Roden

Ereprijs 31 | **Vraagprijs € 425.000 k.k.**



TE KOOP

WWW.EREPRIJS31.NL





Type object:	Hoekwoning
Bouwjaar:	1989
Woonoppervlakte:	131 m²
Perceeloppervlakte:	281 m²
Inhoud:	500 m³
Aantal kamers:	7 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.ereprijs31.nl

Omschrijving

Ereprijs 31, 9302 AM Roden

Royaal wonen met een prachtige glazen woonserre, vier slaapkamers en een eigen werk- of speelkamer! Deze instapklare woning aan de Ereprijs 31 in Roden is recent verbouwd en uitgebouwd en ligt op een mooie, vrije hoeklocatie in een gewilde, kindvriendelijke woonomgeving.

Woonoppervlakte: 131m²
Inhoud: 500m³
Perceeloppervlakte: 281 m²

_____

OMSCHRIJVING
Met vier slaapkamers en een multifunctionele ruimte op de begane grond biedt deze woning volop mogelijkheden voor gezinnen en thuiswerkers. Gebruik de extra ruimte als comfortabele werkkamer of als fijne speelkamer voor de kinderen. De prachtige glazen woonserre is in 2026 aangebouwd en voorzien van vloerisolatie, vloerverwarming en een combinatie van triple glas en HR++-glas. Een heerlijke plek waar binnen en buiten samenkomen.

Meer zien? Bekijk de uitgebreide presentatie op Ereprijs31.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
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 meerdere keren per uur een bus richting Groningen: ideaal voor woon-werkverkeer.

_____

INDELING
Begane grond: hal/entree, speels ingedeelde woonkamer die overloopt in de open keuken met aansluitend de prachtige tuingerichte serre. Samen vormen deze ruimtes een royaal geheel van maar liefst 50 m². De tweede hal biedt toegang tot het toilet en de trapopgang. Daarnaast is er een doorgang naar de werkkamer, met daarachter de bijkeuken.

Etage: overloop, drie slaapkamers van respectievelijk 6 m², 9 m² en 12 m² en een badkamer met een douche, tweede toilet en wastafel.
Een vaste trap leidt naar de zolder met de vierde slaapkamer. Dankzij de ruime dakkapel is deze verdieping vergroot.

Parkeerruimte: de eigen oprit biedt plaats aan twee auto's. Naast de woning bevinden zich openbare

parkeerplaatsen.

Tuin: hier geniet u van ruimte en privacy. Ook is er een schuur aanwezig van circa 13 m²

De woning heeft 2 huisnummers 13 en 13a dit kan een fiscaal voordeel opleveren voor mensen met een kantoor of praktijk aan huis.

Kortom een prachtige woning die u gezien moet hebben

BIJZONDERHEDEN
• De woning is volledig geïsoleerd
• Voorzien van HR++-glas en trippel glas
• Moderne, nieuwe keuken met inbouwapparatuur en een keramisch werkblad
• Gelegen aan een rustige, autoluwe straat
• 10 zonnepanelen
• HR-cv-ketel uit 2021
• Aluminium serre voorzien van vloerverwarming

Onze foto’s zijn gemaakt met een standaardlens (geen groothoek), waardoor ze een realistische en eerlijke weergave van de ruimtes bieden. Zo krijgt u een betrouwbaar beeld van de woning en de ruimte die u tijdens een bezichtiging kunt ervaren.
Wilt u nog meer inzicht? Bekijk dan de digitale rondleiding voor een helder beeld van de indeling en de ruimtes.
Wilt u zelf ervaren hoe fijn het hier wonen is? Neem dan contact op met ons kantoor voor een bezichtiging!

