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



# Zonnehof 10 Roden




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

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

WWW.VANHOOGEN-RODEN.NL

Geachte belangstellende,

Allereerst danken wij u, mede namens de eigenaren van de woning aan de **Zonnehof 10 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 kantoortijden 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 | **Zonnehof 10, 9301 JC Roden** |
| Omschrijving en Ligging | Comfortabel wonen in het centrum van Roden, met een slaap- en badkamer op de begane grond!<br><br>Op een bijzonder aantrekkelijke en rustige locatie, midden in het centrum van Roden, wordt deze twee-onder-een-kapwoning aangeboden. De woning is gelegen aan een autoluw hofje met een groenstrook en beschikt over een perceel van 244 m² eigen grond.<br><br>Het Zonnehof kenmerkt zich door een rustige en beschutte woonomgeving, terwijl het gezellige centrum van Roden zich op korte afstand bevindt. Winkels, supermarkten, horecagelegenheden en overige dagelijkse voorzieningen zijn hierdoor gemakkelijk bereikbaar.<br><br>Ook natuurliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen. Het prachtige Mensingebos ligt op korte afstand en biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en te genieten van de natuur.<br><br>Deze twee-onder-een-kapwoning wordt aangeboden maar er is een mogelijkheid om 1 of 2 garageboxen bij te kopen. |
| Kadastraal bekend | Gemeente: Roden<br>Sectie: I<br>Perceelnummer: 1149<br>Groot: 244 m²<br>Soort eigendom: Volle eigendom |
| Indeling | Begane grond:<br>Entree/hal, meterkast, trapopgang met kelderkast, woonkamer met uitgebouwde serre, keuken, hal, bijkeuken, toilet, badkamer met douche en vaste wastafel, slaapkamer.<br><br>1e Verdieping:<br>Overloop, 3 slaapkamers en een toilet.<br><br>2e Verdieping:<br>Zolderberging bereikbaar middels een vlizotrap.<br><br>Buitenruimte:<br>De buitenruimte is fraai aangelegd en beschikt over een verzorgde veranda met een ruim terras. |
| Woonkamer | Woonkamer met uitbouw/serre. |
| Keuken | Dichte keuken en elektrische kookplaat en afzuigkap. |
| Badkamer | Twee badkamerinrichtingen voozien van vaste wastafel en douche. |
| Verwarming | Cv-combiketel (2012) met radiatoren. |

# Zonnehof 10 Roden

| | |
|---|---|
| Duurzaamheidskenmerken | • Kunststofkozijnen met HR glas<br>• 10 zonnepanelen |
| Energielabel | |
| Bijzonderheden | •Slaapkamers en badkamer op de begane grond;<br>•Gelegen nabij het centrum en dichtbij voorzieningen;<br>•Perceeloppervlakte: 244 m²<br>•Woonoppervlakte circa 110 m²<br>•Achtertuin op het zuiden |
| Perceeloppervlakte | Circa 244 m² |
| Inhoud object | Circa 555 m³ |
| Woonoppervlakte | Circa 110 m² |
| Bouwjaar | Circa 1962 |
| Vraagprijs | **€ 369.000,- k.k.** |
| Aanvaarding | In overleg |
| Informatie | **Assurantiën & Makelaardij Van Hoogen.**<br>Julianaplein 10-14 9301 LA Roden<br><br>050-5019030<br>info@vanhoogen-roden.nl<br><br>www.vanhoogen-roden.nl<br><br>Arjan van Hoogen:<br>06-53772206<br>arjan@vanhoogen-roden.nl<br><br>Peter Boeters:<br>06-28264560<br>peter@vanhoogen-roden.nl |

























































