

Lage Zwaluwe

Nieuwlandsedijk 87



te  **koop** 

Vraagprijs
€ 373.800,- 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

KARAKTERISTIEK HUIS MET VERRASSEND VEEL RUIMTE EN MOGELIJKHEDEN

Aan de Nieuwlandsedijk in Lage Zwaluwe staat zo'n woning waar je meteen een goed gevoel bij krijgt. Een karakteristiek huis uit 1920 met een charmante voorgevel, fijne sfeer en veel meer ruimte dan je aan de buitenkant zou verwachten. De ligging vrijwel tegenover de jachthaven maakt het plaatje compleet: hier woon je rustig, dorps en met het water om de hoek.

Achter de authentieke gevel gaat een verrassend praktisch en ruim huis schuil. Met een diepe woonkamer, een fijne leefkeuken, drie ruime slaapkamers, een moderne badkamer én een groot souterrain van circa 62 m² biedt deze woning volop mogelijkheden. Of je nu starter bent, jonge doorstromer of gewoon op zoek bent naar een sfeervol huis met extra ruimte voor hobby, opslag of werk aan huis: hier kun je alle kanten op! Daarnaast beschikt de woning over 9 zonnepanelen en energielabel C.

DIEPE WOONKAMER MET WARME SFEER EN FIJNE LEEFKEUKEN

De woonkamer is heerlijk diep en voelt direct huiselijk aan. De houten vloer, de grote raampartij aan de voorzijde en de authentieke accenten zorgen voor een warme en lichte leefruimte. Er is alle ruimte voor een royale zithoek waar je comfortabel kunt ontspannen, terwijl de airco zorgt voor extra comfort op warme dagen. Dit is een woonkamer waar je echt fijn kunt leven: gezellig, licht en verrassend ruim.

Aan de achterzijde van de woning ligt de keuken. Deze ruimte is praktisch ingedeeld en biedt voldoende plek om koken en eten op een prettige manier te combineren. Dankzij het grote raam kijk je mooi uit op de tuin, waardoor ook deze ruimte licht en aangenaam aanvoelt.

De keuken is netjes en functioneel, maar biedt tegelijk volop mogelijkheden om deze in de toekomst helemaal naar eigen smaak te moderniseren of anders in te delen. Aangrenzend vind je de bijkeuken en het toilet, wat het dagelijks gebruik extra praktisch maakt.



Omschrijving

DRIE SLAAPKAMERS EN NIEUWE BADKAMER

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De kamers zijn verrassend ruim en daardoor op verschillende manieren te gebruiken. Denk aan een comfortabele hoofdslaapkamer, een kinderkamer, logeerkamer of fijne werkplek aan huis. In één van de slaapkamers is bovendien airco aanwezig.

De badkamer is in 2023 vernieuwd en heeft een moderne, verzorgde uitstraling. Met een ruime inloopdouche, stijlvol wastafelmeubel met dubbele wastafel, tweede toilet en lichte afwerking is dit een fijne plek om de dag rustig te beginnen of juist ontspannen af te sluiten.

GROOT SOUTERRAIN VAN CIRCA 62 M²: RUIMTE VOOR JE HOBBY, WERK OF OPSLAG

Een van de grootste verrassingen van deze woning bevindt zich onder het huis. Hier vind je een royaal souterrain/garage van circa 62 m². Een enorme plus voor wie ruimte zoekt.

Of je nu wilt klussen, sporten, creatief bezig wilt zijn, een atelier zoekt, veel opslagruimte nodig hebt of graag een eigen werkruimte aan huis creëert: in dit souterrain kun je volledig je ei kwijt. Deze extra ruimte maakt de woning bijzonder veelzijdig en onderscheidt haar duidelijk van veel andere huizen in deze prijsklasse en omgeving.

ZONNIGE, ONDERHOUDSVRIENDELIJKE TUIN

De achtertuin ligt op het zuidwesten, waardoor je hier volop kunt genieten van de middag- en avondzon. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt een zonnige en beschutte ruimte voor een gezellige zithoek. Een fijne plek voor een borrel, barbecue of ontspannen middag buiten.

