

Roden

Magnoliastraat 12 | Vraagprijs € 349.000 k.k.

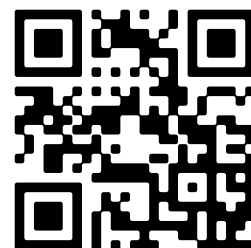


TE KOOP

WWW.MAGNOLIASTRAAT12.NL



Type object:	Hoekwoning
Bouwjaar:	1961
Woonoppervlakte:	89 m ²
Perceeloppervlakte:	292 m ²
Inhoud:	315 m ³
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Website:	www.magnoliastraat12.nl



Omschrijving

Magnoliastraat 12, 9301 MZ Roden

Aan een rustige, autoluwe straat nabij het centrum van Roden staat deze goed onderhouden, uitgebouwde hoekwoning op een royaal perceel van 292 m². De woning beschikt over een ruime woonkeuken, een grote bijkeuken, een zonnige tuin op het zuidwesten, een lange oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's én een vrijstaande garage met royale bergzolder

Woonoppervlakte: 89m²

Inhoud: 315 m³

Perceeloppervlakte: 292 m²

OMSCHRIJVING

Deze keurig onderhouden hoekwoning is gebouwd in de jaren '60 en de afgelopen jaren gerenoveerd. De woning beschikt over een uitgebouwde woonkeuken. De garage van circa 22 m² is bovendien voorzien van een ruime bergzolder.

Meer zien? Bekijk de uitgebreide presentatie op [Magnoliastraat12.nl](https://magnoliastraat12.nl) (kopieer en plak dit adres in uw browser). Liever eerst digitaal rondkijken? Maak dan gebruik van de 360°-tour onder de foto's en wandel virtueel door de woning. Zo ontdekt u iedere ruimte tot in detail!

Plan direct uw afspraak via

OMGEVING

Het levendige en gastvrije dorp Roden biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en horecagelegenheden. Groningen ligt op circa 15 autominuten en Assen op ongeveer 20 minuten rijden. Daarnaast vertrekt er meerdere keren per uur een bus richting Groningen, ideaal voor woon-werkverkeer.

INDELING

Begane grond: hal/entree, toilet, L-vormige woonkamer met aansluitend de woonkeuken, samen circa 36 m² groot. Achter de woonkeuken is de ruime bijkeuken van circa 11 m² gesitueerd.

Etage: overloop, drie slaapkamers van respectievelijk circa 4,4 m², 8,2 m² en 10,5 m² en een badkamer voorzien van een ligbad/douche en een wastafel.

Zolder: bergzolder bereikbaar via een losse trap.

Garage: voor de garage bevindt zich een lange oprit met ruimte voor meerdere auto's. De royale garage van circa 22 m² beschikt over een grote bergzolder.

Tuin: de ruime tuin is gelegen op het zuidwesten. Hier kunt u tot in de late uurtjes genieten van de ondergaande zon.

Let op! De bijkeuken is meegeteld in het woonoppervlak

BIJZONDERHEDEN

- De woning is volledig geïsoleerd (op de 1e etage plafond isolatie in plaats van dakisolatie)
 - Op de begane grond voorzien van HR++-glas
 - Keuken met inbouwapparatuur
 - Gelegen aan een rustige, autoluwe straat
 - Op de begane grond voorzien van kunststof kozijnen (2024) en op de etage van hardhouten kozijnen
 - In 2023 is de elektra grotendeels vernieuwd en geaard en voorbereid voor de aanleg van zonnepanelen
 - De stopcontacten en lichtsakelaars zijn verlaagd naar een comfortabele hoogte. Daarnaast zijn alle schakelaars en afdekmaterialen vernieuwd en zijn op diverse plaatsen dimmers geplaatst.
 - In 2023 zijn schuimbeton en vloerverwarming aangebracht op de begane grond.
 - In 2023 zijn de radiatoren in de kamers boven vervangen.
 - Het buitenschilderwerk is uitgevoerd in 2026.
 - Het terras is in 2025 vernieuwd.
-

Onze foto's zijn gemaakt met een standaardlens, dus zonder groothoeklens. Hierdoor geven ze de ruimtes realistisch en eerlijk weer. Zo krijgt u vooraf een betrouwbaar beeld van de woning, precies zoals u deze tijdens een bezichtiging zult ervaren.

