

TE KOOP



Stellingweg 1, Goedereede

Prijs op aanvraag

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





“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
295 m²

Perceeloppervlakte
3000 m²

Inhoud
1094 m³

Energietabel
A+++

> Omschrijving

STELLINGWEG 1 | GOEDEREDE

Op een uitzonderlijk groene en beschutte locatie in het buitengebied van Goedereede ligt dit tot in detail verbouwde landhuis op ruim 3.000 m² eigen grond.

Een woonomgeving waarin rust, privacy en natuur de hoofdrol spelen, gecombineerd met een niveau van comfort en afwerking dat tot in de kleinste details is doorgevoerd. De woning is aan de achterzijde uitgebreid met een royale slaapvleugel met eigen badkamer, waardoor volledig gelijkvloers wonen mogelijk is.

De afgelopen jaren is met grote aandacht voor kwaliteit geïnvesteerd in het huis en het omliggende erf. Hoogwaardige bouwmaterialen, maatwerkinterieurs, een uitgebalanceerde combinatie van natuursteenlook en walnoten hout en uitgebreide technische voorzieningen vormen samen een bijzonder geheel.

De aanbouw uit 2023 sluit naadloos aan op het oorspronkelijke landhuis en voegt naast ruimte vooral comfort en toekomstbestendigheid toe.

Ook op energetisch gebied is de woning uitzonderlijk compleet uitgevoerd. Het landhuis is geïsoleerd en beschikt over energielabel A+++; een NIBE F2120 lucht/water-warmtepomp, 39 zonnepanelen en een Hanchu ESS-thuisbatterij met een capaciteit van circa 85 kWh en noodstroomvoorziening. Per vertrek kan de temperatuur voor koeling en verwarming afzonderlijk worden geregeld.

Het geheel wordt gecompleteerd door onder meer domotica, een B&O-muziekinstallatie door de gehele woning, alarminstallatie, Delta glasvezel, airconditioning, uitgebreide buitenverlichting en een onzichtbare omheining die bijvoorbeeld voor een hond kan worden gebruikt. Een bijzonder compleet landhuis waar luxe niet nadrukkelijk aanwezig hoeft te zijn om overal voelbaar te zijn.





INDELING

BEGANE GROND

De aankomst bij Stellingweg 1 zet direct de toon. Via de poort bereikt u de ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. Twee auto's kunnen overdekt worden geparkeerd onder de carport, waar tevens een laadpaal aanwezig is.

Vanaf de oprit loopt u naar de overkapte entree van de woning, uitgevoerd met donkere plavuizen voorzien van een elegante marmerlook. De voordeur geeft toegang tot de entreehal, die als centraal verbindend element van het huis is vormgegeven. Ook hier ligt dezelfde hoogwaardige vloer, waardoor direct rust en eenheid in het interieur ontstaat.

Vanuit de hal zijn de verschillende leefruimten bereikbaar. Fraaie taatsdeuren geven toegang tot de woonkeuken, woonkamer en de in 2023 gerealiseerde aanbouw. Verder bevinden zich hier de vaste trap naar de eerste verdieping en de modern uitgevoerde toiletruimte.

WOONKEUKEN

De royale woonkeuken is een sfeervolle leefruimte waarin maatwerk, materiaalgebruik en hoogwaardige apparatuur samenkomen. De keuken van Tieleman is uitgevoerd met lichte houten kastfronten en bestaat uit twee wandopstellingen en een centraal spoeileiland. Het marmeren werkblad vormt een krachtig maar verfijnd contrast met het hout en de donkere plavuizen.

De apparatuur is van een niveau dat aansluit bij de rest van de woning. De keuken beschikt onder meer over een 6-pits Wolf-gasfornuis met bakplaat, twee ovens, afzuigkap, twee koelkasten, koellade, vaatwasmachine, Quooker en geïntegreerd koffieapparaat. Airconditioning en inbouwspots completeren het geheel.

Een geïntegreerde kast biedt plaats aan de uitgebreide groepenkast met krachtstroom, de unit voor de vloerverwarming, waterontharder

en mechanische ventilatie-unit. Techniek is daarmee zorgvuldig uit het zicht gehouden, zonder concessies te doen aan bereikbaarheid en functionaliteit.

WOONKAMER EN SERRE

De woonkamer heeft een geheel eigen karakter. De warme walnoten vloer, de schouw met houthaard en het balkenplafond geven de ruimte een rijke, natuurlijke uitstraling. De twee vaste ramen in het dak zorgen voor extra lichtvoorziening.

