

Half vrijstaande woning (superlocatie)



Kolpa | OZP

Ameroever 29
Lage Zwaluwe

Vraagprijs:
€ 849.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1990
Soort:	half vrijstaande woning
Kamers:	6
Inhoud:	ca. 1.003 m ³
Woonoppervlakte:	ca. 217 m ²
Perceeloppervlakte:	ca. 530 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	ca. 14 m ²
Externe bergruimte:	ca. 8 m ²
Verwarming:	cv-combiketel (2x), open haard en vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	volledig geïsoleerd

Omschrijving

Wat een plaatje!

Stap binnen en je voelt het direct: dit is wonen op een zeldzaam mooie plek. Vanuit de woonkamer, de keuken en het dakterras kijk je uit over het groen, de rivier de Amer en de Brabantse Biesbosch. Het uitzicht, samen met deze luxe, comfortabele half vrijstaande woning vormt het een bijzonder fraai plaatje!

De woning staat op een perceel van 530 m² dat onder andere zorgt voor royale parkeergelegenheid op eigen terrein en een heerlijk diepe achtertuin. Via de groenstrook loop je zo naar het water. De woning zelf is door de jaren heen smaakvol vergroot, laatstelijk met een levensloopbestendige zij-uitbouw met masterbedroom en eigen badkamer. Dankzij de eerdere aanbouw aan de achterzijde is er een zeer ruime, lichte woonkamer overlopend in een royale en luxe keuken met kookeiland en openslaande deuren naar de tuin. Op de verdieping bevindt zich een pandbreed terras. In totaal telt de woning vijf slaapkamers en twee badkamers.

De afwerking is hoogwaardig: glad gestucte wanden en plafonds, marmeren vloeren op de begane grond en warm hardhout op beide verdiepingen. Dankzij de goede isolatie, 2 HR-combiketels en 12 PV-panelen behaalt de woning bovendien energielabel A.

Geniet van rust en ruimte in een sfeervol dorp met een karakteristiek dorpslint. Dankzij de ligging nabij de A16 en A59 zijn Rotterdam en Breda snel bereikbaar en Lage Zwaluwe beschikt over een treinstation. Voor het dagelijks leven is alles aanwezig: een basisschool, sportfaciliteiten, een supermarkt en dorpswinkels. De omgeving is geliefd vanwege Nationaal Park De Biesbosch, de jachthavens en de talloze mogelijkheden voor watersport, fietsen en wandelen.

Algemeen:

- * Kadastrale aanduiding: gemeente Hooge en Lage Zwaluwe, sectie C, nummer 2483, groot 530 m².
- * Woonoppervlakte: ca. 217 m² (Inhoud: ca. 1.003 m³). Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 14 m². Externe bergruimte: ca. 8 m².
- * Bouwjaar: 1990.
- * Energielabel A.
- * 12 PV-panelen (5.520 Wp) uit 2025.
- * 2 HR-combiketels (een Atag II uit 2001 en een Remeha uit 2021).
- * Oplevering: in overleg (indicatie Q2 2027).

Begane grond:

Entree

Entree in royale hal met trapopgang, meterkast (11 groepen en 3 aardlekschakelaars) en de toiletruimte. Aan de rechterzijde is de toegang tot de masterbedroom.

Toilet

Betegelde toiletruimte met vrijhangend toilet en een RVS fontein.

Masterbedroom (oppervlakte ca. 25 m²)

Masterbedroom met aangrenzend de eigen badkamer. De slaapkamer is voorzien van een hardhouten vloerafwerking en dubbele deuren naar de tuin.

Badkamer 1 (oppervlakte ca. 4 m²)

Badkamer met inloofdouche, een wastafelmeubel en een vrijhangend toilet.

Woonkamer (13,20 x 5,44/3,20 m.)

L-vormige woonkamer met aan de voorzijde de open haard met zandstenen schouw. Aan de achterzijde gaat de woonkamer over in een schitterende woonkeuken (samen ca. 73 m² groot) en is via 2 paar openslaande dubbele deuren de achtertuin te bereiken. Tevens is via een deur de inpandige bijkeuken/berging te bereiken.

