



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**De Zwingel 6
4926 DC Lage Zwaluwe
€ 850.000 k.k.**

**Deze woning wordt
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar
Dordrecht e.o.**

Stationsweg 39
3311 JW Dordrecht

info@dhbdordrecht.nl
0788423562

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S.
en Vastgoed Nederland

**Vastgoed
Ned.**



Kenmerken De Zwingel 6



Woonoppervlakte: 214 m²



Perceeloppervlakte: 1040 m²



Inhoud: 795 m³



Bouwjaar: 2006



Aantal kamers: 8



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 850.000 k.k.



Omschrijving De Zwingel 6

Wonen en werken op één locatie – unieke kans!

Ben jij ondernemer en droom je van een eigen werkplaats aan huis? Dan is dit een unieke kans.

Met trots bieden wij een vrijstaande bedrijfswoning van circa 165 m² met oprit, garage en een separate bedrijfsloods van circa 625 m², gelegen op een ruim perceel van 1.040 m². De combinatie van wonen en werken op één locatie maakt dit object ideaal voor ondernemers die alles dicht bij huis willen organiseren. De vrijstaande woning, gebouwd in 2006, is een echte eyecatcher dankzij de geglazuurde dakpannen en lichte facade. De woning is degelijk en traditioneel gebouwd met onder andere spouwmuren, betonnen vloeren, dubbele beglazing en een geïsoleerd dak en bezit over een energielabel A. De begane grond is voorzien van vloerverwarming en biedt verder vier slaapkamers, een luxe badkamer en riante voortuin met oprit en achtertuin, waardoor er ruim voldoende leefruimte is voor het hele gezin.

De bedrijfsruimte van circa 625 m² is flexibel indeelbaar en beschikt over meerdere separate ingangen, waardoor (gedeeltelijke) verhuur uitstekend mogelijk is. Het pand is daarnaast voorzien van circa 30 zonnepanelen, wat bijdraagt aan een energiezuinige bedrijfsvoering.

De locatie in Lage Zwaluwe, gemeente Drimmelen, ligt gunstig aan de Amer en nabij Nationaal Park De Biesbosch. Het dorp staat bekend om zijn jachthaven en uitstekende bereikbaarheid via de A16 richting Rotterdam, Breda en Antwerpen. Deze combinatie van rust, natuur en bereikbaarheid maakt het een zeer aantrekkelijke locatie voor ondernemers die wonen, werken en recreëren willen combineren.

Er is nog veel meer te vertellen, maar dit doen we graag aan de hand van een rondleiding.

Vraag nu een bezichtiging aan via Funda.

INDELING

Begane grond

Hal/entree

Entree via de hal met toegang tot het toilet, de meterkast, trapkast (met aanwezigheid van de vloerverdeler voor de vloerverwarming: merk Therminon) en de trapopgang naar de eerste verdieping. De meterkast is voorzien van 16 groepen en 4 aardlekschakelaars en slimme meters. De gehele begane grond is afgewerkt met een tegelvloer en strak gestucte gesauste wanden en plafonds.



Omschrijving De Zwingel 6

Toilet

Modern toilet voorzien van een hangend closet, fonteintje en spotverlichting.

Woonkamer

De uitgebouwde woonkamer is bijzonder ruim en licht (circa 47 m²) dankzij de grote raampartijen. De ruimte staat in open verbinding met de keuken. De uitbouw zorgt voor extra leefruimte en versterkt het ruimtelijke gevoel. Via openslaande deuren is de achtertuin bereikbaar. De woonkamer beschikt over een aircosysteem van het merk AUX.

Bijkeuken / garage

Binnen de woonkamer heb je toegang tot een multifunctionele ruimte met extra badkamer, toilet en entresol met kleine slaapkamer, die via een houten trap te bereiken. Deze ruimte beschikt over eigen nutsaansluitingen (warm water via boiler en eigen groepenkast).

