
BROCHURE

AMEROEVER 42, LAGE ZWALUWE



biemans bv Anno 1923

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

PRAKTISCHE INFORMATIE

AMEROEVER 42, LAGE ZWALUWE

VRAAGPRIJS	€ 2.595.000,-- K.K.
BOUWJAAR	CA. 1977
INHOUD	CA. 2.922 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA. 607 M2
OVERIGE INP. RUIMTE	CA. 83 M2
GEBOUW GEBONDEN RUIMTE	CA. 66 M2
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 70 M2
PERCEELOPPERVLAKTE	CA. 2.725 M2
AANVAARDING	IN OVERLEG

KENMERKEN

- Extreem hoog afwerkingsniveau met duurzame materialen;
- Verwarming en koeling mogelijk villa middels bodem warmtepomp;
- Vloerverwarming en (voorbereiding koeling) door het gehele pand;
- Keuken en kantoor zijn uitgevoerd in Clive Christian design;
- B&O bekabeld;
- Vanuit berging, en middels takel, is het souterrain bereikbaar voor transport interieur;
- Op markante locatie in de tuin ligt het verwarmde zwembad.
- Rondom het zwembad ligt een groot marmeren zonneterras. De faciliteiten van de wellnessruimte, zoals toilet, sauna en douche zijn direct bereikbaar;
- Alarminstallatie, bliksemafleiders en cameratoezicht;
- Automatische zonwering;
- Gebruiksoppervlakte van maar liefst 607m²;
- Bouwjaar 1977, in 2001 compleet gerenoveerd;
- Internationale scholen op korte afstand in Breda en Rotterdam;
- Rustige ligging nabij NS-station, openbaar vervoer, jachthaven en natuurgebied "De Biesbosch".



ALGEMEEN

Achter een robuust smeedijzeren hekwerk, met elektrisch bedienbare poort, ligt verscholen deze unieke villa met oprijlaan.



LIGGING

Op loopafstand is de jachthaven gelegen welke in open verbinding staat met het nationaal park "De Biesbosch".

Ook de A16, openbaar vervoer en NS-station Lage Zwaluwe zijn op korte afstand gelegen waardoor uitstekende verbindingen met de randstad, overig Nederland en België.

Lage Zwaluwe is een dorp gelegen in de gemeente Drimmelen. Lage Zwaluwe staat bekend als watersportgebied en beschikt over diverse voorzieningen, zoals een supermarkt, diverse sportaccommodaties en onderwijsvoorzieningen.

Afstand naar Rotterdam-centrum ca. 35 minuten. Afstand naar Dordecht-centrum ca. 20 minuten. Afstand naar Breda-centrum ca. 20 minuten. Afstand Antwerpen ca. 1 uur.

TUIN

Het geheel is omgeven door een, in franse klassieke stijl, onder architectuur aangelegde, parkachtige tuin welke verfraaid is met diverse bronzen beelden, een tuinpaviljoen en in stijl gebouwd tuinhuisje (beiden met onderhoudsvrij koperen dak), dit alles grenzend aan een private waterpartij.

INDELING

SOUTERRAIN

Deze beslaat maar liefst ca. 185 m² en bestaat uit een verblijfsruimte van ca. 150 m² met natuurstenen vloer voorzien van luchtverwarming/koeling en een gezellige bar. De wijnkelder is uitgerust met gemetselde wijnvakken, een plavuizen vloer en beslaat ca. 35 m².



BEGANE GROND

De gehele begane grond vloer is uitgevoerd in marmer welke voorzien is van vloerverwarming en een kleurstelling passend in de woonomgeving.

Startend vanuit de entree, met bijzondere trappartij en vide, proeft u gelijk de exclusiviteit van deze bijzondere villa.

De aangrenzende kantoorkamer, met fraai klassieke inrichting, is in Engelse stijl (Clive Christian design) uitgevoerd voorzien van o.a. houten lambrisering en kasten op maat gemaakt met oog voor detail.



LIVING

De sfeervolle living, voorzien van schouw met gashaard, heeft aan drie kanten, middels grote raampartijen, een fenomenaal uitzicht over de parkachtige aangelegde tuin.





KEUKEN

De woon-/eetkeuken (Clive Christian design) is voorzien van een handmatig gemaakt prachtig keukenblok met schouw, servieskast en alle benodigde inbouwapparatuur van topkwaliteit.



BIJKEUKEN

Grenzend aan de keuken is gelegen de bijkeuken met aanrecht en kast-/bergruimte van een vergelijkbaar afwerkniveau.



