

# TE KOOP



## Tramlijnweg 15, Goedereede

Koopsom € 437.500 k.k.

Tanis & Akershoek Makelaardij  
088-4969300  
[www.tanisakershoek.nl](http://www.tanisakershoek.nl)  
[info@tanisakershoek.nl](mailto:info@tanisakershoek.nl)





*“Kom binnenkijken!”*



## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**83 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**164 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**373 m<sup>3</sup>**

Energie label  
**F**

## > Omschrijving

Sfeervolle geschakelde 2/1-kapwoning met garage, berging en karakter nabij het historische centrum van Goedereede

Deze charmante geschakelde 2/1-kapwoning met aangebouwde garage/schuur en vrijstaande stenen berging is gelegen op een aantrekkelijke locatie, op korte afstand van het authentieke en historische centrum van Goedereede.

De woning bevindt zich aan de Tramlijnweg, een rustige straat die wordt gekenmerkt door een prettige woonomgeving, een recent gerealiseerd kleinschalig nieuwbouwproject en ruime parkeermogelijkheden in de directe omgeving.

De woning dateert oorspronkelijk uit circa 1913 en is door de jaren heen zorgvuldig gerenoveerd en aangepast aan de eisen van deze tijd. Hierbij zijn diverse belangrijke voorzieningen vernieuwd, waaronder de keuken, badkamer en toiletruimte. Het resultaat is een woning waarin modern wooncomfort op harmonieuze wijze wordt gecombineerd met de warme sfeer en authentieke uitstraling van vroeger.

Karakteristieke details, zoals de fraaie balkenplafonds, zorgen voor een unieke woonbeleving, terwijl de hedendaagse afwerking garant staat voor optimaal gebruiksgemak.

Kortom: een verrassend & sfeervolle woning waarin authentieke charme en modern wooncomfort op fraaie wijze samenkomen. Met een garage/schuur, berging, karakteristieke details, een beschutte tuin en een uitstekende ligging nabij het historische centrum van Goedereede, de natuurgebieden en de Noordzeestranden, biedt deze woning een unieke kans voor wie op zoek is naar comfortabel wonen op een bijzondere locatie.





## INDELING

### BEGANE GROND

Via de entree aan de voorzijde van de woning betreedt u de hal, waar zich tevens de in 2016 vernieuwde 7-groeps meterkast bevindt. Vanuit hier komt u in de sfeervolle woonkamer, die dankzij de fraaie raampartij aan de voorzijde profiteert van veel natuurlijk licht. Aan de voorzijde is een gezellig zitgedeelte gerealiseerd, terwijl aan de achterzijde voldoende ruimte aanwezig is voor een royale eethoek. De recent geplaatste tuindeuren zorgen voor een directe verbinding met de achtertuin en versterken het open en ruimtelijke karakter van de woning. Een bijzonder sfeervol element vormt het authentieke balkenplafond, dat de ruimte extra warmte en karakter geeft. Zowel de hal als de woonkamer zijn afgewerkt met brede laminaatdelen in een warme houttint, passend bij de uitstraling van de woning.

De tussenhal, voorzien van stijlvolle lambriserings, vormt het centrale punt van de woning en biedt toegang tot de verschillende vertrekken op de begane grond. Tevens bevindt zich hier de vaste trap naar de eerste verdieping.

De volledig betegelde badkamer is in 2021 vernieuwd en praktisch ingericht. Deze verzorgde ruimte beschikt over een comfortabele douche, een wastafelmeubel met bergruimte, een designradiator en een elektrische afzuiginstallatie.

Dankzij de moderne afwerking vormt de badkamer een prettige en functionele ruimte voor dagelijks gebruik.

Aansluitend bevindt zich de keuken, uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met lichte kastfronten die uitstekend aansluiten bij de sfeer en het karakter van de woning. De keuken biedt veel werk- en bergruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, heteluchtoven en een koel-/vriescombinatie.

De plavuizenvloer is voorzien van comfortabele vloerverwarming, waardoor deze ruimte extra aangenaam aanvoelt.

Grenzend aan de keuken ligt de praktische bijkeuken. Ook hier is gekozen voor een plavuizenvloer met vloerverwarming. De ruimte

biedt plaats aan de witgoed aansluitingen en beschikt over een kast waarin de Intergas CV-combiketel uit 2013 en de 5-groeps verdeler van de vloerverwarming zijn ondergebracht.

