

# TE KOOP



## Princenhil 7, Lage Zwaluwe

Vraagprijs € 775.000 k.k.

Van Tetering Makelaardij  
Parallelweg 40  
4845 CR Wagenberg

076 8503961  
[www.vanteteringmakelaardij.nl](http://www.vanteteringmakelaardij.nl)  
[info@vanteteringmakelaardij.nl](mailto:info@vanteteringmakelaardij.nl)

  
Van Tetering Makelaardij  
De makelaar waar je op kunt bouwen!



***“Kom binnenkijken!”***



## > Kenmerken

Woonoppervlakte

**148 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**823 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**608 m<sup>3</sup>**

Energie label

**A**

## > Omschrijving

Uniek gelegen vrijstaande woning, voorzien van een aanpandige garage met eigen oprit voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein, energielabel A, 15 zonnepanelen, schuur, overkapping, aangebouwde veranda, hobbykas en royale zonnige tuin. De woning is gelegen op een perceel van 823 m<sup>2</sup> in het villapark 'Ameroever' op 150 meter van de jachthaven van Lage Zwaluwe. Het woonhuis heeft een schitterend uitzicht over een dijk en achtergelegen landerijen en deze wijk is met een veer verbonden met het Nationaal Park de Biesbosch.

Wonen in alle rust in een authentiek dorp met karakteristiek dorpslint, maar met plaatsen als Dordrecht en Breda op slechts 20 autominuten. Een prettige woonomgeving in een gebied dat van oudsher bekend is door het Nationaal Park de Biesbosch, maar ook door de diverse jachthavens en vele watersportmogelijkheden en heerlijke fiets- en wandelroutes.

De woning is gebouwd omstreeks 1997, heeft een inhoud van ca. 608 m<sup>3</sup> en een woonoppervlakte van ca. 148 m<sup>2</sup>. Het woonhuis is opgetrokken in een traditionele gedegen bouwconstructie, bestaande uit geïsoleerde metselwerk spouwmuren, een geïsoleerde betonnen begane grondvloer, betonnen eerste verdiepingvloer, houten tweede verdiepingvloer, hardhouten kozijnen voorzien van dubbele beglazing en het geïsoleerde zadeldak is gedekt met pannen en voorzien van een dakkapel. De woning wordt verwarmd middels een Remeha Tzerra cv-combiketel (bj. 2016). De woning beschikt over 15 zonnepanelen (bj. 2019) en een eigen laadpaal. Alle slaapkamers zijn voorzien van horren voor de ramen.

### Begane grond

De hal is afgewerkt met een eikenhouten vloer, stucwerk als wandafwerking en spuitwerk als plafondbewerking. In de hal bevindt zich de meterkast (automaat 10 x 230V, 2xPV, 1x 380V, 3-fase-aansluiting, 2 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting) en geeft toegang tot het toilet, een bergkast, de woonkamer met semi-open keuken en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Het toilet is afgewerkt met een tegelvloer, tegels tot 1.20 m<sup>1</sup> met daarboven stucwerk als wandafwerking en stucwerk als plafondbewerking. Het toilet is voorzien van een staand closet, een fonteintje en mechanische ventilatie.





De ruime en lichte woonkamer met eetgedeelte is afgewerkt met een eikenhouten vloer, gedeeltelijk spuitwerk en gedeeltelijk stucwerk als wandafwerking en spuitwerk als plafondafwerking. De woonkamer heeft veel raampartijen en zorgen ervoor dat u optimaal kunt genieten van het schitterende uitzicht. Daarnaast beschikt de woonkamer over een sfeervolle houtkachel. Middels een schuifpui (ook kantelbaar) in de woonkamer en een schuifpui in het eetgedeelte is,

via de aangebouwde veranda (bj. 2019), de royale zonnige achtertuin bereikbaar. De aangebouwde veranda is opgetrokken in houtskeletbouw, afgewerkt met een tegelvloer en voorzien van lichtkoepels wat zorgt voor extra lichtinval.

