

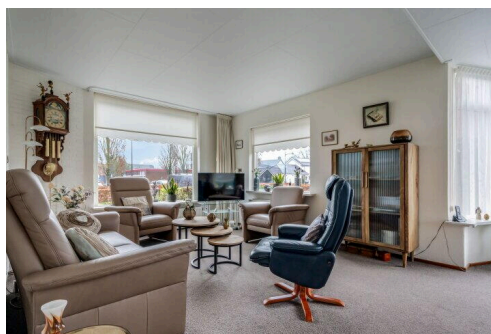
# Roden

Westerstraat 39 | Vraagprijs € 450.000 k.k.

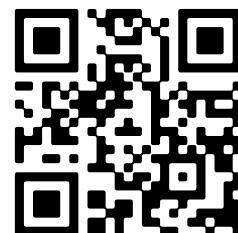


## TE KOOP

[WWW.WESTERSTRAAT39.NL](http://WWW.WESTERSTRAAT39.NL)



Type object:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1954
Woonoppervlakte:	106 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	612 m <sup>2</sup>
Inhoud:	433 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Website:	<a href="http://www.westerstraat39.nl">www.westerstraat39.nl</a>



# Omschrijving

## Westerstraat 39, 9301 BB Roden

Midden in het centrum van het mooie Drentse brinkdorp Roden, op loopafstand van winkels, gezellige horeca en landgoed “De Mensinge”, staat deze vrijstaande woning met een uitzonderlijk diepe tuin (ca. 30 meter) op het zuidwesten.

Woonoppervlakte: 106 m<sup>2</sup>

Schuurruimte: 61 m<sup>2</sup>

Inhoud: 433 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: 612 m<sup>2</sup>

### OMSCHRIJVING

Deze in 1954 gebouwde vrijstaande woning ligt op een fraaie, centrale locatie en biedt dankzij de diepe achtertuin uitstekende uitbouw mogelijkheden. Voor de hobbyist is er volop ruimte dankzij de grote schuren en garage.

Meer zien? Bekijk de uitgebreide woningpresentatie op [Westerstraat 39.nl](https://westerstraat39.nl) (kopieer en plak dit adres in uw browser).  
Eerst digitaal rondkijken? Gebruik de 360° tour onder de foto's en wandel virtueel door de woning om elke ruimte tot in detail te ontdekken.

### OMGEVING

De woning ligt midden in het centrum van Roden. Dit levendige en gastvrije Drentse dorp biedt een compleet aanbod aan winkels, supermarkten, sportvoorzieningen, scholen en horecagelegenheden. Uniek is dat het centrum van het dorp direct grenst aan natuur en uitgestrekte bossen, ideaal voor wandelen, fietsen en recreatie.

Groningen en Assen zijn binnen circa 15 en 20 minuten bereikbaar. Daarnaast rijdt er meerdere keren per uur een bus richting Groningen, wat deze locatie zeer geschikt maakt voor woon?werkverkeer.

### INDELING

Begane grond:

Hal/entree, toilet, gesloten keuken, kelder, doorzonwoonkamer met erker en zicht op zowel straat als tuin, zeer ruime bijkeuken.

Eerste verdieping:

Overloop, drie slaapkamers (circa 10 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup> en 14 m<sup>2</sup>), douche met wastafel.

Tweede verdieping:

Vlizotrap naar bergzolder

Aangebouwde stenen garage

Tuin:

Verzorgde, zeer diepe achtertuin (ca. 30 meter) met meerdere houten schuren — ideaal voor de doe?het?zelter. Dankzij de diepte van de tuin zijn er ruime mogelijkheden voor het eventueel uitbouwen van de woning.

De op het zuidwesten gelegen tuin biedt optimale privacy en zon tot in de late uurtjes.

## BIJZONDERHEDEN

- 8 zonnepanelen
- Spouwmuur- en dakisolatie
- Dubbel glas in de gehele woning
- Intergas HR?cv?ketel

De huidige eigenaar woont hier al 42 jaar met veel plezier — dat zegt genoeg.

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:	€ 450.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1954
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	106 m²
Perceeloppervlakte:	612 m²
Inhoud:	433 m³
Externe bergruimte:	61 m²

## Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche en wastafel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen, een zolder, en een kelder
Voorzieningen:	Zonnepanelen

## Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas en muurisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas (gas gestookt combiketel uit 2011, eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	In bosrijke omgeving en in centrum
Tuin:	Achtertuint, voortuin en zijtuin
Achtertuint:	360 m² (30,00 meter diep en 12,00 meter breed)

Ligging tuin:

Gelegen op het zuidwesten bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Voorzieningen schuur:	Elektra
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein

Garage

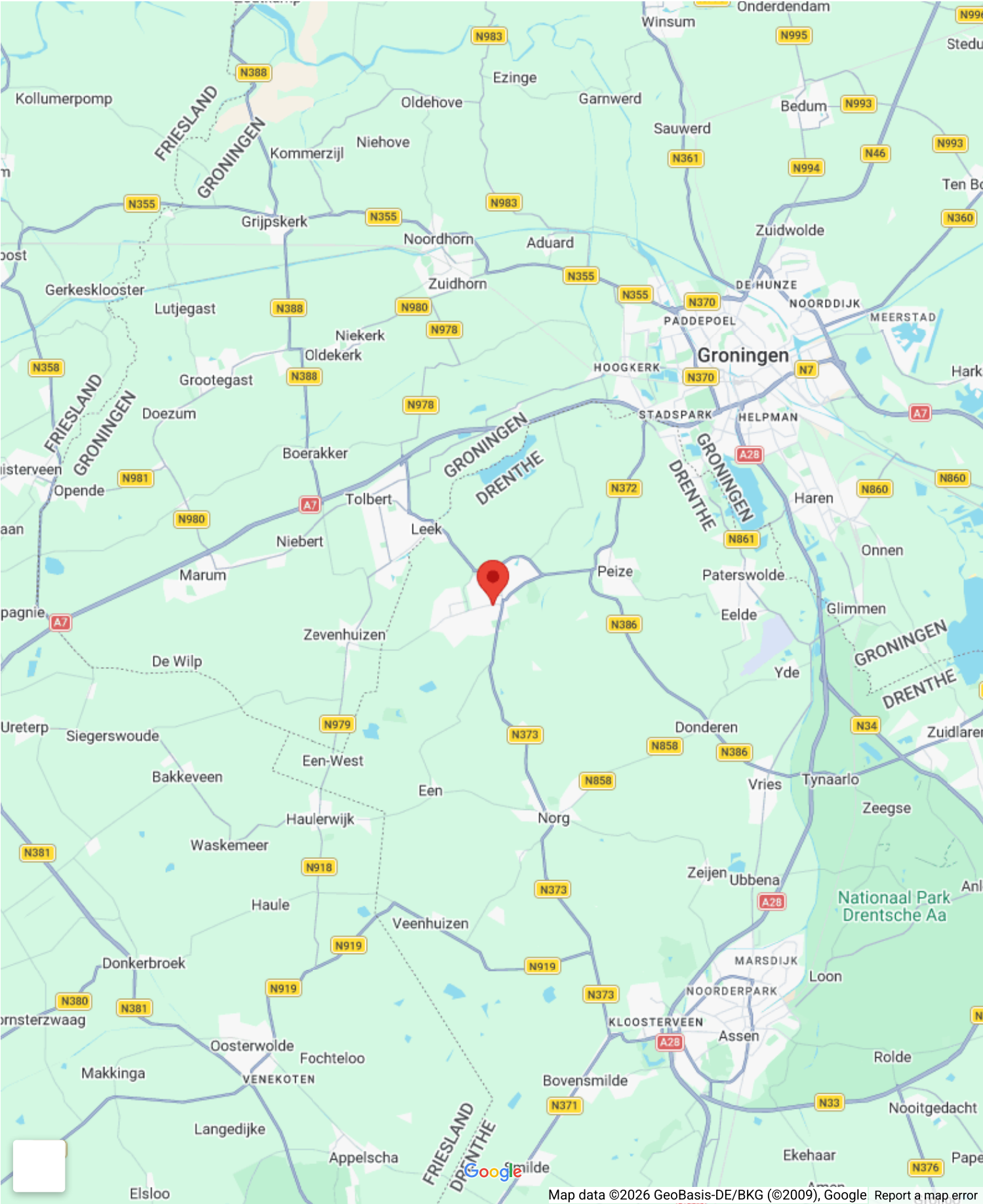
Soort garage:	Aangebouwde stenen garage
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra
Isolatie garage:	Geen isolatie



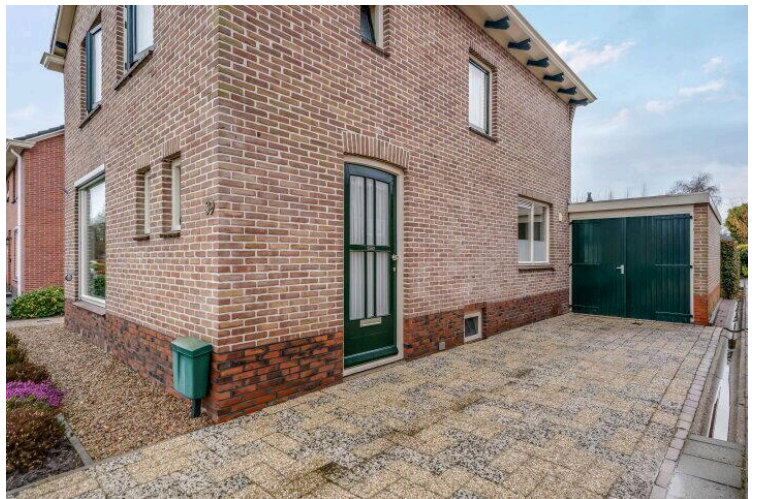
# Op de kaart



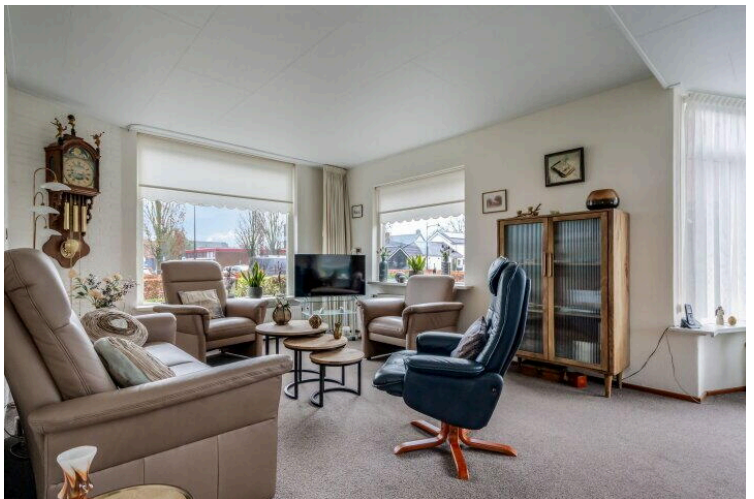
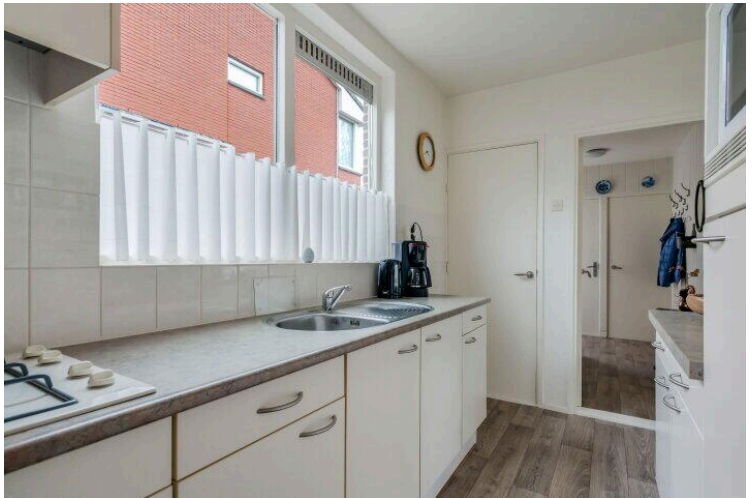
