TE KOOP



Nieuwstraat 35, LAGE ZWALUWE

Vraagprijs € 350.000 k.k.

Van Tetering Makelaardij
Parallelweg 40
4845 CR Wagenberg

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

Van Tetering Makelaardij
De makelaar waar je op kunt bouwen!



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
131 m²

Perceeloppervlakte
669 m²

Inhoud
575 m³

Energielabel
F



> Omschrijving

Vrijstaande bungalow met aanpandige garage, eigen oprit, zonnige tuin op een perceel van ca. 669 m² en op loopafstand van dagelijkse voorzieningen.

De woning is gebouwd omstreeks 1968, heeft een inhoud van ca. 575 m³ en een woonoppervlakte van ca. 131 m². De woning is opgetrokken in traditioneel gedegen bouwconstructie bestaande uit metselwerk spouwmuren, een betonnen begane grondvloer, (hard)houten kozijnen voorzien van dubbele beglazing (deels enkelglas) en het lessenaars dak is voorzien van bitumineuze dakbedekking. De woning wordt verwarmd middels een Nefit Excellent cv-combiketel (bouwjaar 2006). Met grondige renovatie en modernisering dient rekening gehouden te worden.

Begane grond
De entree aan de zijkant van de woning, middels de luifel bereikbaar, is afgewerkt met een tegelvloer, schoonmetselwerk als wandafwerking en een schrootjes plafond. De entree geeft toegang tot de hal en de bijkeuken.

De hal is afgewerkt met een tegelvloer, deels schoonmetselwerk deels spachtelputz als wandafwerking en een systeemplafond. De lichte ruime hal is voorzien van een raam wat uitkijkt op de keuken. De hal is voorzien van twee bergkasten en geeft toegang tot het toilet, de badkamer, de keuken, de meterkast (8x 220V en 2 aardlekschakelaars), de woonkamer en twee slaapkamers.

Het toilet is afgewerkt met een tegelvloer, tegels met daarboven spachtelputz als wandafwerking en een systeemplafond. Het toilet is voorzien van een staand closet en een fonteintje.

De woonkamer is afgewerkt met vloerbedekking, deels schoonmetselwerk en deels behang als wandafwerking en een beweegbaar sierplafond met spotverlichting. De royale raampartijen zorgen voor veel daglichttoetreding. De woonkamer geeft toegang tot de slaapkamer/ werkkamer aan de voorkant van de woning en middels een openslaande deur tot de voortuin.



De keuken is afgewerkt met een tegelvloer, deels schoonmetselwerk, tegels als wandafwerking en een systeemplafond. De keuken in rechte opstelling is voorzien van een kunststof aanrechtblad, een 4-pits gasfornuis, oven, afzuigkap (Pelgrim), een dubbele spoelbak en wasmachine-aansluiting. De keuken is voorzien van een bergkast en geeft toegang tot de kruipruimte onder de woning, technische ruimte waar zich de opstelplaats voor de Nefit Excellent cv-combiketel bevindt en middels een openslaande deur tot de zijtuin.

De badkamer is afgewerkt met tegels als vloerafwerking, tegels met daarboven stucwerk als wandafwerking en stucwerk als plafondafwerking. De badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine, staand closet, een wastafel en een designradiator.

De slaapkamer/werkkamer aan de voorkant van de woning is afgewerkt met vloerbedekking, behang als wandafwerking en een systeemplafond. De slaapkamer is voorzien van een bergkast.

De middelste en achterste slaapkamer zijn tevens afgewerkt met vloerbedekking, behang als wandafwerking en een systeemplafond.

De bijkeuken is afgewerkt met een tegelvloer, schoonmetselwerk als wandafwerking en een balken plafond. De bijkeuken is voorzien van een keukenblok en een gootsteen met thermostaatkraan. De bijkeuken geeft toegang tot de aanpandige garage.

De garage
De aanpandige garage is afgewerkt met een tegelvloer en (schoon)metselwerk wanden en beschikt over een sectionaaldeur. Via de garage is de oprit bereikbaar en middels de openslaande deuren is de zijtuin bereikbaar.

De tuin
De voortuin gelegen op het noordwesten en de zijtuin gelegen op het noordoosten zijn voorzien van bestrating en diverse soorten meerjarige beplanting. De tuin is via de voorkant middels een poort te ontsluiten. In de tuin bevindt zich een berging voor tuingereedschap.

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 ontlenen.
-Afhankelijk van het bouwjaar is een koopovereenkomst welke gehanteerd wordt ten kantore van 'Van Tetering Makelaardij' standaard voorzien van een asbestclausule en ouderdomsclausule.
- Er wordt een 'as is, where is' clausule opgenomen in de koopovereenkomst.
-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.





































































> Plattegrond

Ontdek de...



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

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	Nieuwstraat 35
Postcode/plaats	4926 AW, Lage Zwaluwe
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	10-10-2025
Datum meetrapport	11-10-2025
Certificaatnummer	1584925

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	130,90	M^2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	24,00	M^2
Gebouw gebonden buitenruimte	3,20	M^2
Externe bergruimte	4,60	M^2

Bruto vloeroppervlak	175,80	M^2
Bruto inhoud woning	574,52	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 inhouden 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

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Nieuwstraat 35



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Van Tetering Makelaardij
Parallelweg 40
4845 CR Wagenberg

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

Van Tetering Makelaardij
De makelaar waar je op kunt bouwen!