

Zuidzijde 113

2977 XD Goudriaan

Vraagprijs € 525.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Geschakelde woning
Woonoppervlakte	100 m²
Perceeloppervlakte	691 m²
Inhoud	357 m³
Bouwjaar	1901
Tuin	Landelijk wonen met vrij uitzicht, royale kavel, parkeren eigen terrein
Schuur	Vrijstaande houten schuur van 22 m2, met overkapping / veranda
Verwarming	CV-combiketel Remeha HR CW5 2017, gashaard, vloerverwarming badkamer
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas, volledig geïsoleerd
	Energie label A

Vrij gelegen op een royaal perceel van maar liefst 691 m², volledig gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamde woning genaamd 't Fort, met grote vrijstaande schuur met overkapping

De woning aan de Zuidzijde 113 in Goudriaan is werkelijk een uniek aanbod. De geschakelde woning is gelegen in een gebouw met 3 woningen en het geheel is gebouwd omstreeks 1901.

De huidige eigenaar heeft de woning gekocht in 2017 en in de jaren daarna volledig verbouwd. Er is een deel gedaan door de eigenaar zelf en aannemer Anton de Bruijn heeft het grootste deel verbouwd. Werkelijk alles is aangepakt en vernieuwd in een stijl die veel kopers zal aanspreken. Eigenlijk zijn alleen de buitenmuren en een aantal dragende binnenmuren blijven staan. De schuur met veranda, blokhut zijn volledig nieuw gebouwd. Er zijn aanzienlijke investeringen gedaan, die jij als koper niet meer hoeft te doen!

Belangrijk in deze tijd is ook verduurzaming. Dit bespaart je aanzienlijk in je stookkosten én het verzorgt je wooncomfort aanzienlijk! De gehele woning is geïsoleerd (begane grond vloer), gevels met voorzetwanden, een nieuwe rieten kap met daaronder isolatie en nieuwe hardhouten kozijnen met HR++ glas. Dit in combinatie met een nieuwe hoog rendement CV-ketel, resulteert in een energielabel A.

We hebben duidelijke plattegronden laten maken van de indeling van woning en schuur. Tevens mooie (lucht)foto's om je een uitstekende indruk te geven van dit unieke aanbod. Bekijk de informatie nog eens goed en we nodigen je graag uit om dit aanbod te komen bezichtigen!

- Royale kavel van maar liefst 691 m²
- Recht van overpad voor aangrenzende burelen
- Vrij wonen in het landelijke en gemoedelijke Goudriaan
- Volledig gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamde
- Karakteristieke details
- Metselwerk gevels IJsselsteentjes / Douglas houten delen potdekselwerk
- Woonoppervlakte circa 100 m²
- Woonkamer, woonkeuken en eetkamer in opkamer
- Wasruimte begane grond
- 3 slaapkamers
- Badkamer begane grond en 2e badkamer 1e verdieping
- Nieuwe hardhouten kozijnen (type draai-kiep) met HR++ glas (2021)
- Nieuwe vloer, wand- en plafondafwerkingen
- Nieuwe paneeldeuren met deurbeslag
- Volledig geïsoleerd (vloer, gevels, dak en HR++ glas)
- Energietabel A
- Nieuwe elektrische installatie (bedrading, schakelmateriaal en groepenkast), tevens 3-fasen
- Nieuwe HR CV-combiketel
- Nieuwe rieten kap (2021)
- Riolering volledig vernieuwd
- Vrijstaande schuur van 3,23 x 6,80 = 22 m², met grote overkapping

BEGANE GROND

Entree / hal

- Overdekte entree met kast aan de buitenzijde (met daarin gasmeter)
- Binnenkomst in de keuken
- Door de gehele woning nieuwe binnendeuren alsmede de voordeur

