



## Sluisweg 11 - Zwartewaal

Vraagprijs € 389.000,- k.k.

Huysvisie, Makelaar Anno Nu  
Turfkade 17  
3231 AR, BRIELLE  
Tel: 0181-409000  
E-mail: [info@huysvisie.nl](mailto:info@huysvisie.nl)  
Website: [www.huysvisie.nl](http://www.huysvisie.nl)



## Omschrijving

Deze verrassend ruime en goed onderhouden woning beschikt over een fijne indeling en een prettige lichtinval. De royale living, moderne woonkeuken en maar liefst vier slaapkamers maken dit een ideale woning voor gezinnen of voor wie graag ruim woont. Dankzij extra's zoals een dakkapel, airconditioning en zonneschermen geniet u hier van comfortabel en praktisch wonen. De achtertuin is gelegen op het zuidoosten, waardoor u hier optimaal van de zon kunt genieten.

De woning is gelegen in Zwartewaal, in een rustige en groene woonomgeving. Dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zijn omliggende plaatsen en uitvalswegen goed bereikbaar, wat zorgt voor een prettige combinatie van rustig wonen en goede bereikbaarheid.

### Indeling

Bij binnenkomst betreedt u de hal, die is voorzien van een nette laminaatvloer welke doorloopt over de gehele begane grond. In de hal bevinden zich de meterkast, een praktische opbergkast en een separaat toilet.

De living is royaal van opzet en geniet van een prettige lichtinval dankzij de raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Beide ramen zijn voorzien van zonneschermen. Door de ruime opzet is de woonkamer eenvoudig in te delen in een gezellige zit- en een aparte eethoek. De woonkeuken sluit hier naadloos op aan. In de living bevindt zich tevens de stijlvolle spiltrap naar de eerste verdieping.

De keuken heeft een eigentijdse uitstraling en is keurig onderhouden. Deze is opgesteld langs de wand en beschikt daarnaast over een kookeiland. De wandopstelling is voorzien van een spoelbak, combimagnetron, koffiemachine, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. Het kookeiland is uitgerust met een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap. Daarnaast is er volop bergruimte aanwezig voor al uw keukengerei. Kortom, een ideale plek om uitgebreid te koken! Via een enkele deur is de achtertuin bereikbaar.

### 1e verdieping

De overloop is voorzien van een verzorgde laminaatvloer die doorloopt over de gehele verdieping. Vanaf hier heeft u toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een oppervlakte van circa 14,5m<sup>2</sup>. Deze kamer is voorzien van airconditioning voor een aangenaam binnenklimaat en een rolluik voor extra verduistering en privacy. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en meet circa 12m<sup>2</sup>. De derde slaapkamer, van circa 7m<sup>2</sup>, ligt eveneens aan de achterzijde.

De volledig betegelde badkamer is uitgerust met een douche, toilet en een wastafelmeubel. Vanuit de badkamer is er via een deur toegang tot het balkon. Naast mechanische ventilatie zorgt een raam voor natuurlijke ventilatie.

## 2e verdieping

Op de overloop bevinden zich de Cv-opstelling en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanaf hier is de slaapkamer bereikbaar.

De slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 20,5m<sup>2</sup> en is vergroot middels een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval. De kamer is afgewerkt met een nette laminaatvloer en beschikt over praktische bergruimte achter knieschotten.

## Tuin

De voortuin is grotendeels betegeld en voorzien van enkele borders met groen.

De op het zuidoosten gelegen achtertuin is heerlijk zonnig en biedt gedurende de dag volop zonuren. De tuin is ruim opgezet en grotendeels betegeld, gecombineerd met groene borders. Dankzij de royale afmetingen is er alle ruimte om de tuin naar eigen wens in te richten, bijvoorbeeld met een gezellige loungehoek. Achterin bevindt zich een stenen berging met elektra en de tuin is tevens bereikbaar via een achterom.

## Algemeen

Bouwjaar 1975

Inhoud 407m<sup>3</sup>.

169m<sup>2</sup> eigen grond.

De kozijnen zijn deels uitgevoerd in hardhout en kunststof en voorzien van dubbel glas.

De woning wordt verwarmd middels een cv-combiketel met radiatoren (merk: Remeha, bouwjaar: 2022). Deze cv-combi levert ook het warme water in de woning.

Oplevering in overleg.

