



Assurantiën & Makelaardij
VAN HOOGEN-RODEN
Assurantiën & Makelaardij Van Hoogen sinds 1901



Driegraas 31 te Roden



Julianaplein 10-14, 9301 LA Roden * Postbus 108, 9300 AC Roden
Telefoon (050) 5019030 * info@vanhoogen-roden.nl
ING-bank NL 05 INGB 0000 877586 BIC: INGBNL2A
KvK Meppel 04024740 * BTW nr. NL808727126 B01 * AFM vergunningsnummer.: 12003604

Verzekeringen * Hypotheken * Aan- en verhuur onroerend goed * Aan- en verkoop onroerend goed * Taxaties

WWW.VANHOOGEN-RODEN.NL

Geachte belangstellende,

Allereerst danken wij u, mede namens de eigenaren van de woning aan de **Driegraas 31 te Roden** voor de door u getoonde interesse in het betreffende perceel.

Als verkopend makelaar o.g. voor deze woning zijn wij graag bereid u alles over dit pand te vertellen.

Uiteraard kan het zo zijn dat er bepaalde vragen nog niet door deze brochure beantwoord worden. Met vragen over de woning, maar ook wanneer u meer wilt weten over de financiële mogelijkheden voor de aankoop van deze woning, bent u van harte welkom.

Ook kunnen wij een vrijblijvende waarde indicatie van uw woning verzorgen.

Bel ons gerust voor nadere uitleg of informatie. Ons kantoor is geopend op maandag t/m vrijdag van 08.45 – 17.15 uur. Ook buiten kantoor tijden kunt u ons bereiken door gebruik te maken van het mobiele nummer.

Graag tot ziens!

Hoogachtend,



Arjan Van Hoogen Register Makelaar/ Register Taxateur RT
Beëdigd makelaar en taxateur o.g.

(06-53772206)



Object	Driegraas 31, 9302 GD Roden
Omschrijving en Ligging	<p>Aan de buitenrand van "De Vijfde Verloting", vlakbij Natuurschoon Terheijl, ligt deze ruim opgezette vrijstaande woning met inpandige garage. Dit alles gelegen op een perceel van 659 m² eigen grond.</p> <p>Deze heerlijk lichte woning, gebouwd in 2001, is voorzien van een tuingerichte woonkamer met werk-/hobbykamer op de begane grond (samen ruim 70m²) en 5 slaapkamers en 2 badkamers op de eerste verdieping. In principe is de woning voor u al instapklaar. De woning is prima onderhouden. Het buitenschilderwerk is 2021 nog professioneel aangepakt. Het geheel is volledig geïsoleerd, er zijn 20 zonnepanelen en de woning is zeer onlangs nog voorzien van een nieuwe CV-ketel.</p>
Kadastraal bekend	<p>Gemeente: Roden Sectie: K Perceelnummer: 5051 Groot: 659 m² Soort eigendom: Volle eigendom</p>
Indeling	<p>De indeling: Bij binnenkomst in de woning staan we in een ruime hal waarin de Chileens Kersenhouten trap met RVS-reling onmiddellijk in het oog springt. Vanuit de hal komen we in de royale living. De living en eethoek zijn erg licht en u hebt direct mooie doorkijken naar de achtertuin. Voor de gezellige winteravonden is er bovendien een sfeervolle gashaard aanwezig. Aansluitend aan de living is aan de voorzijde van de woning de werkkamer gelegen. Deze werkkamer zou ook dienst kunnen doen als hobbyruimte of bijvoorbeeld een speelkamer voor de kinderen.</p> <p>Vanuit de woonkamer bereikt u de halfopen keuken en daar vindt u ook de doorgang naar de praktische bijkeuken met plek voor wasmachine en -droger. Aansluitend bevindt zich de royale inpandige garage.</p> <p>Alle verblijfsvertrekken op de begane grond zijn voorzien van een neutrale leistenenvloer. Bovendien geniet u op de begane grond van comfortabele vloerverwarming.</p> <p>Op de eerste verdieping van de woning bevinden zich 5 royale, wederom lichte, slaapkamers en 2 badkamers. Een zesde slaapkamer zou desgewenst met een relatief kleine ingreep (dakkapel) kunnen worden gerealiseerd door de slaapkamer boven de garage te splitsen. Aansluitend aan deze slaapkamer bevindt zich nog een grote opberg-/inloopkast waarin ook de CV-installatie is geplaatst.</p> <p>Op deze verdieping is een mooie Novilon Marmoleumvloer doorgelegd in alle kamers en op de overloop. Dat geeft een warme en rustige uitstraling. Bij de realisatie van de badkamers en toiletten is bij de bouw gekozen voor een luxe uitvoering in tijdloos marmer (Crema Marfil).</p>



