

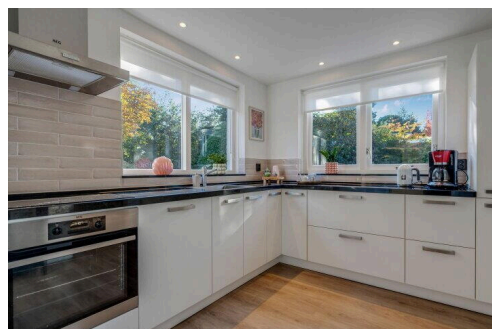
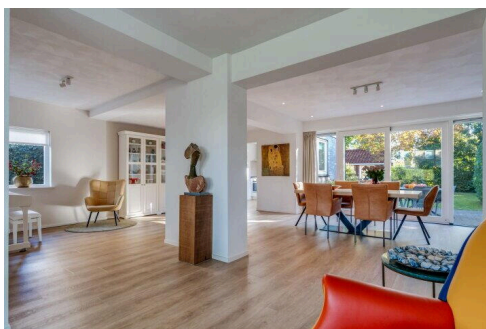
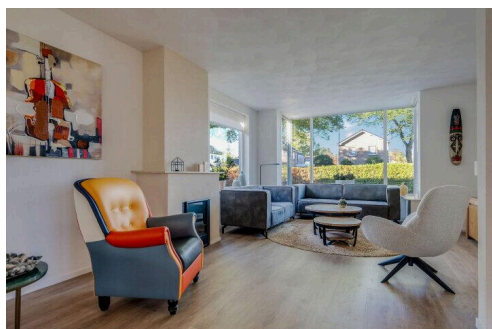
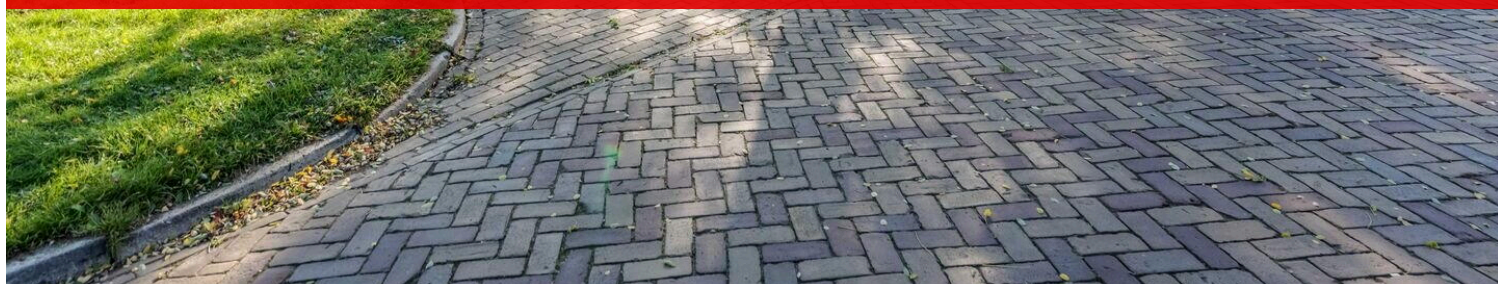
Roden

Acacialaan 9 | Vraagprijs € 689.000 k.k.

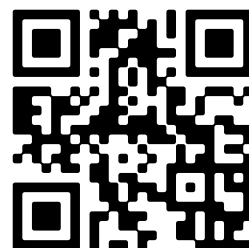


TE KOOP

WWW.ACACIALAAN-9.NL



Type object:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1960
Woonoppervlakte:	163 m ²
Perceeloppervlakte:	676 m ²
Inhoud:	638 m ³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.acacialaan-9.nl



www.peters-makelaardij.nl | 050 - 204 2221

Omschrijving

Acacialaan 9, 9301 MP Roden

Royaal wonen, met het comfort van een slaapkamer en moderne badkamer op de begane grond én het centrum van Roden op loopafstand! Deze instapklare, gemoderniseerde woning is royaal uitgebouwd en biedt een vergrote woonkamer, een nieuwe keuken en volop leefruimte.

Woonoppervlakte: 163 m²

Inhoud: 638 m³

Perceeloppervlakte: 676 m²

OMSCHRIJVING

Aan een rustige, brede straat op loopafstand van het centrum van Roden staat deze verrassend ruime, levensloopbestendige woning. De woning is in 2022 uitgebouwd en dankzij de vele raampartijen geniet u van een prettige lichtinval. In de ruime, besloten achtertuin staat een Scandinavisch houten chalet: een fijne plek voor uw hobby of om als zomerkamer te gebruiken, en mogelijk ook geschikt als gastenverblijf.

Meer zien? Bekijk de uitgebreide presentatie op Acacialaan9.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 krijgt u alvast een goed beeld van de indeling en de ruimtes!

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: prettig voor uw woon-werkverkeer of een bezoek aan de stad.

INDELING

Begane grond: hal/entree, toilet en kelder. De royale woonkamer van maar liefst 60 m² strekt zich uit van de straatzijde tot de tuinzijde en heeft een schuifpui naar de achtertuin. Aan de woonkamer grenst een ruime slaapkamer van 14 m² met aansluitend een moderne badkamer, voorzien van een grote inloopdouche, een tweede toilet en een wastafelmeubel. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken van 9 m² met inbouwapparatuur. Aansluitend aan de keuken een royale bijkeuken en een berging, samen 15 m² groot.

Etage: overloop, drie slaapkamers 4.8m², 9.8m² en 10.6m², een balkon en een badkamer met een douche, een derde toilet en een wastafel, inloopkast

Zolder: via een vlizotrap bereikbare bergzolder.

Het Scandinavische houten chalet in de tuin is bij uitstek geschikt als zomerkamer of hobbyruimte en kan mogelijk ook als gastenverblijf worden gebruikt.

Tuin: de ruime, besloten achtertuin grenst aan de grote tuinen van de achterburen. Hierdoor ervaart u veel privacy en een heerlijk gevoel van ruimte: een beschutte plek waar de woonwijk even ver weg lijkt.

