

TE KOOP



Drentelaan 10

Lage Zwaluwe

Instapklare hoekwoning met garage



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 400.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, half vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1985
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	259 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	92 m ²
Inhoud	323 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	26 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk
---------	--------------------------------

Tuin

Type	Afgesloten tuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Kenmerken

Energie label	A
CV ketel	
CV ketel	Cv-combiketel Remeha Calenta (2016)
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2016
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Zie akte
Eigendom	Zie akte

Omschrijving

Bent u op zoek naar een instapklare, energiezuinige, rustig gelegen woning, met garage en carport, een ruime tuin met daarin ook nog een tuinhuis met overkapping?

Laat u dan verbazen door deze hoekwoning, gelegen aan een woonerf met grote tuin met veel privacy en gunstig gelegen ten opzichte van de zon.

De woning is recent gerenoveerd, verbouwd, uitgebouwd en geïsoleerd en verduurzaamd tot energielabel A.

De woning is gunstig gelegen ten opzichte van meerdere snelwegen en op reisbare afstand van Breda, Rotterdam, Den Bosch en Bergen op zoom. Ook is er een treinstation op fietsafstand van de woning.

Het natuurgebied De Biesbosch is met een fiets en voetveer vanuit Lage Zwaluwe bereikbaar en het bezoeken waard.

BEGANE GROND

De ENTREEHAL, met garderoberuimte, geeft toegang tot de woning. Hier vindt u de toiletruimte wandcloset en fonteintje. Ook is hier de meterkast met 9 groepen (2016).

WOONKAMER MET OPEN KEUKEN.

De woonkamer en de tuin lijken een geheel te worden door de door de grote raampartijen en het glazen dak.

Kortom, een heerlijke plek om tot rust te komen! De gehele achterpui incl. achterdeur is voorzien trippel glas. De overige ramen in de woonkamer bevatten HR++ glas.

De woonkamer loopt op een natuurlijke wijze over in de hoekkeuken die voldoende werk- en bergruimte bevat. De keuken heeft veel natuurlijke lichtval en heeft voldoende werk- en bergruimte. Daarnaast is de keuken voorzien van moderne apparatuur zoals vaatwasser, Quooker, koelkast en vriezer. Een echte blikvanger is het losse 7-pits gasfornuis met drie ovens (Belling Classic Farmhouse). Wilt u elektrisch koken? Achter het fornuis zit hiervoor de aansluiting.

EERSTE VERDIEPING

Via de trap in de woonkamer bereikt u de eerste verdieping waar zich twee slaapkamers en de badkamer bevinden. De deur bovenaan de trap op de overloop zorgt ervoor dat de warmte van de woonkamer niet naar de eerste verdieping verdwijnt.

De badkamer heeft een wastafel, wandcloset en inloopdouche. Bij gebruik van de designradiator wordt ook de vloer verwarmd waardoor u warme voeten heeft. De badkamer heeft mechanische ventilatie met vochtsensor.

De eerste slaapkamer is ruim en licht door twee ramen welke zijn voorzien van elektrische, op afstand bedienbare rolluiken.

De tweede slaapkamer kamer heeft een inbouw kastenwand. Deze kamer kan gebruikt worden als kinderkamer of kantoor. Het raam is voorzien van een elektrisch, op afstand bedienbaar rolluik.

Indeling / Highlights

TWEEDE VERDIEPING/ZOLDER

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. De trapopgang is licht door een zolderraam voorzien van afstandsbediening en regensensor. De kans op inregenen is dus minimaal. Onder het dakraam bevindt zich een open bergruimte. In het trapgat is ook extra bergruimte gecreëerd door middel van hangkasten.

Op deze verdieping is wasruimte die afgesloten wordt door een schuifdeur, Hier bevindt zich de opstelplaats voor wasmachine en droger en vindt u de cv-ketel (2016). Ook is hier extra bergruimte achter knieschotten en een apothekerskast.

De ruime en lichte slaap-werkkamer is voorzien van 2 dakkapellen. De gevel en het dak zijn in 2022 geïsoleerd naar Rc-waarde 6 en de ramen zijn voorzien van trippel glas en op afstand bedienbare elektrische rolluiken. Daarnaast zijn de wanden en de deur zodanig geïsoleerd zodat de kamer geluidsarm is. De kamer kan eenvoudig in twee aparte ruimtes gesplitst worden, doordat de elektra & verwarming hier al op is voorbereid.

Via deze kamer is toegang tot een afgesloten vliering.

TUIN / EXTERIEUR

De ruime L-vormige achter-/zijtuin biedt veel privacy en ligt gunstig ten opzichte van de zon. De tuin beschikt over een berging met overkapping waardoor u tot in de late uurtjes buiten kunt zitten. Ook bevindt zich in de tuin een volière, die tijdig zal worden verwijderd, zodat de zitruimte nog rianter zal aanvoelen. (Volière is eventueel ter overname). De tuin is vanaf straat toegankelijk middels een afsluitbare loopdeur. Hiernaast vindt u een pakketbrievenbus zodat u niet thuis hoeft te zijn als er pakketjes worden bezorgd.

GARAGE EN CARPORT.

Los van het huis vindt u een garage die is voorzien van een op afstand bedienbare sectionaaldeur en een deur naar de tuin. Op dit dak liggen 4 zonnepanelen.

Naast de garage ligt een carport van 8 zonnepanelen. De oprit is geschikt voor het parkeren van een auto en heeft door middel van een dubbele poort toegang tot de straat. Voor deze poort is een in-/uitritvergunning aanwezig.