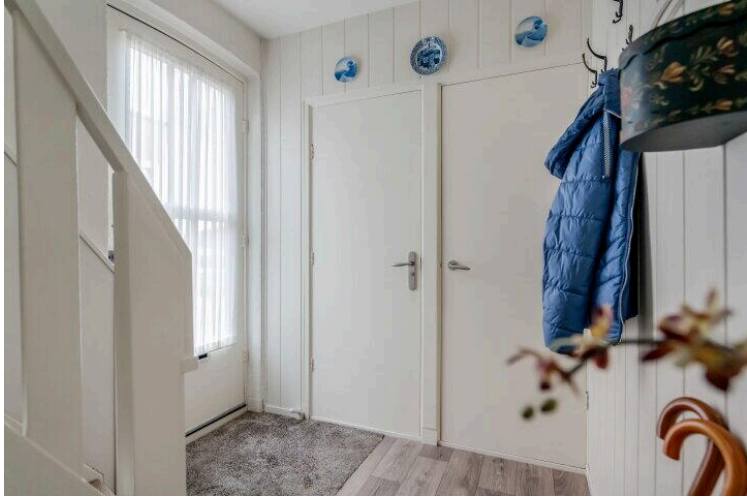
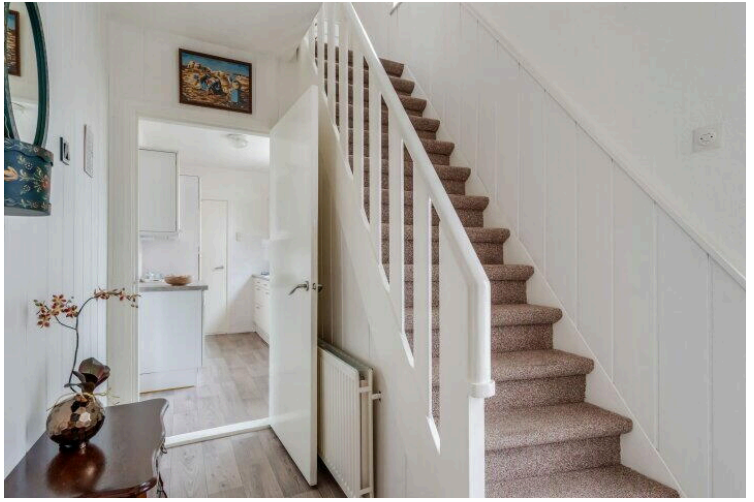
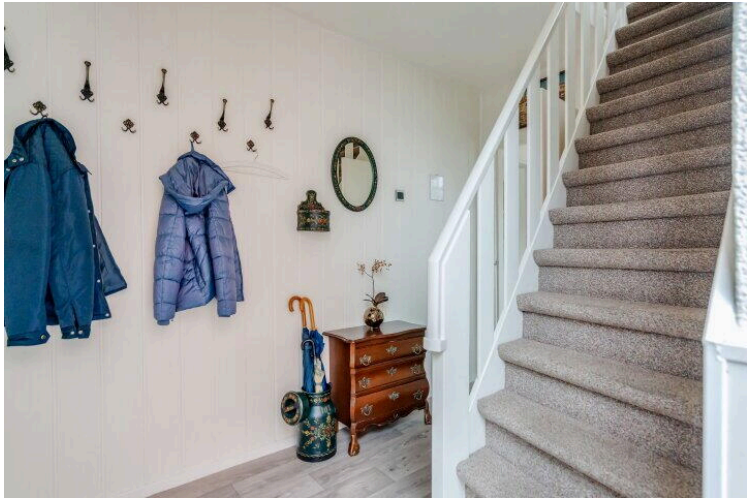
# Op de kaart











