

# Roden

Bakkerstraat 36 | Vraagprijs € 425.000 k.k.

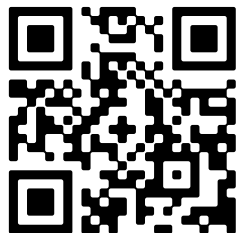


## TE KOOP

[WWW.BAKKERSTRAAT36.NL](http://WWW.BAKKERSTRAAT36.NL)



|                     |  |
|---------------------|--|
| Type object:        | Hoekwoning   |
| Bouwjaar:           | 1971   |
| Woonoppervlakte:    | 120 m <sup>2</sup>   |
| Perceeloppervlakte: | 261 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud:             | 487 m <sup>3</sup>   |
| Aantal kamers:      | 5 kamers (4 slaapkamers)   |
| Website:            | <a href="http://www.bakkerstraat36.nl">www.bakkerstraat36.nl</a> |



# Omschrijving

## Bakkerstraat 36, 9301 EL Roden

Aan de Bakkerstraat in Roden mogen wij deze uitstekend onderhouden grote hoekwoning met garage aanbieden. Een ideale gezinswoning met vier slaapkamers waar comfort, duurzaamheid en een fijne woonomgeving perfect samenkomen.

Woonoppervlakte: 120m<sup>2</sup>

Inhoud: 487m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: 261m<sup>2</sup>

---

### OMSCHRIJVING

De woning is de afgelopen jaren met zorg gemoderniseerd en verkeert in een bijzonder nette staat. Zo beschikt de woning over een moderne keuken en een stijlvolle badkamer, waardoor je hier zonder klussen direct kunt intrekken. De kunststof kozijnen zorgen niet alleen voor een verzorgde uitstraling, maar ook voor extra isolatie en onderhoudsgemak.

Meer zien? Bekijk de uitgebreide woningpresentatie op [Bakkerstraat36.nl](http://Bakkerstraat36.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 bos en natuur en dichtbij veel sport voorzieningen, ideaal voor op groeiende 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 bus richting Groningen, wat deze locatie ideaal maakt voor woon-werkverkeer.

---

### INDELING

Begane grond:

Hal/entree, toilet, de uitgebouwde doorzonkamer is samen met de tuingerichte eetkeuken groot 38m<sup>2</sup>. De woonkamer heeft een pellet kachel en een schuifpui naar de besloten tuin op het zuiden. De bijkeuken is naast de keuken gelegen. Via de tuin is de garage te bereiken.

Eerste verdieping:

Overloop, drie slaapkamers (circa 9 m<sup>2</sup>, 10.5m<sup>2</sup>, en 13.5 m<sup>2</sup>), moderne badkamer met douche, wastafelmeubel en toilet.

Tweede verdieping:

Grote zolder met bergruimte en technische installaties alsmede een 4e slaapkamer van 16 m<sup>2</sup>.

Tuin:

Verzorgde zonnige tuin met houten overkapping en achterom. Hier geniet u van optimale privacy en rust tot in de late zonnige uurtjes.

---

#### BIJZONDERHEDEN

- Energielabel B
- Moderne L-vormige keuken met inbouwapparatuur
- Nieuwe Remeha CV ketel bouwjaar 2025
- Gedeeltelijk kunststof kozijnen
- 20 zonnepanelen
- HR++ glas
- Airconditioning

#### DUURZAAMHEID

De vloer en gevel van de woning zijn na geïsoleerd. Naast de nieuwe ketel zijn er ook een pellet kachel en twee airco's in de woning geplaatst. In combinatie met twintig zonnepanelen resulteert dit in een zuinige woning met een energielabel B.

KOSTEN KOPER 2% overdrachtsbelasting, alsmede de notariskosten. Indien dit de eerste woning betreft die u koopt, is er de mogelijkheid tot vrijstelling van de overdrachtsbelasting.

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:  | € 425.000 k.k. |
| Aanvaarding: | In overleg     |

## Bouw

|              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| Object type: | Eengezinswoning, hoekwoning |
| Soort bouw:  | Bestaande bouw              |
| Bouwjaar:    | 1971                        |
| Soort dak:   | Zadeldak bedekt met pannen  |

## Oppervlakte en inhoud

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Woonoppervlakte:             | 120 m² |
| Perceeloppervlakte:          | 261 m² |
| Inhoud:                      | 487 m³ |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 8 m²   |

## Indeling

|                        |   |
|------------------------|---|
| Aantal kamers:         | 5 kamers (4 slaapkamers)  |
| Aantal badkamers:      | 1 badkamer en 1 apart toilet  |
| Badkamervoorzieningen: | Douche, toilet, en wastafelmeubel                                     |
| Aantal woonlagen:      | 3 woonlagen   |
| Voorzieningen:         | Airconditioning, glasvezelkabel, schuifpui, TV kabel, en zonnepanelen |