HIGHLIGHTS

- Rustig gelegen hoekwoning, aan een woonerf
- Bouwjaar 1985, volledig gerenoveerd en verbouwd vanaf 2016
- Volledig geïsoleerde woning
- Perceel 259 m²
- Woonoppervlakte ca. 92 m²
- 12 zonnepanelen
- Energielabel A
- Grote zij-/ achtertuin met veel privacy

Highlights / over Lage Zwaluwe

- Garage (dak garage 2022)
- Tuinpoort met vergunning voor een eigen inrit en parkeergelegenheid op eigen grond
- Zolderverdieping verbouwd en voorzien van 2 dakkapellen (2022)
- Zolderverdieping voorzien van trippel-glas
- Slaapkamers eerste verdieping en zolderkamer voorzien van rolluiken
- Tuinhuis met overkapping in de tuin

OVER LAGE ZWALUWE

Welkom in Lage Zwaluwe, een pittoresk dorp gelegen in het prachtige Nederlandse landschap, waar rust, ruimte en gemeenschapszin samenkomen. Of u nu op zoek bent naar een sfeervolle plek om te settelen of een nieuwe start wilt maken, Lage Zwaluwe heeft alles te bieden wat u nodig heeft en meer.

NATUURLIJKE SCHOONHEID Ontdek de betoverende schoonheid van Lage Zwaluwe, omgeven door uitgestrekte polders, de Biesbosch en weelderige groene velden. Geniet van wandelingen of fietstochten langs de schilderachtige dijken en adembenemende uitzichten over het typisch Nederlandse landschap.

GEMEENSCHAPSGEVOEL Ervaar de warme gastvrijheid en het sterke gemeenschapsgevoel dat kenmerkend is voor het leven in Lage Zwaluwe. Maak kennis met vriendelijke burens tijdens lokale evenementen, markten en activiteiten, en voel u direct thuis in deze gezellige gemeenschap.

VOORZIENINGEN EN BEREIKBAARHEID Geniet van het gemak van diverse voorzieningen binnen handbereik, waaronder een supermarkt, scholen, sportfaciliteiten en gezellige horecagelegenheden. Met uitstekende verbindingen naar omliggende steden zoals Breda, Dordrecht en Rotterdam, biedt Lage Zwaluwe ook een ideale locatie voor forenzen.

KORTOM, Lage Zwaluwe biedt een idyllische mix van natuurlijke schoonheid, historische charme, gemeenschapsgevoel en betaalbaar wonen, waardoor het de ideale plek is voor nieuwe bewoners om te genieten van een kwalitatief hoogwaardig woning.



