



Vraagprijs  
€ 375.000 k.k.

**68**

**STINSENWEG**

**RODEN**

# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**ENERGIELABEL:**  
C

**BOUWJAAR:**  
1980

**WOONOPPERVLAKTE:**  
130 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
532 m<sup>3</sup>

**PERCEELOPPERVLAKTE:**  
329 m<sup>2</sup>



# Stinsenweg 68, Roden

Ruime gezinswoning met garage en carport in gemoedelijke en groene woonomgeving!

Ben je op zoek naar een woning waar je jouw eigen woonwensen kunt realiseren? Deze degelijk gebouwde en verrassend ruime gezinswoning biedt volop mogelijkheden! Gelegen in een rustige, kindvriendelijke buurt met veel groen, is dit dé ideale plek om een warm en gezellig thuis te creëren.

## Wonen in een fijne buurt

De woning is gesitueerd in een rustige wijk, waar kinderen veilig kunnen spelen en buren elkaar nog kennen. Met het gezellige centrum van Roden op korte afstand heb je alle benodigde voorzieningen binnen handbereik. Winkels, supermarkten, scholen, sportfaciliteiten en gezellige eetgelegenheden zijn gemakkelijk bereikbaar. Daarnaast nodigt het nabijgelegen Drentse landschap uit tot prachtige wandel- en fietstochten.

## Ruimte en mogelijkheden

Deze woning is gelegen op een kavel van 329 m<sup>2</sup> en biedt maar liefst 130 m<sup>2</sup> woonoppervlak, wat volop mogelijkheden biedt om de woning helemaal naar eigen smaak in te richten en te moderniseren. Het huis is gebouwd in 1980 en verkeert in een nette, maar grotendeels originele staat. Ideaal voor klussers of kopers die een woning willen omtoveren tot hun droomhuis!

## Indeling van de woning

Begane grond: Je komt binnen in de hal met toegang tot het toilet, garderobe/werkkast en de trap naar de bovenverdieping; de doorzonwoonkamer is heerlijk licht dankzij de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde en beschikt over een open haard. Hier kun je eenvoudig een gezellige zithoek en een ruim eetgedeelte creëren. De keuken biedt een praktische basis met o.a. een inductiekookplaat en biedt zeker mogelijkheden om deze te moderniseren tot een echte eyecatcher.

## Eerste verdieping:

Vanaf de overloop met daglicht is er toegang tot 3 ruime slaapkamers (afm. ca. 10½, 11, 14m<sup>2</sup>), die ideaal zijn voor een gezin of om een werk- of hobbykamer te realiseren. De badkamer is ruim opgezet en beschikt over een ligbad, toilet, douche en een wastafel. De afwerking is eenvoudig maar functioneel en biedt mogelijkheden tot modernisering.

## Tweede verdieping:

Via een vaste trap te bereiken overloop, eveneens met daglicht, waar ook de cv-ketel is gesitueerd. Daarnaast is er een afgescheiden ruimte die thans dienst doet als bergruimte maar zeker ook als slaapkamer zou kunnen functioneren.

## Buitenruimte:

De achtertuin op het noordoosten biedt een fijne plek om te genieten van het buitenleven. Dankzij de ligging en de afmeting (15 meter diep) kun je hier de gehele dag van de zon genieten en kiezen voor zon of schaduw. Ook beschikt de tuin over een achterom.

## Garage:

Vanuit de tuin is er toegang tot de aangebouwde stenen garage (afm. 3,4 x 6 m) met betonvloer en openslaande deuren naar de carport/oprit. Er is dus altijd plek om de auto overdekt te parkeren waardoor die in de zomer altijd in de schaduw kan staan en je in de winter niet hoeft te krabben!

## Goed om te weten:

- Verwarming en warm water via CV-ketel (Nefit, 2016);
- Dakbedekking garage verdient aandacht;
- Geen claims bekend v.w.b. mijnbouwschades en subsidies;
- De 'niet zelf bewonings-clausule' zal worden opgenomen in de koopovereenkomst;
- Aktepassering dient plaats te vinden via Bos Notariaat te Roden.

The image shows the exterior of a brick house. A prominent feature is a modern entrance with a black door that has several white rectangular panels. Above the door is a white horizontal overhang. The house is built with red bricks, and a window is visible on the upper right. The ground in front is paved with grey bricks. A yellow semi-transparent box on the right side contains white text.