# Zonnehof 10 Roden

















Assurantiën & Makelaardij
VAN HOOGEN-RODEN

## Zonnehof 10 - Roden
### Begane Grond




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



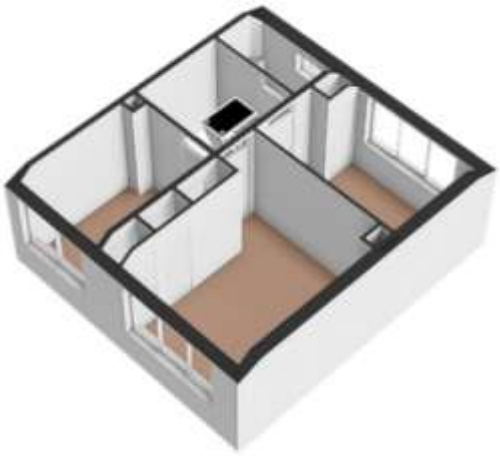


Assurantiën & Makelaardij
VAN HOOGEN-RODEN

**Zonnehof 10 - Roden**
**Eerste Verdieping**



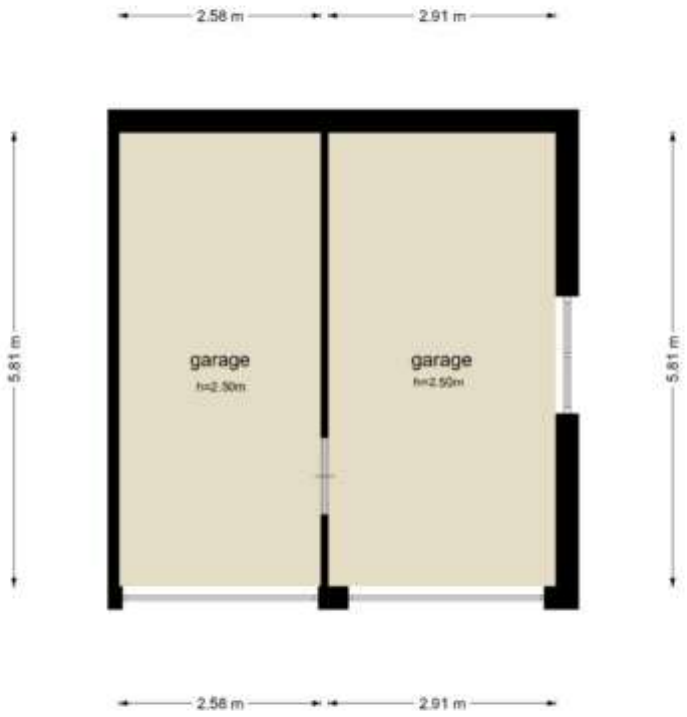

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl





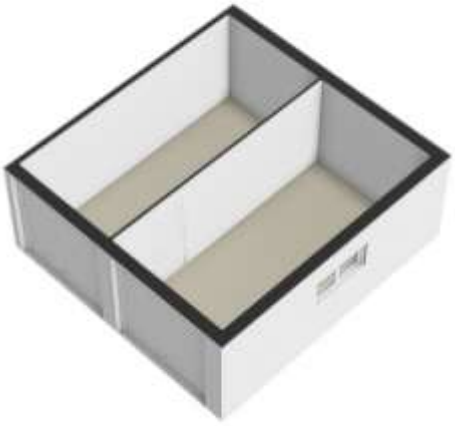
Assurantiën & Makelaardij
VAN HOOGEN-RODEN

