

biemans made

makelaardij o.z.



WONINGBROCHURE

WITVLAS 5, LAGE ZWALUWE

VRAAGPRIJS € 499.000,- K.K.

KENMERKEN

TYPE WONING	tussenwoning
AANTAL KAMERS	6
WOONOPPERVLAKTE	120 m ²
PERCEELOPPERVLAKTE	154 m ²
VOLUME	426 m ³
BOUWJAAR	2021
TUIN	achtertuin, voortuin
GARAGE	geen garage
VERWARMING	warmtepomp, vloerverwarming
ISOLATIE	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ Glas



VRAAGPRIJS WONING
€ 499.000,- K.K.



OMSCHRIJVING

ALGEMEEN

In het sfeervolle dorp Lage Zwaluwe – de toegangspoort tot Nationaal Park De Biesbosch – staat deze moderne, instapklare en energiezuinige eengezinswoning. Het heeft een prima ontsluiting richting Dordrecht, Breda en Rotterdam. De woning maakt onderdeel uit van de nieuwbouwwijk De Vlashoek (2021). Het straatbeeld is ruim en oogt luxe door de vele twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen. Er is genoeg parkeergelegenheid en er zijn meerdere speeltuintjes in de buurt. Alle dagelijkse voorzieningen liggen op loopafstand en op slechts 800 meter vertrekt het pontje naar de Biesbosch.

De woning is in 2021 gebouwd met duurzame materialen en voldoet aan de nieuwste energie-eisen. Zo is het huis optimaal geïsoleerd, volledig gasloos, voorzien van glasvezel, uitgerust met een lucht-waterwarmtepomp (met koelfunctie), kunststof kozijnen, vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping én maar liefst 12 zonnepanelen. Het heeft energielabel A+++ en lage energielasten.

Dankzij de uitbouw van 2,40 meter is de woonkamer heerlijk ruim en licht. Een schuifpui én een loopdeur geven direct toegang tot de tuin. De afwerking is hoogwaardig met o.a. een luxe visgraat pvc-vloer en een stijlvolle stalen taatsdeur met rookglas.

De keuken is een echte eyecatcher: op maat ontworpen door een interieurbouwer, voorzien van een natuurstenen blad en hoogwaardige inbouwapparatuur van Siemens. Extra bergruimte vind je in de trapkast met maatwerkplanken.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een luxe volledig betegelde badkamer met toilet, ligbad, inloop regendouche en dubbele wastafel. De eerste verdieping is volledig voorzien van horren en vloerverwarming.

Met een vaste open trap bereik je de tweede verdieping. Het is een royale open zolder waar een slaapkamer is gerealiseerd. Er is volop bergruimte achter de knieschotten die aan beide zijden zitten. Daarnaast is er een op maat gemaakte kastenwand (5,10m) met schuifdeuren. Er is ook nog een apart washok.

De grote voortuin en diepe achtertuin zijn smaakvol aangelegd met keramische tegels, borders, sfeerverlichting, elektrapunten en een gezellige overkapping. Een perfecte plek om lange zomeravonden te genieten! Tussen de houten berging en de overkapping bevindt zich een praktische doorgang met ruimte voor de afvalcontainers en de buitenunit van de warmtepomp. Zo is het netjes uit het zicht. De tuin heeft een poort naar de brandgang.

(PLUSPUNTEN)

- Energielabel A +++
- Nieuwbouwwijk De Vlashoek met omliggend ook nieuwbouwwijken (De Biezen & De Repel).
- Meerdere speeltuintjes op loopafstand.
- Voorzieningen dichtbij: basisschool, kinderopvang, supermarkt, groenteboer, kapper, horeca, tankstations en diverse winkels.
- Watersport en recreatie op loopafstand: bootverhuur, pontje naar De Biesbosch, wandel- en fietsroutes.
- Centrale ligging: 20 minuten rijden naar Dordrecht of Breda, snelle verbinding met de A16.
- Treinstation in Lage Zwaluwe + busstation op loopafstand.
- Rustige rij van slechts 4 woningen.

