

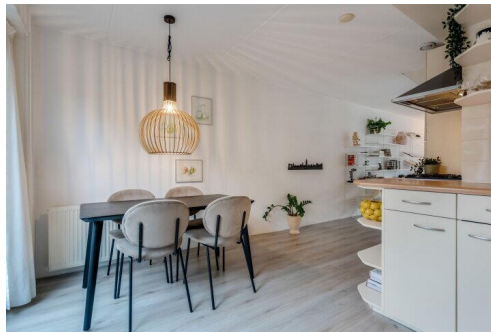
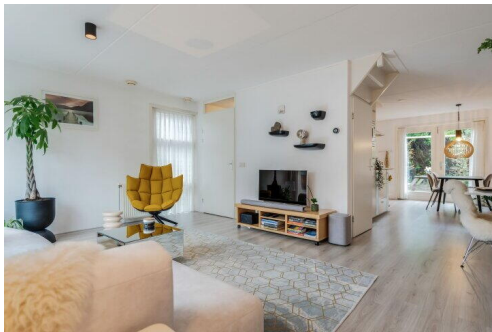
# Roden

Gouwland 12 | Vraagprijs € 379.000 k.k.

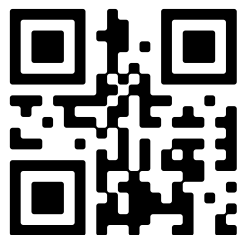


## TE KOOP

[WWW.GOUWLAND12.NL](http://WWW.GOUWLAND12.NL)



**Type object:** 2-onder-1-kapwoning  
**Bouwjaar:** 2001  
**Woonoppervlakte:** 98 m<sup>2</sup>  
**Perceeloppervlakte:** 238 m<sup>2</sup>  
**Inhoud:** 460 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers:** 3 kamers (2 slaapkamers)  
**Website:** [www.gouwland12.nl](http://www.gouwland12.nl)



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

# Omschrijving

## Gouwland 12, 9302 GJ Roden

Op een rustige en kindvriendelijke locatie staat deze energiezuinige twee-onder-een-kapwoning met extra brede garage en een besloten, zonnige tuin op het zuiden. De woning is voorzien van 8 zonnepanelen en biedt een prettige combinatie van comfort, ruimte en een fijne woonomgeving.

Woonoppervlakte: 98 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: 33 m<sup>2</sup>

Inhoud: 460 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: 238 m<sup>2</sup>

---

### OMSCHRIJVING

De woning is gebouwd in 2001 en verkeert in een nette en verzorgde staat. De extra brede garage heeft een oppervlakte van circa 20 m<sup>2</sup>. Op de zolderverdieping bestaat de mogelijkheid om een extra slaapkamer te realiseren.

Meer zien? Bekijk de uitgebreide presentatie op [Gouwland12.nl](http://Gouwland12.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

De woning is gelegen in de ruim opgezette en fraaie woonwijk De 5e Verloting, met veel groenvoorzieningen en diverse speelveldjes.

Het levendige en gastvrije Drentse dorp Roden beschikt over een ruim aanbod aan winkels, sportvoorzieningen en horecagelegenheden en wordt omringd door prachtige natuur. Steden als Groningen en Assen zijn respectievelijk binnen circa 15 en 20 minuten bereikbaar. Daarnaast rijdt er meerdere keren per uur een bus richting Groningen, wat deze locatie zeer geschikt maakt voor woon-werkverkeer.

---

### INDELING

Begane grond:

Hal/entree, toilet en een L-vormige woonkamer die overgaat in de open woonkeuken (samen circa 37m<sup>2</sup>). Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken met achteringang.

Eerste verdieping:

Overloop en twee zeer ruime slaapkamers van respectievelijk circa 15 m<sup>2</sup> en 21 m<sup>2</sup>. Eén van deze kamers is eventueel op te splitsen in twee slaapkamers. Badkamer voorzien van douche, tweede toilet en wastafel.

Tweede verdieping:

Zolderverdieping van circa 12 m<sup>2</sup> met de mogelijkheid om hier een extra slaapkamer te realiseren.

