

Lage Zwaluwe

Flierstraat 83



te»koop»

Vraagprijs
€ 423.800,- 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 OP EEN MOOIE PLEK AAN DE DIJK

Aan een rustige straat op de dijk in Lage Zwaluwe staat dit vrijstaande huis met een verrassend ruime indeling en een zonnige tuin op het zuiden. Dit type dijkhuis heeft altijd iets bijzonders: wonen op straatniveau, terwijl de tuin lager ligt en daardoor veel privacy en ruimte biedt. Met een woonoppervlakte van circa 149 m², meerdere woonlagen, een ruim dakterras en een diepe achtertuin is dit een huis dat volop mogelijkheden biedt voor doorstromers die op zoek zijn naar ruimte en karakter.

De gevel straalt direct het karakter uit van een klassiek dijkhuis. Binnen valt meteen op hoe licht en ruim de vertrekken zijn. De woonkamer op de begane grond vormt het hart van het huis. Dankzij de grote ramen aan de voorzijde komt er veel daglicht naar binnen en heb je uitzicht op de rustige straat en de dijk. De woonkamer is groot genoeg voor een royale zithoek en een ruime eettafel, waardoor het een fijne plek is om samen te komen met familie of vrienden.

LICHTE WOONKAMER MET FIJNE INDELING

De woonkamer heeft een prettige, open indeling waardoor je verschillende zit- en leefplekken kunt creëren. Aan de voorzijde kun je een comfortabele zithoek maken waar je uitkijkt over de straat, terwijl er richting de keuken voldoende ruimte is voor een grote eettafel. Door de breedte van de kamer voelt de ruimte ruim en overzichtelijk aan.

De keuken ligt aan de achterzijde van deze woonlaag en staat in directe verbinding met het grote dakterras. Hierdoor wordt binnen en buiten als het ware met elkaar verbonden. Tijdens zonnige dagen zet je eenvoudig de deur open en loop je zo naar buiten. Het terras ligt op het zuiden en is een heerlijke plek om al vroeg in het jaar van de zon te genieten. Of je nu 's ochtends rustig een kop koffie drinkt of 's avonds met vrienden buiten eet, hier heb je alle ruimte.

De keuken heeft een praktische opstelling met voldoende werkblad en kastruimte. Het raam boven het aanrecht zorgt voor veel licht en geeft zicht op het terras en de tuin. Hierdoor voelt ook deze ruimte open en



Omschrijving

prettig aan.

MEERDERE WOONLAGEN MET VEEL MOGELIJKHEDEN

Een van de leuke aspecten van dit huis is de speelse indeling over meerdere woonlagen. Via de trap kom je op de verdieping waar zich twee ruime slaapkamers bevinden. Door de rechte gevels zijn de kamers goed in te delen en bieden ze voldoende ruimte voor een groot bed en kastruimte. De badkamer ligt eveneens op deze verdieping en is voorzien van een douche, toilet en wastafel.

Daarnaast is er nog een praktische vliering die ideaal is voor extra opslag. Dit soort extra ruimte is altijd prettig en zorgt ervoor dat je het huis efficiënt kunt gebruiken.

Het souterrain vormt een volwaardige extra woonlaag en biedt verrassend veel ruimte. Hier vind je onder andere een extra slaapkamer en een multifunctionele ruimte die je helemaal naar eigen wens kunt gebruiken. Denk bijvoorbeeld aan een werkplek aan huis, hobbyruimte, speelkamer of een plek voor logees. Ook zijn hier diverse bergruimtes aanwezig, wat het huis extra praktisch maakt.

Door deze indeling is het huis bijzonder geschikt voor doorstromers die behoefte hebben aan extra ruimte of bijvoorbeeld een werkplek aan huis.

ZONNIGE TUIN EN RUIM DAKTERRAS

De tuin ligt op het zuiden en is opvallend diep, waardoor je hier vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. Vanuit de tuin kijk je mooi omhoog naar het huis en het grote terras dat zich op de woonlaag bevindt. De combinatie van het dakterras en de tuin maakt dat je altijd een fijne plek in de zon of schaduw kunt vinden.

De tuin heeft een speelse indeling met groen, een vijver en verschillende plekken om te zitten of te spelen. Voor kinderen is er volop ruimte en ook voor tuinliefhebbers biedt deze tuin veel mogelijkheden. Daarnaast is er een overkapping en een berging aanwezig, wat zorgt voor extra opslagruimte voor bijvoorbeeld fietsen of tuingereedschap.

