



Vraagprijs  
€ 298.000 k.k.

**15**

**WILHELMINASTRAAT**

**OOLTGENSPLAAT**

# OVER DE WONING

Soms, heel soms kom je iets aparts tegen. Op zoek naar een instapklare 2-1 kap woning die met liefde is gemoderniseerd en zelfs beschikt over een A-label?

Het kan nu allemaal nu Wilhelminastraat 15 Ooltgensplaat te koop staat.

De woning is geheel gemoderniseerd aan de eisen van deze tijd en is naast de heerlijke ruime

woonkamer voorzien van een woonkeuken, een bijkeuken en een luxe badkamer op de begane grond.

Op de eerste verdieping zijn nog 2 slaapkamers beschikbaar. Optie tot realiseren extra slaapkamer begane grond aanwezig.

De geïsoleerde berging met de overdekte lounge is de "kers" op de taart.

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**ENERGIELABEL:**  
A

**BOUWJAAR:**  
1923

**WOONOPPERVLAKTE:**  
109 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
401 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKE:**  
218 m<sup>2</sup>



De 12 zonnepanelen en de lucht/warmtepomp maken de gehele woning energiezuinig, gas-loos wonen en duurzaam zoals het hoort.

Kortom, het beste van twee werelden, een woning voorzien van alle gemak en comfort en dit alles gecombineerd met een heerlijke tuin op het Zuidoosten waar u heerlijk kunt genieten in alle rust en privacy.

De 12 zonnepanelen en de lucht/warmtepomp maken de gehele woning energiezuinig, gas-loos wonen en duurzaam zoals het hoort.

Kortom, het beste van twee werelden, een woning voorzien van alle gemak en comfort en dit alles gecombineerd met een heerlijke tuin op het Zuidoosten waar u heerlijk kunt genieten in alle rust en privacy.

# OMSCHRIJVING

## Indeling:

### Begane grond:

**Hal** (4.10mx1.80) met garderobe, meterkast, provisiekast. Toegang tot ruime woonkamer.

**Woonkamer** voorzijde (6.52mx4.20m) verbonden met eetgedeelte (3.10mx1.80m), ruime keuken (4.20mx3.15m), openslaande deuren naar de tuin.

**Moderne luxe keuken** voorzien van kunststof aanrechtblad, keramische kookplaat met afzuigkap, 1,5 spoelbak, vaatwasser, oven, combi/oven-magnetron, koelkast met diepvrieslades.

Opvallend is de heerlijke lichtinval.

Toegang tot bijkeuken, toilet, badkamer en technische ruimte.

**Bijkeuken** (6.60mx1.80m), opstelplaats witgoed-aansluitingen. Technische ruimte met opstelplaats warmtepomp en boiler (200liter), mv. Vanuit bijkeuken toegang tot achtertuin.

**Toilet** (1.85mx1.30m) met fonteintje en separaat urinoir, tegelwerk tot plafond.

**Luxe badkamer** voorzien van ligbad met jet-streams, inloop-douche met stort- en handdouche, thermostatische d/m kraan, luxe wastafelmeubel, design-radiator en tegelwerk tot plafond, vloerverwarming.

Deze badkamer mag er beslist zijn!

## 1e verdieping:

Overloop, 2 slaapkamers, bergruimte onder knie-schot.

**Slaapkamer 1** (7.10mx3.15m), met bergkast, dakkapel voorzijde, velux-raam achterzijde, bergruimte onder knie-schot. Airco.

**Slaapkamer 2** (3.05mx2.40m), Velux-dakraam.

## Tuin:

De achtertuin ligt op het Zuidoosten (14.00mx6.75m) en is voorzien van fraaie onderhoudsarme bestrating. Degelijke erfafscheidingen, buitenverlichting, 220-V-aansluiting. De tuin is via een zijpoort eveneens bereikbaar.

**Berging** (ca.16m<sup>2</sup>), volledig geïsoleerd, houten kozijnen met dubbel glas, voorzien van 220V, krachtstroom, tv-aansluiting, internet-aansluiting, pantry met spoelbak, close-in boiler, extra witgoed-aansluiting, omvormer zonnepanelen. Overdekte lounge (2.95mx3.85m) met terrasverwarming, tv-aansluiting.

Dit is pas genieten!

