

TE KOOP



Princenhil 43, Lage Zwaluwe

Vraagprijs € 900.000 K.K.

Zopfi Makelaardij
Antwerpsestraat 9e
4921 DC Made

0162687470
www.zopfi-makelaardij.nl
info@zopfi-makelaardij.nl





> Kenmerken

Woonoppervlakte
178.10m²

Perceeloppervlakte
821m²

Inhoud
707.68m³

Energie label
B

> Omschrijving

Schitterende villa met unieke ligging die direct grenst aan het water. Dit is echt exclusief wonen aan het water in het kleinschalige villapark "Ameroever". De villa ligt op een riant perceel, heeft rondom tuin en een gecombineerd zadeldak hetgeen een fraaie uitstraling geeft aan dit pand. Indeling begane grond o.a.: ontvangsthal (ca. 13m²), toiletruimte, meterkast, U-vormige living met open keuken (bj. jan. 2021), totaal oppervalk ca. 61m², bijkeuken /voorraadkast, werkkamer/ kantoor (ca. 13,6m²) en wasruimte (ca. 6,6m²). Indeling eerste verdieping o.a.: ruime overloop, 3-tal slaapkamers (ca. 16,3m², 19,1m² en 19,3m²), toiletruimte (2025) en royale badkamer (ca. 8,2m²/ bj. 2025). Tot slot is er via een vlizotrap op de overloop nog toegang tot een ruime bergzolder. De werkkamer/ het kantoor op de begane grond is ideaal voor bijvoorbeeld werken van huis uit, maar kan ook dienen als speelkamer voor kinderen. De tuinen rondom zijn fraai aangelegd en bij de voortuin is een ruime oprit geschikt voor meerdere auto's om te parkeren op eigen terrein. Een achtertuin die grenst aan het water zal je niet snel vinden en maakt het bijzonder. Hier combineer je comfort wonen, ruimte en rust. Maar ook de ligging is erg ideaal: op loopafstand is een binnen-/ en buitenhaven die uitmonden in rivier de Amer. Maar aan de rand van het dorp ligt ook een ov-station van de NS en uitvalswegen als de A16, Dordrecht, Rotterdam en Breda liggen op slechts enkele autominuten. Het gebied is ook bekend om het Nationaal Natuurpark de Biesbosch. Heb jij altijd al willen wonen aan het water, en in een kleinschalig groen villapark, dan is dit dé woning die je moet zien. Energielabel: B. Bouwjaar woning 2000, inhoud ca. 707,68m³, gebruiksoppervlakte wonen 178,10m² en perceel groot 821m². (Pand nr. 05572)

Ben je geïnteresseerd in de woning en wil je een bod uitbrengen? Dan kan dat direct via onze site met de knop "Eerlijk bieden". Onze site is voorzien van een online Biedlogboek (*). Hier kunnen kandidaten ook alle info van de woning direct downloaden. Vanaf 1 januari 2023 is het verplicht dat alle makelaars gebruik maken van een gecertificeerd Biedlogboek.



“Kom binnenkijken!”



Begane grond

- Entree: aan voorzijde met hierachter een royale ontvangsthal. In de hal een duurzame laminaatvloer die doorloopt over de gehele begane grond m.u.v. de inpandige berging. In de hal de trapopgang naar de eerste verdieping. Op de gehele begane grond vloerverwarming als bijverwarming.
- Meterkast: 12 groepen en 3x aardlek (nw. 2021)
- Toiletruimte: wandcloset met fonteintje en mechanische ventilatie.
- U-vormige living met open keuken: aan de tuinzijde een 2-tal schuifpuinen en halverwege de living een prachtige gashaard met natuurstenen ombouw. Het zitgedeelte is tuingericht met schitterend uitzicht op de riante achtertuin en over het water. Het eetgedeelte ligt aan de voorzijde van de woning, uiteraard nabij de keukenopstelling.
- Keuken: prachtig, luxe keukenblok in hoekopstelling met tevens een losse unit. De keuken is voorzien van de volgende geïntegreerde inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser, koel-vries combi en een quooker. Aanvullend is er een voorraadmast (bijkeuken).
- Werkkamer/kantoor: De ruimte wordt momenteel gebruikt als opslag, maar zou ook zomaar kunnen dienen als slaapkamer op de begane grond.
- Wasruimte: hier zit de aansluiting voor het witgoed, de verdeler voor de vloerverwarming en een vaste schuifwandkast.

