

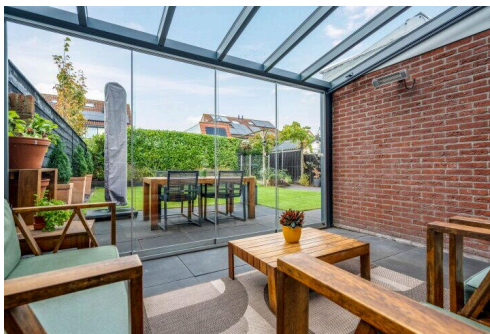
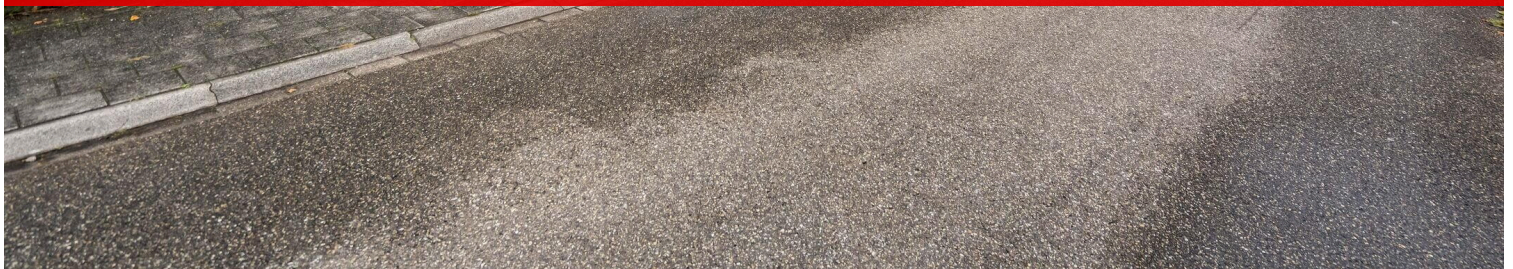
Roden

de Vennen 25 | Vraagprijs € 450.000 k.k.

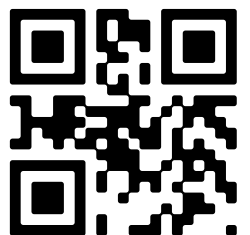


TE KOOP

WWW.DEVENNEN25.NL



Type object:	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar:	1994
Woonoppervlakte:	116 m²
Perceeloppervlakte:	278 m²
Inhoud:	484 m³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.devennen25.nl



Omschrijving

de Vennen 25, 9302 ER Roden

Instapklare 2/1-kapwoning met veel ruimte, luxe én een grote zonnige tuin!

Op zoek naar een moderne, instapklare woning met veel ruimte, een grote tuin op het westen en maar liefst vier slaapkamers?

Welkom aan De Vennen 25 in Roden – een uitstekend onderhouden en energiezuinige woning, gelegen in de rustige en kindvriendelijke woonwijk “Roderveld III”, op loopafstand van het prachtige bos en natuurgebied “Terheijl”.

Highlights:

- Vloerverwarming in woonkamer, hal en keuken
- Grote zonnige tuin op het zuidwesten
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ glas
- 9 zonnepanelen (2023)
- Gemoderniseerde keuken met grotendeels nieuwe inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, en een granieten aanrechtblad
- 4 slaapkamers en een royale zolder
- Volledig afsluitbare serre/tuinkamer

Binnenkijken?

Met de 3D-tour (Matterport) loopt u digitaal door de woning en bekijkt u elk hoekje op uw gemak! Bekijk ook de uitgebreide woningwebsite: Devennen25.nl

Over de woning

Deze sfeervolle gezinswoning is gebouwd in 1993 en de laatste jaren flink gemoderniseerd. Denk aan een luxe badkamer, nieuw gestucte wanden in de woonkamer, HR++ glas op de etage en 9 zonnepanelen. Dankzij de uitstekende isolatie en duurzame voorzieningen geniet u hier van lage energielasten én comfortabel wonen.

De L-vormige woonkamer met open keuken (samen ca. 40 m²) is heerlijk licht. De ruime geïsoleerde bijkeuken heeft toegang tot de fraaie serre (11m²) en naar de diepe garage (21.5m²) waardoor deze beiden een verlengstuk van je woning zijn.

