

TE KOOP



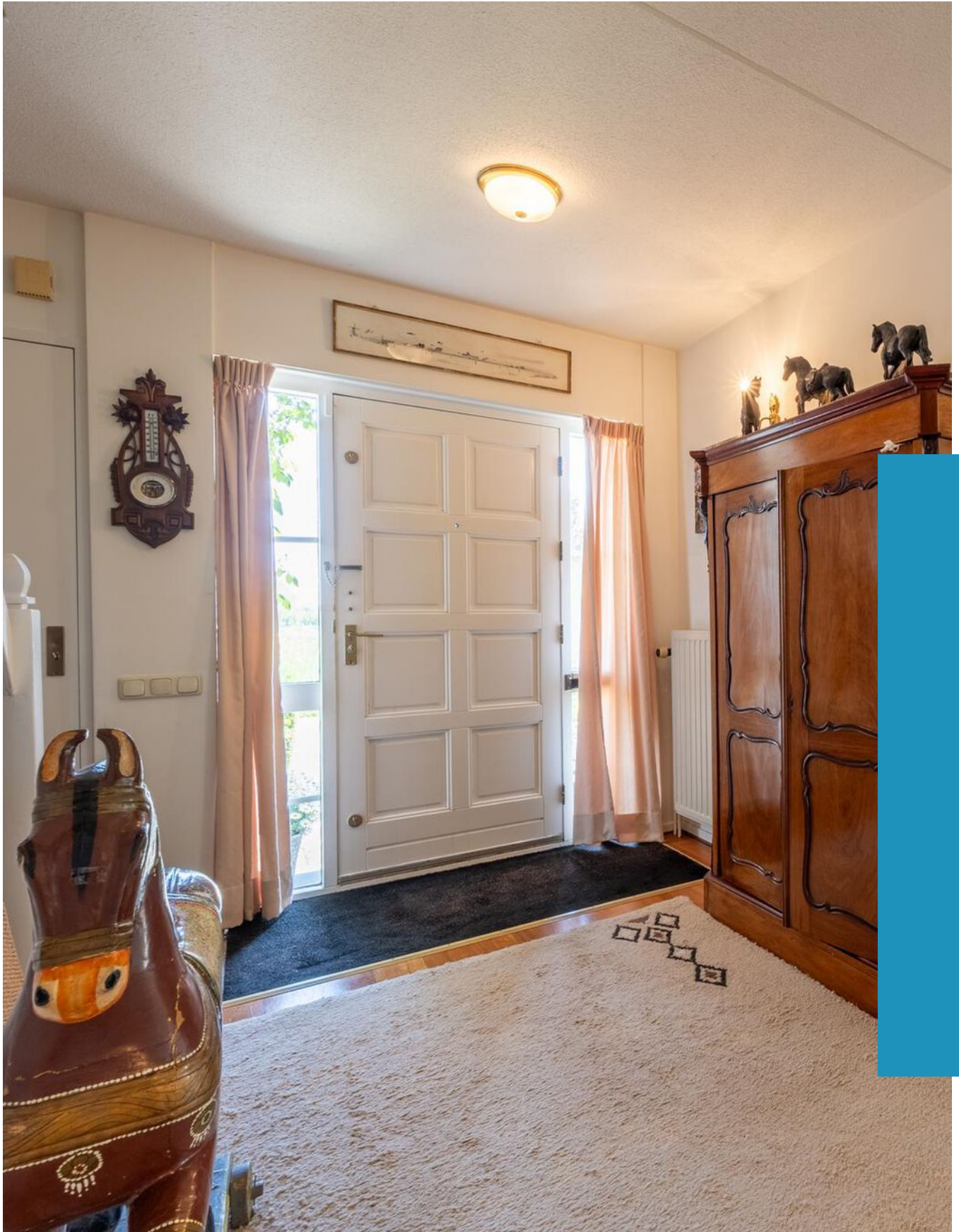
Westdijk 97, Mijnsheerenland

Vraagprijs € 1.435.000 k.k.

Groote Waard Makelaars &
Taxateurs B.V.
Vierwiekenplein 32
3262 AN Oud Beijerland

0186-666 911
www.grootewaard.nl
info@grootewaard.nl


Groote Waard
Makelaars & Taxateurs



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
147 m²

Perceeloppervlakte
11.300 m²

Inhoud
415 m³

Energie label
A

> Omschrijving

Landelijk wonen met allure – unieke kans voor paarden- en dierenliefhebbers!