De trap vanuit de tuin naar het dakterras geeft een mooi zicht op de achterzijde van het huis en benadrukt het karakter van het dijkhuis. Het terras zelf is ruim genoeg voor een grote tafel of een loungeset en vormt een heerlijke plek om buiten te leven.

WONEN IN HET DORPSE EN WATERRIJKE LAGE ZWALUWE

Lage Zwaluwe is een dorp met een gemoedelijke sfeer en een mooie ligging in de buurt van het Hollands Diep en de Biesbosch. Het dorp staat bekend om zijn rust, ruimte en sterke gemeenschapsgevoel. Voor veel mensen is het een fijne plek om te wonen wanneer je houdt van een dorpse omgeving, maar toch goede verbindingen wilt hebben met grotere steden.

In het dorp zelf zijn diverse voorzieningen aanwezig zoals winkels, een supermarkt, basisscholen, sportverenigingen en horeca. Hierdoor heb je veel dagelijkse voorzieningen dichtbij huis. Ook de haven van Lage Zwaluwe en de omliggende natuurgebieden maken het een aantrekkelijke plek voor liefhebbers van wandelen, fietsen en watersport.

De ligging ten opzichte van de uitvalswegen is gunstig. Binnen korte tijd bereik je de A16 en A59, waardoor steden als Breda, Dordrecht en Rotterdam goed bereikbaar zijn. Ook het treinstation van Lage Zwaluwe ligt op korte afstand en biedt directe verbindingen richting onder andere Breda en Dordrecht.

Omschrijving

Deze combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid maakt Lage Zwaluwe voor veel doorstromers een aantrekkelijke woonplaats.

KENMERKEN

- Vrijstaand huis
- Gelegen aan rustige weg en aan de dijk
- Woonoppervlakte: ca. 149 m²
- Perceeloppervlakte: 301 m²
- Bouwjaar: 1920
- 3 woonlagen + vliering
- 5 kamers
- 3 slaapkamers
- Tuin op het zuiden
- Ruim dakterras op het zuiden
- Energielabel C
- Er is een funderingsonderzoek uitgevoerd en rapport hiervan is aanwezig
- Er is scheefstand aanwezig, er heeft funderingsherstel plaatsgevonden door de voorgaande eigenaren.
- Oplevering in overleg

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

149 m²



Bouwjaar

1920



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

302 m²

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	149 m ²
Perceeloppervlakte	302 m ²
Inhoud	523 m ³
Bouwjaar	1920
Tuin	zuid
Verwarming	c.v.-ketel (-)
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas





















