

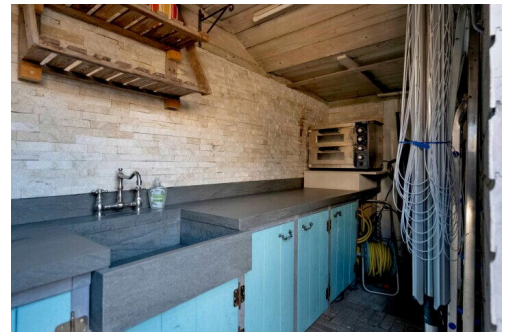
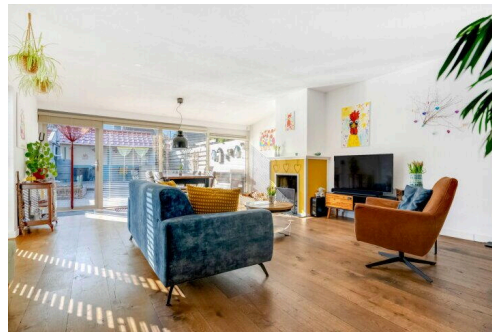
# Roden

Kastelenlaan 173 | Vraagprijs € 375.000 k.k.

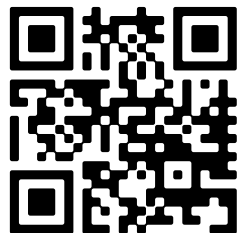


## TE KOOP

[WWW.KASTELENLAAN173.NL](http://WWW.KASTELENLAAN173.NL)



**Type object:** Hoekwoning  
**Bouwjaar:** 1975  
**Woonoppervlakte:** 122 m<sup>2</sup>  
**Perceeloppervlakte:** 200 m<sup>2</sup>  
**Inhoud:** 464 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers:** 4 kamers (3 slaapkamers)  
**Website:** [www.kastelenlaan173.nl](http://www.kastelenlaan173.nl)



# Omschrijving

**Kastelenlaan 173, 9301 VS Roden**

Deze verrassend ruime hoekwoning is uitstekend onderhouden en volledig geïsoleerd. De woning beschikt over 10 zonnepanelen, een besloten tuin op het zuiden met een overdekt terras en buitenkeuken, waardoor u optimaal kunt genieten van comfort en privacy.

Woonoppervlakte: 122 m<sup>2</sup>

Inhoud: 464 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: 200 m<sup>2</sup>

---

## OMSCHRIJVING

Deze in 1975 gebouwde woning heeft een speelse en verrassende indeling die net even anders is dan standaard. Dankzij de grote kunststof pui op het zuiden profiteert de woning van een zeer prettige en natuurlijke lichtinval. De tuingerichte woonkamer is voorzien van een sfeervolle open haard en staat in open verbinding met de keuken.

Via een vaste trap naar de zolderverdieping bestaat de mogelijkheid om een vierde slaapkamer te realiseren, waardoor de woning ook zeer geschikt is voor gezinnen of voor wie extra werk- of hobbyruimte wenst.

Meer zien? Bekijk de uitgebreide woningpresentatie op [Kastelenlaan173.nl](http://Kastelenlaan173.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 op korte afstand van het uitgestrekte bos- en natuurgebied Terheijl. Ook scholen bevinden zich op loopafstand, wat deze locatie ideaal maakt voor gezinnen met opgroeiende kinderen.

Het levendige en gastvrije Drentse dorp Roden biedt een breed scala aan winkels, supermarkten, sportvoorzieningen, scholen en horecagelegenheden. De omgeving staat bekend om haar prachtige natuurgebieden en uitstekende recreatiemogelijkheden.

De steden Groningen en Assen zijn binnen respectievelijk circa 15 en 20 minuten bereikbaar. Daarnaast rijdt er meerdere keren per uur een busverbinding richting Groningen, wat deze locatie ook zeer aantrekkelijk maakt voor woon-werkverkeer.

---

## INDELING

Begane grond:

Hal/entree, toilet, tuingerichte woonkamer met open keuken (samen circa 46 m<sup>2</sup>), bijkeuken met achterdeur, fietsenberging met zolderruimte.

Eerste verdieping:

Ruime overloop, 3 slaapkamers (circa 8,5 m<sup>2</sup>, 9 m<sup>2</sup> en 14 m<sup>2</sup>) en een complete badkamer met ligbad, douche, tweede toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping:

Grote zolder met bergruimte en technische installaties, met de mogelijkheid tot het realiseren van een vierde slaapkamer.

Tuin:

De zonnige circa 13 meter diepe tuin op het zuiden is voorzien van een fraai overdekt veranda-terras met buitenkeuken. Hier geniet u van optimale privacy, rust en zon tot in de late avonden.

---

#### BIJZONDERHEDEN

- 10 zonnepanelen met nieuwe omvormer
- Keuken met inbouwapparatuur
- Centrale afzuiging
- HR-cv-ketel (2014)
- Volledig geïsoleerd, o.a. met HR++ beglazing
- Sfeervolle open haard in de woonkamer
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- 3-fasen krachtstroom

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

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

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 375.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1975
Soort dak:	Samengesteld dak

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	122 m²
Perceeloppervlakte:	200 m²
Inhoud:	464 m³
Externe bergruimte:	6 m²

## Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, ligbad, toilet, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Buitenzonwering, dakraam, glasvezelkabel, mechanische ventilatie, en zonnepanelen

## Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Gas gestookt combiketel uit 2014

