

biemans made

makelaardij o.z.



KERKSTRAAT 57, LAGE ZWALUWE

WONINGBROCHURE

VRAAGPRIJS € 849.000,- K.K.

KENMERKEN

TYPE WONING	vrijstaande woning
AANTAL KAMERS	9
WOONOPPERVLAKTE	310 m ²
PERCEELOPPERVLAKTE	476 m ²
VOLUME	1237 m ³
BOUWJAAR	1820
TUIN	achtertuin
GARAGE	geen garage
VERWARMING	c.v.-ketel
ISOLATIE	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen



VRAAGPRIJS WONING
€ 849.000,- K.K.



OMSCHRIJVING

ALGEMEEN

Karaktervolle pastorie met uitzicht over de polder

Wonen in een voormalige pastorie met karakter, ruimte én een adembenemend uitzicht? Deze unieke gemeentelijk monumentale woning, gelegen aan het historische dorpslint van Lage Zwaluwe, combineert de charme van vroeger met het wooncomfort van nu. De ligging is ideaal: rust en ruimte in een vriendelijk dorp met basisschool, en toch uitstekende bereikbaarheid van steden als Rotterdam, Dordrecht en Breda. De Biesbosch ligt praktisch in de achtertuin – perfect voor wandelingen, fietstochten of een ontspannen vaartocht.

Een huis met ruimte, licht en karakter

Deze voormalige pastorie ademt warmte en historie. Hoge plafonds, originele details en grote raampartijen zorgen voor een licht en ruimtelijk gevoel in elke kamer. De woning is uitstekend onderhouden en met zorg verbouwd in 2003, waarbij stijl en comfort hand in hand zijn gegaan.

De woonkamer en suite met open haard biedt een intieme plek om te ontspannen, terwijl de eetkamer – met panoramisch uitzicht over de polder – uitnodigt tot lange diners. De ruime woonkeuken is het hart van het huis, perfect voor dagelijks gebruik én voor het ontvangen van gasten.

De kelder fungeert als praktische bergruimte, compleet met plek voor wijnopslag en extra koel-/vriesapparatuur. Ook de bijkeuken is netjes afgewerkt en volledig functioneel. Overal voel je: dit is een huis waar met liefde is gewoond – en dat direct woonklaar is.

En toch blijft er ruimte om het naar eigen hand te zetten. De zeer ruime zolder biedt volop mogelijkheden voor extra slaapkamers, een tweede badkamer, een atelier of zelfs een bed & breakfast. Wie droomt van wonen én werken onder één dak, vindt hier een unieke basis.

INDELING

BEGANE GROND

Via de imposante hal met hoge plafonds bereik je rechts de sfeervolle woonkamer en suite met open haard. Aan de linkerkant ligt de royale eetkamer, met een prachtig, weids uitzicht over de polder. Aangrenzend bevindt zich de ruime woonkeuken, compleet met 6-pits gasfornuis, oven, combimagnetron, vaatwasser en diverse inbouwapparatuur. De lichte, aangebouwde bijkeuken biedt plaats aan wasmachine en droger, keurig weggewerkt.

De praktische kelder is ook vanuit de keuken bereikbaar.

EERSTE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot vier ruime slaapkamers, waarvan twee met vaste kastruimte. De nette badkamer (2003) beschikt over een hoekbad, inloopdouche en dubbele wastafel.

TWEEDE VERDIEPING

De zeer royale zolder is bereikbaar via een vaste trap en biedt tal van mogelijkheden: extra slaapkamers, een tweede badkamer of een groot atelier. De cv-installatie is netjes weggewerkt, en er is veel bergruimte achter schuifdeuren.

TUIN EN BUITENRUIMTE

De diepe achtertuin is zongunstig gelegen op het zuidwesten en biedt volledige privacy. Volwassen groen zorgt voor sfeer, terwijl pop-up sproeiers het onderhoud vergemakkelijken. Er is voldoende ruimte voor zowel zon als schaduwplekken. Aan de zijkant van het huis bevindt zich een open berging voor fietsen en tuingereedschap. Er zijn voldoende parkeermogelijkheden voor meerdere auto's direct achter het huis.



















