



Stijlvolle ruime woonboerderij Oudelandsedijk 3 te Wolphaartsdijk

Vraagprijs € 1.095.000,00, kosten koper.

Introductie

De Westelijke Land- en Tuinbouwmakelaars (WLTm) heten u welkom in het polderlandschap van Wolphaartsdijk, waar wij namens opdrachtgever deze **moderne en stijlvol verbouwde woonboerderij** mogen aanbieden **aan de Oudelandsedijk 3 te Wolphaartsdijk.**

Gelegen in het buitengebied van Wolphaartsdijk nabij het dorpje Oud Sabbinge is deze locatie omgeven door rust. Vanuit de ruime keuken en woonkamer heeft u een (panoramisch) uitzicht op de ruime tuin en het open landschap van de Zuiderlandpolder. Hier komen de seizoenen zichtbaar langs.

De oppervlakte van het perceel is 1.755 m². De tuin op het zuiden heeft een ruime en leuke beleving door de speelse en strakke vakverdeling. Zo is er een speelgedeelte met gazon, een moestuin, een hobbykas, een overkapping t.b.v. openhaardhout, een terras aangelegd met oud gebakken waaltjes en zijn er twee extra schuren, zijnde een voormalige houten paardenstal en berging.

De locatie is vrij gelegen, maar toch overal dichtbij, met een ligging nabij Oud-Sabbinge (100 m) en Wolphaartsdijk (600 m.) Het Veerse Meer ligt loodrecht gezien op 1,5 km afstand. Voor de grote voorzieningen is de stad Goes niet ver weg: circa 7 km.

Kom langs voor een bezichtiging en laat u verrassen!

Omschrijving

Woonboerderij

De woonboerderij (800 m³) is oorspronkelijk gebouwd in 1929 en in 2021/2022 grotendeels verbouwd. Dit is uitgevoerd met behoud van historische details waaronder de halfronde stalramen in de keuken en de zichtbare houten spanten in de overloop.

Het gebouw is opgetrokken op een fundering op staal met gemetselde steens gevels met aan binnenzijde een geïsoleerde voorzetwand (o.b.v. houtplaat, gipsplaat en steenwol) waarboven een dak gedekt met pannen. De vloeren zijn van beton, kozijnen van hout voorzien van dubbele beglazing. De verwarming vindt plaats op de begane grond met vloerverwarming (buizen afstand ca. 10 cm) en op de verdieping met radiatoren, CV-ketel Nefit (2023). In de energiebehoefte wordt deels voorzien met 14 op het zuiden geplaatste zonnepanelen.

Indeling:

- Begane grond: entree aan de voorzijde voorzien van originele voordeur met details, kelderkast (droge bergruimte) met daarin aanwezig de waterontharder, omvormer en CV-ketel incl. vloerverdeler, meterkast (met slimme meter en vernieuwde groepenkast incl. krachtstroom aansluiting), tweede hal met massief houten trap naar verdieping, ruim half betegeld toilet voorzien van hangtoilet en fonteintje, hal met massief eikenhouten trap en toegang tot kelder, ruime werkkamer met vaste kastenwand met schuifdeuren, een L vormige woonkamer voorzien van houtkachel en dubbele set openslaande deuren naar het terras met aansluitend in open verbinding de woonkeuken met eetgedeelte en stalraampjes boven het werkblad voor het uitzicht op de tuin en een U-vormige moderne keuken (Westhoeve) v.v. een lichtgrijs keramisch blad met Quooker kraan, anderhalve spoelbak, een groot elektrisch fornuis v.v. 5 pits inductie (merk, Stoves Richmond Deluxe), vaatwasser (Siemens) en een rechte kastopstelling met koelkast (Siemens), via een deur komt u bij de ruime bijkeuken v.v. een wasmachine-aansluiting en staldeur naar de tuin.
- 1^{ste} verdieping: overloop, toilet, vijf slaapkamers waarvan één ruime slaapkamer met 2 x walk-in-closet, badkamer voorzien van ligbad, douche-nis en twee wastafels (2006) voorzien van vloerverwarming en designradiator.
- 2^{de} verdieping: bergzolders in 2 gedeelten, elk bereikbaar met vlizotrap.