Eerste verdieping

- Overloop; mooi afgewerkte overloop met laminaatvloer die doorloopt tot in alle slaapkamers.
- Separate toiletruimte: deze ruimte is volledig betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje.
- Slaapkamers: een 3-tal ruime slaapkamers waarvan 1 slaapkamer in gebruik als hobbykamer. Deze slaapkamer is voorzien van een vaste kastenwand.
- Badkamer: luxe en ruime badkamer met moderne inloofdouche, dubbele wastafel met badkamer-meubelset, dubbele spiegel en inbouwspots in plafond.

Tweede verdieping

- Bergzolder: ruime bergzolder bereikbaar via vlizotrap op de eerst verdieping met hier de HR combi-cv Remeha Calenta 40C (2015).

Tuin

Voor-achtertuin en houten berging:

- De voortuin ca. 18m breed en ca. 8m diep (zuidwest) is nagenoeg volledig bestraat en heeft een achterom. Het parkeren van auto's en/of camper op eigen terrein is geen enkel probleem.
- De achtertuin ca. 22m diep en 22m breed (noordwest) heeft een royaal aangelegd gazon en een riant terras direct achter de woning. De achtertuin is opgehouden om het prachtige uitzicht op het water te houden.
- Berging: geheel achter in de tuin staat nog een houten (geïsoleerde) berging met zadeldak.

Bijzonderheden

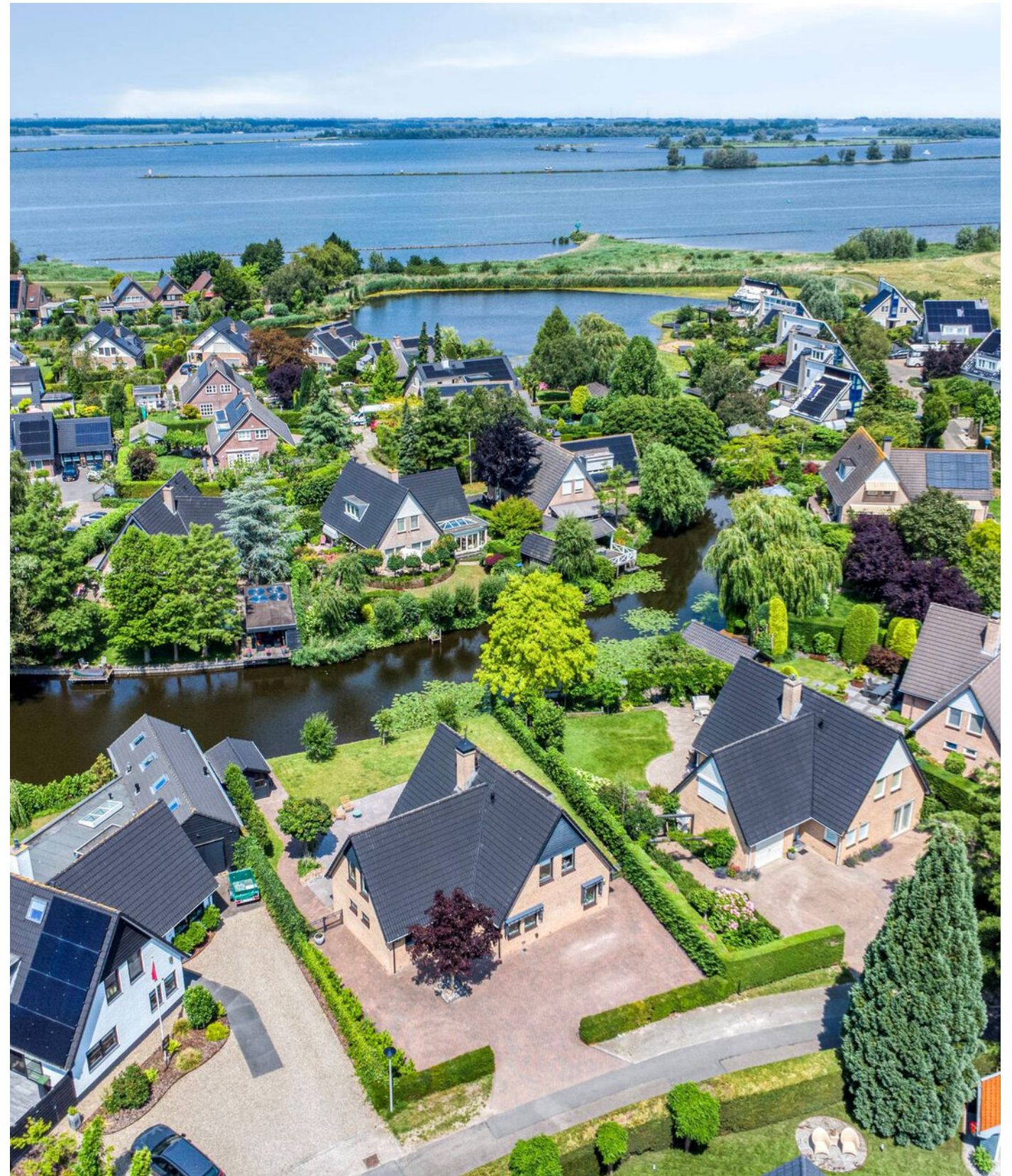
Bouwtechnisch-overig: begane vloer en verdiepingsvloeren zijn van beton. Via de voorraadmast in de keuken is toegang tot de kruipruimte. Spouwmuren met 10cm spouw. Alle muren, daken en begane vloer zijn vanaf de bouw geïsoleerd en alle kozijnen hebben dubbele beglazing. Bij schuifdeuren en achterdeur: rolluiken. Aan de voorzijde bij de keukenramen en 1 raam woonkamer markiezen. Vloerverwarming als bijverwarming. Als eigenaar van de woning grenzend aan het water word je ook eigenaar van het 8/210e onverdeeld aandeel in mandelig perceel water. Hiervoor betaal je per jaar ca. 50 euro (is voor onderhoud oever). Schilderwerk buitenzijde 2020.

