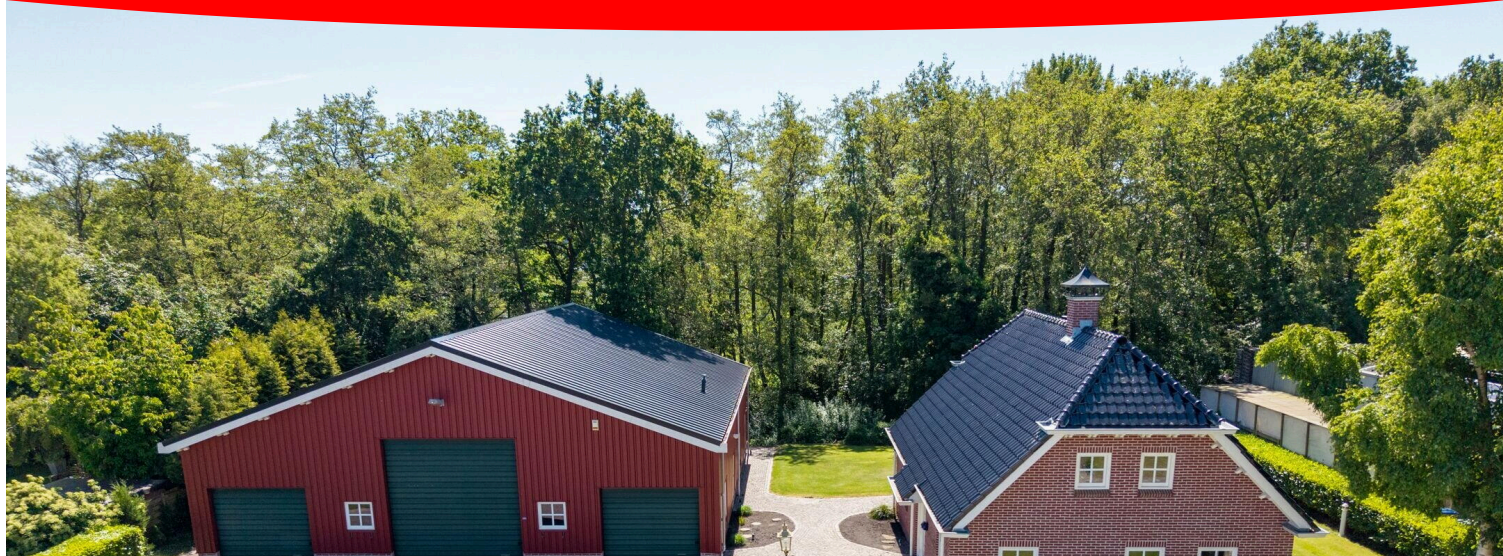


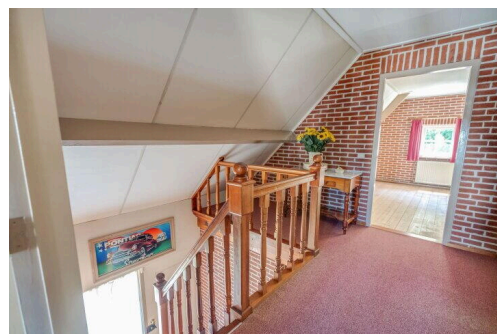
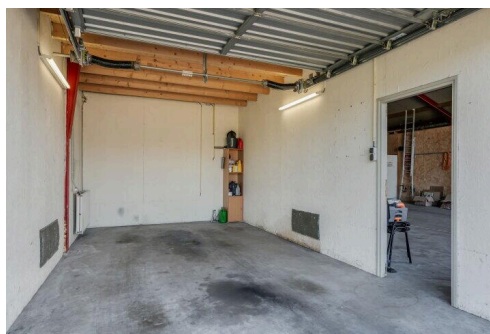
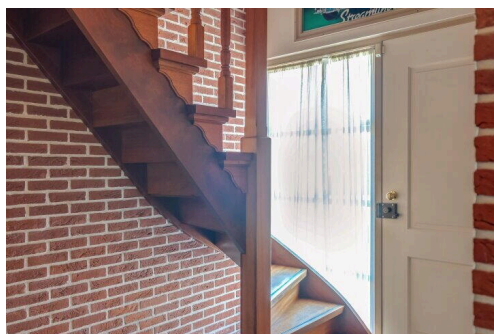
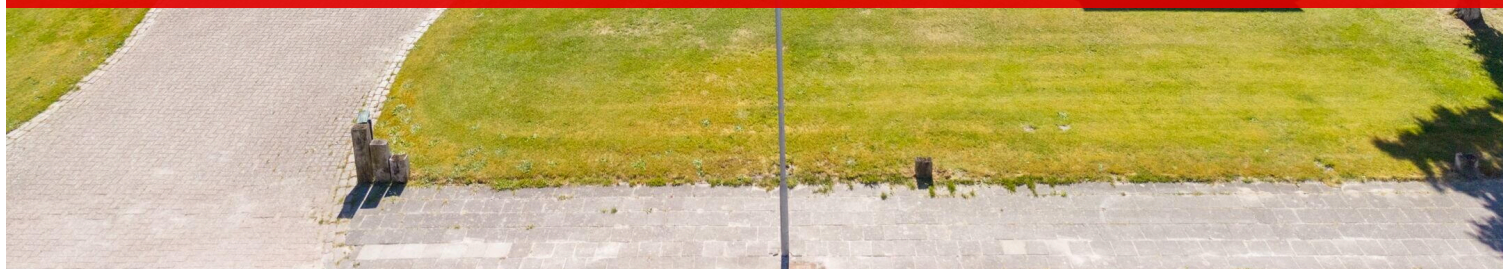
# Roden