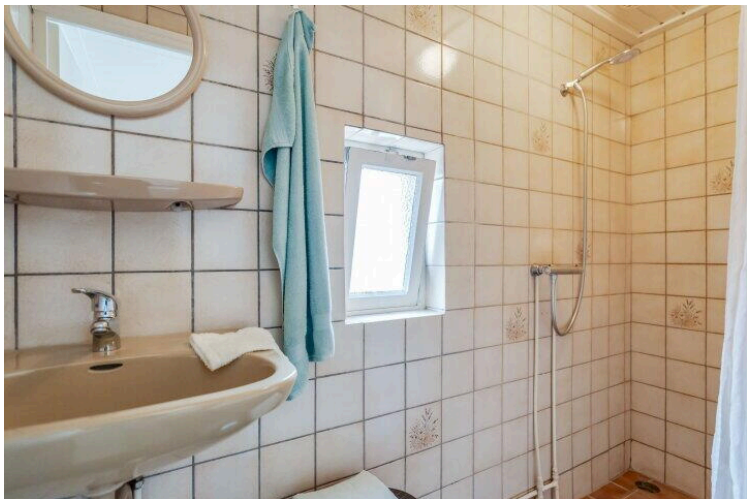




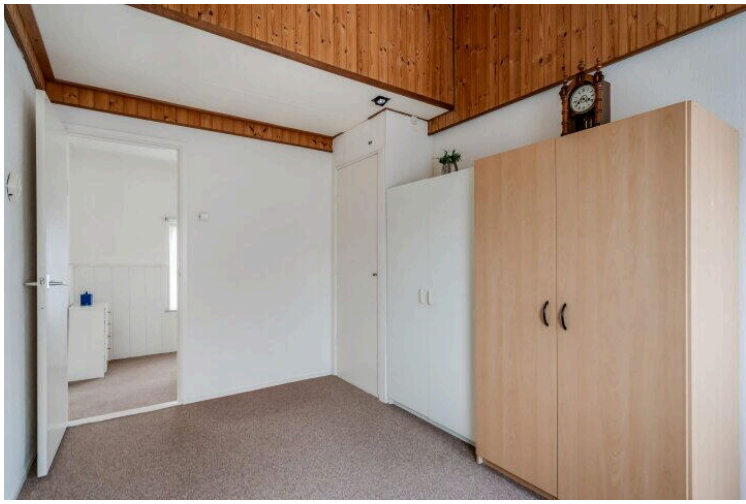




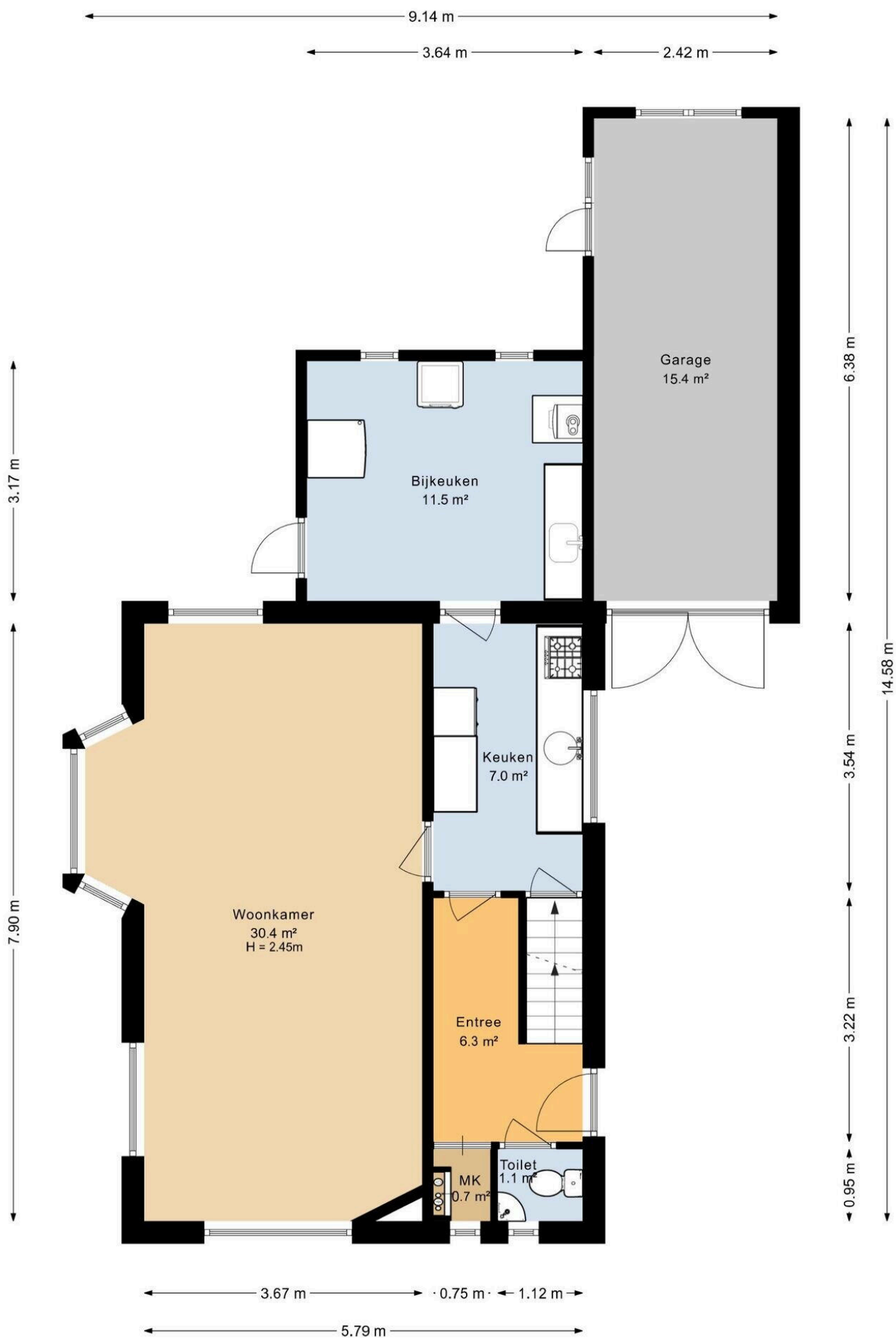




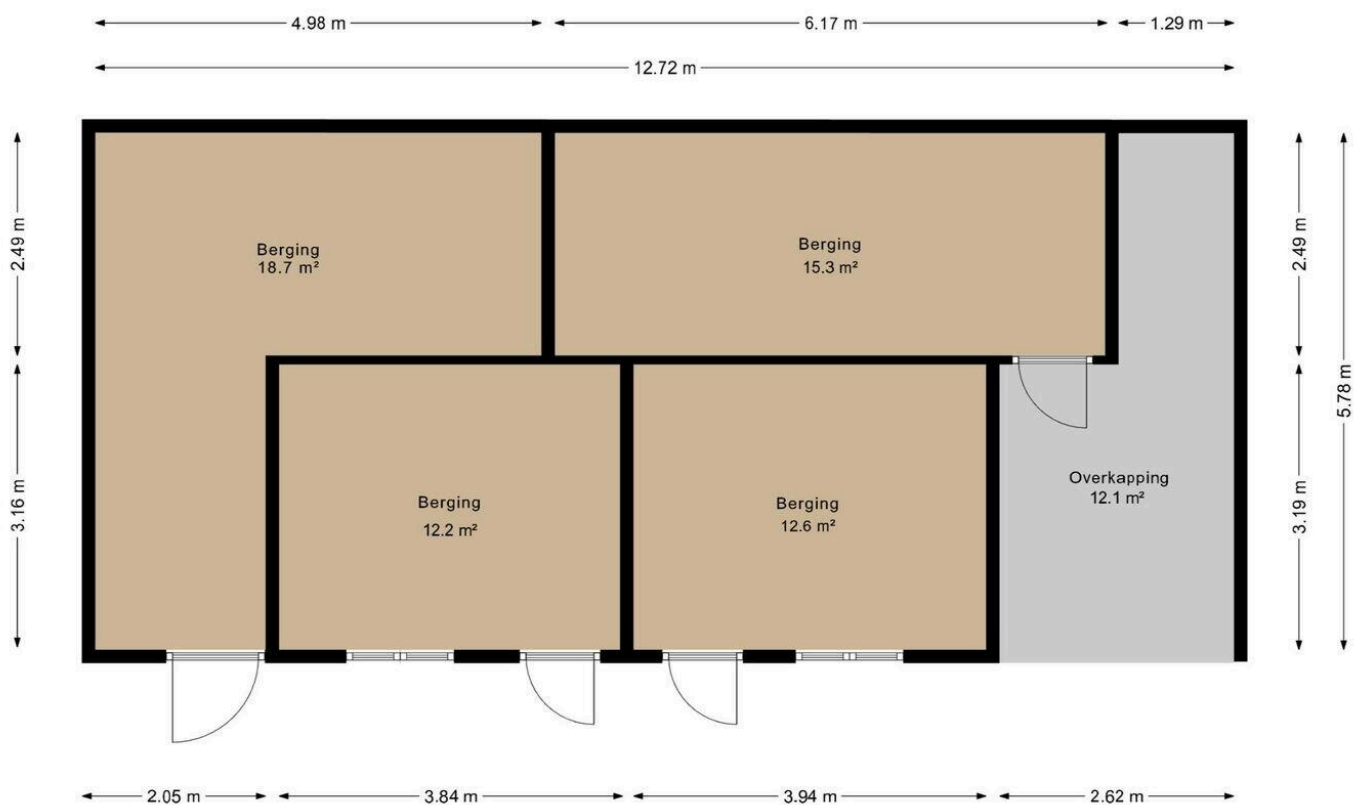




