
BROCHURE

KERKDIJK 51, HOOGHE ZWALUWE



biemans bv 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

www.biemansmakelaardij.nl

PRAKTISCHE INFORMATIE

KERKDIJK 51, HOOG ZWALUWE

VRAAGPRIJS	€ 650.000,-- K.K.
BOUWJAAR	CA. 1910;
INHOUD	CA. 664 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA. 153 M2
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	CA. 30 M2
PERCEELOPPERVLAKTE	CA. 810 M2
AANVAARDING	IN OVERLEG

KENMERKEN

- Vrijstaand woonhuis met inpandige garage/berging;
- Via een grote oprit toegang tot de carport;
- Geweldige tuin met een diversiteit aan beplanting en achterom;
- Bijzonder netjes onderhouden en bewoond;
- Een bezoek meer dan waard.



ALGEMEEN

Op riant hoekperceel van 810 m2 gelegen vrijstaande woning met inpandige garage/berging, carport en geweldig aangelegde diepe tuin welke op het zuiden is gelegen. Wonen aan de rand van het dorp, aan een doorgaande weg die in de spitsuren wat drukker is, waarbij Made op fietsafstand bereikbaar is. Het betreft een woning die goed is onderhouden, moderne materialen zijn gebruikt en u een heerlijke sfeer zult ervaren. De tuin is uniek in zijn soort met een geweldige diversiteit aan beplanting. Vanuit de tuin kijkt u op de H. Maria kapel.



LIGGING

Hooge Zwaluwe is een dorp welke gelegen is in de gemeente Oud-Drimmelen. De woning ligt aan de rand van het dorp en hierdoor tevens op fietsafstand van Made waar alle benodigde voorzieningen aanwezig zijn. In het dorp zelf is een basisschool en een gezellig restaurant in de voormalige kerk.

De uitvalswegen (A59, A27 en A16) zijn bijzonder goed bereikbaar en hierdoor is het dan ook een centrale ligging. In Lage Zwaluwe is een treinstation aanwezig wat de bereikbaarheid verhoogd van Hooge Zwaluwe.

TUIN EN CARPORT

Achter de woning is op het zuiden een geweldige tuin gelegen met groot gazon en borders met een diversiteit aan beplanting en een leiding ten behoeve van de beregening (de beregeningspomp is ter overname). De tuin is tevens via de oprit bereikbaar. De oprit naast de woning geeft toegang tot de in hout uitgevoerde carport met aparte tuinberging. Op de oprit zit het recht van overpad zodat ook de burens naar hun carport kunnen.

Achter in de tuin, bereikbaar vanaf de Helkantsedijk, is de H. Maria kapel gelegen. Dit kappelletje is in 1956 gebouwd ter nagedachtenis aan de slachtoffers van de Tweede wereldoorlog en de Watersnoodramp van 1953.

BEGANE GROND:

Hal/entree met hardhouten trapopgang en meterkast (uitgebreide groepenkast).



WOONKAMER

De riante woonkamer, afmeting circa 9.20 x 4.20 m., is voorzien van spachtelputzwanden en een confetti vloer. Deze vloer is ideaal te combineren met een moderne of klassieke inrichting.