## Buitenruimte

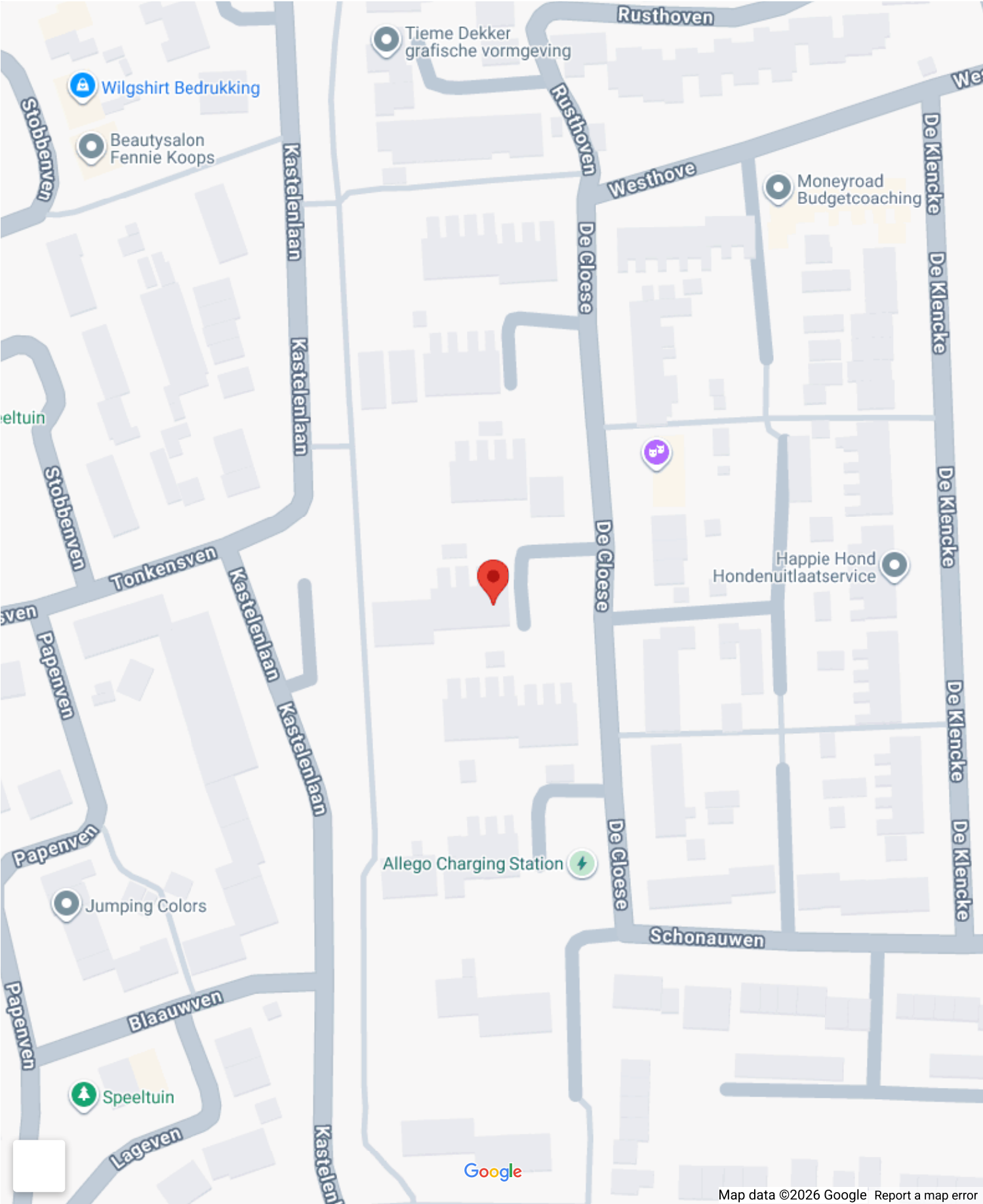
Ligging:	Aan rustige weg, in bosrijke omgeving en in woonwijk
Tuin:	Achtertuin

Achtertuint:	91 m <sup>2</sup> (13,00 meter diep en 7,00 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuiden bereikbaar via achterom

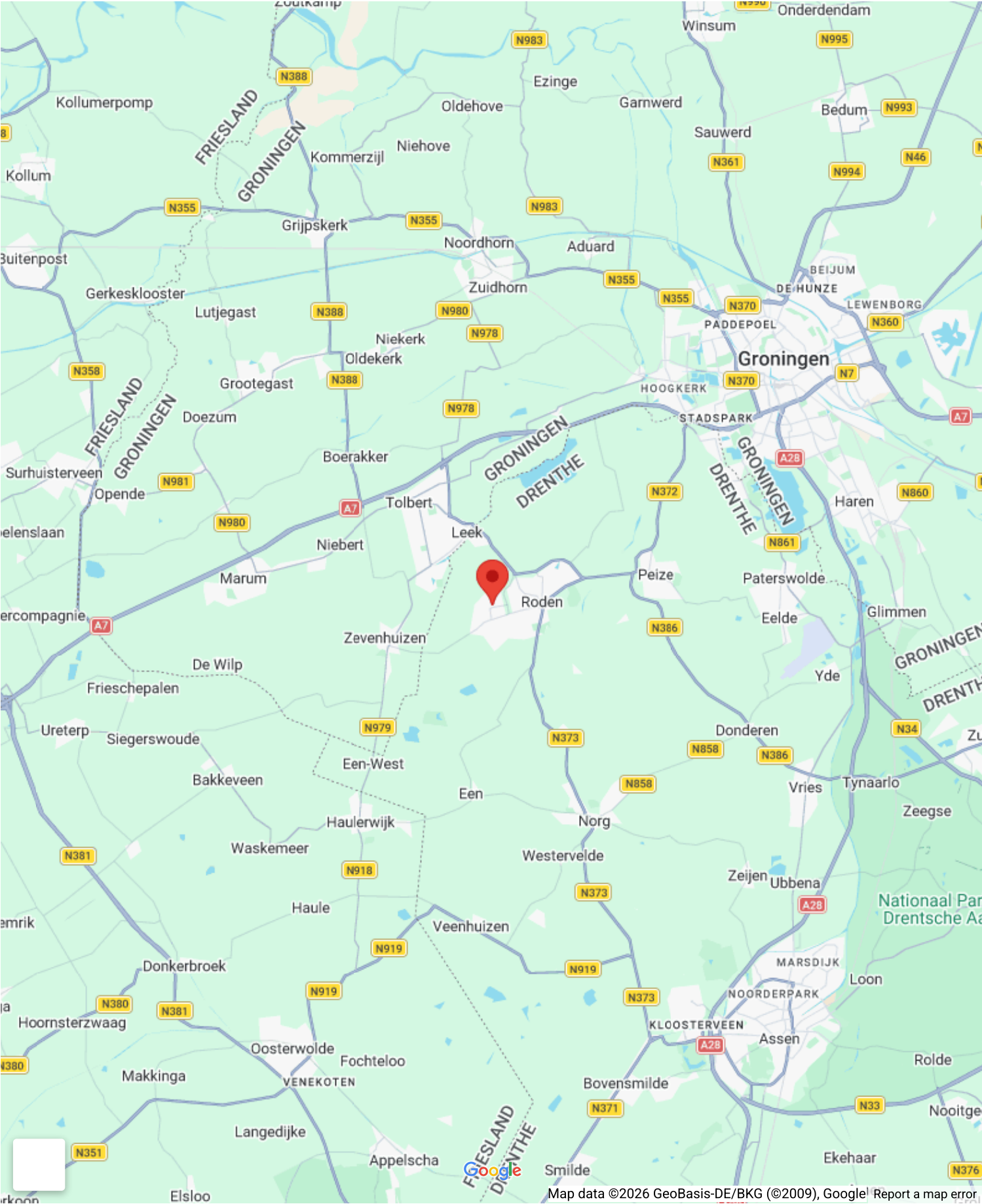
## Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