INDELING BEGANE GROND

- Hal/entree met meterkast (6 groepen, aardlek), technische ruimte met warmtepomp, volledig betegeld toilet met wandcloset en fonteintje, vaste dichte trap naar de eerste verdieping.
- Ruime woonkamer met uitbouw van 2,40 meter, stalen taatsdeur met rookglas, praktische trapkast met maatwerkplanken en schuifpui en loopdeur naar de tuin. Afgewerkt met een visgraat pvc-vloer, stucwerk wanden en spackwerk plafond.
- Luxe maatwerkkeuken in U-opstelling, voorzien van natuurstenen blad en Siemens inbouwapparatuur: 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en koelkast.

1e VERDIEPING

- Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, allen met hoogwaardig laminaatvloer.
- Luxe, uitgebouwde en volledig betegelde badkamer met ligbad, inloopdouche, wandcloset, badmeubel met dubbele wastafel en mechanische afzuiging.

2e VERDIEPING

- Ruime zolder met dakraam, laminaatvloer, aan beide kanten knieschotten met bergruimte en inbouwschuifkasten.
- Separate wasruimte met aansluiting voor wasmachine en ventilatiebox.

TUIN

- Grote voortuin en diepe achtertuin met overkapping, houten schuur, sfeerverlichting en elektrapunten.
- Borders en gevoegde keramische tegels.
- Doorgang langs de berging met plaats voor afvalcontainers en de warmtepomp-unit, netjes weggewerkt.
- Buitenkraan en schrobputje.