MASTER BEDROOM

Via een portaal bereikt men de royaal bemeten master bedroom, afgewerkt met bijzondere wandbekleding en een hoog imposant plafond.



BADKAMER

Ook in de luxe uitgevoerde badkamer biedt marmer de boventoon. De badkamer beschikt over een fraai wastafelmeubel, hoekligbad, toilet en inloofdouche.



WELLNESS

De luxueus afgewerkte wellnessruimte beschikt onder meer over een sauna, dompelbad, inloofdouche, whirlpool ligbad, een fitness-/relaxruimte, separaat toilet en geeft verder toegang naar de slaapkamer en middels schuifpui naar het zwembad. Deze ruimte geeft middels trap toegang naar het souterrain.



SLAAPKAMER 2

Vanuit de wellness is een slaapkamer bereikbaar met eigen badkamer voorzien van ligbad en marmeren wastafelmeubel. Vanuit deze slaapkamer met eigen gas openhaard is tevens het zwembad bereikbaar.



EERSTE VERDIEPING

Middels het imposante trappenhuis met vide, fraaie trapopgang en dito afgewerkte balustrade bereikt men de overloop van waaruit bereikbaar 3 royale (slaap)kamers, een badkamer en een eetkeuken met eigen terras.

Eén van de (slaap)kamers heeft, middels openslaande deuren, toegang tot het dakterras.

De badkamer is uitgerust met een wastafelmeubel voorzien van dubbele spoelbak, toilet, bidet en een douchecabine. De eetkeuken heeft een aanrechtblok in L-vorm voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur.

Deze verdieping verstrekt u de mogelijkheid voor inwonende zorg of eventueel au pair voor de kids.



