

biemans made

makelaardij o.z.



WONINGBROCHURE

KRUISSTRAAT 19, LAGE ZWALUWE

VRAAGPRIJS € 420.000,- K.K.

KENMERKEN

TYPE WONING	vrijstaande woning
AANTAL KAMERS	5
WOONOPPERVLAKTE	129 m ²
PERCELOPPERVLAKTE	275 m ²
VOLUME	490 m ³
BOUWJAAR	1920
TUIN	achtertuin, voortuin
GARAGE	geen garage
VERWARMING	c.v.-ketel, gedeeltelijk vloerverwarming , houtkachel
ISOLATIE	gedeeltelijk dubbelglas



G



VRAAGPRIJS WONING
€ 420.000,- K.K.



OMSCHRIJVING

ALGEMEEN:

Deze karakteristieke en verrassend ruime vrijstaande woning is gelegen aan de Kruisstraat in Lage Zwaluwe. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd waardoor er een riante woonkamer en woonkeuken is ontstaan. Hierbij is er sprake van een verzakking. De woonkamer beschikt over een sfeervolle erker en houtkachel, de royale woonkeuken biedt een mooi uitzicht op de achtertuin. De woning is met uitzondering van de bijkeuken voorzien van isolatieglas en beschikt over 9 zonnepanelen en airconditioning in alle drie de slaapkamers. Met onder andere een kelder, bijkeuken, bergzolder, veranda en stenen berging is er daarnaast volop praktische bergruimte aanwezig.

De ligging in het gezellige dorp Lage Zwaluwe zorgt ervoor dat voorzieningen, natuur en uitvalswegen richting onder andere Breda, Dordrecht en Rotterdam goed bereikbaar zijn.

INDELING:

BEGANE GROND:

Hal/entree met uitgebreide meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, garderobekast en toegang tot het toilet met wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal is tevens de kelder bereikbaar.

De woonkamer is sfeerol en licht dankzij de erker (2019) aan de voorzijde en beschikt over een hoog rendement houtkachel (2024). De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, spachtelputz wanden en een karakteristiek akoestisch dempend balkenplafond.

Aan de achterzijde bevindt zich de uitgebouwde woonkeuken met hardstenen vloer en tuindeuren naar de tuin. De keuken is voorzien van een granieten aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur waaronder een Falcon gasfornuis met ovens, schouw met afzuigkap, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. De woonkeuken is voorzien van vloerverwarming.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met spoelbak, aansluiting voor de wasmachine en de opstelplaats van de cv-combiketel (2000). Via een vlizo trap te bereikbare bergzolder. Het pannendak van de bijkeuken is volledig vernieuwd in 2017. De woning beschikt verder over een dubbele glasvezelaansluiting.

1e VERDIEPING:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De verdieping is voorzien van een houten balkenvloer.

Alle drie de slaapkamers zijn uitgerust met airconditioning (2020), wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat gedurende het hele jaar.

De badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, douchecabine, wandcloset en een dubbel badmeubel met vaste wastafels.

TUIN:

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuidoosten en beschikt over een veranda waar het heerlijk vertoeven is. Daarnaast is er een stenen berging voorzien van elektra, ideaal voor fietsen en opslag. Achter de berging bevindt zich bovendien een praktische houtberging. Voor de voortuin is een pachtovereenkomst met de gemeente gesloten (huurprijs 2025 €50 per jaar).





