

# 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>

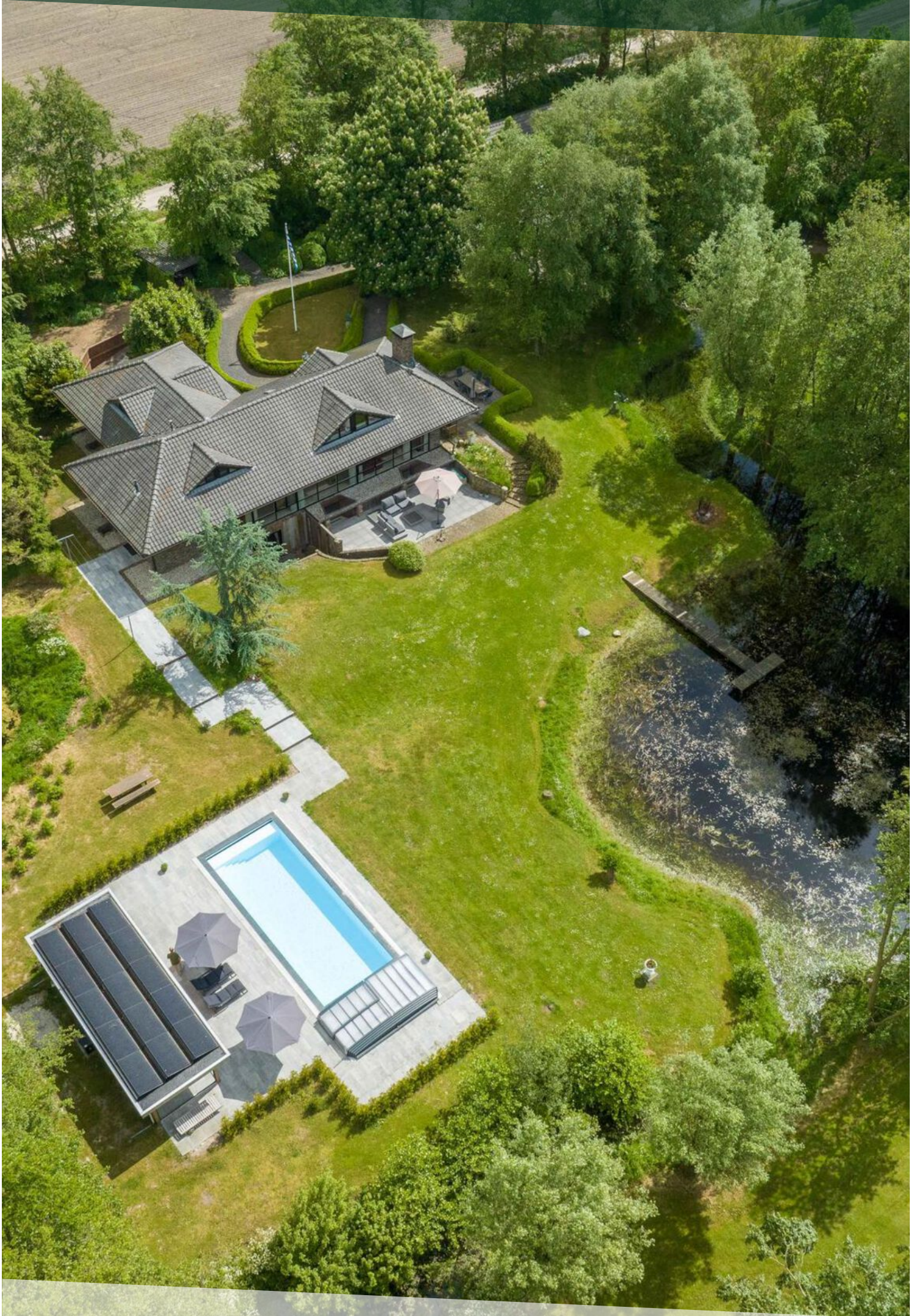
Voorzien van 15 zonnepanelen

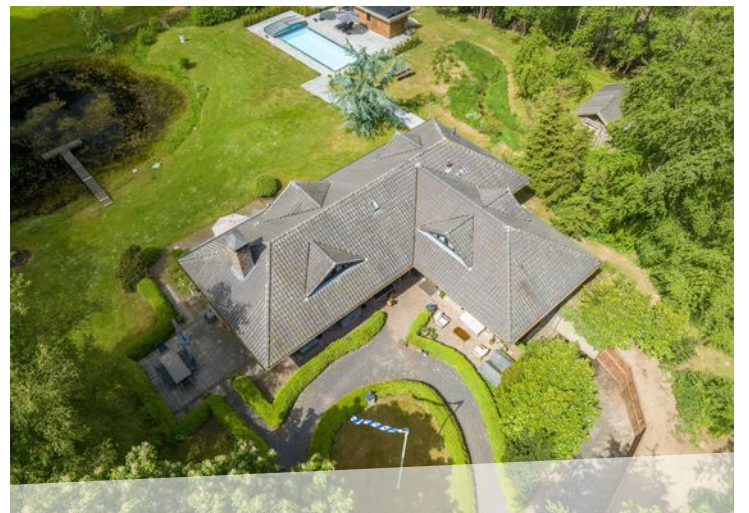
Inpandige garage (nu in gebruik als gym) van ca. 35 m<sup>2</sup>

