

# TE KOOP



VELDWEG 18

**NIEUW-RODEN**

**VRAAGPRIJS € 1.289.000 K.K.**

**Alfred**<sup>+</sup>  
makelaars & adviseurs

050-5344533 | [welkom@alfredbakker.nl](mailto:welkom@alfredbakker.nl) | [www.alfredbakker.nl](http://www.alfredbakker.nl)

# KENMERKEN



<b>BOUWJAAR</b>	2000
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	397 M <sup>2</sup>
<b>PERCEELOPPERVLAKTE</b>	10230 M <sup>2</sup>
<b>INHOUD</b>	1450 M <sup>3</sup>
<b>AANTAL KAMERS</b>	8
<b>AANTAL SLAAPKAMERS</b>	5
<b>SOORT WONING</b>	LANDHUIS
<b>AANTAL WOONLAGEN</b>	3
<b>ISOLATIE</b>	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, VLOERISOLATIE,
<b>ENERGIELABEL</b>	DUBBEL GLAS, VOLLEDIG GEISOLEERD
<b>VERWARMING</b>	A
<b>WARM WATER</b>	C.V.-KETEL, OPEN HAARD,
<b>EXTERNE BERGRUIMTE</b>	VLOERVERWARMING GEDEELTELIJK,
<b>TUIN OPPERVLAKTE</b>	WARMTEPOMP
<b>TYPE TUIN</b>	C.V.-KETEL

# OMSCHRIJVING

Uniek landhuis met landgoedbeleving..

Op een parkachtig aangelegd perceel van ruim 10.000 m<sup>2</sup> bieden wij u dit geweldige complete landhuis aan met o.a. verwarmd zwembad, meerdere garages, zwemvijver en ultieme rust. Deze robuuste woning, met zijn architecturale invloeden die sterk doen denken aan de architectuur van Frank Lloyd Wright, biedt zeeën van ruimte, een ware oase van rust en optimale privacy in de landelijke en bosrijke omgeving van Nieuw-Roden.

Bij het betreden van dit perceel zult u direct worden gegrepen door de grandeur en verfijning die het uitstraalt. Het omheinde perceel is onder architectuur aangelegd en omvat een riante oprit met voldoende parkeergelegenheid, een rustieke kapschuur met garages, een zwemvijver en een buitenbad met poolhouse. De woning heeft een riant woonplattegrond met o.a. maar liefst 5 ruime slaapkamers en 3 badkamers verdeeld over drie woonlagen en biedt u en uw gezin een overvloed aan leefruimte en comfort. Het open plattegrond creëert een gevoel van ruimtelijkheid, waarbij grote ramen overvloedig natuurlijk licht binnenlaten en een prachtig uitzicht bieden op het fraai aangelegde perceel dat het landhuis omringt.

Het buitenleven is net zo indrukwekkend als het interieur. Op het ruime perceel kunt u genieten van absolute privacy en een adembenemend vrij uitzicht over het omringende landschap. Om de woning liggen meerdere zonneterrassen, heeft u uitzicht over de vijverpartij met beekloop en over het omliggende landschap. Het hoogtepunt van de buitenruimte is het verwarmde zwembad met naastgelegen poolhouse, omgeven door de weelderige groene tuin. Dit is dé plek om te ontsnappen aan de drukte van alledag. Het zwembad wordt verwarmd middels een warmtepomp met zonnepanelen en is selfsupporting!

De huidige eigenaren hebben het geheel goed onderhouden. In 2022 is het huis voorzien van een nieuwe verwarmingsinstallatie en onlangs is de walbeschoeiing bij de inrit van de garage nog vernieuwd. Het huis is voorzien van dubbel glas, muurisolatie en een geïsoleerde kap.

De ligging van dit landhuis in de landelijke omgeving van Nieuw-Roden zorgt voor een perfecte balans tussen rustig wonen en het gemak van alle moderne voorzieningen in de directe nabijheid. Winkels, restaurants en recreatiemogelijkheden liggen op korte afstand (1,5 km naar Nieuw Roden en 3 km naar het centrum van Roden) waardoor u optimaal kunt profiteren van alles wat deze prachtige omgeving te bieden heeft. Binnen 25 autominuten staat u in de stadscentra van Groningen en Assen.

## INDELING:

### Begane grond:

Entree/woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, inbouwkast, bijkeuken, hal, toilet met fonteintje, lichte en riante living met open haard en vrij uitzicht, master bedroom met naastgelegen badkamer met inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel met 2 kranen en toilet.

### Eerste verdieping:

Ruime overloop, 3 slaapkamers, badkamer met douche, dubbele wastafel en toilet.

### Souterrain:

Hal, riante werkkamer/bibliotheek/muziekkamer met open haard, 2e keuken, gastenslaapkamer met douche, ligbad, sauna, wastafel en toilet, technische ruimte, garage.