Wilt u nog meer inzicht? Bekijk dan de digitale rondleiding. Hiermee krijgt u een helder en gedetailleerd beeld van de indeling en de verschillende ruimtes. Spreekt deze ruime hoekwoning met garage en zonnige tuin u aan? Maak dan gerust een afspraak voor een bezichtiging en ervaar de woning zelf!

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 349.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1961
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	89 m²
Perceeloppervlakte:	292 m²
Inhoud:	315 m³
Externe bergruimte:	22 m²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Ligbad en wastafel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen:	Glasvezelkabel

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel en gedeeltelijke vloerverwarming
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in bosrijke omgeving en in woonwijk
Tuin:	Achtertuintuin en voortuin
Achtertuintuin:	Achtertuintuin en voortuin 90 m²
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten bereikbaar via achterom

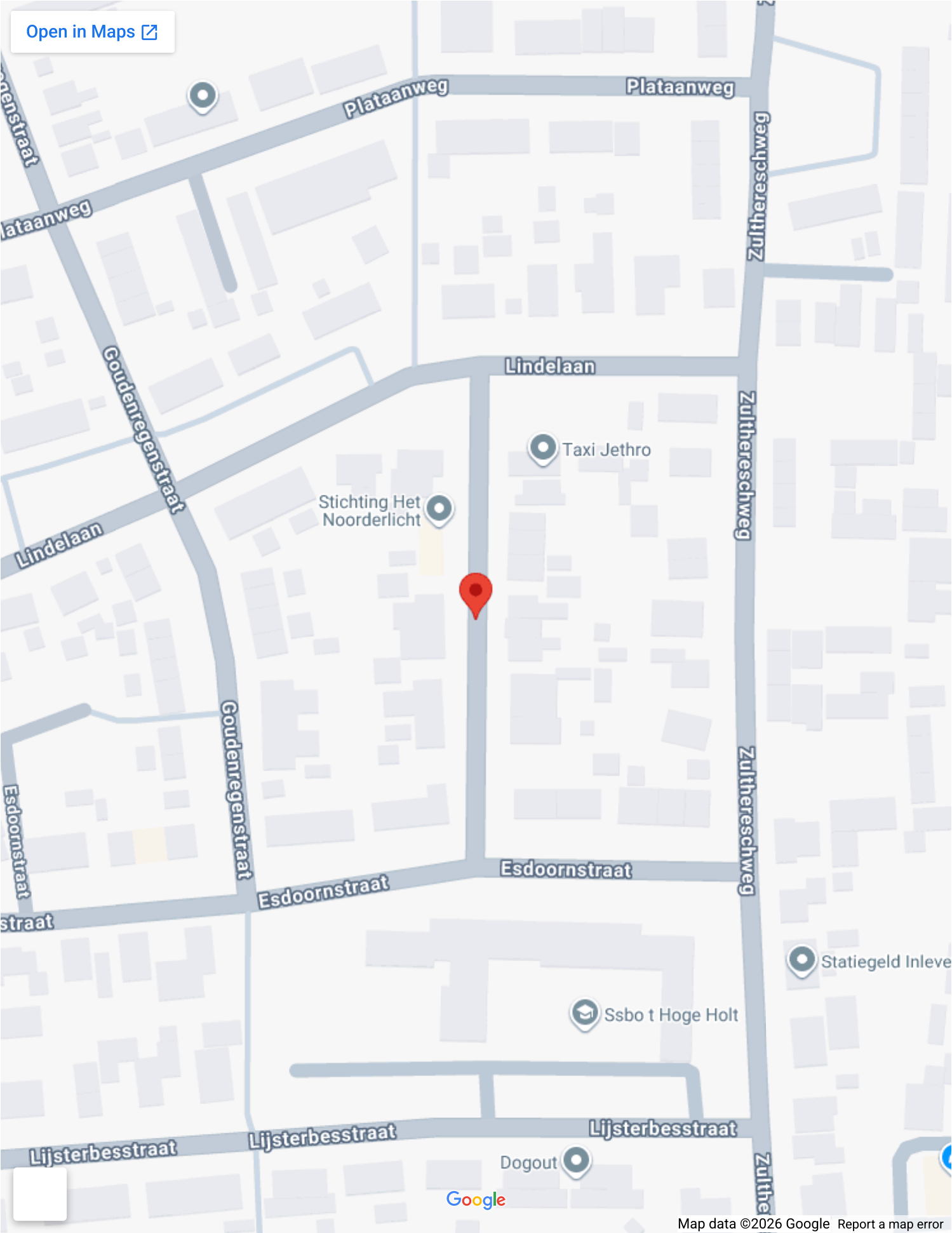
Bergruimte

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

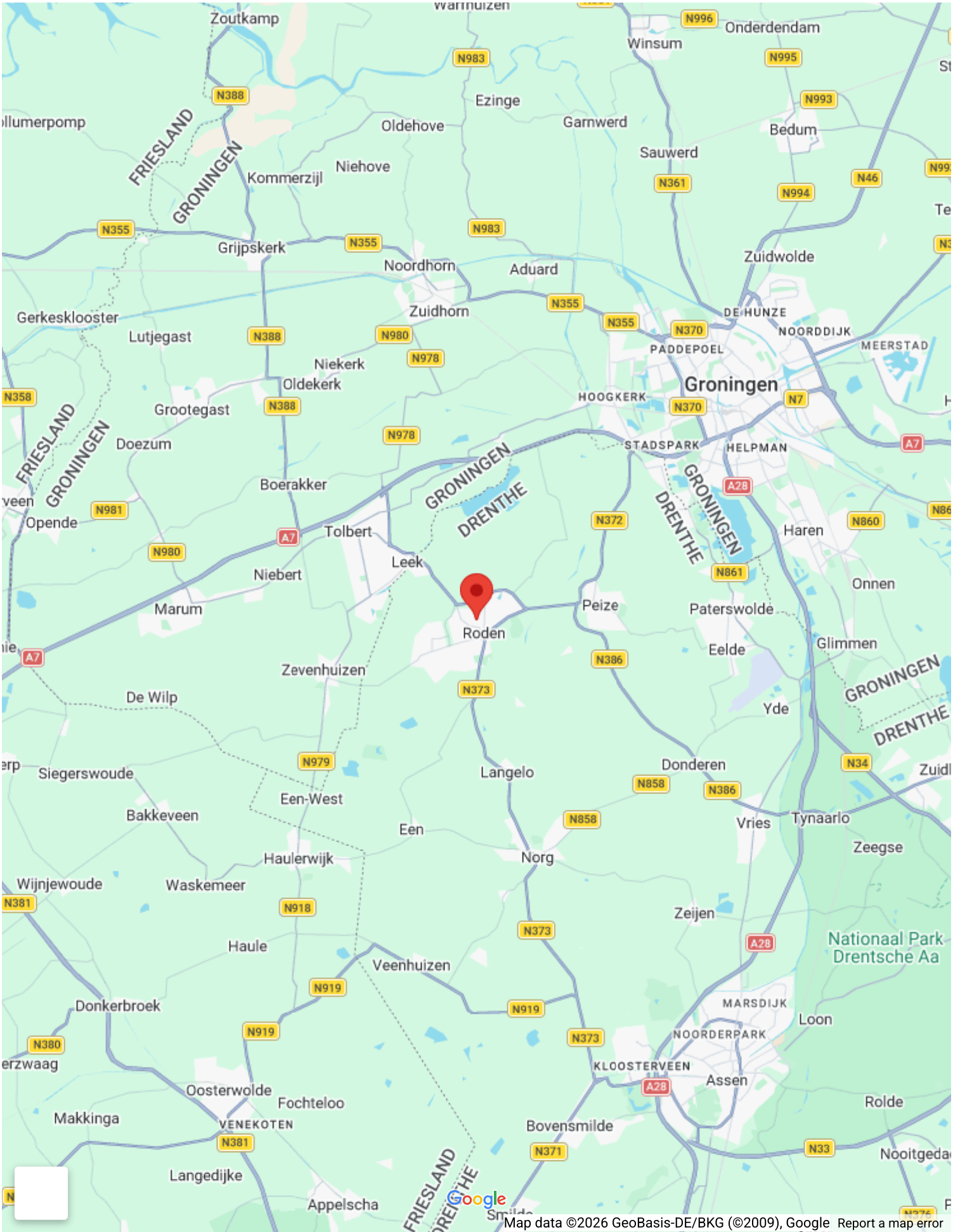
Garage

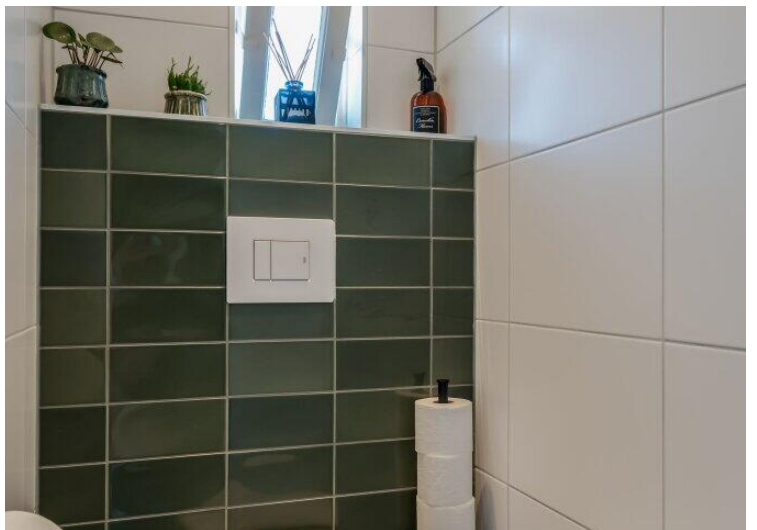
Soort garage:	Vrijstaande stenen garage
Capaciteit garage:	1
Voorzieningen garage:	Elektra