BEGANE GROND

Keuken – circa 16 m²

- Nieuwe keuken (2022, bij Huisman uit Alblasterdam)
- Trendy zwarte keuken, met houtnerf
- Voorzien van uitgebreide inbouwapparatuur van Bosch
- Inductie kookplaat met vlakscherm afzuiger (naar buiten via koof)
- Grote koelkast
- Vaatwasser
- Magnetron
- Oven
- Spoelbak
- Grenen houten vloer
- Balkenplafond
- Raam met zicht op de schuur
- Trapkast bij trapopgang naar opkamer / eetkamer

Wasruimte / kast in keuken – circa 2 m²

- Ruimte is nog voorzien van de oude tegels
- Opstelplaats wasmachine / droger (op aparte groep)
- CV-combiketel
- Mechanische ventilatie unit
- Bergruimte

Woonkamer – circa 17 m²

- Woonkamer met zicht op de tuin
- Gashaard
- Balkenplafond
- Grenen houten vloer

Opkamer / eetkamer – circa 16 m²

- Aparte eetkamer, gelegen in voormalig opkamer
- Raam met zicht op de tuin

Badkamer I – circa 7 m²

- Nieuwe badkamer (2018)
- Moderne en keurige badkamer, grijs / wit tegelwerk
- Ruime badkamer
- Inloopdouche met thermostaatkraan en regen- en handdouche
- Toilet (wandcloset)
- Houten meubel met wastafel
- Inbouwspots in plafond
- Vloerverwarming badkamer (via CV)
- Mechanische ventilatie

1E VERDIEPING

Gehele 1e verdieping is verbouwd en nieuw ingedeeld in 2021 door aannemer Anton de Bruijn. Niet alleen de binnenzijde, maar ook direct het gehele dak vernieuwd. Fraai dakbeschot met houten delen in combinatie met spant in het zicht

Slaapkamer I – circa 16 m²

- Vaste inbouwkasten
- Dakraam westzijde en raam in gevel noordzijde
- Karakteristieke details met houten spant in het zicht

1E VERDIEPING

Slaapkamer II – circa 7 m²

- Dakraam
- Luik naar bergruimte

Slaapkamer III – circa 6 m²

- Dakraam

Badkamer II – circa 4 m²

- Nieuwe badkamer 2022
- Hoekbad
- Toilet (wandcloset)
- Wastafelmeubel
- Mechanische ventilatie

TUIN

-Kavel van maar liefst 691 m² / kadaster D 309

- Vrij en landelijk wonen in Goudriaan
- Mooi en goed ingedeelde kavel, sfeervol aangelegd met deels grind en gazon afgezet met schapenhek
- Toegang via Zuidzijde over perceel van nr 111
- Recht van overpad voor aangrenzende burens (2 kanten op langs de woning) naar nr 112 en 114
- Deels nieuwe beschoeiing (2022)
- Parkeerplaatsen op eigen terrein (2019)
- Fietsenberging (2024)
- Verlichting in tuin / oprijlaan / pad

Schuur – circa 22 m²

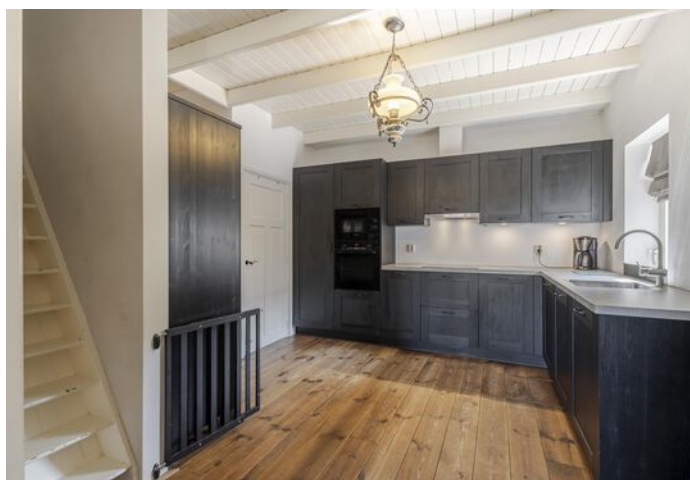
- Nieuwe schuur van Douglas (2020)
- Betonvloer was reeds aanwezig
- Schuur ingedeeld met ruimte van 17 m² en aparte berging van 5 m²
- Voorzien van heerlijke overkapping / veranda van circa 29 m²
- Bergruimte / zolder in de schuine kap
- Niet geïsoleerd
- Plaats voor bijvoorbeeld een extra vriezer
- Keukenblokje RVS look met 2 laden (blijft achter)
- Stromend water in metalen kast met daaronder opvangtankje (niet aangesloten op riool)