Bij woningen welke gebouwd zijn voor 1980 zal er een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Bij woningen welke gebouwd zijn voor 1993 zal er ook een asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

## Kenmerken

Vraagprijs	€ 389.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	407 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	169 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	122 m <sup>2</sup>
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1975
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin 59 m <sup>2</sup>
Garage	Geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel
CV Ketel type en bouwjaar	Remeha 2022
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

## Locatie

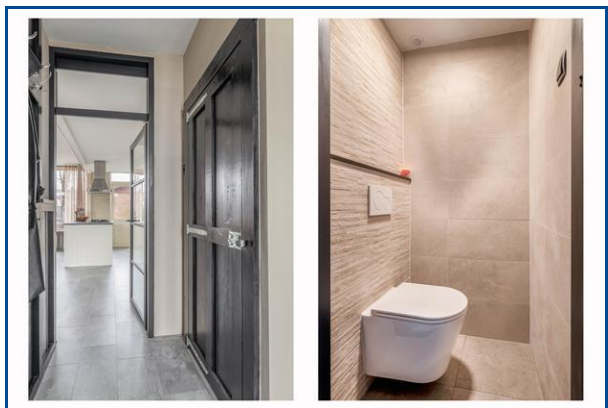
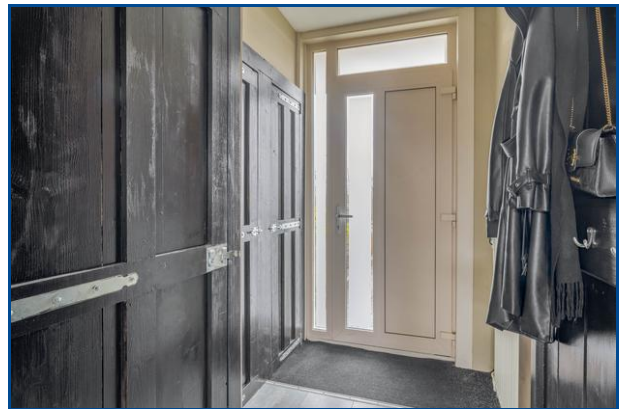
Sluisweg 11  
 3238 LE ZWARTEWAAL



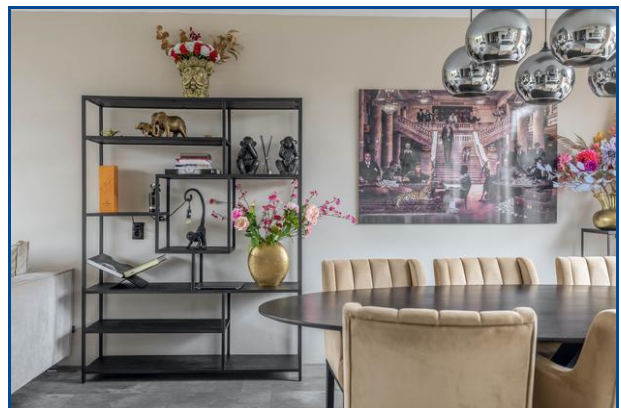
## Foto's



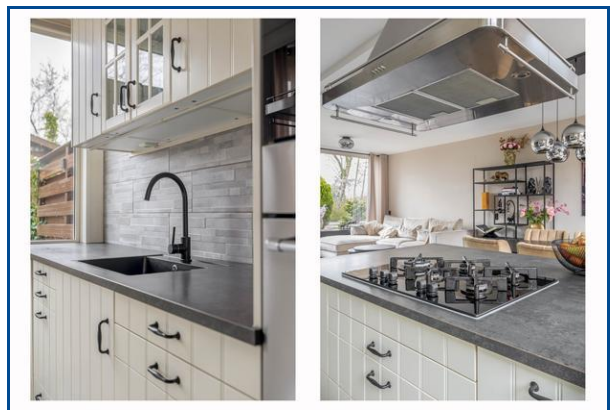
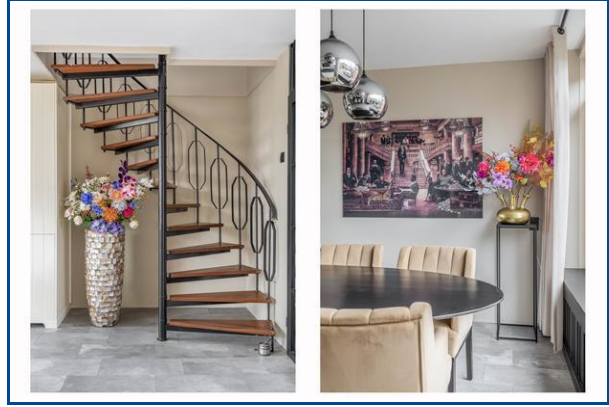
## Foto's