Op de eerste verdieping vindt u drie ruime slaapkamers (7 m², 8 m² en 14 m²) en een gerenoveerde badkamer met douche, 2e toilet en een wastafelmeubel.

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping met een vierde slaapkamer en een ruime zolder alwaar eventueel de mogelijkheid voor een 5e slaapkamer.

De tuin? Die ligt ideaal op het zuidwesten — volop zon tot in de late uurtjes én een gezellige overdekte serre/tuinkamer om het hele jaar door buiten te zitten.

Locatie

De ligging is perfect: rustig, groen en op korte afstand van alle voorzieningen. Roden heeft een bruisend dorpscentrum, goede scholen, veel sportverenigingen en volop natuur om de hoek. Bovendien bent u binnen 20 minuten in Groningen of Assen, en rijdt er meerdere keren per uur een bus richting de stad.

Extra pluspunten

- Elektrische laadpaal (3-fase)
 - Vloerverwarming in woonkamer, hal en keuken
 - Onderhoudsvriendelijke PVC-vloer beneden, laminaat op de verdiepingen
 - Instap klaar, modern en uitstekend onderhouden
 - Waterontharder
 - Elektrisch bedienbare en geïsoleerde garagedeur
 - Sproeisysteem in tuin
 - Zonnewering aan de voorzijde en boven de serre
-

Kortom: zoekt u een complete, moderne woning waar u zó in kunt? Plan snel een bezichtiging en ervaar het zelf!

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. [Bekijk alle kenmerken](#)

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 450.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1994
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	116 m²
Perceeloppervlakte:	278 m²
Inhoud:	484 m³
Externe bergruimte:	12 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Douche, toilet, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Buitenzonwering, dakraam, en glasvezelkabel

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit (gas gestookt combiketel, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in bosrijke omgeving en in woonwijk
Tuin:	Achtertuin en voortuin

Achtertuint:	120 m ² (14,00 meter diep en 10,00 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten bereikbaar via achterom

