

TE KOOP



Meerweg 109
Kropswolde

Alfred⁺
makelaars & adviseurs

050 534 45 33 | welkom@alfredbakker.nl | www.alfredbakker.nl



KENMERKEN



Bouwjaar	2005
Woonoppervlakte	291 m ²
Perceeloppervlakte	1568 m ²
Inhoud	1622 m ³
Aantal Kamers	6
Aantal Slaapkamers	5
Soort Woning	Villa
Aantal Woonlagen	3
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
Energielabel	dubbel glas, volledig geïsoleerd
Verwarming	A
Warm Water	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk,
Externe Bergruimte	warmtepomp
Tuin Oppervlakte	C.v.-ketel
Type Tuin	15 m ²

OMSCHRIJVING

Riante villa op toplocatie aan het Zuidlaardermeer!

Ervaar een permanent vakantiegevoel in Meerwijck. Deze fantastische villawijk ligt aan de oevers van het Zuidlaardermeer in een geweldig gebied dat is omgeven voor natuur, bos en water. Aan de buitenrand van de waterwijk Meerwijck staan de riantste, onder architectuur ontworpen villa's. Dit landhuis uit 2005 is gelegen op een riant perceel met als onderscheidend vermogen het vrije uitzicht over het water en voorgelegen natuurgebied. De woning is gebouwd in de Mediteraanse landhuisstijl en kenmerkt zich door een zeer ruim woonplattegrond met heel veel lichtinval. Bij de realisatie is veel aandacht besteedt aan de zichtlijnen op het omliggende natuurschoon. Vanuit de woonkamer en keuken verkrijgt u een prachtig uitzicht en geniet de woning veel lichtinval. De huidige eigenaren hebben de woning ontworpen met 2 werk/c.q. slaapkamers op de begane grond waardoor de woning levensloopbestendig is. Op de verdieping bevinden zich nog 3 slaapkamers, 2 badkamers en een tweetal bergingen die eventueel getransformeerd kunnen worden tot woonruimte indien gewenst.

De woning is goed geïsoleerd, heeft volledig kunststof kozijnen en wordt verwarmd middels een warmtepomp. Tevens heeft de woning 12 zonnepanelen en beschikt de begane grond over vloerverwarming. Al met al staat deze woning garant voor veel wooncomfort.

De villa is gelegen op een breed perceel van 1.568 m2 met een optimale zonligging. De terrassen aan de waterkant genieten van ochtend-, middag en avondzon. De voorzijde met patio biedt een beschutte zit op het zuiden alwaar u veel privacy heeft. De tuin heeft een overdekte aanlegplaats om een riante boot aan te leggen alsmede een L-steiger. Aan de zijkant bevindt zich nog een tweetal stenen bergingen met op het dak hiervan de zonnepanelen. Vanuit de achtertuin vaart u binnen 5 minuten op het Zuidlaardermeer met een strand, vele paviljoens en recreatievoorzieningen.

Meerwijck ligt in een prachtig natuurgebied met

bossen, polders, vergezichten en natuurlijk het Zuidlaardermeer. De basisschool van Kropswolde bevindt zich op 500 m afstand. Het treinstation van Kropswolde is op 5 fietsminuten afstand gelegen (4x per uur een trein naar Groningen, ca. 12 min reistijd). Binnen een aantal minuten is de A7 bereikbaar waardoor de stad Groningen ook met de auto snel en eenvoudig te bereiken is.

Indeling: Begane grond:

Entree/hal met garderobe, trapopgang naar de verdieping, toilet met fontein en toegang tot de provisiekelder. Vanuit de hal bevindt zich in de linkervleugel van het huis de riante woonkamer met haard en uitzicht over de voortuin en het voorgelegen natuurgebied. Tevens bevindt zich aangrenzend aan de woonkamer de 1e werkkamer. De rechtervleugel van de woning biedt de ruime werkkamer met doorloop naar de inpandige garage alwaar u ruim 2 auto's parkeert. Tussen de twee vleugels in bereikt u vanuit de hal de woonkeuken met achtergelegen bijkeuken. De bijkeuken is zodanig ontworpen dat deze ook eenvoudig getransformeerd kan worden tot badkamer aangrenzend aan de grootste werkkamer. Hierdoor ontstaat een perfecte slaapkamer met badkamer en-suite op de begane grond. Vanuit de garage is middels een vaste trap een ruime zolderverdieping met betovloer en dakraam. De ideale chill- of gameroom hoewel het nu dienst doet als perfecte bergzolder.

1e verdieping:

Overloop, 3 slaapkamers waaronder de master bedroom aan de voorzijde van het huis. Deze slaapkamer beschikt over inbouwkasten, een volledig geoutilleerde badkamer en suite en een ruim balkon op het zuiden. De overige slaapkamers op de verdieping bevinden zich aan de achterzijde van het huis en delen een tweede badkamer met douche, toilet en dubbele wastafel.

Vanaf de overloop leidt een vlizotrap naar een riante torenkamer. Hier bevindt zich een dakkapel en dakraam en staat ook de warmtepomp. Door realisatie van een vaste trap kan hier een geweldige loft-achtige slaapkamer ontstaan waarbij het woonoppervlak ver over de 300 m2 gaat.





















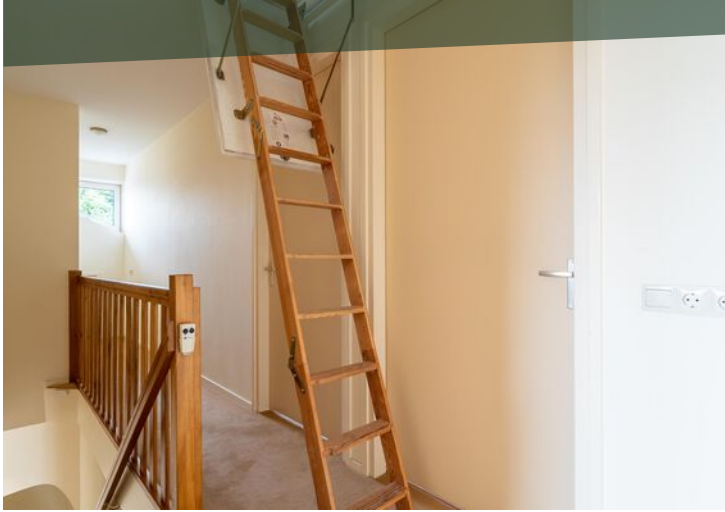








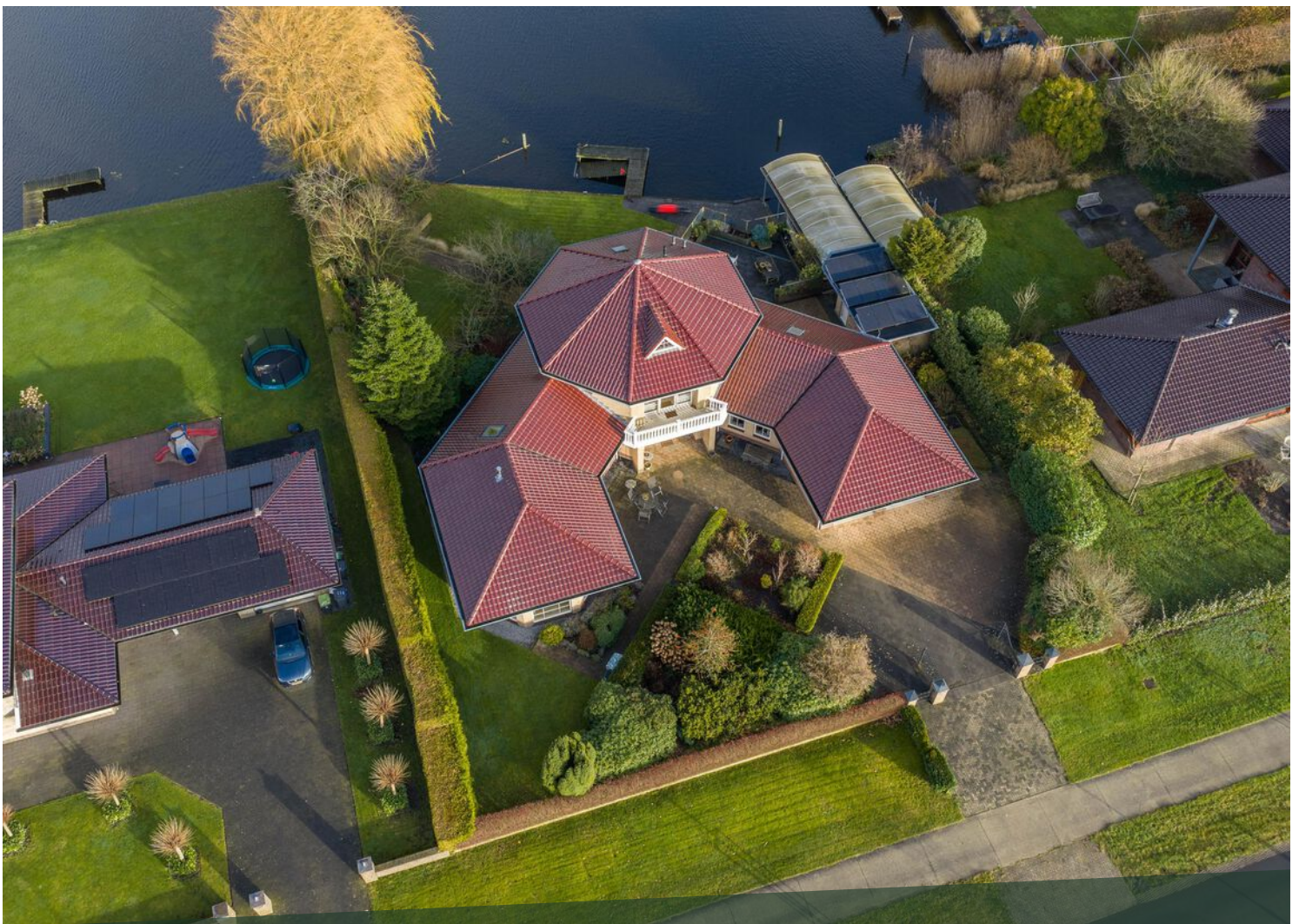








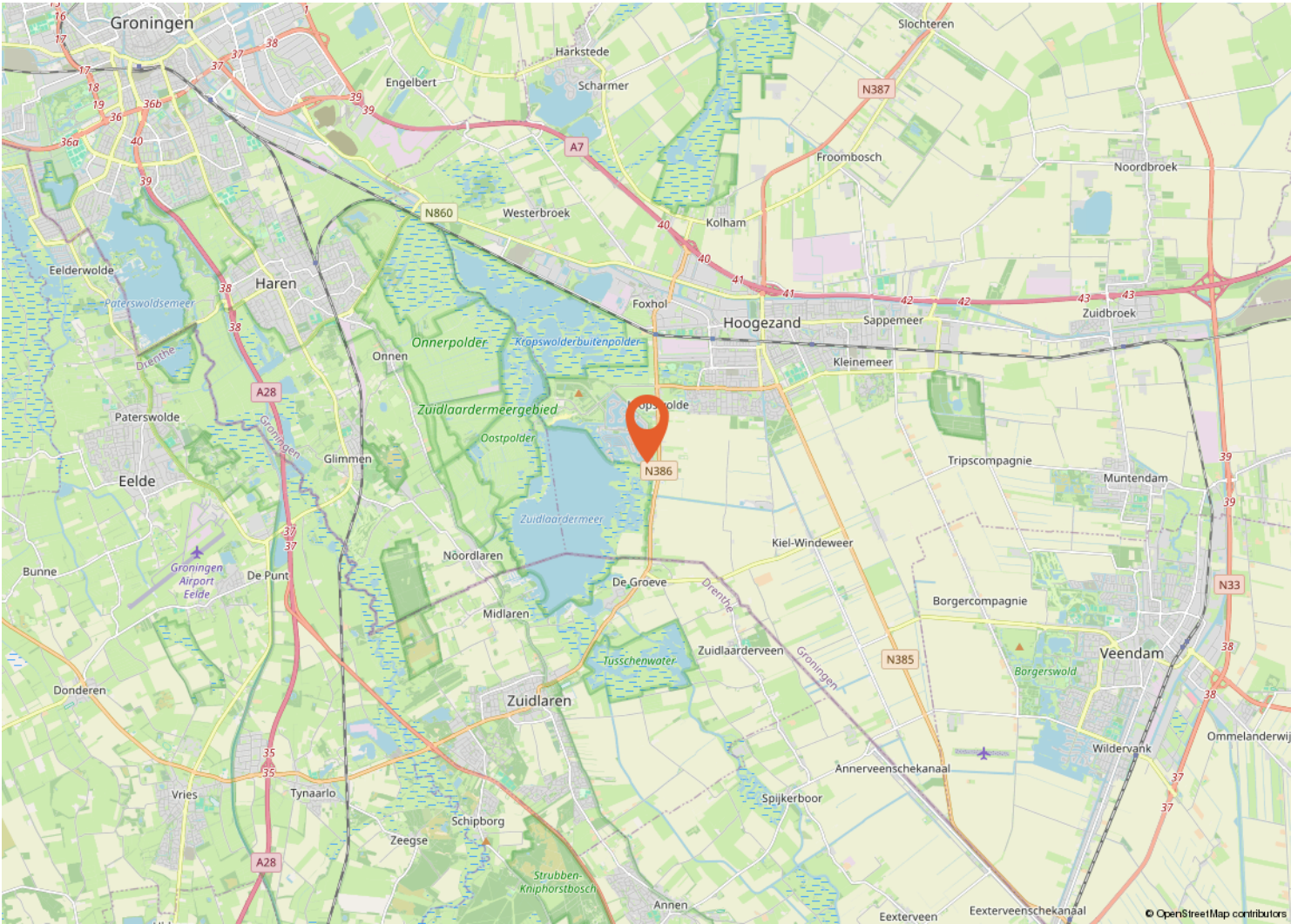
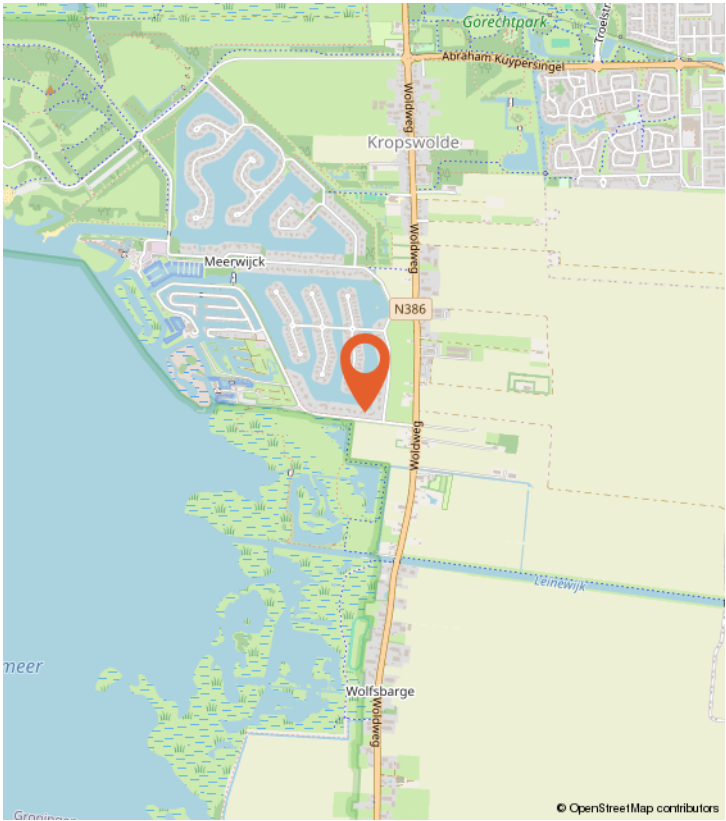
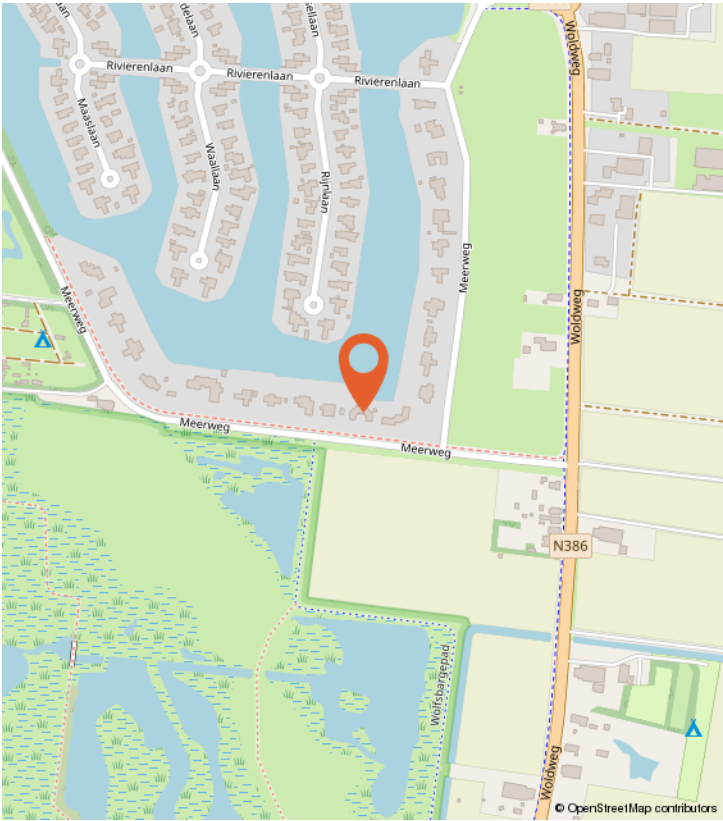








LOCATIE OP DE KAART



BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Midden-Groningen / Kropswolde

LEEFTIJD



0 - 14: 11% 15 - 24: 14% 25 - 44: 18%
45 - 64: 32% 65+: 25%

KOOP / HUUR



Koop: 85% Huur: 15%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 23% Zonder kinderen: 42%
Met kinderen: 35%



53%



47%



1,6 per huishouden

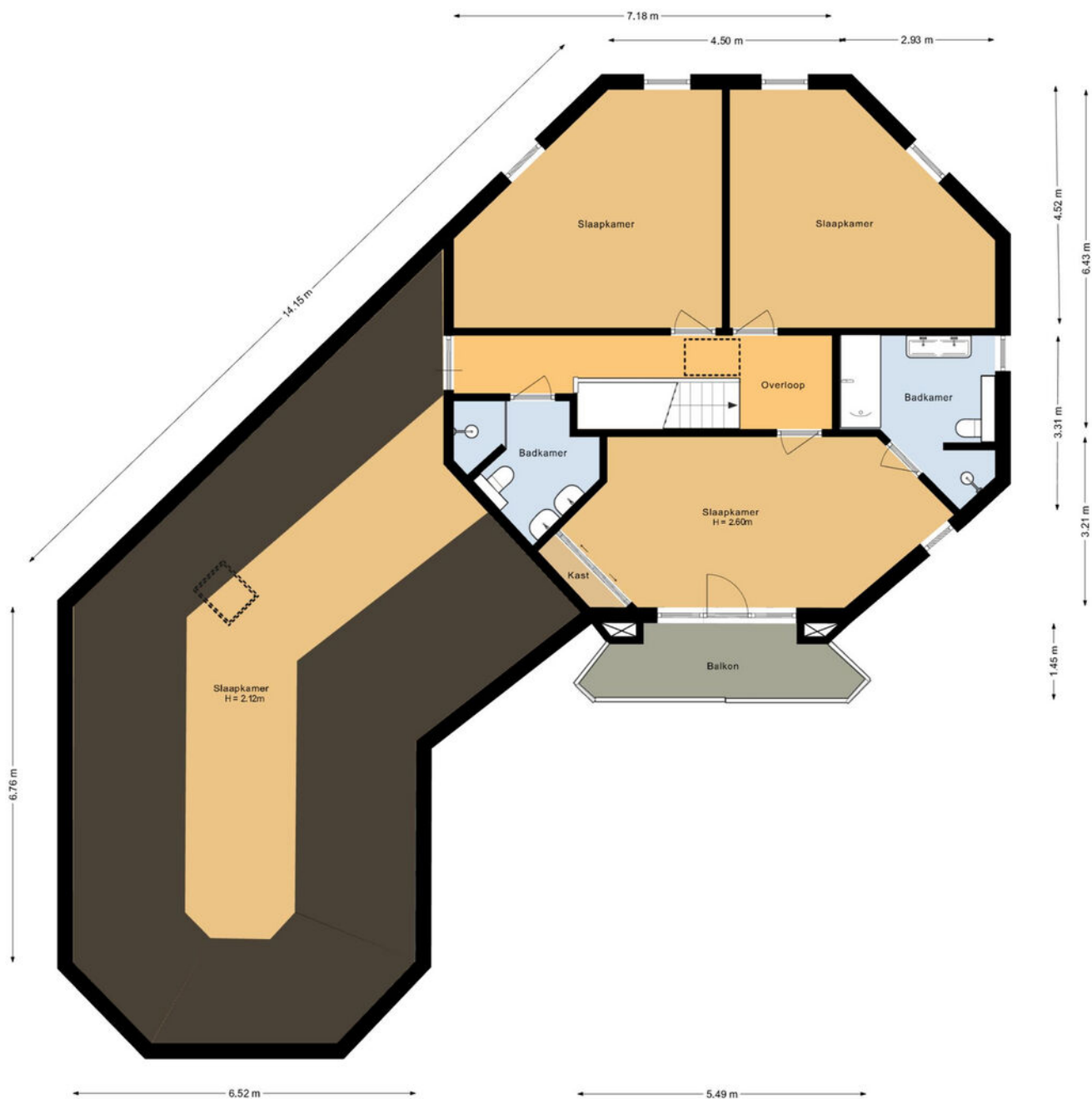
Gemiddelde woningwaarde:

€ 397.000

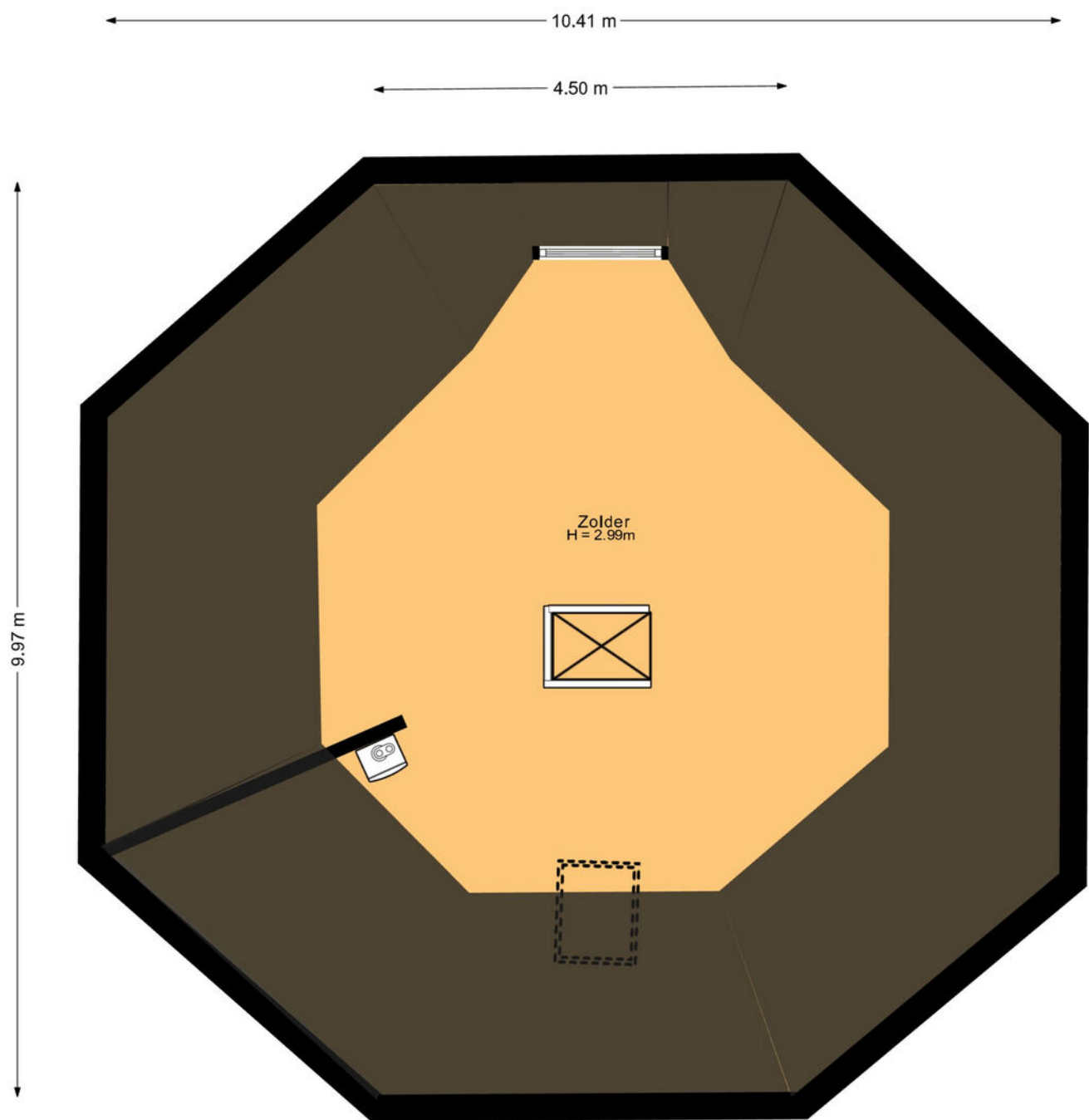
PLATTEGROND



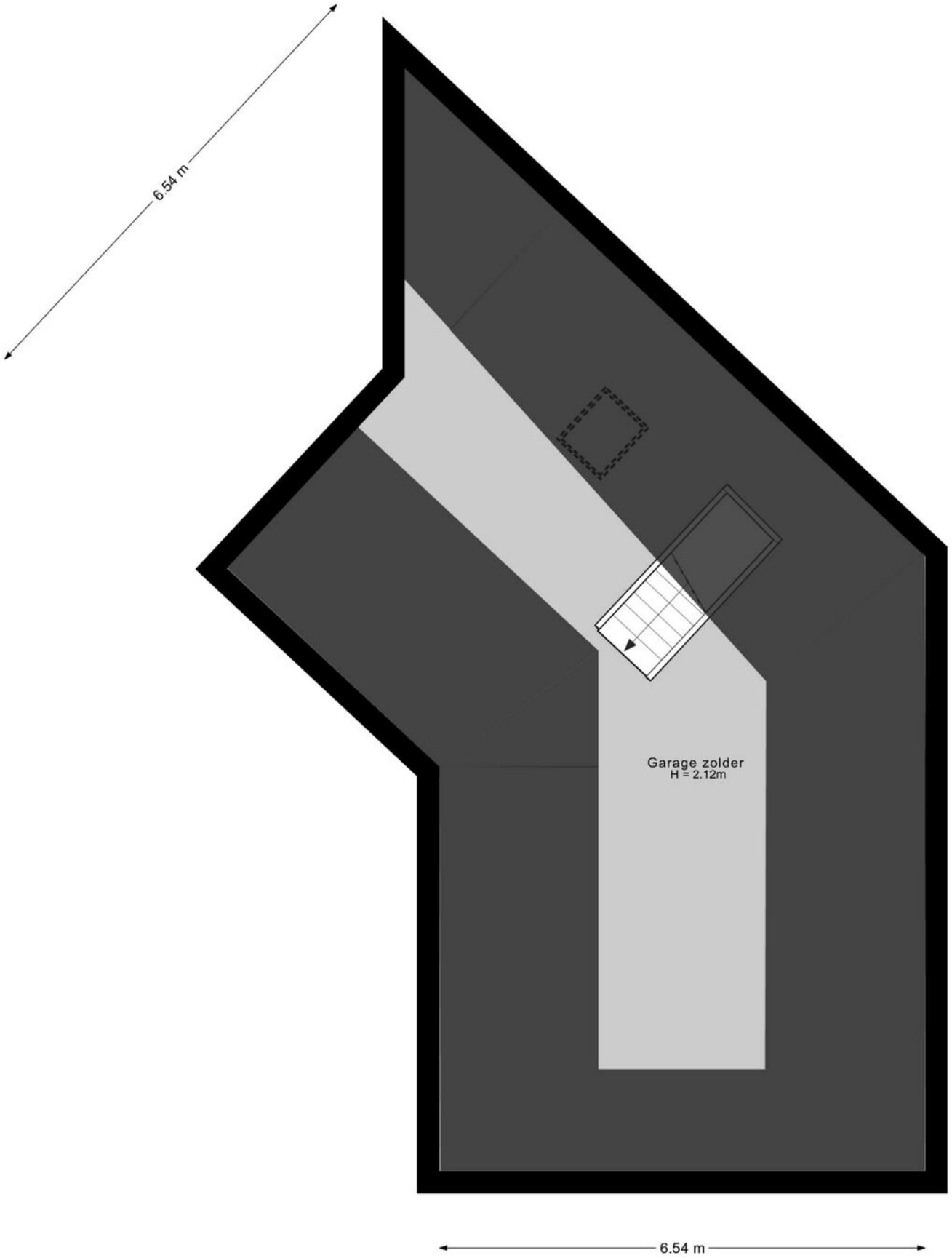
PLATTEGROND



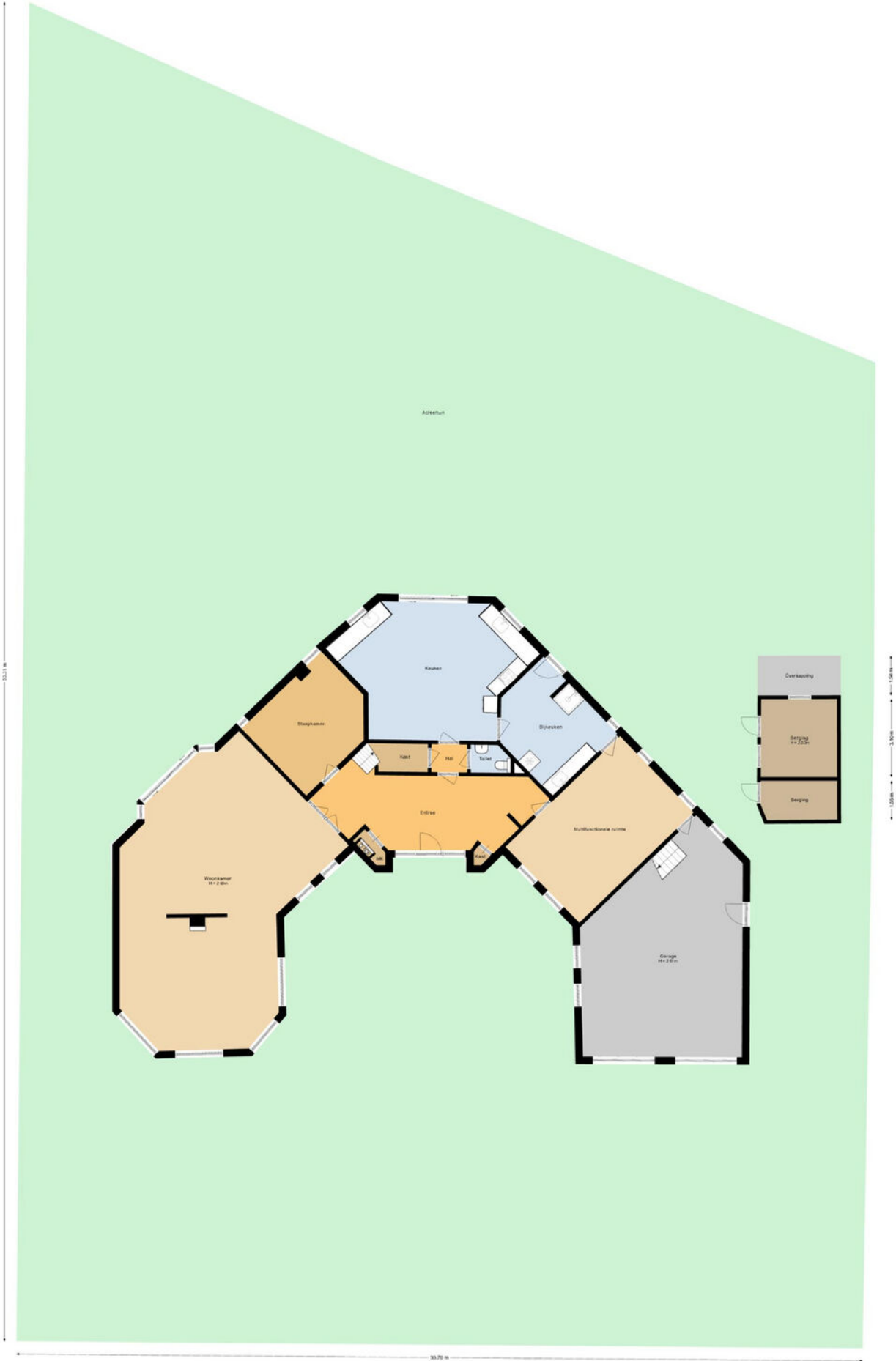
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Kadastrale gemeente Hoogezand
Sectie R
Perceel 440

kadaster



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ENERGIELABEL

Energie label woningen	Registratienummer 607844085	Datum registratie 15-12-2025	Geldig tot 12-12-2035	Status Definitief
------------------------	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------	----------------------

Deze woning heeft energielabel **A**



Isolatie	Installaties
1 Gevels	7 Verwarming Warmtepomp
2 Gevelpanelen n.v.t.	8 Warm water Combiketel Verbeteradvies
3 Daken	9 Zonneboiler Geen zonneboiler Verbeteradvies
4 Vloeren	10 Ventilatie Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging Verbeteradvies
5 Ramen	11 Koeling Geen koeling
6 Buitendeuren +/- + ++	12 Zonnepanelen 3486 Wp

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden Laag Gemiddeld Hoog	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden Laag Hoog	Aandeel hernieuwbare energie 27,3 %
--	--	---

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Meerweg 109
9606PN Kropswolde
BAG-ID: 0018010000016246

Detailaanduiding
Bouwjaar 2005
Compactheid 2,08
Vloeroppervlakte 342m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam M van der Roest
Vakbekwaamheidsnummer 1264.8090.2898
Certificaathouder EP Registratie
Inschrijfnummer EPG2023-72W
KvK-nummer 89895592
Certificerende instelling EPG-Certificering
Soort opname Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

ONS TEAM



Een huis kopen of verkopen dat doet u niet elke dag. Logisch dat de keuze van uw persoonlijke makelaar niet over één nacht ijs gaat. Voordat u met het koop- en/of verkooptraject begint, moet u vertrouwen hebben in de makelaar. Alfred+ makelaars & adviseurs heeft meer dan 60 jaar het vertrouwen van vele tevreden klanten mogen winnen, is lid van de NVM en heeft als enige makelaar voor de noordelijke regio het kwaliteit- én marketinglabel EWN toegekend gekregen. Het label geeft herkenning aan onze sterke marktpositie en benadering van de betere woningmarkt van Haren, Groningen en de kop van Drenthe. Dit komt door de krachtige prestaties, ons regionaal en landelijk dekkend netwerk én onze makelaars met vele jaren ervaring. Dit zijn de pijlers die uw succes op de woningmarkt mogelijk maken.

Alfred⁺
Goed wonen, goed leven.

Doe vrijblijvend een waardebeoordeling van uw woning

Scan onderstaande code en bekijk in enkele stappen de geschatte waarde van uw huis.



Alfred makelaars & adviseurs

Rijksstraatweg 233,

9752 CA Haren

050 534 45 33 | welkom@alfredbakker.nl

Alfred⁺

makelaars & adviseurs



Alfred makelaars & adviseurs

Rijksstraatweg 233, 9752 CA Haren

050 534 45 33 | welkom@alfredbakker.nl | www.alfredbakker.nl