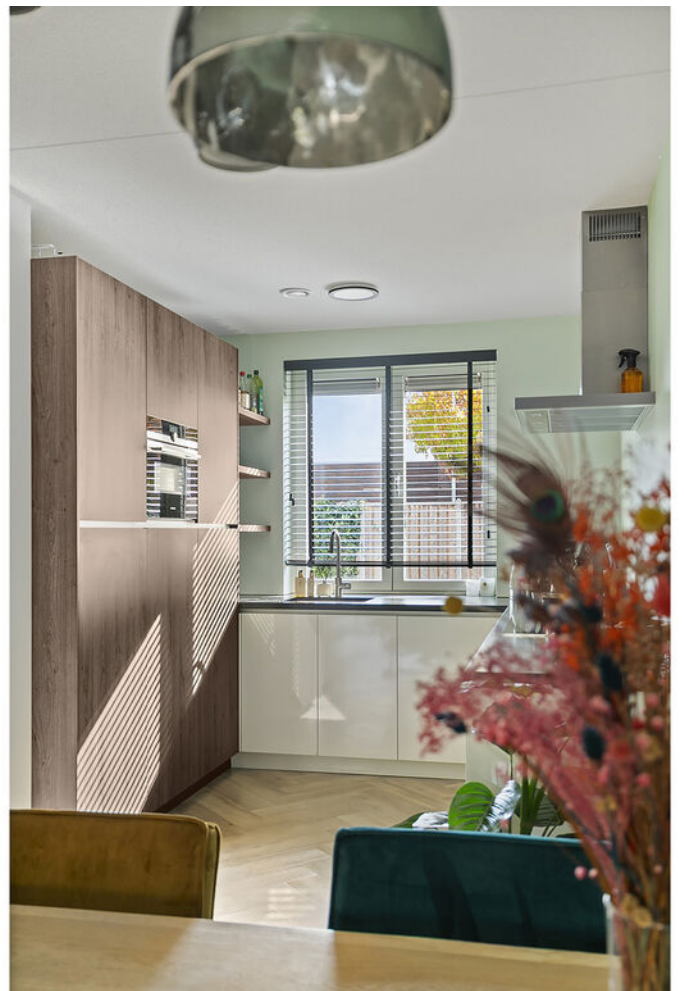


























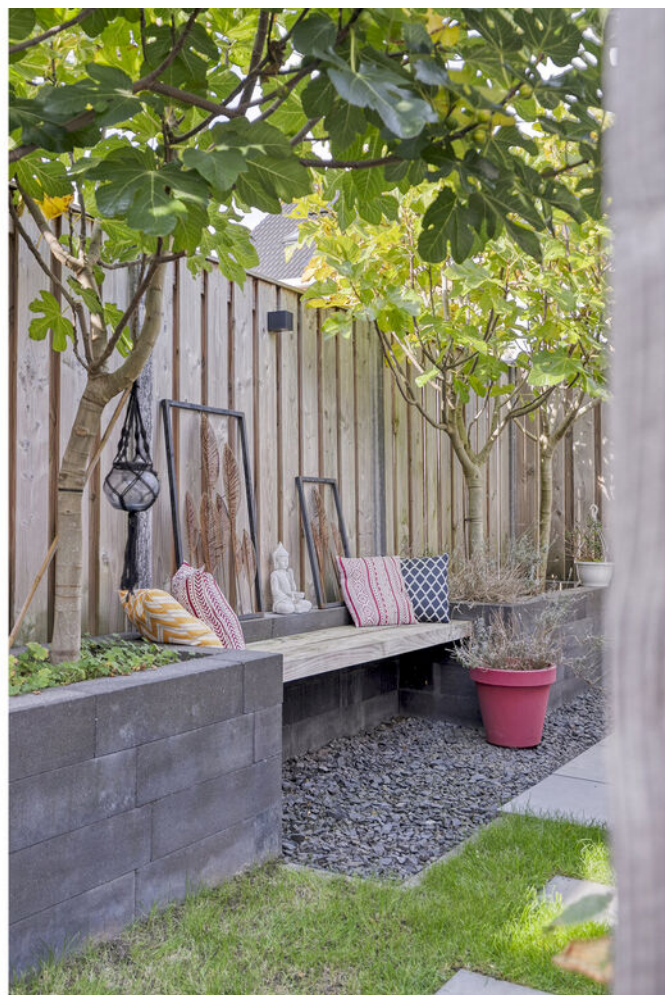


