Bergruimte

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

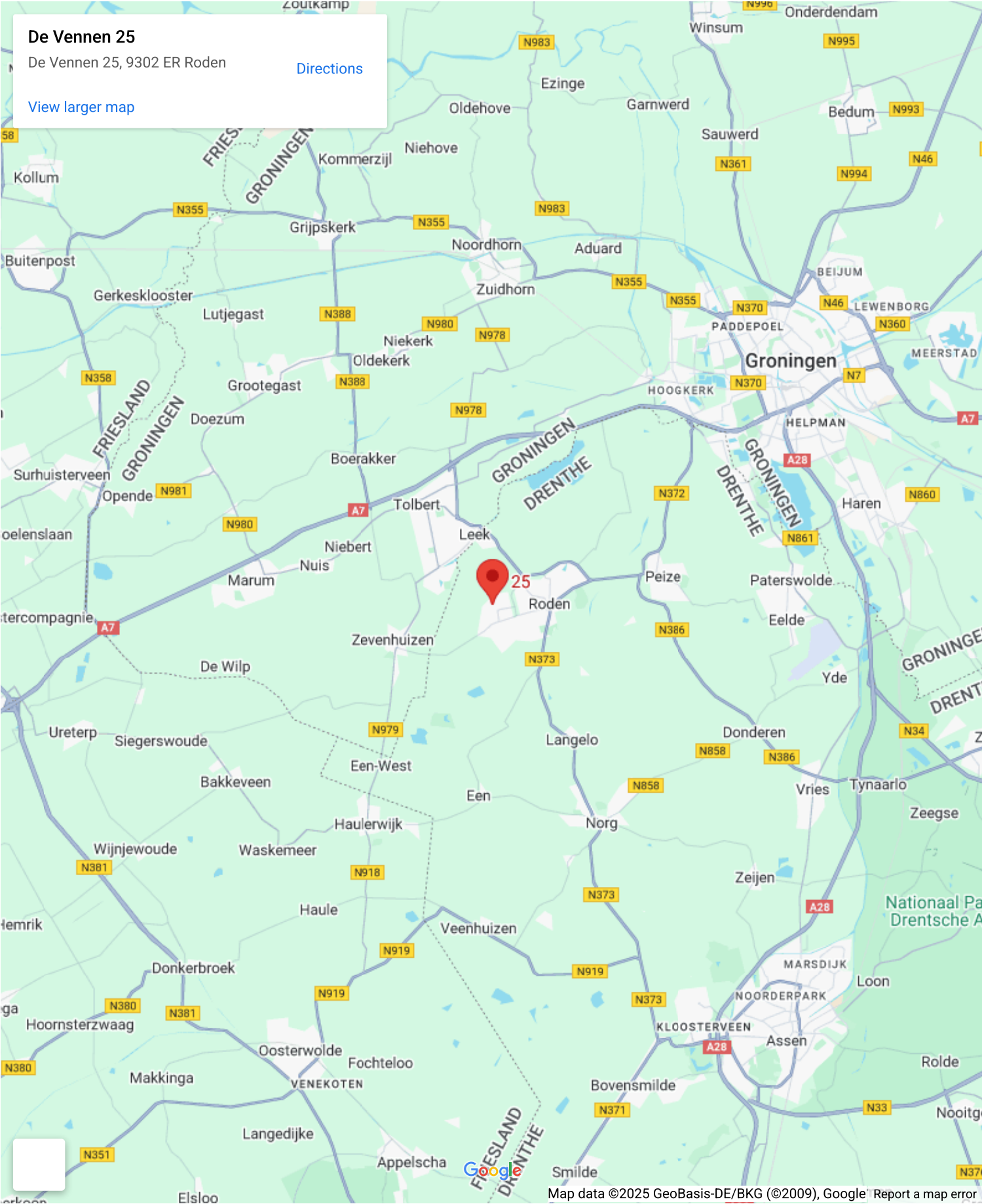
Garage

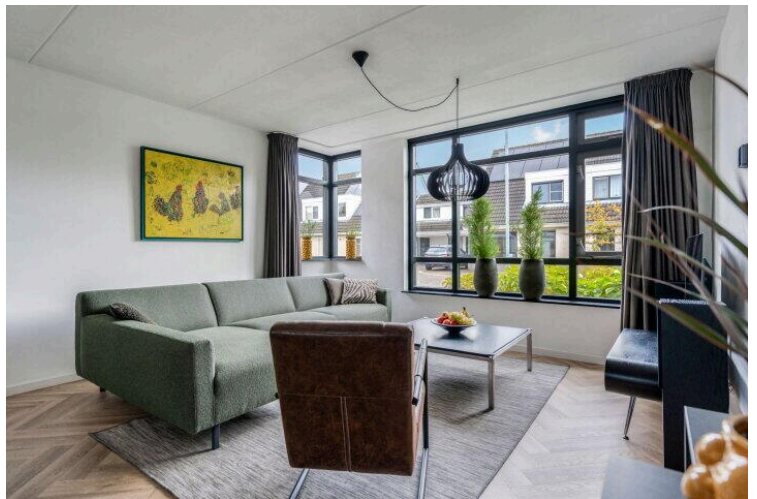
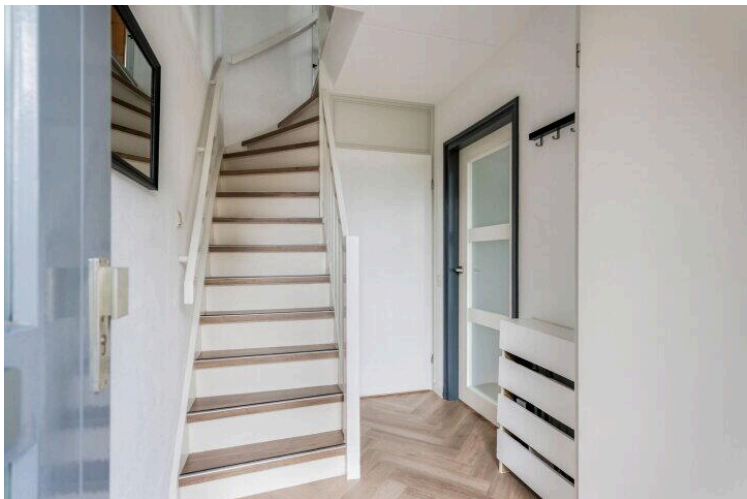
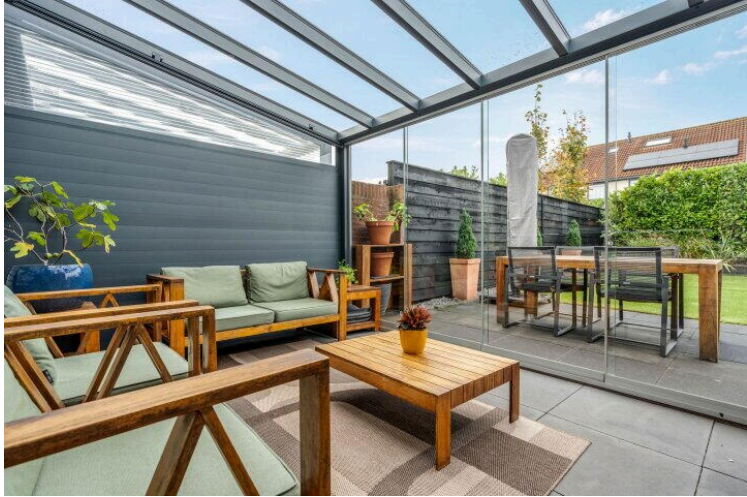
Soort garage:	Aangebouwde stenen garage
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra

Op de kaart

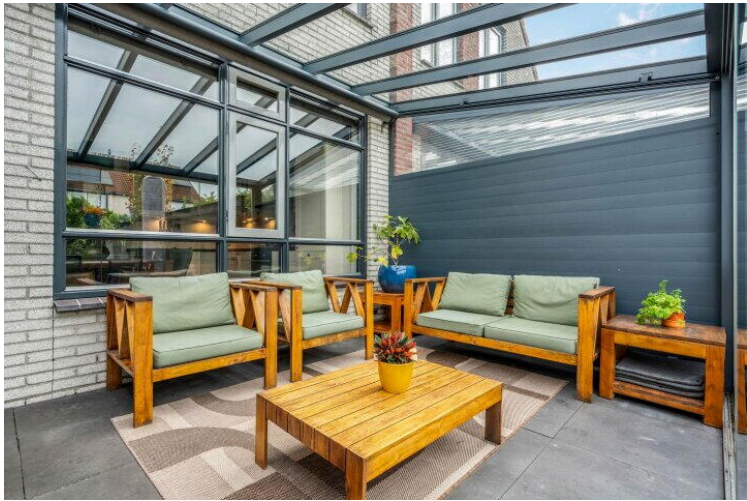
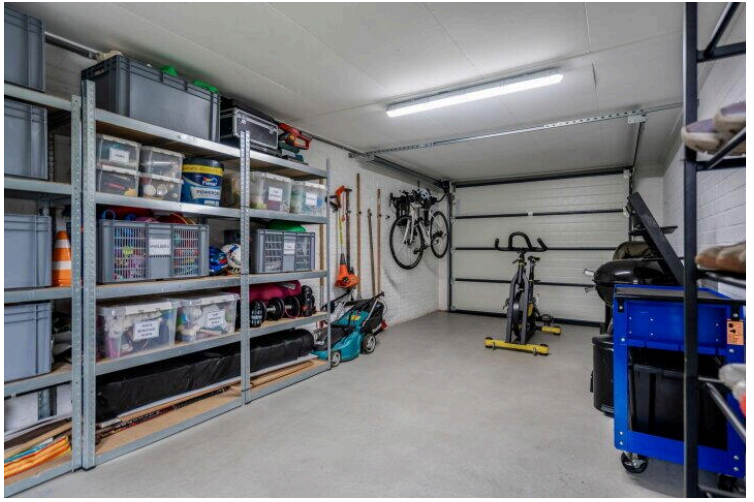