## Energie

|               |   |
|---------------|---|
| Energielabel: | B   |
| Isolatie:     | Dubbel glas, muurisolatie en vloerisolatie                |
| Verwarming:   | Cv-ketel  |
| Warm water:   | Cv-ketel  |
| Cv ketel:     | Remeha tzerra ace-matic (gas gestookt uit 2025, eigendom) |

## Buitenruimte

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

|               |   |
|---------------|---|
| Achtertuint:  | 90 m² (10,00 meter diep en 9,00 meter breed)  |
| Ligging tuin: | Gelegen op het zuiden bereikbaar via achterom |

**Bergruimte**

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| Schuur berging:           | Vrijstaande stenen berging |
| Soort parkeergelegenheid: | Op eigen terrein           |

**Garage**

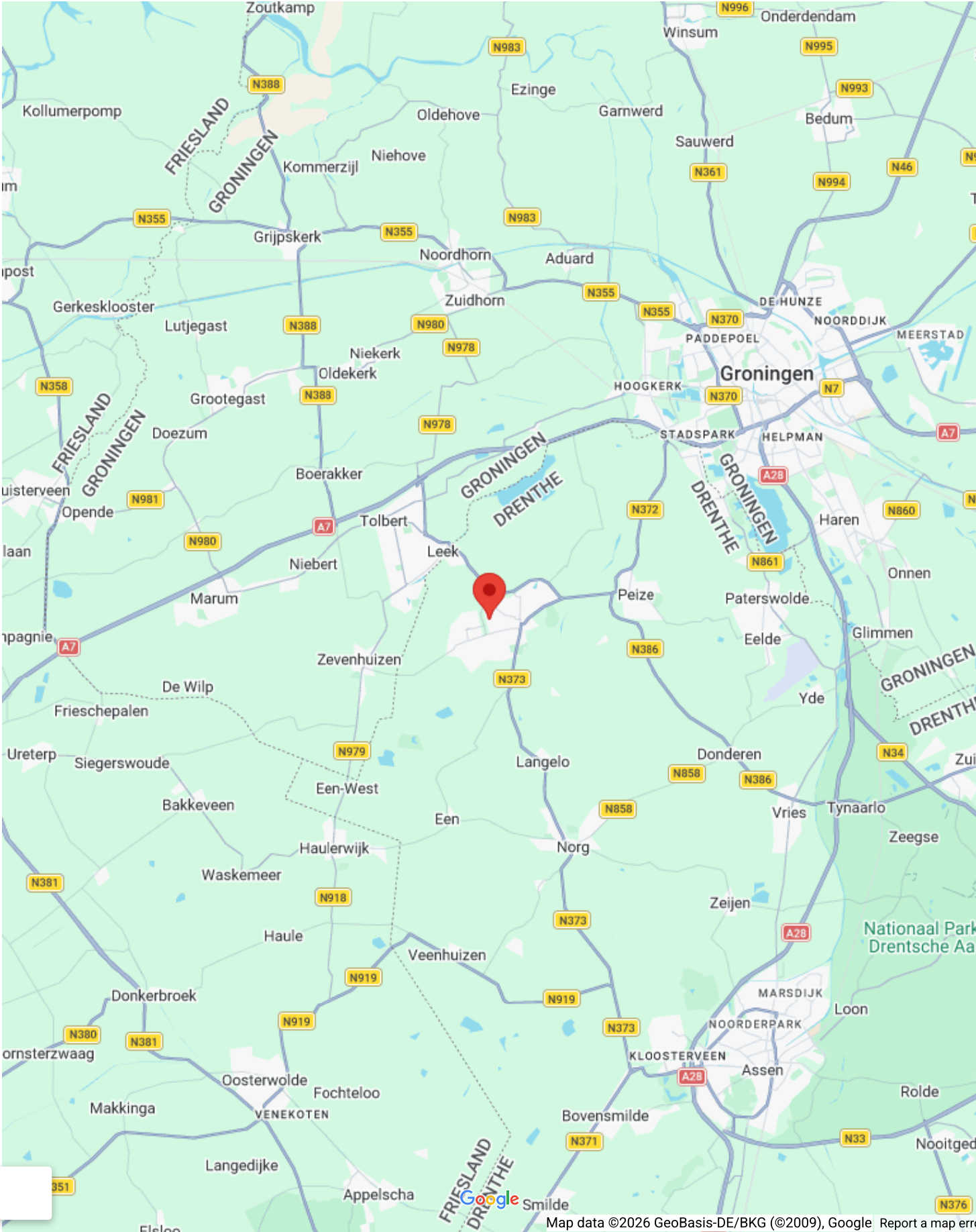
|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Soort garage:         | Aangebouwde stenen garage |
| Capaciteit garage:    | 1 auto                    |
| Voorzieningen garage: | Elektra                   |
| Isolatie garage:      | Geen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