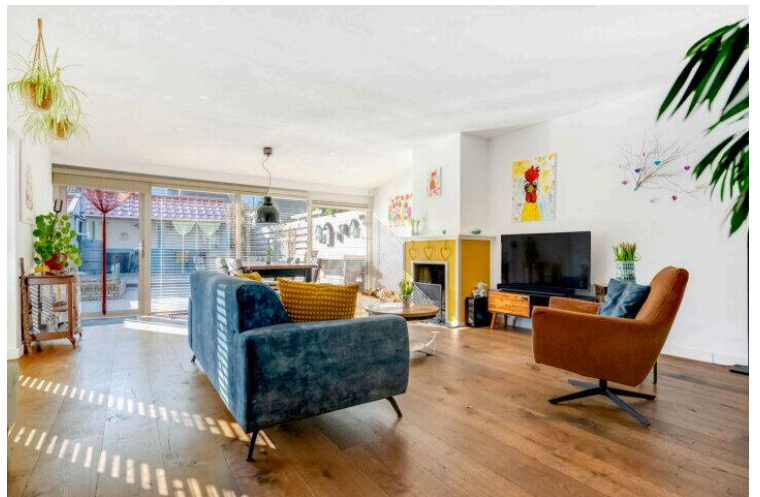
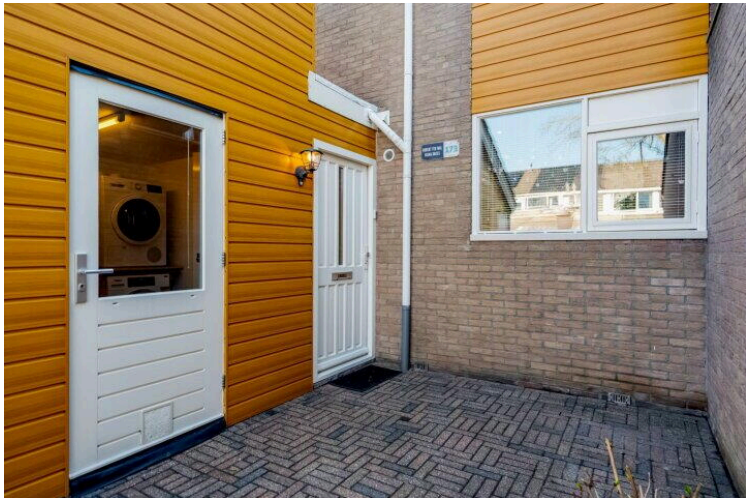
# Op de kaart