Via schuifdeuren staat de woonkamer in verbinding met de aangebouwde serre. Hier komen binnen en buiten op bijzonder fraaie wijze samen. De serre is uitgevoerd met dezelfde donkere plavuizen en zichtbare balken. De vaste dakramen met elektrisch bedienbare zonwering brengen extra daglicht naar binnen en versterken het open karakter. Rondom zorgen glazen harmonicadeuren voor een vrijwel onbelemmerd zicht op het groen; één pui is vast uitgevoerd, terwijl de overige delen kunnen worden opengeschoven. Hierdoor verandert de serre op mooie dagen in een beschutte buitenkamer. Ook deze ruimte beschikt over airconditioning.

AANBOUW – LEVENSLOOPBESTENDIGE SLAAPVLEUGEL

In 2023 is het landhuis aan de achterzijde uitgebreid met een hoogwaardige aanbouw, waarin onder meer een royale slaapkamer, badkamer, walk-in closet en bijkeuken zijn ondergebracht. Hiermee beschikt de woning over een volwaardig woonprogramma op de begane grond.

Vanuit de centrale hal bereikt u de nieuwe vleugel. De tussenhal heeft een deur naar de tuin en beschikt over een volledig op maat gemaakte, verlichte kastenwand voor garderobe en schoenen.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, wederom uitgevoerd met de donkere plavuizen. De ruimte is rondom voorzien van dezelfde maatwerkkasten. Hierin zijn onder meer de aansluitingen voor de wasapparatuur geïntegreerd. Een wastafel is stijlvol opgenomen in een marmeren blad. Daarnaast bevindt zich hier een separate kast



met de warmtepompinstallatie, het boilervat en mechanische ventilatie-unit.

MASTER BEDROOM

De tuingerichte slaapkamer is royaal van opzet en dankzij de vele ramen sterk verbonden met het omliggende groen. De ruimte is open tot in de nok, waardoor een indrukwekkend gevoel van hoogte ontstaat. De walnoten vloer brengt warmte in het interieur en sluit fraai aan op de afwerking van de woonkamer.

De slaapkamer beschikt over airconditioning en een eigen walk-in closet met automatisch geschakelde verlichting en volledig op maat vervaardigde garderobekasten.

Vanuit de walk-in closet is via een vlizotrap de eveneens tot in detail afgewerkte bergzolder bereikbaar. Hier bevinden zich onder meer de omvormer van de zonnepanelen en het airconditioningsysteem ten behoeve van de slaapkamer.

EN-SUITE BADKAMER

Direct vanuit de slaapkamer is de en-suite badkamer toegankelijk. De marmerlook wandafwerking geeft de ruimte een rustige, hotelwaardige uitstraling. De badkamer is voorzien van een royale inloofdouche met Sunshower en infraroodfunctie, een wastafelmeubel met twee waskommen en een douchetoilet.

De begane grond vormt door het consequent doorgevoerde materiaalgebruik één geheel. De chique donkere plavuizen worden gecombineerd met walnotenhouten vloeren in de woonkamer en slaapkamer. De volledige begane grond is voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming.

EERSTE VERDIEPING

De vaste trap in de centrale hal leidt naar de overloop op de eerste verdieping. Aan de achterzijde zorgt een dakkapel voor extra licht en ruimte.

TWEEDE SLAAPKAMER

De tweede slaapkamer is royaal uitgevoerd en beschikt eveneens over een dakkapel. Aan weerszijden bevinden zich schuifkastenwanden voor garderobe en bergruimte. Inbouwspots en airconditioning zorgen voor extra comfort.

Openslaande deuren geven toegang tot het balkon en zorgen voor een fraaie verbinding met buiten.

TWEEDE BADKAMER

De badkamer op deze verdieping is luxe uitgevoerd. Centraal staat het vrijstaande ligbad. Daarnaast beschikt de ruimte over een inloofdouche met regendouche, een wastafelmeubel met dubbele wastafel en een toilet.

Een dakvenster zorgt voor natuurlijk licht en ventilatie. De vloer is uitgevoerd in dezelfde plavuizen als op de begane grond en voorzien van elektrische vloerverwarming. Inbouwspots completeren de verzorgde afwerking.

DERDE SLAAPKAMER

Ook de derde slaapkamer profiteert aan de achterzijde van een dakkapel. Daarnaast beschikt deze kamer over een schuifkastenwand en een dubbel dakvenster, waardoor een aangename en lichte slaap- of werkkamer is ontstaan.