De in 2021 volledig vernieuwde toiletruimte is modern uitgevoerd met een zwevend toilet en een fonteintje. Vanuit de bijkeuken heeft u directe toegang tot de achtertuin en de aanwezige bijgebouwen.

### EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap bereikt u de overloop, die toegang biedt tot twee royaal bemeten slaapkamers.

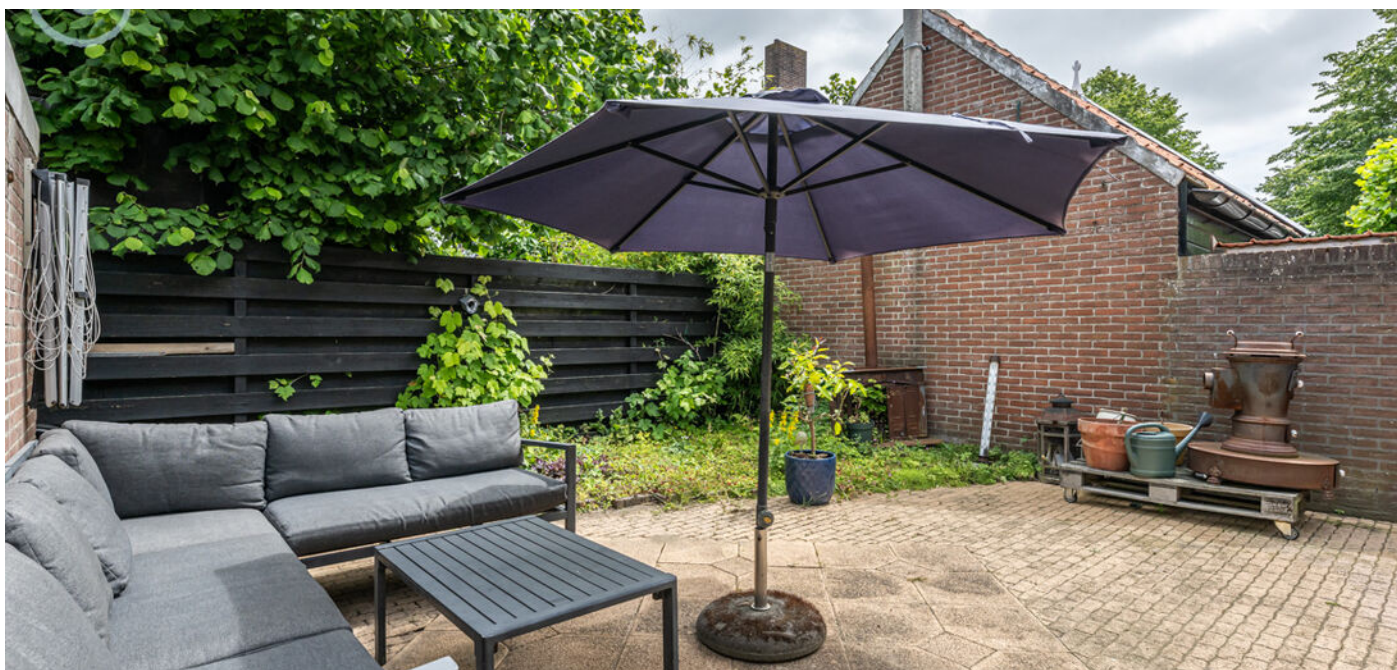
De eerste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een kunststof dakkapel en een extra raam in de zijgevel. Hierdoor geniet deze kamer van een uitstekende lichtinval en een aangename ruimtelijke beleving. Vanuit deze slaapkamer is middels een luik en een vlizotrap de bergzolder bereikbaar.

De tweede slaapkamer beslaat vrijwel de volledige breedte van de woning en biedt daardoor verrassend veel ruimte. Dankzij de kunststof raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde profiteert deze kamer van een prettige hoeveelheid daglicht gedurende de gehele dag. Aan de achterzijde zijn praktische vaste kasten gerealiseerd, waardoor er volop bergruimte beschikbaar is zonder dat dit ten koste gaat van het wooncomfort.