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











































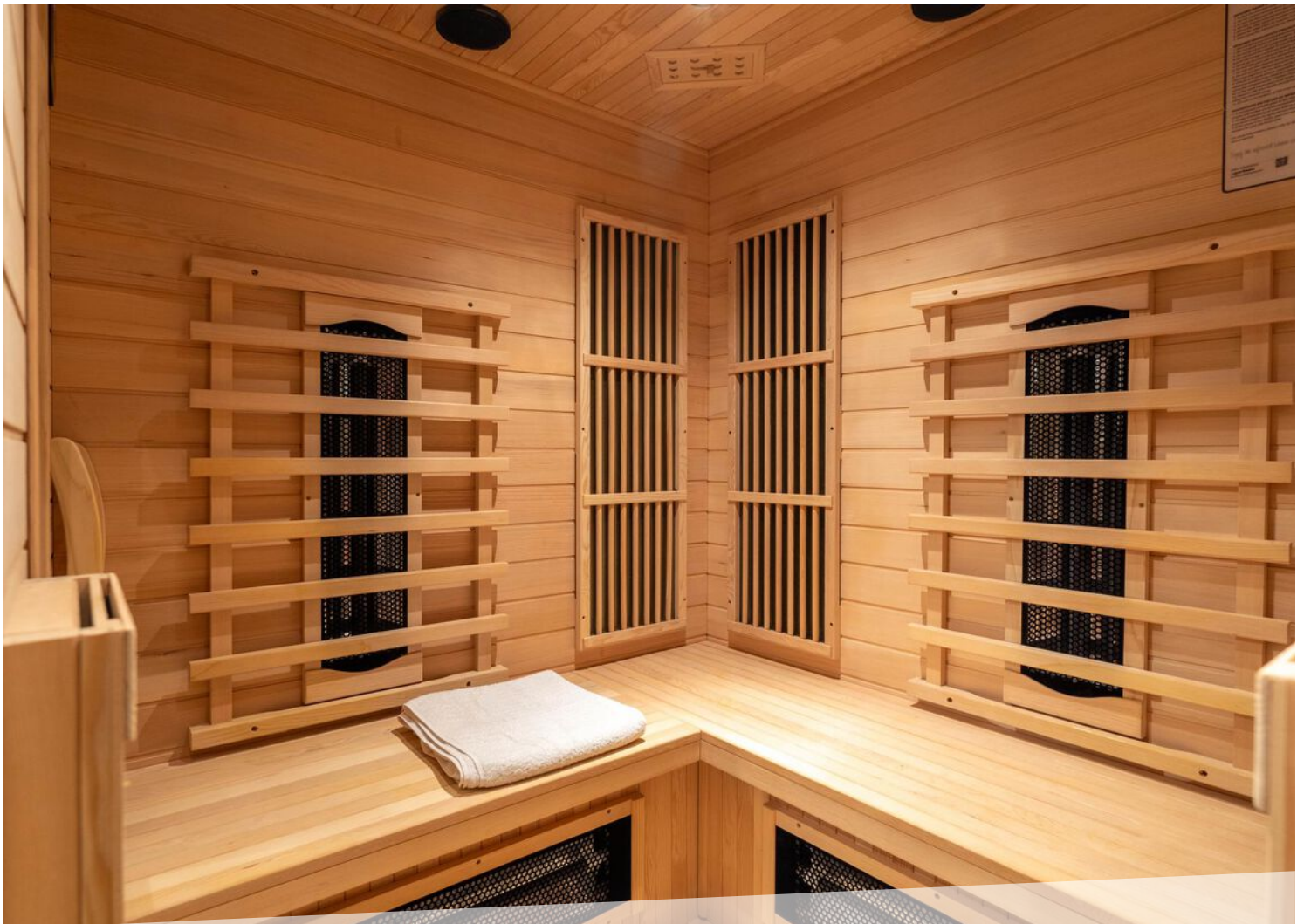




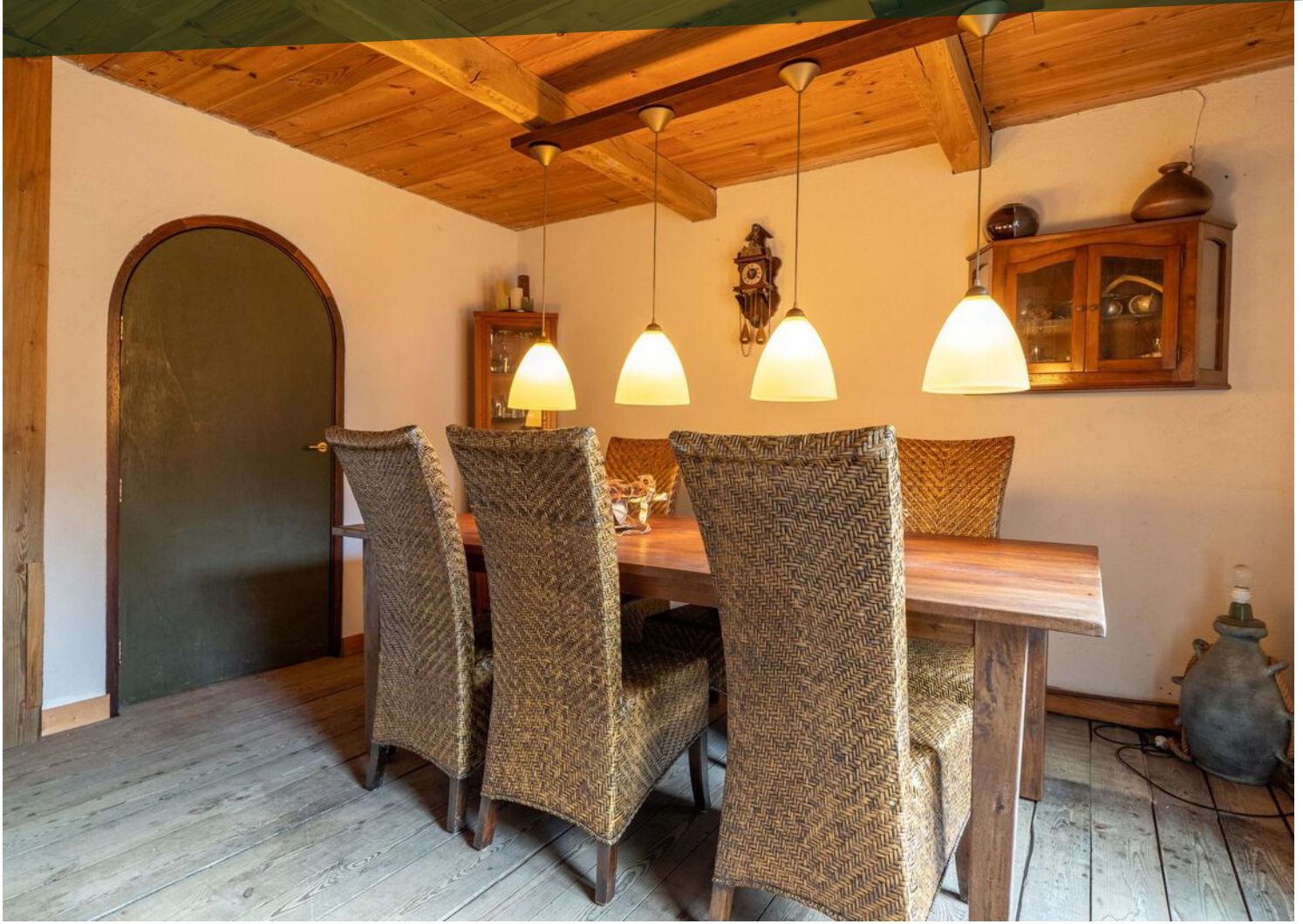