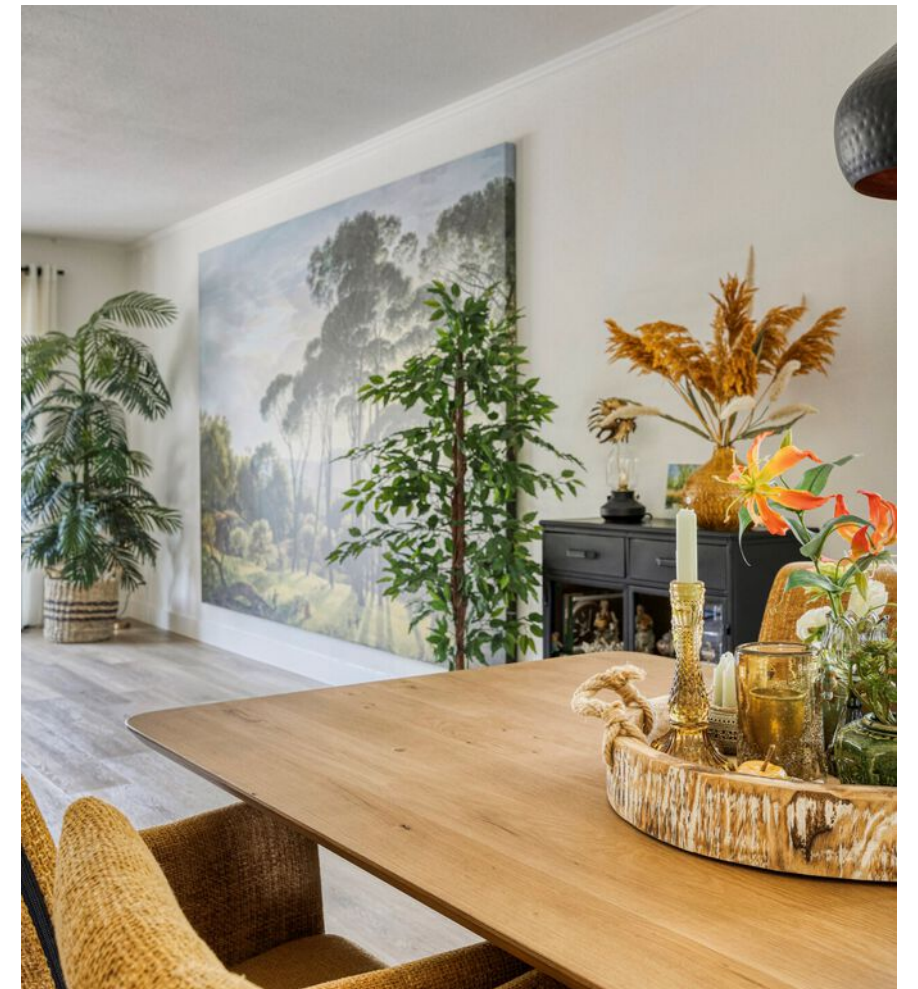
De gegeven informatie is met zorgvuldigheid opgesteld, aan de juistheid kunnen echter geen rechten worden ontleend. De informatie is slechts als informatief bedoeld. Het deponeren van een bankgarantie door koper is een vereiste. Als het object ca. 20 jaar oud is kan de ouderdomsclausule worden opgenomen. Eventuele clausules treft u aan in de Vragenlijst.

Zopfi Makelaardij is een betrouwbare en sterkte partner. Bij ons voel jij je thuis.