Aan de bijkeuken is nog een geschakelde multifunctionele ruimte bijgebouwd, waaronder een woonkamer met 2 slaapkamers. Aangezien het onzeker is of juiste vergunningen zijn verkregen wordt deze ruimte buiten de advertentie gehouden. Let op; de metrage is wel opgenomen in het meetrapport.

Open keuken

De open keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling met kookeiland (5 gasfornuis pits) voorzien van een werkblad en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een combimagnetron, oven, vaatwasser AEG, spoelbak, koelkast, gasfornuis en afzuigkap. Daarnaast is er voldoende kastruimte aanwezig. Het plafond is netjes afgewerkt met een koof en inbouwverlichting.

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereik je de overloop met toegang tot vier slaapkamers, de badkamer en de bergzolder. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en strak afgewerkte wanden en plafonds. De kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout met draaiende delen.

Badkamer

Volledig betegelde badkamer voorzien van een whirlpool, inloofdouche, toilet, wastafelmeubel en inbouwspots. Er is tevens vloerverwarming aanwezig.



Omschrijving De Zwingel 6

Slaapkamers

- Slaapkamer 1: gelegen aan de voorzijde, ca. 3,44 x 2,75 m voorzien van een inbouwkast.
- Slaapkamer 2 (master bedroom): gelegen aan de voorzijde, ca. 4,94 x 3,25 m en beschikt over een inbouwkast.
- Slaapkamer 3: ca. 2,35 x 3,25 m gelegen aan de achterzijde
- Slaapkamer 4: ca. 2,30 x 3,25 m gelegen aan de achterzijde

De slaapkamers 3 en 4 kunnen eenvoudig worden samengevoegd tot één grotere kamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van handbediende rolluiken.

Bergzolder

Praktische bergruimte met opstelling van de cv-installatie; merk Remeha.

Tuin

De achtertuin is verzorgd aangelegd met terras en bestrating en is bereikbaar via openslaande deuren en heeft een achterom. De tuin heeft een wateraansluiting. Vanuit de tuin is er toegang tot de loods Er staat eveneens een jacuzzi.

Voortuin

De voortuin kan volledig worden afgesloten met het hekwerk. Op de oprit is parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Bedrijfs-/kantoorruimte

De bedrijfsruimte (bouwjaar circa 2001) heeft een totale oppervlakte van circa 625 m² vvo, verdeeld over de begane grond en verdieping.

Het pand is degelijk gebouwd en multifunctioneel ingericht met een showroom, werkplaats, opslagruimte en meerdere kantoorruimtes. Daarnaast zijn er zowel op de begane grond als op de verdieping sanitaire voorzieningen aanwezig. Op het dak zijn circa 30 zonnepanelen geplaatst.

Constructie en afwerking

Het pand is traditioneel gebouwd met gemetselde spouwmuren, gedeeltelijk kunststof en houten kozijnen met HR++ en dubbel glas. De begane grond beschikt over een betonvloer en de verdieping over een houten verdiepingsvloer. Het zadeldak is uitgevoerd met geïsoleerde dakplaten. De plafonds zijn voorzien van systeemplafonds met geïntegreerde verlichtingsarmaturen. Daarnaast is het gebouw uitgerust met mechanische ventilatie.



Omschrijving De Zwingel 6

Toegankelijkheid

Aan de voorzijde bevindt zich een grote elektrische overheaddeur (ca. 4,0 x 4,5 meter). Aan de zijkant is een kleinere overheaddeur aanwezig, evenals meerdere loopdeuren voor directe toegang tot verschillende ruimtes. Alle loopdeuren zijn voorzien van rolluiken.

Installaties en klimaatbeheersing

De begane grond wordt verwarmd middels een elektrische luchtverwarmer van het merk Winterwarm. Op de verdieping wordt zowel verwarming als warm water verzorgd door een Intergas HRE-ketel (bouwjaar 2022). De meterkast telt 15 groepen met 4 aardlekschakelaars met aanwezigheid van glasvezelinternet.

