

TE KOOP



Koolweg 11, Ouddorp

Vraagprijs € 917.000 k.k.

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





“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte

133 m²

Perceeloppervlakte

2110 m²

Inhoud

500 m³

Energietabel

C

> Omschrijving

Vrij wonen op een royaal perceel, met volop ruimte rondom!

Aan de geliefde Koolweg in Ouddorp staat deze halfvrijstaande woning op een prachtig perceel van maar liefst 2.110 m². Een plek waar ruimte, groen en privacy op een bijzondere manier samenkomen. De woning wordt omringd door een fraai aangelegde en goed onderhouden tuin en beschikt bovendien over diverse praktische bijgebouwen, waaronder een geïsoleerde garage met aangebouwde geïsoleerde berging, een vrijstaande houten berging en een afsluitbare overkapping met tuinhaard.

De woning dateert oorspronkelijk uit 1963 en is in de loop der jaren op verschillende punten verbeterd door o.a. vernieuwing van de keuken, badkamer en toiletruimte. Ook zijn er diverse energiebesparende maatregelen uitgevoerd, waaronder spouwmuurisolatie, vloerisolatie in de woonkamer en plafondisolatie tussen de eerste verdieping en de zolder. Daarnaast zijn delen van de kozijnen vernieuwd in hardhout, is zowel dubbele als HR++ beglazing aanwezig en zijn in 2020 tien zonnepanelen geplaatst. Het gehele woonhuis is voorzien van ledverlichting.

Een belangrijk onderdeel van het woongenot is zonder twijfel het royale perceel. Gazon, borders, grindpaden, volwassen bomen, struiken en een vijver zorgen voor een groene en afwisselende buitenruimte. Aan de achterzijde wordt het perceel begrensd door een karakteristieke Ouddorpse schurveling, die volledig tot het eigendom behoort en een natuurlijke erfafscheiding vormt.

INDELING

Begane grond

Via het afsluitbare hek aan de straatzijde betreedt u het perceel en loopt u door de tuin naar de woning.

De entreehal is afgewerkt met een natuurstenen vloer en voorzien van een kunststof lichtkoepel, de meterkast en de vaste trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal zijn onder andere de woonkamer en de afgesloten woonkeuken bereikbaar.





De woonkamer is dankzij de vele raampartijen heerlijk licht. Het zicht op de omliggende tuin versterkt het gevoel van vrij wonen en de aanwezige gashaard zorgt voor extra sfeer. Op de vloer ligt houtnerf laminaat.

De afzonderlijke woonkeuken biedt genoeg om uitgebreid te koken. De inbouwspots en een kunststof lichtkoepel zorgen voor extra licht. De keuken is voorzien van elektrische vloerverwarming en een keukenopstelling in U-vorm uit 2006, uitgevoerd met licht houten kastfronten en een antracietkleurig marmeren werkblad. Tot de inbouwapparatuur behoren onder meer een oven, afzuigkap, 4-pits gas-op-glaskookplaat met wokbrander, koelkast en vaatwasser. De vaatwasser is op praktische hoogte geplaatst, waardoor deze gemakkelijk kan worden in- en uitgeruimd. Verder is er veel kastruimte aanwezig, waaronder een dubbele carrouselkast. De vloer is afgewerkt met plavuizen in een grijstint.

In het achterportaal bevindt zich de geheel betegelde toiletruimte. Deze is uitgevoerd met witte wandtegels, grijze vloertegels, een wandcloset en fonteintje. Zowel de keuken, het achterportaal als de toiletruimte zijn tevens voorzien van elektrische vloerverwarming.

De bijkeuken biedt plaats aan de witgoed aansluitingen en beschikt over een schuifkastenwand voor het netjes uit het zicht opbergen van allerlei spullen. Hier bevindt zich tevens de opstelplaats van de cv-installatie met Atag boilersysteem. Vanuit de bijkeuken leidt een trap naar een praktische bergzolder.

Eerste verdieping

De overloop beschikt over een vaste kast. De centrale ruimte op deze verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De eerste slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van vaste garderobekasten. Vanuit deze kamer is via een luik met vlizotrap de bergzolder bereikbaar. Tevens is er een portaal met toegang tot het platte dak.

De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde. De naastgelegen derde slaapkamer beschikt over een vaste kast.

De vergrote badkamer (2003) is ingericht met een douchecabine, wastafelmeubel, toilet, designradiator en vloerverwarming

Tweede verdieping

Op zolder is aanvullende bergruimte beschikbaar. Er is een bergzolder boven de bijkeuken en daarnaast een zolderruimte met kunststof dakvensters voorzien van verduistering. De omvormer voor de zonnepanelen is op deze verdieping geplaatst. Kortom: een praktische verdieping voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die niet dagelijks nodig zijn.