RUSTIG WONEN MET JACHTHAVEN OM DE HOEK

Lage Zwaluwe is een dorp waar rust en ruimte samenkomen met een centrale ligging. Je woont hier in een gemoedelijke omgeving met een dorps karakter, waar buren elkaar nog kennen en het leven net even wat rustiger verloopt. Tegelijkertijd zit je hier verrassend gunstig ten opzichte van grotere steden.

Wat deze locatie extra aantrekkelijk maakt, is de ligging vrijwel tegenover de jachthaven van Lage Zwaluwe. Hier ervaar je direct de sfeer van het water en het buitenleven. Of je nu een liefhebber bent van varen, wandelen langs het water of gewoon wilt genieten van het uitzicht en de levendigheid van de haven, het ligt hier letterlijk binnen handbereik. In de omgeving vind je bovendien gezellige horecagelegenheden waar je neerstrijkt voor een kop koffie of een drankje met uitzicht op de boten.

Voor de dagelijkse voorzieningen kun je terecht in het dorp zelf of in het nabijgelegen Made en Zevenbergen. Denk aan supermarkten, scholen en sportverenigingen. Voor een uitgebreider aanbod ben je binnen korte tijd in Breda of Dordrecht. Ook de bereikbaarheid is goed geregeld: via de A16 en A17 ben je snel onderweg richting Rotterdam, Breda of Antwerpen.

Daarnaast is de omgeving ideaal voor liefhebbers van buiten zijn. De Biesbosch ligt op korte afstand en biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen of varen. Ook langs de dijken en het water in de directe omgeving kun je heerlijk ontspannen.

Kortom: een fijne plek voor wie rustig wil wonen, maar toch alle voorzieningen en bereikbaarheid binnen handbereik wil hebben.



Kenmerken>



Woonoppervlakte

112 m²



Bouwjaar

1920



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

149 m²

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	112 m ²
Perceeloppervlakte	149 m ²
Inhoud	611 m ³
Bouwjaar	1920
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel (2022)
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie

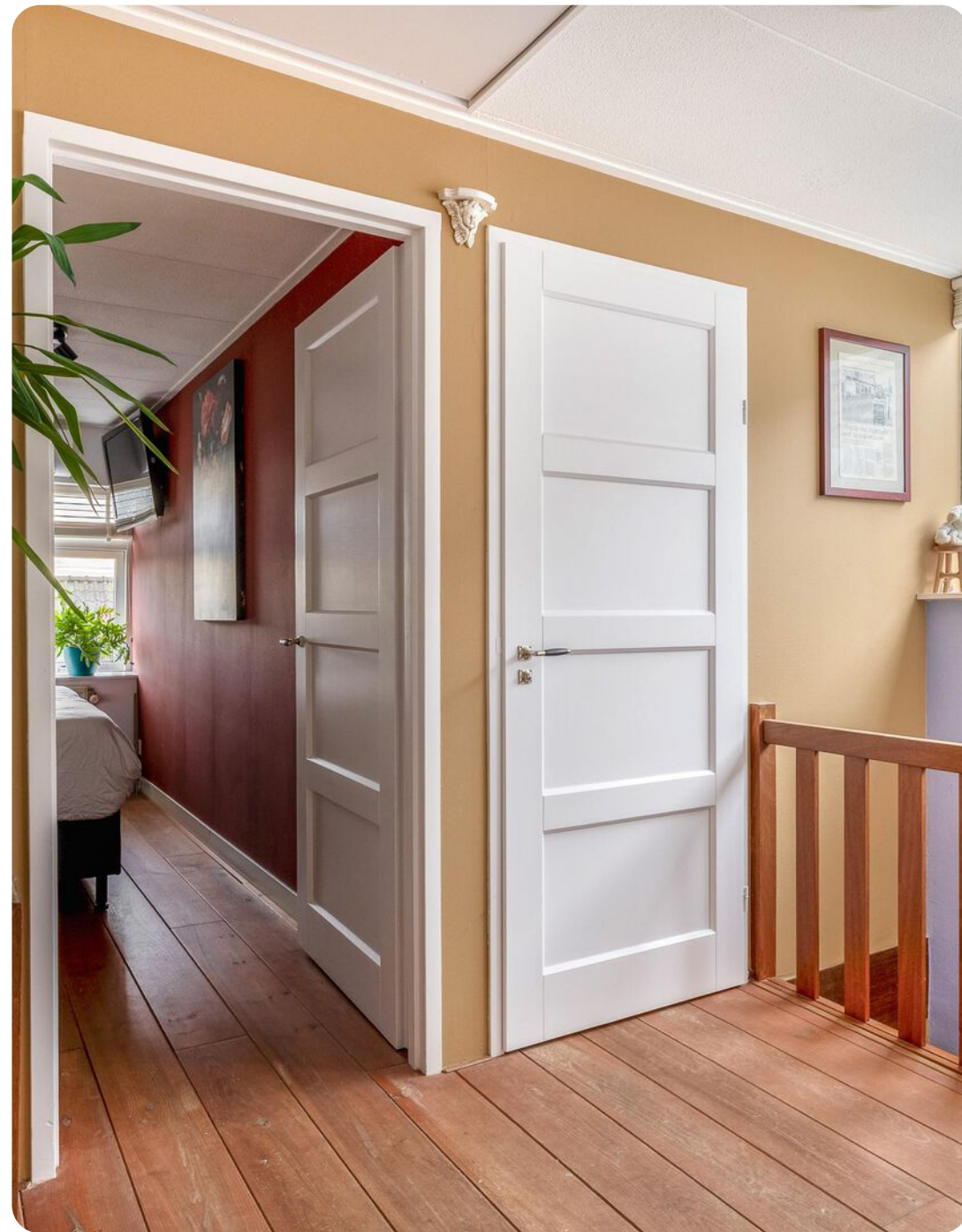
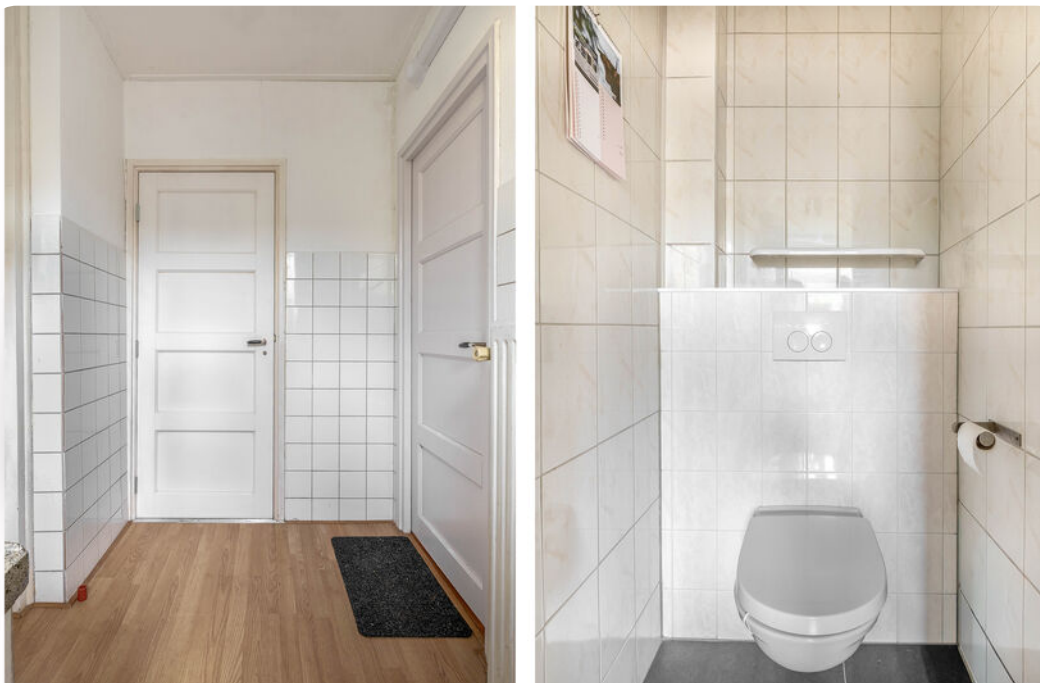
C





