**Zonnehof 10 - Roden**
**Garage**



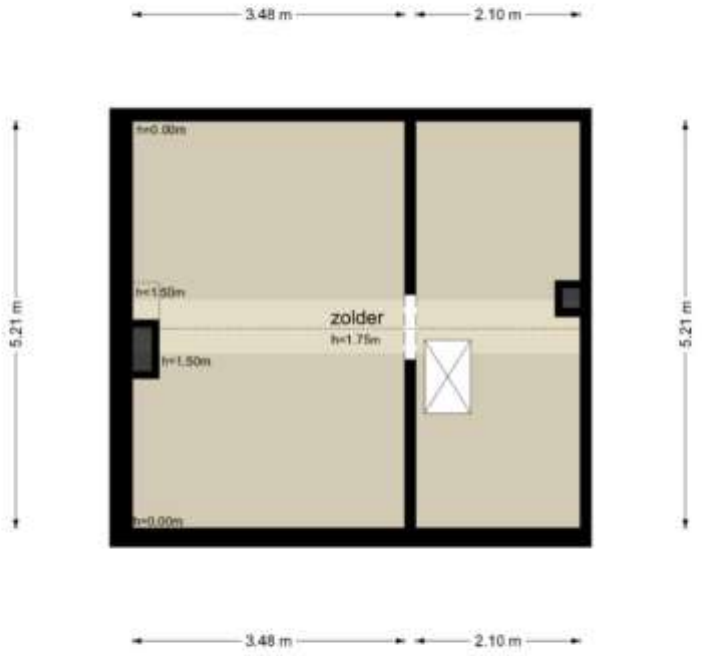

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl





Assurantiën & Makelaardij
VAN HOOGEN-RODEN

**Zonnehof 10 - Roden**
**Tweede Verdieping**

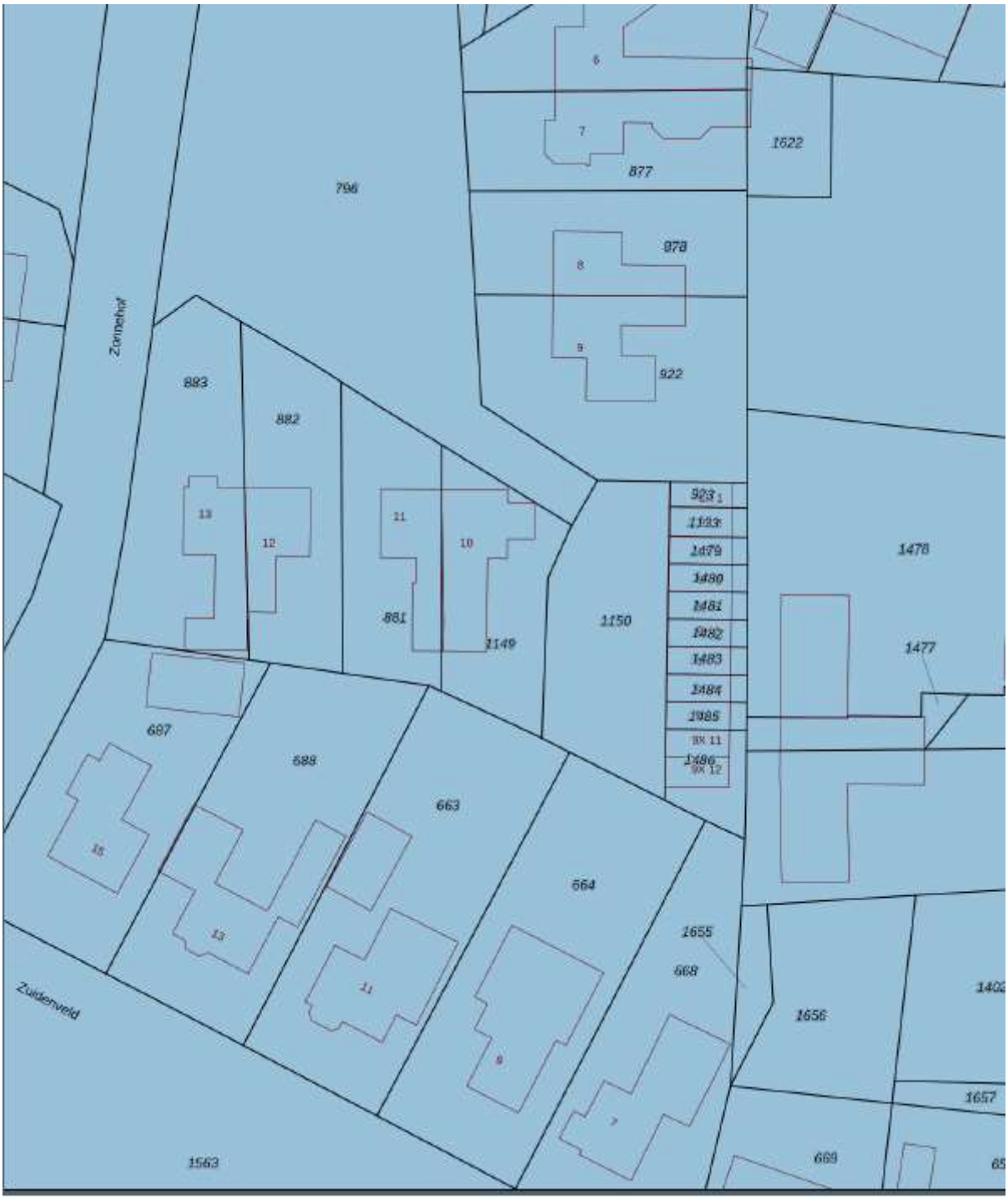



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl





# Zonnehof 10 Roden



## 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 pasen 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 woongebruik.

## 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.