# Op de kaart



# Op de kaart





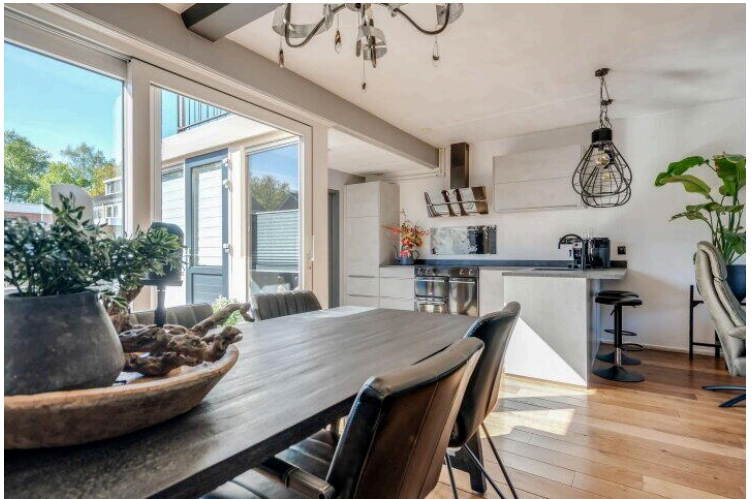
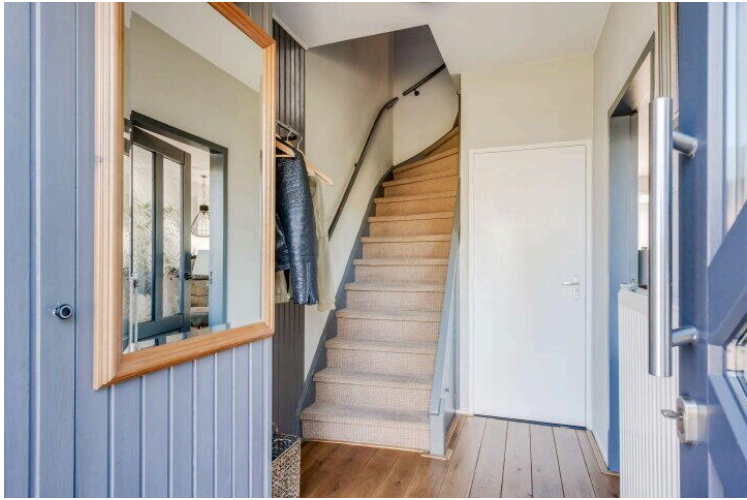




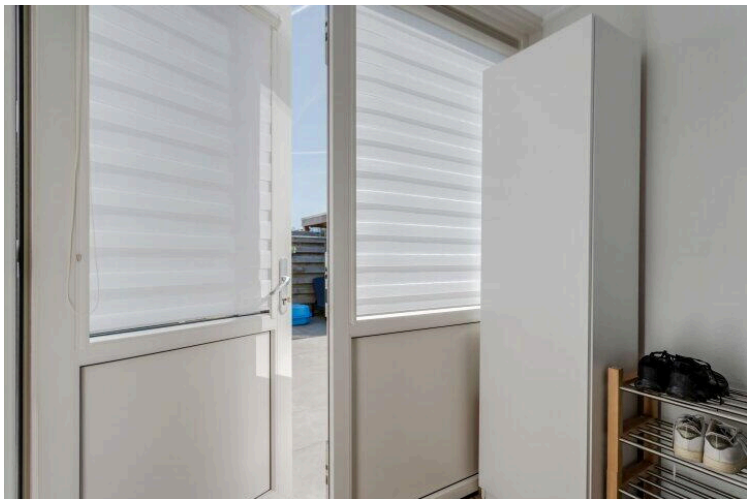
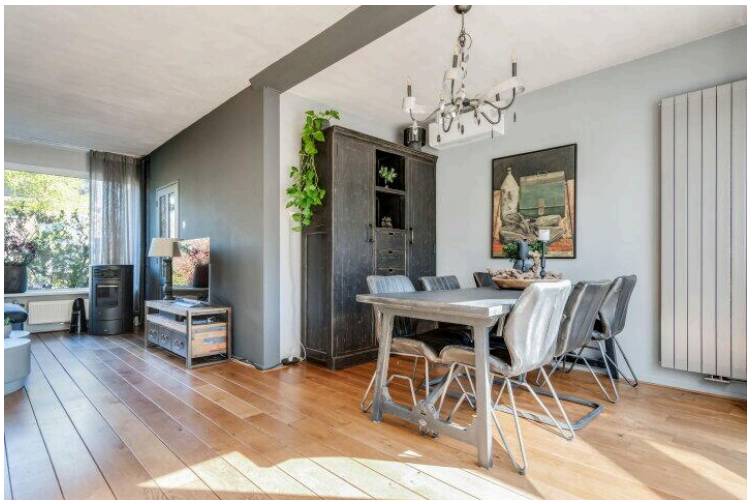
A red speech bubble with a white border and a tail pointing towards the bottom left. It contains white text.