TUIN EN BIJGEBOUW(EN)

Op een perceel van ruim 3.000 m² vormt de tuin een essentieel onderdeel van de woonbeleving. De aanleg is zorgvuldig afgestemd op zowel het landhuis als het omliggende landschap. Gazon, volwassen bomen, struiken en een recent aangelegd centraal perk zorgen voor een groen beeld met verschillende zichtlijnen en verblijfsplekken.



Rondom de glazen serre ligt een royale vlonder, waarmee de overgang tussen woning en tuin op natuurlijke wijze wordt gemaakt. Achter in de tuin is een ruim terras gerealiseerd met een royaal gespannen tentdoek. Een beschutte plek voor lange diners in de buitenlucht, maar ook de plek waar het zwembad met jetstream en de jacuzzi zich bevinden. Het zwembad en de jacuzzi worden beiden apart verwarmd door middel van een eigen warmtepomp.

SCHUUR EN CARPORT

Op het terrein staat een geïsoleerde schuur met aangrenzende carport. De carport is rechtstreeks vanaf de oprit bereikbaar en voorzien van een laadpaal.

De schuur is praktisch verdeeld in meerdere compartimenten en biedt onder meer plaats aan een berging/gereedschapsruimte, hondenhok, tweemaal houtopslag en een eigen sportruimte.

Een afzonderlijk deel is in gebruik als schuur en tevens ingericht voor de technische energievoorzieningen. Hier bevinden zich de Hanchu ESS-thuisbatterij met een capaciteit van circa 85 kWh inclusief noodstroomvoorziening, de omvormer van de zonnepanelen en een meterkast. Buiten achter de schuur bevindt zich de warmtepomp.

TUINHUIS – WELLNESS EN RELAXRUIMTE

Achter in de tuin wacht nog een bijzonder element. Het bestaande tuinhuis is volledig verbouwd en ingericht als zelfstandige relax- en wellnessruimte.

Aan de buitenzijde bevindt zich een buitendouche. De geheel afsluitbare serre met glazen wanden is uitgevoerd met plavuizen en een houtkachel, zodat deze plek niet alleen in de zomer maar ook tijdens koelere dagen een aangename verblijfsruimte vormt.

Aansluitend is er een ruimte met pantry, voorzien van warm en koud water via een doorstroomboiler. Zichtbare balken dragen bij aan de landelijke sfeer. Vanuit deze ruimte bereikt u een halletje met zowel een traditionele sauna als een infraroodsauna.

Het tuinhuis beschikt over elektra, water en elektrische verwarming en vormt daarmee een volwaardige aanvulling op het toch al uitzonderlijk complete woonprogramma.