Garage:

Extra brede garage van circa 6,0 x 3,4 meter.

Tuin:

De zonnige, besloten tuin is gelegen op het zuiden, waar u tot in de late uurtjes van de zon kunt genieten.

---

#### BIJZONDERHEDEN

- Volledig geïsoleerde woning
- Hele woning HR glas
- 8 zonnepanelen (2023)
- Warmteterugwininstallatie (WTW)
- HR CV-ketel (2016)
- Nette keuken met inbouwapparatuur

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—precies zoals u deze bij een bezichtiging zult ervaren.

Wilt u nog meer inzicht? Bekijk dan de digitale rondleiding: hiermee krijgt u een gedetailleerd beeld en kunt u zich eenvoudig een goede voorstelling maken van de indeling en de ruimtes. Lees de volledige omschrijving

## Kenmerken

|              |                |
|--------------|----------------|
| Vraagprijs:  | € 379.000 k.k. |
| Aanvaarding: | In overleg     |

## Bouw

|              |                                      |
|--------------|--------------------------------------|
| Object type: | Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning |
| Soort bouw:  | Bestaande bouw                       |
| Bouwjaar:    | 2001                                 |
| Soort dak:   | Lessenaardak bedekt met pannen       |

## Oppervlakte en inhoud

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Woonoppervlakte:             | 98 m²  |
| Perceeloppervlakte:          | 238 m² |
| Inhoud:                      | 460 m³ |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 5 m²   |

## Indeling

|                        |                                           |
|------------------------|-------------------------------------------|
| Aantal kamers:         | 3 kamers (2 slaapkamers)                  |
| Aantal badkamers:      | 1 badkamer en 1 apart toilet              |
| Badkamervoorzieningen: | Douche, toilet, en wastafel               |
| Aantal woonlagen:      | 2 woonlagen en een zolder                 |
| Voorzieningen:         | Glasvezelkabel, TV kabel, en zonnepanelen |

## Energie

|               |                                                                                       |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Energielabel: | A                                                                                     |
| Isolatie:     | Dakisolatie, dubbel glas, hr-glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd |
| Verwarming:   | Cv-ketel en warmte terugwininstallatie                                                |
| Warm water:   | Cv-ketel                                                                              |
| Cv ketel:     | Intergas (gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom)                                 |

## Buitenruimte

|          |                                                      |
|----------|------------------------------------------------------|
| Ligging: | Aan rustige weg, in bosrijke omgeving en in woonwijk |
| Tuin:    | Achtertuin en voortuin                               |

|              |                                                          |
|--------------|----------------------------------------------------------|
| Achtertuint: | 99 m <sup>2</sup> (10,65 meter diep en 9,30 meter breed) |
|--------------|----------------------------------------------------------|

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Ligging tuin: | Gelegen op het zuiden |
|---------------|-----------------------|