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 425.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1989
Soort dak:	Samengesteld dak bedekt met pannen
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	131 m^2
Perceeloppervlakte:	281 m^2
Inhoud:	500 m^3
Externe bergruimte:	13 m^2

Indeling

Aantal kamers:	7 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Douche, toilet, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Buitenzonwering, glasvezelkabel, schuifpui, en zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, driedubbel glas, dubbel glas, hr+ glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom

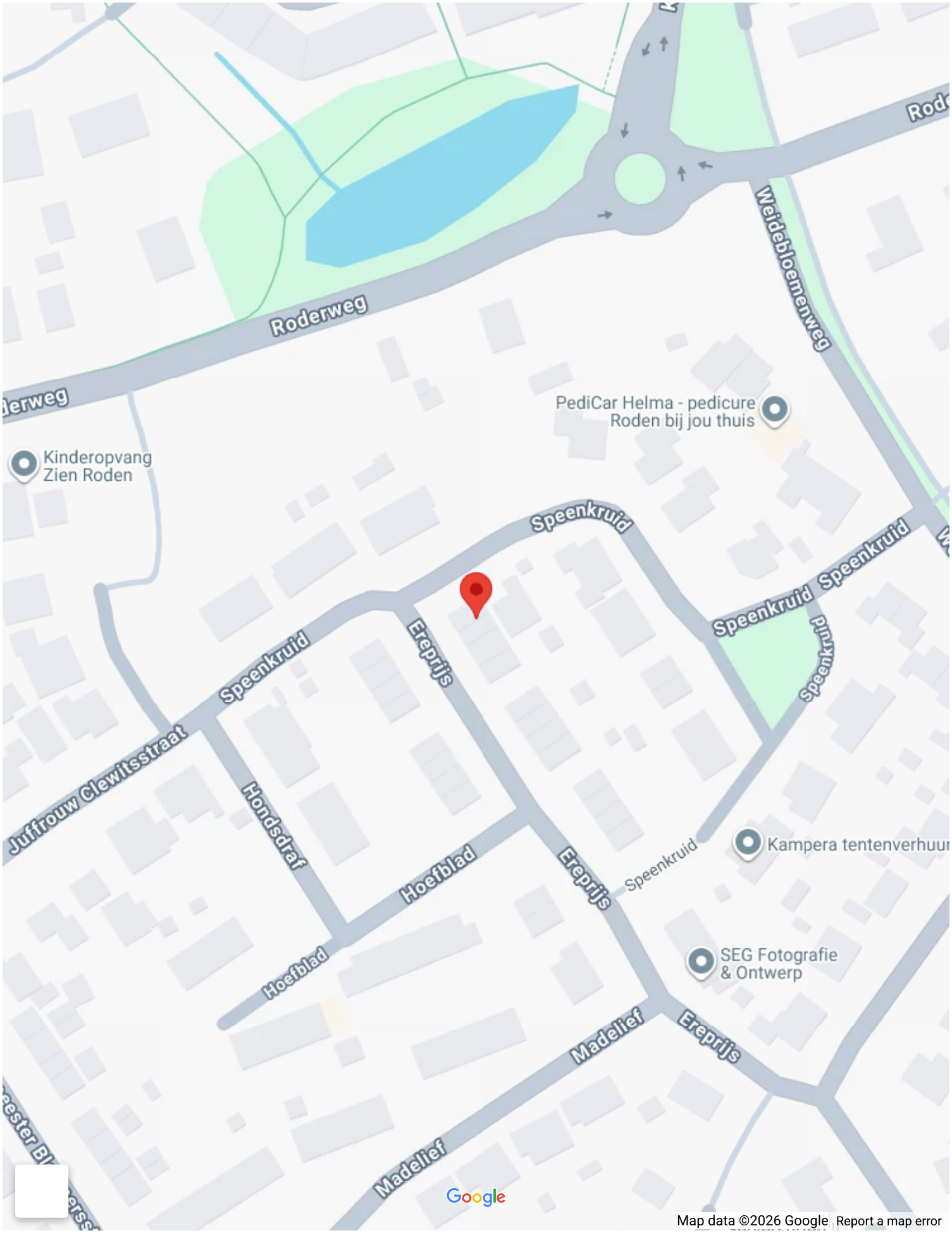
Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in bosrijke omgeving en in woonwijk
Tuin:	Achtertuin, voortuin en zijtuin
Achtertuin:	Achtertuin, voortuin en zijtuin 100 m^2