**'Lekker ruim  
huis op goede  
kavel en v.v.  
garage!'**































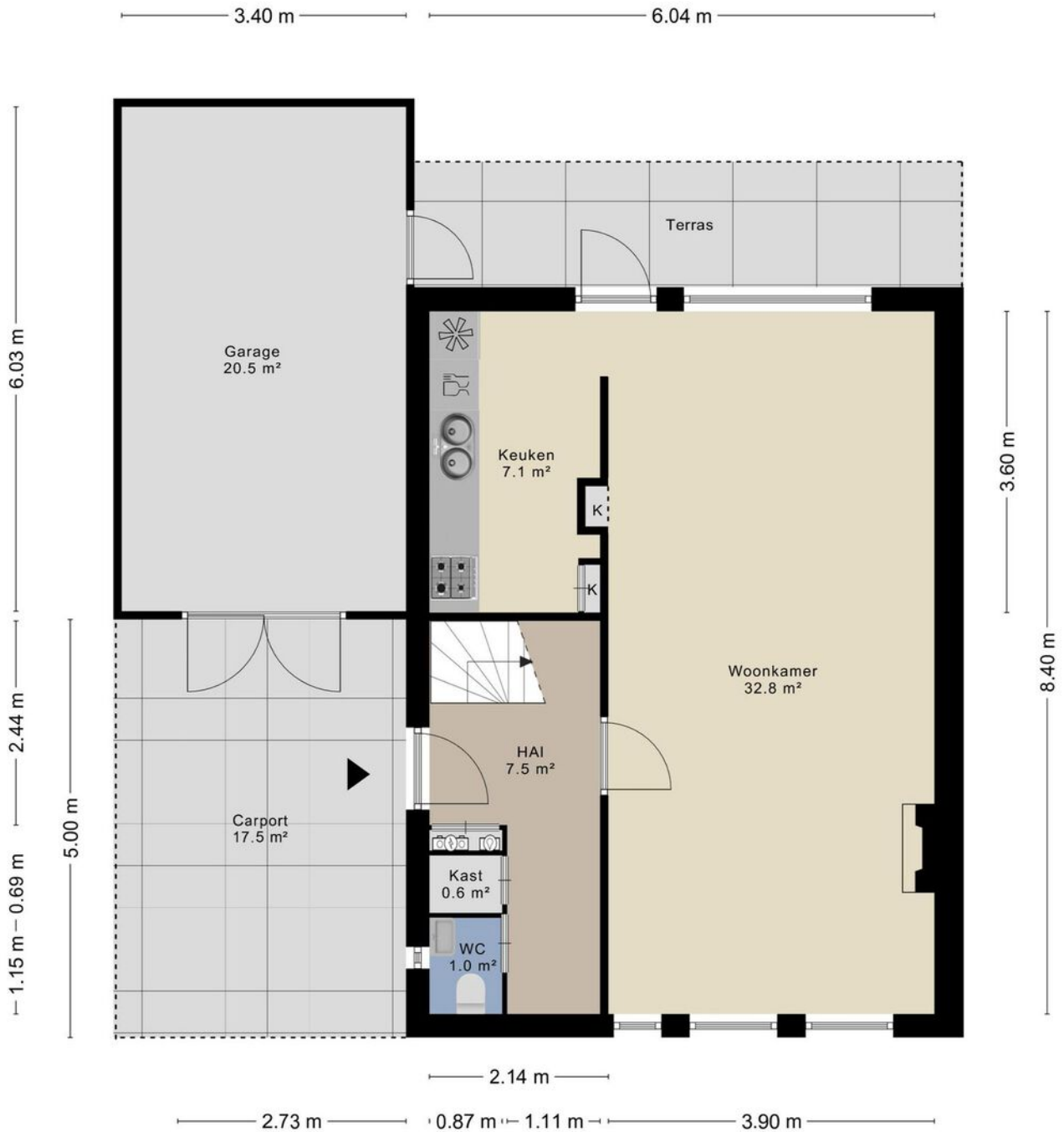








# PLATTEGROND



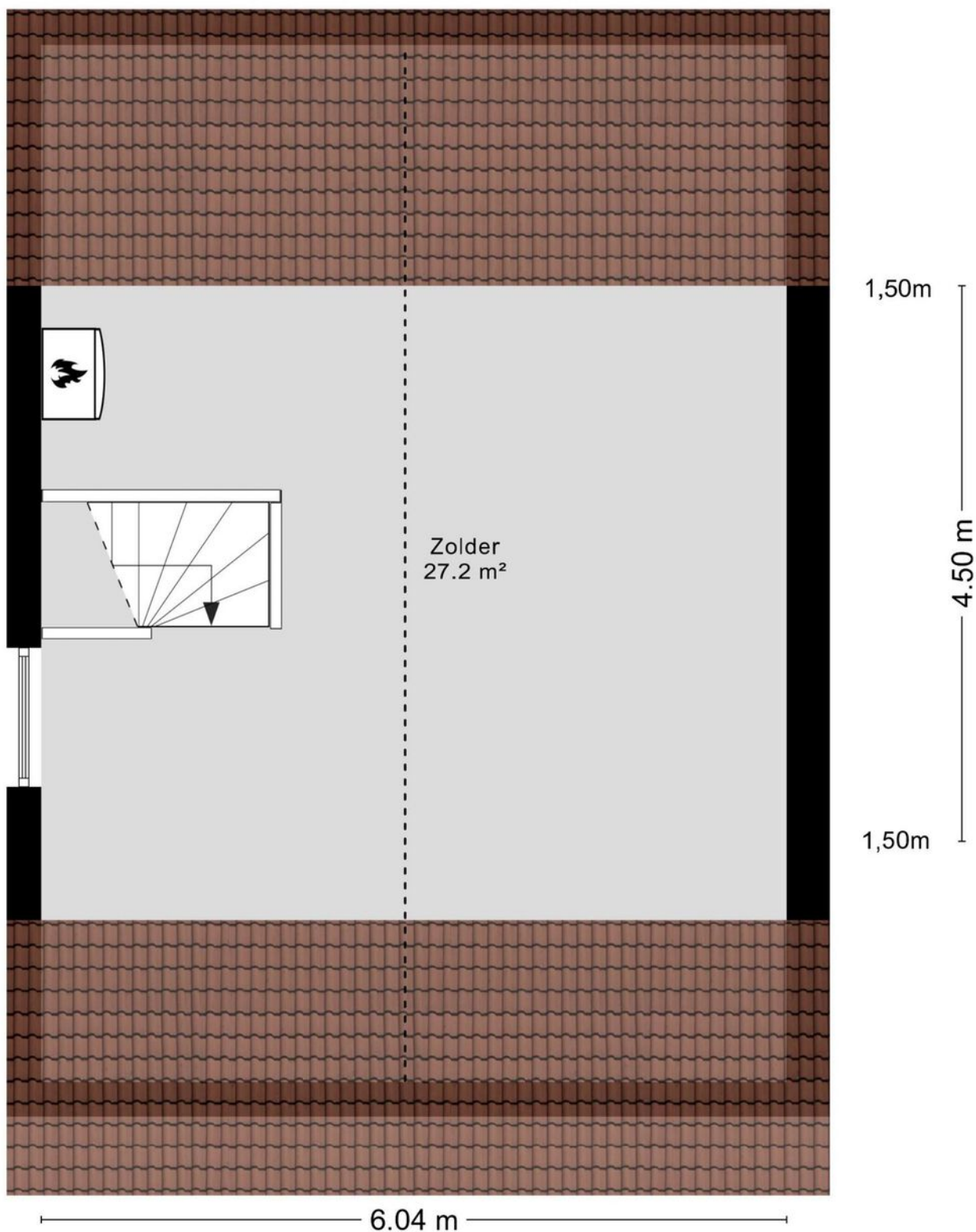
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Br & De Reus



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Roden	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie H	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2615	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 januari 2025  
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.