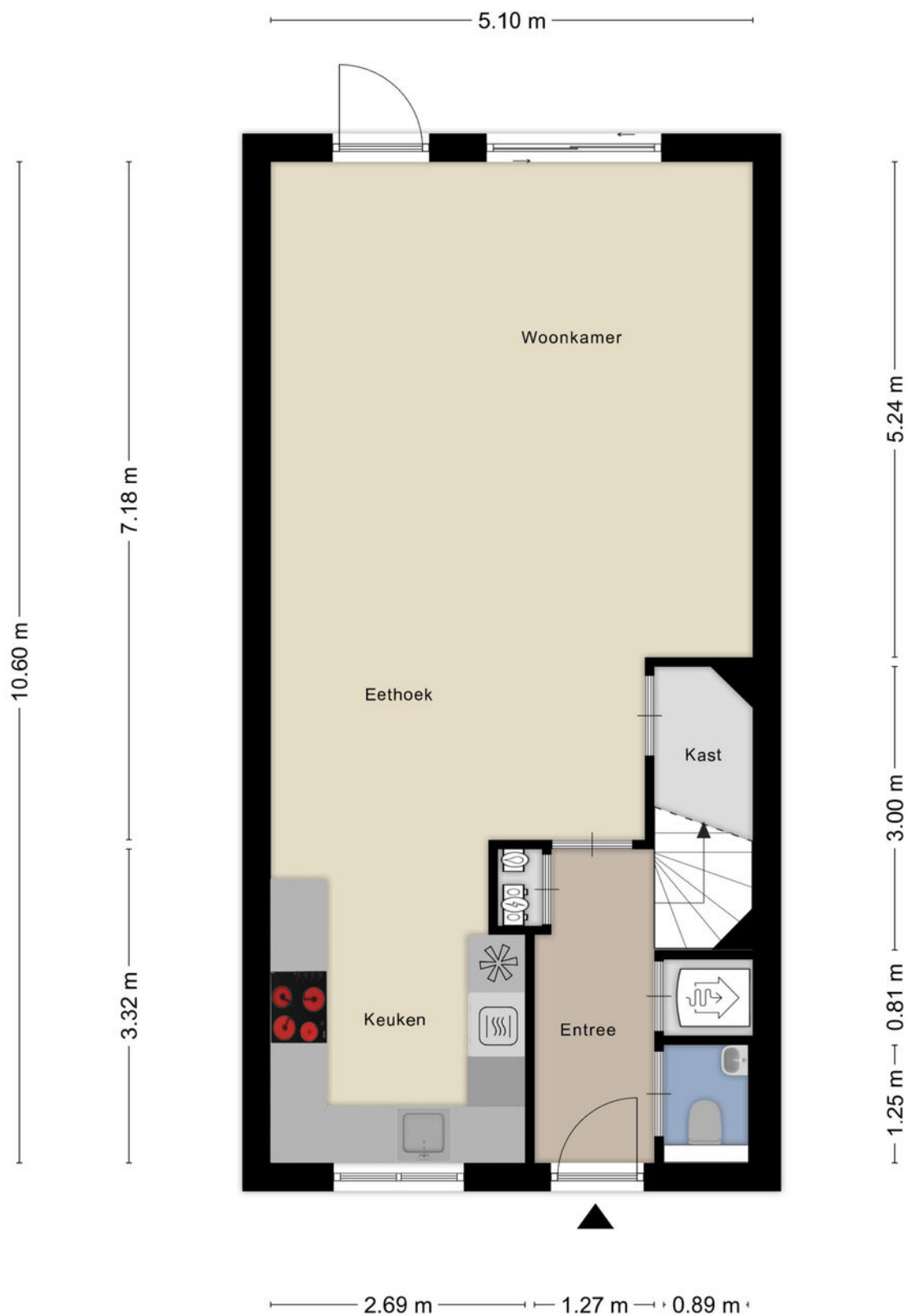








PLATTEGRONDEN

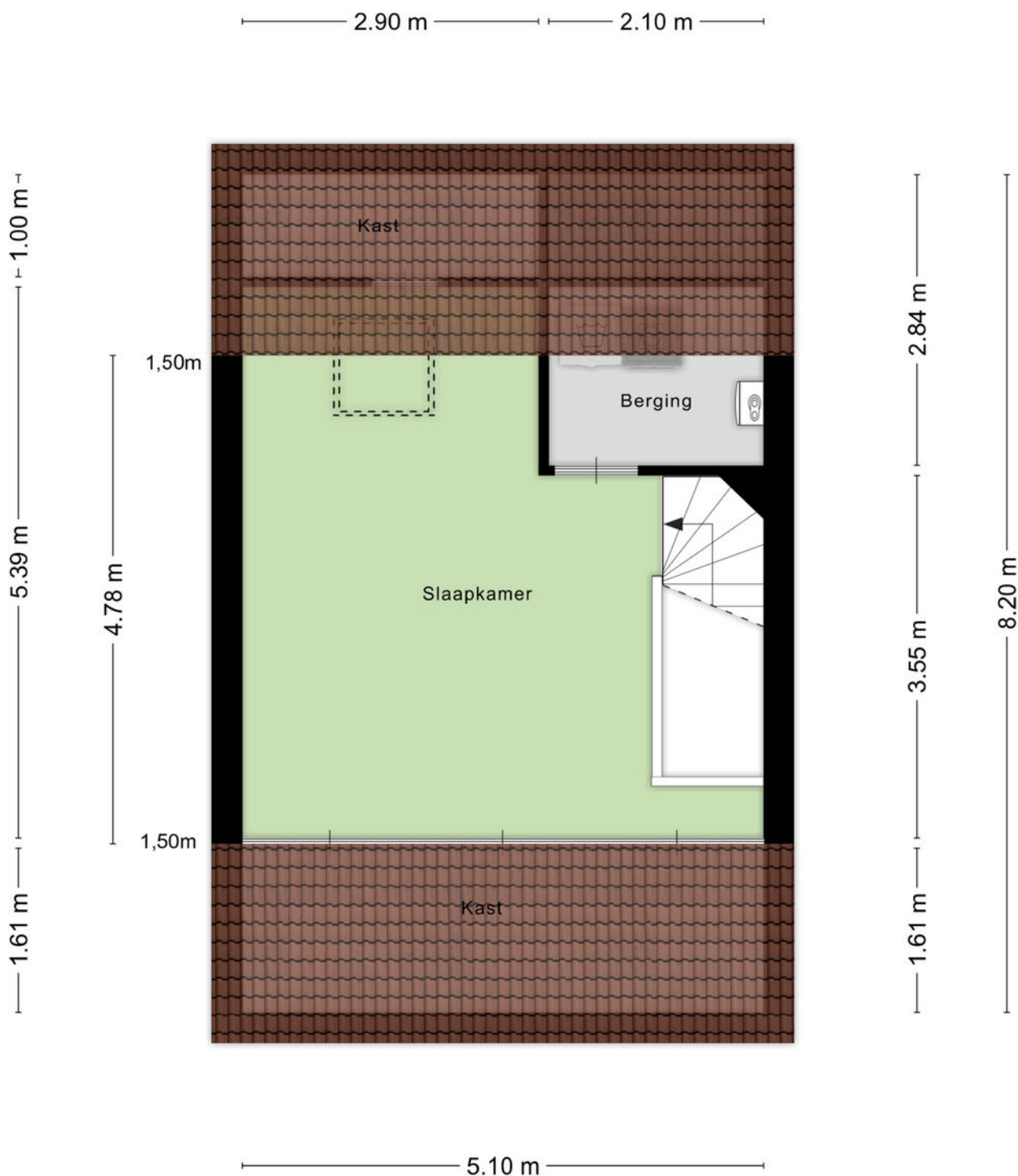


