

Goidschalxoordsedijk 38 - Heinenoord

Vraagprijs € 399.000,- k.k.

Huysvisie, Makelaar Anno Nu
Turfkade 17
3231 AR, BRIELLE
Tel: 0181-409000
E-mail: info@huysvisie.nl
Website: www.huysvisie.nl



VBO  MAKELAAR

Omschrijving

Op een rustige locatie staat deze karakteristieke 2-onder-1-kapwoning met een speelse indeling. De woning beschikt over een royale inpandige garage, vloerverwarming in meerdere ruimtes en is voorzien van 8 zonnepanelen, wat bijdraagt aan comfortabel wonen. De verschillende niveaus, zichtbare balken en prettige lichtinval geven de woning een eigen karakter.

De ligging is zonder twijfel één van de grootste pluspunten. De achtertuin grenst direct aan het open polderlandschap van Heinenoord, waardoor u geniet van een weids, vrij uitzicht met de bijbehorende rust en privacy. Tegelijkertijd zijn dorpsvoorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik. Een ideale combinatie van rustig wonen en dagelijks gemak.

Indeling

Bij binnenkomst komt u in de hal, die afloopt naar een lager gelegen niveau. Vanuit de hal is er toegang tot de inpandige garage, een praktische bergkast en de tussenhal. Deze tussenhal biedt toegang tot de woonkamer, keuken en serre.

De inpandige garage heeft een oppervlakte van circa 37m² en biedt voldoende ruimte voor het stallen van een auto. Daarnaast is er spoelbak en zijn hier de aansluitingen voor wasmachine en droger aanwezig. Dankzij de ruime afmetingen en praktische indeling is de garage ook uitstekend te gebruiken als hobbyruimte, klusplek of extra opslag. Ook een kantoor of praktijk aan huis is een optie. Vanuit de garage is de vliering bereikbaar wat nog meer bergruimte oplevert.

De woning is verdeeld over meerdere niveaus, wat zorgt voor een speelse indeling. De zichtbare balken in het plafond geven de leefruimtes karakter. De woonkamer heeft een oppervlakte van circa 33,5m² en beschikt over veel daglicht dankzij de raampartijen. Doordat de woonkamer een afzonderlijke ruimte vormt kunt u het woon- en eetgedeelte gescheiden houden. Hier bevindt zich tevens de trapopgang naar de eerste verdieping. De woonkamer is voorzien van vloerverwarming.

De tussenhal wordt momenteel gebruikt als eetkamer en biedt voldoende ruimte voor een grote eettafel. Deze ruimte kan uiteraard ook anders worden ingedeeld. Via openslaande deuren is er toegang tot de serre, die aansluit op de achtertuin en een prettige overgang vormt tussen binnen en buiten.

De keuken is uitgevoerd in een L-opstelling en voorzien van vloerverwarming. De keuken is uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, spoelbak en oven. Vanuit de keuken is de badkamer bereikbaar.

De volledig betegelde badkamer is eveneens voorzien van vloerverwarming en beschikt over een ligbad, toilet en dubbele wastafel. Een klein raam zorgt voor natuurlijke ventilatie.

1e verdieping

De gehele eerste verdieping is afgewerkt met een houten vloer. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers bereikbaar.

De hoofdslaapkamer aan de linkerkant van de woning heeft een oppervlakte van circa 16,5m² en is voorzien van een inbouwkast. De cv-opstelling is hier netjes weggewerkt en een dakraam zorgt voor daglicht. De tweede slaapkamer, gelegen aan de voorzijde, meet circa 10m². Beide

slaapkamers zijn vergroot met een dakkapel, welke is uitgerust met een rolluik.
De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde, meet circa 9m² en is eveneens vergroot met een dakkapel. Vanuit deze kamer heeft u een vrij uitzicht over het omliggende groen en het polderlandschap. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig onder het schuine dak.

Tuin

De achtertuin heeft een royaal oppervlak en grenst direct aan het open landschap. Hierdoor geniet u hier van rust, privacy en een vrij uitzicht zonder directe achterburen. Hier kunt u optimaal genieten van het buitenleven.

Algemeen

Bouwjaar 1908

Inhoud 523m³.

262m² eigen grond.

De kozijnen zijn uitgevoerd in hout en voorzien van dubbel glas.

De woning wordt verwarmd middels een gehuurde cv-combiketel met radiatoren (merk: Intergas, bouwjaar: 2020). Deze cv-combi levert ook het warme water in de woning.

De 8 zonnepanelen worden gehuurd.

Oplevering in overleg.

