

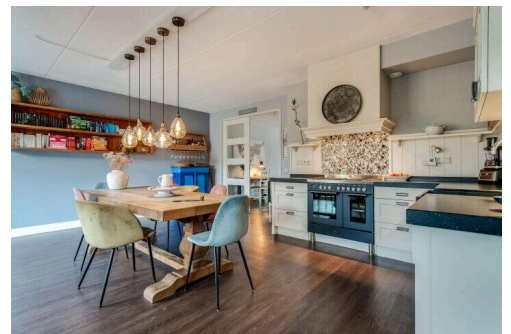
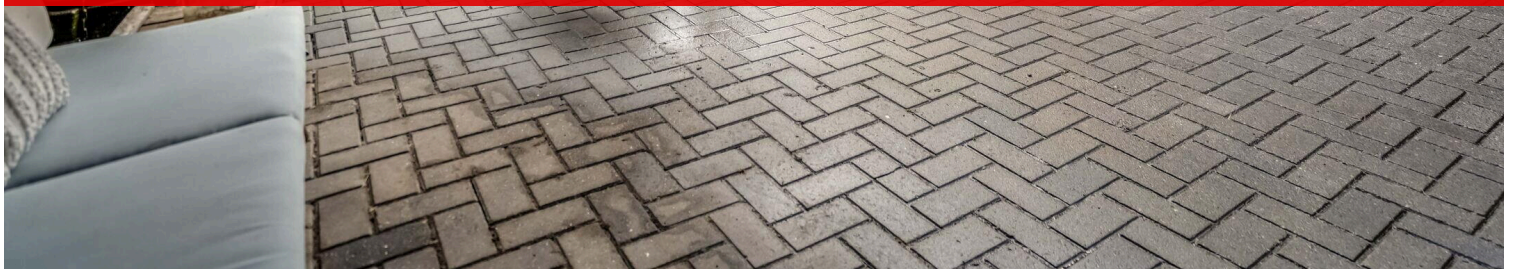
# Roden

Helterbult 6 | Vraagprijs € 575.000 k.k.

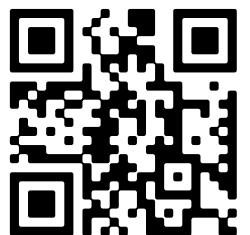


## TE KOOP

[WWW.HELTERBULT6.NL](http://WWW.HELTERBULT6.NL)



**Type object:** 2-onder-1-kapwoning  
**Bouwjaar:** 2011  
**Woonoppervlakte:** 163 m<sup>2</sup>  
**Perceeloppervlakte:** 255 m<sup>2</sup>  
**Inhoud:** 637 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers:** 4 kamers (3 slaapkamers)  
**Website:** [www.helterbult6.nl](http://www.helterbult6.nl)



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

# Omschrijving

## Helterbult 6, 9301 LV Roden

In het centrum van Roden is deze prachtige, in jaren '30-stijl gebouwde, uitstekend geïsoleerde en ruim uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning gelegen.

De woning is voorzien van 8 zonnepanelen en kunststof kozijnen.

Woonoppervlakte: 163m<sup>2</sup>

Inhoud: 673m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: 255m<sup>2</sup>

---

### OMSCHRIJVING

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 2011 en tijdens de bouw direct royaal uitgebouwd met een prachtige, tuingerichte woonkeuken. Het totale woonoppervlak bedraagt maar liefst 163 m<sup>2</sup>, met de mogelijkheid om op zolder een vierde en zelfs vijfde slaapkamer te realiseren. Hierdoor is deze woning uitermate geschikt voor een (groot) gezin.

Meer zien? Bekijk de uitgebreide presentatie op: [Helterbult6.nl](https://helterbult6.nl) (kopieer en plak dit adres in uw browser). 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 tot in detail!