SLAAPKAMERS EN BADKAMER



EETKEUKEN



TUIN





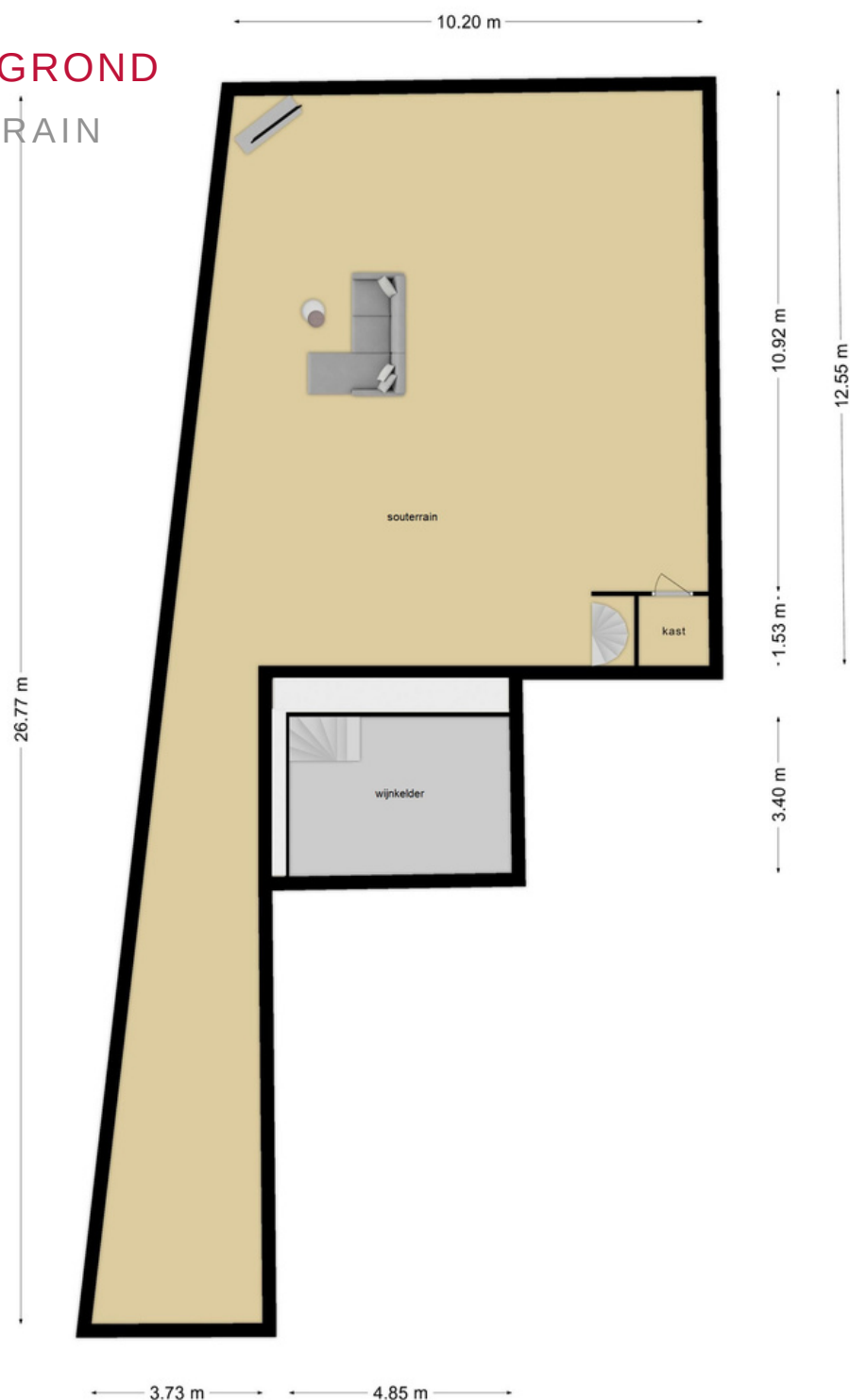




OMGEVING



PLATTEGROND SOUTERRAIN



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

BEGANE GROND



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

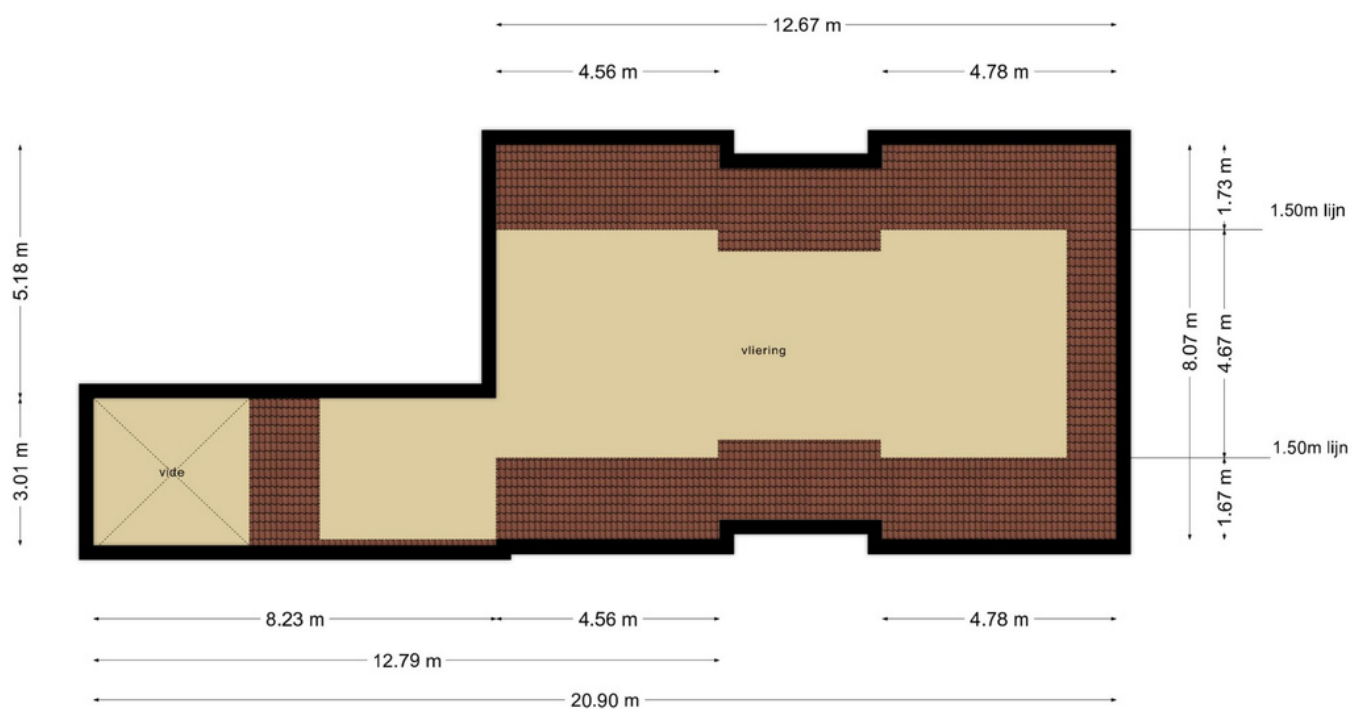
1E VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

