



VRAAGPRIJS € 299.900 K.K.

**STADSEDIJK 31**  
OUDEMOLEN



## KENMERKEN

Woonoppervlakte	105 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	436 m <sup>2</sup>
Inhoud	607 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1901
Aantal kamers	2
CV ketel	Vaillant 2010
Energie label	E





# OMSCHRIJVING

## **Klussers opgelet!**

Onder aan de mooie Stadsedijk in Oudemolen, staat dit vrijstaande dijkhuis.

Het is een "opknapper" en voor de handige klussers zijn er mogelijkheden genoeg om het te moderniseren.

Met onder andere een oprit en garage én een voor- en achtertuin, is er veel ruimte om een heerlijke eigen plek te creëren.

Oudemolen is een kleine plaats, tussen Fijnaart en Willemstad gelegen.

Voorzieningen zoals basisscholen, supermarkt en sportlocaties, zijn binnen 5 autominuten of 10 fietsminuten minuten bereikbaar en ook de snelweg richting Rotterdam, Breda of Antwerpen is in een paar minuutjes te bereiken.

**Kortom: hier aan de Stadsedijk kan je heerlijk rustig wonen en heb je toch alles wat je nodig hebt, binnen handbereik.**

## **Begane grond**

De meest logische ingang van het huis, vinden wij de achterdeur, maar laten we de beschrijving van de indeling keurig beginnen bij de officiële voordeur.

We komen dan binnen via een lang hal, die toegang geeft tot woonkamer, de keuken en een praktische bergkast met CV opstelling (Vaillant 2010).

De woonkamer is aan de voorkant van het huis en heeft de volgende afmetingen: 5,96 x 4,86 Heerlijk ruim dus! Vanuit de woonkamer heb je zicht op de voortuin en op de dijk.

De keuken is aan de achterkant van het huis en is met afmetingen van 3,53m x 4,53m groot genoeg voor een complete keukeninrichting en gezellige eettafel. De huidige keukenopstelling is geplaatst in hoekvorm en voorzien van inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en losse vaatwasser.

Via een tussenhal is er toegang tot de toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje en tot de badkamer met ligbad, douche en wastafelmeubel. Zowel de toiletruimte als de badkamer zijn geheel betegeld in een zwart-witte kleurstelling.

In de tussenhal is ook een aansluitpunt voor de wasmachine.

De laatste twee ruimtes op de begane grond bieden misschien wel de meeste mogelijkheden.

Er is een hobbyruimte / schuur van circa 5,90m x 3,40m en een garage van 3,75m x 7,50m. Deze ruimtes kunnen natuurlijk benut worden als opslagruimte, maar ze zijn ook goed te veranderen in extra leefruimte! Denk bijvoorbeeld aan een extra slaapkamer op de begane grond of een werk- speel- of hobbykamer. We zijn benieuwd naar jouw plannen!

## **Eerste verdieping**

Ruime eerste verdieping van circa 33 m<sup>2</sup>. Nu ingedeeld met een overloop en 1 grote slaapkamer, maar naar eigen wens opnieuw in te delen in bijvoorbeeld 2 of 3 aparte slaapkamers.

## **Tuin**

De voortuin is gesitueerd op het Oosten, loopt schuin vanaf de dijk naar beneden en is aangelegd met sierbestrating, een gazon en sierborders. De achtertuin, gesitueerd op het Westen, is eveneens aangelegd met sierbestrating, een gazon en sierborders en geeft een heerlijk vrij uitzicht over de achtergelegen landerijen.

Er zijn 14 zonnepanelen aanwezig. Deze zonnepanelen worden gehuurd van Zelfstroom, voor een bedrag van EUR 83,00 per maand.

De koper van het huis, heeft de keuze om deze huurovereenkomst over te nemen of af te kopen.

## **Belangrijk om te weten:**

- Eigendomsoverdracht via Ligne Network Network Notarissen te Steenbergen.
- Levering middels een a-(b) c constructie: ten tijde van de juridische levering, levert de huidige eigenaar in feite direct levert aan de toekomstige koper(s) van Bagro Vastgoed B.V.
- Juridische levering uiterlijk 22-10-2024 (of zoveel te eerder als partijen nader zullen overeenkomen)
- Inruil eigen woning mogelijk
- Collegiaal verkoop met Bagro Vastgoed B.V.