BIJZONDERHEDEN

- Vloerverwarming op de begane grond
- De woning is volledig geïsoleerd
- Gedeeltelijk voorzien van HR++glas
- Moderne witte keuken met granieten aanrechtblad en inbouwapparatuur
- Vernieuwde elektrische bedrading en meterkast
- Drie fasen (krachtsroom) aanwezig, met mogelijkheden voor bijvoorbeeld een auto oplaad voorziening, een warmtepomp etc.....
- Platte daken vernieuwd in 2022
- Zinken goten vernieuwd
- Schilderwerk uitgevoerd in 2025
- Riolering vernieuwd
- Intergas HR-cv-ketel uit 2020
- Waterontharder aanwezig
- Hordeuren bij de schuifpuien beneden, Rolluiken boven.

Kortom een prachtige instapklare woning die u gezien moet hebben. Maak gauw een afspraak

Onze foto's zijn gemaakt met een standaardlens, zonder groothoek. Hierdoor geven ze een realistisch beeld van de ruimtes en krijgt u een goede indruk van de verhoudingen in de woning.

Wilt u nog meer inzicht? Bekijk dan de digitale rondleiding en ontdek de indeling en de verschillende ruimtes. Wilt u zelf ervaren hoeveel ruimte en comfort deze woning biedt? Neem dan contact op met Peter's Makelaardij voor een bezichtiging. U bent van harte welkom!

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 689.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1960
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	163 m²
Perceeloppervlakte:	676 m²
Inhoud:	638 m³
Overige inpandige ruimte:	2 m²
Externe bergruimte:	16 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	3 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Inloopdouche, 2 toiletten, 2 wastafelmeubels, en douche
Aantal woonlagen:	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen:	Glasvezelkabel, rookkanaal, schuifpui, en TV kabel

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, hr+ glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas (gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

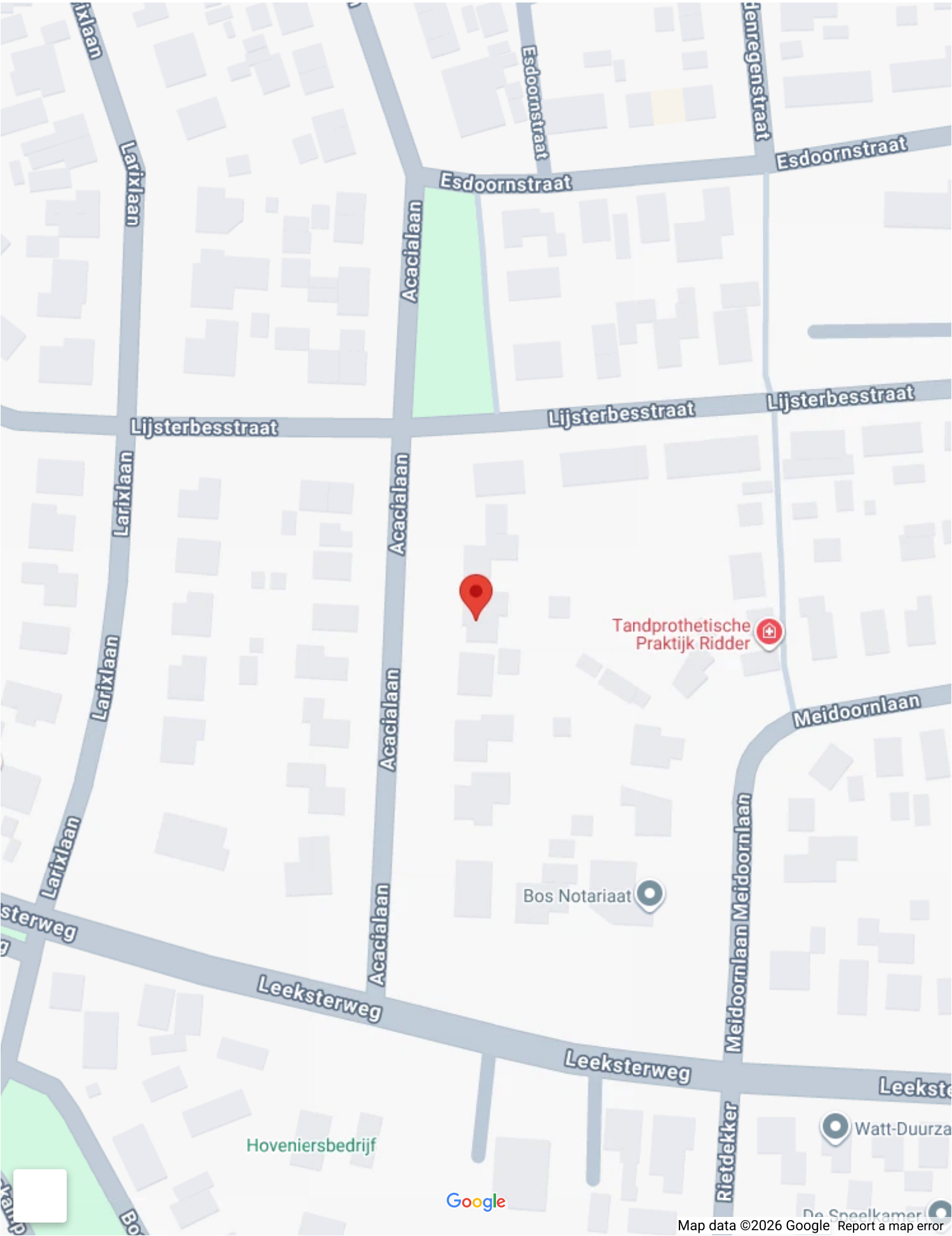
Buitenruimte

Tuin:	Achtertuint, voortuin en zijtuint
Achtertuint:	Achtertuint, voortuin en zijtuint 340 m²
Ligging tuint:	Gelegen op het zuidoosten bereikbaar via achterom