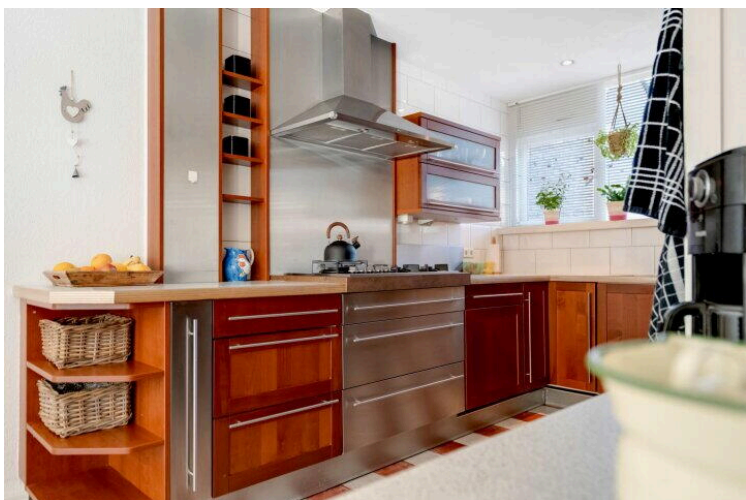
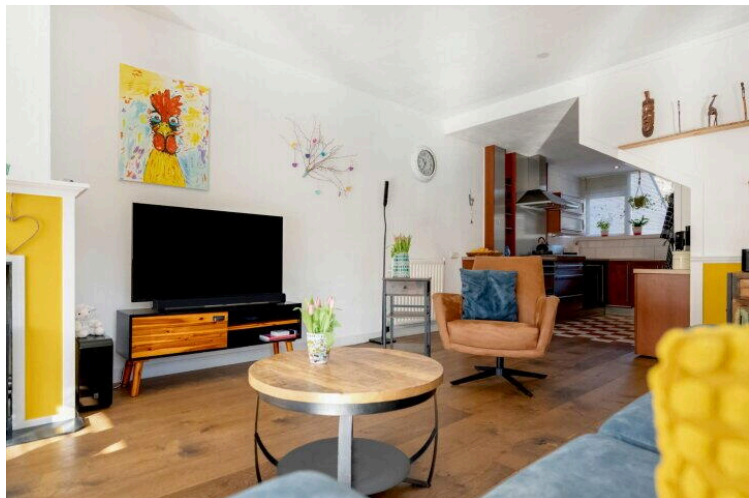
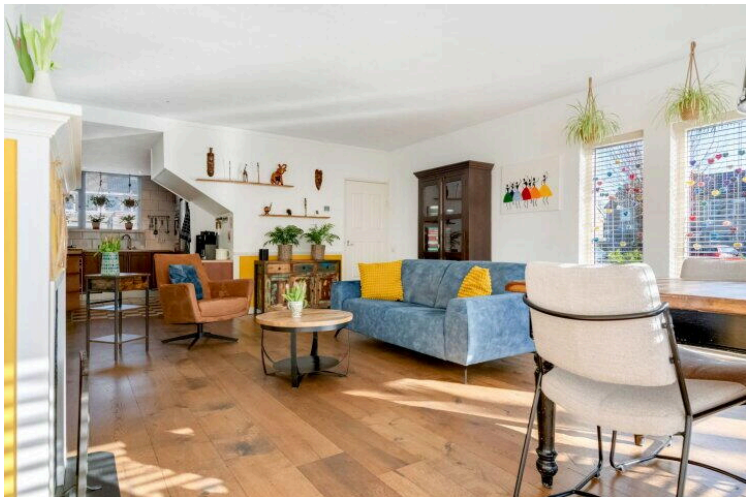
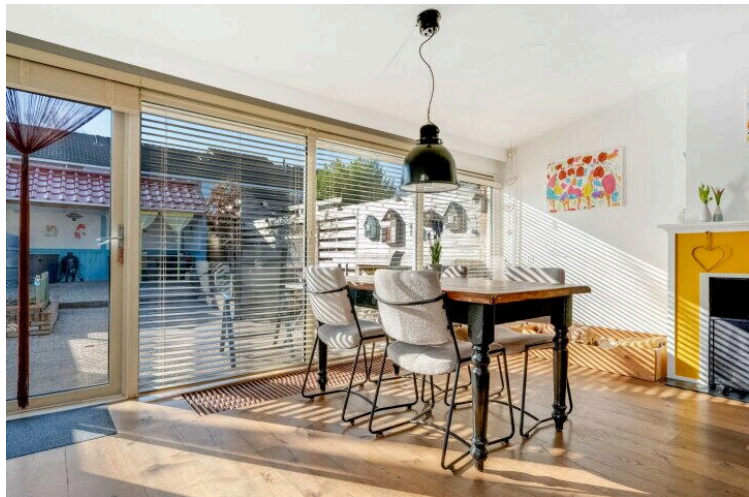
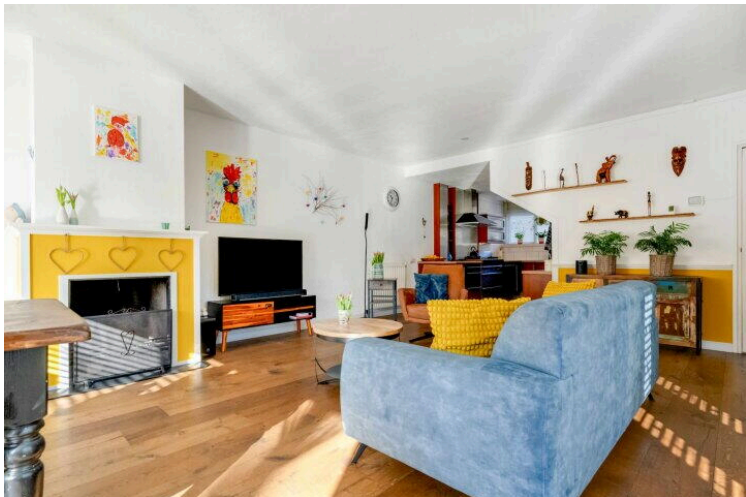
# Op de kaart



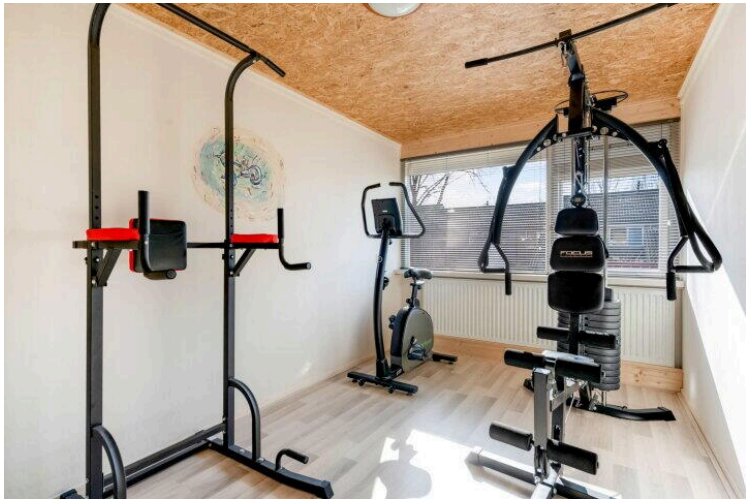
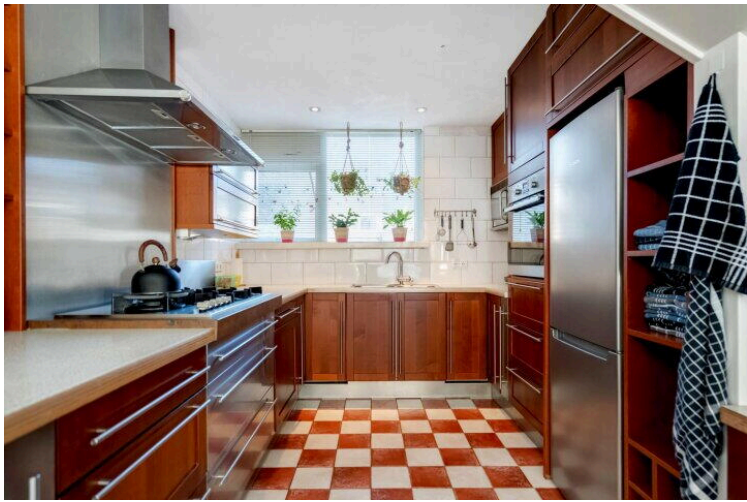