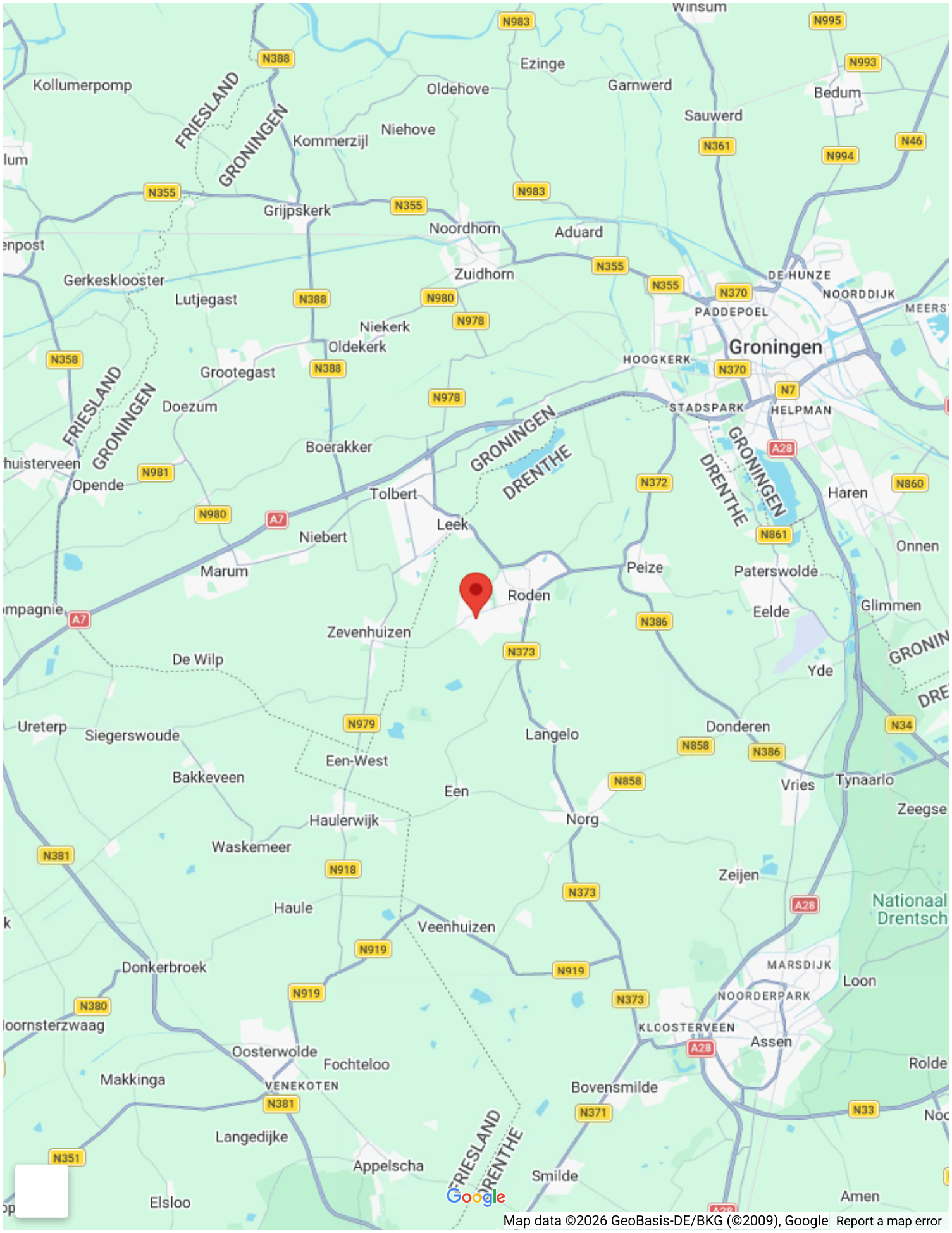
Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein

Op de kaart


Roderweg
Weidebloemenweg
PediCar Helma - pedicure
Roden bij jou thuis
Kinderopvang
Zien Roden
Speenkruid
Speenkruid
Speenkruid
Speenkruid
Speenkruid
Ereprijs
Juffrouw Clewitsstraat
Hondsdraf
Hoefblad
Hoefblad
Ereprijs
Speenkruid
Kampera tentenverhuur
SEG Fotografie
& Ontwerp
Madelief
Ereprijs
Madelief
Google
Map data ©2026 Google
Report a map error