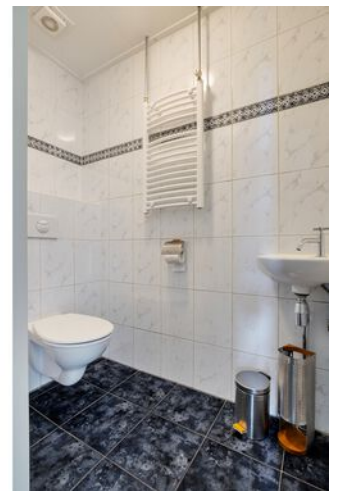


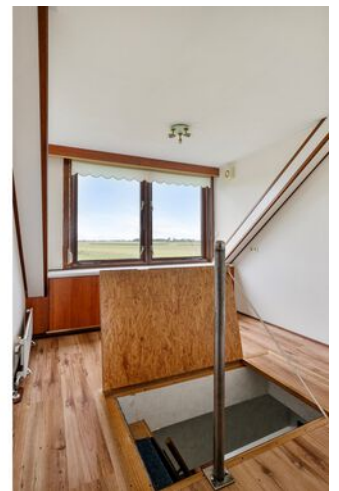
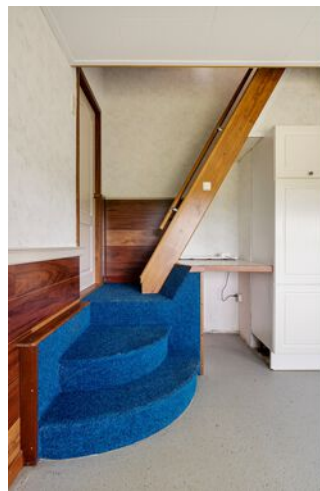




