Enkele pluspunten op een rij:

- Riante bedrijfswoning van circa 165 m² groot
- Energielabel A bedrijfswoning
- Grote bedrijfsruimte 625 m² met overheaddeuren, showroom en kantoren
- Volledig voorzien van nutsvoorzieningen
- Veel parkeergelegenheid op eigen terrein
- Goede bereikbaarheid nabij A16
- Maar liefst 30 zonnepanelen op dak van de bedrijfsruimte

Bijzonderheden:

- Vloerbelasting: bg grond 10 kN/m²
- Vrije hoogte: maximaal 3 meter bg grond en 4.14 meter 1e verdieping
- Bestemmingsplan: bestemming bedrijventerrein, functieaanduiding bedrijf t/m categorie 2.
- Niet zelf-bewoningsclausule van toepassing

Oplevering: per direct beschikbaar

De Huizenbemiddelaar Dordrecht is aangesloten bij branchevereniging Vastgoed Nederland (voorheen VBO en Vastgoedpro). Uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij u langs! Neem contact op voor een gratis waardebepaling en een vrijblijvend adviesgesprek.

Deze informatie is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van De Huizenbemiddelaar Dordrecht e.o. B.V. is derhalve uitgesloten.



Omschrijving De Zwingel 6

Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. De vermelde oppervlakte (m²) en inhoud (m³) zijn vastgesteld conform de branchebrede NVM cs meetconstructies op basis van de NEN2580:2007 NL. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Het staat de (potentiële) koper vrij om de opgegeven afmetingen zelf na te meten.