Virtueel▶bezichtigen▶

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Flierstraat 83

Postcode/plaats

4926 AB Lage Zwaluwe

Sectie/perceel

Sectie I, nummer 2497

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

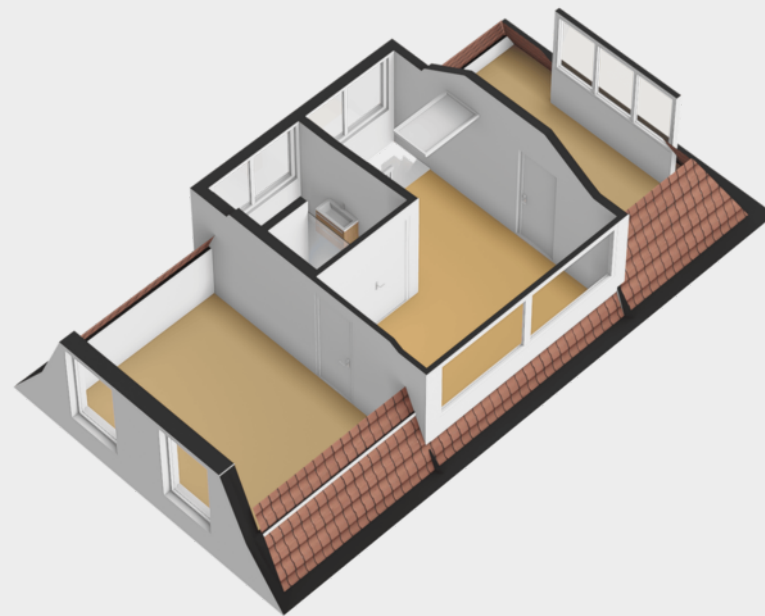
302 m²



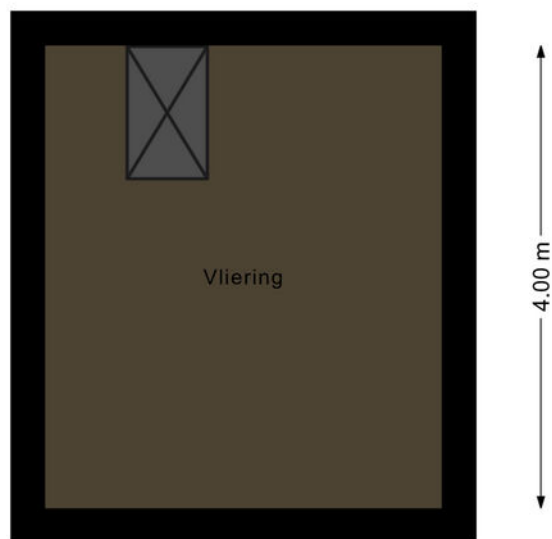
