

## Oudelandsedijk 67

te Abbenbroek



***Fantastische buitenlocatie! Aantrekkelijk gelegen vrijstaande woning op maar liefst 1320m<sup>2</sup> eigen grond. Geheel te moderniseren of te herbouwen, dus écht voor de creatieve koper met 2 rechterhanden. Vrij uitzicht aan de voor- en achterzijde.***

Deze woning is echt voor de handige doe-het-zelver. Wat daar tegenover staat is dat je deze woning geheel naar eigen smaak en idee kunt verbouwen... of nieuw bouwen op een fantastische locatie. Gezien het riante perceel zijn er volop mogelijkheden om bv een (pre)mantelzorgwoning te plaatsen. De woning is ook nog eens gelegen aan de rand van het dorp met zowel aan de voor- als achterzijde geheel vrij uitzicht. In Abbenbroek zijn diverse voorzieningen waaronder een dorps huis, basisschool en een supermarkt. Ook het nieuwe boodschappencentrum AH in Heenvliet ligt op 5 minuten met de auto. Tevens ligt het natuur- en recreatiegebied "De Bernisse" op een steenworp afstand. Bovendien vind u op nog geen 15 minuten rijden de grotere steden zoals Brielle, Hellevoetsluis en Spijkenisse met alle denkbare voorzieningen.

Begane grond: Tuin rondom, oprit en garage (afm. ca. 4,50x4,50).

Entree, hal, toilet, badkamer met ligbad, wastafel en wasmachineaansluiting. Keuken met eenvoudig keukenblok, trapopgang en toegang naar de slaapkamer op de begane grond. Vanuit de keuken doorloop naar de woonkamer (afm. ca. 4,40x5,17) met veel lichtval door de ramen aan weerszijden. Vanuit hier is het genieten van het mooie uitzicht.

1e Verdieping: Afsluitbaar trapje naar de riante overloop. Hier zijn een kleine en een grote slaapkamer, alsmede een bergruimte met onder meer de opstelplaats van de CV combiketel (Nefit, 2020). Zicht op de balkenconstructie en het dakbeschot.

**Bijzonderheden:**

- prachtige vrije ligging op een riant en aantrekkelijk perceel
- op te knappen of herbouw
- te koop 'as is, where is', evt. beroep op non-conformiteit zal worden uitgesloten in de koopovereenkomst
- de niet-zelfbewoningsclausule zal worden opgenomen in de koopovereenkomst
- er is geen vragenlijst deel B en geen lijst van zaken voorhanden
- oplevering in overleg

**Algemeen:**

- perceelgrootte 1320m<sup>2</sup>
- eigen grond
- bouwjaar ca. 1930
- woonoppervlakte ca. 103m<sup>2</sup>
- inhoud ca. 384m<sup>3</sup>
- kadastraal bekend gem. Bernisse, sectie D, nummer 462, groot 1320ca.

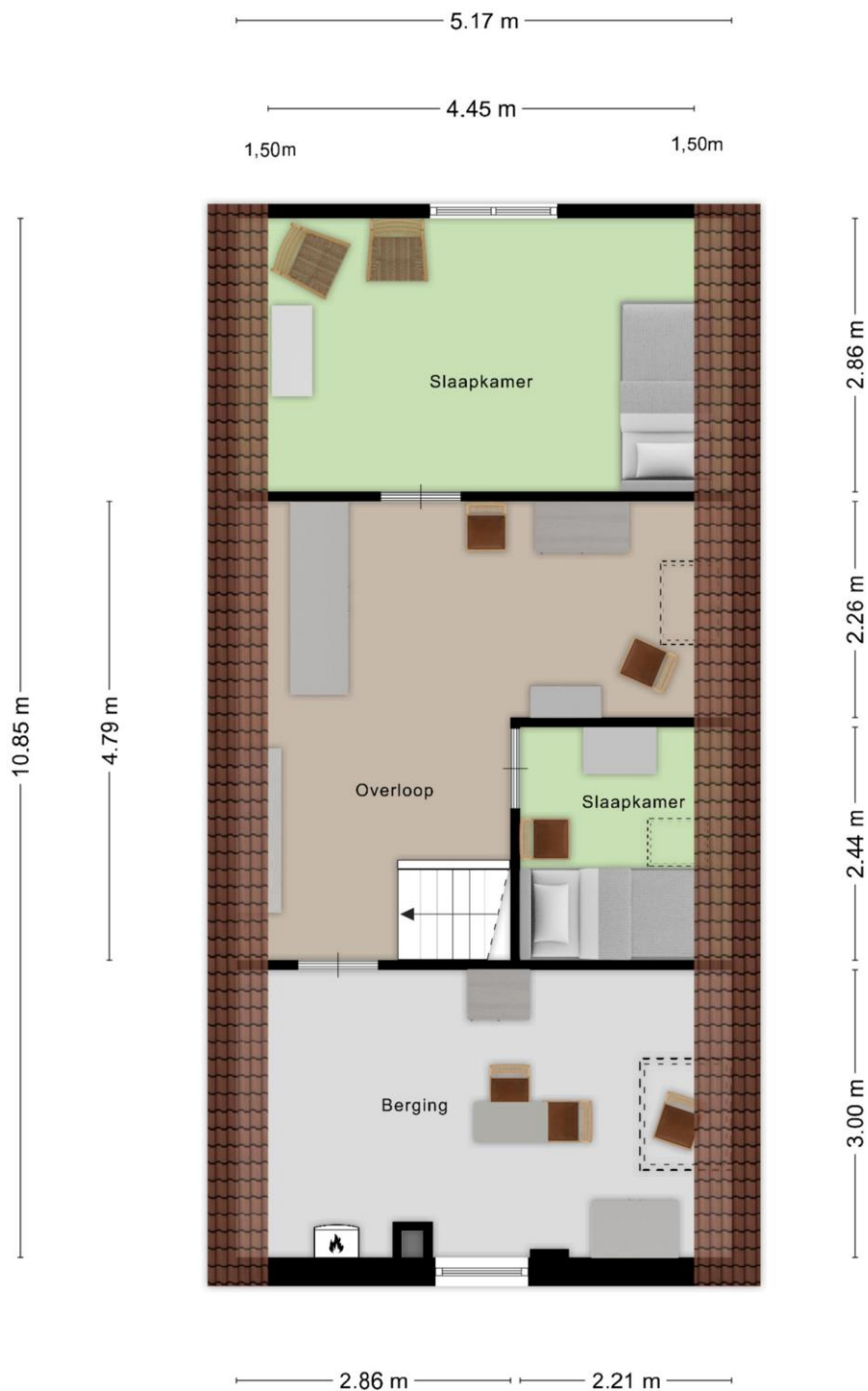
**Vraagprijs € 545.000,-- k.k.**

*De hierboven beschreven woninginformatie is geheel vrijblijvend en slechts bedoeld als uitnodiging tot het starten van onderhandelingen. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie, maatvoering, bouwjaren, oppervlakte- en inhoudsmaten kan door Mudde Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.*

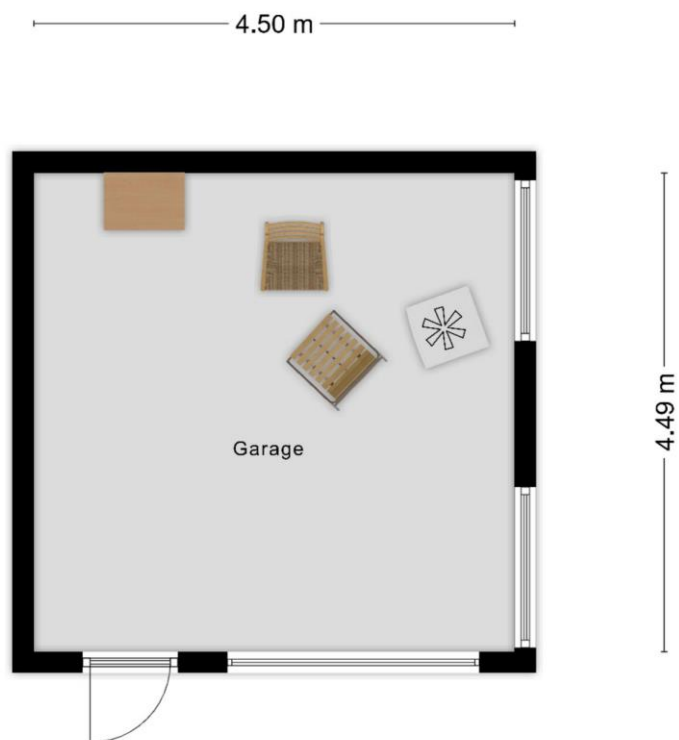
*De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.*



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



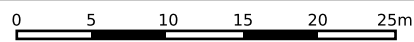
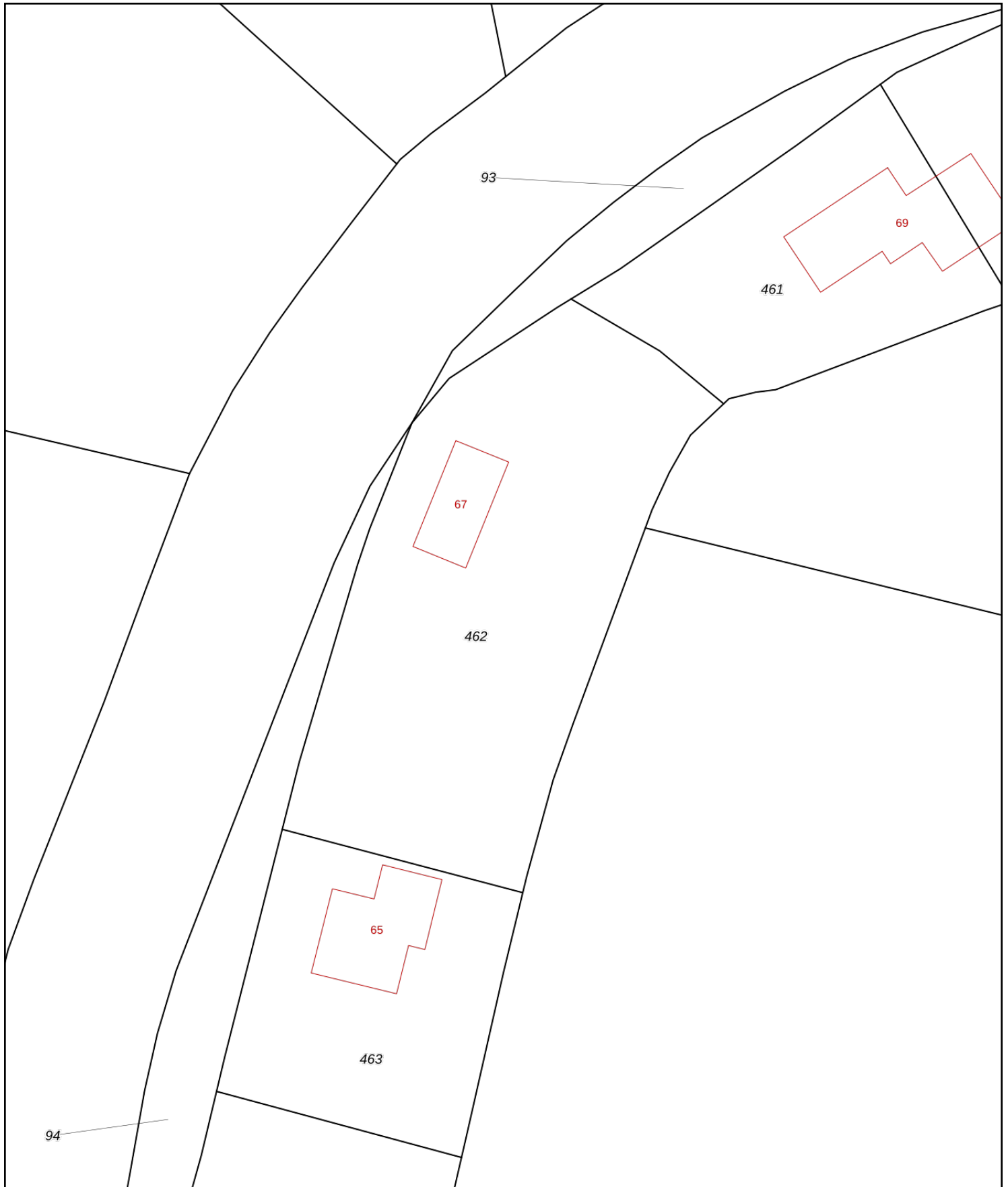
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**








**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b> 
   	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Kadastrale gemeente Bernisse Sectie D Perceel 462	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 oktober 2024 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.	