## BIJZONDERHEDEN:

Woonoppervlak: ca. 397 m<sup>2</sup>

Perceelgrootte: 10.230 m<sup>2</sup>

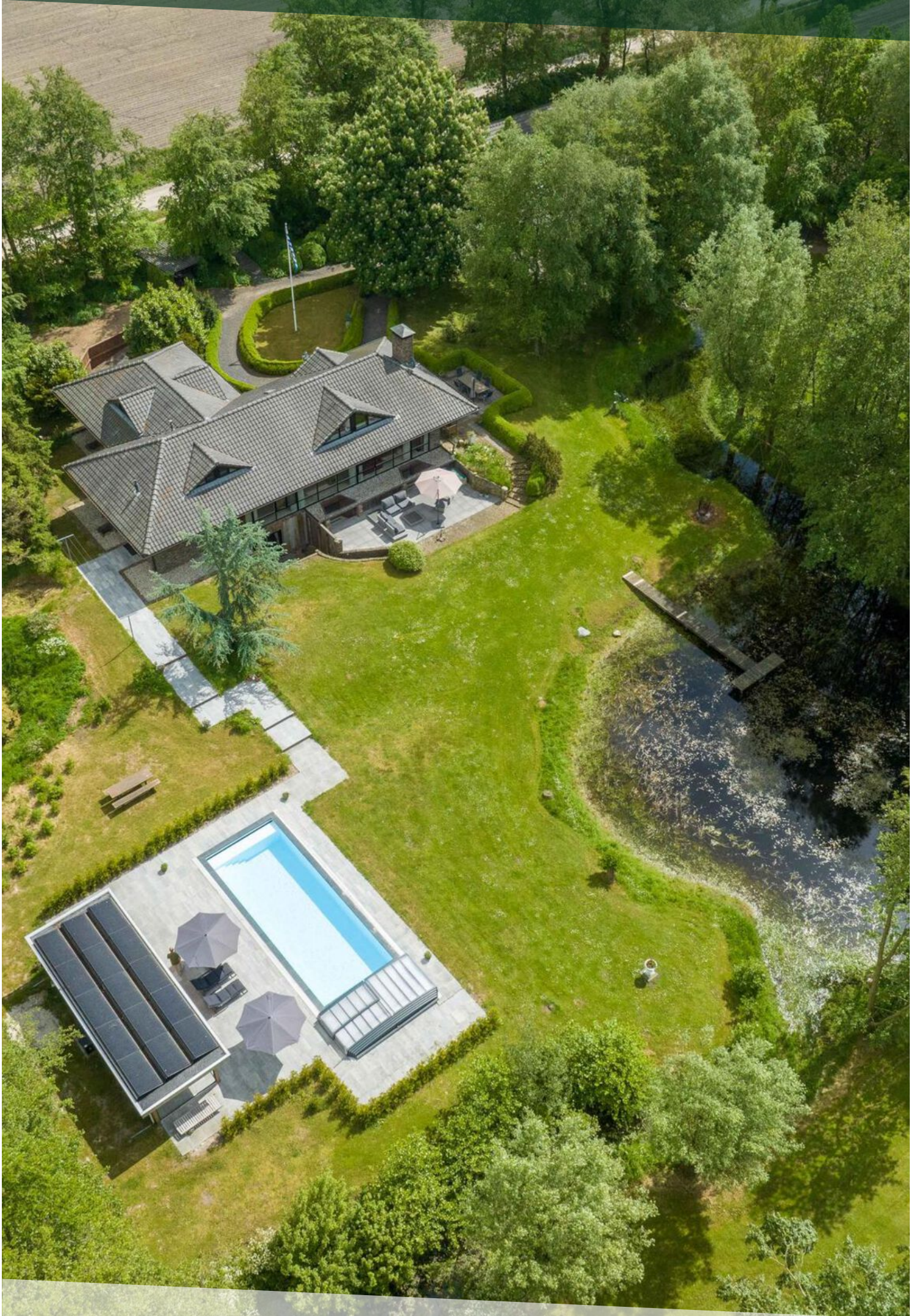
Voorzien van 15 zonnepanelen

Inpandige garage (nu in gebruik als gym) van ca. 35 m<sup>2</sup>

Verwarmd zwembad 10 x 4

Poolhouse (ca. 23 m<sup>2</sup>)