Bijkeuken/berging (ca. 2.70 x 2.70 m)

Deze ruimte is voorzien van de aansluiting voor de wasmachine.

Keuken

De in het oog springende keuken is van het merk Poggenpohl en is onder andere voorzien van een recht blok met een dubbele RVS spoelunit, de vaatwasser, de combimagnetron en een separate oven. In het midden bevindt zich het kook-/werkeiland met een 5-pits gaskookplaat, een ingebouwde grillplaat en een ingebouwde frituur met daarboven een dubbele RVS afzuigkap. De koel-/vriescombinatie (Amerikaans model) is ingebouwd aan de zijkant. De keuken is in een lichte kleurstelling (jasmijn) afgewerkt met RVS accenten en een prachtig massief hardhouten werkblad.

De hal, woonkamer en keuken zijn afgewerkt met een lichte marmeren vloer met vloerverwarming en glad gestucte wanden en plafonds.

1e verdieping:

Overloop

L-vormige overloop.

Slaapkamer 2 (ca. 4,10 x 5,45 m., deels lager dan 1,50 meter)

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde met een dakkapel en een op maat gemaakte kastenwand.

Slaapkamer 3 (ca. 4.65 x 3.14 m.)

Gelegen aan de achterzijde met loopdeur naar het dakterras met weids uitzicht over de rivier.

Slaapkamer 4 (ca. 6,70 x 1,99/2,76 m.)

Gelegen aan de zijkant met loopdeur naar het dakterras en is voorzien van een kopgevelraam, een dakvenster en een op maat gemaakte kast.

Dakterras (oppervlakte ca. 14 m²)

Dakterras aan de rivierzijde.

Badkamer 2 (ca. 5,13 x 2,20 m.)

De badkamer is voorzien van warm wand- en vloertegelwerk en een meerpersoons (inloop) douchegelegenheid, welke is afgewerkt met onder andere glazen bouwstenen wanden en 2 stortdouches. Verder is de badkamer voorzien van een hoekligbad (kunststof met whirlpool en jetstream), een designradiator, een vrijhangend toilet en dubbele wastafels.

De gehele 1e verdieping (met uitzondering van de badkamer) is afgewerkt met hardhouten vloerdelen, alsmede gladde wandafwerking.

2e verdieping:

Voorzolder

Voorzolder met opstelplaats van 2 CV-combiketels en een dakvenster.

Slaapkamer 5 (ca. 6,93 x 3,16 m., deels lager dan 1,50 meter)

Deze slaapkamer is voorzien van een groot dakvenster (aan de rivierzijde), een inloop-/bergkast (ca. 2,62 x 2,16 m.) en extra bergruimte achter de knieschotten.

De 2e verdieping is eveneens afgewerkt met hardhouten vloerdelen.

Exterieur:

Voortuin

De voortuin is grotendeels voorzien van sierbestrating, royaal ruimte biedend aan parkeren op eigen erf.

Zijtuin

Praktische zijtuin, eveneens voorzien van sierbestrating en afgeschermd door fraaie hagen en de vrijstaande houten berging (ca. 3,02 x 2,52 m.).

Achtertuin (ca. 21,00 x 12,00 m.)

De diepe achtertuin is gesitueerd op het noordoosten (de volle dag zon tot en met de avond) en is verzorgd aangelegd met onder andere een terras met sierbestrating, een grasgazon en bloemborders met volwassen beplanting. Vanuit de achtertuin is tevens de achtergelegen groenstrook te bereiken, grenzend aan de Amer.

De vermelde oppervlakte (m²) en inhoud (m³) zijn vastgesteld conform de branche brede NVM cs meetinstructie op basis van de NEN2580:2007 NL. De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Kolpa OZP makelaars is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.