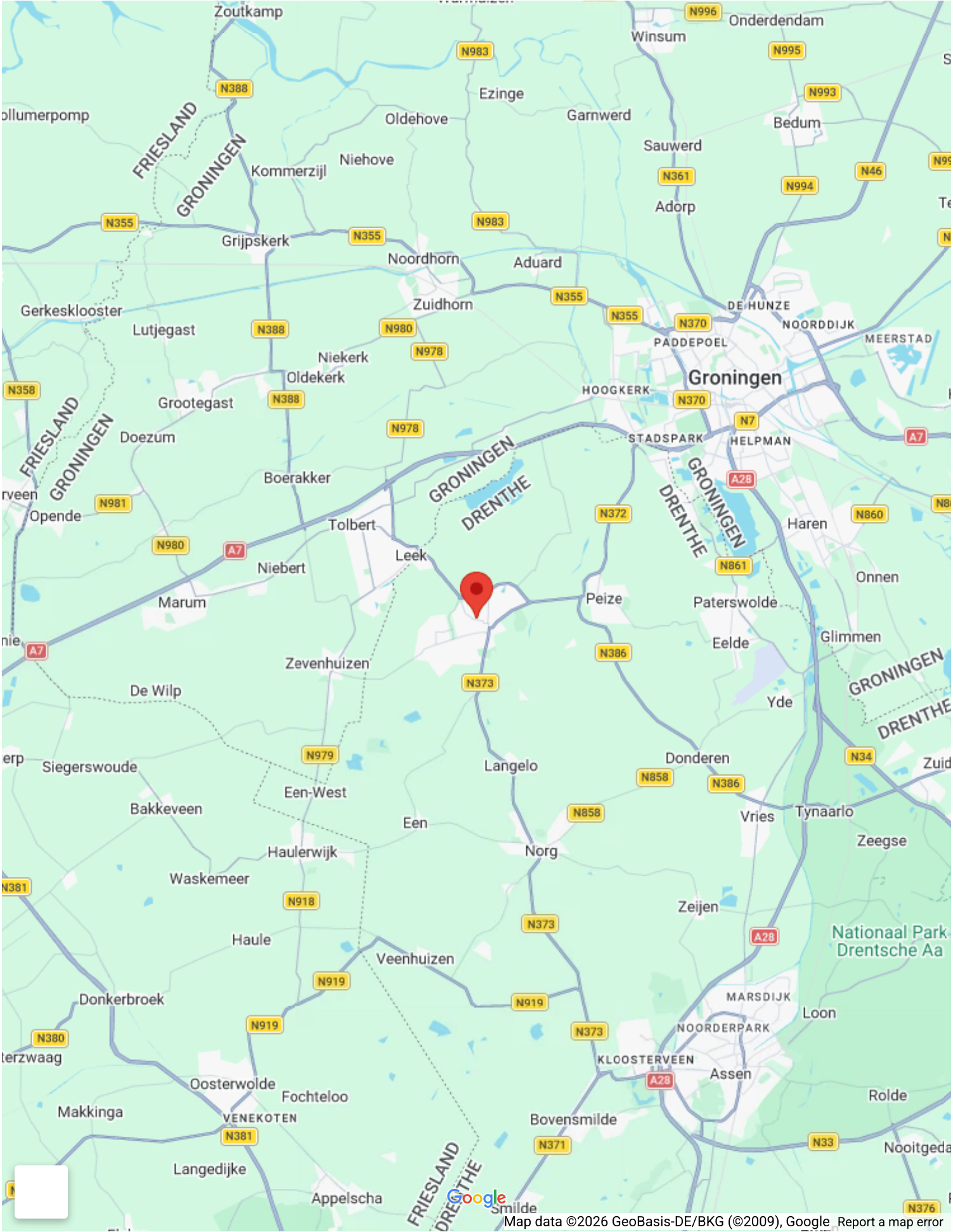
Bergruimte

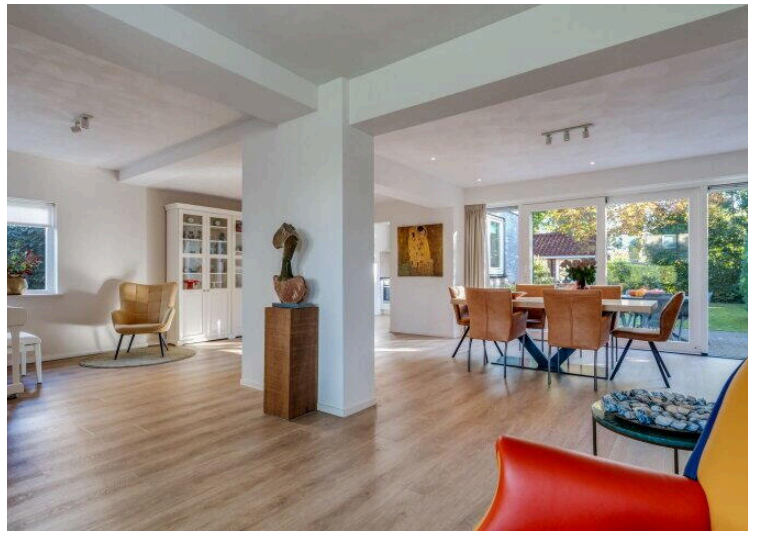
Schuur berging:	Aangebouwde stenen berging
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein

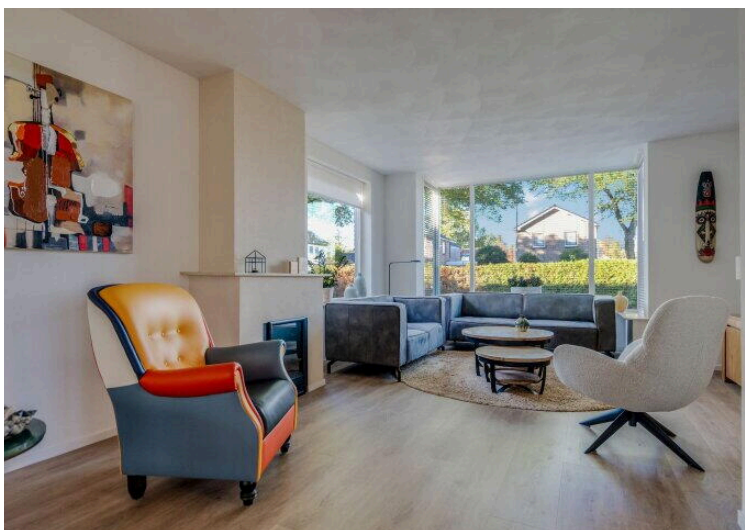
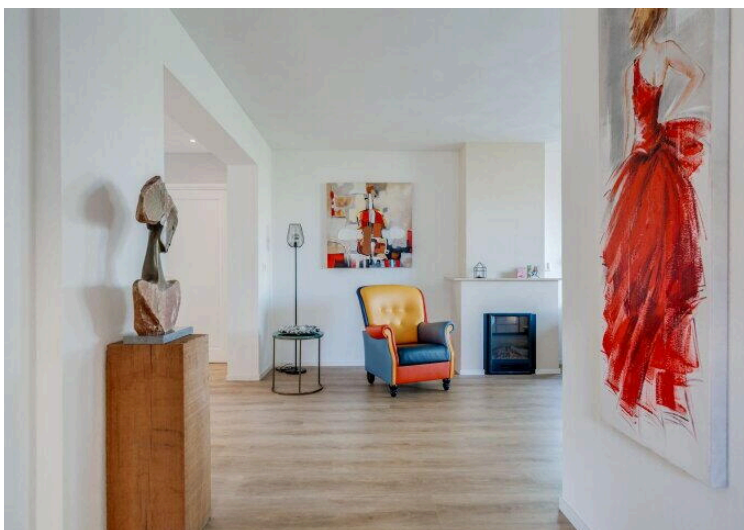
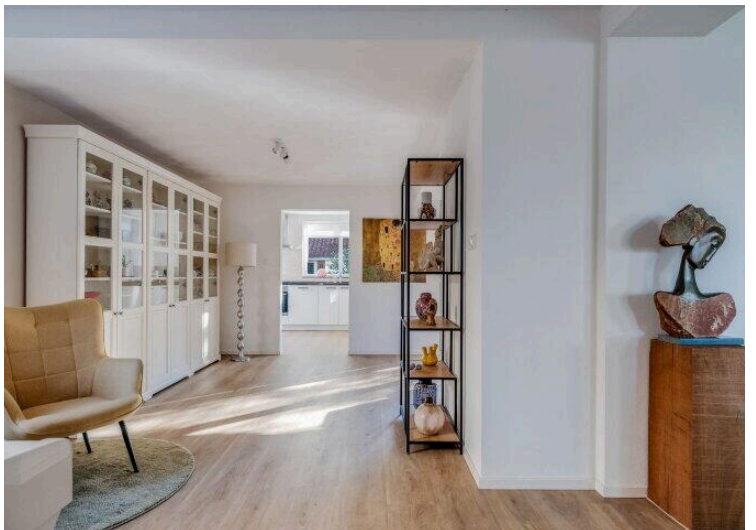
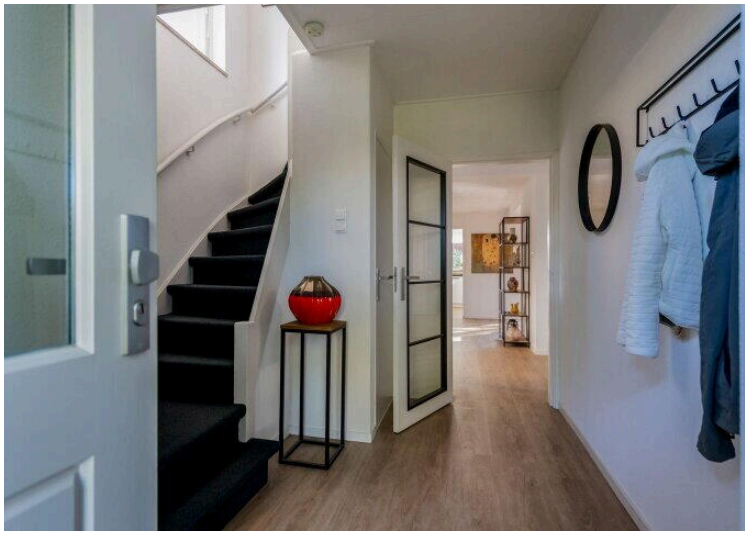
Op de kaart

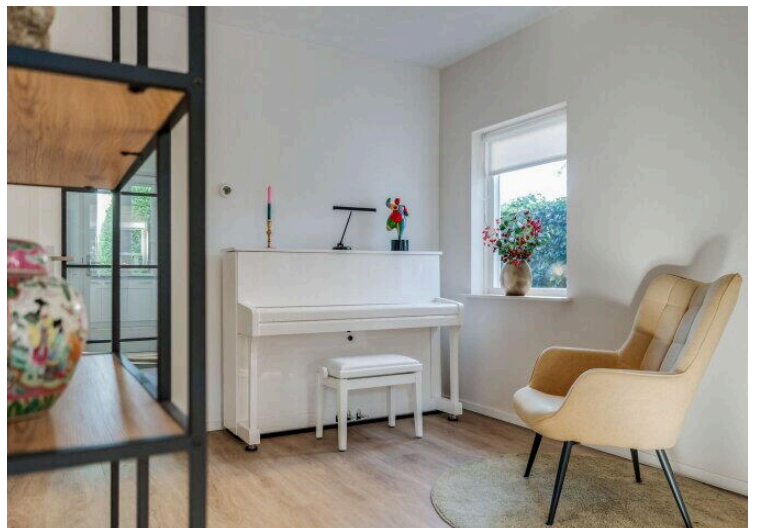
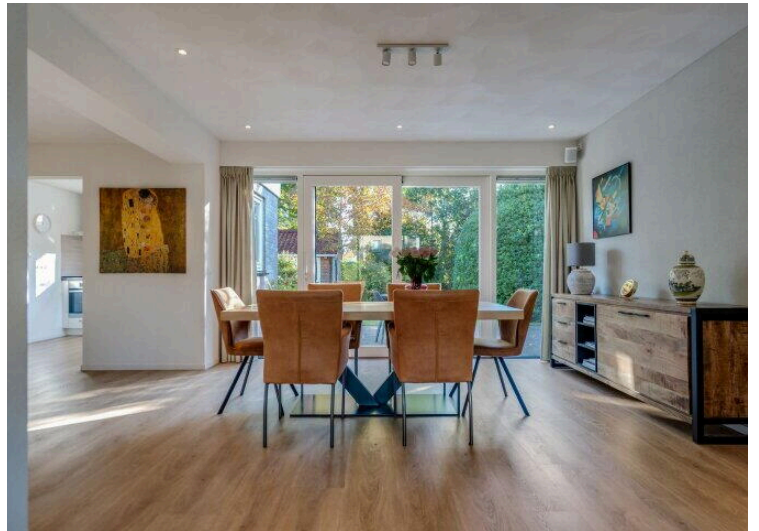
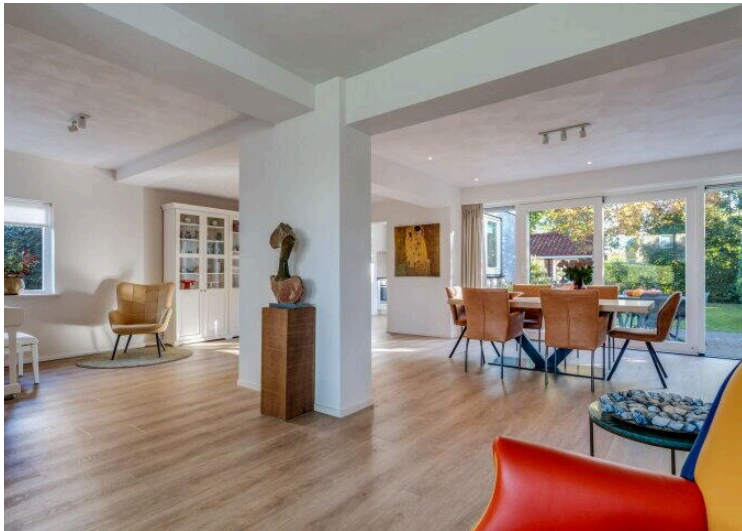