Voormalig varkenshok:

In gebruik als berging/ hobbyruimte, bouwjaar 1929, opgetrokken uit steensmetselwerk waarbij het dak gedekt is met pannen.

Houten schuur met zolder:

De zwarte gepotdekselde schuur (speels ontwerp) is uit hout opgetrokken in 2006 en is geplaatst op een gemetselde voet. Het dak met ruime overstek en luifel is gedekt met pannen. Het betreft een voormalige paardenstal, waarbij nog twee boxen aanwezig zijn. De zolder is bereikbaar met een vaste trap.













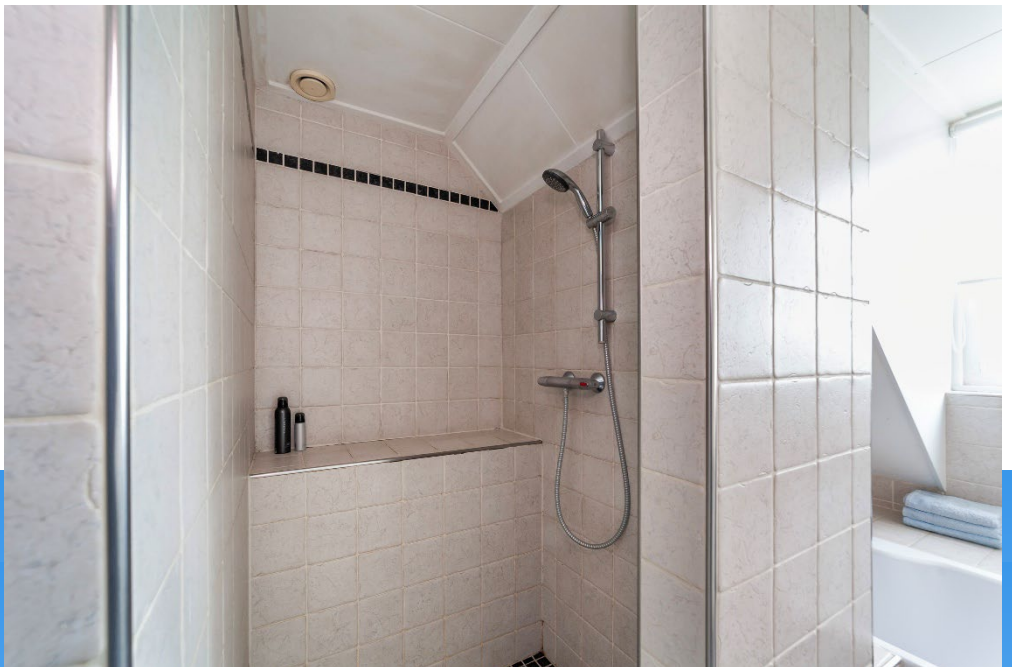












Kadastrale gegevens

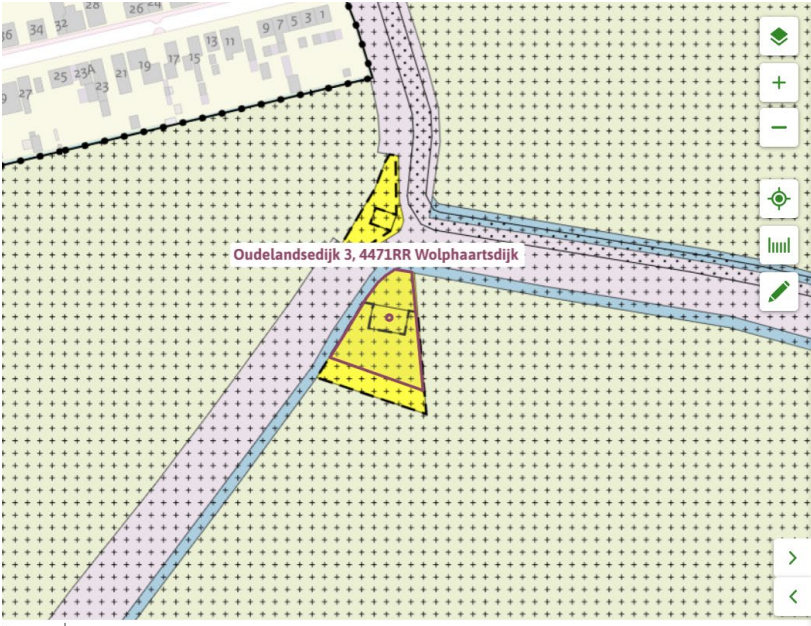
Gemeente Goes, AE, nummer 137, oppervlakte 1.250 m².
Gemeente Goes, AE, nummer 629, oppervlakte 505 m².



