

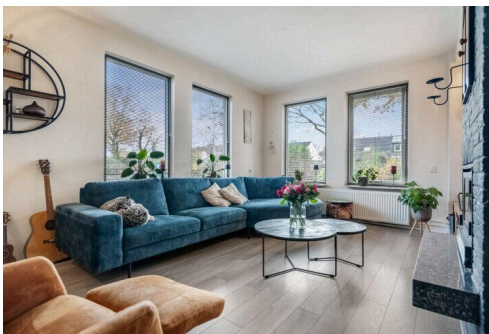
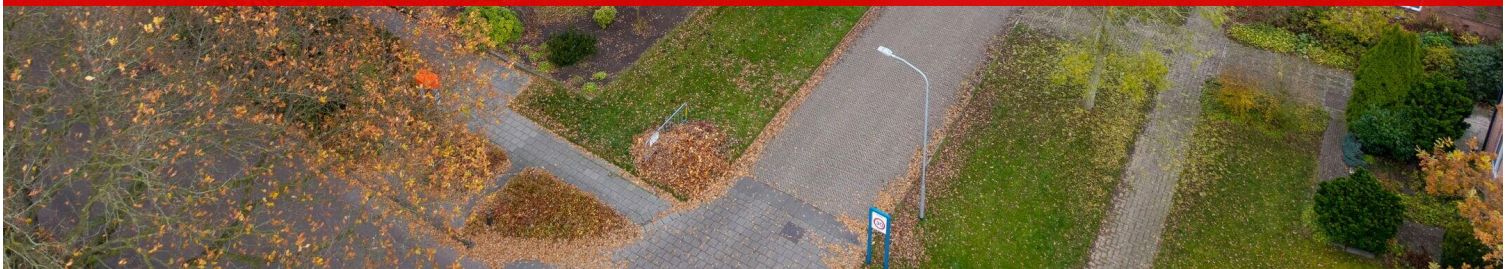
# Roden

Stinsenweg 78 | Vraagprijs € 450.000 k.k.

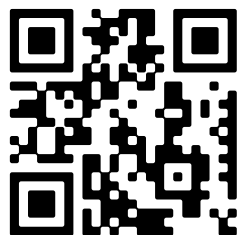


## TE KOOP

[WWW.STINSENWEG78.NL](http://WWW.STINSENWEG78.NL)



**Type object:** 2-onder-1-kapwoning  
**Bouwjaar:** 1980  
**Woonoppervlakte:** 145 m<sup>2</sup>  
**Perceeloppervlakte:** 408 m<sup>2</sup>  
**Inhoud:** 538 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers:** 6 kamers (5 slaapkamers)  
**Website:** [www.stinsenweg78.nl](http://www.stinsenweg78.nl)



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

# Omschrijving

**Stinsenweg 78, 9301 WN Roden**

Ruim op een hoek en vlak bij bos en park ligt deze royale, uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met maar liefst 5 slaapkamers.

De woning is voorzien van 9 zonnepanelen, volledig na-geïsoleerd en uitgerust met HR++ glas, wat resulteert in een energielabel A.

Woonoppervlakte: 145 m<sup>2</sup>

Inhoud: 538 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: 408 m<sup>2</sup>

---

## OMSCHRIJVING

Deze goed onderhouden woning beschikt over een grote vrijstaande garage met een lange oprit. De woonkeuken is in 2004 stijlvol aan de achterzijde uitgebouwd en voorzien van tuindeuren naar de ruime, fraai aangelegde tuin met meerdere zitplekken—hier kunt u zowel in de zon als in de schaduw heerlijk ontspannen.

Meer zien? Bekijk de uitgebreide presentatie op: [Stinsenweg78.nl](http://Stinsenweg78.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

Deze ruim opgezette woonwijk uit de jaren '80 grenst direct aan bos en park en ligt nabij diverse sportfaciliteiten. Het levendige en gastvrije Drentse dorp Roden biedt een breed aanbod aan winkels, sportvoorzieningen en horecagelegenheden, omringd door prachtige natuur. Steden als Groningen en Assen zijn binnen respectievelijk 15 en 20 minuten bereikbaar. Bovendien rijdt er meerdere keren per uur een bus richting Groningen—ideaal voor woon-werkverkeer.