Plattegrond



Plattegrond

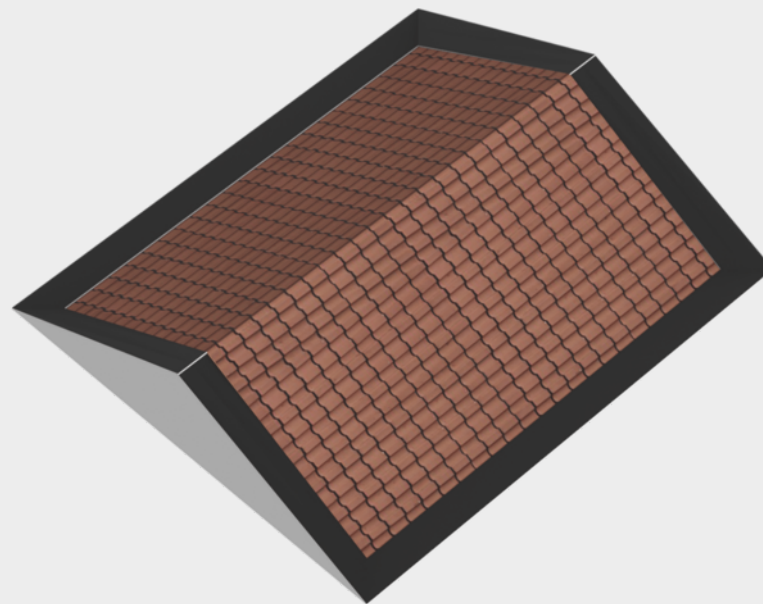


Plattegrond

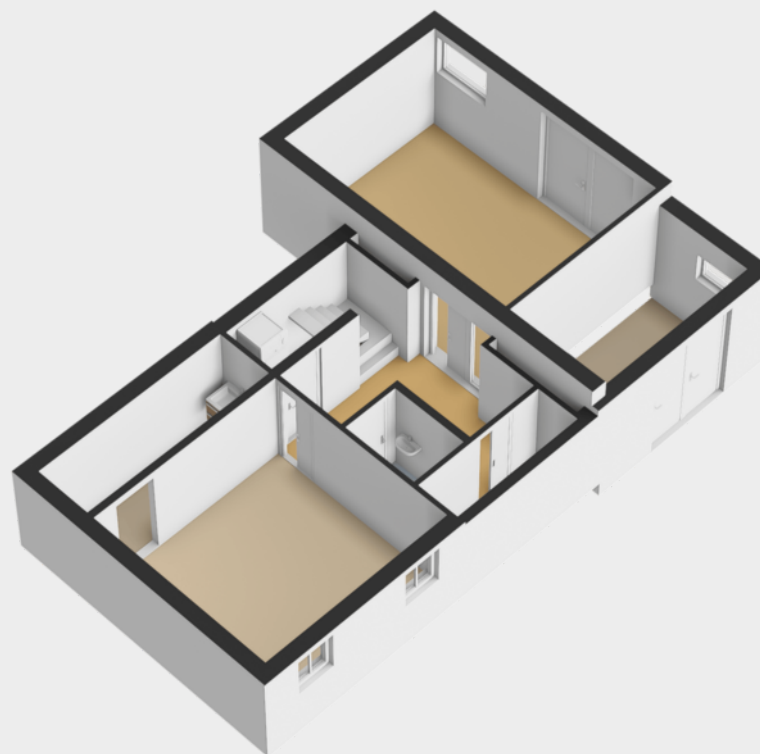


← 3.42 m →

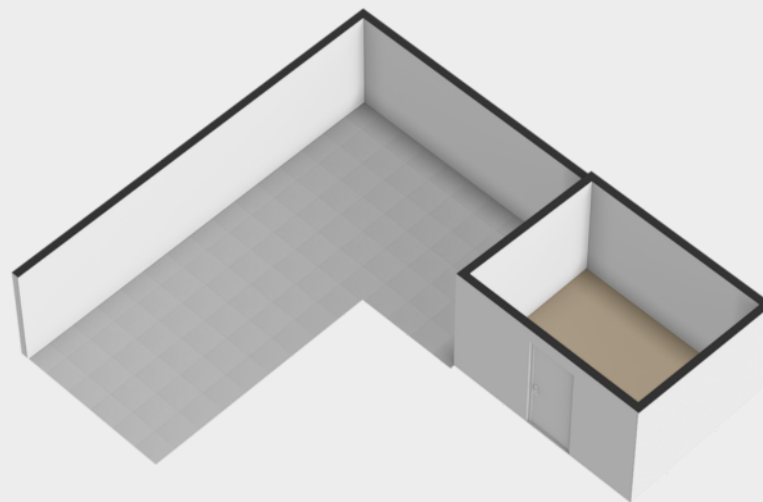
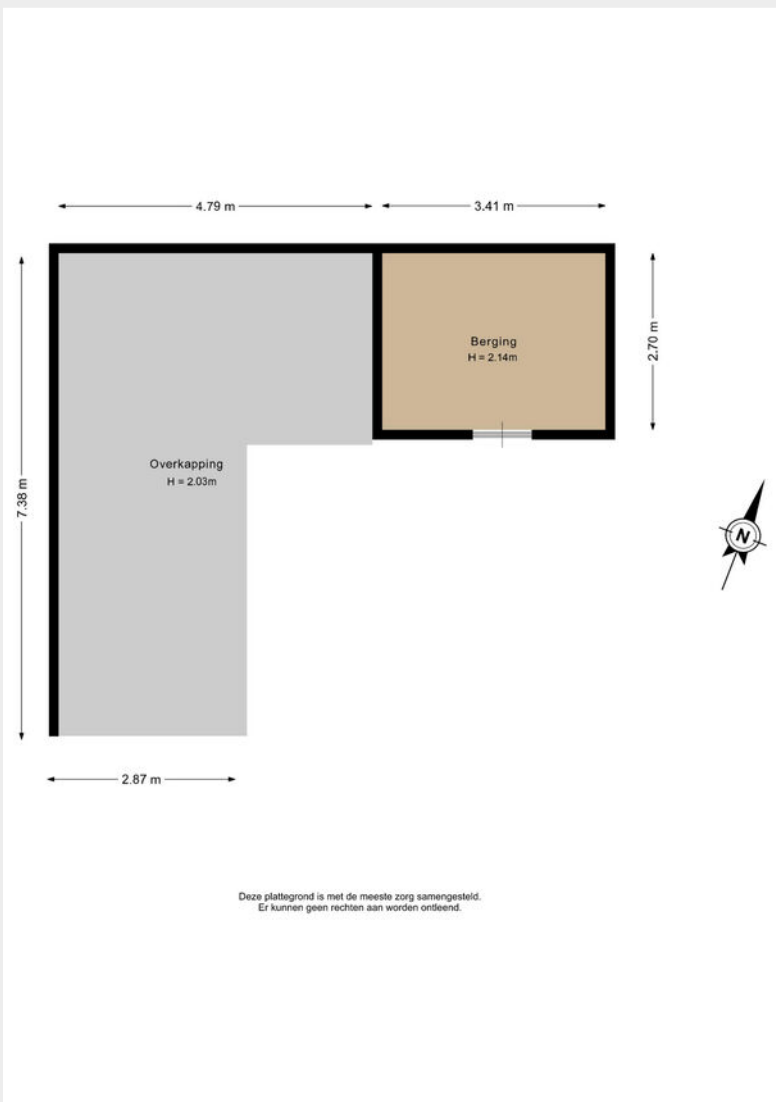
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