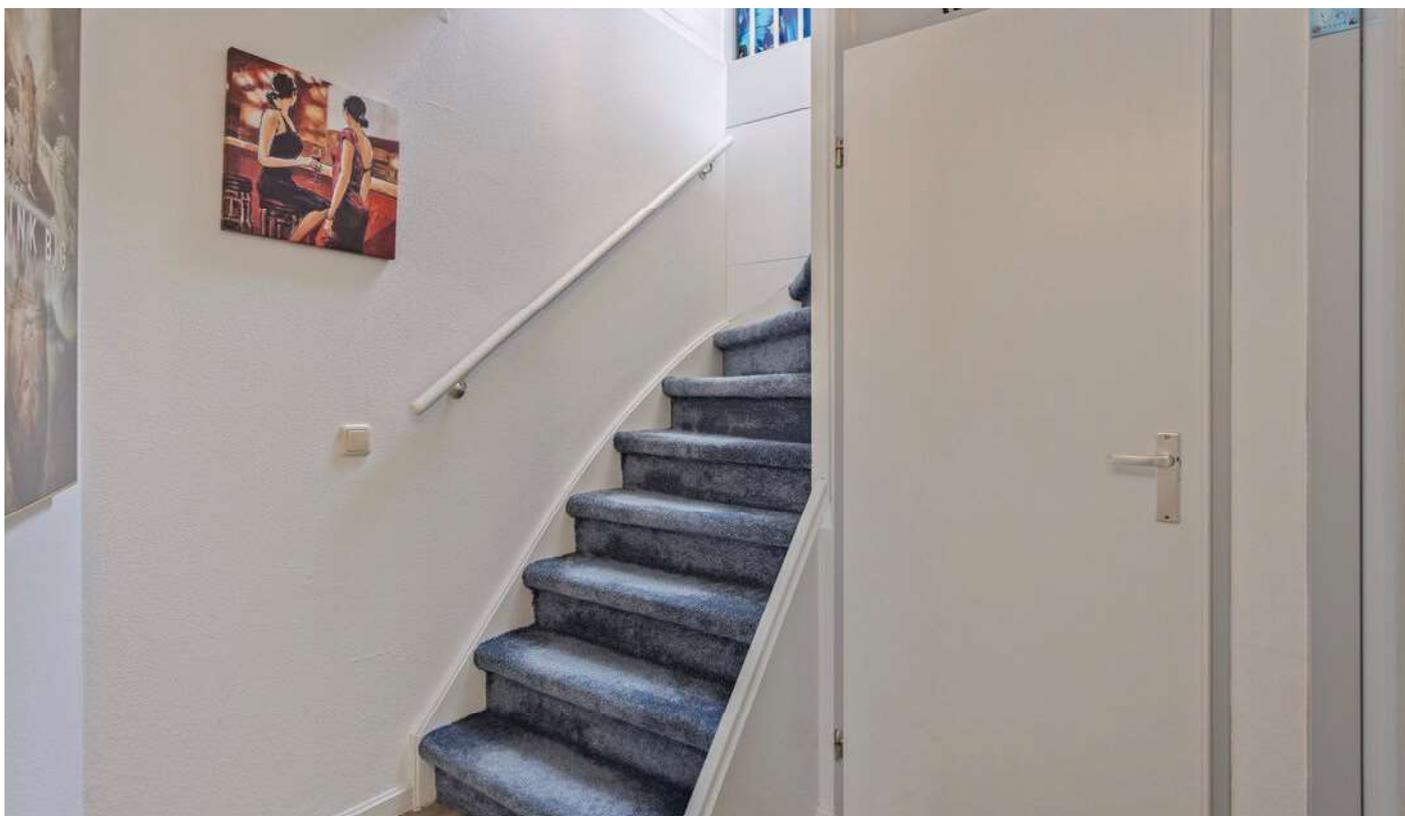


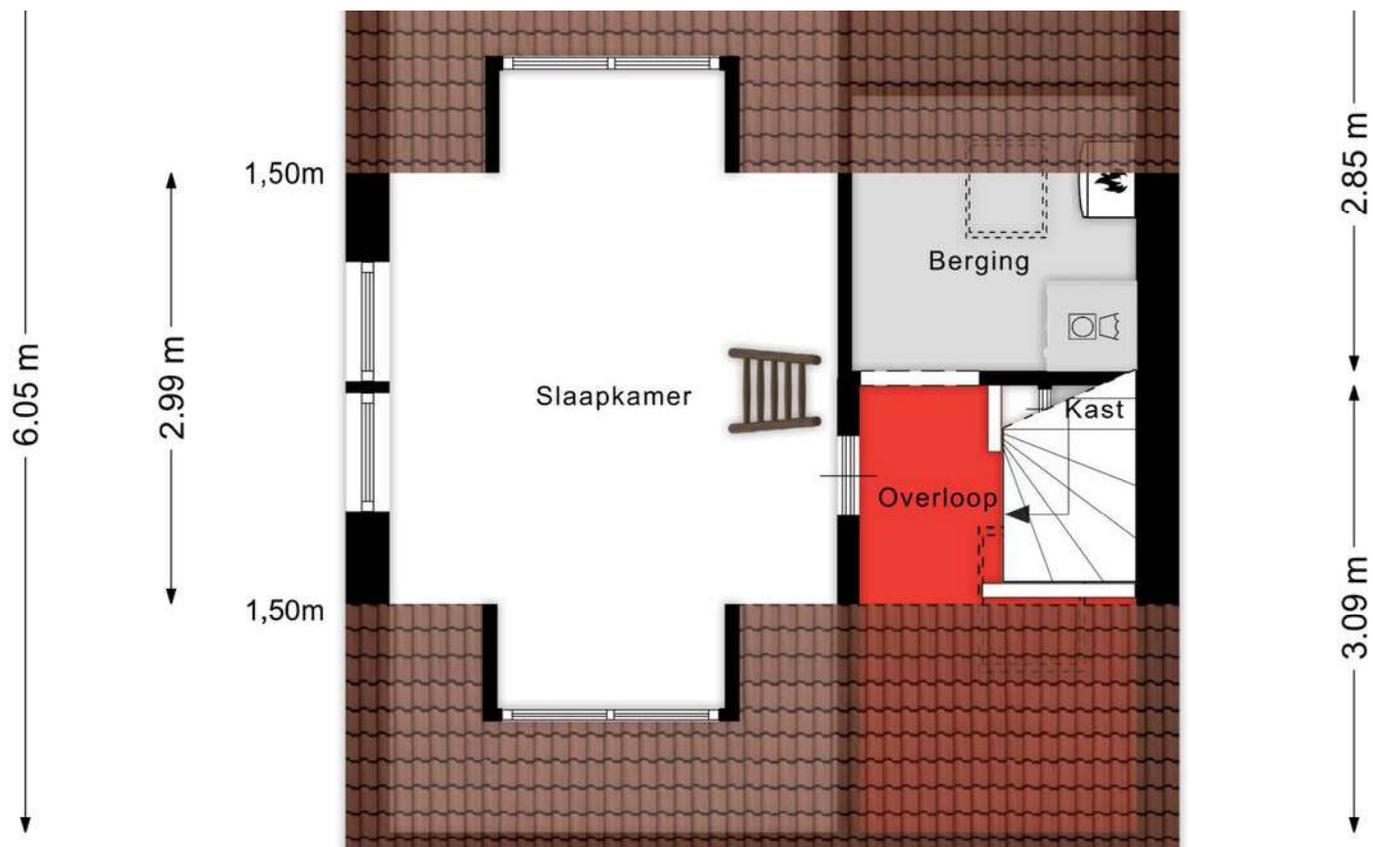


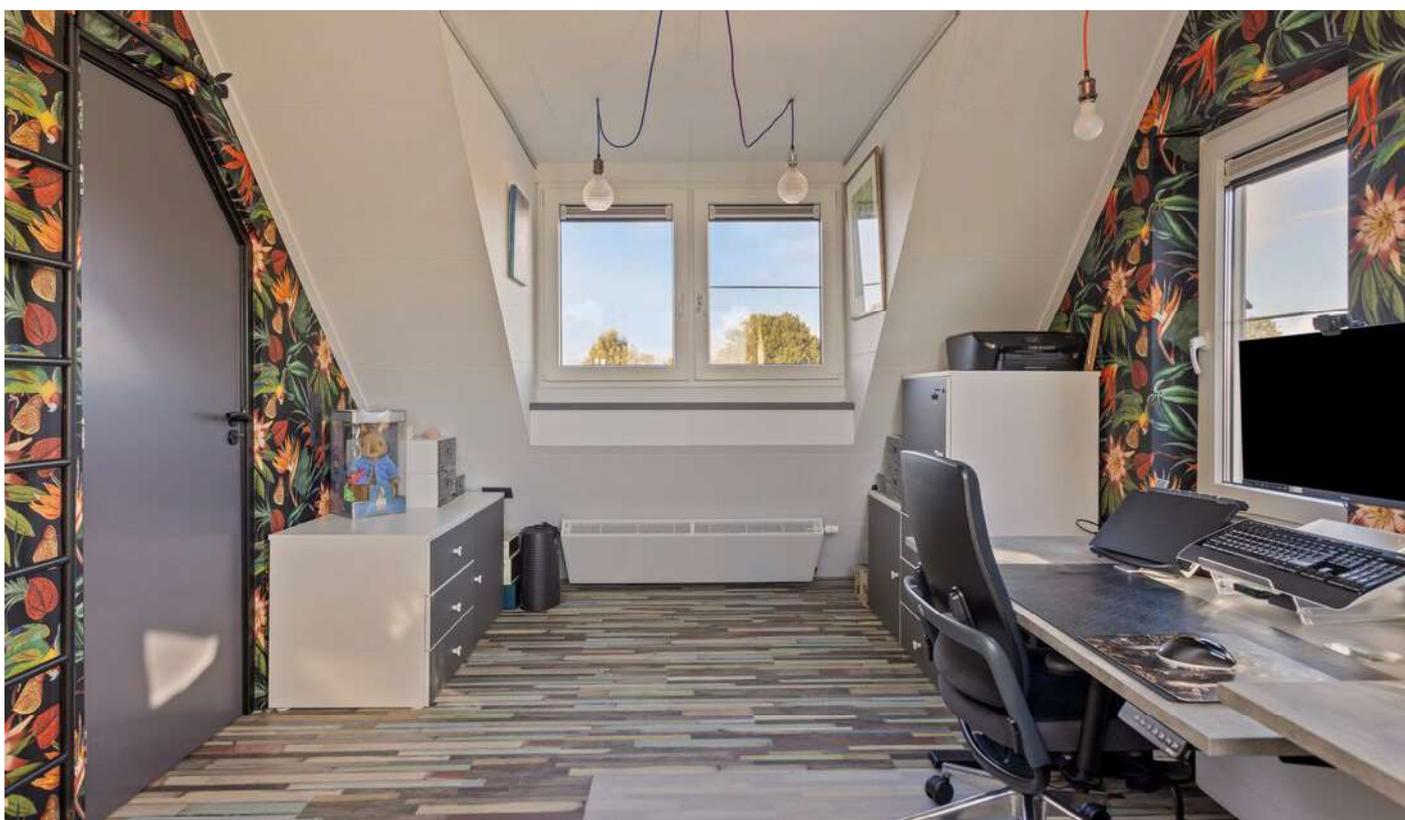