### ZOLDER

De via een vlizotrap bereikbare zolder is volledig bevoerd en biedt een ruime en praktische bergmogelijkheid voor spullen die niet dagelijks gebruikt worden.

Hierdoor beschikt de woning over extra opslagcapaciteit en blijft de leefruimte optimaal benut.



## TUIN EN BIJGEBOUWEN

De beschutte achtertuin is volledig bestraat en daardoor onderhoudsvriendelijk ingericht. De aanwezige borders met diverse beplanting zorgen voor een sfeervolle groene uitstraling en maken van de tuin een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

De aangebouwde garage/schuur biedt volop extra opslagruimte en is recent voorzien van een nieuwe pui aan de voorzijde. Hierdoor heeft het bijgebouw een verzorgde uitstraling gekregen en is het uitstekend geschikt voor opslag, hobbyruimte of het stallen van fietsen en andere materialen.

Daarnaast bevindt zich in de tuin een karakteristiek voormalig palingrookhuisje. Dit bijzondere en authentieke bijgebouw draagt bij aan de unieke sfeer van het perceel en kan uitstekend worden gebruikt als berging voor tuinmateriaal, gereedschap of als fietsenstalling.

## OMGEVING

De woning is gelegen nabij het historische centrum van Goedereede, een van de meest karakteristieke plaatsen van Goeree-Overflakkee. Op korte afstand bevinden zich de sfeervolle haven, het gezellige marktplein en diverse horecagelegenheden met aantrekkelijke terrassen.

Voor liefhebbers van natuur en recreatie ligt het prachtige natuurgebied De Kwade Hoek op korte fietsafstand. Ook de uitgestrekte zandstranden en de Noordzeekust zijn eenvoudig per fiets bereikbaar, waardoor u optimaal kunt genieten van rust, ruimte, natuur en recreatie.

## ALGEMENE KENMERKEN

- Oorspronkelijk bouwjaar circa 1913;
- In de loop der jaren zorgvuldig gerenoveerd en gemoderniseerd;
- Nieuwe tuindeuren geplaatst in de woonkamer;
- Garage/schuur recent voorzien van een nieuwe pui aan de voorzijde;
- Strak gestucte wandafwerking aanwezig;
- Authentieke balkenplafonds op de begane grond;
- Gestucte plafonds op de eerste verdieping;
- Voorzien van dak- en muurisolatie (na-geïsoleerd);
- Houten en kunststof ramen en kozijnen, voorzien van dubbele beglazing;
- Grotendeels uitgerust met elektrische screens op zonne-energie;
- Achterzijde voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescherm;
- 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.

