TUIN EN BIJGEBOUW(EN)

Wie graag buiten leeft en veel ruimte rondom de woning waardeert, vindt hier een bijzonder compleet geheel. De woning staat op een royaal perceel van 2.110 m² en wordt omringd door een fraai onderhouden tuin met verschillende plekken om van zon, schaduw en groen te genieten.

Op eigen terrein is ruime parkeergelegenheid voor meerdere auto's aanwezig. De tuin is ingericht met gazon, borders met uiteenlopende beplanting, grindpaden, struiken en diverse bomen, waaronder moerbeï, steeneiken. Tevens is er een bessenkooi aanwezig met bessenstruiken en een kersenboom. Een vijver is op natuurlijke wijze opgenomen in het geheel en past uitstekend bij de groene sfeer van het perceel. Voor het onderhoud is een elektrisch instelbare beregeningsinstallatie aanwezig en het gazon wordt bijgehouden met een robotmaaier.

Aan de achterzijde bevindt zich een karakteristieke Ouddorpse schurveling. Deze behoort volledig tot het eigendom en vormt niet alleen een natuurlijke erfafscheiding, maar draagt ook bij aan het kenmerkende karakter van deze plek.



Ook aan praktische buitenruimte ontbreekt het niet. In de tuin staat een houten geïsoleerde garage met aansluiting voor de robotmaaier en toegang tot de aangebouwde, eveneens geïsoleerde berging. Daarnaast is er een vrijstaande houten berging met muurisolatie, elektra en gedeeltelijke zolderruimte.

De afsluitbare overkapping met tuinhaard vormt een heerlijke aanvulling op de tuin. Een beschutte plek om ook op koelere dagen en avonden buiten te zitten en optimaal van het perceel te genieten.

OMGEVING

De Koolweg ligt in een geliefde omgeving van Ouddorp, waar het dorp, het groen en de kust op een bijzondere manier samenkomen. Het centrum van Ouddorp heeft een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca, dienstverlening en andere voorzieningen. De gemeente zet bovendien in op het behoud van een groen, levendig en goed bereikbaar dorpshart.

Ouddorp onderscheidt zich daarnaast door zijn karakteristieke landschap. Rondom het dorp bevinden zich onder meer het duingebied en het bijzondere schurvelingen- en zandwallenlandschap. Ouddorp is een van de weinige plaatsen in Nederland waar dit landschapstype nog voorkomt. Ook natuurgebieden zoals Koudenhoek en De Schans maken deel uit van de groene omgeving rond het dorp.

En natuurlijk is er de kust. Goeree-Overflakkee beschikt over een uitgestrekte kuststrook met brede Noordzeestranden. Verschillende Ouddorpse stranden worden bovendien onderscheiden vanwege hun kwaliteit en natuurwaarden. Daarmee is dit een aantrekkelijke woonomgeving voor wie graag wandelt, fietst, van het strand geniet of simpelweg de ruimte en het buitenleven waardeert.

ALGEMENE KENMERKEN

- halfvrijstaande woning op royaal perceel;
- perceeloppervlakte circa 2.110 m²;
- oorspronkelijk bouwjaar 1963;

- drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- lichte woonkamer met veel raampartijen, zicht op de tuin en gashaard;
- afzonderlijke woonkeuken met U-vormige keukenopstelling;
- warm watervoorziening en verwarming via Atag Blauwe Engel Cv-ketel met boilersysteem (ca. 2000);
- elektrische vloerverwarming in keuken, achterportaal, toiletruimte en badkamer;
- praktische bijkeuken met witgoed aansluitingen en schuifkastenwand;
- vergrote badkamer met douchecabine, wastafelmeubel, toilet en designradiator;
- spouwmuurisolatie aanwezig; vloerisolatie in de woonkamer; plafondisolatie tussen eerste verdieping en zolder; deels vernieuwde hardhouten kozijnen; dubbele beglazing en HR++ beglazing;
- 10 zonnepanelen, geplaatst in 2020;
- royale, goed onderhouden tuin rondom met beregeningsinstallatie en robotmaaier;
- ruime parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein;
- diverse bijgebouwen waaronder houten geïsoleerde garage, aangebouwde geïsoleerde berging, vrijstaande houten berging en afsluitbare overkapping;
- gelegen nabij het dorpscentrum, natuur, duingebied en de Noordzeekust;
- oplevering in overleg.