Enthousiast geworden?

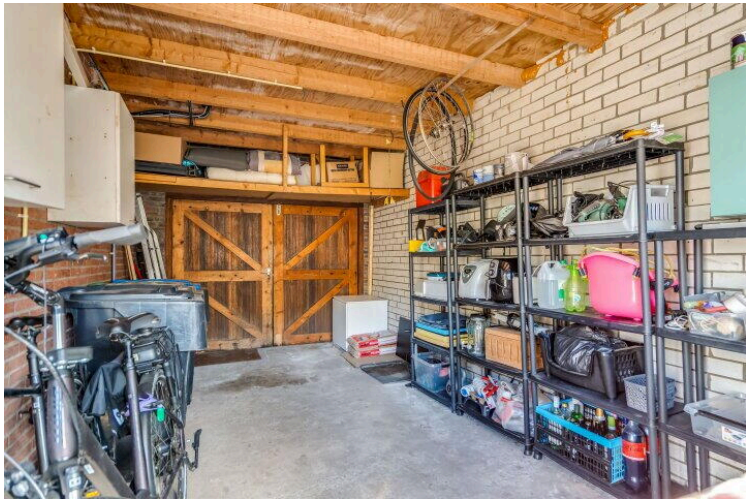
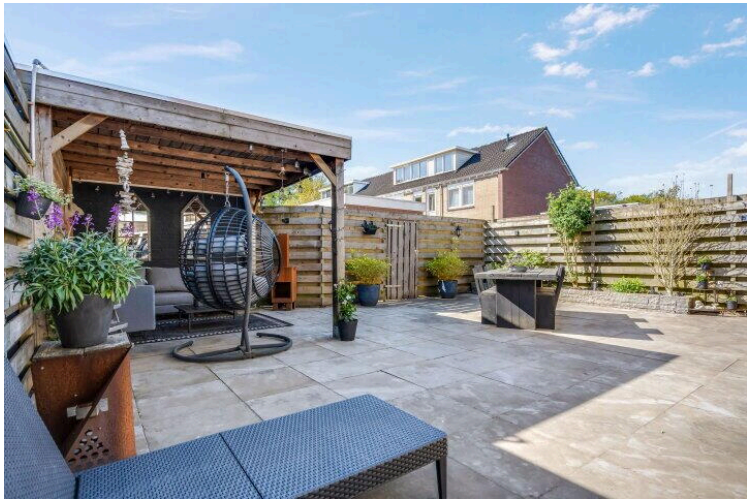
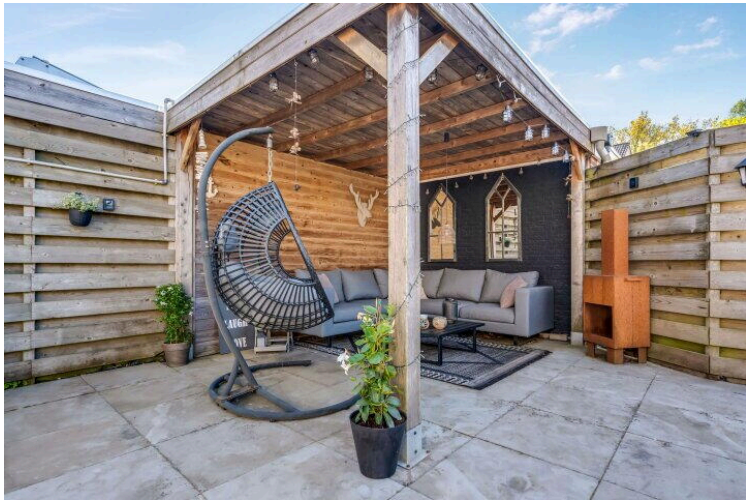
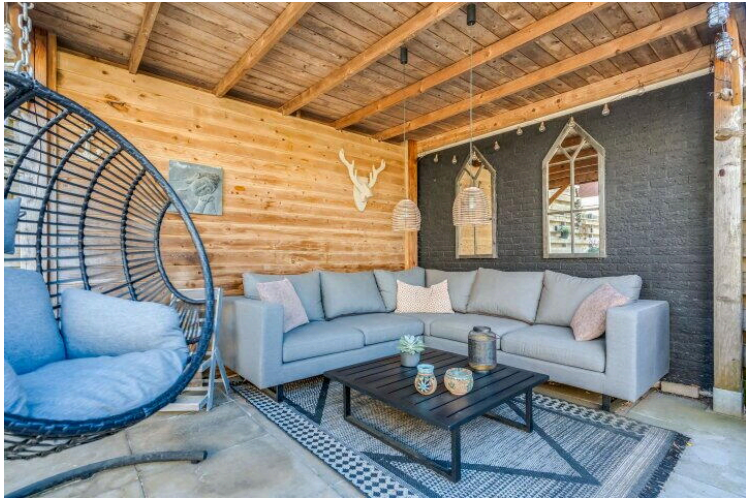
Bekijk nu de complete rapportage  
en mis geen enkel detail



