

TE KOOP



Nieuwlandsedijk 133, Lage Zwaluwe

Vraagprijs € 400.000 k.k.

Van Tetering Makelaardij
Parallelweg 40
4845 CR Wageningen

076 8503961
www.vanteteringmakelaardij.nl
info@vanteteringmakelaardij.nl



Van Tetering Makelaardij
De makelaar waar je op kunt bouwen!



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
190 m²

Perceeloppervlakte
561 m²

Inhoud
786 m³

Energie label
C

> Omschrijving

Kantoorpand (met woonbestemming) met de mogelijkheid het pand te transformeren naar een woning, met afgesloten terrein voor het parkeren van meerdere auto's op een perceel van 561 m².

Het pand met energielabel C is gebouwd omstreeks 1996, heeft een inhoud van ca. 786 m³ en een woonoppervlakte van ca. 190 m². Het pand is opgetrokken in traditioneel gedegen bouwconstructie bestaande uit halfsteens muren met voorzetwand (geïsoleerd), een betonnen begane grondvloer, aluminium kozijnen voorzien van dubbele beglazing en het platdak is voorzien van bitumineuze dakbedekking. Het pand wordt verwarmd middels een Nefit Proline cv-combiketel (bj. 2022), is voorzien van een alarminstallatie en alle ramen aan de achterzijde van het pand beschikken over rol luiken.

Begane grond

De entree aan de voorkant het pand is afgewerkt met een gietvloer en stucwerk als wand- en plafondafwerking. De hal geeft middels een glazen duur toegang tot de gang.

De gang is afgewerkt met een gietvloer en vloerbedekking en stucwerk als wand- en plafondafwerking met spotverlichting. De gang geeft toegang de kantoorruimtes/kamers, de keuken en een bergkast met loopdeur naar het parkeerterrein aan de achterkant van het pand.

De lichte spreekruimte/kamer aan de voorzijde van het pand is afgewerkt met vloerbedekking en stucwerk als wand- en plafondafwerking met spotverlichting en geeft toegang tot de meterkast (automaat 14x 220V, 1x 380V, 1x laadpaal, 3 aardlekschakelaars en glasvezel). Deze spreekkamer is voorzien van een LG airco.

De grote lichte kantoorruimte/kamer aan de voorzijde van het pand is nu één ruimte en afgewerkt met vloerbedekking en stucwerk als wand- en plafondafwerking met spotverlichting. Deze kamer is voorzien van twee LG airco's en geeft toegang tot de archiefkamer/walk in closet.





De kantoorruimte/kamer aan de achterzijde van het pand is en afgewerkt met vloerbedekking en stucwerk als wand- en plafondafwerking met spotverlichting. Deze ruimte is voorzien van een Inverter LG airco (bj. 2014).

De complete keuken is afgewerkt met een gietvloer en stucwerk als wand- en plafondafwerking met spotverlichting. De keuken is voorzien van een kunststof aanrechtblad, een keramische kookplaat (Whirlpool), afzuigkap, vaatwasser (Siemens), koelkast, een combi-oven (Siemens), een Daaldrop close-in boiler en anderhalve spoelbak. De keuken geeft toegang tot de toiletgroep. De betegelde toiletgroep beschikt over een hal met fonteintje en twee aparte toiletten.

Het terrein

Het parkeerterrein/de tuin aan de achterzijde van het pand is bereikbaar middels een vaste trap. De achtertuin is gelegen op het zuiden, is volledig bestraat en geeft middels een afgesloten hekwerk toegang tot de Kilstraat. Middels een luik via het terrein is het souterrain/de kelder bereikbaar.

Het souterrain onder het pand is afgewerkt met een betonvloer, een betonnen wand en een schuurwerk plafond. In de kelder bevindt zich de opstelplaats voor de Nefit Proline cv-combiketel.

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.