Virtueel▶bezichtigen▶

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Nieuwlandsedijk 87

Postcode/plaats

4926 AN Lage Zwaluwe

Sectie/perceel

Sectie I, nummer 3149

Kadastraal eigendom

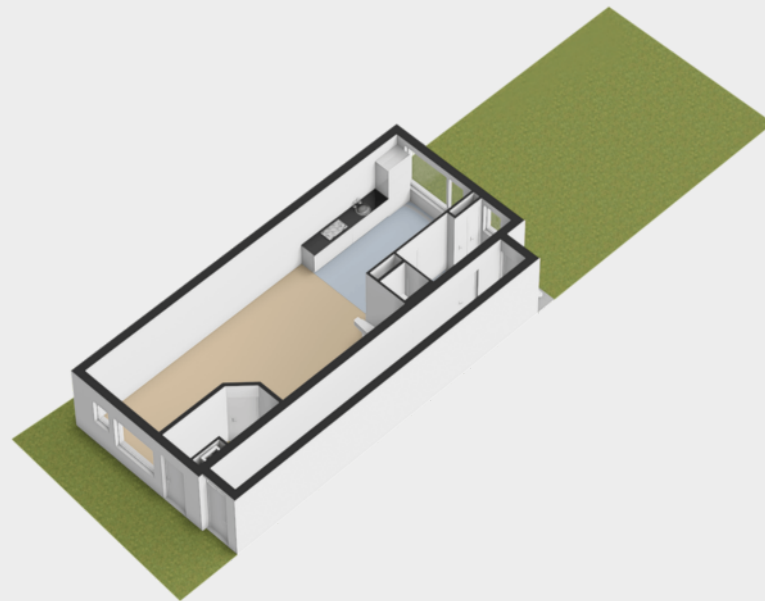
Volle eigendom