---

### OMGEVING

De woning ligt direct grenzend aan het winkelgebied van het charmante brinkdorp Roden, op korte afstand van bos en natuur. Het levendige en gastvrije Drentse dorp biedt een breed scala aan winkels, sportfaciliteiten en horecagelegenheden, allemaal omringd door prachtige natuur.

Steden als Groningen en Assen zijn binnen respectievelijk 15 en 20 minuten bereikbaar. Daarnaast rijdt er meerdere keren per uur een bus richting Groningen — ideaal voor woon-werkverkeer.

---

### INDELING

Begane grond:

Ruime hal/entree, toilet, royale L-vormige woonkamer. Via suitedeuren bereikt u de grote, sfeervolle woonkeuken. Samen beslaan de woonkamer en keuken maar liefst circa 60 m<sup>2</sup>. Aansluitend aan de keuken bevindt zich een ruime bijkeuken.

1e verdieping:

Overloop, drie royale slaapkamers van ca. 9,3 m<sup>2</sup>, 12,8 m<sup>2</sup> en 14,7 m<sup>2</sup>. Grote badkamer met inloopdouche, tweede toilet en dubbele wastafel.

2e verdieping:

Zeer ruime zolder met de mogelijkheid om een vierde en zelfs vijfde slaapkamer te realiseren.

Schuur:

Aangebouwde stenen fietsenberging van ca. 10 m<sup>2</sup>.

Tuin:

De besloten tuin biedt veel privacy en beschikt over een overdekt terras waar u heerlijk beschut kunt zitten.

---

#### BIJZONDERHEDEN

- Landelijke, fraaie keuken met inbouwapparatuur
- Volledig geïsoleerd
- Begane grond voorzien van vloerverwarming
- Kozijnen, goten en boeidelen uitgevoerd in onderhoudsarm kunststof

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

Wilt u nog beter inzicht? Bekijk dan de digitale rondleiding en ontdek de woning tot in detail, zodat u zich eenvoudig een goed beeld kunt vormen van de indeling en de ruimtes. Lees de volledige omschrijving

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 575.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2011
Soort dak:	Schilddak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	163 m²
Perceeloppervlakte:	255 m²
Inhoud:	637 m³

## Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, dubbele wastafel, en toilet
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Dakraam, glasvezelkabel, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, TV kabel, en zonnepanelen

## Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel en gedeeltelijke vloerverwarming
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas (gas gestookt combiketel uit 2011, eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in bosrijke omgeving, in centrum en in woonwijk
Tuin:	Achtertuint, voortuin en zijtuin