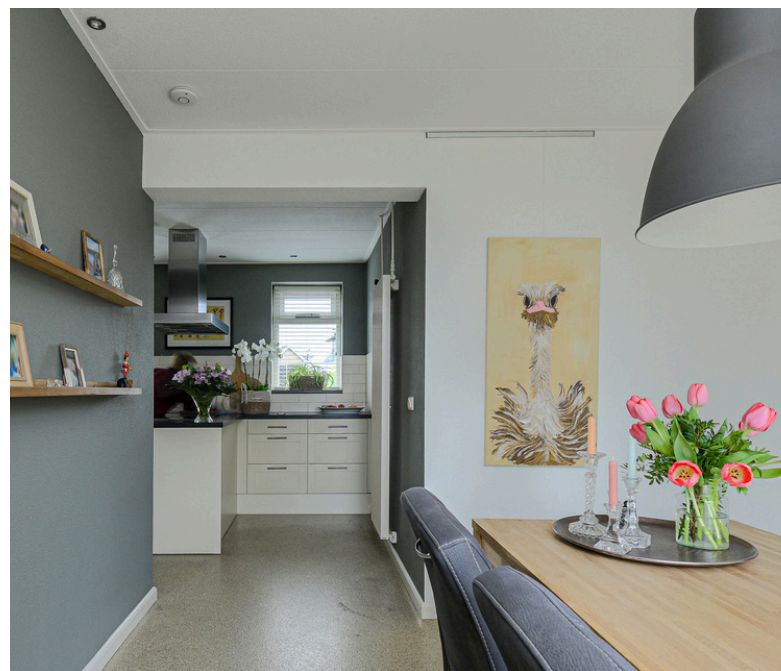






KEUKEN

De woon/eetkeuken, afmeting circa 23 m², is eveneens voorzien van spachtelputzwanden en de confetti vloer. Bijzonder luxe, sfeervolle keukenopstelling met veel bergruimte en voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten; afzuigkap (r.v.s.), keramische kookplaat, combinatie oven/magnetron, vaatwasser en koelkast.





BIJKEUKEN

Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken. Deze ruimte is geheel betegeld en hier treft u de aansluiting van de wasautomaat aan.

Via een tussenhall heeft u doorloop naar de tuin als naar het betegeld toilet met fontein.



GARAGE

Buitenom is de garage/berging bereikbaar. De garage is tevens in spouw gebouwd, voorzien van 2 ramen, uitstortgootsteen en elektrisch bedienbare deur.



EERSTE VERDIEPING

Middels de bijzonder royale overloop heeft u toegang tot 2 slaapkamers, bergkast alsmede tot de badkamer. Door de omvang van de overloop is hier rekening gehouden met het eventueel creëren van een 3e slaapkamer. Gezien de afmeting van de huidige slaapkamers zijn deze ook zeker op te delen.

In de bergkast op de overloop is de combiketel gesitueerd.

De gehele verdieping met uitzondering van de badkamer is voorzien van een hoogwaardige laminaatvloer.



SLAAPKAMER 1

Slaapkamer 1 met kastenwand, bergruimte onder de schuine van de kap en airconditioning.



SLAAPKAMER 2

Slaapkamer 2 met bergruimte onder de schuine van de kap



BADKAMER

De badkamer is bijzonder royaal opgezet en uitgerust met een inloopdouche (gerealiseerd in 2020) met glazen douchewand, wastafelmeubel, wandcloset, inbouwspots en designradiator. Door de grote van de dakkapel is de gehele badkamer op royale stahoogte.