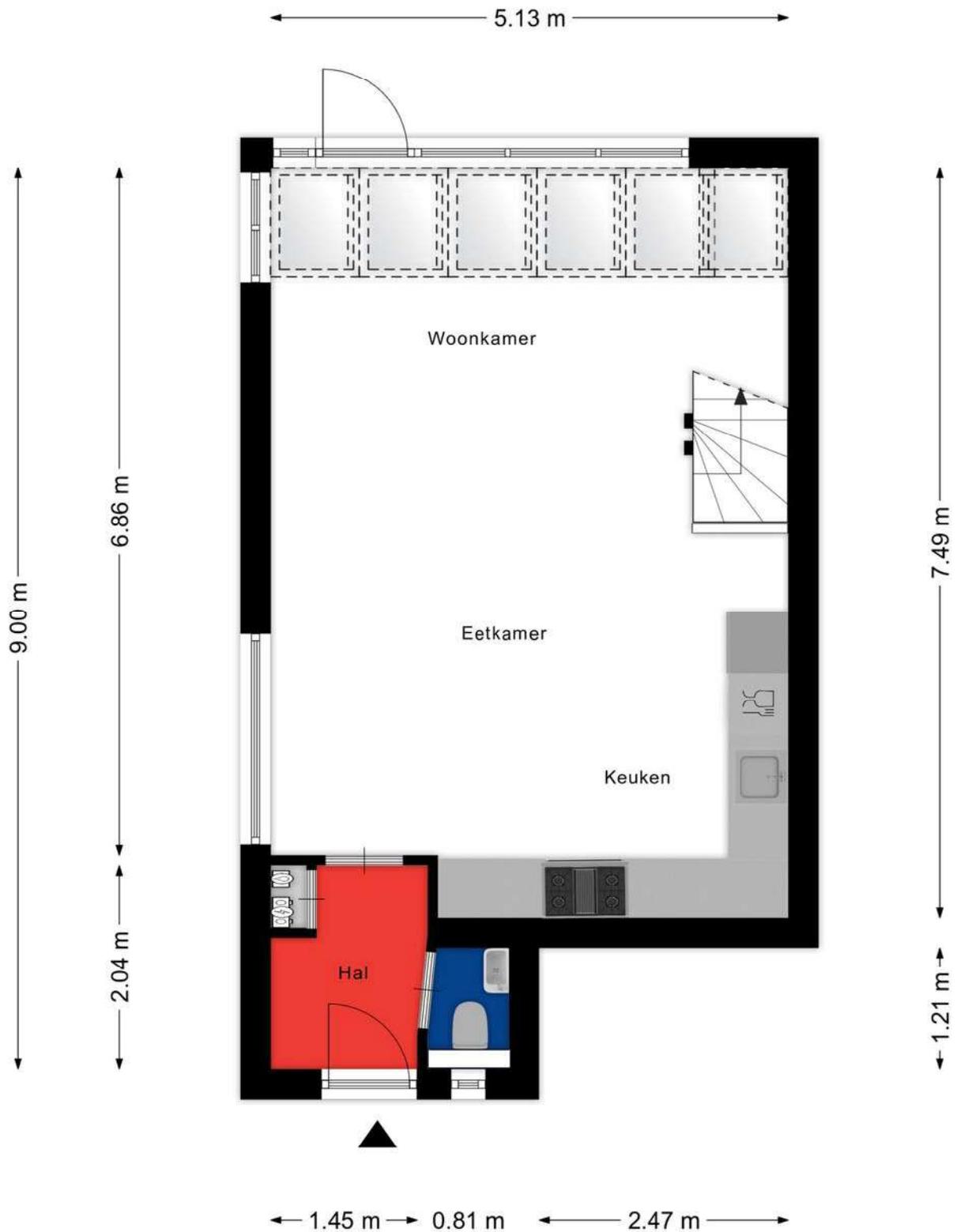








Plattegrond



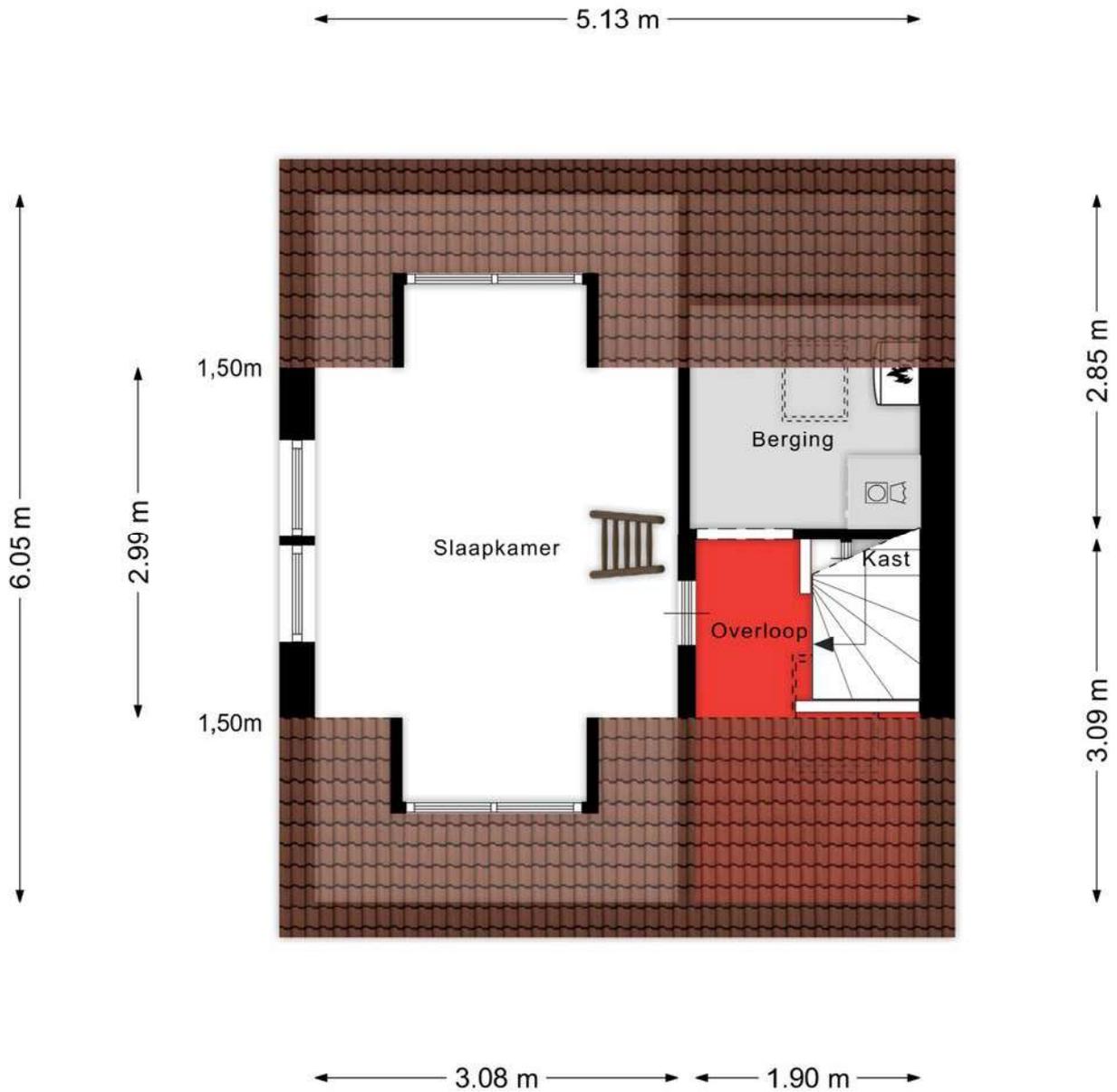