Stukken 9 | Vraagprijs € 725.000 k.k.

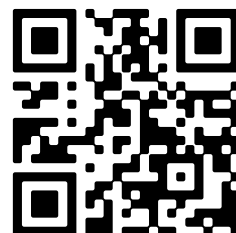


## TE KOOP

[WWW.STUKKEN9.NL](http://WWW.STUKKEN9.NL)



Type object:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1992
Woonoppervlakte:	139 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	1.377 m <sup>2</sup>
Inhoud:	513 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Website:	<a href="http://www.stukken9.nl">www.stukken9.nl</a>



# Omschrijving

## Stukken 9, 9301 ZC Roden

Op een fraaie locatie, direct grenzend aan een bosperceel, staat deze degelijk gebouwde en uitstekend onderhouden vrijstaande woning met royale bedrijfsloods. Het geheel is gelegen op een ruim perceel van maar liefst 1.377 m<sup>2</sup> eigen grond.

Het biedt een unieke combinatie van comfortabel wonen en werken aan huis.

Woonoppervlakte: 139 m<sup>2</sup>

Bedrijfsloods: 282 m<sup>2</sup>

Inhoud woning: 513 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: 1.377 m<sup>2</sup>

---

### OMSCHRIJVING

Deze in 1992 gebouwde vrijstaande woning is traditioneel en degelijk gebouwd en verkeert in uitstekende staat van onderhoud. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van comfortabele vloerverwarming op de begane grond. De royale bedrijfsloods beschikt over drie overheaddeuren en een geïsoleerd dak. De ruimte is momenteel verdeeld in meerdere werk- en opslagruimten, maar kan eenvoudig en flexibel worden aangepast aan uw wensen. Hierdoor is de loods uitstekend geschikt voor diverse bedrijfsactiviteiten, opslag, werkplaats, hobbyruimte en een combinatie van wonen en werken.

---

Meer zien? Bekijk de uitgebreide woningpresentatie op [Stukken9.nl](https://stukken9.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

Stukken 9-11 is gelegen op woon-werklocatie De Noordhoek in Roden, een omgeving waar wonen en werken uitstekend samengaan. De wijk is ruim opgezet, rustig gelegen en goed bereikbaar. De steden Groningen en Assen zijn binnen respectievelijk circa 15 en 20 minuten bereikbaar. Daarnaast rijden er meerdere bussen per uur richting Groningen. De woning bevindt zich op korte afstand van bos en natuur, maar ook nabij scholen, sportvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen. Hierdoor is dit een ideale woonomgeving voor gezinnen met opgroeiende kinderen. Het levendige en gastvrije Drentse dorp Roden biedt een breed aanbod aan winkels, supermarkten, scholen, sportverenigingen en horecagelegenheden. Daarnaast staat de omgeving bekend om haar prachtige natuurgebieden, wandel- en fietsroutes en uitstekende recreatiemogelijkheden.