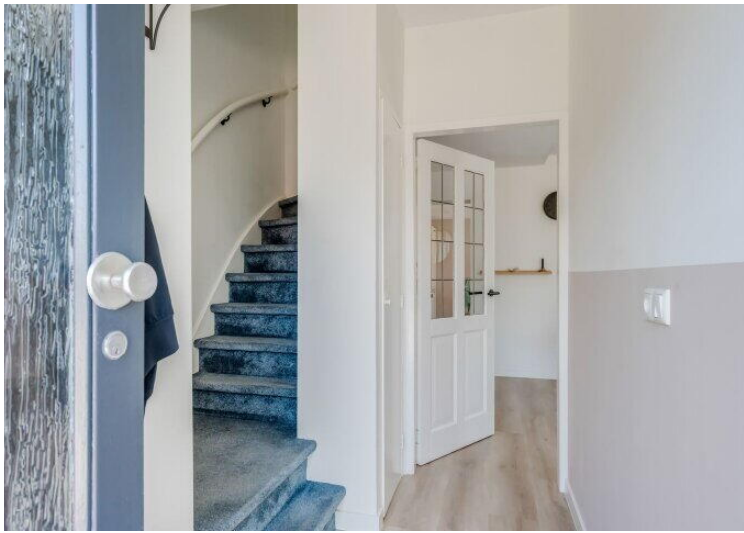
Op de kaart



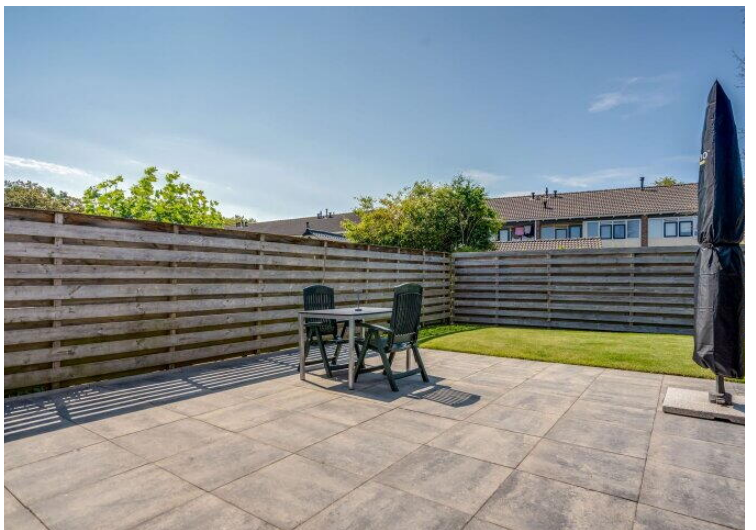
Op de kaart

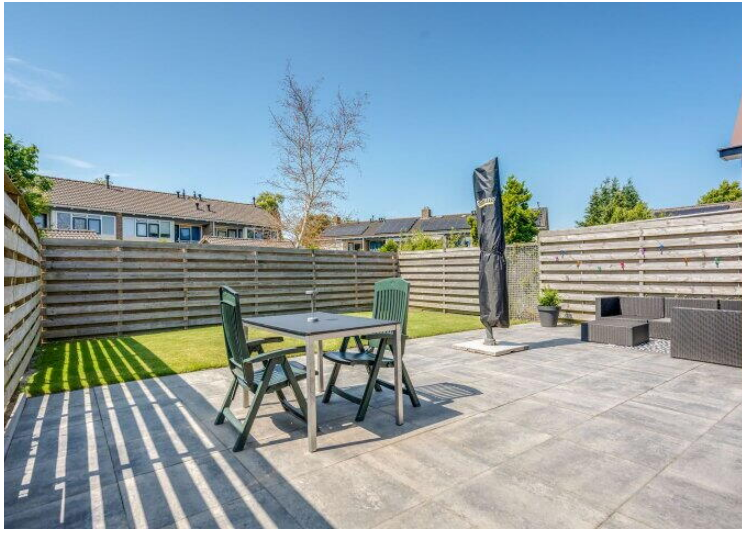