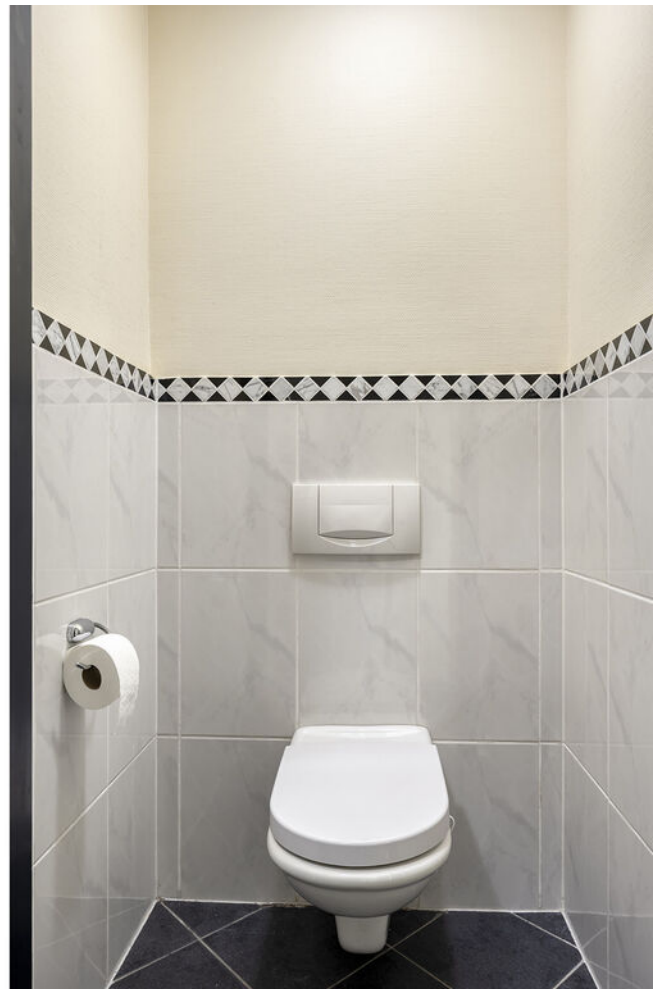




















Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Van Tetering Makelaardij dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Nieuwlandsedijk 133
Postcode/plaats	4926AP, Lage Zwaluwe
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	18-08-2026
Datum meetrapport	19-08-2026
Certificaatnummer	1675893

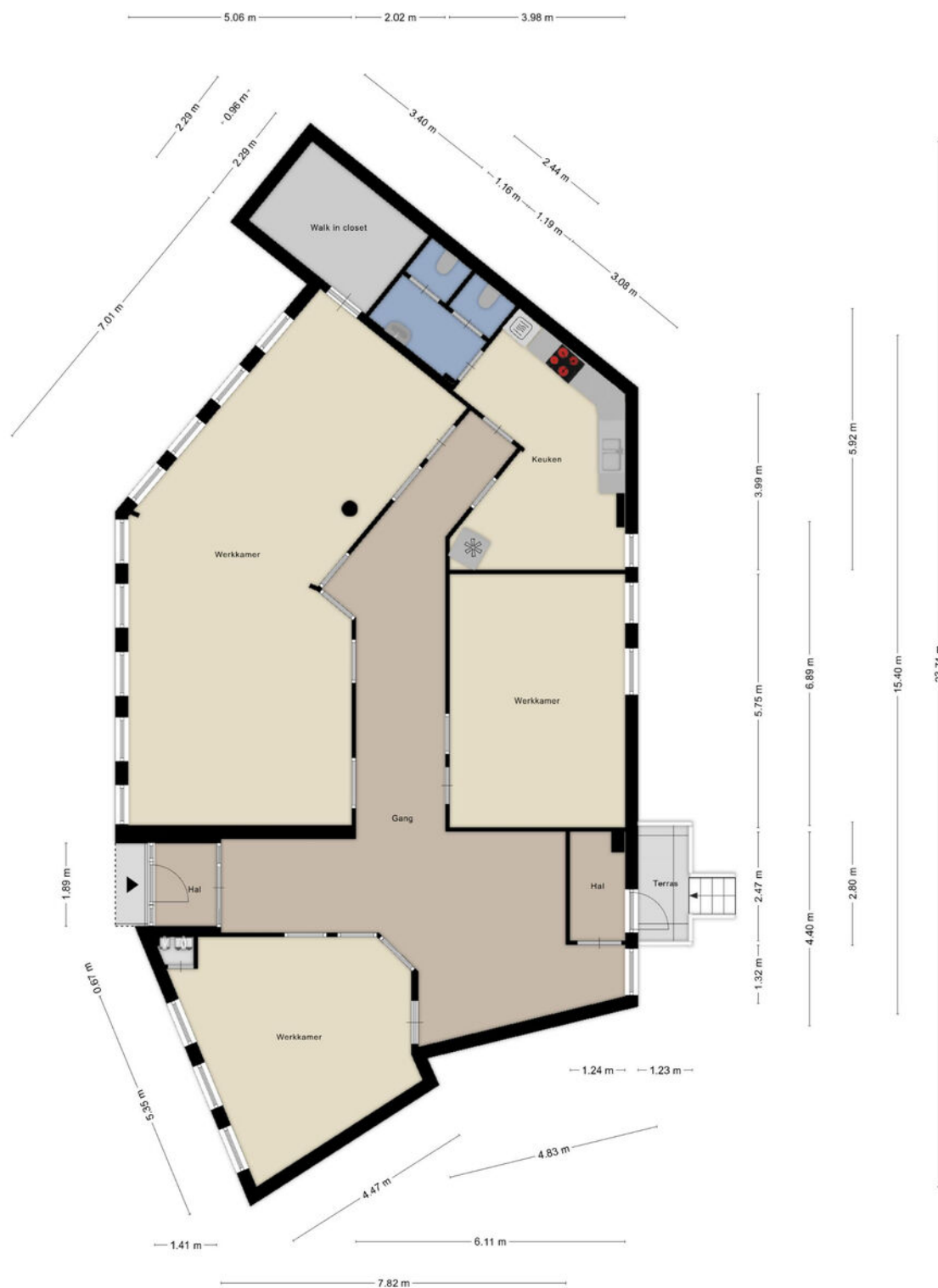
	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	190,40	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	21,60	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	4,80	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	241,50	M ²
Bruto inhoud woning	786,31	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