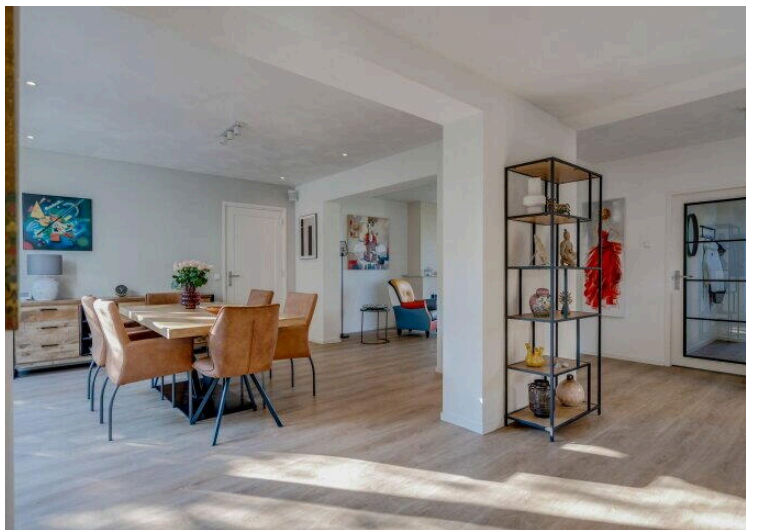
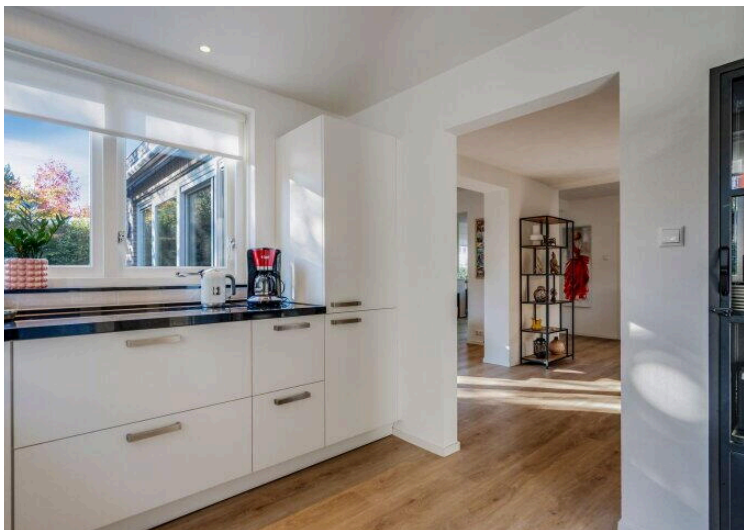
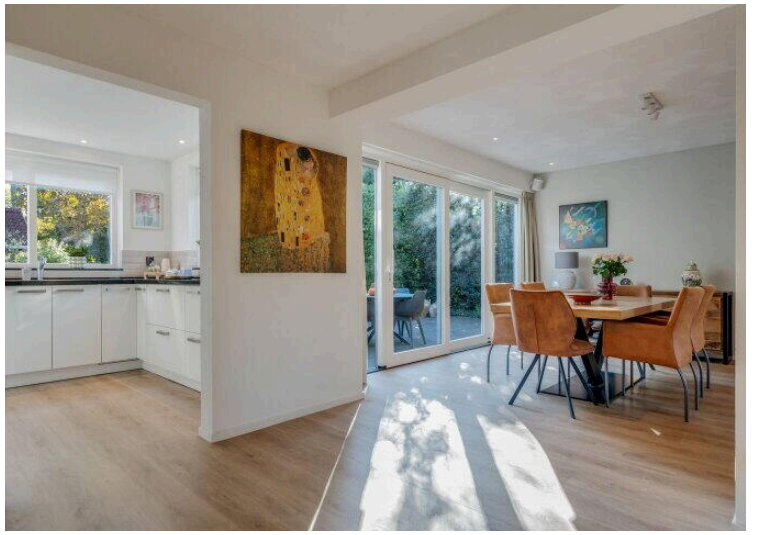
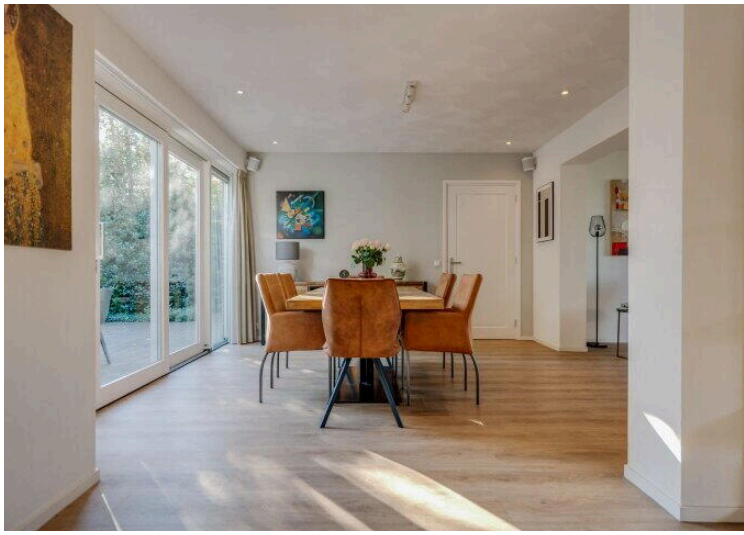
Op de kaart