Perceelpervlakte

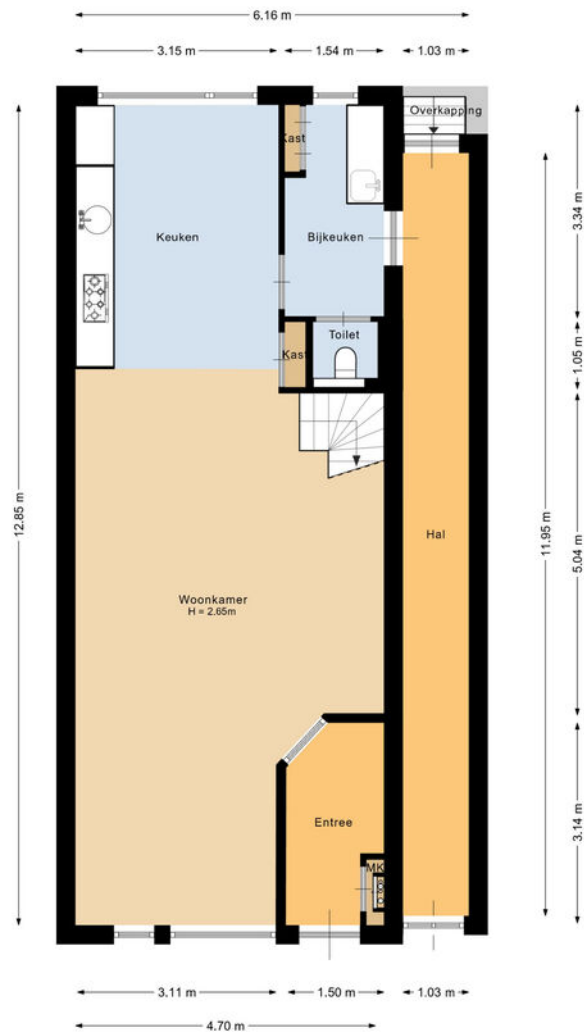
149 m²



Plattegrond



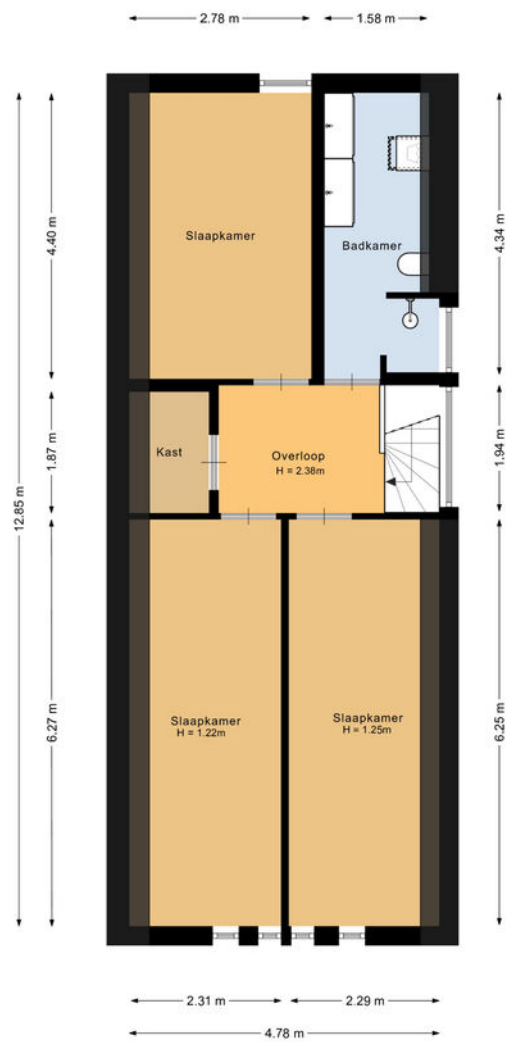
Plattegrond



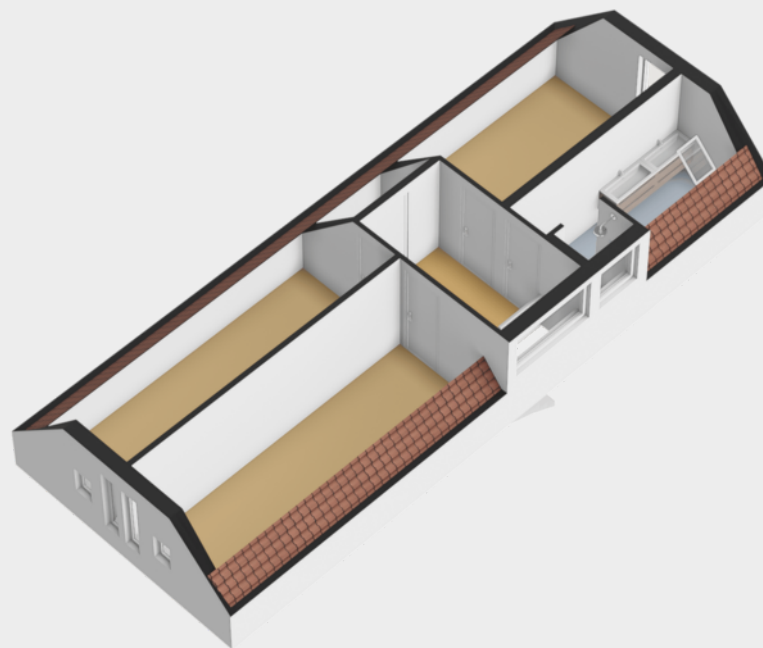
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