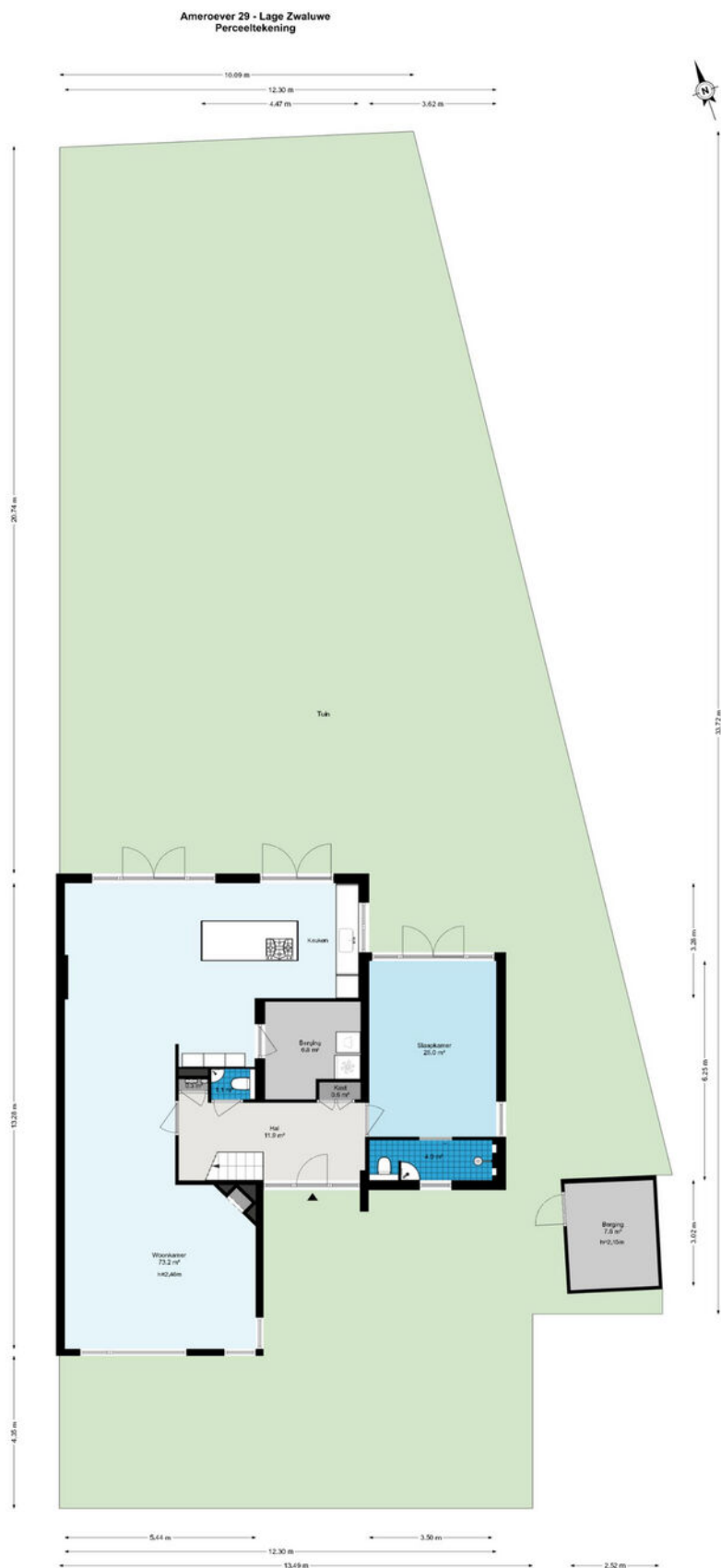








Plattegrond