Royale kapschuur die plaats biedt aan 4 auto's en 2 garages c.q. bergingen heeft















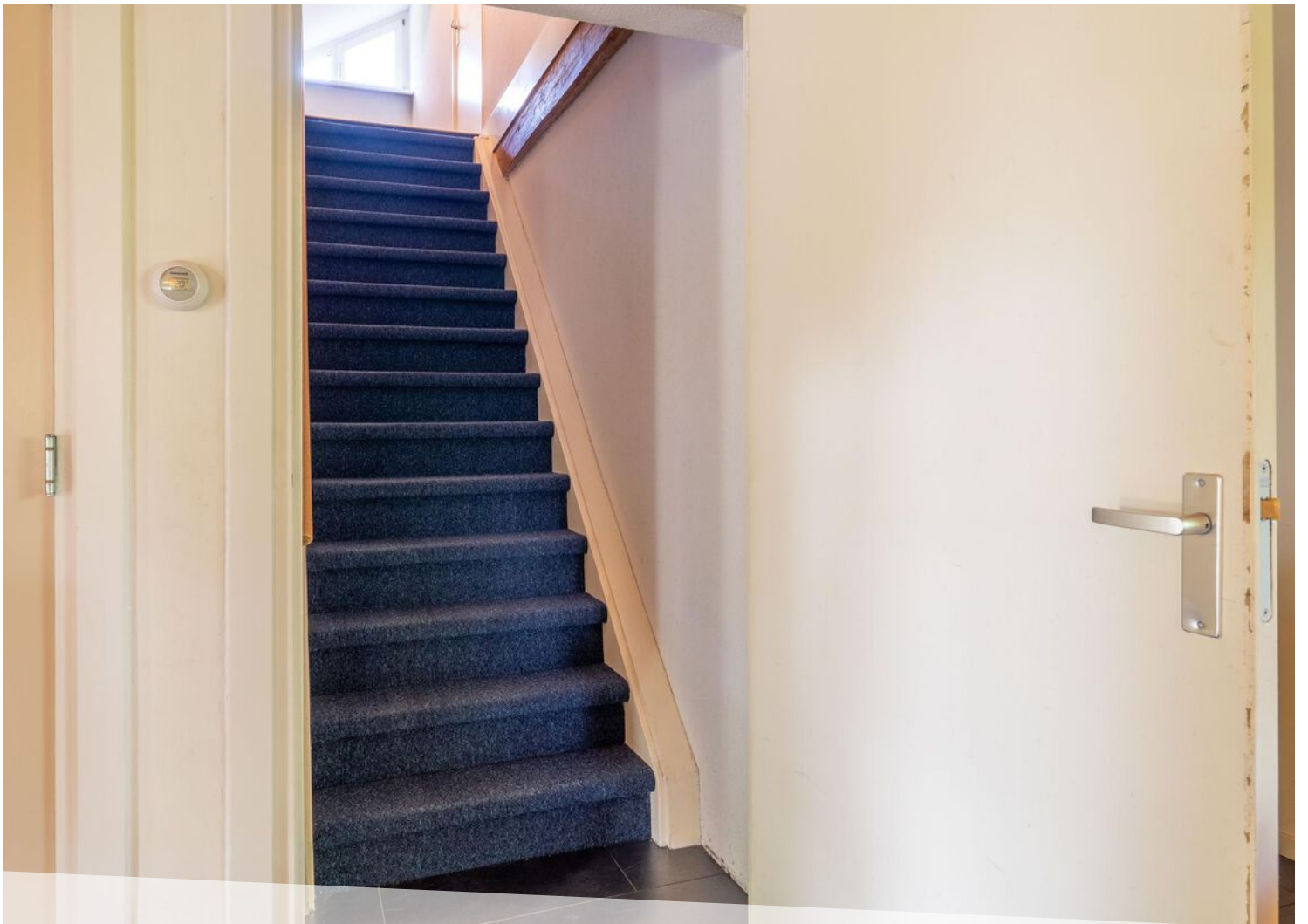




















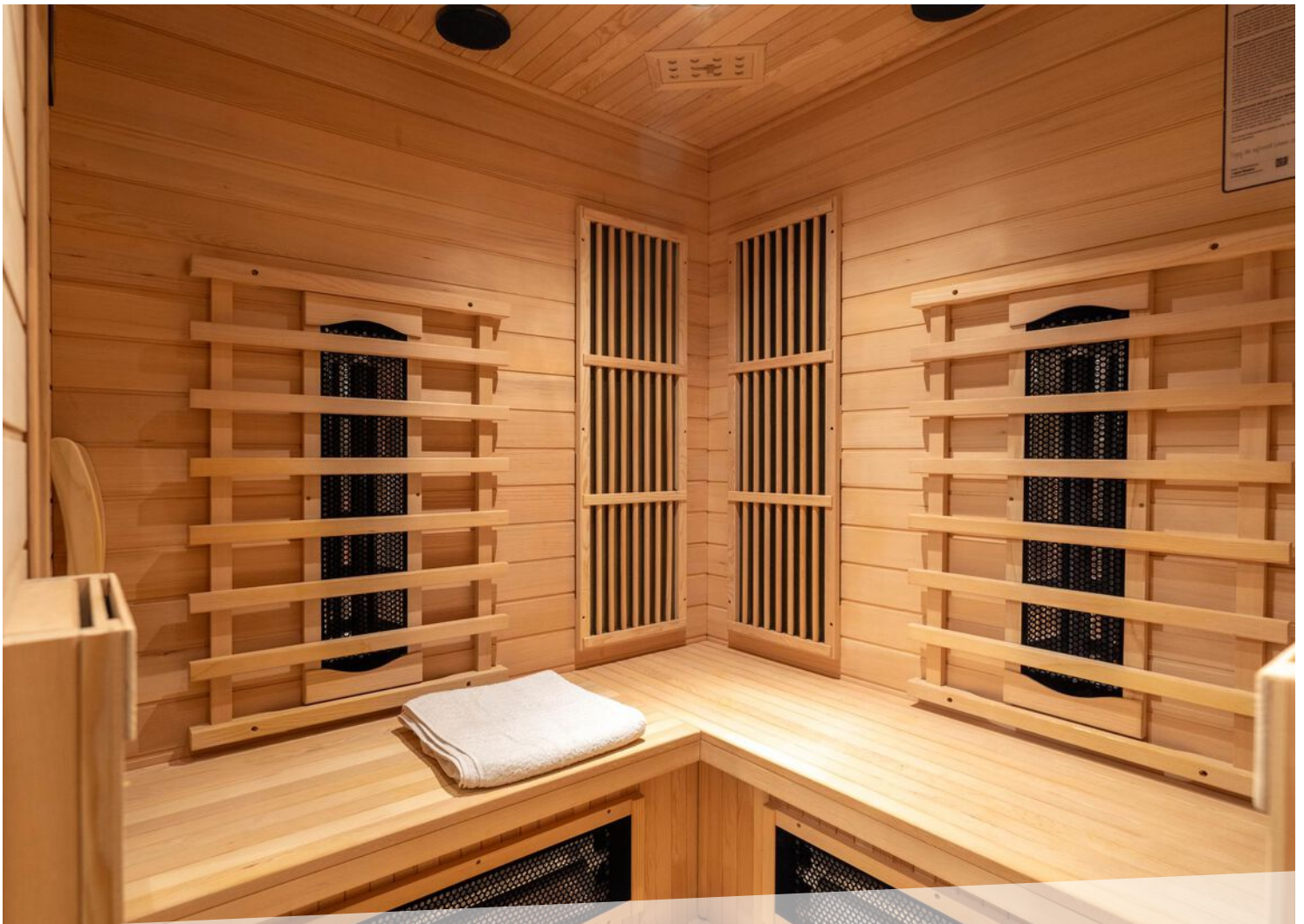






