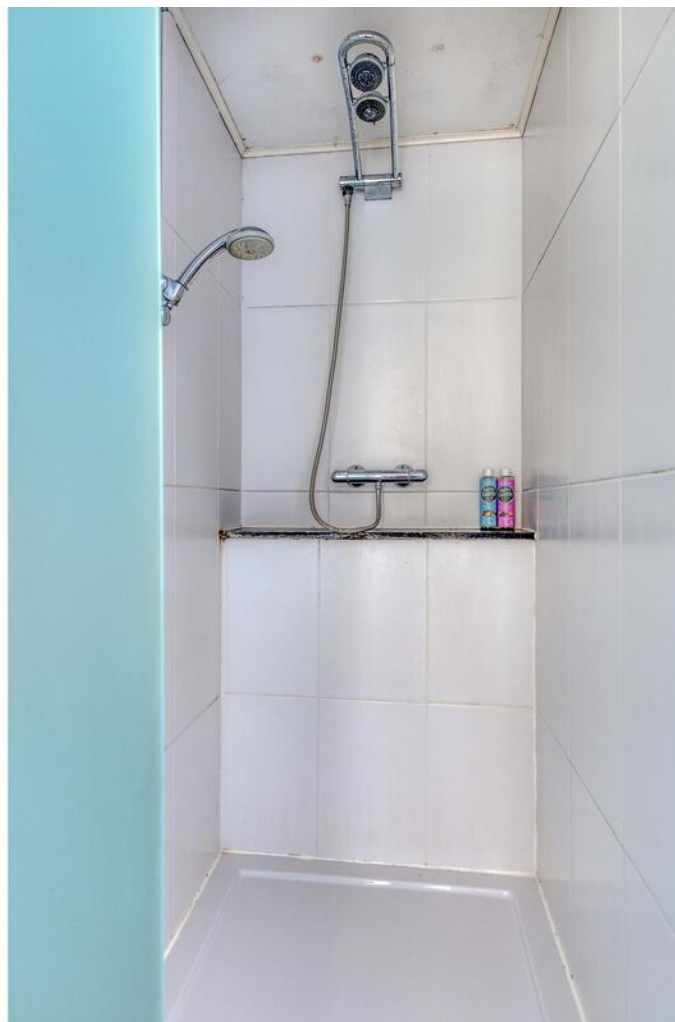






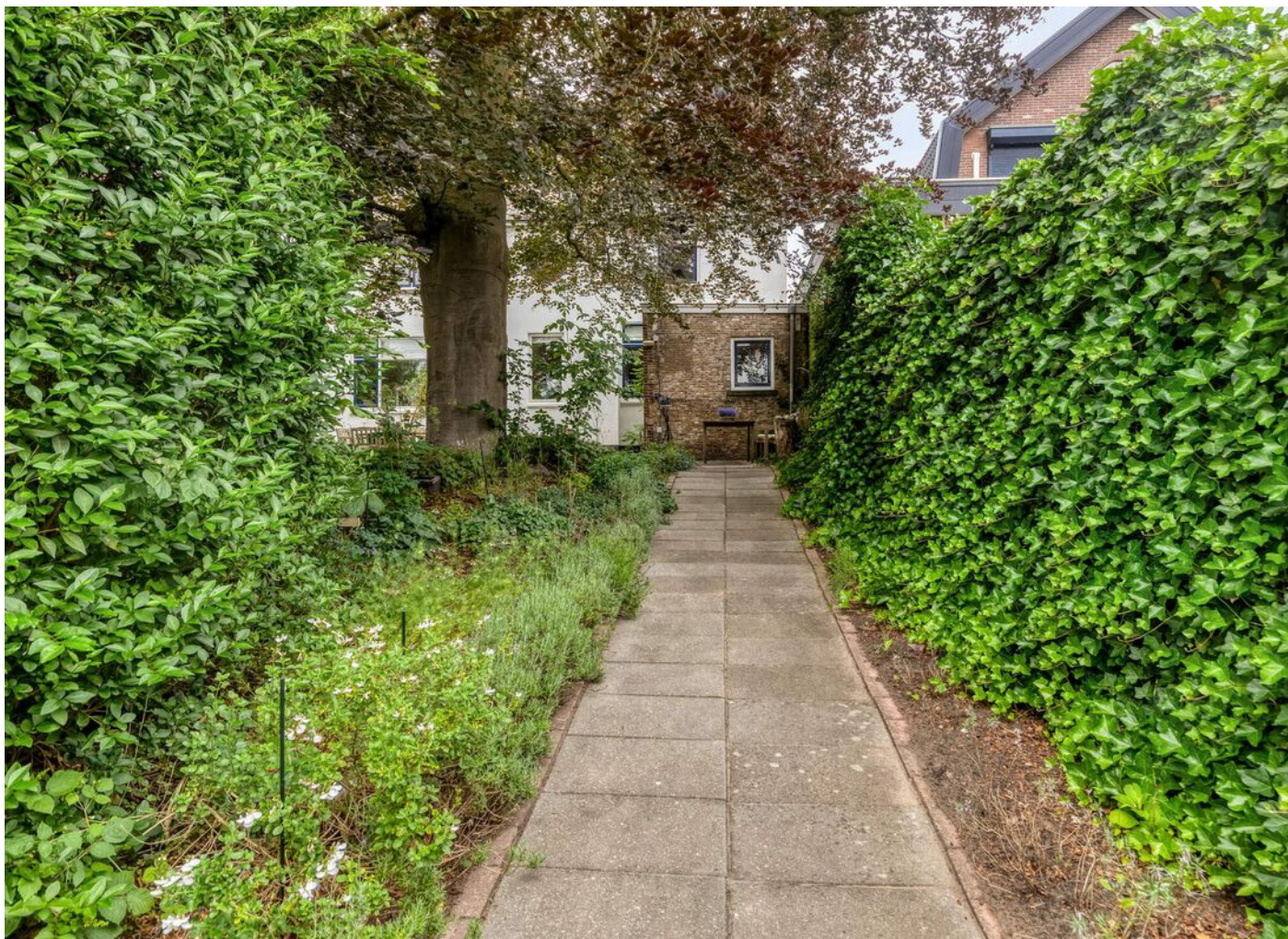




