## Bergruimte

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

## Garage

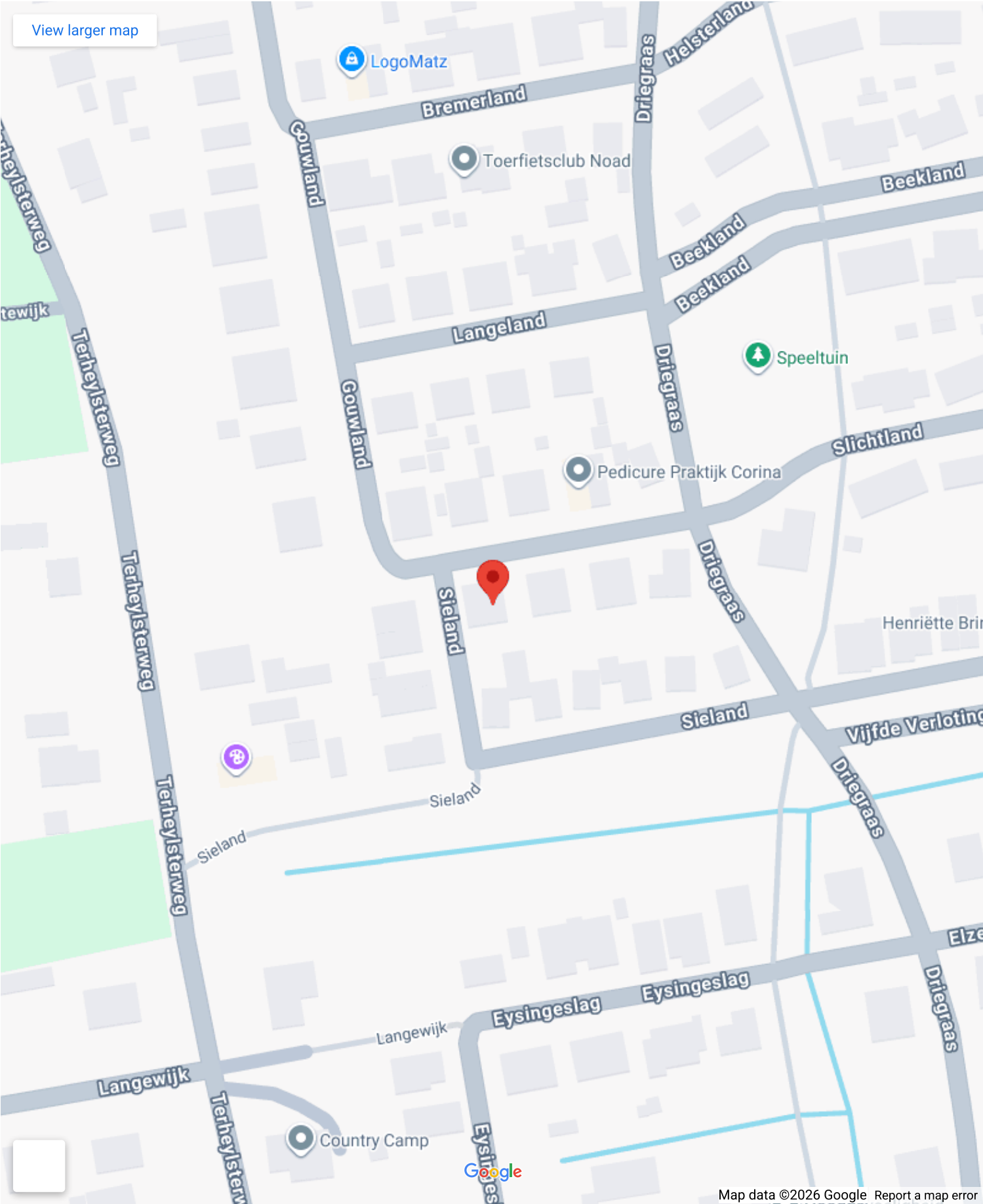
|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Soort garage: | Aangebouwde stenen garage |
|---------------|---------------------------|

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Capaciteit garage: | 1 auto |
|--------------------|--------|

