

TE KOOP



Tramlijnweg 11, Goedereede

Vraagprijs € 350.000 k.k.

Tanis & Akershoek Makelaardij
088-4969300
www.tanisakershoek.nl
info@tanisakershoek.nl





“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
78 m²

Perceeloppervlakte
163 m²

Inhoud
300 m³

Energietabel
G

> Omschrijving

In het pittoreske en gezellige Goedereede staat deze vrijstaande woning die nog geheel naar eigen wens te moderniseren is.

De woning heeft een woonoppervlakte van ca. 78 m² en biedt vele mogelijkheden voor het realiseren van jouw nieuwe (t)huis. Zo behoort o.a. levensloopbestendig wonen hier tot de mogelijkheden.

Aan de achterzijde tref je een besloten achtertuin met een vrijstaande stenen berging. Ideaal voor fietsen, opslag of hobby's. De rustige ligging maakt het geheel tot een prettige woonomgeving met veel privacy.

Deze woning combineert vrijstaand wonen met ruimte, rust en de kans om er echt uw eigen plek van te maken. De Tramlijnweg 11 is een bezichtiging dan ook zeker waard!

INDELING BEGANE GROND

Bij binnenkomst stap je de entreehal binnen die toegang biedt tot de verschillende leefruimtes. De woonkamer beschikt over twee praktische inbouwkasten voor extra opbergruimte. Aangrenzend aan de woonkamer tref je een charmante, authentieke bedstee, verbonden met de slaapkamer op de begane grond.

De woning verdient inwendig de nodige modernisering, maar hierdoor krijg je de unieke kans om het geheel naar eigen smaak en wens te renoveren.

De dichte keuken, gelegen aan de voorzijde/zijkant van de woning, is eenvoudig maar functioneel en voorzien van een rechte wandopstelling en diverse inbouwapparatuur waaronder vaatwasser, afzuigkap (functioneert niet), elektrische kookplaat, koelkast en wasmachine aansluiting. Vanuit de binnenhal bereik je de betegelde badkamer met douche, wastafel en radiator. De hal geeft tevens toegang tot het half-betegelde separate toilet en de aanwezige kelder (welke lek is).

Aan de achterzijde vind je een tweede hal met een praktische entree en





extra bergruimte. Via deze hal is middels de achterdeur de achtergelegen tuin met berging bereikbaar.

Let op; de aanwezige houten begane grond vloer verkeert in een matige/slechte conditie.

1E VERDIEPING

Via een (afsluitbare) vaste trapopgang kom je op de verdieping van de woning. Hier tref je een open vertrek met diverse mogelijkheden voor het realiseren van bijvoorbeeld een tweede slaapkamer of een hobby- of werkruimte. De ruimte is voorzien van een dakkapel en meerdere vaste kastenruimtes.

Slaapkamer met bedstee.

TUIN EN BIJGEBOUWEN

De tuin ligt op het oosten, waardoor in de ochtend en vroege middag heerlijk van de zon kan worden genoten.

Een praktische achterom maakt het gemakkelijk om de tuin te bereiken met de fiets en/of tuinbenodigdheden.

Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaande (deels geïsoleerde) stenen berging, perfect voor het stallen van fietsen en het opbergen van gereedschap. Dit alles omgeven door de rust en het historische karakter van Goedereede.

ALGEMENE KENMERKEN:

- vrijstaande woning in het karakteristieke Goedereede;
- achtertuin met vrijstaande stenen berging;
- bouwjaar circa 1913;
- begane grondvloer en verdiepingvloer vervaardigd van houten beton (hal);
- voorzien van (grotendeels) kunststof kozijnen waarin dubbele beglazing;
- levensloopbestendig wonen mogelijk;
- voorzien van o.a. gedeeltelijke gevelisolatie, energielabel G;
- verwarming via Cv-combiketel (Nefit Economy VR);
- perceeloppervlakte 163 m2 eigen grond

- oplevering in overleg, een snelle oplevering is mogelijk.

OVERIGE BEPALINGEN VAN TOEPASSING;

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 gebruiksoverlappende. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak is het mogelijk dat er in het verleden in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen zijn verwerkt. Vroeger was asbest een gebruikelijke toeslagmateriaal. Indien asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn dient de koper in geval van verwijdering hiervan die maatregelen en voorzieningen te treffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbesthoudende materialen in en/of de verwijdering van asbest en/of asbesthoudende materialen uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

De kandidaat/koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien het verkochte (en de bijgebouwen) meer dan 113 jaar oud zijn, de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan die voor nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, riolering en de aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 (van de koopakte) omschreven (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart de koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

