PLATTEGRONDEN



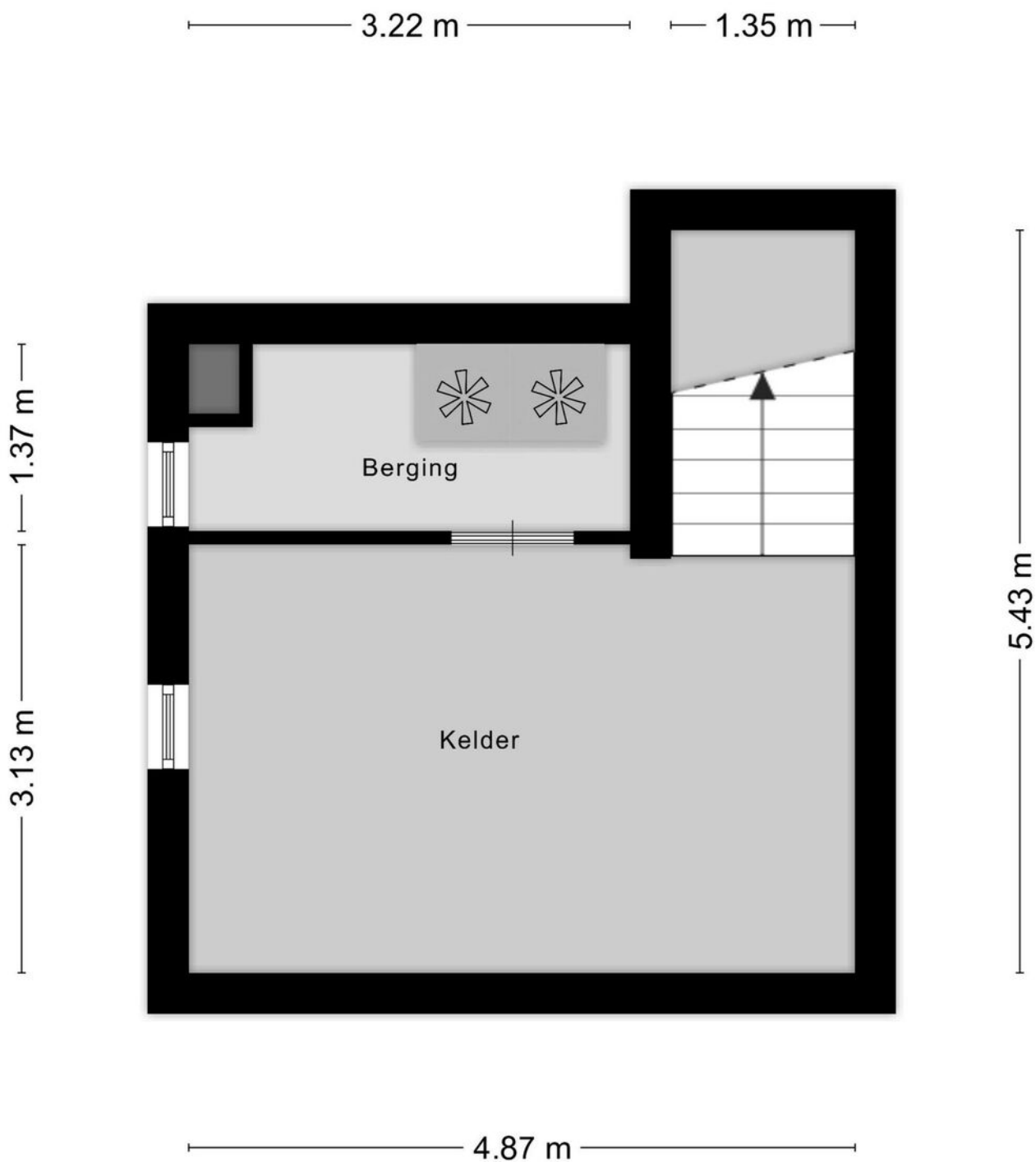
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN



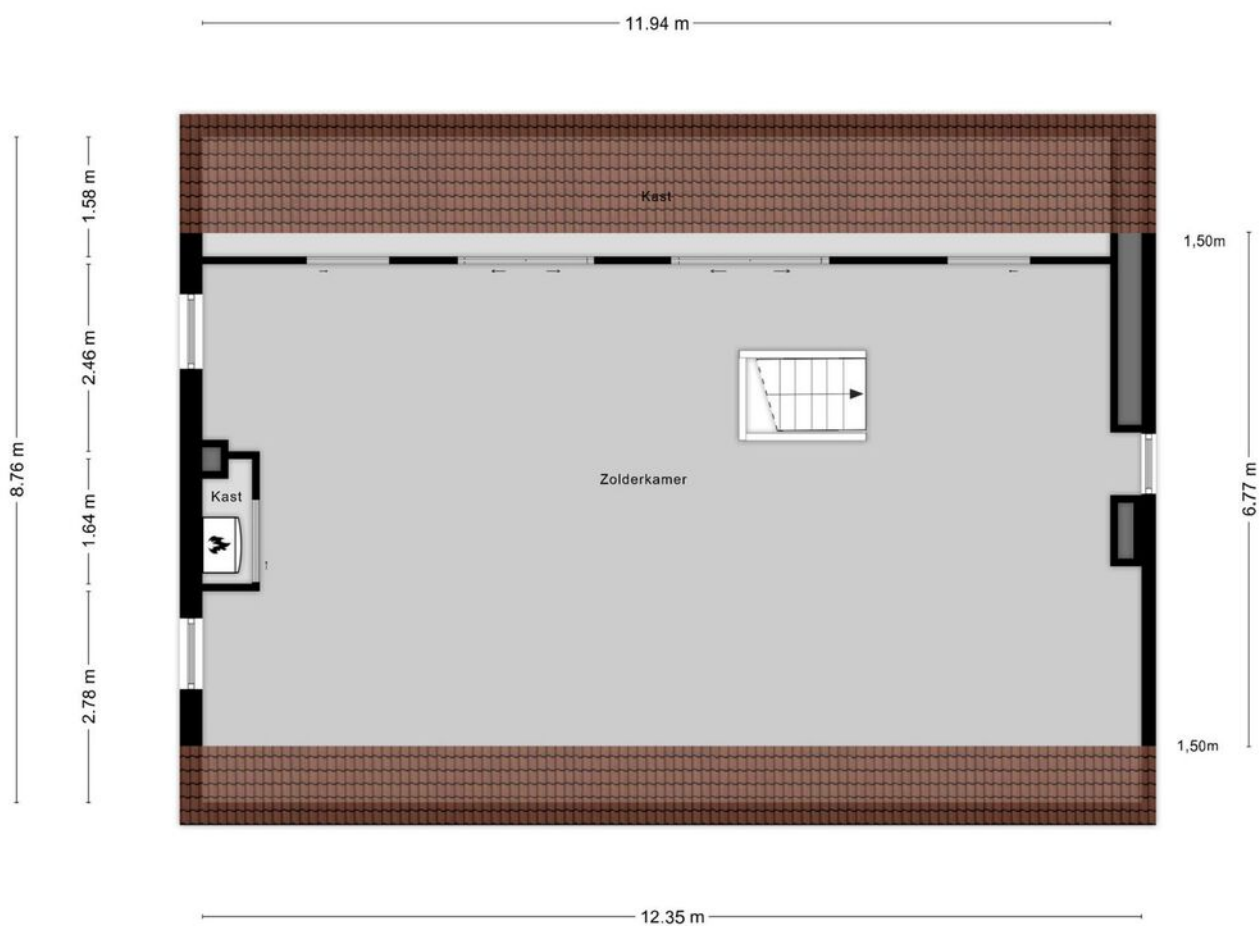
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hooge en Lage Zwaluwe
Sectie I
Perceel 1676