Op de kaart

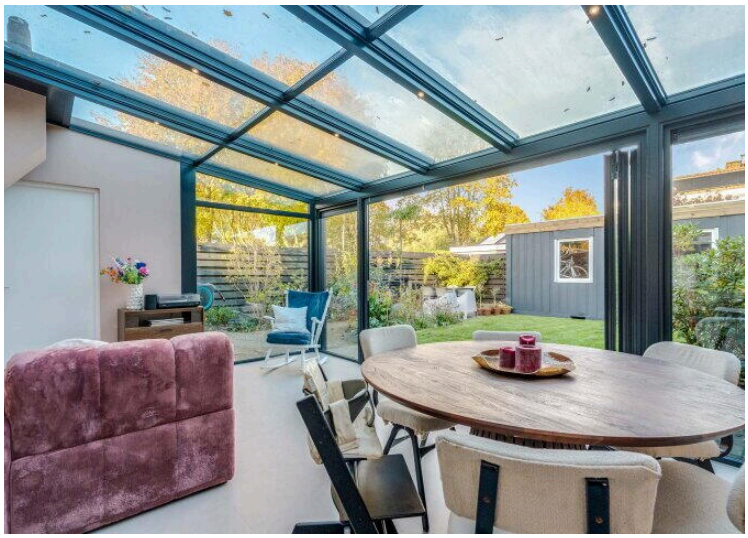

Winsum
Ezinge
Garnwerd
Oldehove
Kollumerpomp
Niehove
Kommerzijl
Sauwerd
Bedum
Grijpskerk
Noordhorn
Aduard
Zuidhorn
Gerkesklooster
Lutjegast
Niekerk
Oldekerk
Grootegast
Doezum
Boerakker
Opende
Tolbert
Leek
Niebert
Marum
Roden
Peize
Paterswolde
Eelde
Haren
Onnen
Glimmen
Yde
Zevenhuizen
De Wilp
Ureterp
Siegerswoude
Een-West
Bakkeveen
Langelo
Donderen
Vries
Tynaarlo
Een
Norg
Haulerwijk
Waskemeer
Zeijen
Haule
Veenhuizen
Donkerbroek
Oosterwolde
Fochteloo
Makkinga
VENEKOTEN
Bovensmilde
Langedijke
Appelscha
Smilde
Elsloo
Amen
Loon
Assen
Rolde
Groningen
PADDEPOEL
HOOGKERK
STADSPARK
HELPMAN
DE HUNZE
NOORDDIJK
MARSDIJK
NOORDERPARK
KLOOSTERVEEN
FRIESLAND
GRONINGEN
DRENTHE
N983
N995
N993
N994
N46
N361
N355
N388
N980
N978
N358
N370
N7
N981
N372
N860
N861
N980
A7
A28
N386
N373
N979
N34
N858
N381
N918
N919
N380
N371
N33
N351
Google
Map data ©2026 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google
Report a map error