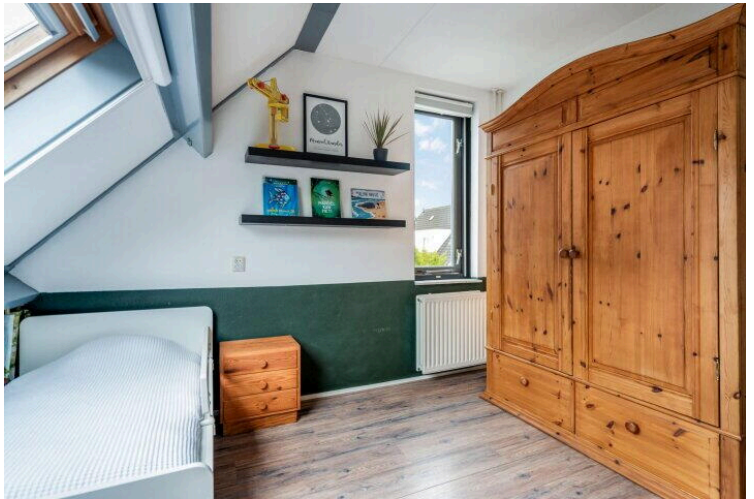
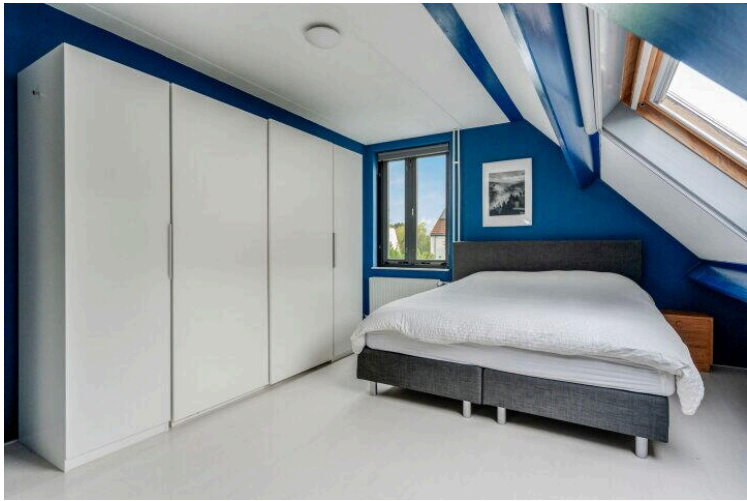
Op de kaart

















