

TE KOOP



Melkdijkje 10, Goedereede

Vraagprijs € 539.000 k.k.

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





“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte

144 m²

Perceeloppervlakte

160 m²

Inhoud

489 m³

Energie label

C

> Omschrijving

In het sfeervolle Goedereede, op loopafstand van de haven, bevindt zich deze unieke hoekwoning met een verhaal. De woning maakt deel uit van een voormalige dorpschool en ademt daardoor een prachtige combinatie van authentieke charme en eigentijds wooncomfort. Hier woont u op een plek waar historie, ruimte en licht samenkomen!

De royale leefruimte op de begane grond vormt het hart van de woning, met een open woonkeuken, veel lichtinval door de grote raampartijen aan de achterzijde en openslaande tuindeuren die zorgen voor een directe verbinding met buiten. De zonnige achtertuin op het zuidwesten is een heerlijke plek om te ontspannen en biedt de perfecte plek om te genieten van lange middagen en avonden in de zon.

De woning beschikt over maar liefst vier/vijf slaapkamers, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor een groot gezin, werken aan huis of het creëren van een hobby- of logeerkamer. De karakteristieke elementen geven iedere ruimte een eigen uitstraling en zorgen voor een warme woonbeleving.

Deze hoekwoning combineert karakter met een ligging nabij het historische centrum van Goedereede en de natuur van Goeree-Overflakkee. Een unieke kans voor wie op zoek is naar een woning met sfeer, historie en royaal wooncomfort!

INDELING

BEGANE GROND

Via de voortuin van de woning stap je binnen in de entreehal. Hier bevinden zich de half-betegelde toiletruimte met fonteintje en de meterkast. Vervolgens stap je binnen in de royale woonkamer, hier ervaar je direct de sfeer van de woning en de vele aanwezige karakteristieke elementen. Zo beschikt de woonkamer over een balkenplafond, gaskachel, trapopgang en openslaande deuren naar de achtergelegen tuin.





De open woonkeuken vormt een centrale plek in de woning. Deze prettige ruimte staat garant voor lang natafelen en veel gezelligheid. De keuken is voorzien van een hoek-opstelling en diverse inbouwapparatuur waaronder een oven, afzuigkap, 6-pits SMEG gas-kookplaat, vaatwasser en een koelkast. De keuken is tevens afgewerkt met een keukenblad van Belgisch hardsteen.

De woonkamer en keuken zijn voorzien van een sfeervolle eiken houten vloer.

Aan de voorzijde van de woning tref je de inpandig bereikbare bijkeuken/berging. Hier tref je de witgoedaansluitingen en veel praktische opbergruimte met vlizotrap naar de bovengelegen bergzolder. Doordat deze ruimte een eigen ingang heeft kan deze ruimte ook ideaal gebruikt worden voor bijvoorbeeld een praktijkruimte en/of hobbyruimte.

1E VERDIEPING

Via de overloop zijn de twee slaapkamers en de badkamer op 1e verdieping bereikbaar. De overloop geeft tevens toegang tot een ruime vaste kast (voormalig in gebruik geweest als wasruimte) en het separate toilet.

Slaapkamers 1 en 2 zijn aan de achterzijde van de woning gelegen. Beide slaapkamers zijn royaal en voorzien van een balkenplafond.

De betegelde badkamer uit 2018 is voorzien van een inloopdouche en een dubbele wastafel.

De verdieping is voorzien van een grenen houten vloer.

2E VERDIEPING

Via een vaste trapopgang is de 2e verdieping bereikbaar. De overloop is voorzien van een dakvenster en geeft toegang tot de 3 (slaap-)kamers op deze verdieping.

Aan de achterzijde zijn slaapkamers 3 en 4 gesitueerd. Beide slaapkamers zijn voorzien van een dakvenster en bieden voldoende ruimte als slaapkamer, maar ook als hobby- en/of werkkamer.

Slaapkamer 3 is voorzien van een dakkapel en biedt een uiterst fraai uitzicht op het oude centrum.

Via slaapkamer 4 is middels een luik een (kleine) bergzolder bereikbaar.

Aan de voorzijde van de woning tref je de 5e slaapkamer van deze woning. Deze kamer is tevens voorzien van een dakvenster.

De dakvensters op de 2e verdieping 'zijn aan vervanging toe'.

TUIN EN BIJGEBOUWEN

De achtertuin is een heerlijke eigen plek. Omgeven door de karakteristieke gevels van de omliggende woningen is dit een unieke plek om optimaal te genieten van het buitenleven en de zon. Terwijl er door de aanwezige platanen ook de nodige schaduw aanwezig is.

De tuin is voorzien van een vrijstaande berging welke ideaal is voor het stallen van je fietsen of het opslaan van je tuinspullen en gereedschappen. De berging is voorzien van van een 'luifel' waarvan het dak vernieuwd is.

De woning is gelegen in een autoluwe straat, met parkeergelegenheid voor de deur en in de directe omgeving. De woning is gelegen in een kindvriendelijke buurt met een speeltuin op korte afstand. Vanuit de woning kun je met de fiets en/of lopende diverse fiets- en wandelroutes volgen. Zo zijn ook de omliggende stranden, natuurgebied De Kwade Hoek en de Slikken van Flakkee op korte afstand te bereiken. Deze woning is dan ook omgeven door al het moois van Goedereede en Goeree-Overflakkee te bieden heeft!

Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel een bezichtiging in om kennis te maken met deze uiterst charmante woning!



ALGEMENE KENMERKEN:

- Hoekwoning met vrijstaande houten berging;
- gelegen op een eigen perceel van 160 m²;
- oorspronkelijk bouwjaar pand: 1897, echter is de woning in 1997 (conform het toen geldende bouwbesluit) gebouwd als woonhuis als onderdeel van een project;
- voorzien van dak- en muurisolatie (1996);
- houten ramen en kozijnen waarin grotendeels HR beglazing;
- de begane grondvloer en verdiepingsvloeren zijn vervaardigd van hout en beton;
- verwarming en warmwatervoorziening d.m.v. Vaillant combi-ketel (circa 2014) en geiser (met grote capaciteit) voor de badkamer (eigendom);
- buiten schilderwerk uitgevoerd in 2025;
- voorzien van mechanische ventilatie (2018);
- zonnige achtertuin, op het zuidwesten gelegen;
- de oude dorpsschool is een beeldbepalend object en valt onder het beschermd stadsgezicht van Goedereede;
- oplevering in overleg.

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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De kandidaat/koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien het verkochte (en de bijgebouwen) circa 129 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

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

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



> Plattegrond

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

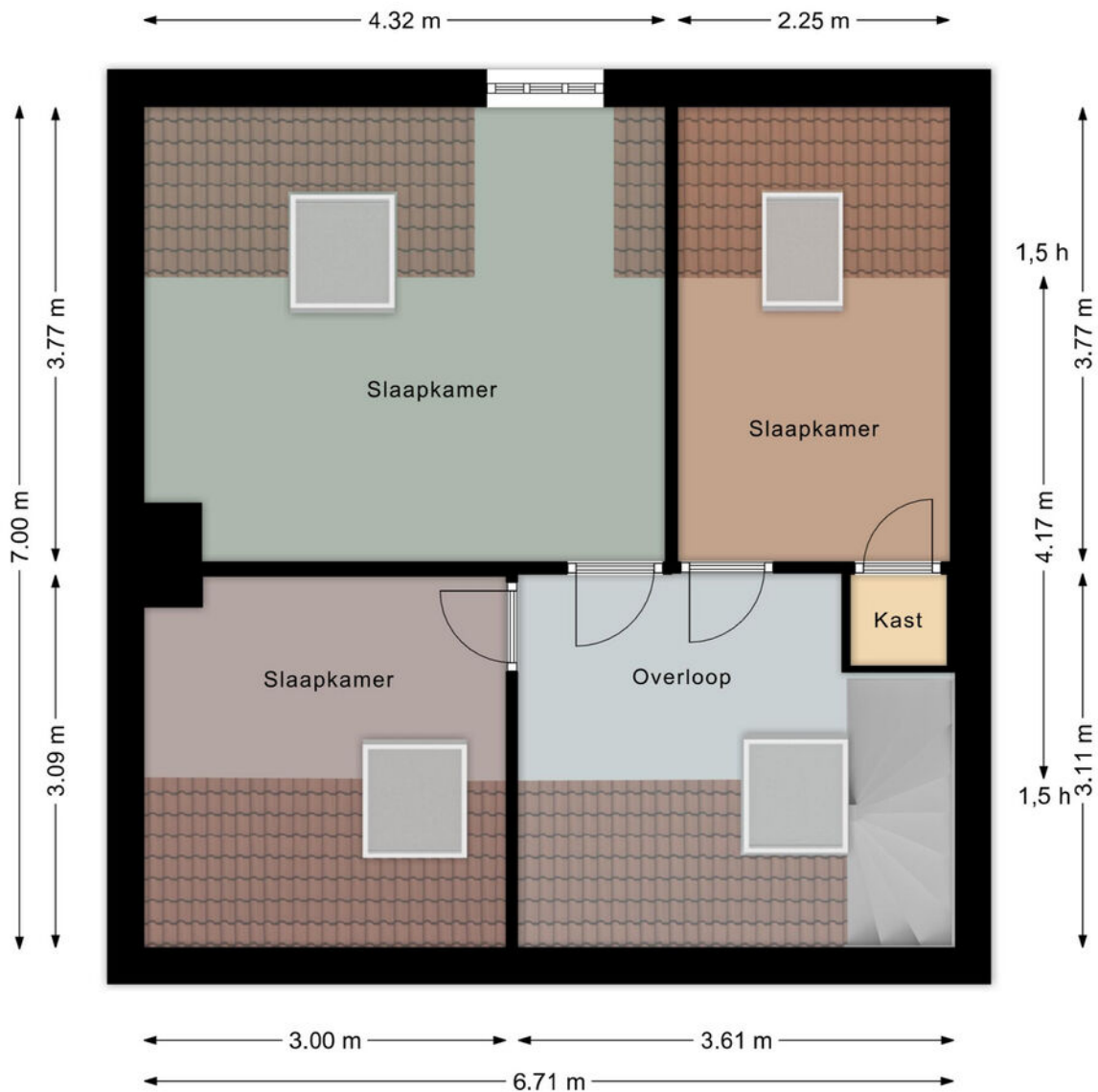
Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.
De plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.