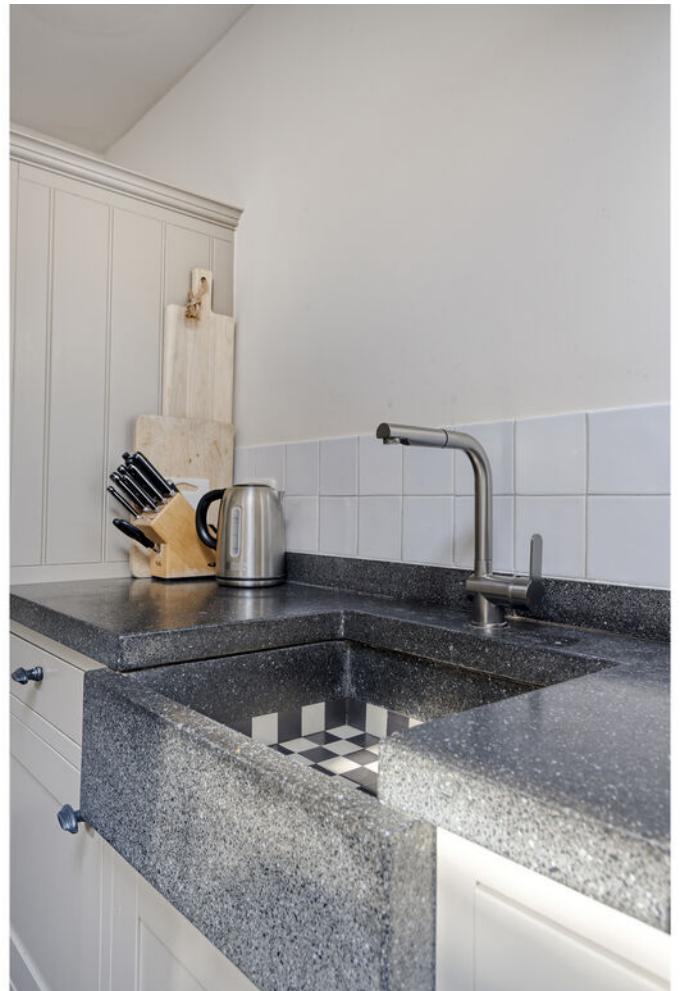








































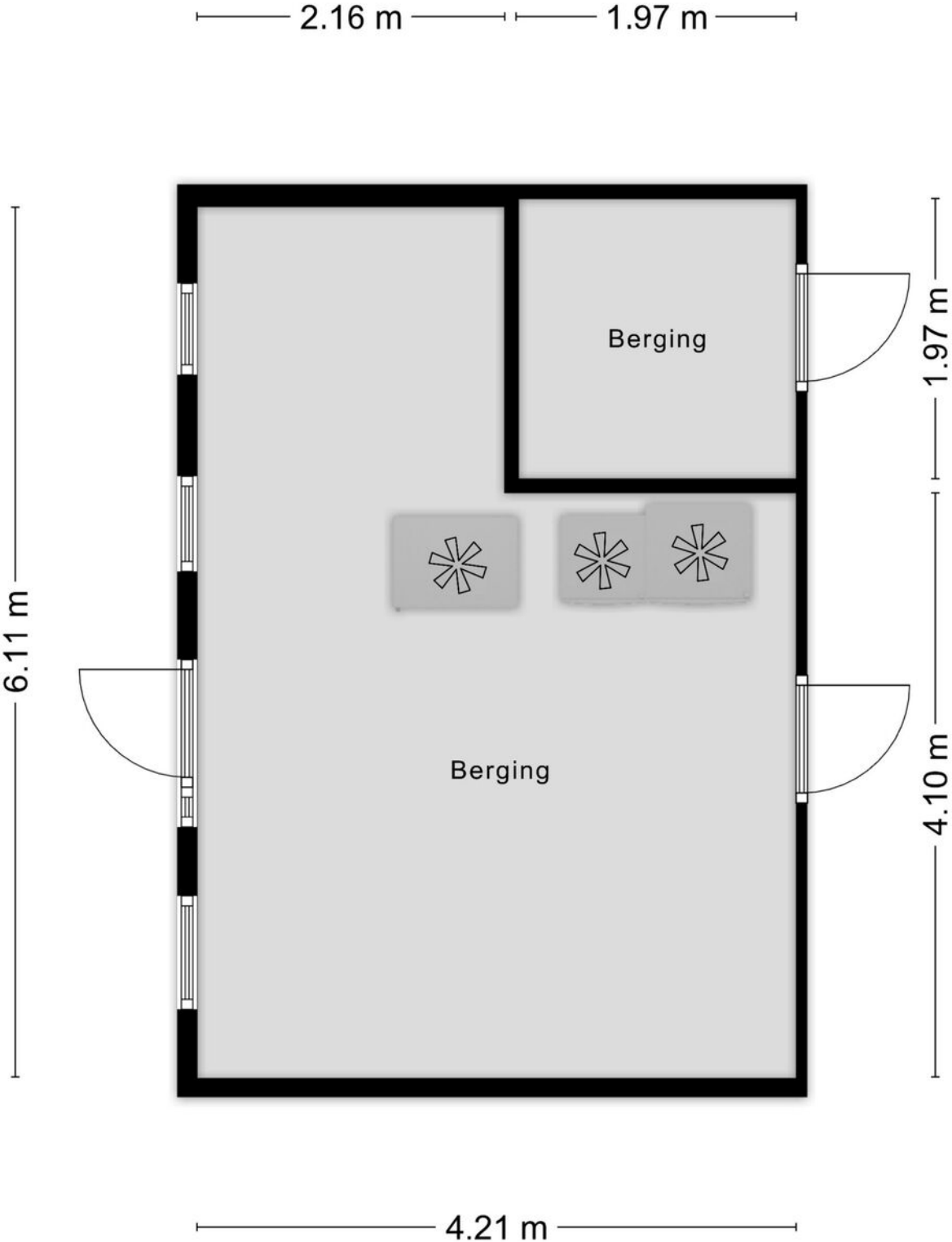




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



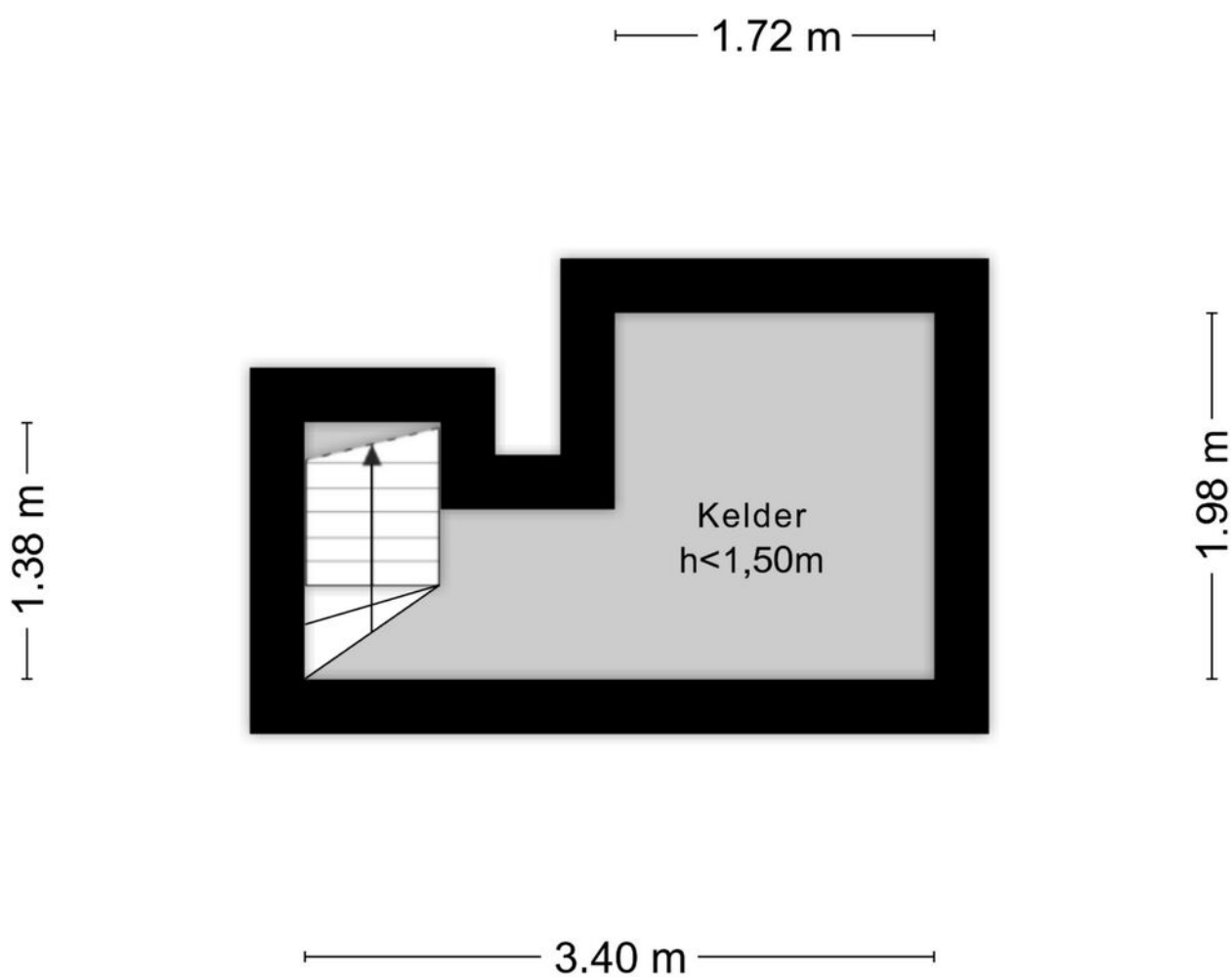
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Hooge en Lage Zwaluwe	
 Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie I	
 Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1513	
 Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
 Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 februari 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.