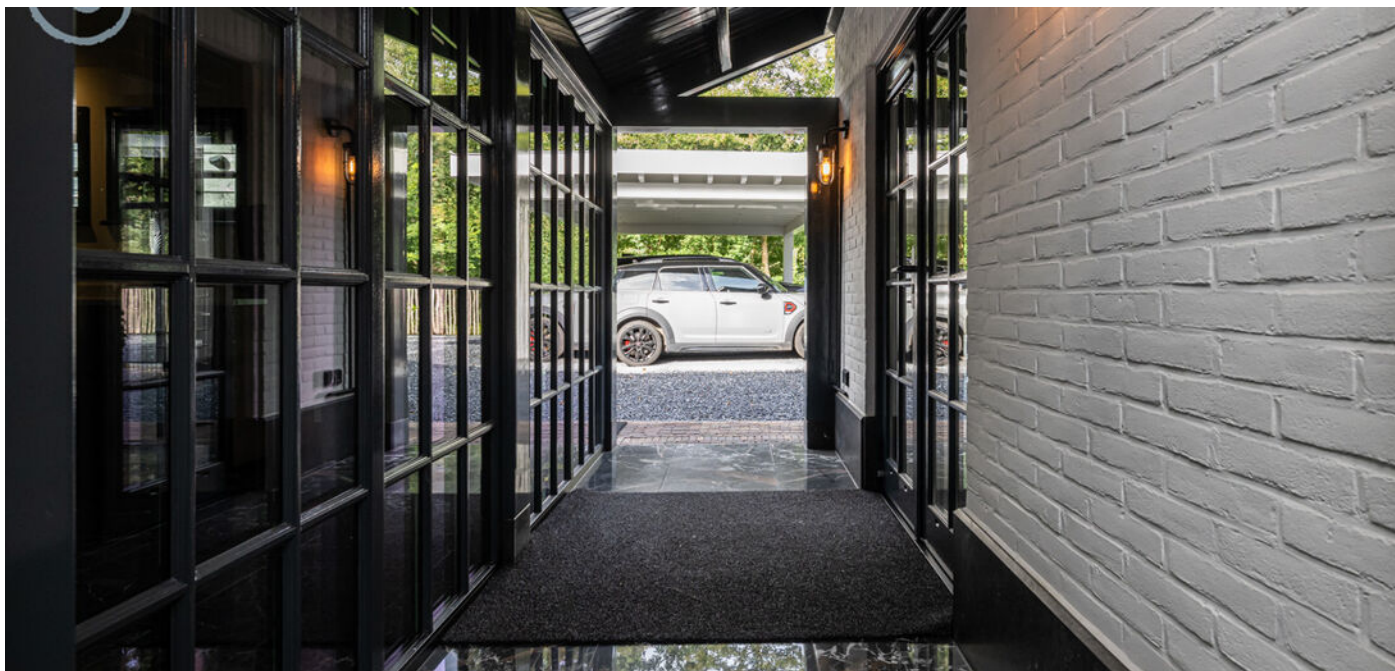
OMGEVING

De ligging in het groene buitengebied van Goedereede is een van de grote kwaliteiten van Stellingweg 1. Hier overheersen ruimte, natuur en privacy, terwijl het karakteristieke Goedereede onderdeel blijft van de directe leefomgeving.

Bijzonder is de ligging nabij natuurgebied Kwade Hoek, onderdeel van de Duinen van Goeree. Dit buitendijkse kustlandschap behoort tot de bijzondere natuurgebieden van de Zuid-Hollandse delta. Zee, wind en getij hebben er nog daadwerkelijk invloed op het landschap. Slikken, schorren, kreken, duinvalleien, strand en jonge duinen wisselen elkaar af en vormen het leefgebied van een grote verscheidenheid aan kust- en watervogels.

De omgeving nodigt uit tot wandelen en fietsen door de duinen en langs de kust. Natuurmonumenten heeft in de Duinen van Goeree verschillende routes uitgezet die onder meer door De Kwade Hoek, langs brede stranden en door bloemrijke duinvalleien voeren.

Het contrast maakt deze locatie bijzonder: thuis woont u volledig omsloten door het groen op een eigen terrein van ruim 3.000 m², terwijl daarbuiten het open kustlandschap van Goeree wacht. Een woonomgeving voor wie privacy en natuur niet als luxe toevoegingen beschouwt, maar als wezenlijk onderdeel van het dagelijks leven.



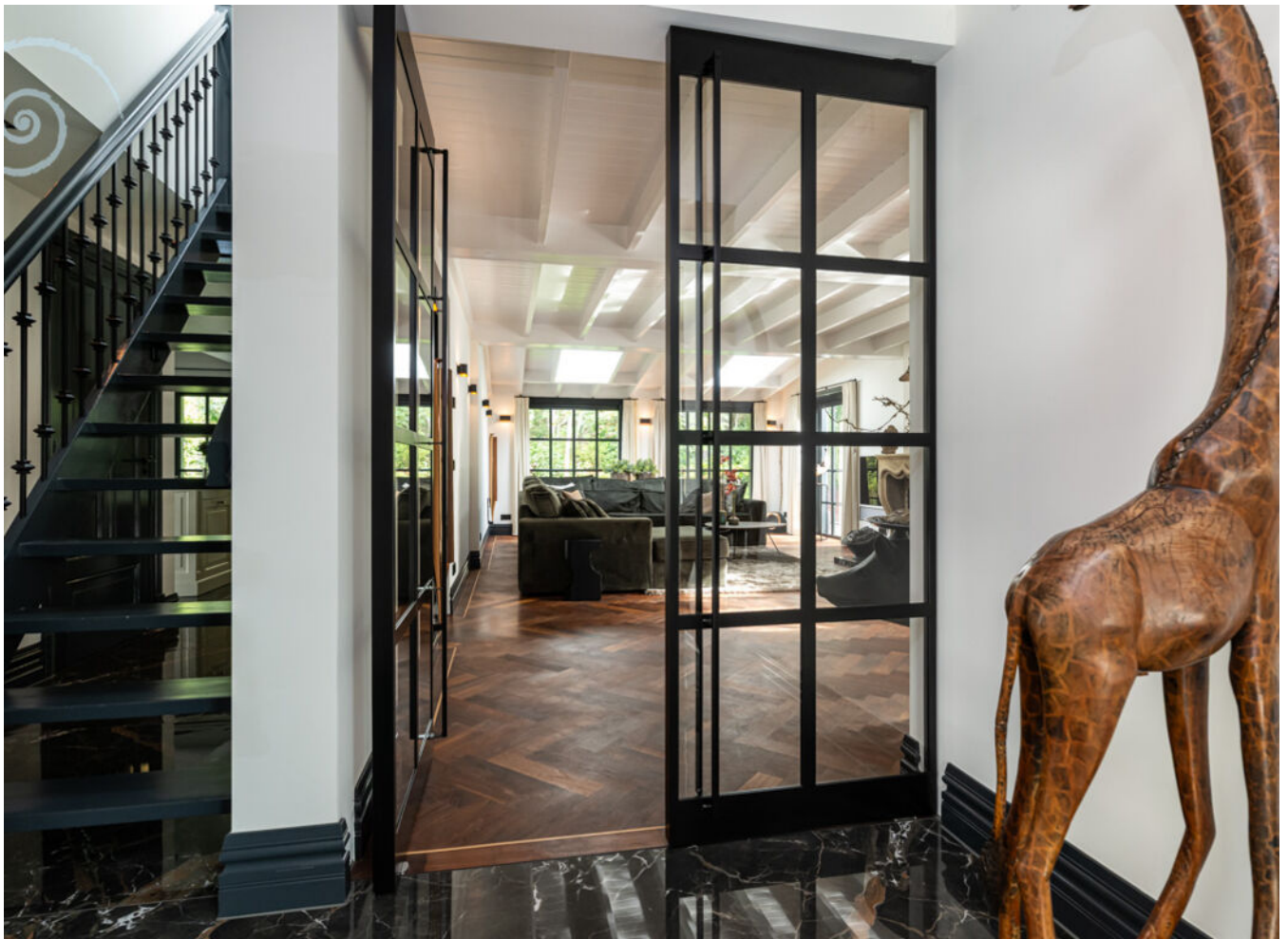
ALGEMENE KENMERKEN

- vrijstaand en hoogwaardig verbouwd landhuis op ruim 3.000 m² eigen grond;
- bijzonder groene en beschutte ligging in het buitengebied van Goedereede, nabij
- natuurgebied De Kwade Hoek;
- geheel gerenoveerd en gemoderniseerd en vergroot met serre en dakkapellen in 2020
- aanbouw uit 2023 met royale slaapkamer, walk-in closet en en-suite badkamer, waardoor levensloopbestendig wonen mogelijk is;
- in totaal drie slaapkamers en twee luxe badkamers;
- hoogwaardige afwerking met luxe materialen, maatwerkinterieur en uitgebreide domotica;
- volledige begane grond voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming;
- verwarming en koeling per vertrek afzonderlijk regelbaar;
- energielabel A+++, NIBE lucht/water-warmtepomp, 39 zonnepanelen en Hanchu ESS-thuisbatterij van circa 85 kWh met noodstroomvoorziening;
- ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, carport voor twee auto's en laadpaal;
- fraai aangelegde tuin met royale terrassen, zwembad met jetstream en jacuzzi;
- geïsoleerde schuur met onder meer bergingen en sportruimte;
- wellness-tuinhuis met glazen serre, houtkachel, buitendouche, traditionele sauna en infraroodsauna;
- B&O-muziekinstallatie, alarminstallatie en Delta glasvezel aanwezig;
- oplevering in overleg.

MEETINSTRUCTIE

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige meetmethode 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.



































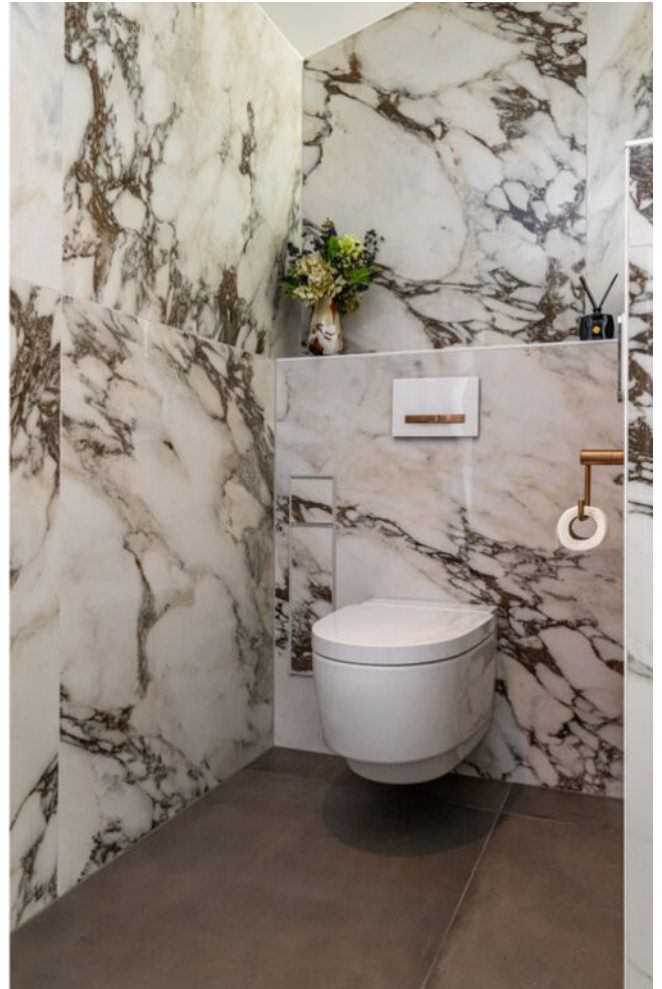








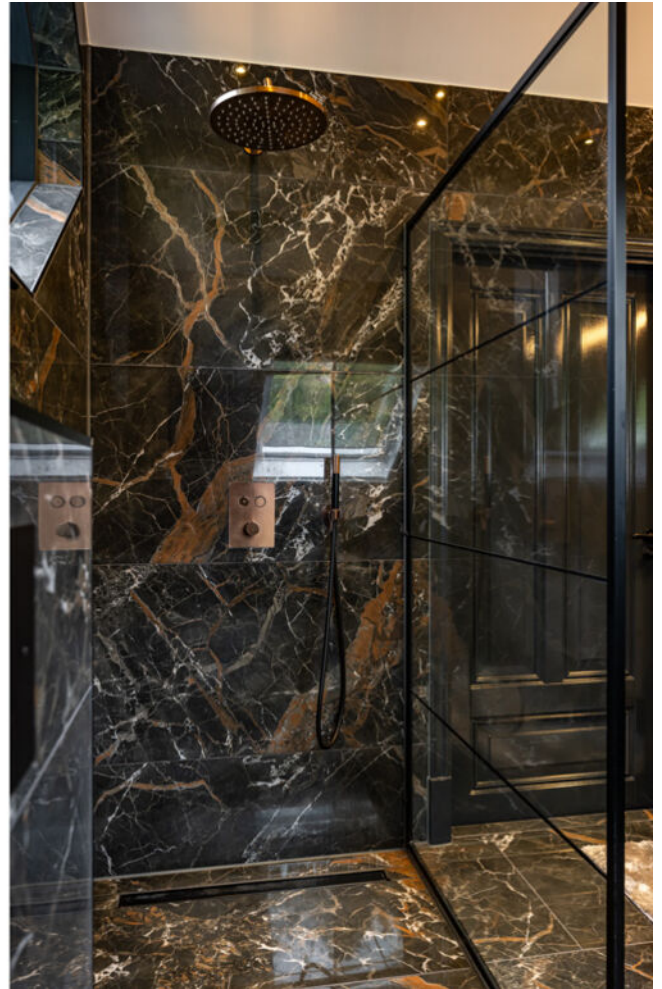
















































> Plattegrond

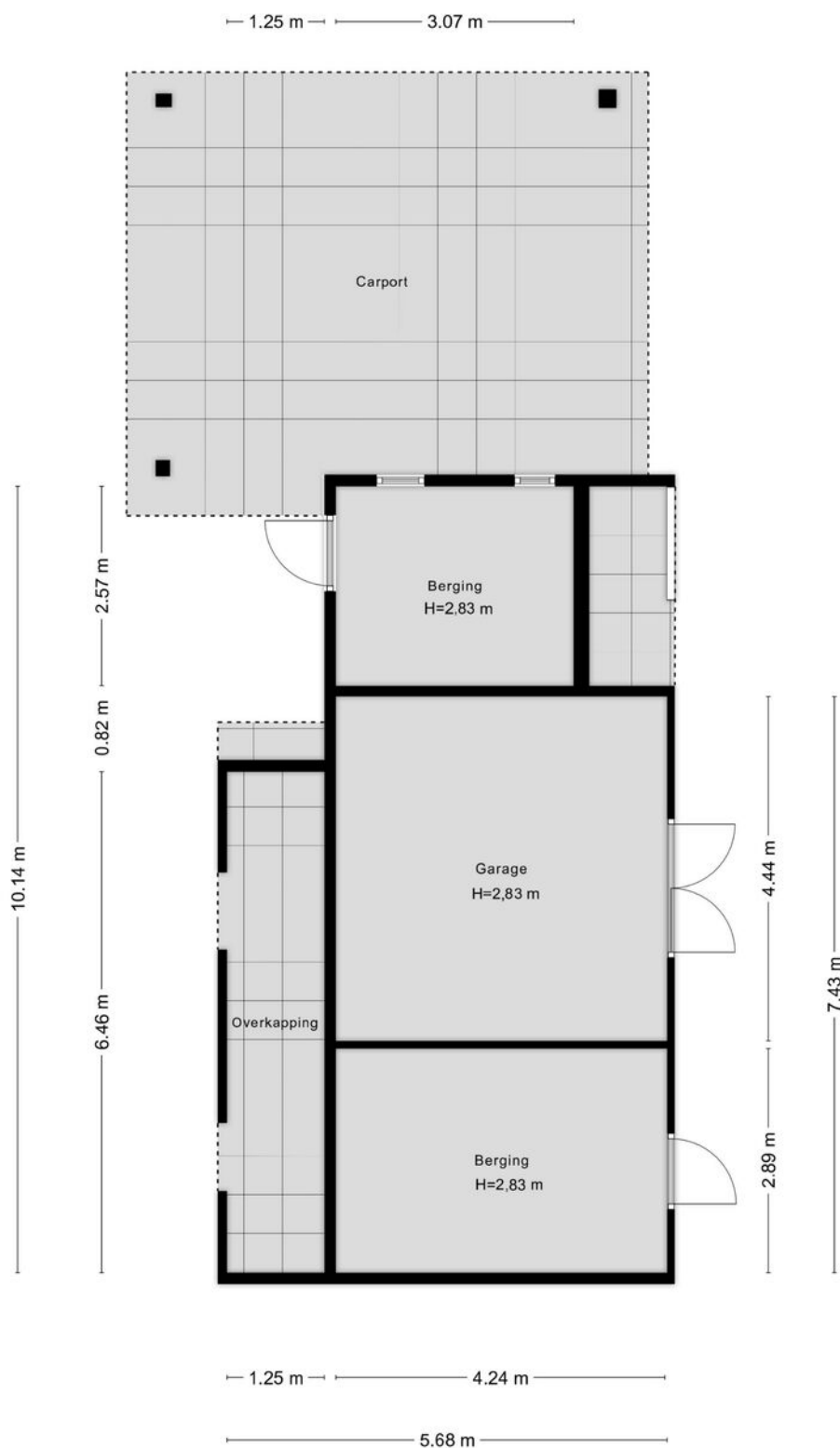


> Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond



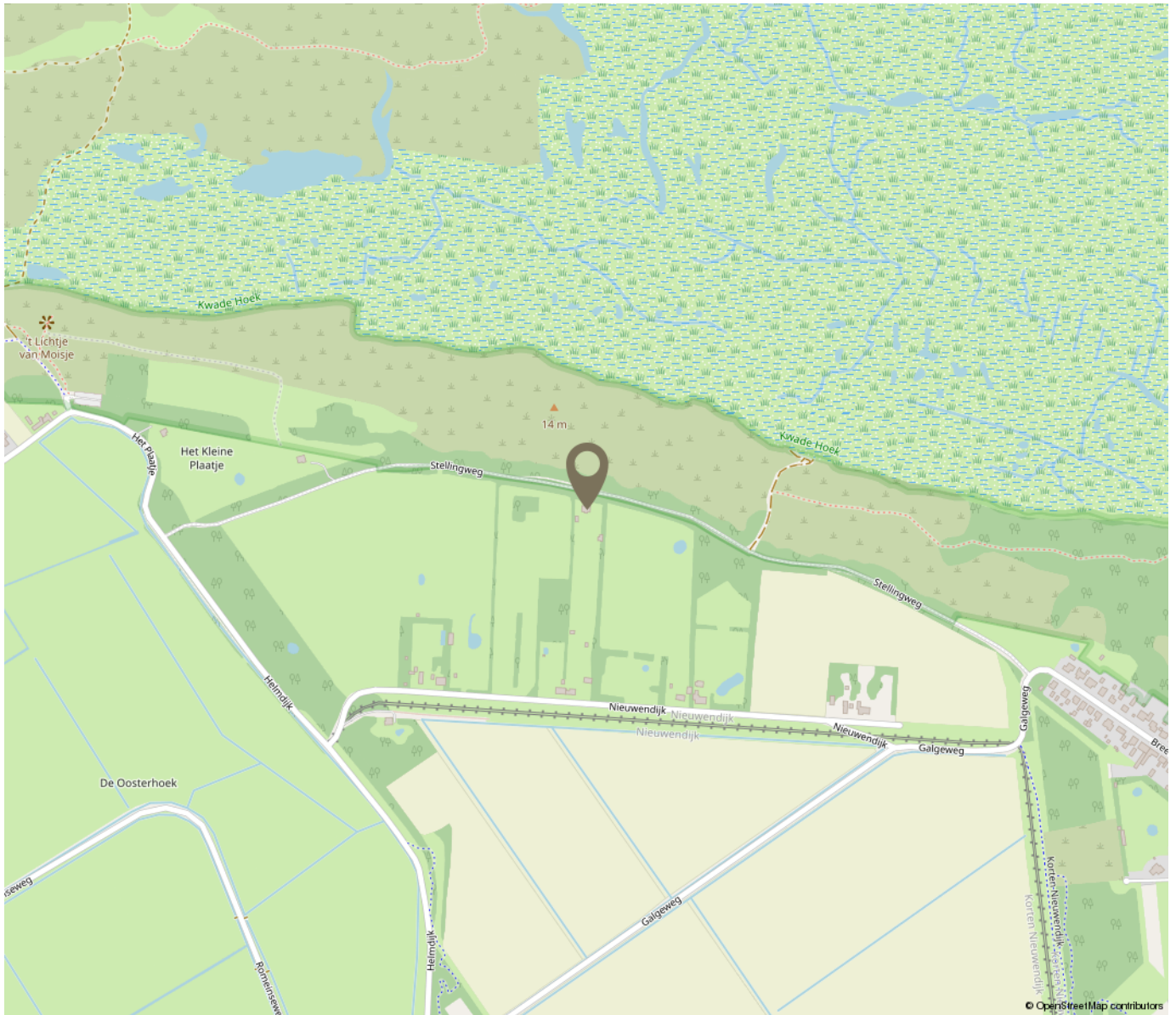
> Plattegrond



