



Ameroever 53
Lage Zwaluwe





Inhoudsopgave

De villa	6
Begane grond	10
Souterrain	22
Eerste verdieping	24
De tuin	32
Plattegronden	40
Ligging en omgeving	44
Kadastrale kaart	46
Aanvullende informatie	47



De villa

Schitterend gelegen in residentieel villapark 'Ameroever' aan de rand van rivier 'De Amer' en met uitzicht op de jachthaven van Lage Zwaluwe vrijstaand royaal woonhuis met inpandige garage en onder architectuur aangelegde tuin rondom de woning op een perceel van 1.720 m².

De woning beschikt over een eigen oprit voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein voorzien van elektrische toegangspoort, een slaapkamer met badkamer ensuite op de begane grond, een souterrain met bar, sauna, jacuzzi en bioscoop, een balkon, een tuinhuis, meerdere terrassen en een barbecue ingericht als stuurhut van een schip!

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 1977, heeft een inhoud van ca. 1.411 m³ en een woonoppervlakte van ca. 351 m²! De woning is opgetrokken in een traditionele bouwconstructie bestaande uit metselwerk spouwmuren, een betonnen begane grondvloer, betonnen verdiepingvloer (gedeelte kantoor houten verdiepingvloer), hardhouten kozijnen met dubbele beglazing (entree en serre aluminium kozijnen en HR++ beglazing) en het geïsoleerde zadeldak is met pannen gedekt. De serre is voorzien van bitumineuze dakbedekking. De woning wordt verwarmd middels een Remeha Quinta HR cv-ketel (bj. 2010) en voor het warmwater wordt gebruik gemaakt van een Remeha Aqua Plus boiler (100 ltr.). De woning beschikt over een Bang & Olufsen sound systeem in de gehele woning, een dometica systeem en alarmsysteem.





Begane grond

De lichte entree is afgewerkt met vloerbedekking met vloerverwarming, schoon metselwerk als wandafwerking en een systeemplafond. De entree geeft toegang tot de inpandige garage en de trapopgang naar de hal.

De hal is afgewerkt met een marmeren vloer, schoon metselwerk als wandafwerking en een systeemplafond. De hal geeft toegang tot de woonkamer, de half open keuken, de wenteltrap naar het souterrain en de eerste verdieping, de granieten trapopgang met vloerverwarming naar de slaapkamer met badkamer ensuite, via een halletje tot het toilet en middels een schuifpui tot het balkon met zonnenscherm en vloerverwarming.

De meterkast is voorzien van een automaat 25x 220V, 4x 380V en 6 aardlekschakelaars. Het toilet is afgewerkt met een tegelvloer, tegels als wandafwerking en een systeemplafond. Het toilet is voorzien van een hangend closet en een marmeren blad met spoelbak en spiegel met spotverlichting.



De lichte woonkamer is afgewerkt met vloerbedekking, deels schoon metselwerk, deels spachtelputz als wandafwerking en een systeemplafond met spotverlichting. De woonkamer is voorzien van een Daikin airco en een openhaard. Boven de woonkamer bevindt zich de vide. Vanuit de woonkamer is de half open keuken bereikbaar.

De half open keuken is afgewerkt met een marmeren tegelvloer met vloerverwarming, spachtelputz als wandafwerking en een systeemplafond met spotverlichting. De keuken in U-opstelling is afgewerkt met een granieten aanrechtblad en voorzien van een 8-pits inductiekookplaat (Siemens), twee afzuigkappen (Novy), combi-oven (Siemens), vaatwasser (Beko) en een dubbele spoelbak (de apparatuur is van 2021). De keuken is voorzien van een eetgedeelte met vaste bank. De keuken beschikt over een iPad met bediening voor de verlichting en de zonwering. Vanuit de keuken is de eetkamer / serre bereikbaar.









De serre (bj. 2020) is afgewerkt met een granieten tegelvloer, stucwerk als wandafwerking en een systeemplafond met spotverlichting. De serre beschikt over een Fusian surround sound systeem, twee Daikin airco's (bj. 2020, welke met een app de bedienen zijn), een nisje met keukenblok en koelkast en een Liebherr wijnkoeler. De serre is voorzien van harmonica deuren met glas welke rondom open kunnen en geeft een schitterend uitzicht over 'De Amer', 'Biesbosch', 'De Merwede' en 'Het Hollands Diep'! Middels de openslaande deur en harmonica deuren is de tuin bereikbaar.