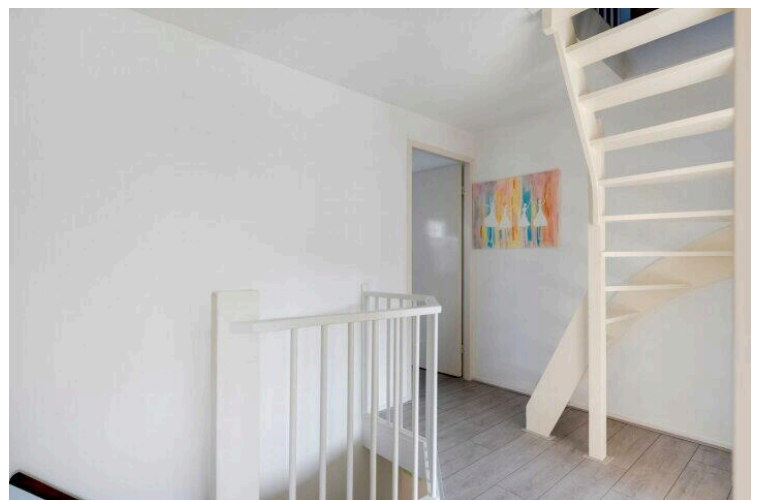
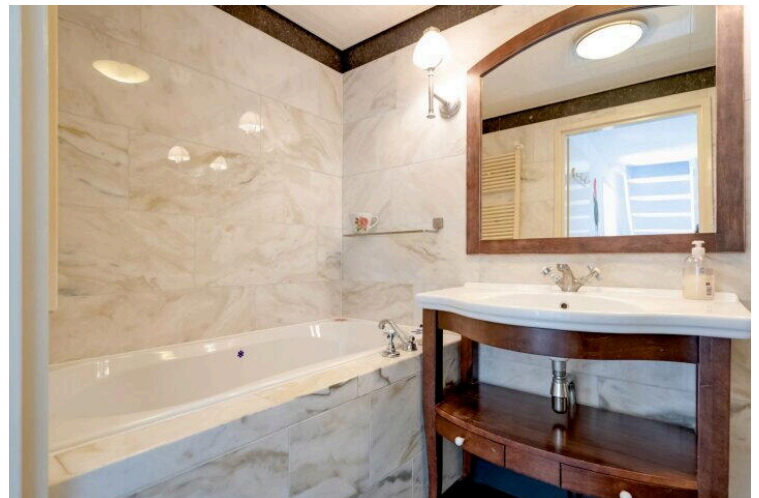
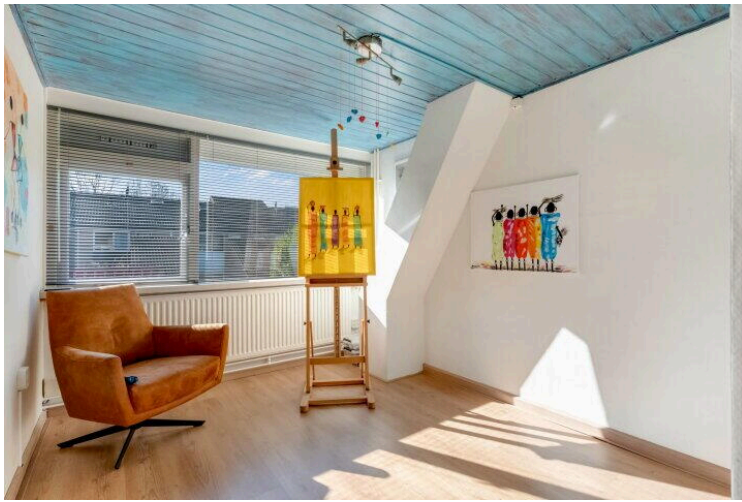




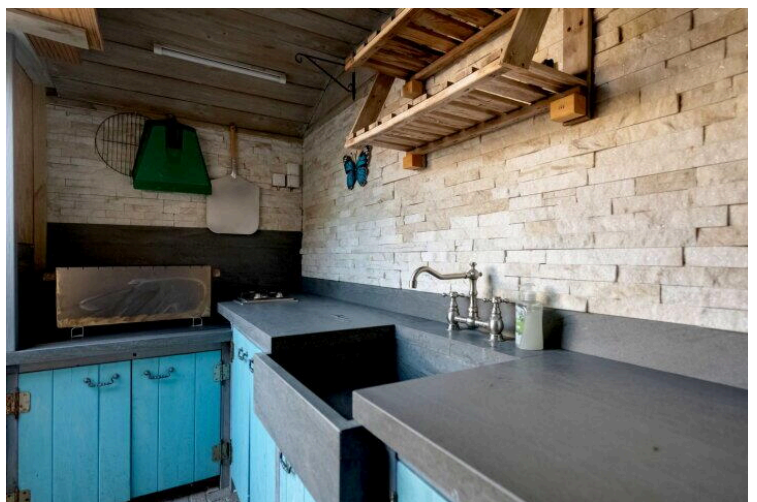
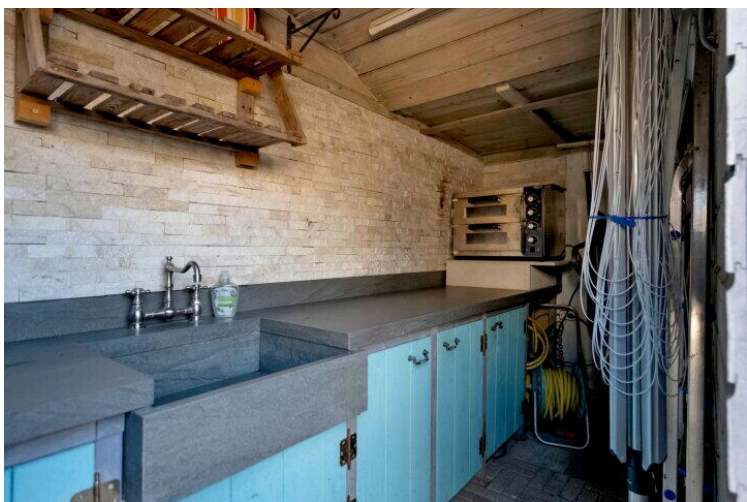




