

TE KOOP



Groningerweg 26 a  
Paterswolde

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



# KENMERKEN



Bouwjaar	1995
Woonoppervlakte	255 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	1204 m <sup>2</sup>
Inhoud	1078 m <sup>3</sup>
Aantal Kamers	7
Aantal Slaapkamers	5
Soort Woning	Villa
Aantal Woonlagen	2
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energielabel	B
Verwarming	C.v.-ketel, open haard
Warm Water	C.v.-ketel
Tuin Oppervlakte	576 m <sup>2</sup>
Type Tuin	Achtertuintuin, voortuintuin

# OMSCHRIJVING

Op steenworp afstand van het Paterswoldsemeer en natuurgebied de Onlanden gelegen luxe uitgebouwde villa.

Deze in 1995 gebouwde villa is sinds 2017 grondig verbouwd en gemoderniseerd, met een hoogwaardige afwerking die heeft geleid tot een comfortabel en ruim familiehuis van ongeveer 255 m<sup>2</sup>. Bij binnenkomst valt de lichte, royale woonkamer van zo'n 107 m<sup>2</sup> meteen op, compleet met een open haard en een luxe open woonkeuken, uitgerust met moderne inbouwapparatuur. Op de begane grond vindt u ook een veelzijdige kamer, die momenteel wordt gebruikt als speel- en televisiekamer voor de kinderen, maar ook perfect geschikt is voor thuiswerken. Op de eerste verdieping bevinden zich vijf ruime slaapkamers. Drie slaapkamers liggen aan de voorzijde van de woning, in het 'oude' gedeelte, evenals de familiebadkamer. De andere slaapkamers en de wasruimte bevinden zich in het 'nieuwe' gedeelte van de villa. De masterbedroom is een echte blikvanger, met een stijlvolle en suite badkamer en een walk-in closet. De fraai aangelegde achtertuin kunt u middels de grote harmonicadeuren vanuit de woonkamer bereiken. Hier kunt u heerlijk ontspannen en genieten van de zonsondergang boven de Onlanden.

De ligging is uniek: op 5 minuten lopen van de jachthaven bij het Paterswoldsemeer en slechts 10 minuten fietsen naar Groningen, Eelde-Paterswolde en Haren. Hier vindt u een breed aanbod aan winkels en uitgaansgelegenheden, ideaal voor wie op zoek is naar een combinatie van rust en stadse voorzieningen.

Er is zoveel te ontdekken en te waarderen in deze villa, dat u het echt zelf moet ervaren. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen door alles wat deze instapklare woning te bieden heeft.

## INDELING:

### Begane grond:

Entree/hal, toilet, ruime living met open haard en luxe woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, bijkeuken met toegang naar buiten en de garage.

### Verdieping:

Overloop, 5 slaapkamers, waarvan de master bedroom met walk-in-closet en naastgelegen badkamer voorzien van douche, dubbele wastafel en wandcloset, 2e badkamer met douche, ligbad, wastafel en wandcloset, wasruimte.

Hierboven royale bergverlating middels vlizotrap te bereiken.