De slaapkamer met badkamer ensuite op de begane grond is afgewerkt met vloerbedekking, spachtelputz als wandafwerking en een systeemplafond met spotverlichting. De slaapkamer is voorzien van een Daikin airco en vaste kasten.

De badkamer is afgewerkt met tegels als vloer- en wandafwerking en een systeemplafond met spotverlichting. De badkamer is voorzien van rond ligbad, badkamermeubel met dubbele wastafel, een hangend closet en wasmachine- en drogeropstelling.





Souterrain

Het souterrain beschikt over een wellnessruimte met sauna én jacuzzi, een bar, een bioscoop en garage.

De wellnessruimte is afgewerkt met een tegelvloer, tegels als wandafwerking en een systeemplafond met spotverlichting. De ruimte beschikt over een Finnleo sauna en jacuzzi.

De bar is voorzien van een tap en koeling, spoelbak, vaste tafel met bank, tv-aansluiting en geeft toegang tot de extra meterkast, de bioscoop en de inpandige garage.

De bioscoop is afgewerkt met vloerbedekking met vloerverwarming, spachtelputz als wandafwerking en een systeemplafond met spotverlichting. De bioscoop is voorzien van vloerverwarming en een Samsung dolby surround systeem.

Vanuit de bioscoop zijn de twee bergingen bereikbaar. De berging in gebruik als fietsenhok / ventilatie - / beregeningsruimte is voorzien van vaste kasten, hier bevindt zich de Rainbird tuinbesproeiing en middels een loopdeur is de tuin bereikbaar.

De inpandige garage is afgewerkt met een tegelvloer. In de garage bevindt zich een kast met de waterontharder en met een luik is de kruipruimte onder de vloer bereikbaar. De garage is voorzien van verwarming en de elektrische garagedeur en loopdeur geven toegang tot de tuin. De garage is rondom gedraineerd.



