



JB MAKELAARDIJ  
uw (t)huis, onze passie



### **Nieuwstraat 31 - Lage Zwaluwe**

Perceel 548 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte ca. 154 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte ca. 4 m<sup>2</sup>

Gebouwbonden buitenruimte ca. 8 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte ca. 13 m<sup>2</sup>

bouwjaar 1977

Energie label D

**Vraagprijs € 595.000 -- k.k.**

JB Makelaardij

Nieuwstraat 17, 4921 CT Made

0162 56 24 24



[info@jbmakelaardij.nl](mailto:info@jbmakelaardij.nl)

[www.jbmakelaardij.nl](http://www.jbmakelaardij.nl)

vastgoedpro



www.jbmakelaardij.nl

## Algemeen

Ruime vrijstaande woning met een royale, fraai aangelegde tuin op het zuidoosten, een berging en een prettige ligging in een gemoedelijke buurt in Lage Zwaluwe. Voor wie op zoek is naar een woning met karakter, een eigen verhaal en een warme, basis voor de toekomst, biedt de woning een bijzondere kans. Deze woning werd in 1977 met zorg en aandacht door de familie zelf gebouwd. Geen standaard woning, maar een thuis dat volledig is ontstaan vanuit hun eigen wensen. Die warme sfeer is nog altijd voelbaar en tegelijkertijd biedt de woning volop mogelijkheden om haar naar eigen smaak te moderniseren en helemaal passend te maken bij de woonwensen van nu. Daarnaast is deze woning, met een basisschool en speeltuin voor de deur, helemaal klaar voor een nieuw gezin!

De voormalige garage is verbouwd tot kantoorruimte en derhalve multifunctioneel.

De woning is voorzien van dakisolatie en deels dubbel glas en deels (zelfreinigend) HR++ glas. De woning beschikt verder over heteluchtverwarming (2023), een alarmsysteem, screens op de benedenverdieping en rolluiken op de bovenverdieping. Het schilderwerk is aangepakt in 2022. De woning heeft een energielabel D.



### Het dorp "Poort naar de Biesbosch"

Lage Zwaluwe is gelegen aan rivier de Amer, de binnen- en buitenhaven spelen hier dan ook een grote rol. Het dorp biedt toegang tot het beschermde natuurgebied Nationaal Park de Biesbosch, het grootste zoetwatergetijden gebied van Europa. De jachthaven van Drimmelen eveneens in de nabijheid van het dorp. Dit is één van de grootste inlandse jachthavens van Europa. De natuurliefhebbers, maar ook de liefhebbers van oude gebouwen komen in Lage Zwaluwe, met zijn diverse markante gebouwen royaal aan hun trekken. Voor gezinnen met kinderen is het goed wonen in Lage Zwaluwe. Er is een basisschool en diverse sportverenigingen. Er is een goede verbinding met o.a. de Randstad vanwege de ligging nabij uitvalswegen alsmede de aanwezigheid van een treinstation aan de rand van het dorp.



## Begane grond

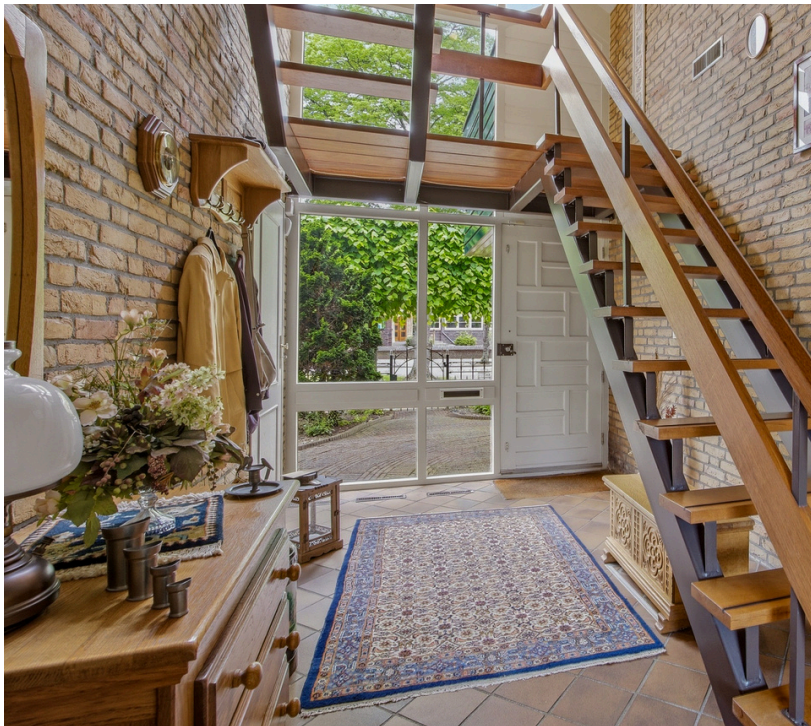


www.jbmakelaardij.nl

### Hal/entree

Via de voordeur kom je binnen in een lichte hal, die toegang biedt tot de L-vormige woonkamer, de dichte keuken, de eerste slaapkamer en het toilet. In de hal vallen direct de open houten trap met metalen draagconstructie en de hoge vide op. De open trap oogt luchtig en benadrukt de hoogte van de ruimte.

Afmetingen entree ca. 445 x 234 cm.



### Woonkamer

De L-vormige woonkamer straalt opnieuw warmte uit door de combinatie van schoon metselwerk, een houten balkenplafond en een neutrale laminaatvloer. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde is er volop natuurlijke lichtinval in de gehele kamer. Aan de voorkant bevindt zich de sfeervolle zithoek met haard, een comfortabele plek met uitzicht op de straat en de basisschool. De eethoek aan de achterzijde sluit naadloos aan op het woongedeelte en biedt een prettig zicht op de fraai aangelegde, groene tuin. De royale afmetingen zorgen ervoor dat deze ruimte veelzijdig kan worden ingericht.

Afmetingen woonkamer ca. 745/368 x 507/374 cm.





www.jbmakelaardij.nl



## Keuken

De inrichting van de dichte keuken is in 2014 vernieuwd, en uitgevoerd in een hoekopstelling met afwisselend hoge en lage kasten. De afwerking bestaat uit afwisselend glazen deurtjes en creme-keurige fronten, voorzien van sierlijke details en bijpassende grepen en een grijs werkblad. De inbouwapparatuur bestaat uit een vaatwasser, koelkast, gaskookplaat, oven en een afzuigkap. Het balkenplafond uit de woonkamer komt eveneens terug in de keuken.

Afmetingen keuken ca. 250 x 407 cm.



www.jbmakelaardij.nl



## Slaapkamer 1

Op de begane grond bevindt zich een slaap- of werkkamer aan de voorzijde van de woning. De ruimte is voorzien van een vaste kast en afgewerkt met behang op de wanden en een laminaatvloer.

Afmetingen slaapkamer ca. 445 x 315 cm.





## Bijkeuken

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een compacte bijkeuken, die tevens dienstdoet als tussenportaal tussen de keuken en het kantoor. De bijkeuken is voorzien van aansluitingen voor de wasapparatuur en beschikt over een voorraadkast. De vloer is afgewerkt met keramische plavuizen in een warme aardetint, terwijl de wanden deels zijn betegeld met groen gemêleerde wandtegels en deels zijn afgewerkt met een lichte structuurafwerking.

Afmetingen bijkeuken ca. 250 x 209 cm.



## Kantoorruimte

In de voormalige garage is een multifunctionele kantoorruimte gerealiseerd, geschikt voor diverse aan huis gebonden beroepen, zoals een praktijk-, een salon, een atelier- of een kantoor. De ruimte is afgewerkt met lichte vloerbedekking, wanden met fijn gestructureerd behang en een verlaagd systeemplafond met inbouwverlichting, wat zorgt voor gelijkmatige verlichting in de gehele ruimte. Zowel aan de voorzijde als aan de zijkant van het kantoor bevinden zich diverse raampartijen die bijdragen aan een prettige lichtinval.

Afmetingen kantoorruimte ca. 674 x 302 cm.



## Eerste verdieping



www.jbmakelaardij.nl

De eerste verdieping biedt toegang tot vier comfortabele slaapkamers, een separaat toilet en een complete badkamer. Aan de voorzijde zorgt een hoge raampartij over twee verdiepingen voor een open verbinding tussen de begane grond en de eerste verdieping en geeft deze de vide een chique, ruimtelijke uitstraling. Daarnaast is vanaf de overloop toegang tot een wandbrede inbouwkast achter knieschotten.



### Slaapkamer 2

De hoofdslaapkamer op de eerste verdieping is gelegen aan de achterzijde van de woning en biedt uitzicht over de achtertuin. Vanuit deze slaapkamer is er directe toegang tot de badkamer en het balkon. Daarnaast beschikt de kamer over twee vaste inbouwkasten. De afwerking bestaat uit crèmekleurige vloerbedekking en wanden met bijpassend behang,

Afmetingen slaapkamer 2 ca. 369 x 374 cm.





www.jbmakelaardij.nl

### Slaapkamer 3

De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is wederom afgewerkt met lichte vloerbedekking en bijpassend, licht behang. Ook is deze slaapkamer uitgerust met twee inbouwkasten en een toegang tot het balkon.

Afmetingen slaapkamer 3. ca 269 x 371 cm.



### Slaapkamer 4

De vierde slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is compact van formaat. Toch is deze kamer praktisch in te richten, bijvoorbeeld met een tweepersoonsbed en aanvullende opbergmogelijkheden. De slaapkamer is kleurrijker afgewerkt en voorzien van lichte vloerbedekking en crème-/blauw getint behang.

Afmetingen slaapkamer 4 ca. 269 x 279 cm





## Slaapkamer 5

De vijfde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is het kleinst van alle slaapkamers. Deze slaapkamer beschikt wel over toegang tot het ruime balkon aan de achterzijde. Ook deze slaapkamer is afgewerkt met lichte vloerbedekking en bijpassend behang.

Afmetingen slaapkamer 5. ca 249 x 249 cm.



## Badkamer

Ruime, praktische badkamer. De wanden zijn afgewerkt met decoratieve wandtegels in beige- en bruintinten, gecombineerd met lichte keramische vloertegels. De badkamer is ingericht met een ligbad, een douchecel, een wastafel en een spiegel met planchet en wandverlichting. Hoewel de afwerking en inrichting niet volledig aansluiten bij de hedendaagse woonwensen, biedt de ruimte volop mogelijkheden voor herinrichting en modernisering. Daarnaast beschikt de badkamer over natuurlijke ventilatie en daglicht.

Afmetingen badkamer ca. 257 x 275 cm.





www.jbmakelaardij.nl



### Zolder

Via een vlizotrap vanaf de overloop is de bergzolder bereikbaar. Deze zolderruimte biedt extra bergruimte, ideaal voor het opslaan van seizoensgebonden spullen en andere zaken die niet dagelijks nodig zijn. De zolder is functioneel van aard en draagt bij aan de goede benutting van de woning.

Afmetingen zolder ca. 745/641 x 551/175 cm.

### Tuin

De fraai aangelegde tuin is een echte blikvanger en biedt een harmonieuze mix van groen, rust en vooral bijzonder veel leefruimte. De tuin is speels ingericht met sierbestrating in organische lijnen, afgewisseld met beplanting, strak gesnoeide hagen en kleurrijke borders. Centraal gelegen in de tuin vind je een ronde vijver. Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande berging. Kortom, een verzorgde en veelzijdige tuin, die perfect aansluit bij het karakter van de woning.

Afmetingen achtertuin ca. 1650 x 1750 cm.

Afmetingen berging ca. 356 x 357 cm.