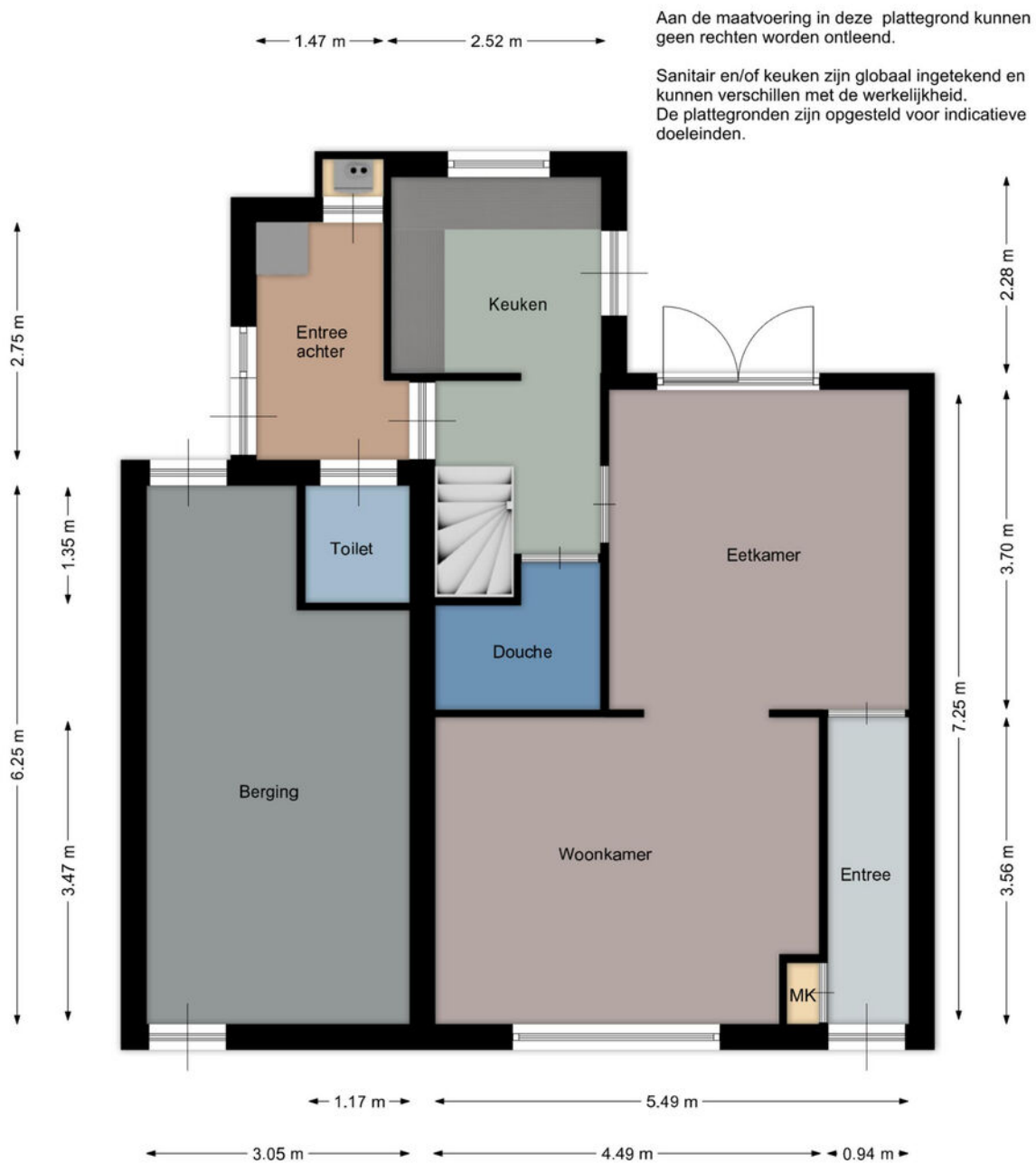








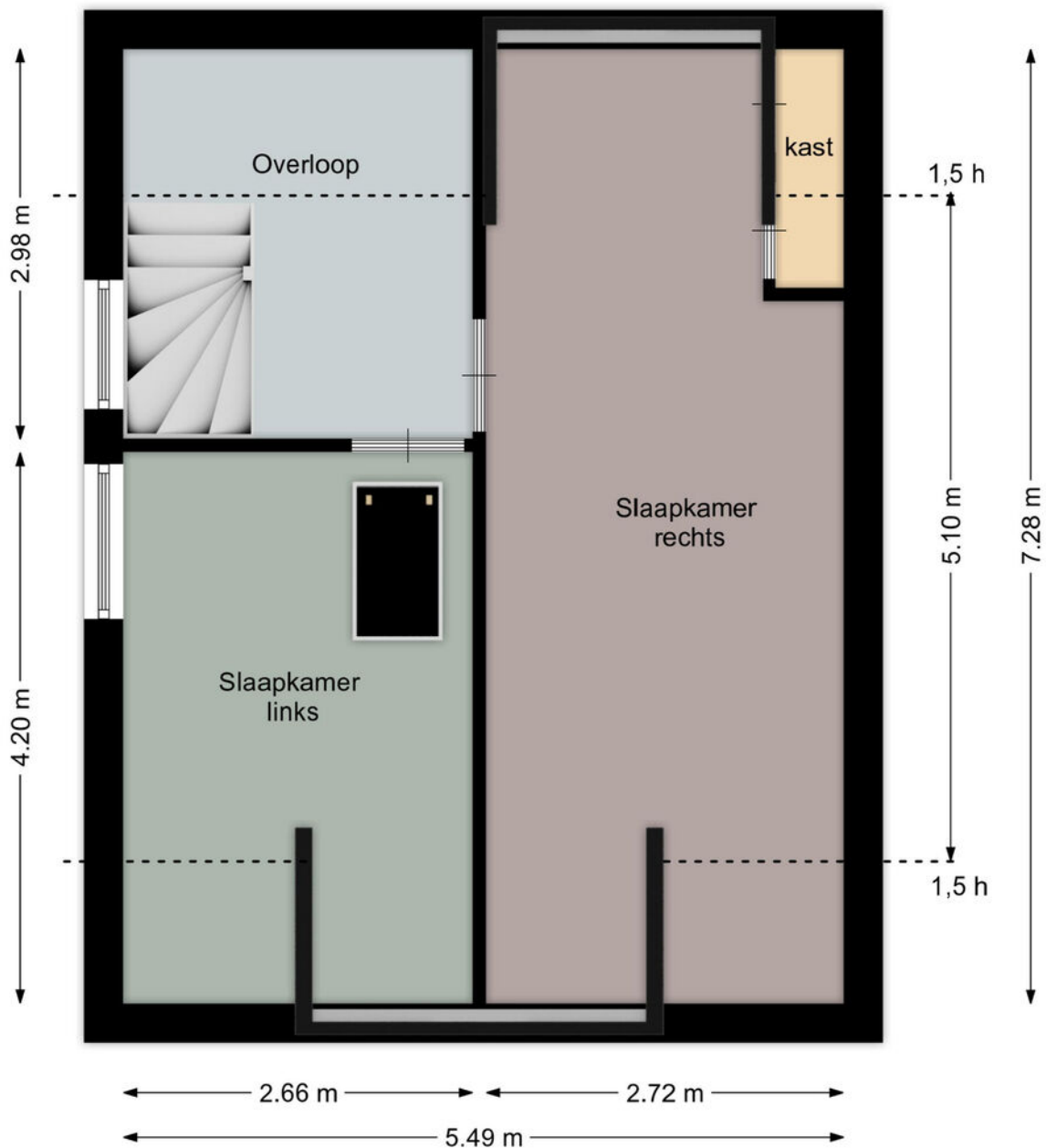
## > Plattegrond



## > Plattegrond

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

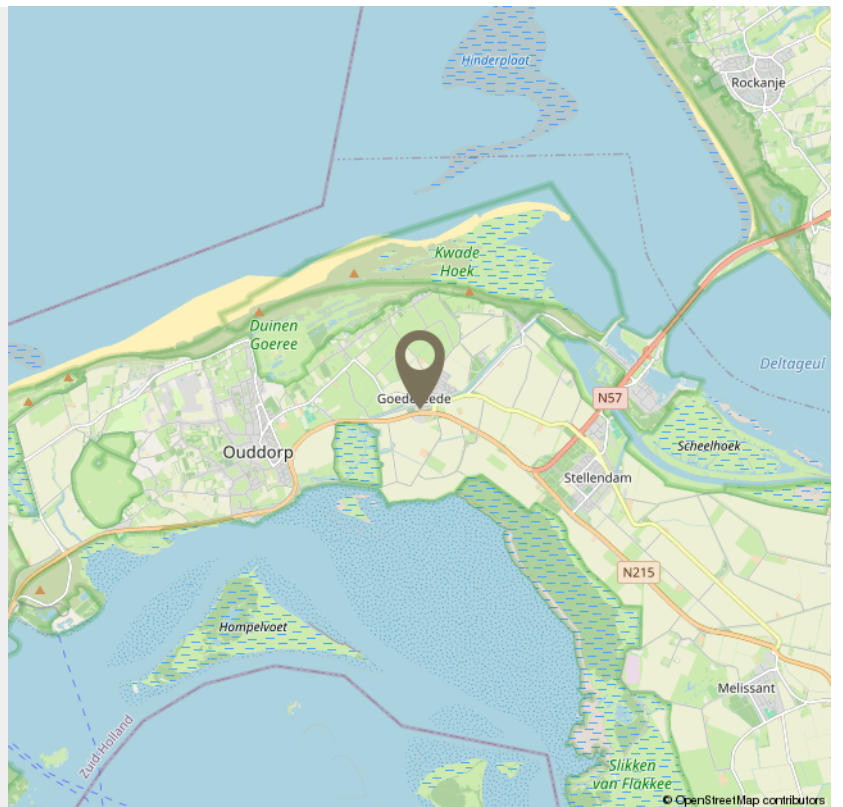
Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.  
De plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.





*“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](http://www.tanisakershoek.nl)  
[info@tanisakershoek.nl](mailto:info@tanisakershoek.nl)