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.

kadaster

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X

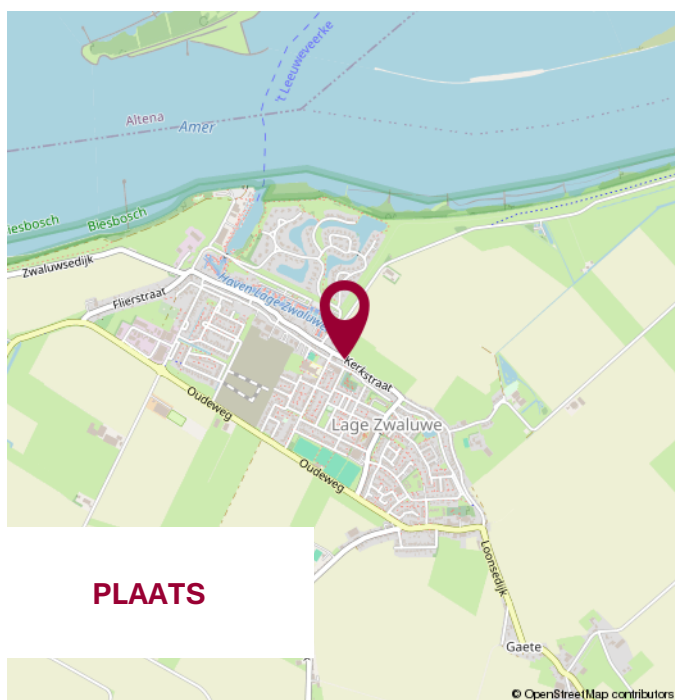
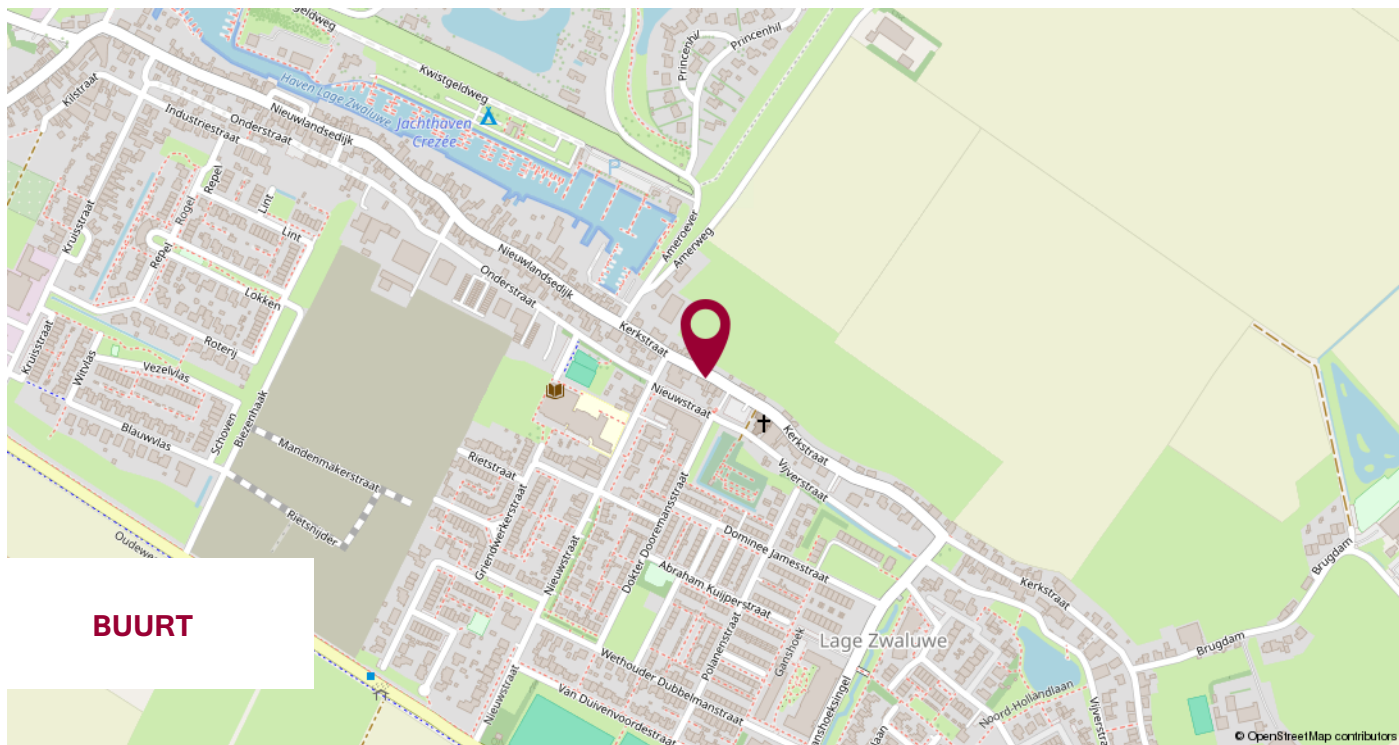
LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders		X		
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting		X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X		
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas	X			
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