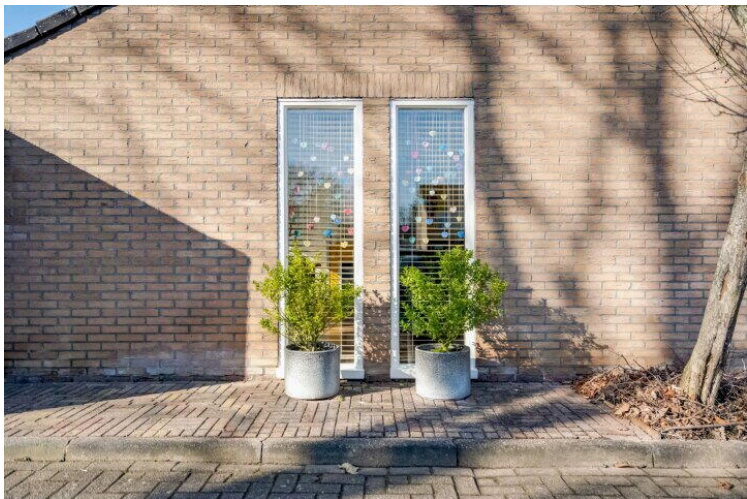
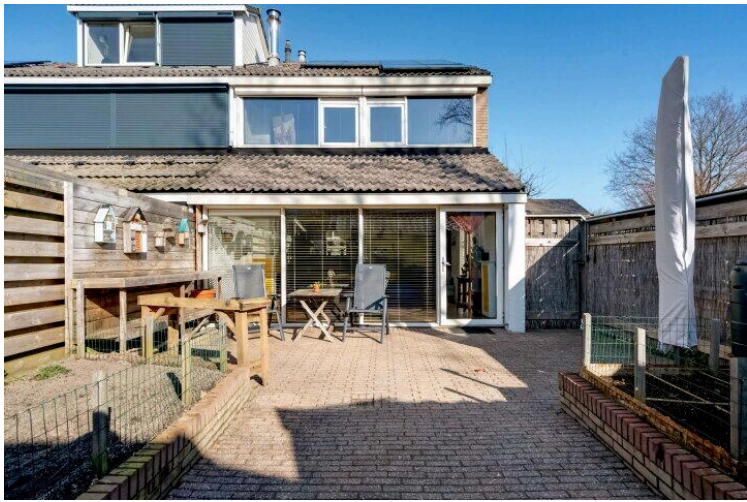






