

Lage Zwaluwe

Flierstraat 4



woonschuijt
makelaars



te > **koop** >

Vraagprijs

€ 538.800,- k.k.

Jouw Makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Zevenbergen

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij WoonSchuijt Makelaars dagelijks voor gaan.

Wil jij een actieve makelaar die met succes voor jou aan de slag gaat? Ontdek dan wat WoonSchuijt Makelaars voor jou kan betekenen. Voor huizenbezitters die vakkundig en voor de juiste prijs hun huis willen verkopen. Voor klanten die een gecertificeerde NWWI taxatie willen laten uitvoeren. En voor woningzoekers die hun droom willen verwezenlijken. Wat jouw wens ook is, wij hebben een op maat gemaakte oplossing.



Daniël>
van de Woestijne>

NVM Makelaar

06 81 37 39 63

daniel@woonschuijt.nl



Omschrijving >

Vrijstaand wonen in het groen

Aan de rustige Flierstraat in Lage Zwaluwe staat dit vrijstaande huis dat meteen laat zien waar het goed in is: ruimte, rust en een groene woonomgeving combineren met een instapklare afwerking. Hier woon je vrij, met het buitengebied letterlijk om de hoek, terwijl je binnen geniet van een sfeervol en verzorgd huis met een praktische indeling. Voor doorstromers die toe zijn aan meer leefruimte, een eigen perceel en een fijne tuin is dit een plek die veel te bieden heeft.

De uitstraling aan de buitenzijde is landelijk en verzorgd. De groene haag, de leilinden voor het huis en de vrije ligging geven het geheel een prettige eerste indruk. Binnen zet die sfeer zich door. De woonkamer is licht, warm en uitnodigend, met meerdere ramen rondom en een haard als sfeervol middelpunt. De houten vloer zorgt voor karakter en sluit mooi aan bij de rustige basis van de wanden. Hierdoor voelt de ruimte direct prettig aan, zonder dat er nog veel aan hoeft te gebeuren.

De woonruimte is ruim genoeg voor een royale zithoek en staat in verbinding met de eetkamer aan de achterzijde. Dit maakt de begane grond geschikt voor dagelijks gezinsleven, maar ook voor lange avonden met familie of vrienden aan tafel. Door de indeling voelt het huis niet standaard, maar juist verrassend ruim en huiselijk. De keuken ligt apart en is uitgevoerd in een stoere, moderne stijl met donkere fronten, een lang werkblad en diverse inbouwapparatuur. Dankzij de ramen en de deur naar buiten is ook dit een lichte ruimte met een fijne verbinding naar de tuin.

Instapklaar met fijne leefruimtes

Dit huis is duidelijk met zorg bewoond en afgewerkt. De basis is rustig, netjes en direct bruikbaar. Dat is fijn voor kopers die wel groter of vrijer willen wonen, maar geen groot project zoeken. De begane grond heeft een logische opbouw met entree, toilet, woonkamer, eetkamer en keuken. De woonkamer heeft een mooie maat en door de indeling kun je verschillende zithoeken of functies maken. Denk aan een ruime bank bij de haard, een leesplek bij het raam of een speelhoek zonder dat de leefruimte vol aanvoelt.



Omschrijving

Op de verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig. De kamers zijn verdeeld over de kapverdieping en hebben door de schuine lijnen een sfeervol karakter. De grootste slaapkamer biedt veel opbergruimte door de inbouwkasten. Ook de andere kamers zijn ruim en kunnen bijvoorbeeld worden gebruikt als kinderkamer, werkkamer, logeerkamer of kleedkamer. De badkamer is modern afgewerkt met rustige tegels, een ruime inloopdouche, wastafel en toilet. Door het dakraam valt er prettig daglicht naar binnen.

Tuin met privacy en overkapping

Ook buiten klopt het plaatje. Het huis staat op een perceel van 380 m² en heeft een verzorgde tuin met veel privacy. De tuin ligt op het noorden, maar door de grootte en openheid zijn er meerdere plekken om prettig buiten te zitten. De combinatie van bestrating, houten vlonders, groen en een overkapping maakt dit een tuin die weinig uitleg nodig heeft: hier kun je direct gebruik van maken.

Achter in de tuin staat een berging. Ideaal voor fietsen, tuingereedschap, kussens of andere spullen die je graag uit het zicht houdt. Ook praktisch is dat het huis energielabel C heeft. Daarmee is er al een goede basis aanwezig voor comfortabel wonen. Samen met de instapklare afwerking, de vrijstaande ligging en de groene omgeving maakt dit Flierstraat 4 een compleet huis voor wie toe is aan een volgende stap.

Verkoper aan het woord

Het is echt een droomhuis! Grootste pluspunten zijn de rust, de ruimte binnen en de heerlijke tuin rondom het huis. Ook heel fijn is dat je zo de polder in loopt, of naar de haven. Zo voelt elke dag een beetje als vakantie!

Lage Zwaluwe en de omgeving

Lage Zwaluwe is een dorp waar rust, water en groen sterk bij elkaar komen. Het ligt in de gemeente Drimmelen, een omgeving die bekendstaat om haar landelijke karakter, polders, dijken en de nabijheid van Nationaal Park De Biesbosch. In de dorpsvisie van de gemeente worden juist de rivier, het landelijke karakter en de natuur rondom Lage Zwaluwe genoemd als belangrijke kwaliteiten van het dorp.

Voor wie graag wandelt, fietst of op het water is, is dit een fijne uitvalsbasis. Rond Lage Zwaluwe liggen onder meer polders, kreken en natuurgebieden zoals de Domeinenput en het krekensysteem met de Zwaluwse Haven, Vloedspui en Gat van den Ham. Ook de haven van Lage Zwaluwe sluit aan bij het waterrijke karakter van de omgeving. Via de havens in Drimmelen en Lage Zwaluwe kun je bovendien de Biesbosch per boot verkennen, wat het gebied aantrekkelijk maakt voor liefhebbers van natuur en recreatie op het water.

Tegelijk woon je hier niet afgelegen. Lage Zwaluwe heeft een dorps karakter en ligt gunstig binnen West-Brabant. De gemeente Drimmelen bestaat uit meerdere kernen en wordt omschreven als een blauw-groene gemeente met veel aandacht voor natuur en recreatie. Dat maakt deze plek aantrekkelijk voor bewoners die de ruimte en rust van een dorp zoeken, maar wel verbinding willen houden met omliggende plaatsen en voorzieningen. Vanuit Flierstraat 4 voelt het buitengebied dichtbij, terwijl het dagelijks leven gewoon praktisch blijft.

Omschrijving

KENMERKEN

- Ligging: aan rustige weg
- Oriëntatie tuin: noorden
- Woonoppervlakte: ca. 138 m²
- Perceeloppervlakte: ca. 380 m²
- Bouwjaar: 1988
- Aantal verdiepingen: 2
- Aantal kamers: 4
- Aantal slaapkamers: 3
- Energielabel: C (na afgifte van het energielabel zijn de gehele bovenverdieping en een deel van de benedenverdieping voorzien van dubbel HR++ glas)
- Oplevering: in overleg (kan op korte termijn)

WoonSchuijt Makelaars behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas

sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.



Kenmerken



Woonoppervlakte

138 m²



Bouwjaar

1988



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

380 m²

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	138 m ²
Perceeloppervlakte	380 m ²
Inhoud	512 m ³
Bouwjaar	1988
Tuin	noord
Verwarming	c.v.-ketel (2019)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie





























Virtueel > bezichtigen >

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Kadastrale gegevens

Adres

Flierstrac 4

Postcode/plaats

4926 AC Lage Zwaluwe

Sectie/perceel

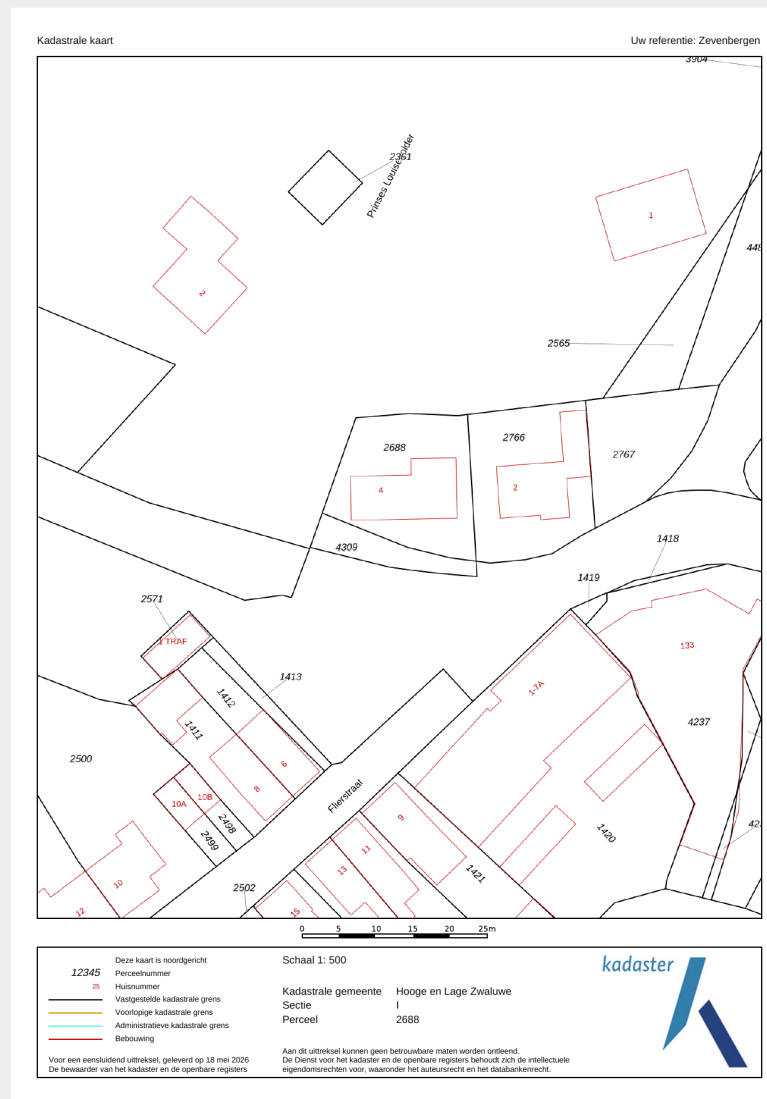
Sectie I, nummer 4309, 2688

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

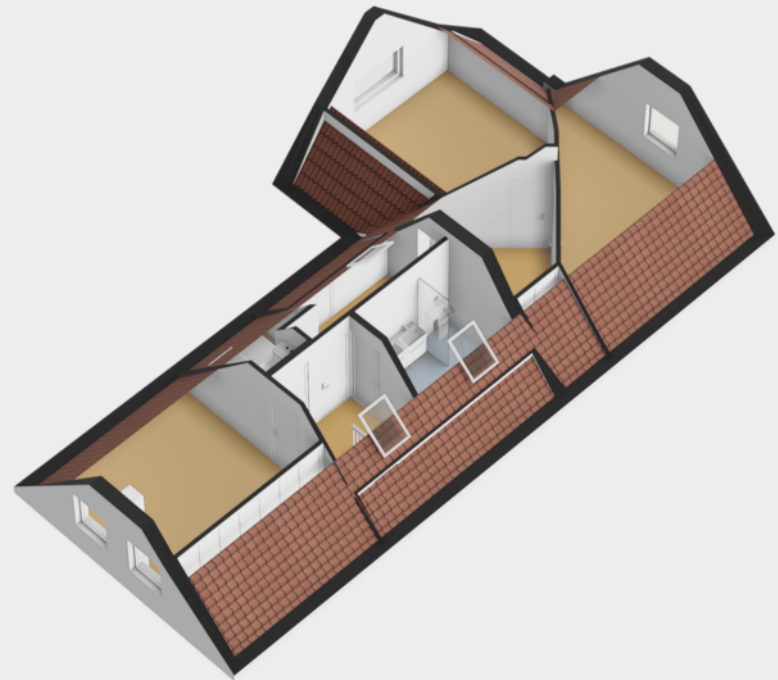
380 m²



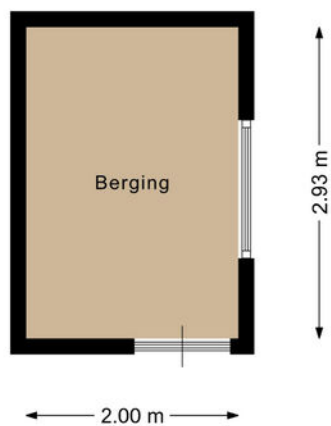
Plattegrond



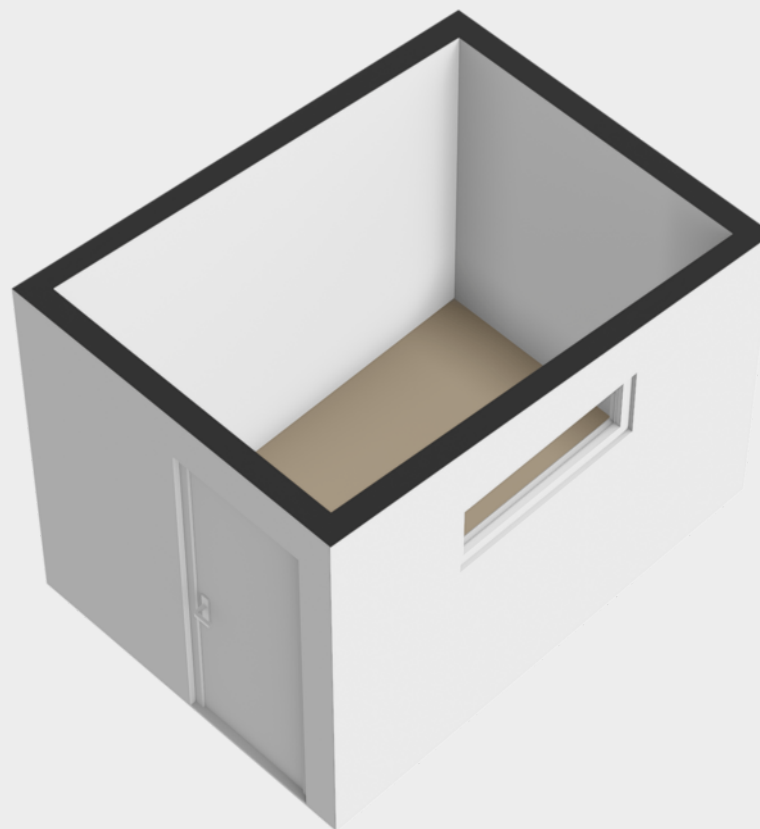
Plattegrond



Plattegrond



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



Plattegrond

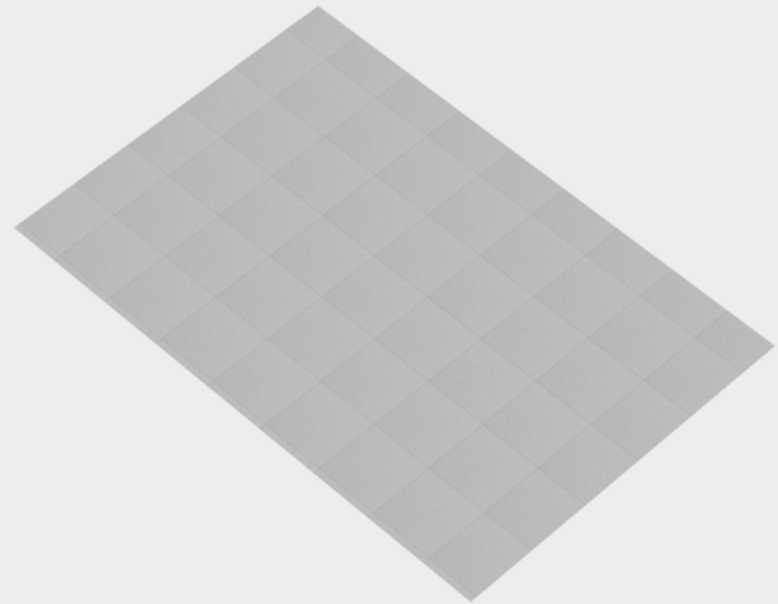


Overkapping

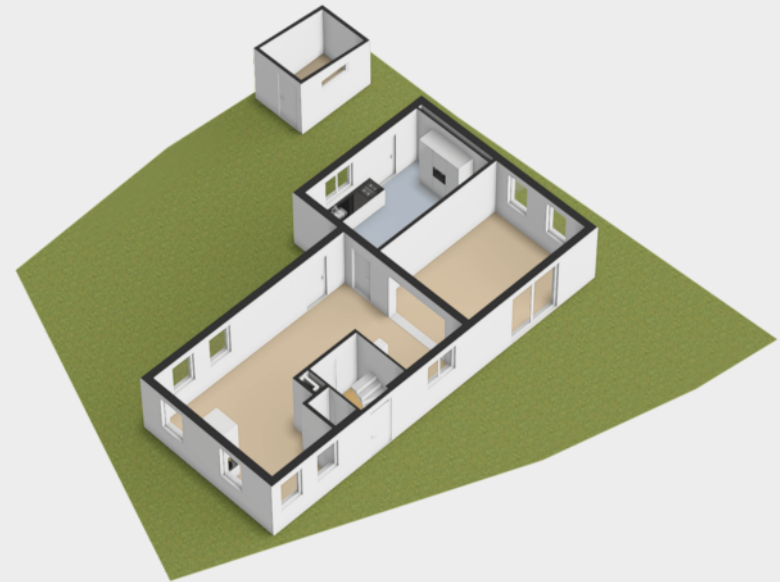
2.88 m

4.32 m

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



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X					
(Klok)thermostaat			X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X					
Waterslot wasautomaat		X				
Warmwatervoorziening, te weten						
- CV-installatie	X					
Tuin - Inrichting						
Tuinaanleg/bestrating	X					
Beplanting	X					
Tuin - Verlichting/installaties						
Buitenverlichting	X					
Tuin - Bebouwing						
Tuinhuis/buitenberging	X					
Tuin - Overig						
Overige tuin, te weten						
- (sier)hek	X					
- vlaggenmast(houder)	X					

Aankoopbegeleiding

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergroten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijg je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen? >

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Noord-Brabant, Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

WoonSchuijt Makelaars
Molenstraat 12
4761 CK Zevenbergen

0168 336 698
info@woonschuijt.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars, is aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





Richard>
van der Giessen>

Directeur WoonSchuijt Makelaars
NVM Register Makelaar – Taxateur
06 24 30 29 98
richard@woonschuijt.nl



Anne>
Verhoeven>

Vastgoedadviseur
0168 - 33 66 98
info@woonschuijt.nl



Daniël>
van de Woestijne>

NVM Makelaar
06 81 37 39 63
daniel@woonschuijt.nl



Sharda>
Klotwijk>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0168 - 33 66 98
info@woonschuijt.nl



Indy>
Velthuisen>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0168 33 66 98
info@woonschuijt.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

tel: 0168 - 33 66 98
info@woonschuijt.nl
www.woonschuijt.nl

Disclaimer

1. Beziichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.
3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.
4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.
5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.
6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.
7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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 volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.
10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen.





woonschuijt >
makelaars >

Contactgegevens >

0168 336 698

info@woonschuijt.nl

woonschuijt.nl