	<p>Op de tweede verdieping (bereikbaar via een Vlizotrap) bevindt zich tot slot een ruime zolderberging.</p> <p>Alle slaapkamers zijn voorzien van rolhorren en de westzijde van de woning is bovendien aan de buitenzijde voorzien van screens (keuken, woonkamer en slaapkamer achterzijde woning). Daarnaast is er een grote zonneluifel aan de achterzijde van de woning.</p> <p>Rondom de woning ligt een keurige, onderhoudsvriendelijke, siertuin met diverse terrassen en zithoeken. Daarnaast zijn er twee parkeerplaatsen op eigen terrein. In 2022 hebben de eigenaren een prachtige zwarte tuinkas geplaatst waar met veel plezier tomaten, komkommers, druiven en bijvoorbeeld pepers worden gekweekt. Ziet u zichzelf dit nog niet onmiddellijk voortzetten dan is de tuinkas door haar ligging ook heel eenvoudig te transformeren tot een gezellige tuinkamer.</p>
Woonkamer	Royale woonkamer met werkkamer, eethoek en sfeerhaard.
Keuken	Keuken met onder en bovenkasten voorzien van inbouwapparatuur.
Badkamer	2 Badkamers voorzien van oa. Inloop douche en wastafel(s) en 1 ligbad.
Verwarming	Cv-ketel middels radiatoren en deels vloerverwarming. Bouwjaar cv-combi ketel: ca. 2023
Duurzaamheidskenmerken	<ul style="list-style-type: none"> • Volledig geïsoleerd waaronder muur-/ dak-/ en vloerisolatie, beglazing HR++, 20 zonnepanelen en nieuwe Hybrid-ready HR CV-ketel (geplaatst in voorjaar 2024).
Energielabel	A
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"> • Vrijstaand woonhuis met 5 slaapkamers; • Woonkamer voorzien van sfeerhaard en plavuizen; • Woonoppervlakte circa 209 m² • Voorzien van centrale verwarming (cv ketel bouwjr. 2023) met deels vloerverwarming; • Een ruime living met een werk/ hobby kamer; • Gelegen nabij voorzieningen waaronder winkels en scholen; • 2 badkamers; • Voorzien van centrale verwarming met deels vloerverwarming;
Perceeloppervlakte	Circa 659 m ²
Inhoud object	Circa 908 m ³
Woonoppervlakte	Circa 209 m ²
Bouwjaar	2001



Vraagprijs **€ 789.000,- k.k.**

Aanvaarding In overleg

Informatie **Assurantiën & Makelaardij Van Hoogen.**
Julianaplein 10-14 9301 LA Roden

☎ 050-5019030

✉ info@vanhoogen-roden.nl

www.vanhoogen-roden.nl

Arjan van Hoogen:

☎ 06-53772206

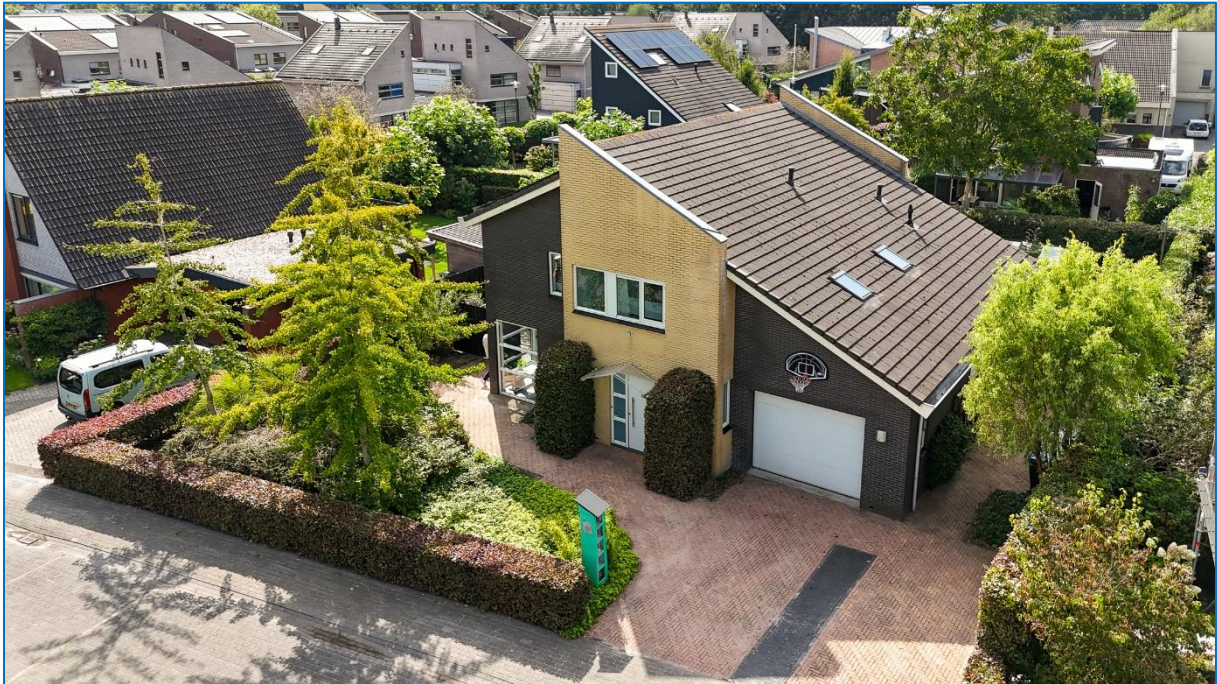
✉ arjan@vanhoogen-roden.nl

Peter Boeters:

☎ 06-28264560

✉ peter@vanhoogen-roden.nl







































































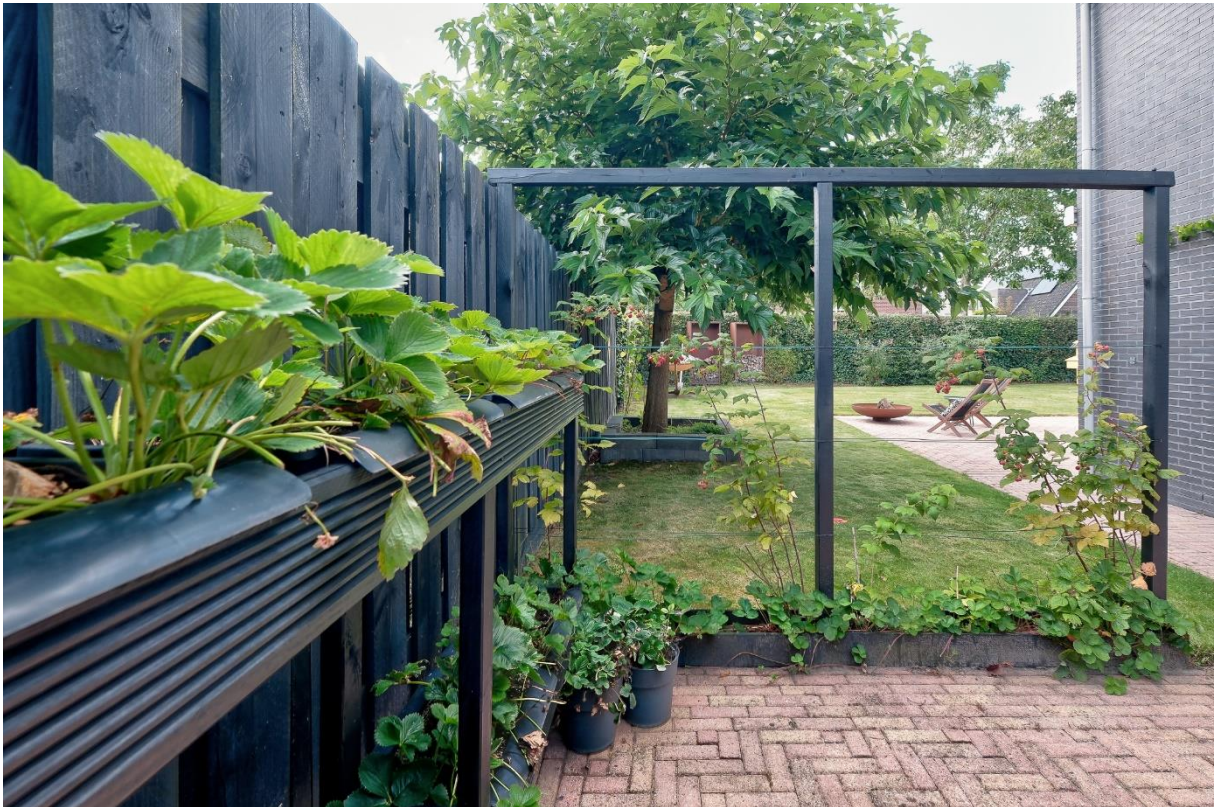
















Documentatie

Alle gegevens in deze brochure zijn uitsluitend bestemd voor belanghebbende. Hoewel wij deze brochure met de grootst mogelijke zorgvuldigheid hebben samengesteld zijn fouten en vergissingen mogelijk en is eigen onderzoek raadzaam. Aan deze gegevens kunnen geen garanties/rechten worden ontleend m.b.t. het object.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een bankgarantie te overleggen, dan wel een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt ten tijde van de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.

Notaris

Koper is gerechtigd ter zake het transport een notaris aan te wijzen. Echter ter zake van de notariskeuze van koper behoudt verkoper zich voor dat die notaris kantoor dient te houden binnen een straal van 25 kilometer vanaf het adres van de verkochte woning.

Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen van meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 24 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt.