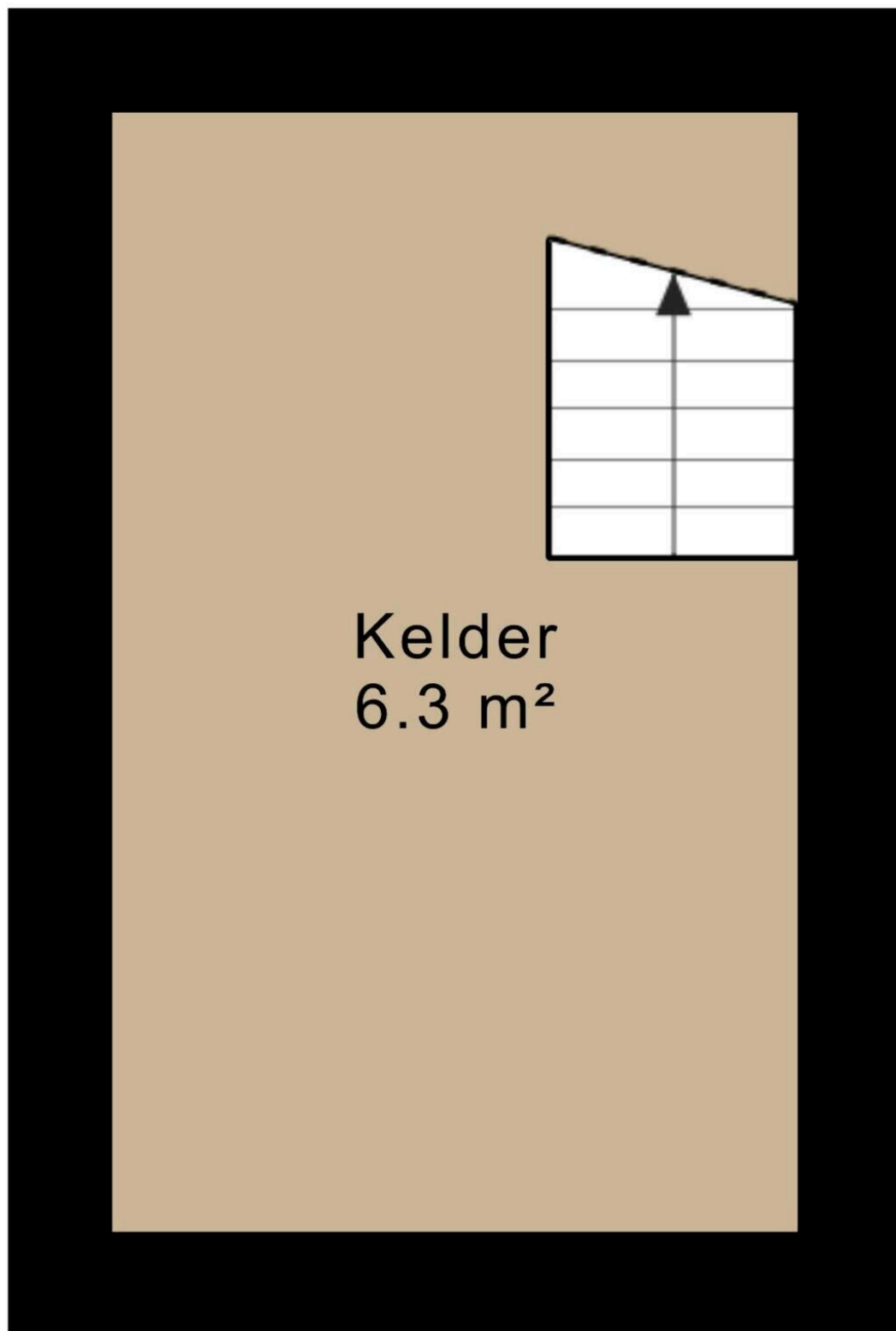








← 1.97 m →



↑ 3.22 m ↓



# Westerstraat 39

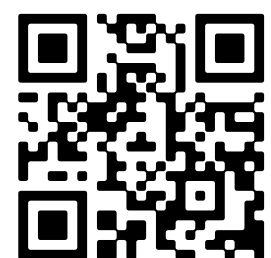
[www.westerstraat39.nl](http://www.westerstraat39.nl)



## Peter's makelaardij

Brink 37  
9301 JK, Roden

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



Scan Mij!