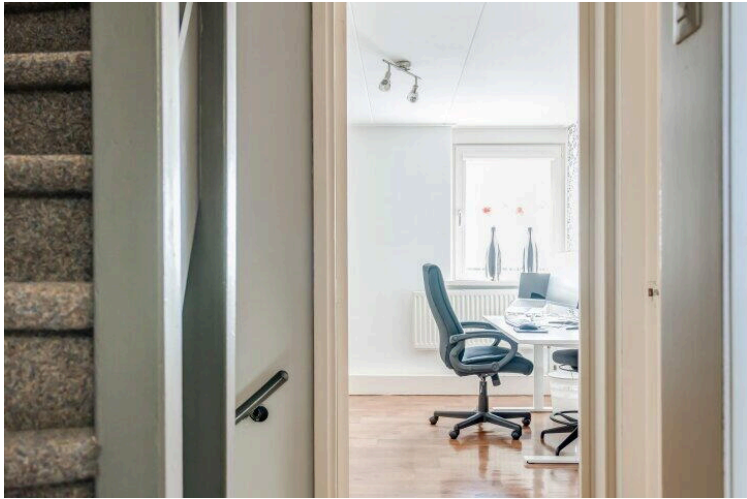
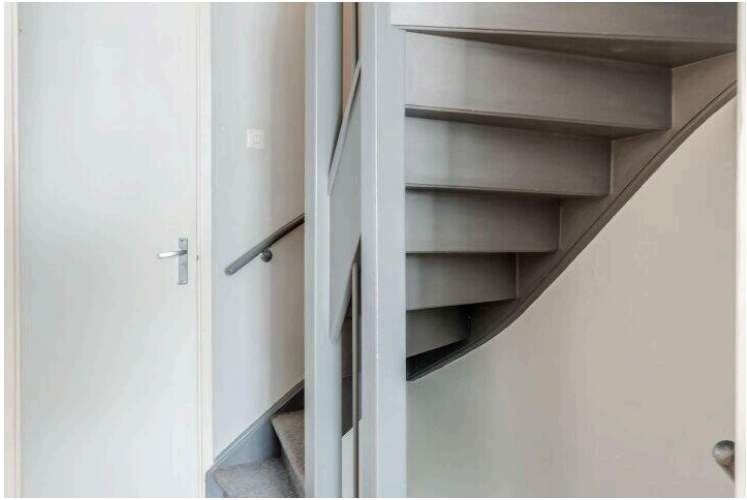
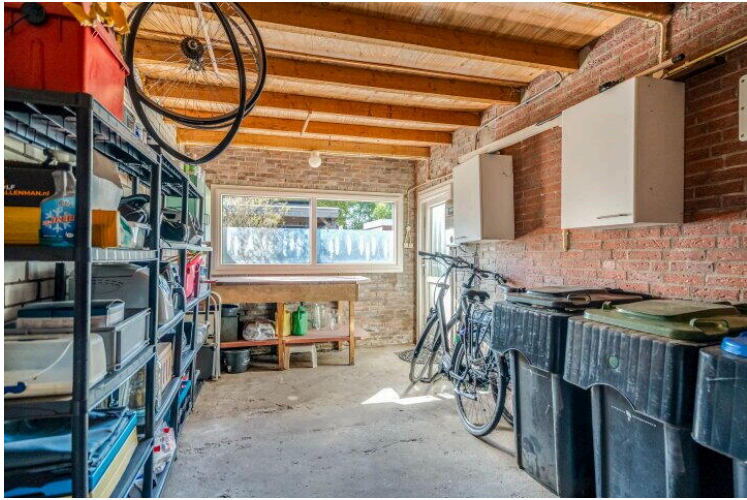