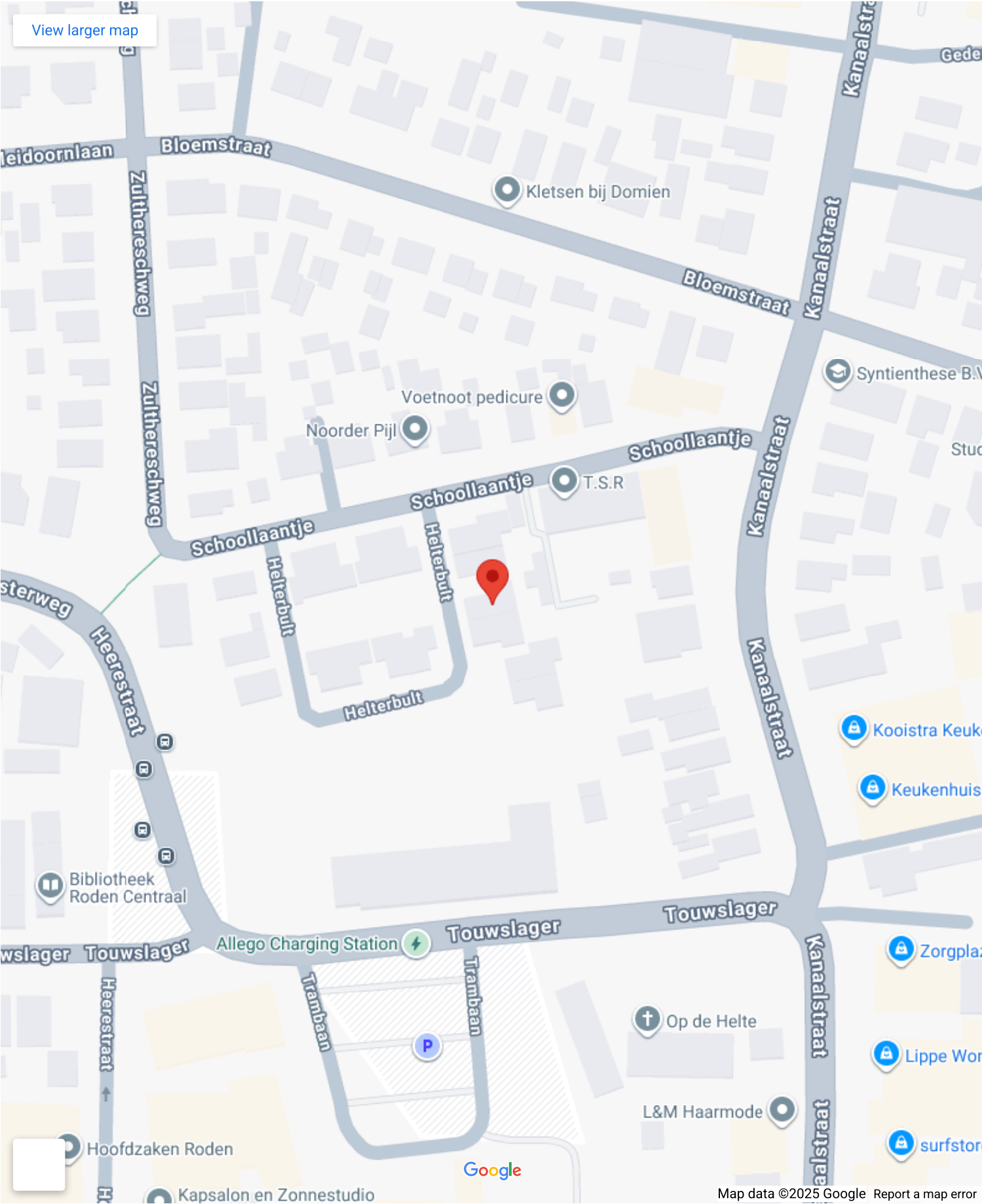
Achtertuint:75 m² (7,50 meter diep en 10,00 meter breed)