Bij woningen welke gebouwd zijn voor 1980 zal er een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Bij woningen welke gebouwd zijn voor 1993 zal er ook een asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 399.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	523 m ³
Perceel oppervlakte	262 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	110 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1908
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	Achtertuint 117 m ²
Garage	Inpandig 37 m ²
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
CV Ketel type en bouwjaar	Intergas 2020
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas

Locatie

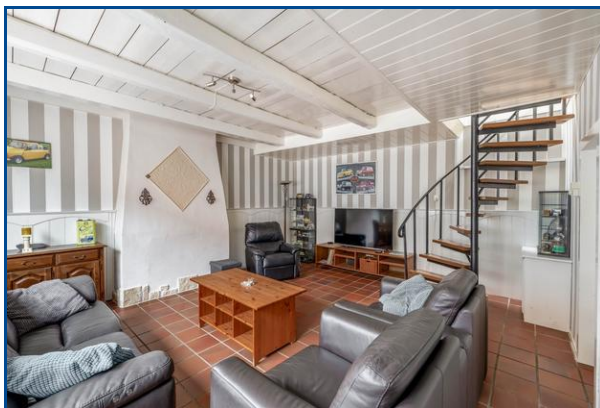
Goidschalxoordsedijk 38
3274 BH HEINENOORD



Foto's



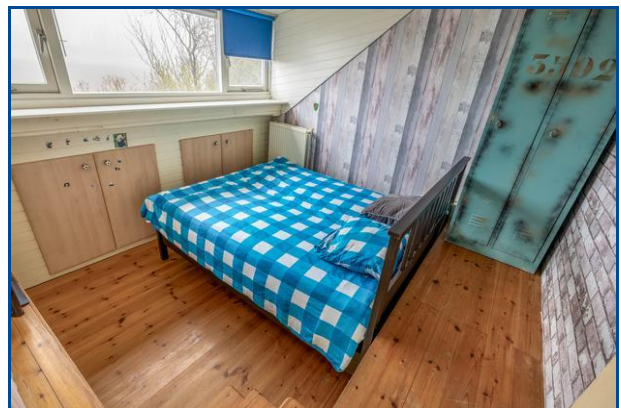
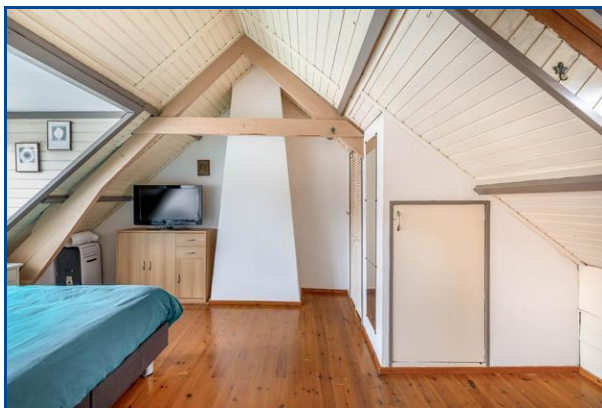
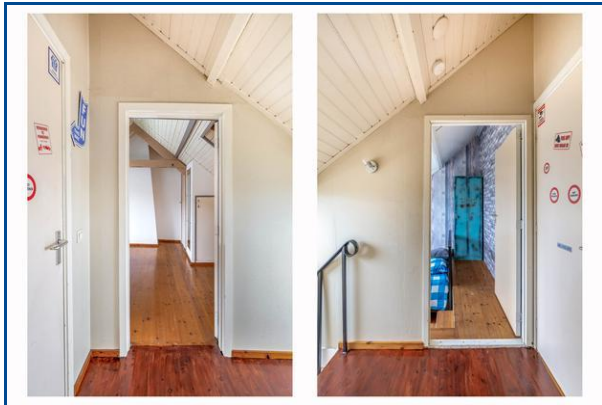
Foto's