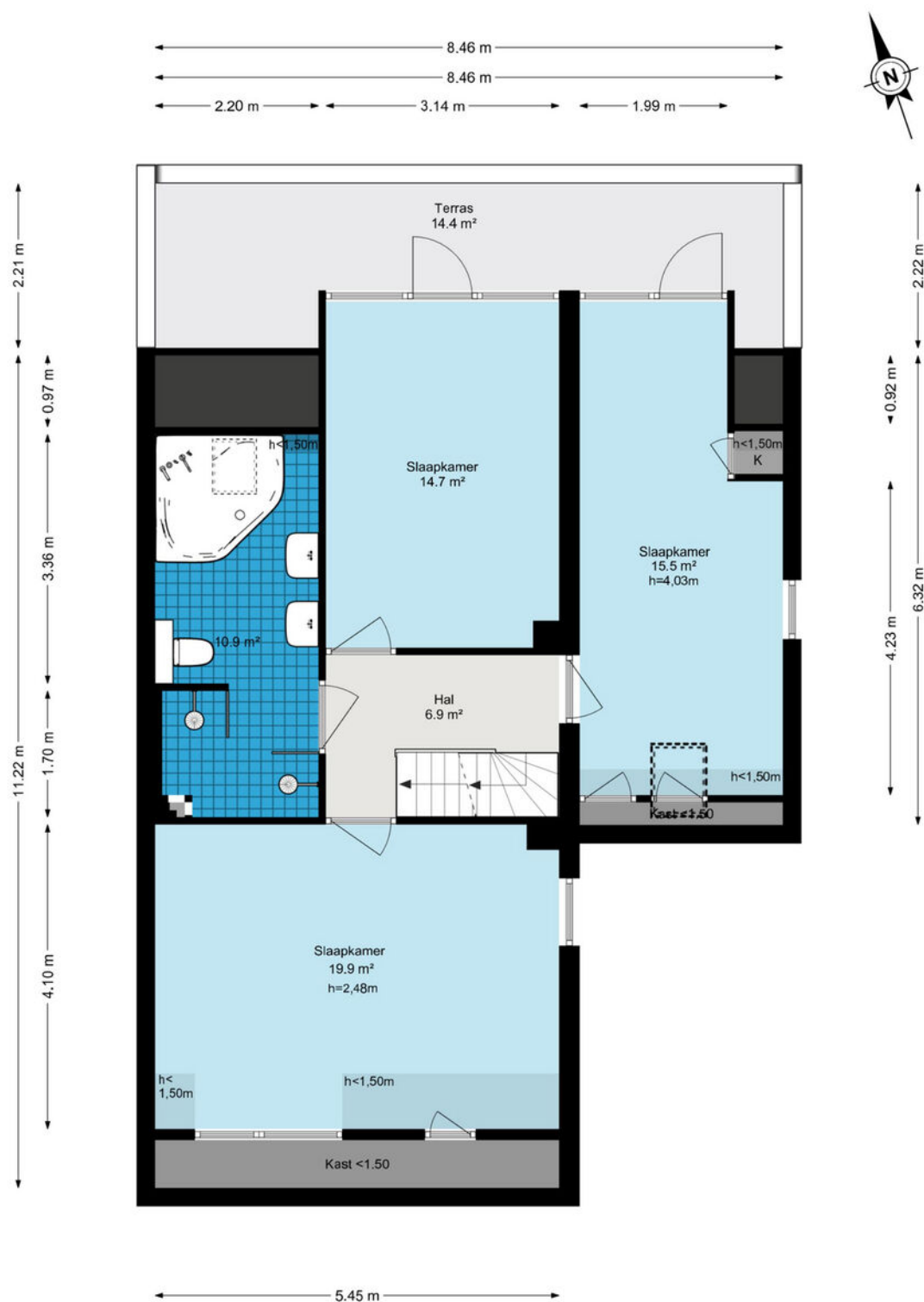
Plattegrond

Ameroever 29 - Lage Zwaluwe
Begane grond



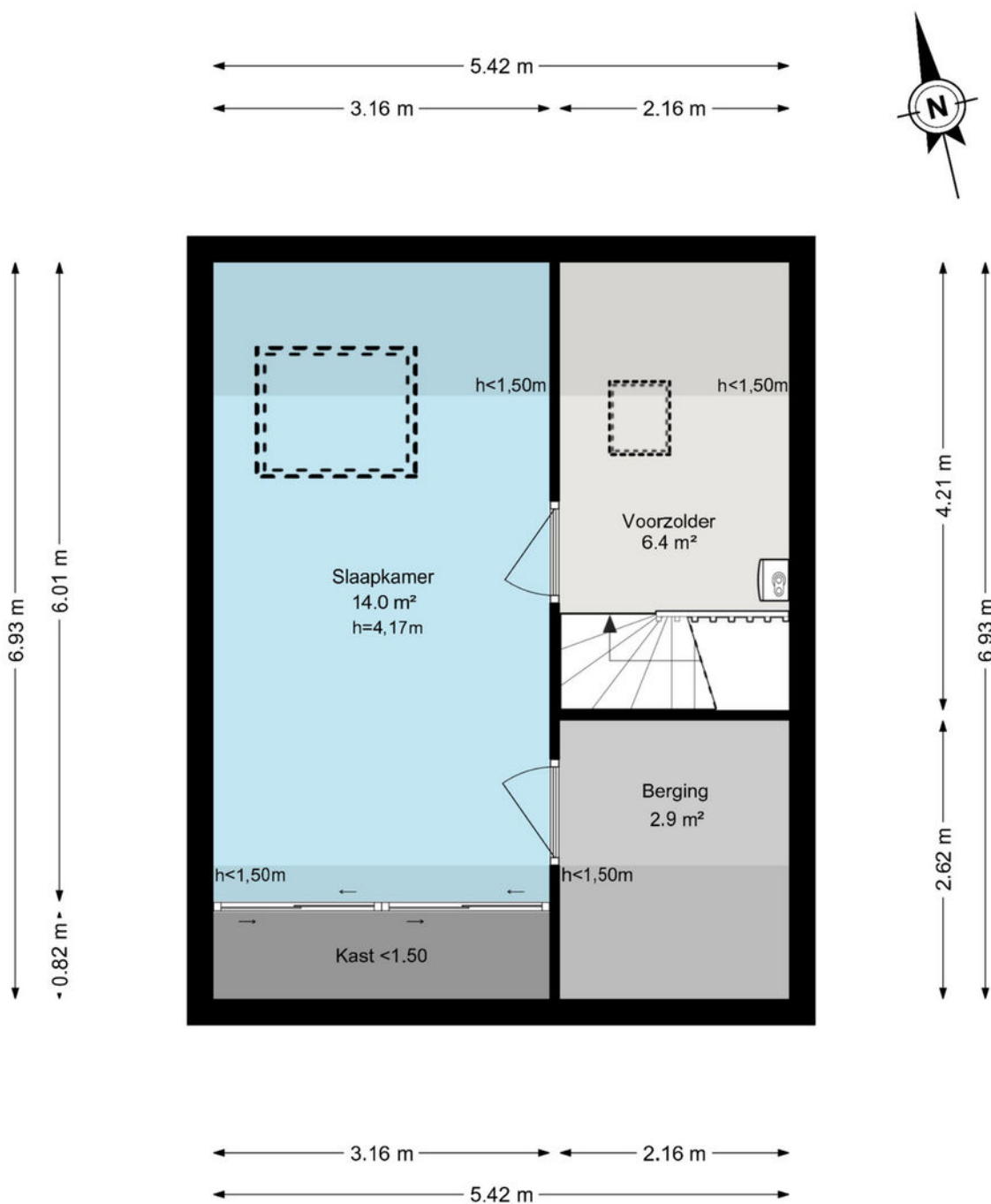
Plattegrond

Ameroever 29 - Lage Zwaluwe Eerste verdieping

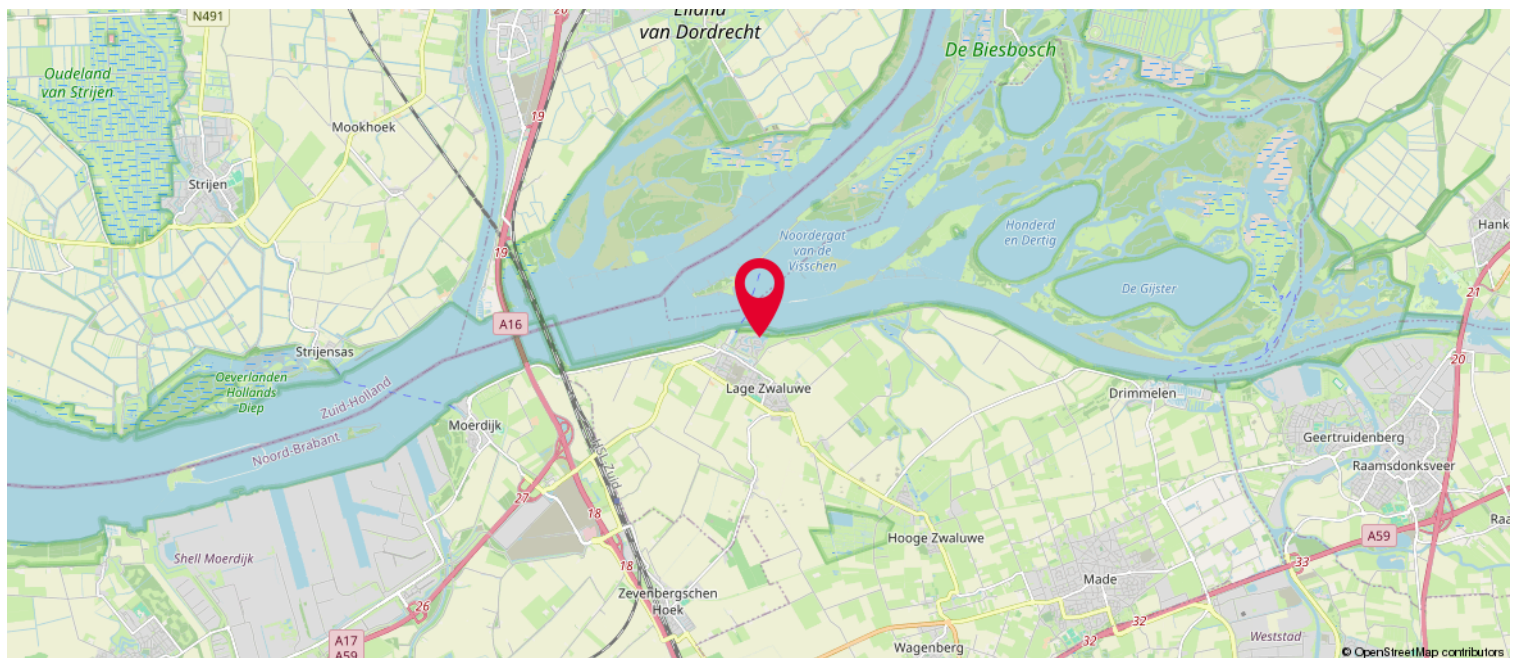
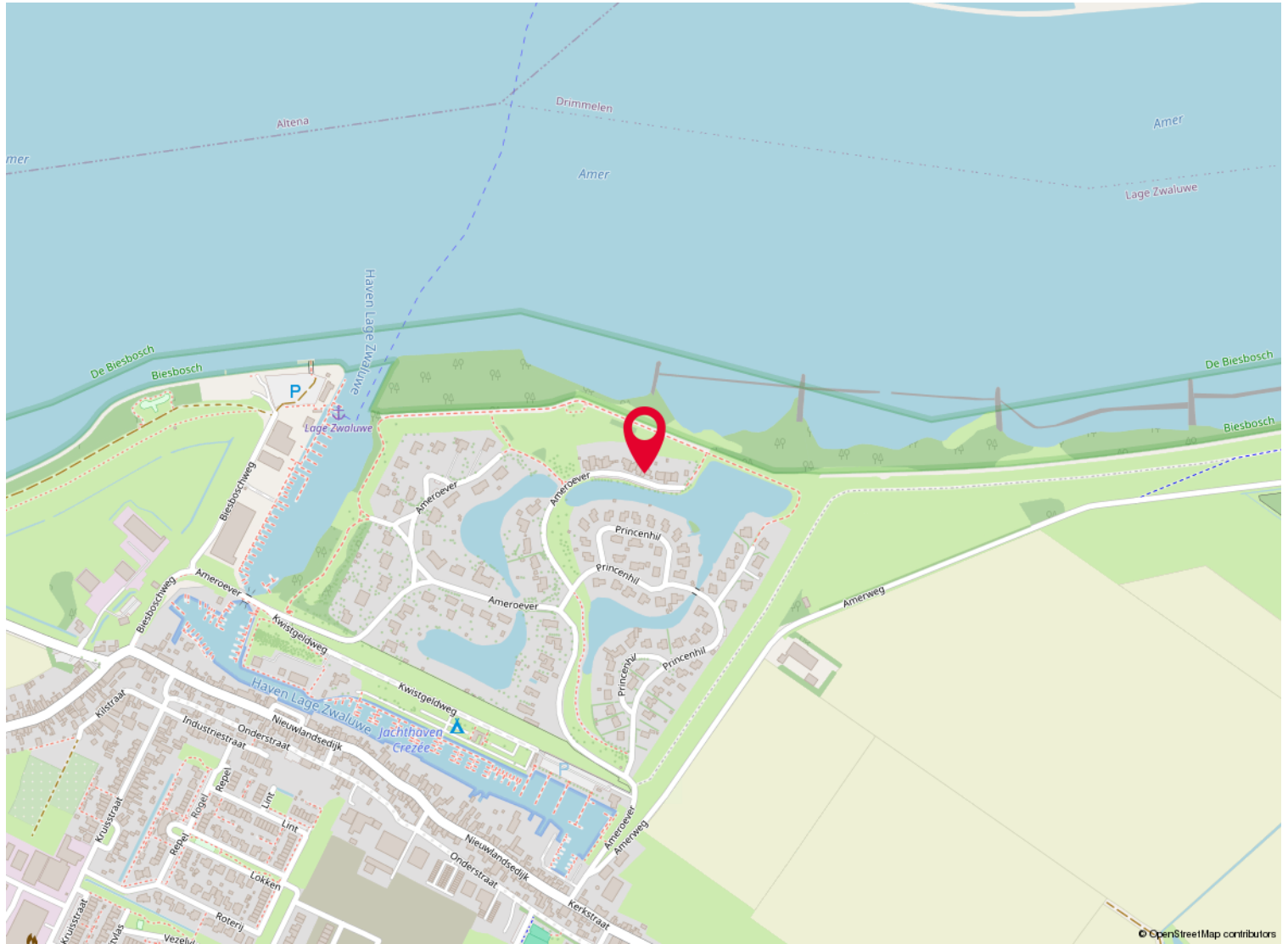


Plattegrond

Ameroever 29 - Lage Zwaluwe Tweede verdieping



Locatie op de kaart



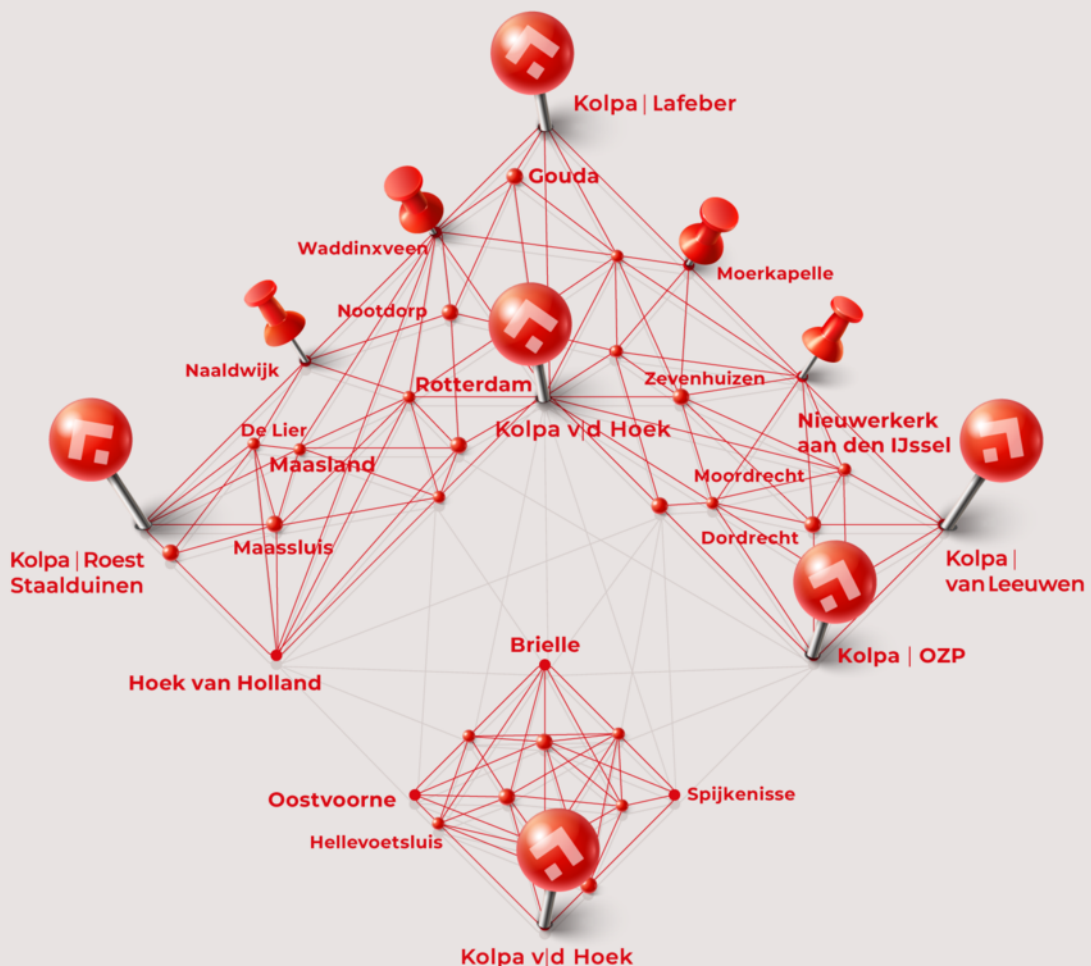
Over ons

Kolpa-OZP Makelaars & Taxateurs, voorheen OZP Makelaars, is sinds 2001 actief in Dordrecht en heeft zich ontwikkeld tot een vaste waarde in de Dordtse woningmarkt. Dordrecht vraagt om kennis van de stad én gevoel voor timing. Met een heldere aanpak, korte lijnen en oprechte aandacht begeleiden wij klanten bij kopen, verkopen en taxeren. Geen standaardverhaal, maar realistisch en deskundig advies dat past bij de stad en bij de mensen die er wonen en werken.

Per januari 2026 is OZP de samenwerking aangegaan met Kolpa Makelaars & Taxateurs. Dit versterkt onze lokale kennis met regionale samenhang, specialistische expertise en actuele marktinzichten. Zo blijven wij lokaal geworteld en kijken we tegelijkertijd verder dan vandaag.

Kolpa ontstond in 2020 uit de bundeling van Kolpa Makelaars uit Rotterdam, actief sinds 1915, en Van der Hoek Makelaars uit Voorne-Putten, actief sinds 1960. Inmiddels bestaat Kolpa uit lokaal gewortelde vestigingen in en rond Rotterdam, Voorne-Putten, het Westland, Gouda, Zuidplas en Dordrecht. De inzet voor onze klanten wordt regelmatig erkend. Kolpa ontving meerdere FD Gazellen Awards en staat bekend om kwaliteit, betrouwbaarheid en vakmanschap. Altijd met hetzelfde uitgangspunt. Kennis van waarde.

Kolpa is aangesloten bij de NVM en opereert als RICS Regulated Firm.





De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk ook eens op de website www.nvm.nl

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.

[illegible]

Heeft u interesse?



Kolpa | OZP

Vissersdijk Beneden 25
3319 GW Dordrecht

078 63 51 753
info@kolpa-ozp.nl
kolpa-ozp.nl



RICS®

MAKELAARS ♦ TAXATEURS