PLATTEGRONDEN



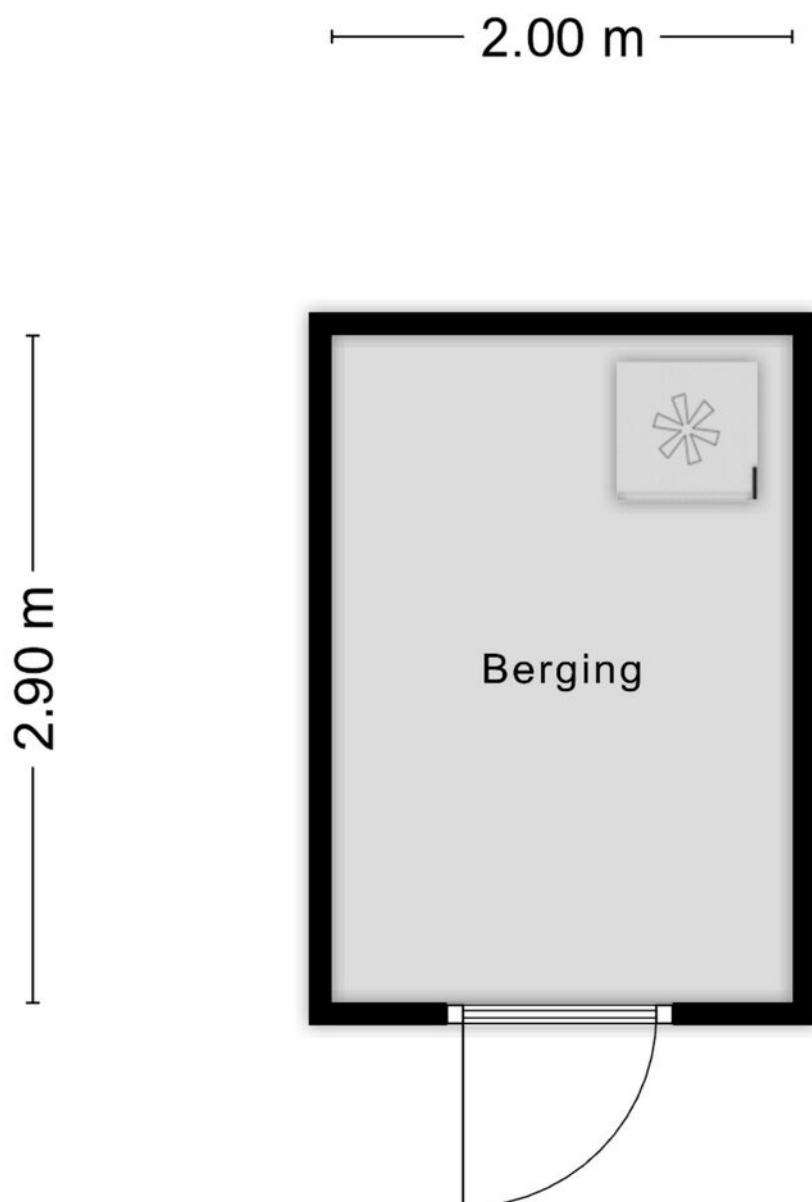
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN



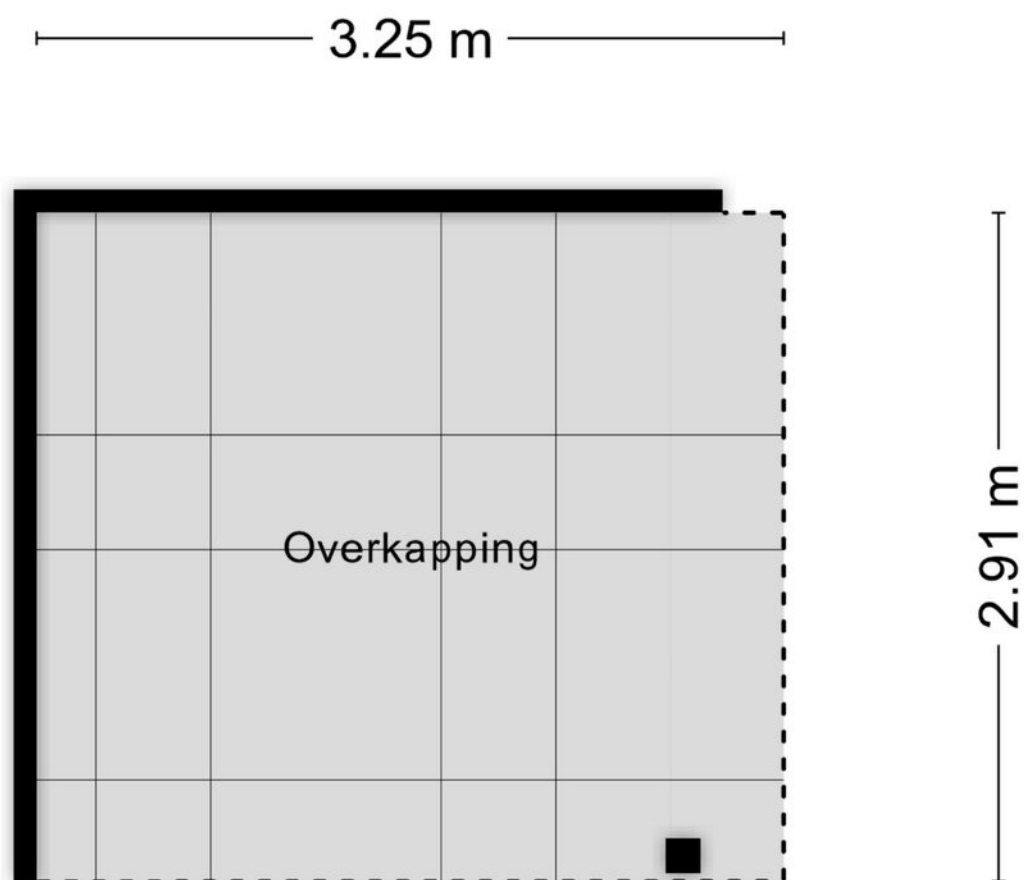
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hooge en Lage Zwaluwe