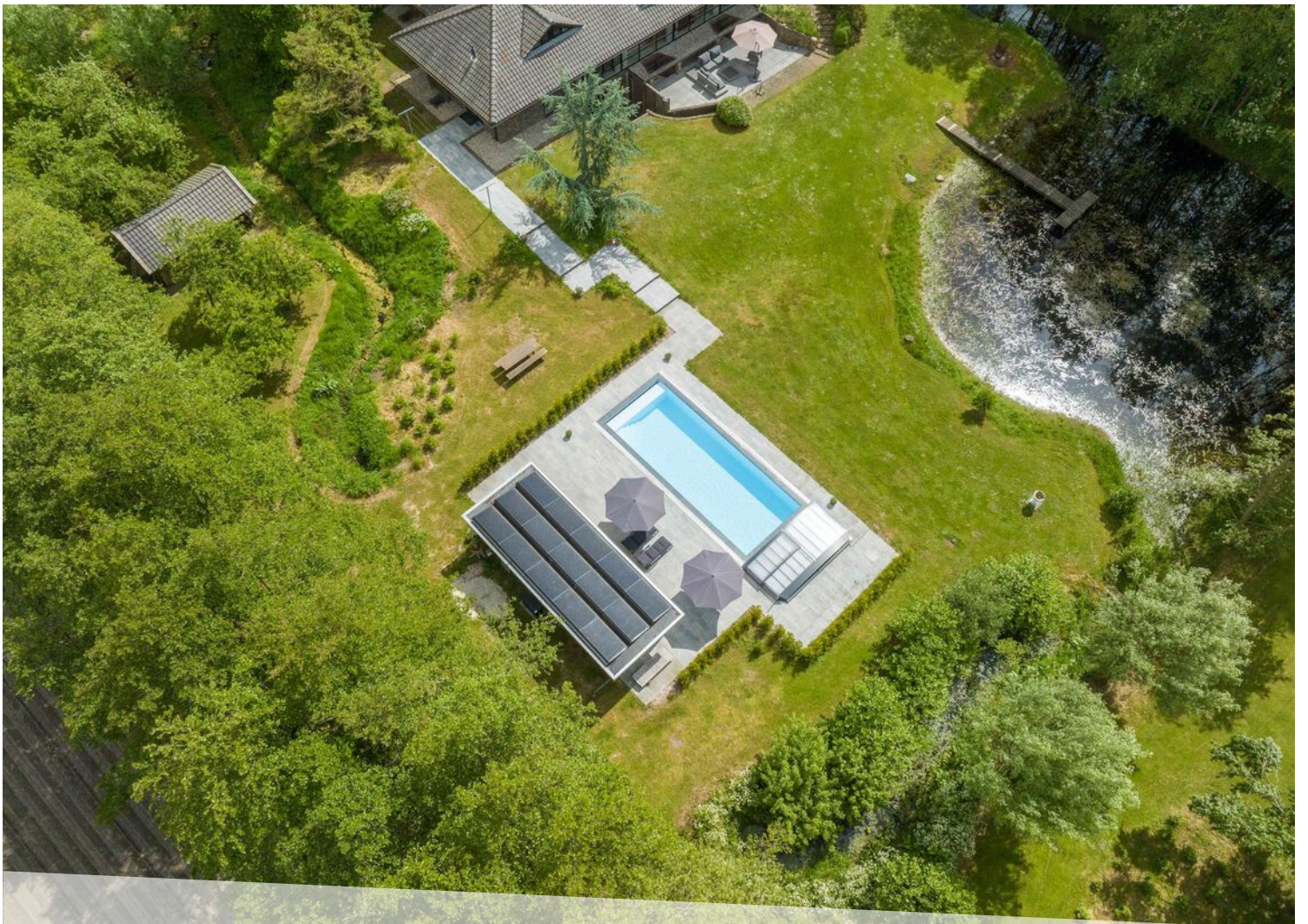












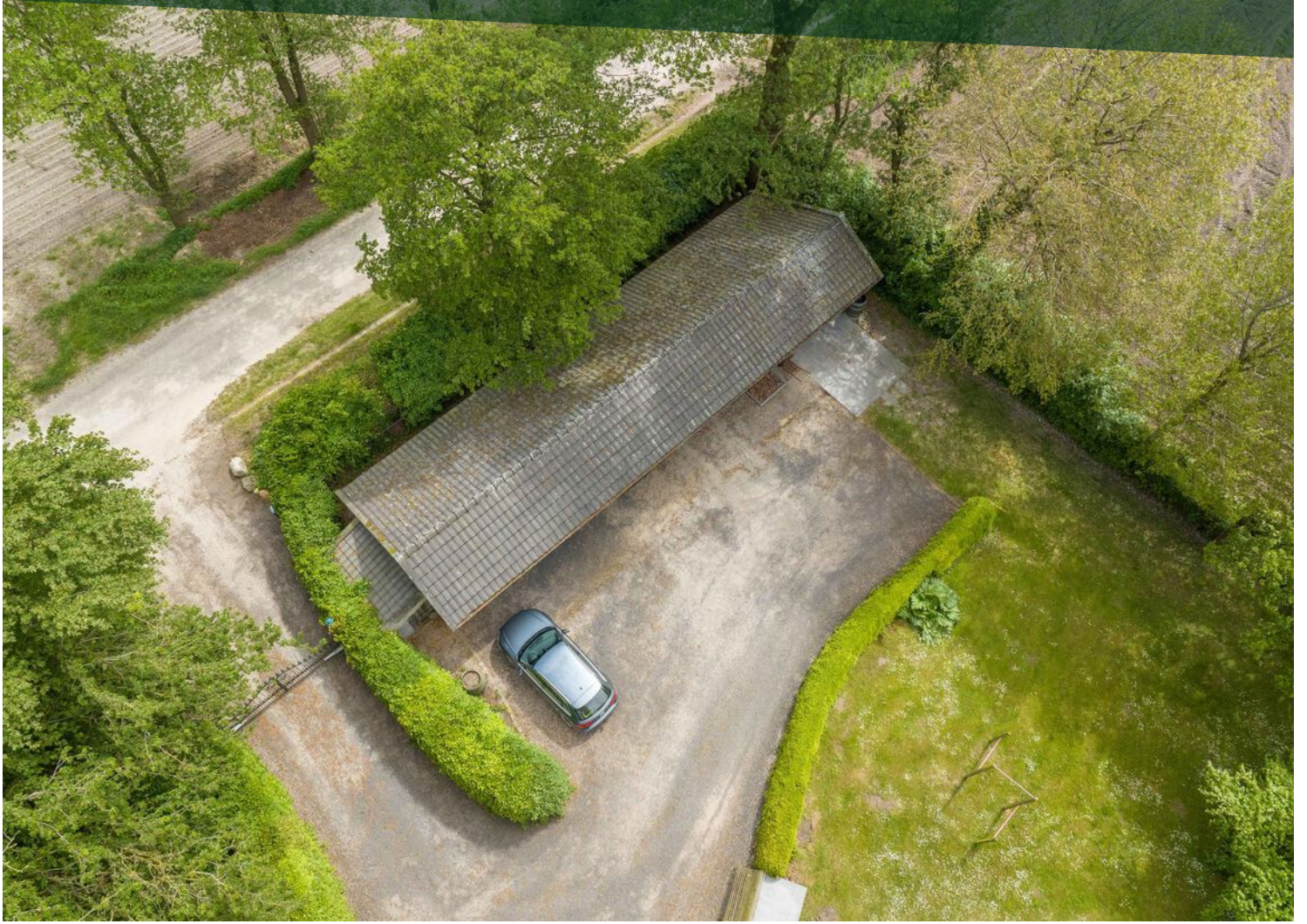