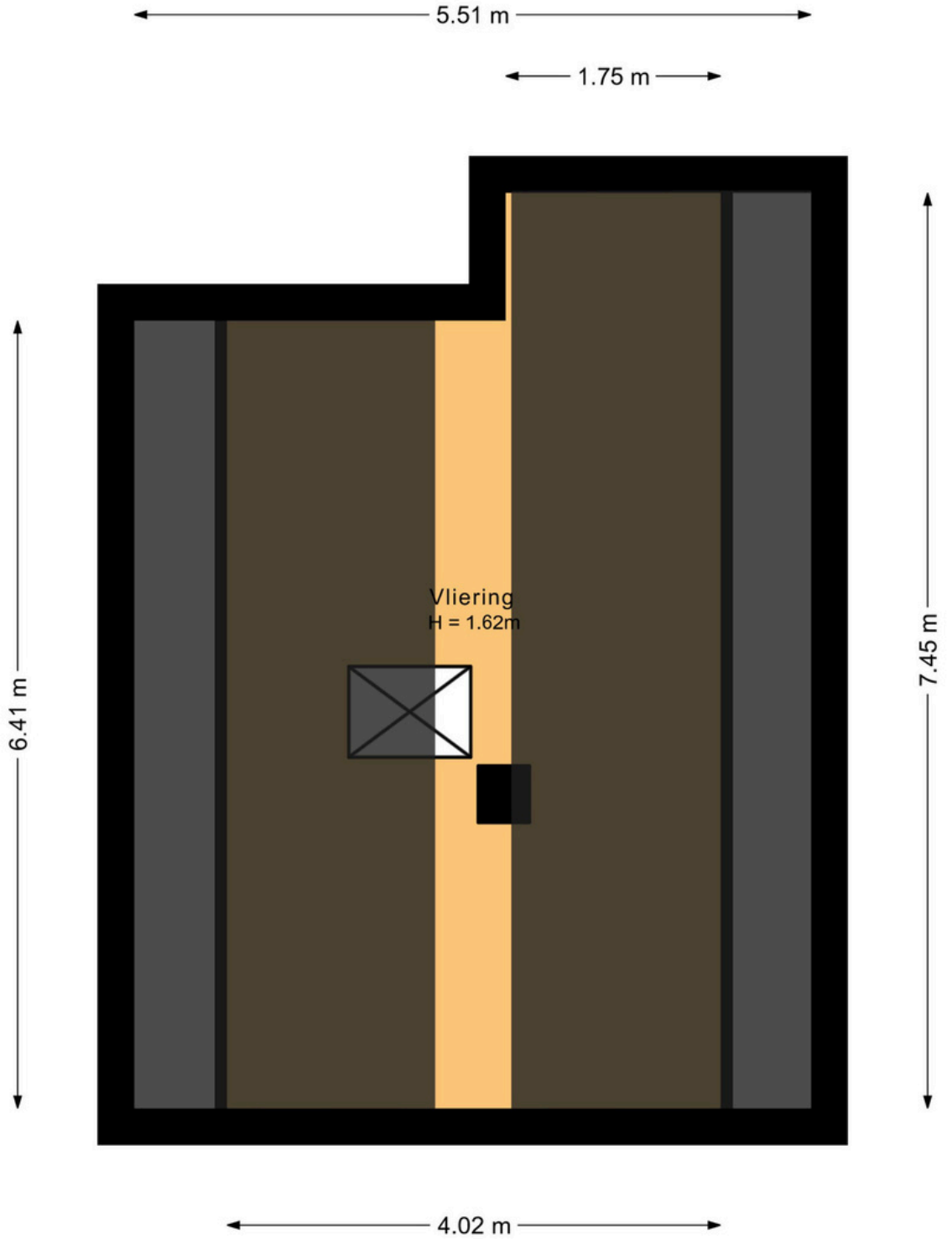


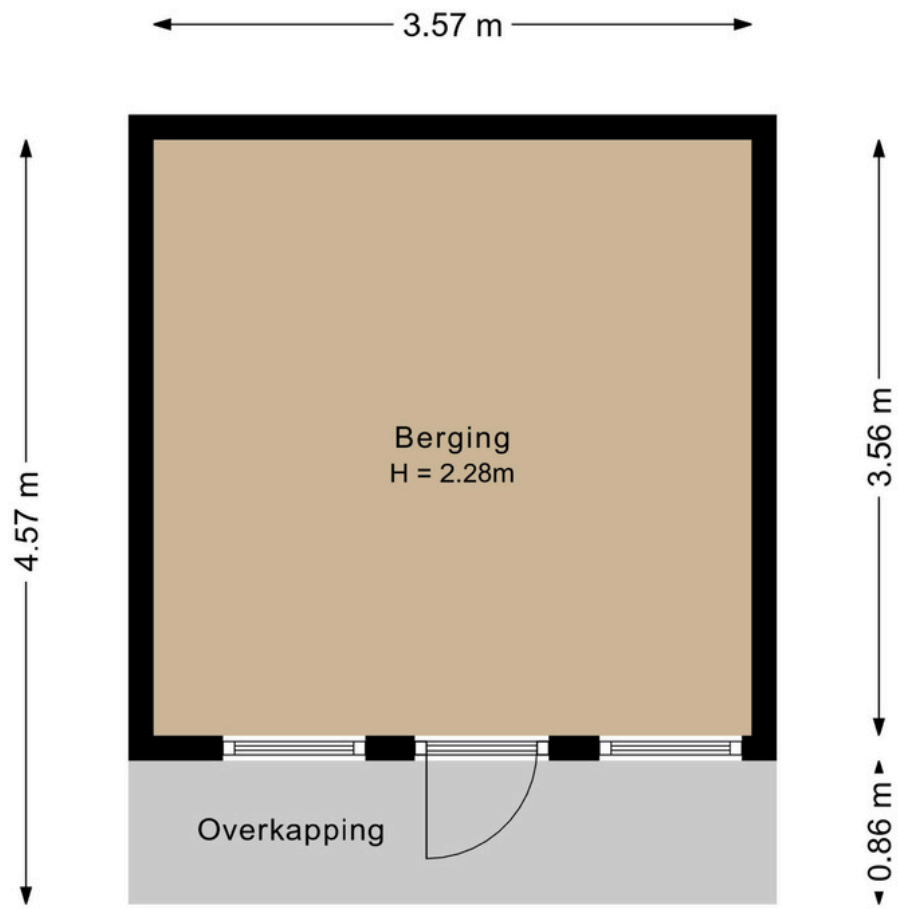
www.jbmakelaardij.nl

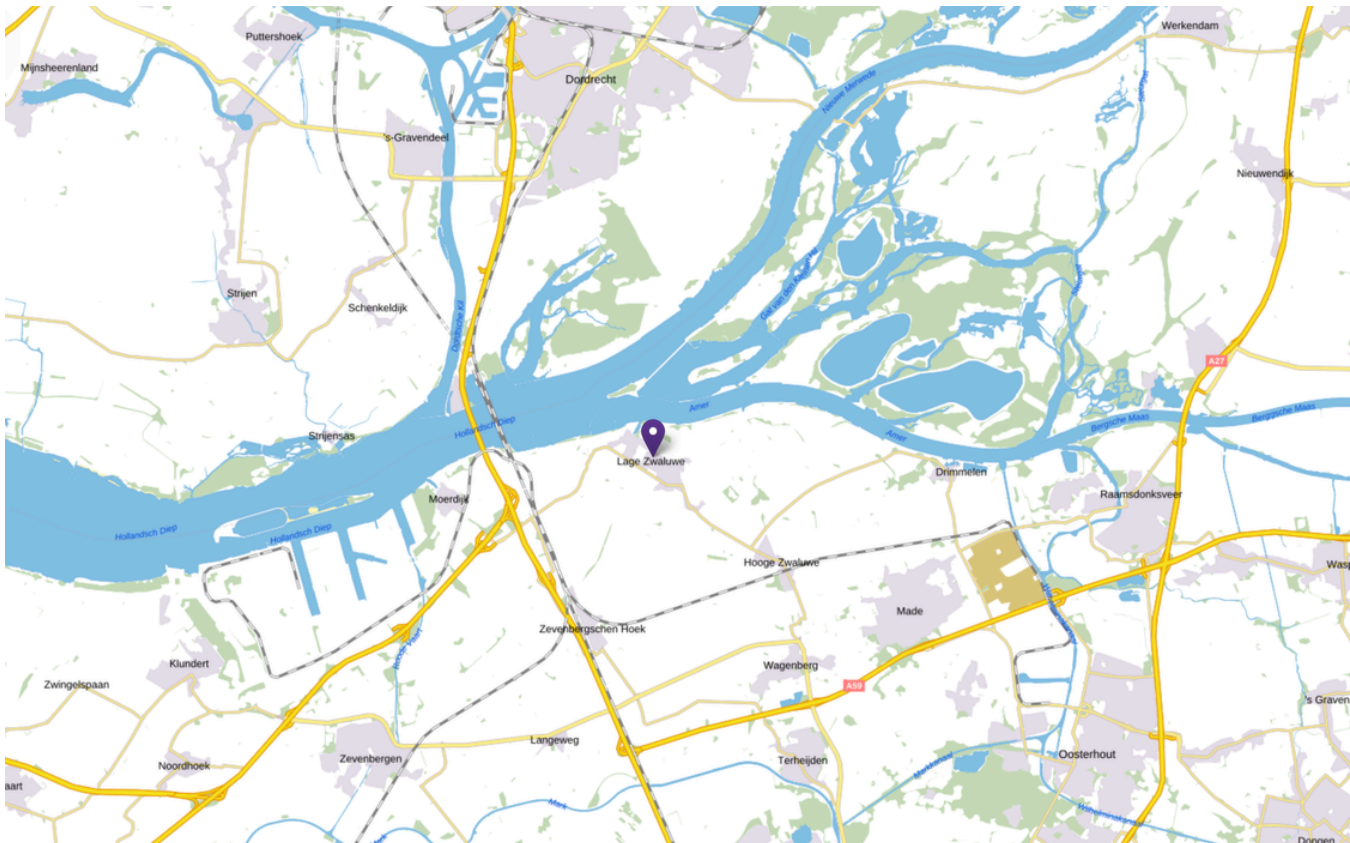
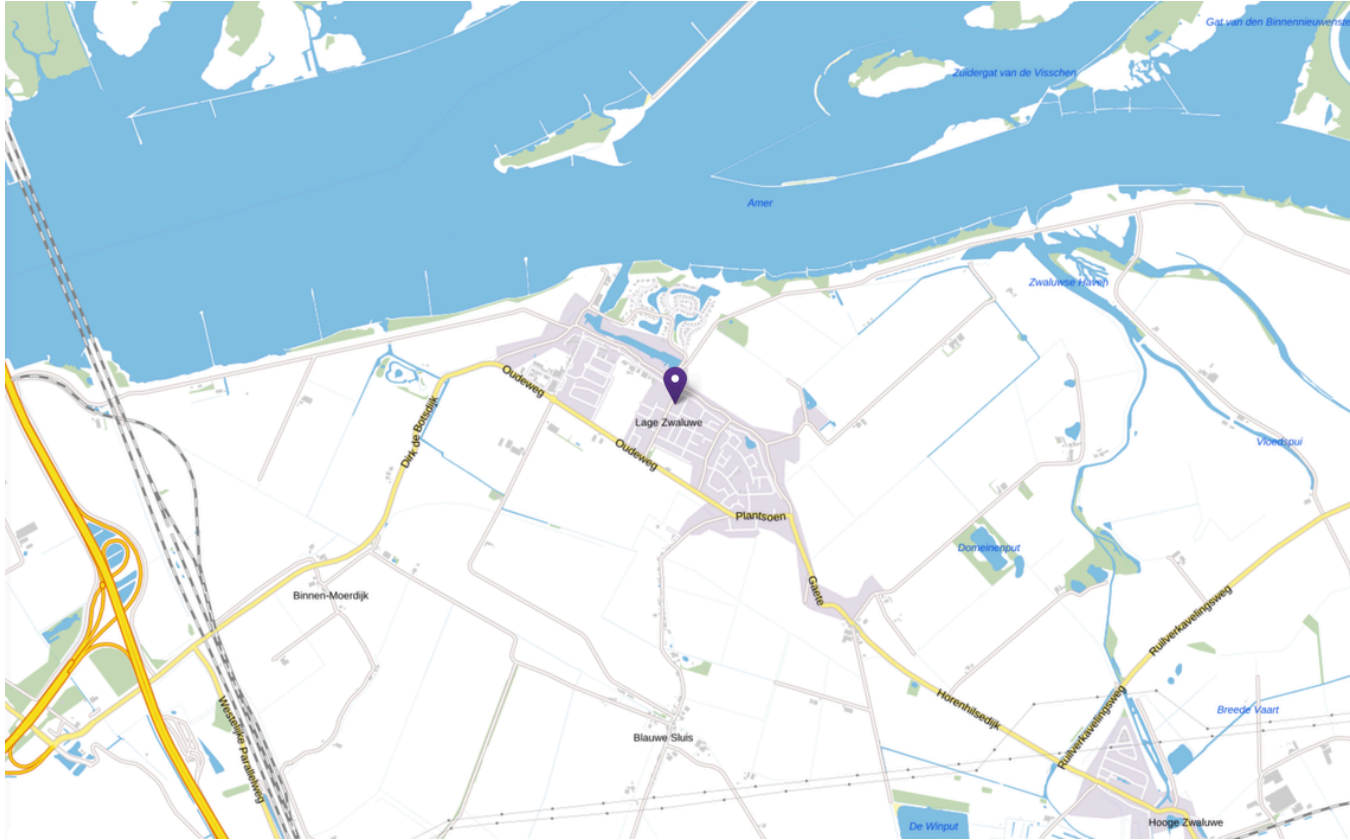














## Samengevat

- Charmante en karakteristieke vrijstaande woning met een berging en royale tuin.
- Gelegen in een gemoedelijke straat in Lage Zwaluwe, tegenover basisschool "De Grienden".
- Bijzonder groot perceel van 548 m<sup>2</sup>.
- Multifunctionele kantoorruimte in de voormalige garage.
- 5 slaapkamers.
- Energielabel D

Vraagprijs € 595.000 k.k.