De Zwingel 6 in beeld



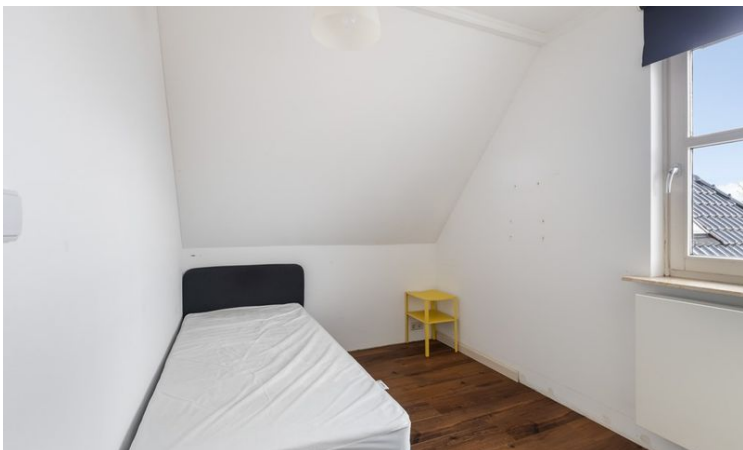














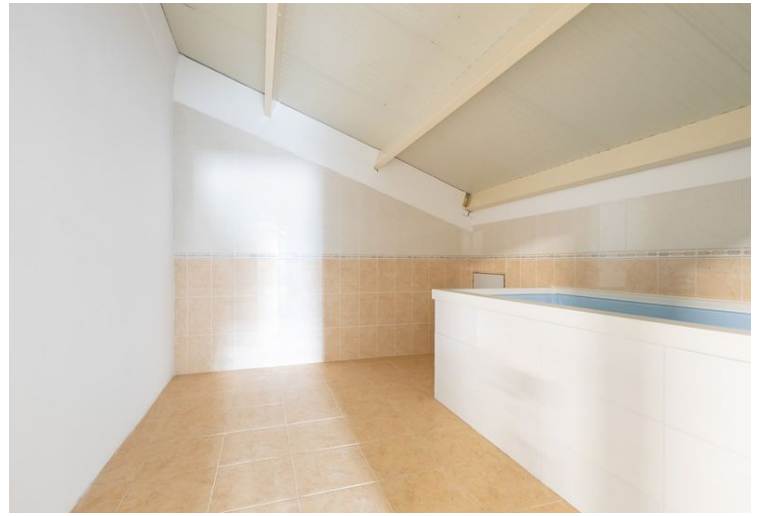


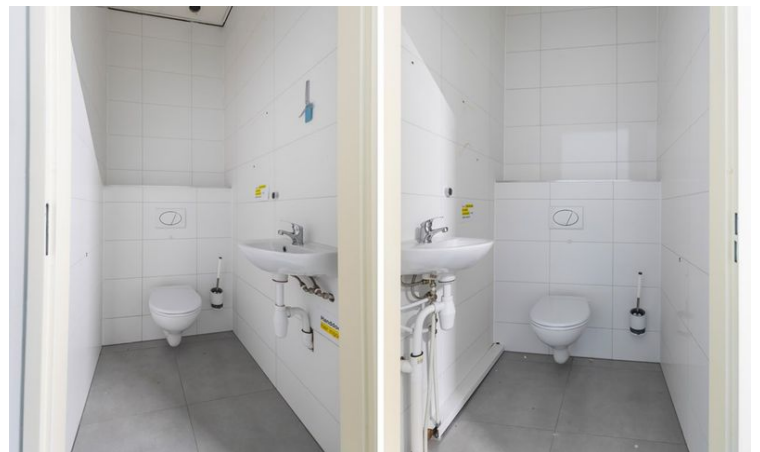


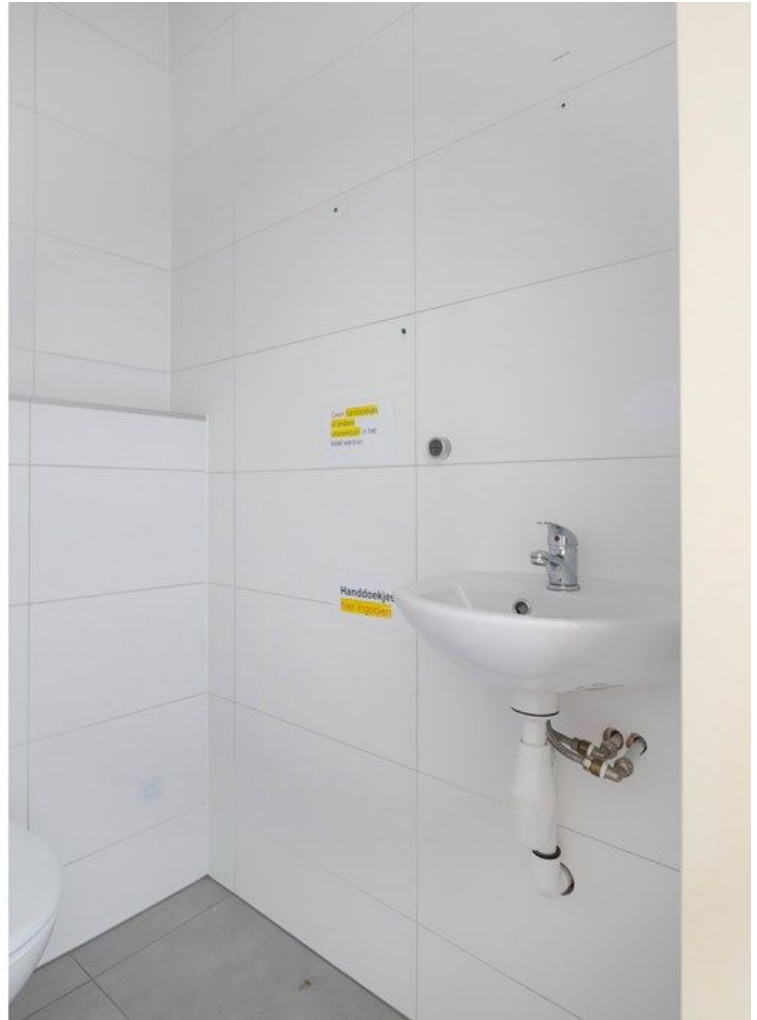














Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	De Zwingel 6
Postcode	4926 DC
Plaats	Lage Zwaluwe
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	2006
Woonoppervlakte (m ²)	214
Perceeloppervlakte (m ²)	1040
Inhoud (m ³)	795
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	6
C.V. ketel	remeha, combi, eigendom, gas
Energielabel	A, vervaldatum: 9 mei 2026