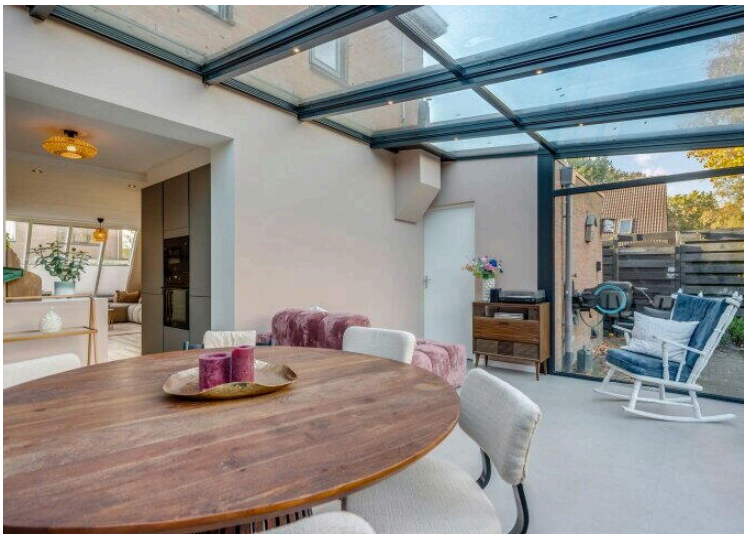






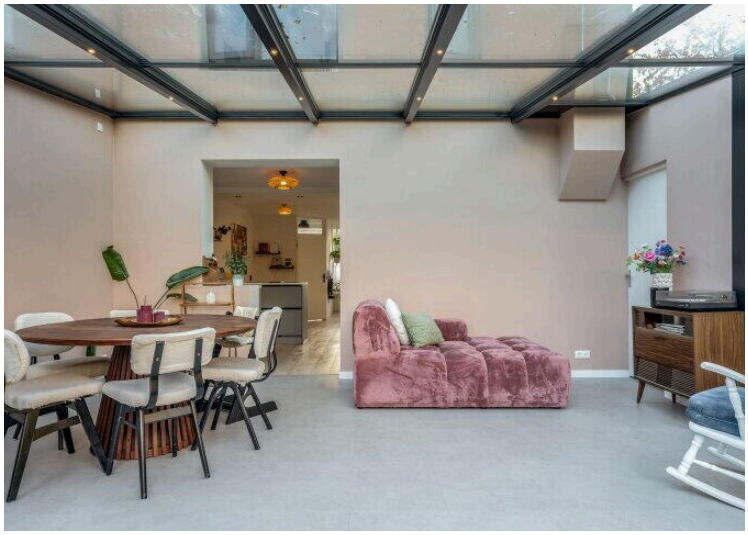


















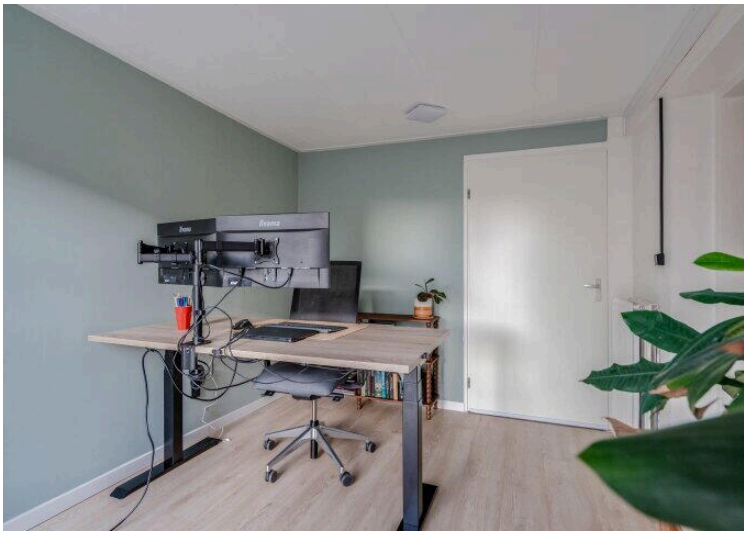




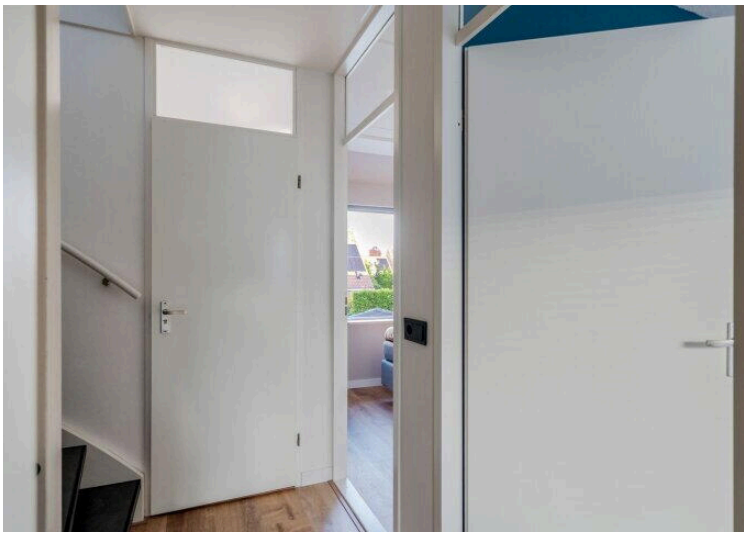










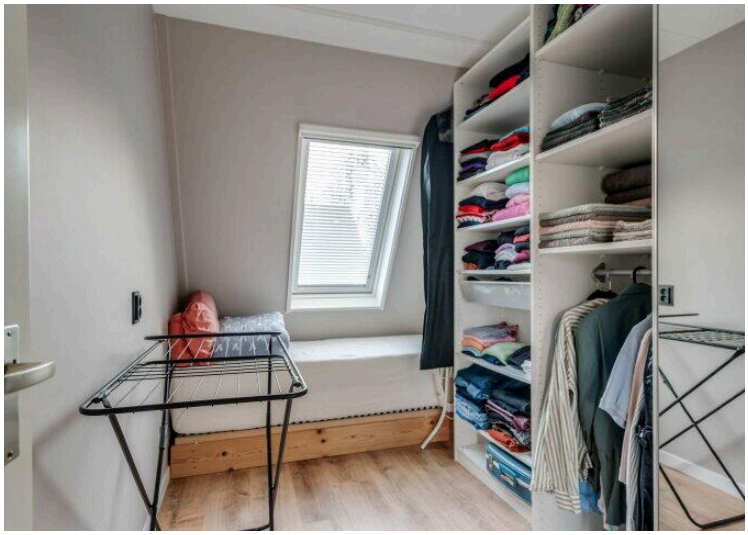




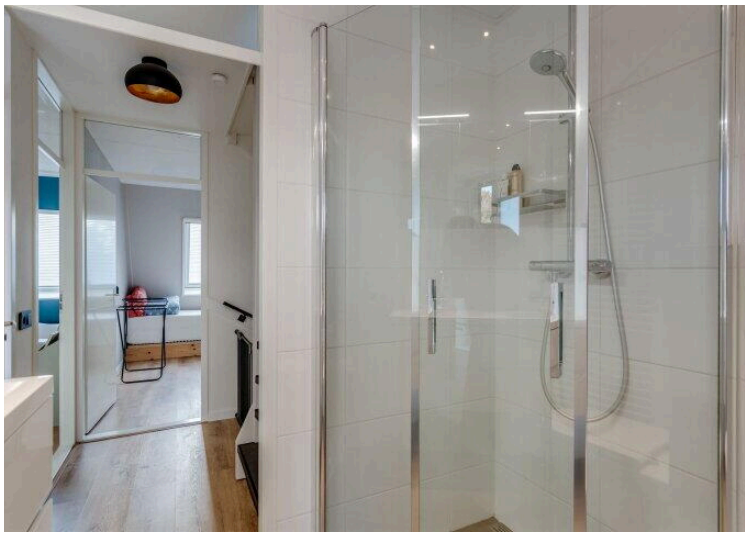