---

### INDELING WONING

Begane grond:

Ruime hal/entree met toilet, L-vormige woonkamer van circa 41 m<sup>2</sup> voorzien van een sfeervolle gashaard en karakteristieke massief houten plafondbalken. Via suitedeuren bereikt u de woonkeuken van circa 14 m<sup>2</sup> met openslaande deuren naar de tuin. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met achteringang. Vanuit de hal is tevens een kamer van circa 10 m<sup>2</sup> bereikbaar, geschikt als slaapkamer maar ook ideaal als thuiswerkplek of kantoor aan

huis.

#### Verdieping:

Overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers van respectievelijk circa 18,4 m<sup>2</sup> en 19,5 m<sup>2</sup>. Deze kamers bieden de mogelijkheid om eenvoudig extra slaapkamers te realiseren, waardoor een indeling met drie of vier slaapkamers mogelijk is. De badkamer is voorzien van een douche, ligbad en wastafel.

#### Tuin:

De royale tuin biedt veel privacy dankzij de ligging aan het achtergelegen bosperceel. Hier geniet u van rust, ruimte en een groene woonomgeving.

#### INDELING BEDRIJFSLOODS

De royale bedrijfsruimte van 280m<sup>2</sup> is opgedeeld in vijf ruimtes die flexibel herindeelbaar zijn. De loods is voorzien van een geïsoleerd dak, betonvloer, 3 overheaddeuren, elektra, gas, water en verwarming. Tevens is er een auto(reparatie)brug aanwezig.

---

#### BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woning met bedrijfsloods van 282 m<sup>2</sup>
- Perceel van maar liefst 1.377 m<sup>2</sup> eigen grond
- Volledig geïsoleerd
- Uitstekend onderhouden
- Degelijke, traditionele bouwqualiteit met o.a. gemetselde binnen muren en geglazuurde dakpannen
- Bedrijfsloods met drie overheaddeuren
- Geïsoleerd dak op de bedrijfsloods
- Flexibel indeelbare werk- en opslagruimten
- Ideaal voor wonen en werken aan huis
- Begane grond voorzien van vloerverwarming
- Gelegen aan bosrand met veel privacy
- Goede bereikbaarheid richting Groningen en Assen
- Glasvezel kabel is in de straat aanwezig en kan aangesloten worden

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. Lees de volledige omschrijving

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 725.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1992
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	139 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	1.377 m <sup>2</sup>
Inhoud:	513 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte:	280 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, ligbad, en wastafel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Dakraam, natuurlijke ventilatie, rookkanaal, en TV kabel

## Energie

Energie label:	C
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit (gas gestookt combiketel uit 2013, eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan bosrand, aan rustige weg en in woonwijk
Tuin:	Achtertuint, voortuin en zijtuin

Achtertuint:

294 m<sup>2</sup> (14,00 meter diep en 21,00 meter breed)

## Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:

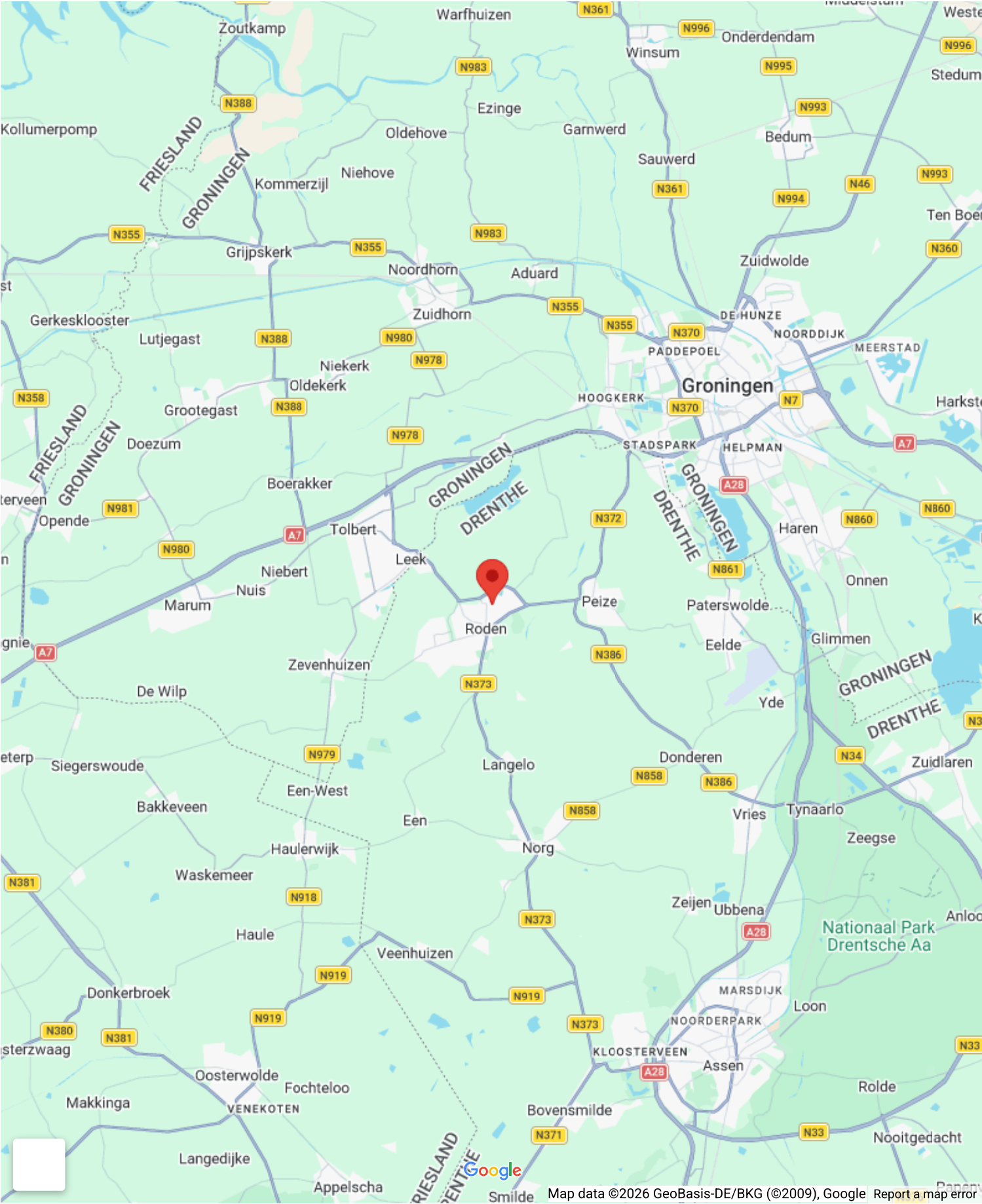
Op eigen terrein



# Op de kaart



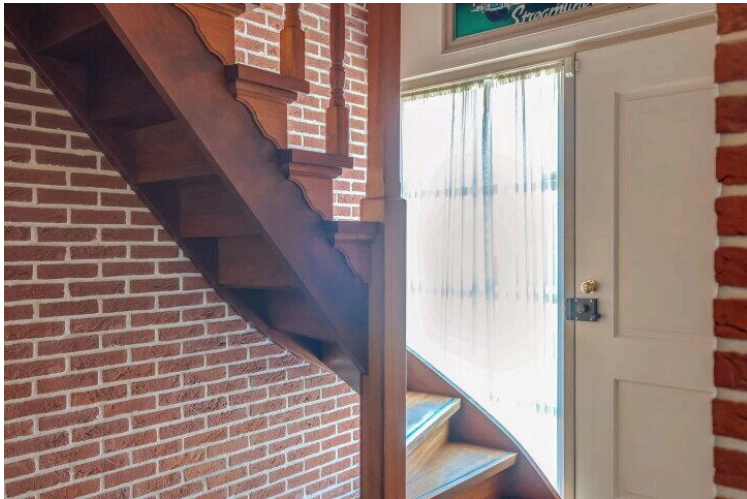
# Op de kaart



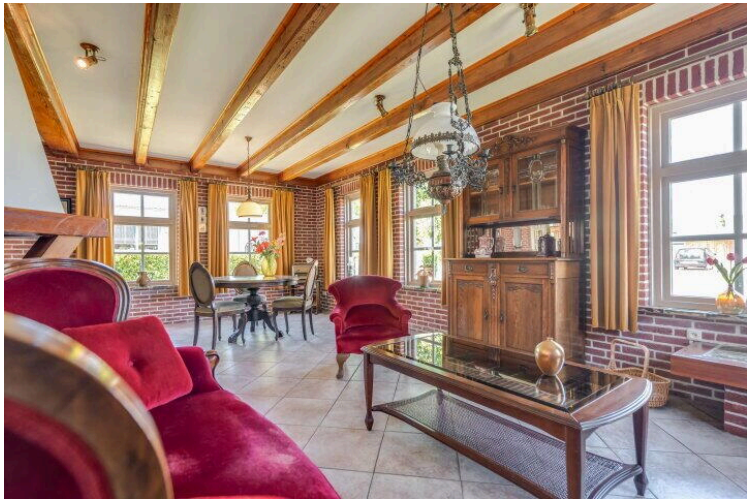