## Disclaimer:

De inhoud is met de meeste zorg door LiVastGO samengesteld. Voor eventuele onjuistheden c.q. onvolkomenheden sluit LiVastGO iedere vorm van aansprakelijkheid uit. Evenmin kunnen er rechten aan worden ontleend.





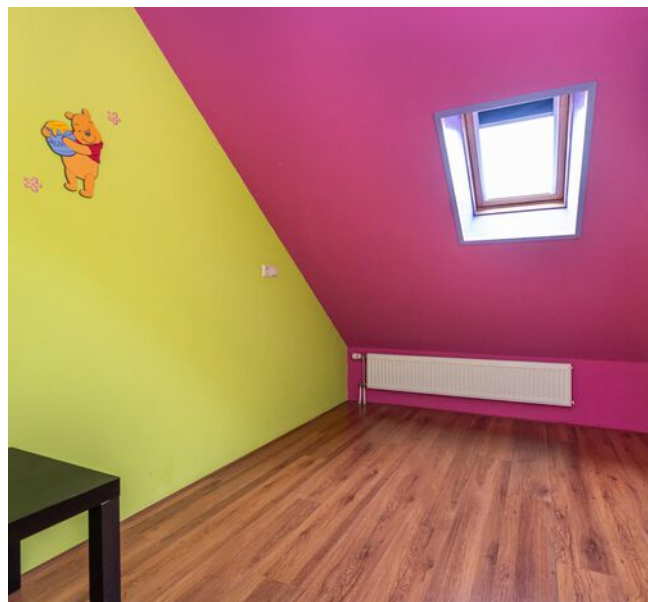
# Keuken









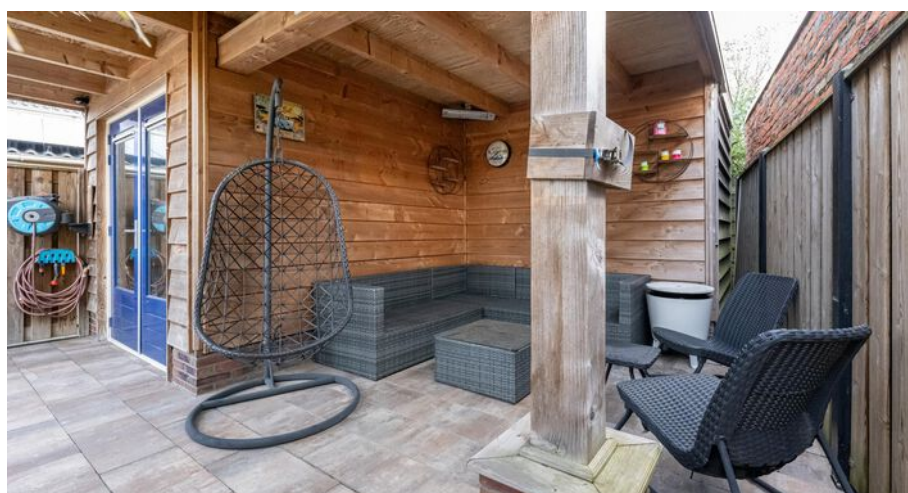