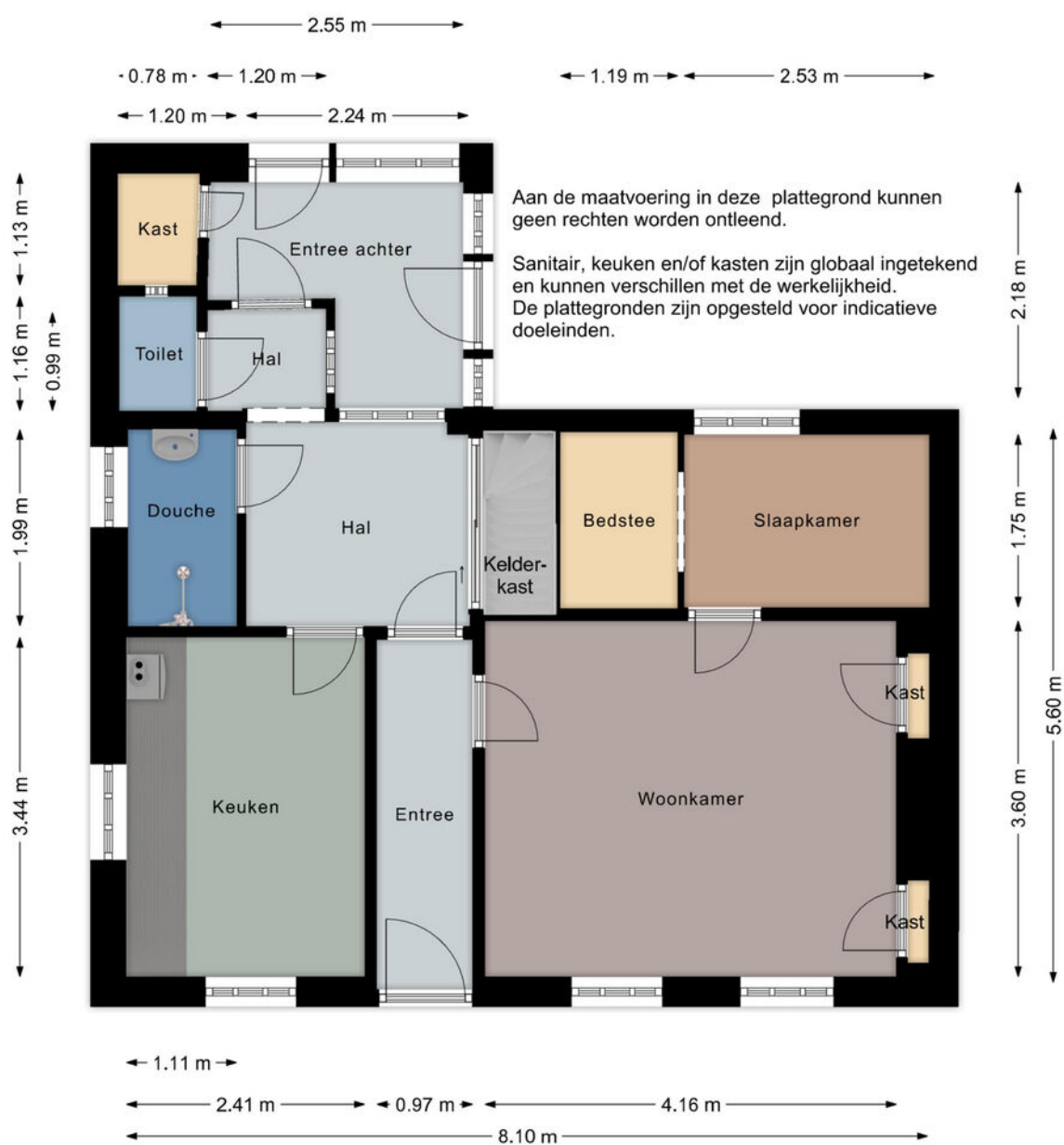






> Plattegrond

Ontdek de.....

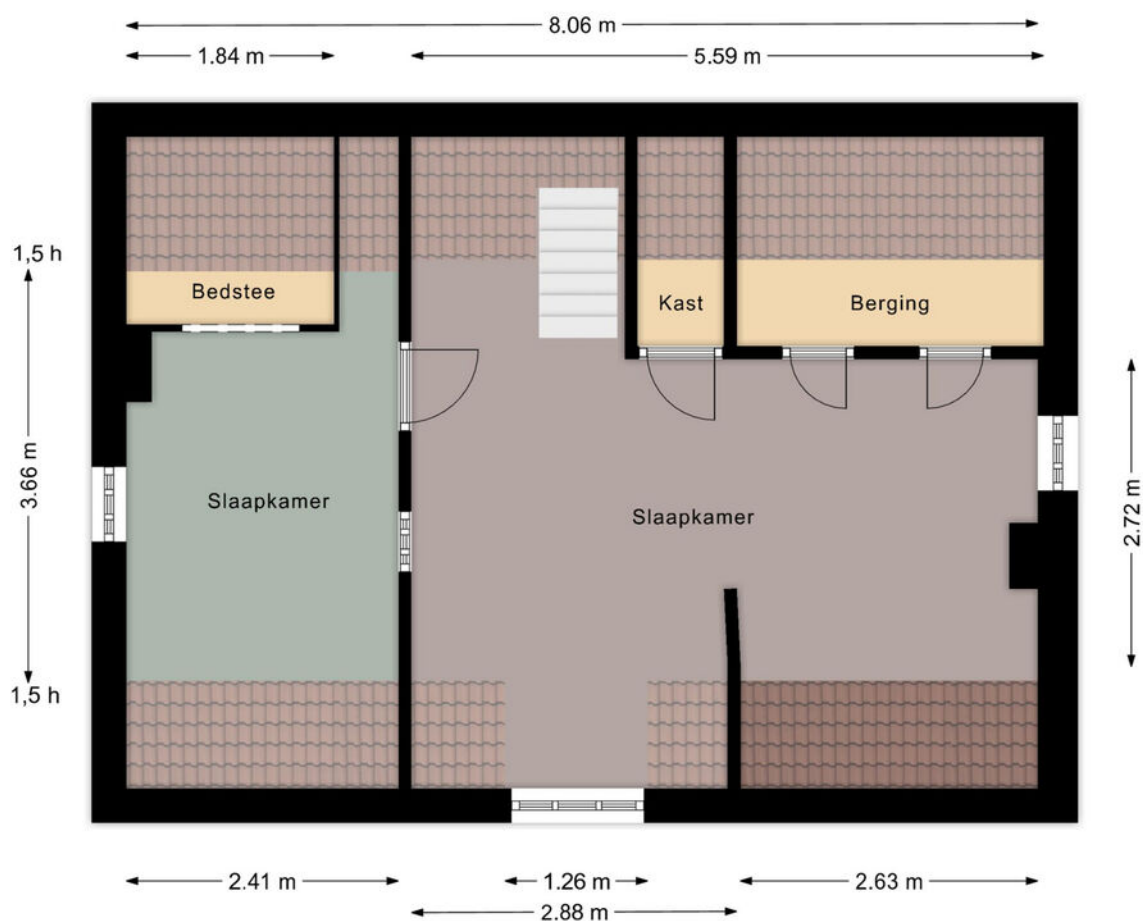


> Plattegrond

Ontdek de...

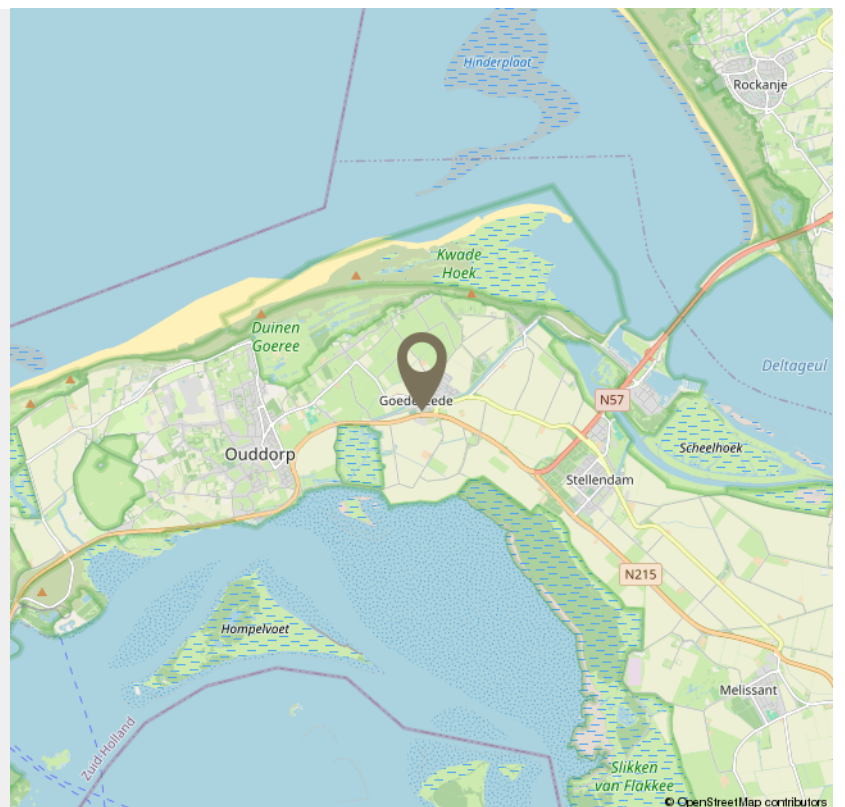
Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Sanitair, keuken en/of kasten zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
De plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.





*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Tanis & Akershoek Makelaardij
088-4969300
www.tanisakershoek.nl
info@tanisakershoek.nl