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond



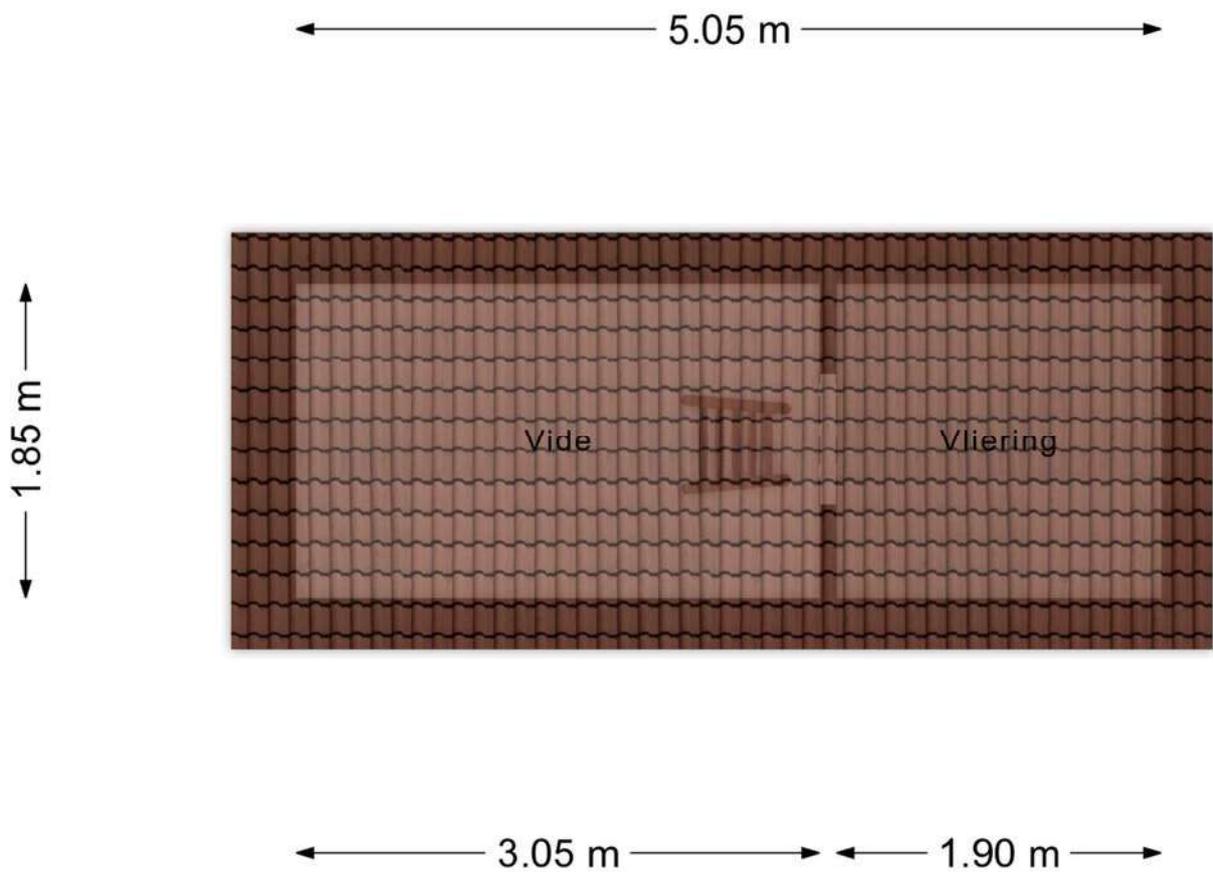
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond



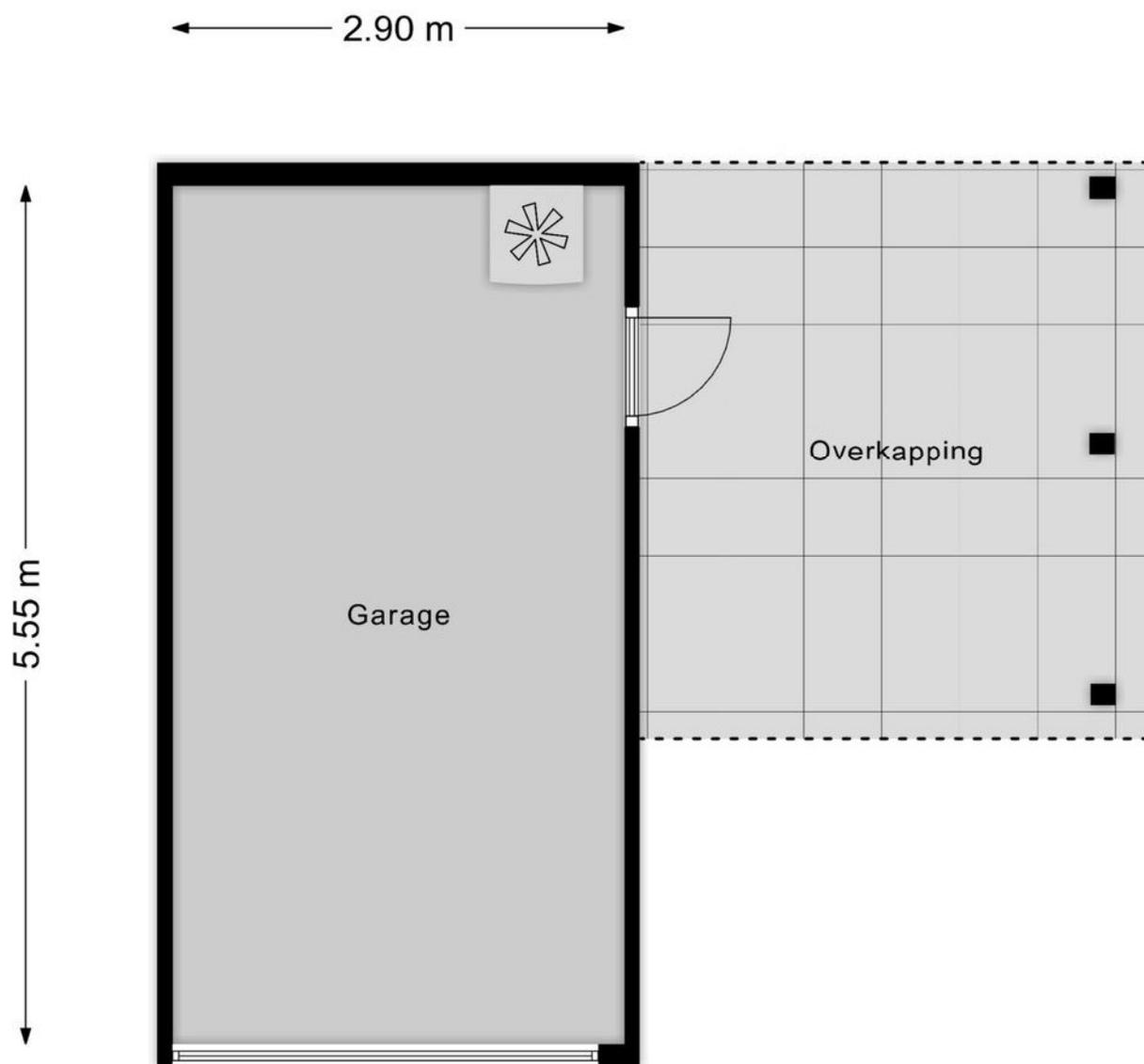
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond



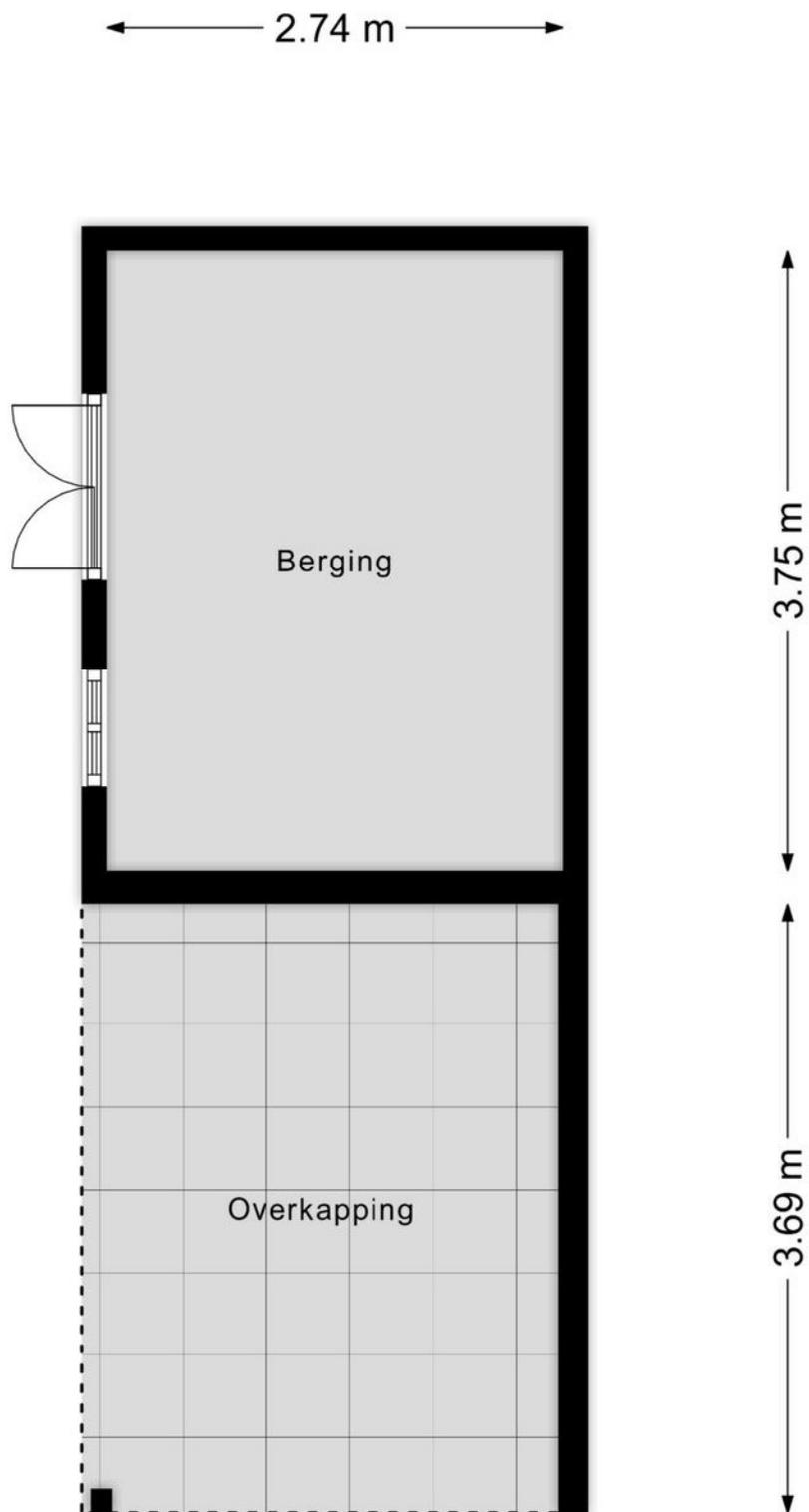
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