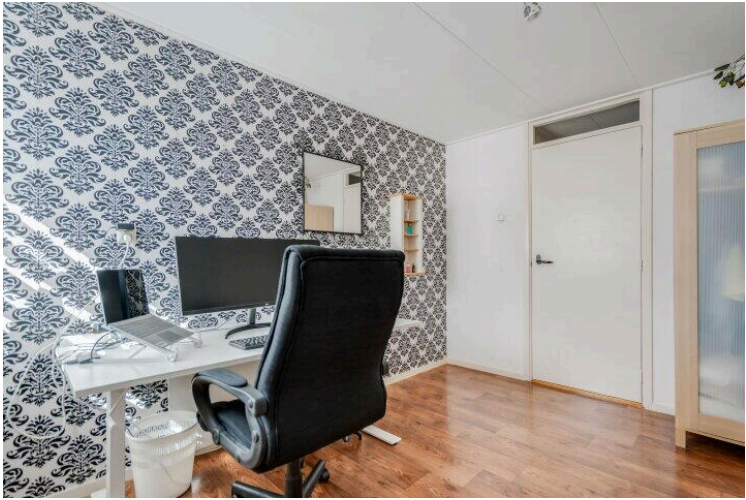




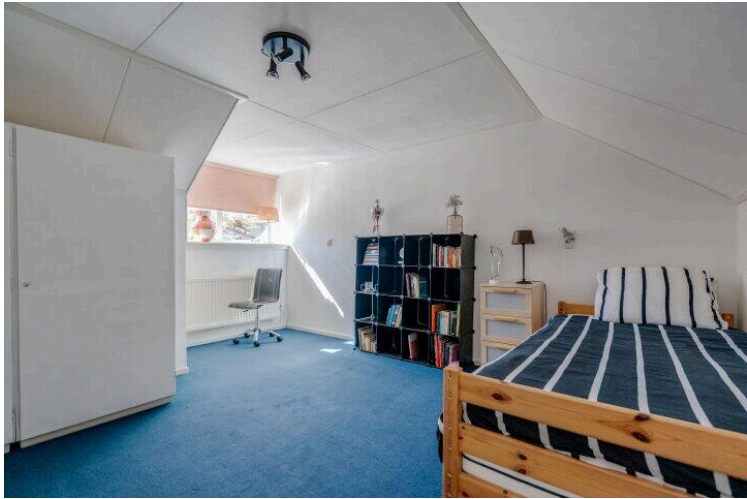
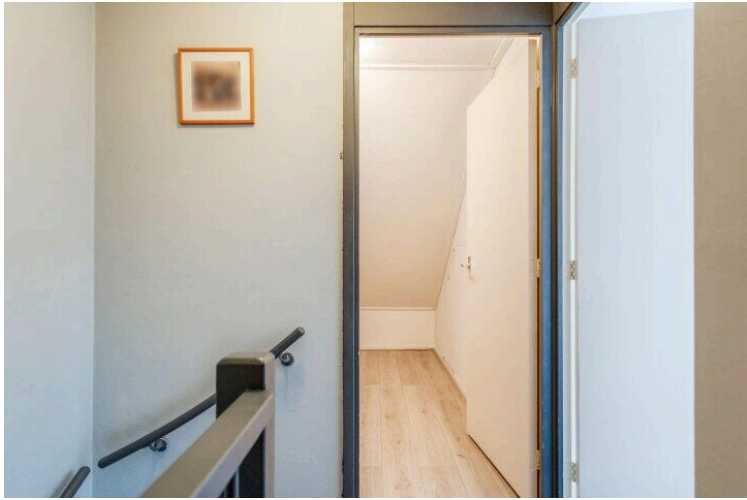