1e  
verdieping



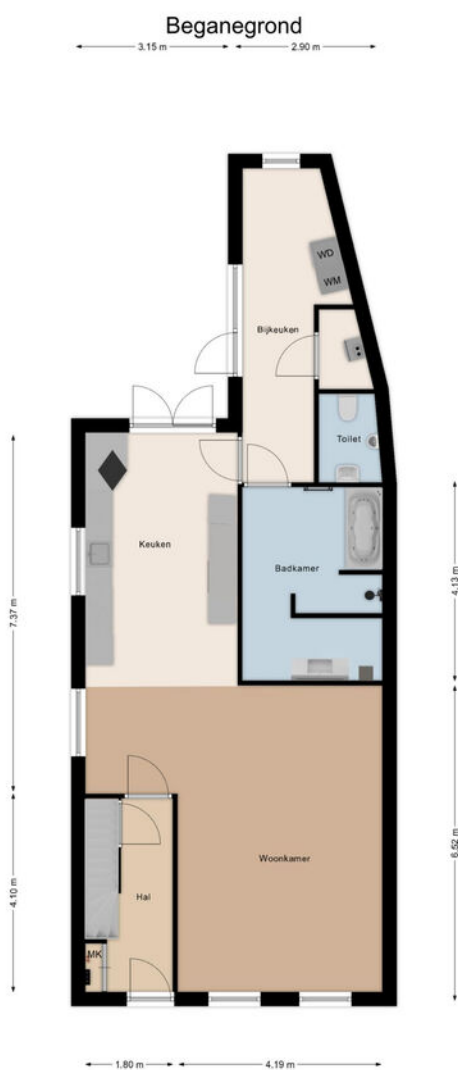


Tuin

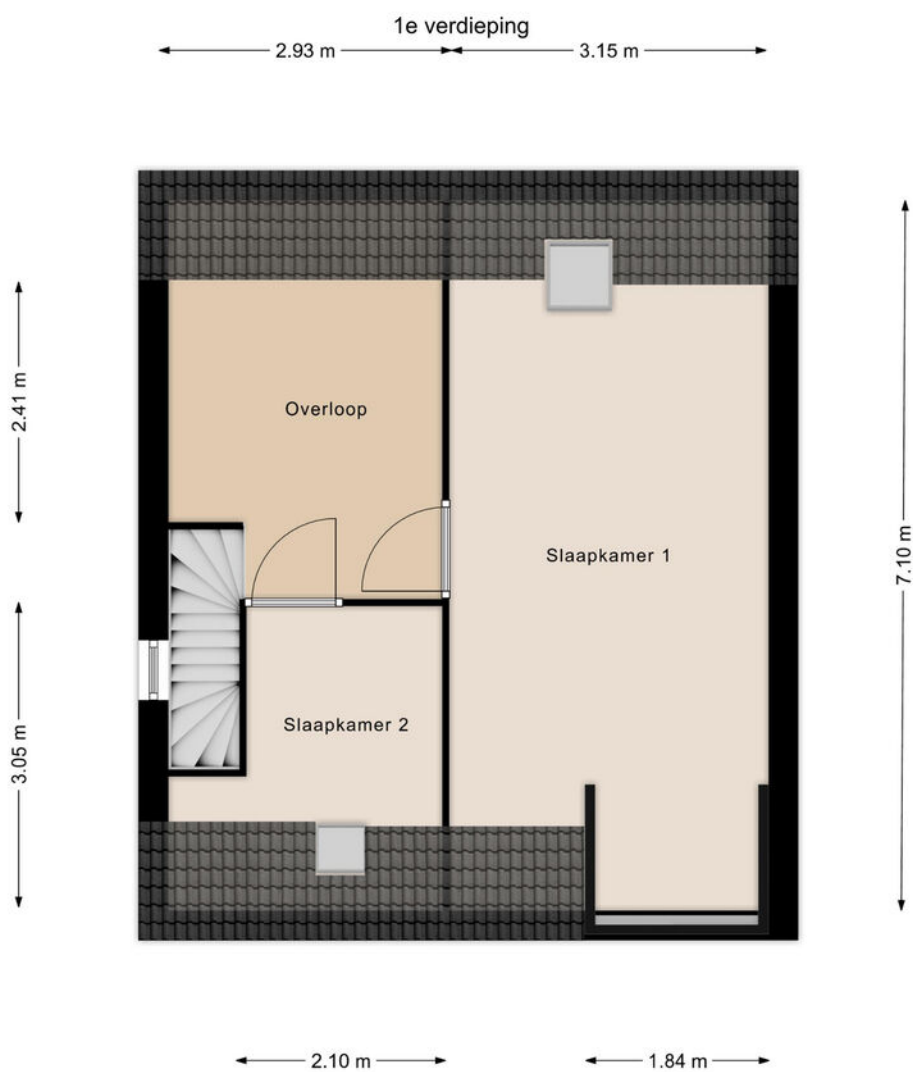




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 111




0 5 10 15 20 25m

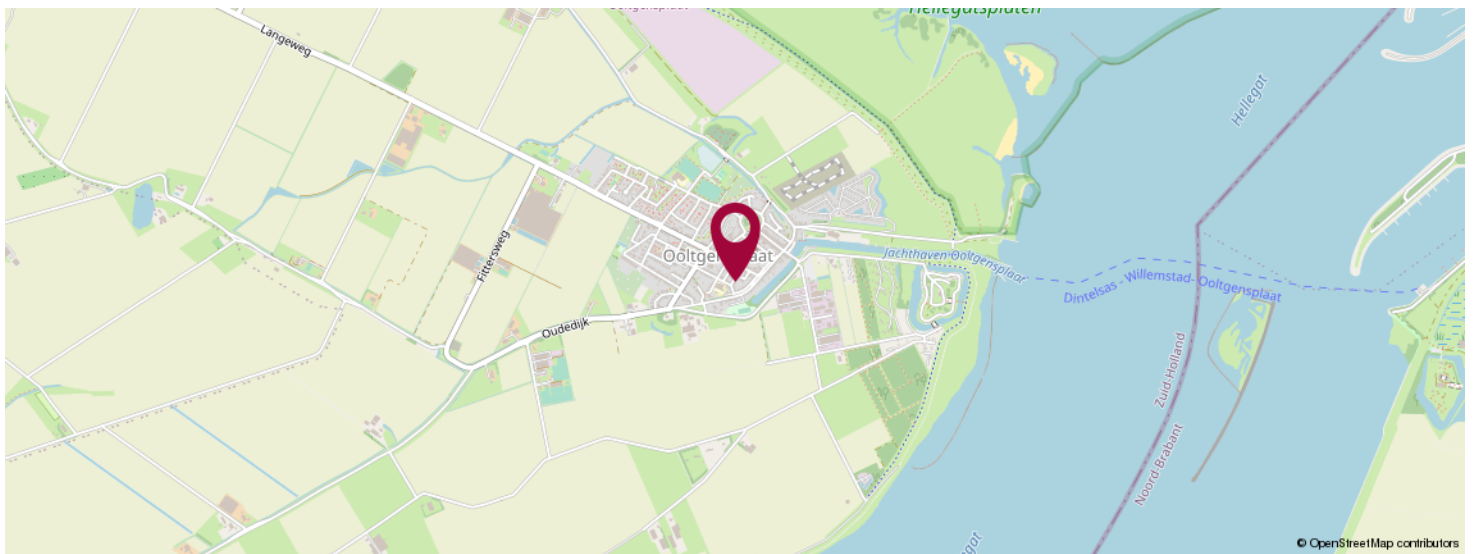
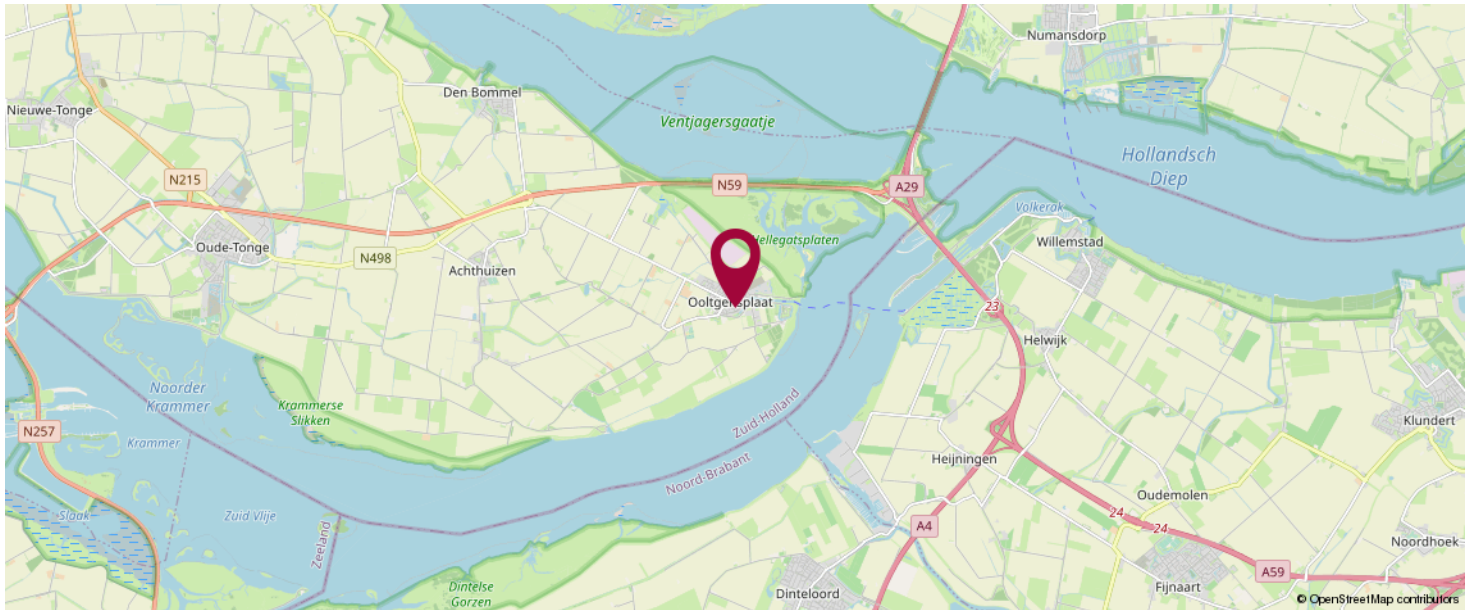
12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Ooltgensplaat
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	A
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2317
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 november 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

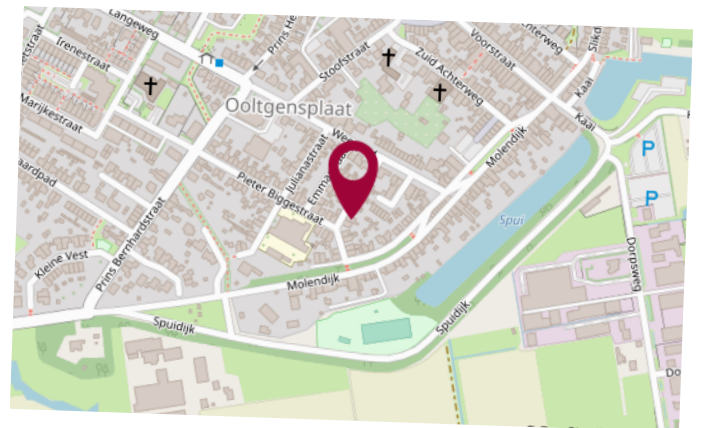
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**





**LiVastGO**  
Hoflaan 69  
3241 GK, Middelharnis

0187 84 92 28  
info@livastgo.nl  
www.livastgo.nl



## OVER ONS

LiVastGO, uw vernieuwende makelaar van Goeree-Overflakkee e.o. !  
LiVastGO makelaardij is sinds 2014 actief op Goeree-Overflakkee. Wij zijn een full-service makelaarskantoor met korte lijnen en persoonlijk contact. Ons kantoor aan de Hoflaan 69 Middelharnis is mooi centraal gelegen en goed bereikbaar voor de klant. Eerlijkheid, duidelijkheid en betrokkenheid zijn onze kernwaarden. Onze klanten waarderen ons met een gemiddelde van een 9,7 (Wie is de beste makelaar). Hier zijn we best trots op.

Met ruim dertig jaar ervaring in het vastgoed heeft Ton van der Linden als makelaar veel bouwkundige en juridische kennis in huis. Samenwerken doe je echter niet alleen. Dineke zijn vrouw is zijn rechterhand, als commercieel medewerker binnendienst is zij de onmisbare kracht achter de schermen. Kwaliteit staat bij haar voorop en zij zet graag een stap extra om de klant tevreden te stellen.

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
- Losse staLampen op dressoir gaan mee	X			
- Hanglamp boven eettafel				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Legplanken woonkamer	X			
- Dressoir, TV-meubel, TVkast, Salon tafel en eettafel			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- Droogloopmatten	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessories, te weten				
- Losse Keukenaccessories		X		
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
- Urinoir	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- jacuzzi/whirlpool	X			
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- Kast hoog + spiegel met licht	X			
- Legplanken	X			
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne	X			
Brievenbus				X
Kluis	X			
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
- Close in boiler	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Lichtslang onder veranda	X			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
Heather onder veranda	X			
Close in boiler in schuur	X			
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Kunstgras	X			
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

[https://webpace.yisual.com/  
wilhelminastraat15](https://webpace.yisual.com/wilhelminastraat15)

**LiVastGO**  
ga voor beter!

Wilhelminastraat 15, Ooltgensplaat



**SCAN DEZE CODE EN BEKIJK  
DE WONING OP JE MOBIEL!**



# INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend  
contact met ons op!

**LiVastGO**

Hoflaan 69

3241 GK, Middelhamis

0187 84 92 28

[info@livastgo.nl](mailto:info@livastgo.nl)

[www.livastgo.nl](http://www.livastgo.nl)

**LiVastGO**  
ga voor beter!