

# TE KOOP



ASSERSTRAAT 31

**ROLDE**

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



# KENMERKEN



<b>BOUWJAAR</b>	2002
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	660 M <sup>2</sup>
<b>PERCELOPPERVLAKTE</b>	2747 M <sup>2</sup>
<b>INHOUD</b>	1850 M <sup>3</sup>
<b>AANTAL KAMERS</b>	7
<b>AANTAL SLAAPKAMERS</b>	5
<b>SOORT WONING</b>	VILLA
<b>AANTAL WOONLAGEN</b>	4
<b>ISOLATIE</b>	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, VLOERISOLATIE,
<b>ENERGIELABEL</b>	DUBBEL GLAS
<b>VERWARMING</b>	B
<b>WARM WATER</b>	C.V.-KETEL, OPEN HAARD,
<b>EXTERNE BERGRUIMTE</b>	VLOERVERWARMING GEHEEL
<b>TUIN OPPERVLAKTE</b>	C.V.-KETEL
<b>TYPE TUIN</b>	45 M <sup>2</sup>

# OMSCHRIJVING

Een weelderig landhuis in perfecte staat!

Op een toplocatie, omgeven door bos en natuur, met optimale privacy gelegen prachtig landhuis met eigen wellnesscentrum incl. zwembad en sauna, een gezellige bar en een wijnkelder.

Kwaliteit staat centraal voor dit fameuze riet gedekte landhuis uit 2002 welke gerealiseerd is met oog voor detail en vakmanschap. De indeling is speels met veel leefruimte verdeeld over 4 woonlagen. Alle gemakken voor het dagelijks leven zijn aanwezig. Op de begane grond vindt u een fraaie en ruime woonkamer, een luxe woonkeuken en een stijlvolle werkkamer. Op de twee verdiepingen daarboven bevinden zich 5 slaapkamers en 2 badkamers. Voor ontspanning en vermaak kunt u terecht in het souterrain, waar een professioneel binnenzwembad, een sauna, een fitnessruimte, een zonnestudio, een eigen bar en wijnkelder te vinden zijn. Daarnaast is er een verwarmde dubbele garage met een apart gastenverblijf erboven. De aanwezige voorzieningen maken het landhuis geschikt voor diverse toepassingen, zoals gezinsbewoning, dubbele bewoning, inwoning of het gebruik als kantoor- of praktijkruimte aan huis. Het landhuis is doordacht gepositioneerd op een royale kavel van circa 2800 m<sup>2</sup>, waardoor het een statige uitstraling heeft en tegelijkertijd intieme en rustige plekjes in de prachtig aangelegde tuin biedt. De tuin beschikt over schilderachtige doorkijkjes naar het vrije landschap achter het huis, een strak gazon en schitterende bloembedden. Een vijver, strandje en een verwarmd buitenverblijf maken het mogelijk om tot in de late uurtjes te genieten van een goed glas wijn.

Rolde, een vriendelijk Drents dorp, geniet van een hoog voorzieningenniveau en heeft een gunstige ligging ten opzichte van Assen (5 minuten) en Groningen (25 minuten). De omliggende natuur van Rolde biedt een verfrissende omgeving om te ontspannen en recreëren.

Kortom: een heerlijk huis om te leven en te ontspannen.

INDELING:

Begane grond:

Entree/centrale hal met hoogte, vide, garderobehoek en toiletruimte, werkkamer, riante living met fraaie raampartijen, stijlvolle open haard, houten- en natuurstenen vloeren en een schuifpui naar het grote overdekte en verwarmde terras, luxe woonkeuken in landelijke stijl is voorzien van diverse inbouwapparatuur en heeft een Aga kookfornuis, ruime bijkeuken, achterhal met achterom met toegang tot de geïsoleerde en verwarmde garage.

Eerste verdieping:

Overloop, 4 slaapkamers, waarvan de master bedroom met walk in closet, een balkon en een tegenovergelegen eigen badkamer met douche, vrijstaand bad welke uitkijkt over de achtergelegen landerijen, luxe wastafelmeubel en toilet, 2e badkamer met douche en een dubbele wastafel.

Tweede verdieping:

Royale overloop met veel bergruimte, 5e slaapkamer

Souterrain:

Zwembad, sauna, fitnessruimte, zonnestudio, wijnkelder en barruimte.

Gastenverblijf:

Boven de garage bevindt zich een apart gastenverblijf met sfeervolle (entree-) ruimte met eigen keukenblok, 2 slaap-/leef vertrekken en een badkamer

BIJZONDERHEDEN:

Villa pure passie,

Sfeervol en charmant

Bouwjaar: 2002

Woonoppervlak: ca. 660 m<sup>2</sup>

Perceelgrootte: 2747 m<sup>2</sup>

Een pand met velerlei mogelijkheden

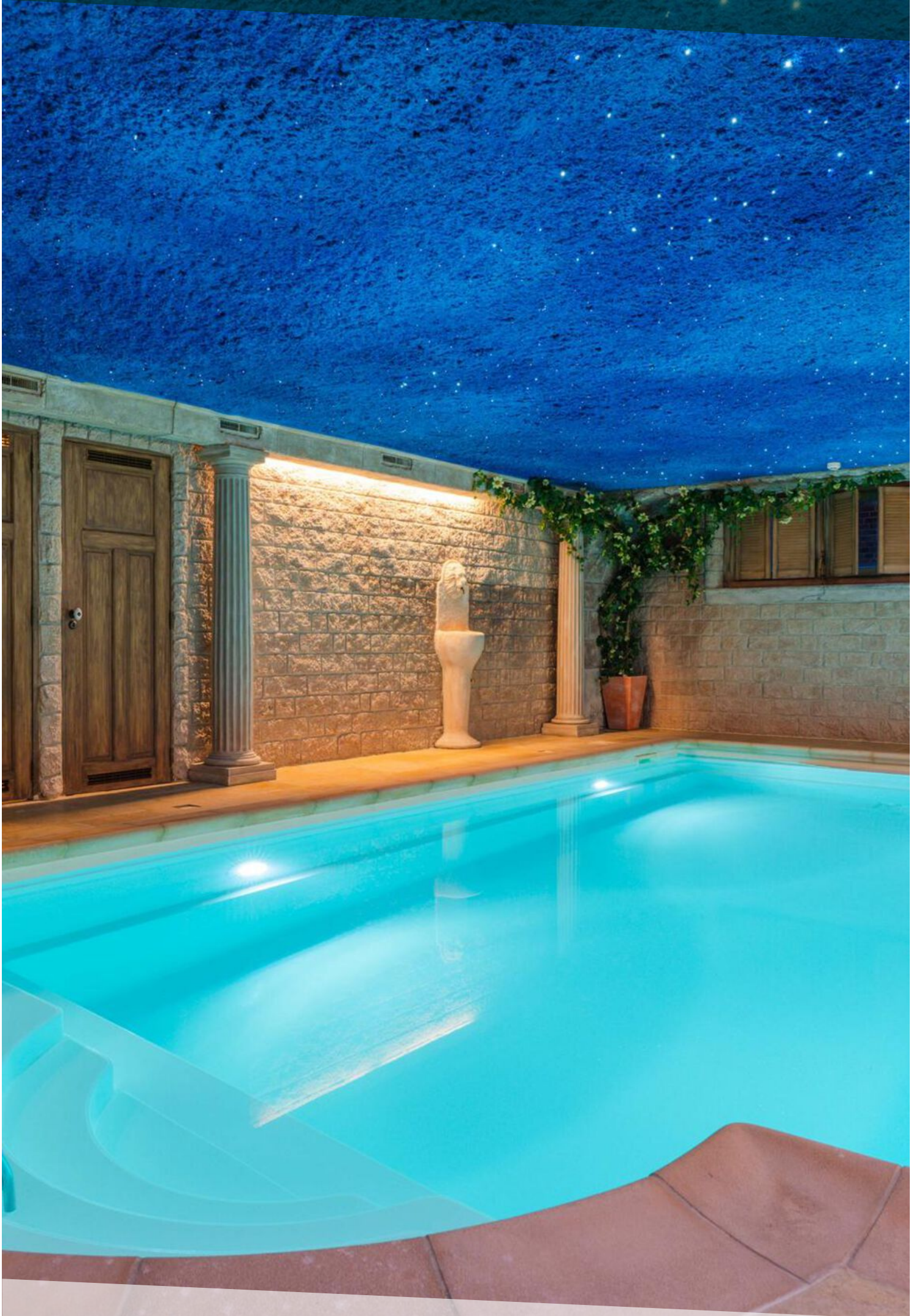
Airco aanwezig in keuken en masterbedroom

Eigen wellnesscentrum, bar en wijnkelder

Rieten dak in geheel gerepareerd (oktober 2023)

Luxe overkapping voorzien van 58 zonnepanelen (2023)

Verwarmde dubbele garage





Na deze korte impressie volgt nu de uitgebreide fotopresentatie.

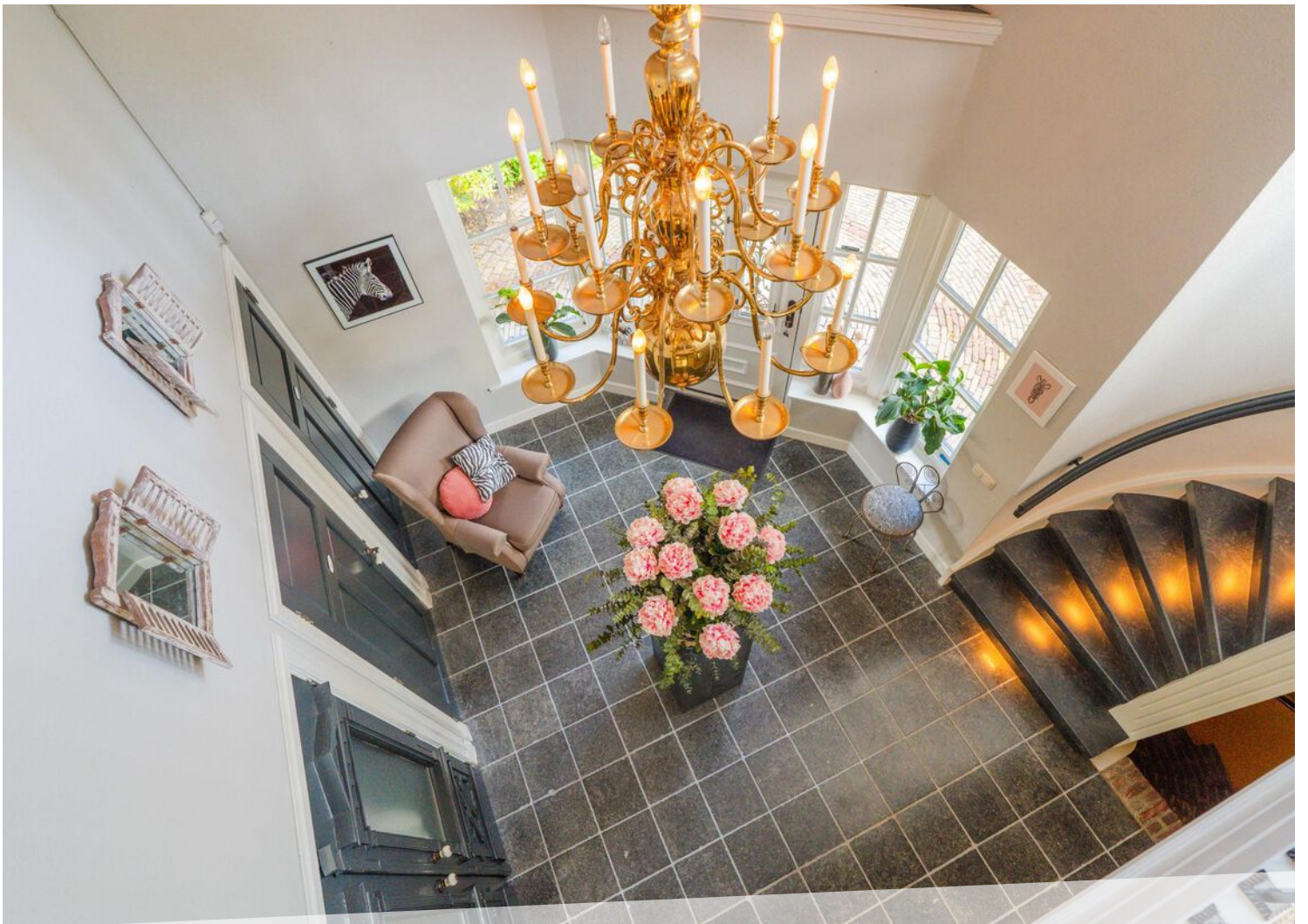
**Alfred**  
makelaars & adviseurs











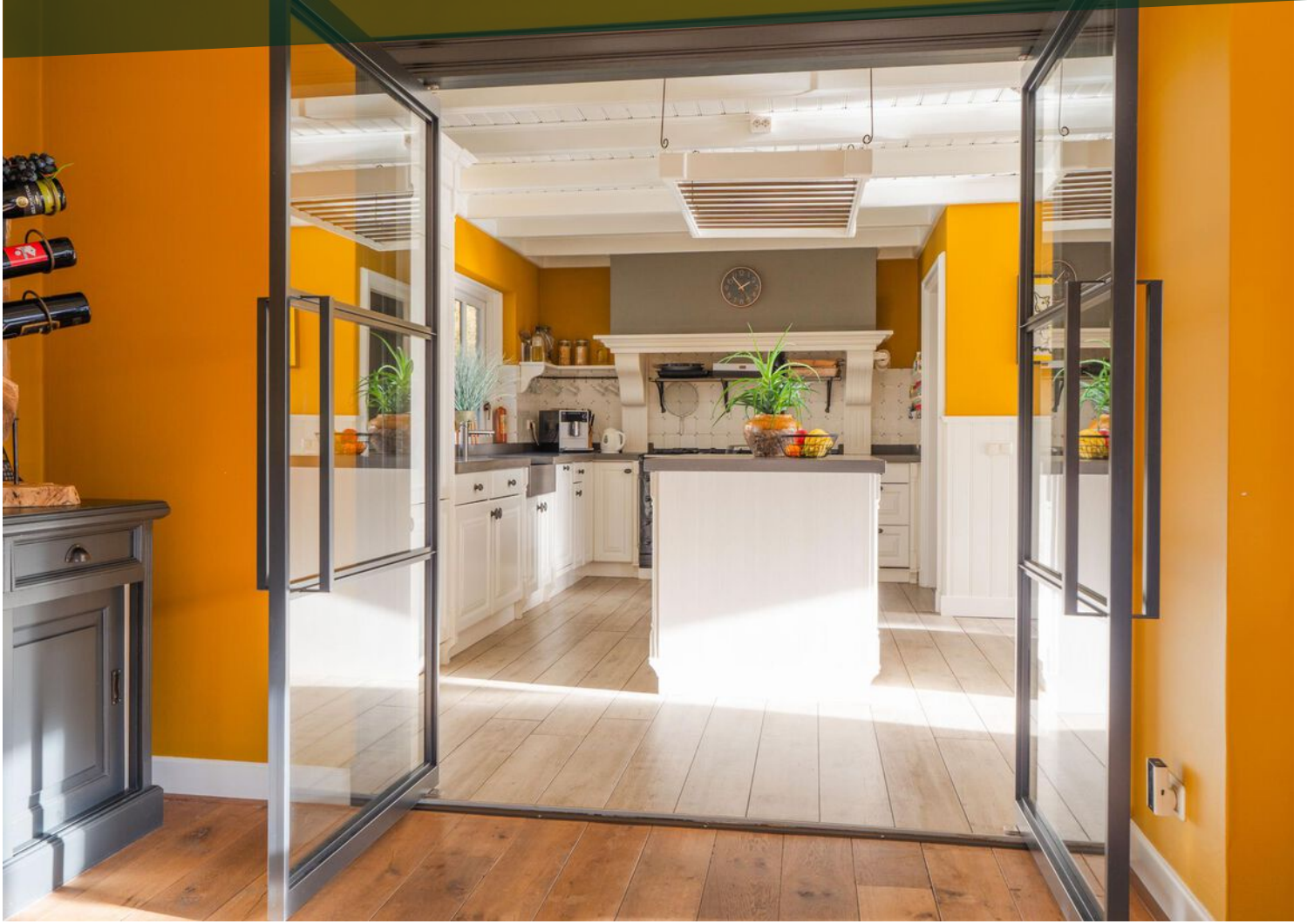






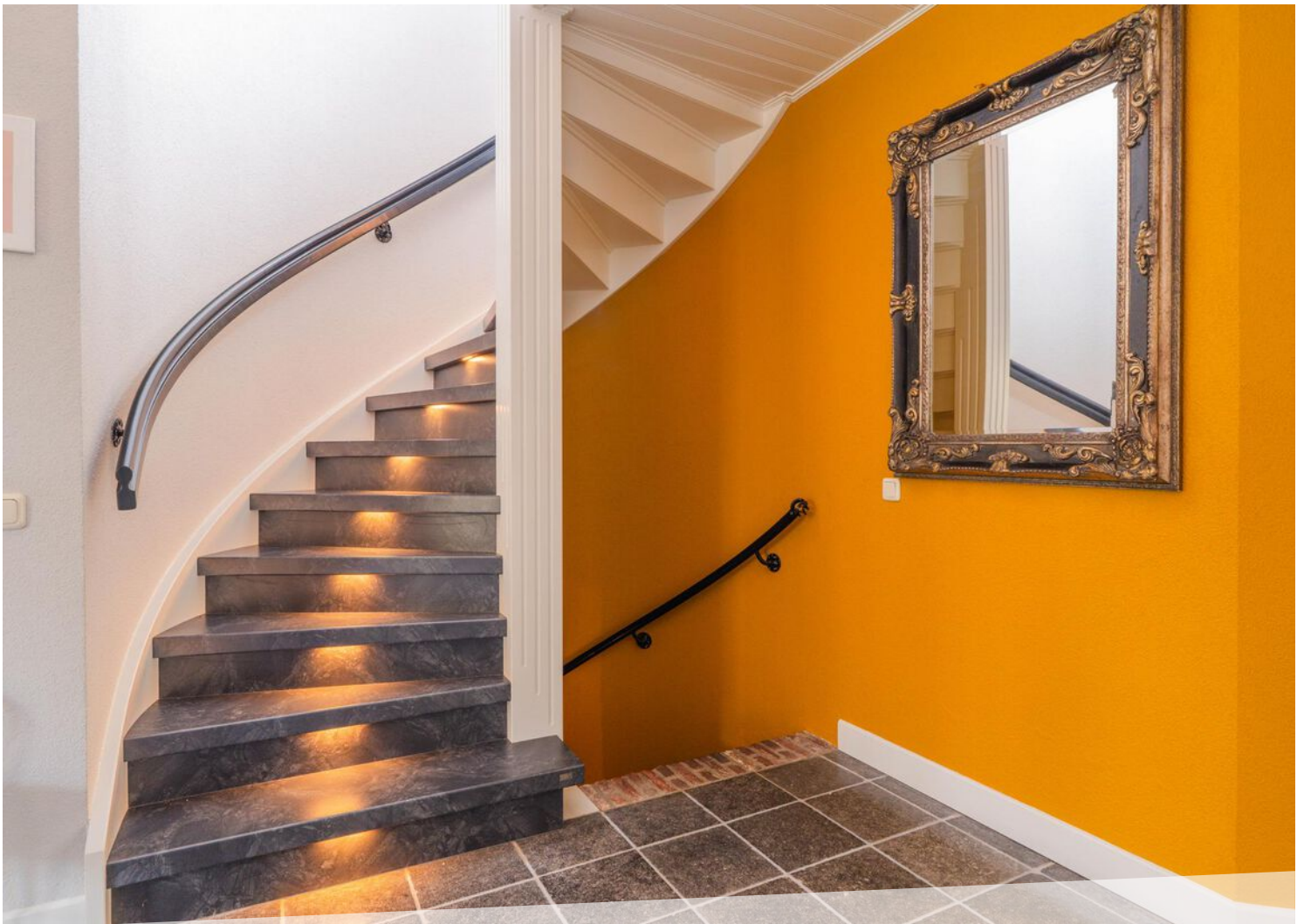












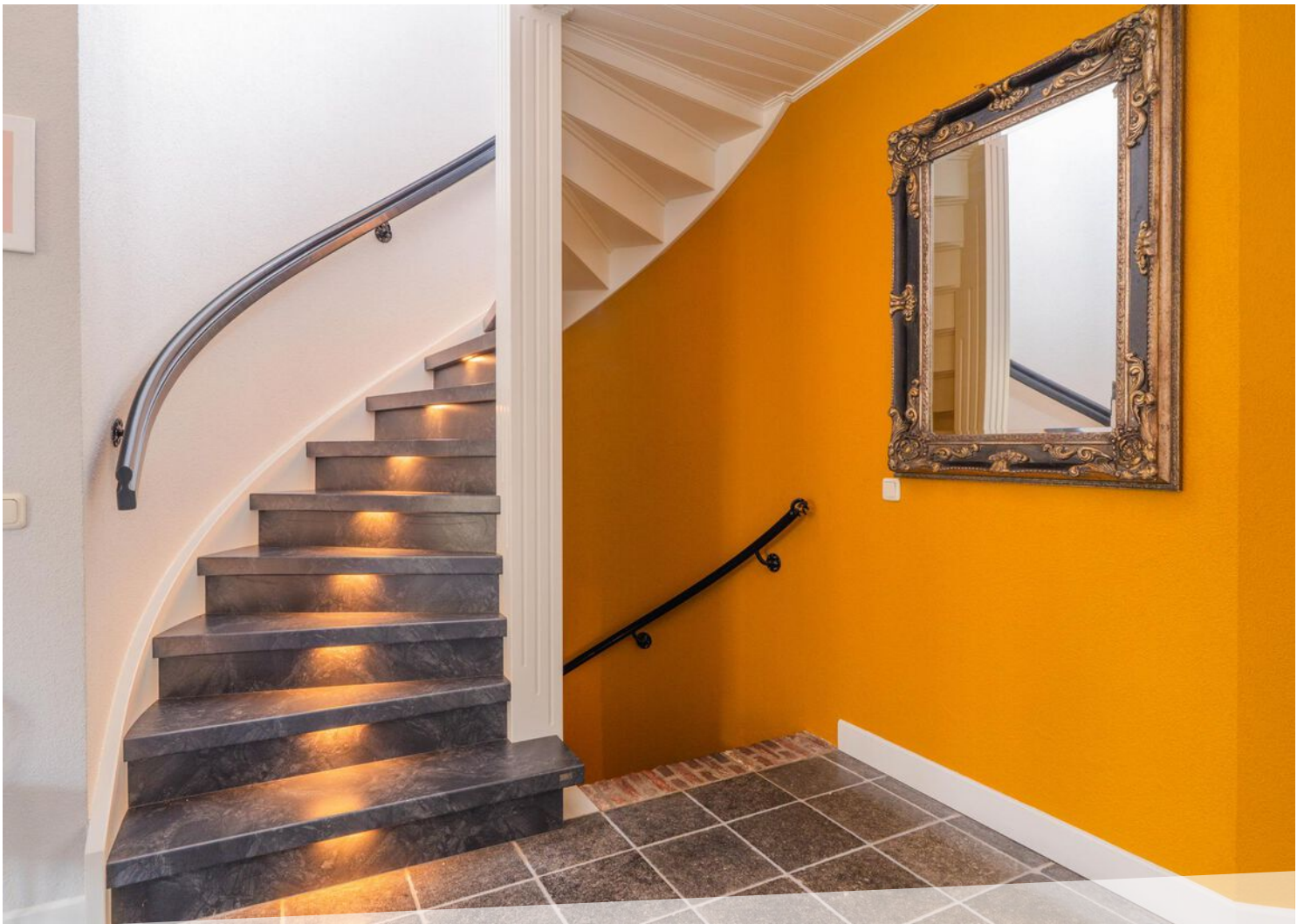




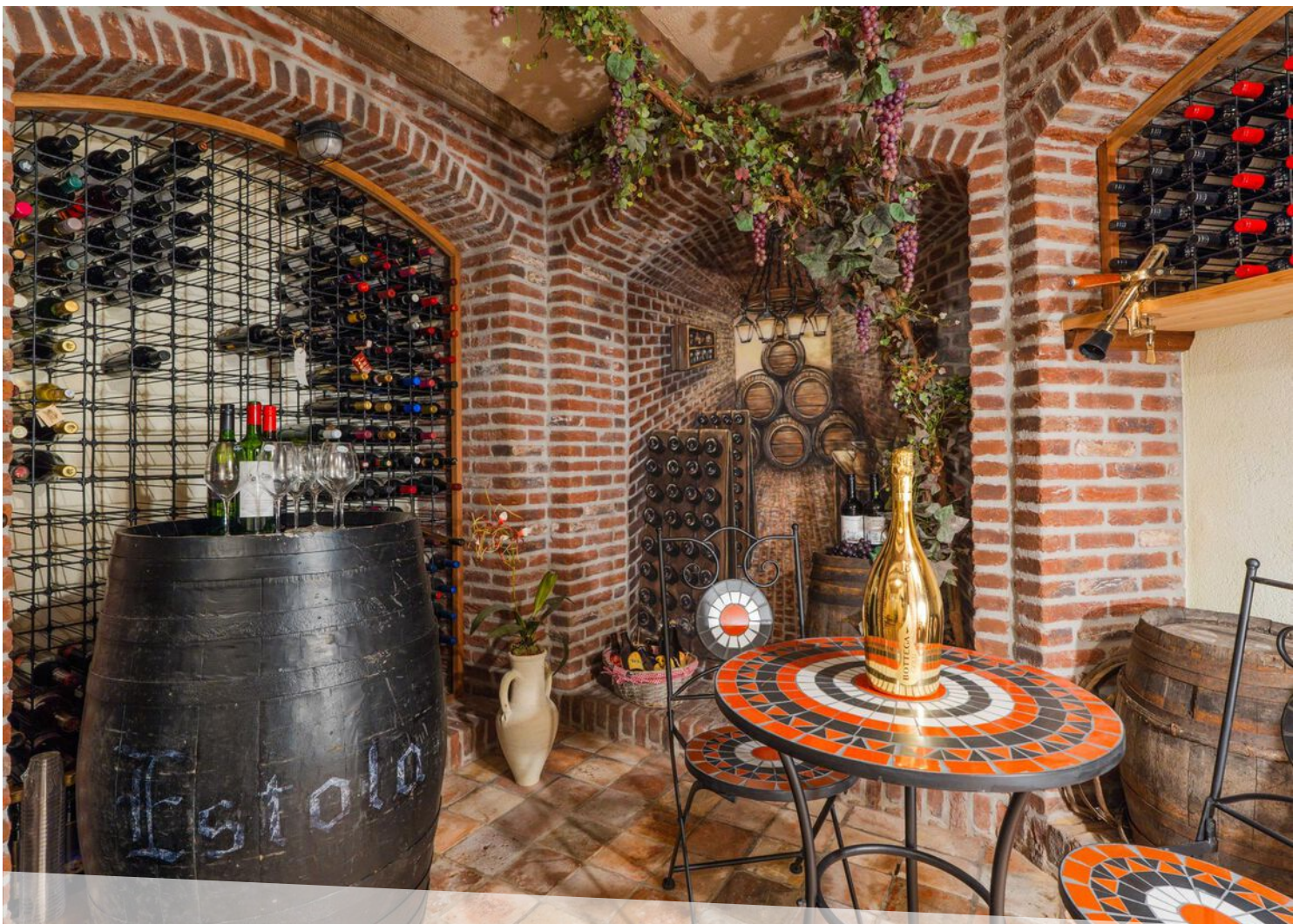


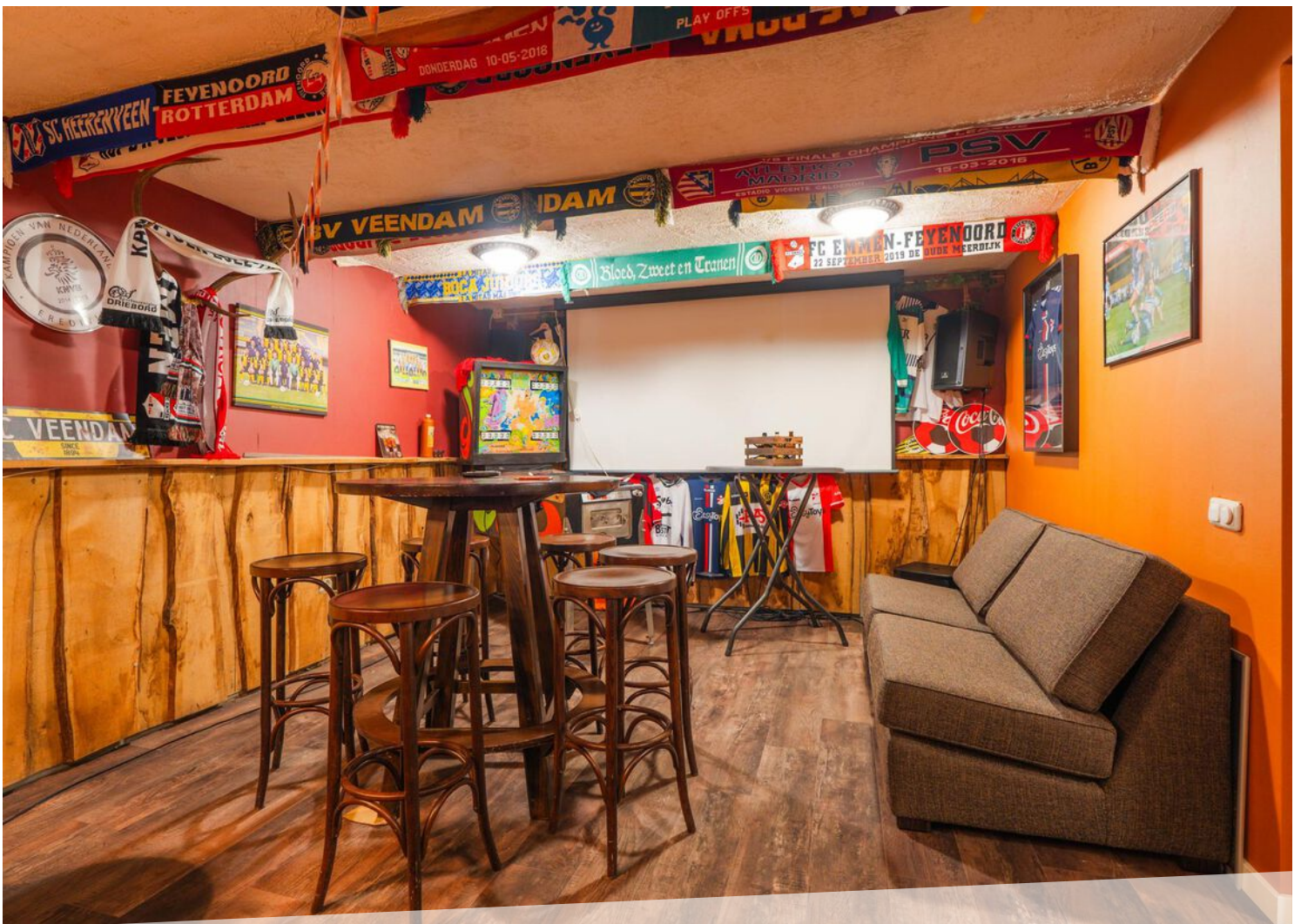