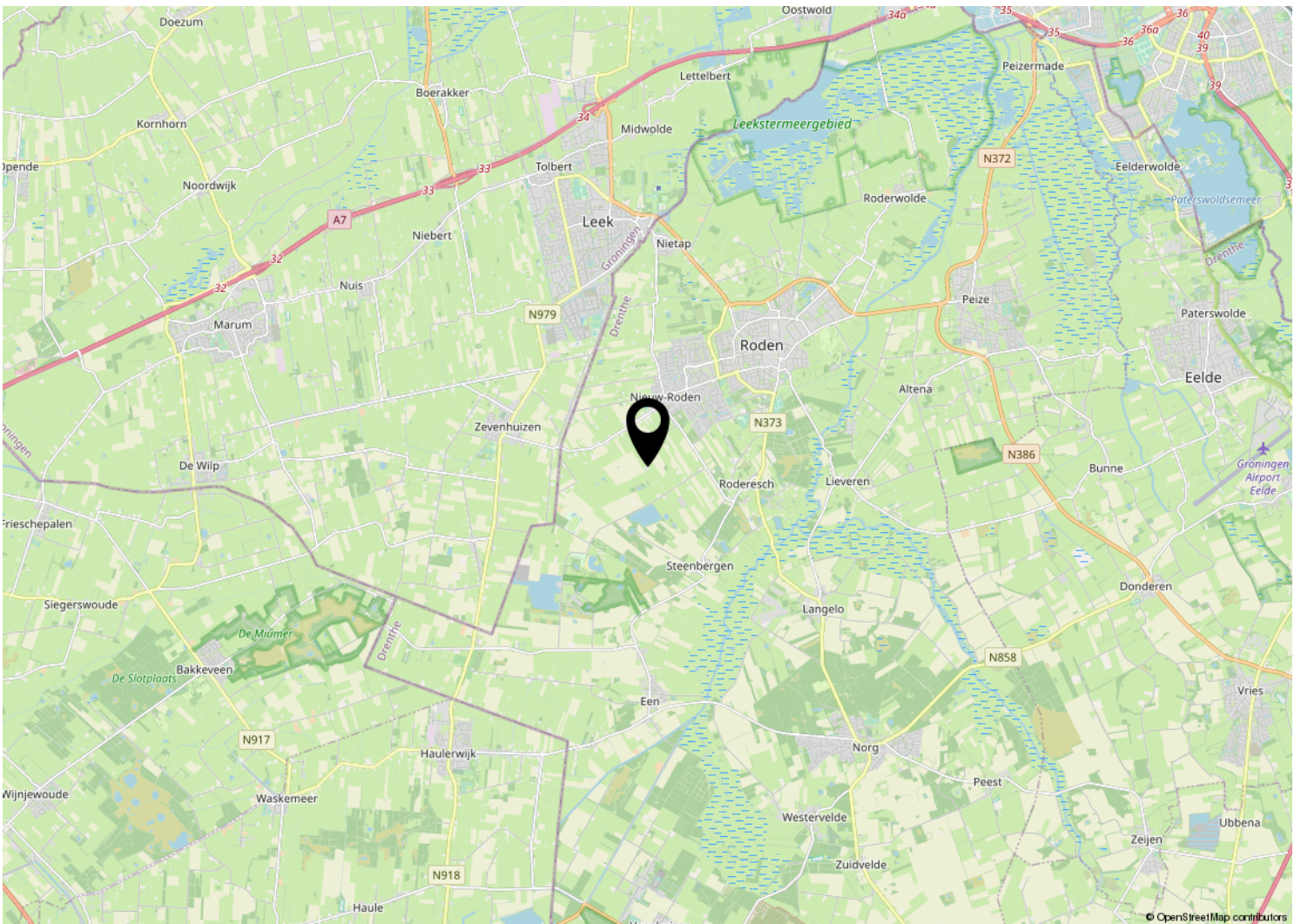
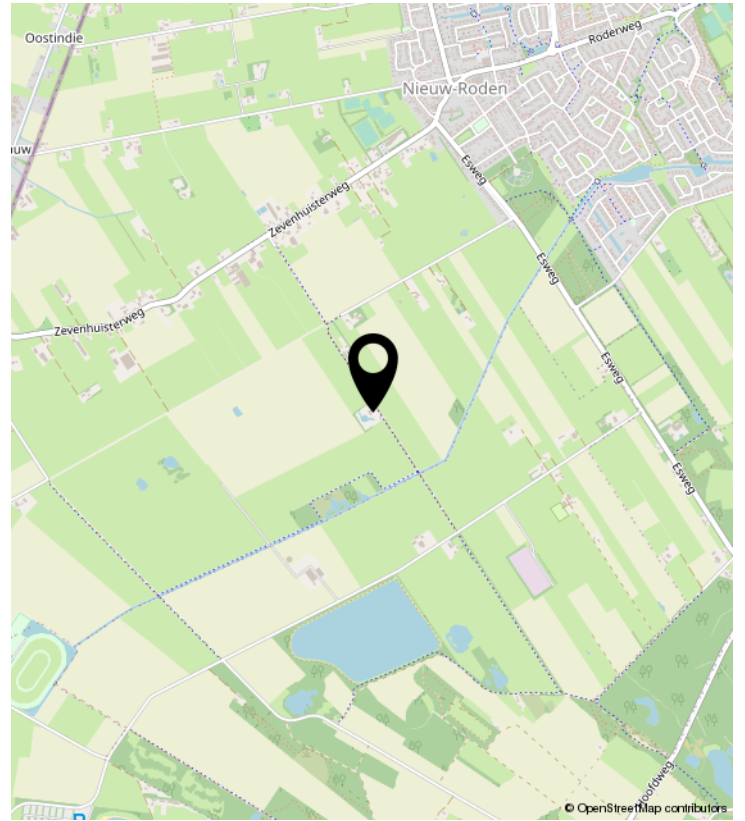
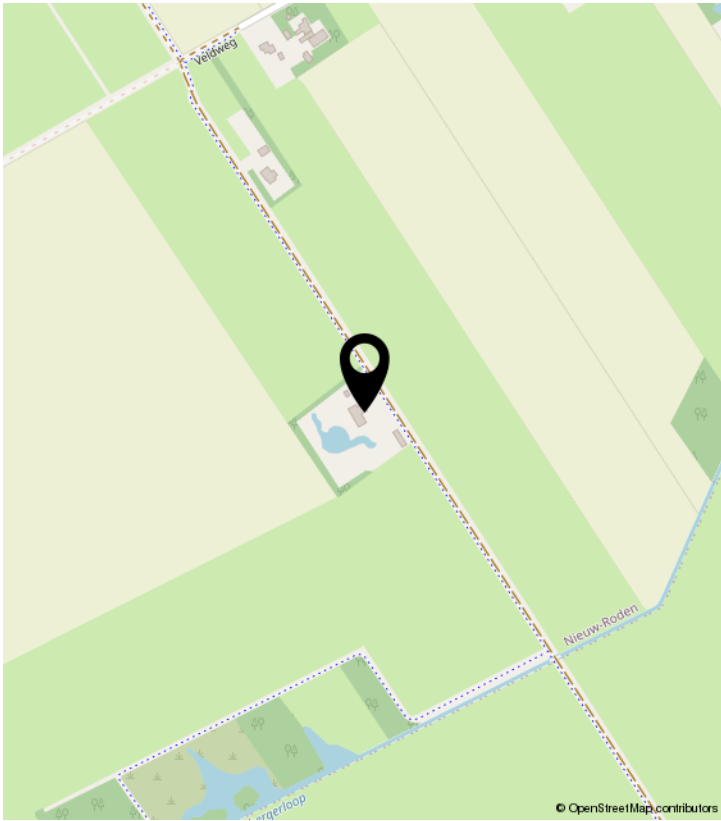








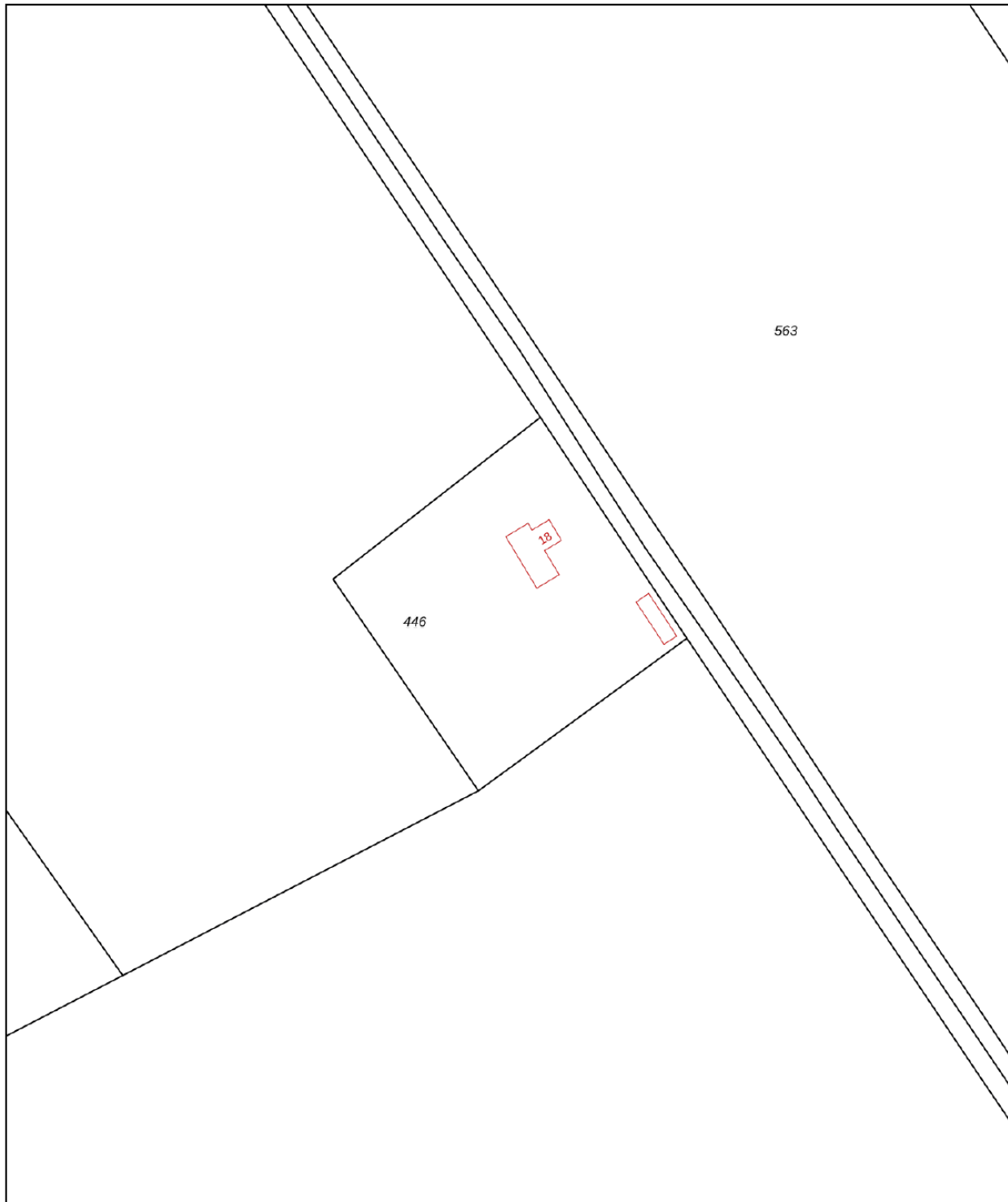
# LOCATIE OP DE KAART




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Veldweg18



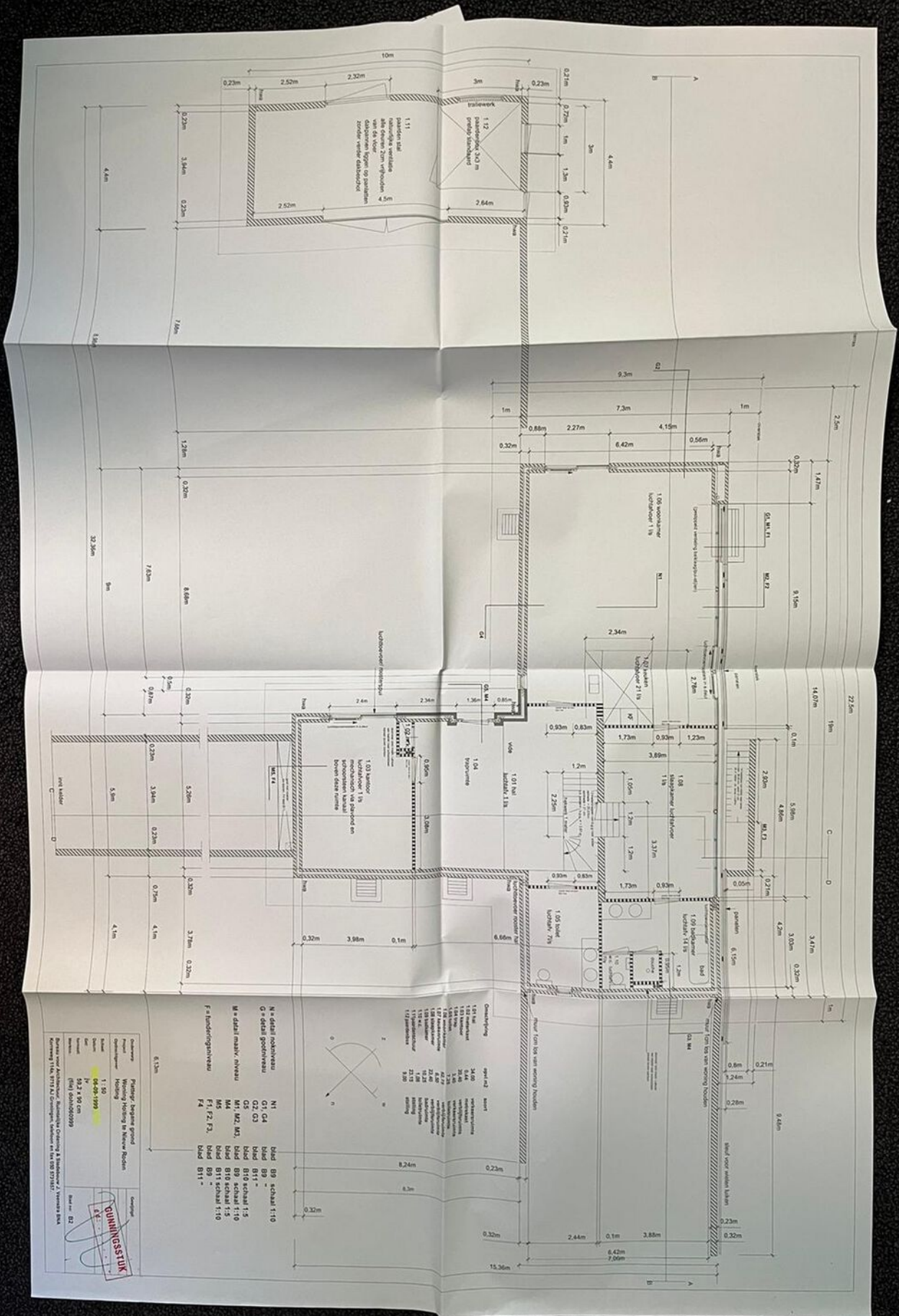
0 20 40 60 80 100m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Roden	
	Huisnummer	Sectie P	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 446	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 november 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