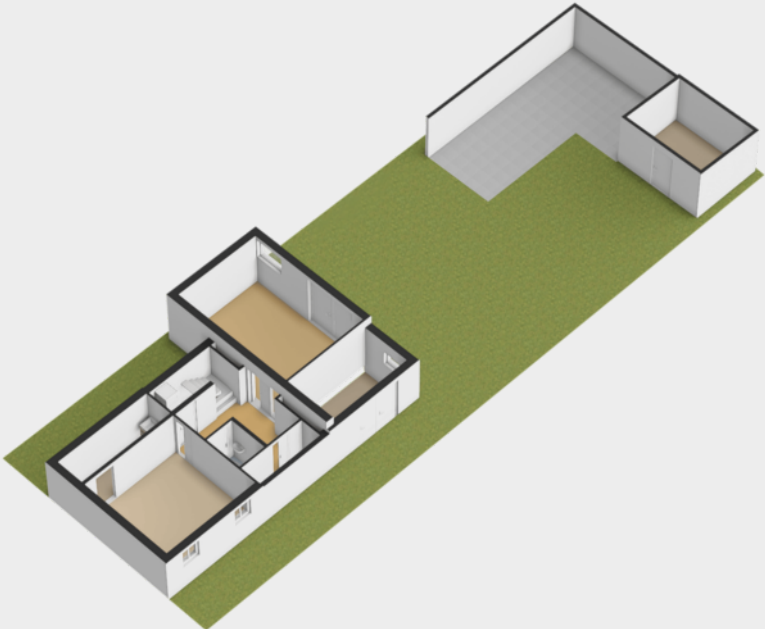
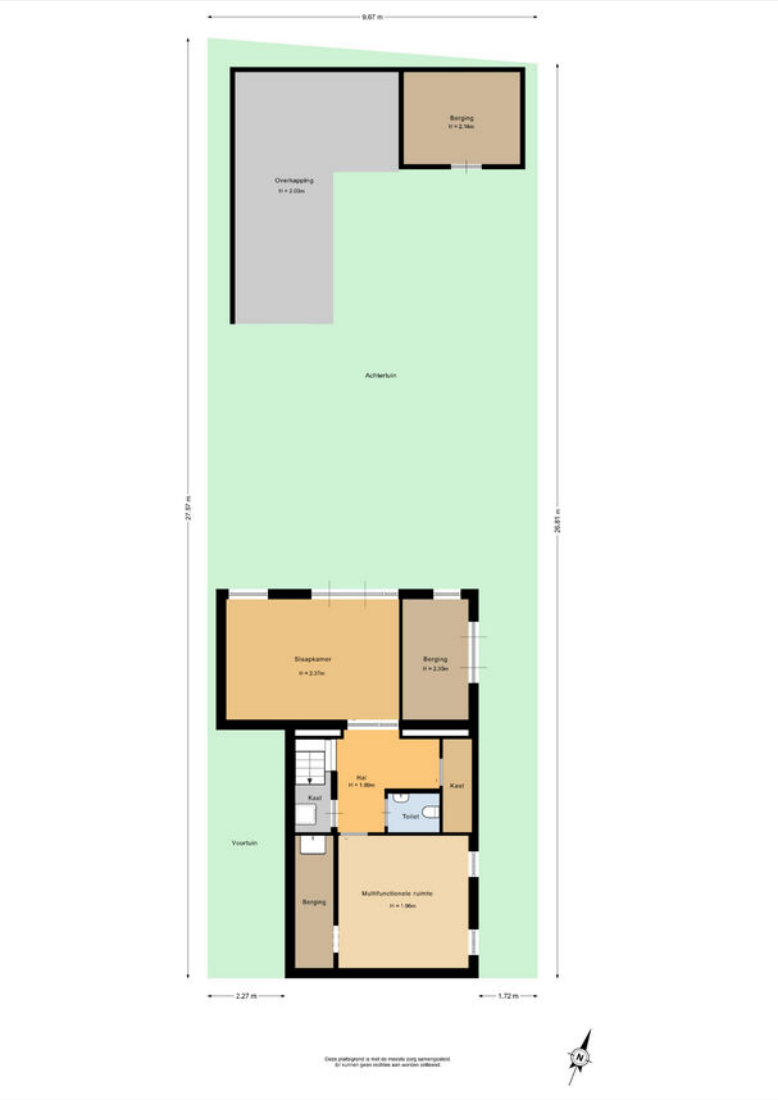
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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. Bezichtiging 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 ontlenen.





woonschuijt >
makelaars >

Contactgegevens >

0168 336 698
info@woonschuijt.nl
woonschuijt.nl