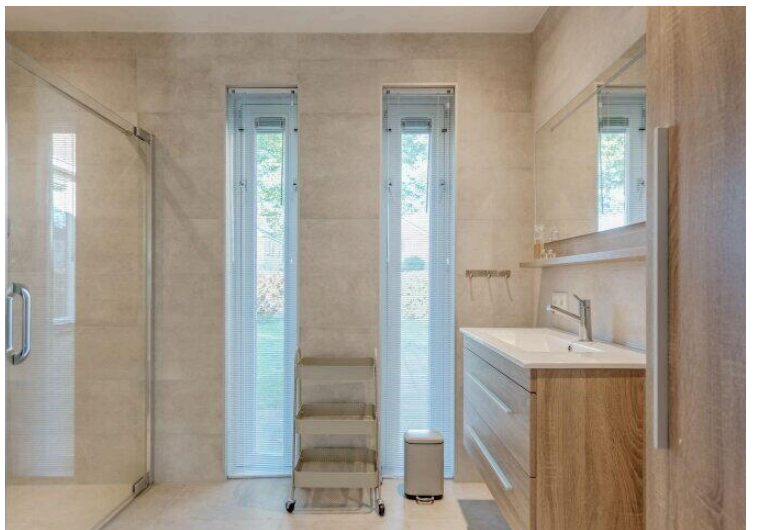
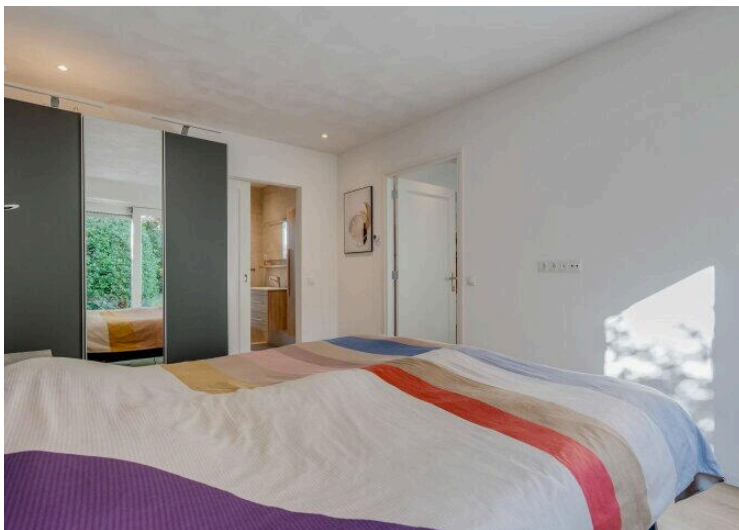
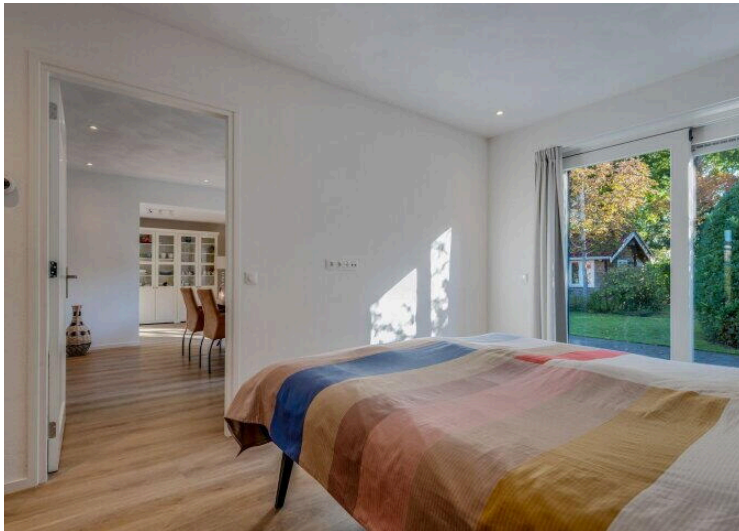