Bestemmingsplanregels

Omgevingsplan gemeente Goes (d.d. 01-01-2024), waarop van toepassing het bestemmingsplan Buitengebied, gemeente Goes, vastgesteld d.d. 21-06-2023.

- Enkelbestemming Wonen
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 2
- Bouwvlak
- Functieaanduiding Erf



The map displays a planning area with various zones. A specific plot is highlighted in yellow and labeled 'Oudelandsedijk 3, 4471RR Wolphaartsdijk'. The map includes a scale bar (0 m) and navigation controls.

Buitengebied
bestemmingsplan - Gemeente Goes
meer documentkenmerken ▼
vastgesteld 21-06-2023 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (2)

- Waarde - Archeologie - 2 🔗
- Wonen 🔗

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

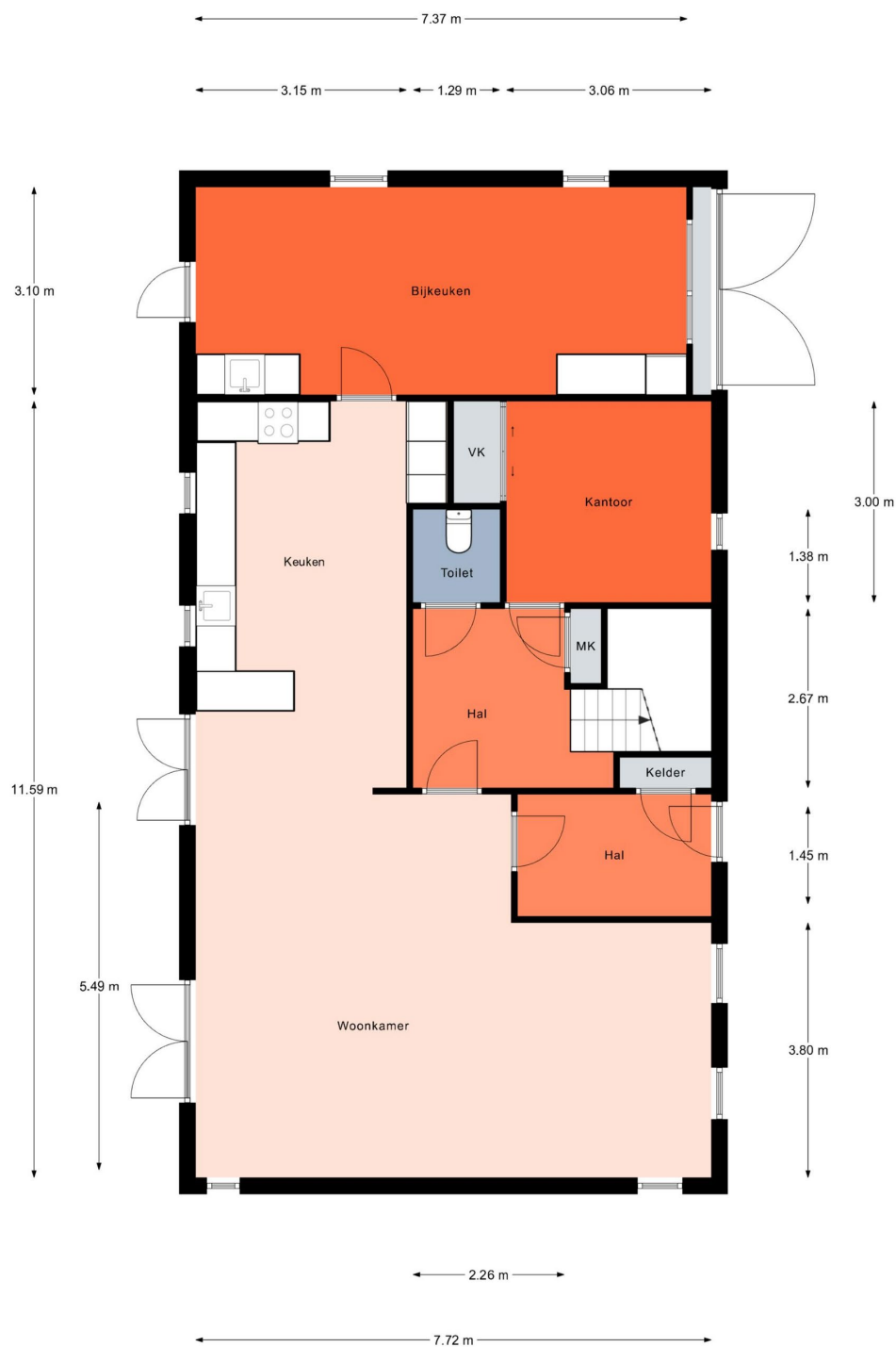
Functieaanduidingen (1)