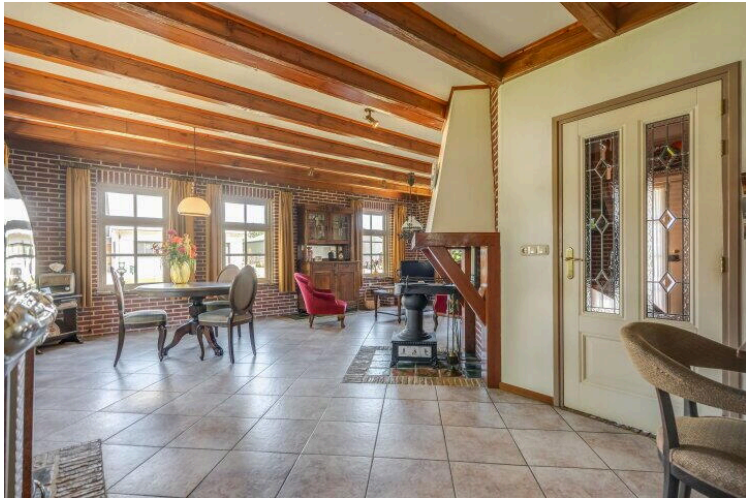




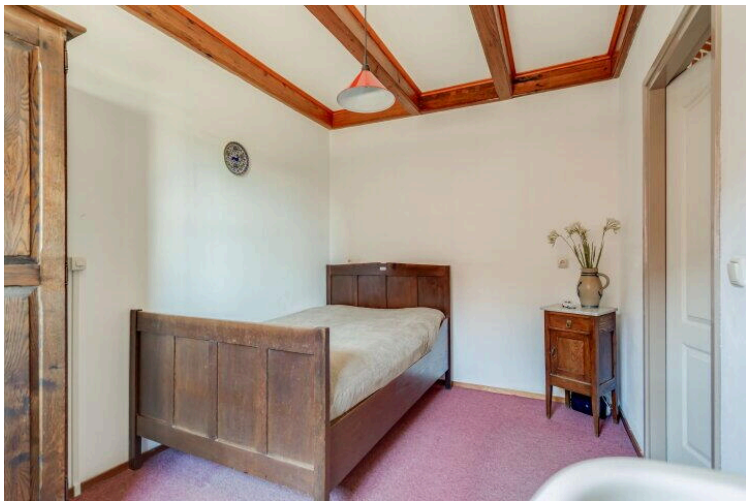




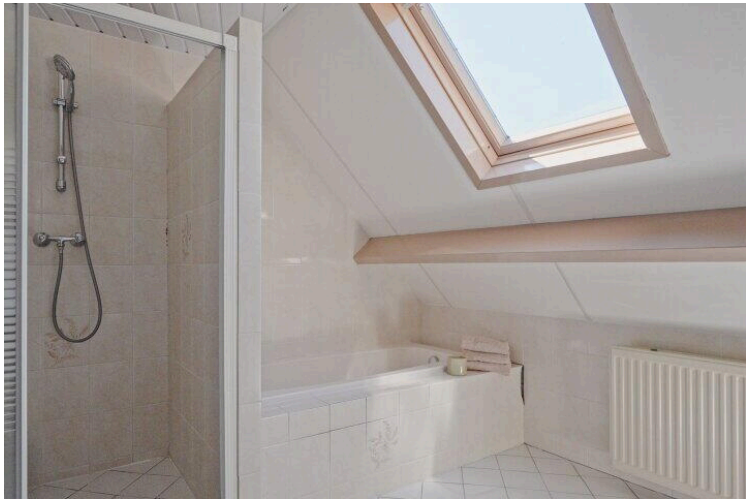
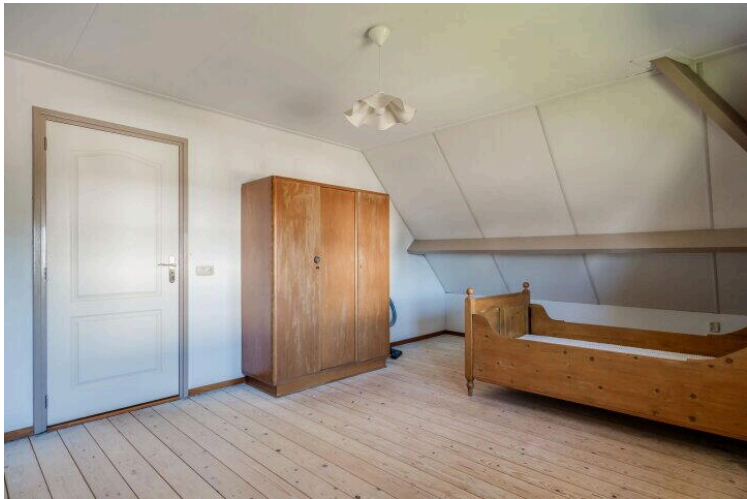




