



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



Groningerstraat 3 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

WWW.VANHOOGEN-RODEN.NL

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

Geachte belangstellende,

Allereerst danken wij u, mede namens de eigenaren van de woning aan de **Groningerstraat 3 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	Groningerstraat 3, 9301 LB Roden
Omschrijving en Ligging	<p>Gerenoeverde vrijstaande jaren 30 woning, nabij het centrum van Roden.</p> <p>Deze karakteristieke levensloopbestendige woning is gebouwd in 1930, maar gerenoveerd in 2021 en bevindt zich op loopafstand van het centrum van Roden.</p>
Kadastraal bekend	<p>Gemeente: Roden Sectie: M Perceelnummer: 1561 & 430 Groot: 240 m² Soort eigendom: Volle eigendom</p>
Indeling	<p>Indeling begane grond: Binnenkomst in een lichte hal/entree. Woonkamer met grote raampartijen, glas-in-lood ramen en een open keuken voorzien van inbouwapparatuur (2021). Achter de open keuken bevindt zich een ruimte die eventueel zou kunnen dienen als extra slaapkamer. Apart toilet en badkamer gelegen op de begane grond met ruime inloopdouche, wastafel en aansluitingen voor wasmachine/droger. Via de inbandige berging is de zuidelijk gelegen achtertuin bereikbaar.</p> <p>Indeling eerste verdieping: Overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers, een inloopkast en berging/CV ruimte. Vliering bereikbaar via vlizotrap.</p>
Woonkamer	Woonkamer met open keuken
Keuken	Keuken voorzien van inbouwapparatuur.
Badkamer	Badkamer voorzien van douche en wastafel.
Verwarming	Cv-ketel middels radiatoren en vloerverwarming
Duurzaamheidskenmerken	<ul style="list-style-type: none"> • HR combiketel CW5 (2021) in eigendom; • 9 Zonnepanelen; • Benedenverdieping voorzien van geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming.
Energie label	C
Bijzonderheden	<p>Woonoppervlakte circa 108 m²; Gelegen nabij het centrum van Roden; Eigen oprit;</p>
Perceeloppervlakte	Circa 240 m ²
Inhoud object	Circa 437 m ³



Woonoppervlakte	Circa 108 m ²
Bouwjaar	Oorspronkelijk ca. 1930, 2021 verbouwd.
Vraagprijs	€ 399.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Informatie	<p>Assurantiën & Makelaardij Van Hoogen. Julianaplein 10-14 9301 LA Roden</p> <p>☎ 050-5019030 ✉ info@vanhoogen-roden.nl</p> <p>www.vanhoogen-roden.nl</p> <p>Arjan van Hoogen: ☎ 06-53772206 ✉ arjan@vanhoogen-roden.nl</p> <p>Peter Boeters: ☎ 06-28264560 ✉ peter@vanhoogen-roden.nl</p>



























































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 95 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 woongebouw.



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.