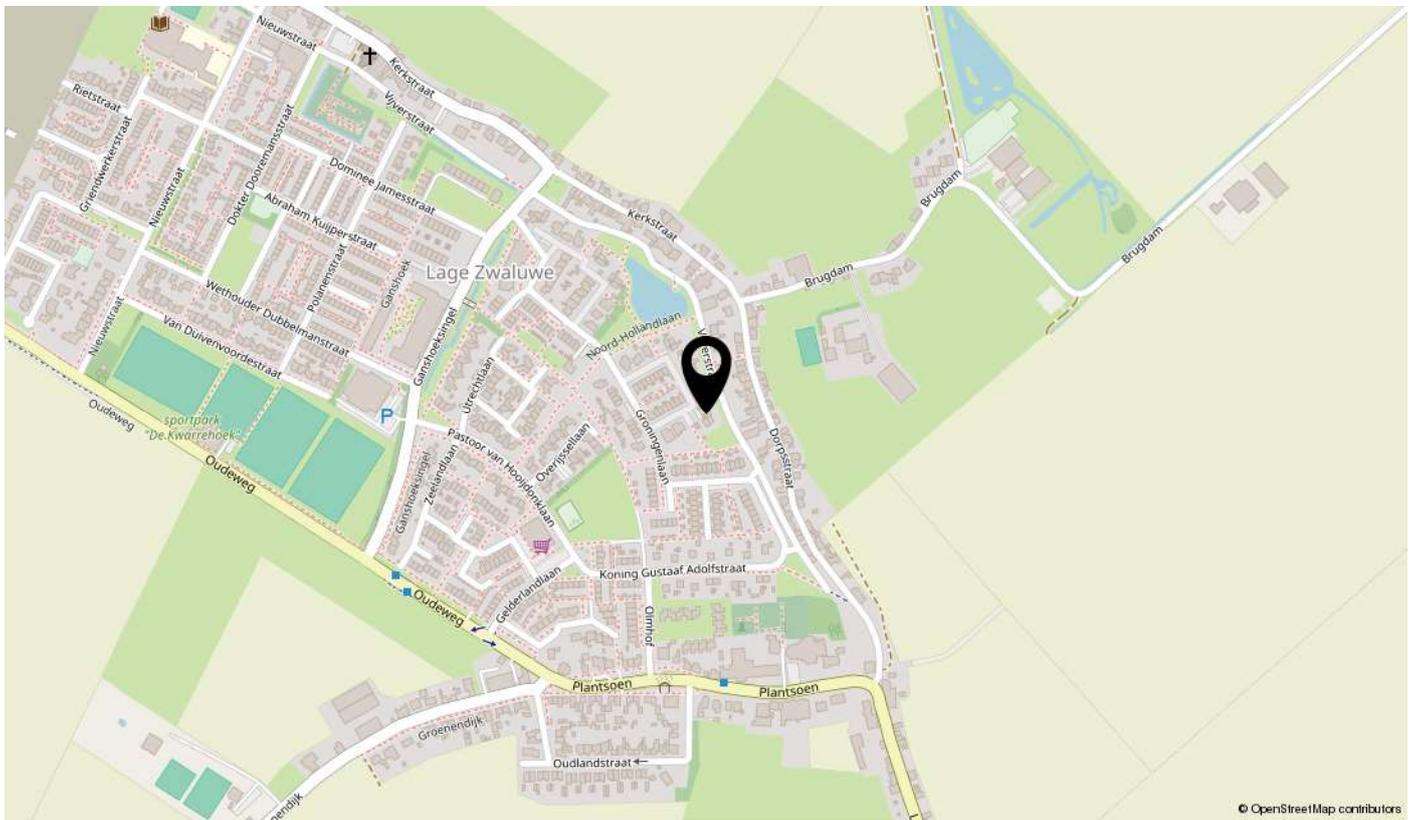
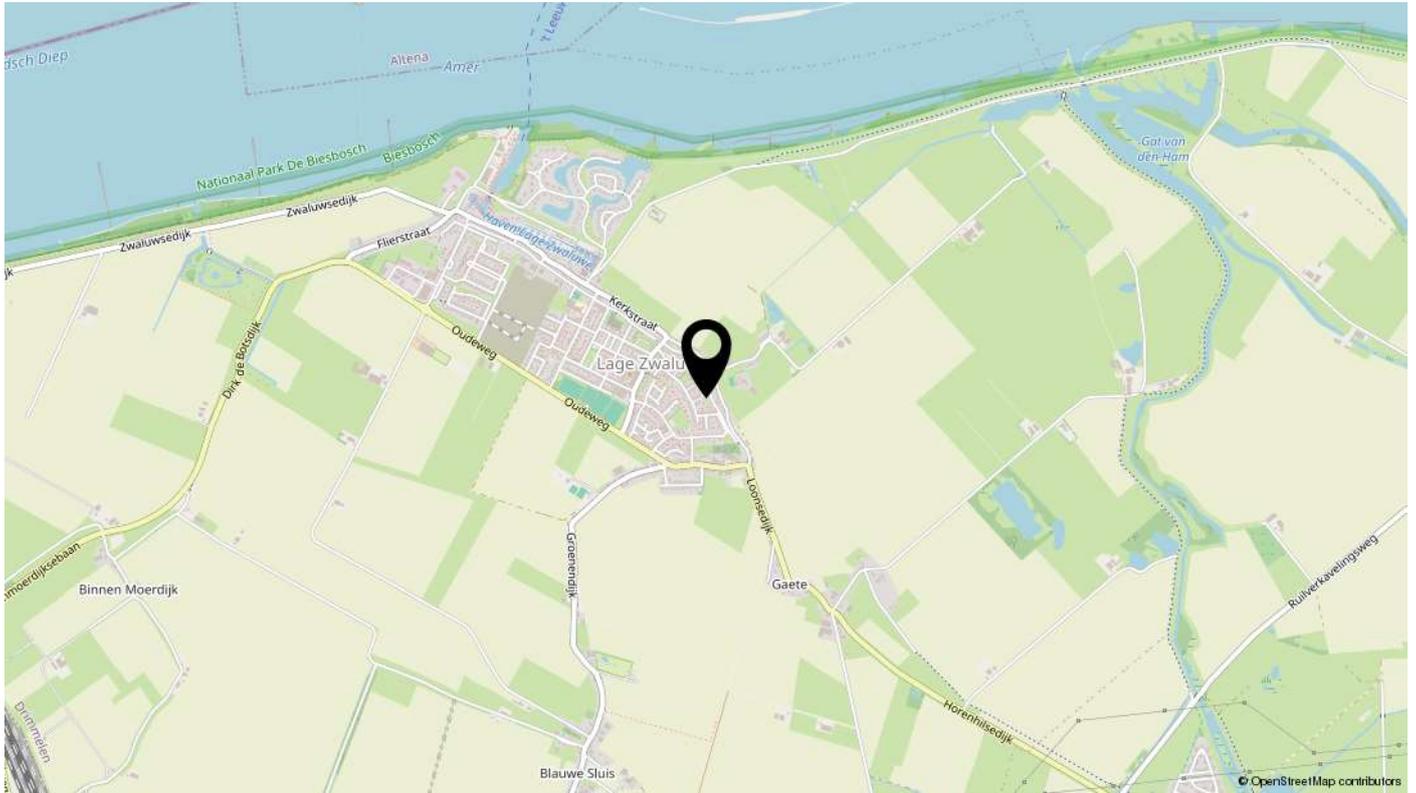
Kadastrale kaart

Uw referentie: Reimus Makelaardij



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 augustus 2024. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hooge en Lage Zwaluwe</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 3162</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	---	---

Locatie



ALGEMEEN

- Bij de verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning. Vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis.
- Een koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand onder de opschortende voorwaarde dat zowel verkoper als koper de koopovereenkomst ondertekenen. Partijen kunnen derhalve noch aan een mondelinge overeenkomst, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, rechten ontleen.
- 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.
- Afhankelijk van het bouwjaar van de onroerende zaak wordt een koopovereenkomst, welke gehanteerd wordt door Reimus Makelaardij, standaard voorzien van een asbestclausule en ouderdomsclausule c.q. 'as is, where is' clausule.
- Reimus Makelaardij wijst hiermee koper op de mogelijkheid om, door een deskundige, een bouwkundige keuring te laten uitvoeren.
- Deze vrijblijvende informatie is door Reimus Makelaardij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle opgegeven maten en woonoppervlakten zijn indicatief en kunnen desgewenst door koper worden gecontroleerd.
- Door Reimus Makelaardij wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard en koper en verkoper vrijwaren Reimus Makelaardij voor: enige onvolledigheid, onjuistheid van o.m. broche- en websiteteksten, tekeningen, opgegeven woonoppervlakten, jaartallen en schaal aanduidingen of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Interesse

Bel 076-593 3134 en maak een afspraak!