Bergruimte

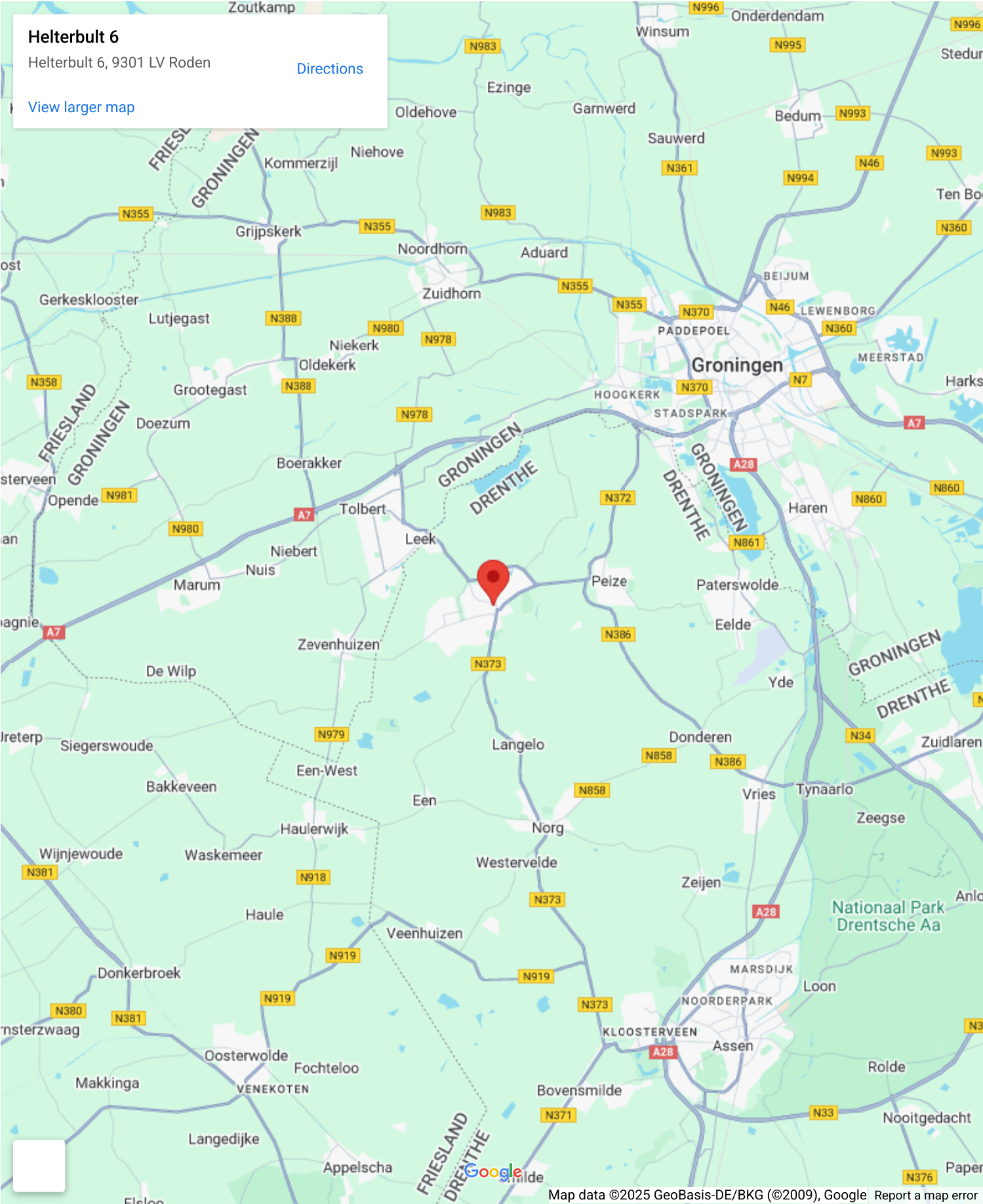
Schuur berging:	Aangebouwde stenen berging
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein en openbaar parkeren