De semi-open keuken is afgewerkt met een tegelvloer, tegelwerk als wandafwerking en spuitwerk als plafondafwerking. De keuken (Piet Zwart) in hoekopstelling is voorzien van een natuurstenen aanrechtblad, een 6-pits Boretti gasfornuis met Boretti afzuigkap, vaatwasser (Miele), een spoelbak en een losse Amerikaanse koelkast. De keuken geeft toegang tot de bijkeuken.

De bijkeuken is afgewerkt met een tegelvloer, tegelwerk als wandafwerking en spuitwerk als plafondafwerking. De bijkeuken geeft toegang tot de aanpandige garage en middels een loopdeur toegang tot de achtertuin.

#### De garage

De aanpandige garage (ca. 15 m<sup>2</sup>) is opgetrokken uit geïsoleerde muren, een betonnen vloer en het plat dak is gedekt met bitumendakbedekking. De garage is afgewerkt met een tegelvloer, deels schoon metselwerk, deels timmerwerk muren en een betonplaten plafond. De garage beschikt over openslaande deuren, een wasbak met warm en koud water, elektra en geeft middels een loopdeur toegang tot de achtertuin. De garage is ook geschikt voor het realiseren van een slaapkamer en badkamer op de begane grond of een praktijkruimte aan huis.

#### Eerste verdieping

De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk als wandafwerking en spuitwerk als plafondafwerking. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de technische ruimte, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

De master bedroom is afgewerkt met laminaatvloer, stucwerk als wandafwerking en spuitwerk als plafondafwerking. De master bedroom geeft een schitterend uitzicht over de achtertuin, de dijk met grazende schapen en de vergezichten in de polder!

De voorste twee slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer, structuurverf als wandafwerking en spuitwerk als plafondafwerking. Eén van de slaapkamers beschikt over bergkast en vaste kastenwand.

De badkamer is afgewerkt met tegels als vloer- en wandafwerking en een systeemplafond met spotverlichting. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, badkamermeubel met dubbele wastafel, een hangend closet, een designradiator en mechanische ventilatie.

In de technische ruimte bevindt zich de opstelplaats voor de Remeha Tzerra c.v.-combi ketel, de wasmachine- en drogeropstelling en mechanische ventilatie.

#### Tweede verdieping

De tweede verdieping, vierde slaapkamer, is afgewerkt met vloerbedekking en dakplaten als wand-/plafondafwerking. Deze verdieping is voorzien van een vaste kast en drie Velux dakramen.



#### Tuin

De royale, zonnige, privacy biedende tuin is gelegen rondom de woning en voorzien van gazon, hagen, sierbestrating, een vijver, bomen en (borders met) diverse soorten meerjarige beplanting. In de tuin bevindt zich een schuur met overkapping en terras, een glazen hobbykas en een houthok met terras.

De schuur is opgetrokken in houtskeletbouw en het zadeldak is gedekt met stalen dakpan profielplaten en voorzien van stroom en TL-verlichting. In de schuur bevindt zich de bronneringspomp. Aan de achterkant van de schuur bevindt zich overkapping met terras. Middels de poort naast de garage is met een auto en aanhanger de achtertuin te ontsluiten via de oprit.

De woning beschikt over een zeer ruime oprit, met laadpaal en parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

#### Situering

Lage Zwaluwe is een dorp gelegen in de gemeente Drimmelen. Lage Zwaluwe beschikt over diverse voorzieningen, zoals een supermarkt, diverse sportaccommodaties, onderwijsvoorzieningen en horecagelegenheden. Lage Zwaluwe heeft een uitstekende bereikbaarheid, de A16 is op korte afstand gelegen en daarnaast heeft het een eigen treinstation. Door de centrale ligging zijn o.a. de steden Rotterdam, Antwerpen, Breda en Dordrecht goed bereikbaar.

#### Algemeen

- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.

- Een koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontleen.

- Afhankelijk van het bouwjaar is een koopovereenkomst welke gehanteerd wordt ten kantore van 'Van Tetering Makelaardij' standaard voorzien van een asbestclausule en ouderdomsclausule.