Dit authentieke en stijlvolle landhuis op een royaal perceel van maar liefst 825 m² staat te midden van rust, ruimte en groen. Een waar buitenverblijf voor wie droomt van vrijheid, comfort en het buitenleven. De smaakvolle woning biedt parkeergelegenheid op eigen terrein en voorziet optimaal in het levensloopbestendig wonen met een slaapkamer en een moderne en-suite badkamer op de begane grond.

Een absoluut pluspunt is de royale vrijstaande houten schuur, compleet uitgerust met meerdere paardenstallen en veel extra opslagruimte. De omliggende weilanden dragen bij aan een harmonieuze en landelijke ambiance.

Indeling

Begane grond

Ruime entree/hal met toegang tot de slaapkamer met en-suite badkamer, een handige trapkast, de meterkast, een nette toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, de woonkeuken en de royale living met serre.

De woonkamer heeft een sfeervol karakter dankzij de mooie open haard en de ruime, lichte onderheide serre, die tevens toegang biedt tot de achtertuin. Door deze fijne serre wordt de ruimte aanzienlijk vergroot en is er veel natuurlijke lichtinval, wat het woongedeelte erg gemoedelijk maakt. De heerlijke woonkeuken is zowel vanuit de hal als de woonkamer te bereiken en voorzien van een designradiator en vloerverwarming. De inbouwapparatuur bestaat uit een koel-/vriescombinatie, een inductiekookplaat met afzuigkap, een vaatwasser, een combi-magnetron en een oven.

Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken met hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals de opstelplaats voor de Cv-combiketel.





De bijkeuken biedt toegang tot een verwarmde garage met een elektrische overheaddeur, een waterkraan en de alarminstallatie van de woning.

De heerlijk ruime slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen. Vanuit hier is de moderne en-suite badkamer te bereiken, die voorzien is van een douchecabine, zwevend toilet, een dubbel wastafelmeubel, mechanische ventilatie en tevens vloerverwarming.

Eerste verdieping

Via de overloop heeft men toegang tot 2 slaapkamers, de badkamer en een grote bergruimte. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning is ingericht als werkkamer en via hier is er tevens toegang tot de royale bergruimte – ideaal voor extra opslag.

De badkamer op de verdieping is ingericht met een 3e toilet, douchegelegenheid en een wastafel.

Tuin en buitenruimte

De prachtig aangelegde tuin is uitstekend onderhouden en rondom de woning gelegen. Het op het zuiden gelegen terras biedt volop zon en vormt de ideale plek om tijdens warme zomerdagen in alle rust te genieten van bijvoorbeeld een goed boek. Een extra stuk grond aan de zijkant van de woning biedt diverse mogelijkheden: creëer een sfeervolle sier- of moestuin of plaats een tuinhuis voor extra bergruimte.

Een ruim perceel van maar liefst 9.550 m² eigen grond biedt ruimte aan een enorm privé terrein met een eigen weg, afsluitbaar middels een handbedienbaar hek. Op het terrein staat een royale vrijstaande houten schuur met maar liefst 6 paardenstallen, hetzij veulenboxen. Deze zijn allen voorzien van een wateraansluiting.

De schuur is verder ingericht met een hooihok en een royale bergruimte met krachtstroompunt en een vliering. Een gezellige hobbyruimte maakt het geheel compleet.

De totale oppervlakte van de percelen, die samen meer dan 1 hectare beslaan, bieden een ongekende oase van vrijheid, ruimte en rust.

Afmetingen (ca.)

Voor de afmetingen verwijzen wij u graag naar de bijgevoegde plattegronden.

Bijzonderheden

Bouwjaar: 1990. Woonoppervlakte: 147 m². Externe bergruimte: 177 m². Totale perceeloppervlakte: 11.300 m².

- Energielabel A
- Cv-combiketel (Vaillant, 2019)
- Mechanische ventilatie (2004)
- Houten kozijnen met dubbel glas (HR+-glas)
- Keuken (2021)
- Badkamer (2023)
- Gedeeltelijke vloerverwarming
- Onderheide uitbouw serre (aluminium kozijnen met HR+-glas)
- Dak- en vloerisolatie
- Schilderwerk (2024-2025)
- Buitenzonwering (sierluiken)
- Onderhoud schoorsteen (2025), impregnatie (2021)
- Zonnepanelen, 16 stuks, 279 Wp (2019)

Let op: aan de voorzijde van de woning wordt er een stuk grond gehuurd van ca. 200 m² van waterschap Hollandse Delta voor € 150,00 per jaar.