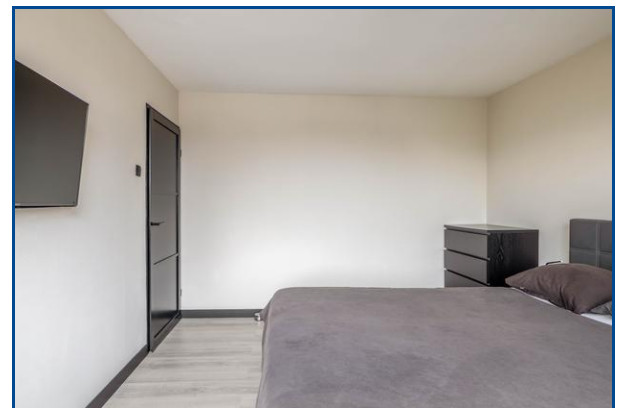
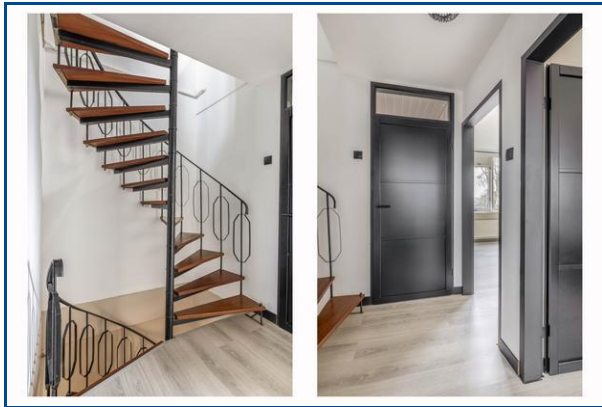
## Foto's



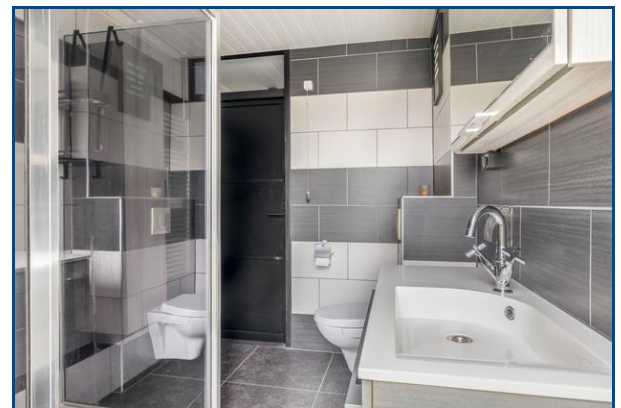
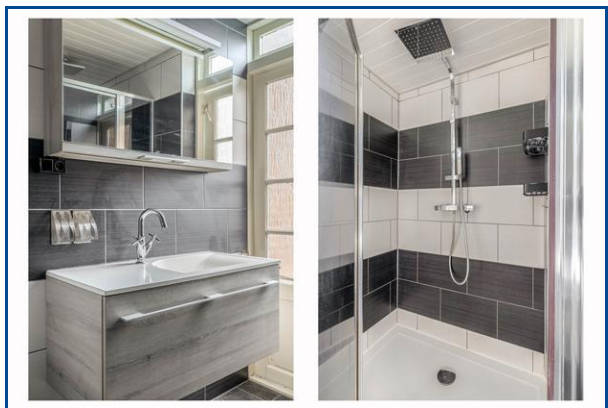
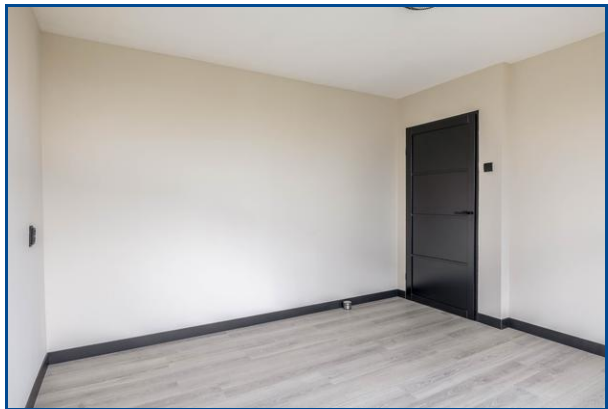
## Foto's