Streek I

Perceel 4478

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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		
- Licht boven badkamerspiegel	X			
- Lampen boven twee grote ikea pax kasten			X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Ikea pax kast slaapkamer			X	
- Ikea pax kast slaapkamer			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Roede met gordijnen (3 kamers)			X	
- Jaloezieën (4 kamers)			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
- PVC vloer benedenverdieping	X			
- Extra planken pvc			X	
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Badkamerspiegel met lamp	X			
- Inbouw-schuifkasten met legplanken zolder	X			
- Legplanken trapkast	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				
- Ophangstelsel glaswerk kasten	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			
- Radiator badkamer	X			
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X

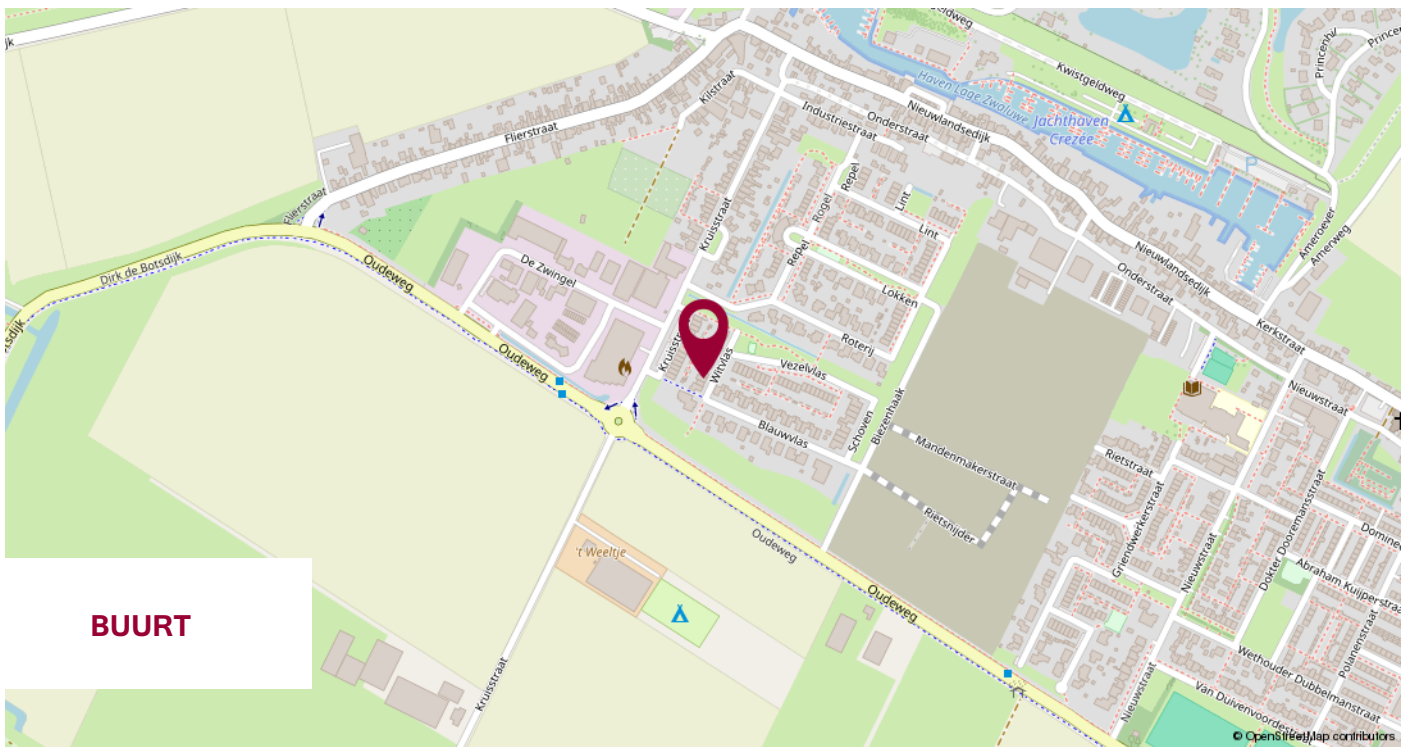
LIJST VAN ZAKEN

	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
- Lucht-water-warmtepomp buiten en binnen	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