> Plattegrond

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

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

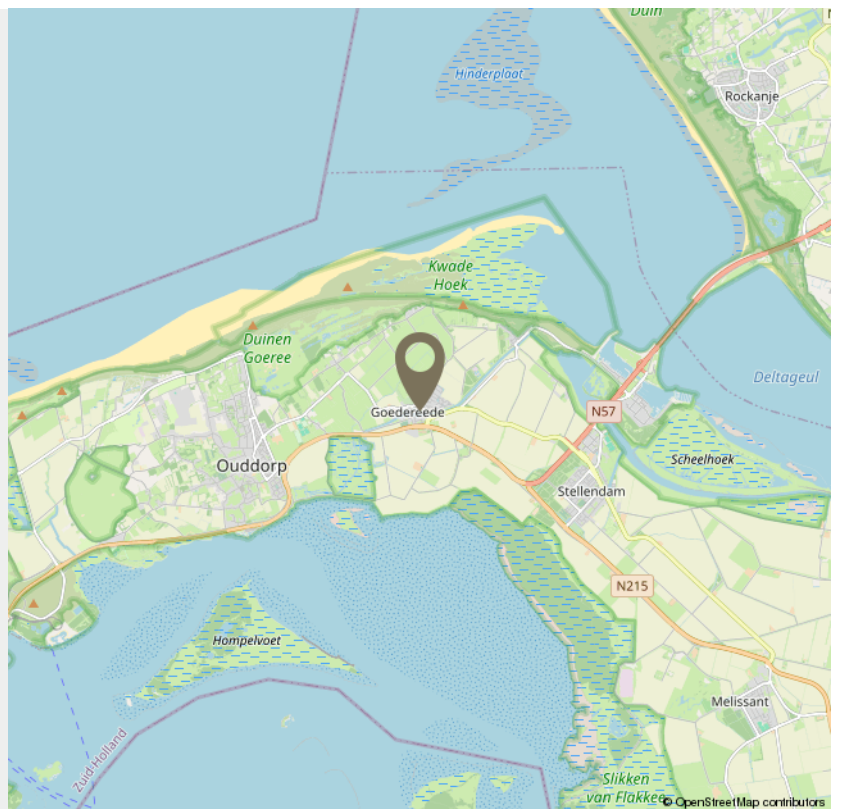




© OpenStreetMap contributors

*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*

Tekst



© OpenStreetMap contributors

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