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				
- vaste kasten bovenverdieping	X			
- losse kasten bovenverdieping		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/scherm)	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			

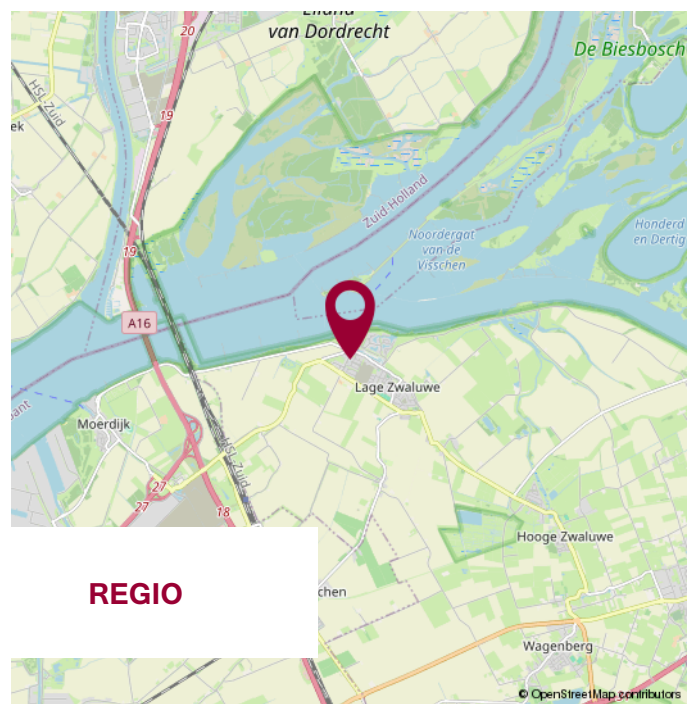
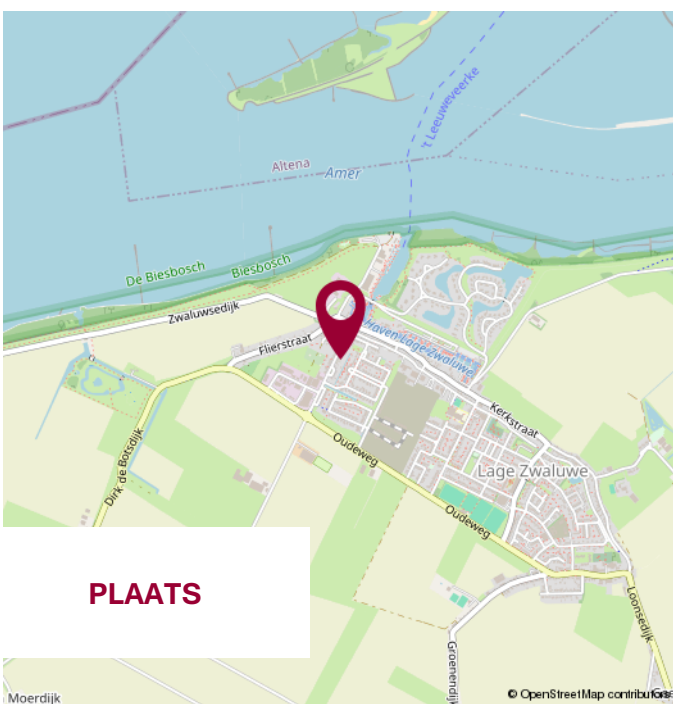
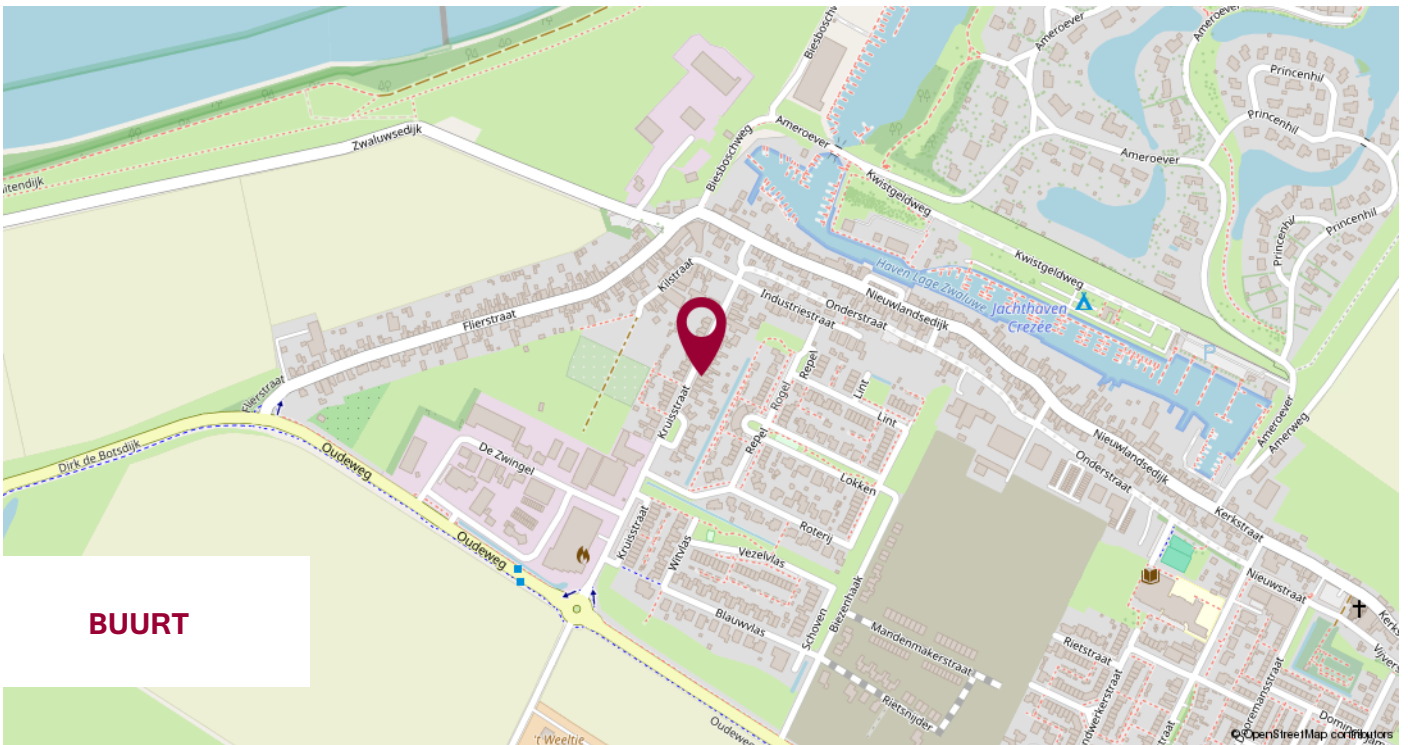
LIJST VAN ZAKEN

	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				
Voortuin (pachtovereenkomst gemeente)		Moet worden overgenomen		

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

Luke van Doorn

Assistent Makelaar Wonen A-RMT

ONS TEAM



NOTITIES



**WIJ GEVEN U GRAAG
PERSOONLIJK ADVIES.**

**KLEINE STAARMAN
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, KLEINE STAARMAN ADVIES EN GRATIS AANKOOP.NL

VOLG ONS OP  **WONENINMADE**

Aandachtspunten Kruisstraat 19 Lage Zwaluwe

Aandachtspunten Kruisstraat 19 – Lage Zwaluwe

Verzakking

In 2007 is de woning uitgebreid aan de achterzijde. Dat was ongeveer tien jaar voordat de huidige eigenaar de woning kocht. Deze uitbreiding (bouwtekeningen zijn aanwezig) is gebouwd met een vergunning van de gemeente. Naar alle waarschijnlijkheid is deze uitbouw anders gefundeerd dan het oorspronkelijke huis.