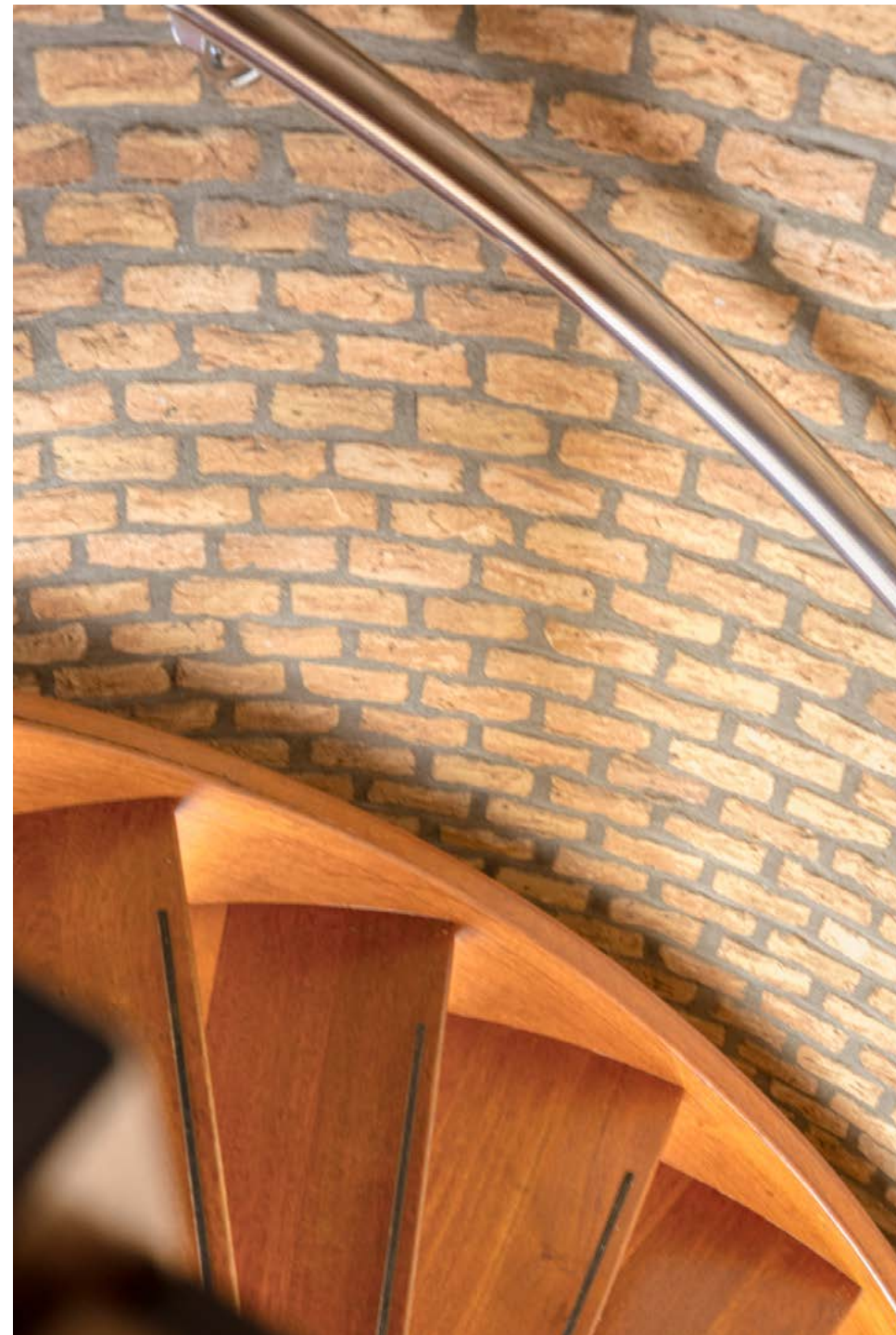
Eerste verdieping

De overloop met vide op de eerste verdieping is afgewerkt met vloerbedekking, deels schoon metselwerk deels spachtelputz wandafwerking en een systeemplafond. De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, de vide met kantoor, de badkamer en de technische ruimte. In de technische ruimte bevindt zich de opstelplaats van de Remeha cv-ketel en boiler.

De vide met kantoorruimte is afgewerkt met vloerbedekking, deels schoon metselwerk deels spachtelputz als wandafwerking en een systeemplafond. De vide is voorzien van een Daikin airco.

De beide slaapkamer zijn afgewerkt met vloerbedekking, deels schoon metselwerk deels spachtelputz als wandafwerking en een systeemplafond met spotverlichting. Een van de slaapkamers is voorzien van een vaste kast.

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









De tuin

De royale, keurig aangelegde tuin is gelegen rondom de woning en voorzien van een haag rondom de gehele tuin, gazon, perken met diverse soorten meerjarige beplanting en bomen, meerdere terrassen (kleinste terras is voorzien van vloerverwarming) welke afgewerkt zijn met granieten tegels en Belgische hardstenen afdekplaten. In de tuin bevindt zich een tuinhuis, tuinverlichting, de barbecue en ondergrondse beregening welke op een tank van ca. 10 m³ in de grond met leidingwater ligt welke zich in de border naast het balkon bevindt.

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









Plattegronden



Souterrain
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



Begane grond
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



Eerste verdieping

De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



Ligging en omgeving

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.



Kadastrale kaart



Kadastrale aanduiding

Kadastrale gemeente:
Hooge en Lage Zwaluwe

Sectie:
C

Nummer:
2428

Totale grootte:
ca. 1.720 m²

Aanvullende informatie



Deze locatie is zeer geschikt voor het combineren van wonen, werken aan huis.

Nieuwsgierig geworden of wenst u meer informatie?
Neem contact met ons op voor meer informatie of het inplannen van een bezichtiging.

Vraagprijs: op aanvraag
Oplevering in overleg



Algemeen:

- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door Vastgoed Nederland, 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 ontlelen.
- 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.

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.





Van Tetering Makelaardij

De makelaar waar je op kunt bouwen!

Van Tetering Makelaardij
Parallelweg 40
4845 CR Wagenberg

Tel. : 076 8503961

info@vanteteringmakelaardij.nl
www.vanteteringmakelaardij.nl

