ONS THUIS
IN RODEN

Thuiskomen in een sfeervol EN LEVENDIG RODEN...



EXTENZO
PROJECTONTWIKKELING

www.extenzogroningen.nl

ONTSPANNEN IN HET NABIJGELEGEN MENSINGEBOS



Welkom in RODEN!

ONS THUIS IN RODEN





Zo kan het ook. Wonen in een middelgroot Drents dorp vol charme, in een fijn, duurzaam nieuwbouwhuis met volop karakter. Helemaal niet zo ver van de grote stad. Drie soorten woningen in een smaakvol, besloten hof, met de dorpskern van Roden (winkelstraten, De Brink) om de hoek. Bij dit kleinschalige plan is naast wooncomfort, uitstraling en energiezuinigheid heel goed nagedacht over leefbaarheid en biodiversiteit. Op het rustige 'binnenterrein' (met maar 1 toegangsweg) van het U-vormige hofje alle ruimte voor eigen tuinen, gedeeld groen en een eigen parkeerplaats voor alle bewoners.

Je hebt hier de keus uit 20 woningen in totaal: 10 ruime gezinswoningen met tuin, 5 appartementen op de begane grond (tuin of terras) – het gemak van alles gelijkvloers, 5 maisonnettes met twee woonlagen – als buitenruimte een balkon.

Buitenmens of stadsmens?

Die keuze is in hartje Roden helemaal niet nodig. Waarom niet gewoon allebei? De belangrijkste winkelstraten van het dorp vind je meteen om de hoek, op loopafstand. Net als het overdekte winkelcentrum, fijne plekken om even te lunchen of een t errasje te pakken. Je zou bijna vergeten dat het naar de Grote Markt in Groningen maar een klein half uurtje rijden is. Forum, Stadsschouwburg, scholen voor voortgezet onderwijs, universiteit, UMCG: met de e-bike zo'n 16 km fietsen.

Dan kies je graag voor de prachtige route 'binnendoor' langs Roderwolde en dwars door natuurmonument De Onlanden.

Roden is een sfeervol en levendig dorp. Het dorp combineert een gemoedelijke dorpssfeer met veel voorzieningen en een breed aanbod aan activiteiten voor jong en oud. Jaarlijks trekt de Rodermarkt veel bezoekers met onder meer de traditionele paardenmarkt, kermis en feestelijkheden in het centrum. Ook scholen, sportvoorzieningen en zorg zijn dichtbij. Basisscholen bevinden zich op ongeveer 5 minuten lopen en het voortgezet onderwijs is doorgaans binnen 10 minuten fietsen bereikbaar. Speeltuinen en speelveldjes liggen verspreid over de woonwijken en zijn binnen enkele minuten lopen te bereiken. Sportaccommodaties, waaronder zwembaden, sporthallen en buitensportvelden bevinden zich gemiddeld op 5 tot 10 minuten fietsen. Huisartsen, apotheken en andere zorgvoorzieningen zijn ook in of nabij het centrum gevestigd.

Omgeving

De inwoners van Roden zijn toch al bovengemiddeld verwend met natuurschoon rondom: niet alleen de grillige Onlanden met plassen, zandpaden, grasland en watervogels. Aan de rand van het dorp begint meteen het statige Mensingebos rond landgoed Havezate Mensinge – dat betekent: meer wandelroutes dan vrije dagen! Net voorbij Vries en Tynaarlo begint het beschermde natuurgebied Nationaal Park Drentsche Aa (een oeroud beekdallandschap met esdorpen). Een paar kilometer boven Roden ligt het Leekstermeer (zwemmen, zeilen, kampeerterrein, strandpaviljoen). Onderweg kom je door een dunbevolkt, afwisselend coulisselandschap. Dat wil zeggen: boomwallen, lange lanen, doorkijkjes, hagen, hier en daar een boerderij of buitenhuis. Heel Drents, zo vlakbij Groningen en Friesland.

Maar wat straks nóg belangrijker is dan al dat moois in de buitenlucht: Thuis in Roden heb je het helemaal naar je zin!

Bereikbaarheid

Naar Groningen Europark rijd je in 20 minuten, naar Groningen Centrum binnen een half uur. Assen en Drachten: allebei ongeveer 30 minuten. Buurdorpen Peize en Leek: allebei 8 minuten. Openbaar vervoer: buslijn 4 naar Peize, Hoogkerk P+R (A7), Groningen Hoofdstation, busstation UMCG Noord en Groningen Beijum stopt binnen 50 meter van je voordeur.