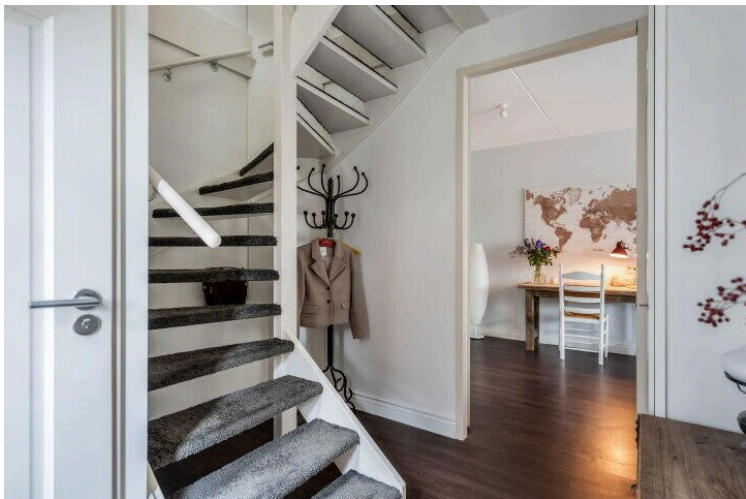
# Op de kaart



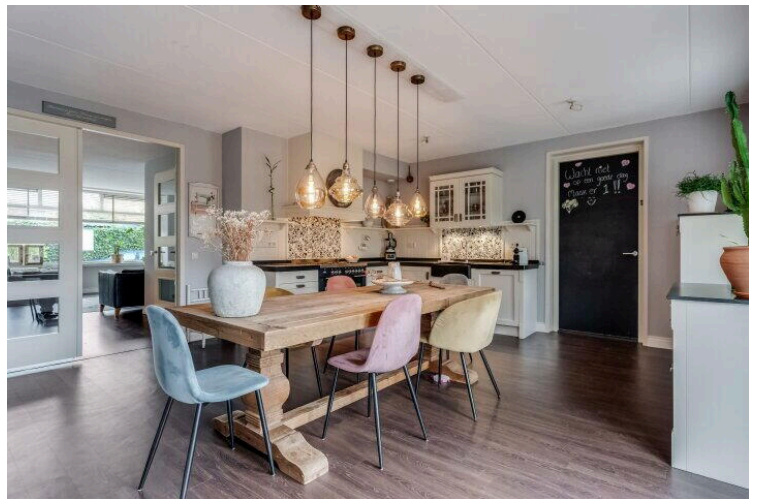
# Op de kaart



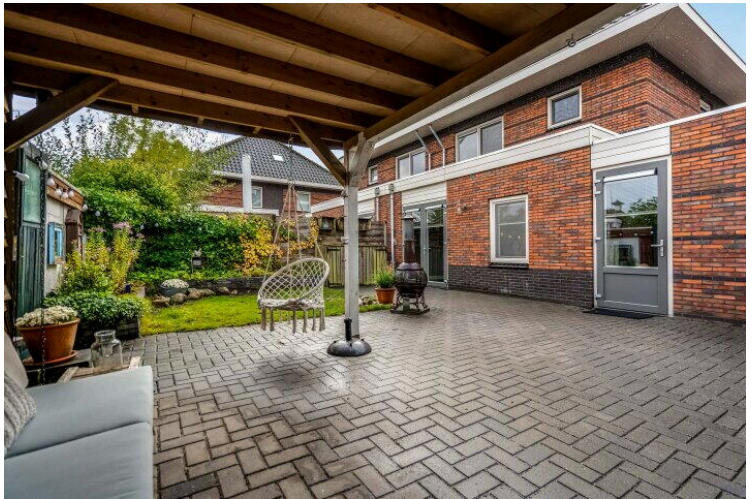