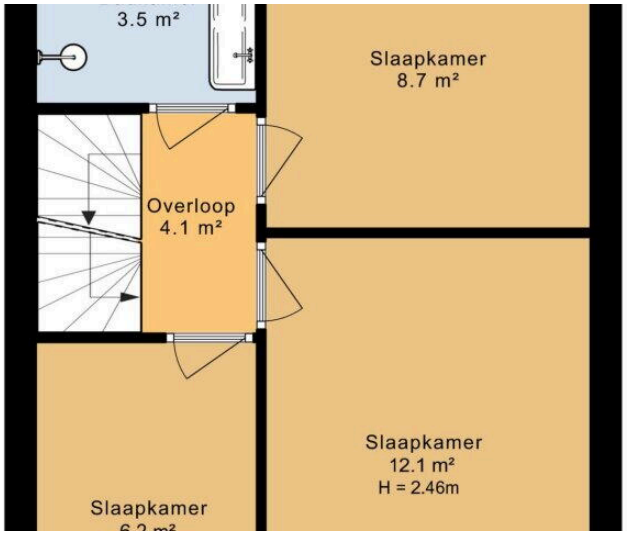


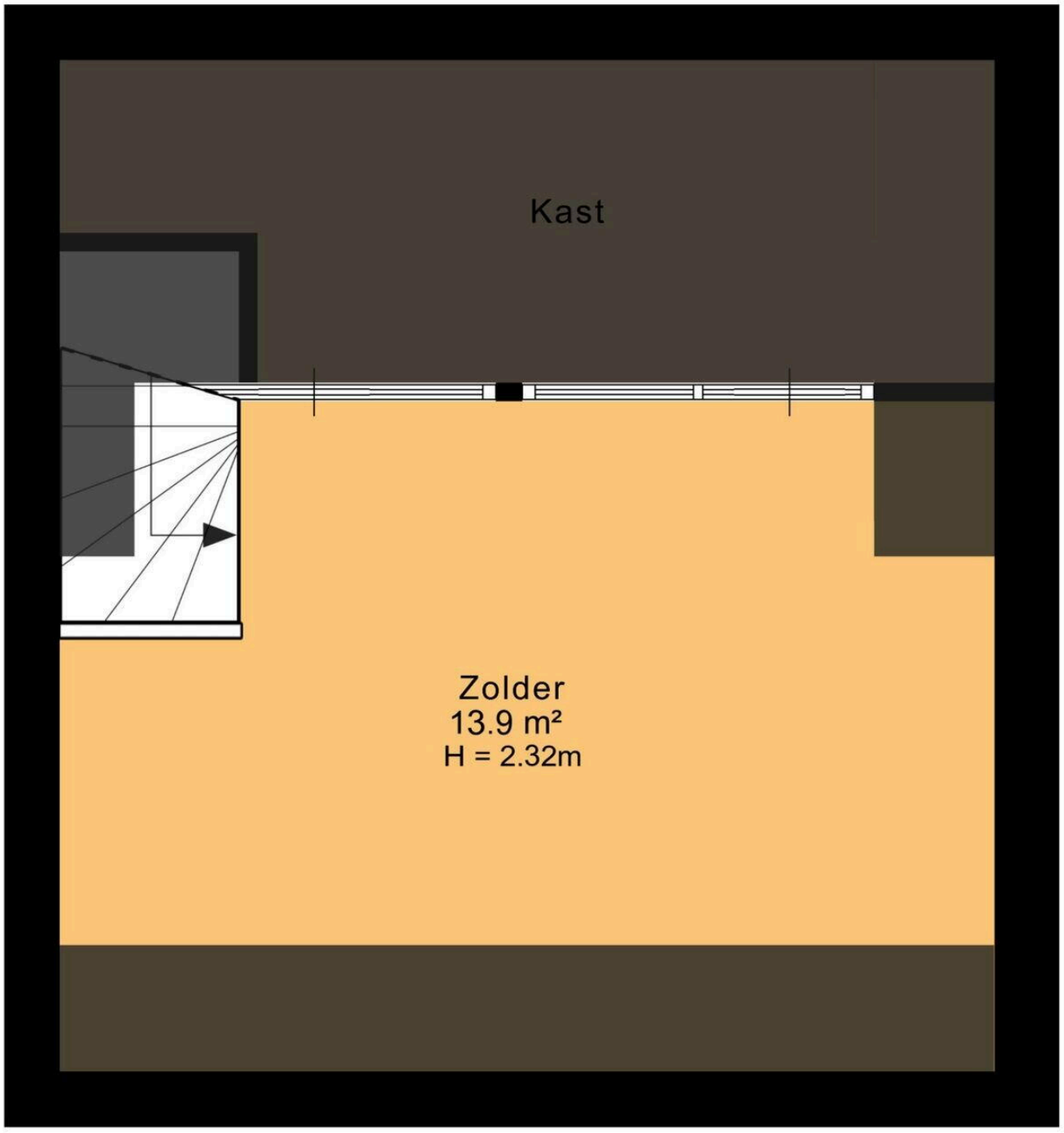







2.70 m
5.28 m
2.04 m
3.46 m
1.94 m
3.51 m
3.11 m
5.75 m
Serre
18.3 m²
Berging
5.2 m²
CV
Toilet
1.0 m²
Keuken
8.4 m²
Kantoor
9.5 m²
Hal
3.3 m²
Kast
Woonkamer
23.9 m²
H = 2.47m
Entree
2.2 m²
MK
5.10 m


3.5 m²
Slaapkamer
8.7 m²
Overloop
4.1 m²
Slaapkamer
12.1 m²
H = 2.46m
Slaapkamer


Kast
Zolder
13.9 m²
H = 2.32m
3.62 m
5.05 m

Ereprijs 31

www.ereprijs31.nl



Peter's makelaardij

Brink 37
9301 JK, Roden

www.peters-makelaardij.nl
050 - 204 2221

Scan Mij!