ONS THUIS IN RODEN

Een plan om je meteen BIJ THUIS TE VOELEN

Voor jou geen strakke, voorspelbare buitenwijk waar alles nog moet beginnen. Samen met je nieuwe buren in het dorp stap je zó in een warm bad. Je voelt je meteen bij Ons Thuis, in Roden.

Locatie

Iedereen in Roden en omgeving kent de plek. Handig om even te parkeren, zo dichtbij de dorpskern. Veel gehoord: ***"Toch wel jammer dat er niet iets blijvends komt, Roden waardig."*** De gemeente Noordenveld bedacht op tijd dat zo'n prominente plek iets goeds verdiende. Een invulling waar iedereen blij van wordt, niet alleen de bofkonten die er gaan wonen.

Verfrissende architectuur met warme 'retro' uitstraling

Nieuwbouw zoals nieuwbouw bedoeld is. Want dat is het mooie: dankzij het logische ontwerp lijkt het straks of dit nieuwe stukje dorpsgezicht er altijd al was. Het zit hem in de stoere baksteen met hier en daar een subtiel detail waar je oog op valt (de lange schoorsteen middenin de voorgevel die iets 'naar buiten' komt), plus de steile puntdaken die in de verte wel wat van een nostalgisch gebouw met zaagtand dak hebben. De voorgevels van de rijwoningen doen enigszins denken aan de klassieke woning: voordeur in het midden.

Klaar voor de toekomst – duurzaam en lekker energiezuinig!

In alle woningen van het plan mag je rekenen op een uitzonderlijk hoog comfortniveau en duurzame installaties. Met een energielabel A+++, zonnepanelen en een bodemwarmtepomp op aardwarmte ben je volledig voorbereid op de toekomst. Deze slimme installatie zorgt voor het comfort van vloerverwarming in de winter én aangename vloerkoeling in de zomer. Dankzij uitstekende isolatie, duurzame bouwmaterialen en een zorgvuldig ontworpen ventilatiesysteem geniet je bovendien van een gezond en prettig binnenklimaat.

Wat is een bodemwarmtepomp?

Heel efficiënt, enorm duurzaam, groot gemak! De vernuftige bodemwarmtepomp kan nóg meer dan een 'traditionele' warmtepomp die warmte uit de buitenlucht moet winnen.

Het werkt zo: bij een bodemwarmtepomp gaat er een verticale sonde, een soort 'voelspriet', de diepte in. Dat betekent: in de winter een onuitputtelijke warmtebron voor vloerverwarming, in de zomer is het temperatuurverschil inzetbaar als vloerkoeling! Altijd het ideale binnenklimaat.

Nog een duidelijk voordeel: geen buitenunit nodig. Je hebt alles in huis om duurzaam en zuinig te verwarmen en koelen, netjes opgeborgen in de technische ruimte binnen. Buiten zie of hoor je niks!



Privé kavels, parkeren, eigendom en gedeeld eigendom

Als **koper van een woning met een achtertuin of terras** ben je eigenaar van die grond. De grootte van de kavels is verschillend.

De **kopers van de appartementen en maisonnettes** zitten samen in één VvE (Vereniging van Eigenaren). In die VvE draag je bij aan de kosten van onderhoud en verlichting voor de gedeelde voorzieningen: het groene plantsoen aan de straatkant, de centrale lift voor drie van de maisonnettes.

Voor **alle 20 kopers** geldt: een deel van het besloten binnenterrein (alles in het hofje met uitzondering van je eigen achtertuin) is gemeenschappelijk eigendom van alle huiseigenaren samen. De officiële term is: mandelig gebied. Het betekent: de kosten voor het onderhoud en de verlichting daar deel je met je buren. Denk aan: toegangsweg, parkeerplaatsen, gezamenlijk groen in het hofje.



PROJECTLOCATIE

Het wil ook zeggen dat je dit aandeel in het terrein (waaronder je parkeerplaats) nooit los van de woning kunt verkopen; het is er onlosmakelijk mee verbonden. Er komt maar 1 toegangsweg naar het hofje, aan de kant van de Trambaan.