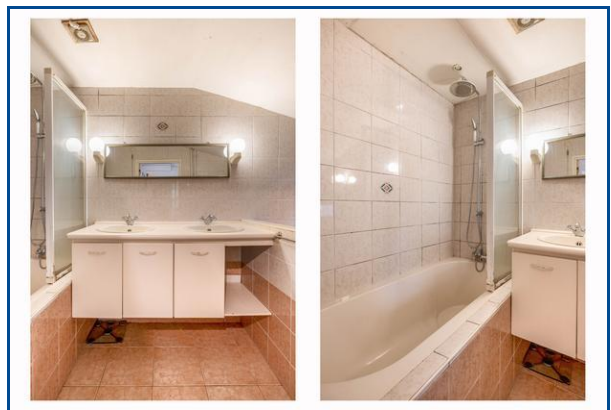
Foto's



Foto's



Foto's



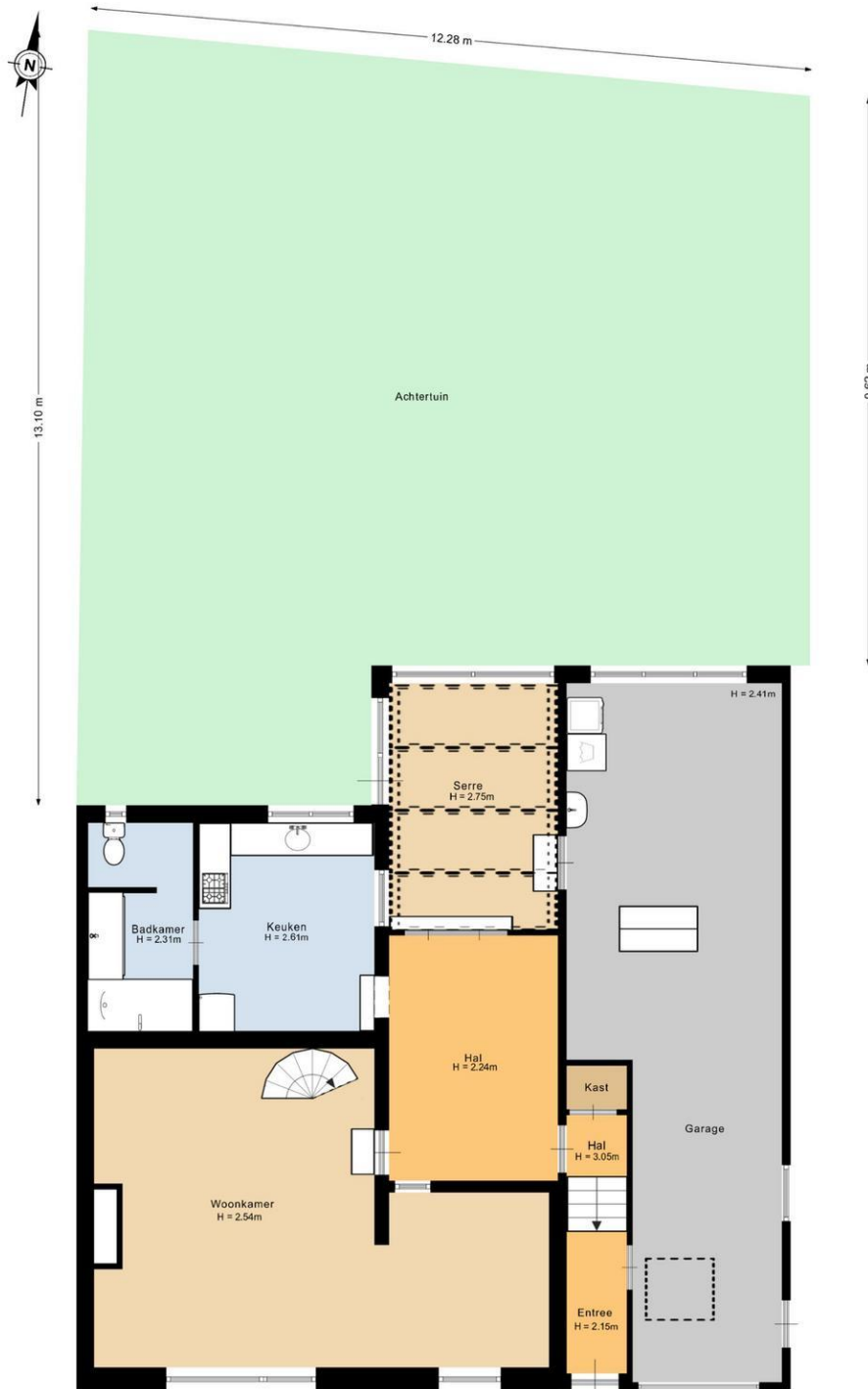
Foto's



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Goidschalxoordsedijk 38
Postcode / Plaats	3274 BH Heinoord
Gemeente	Heinoord
Sectie / Perceel	G / 779
Oppervlakte	260 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens	
Adres	Goidschalxoordsedijk 38
Postcode / Plaats	3274 BH Heinoord
Gemeente	Heinoord
Sectie / Perceel	G / 940
Oppervlakte	2 m ²
Soort	Volle eigendom



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Huysvisie



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heinoord</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 779</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	---

Huysvisie, Makelaar Anno Nu
Turfkade 17
3231 AR, BRIELLE
Tel: 0181-409000
E-mail: info@huysvisie.nl
Website: www.huysvisie.nl