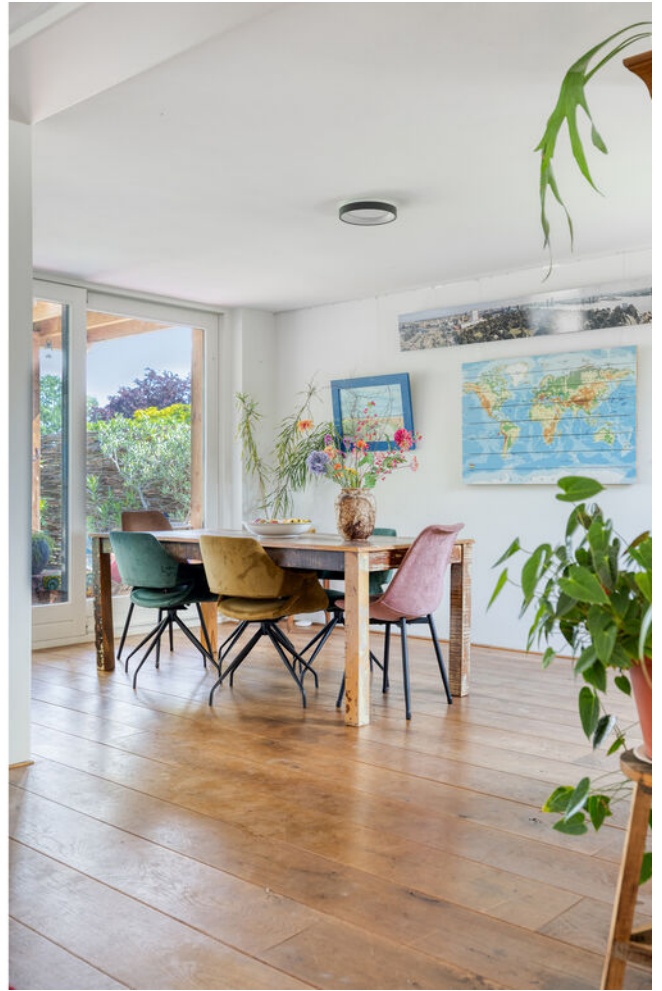
- Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en is met de grootste zorg samengesteld, echter aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Indelingstekeningen en maatvoeringen zijn slechts indicatief, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling.



























































# > Plattegrond

Ontdek de...