MEETINSTRUCTIE

Deze woning is ingemeten conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI). De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580 en 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, bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





























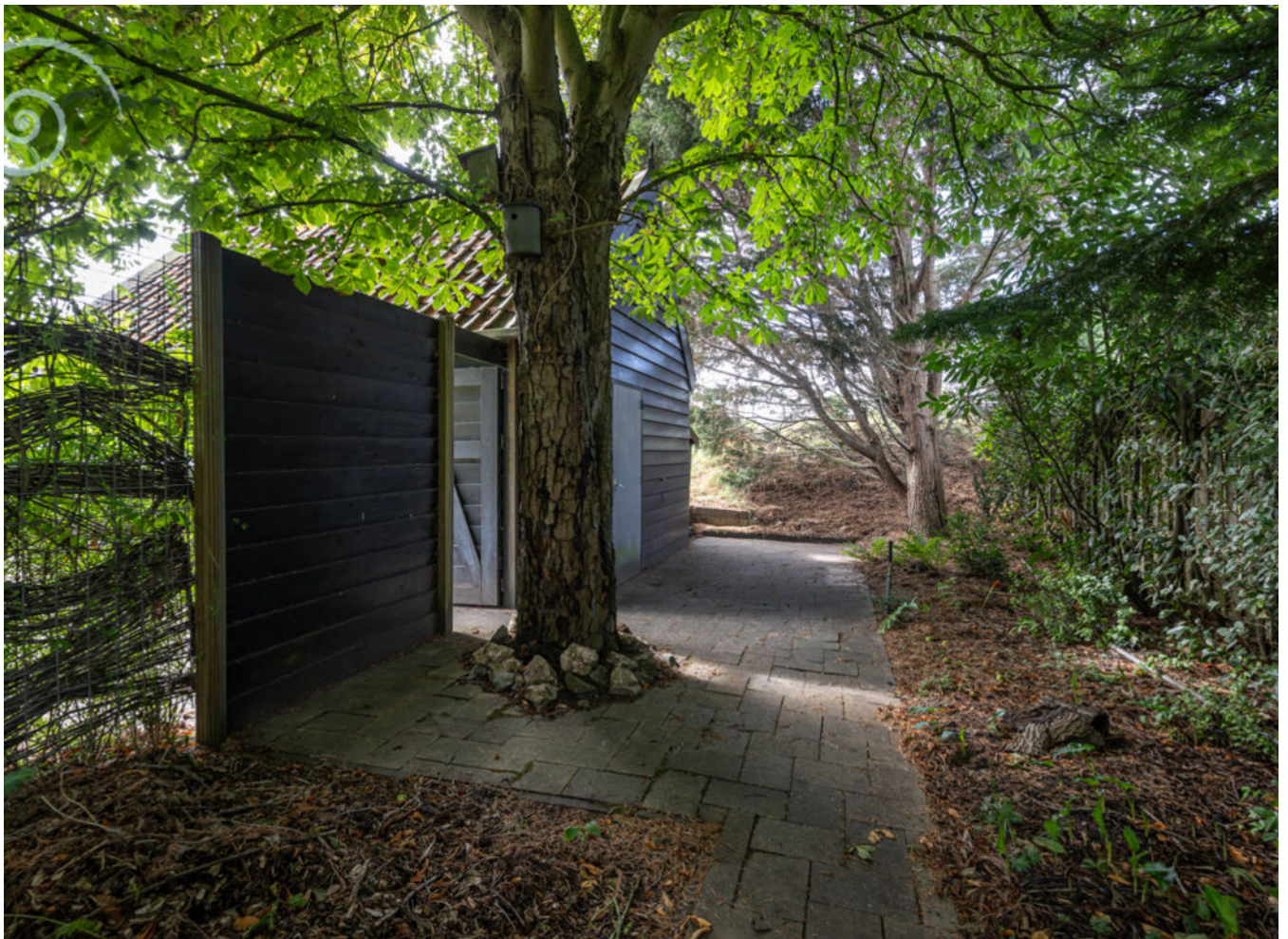




























> Plattegrond



> 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.