## BIJZONDERHEDEN:

Energie label B

Woonoppervlak: ca. 255 m<sup>2</sup>

Perceelgrootte: 1204 m<sup>2</sup>

5 slaapkamers

2 badkamers

Studeerkamer/kantoor begane grond

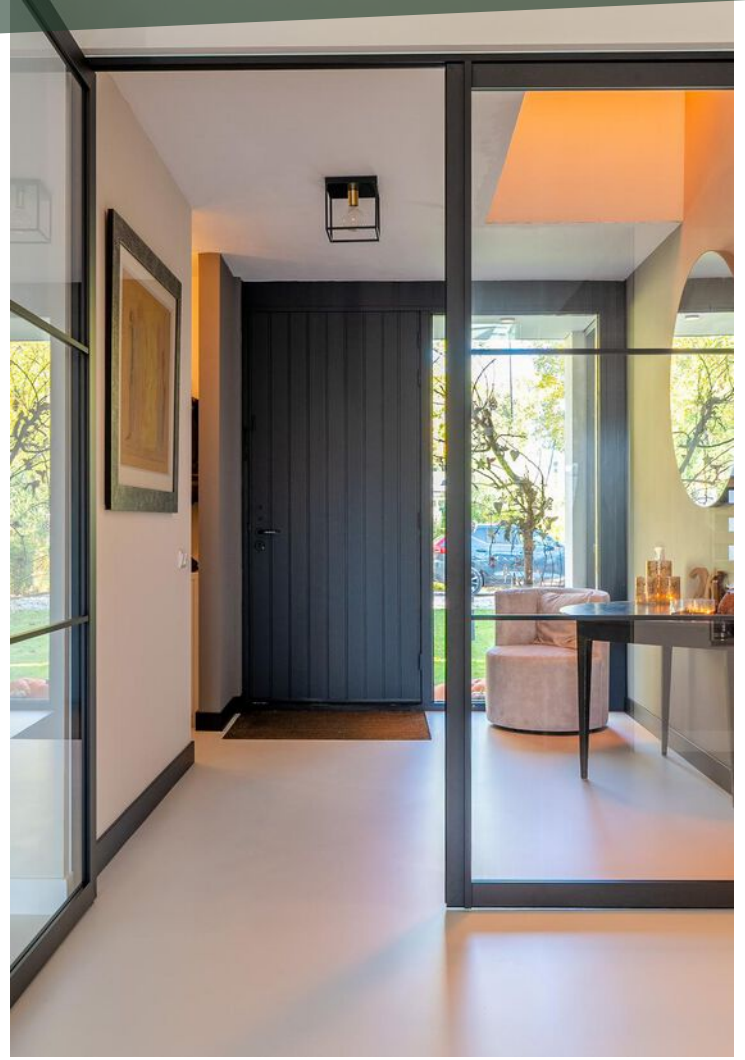
Ruime oprit met plek voor 5 auto's

Fantastische locatie





















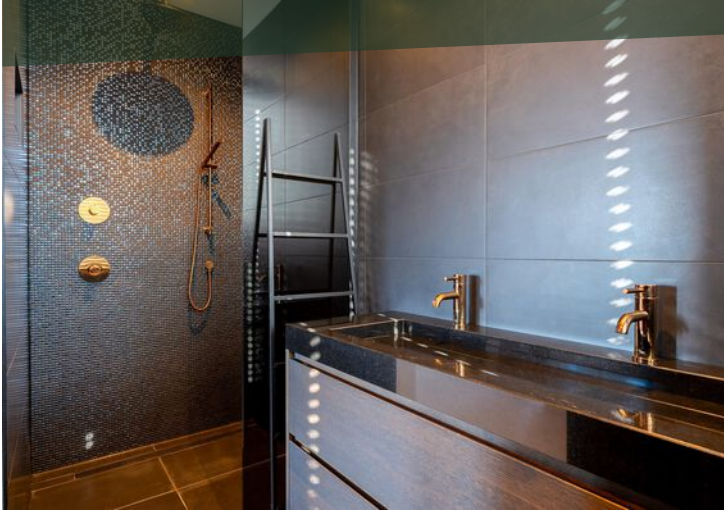










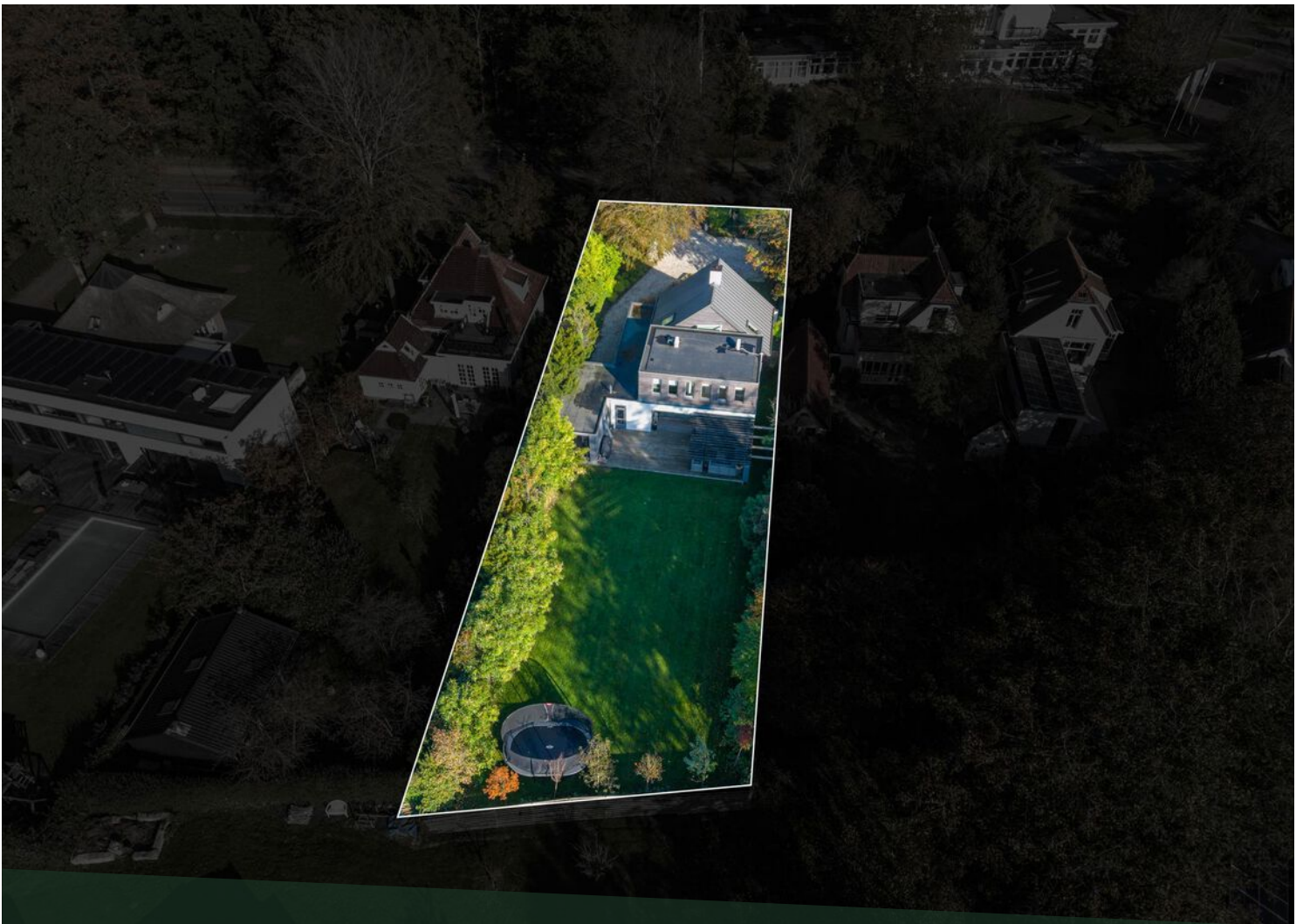








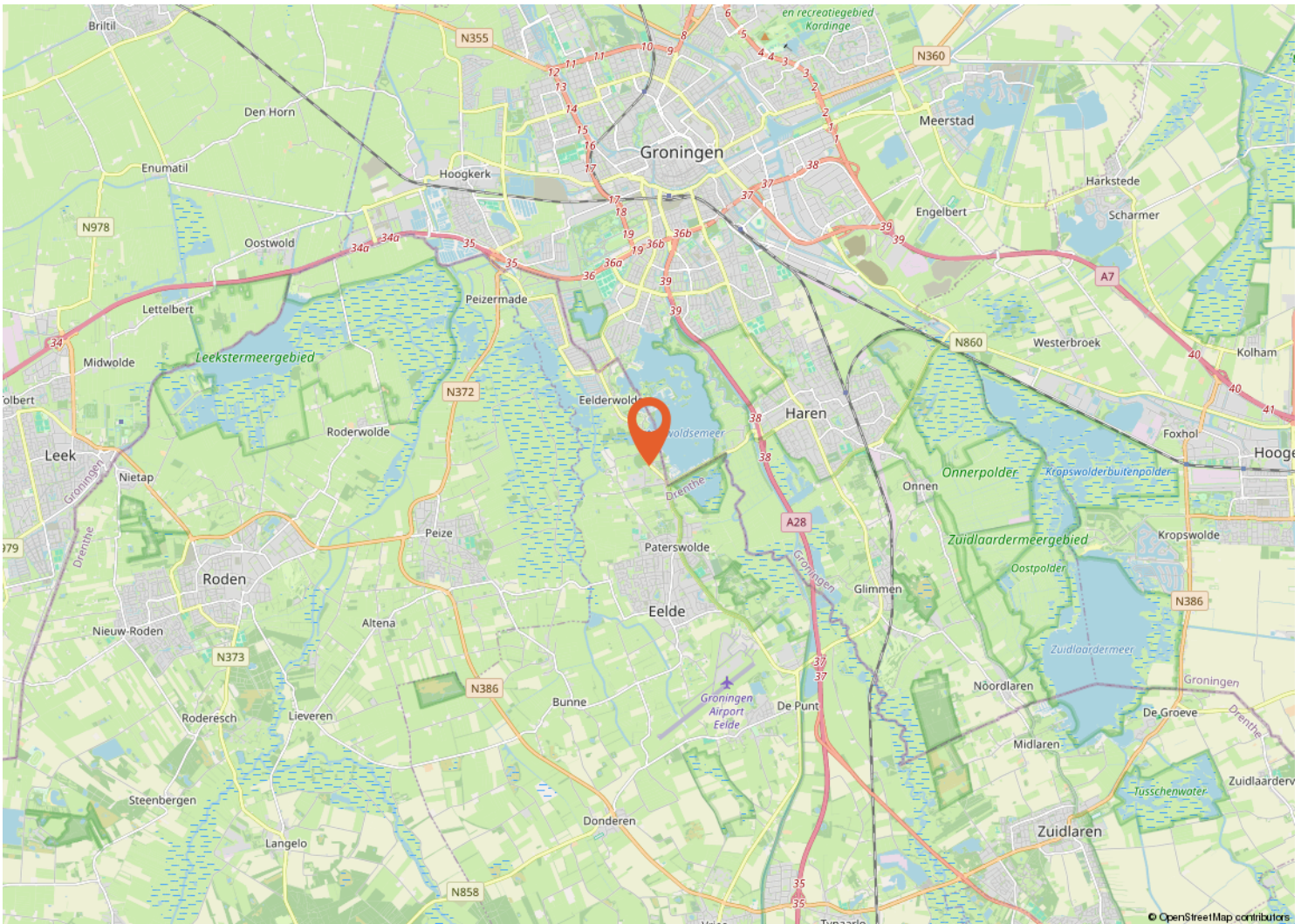
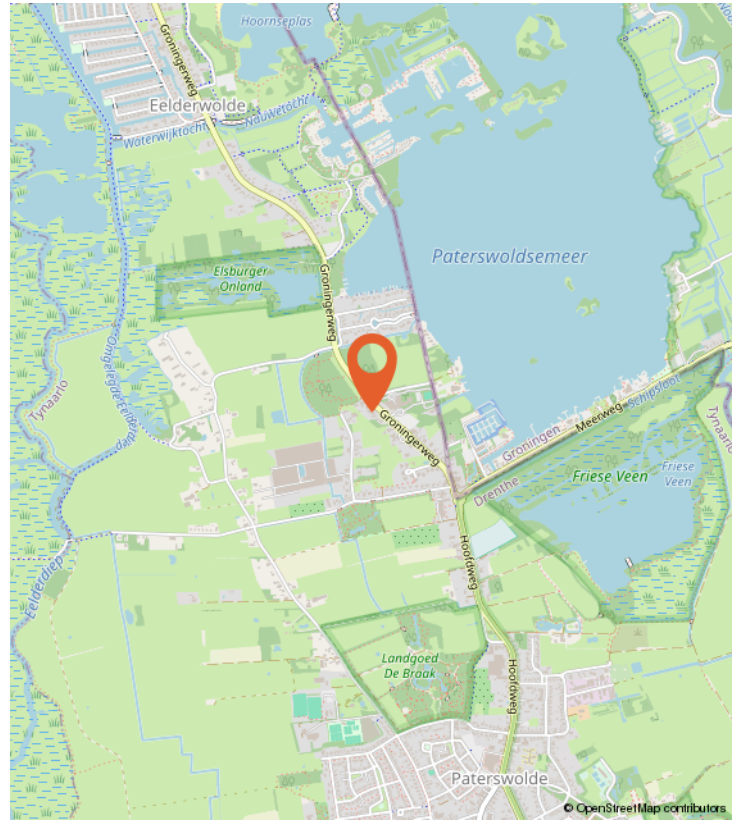
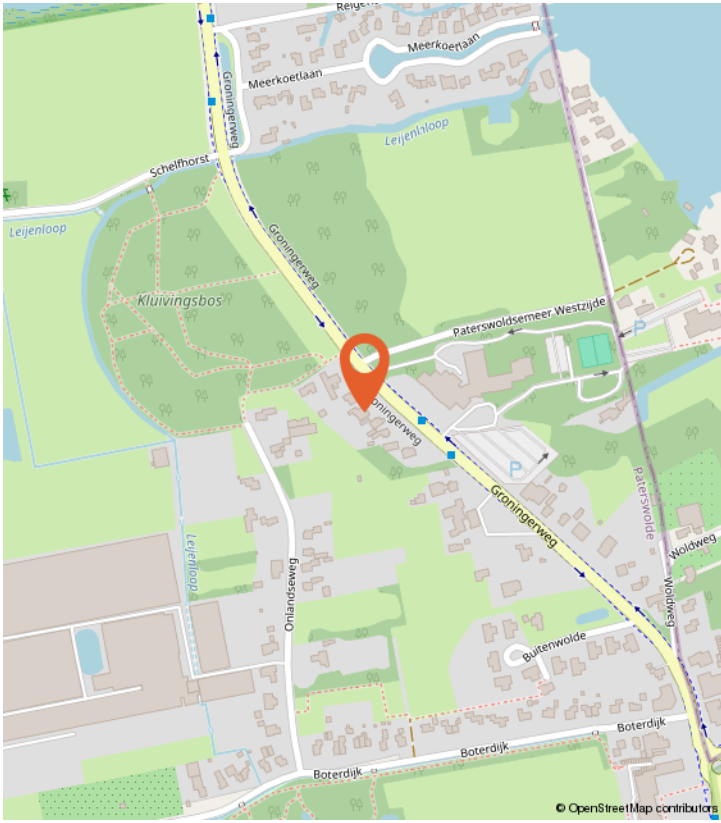








# LOCATIE OP DE KAART



# BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Tynaarlo / Paterswolde

LEEFTIJD



0 - 14: 18%

15 - 24: 10%

25 - 44: 18%

45 - 64: 28%

65+: 27%

KOOP / HUUR



Koop: 75%

Huur: 25%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 31%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 34%



48%



52%



1,2 per huishouden

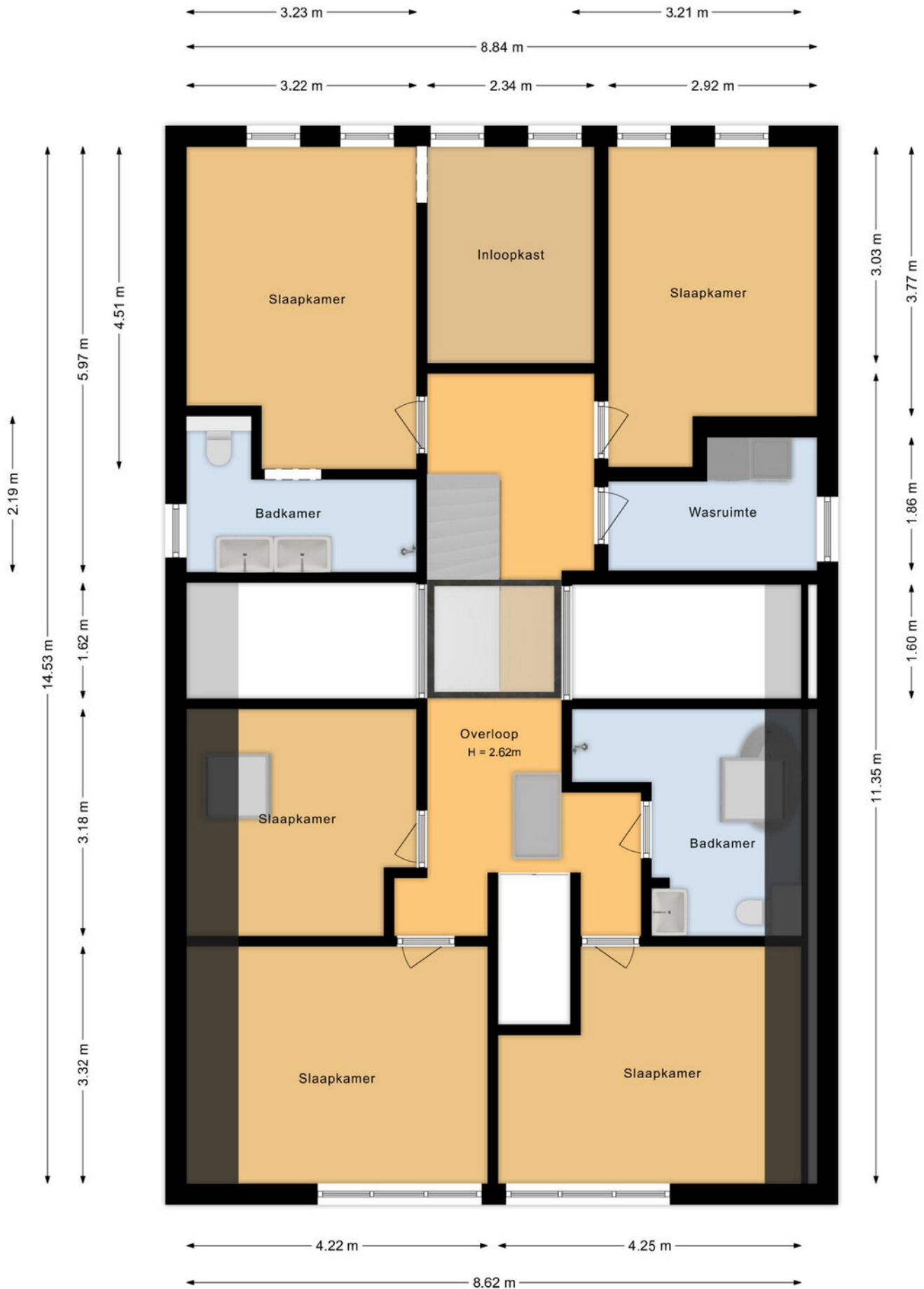
Gemiddelde woningwaarde:

-

# PLATTEGROND

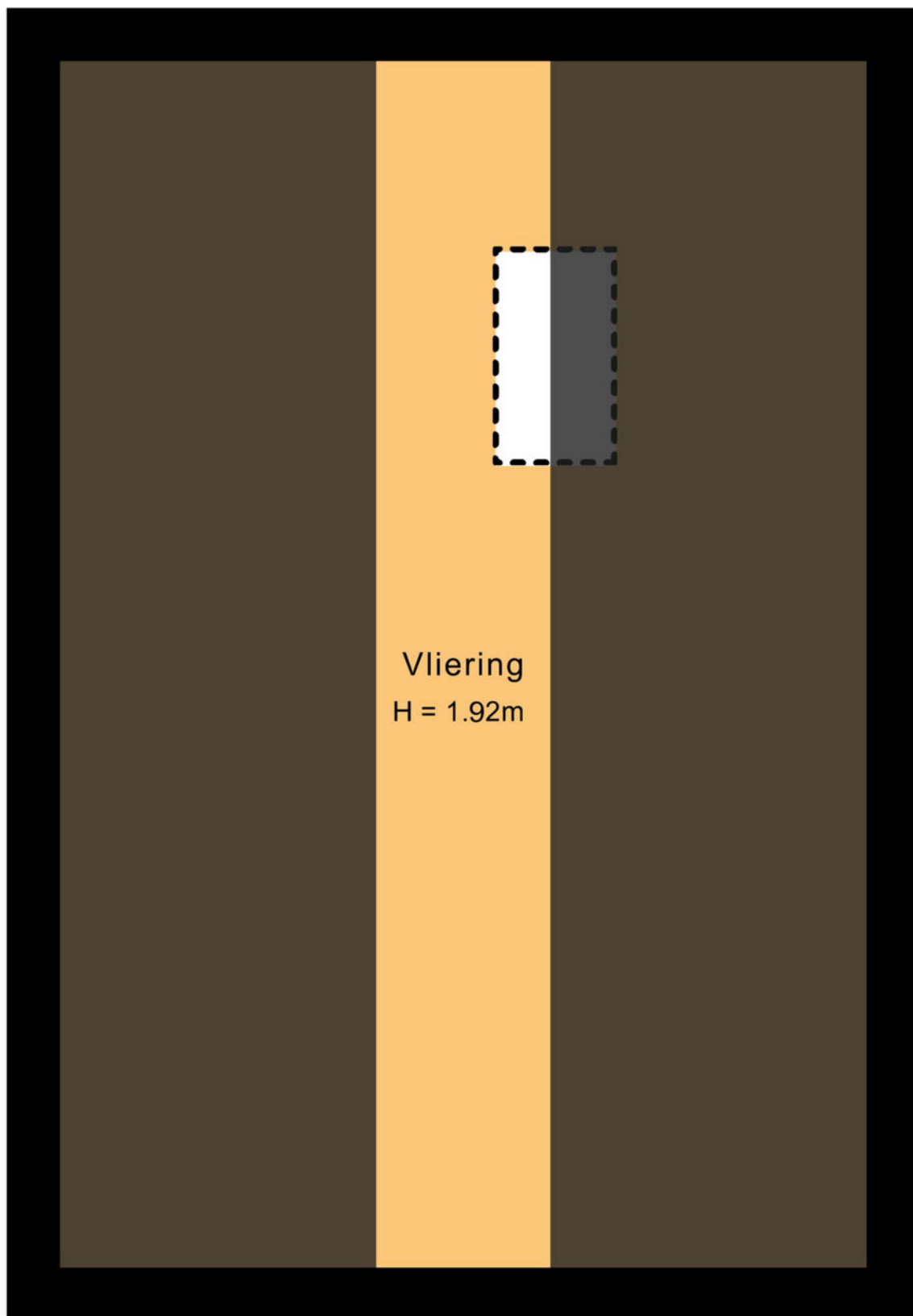


# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

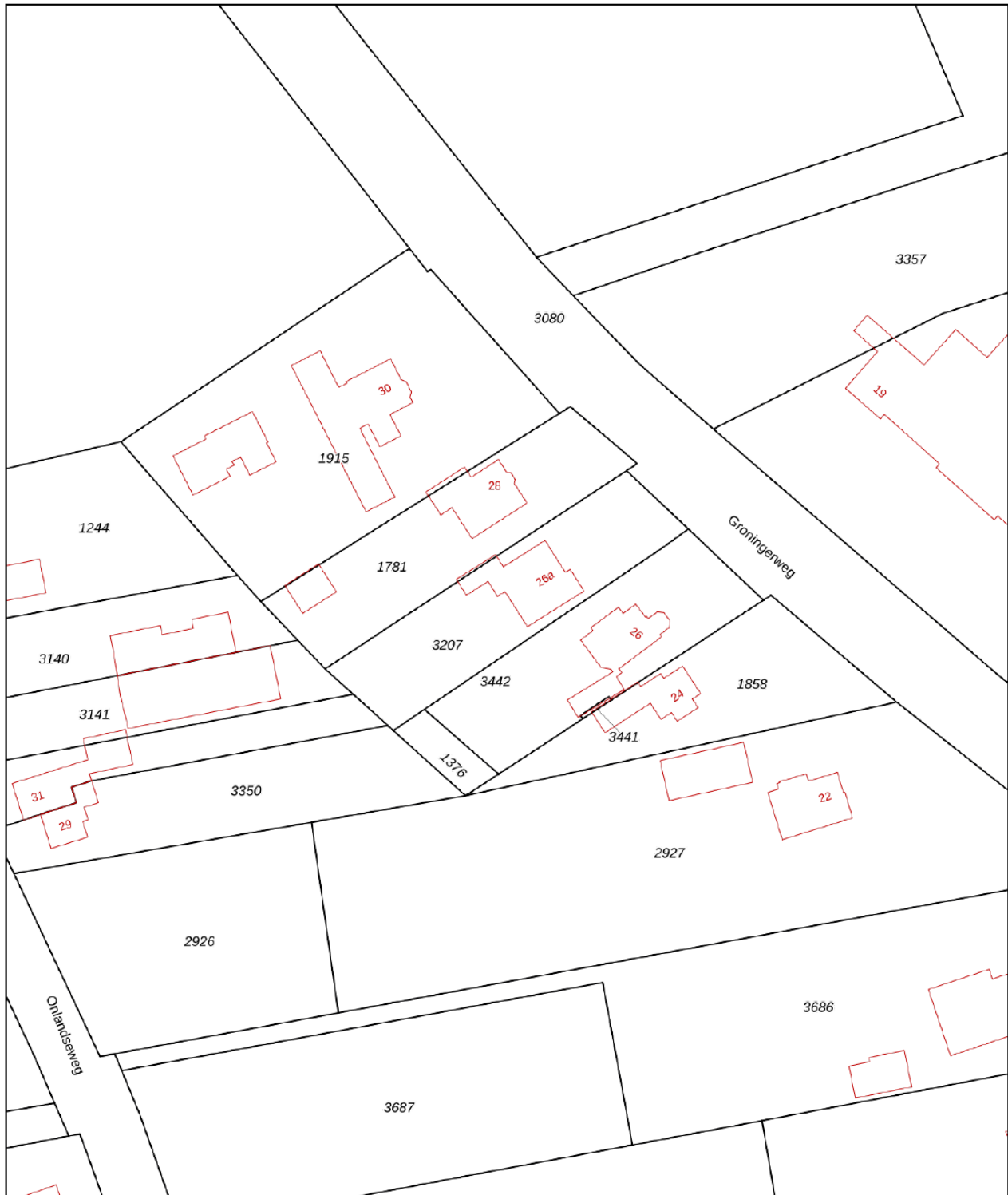
4.55 m




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	<b>kadaster</b> 
<b>25</b> Huisnummer	— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Eelde	
— Voorlopige kadastrale grens	— Administratieve kadastrale grens	Sectie B	
— Bebouwing		Perceel 3207	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2024  
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.

# 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<sup>+</sup>

*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](mailto:welkom@alfredbakker.nl)

# Alfred<sup>+</sup>

makelaars & adviseurs



Alfred makelaars & adviseurs

Rijksstraatweg 233, 9752 CA Haren

050 534 45 33 | [welkom@alfredbakker.nl](mailto:welkom@alfredbakker.nl) | [www.alfredbakker.nl](http://www.alfredbakker.nl)