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

# > Plattegrond

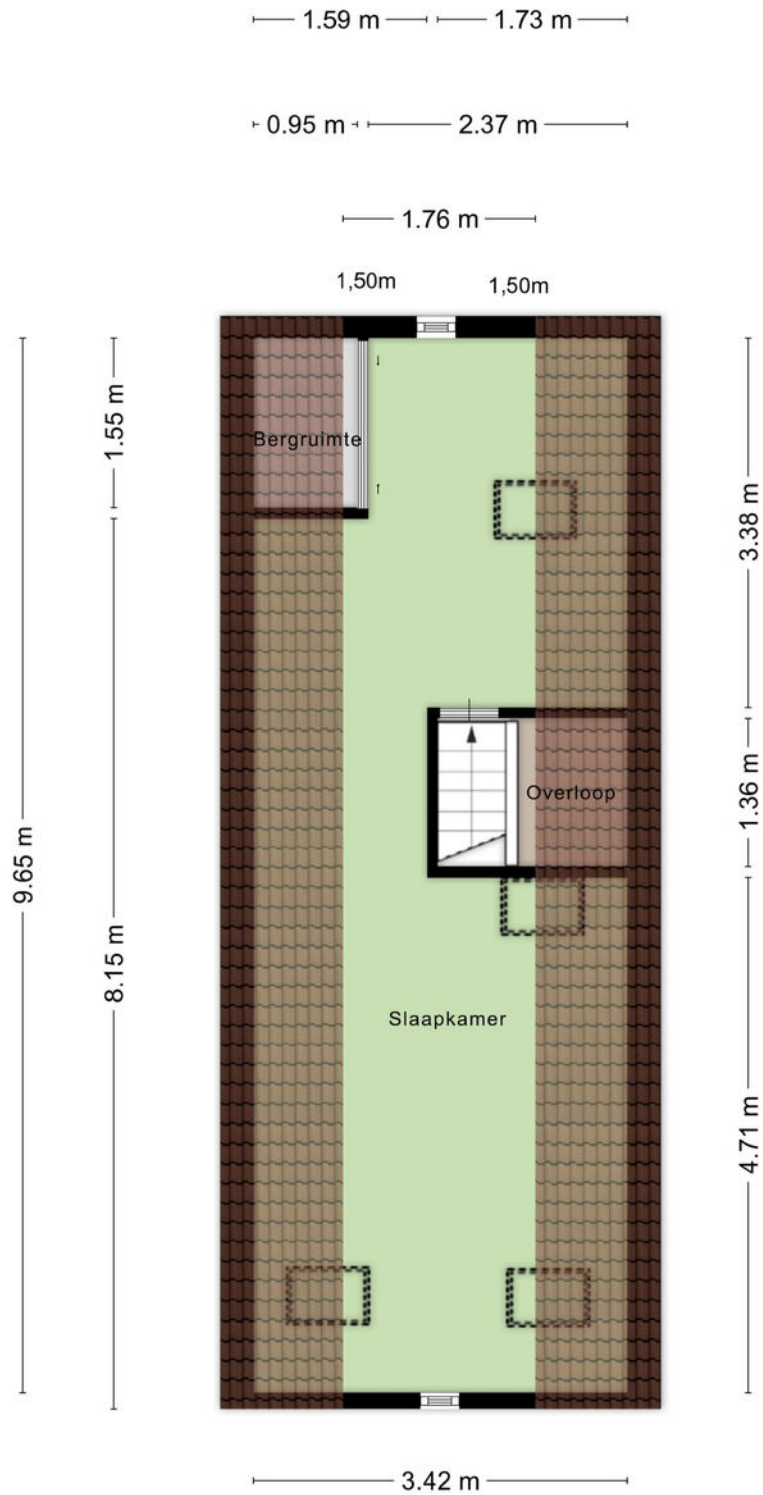
Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