Ligging en omgeving

Hier geniet u van het buitenleven in optima forma, terwijl voorzieningen, uitvalswegen en natuurgebieden zich op korte afstand bevinden. Na het uitrijden van de Westdijk zit u binnen no-time op de provinciale weg N217. Het gezellige centrum van Oud-Beijerland is binnen slechts 8 autominuten te bereiken, terwijl Rotterdam binnen 20 autominuten bereikbaar is.

Kortom: een zeldzame kans om landelijk en vrij te wonen zonder in te leveren op comfort en bereikbaarheid.



Kadastrale gegevens

Gemeente Mijnsheerenland, sectie E, nummer 768, groot 8 are en 25 centiaren.

Gemeente Mijnsheerenland, sectie E, nummer 839, groot 95 are en 50 centiaren.

Gemeente Mijnsheerenland, sectie E, nummer 990, groot 9 are en 25 centiaren.

Volle eigendom.

Oplevering

In overleg/ najaar 2025.

Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee!

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.















































> Plattegrond

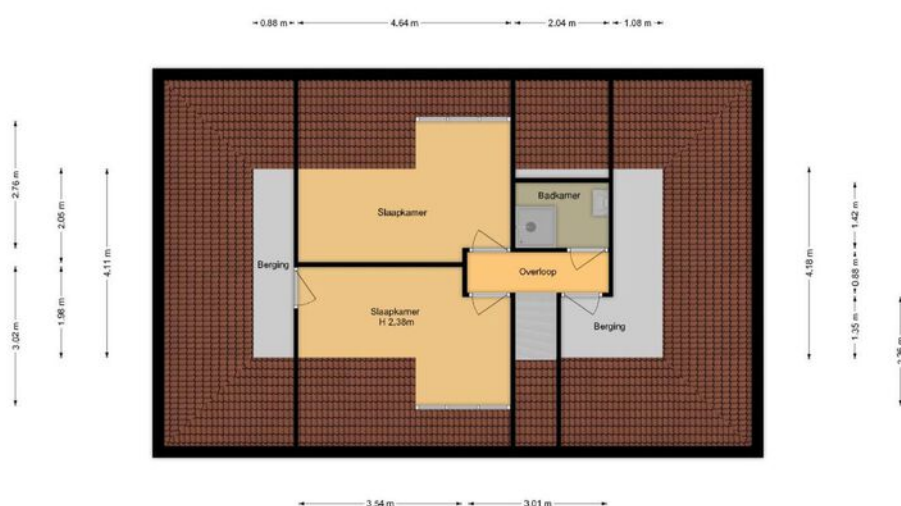
Ontdek de begane grond



> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping

1e Verdieping



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
MOOX5-Media.

> Plattegrond

Ontdek de schuur

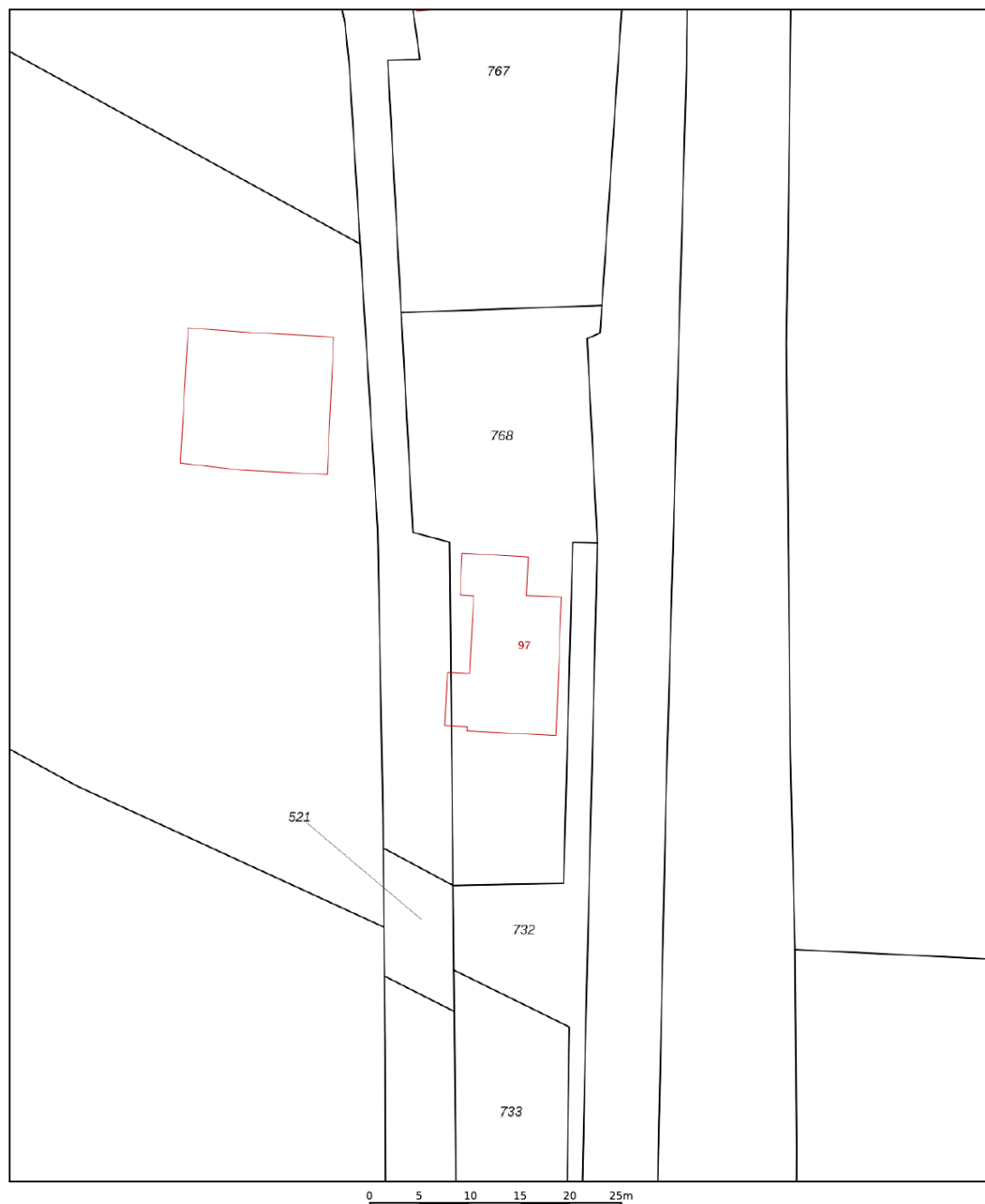
Schuur



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
MOOKS-Media.

Kadastrale kaart

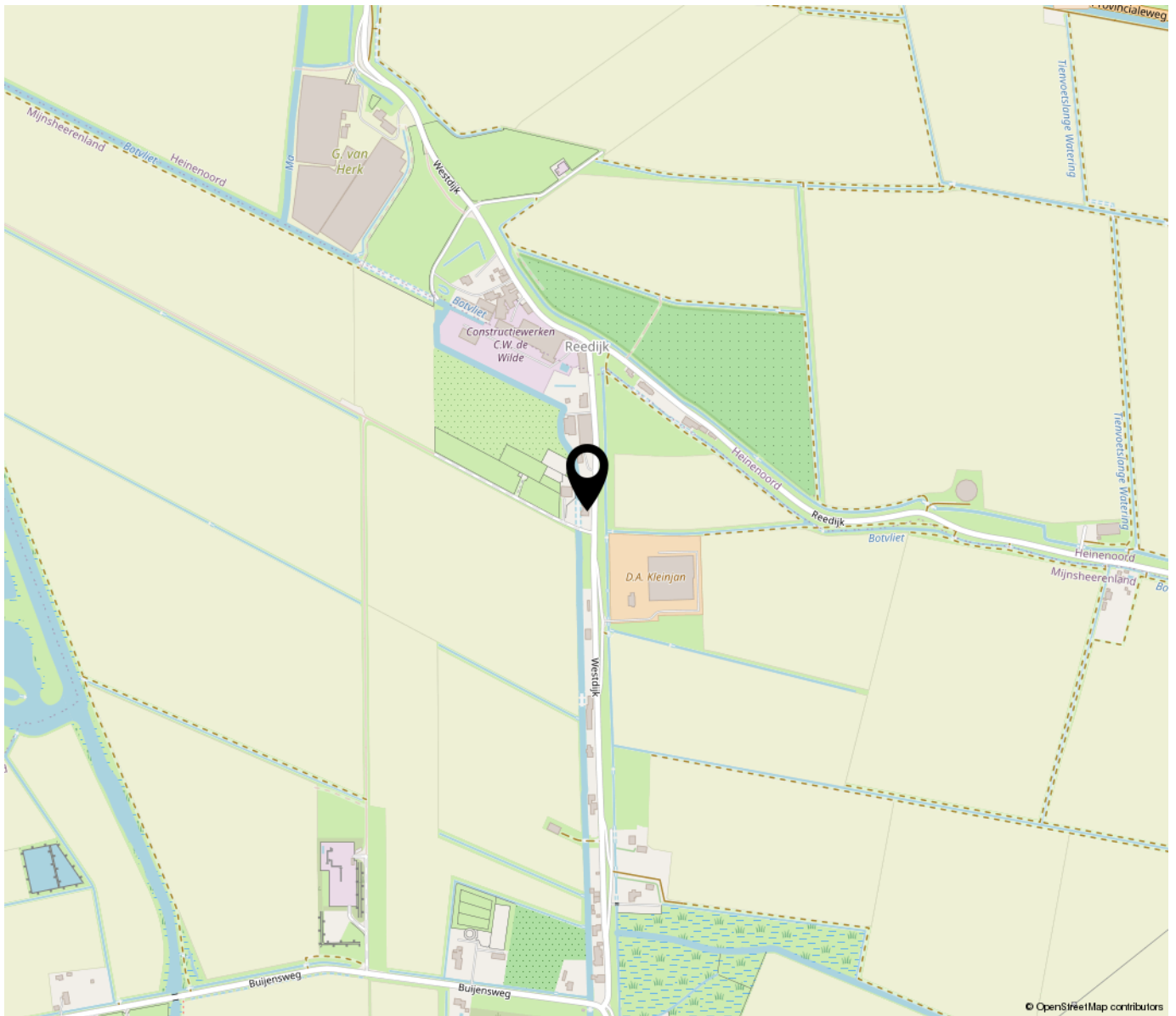
Uw referentie: MGW



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Mijnsheerenland	
	Vastgestelde kadastrale grens	E	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	768
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

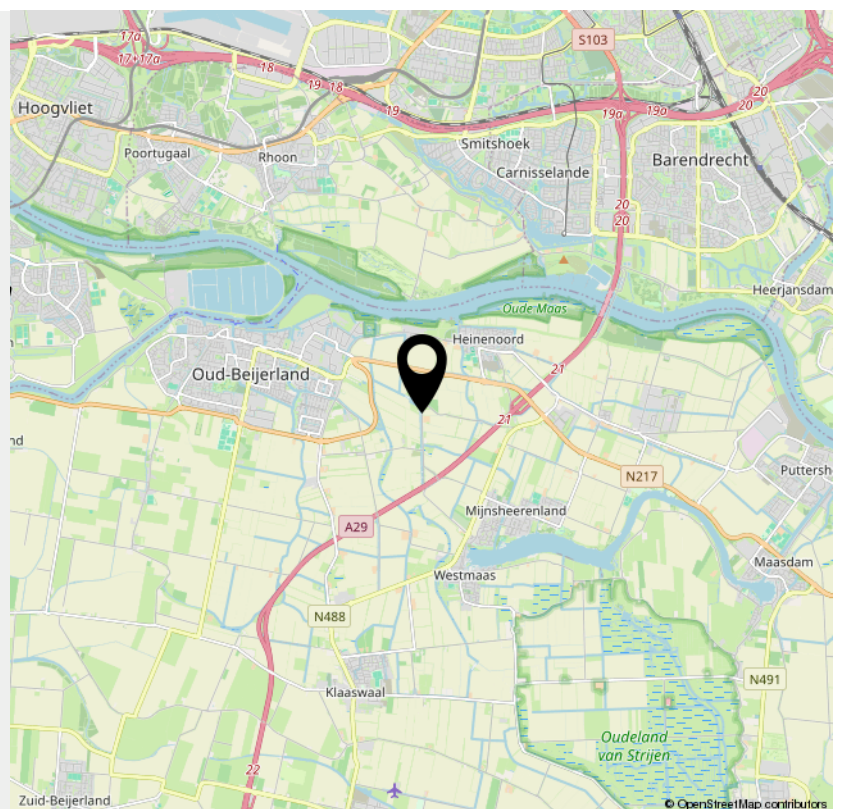
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Mijnsheerenland is gelegen aan de Binnenbedijkte Maas. Mijnsheerenland is het enige dorp in de Hoeksche Waard dat niet aan een dijk is gebouwd. De Binnenmaas is een meer ten zuiden van Mijnsheerenland. Ter hoogte van Mijnsheerenland zijn er een strandje en een watersportvereniging gelegen. Ook is hier een scoutinggroep actief met de naam Lodewijk van Praetgroep. Het Recreatieoord Binnenmaas is net buiten Mijnsheerenland gelegen. Mijnsheerenland telt ca. 4.500 inwoners.



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Groote Waard Makelaars &
Taxateurs B.V.
Vierwiekenplein 32
3262 AN Oud Beijerland

0186-666 911
www.grootewaard.nl
info@grootewaard.nl


Groote Waard
Makelaars & Taxateurs