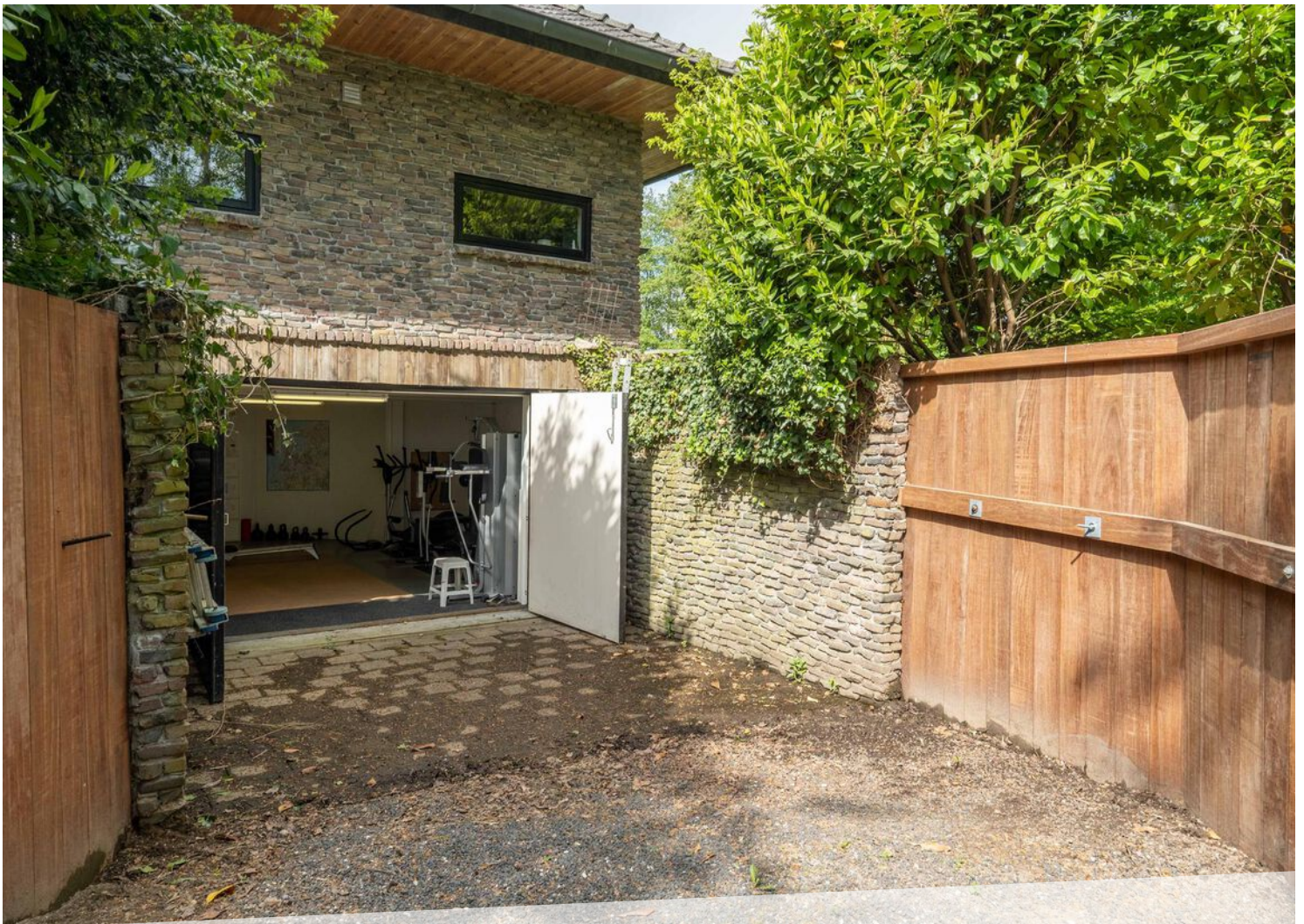






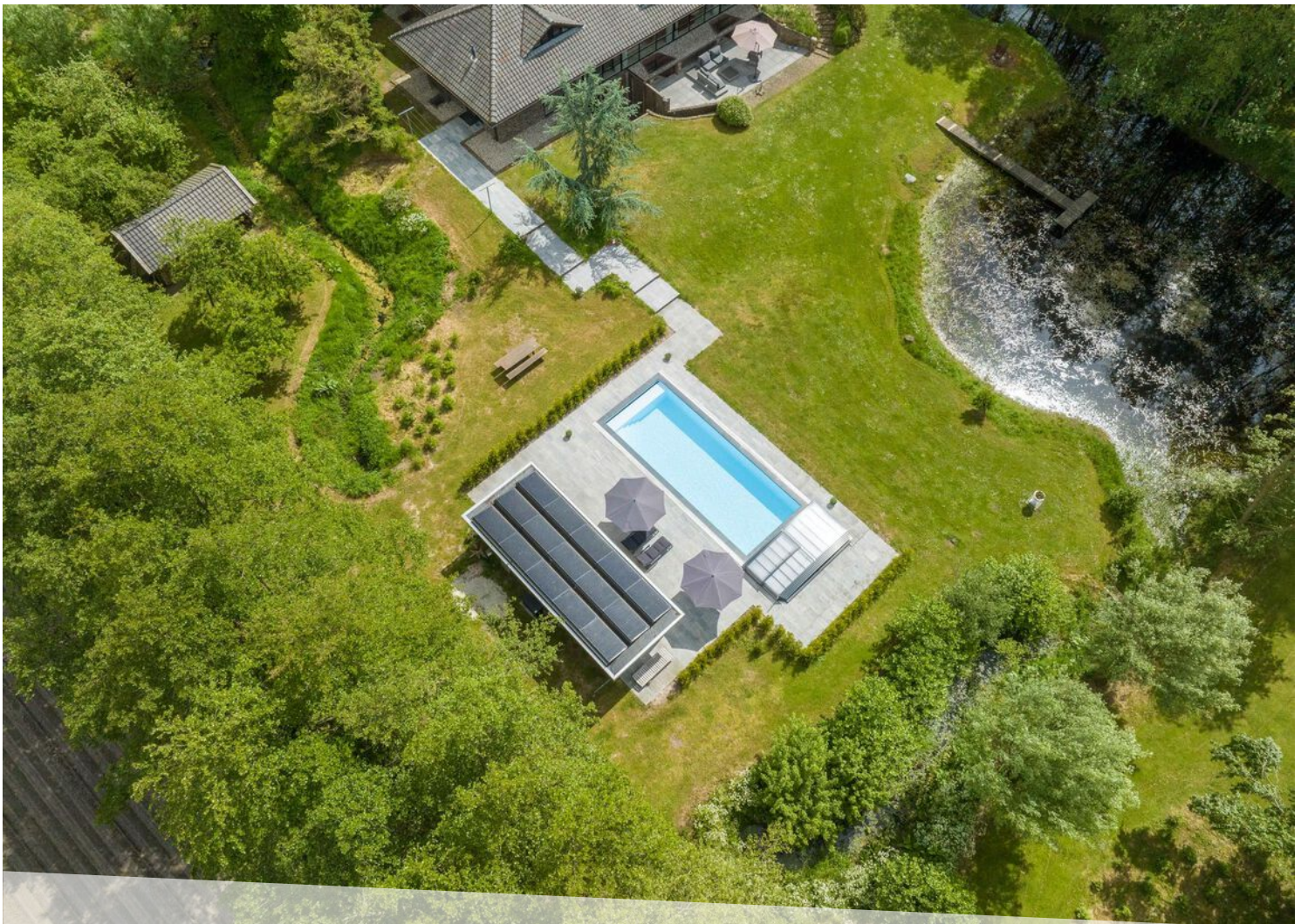