6.05 m

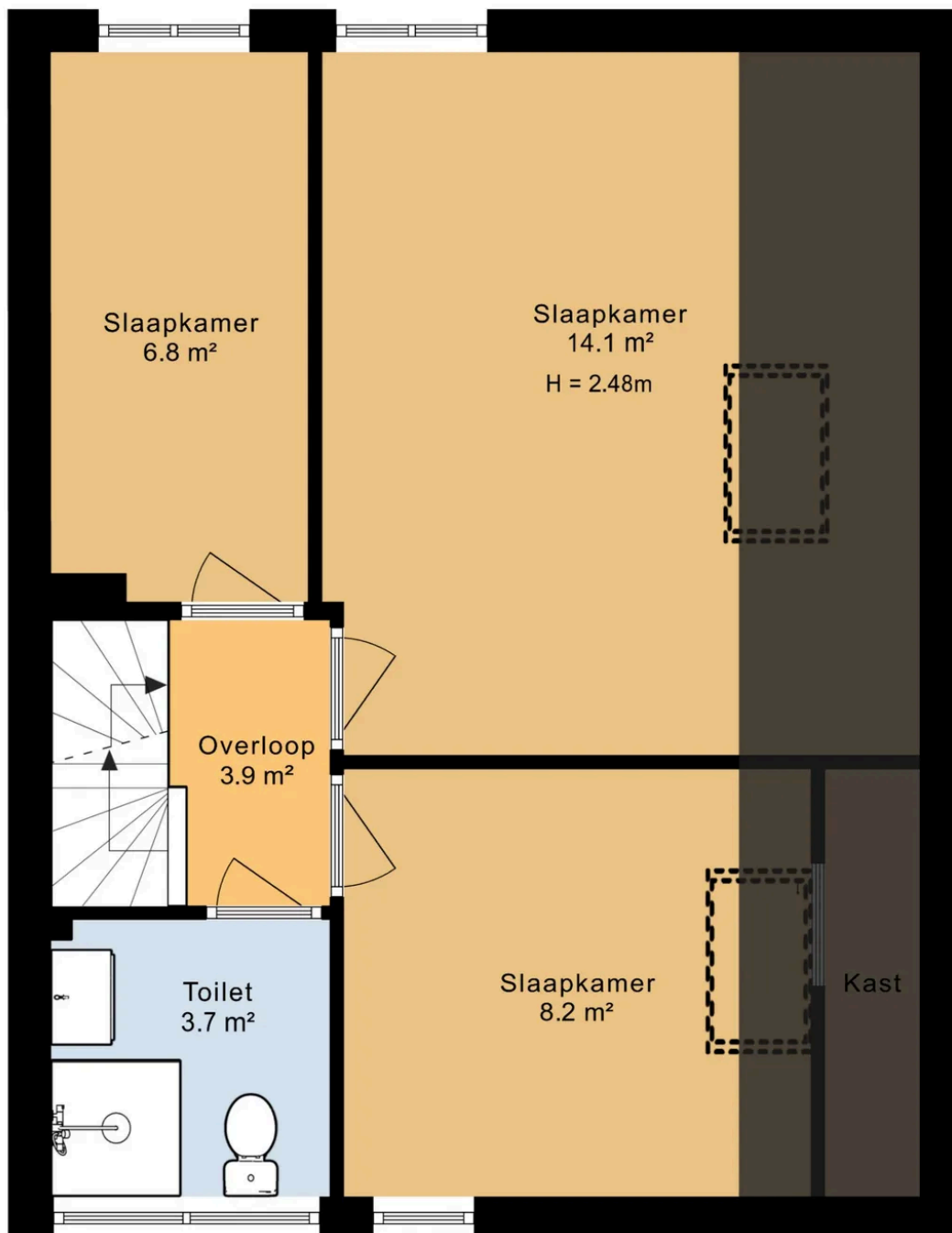
1.79 m

4.16 m

3.61 m

2.01 m

1.91 m



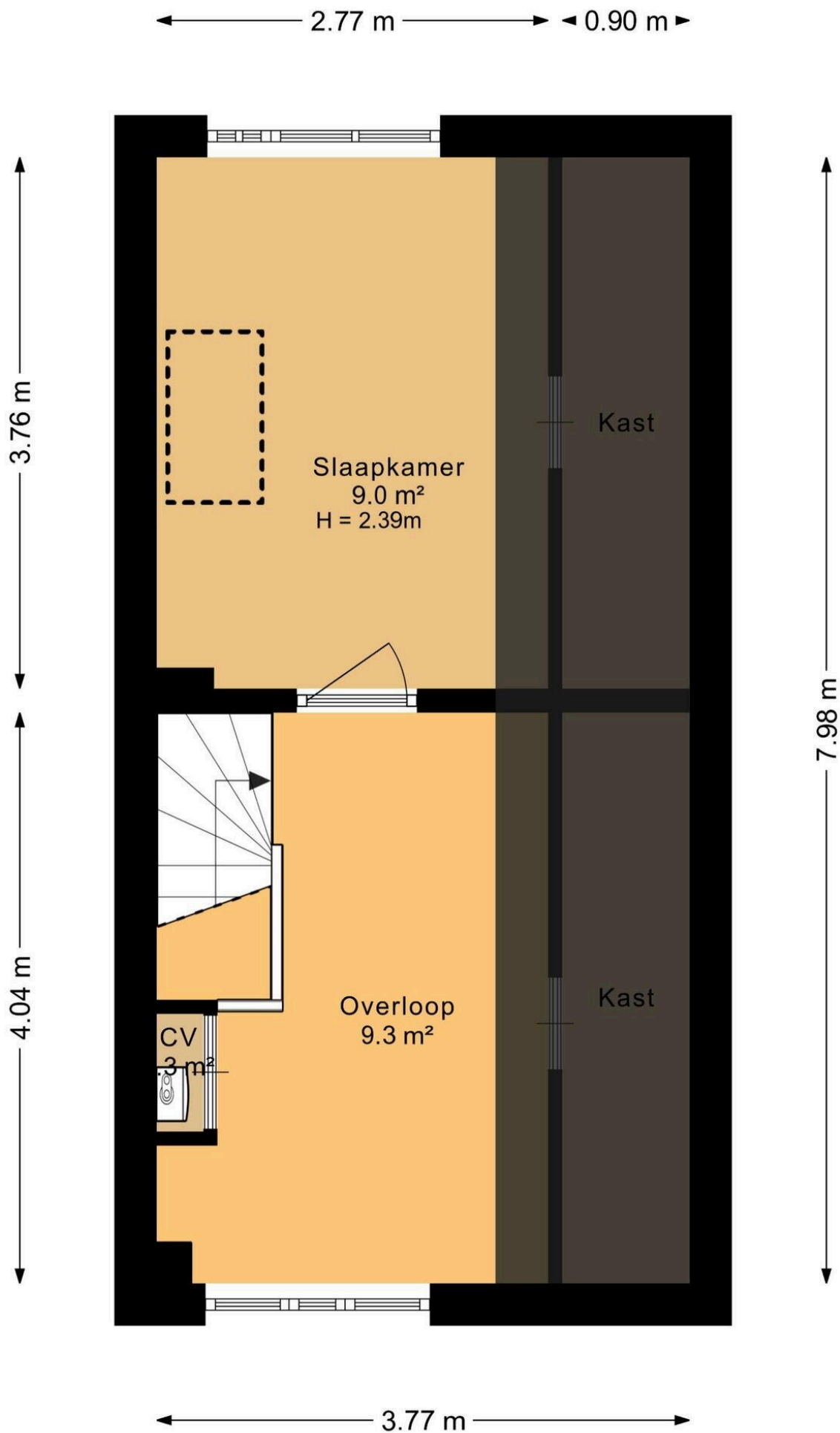
4.93 m

2.98 m

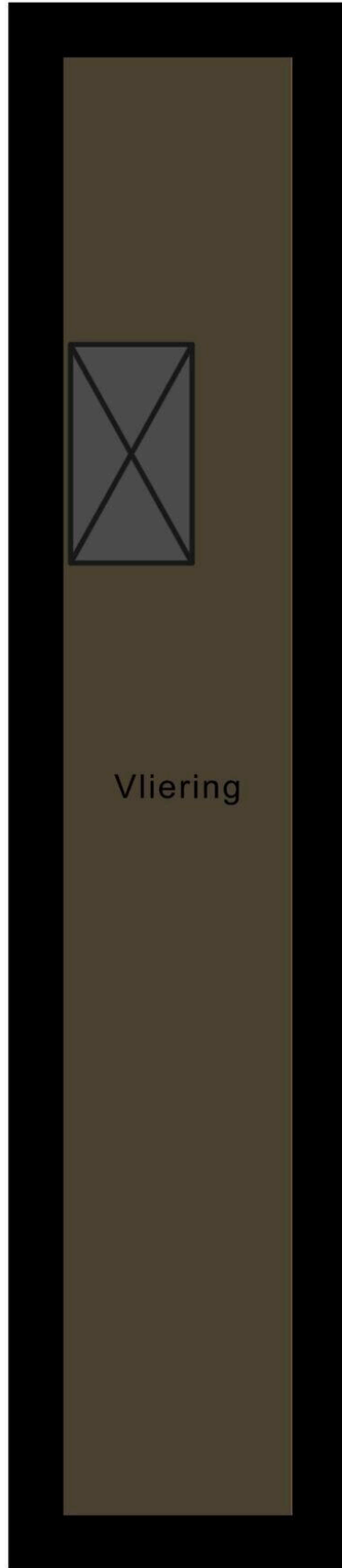
7.98 m

1.94 m

3.25 m



← 1.25 m →



Vliering

7.98 m

de Vennen 25

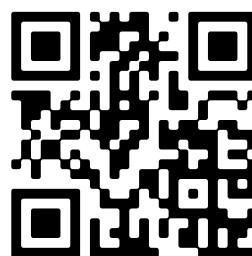
www.devennen25.nl



Peter's makelaardij

Brink 37
9301 JK, Roden

www.peters-makelaardij.nl
050 - 204 2221



📱 Scan Mij!