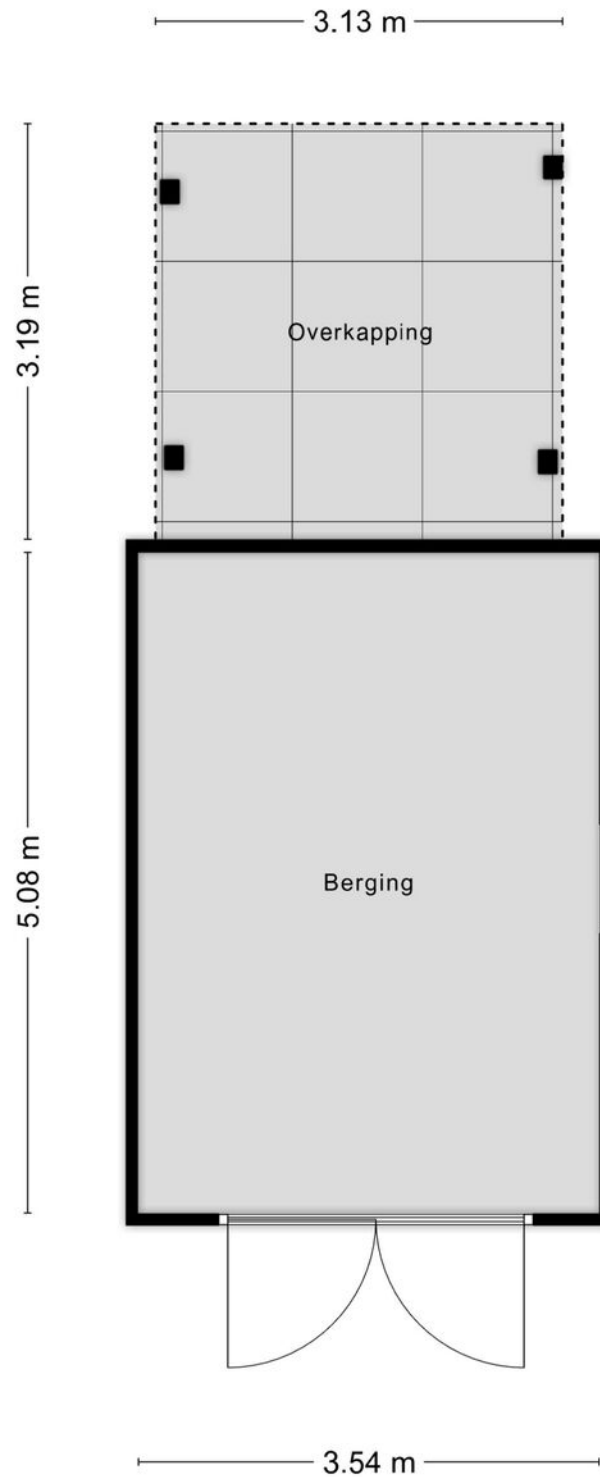
# > Plattegrond

Ontdek de...



## > Plattegrond

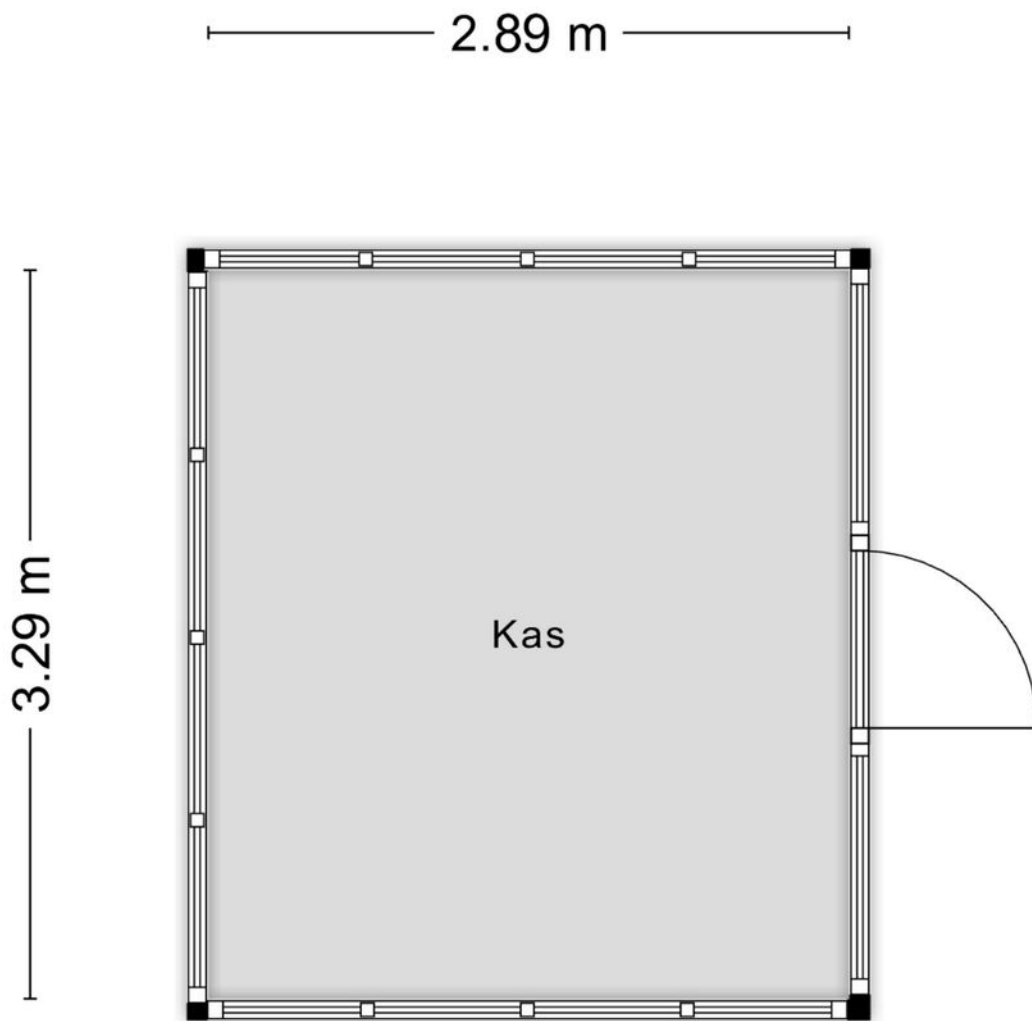
Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## > Plattegrond