TUIN





PLATTEGROND

BEGANE GROND



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

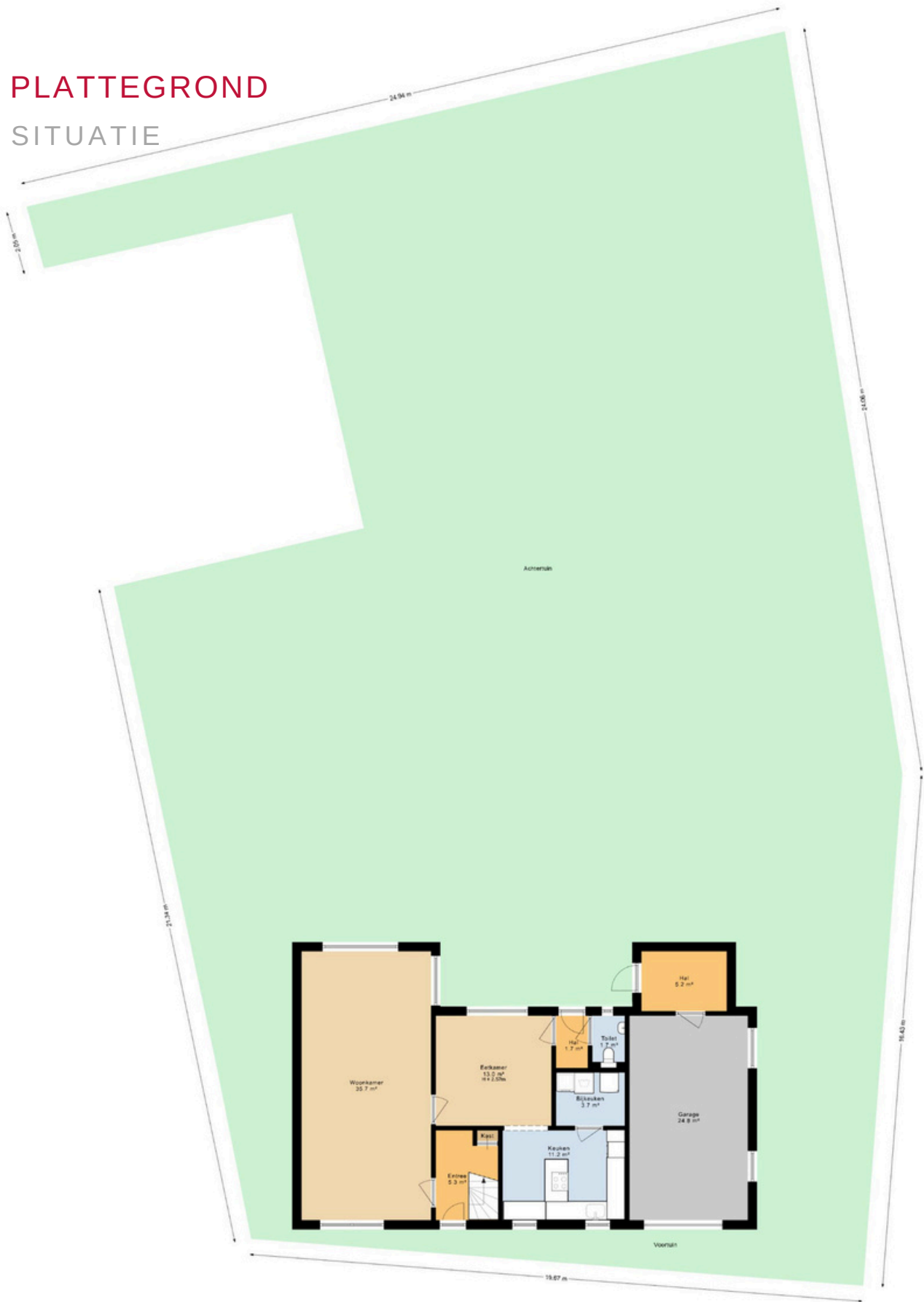
EERSTE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

SITUATIE




INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Biemans



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Fooge en Lage Zwaluwe</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 2396</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 januari 2026
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.

HYPOTHEEK

BEKIJK VRIJBLIJVEND UW MOGELIJKHEDEN

Weten wat uw hypotheekmogelijkheden zijn? Onze hypotheekadviseur helpt u met het berekenen van uw maximale hypotheek en geeft advies over welke hypotheek bij uw situatie past.

Als onafhankelijk hypotheekadviseur
doen wij o.a. zaken met:



Bel voor een afspraak met één van
onze hypotheekadviseurs:



Jessica de Jong



Jordy Pheninckx



0162- 472950



hypotheken@biemansmakelaardij.nl

AANTEKENINGEN

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.

HET TEAM

WIJ HELPEN U GRAAG



BART BIEMANS
ALGEMEEN DIRECTEUR



MAX BIEMANS
COMMERCIEEL DIRECTEUR /
NVM REGISTER MAKELAAR
EN TAXATEUR



**MIRELLA KARELSE -
MUSKENS**
NVM MAKELAAR



ANNEMIEK HESSELS
NVM REGISTER MAKELAAR
EN TAXATEUR



ANDREA DE BREE
SECRETARESSE



OLAF PADMOS
VASTGOED ADVISEUR

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 !

PLAN EEN BEZICHTIGING

KERKDIJK 51, HOOG 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



WIJ HELPEN U GRAAG



biemans bv



Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

www.biemansmakelaardij.nl