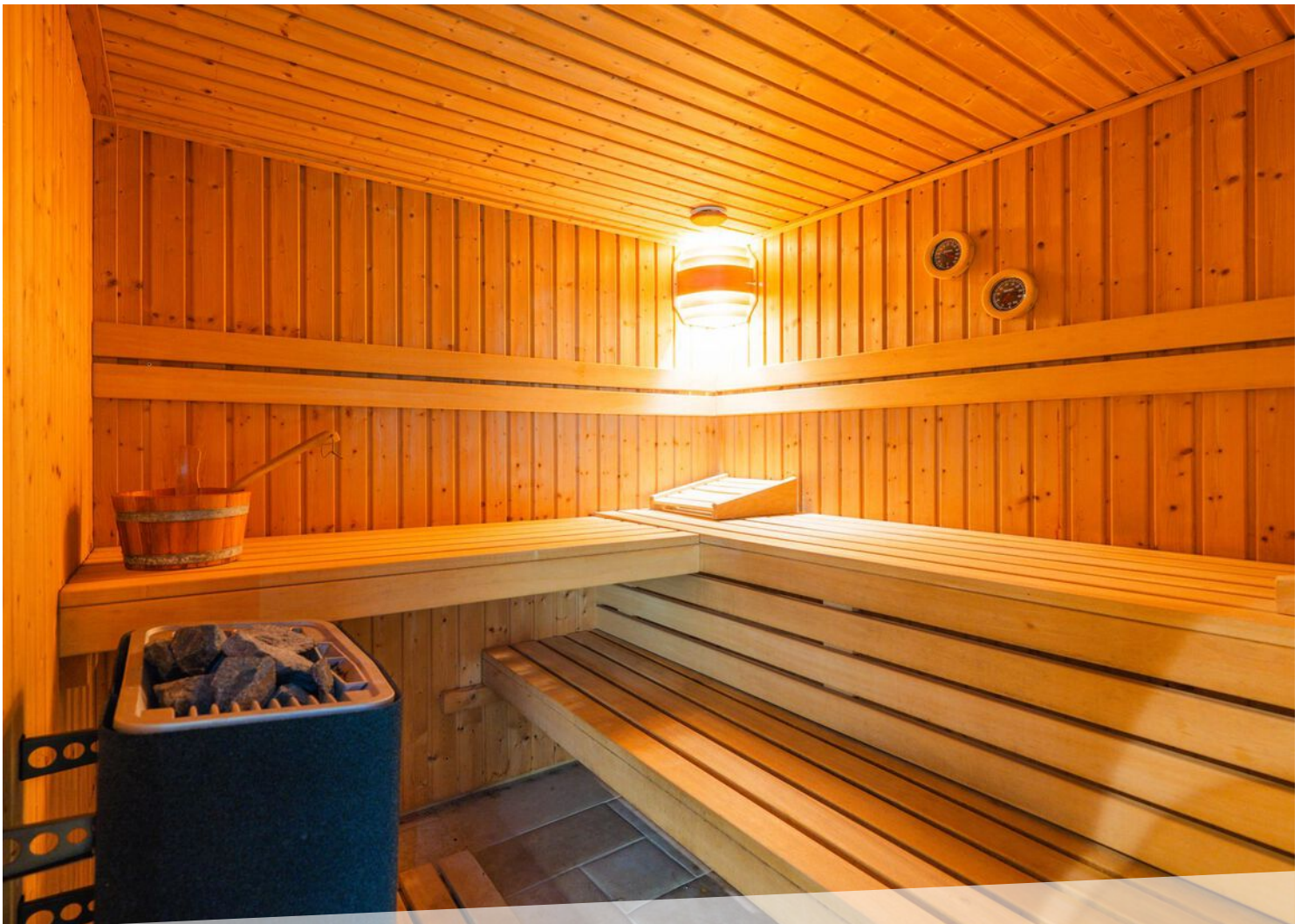




















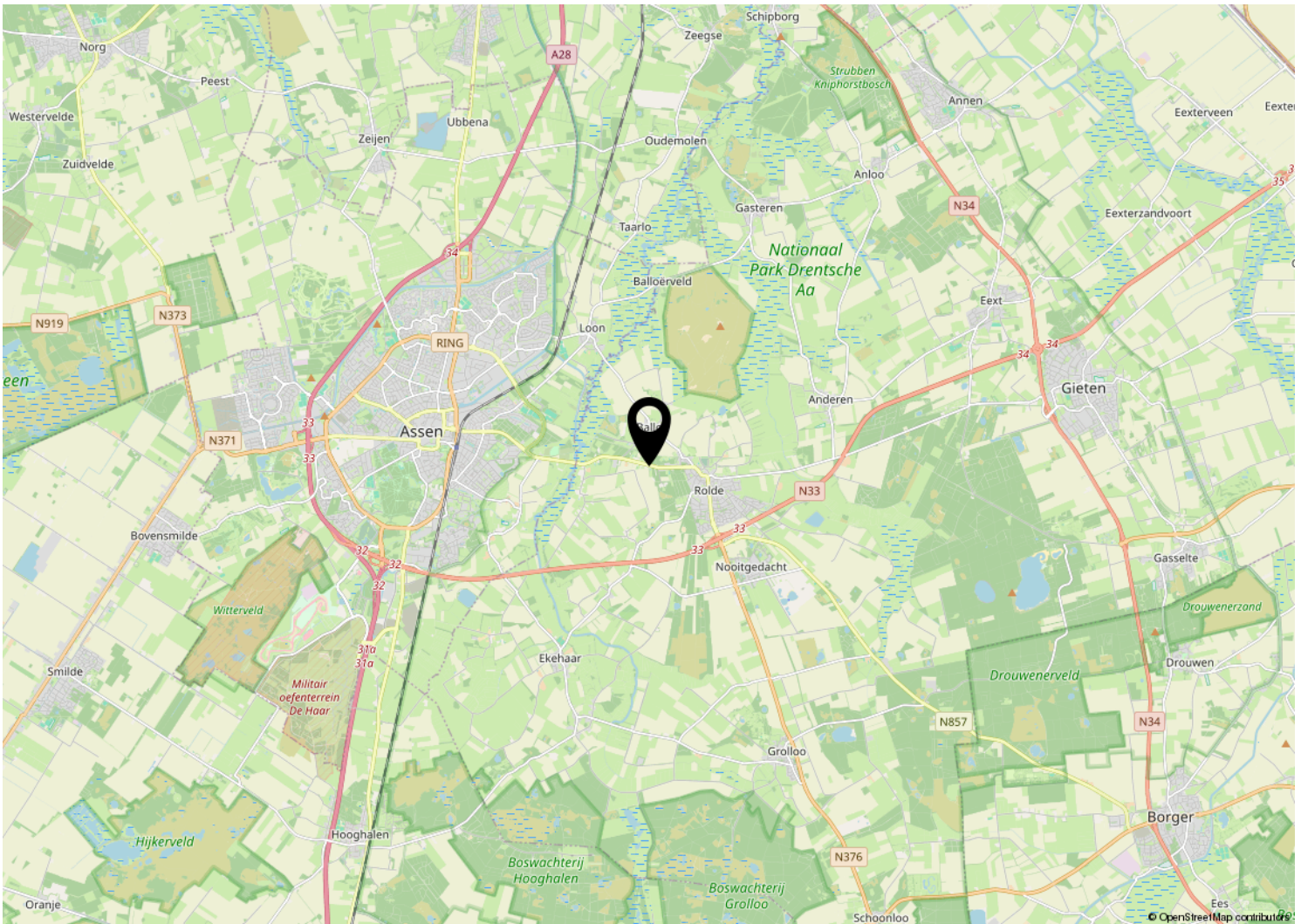
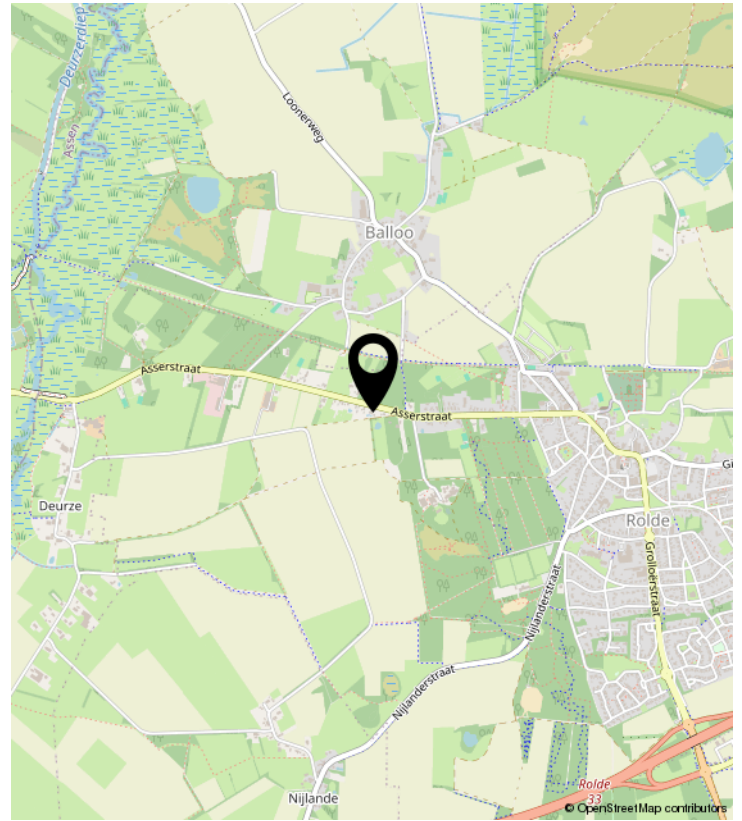
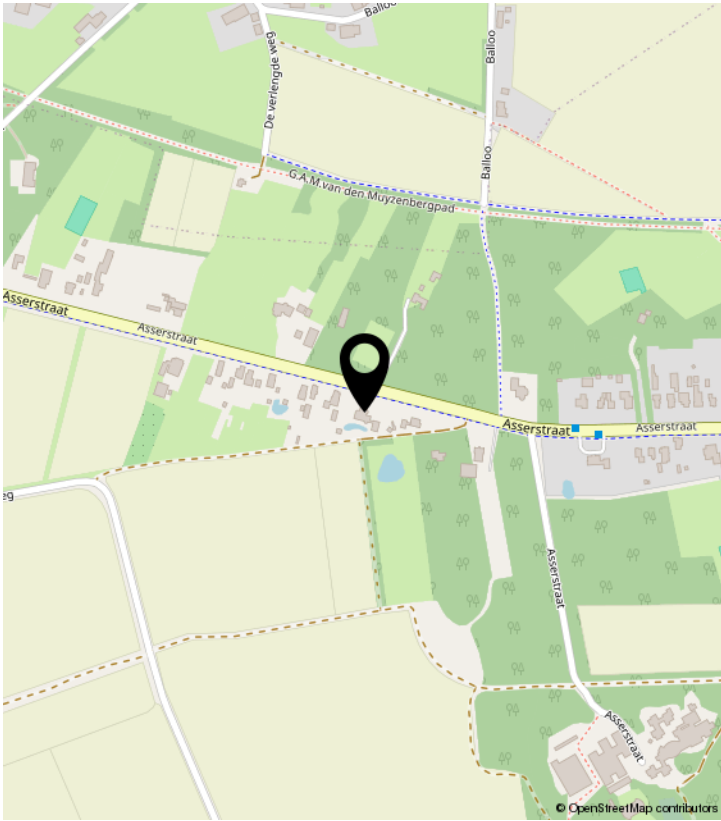








# LOCATIE OP DE KAART




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 10 20 30 40 50m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	<b>kadaster</b> 	
<b>25</b> Huisnummer	— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente		Rolde
— Voorlopige kadastrale grens	— Administratieve kadastrale grens	Sectie		V
— Bebauwing		Perceel	1249	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 augustus 2023  
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.

# 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				
- Keuken, kamerkasten			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			
- Ook elektrisch bedienbare screens blijven achter.				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
- Aga fornuis blijft ook achter				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Aga fornuis	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			
Sportruimte met apparaten en zonnebank, masagetafel	X			
Zwembad met toebehoren blijft achter	X			
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- 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			
- Sonosaperatuur door het huis	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			
Vijver met vissen en filterinstallatie	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Vlaggenmast met verlichting	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			
- Vlaggenmast met verlichting	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)