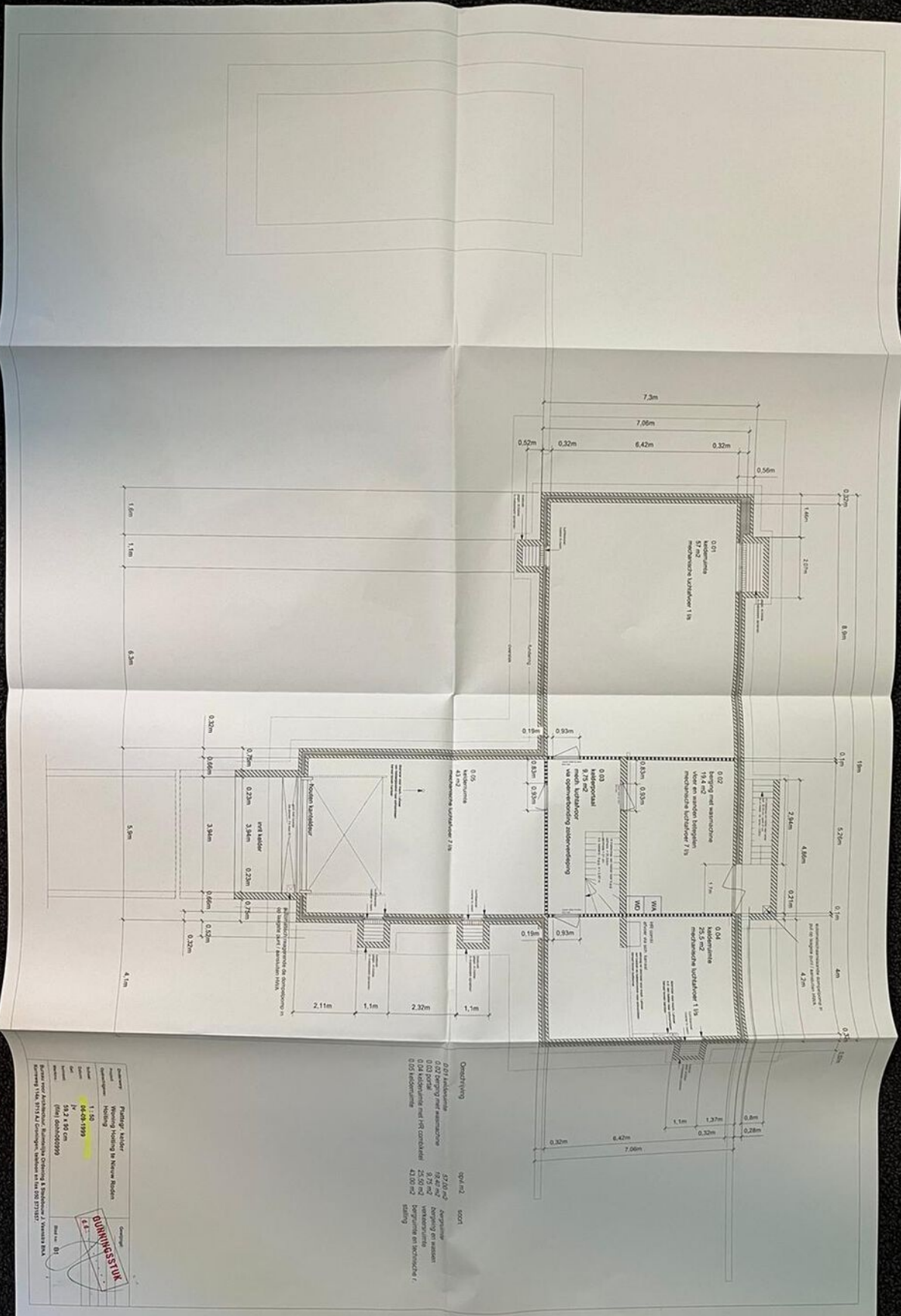
# PLATTEGROND



omschrijving	omschrijving	omschrijving
N a detail notbreven	N1	blad B9 schaal 1:10
O detail notbreven	O1	blad B9 schaal 1:10
M detail mainy niveau	M1, M2, M3	blad B9 schaal 1:5
F detail notbreven	F1, F2, F3	blad B9 schaal 1:10
	F4	blad B9 schaal 1:10

ontwerp: **Quintus**  
 architect: **Quintus**  
 adres: **Quintus**  
 telefoon: **Quintus**  
 fax: **Quintus**  
 e-mail: **Quintus**  
 website: **Quintus**

# PLATTEGROND



omschrijving	opp.vl.	soort
0.01 woonkamer	47.00 m <sup>2</sup>	woonkamer
0.02 eetruimte	19.50 m <sup>2</sup>	woonkamer
0.03 keuken	3.50 m <sup>2</sup>	woonkamer
0.04 slaapkamer	42.00 m <sup>2</sup>	woonkamer
0.05 slaapkamer	42.00 m <sup>2</sup>	woonkamer

Project: Woning Hoofddorp B. Nieuwe Wijk  
 Architect: H. J. van der Vliet  
 Datum: 1-10-2010  
 Schaal: 1:50  
 Bestand: 50.2 x 90 cm  
 Projectnummer: 0400000000  
 Adres: 1117 JA Grootvliet, Hoofddorp  
 Telefoon: 020 671 1111

**DUURPASTOR**  
 Architect



# ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer  
827328187

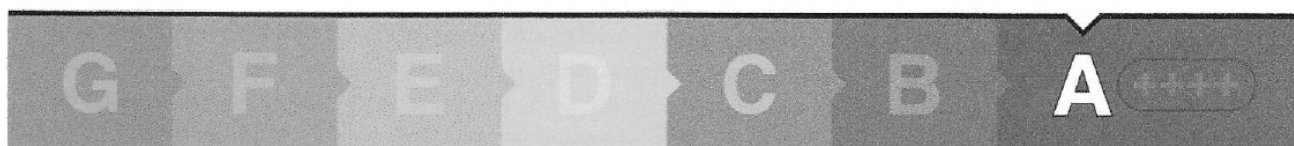
Datum registratie  
16-06-2023

Geldig tot  
13-06-2033

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# A



Isolatie		Installaties		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels		7 Verwarming	HR-107 ketel	nee	ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel	nee	ja
3 Daken		9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee	ja
4 Vloeren		10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	nee	ja
5 Ramen		11 Koeling	Niet aanwezig	nee	n.t.b.
6 Buitendeuren		12 Zonnepanelen	Aanwezig	nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



9,8 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Veldweg 18  
9311VE Nieuw-Roden  
BAG-ID: 1699010000004453

### Detallaanduiding

Bouwjaar 1999  
Compactheid 1,71  
Vloeroppervlakte 422 m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

### Naam

E.O. de Weerd

### Examennummer

52449

### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

### Inschrijfnummer

SKW.012311

### KvK-nummer

39090359

### Certificerende instelling

SKW Certificatie BV



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- kledingkast slaapkamer slaapkamer			X	
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages	X			
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron		X		
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie			X	
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren	X			X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne	X			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Brievenbus	X			
Kluis			X	
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto		X		
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
machenerie als grasmaaier en tractor			X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# Alfred<sup>+</sup>

makelaars & adviseurs



## **ALFRED MAKELAARS & ADVISEURS**

Rijksstraatweg 233 | 9752 CA Haren Gn

050-5344533 | [welkom@alfredbakker.nl](mailto:welkom@alfredbakker.nl) | [www.alfredbakker.nl](http://www.alfredbakker.nl)