Parkeren doe je als huiseigenaar op je eigen, gereserveerde parkeerplek, afgesloten voor onbevoegden. Erg handig, zo vlak bij de winkels en andere voorzieningen van Roden. Er zijn in totaal **29 parkeerplaatsen**. In ieder geval voor elke koper 1. De overige 9 parkeerplaatsen zijn te koop, voor wie wil.

BOUWNUMMERS BEGANE GROND





BOUWNUMMERS VERDIEPING

THUIS ZOALS THUIS BEDOELD IS



Vijf mooie gelijkvloerse APPARTEMENTEN (BG)

Alles wat je nodig hebt, plus het gemak van alles gelijkvloers, zonder de minpunten van 'anonieme' gestapelde appartementen. Compact, speels, warm, een beetje eigenzinnig. Supermarkt, leuke winkels om te shoppen en andere nuttige voorzieningen op loopafstand. Perfect dus voor starters, singles of senioren.

Dit sfeervolle benedenappartement biedt een comfortabel woonoppervlak van ca. 65 tot 70 m². Het appartement beschikt over twee slaapkamers en combineert functionaliteit met een aangename, lichte woonomgeving.

Dankzij de grote raampartijen valt het daglicht royaal binnen, waardoor de woonkamer een warme en uitnodigende uitstraling krijgt. De open indeling van de woonkamer en keuken zorgt voor een ruimtelijk gevoel en maakt het eenvoudig om een gezellige eethoek en zithoek te creëren.

Van de vijf appartementen beschikken er vier aan de achterzijde over een eigen buitenruimte, het vijfde appartement is voorzien van een inpandig balkon. Tevens heeft elk appartement de beschikking over een buitenberging en één toegewezen parkeerplaats.



Sanitair

- Je appartement wordt opgeleverd met sanitair en tegelwerk (toilet en badkamer), de keuken kies je helemaal zelf

Wooncomfort en energie

- Woonoppervlak tussen 65 en 70 m²
- 2 slaapkamers
- Eigen tuin bij 11, 13, 14, 15, behalve 12
- Eigen parkeerplaats en berging
- Energielabel A+++
- Zonnepanelen
- Bodemwarmtepomp op aardwarmte
- Dus vloerverwarming én vloerkoeling zonder buitenunit of airco
- Uitstekende isolatie, duurzame bouwmaterialen

Appartement A

- Bouwnummers 11 13
- Ca. 70 m²





Appartement B

- Bouwnummer 12
- Ca. 65 m²



Door de combinatie van praktische indeling, lichte leefruimtes en buitenruimte vormt dit appartement een comfortabele en moderne plek om te wonen.

Appartement C

- Bouwnummers 14 15
- Ca. 69 m²





EEN WONING OM VAN TE DROMEN



Vijf ruime en stijlvolle MAISONNETTES

‘Maisonnette’ is Frans voor ‘bijna een heel huis voor jezelf’: een wat groter appartement, altijd verdeeld over twee woonlagen. Opmerkelijk hoeveel extra leefruimte dat oplevert.

Voor 3 van de 5 maisonnettes geldt: je eigen voordeur op de eerste etage van het gebouw is sowieso te bereiken met de centrale lift. Als optie kunnen kun je voor binnen in huis ook meteen een lift tussen woonverdieping en slaapverdieping bestellen. Verstandig, want de kans is groot dat je hier nooit meer weg wilt!

Deze bovenwoningen bieden een royaal woonoppervlak van ca. 108 tot 115 m² en zijn perfect voor iedereen die behoefte heeft aan extra ruimte en comfort. Met drie slaapkamers, waarvan twee op de bovenste verdieping, is er volop plek voor slapen, werken of hobby’s.

Dankzij de grote ramen wordt het interieur overspoeld met daglicht, wat samen met de open indeling van woonkamer en keuken een ruimtelijk en aangenaam leefgevoel creëert. Zo ontstaat een lichte en uitnodigende woonruimte waar iedereen zich snel thuis voelt.

Elke woning beschikt over een eigen inpandig balkon, parkeerplaats en een buitenberging. Bij een deel van de woningen is een liftvoorziening mogelijk.