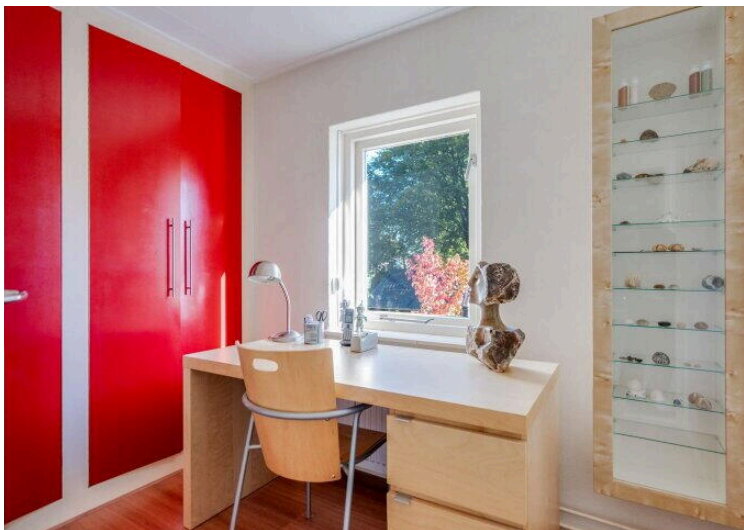
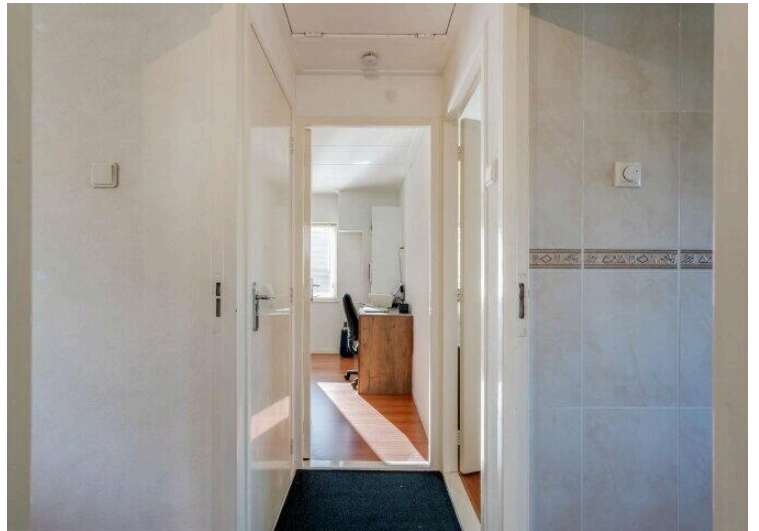
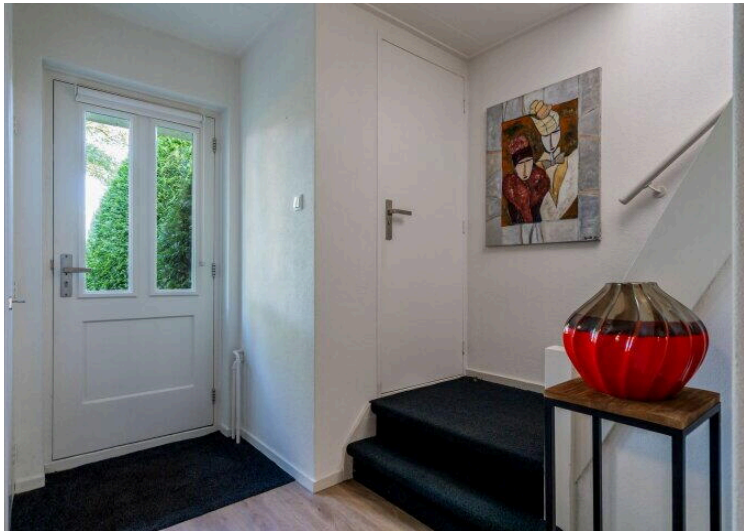