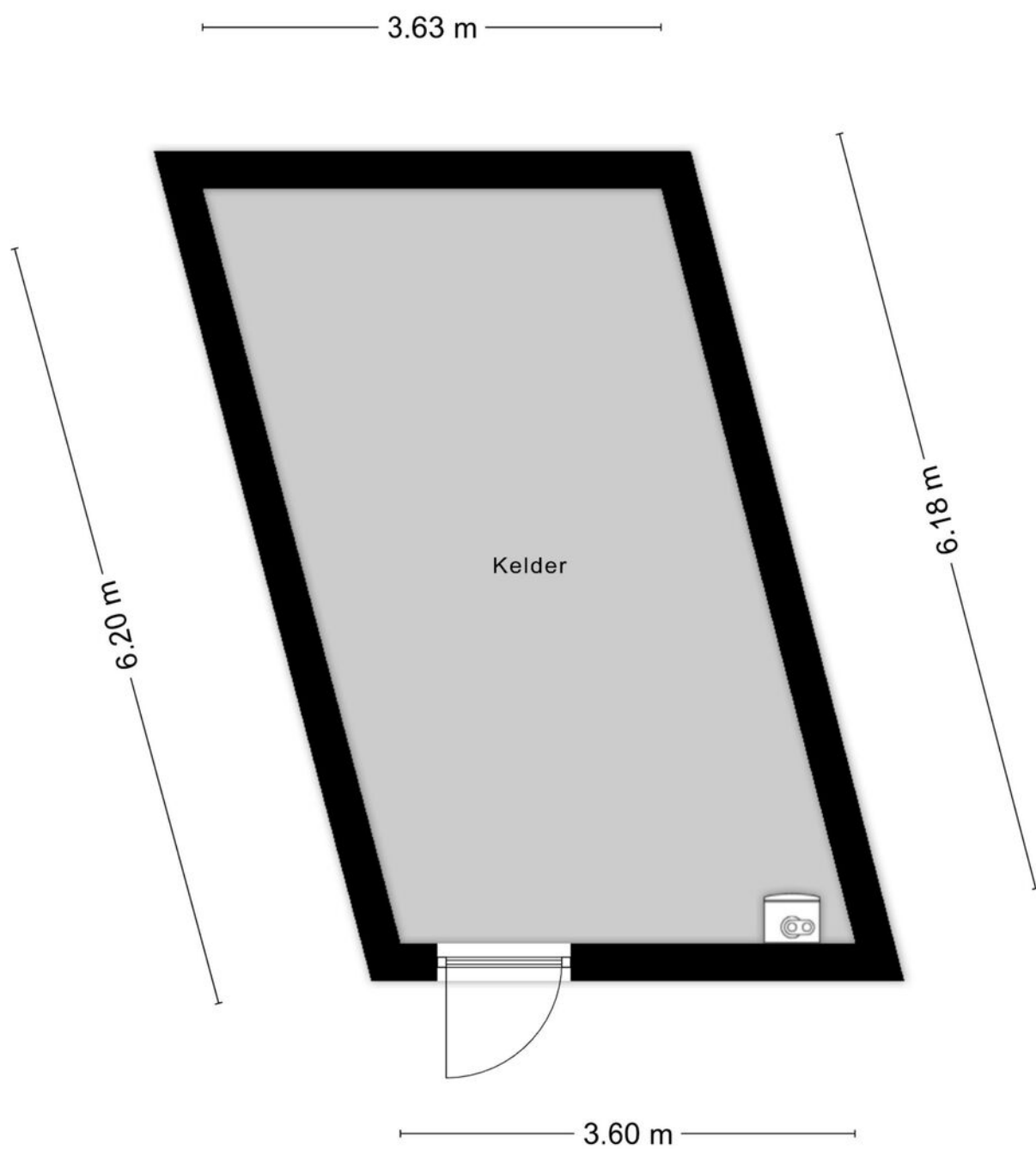
> Plattegrond

Ontdek de...



> Plattegrond

Ontdek de...