- erf

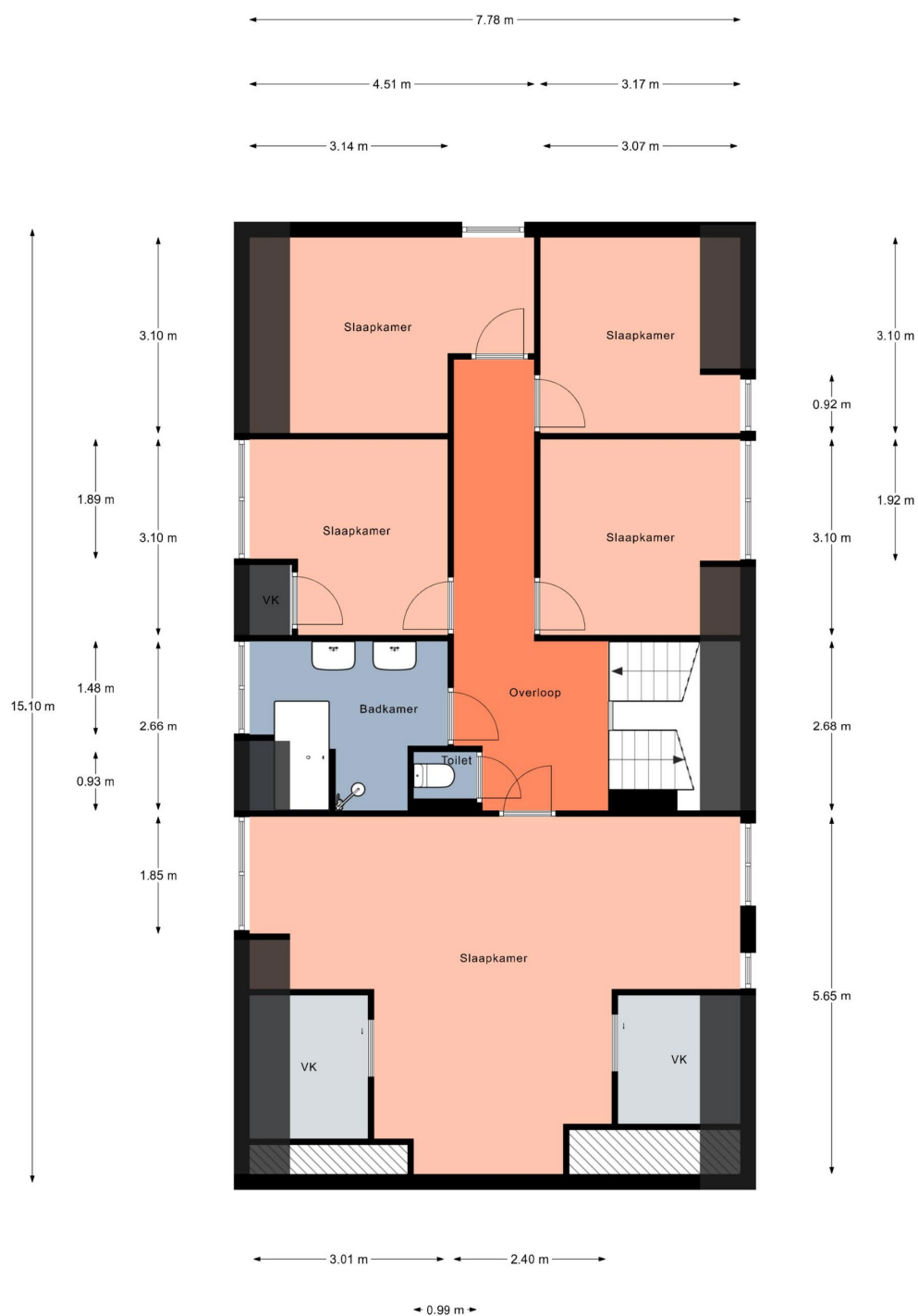
Woonoppervlakte	214 m ²
Bruto-inhoud woning	800 m ³
Perceel oppervlak	1.755 m ²
Overige inpandige ruimte	13,4 m ²
Externe bergruimte	108 m ²
Aantal bijgebouwen	2
Energie label	A
Aantal kamers	9 incl. ruime bijkeuken.
Bestemming	Wonen.
Aansluitingen	Elektriciteit, waterleiding, aardgas, krachtstroom, riolering en glasvezel.
Zonnepanelen vermogen	3.360 Wp, 14 stuks (2014).