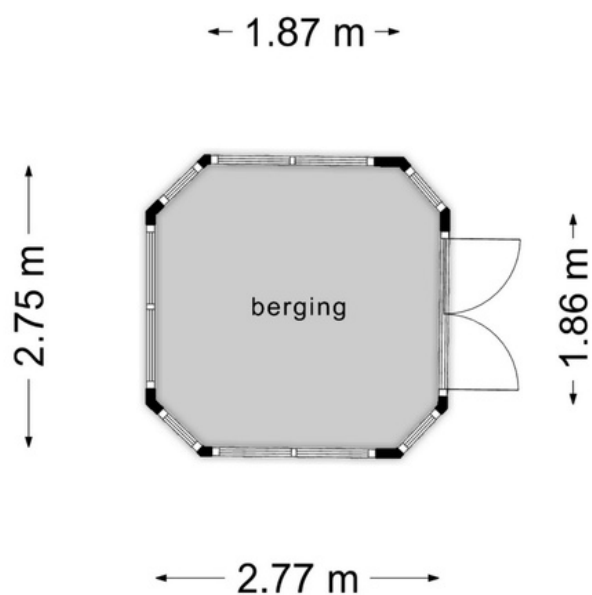
2E VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

TUINHUISJE



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Hooge en Lage Zwaluwe
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2408
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juni 2023			
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.			



HYPOTHEKEN

"VOOR IEDEREEN EEN HYPOTHEEK"



Uw woongenot begint met de juiste financiering. Die moet bij u passen als een huis. Het is maatwerk om de juiste hypotheekconstructie samen te stellen en daar is ons hypotheekadvies op gebaseerd. Onderaan deze pagina kunt u het renteaanbod e.o. voorwaarden vergelijken van 30 hypotheekaanbieders zodat u de juiste keuze kunt maken.

De hypotheekadviseurs van Biemans B.V. kunnen u helpen bij het maken van deze lastige keuze. Vraag een gratis eerste hypotheekgesprek aan door te bellen naar 0162-472950 of een mailtje te sturen naar hypotheken@biemansmakelaardij.nl.

HUIS TAXEREN

"BIJNA 100 JAAR ERVAREN IN TAXATIES"

Voor de juiste taxatie is specialistenwerk nodig. Biemans bv is deskundig op haar gebied van het opstellen van taxatierapporten, waardebepalingen, geveltaxaties en verkoopwaarderingen.

Er zijn vele redenen om een taxatierapport te laten opstellen:

- aankoop van een woning;
- verbouwing van een woning;
- financiering / hypotheeken; nalatenschap;
- waarde onroerende zaken (WOZ);
- boedelscheiding.

Wij zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars en hebben toegang tot bestanden van het kadaster en het NVM-archief. Hierdoor is ons inzicht in het actuele aanbod en recente transacties volledig en kunnen we u optimaal van dienst zijn.

Wij verzorgen tevens NWWI taxaties.



MEEST GESTELDE VRAGEN

OVER HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN HUIS

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet.

Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening.

AANTEKENINGEN

AMEROEVER 42, LAGE ZWALUWE

PLAN EEN BEZICHTIGING

AMEROEVER 42, LAGE ZWALUWE



Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

"EEN UNIEKE KANS"

BIEMANS Makelaardij & Assurantiën
Heuvel 4, 4901 KC, OOSTERHOUT
tel. (0162) 472950
Internet: www.biemansmakelaardij.nl
e-mail: info@biemansmakelaardij.nl

HET TEAM

WIJ HELPEN U GRAAG



BART BIEMANS
ALGEMEEN DIRECTEUR



MAX BIEMANS
COMMERCIEEL DIRECTEUR
MAKELAAR RM / RT



**MIRELLA KARELSE -
MUSKENS**
MAKELAAR KRMT



ANNEMIEK HESSELS
MAKELAAR RM / RT



ANDREA DE BREE
SECRETARESSE

Biemans makelaardij, gevestigd aan het fraaie Heuvelplein in Oosterhout, is sinds 1923 een gerenommeerd en professioneel makelaarskantoor en reeds 4 generaties vertrouwd met alle facetten van onroerend goed in diverse prijsklassen. Wij streven naar een klantgerichte aanpak met een perfecte kwaliteit.

Vertrouwen en **duidelijkheid** staan hoog in het vaandel.

Particuliere- en professionele opdrachtgevers, zoals woningbouwverenigingen, projectontwikkelaars en beleggers, behoren tot onze clientèle. We hebben inmiddels vele succesvolle transacties gerealiseerd en daardoor een uitstekende relatie met onze opdrachtgevers weten op te bouwen.

Welkom bij Biemans !



WIJ HELPEN U GRAAG



biemans bv Anno 1923

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor