



Assurantiën & Makelaardij  
**VAN HOOGEN-RODEN**  
Assurantiën & Makelaardij Van Hoogen sinds 1901



## Meester Schaapstraat 9 Roden



Julianaplein 10-14, 9301 LA Roden \* Postbus 108, 9300 AC Roden  
Telefoon (050) 5019030 \* [info@vanhoogen-roden.nl](mailto:info@vanhoogen-roden.nl)  
ING-bank NL 05 INGB 0000 877586 BIC: INGBNL2A  
KvK Meppel 04024740 \* BTW nr. NL808727126 B01 \* AFM vergunningsnummer.: 12003604

[WWW.VANHOOGEN-RODEN.NL](http://WWW.VANHOOGEN-RODEN.NL)

Verzekeringen \* Hypotheken \* Aan- en verhuur onroerend goed \* Aan- en verkoop onroerend goed \* Taxaties

Geachte belangstellende,

Allereerst danken wij u, mede namens de eigenaren van de woning aan de **Meester Schaapstraat 9 te Roden** voor de door u getoonde interesse in het betreffende perceel.

Als verkopend makelaar o.g. voor deze woning zijn wij graag bereid u alles over dit pand te vertellen.

Uiteraard kan het zo zijn dat er bepaalde vragen nog niet door deze brochure beantwoord worden. Met vragen over de woning, maar ook wanneer u meer wilt weten over de financiële mogelijkheden voor de aankoop van deze woning, bent u van harte welkom.

Ook kunnen wij een vrijblijvende waarde indicatie van uw woning verzorgen.

Bel ons gerust voor nadere uitleg of informatie. Ons kantoor is geopend op maandag t/m vrijdag van 08.45 – 17.15 uur. Ook buiten kantoorijden kunt u ons bereiken door gebruik te maken van het mobiele nummer.

Graag tot ziens!

Hoogachtend,



**Arjan Van Hoogen Register Makelaar/ Register Taxateur RT**  
*Beëdigd makelaar en taxateur o.g.*

(06-53772206)



Object	<b>Meester Schaapstraat 9, 9301 BK Roden</b>
Omschrijving en Ligging	<p>Gelegen nabij het centrum van Roden, in een heerlijk rustige straat, wordt deze ruime vrijstaande woning op een perceel van 386 m<sup>2</sup> te koop aangeboden.</p> <p>De woning is uitgebouwd en voorzien van een dakkapel op de verdieping, wat zorgt voor extra ruimte en comfort. Daarnaast beschikt de woning over een slaapkamer en badkamer op de begane grond, waardoor deze levensloopbestendig is.</p> <p>Met een woonoppervlakte van circa 134 m<sup>2</sup> biedt de woning volop leefruimte. Op de begane grond bevindt zich een royale woonkamer met een halfopen keuken van circa 50 m<sup>2</sup>. Tevens is er een aangebouwde garage aanwezig.</p> <p>De ligging is bijzonder gunstig: rustig, maar toch op korte afstand van het centrum van Roden en diverse voorzieningen.</p>
Kadastraal bekend	<p>Gemeente: Roden          Sectie: I          Perceelnummer: 2492          Groot: 386 m<sup>2</sup>          Soort eigendom: Volle eigendom</p>
Indeling	<p>Begane grond:</p> <p>Via de entree met trapopgang betreedt u de woning. Op de begane grond bevinden zich een ruime woonkamer met half open keuken, keldertoegang, kastruimte, bijkeuken, badkamer en een slaapkamer. Voorts een aangebouwde garage.</p> <p>Eerste verdieping:</p> <p>De overloop geeft toegang tot 4 slaapkamers, een berging met cv opstelling en een complete badkamer met bad, douche, vaste wastafel en toilet.</p> <p>Tweede verdieping:</p> <p>Via een vaste trap een ruime zolderruimte.</p> <p>Bijgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Vrijstaande houten berging.</li> <li>•Een aangebouwde garage.</li> </ul> <p>Buitenruimte:</p> <p>De buitenruimte is fraai aangelegd en beschikt over een verzorgde siertuin met een ruim terras.</p>
Woonkamer	Woonkamer met openhaard en tuindeuren.
Keuken	Woonkeukern c.q. half open keuken.
Badkamer	Twee badkamerinrichtingen voorzien van vaste wastafel (meubel) en douche en toilet.



Verwarming	Hete luchtverwarming met Cv-combiketel. Bouwjaar heteluchtverwarmingsinstallatie plus cv-combi ketel: ca. 2023
Duurzaamheidskenmerken	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dakisolatie en dubbelglas en HR+</li></ul>
Energielabel	
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"><li>• Slaapkamers en badkamer op de begane grond;</li><li>• Gelegen nabij het centrum en dichtbij voorzieningen;</li><li>• Perceeloppervlakte: 386 m<sup>2</sup></li><li>• Woonoppervlakte circa 134 m<sup>2</sup></li><li>• Voorzien van luchtverwarminginstallatie met cv ketel vernieuwd in 2023</li><li>• Voorzien van dakisolatie, dubbelglas.</li></ul>
Perceeloppervlakte	Circa 386 m <sup>2</sup>
Inhoud object	Circa 605 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	Circa 134 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	Circa 1963
Vraagprijs	€ 450.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Informatie	<p><b>Assurantiën &amp; Makelaardij Van Hoogen.</b> Julianaplein 10-14 9301 LA Roden</p> <p>☎ 050-5019030 ✉ info@vanhoogen-roden.nl</p> <p><a href="http://www.vanhoogen-roden.nl">www.vanhoogen-roden.nl</a></p> <p>Arjan van Hoogen: ☎ 06-53772206 ✉ arjan@vanhoogen-roden.nl</p> <p>Peter Boeters: ☎ 06-28264560 ✉ peter@vanhoogen-roden.nl</p>



















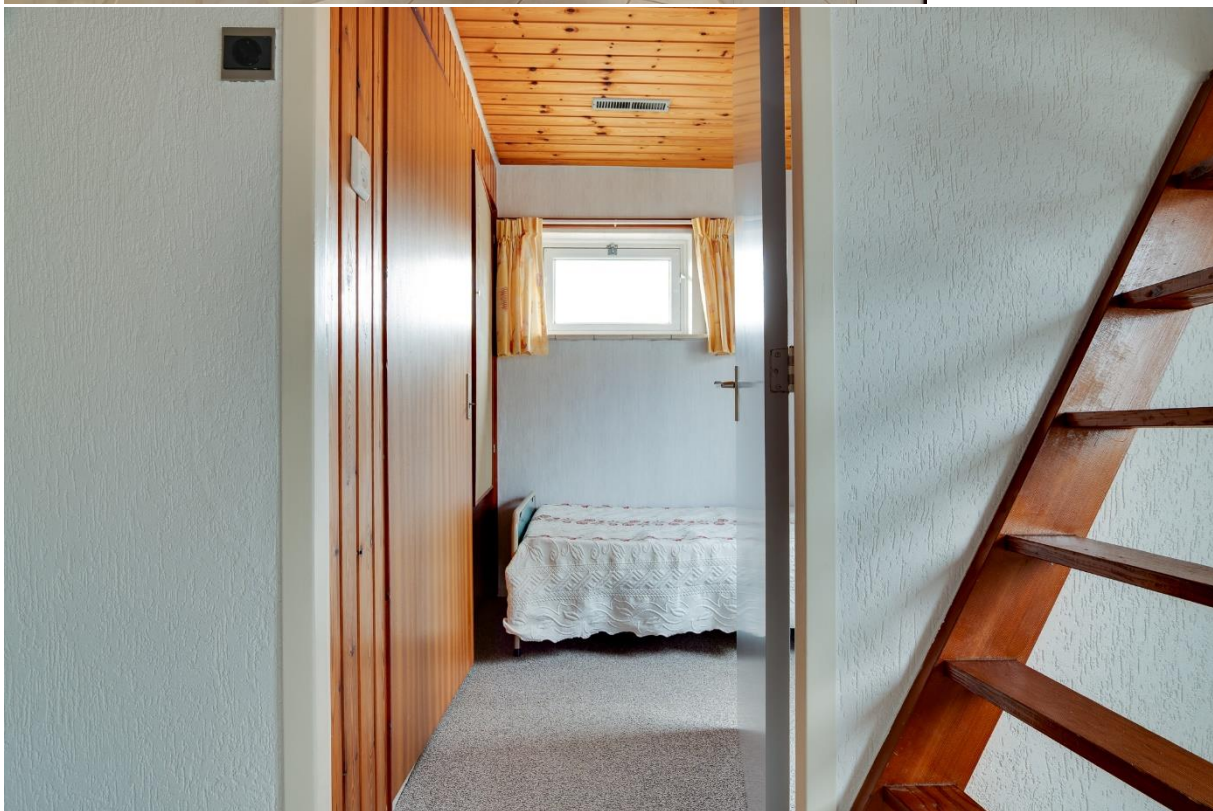


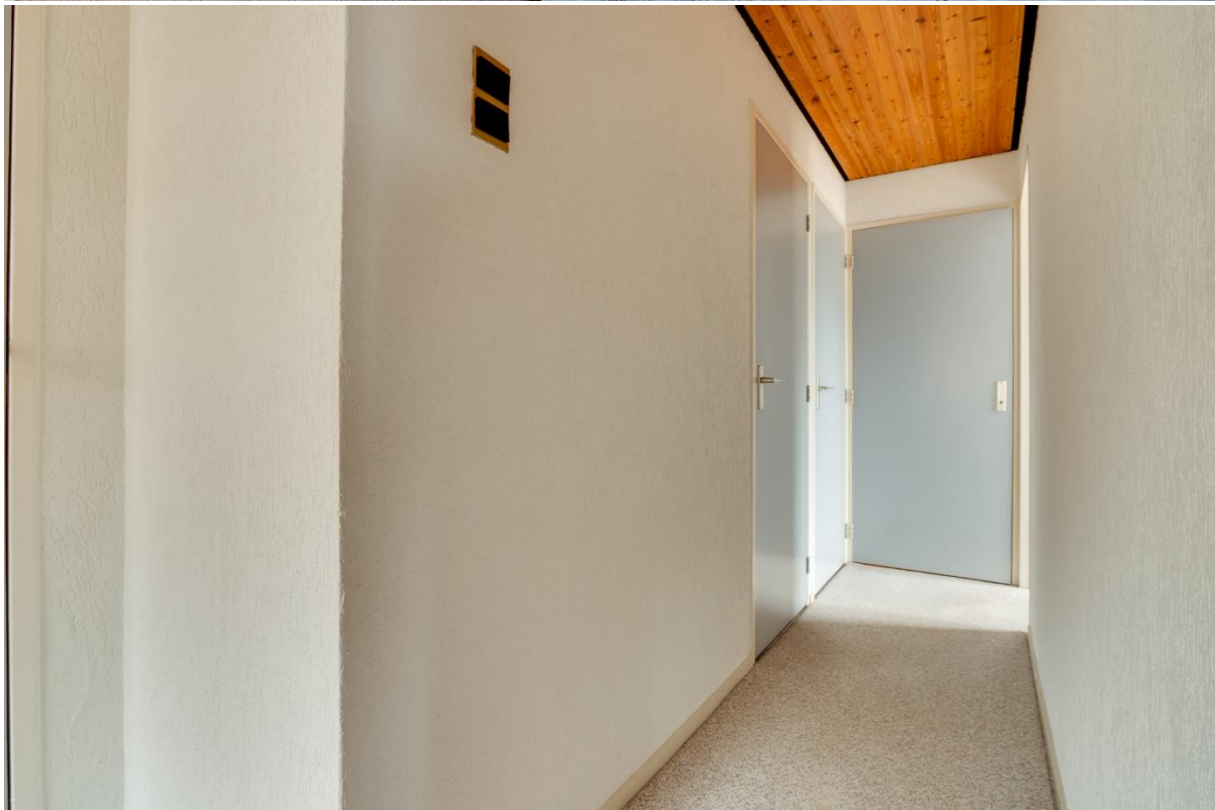


























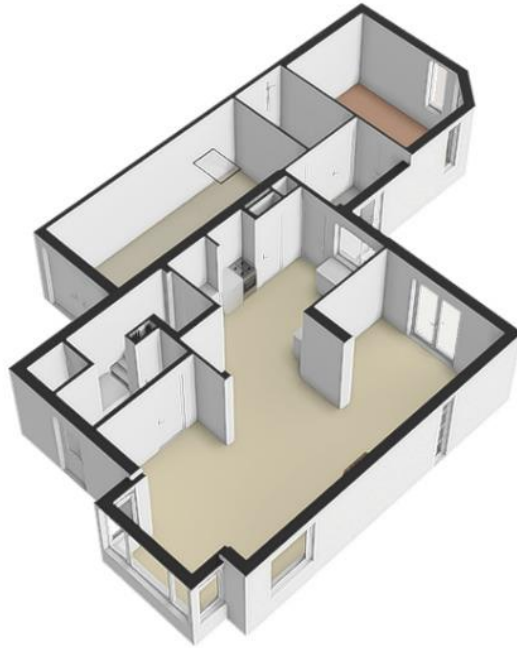


Meester Schaapstraat 9 - Roden  
 Begane Grond

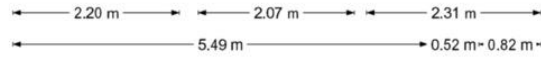


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © www.djgarcia.nl





## Meester Schaapstraat 9 - Roden Eerste Verdieping



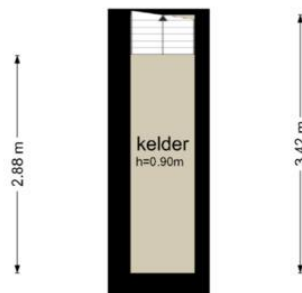
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © www.objectenco.nl





## Meester Schaapstraat 9 - Roden Kelder

~ 0.85 m ~

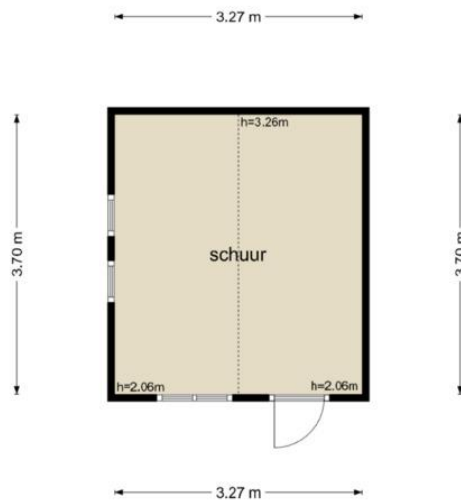


~ 0.85 m ~

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



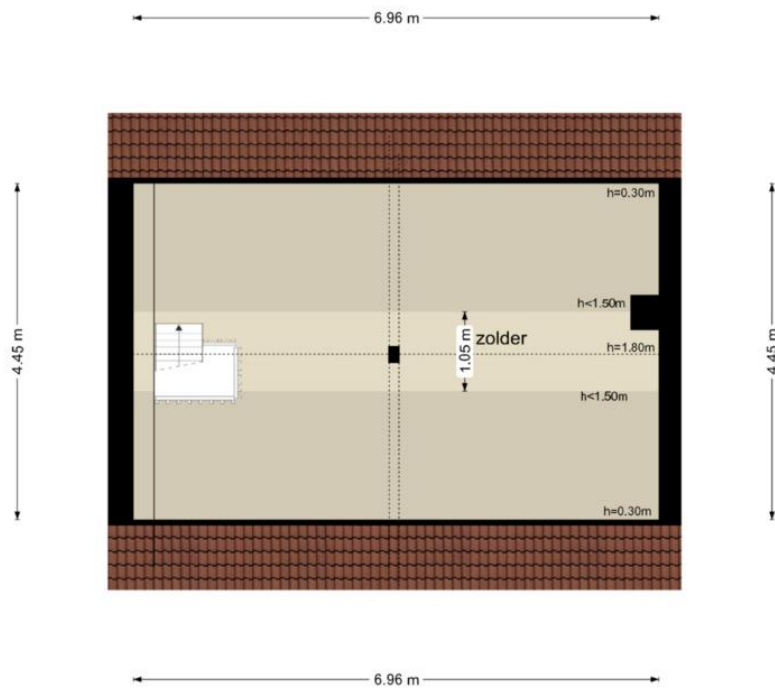
## Meester Schaapstraat 9 - Roden Schoor



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



## Meester Schaapstraat 9 - Roden Tweede Verdieping




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



Kadastrale kaart

Uw referentie: MR Schaapstraat 6



<p>12345                  Perceelnummer                  25                  Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens                  — Voorlopige kadastrale grens                  — Administratieve kadastrale grens                  — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Roden                  Sectie I                  Perceel 2492</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 april 2025  
 De bevrager 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 databankrecht.



## Documentatie

Alle gegevens in deze brochure zijn uitsluitend bestemd voorbelanghebbende. Hoewel wij deze brochure met de grootst mogelijke zorgvuldigheid hebben samengesteld zijn fouten en vergissingen mogelijk en is eigen onderzoek raadzaam. Aan deze gegevens kunnen geen garanties/rechten worden ontleend m.b.t. het object.

## Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een bankgarantie te overleggen, dan wel een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt ten tijde van de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.

## Notaris

Koper is gerechtigd ter zake het transport een notaris aan te wijzen. Echter ter zake van de notariskeuze van koper behoudt verkoper zich voor dat die notaris kantoor dient te houden binnen een straal van 25 kilometer vanaf het adres van de verkochte woning.

## Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen van meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sedert 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

## Ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 60 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebouw.

## Niet zelf bewoond:

Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.



## Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt.