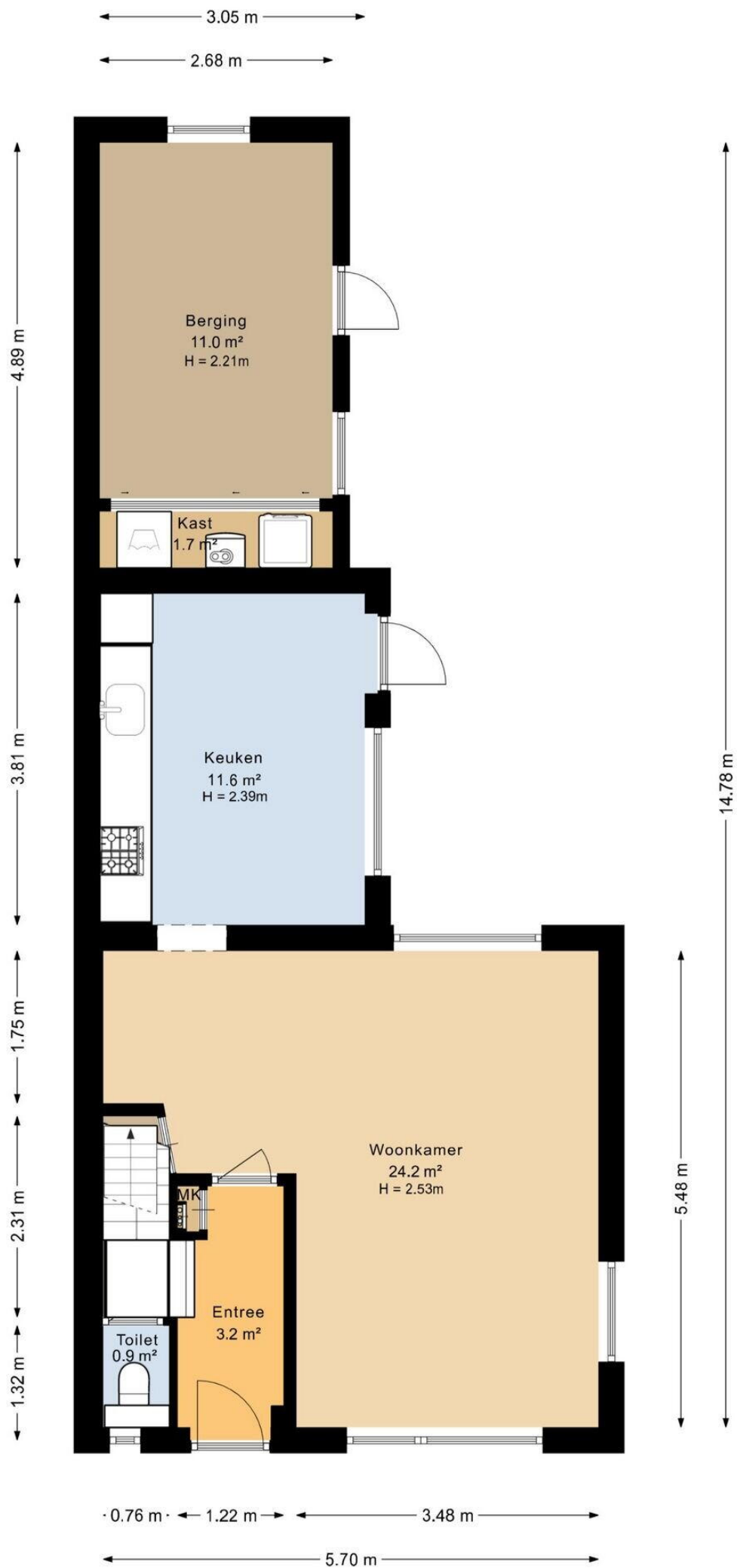


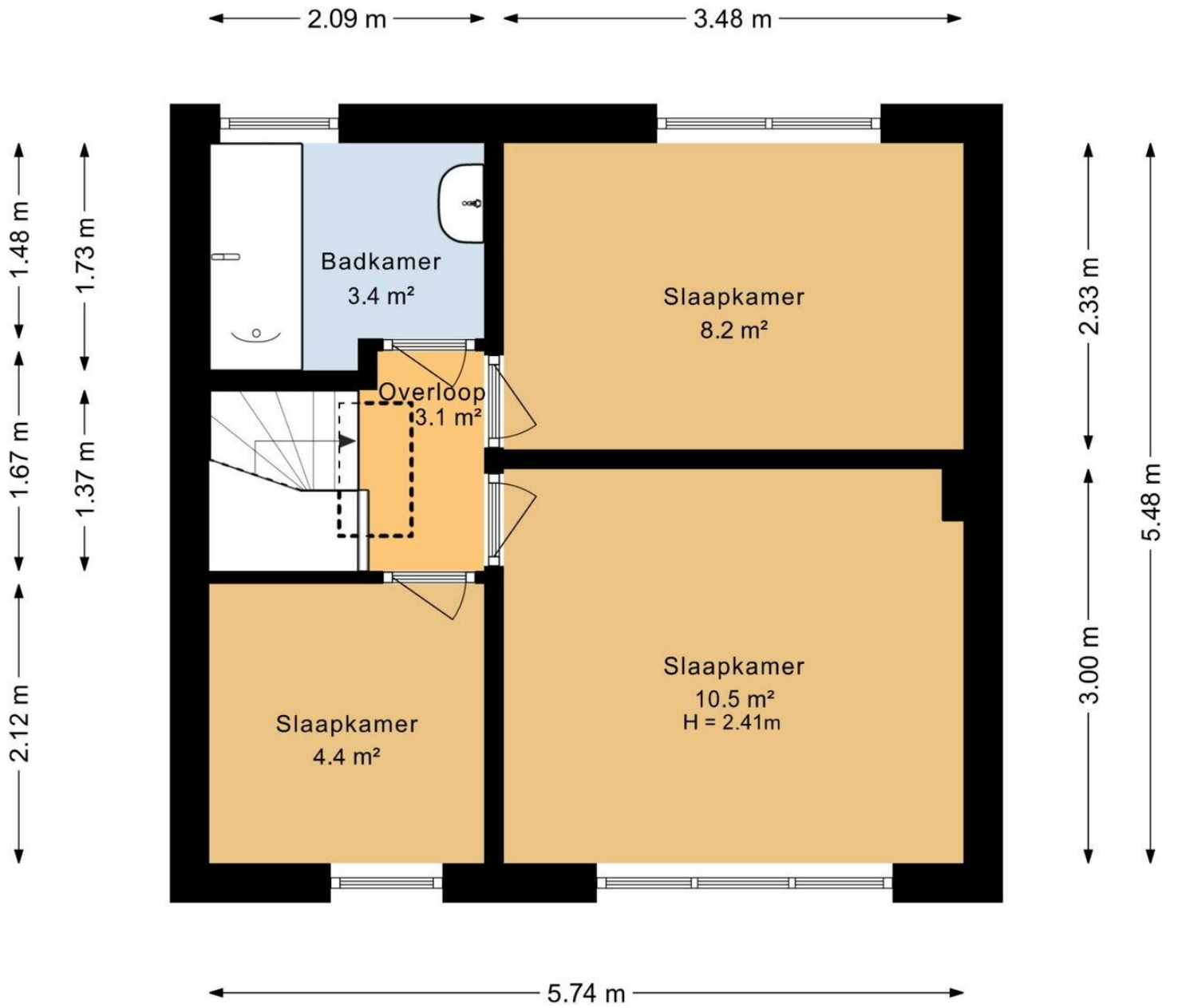












Magnoliastraat 12

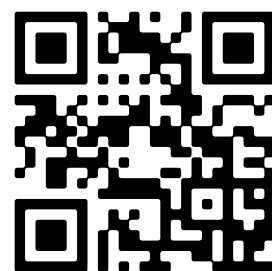
www.magnoliastraat12.nl



Peter's makelaardij

Brink 37
9301 JK, Roden

www.peters-makelaardij.nl
050 - 204 2221



Scan Mij!