DE LOCATIE



WIJ STELLEN ONS VOOR

**WIJ
KENNEN DE
MARKT
EN KENNEN
UW WENS.**

UW MAKELAAR

Jack Biemans

NVM Makelaar RMT

Miranda van den Broek

Assistent Makelaar Wonen A-RMT

ONS TEAM



NOTITIES



**KLEINESTAARMAN
ADVIES**

partner in financiën

Gratis hypotheekberekening

*Wij berekenen graag voor u wat u kunt lenen
en welke maandlasten u kunt verwachten.*

Marktstraat 4a - 4921 BG Made - info@klst-advies.nl - mobiel 06 15 00 66 49



VOORWAARDEN

Uitgangspunt voor de koop is de koopovereenkomst, vastgesteld door de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.

Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopakte ondertekenen. Partijen kunnen derhalve aan een mondelinge overeenkomst geen rechten of plichten ontlelen.

Indien de woning wordt aangeboden met een zelfbewoonplicht, komt de notariskeuze toe aan verkoper.

Verkoper behoudt zich het recht voor om, indien de leeftijd of de staat van het verkochte daartoe aanleiding geeft, een algemene ouderdomsclausule in de koopakte op te nemen. Deze kunnen wij ter inzage verstrekken.

Aan koper gemelde "gebreken" worden in de koopakte vermeld.

Indien de verkochte woning bouwkundig is gekeurd, zal dit ook vermeld worden in de koopakte. Indien de verkoper de woning niet heeft bewoond, wordt er in de koopakte een 'nooit bewoond clausule' opgenomen.

Als koper heb je een onderzoeksplicht. Om een goed inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat van de woning adviseren wij nadrukkelijk om de woning door een specialist bouwkundig te laten keuren.

Het vorenstaande is informatief en geen concreet aanbod waaraan je rechten kunt ontlelen. Aan onvolkomenheden of onjuistheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten of aanspraken worden ontleend. Alle afmetingen en maten zijn circa maten en indicatief. Plattegronden en tekeningen geven enkel een ruwe indicatie van de indeling, deze zijn niet op schaal en kunnen afwijken van de feitelijke situatie.

Kadastrale plattegronden zijn gescand en derhalve niet op schaal.

Informatieverstrekking geschiedt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop en wijzigingen.



VERANTWOORDING

CONTACTGEGEVENS

VOLG ONS VIA

Biemans Made Makelaardij

Marktstraat 4A, 4921 BG MADE (NB)

Tel. 0162 - 67 24 24

www.biemansmade.nl

info@biemansmade.nl



TOT SNEL


biemans made
makelaardij o.z.