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar omstreeks 1901
- Volledig gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamd
- Traditioneel gebouwd
- Vloeren: betonvloer begane grond (geïsoleerd met 4 cm XPS in 2017 / 2018, isolatie op de betonvloer, onder de grenen vloer) met, 1e verdieping houten balklagen met underlayment (tussenvloer 1e verdieping ook geïsoleerd)
- Gevels: metselwerk gevels IJsselsteentjes / Douglas houten delen potdekselwerk
- Dak: houten kapconstructie met onderschoten rieten dak (2021)
- Kozijnen: nieuwe hardhouten kozijnen (type draai-kiep), met HR++ glas
- Elektra: elektrische installatie volledig vernieuwd (bedrading, schakelmateriaal en meterkast), 3-fasen aansluiting aanwezig.
- Glasvezel aanwezig
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Remeha HR CW5 (2017), gashaard woonkamer, vloerverwarming badkamer
- Mechanische ventilatie
- Isolatie: vloerisolatie, gevels met voorzetwanden, dakisolatie (onder onderschoten rieten kap, circa 17 cm) en HR++ glas
- Energie label A
- Riolering volledig vernieuwd (in de woning vanaf de voordeur)
- Slimme meters gas en elektra
- Woonoppervlakte circa 100 m²
- Externe bergruimte circa 27 m² (schuur en fietsenberging)
- Inhoud woning circa 357 m³
- Goed onderhouden en keurig verzorgde woning!



*"Sfeervolle woonkamer
met gashaard, grenen
vloer en balkenplafond,
stijlvolle keuken,
wasruimte met CV"*

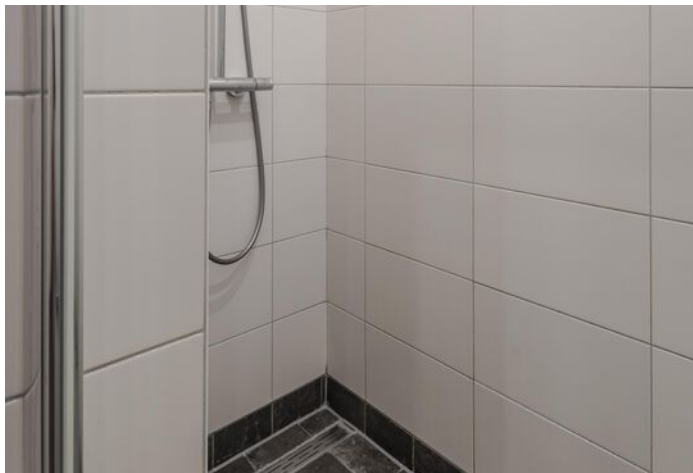
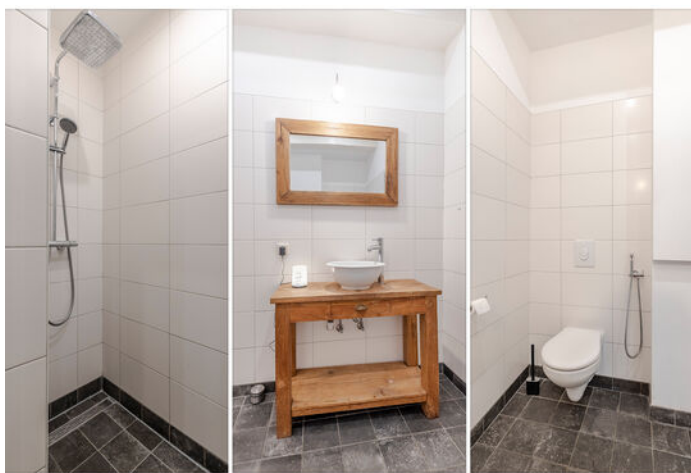








*"Eetkamer in de opkamer,
badkamer I begane grond
met inloopdouche, toilet,
wastafelmeubel, mv en
vloerverwarming"*

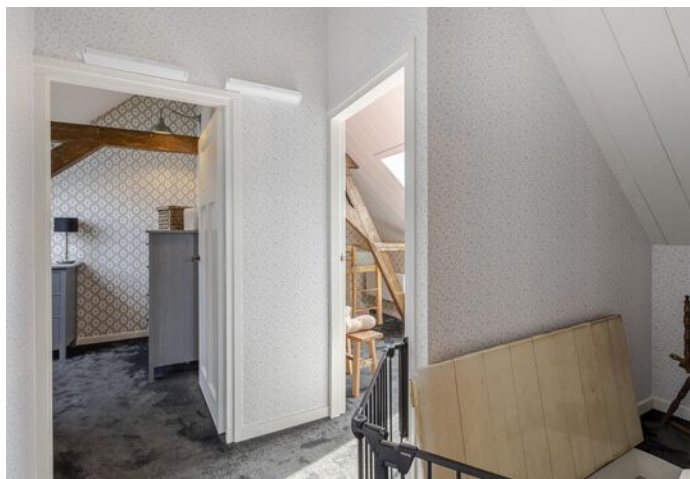








"Trapopgang, 3 slaapkamers op de 1e verdieping, gerenoveerd in 2021 door aannemer Anton de Bruijn"

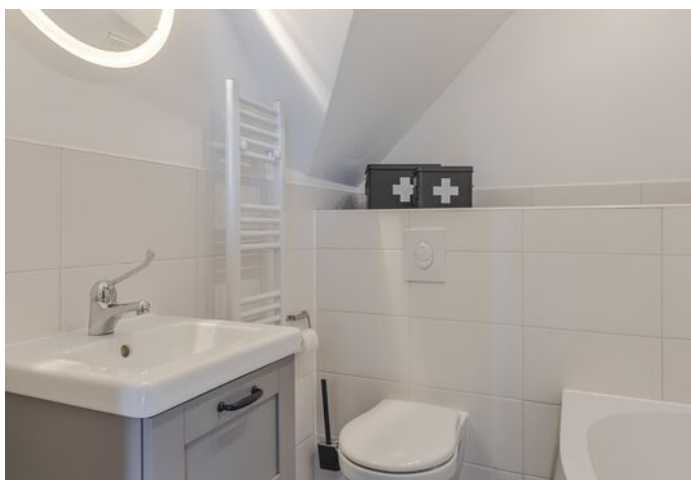
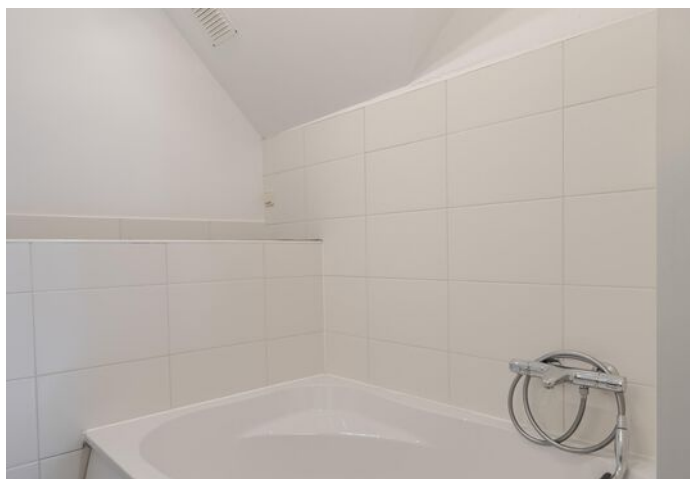








"Badkamer II op de 1e verdieping met bad, toilet, wastafelmeubel en mv, overkapte entree met kast en gasmeter"













"Rieten kap vernieuwd in 2021, sfeervol aangelegde tuin, grote schuur met veranda, gebouwd in 2020"



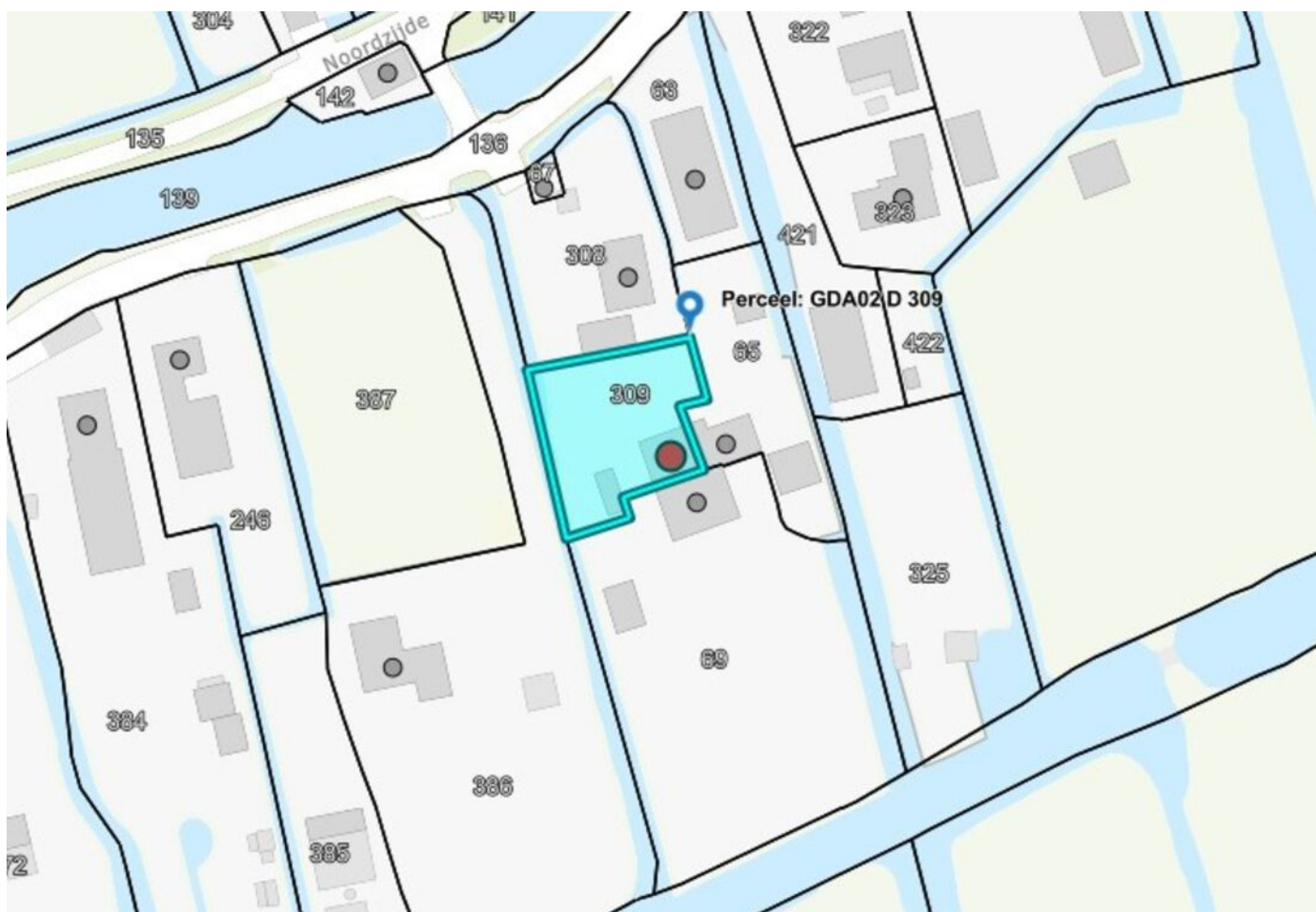




"Royale kavel van maar liefst 691 m2, vrij en landelijk wonen in het gemoedelijke dorp Goudriaan"







Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zuidzijde 113



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Goudriaan
Sectie D
Perceel 309

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.

kadaster



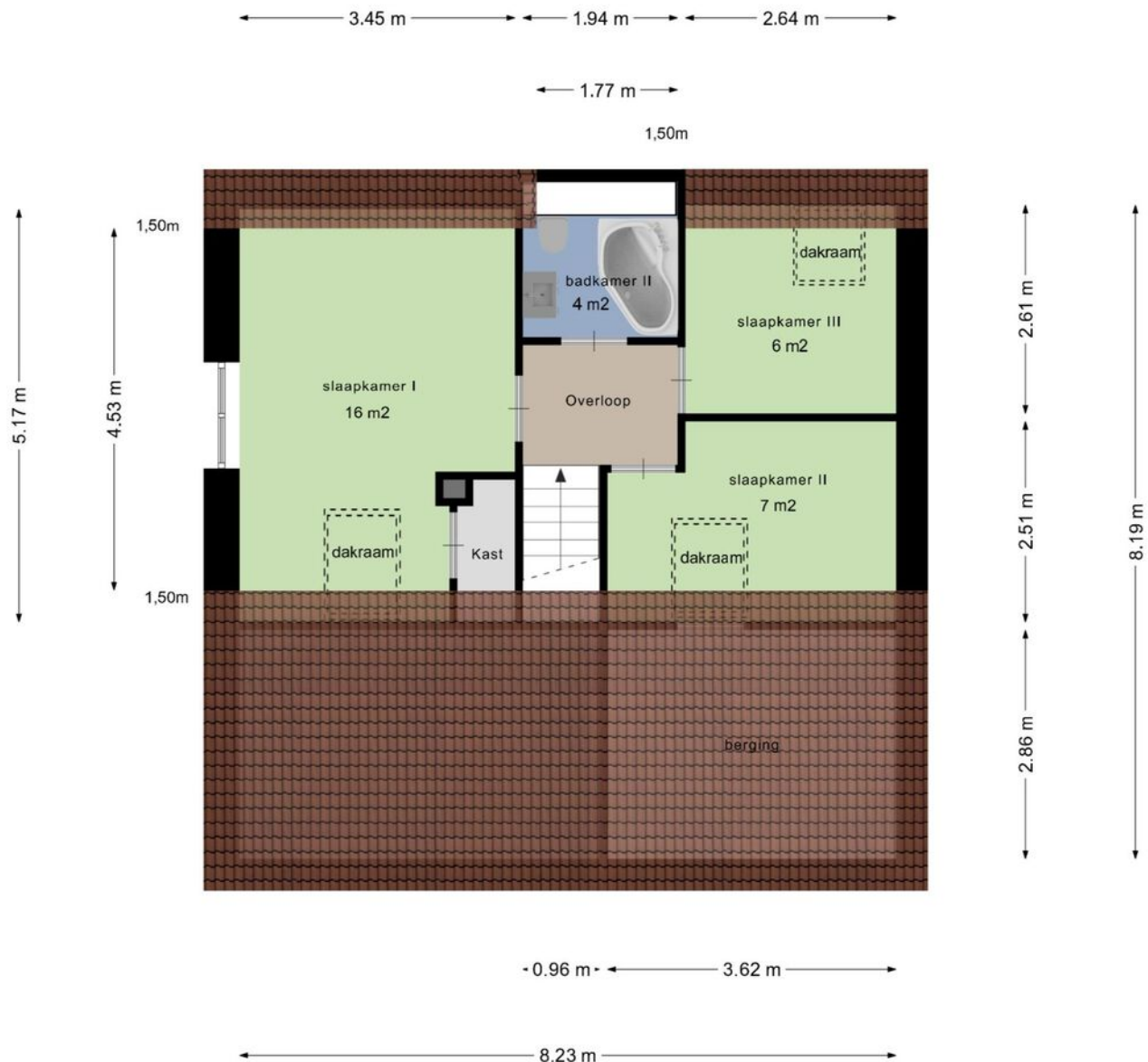
Plattegrond



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

Plattegrond

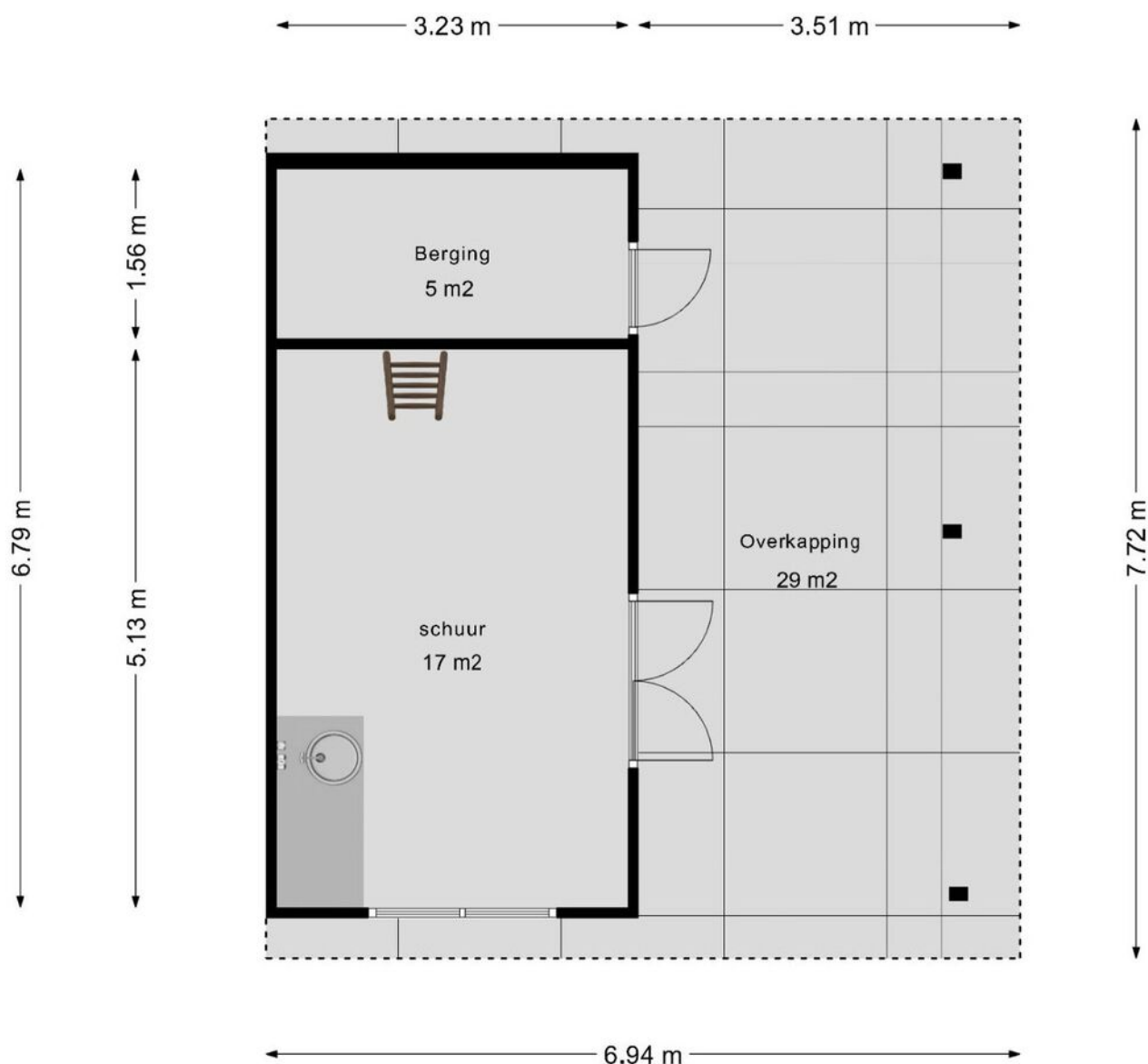
1e verdieping



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

Plattegrond

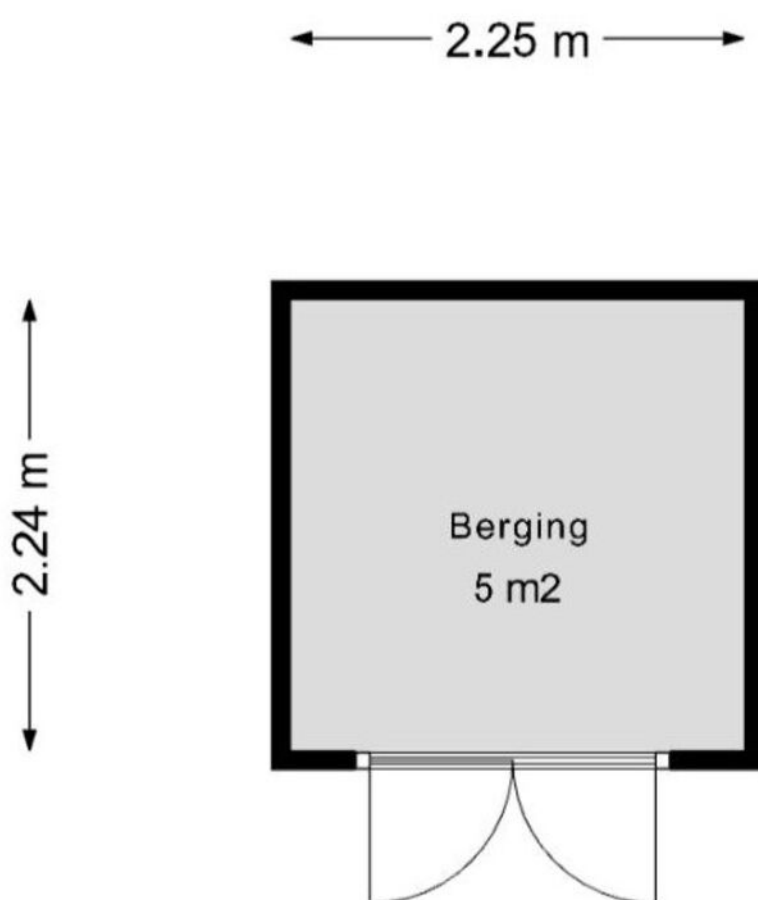
Schuur



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

Plattegrond

Berging



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

Ervaren en ondernemende makelaars

Belangrijk bij het verkopen van een woning is dat u kiest voor ervaren, ondernemende makelaars. Wij zijn een team met veel ervaring in het vak.

Jantine Muilwijk (1981) is werkzaam in de makelaardij sinds 2000 en Daniël Overduin (1980) sinds 2004. Wij hebben ieder al meer dan honderden woningen verkocht in uw regio!

Waardebepaling

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebepaling van uw huidige woning. Deze waarde kunt u vervolgens gebruiken voor bijvoorbeeld de berekening van uw hypotheek.

Interesse in deze woning?

Neem contact op!

Dorpsstraat 28
3381 AG Giessenburg

t: 0184-654010
e: info@overduinmakelaardij.nl

www.overduinmakelaardij.nl

Beoordeling

9,3

Lokale marktkennis: 9,2
Deskundigheid: 9,3
Service & begeleiding: 9,5
Prijis & kwaliteit: 9,3

Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,3! Een cijfer waar we méér dan trots op kunnen zijn.

" Een sterk en doortastend team! Ze weten waar ze mee bezig zijn, zien de markt en weten daar juist op te reageren. Bedankt Daniel en Jantine, het was fijn om met jullie ons huis te verkopen."

" We zijn vriendelijk en persoonlijk goed geholpen het contact was duidelijk en alles goed geregeld, er werd adequaat en direct gereageerd op biedingen/ onderhandelingen. Goede inschatting van de marktwaarde."

Kijkt u op onze website voor de volledige beoordelingen van al onze opdrachtgevers!





Dorpsstraat 28
Giessenburg

De actieve regiomakelaar van de
Alblasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