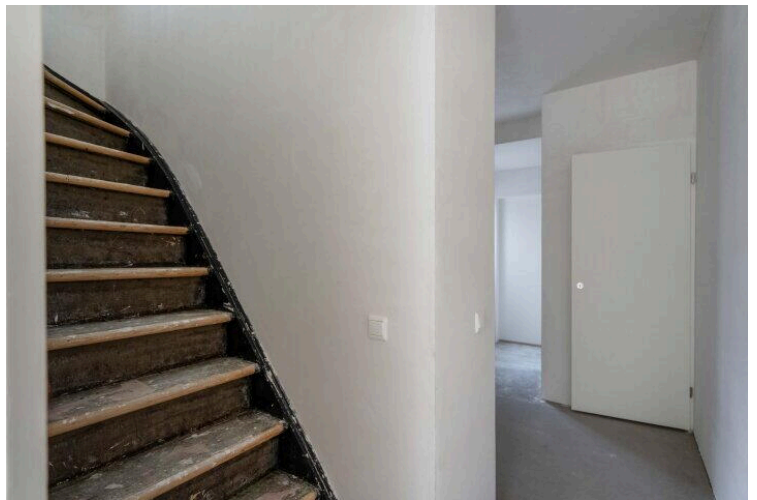




# Op de kaart



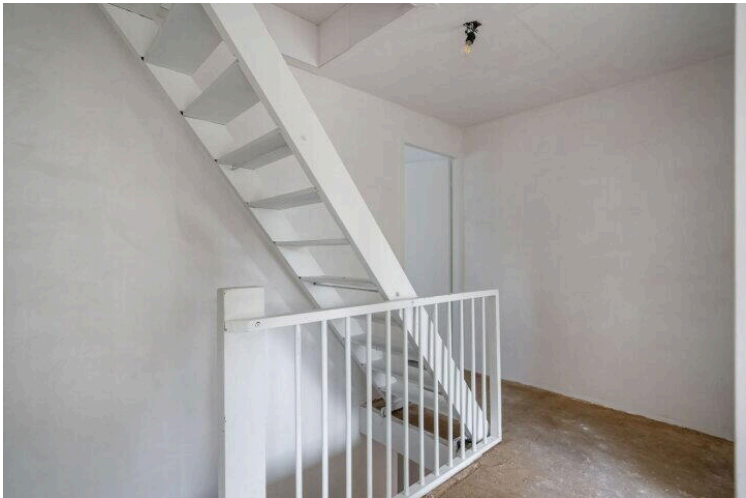
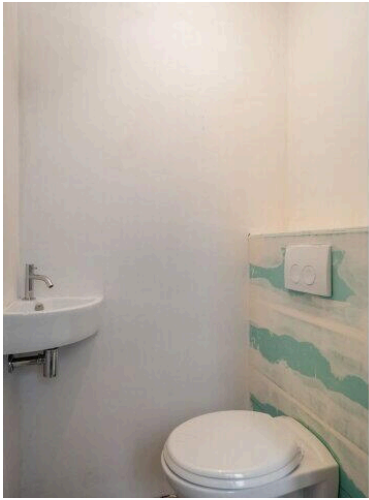






















# Kastelenlaan 175

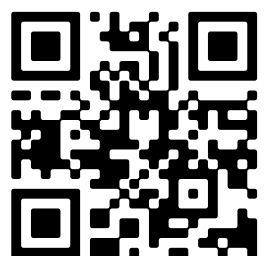
[www.kastelenlaan175.nl](http://www.kastelenlaan175.nl)



## Peter's makelaardij

Brink 37  
9301 JK, Roden

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



Scan Mij!