LEVENSLOOPBESTENDIG, COMFORTABEL EN ZORGELOOS WONEN OP LANGE TERMIJN



VOOR JE GEVOEL ERVAAR JE HET ALS EEN VOLWAARDIGE GEZINSWONING



Sanitair

- Je appartement wordt opgeleverd met sanitair en tegelwerk (toilet en badkamer), de keuken kies je helemaal zelf

Wooncomfort en energie

- Woonoppervlak tussen 108 en 115 m²
- 3 slaapkamers
- Balkon
- Eigen parkeerplaats en berging
- Energielabel A+++
- Zonnepanelen
- Bodemwarmtepomp op aardwarmte
- Dus vloerverwarming én vloerkoeling zonder buitenunit of airco
- Uitstekende isolatie, duurzame bouwmaterialen

Maisonnette A

- Bouwnummers 16 18
- Ca. 111 m²
- **Liftvoorziening optioneel**



Maisonnette B

- Bouwnummer 17
- Ca. 115 m²
- **Liftvoorziening optioneel**

Met de combinatie van ruimte, licht en toekomstgerichte voorzieningen ontstaat een moderne en comfortabele woonomgeving waar u elke dag van kunt genieten.



Maisonnette C

- Bouwnummers 19 20
- Ca. 108 m²



Sanitair

- Je woning wordt opgeleverd met sanitair en tegelwerk (toilet en badkamer), de keuken kies je helemaal zelf

Wooncomfort en energie

- Woonoppervlak tussen 115 en 145 m²
- 3 - 5 slaapkamers
- Tuin minimaal 40 m², maximaal 60 m²
- Eigen parkeerplaats en berging
- Energielabel A+++
- Zonnepanelen
- Bodemwarmtepomp op aardwarmte
- Dus vloerverwarming én vloerkoeling zonder buitenunit of airco
- Uitstekende isolatie, duurzame bouwmaterialen

OUD EN NIEUW KOMEN SAMEN



Tien karakteristieke GEZINSWONINGEN

Ideaal voor iedereen die comfortabel en met plezier wil wonen. Modern, ruim, alle voordelen van nieuwbouw en tóch op een warme plek in het dorp. Samen met de andere 19 adressen van 'Ons thuis in Roden' vorm je straks een 'buurt-in-een-buurt'.

Deze ruime grondgebonden woningen zijn beschikbaar in drie typen, met woonoppervlaktes van ca. 113 tot 145 m². Ze zijn ontworpen met het oog op comfort en praktisch wonen, en beschikken over drie of vier slaapkamers, een buitenterras, een berging en een eigen parkeerplaats.

De indeling is doordacht en biedt royale leefruimtes, waardoor er volop mogelijkheden zijn om te ontspannen, te werken of te spelen. Met voldoende kamers voor verschillende woonsituaties zijn deze woningen ideaal voor gezinnen of voor wie graag ruimte en comfort combineert.

Dankzij de lichte, open woonkamers en de buitenruimte bij de woning ontstaat een prettig en uitnodigend thuis, waar zowel functionaliteit als sfeer hand in hand gaan.



Rijwoningen Kanaalstraat

- Bouwnummers 01 02 03 04
- Ca. 145 m²









RUIM PARKEREN OP HET BINNENTERREIN

Rijwoningen Wilhelminastraat

- Bouwnummers 05 06 07
- Ca. 128 m²







Rijwoningen Trambaan

- Bouwnummers 08 09 10
- Ca. 113 m²









EEN RUIME, LICHTVOLLE EN TUINGERICHTE WOONKAMER

VANUIT DE ACHTERTUIN GEZIEN EEN DIEPE DOORZONWONING





ALS DE AVOND VALT

ONTWIKKELAAR

EXTENZO
PROJECTONTWIKKELING

ARCHITECT

AAS

REALISATIE

BRANDS BOUW

VERKOOP EN INFORMATIE

Boekholt
nieuwbouw specialist

Boekholt Nieuwbouwspecialist
050 - 311 46 47
nieuwbouw@boekholt-partners.nl
boekholtnieuwbouwspecialist.nl

Voor meer informatie neem gerust contact op met de makelaar of scan onderstaande QR-code

Disclaimer - Deze brochure is met zorg samengesteld maar kan desalniettemin onjuistheden bevatten. Niets uit deze brochure mag worden gebruikt, verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Extenzo. Tekeningen en impressies in deze brochure zijn indicatief en zo natuurgetrouw mogelijk. Aan de brochure kunnen geen rechten ontleend worden. De verkooptekeningen van de aanemer gelden als contractstuk en aan de plattegronden en illustraties in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

ONS THUIS IN RODEN

Thuiskomen in een sfeervol EN LEVENDIG RODEN...



EXTENZO
PROJECTONTWIKKELING

www.extenzogroningen.nl