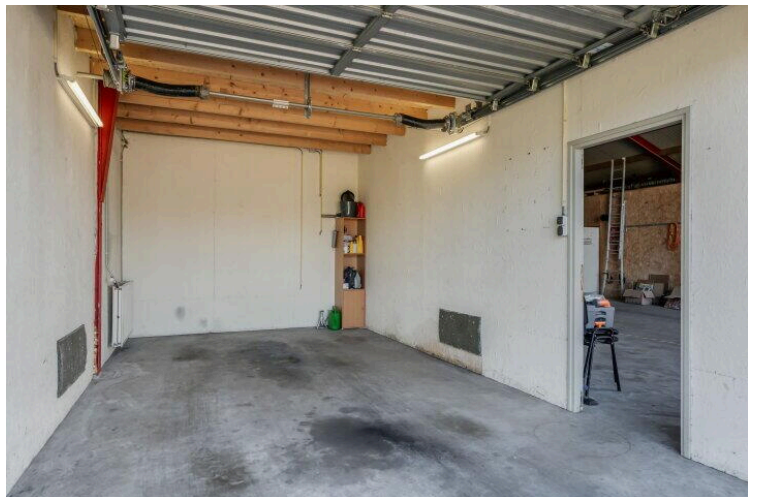
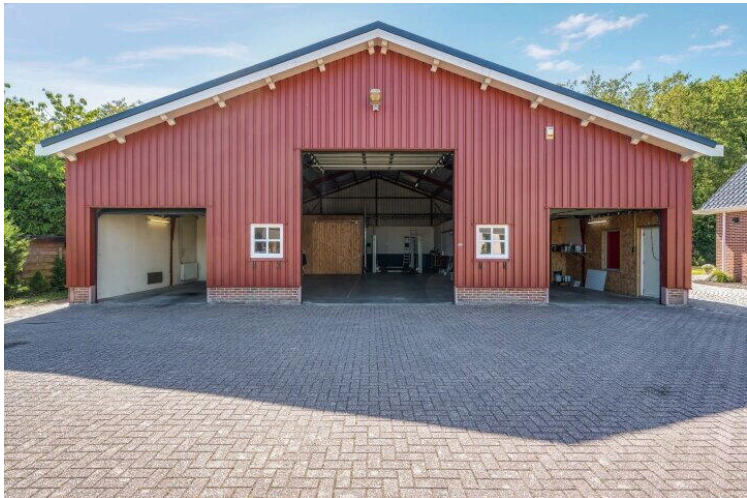