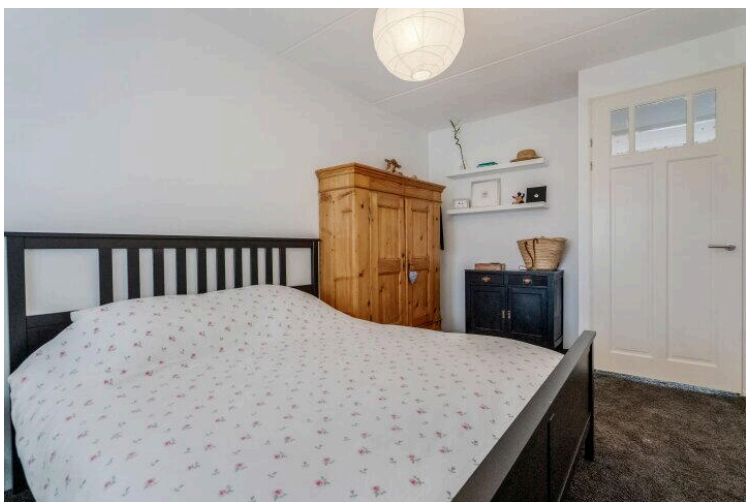
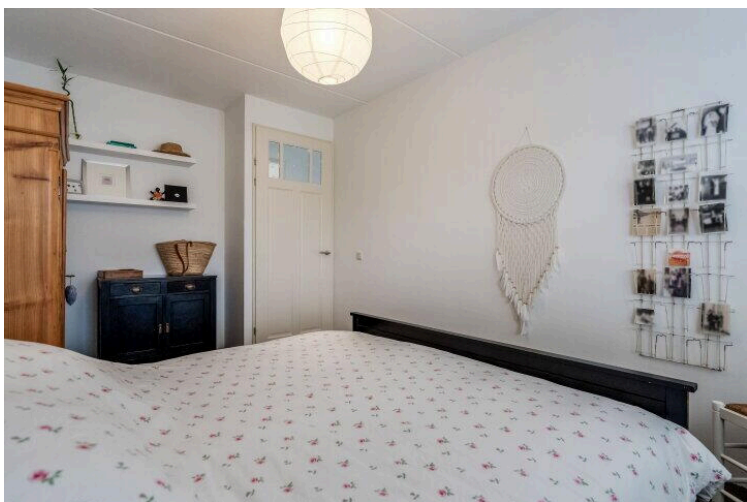
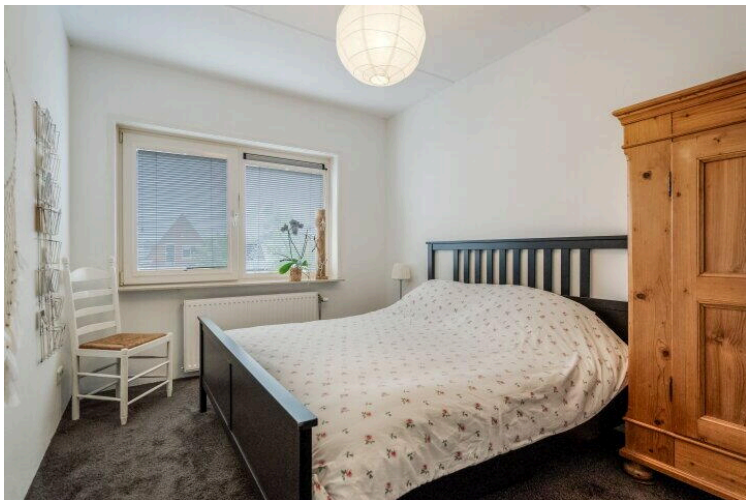
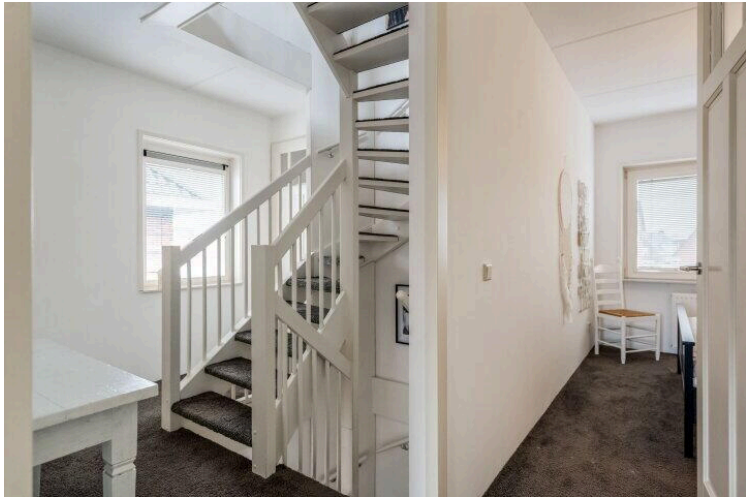