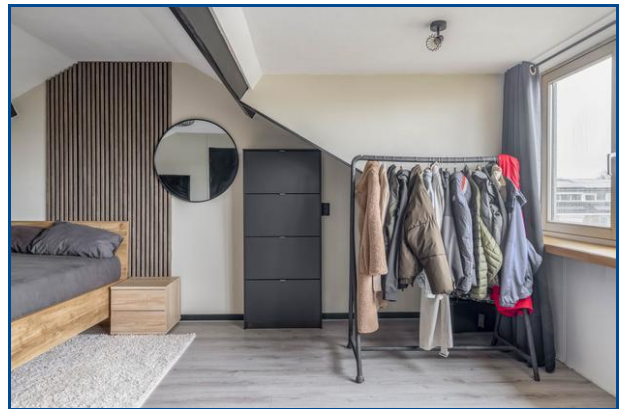
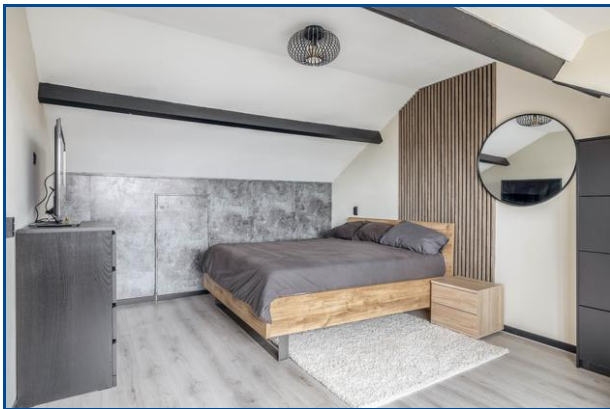
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Sluisweg 11
Postcode / Plaats	3238 LE Zwartewaal
Gemeente	Zwartewaal
Sectie / Perceel	A / 2224
Oppervlakte	169 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