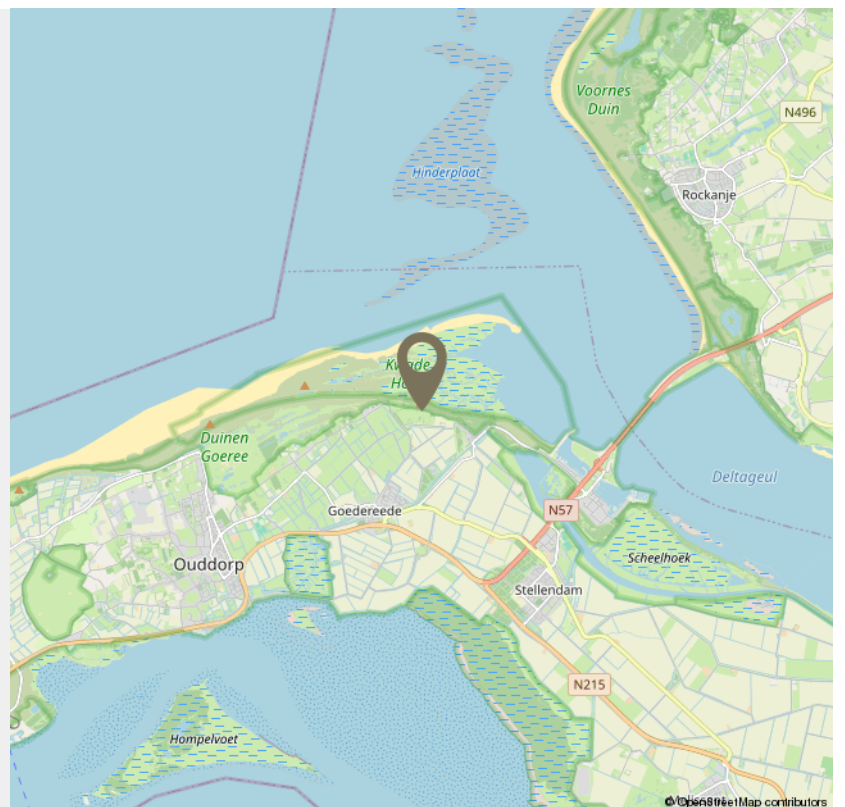
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond





*“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