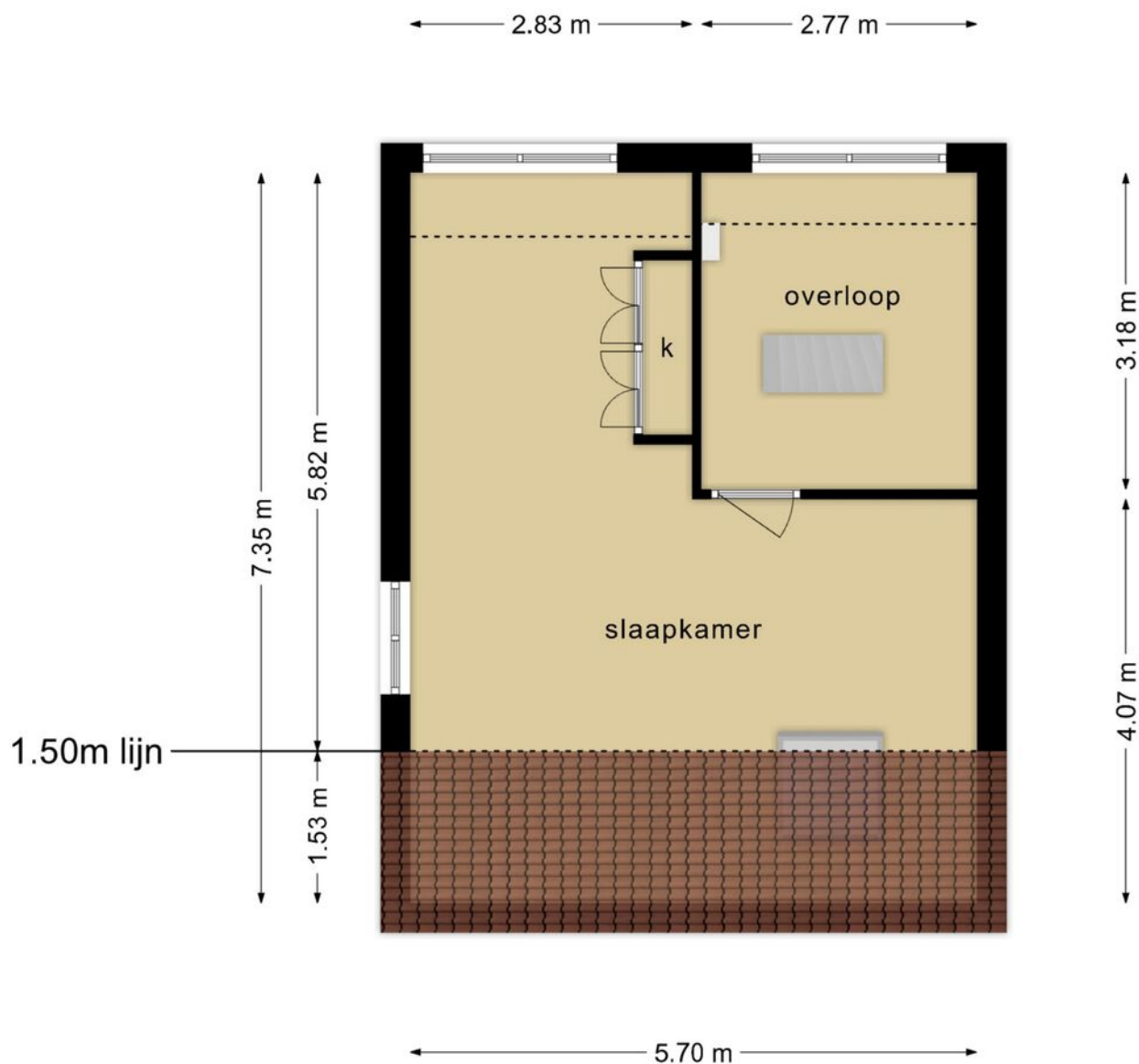


# PLATTEGROND



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

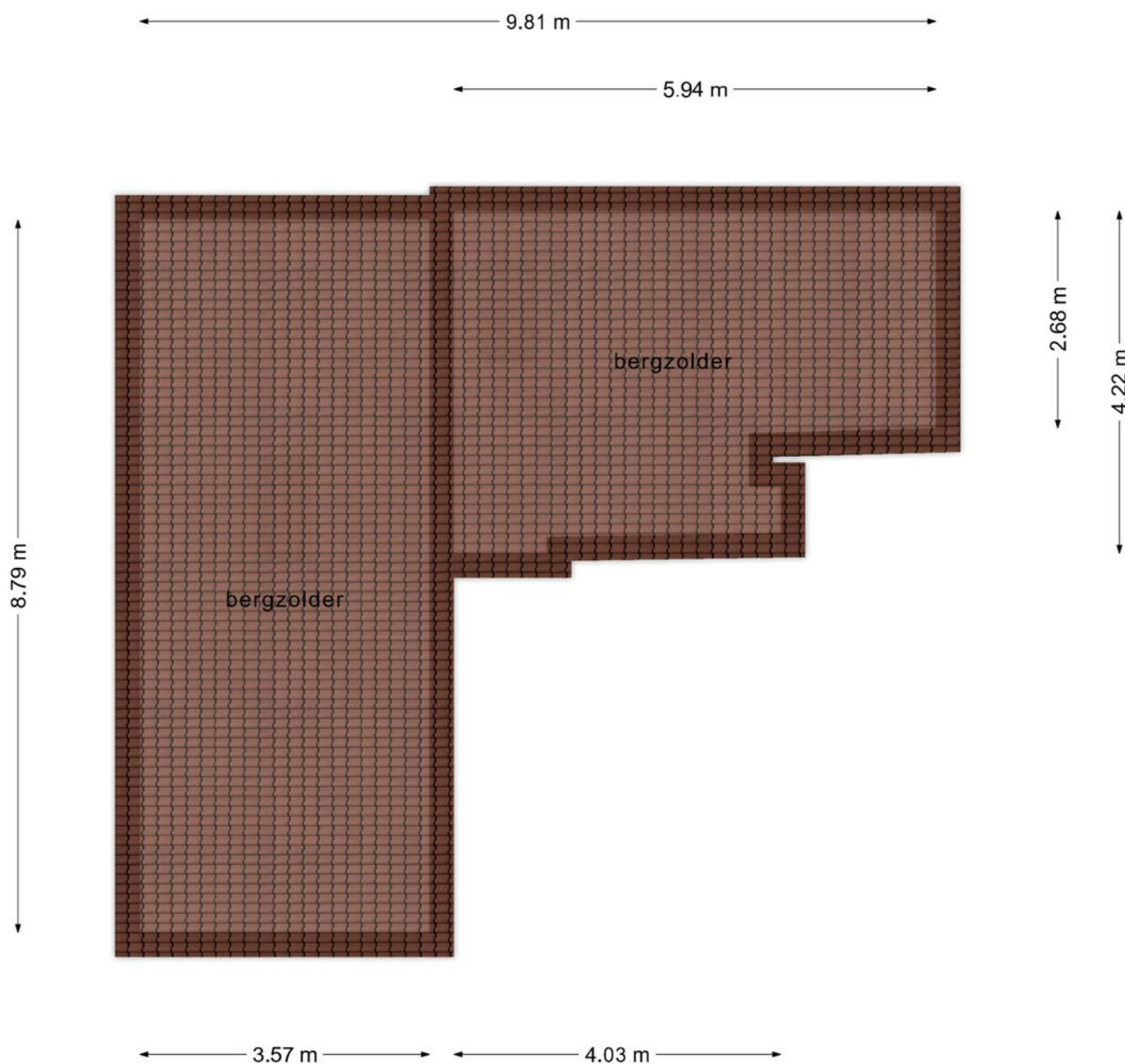
# PLATTEGROND



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



# PLATTEGROND



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


# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Stadsdijk 31



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Willemstad	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 236	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 mei 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.



**Een huis is meer dan een hoop stenen en beton**

**Dat weten jij en wij maar al te goed. Het zijn kansen, herinneringen en geluk binnen muren, een plafond en vloer. Zeker bij ons, in de omgeving West-Brabant. Want laten we wel wezen: je vindt er de mooiste plekjes die je maar kunt wensen. Van de gezellige, historische dorpscharten tot de weidse vergezichten.**

**Toch ontbreekt er iets. Je zoekt nog naar de juiste voordeur in deze omgeving. Een plek**

### **Van boerderij tot dorpskern**

De boerderij van onze ouders was het decor van een fijne jeugd en tegenwoordig is een karakteristiek oud pand in het centrum van Dinteloord ons kantoor. Laagdrempelig, net zoals vroeger bij