In 2018 (en later ook in 2021 en/of 2022) is er een aanpassing geweest van de grondwaterstand. Daardoor is sprake geweest van bodemdaling in de hele omgeving. Naar nu vermoed wordt, heeft de uitbouw vanwege de afwijkende fundering niet op dezelfde wijze meebewogen met deze bodemdaling als de rest van het huis. Hierdoor is er spanning in de muren gekomen en zijn er scheuren ontstaan.

Er is sprake van scheuren in de (zij)muren van het oude huis aan de buitenzijde. Deze scheuren zijn sinds 2018 ongeveer stabiel. Er zijn foto's beschikbaar uit 2020 en 2022 waaruit blijkt dat er geen zichtbare verandering is sindsdien.

Binnen zijn er – met name in de keuken – scheuren ontstaan omdat het verlaagde plafond en afwerkwanden van de pilaren links en rechts van de doorgang naar de woonkamer door de verzakking onder spanning kwamen te staan. Deze scheuren betreffen vooral stucwerk scheuren. De afwerking van de pilaren is met name beschadigd. De huidige eigenaar heeft ervoor gekozen om dit niet te repareren. Nu bij de verkoop van het huis is dat ook beter: zo is goed zichtbaar, waar de scheuren zijn ontstaan.

Op diverse andere plaatsen in huis zijn kleine zetscheuren in het stucwerk. Met name op de grootste slaapkamer rond de airco. Deze zijn ook ontstaan na de bodemdaling, maar zijn sindsdien stabiel en onveranderd.

Gasleiding

Door de bodemdaling is ook de oorspronkelijke gasleiding beschadigd geraakt. Deze liep door de poort langs het huis naar achteren. In deze leiding is een lek ontstaan. De huidige eigenaar heeft daarom de hele gasleiding vanaf de meter tot aan de CV ketel opnieuw laten aanleggen: door de voortuin, de poort en onder de veranda door naar binnen. De leiding ligt over de hele lengte tussen de 40 en 60 cm diep. De leiding is gecontroleerd en afgeperst door het energiebedrijf.

Voortuin

De kadastergrens ligt gelijk met de voorgevel van het huis. De grond onder de voortuin is eigendom van de gemeente. Dat betekent dat de erker op gemeentegrond staat. Er is een huurovereenkomst met de gemeente Drimmelen voor de hele voortuin (15m²). In 2025 bedroeg de huurprijs € 50,- per jaar. Dit bedrag is overigens nog nooit geïnd door de gemeente.

In de huurovereenkomst staat dat de gemeente de grond leeg en onbebouwd moet terugkrijgen als de huurovereenkomst wordt beëindigd. Dit is een standaardformulering. De gemeente is op de hoogte van het feit dat de erker er staat en van het feit dat deze erker inmiddels tientallen jaren oud is (bouwjaar onbekend). Mailwisseling met de gemeente is beschikbaar voor de nieuwe eigenaar. Met betrekking tot de erker zelf: de kozijnen en al het glaswerk zijn volledig vervangen in 2019 met isolerend en akoestisch dempend glas.

CV-ketel en verwarming

De ketel is tweejaarlijks onderhouden door AWS Warmte en Koeltechniek uit Breda. Bij elk onderhoud is steeds de vraag gesteld of de ketel vervangen zou moeten worden, omdat die inmiddels meer dan twintig jaar oud is. Elke keer was het advies om de ketel niet te vervangen: volgens de onderhoudsmonteur is de ketel in uitstekende staat en van een zeer robuust type.

De huidige eigenaar heeft – omwille van de ruimte – de radiator op de slaapkamer aan de voorzijde verwijderd (verwarming gebeurt in deze kamer met de airco). De radiator is nog wel beschikbaar en kan door de nieuwe eigenaar desgewenst eenvoudig worden teruggeplaatst.

Overige wetenswaardigheden

De huidige eigenaar bereidt een document voor, waarin alle verdere wetenswaardigheden en relevante informatie over het huis wordt beschreven. Hij is uiteraard ook beschikbaar voor mondelinge toelichting voor de nieuwe eigenaar.

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.