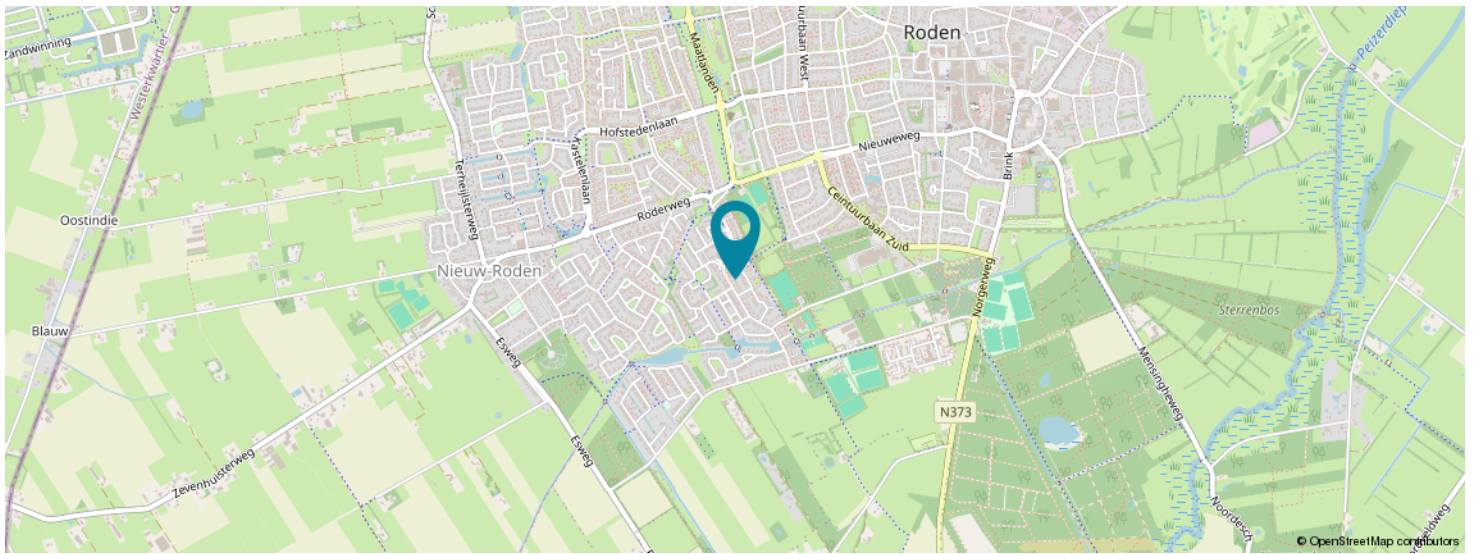
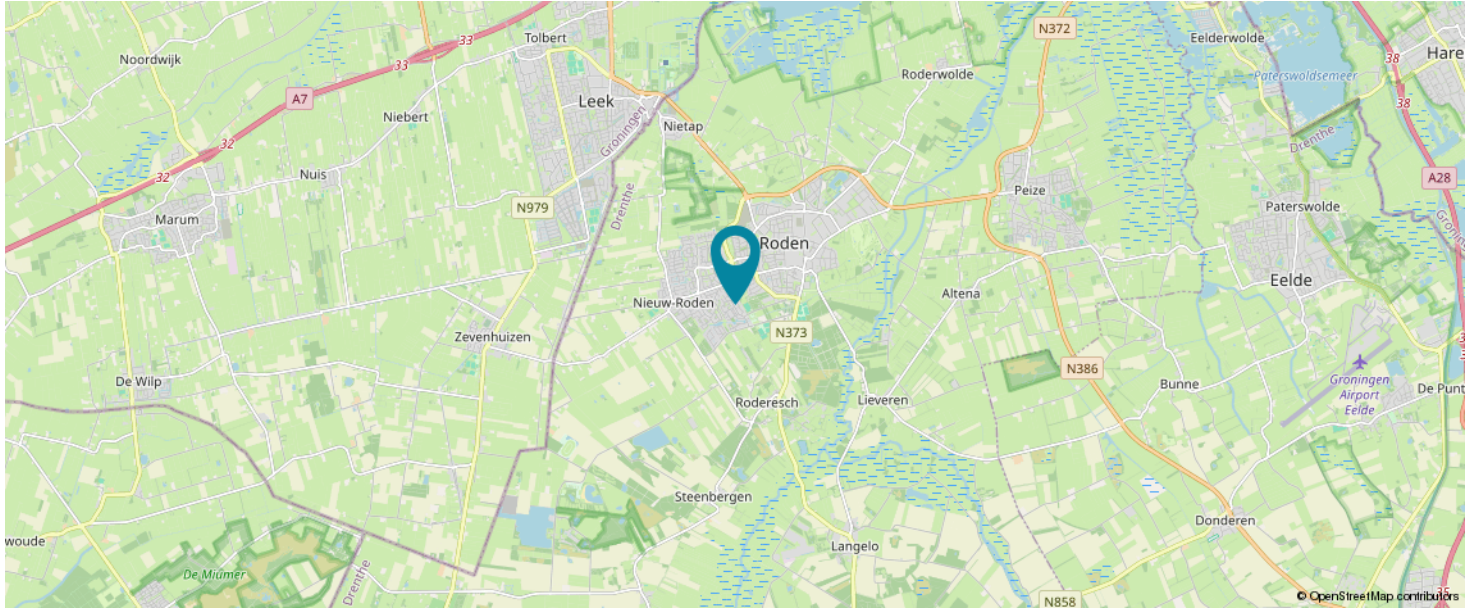
# WONEN IN Roden

Roden is een charmant en bruisend dorp in de gemeente Noordenveld, Drenthe. Het dorp staat bekend om zijn gastvrije sfeer, uitgebreide voorzieningen en groene omgeving. Met een gevarieerd winkelaanbod, horecagelegenheden en sport- en cultuuractiviteiten is er altijd iets te beleven.

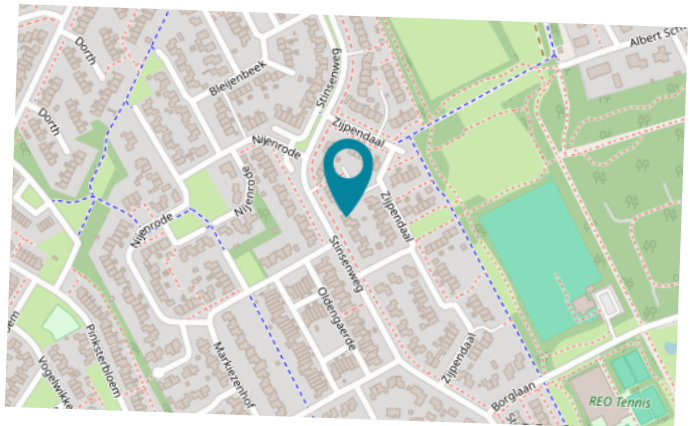
Roden ligt dicht bij prachtige natuurgebieden, zoals het Mensingebos, en heeft goede verbindingen met steden als Groningen en Assen. Dit maakt Roden een aantrekkelijke woonplaats voor zowel gezinnen als senioren die comfort en natuur willen combineren.



# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**



# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

[bruiningdereus.nl](http://bruiningdereus.nl)

**BRUINING  
EN DE REUS**  
MAKELAARS LEEK



# VOORWAARDEN

## **Koopakte:**

Conform NVM-model

## **Kosten koper:**

De kosten, rechten en overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van de koper.

## **Notaris:**

Naar keuze kopende partij, tenzij nadrukkelijk anders vermeld.

## **Waarborgsom/ bankgarantie:**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij verlangt verkoper van koper, indien de overdracht later dan 8 weken na datum overeenkomst plaats vindt, een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke binnen 2 weken na definitieve overeenstemming\* in handen van de notaris of diens bank- of girorekening wordt gestort.

\*Definitieve overeenstemming houdt in dat de bedenktijd en de termijnen van eventuele voorbehouden zijn verstreken.

## **Bedenktijd:**

Koper (indien consument\*) heeft gedurende 3 dagen, na de ter hand stelling van een kopie van de door koper en verkoper getekende koopakte, het recht de koopovereenkomst te ontbinden

\*Consument is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van bedrijf of beroep en koopt voor eigen gebruik.

## **Financiering:**

Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen geldt de ontbindende voorwaarde voor financiering voor een periode van 6 weken na overeenstemming. Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden overeengekomen.

## **Oplevering:**

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet

bekend) heersende- leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

## **Baten en lasten:**

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## **Inschrijving:**

Partijen hebben het recht, gezamenlijk of afzonderlijk, de koopakte door de notaris te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving beschermt onder meer tegen latere vervreemding of bezwaren, een na de inschrijving ingeschreven beslag en een na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement surseance of schuldsanering.

## **Identiteit partijen:**

Koper en verkoper stemmen ermee in dat, indien een der partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander zal identificeren door het tonen van een geldig legitimatiebewijs.