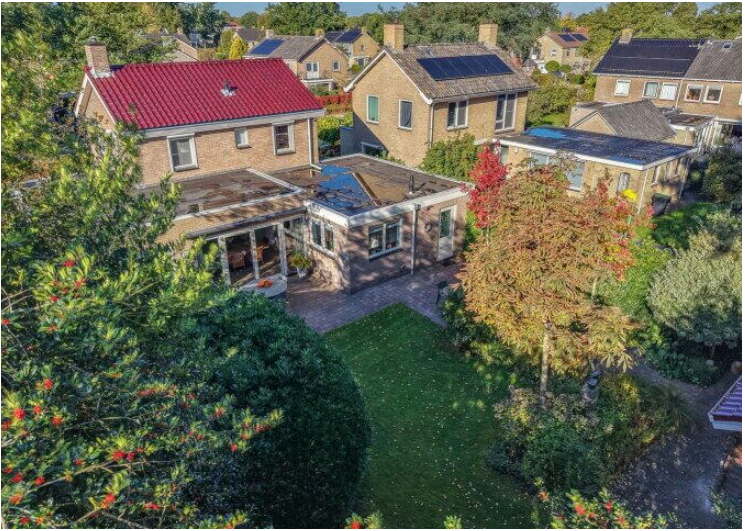












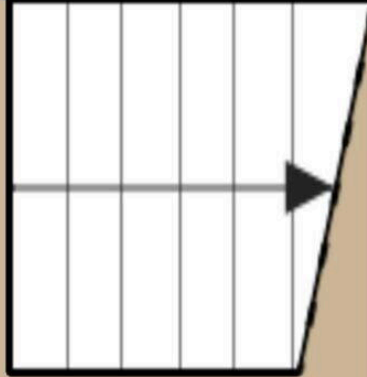




← 1.09 m →

3.45 m

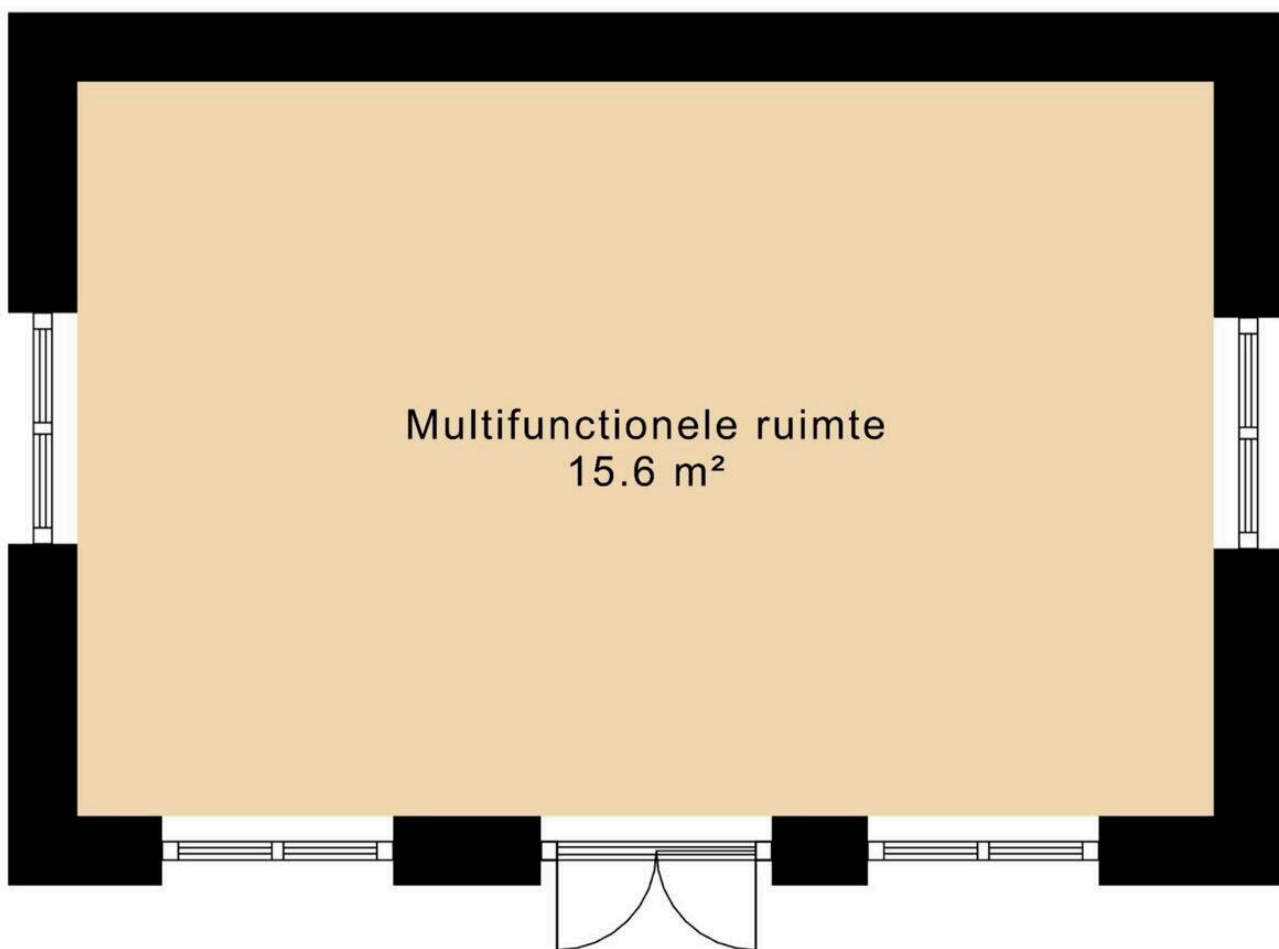
Kelder
3.8 m²



4.92 m

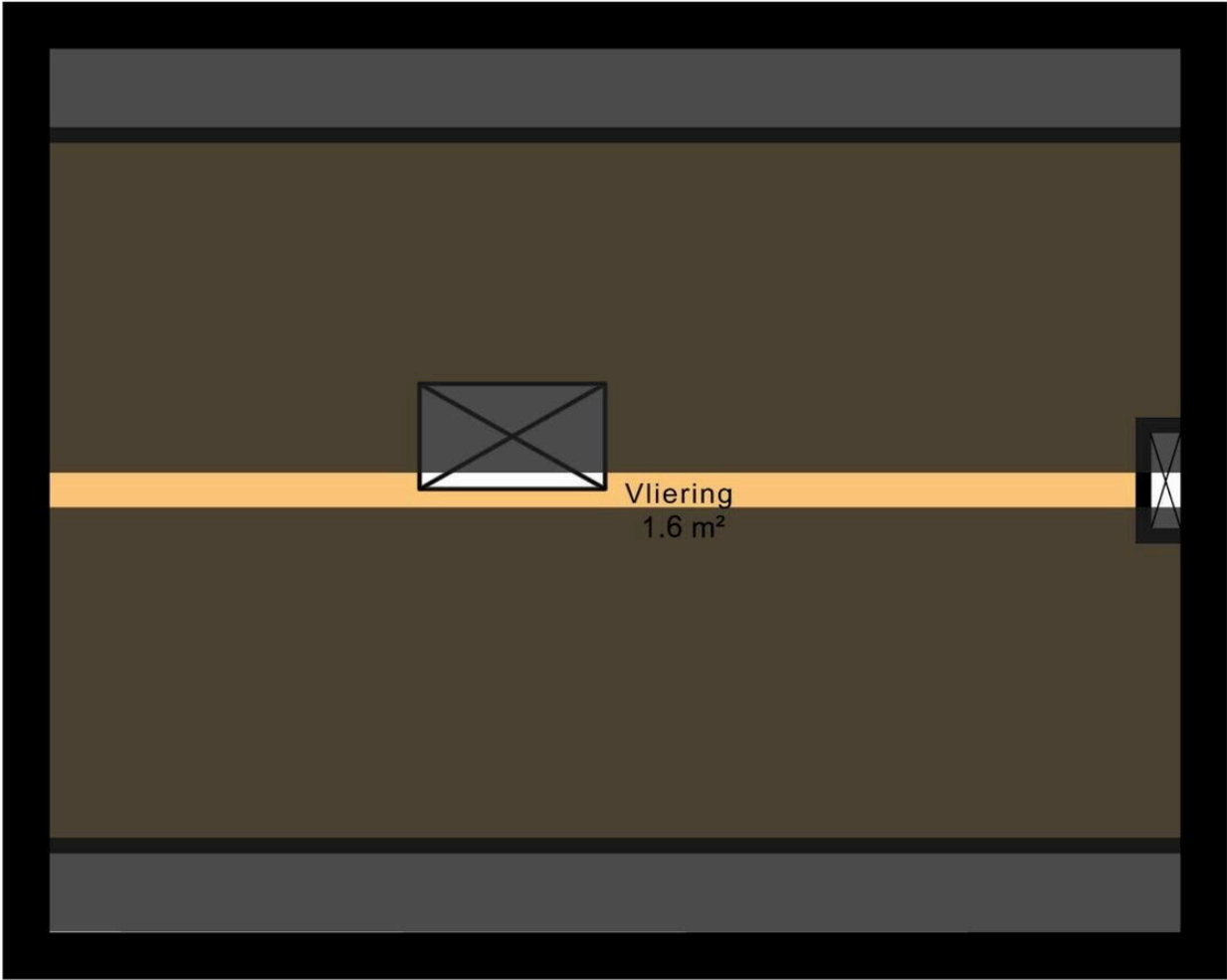
3.18 m

Multifunctionele ruimte
15.6 m²



7.21 m

4.43 m



5.63 m

Acacialaan 9

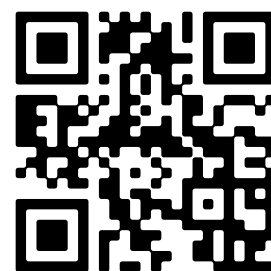
www.acacialaan-9.nl



Peter's makelaardij

Brink 37
9301 JK, Roden

www.peters-makelaardij.nl
050 - 204 2221



Scan Mij!