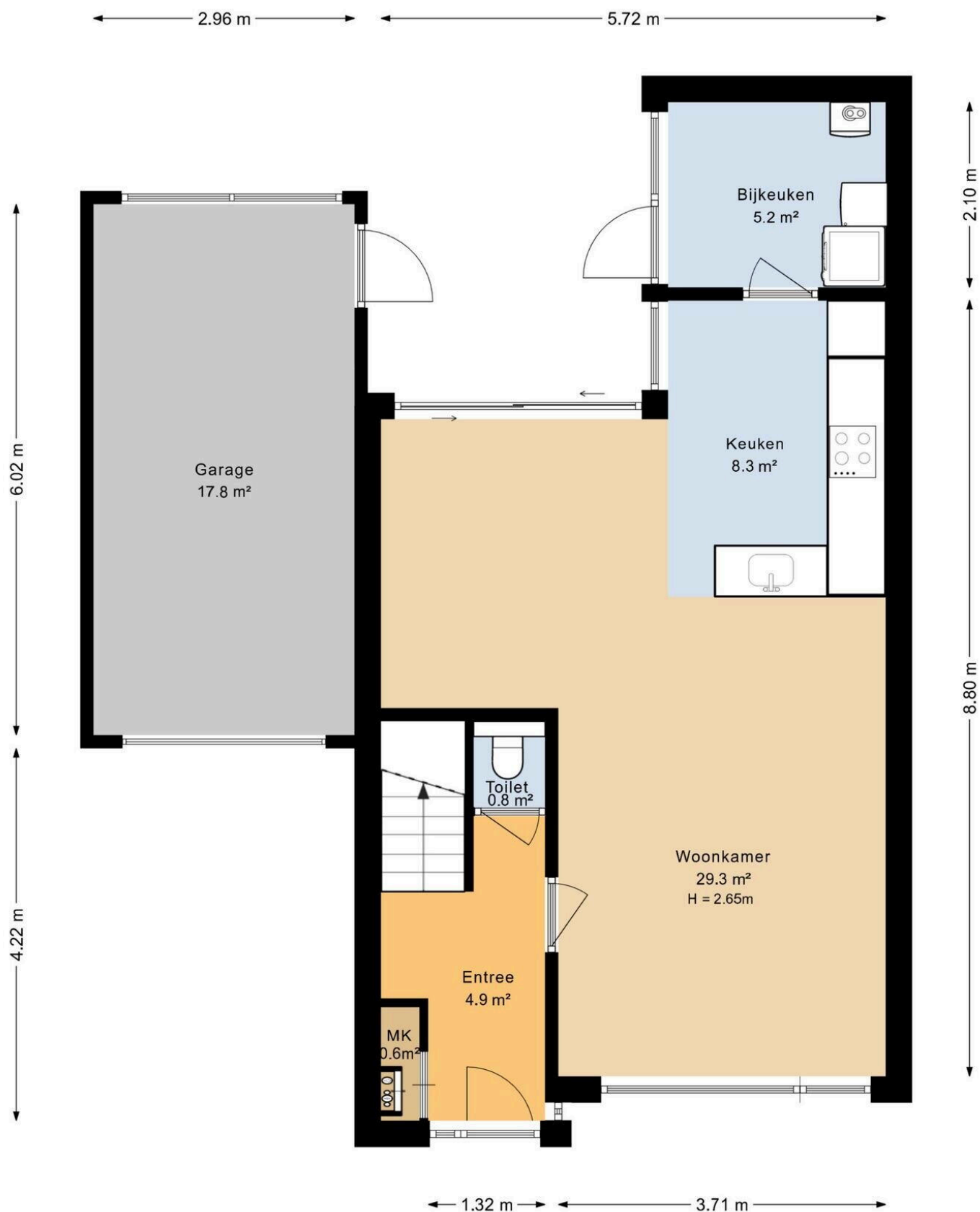




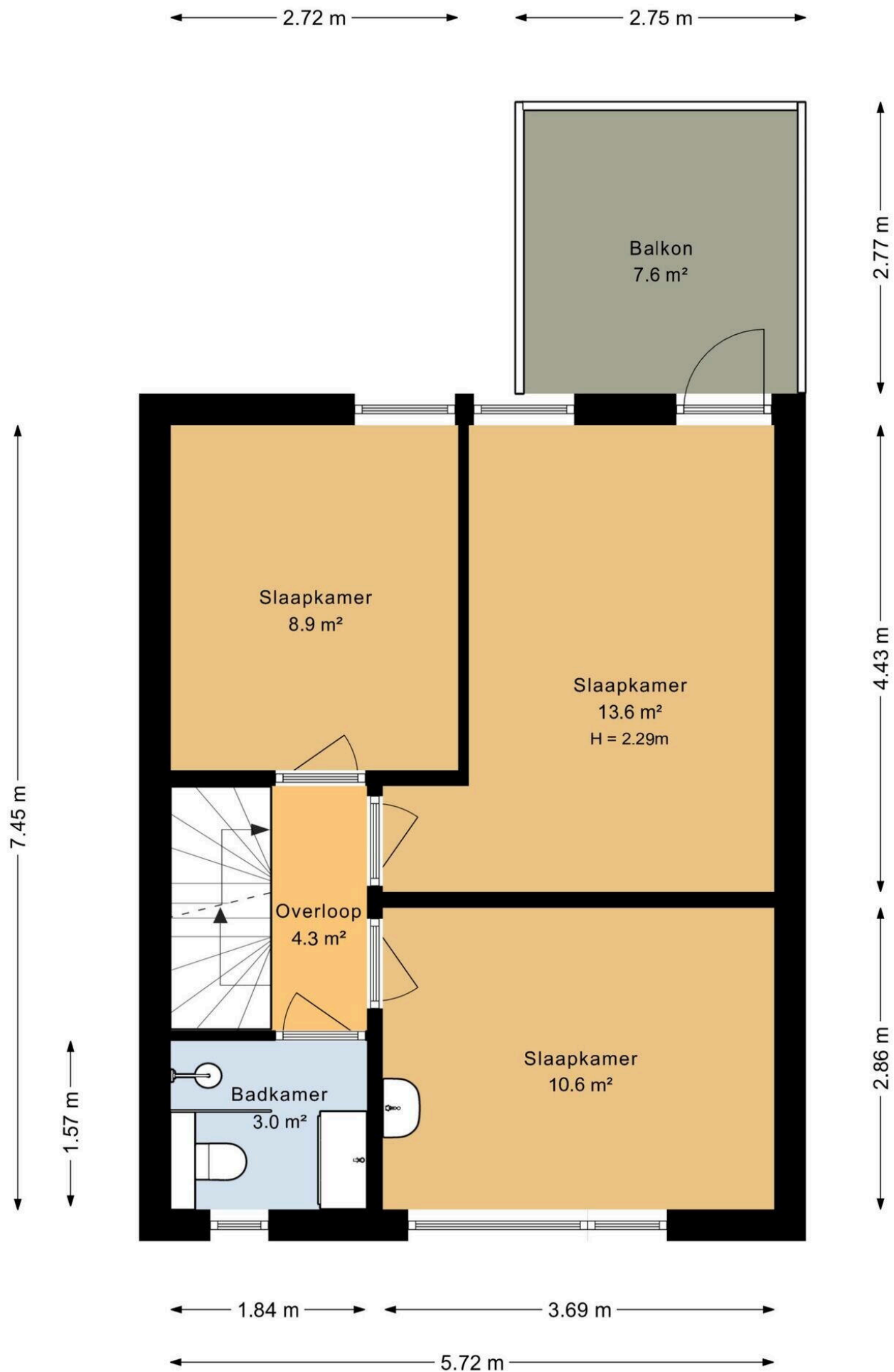


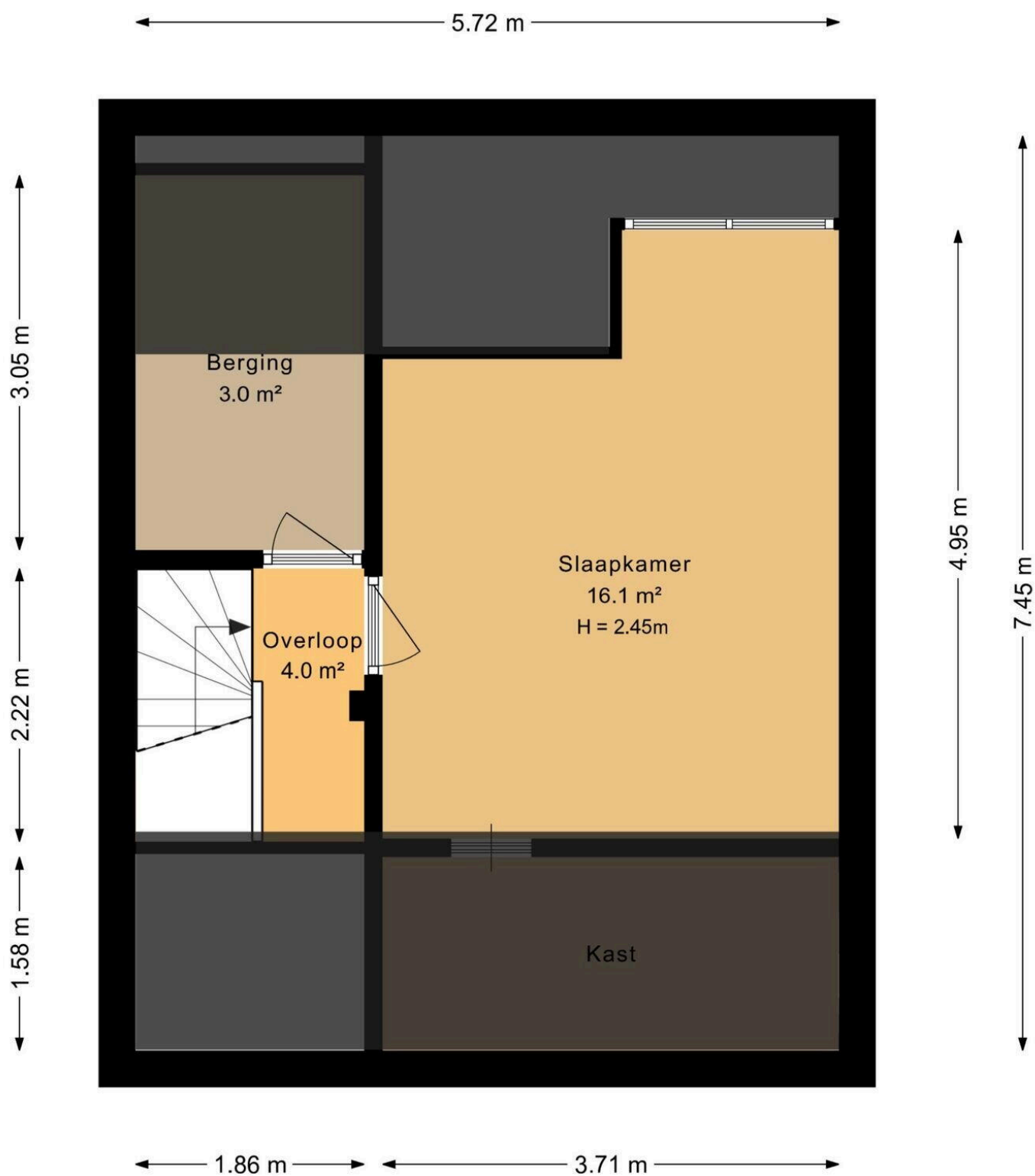












# Bakkerstraat 36

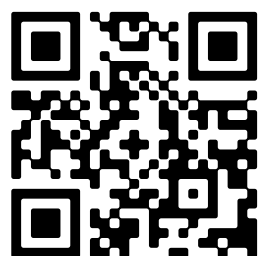
[www.bakkerstraat36.nl](http://www.bakkerstraat36.nl)



## Peter's makelaardij

Brink 37  
9301 JK, Roden

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



Scan Mij!