## **Plattegronden:**

Aan eventueel bijgevoegde plattegronden/ tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Deze informatie is u geheel vrijblijvend verstrekt. Wij hebben bij het samenstellen van deze verkoopinformatie de nodige zorgvuldigheid betracht. Toch is het mogelijk dat zich in deze brochure onjuistheden of onvolkomenheden bevinden. Wij zijn hiervoor niet aansprakelijk. Eventuele oppervlakten, maten en afstanden zijn door mij zo nauwkeurig mogelijk opgemeten.

Niettemin zijn de genoemde maten en oppervlakten indicatief. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

#### **Asbestclausule:**

Asbest is een prima product vanwege de goede eigenschappen die het bezit voor de bouw. Er kleven echter ook nadelen aan asbest, die naar verluidt gezondheidsrisico's met zich mee kunnen brengen. Deze manifesteren zich met name bij de verwijdering daarvan. Sinds juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen dan ook verboden. Tot die tijd kunnen er echter asbesthoudende materialen zijn gebruikt in de bouw, of zijn verwerkt in materialen welke zijn gebruikt in de bouw. Verkopers zijn niet altijd bekend met de aanwezigheid van asbest, omdat het erg moeilijk is om te herkennen in welke materialen asbest is gebruikt, welk soort asbest is gebruikt en in welke mate. Bij dergelijke panden neemt Riant Makelaars standaard een clausule op in de koopovereenkomst waarbij koper verklaart bekend te zijn met de (mogelijke) aanwezigheid van asbesthoudende materialen alsmede een uitsluiting van aansprakelijkheid van de verkoper voor eventuele (gezondheids)risico's daaromtrent en voor een eventuele verplichting tot verwijdering en de kosten die dat met zich mee brengt. Met andere woorden, u neemt als koper alle risico's volledig over. Meestal zal deze clausule er als volgt uitzien: In de onroerende zaak kunnen gezien het bouwjaar asbesthoudende stoffen of materialen aanwezig zijn. Gebruik van asbesthoudende stoffen was toen nog toegestaan. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien, nu en in de toekomst.

#### **Ouderdomsclausule:**

Bij huizen ouder dan circa 30 jaar wordt door ons een ouderdomsclausule opgenomen. In een ouderdomsclausule wordt de koper er op gewezen dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de eisen die aan de (bouw)kwaliteit van de woning gesteld mogen worden in het algemeen (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe woningen. Deze kan luiden als volgt:

"Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan (...) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

#### **Lijst van roerende zaken:**

Het is voor u als koper natuurlijk van groot belang om te weten wat u precies koopt. Niet alle zaken in een onroerend goed worden door de verkoper achterlaten. Er kunnen zaken zijn die worden meegenomen. Er wordt door Riant Makelaars voorafgaande aan de verkoop een lijst opgesteld met zaken die de verkoper meeneemt, die achterblijven of die tegen een bepaalde prijs kunnen worden overgenomen. Het is voor u belangrijk om hiernaar te vragen voorafgaande aan een eventuele onderhandeling. Er kunnen namelijk tussentijds ook wijzigingen optreden in deze lijst. Wanneer u een bieding doet, gaat Riant Makelaars uit van de lijst zoals deze u is overhandigd, tenzij expliciet door u anders is aangegeven.

# OVER ONS



## DIT ZIJN WIJ

We kunnen niet wachten om je te helpen bij de aankoop of verkoop van een woning. Dat doen we namelijk al ruim twintig jaar met enorm veel plezier. Wij zijn Gabriël Mers, Wouter de Vries en Henk Wieland, Riant Makelaars. We hebben allen afzonderlijk jarenlang veel ervaring mogen opdoen in ons prachtige vak.

En niet zonder succes: in 2022, 2021, 2019 en 2018 zijn wij uitgeroepen tot beste makelaarskantoor van Groningen en in 2017 zelfs van heel Nederland. **Daar zijn we enorm trots op!**

0594 55 43 55  
leek@bruiningdereus.nl  
www.riantmakelaars.nl

# INTERESSE IN DEZE WONING?



## Bruining en De Reus

Boveneind 20

9351 AP Leek

0594 55 43 55

leek@bruiningdereus.nl

www.riantmakelaars.nl



## Riant Makelaars Groningen

Hereweg 29

9725 AA Groningen

050 850 33 56

groningen@riantmakelaars.nl



## Riant Makelaars Bedum

Molenweg 22

9781 GM Bedum

050 301 3775

bedum@riantmakelaars.nl