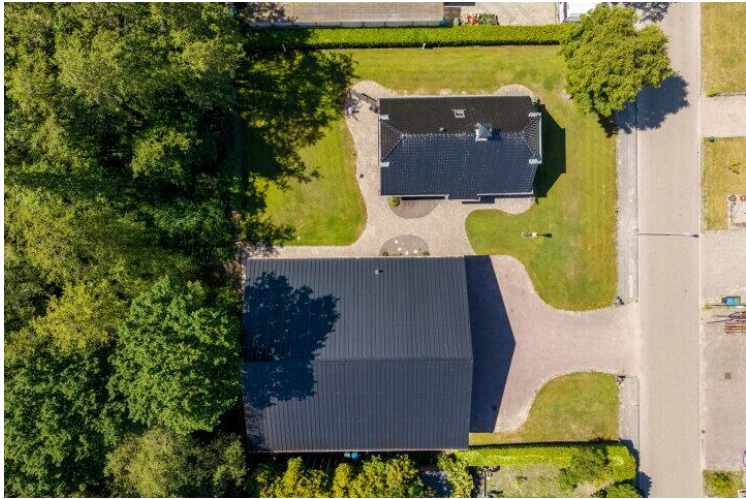


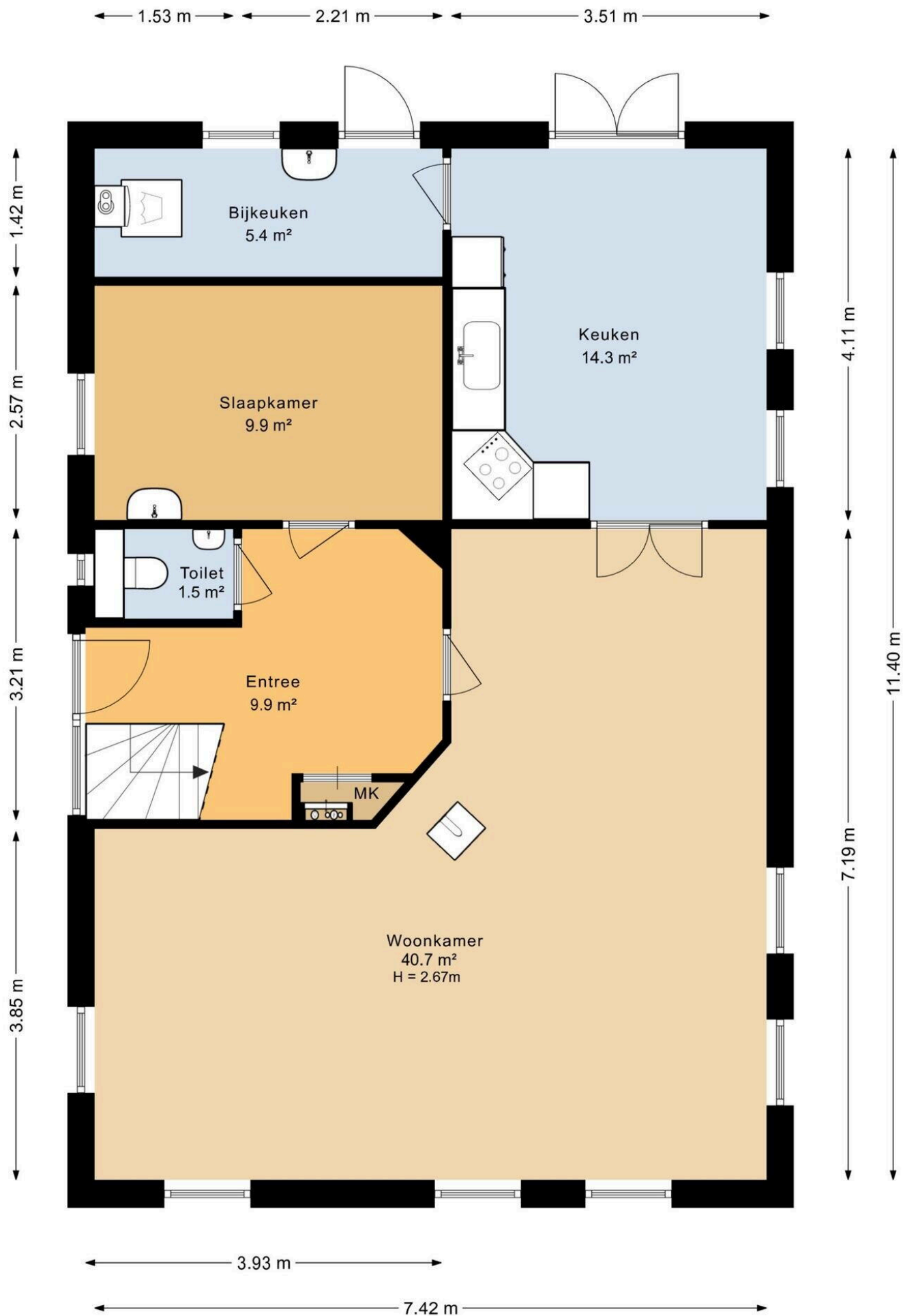




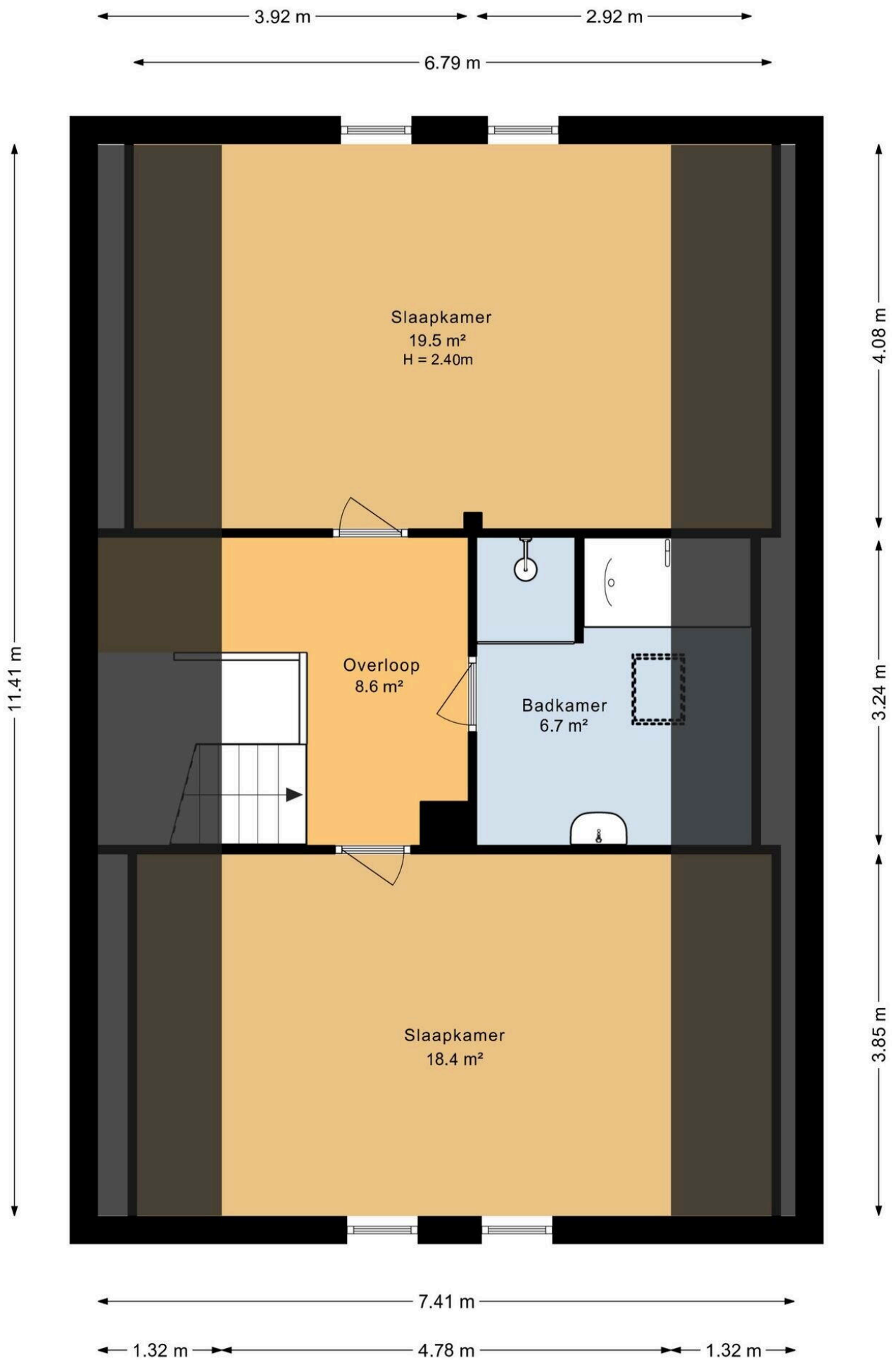














# Stukken 9

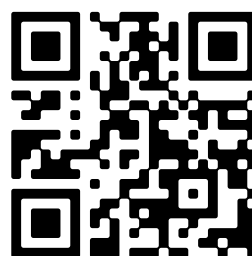
[www.stukken9.nl](http://www.stukken9.nl)



## Peter's makelaardij

Brink 37  
9301 JK, Roden

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



Scan Mij!