Ontdek de...



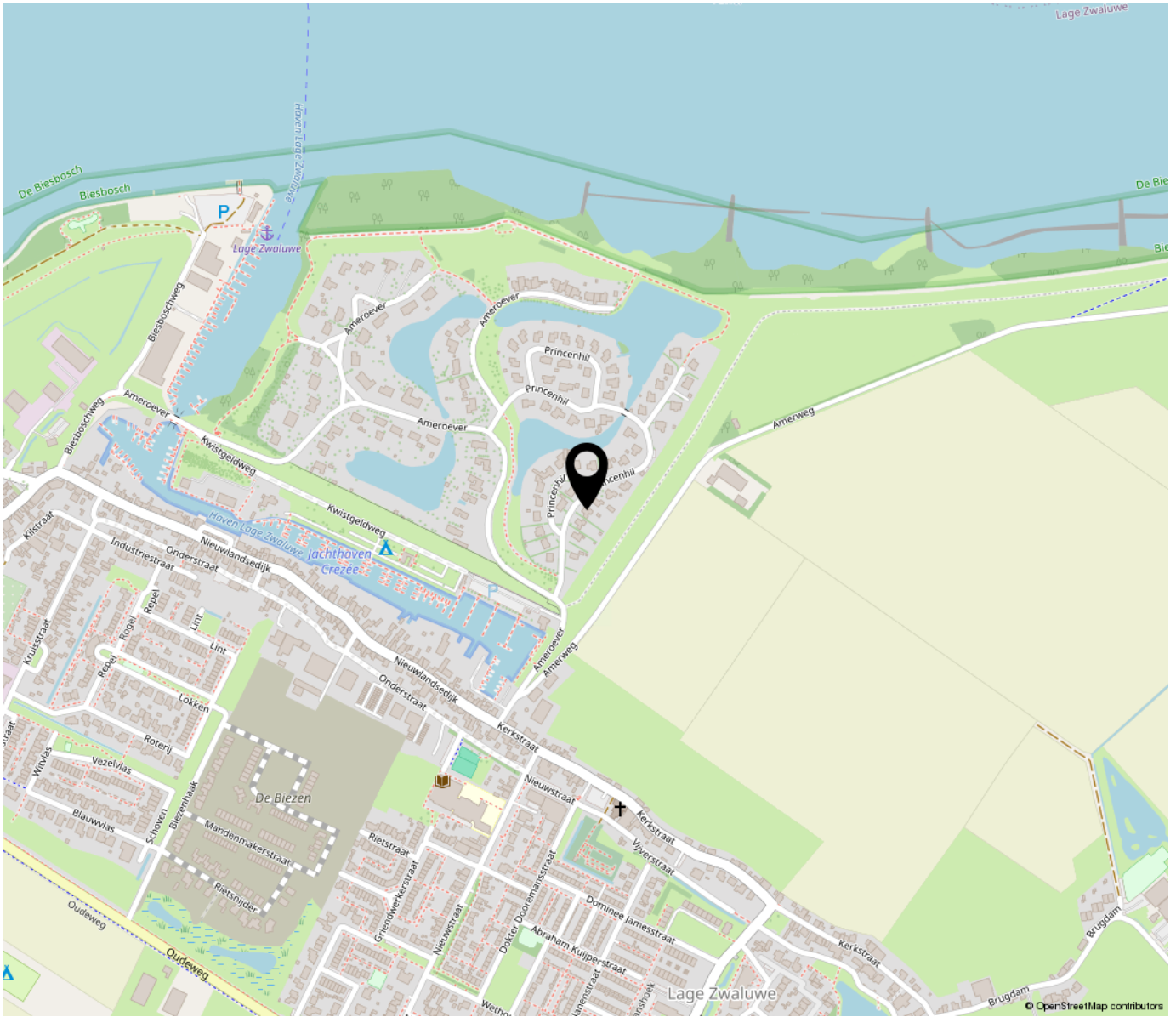
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