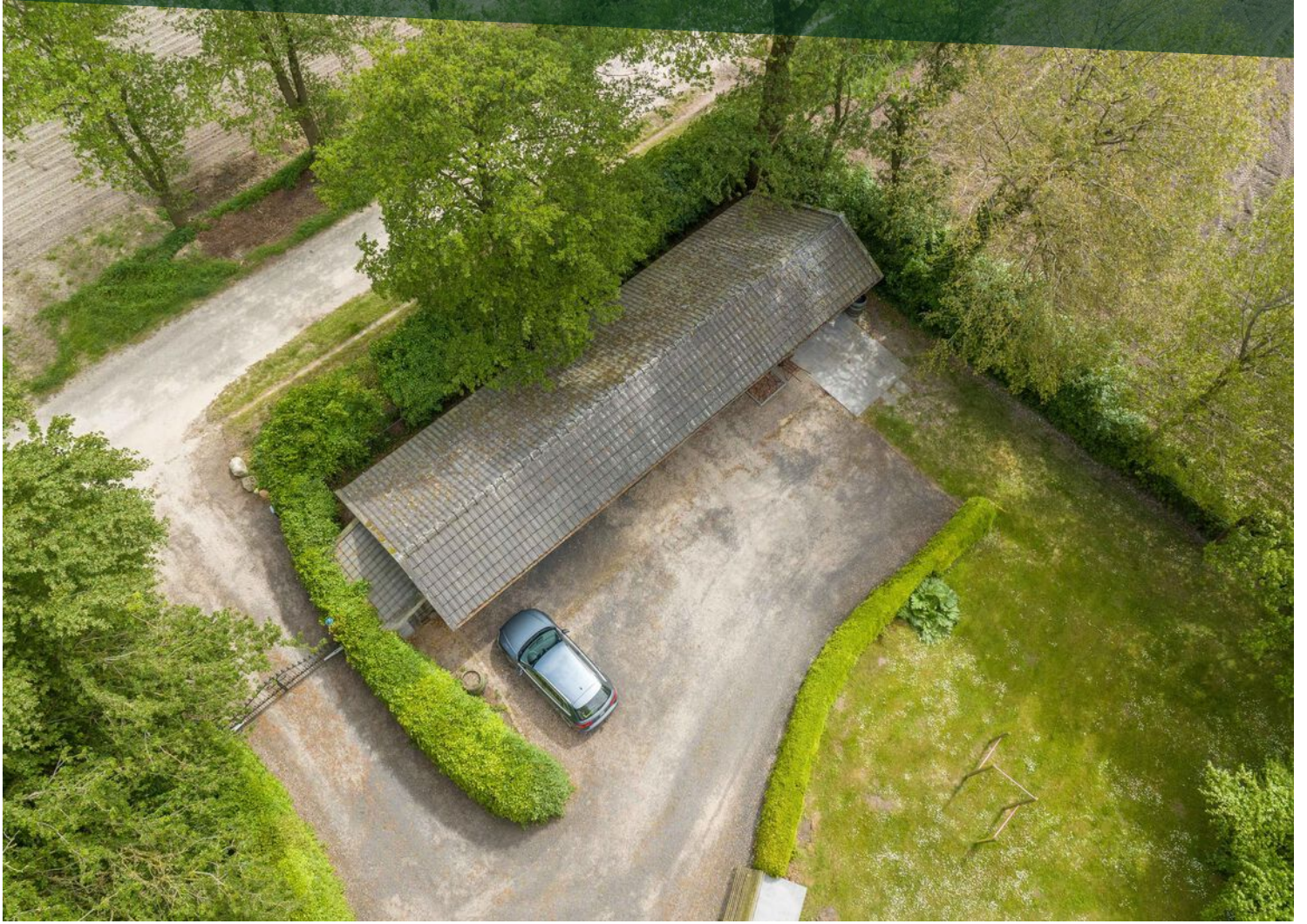








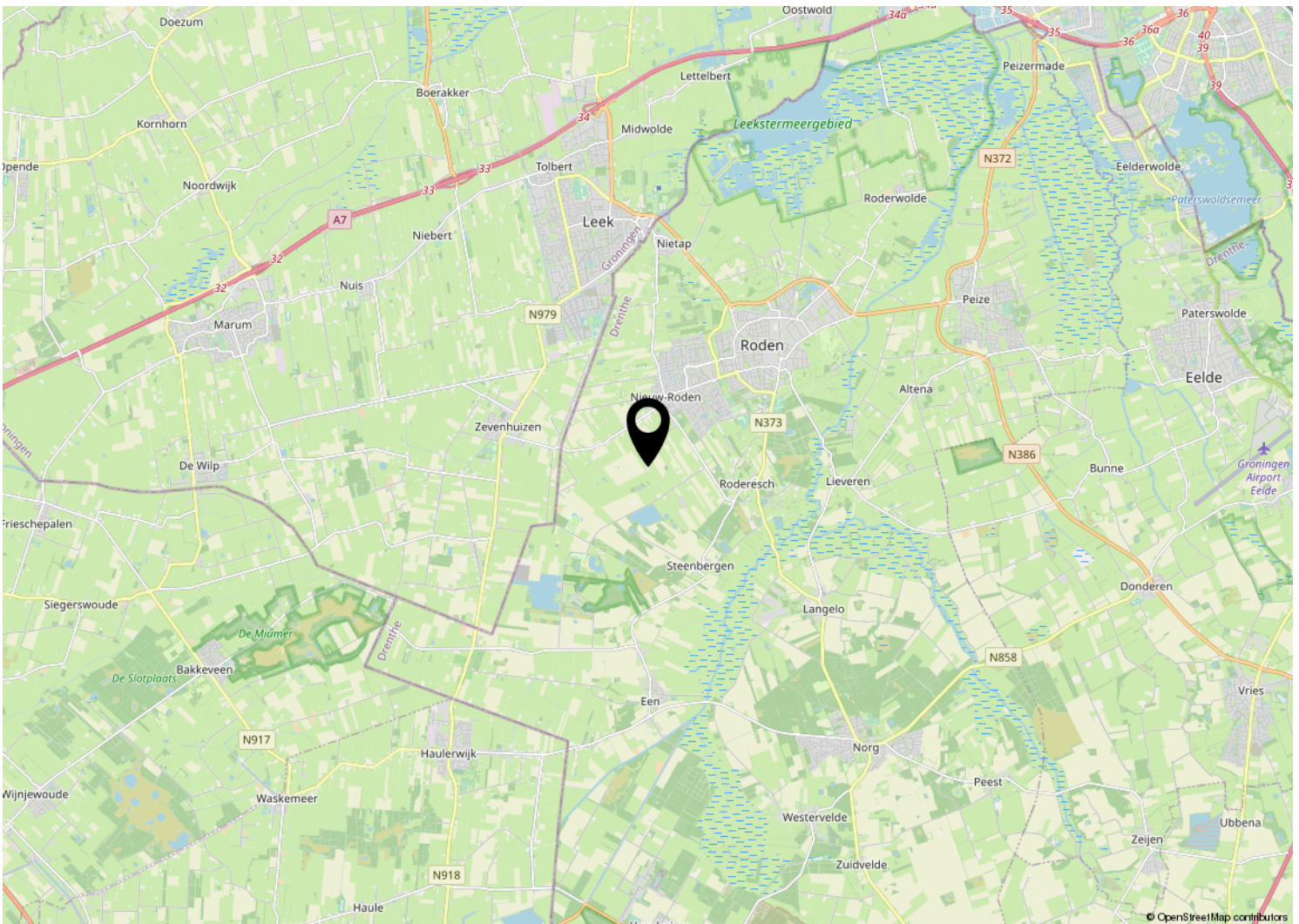
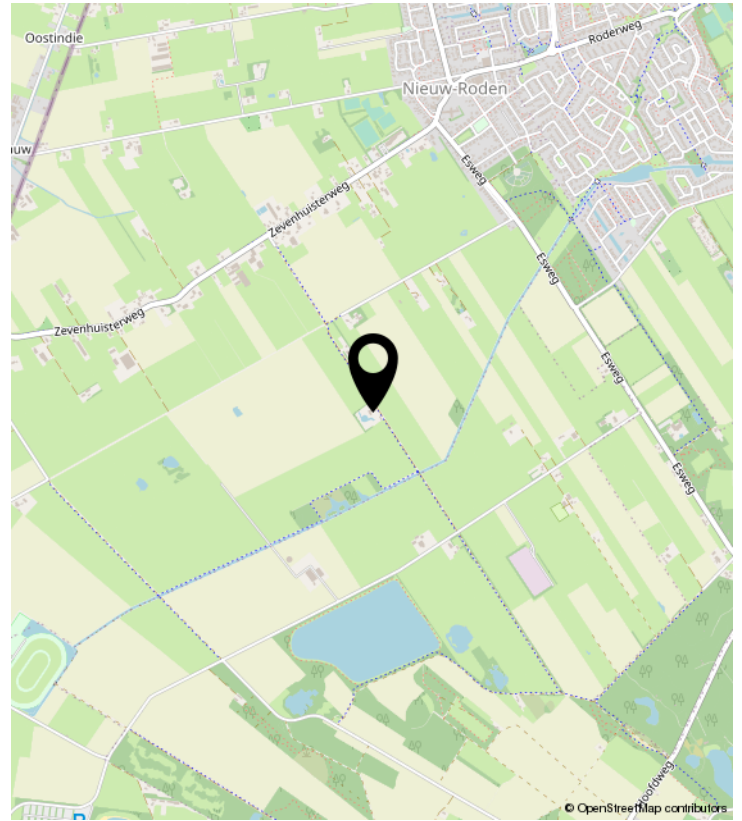
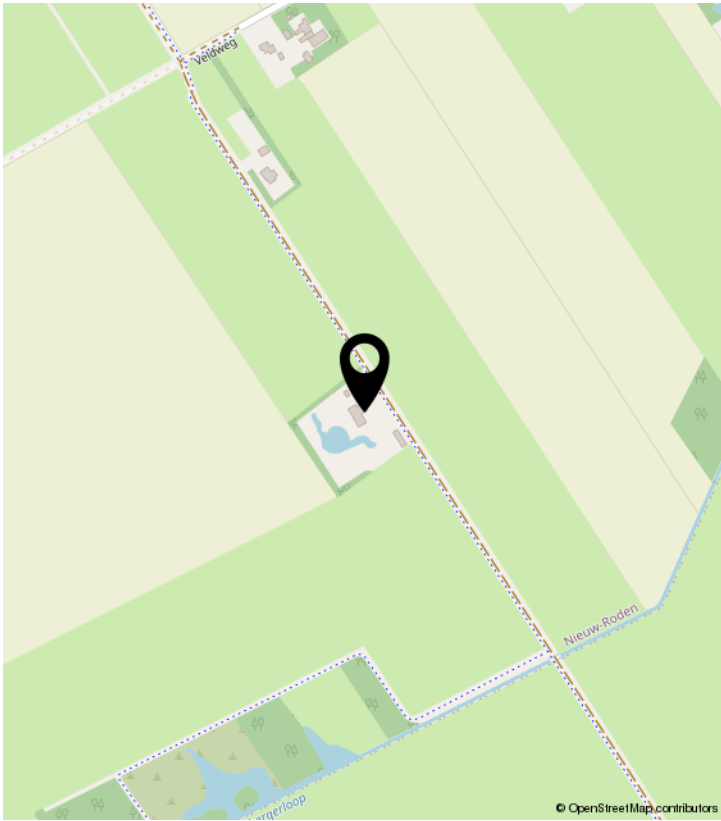








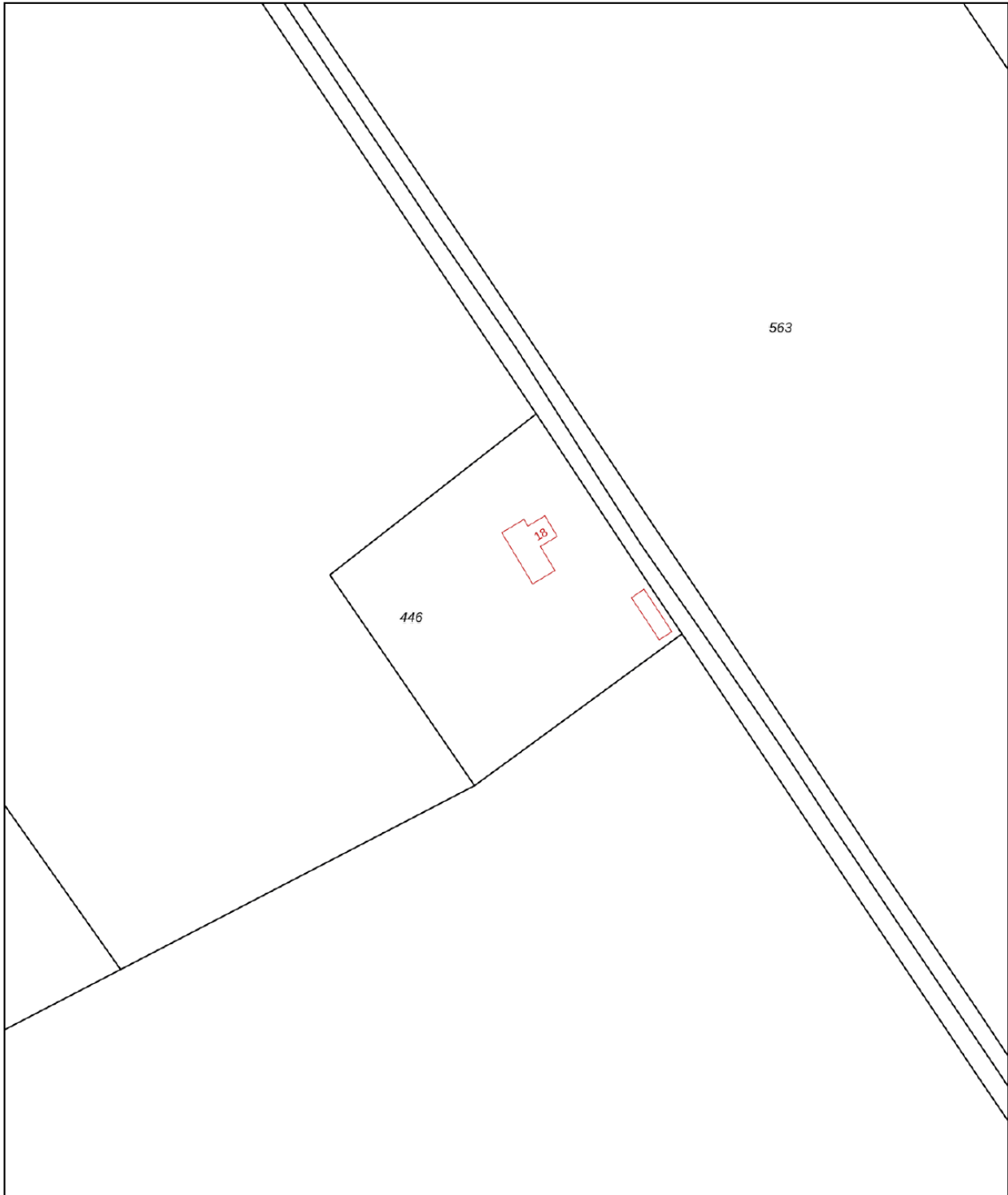
# LOCATIE OP DE KAART



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: Veldweg18



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

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

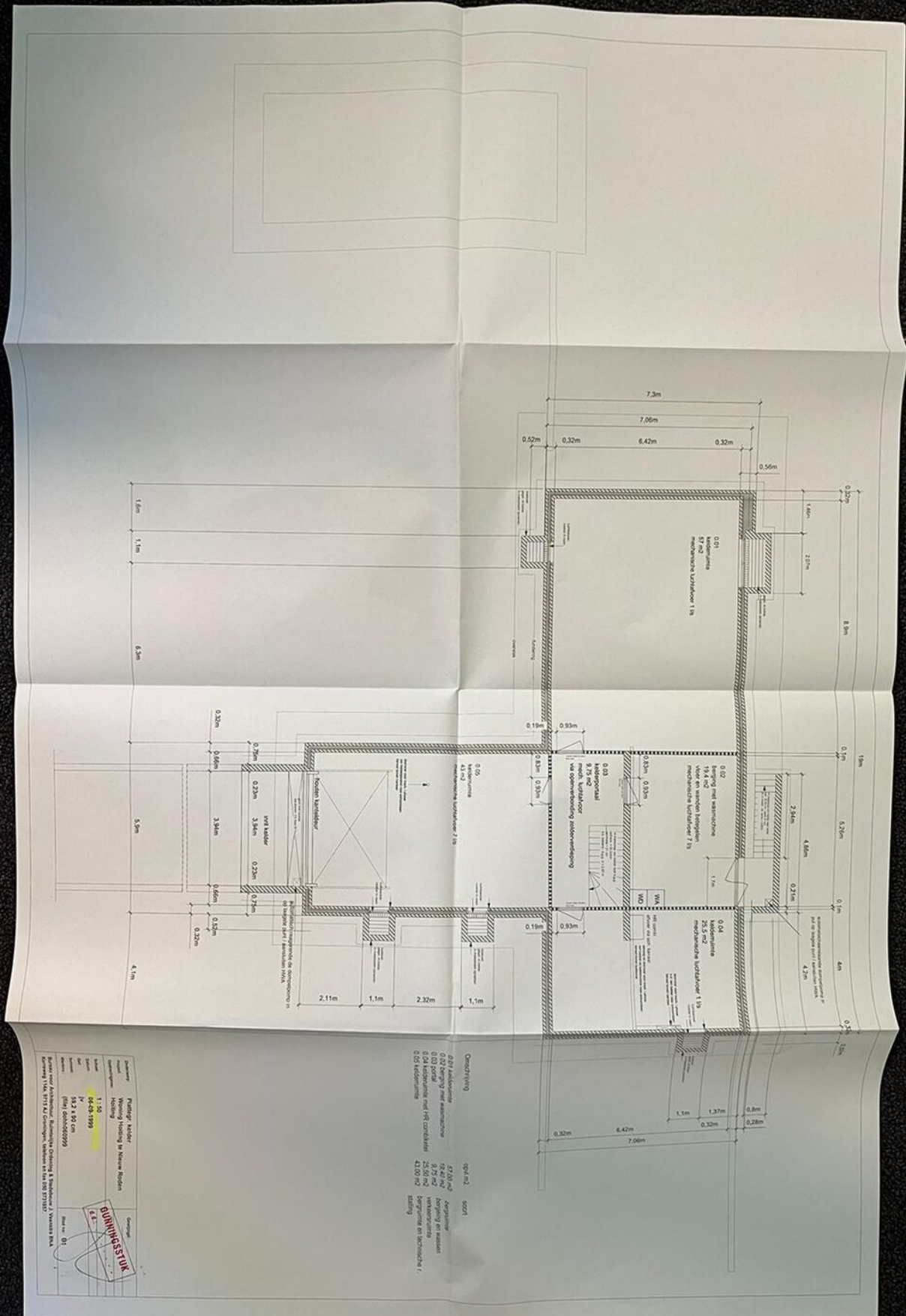
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



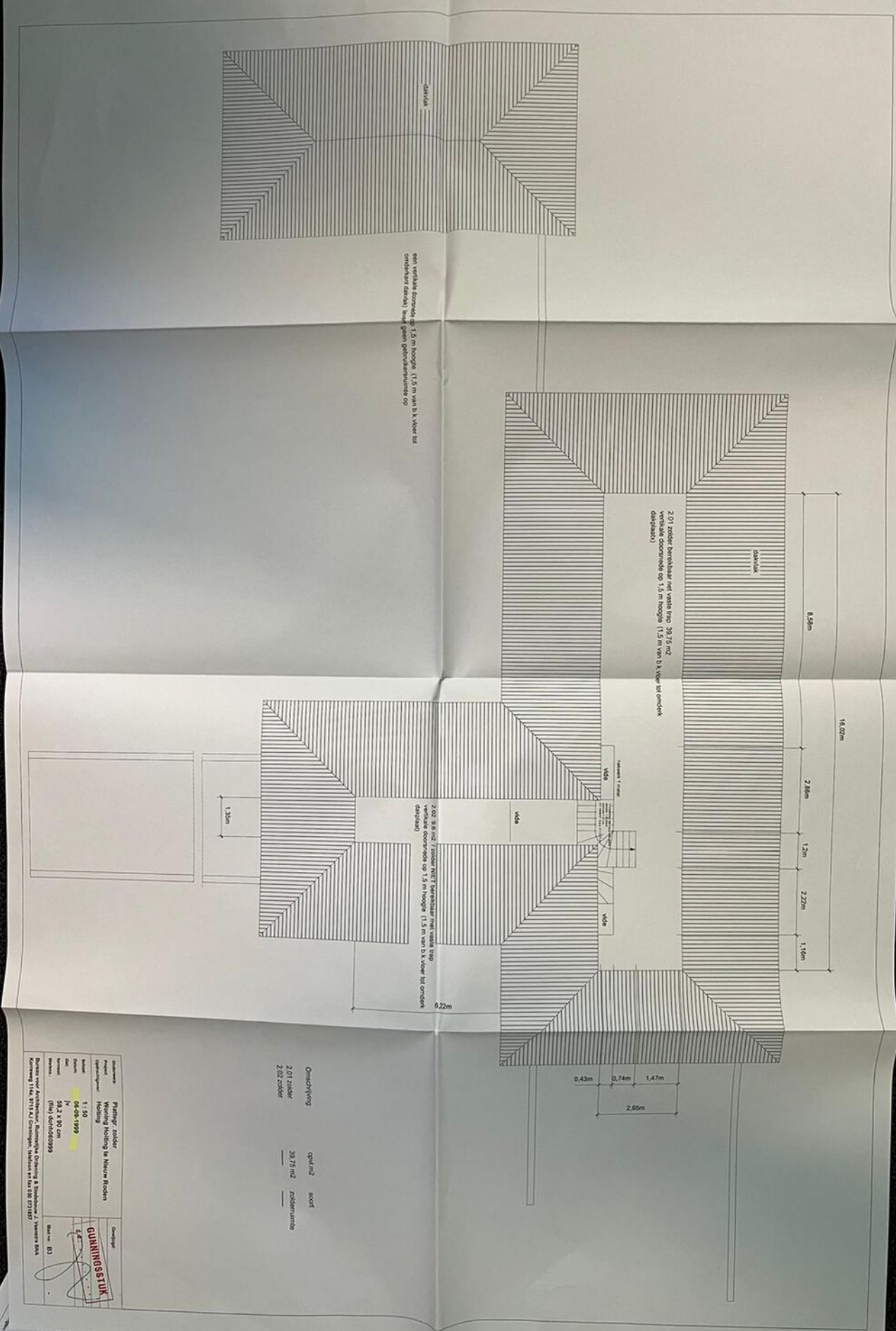




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



**Opdrachtgever**  
 Pratiengr. zolder  
 Woning Holding te Meeuw Rieden  
 Opdrachtgever  
 Holding

**Adres**  
 1 56  
 04-06-1999  
 59.2 x 90 cm  
 (totaal) 0610609999  
 Meeuw Rieden

**Bureau voor Architectuur, Interieurontwerp & Stedenbouw, J. Van der Valk**  
 Koningweg 116a, 8113 AJ Grootegh, Meeuw Rieden en tel. 020 373 1877

**Ontwerper**  
**GUNNINGSTUK**  
 (signature)  
 tel. nr. (0)

# 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)