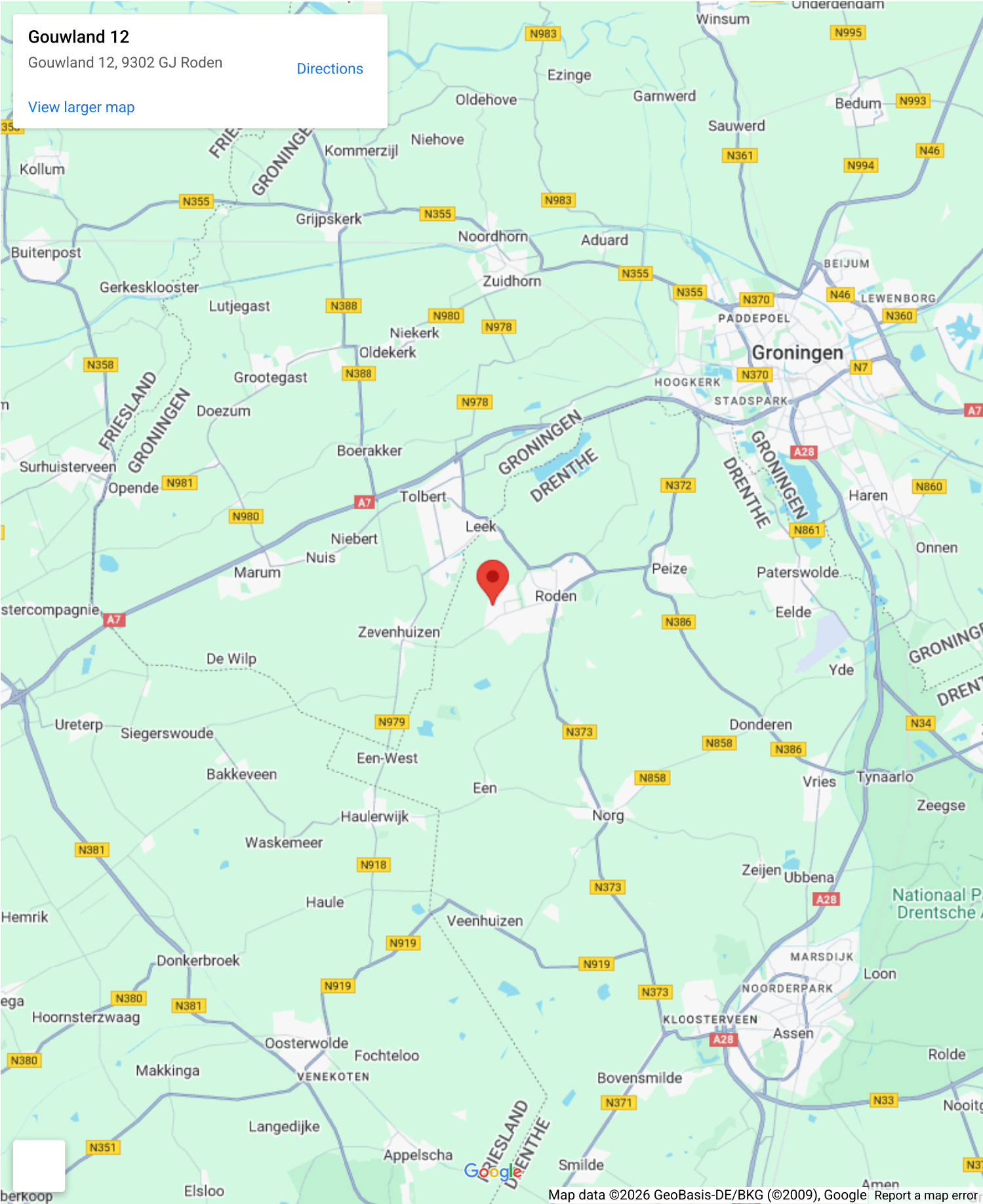
|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Voorzieningen garage: | Elektra |
|-----------------------|---------|

|                  |               |
|------------------|---------------|
| Isolatie garage: | Geen isolatie |
|------------------|---------------|