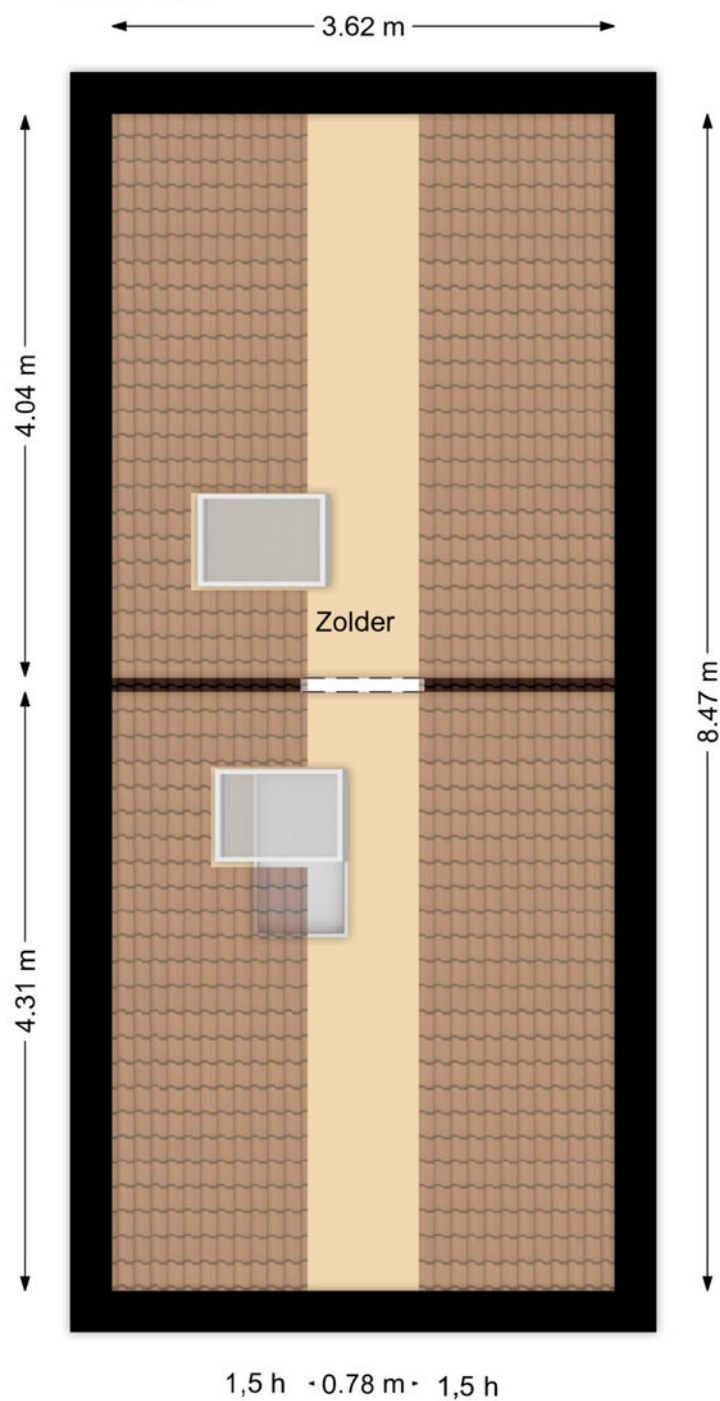
De plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.

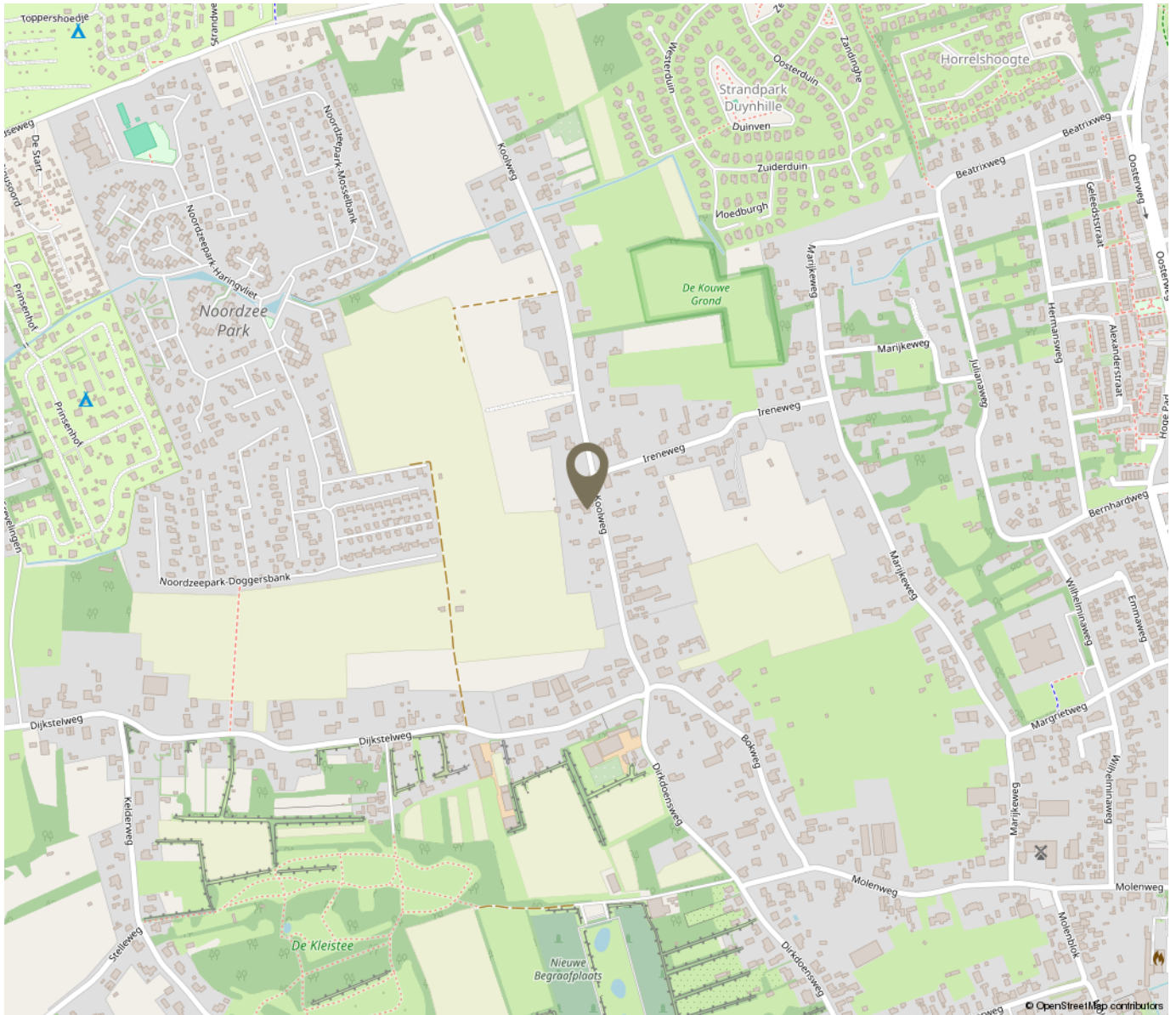


> Plattegrond

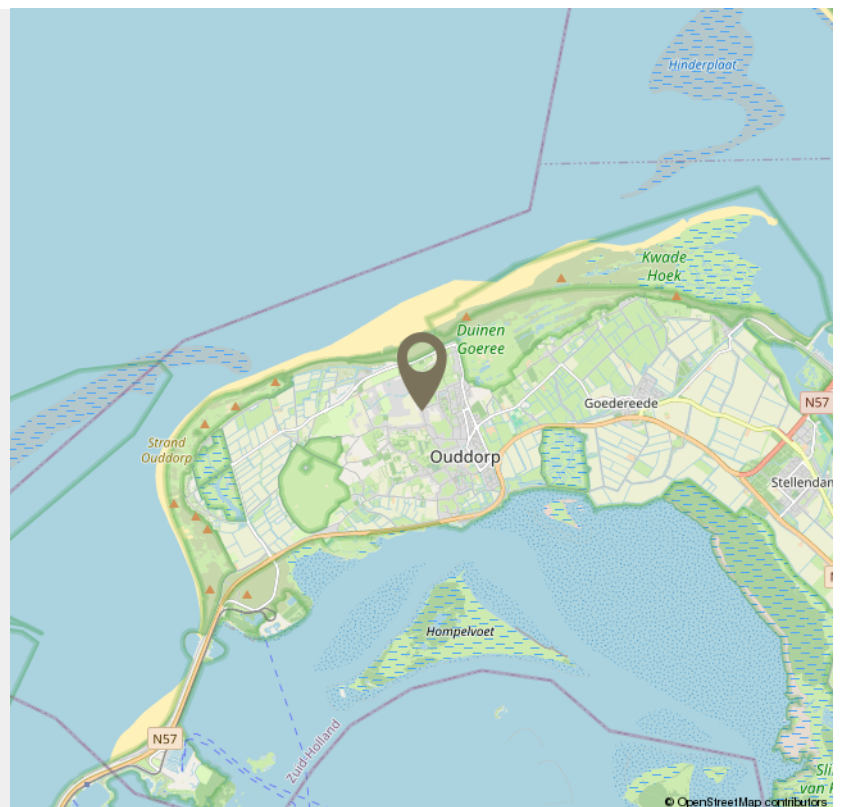
Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

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
info@tanisakershoek.nl