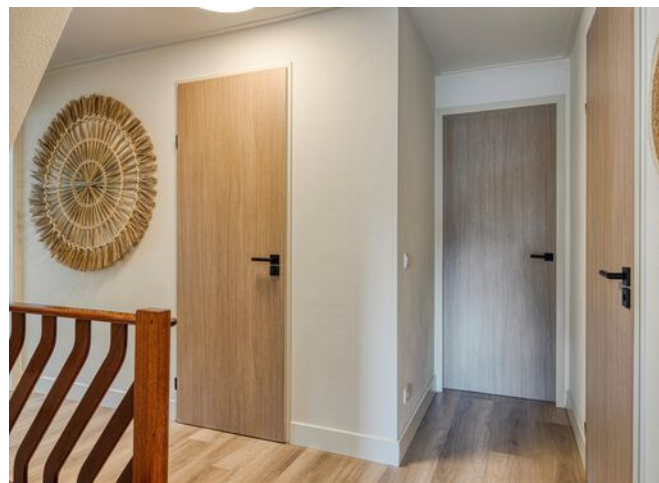
> Villapark

Wonen aan het water, rivier de Amer en het Nationaal natuurpark de Biesbosch.













> Plattegrond

Ontdek de begane grond



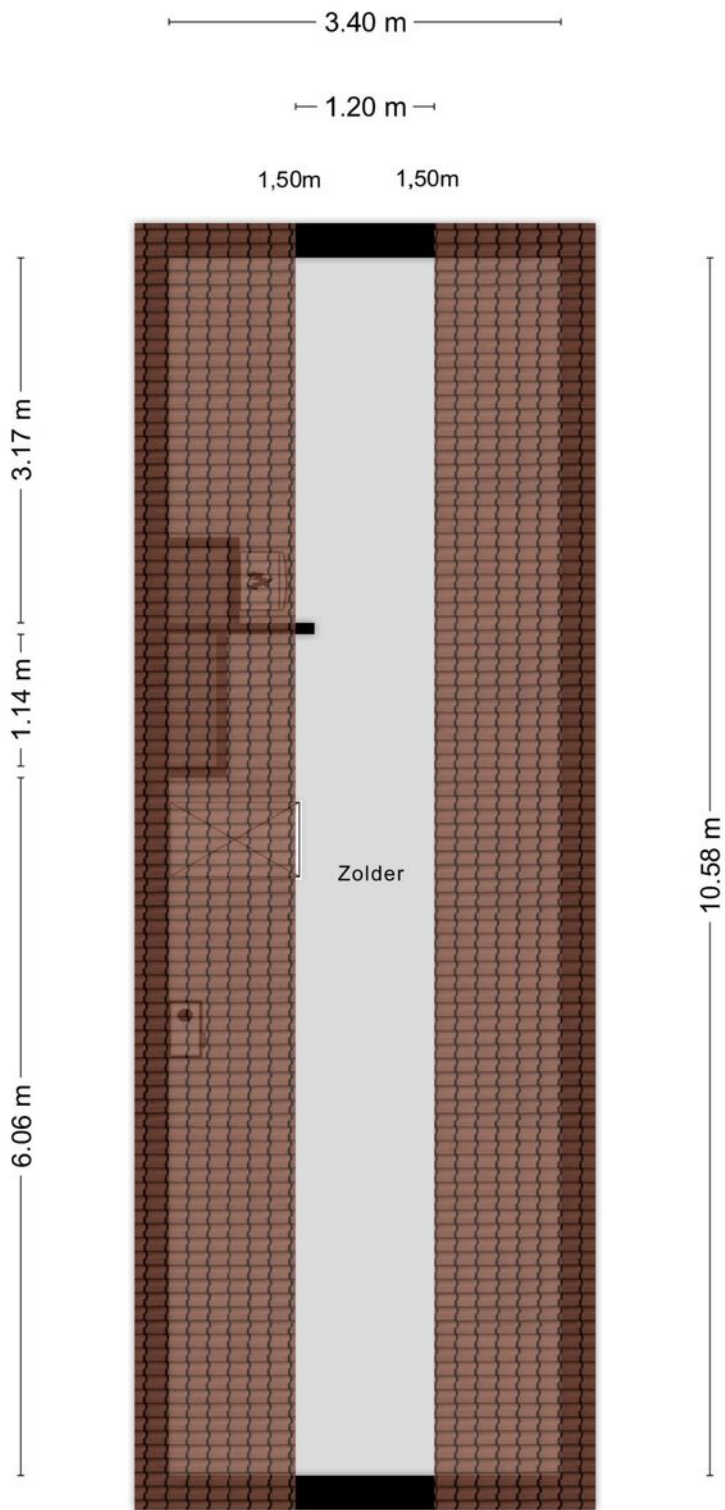
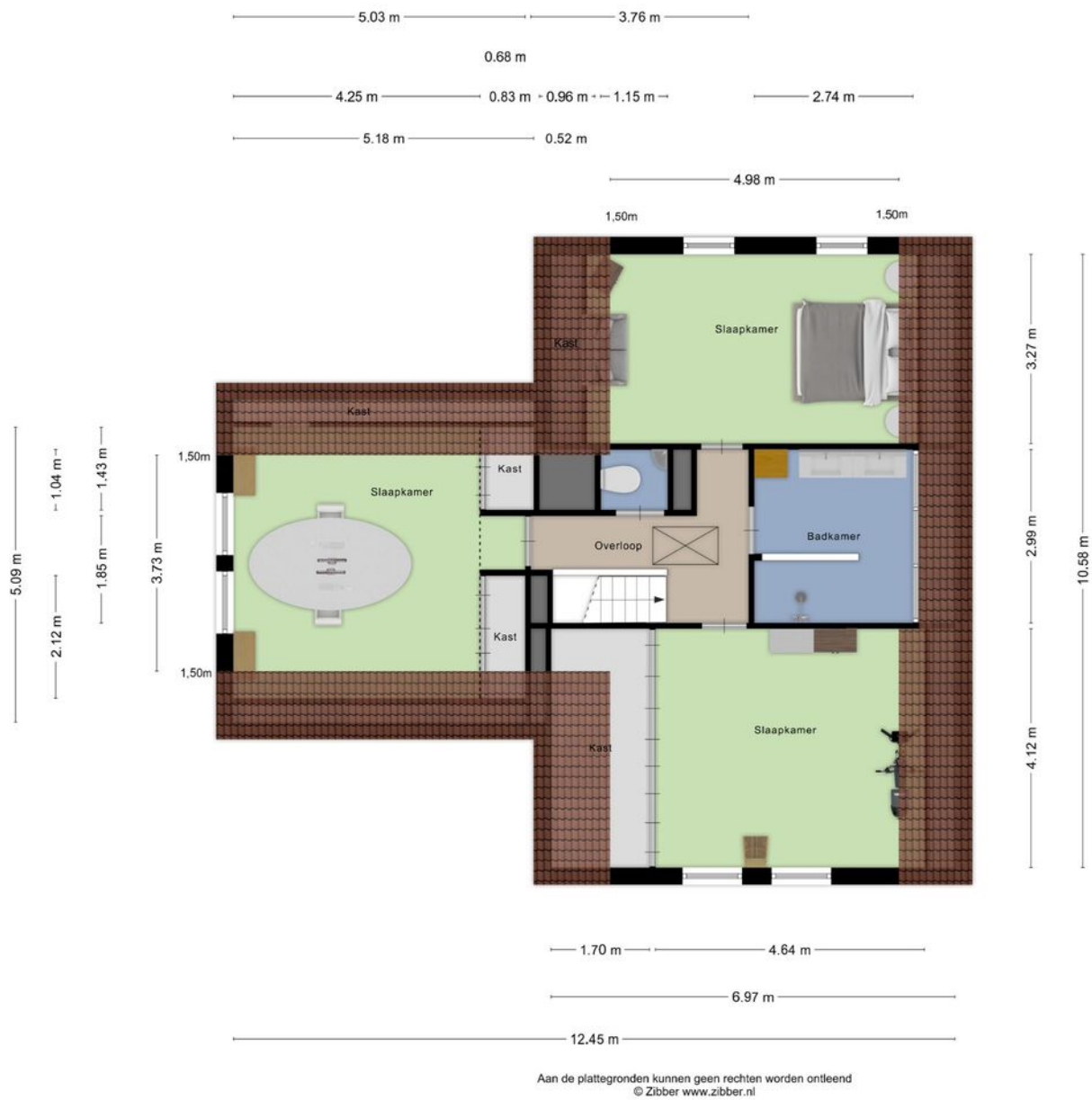
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping

> Plattegrond

Ontdek de zolder

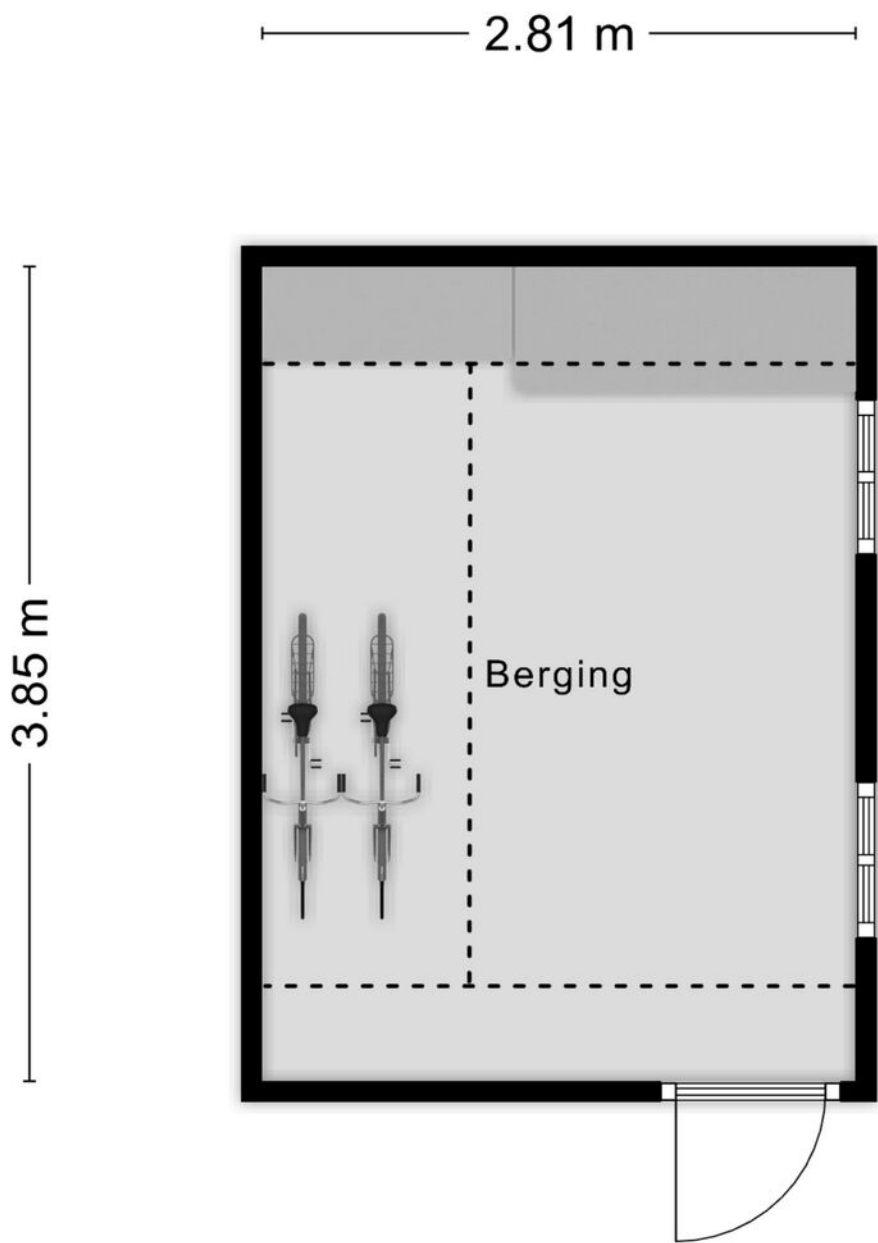


> Plattegrond

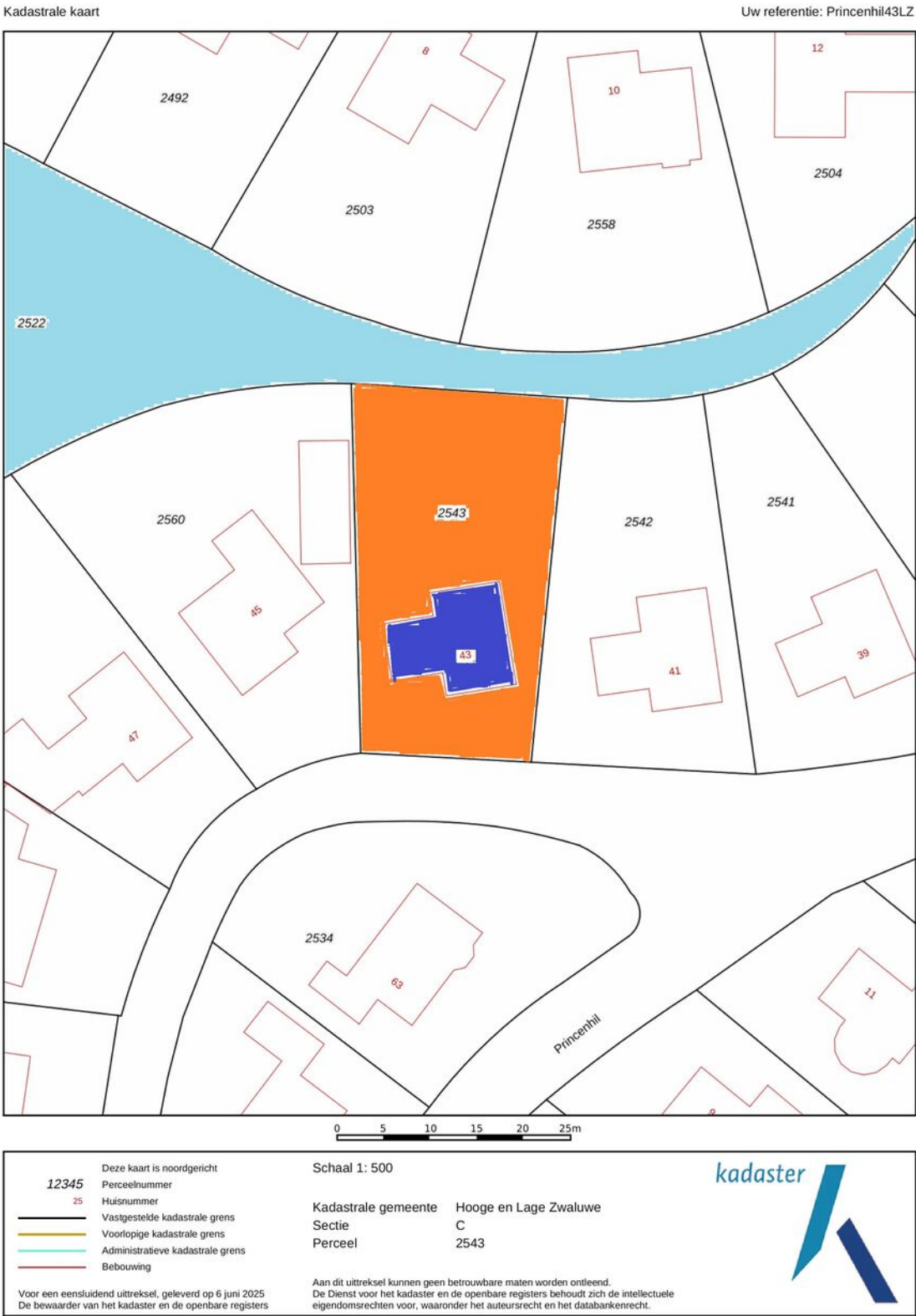
Ontdek de berging

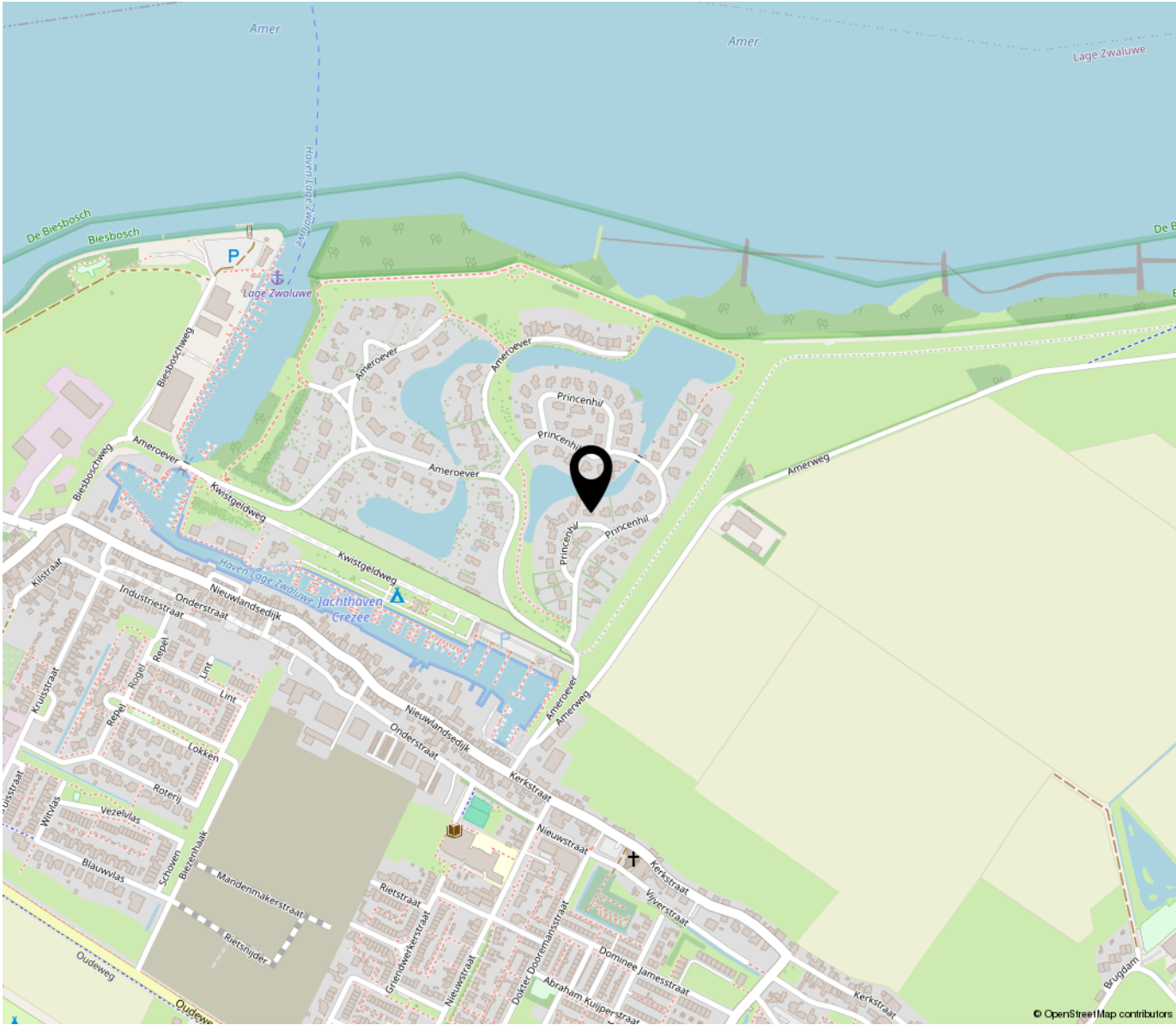
> Kadaster

Ontdek de kadastrale kaart



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





“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Ben je op zoek naar een passende woning. Dan is dit mogelijk de locatie (én woning) die absoluut tot een van jouw favorieten behoort.

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Schuur	X			
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen				X
Woning				
Alarminstallatie				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders				X
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren				X
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails			X	
Gordijnen			X	
Rolgordijnen			X	
Vitrages			X	
Jaloezieën/lamellen				X
Vloerdecoratie, te weten				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tegelvloer	X			
Parketvloer/laminaat/PVC	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Airconditioning				X
Kokend waterkraan (Quooker)	X			
Open haard, houtkachel				
Gaskachel	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron				X
Inductiekookplaat	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelvriescombinatie	X			