ons thuis. Nog altijd voelen we ons in het groene buitengebied net zo thuis als in het gezellige dorpschart. Wij trekken geen grens, want we zijn maar wat blij dat we ze allebei als ons werkgebied mogen zien; de dorpen en steden in de regio en de omliggende polders en buitengebieden. Een ideale mix van historie, nieuwbouw, natuurschoon, weidse vergezichten, goede voorzieningen, ruimte voor ondernemers etc. Dinteloord en omgeving heeft voor elk wat wils en daar mogen wij makelen.

### **Een sterke schakel in een sterk netwerk**

Breure & Breure is al sinds 1993 actief maatschappelijk betrokken bij de bewoners, de bedrijven, de verenigingen, de evenementen en de groene omgeving van Dinteloord. We ondersteunen duurzame initiatieven die bijdragen aan de leefbaarheid en dat verhoogt het woongenot en vergroot de kansen voor ondernemers. De regio heeft veel te bieden en wij maken zelf ook gebruik van het brede dienstenaanbod dat hier voorhanden is. Door de jaren heen hebben we met veel zorg een betrouwbaar netwerk opgebouwd van creatieve fotografen, ervaren financieel adviseurs, aannemers en andere vakmensen met wie wij graag samenwerken om droomwensen waar te maken. Ook voor jou? Maak eens vrijblijvend een afspraak, want als we elkaar kennen dan kunnen we zorgen voor de ideale match.