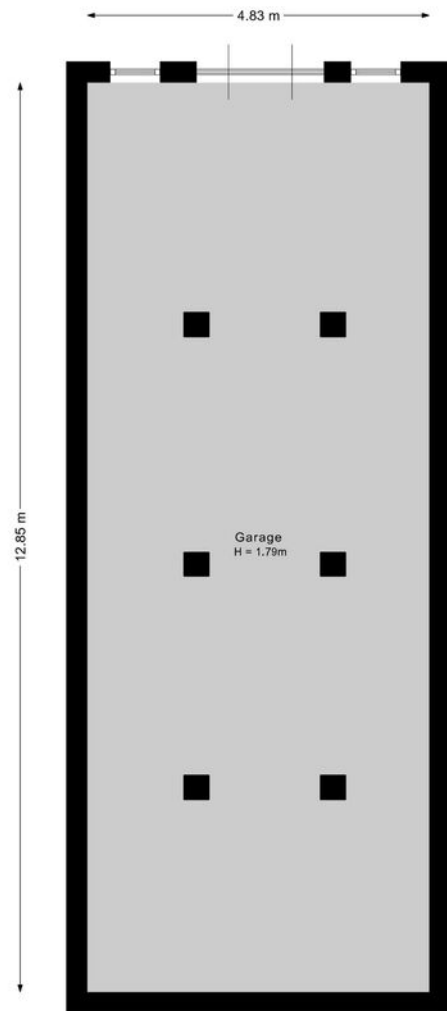
Plattegrond



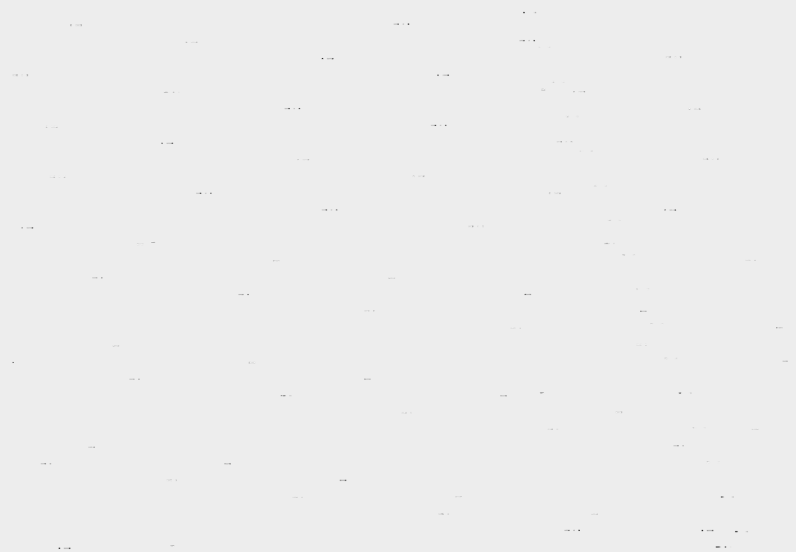
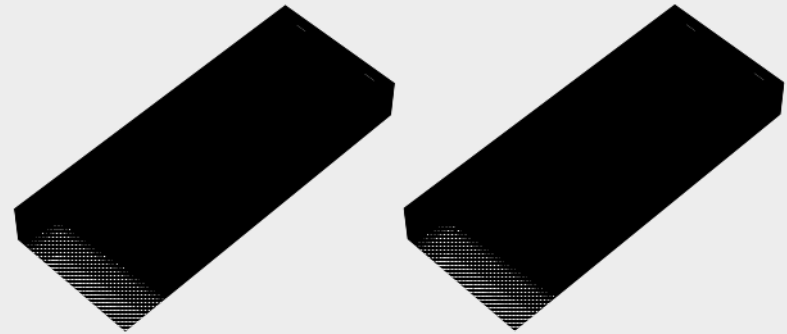
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Toilet met de volgende toebehoren			
Verlichting, te weten				- toilet	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- toiletrolhouder	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X					
- losse (hang)lampen		X		Badkamer met de volgende toebehoren			
				- douche (cabine/scherf)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- wastafel	X		
- jaloezieën	X			- wastafelmeubel	X		
				- toiletkast	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toilet	X		
- houten vloer(delen)	X			- toiletrolhouder	X		
				- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Keuken				Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Keukenblok (met bovenkasten)	X			(Voordeur)bel		X	
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
- (gas)fornuis	X			Rookmelders		X	
- afzuigkap	X			(Klok)thermostaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X			Airconditioning	X		
- koel-vriescombinatie	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
- vaatwasser	X			Zonnepanelen	X		
Woning - Sanitair/sauna				Warmwatervoorziening, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

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



Summer>
Haesakkers>

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



Quinsey>
Ritmeester>

Vastgoedadviseur
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 hypotheken, 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