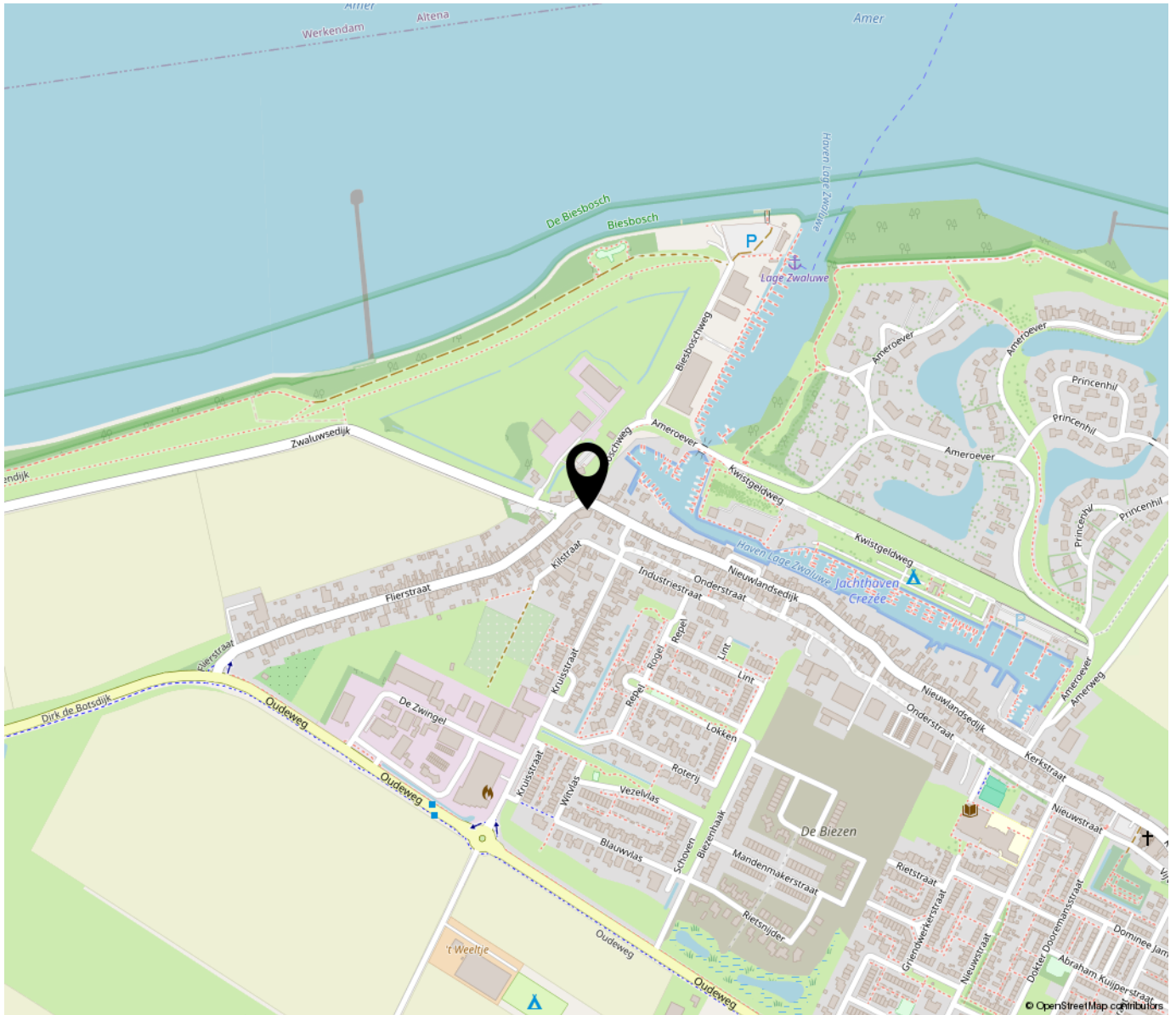


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

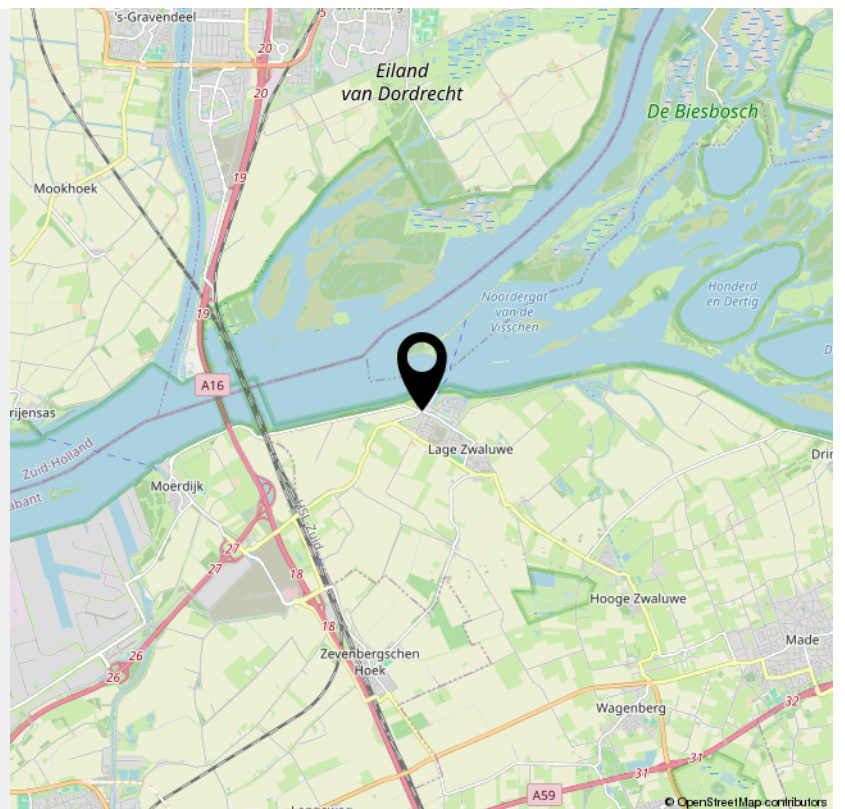
> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Nieuwlandsedijk 133





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



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- 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
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- 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
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- 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
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
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
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

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

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Van Tetering Makelaardij
Parallelweg 40
4845 CR Wageningen

076 8503961
www.vanteteringmakelaardij.nl
info@vanteteringmakelaardij.nl



Van Tetering Makelaardij
De makelaar waar je op kunt bouwen!