# Op de kaart

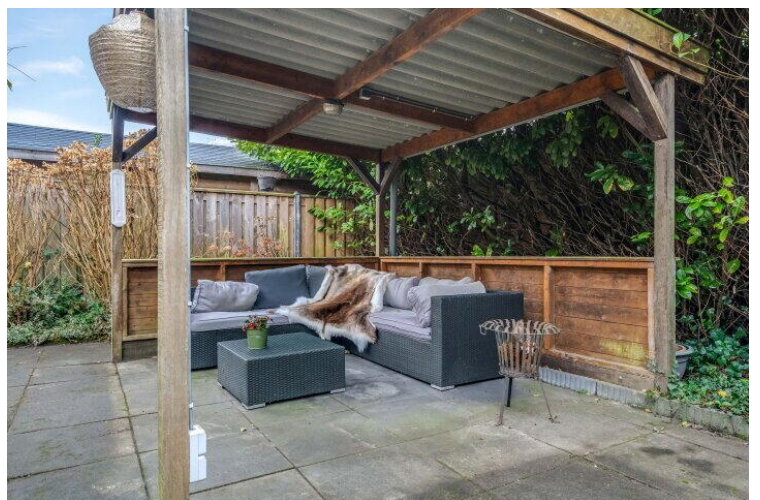


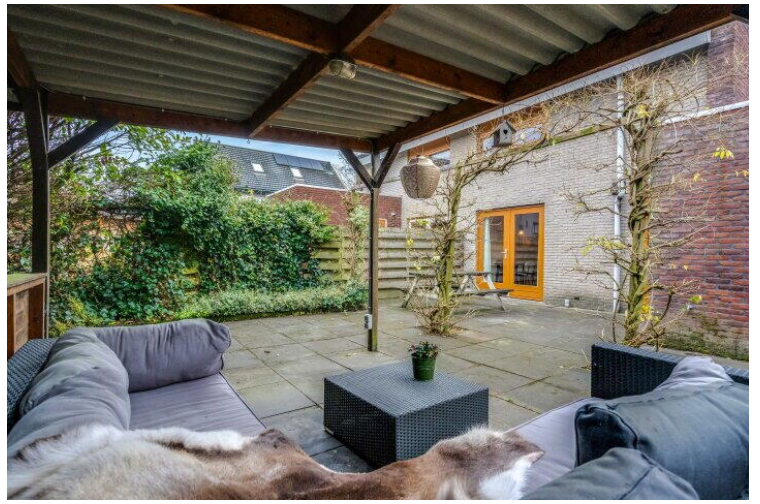
# Op de kaart

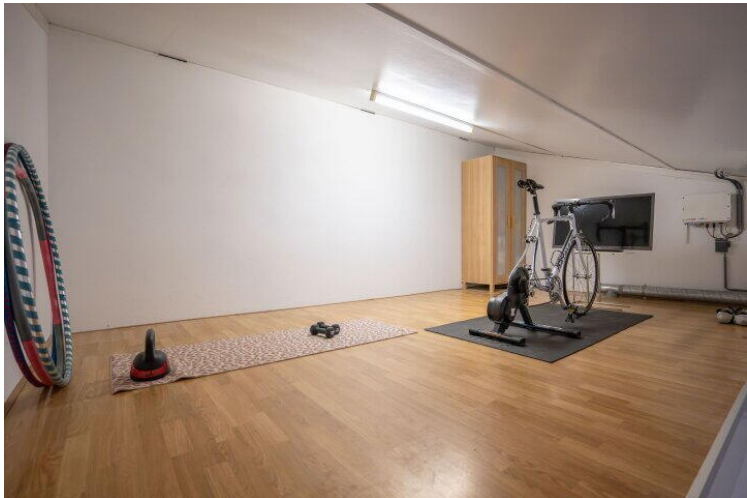