---

## > Kadaster

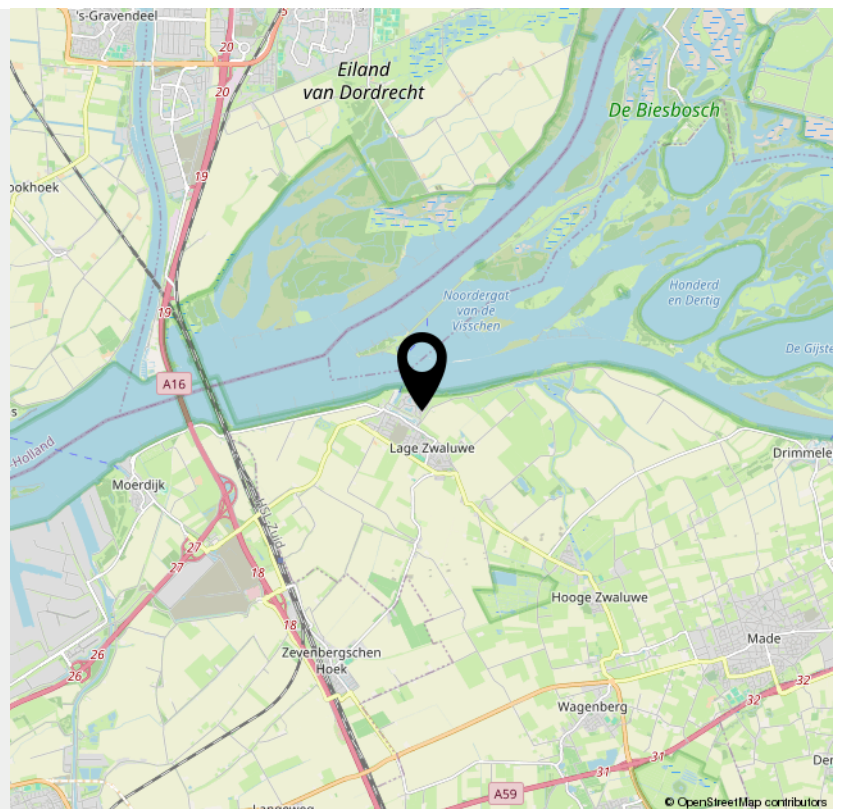
Ontdek het perceel...  
van Princenhil 7





**“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”**

---



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
<b>Verlichting, te weten</b>				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>				
-				X
-				X
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
<b>Overig, te weten</b>				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie			X	
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
<b>Keukenaccessories, te weten</b>				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			

---

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool			X	
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat				X

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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
				X
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten</b>				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Tuinaanleg/bestrating</b>	X			
<b>Beplanting</b>	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
<b>Buitenverlichting</b>	X			
<b>Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder</b>				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
<b>Tuinhuis/buitenberging</b>	X			
<b>Kasten/werkbank in tuinhuis/berging</b>	X			
<b>(Broei)kas</b>	X			
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
<b>Overige tuin, te weten</b>				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
<b>CV: Nee</b>				
<b>Boiler: Nee</b>				
<b>Zonnepanelen: Nee</b>				

# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

Van Tetering Makelaardij  
Parallelweg 40  
4845 CR Wagenberg

076 8503961  
[www.vanteteringmakelaardij.nl](http://www.vanteteringmakelaardij.nl)  
[info@vanteteringmakelaardij.nl](mailto:info@vanteteringmakelaardij.nl)



Van Tetering Makelaardij  
De makelaar waar je op kunt bouwen!