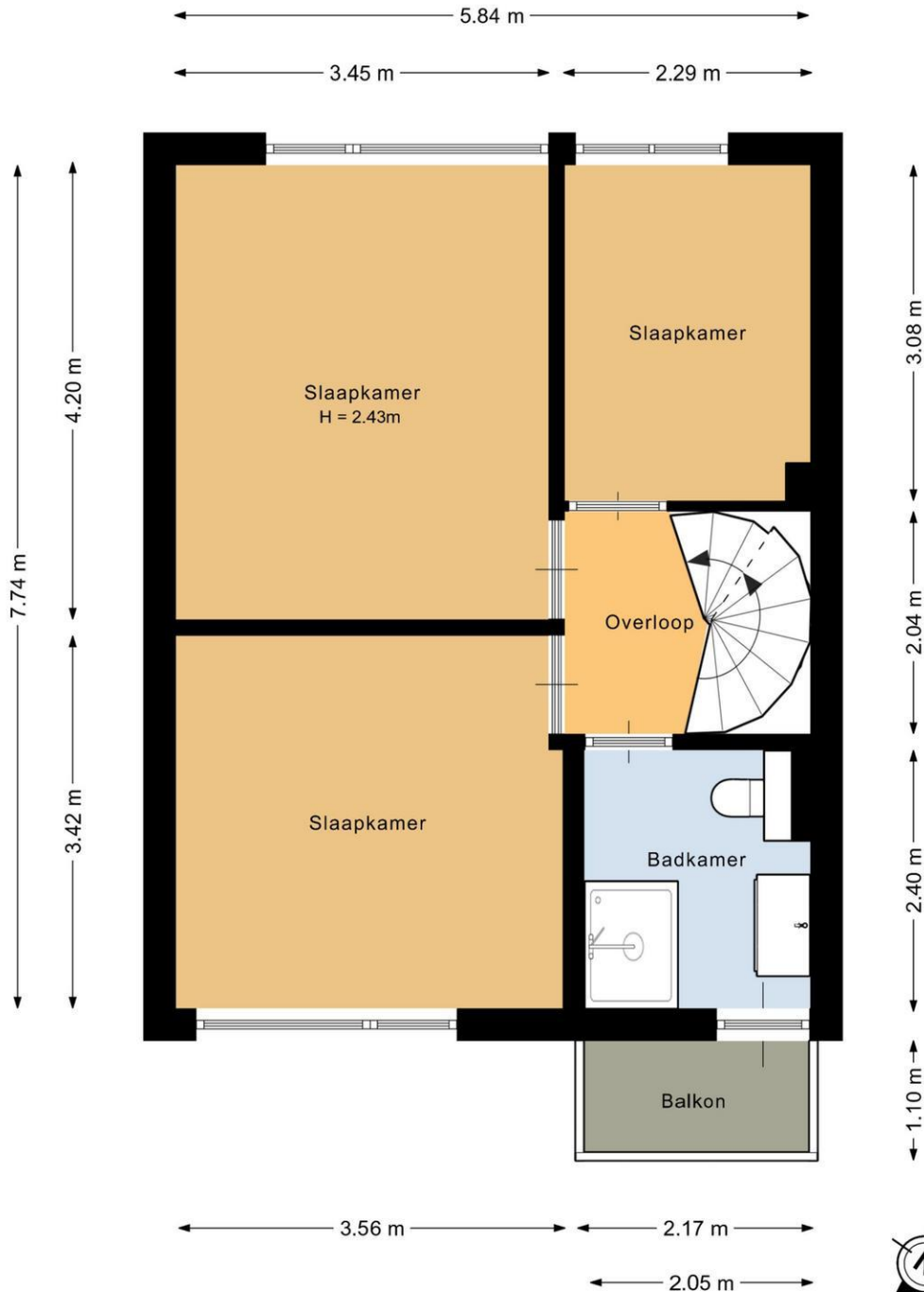


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



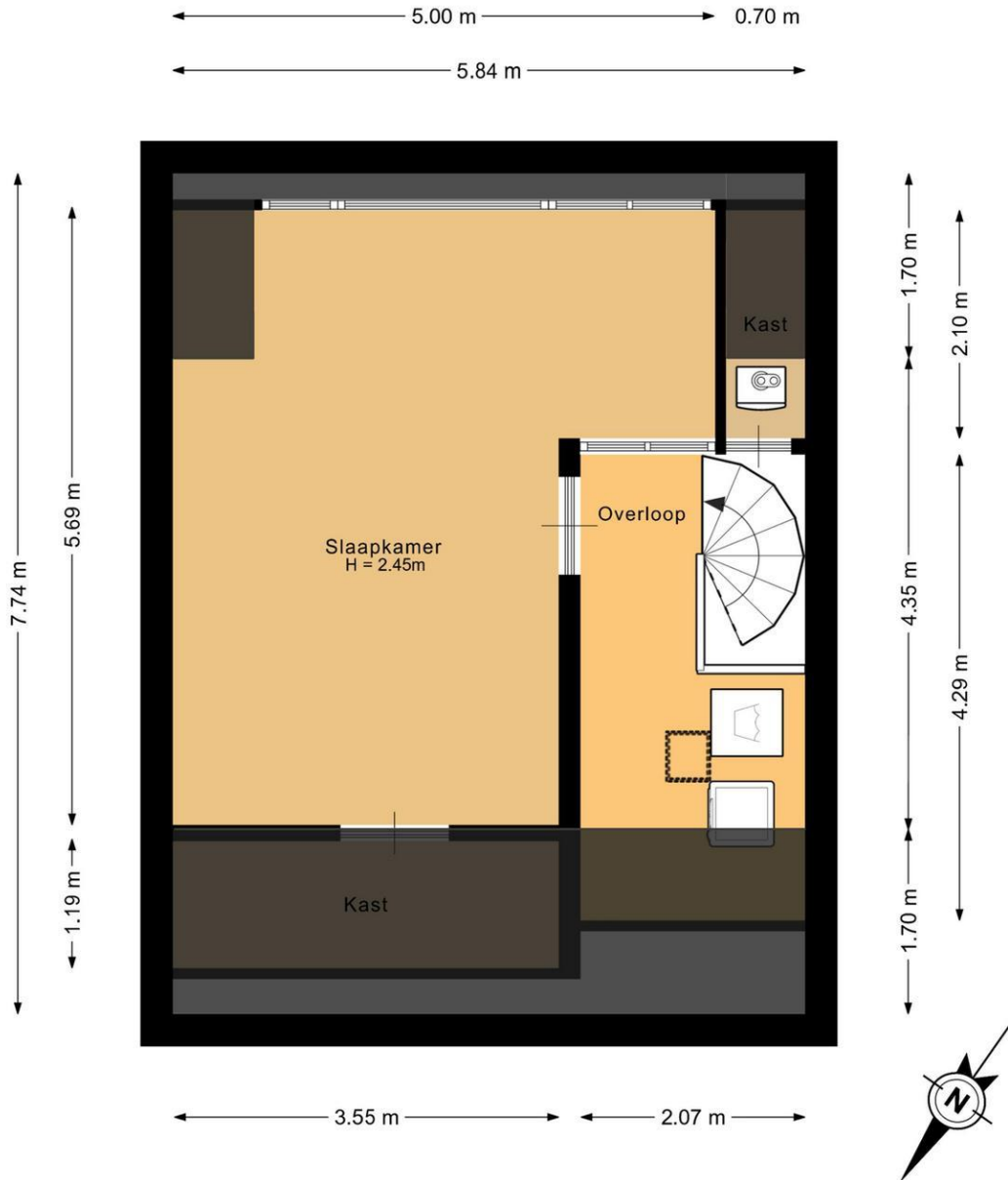


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

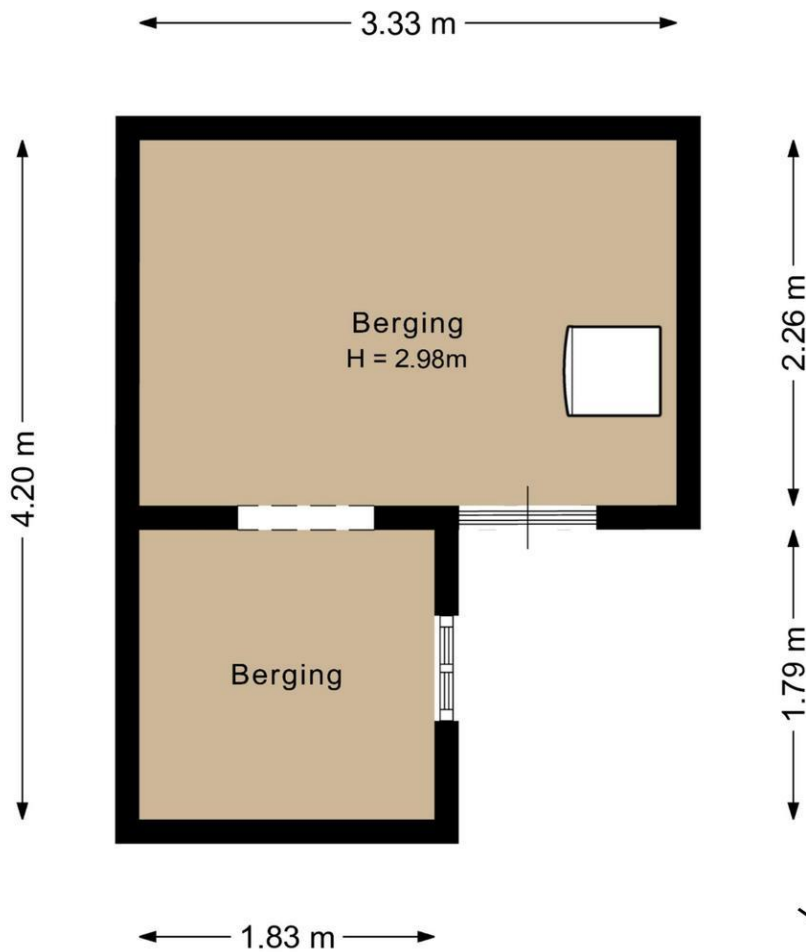


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

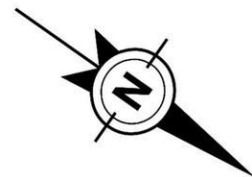




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Kadastrale kaart

Uw referentie: Huysvisie



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zwartewaal Sectie A Perceel 2224</p> <p><small>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.</small></p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---

**Huysvisie, Makelaar Anno Nu**  
**Turfkade 17**  
**3231 AR, BRIELLE**  
**Tel: 0181-409000**  
**E-mail: info@huysvisie.nl**  
**Website: www.huysvisie.nl**