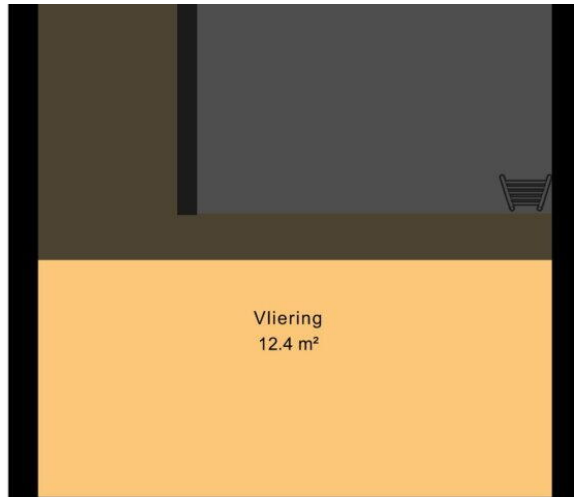




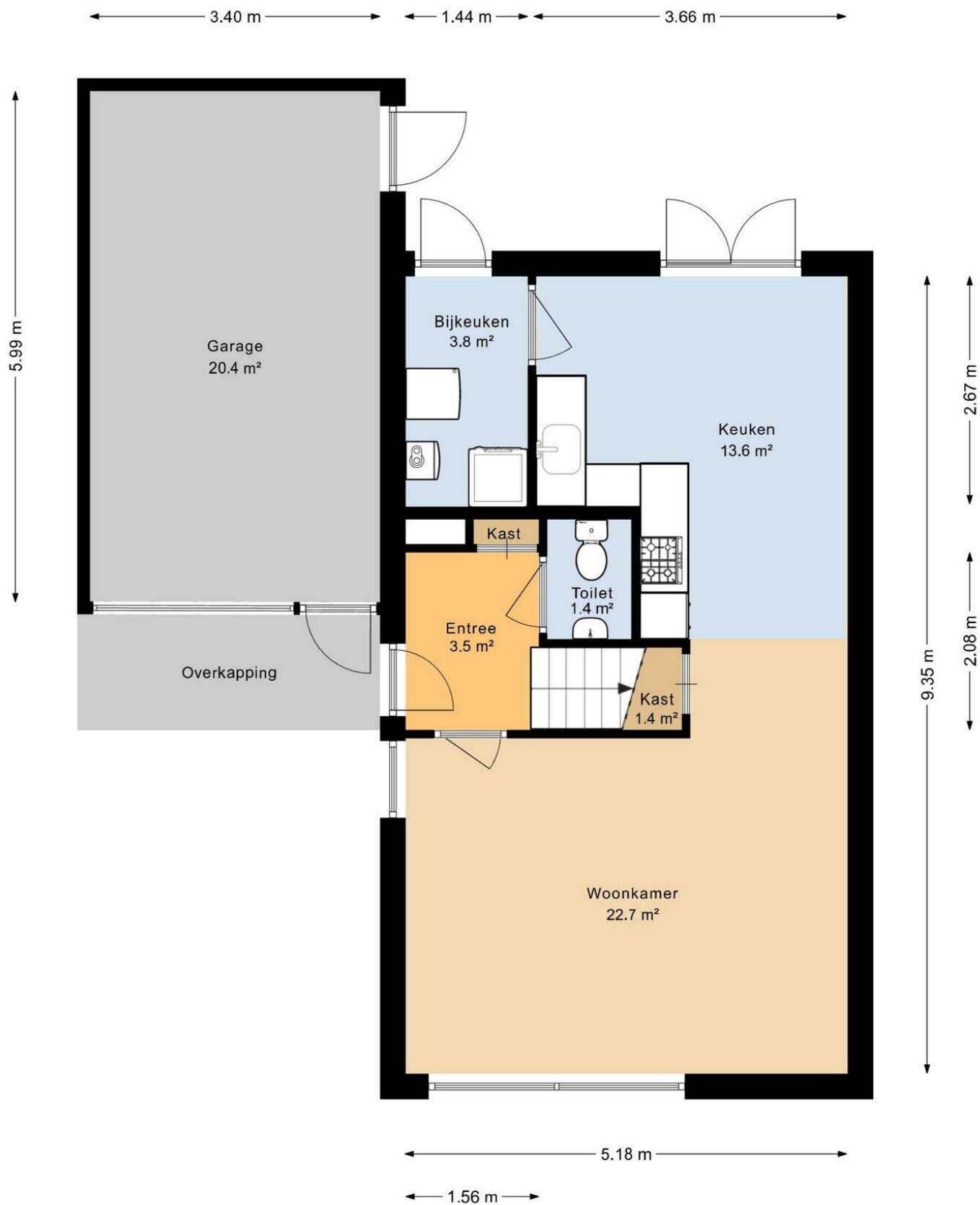


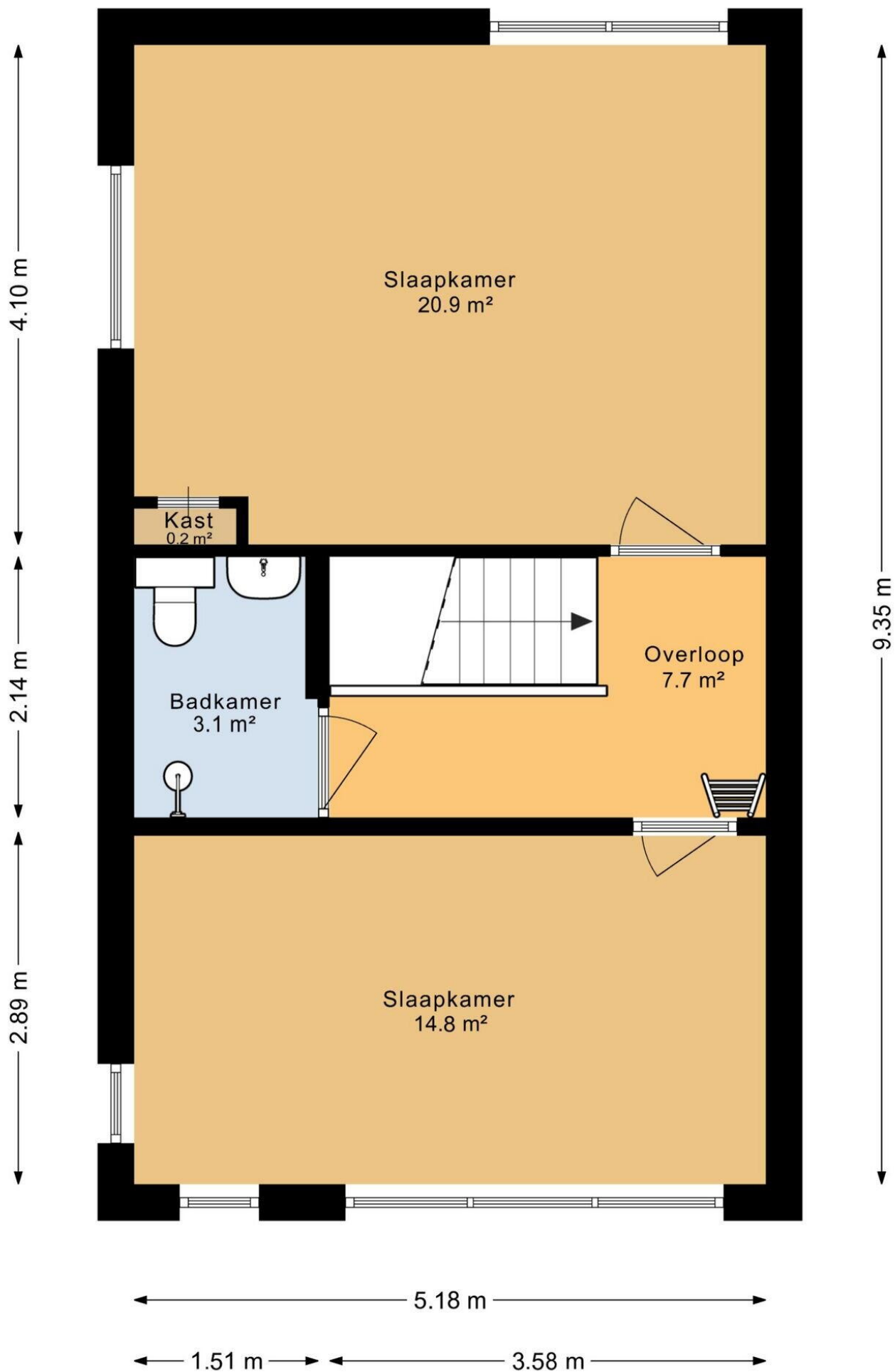


5.14 m



2.29 m





# Gouwland 12

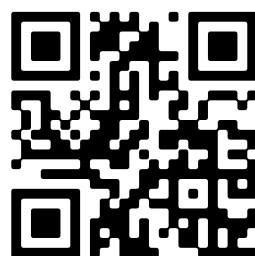
[www.gouwland12.nl](http://www.gouwland12.nl)



## Peter's makelaardij

Brink 37  
9301 JK, Roden

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



Scan Mij!