---

## INDELING

Begane grond: hal/entree, toilet, L-vormige woonkamer die overgaat in een open keuken, met daaraan een in 2004 uitgebouwde eetkamer met tuindeuren, samen groot ca. 55 m<sup>2</sup>, aansluitend een ruime bijkeuken met achteringang.

1e verdieping: royale overloop, 4 slaapkamers van ca. 7 m<sup>2</sup>, 8 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup> en 12,5 m<sup>2</sup>. Moderne badkamer met douche, tweede toilet, ligbad en wastafelmeubel.

2e verdieping: overloop met aansluiting voor wasmachine en droger, een grote 5e slaapkamer van ca. 13 m<sup>2</sup> en veel bergruimte.

Garage: uitgebouwde vrijstaande garage van ca. 34 m<sup>2</sup>—ideaal voor de klusser.

Tuin: de zonnige tuin van ca. 110 m<sup>2</sup> ligt op het oosten, zuiden en westen. U kunt hier heerlijk genieten van de ondergaande zon en kinderen hebben volop speelruimte.

---

#### BIJZONDERHEDEN

- De woning is volledig na-geïsoleerd en voorzien van HR++ glas
- Moderne keuken met inbouwapparatuur (2010)
- Ruime, complete badkamer
- Energielabel A
- Uitbouw gerealiseerd in 2004
- HR-cv-ketel (bouwjaar 2021)
- Schilderwerk buiten 2025

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

Wilt u nog meer inzicht? Bekijk dan de digitale rondleiding: hiermee krijgt u een gedetailleerd beeld en kunt u zich eenvoudig een goede voorstelling maken van de indeling en de ruimtes. Lees de volledige omschrijving

## Kenmerken

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

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1980
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	145 m²
Perceeloppervlakte:	408 m²
Inhoud:	538 m³
Externe berguimte:	34 m²

## Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, ligbad, toilet, en wastafel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Dakraam, glasvezelkabel, mechanische ventilatie, rookkanaal, en zonnepanelen

## Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom

## Buitenruimte

Ligging:	In bosrijke omgeving en in woonwijk
Tuin:	Achtertuint, voortuin en zijtuin

Achtertuint:	125 m <sup>2</sup> (10,00 meter diep en 12,50 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidoosten bereikbaar via achterom

**Bergruimte**

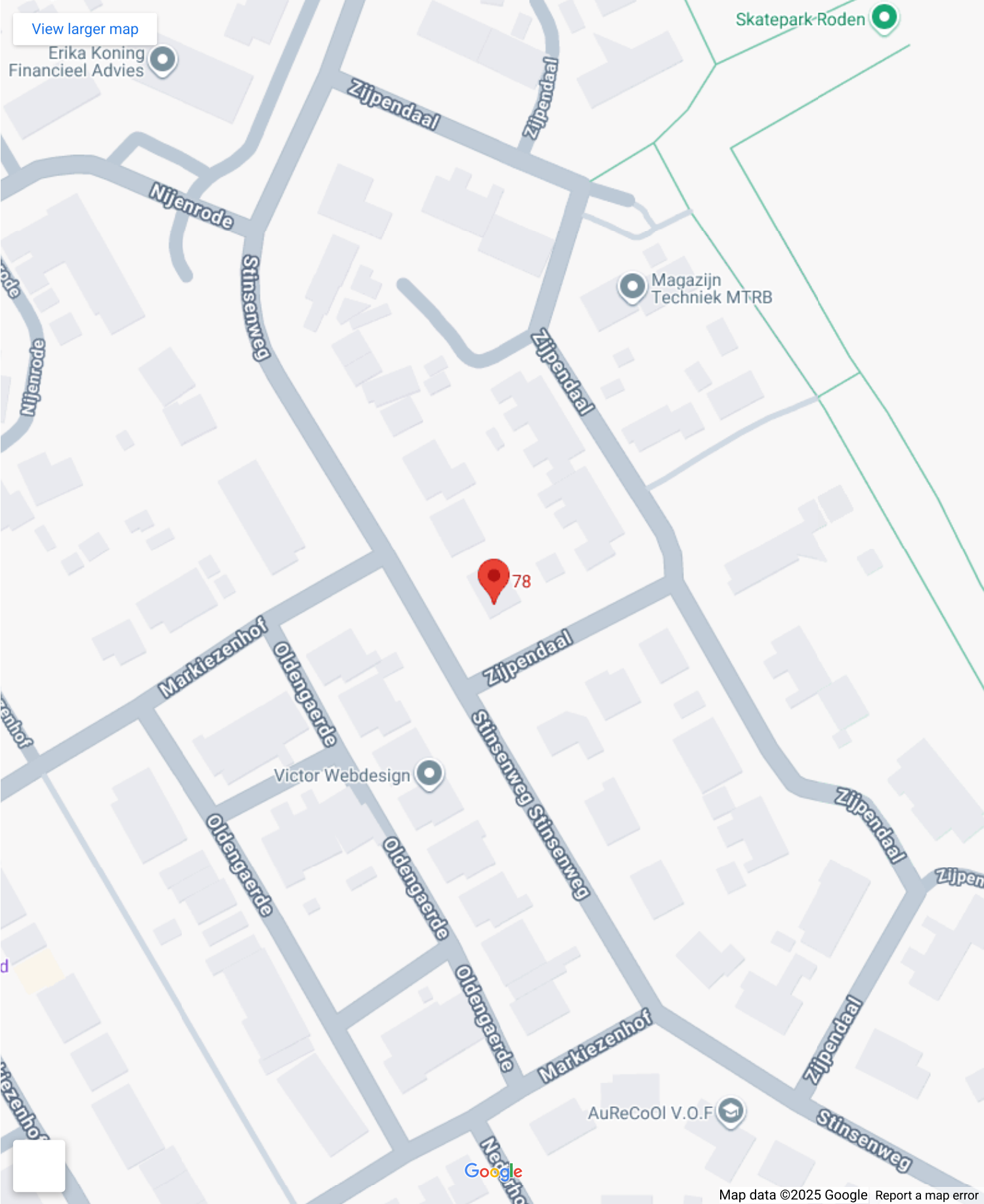
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein
---------------------------	------------------

**Garage**

Soort garage:	Vrijstaande houten garage en vrijstaande stenen garage
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra



# Op de kaart



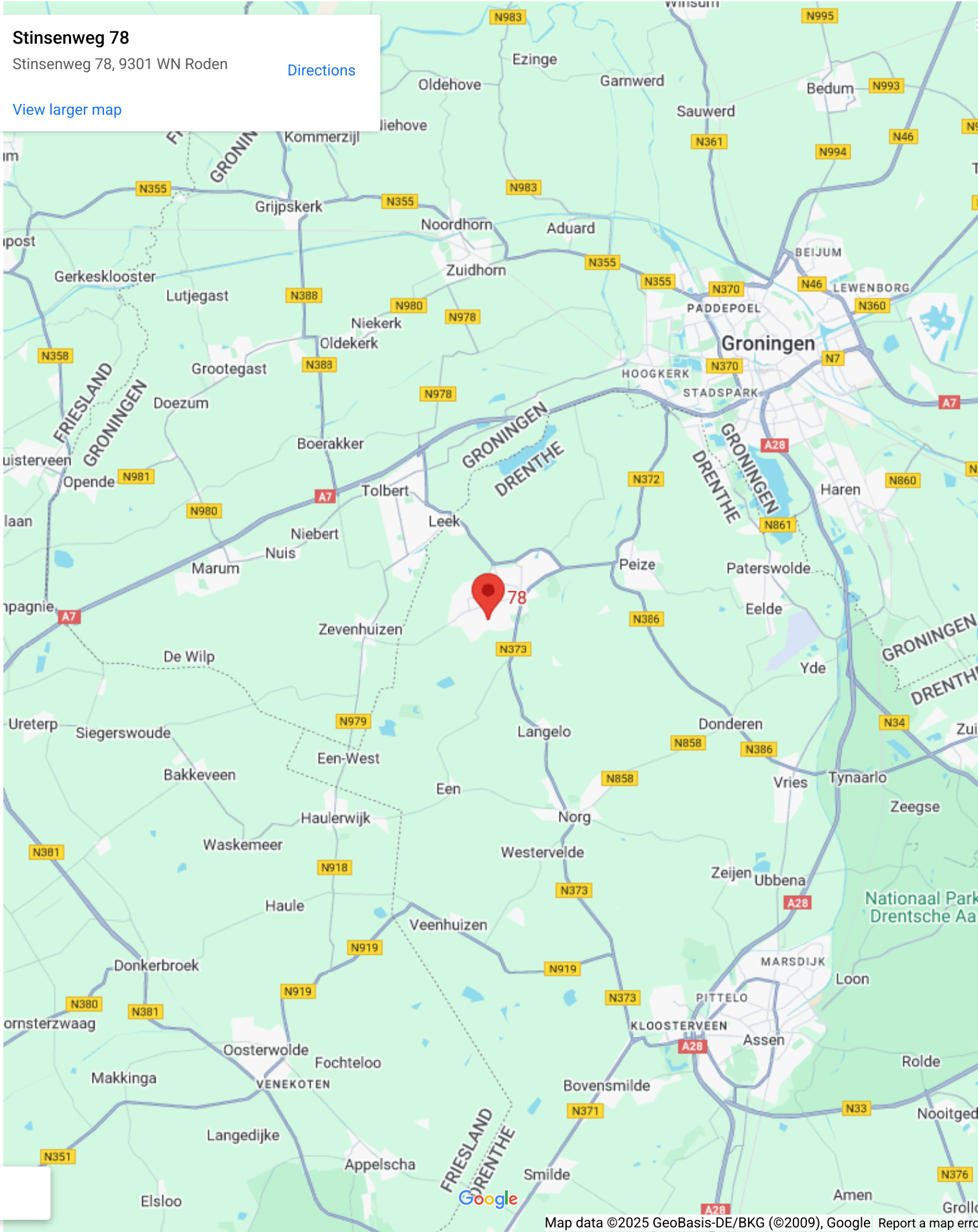
# Op de kaart

Stinsengeweg 78

Stinsengeweg 78, 9301 WN Roden

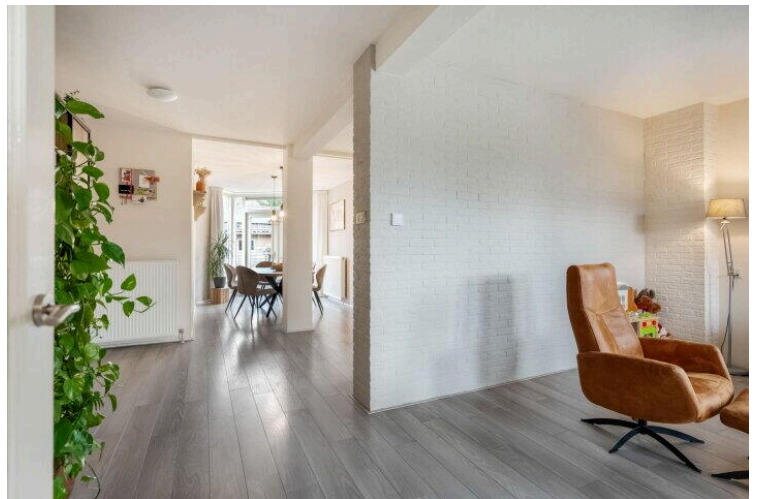
[Directions](#)

[View larger map](#)



Map data ©2025 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google Report a map error





















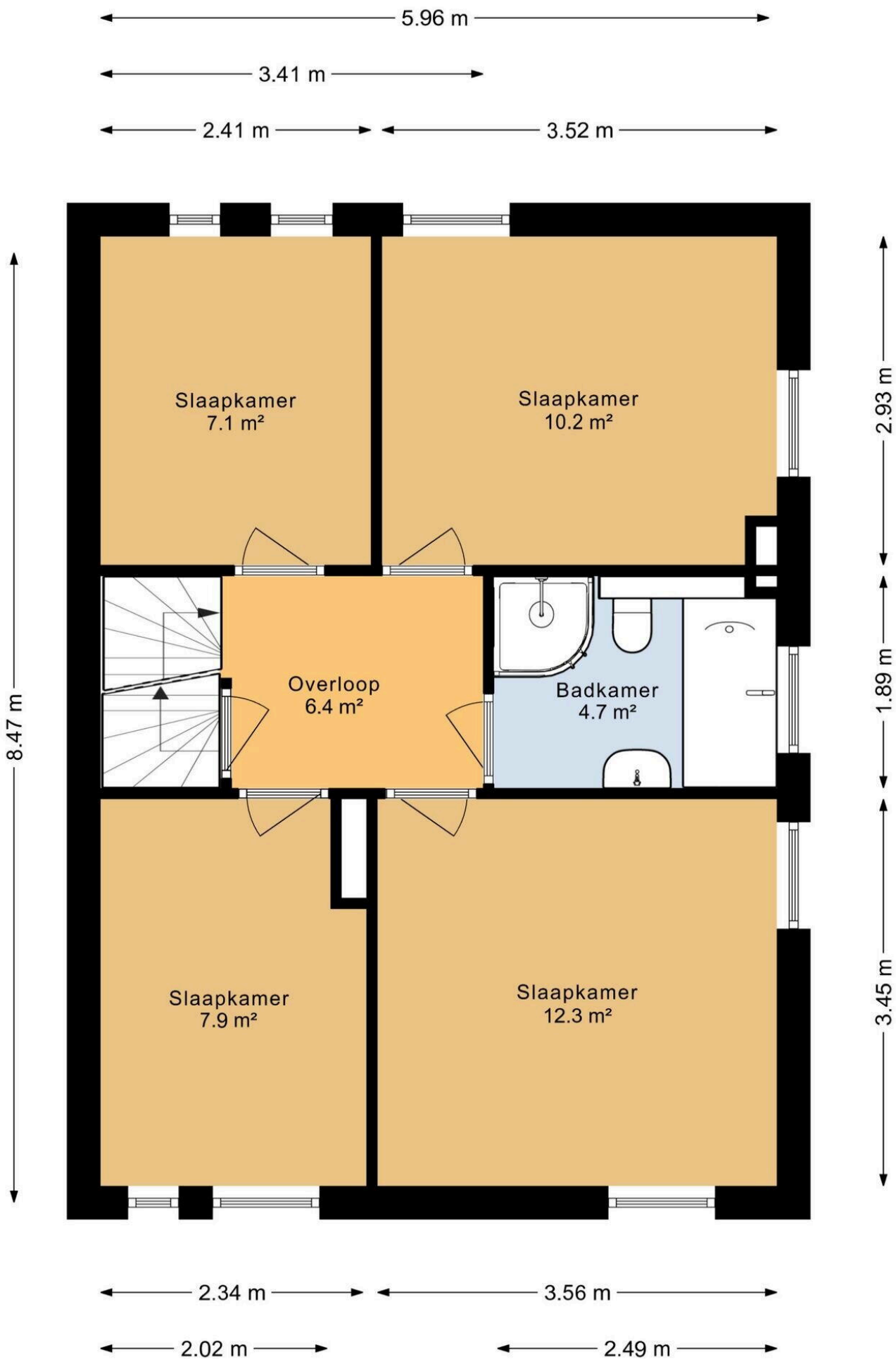












# Stinsenweg 78

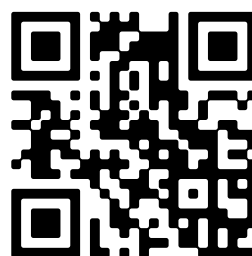
[www.stinsenweg78.nl](http://www.stinsenweg78.nl)



## Peter's makelaardij

Brink 37  
9301 JK, Roden

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



Scan Mij!