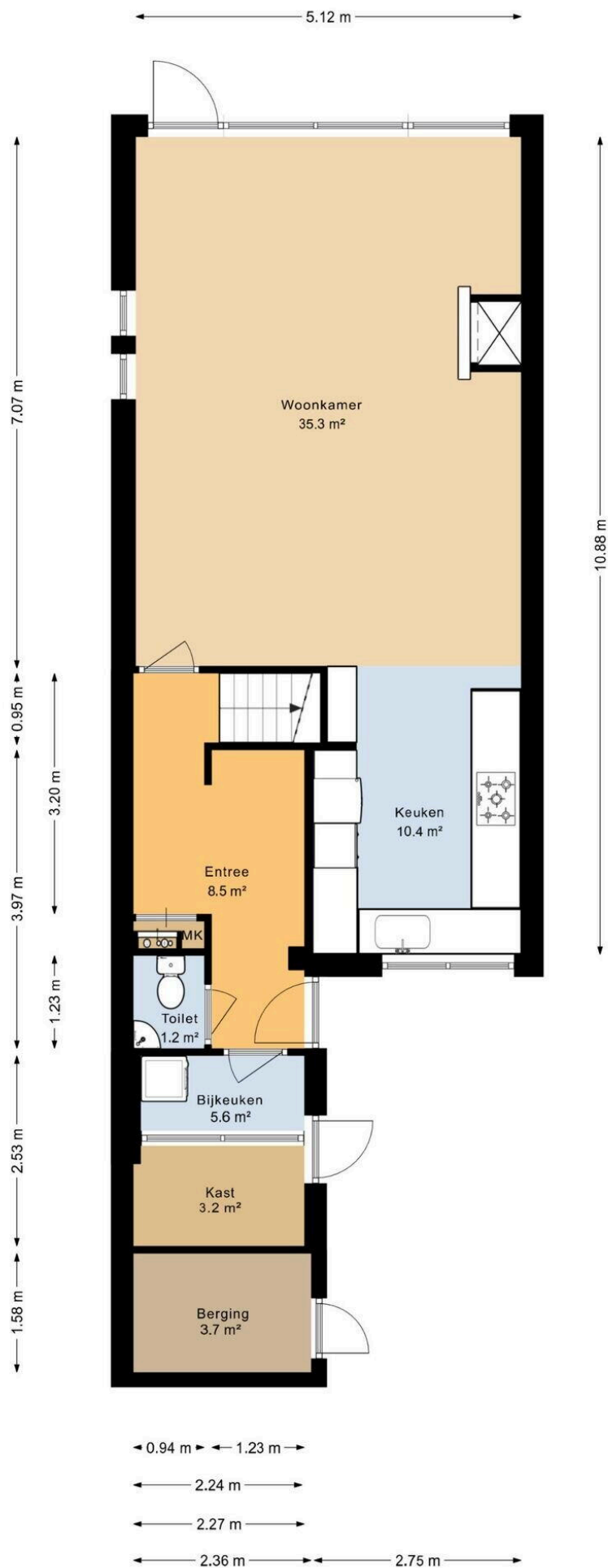


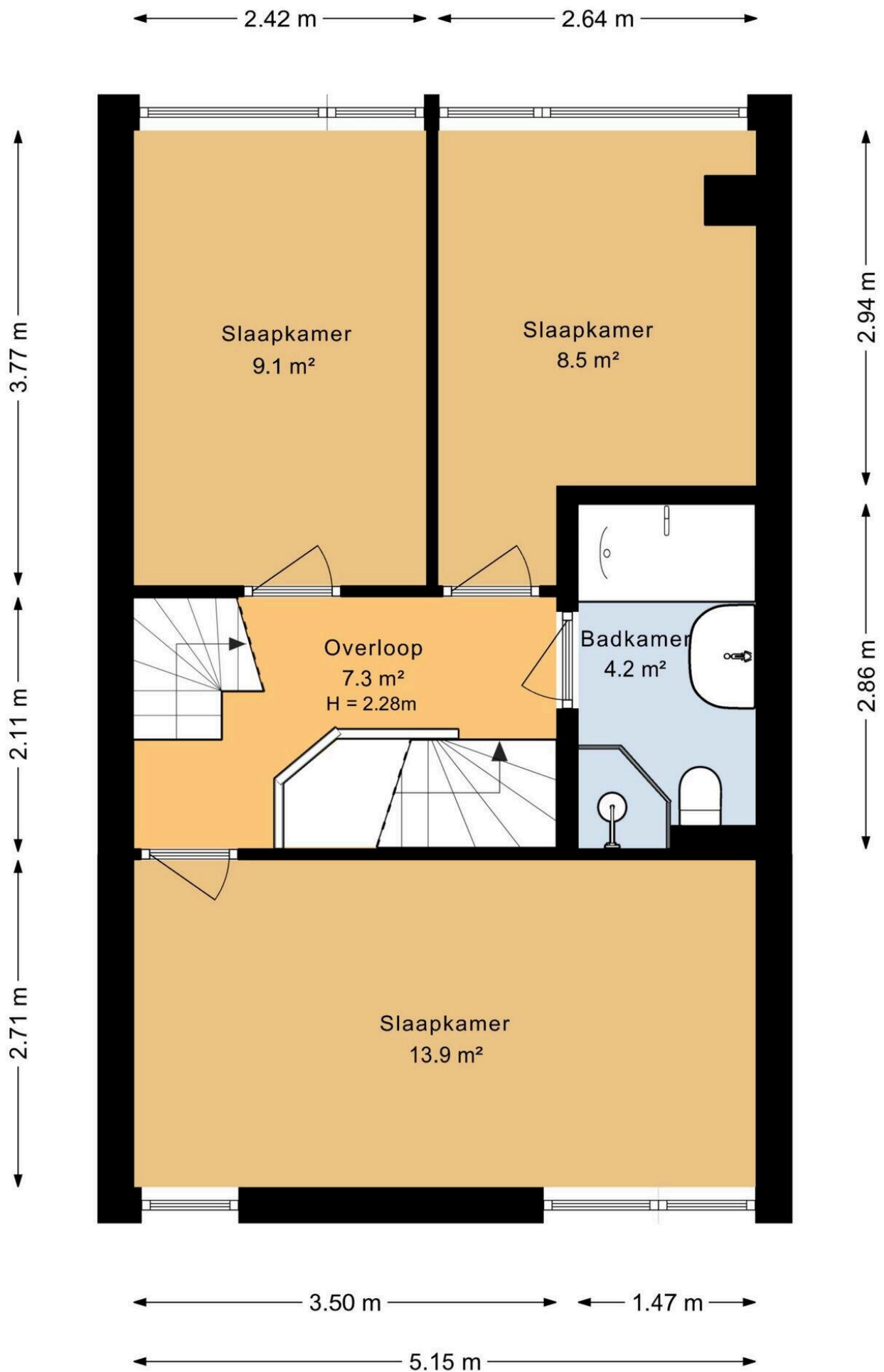










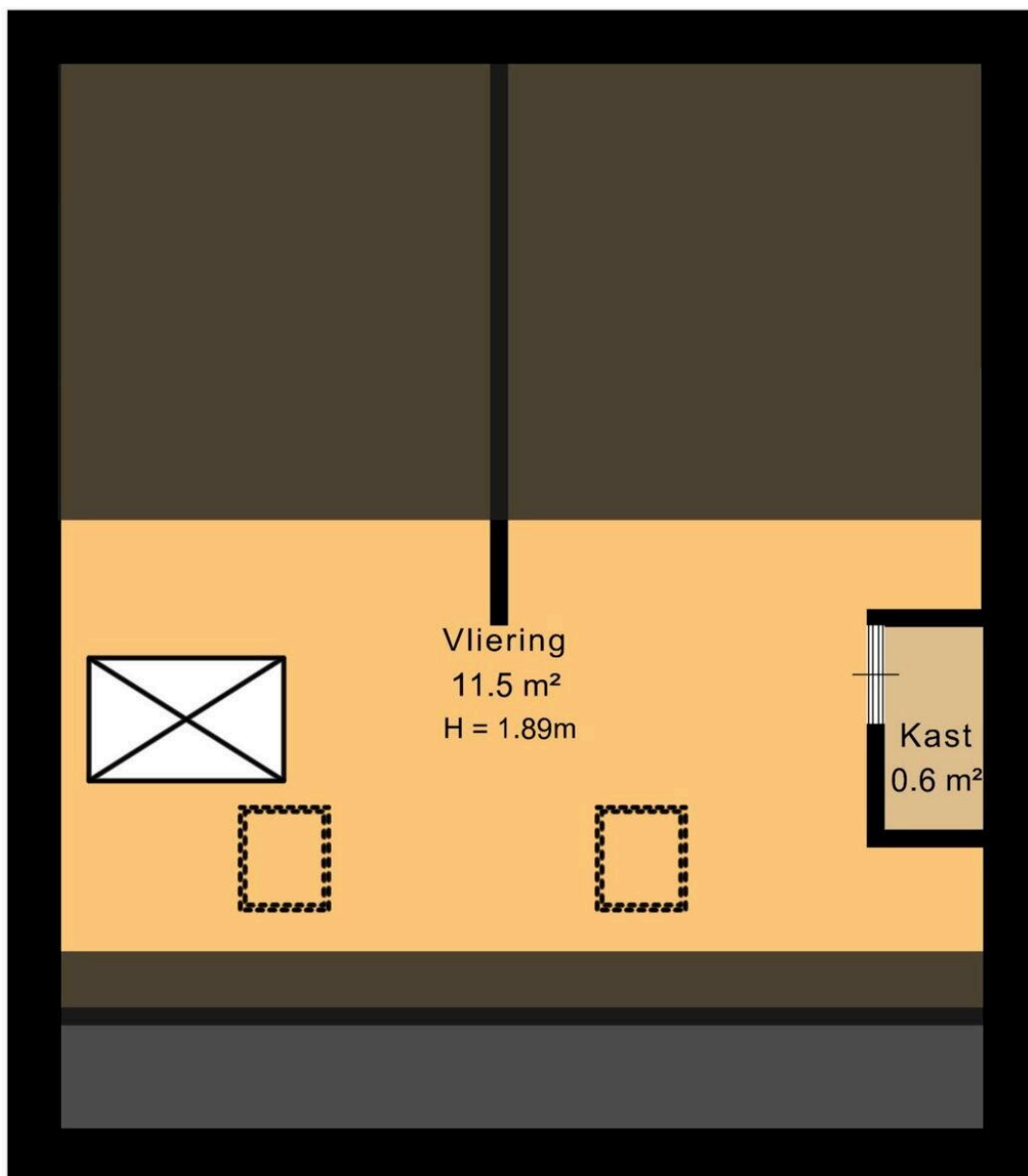




5.14 m

2.40 m 2.64 m

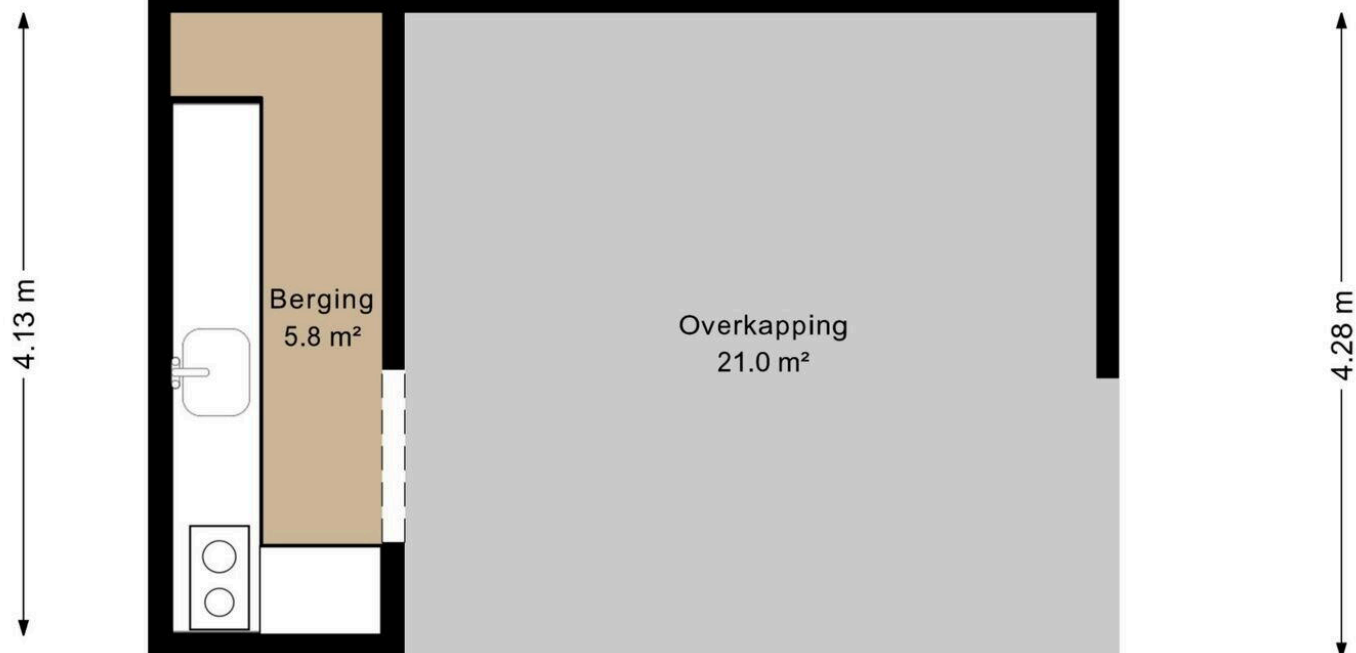
5.95 m



5.27 m

4.52 m

1.40 m 4.58 m



# Kastelenlaan 173

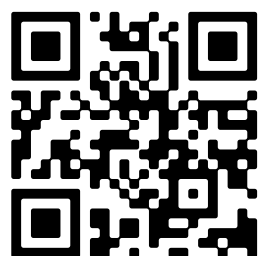
[www.kastelenlaan173.nl](http://www.kastelenlaan173.nl)



## Peter's makelaardij

Brink 37  
9301 JK, Roden

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



Scan Mij!