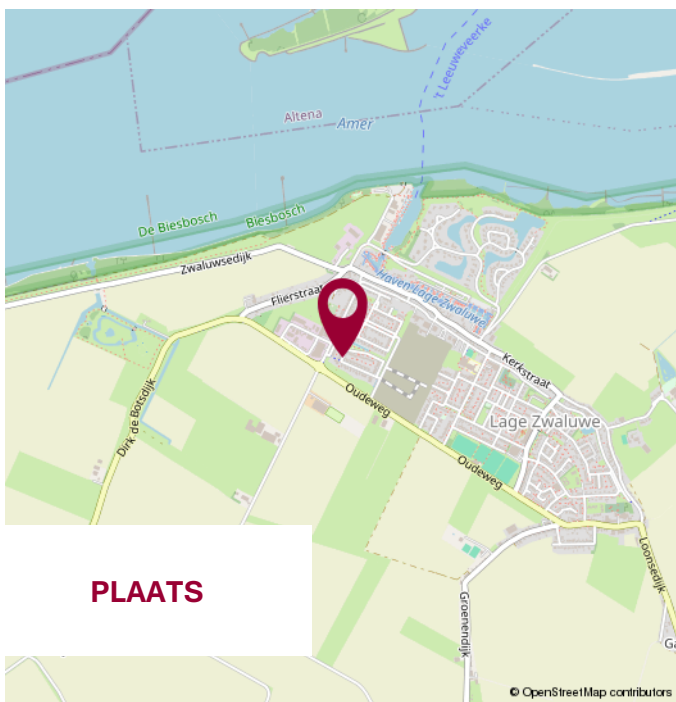
LIJST VAN ZAKEN

	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
Overkapping	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

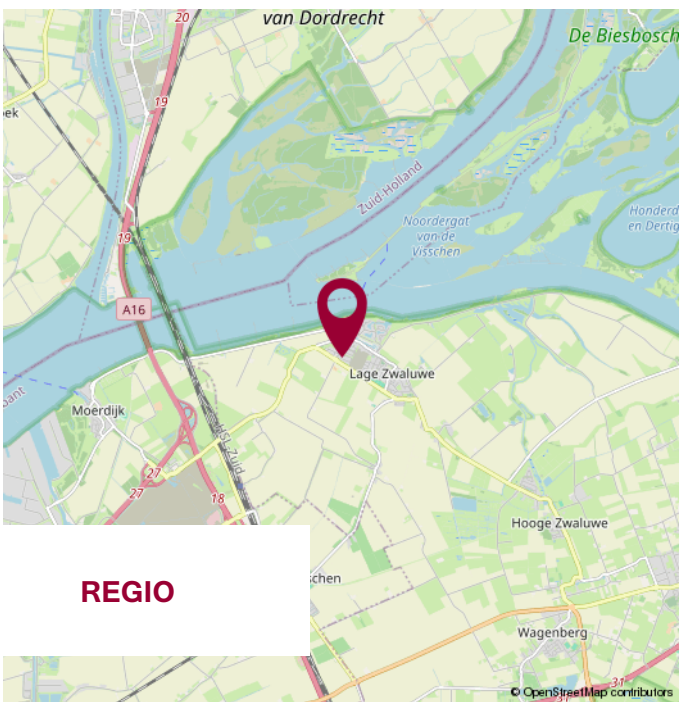
DE LOCATIE



BUURT



PLAATS



REGIO

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

Luke van Doorn

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



WONEN IN MADE

SAMENWERKING VAN: BIEMANS MADE, KLEINESTAARMAN ADVIES EN GRATISAAANKOOP.NL

VOLG ONS OP  WONENINMADE

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.