

**Drogendijk 2-4  
3207 LE Spijkenisse**



**Betreft:**

Te koop, een ruim, groen en vrij gelegen perceel met opstallen van in totaal ca. 5.190 m<sup>2</sup>, gelegen aan de Drogendijk 2-4 te Spijkenisse. Het terrein is ingericht met een woonhuis en diverse opstallen ten behoeve van het houden van paarden.

De locatie is als vrij autonoom perceel gelegen aan de noordkant van de Maaswijk in Spijkenisse, gemeente Nissewaard. De locatie bevindt zich op het kruispunt van drie dijkstructuren (Drogendijk, Papendijk en Korte Schenkeldijk) en is omgeven door enerzijds de Maaswijkweg en anderzijds de landschappelijke kwaliteiten van de Oude Maas.

**Locatie en bereikbaarheid:**

De locatie ligt aan de Maaswijkweg, een doorgaande weg die aansluiting geeft op snelweg A15. De wijkkern van de Maaswijk ligt op fietsafstand, met onder andere wijkwinkelcentrum Maaswijk en diverse scholen. Op 300 meter afstand ligt een bushalte, die aansluiting biedt naar metrostation Spijkenisse Centrum. Via de metro zijn er verbindingen naar Rotterdam-Centrum beschikbaar.

---

### Oppervlakten/indeling:

De totale oppervlakte van de opstallen bedraagt circa 800 m<sup>2</sup>, dit is inclusief stallen, garages, etc.

Er is geen meetrapport conform NEN2580 beschikbaar.

Indeling:

Entree; ontvangsthal; toiletruimte; vanuit de hal toegang tot het woonhuis met riante woonkeuken, aangebouwde serre en uitzicht over de tuin en het terras.

De woonkeuken is uitgevoerd met L-vormige opstelling.

De tuingerichte woonkamer beschikt over een aangebouwde serre, open haard, natuursteen vloer, spiltrap naar verdieping en deur naar bijkeuken; apart toilet.

Achter de woonkeuken bevindt zich een slaapkamer met aangrenzende badkamer.

De spiltrap uit de woonkamer geeft toegang tot een moderne slaapkamer met dakkapel (voorzien van kunststof kozijnen) en badkamer met toilet.

Vanuit de centrale hal is tevens toegang tot 2 zelfstandige praktijkruimten met diverse gebruiksmogelijkheden. Naast deze ruimten ligt een semi-zelfstandige woonruimte met eigen entree, toilet, woonkamer en keuken.

Voorts beschikt het object over een multifunctionele recreatieruimte met gashaard, 3e praktijkruimte en aangrenzende tuinkamer met compleet badkamer.

### Paardenfaciliteiten:

Dit object is zeer geschikt voor paardenliefhebbers. Een verlichte buitenrijbaan van ca. 20x40m biedt alle ruimte voor training en plezier, terwijl meerdere zandpaddocks perfect zijn voor het buiten houden van uw paarden. Parkeren is geen probleem dankzij de ruime parkeergelegenheid op eigen terrein voor uw auto, trailer en kleine vrachtwagen. Het perceel is aan de voorzijde voorzien van een opgang met een afsluitbare elektrische poort.

- 5 boxen met vrije uitloopmogelijkheid naar paddocks
- Poetsplaats met spuitplaats en solarium en zadelkasten
- Verlichte buitenrijbaan 20 x 40 gedraineerd en voorzien van eb & vloedsysteem
- Overdekte stapmolen geschikt voor 4 paarden
- 3 zandpaddocks met houten omheining
- 1 kleinere verharde paddock
- 1 gras paddock
- 3 vrijstaande garages voor diverse opslag
- 2 houten schuren
- Afgesloten terrein met een elektrische toegangspoort

### Koopsom:

€ 1.300.000,- kosten koper.

### Kadastrale gegevens:

Gemeente:	Spijkenisse
Sectie:	G
Nummers:	3074, 3073 en 104
Grootte:	5.190 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie:	eigen grond

---

### Publiekrechtelijke bestemming:

Op de locatie is de Beheersverordening 'Maaswijkweg e.o.' van de gemeente Nissewaard van kracht, vastgesteld op 12 juni 2013, met de bestemming 'Gemengd-2' en met dubbelbestemmingen 'Waterstaat Waterkering' en 'Waarde archeologie 2', e.e.a. zoals omschreven en nader toegelicht in de voorschriften van de beheersverordening.

De voor 'Gemengd-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. het verlenen van diensten aan derden in de zakelijke, persoonlijke en administratieve sfeer en wellness, met dien verstande dat deze activiteiten samen niet meer dan een oppervlak van 150 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals erven en tuinen.

De beheersverordening met bijbehorende voorschriften kan via [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl) geraadpleegd worden.

### Staat van oplevering:

Het object wordt te zijner tijd in de staat waarin het zich dan bevindt (as is, where is) geleverd, ontruimd en vrij van huur en gebruik.

### Digitale dataroom:

Op aanvraag beschikbaar. In de dataroom is de volgende informatie beschikbaar:

- kadastrale gegevens;
- eigendomsbewijs;
- milieu informatie, asbestinventarisatie;
- fotoreportage.

### Energielabel:

Het object beschikt over energielabel D, volgens het register van EP online.

Het energielabel is geldig tot 04-12-2027.

### Kosten/overdrachtsbelasting:

De kosten van de overdracht, bestaande uit de notariskosten, het kadastrale recht en de overdrachtsbelasting zijn voor rekening van koper, met dien verstande dat de kosten m.b.t. het doorhalen van hypotheek, beslagen e.d. voor rekening van verkoper komen.

### Omzetbelasting:

Niet van toepassing.

### Leveringsdatum:

In overleg.

### Waarborgsom/bankgarantie

Bij verkoop dient koper bij ondertekening van de koopovereenkomst of zoveel later als partijen overeenkomen aan verkoper een onherroepelijke bankgarantie te stellen of een waarborgsom bij de notaris te storten ter grootte van 10% van de koopsom.

---

### Algemeen:

De informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Parc Makelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatie verstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

Kadastrale kaart:

