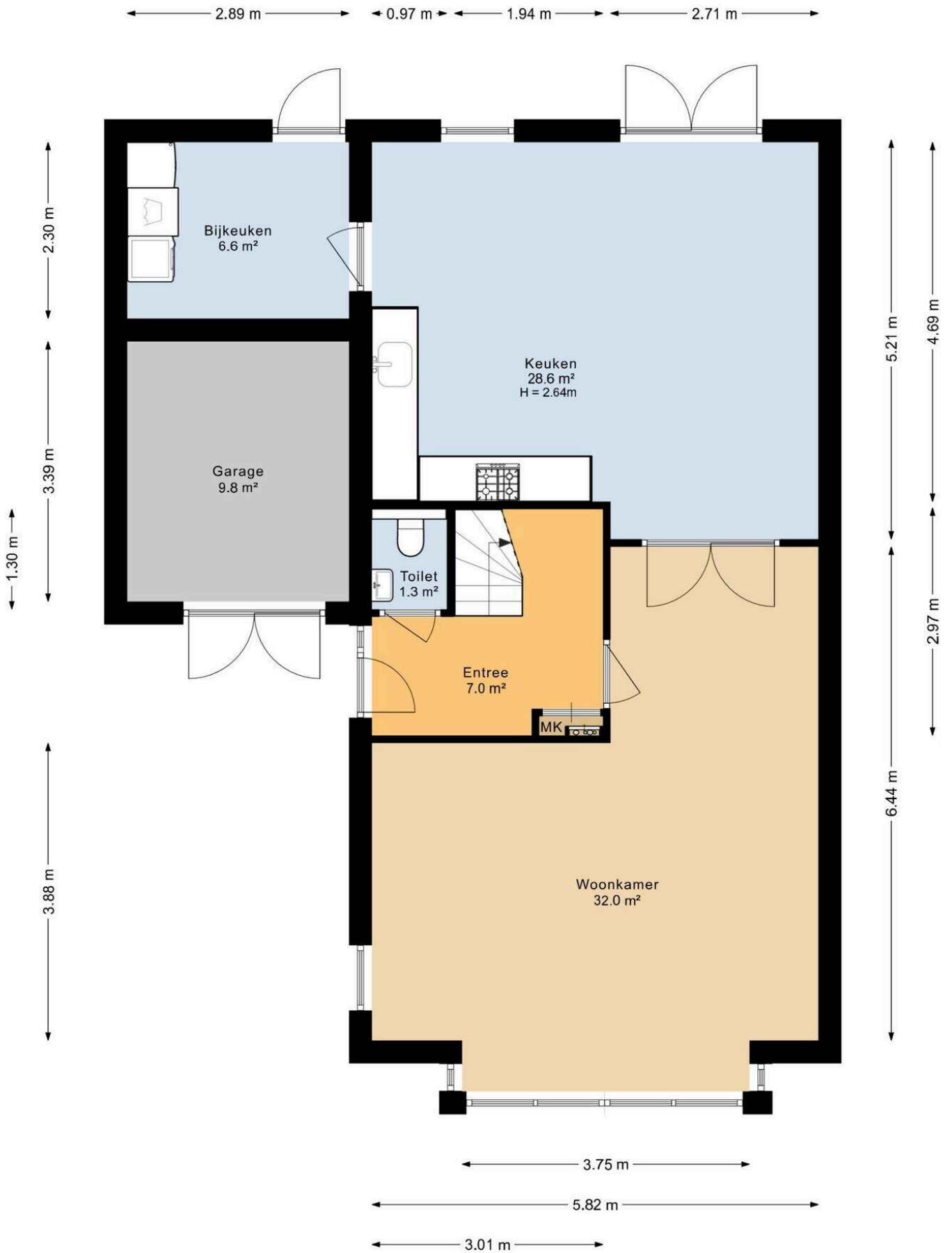




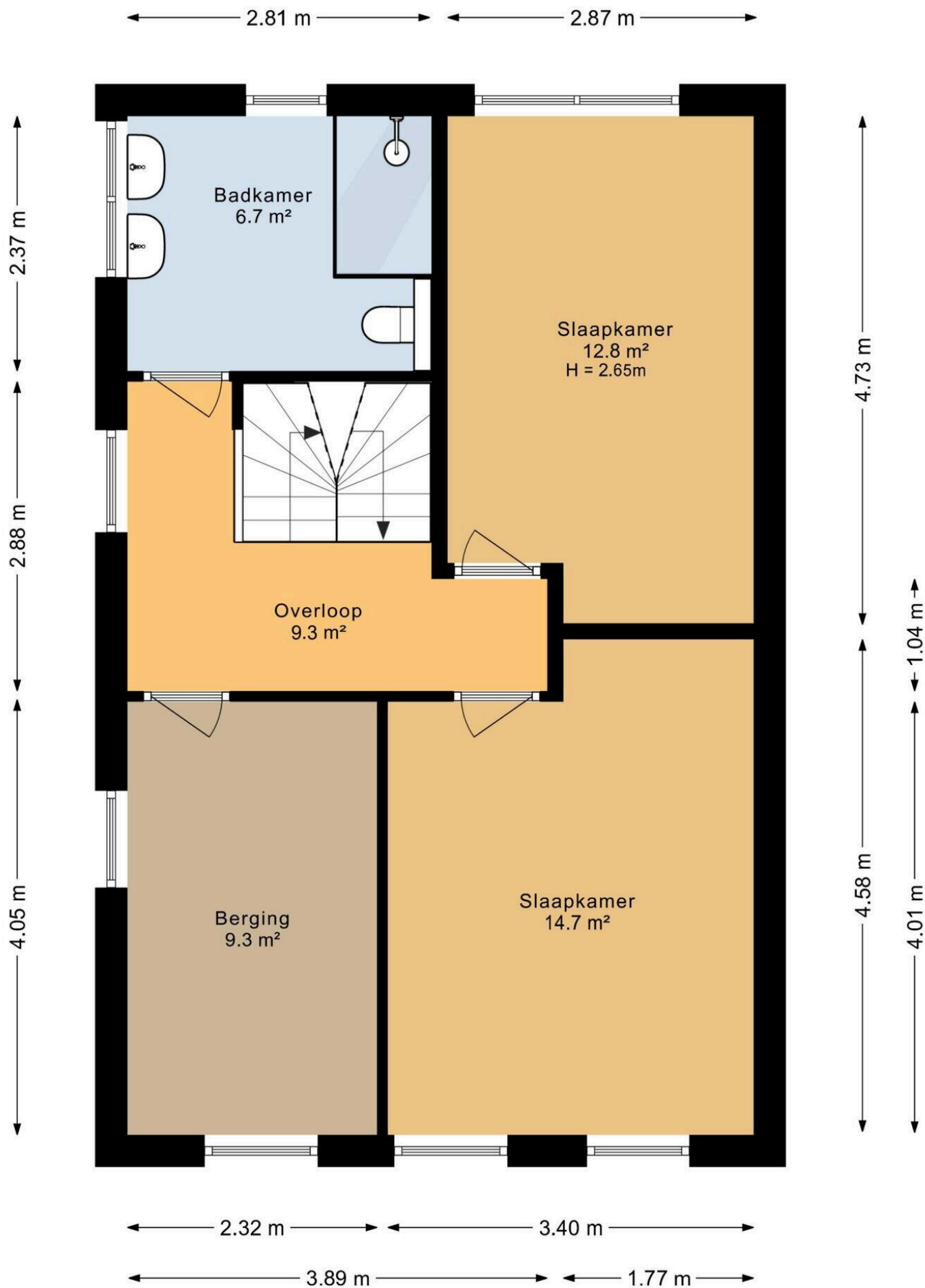












# Helterbult 6

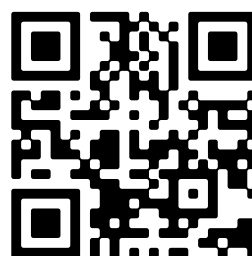
[www.helterbult6.nl](http://www.helterbult6.nl)



## Peter's makelaardij

Brink 37  
9301 JK, Roden

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



Scan Mij!