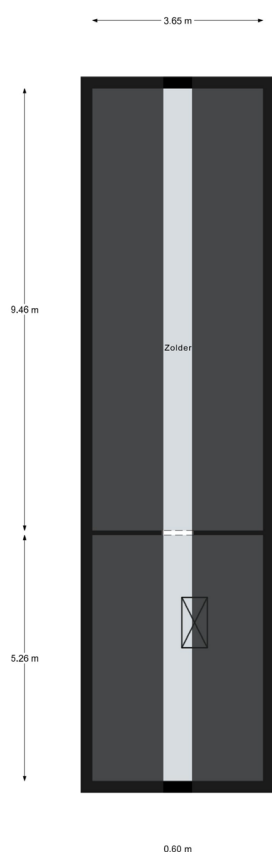
Plattegrond Begane Grond



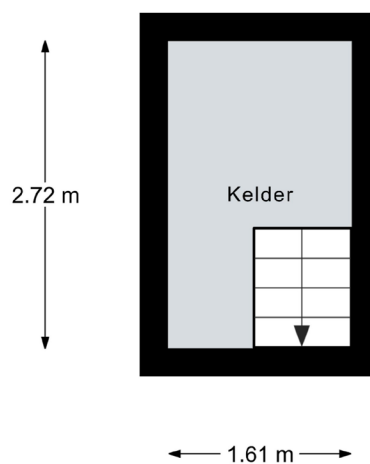
Plattegrond Eerste Verdieping



Plattegronden Zolder en Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Uitnodiging

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het doen van een financieel voorstel.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen.

Vorbehouden/ Onderzoeksplicht

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt.

Koper heeft een eigen onderzoekplicht terzake alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker ook terzake bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordening, e.d. Raadpleeg uw eigen makelaar

Deze informatie is door ons met de nodig zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Informatie

Verkopend makelaar:

De heer ir. J.P.M. (Jan) Pollemans RT

Tel: 0113-750070

Mobiel: 06 - 37195570

Makelaarskantoor:

WLTM (Westelijke Land- en Tuinbouwmakelaars)

tel: 088 - 4 111 888

Email: info@wltm.nl

www.wltm.nl