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting		X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken		X		
Werkbank in schuur		X		
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Sanitaire voorzieningen				
Wastafel(s)	X			
Badkameraccessoires	X			
Toiletaccessoires	X			
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen				X
Telefooninstallatie				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen				X
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem				X



*“Een goede
makelaar krijg
je meestal op
advies van
anderen.”*

> Verkoopstrategie

Bij ons voel jij je thuis en dat is belangrijk. Daarom starten wij samen met jou het verkooptraject. Dat begint met het bepalen van de juiste vraagprijs. Wij hebben ruime ervaring, kennen de markt en weten waar we op moeten letten. Wij controleren de ligging, de omgeving (buurt), en het afwerkingsniveau. Aanvullend beoordelen wij de vraag naar dit specifieke type woning, verkochte referentiepanelen en de juridische aspecten. Dit alles leidt tot een onderbouwd advies en een realistische, marktconforme vraagprijs.

Het is niet even “Een te koop bord & enkele foto’s op internet plaatsen.” Te koop zetten is geen kunst, maar verkopen wel. Ons team zorgt voor de hoogste opbrengst onderaan de streep, deelt jouw visie op de vastgoedmarkt en werkt met een duidelijke verkoopstrategie. Of het nu gaat om jouw woning, winkel of bedrijfspand! Makelen is voor ons een kwestie van vooral mensenwerk. Onze makelaars maken het verschil bij verkoop.

Heldere afspraken betreffende de kosten: jij houdt niet van verrassingen, wij ook niet. Dus maken wij heldere afspraken met jou.



> Het geheim achter ons succes

Wij hebben geen geheimen. Wij zijn gewoon hardwerkende makelaars met een no-nonsense cultuur. Wij hebben een breed netwerk, denken altijd vooruit en hebben een ruime ervaring. Bij ons voel jij je thuis en dat is belangrijk.



> Onze diensten

Wij zijn actief in de verkoop/verhuur van woningen en bedrijfspand (BOG). Maar ook nieuwbouw en projectontwikkeling behoort tot ons specialisme.

Onze relaties beoordelen ons op Funda met een dikke 9! Tevreden opdrachtgevers daar worden wij erg blij van en daar zijn wij ook trots op.

ENTHOUSIAST

over deze woning?



Neem dan contact op met ons team!
Wij staan jou graag te woord.

Natuurlijk mag je ook gezellig langskomen, je bent van harte welkom.

Zopfi Makelaardij
Antwerpsestraat 9e
4921 DC Made

0162687470
www.zopfi-makelaardij.nl
info@zopfi-makelaardij.nl

