

TE KOOP



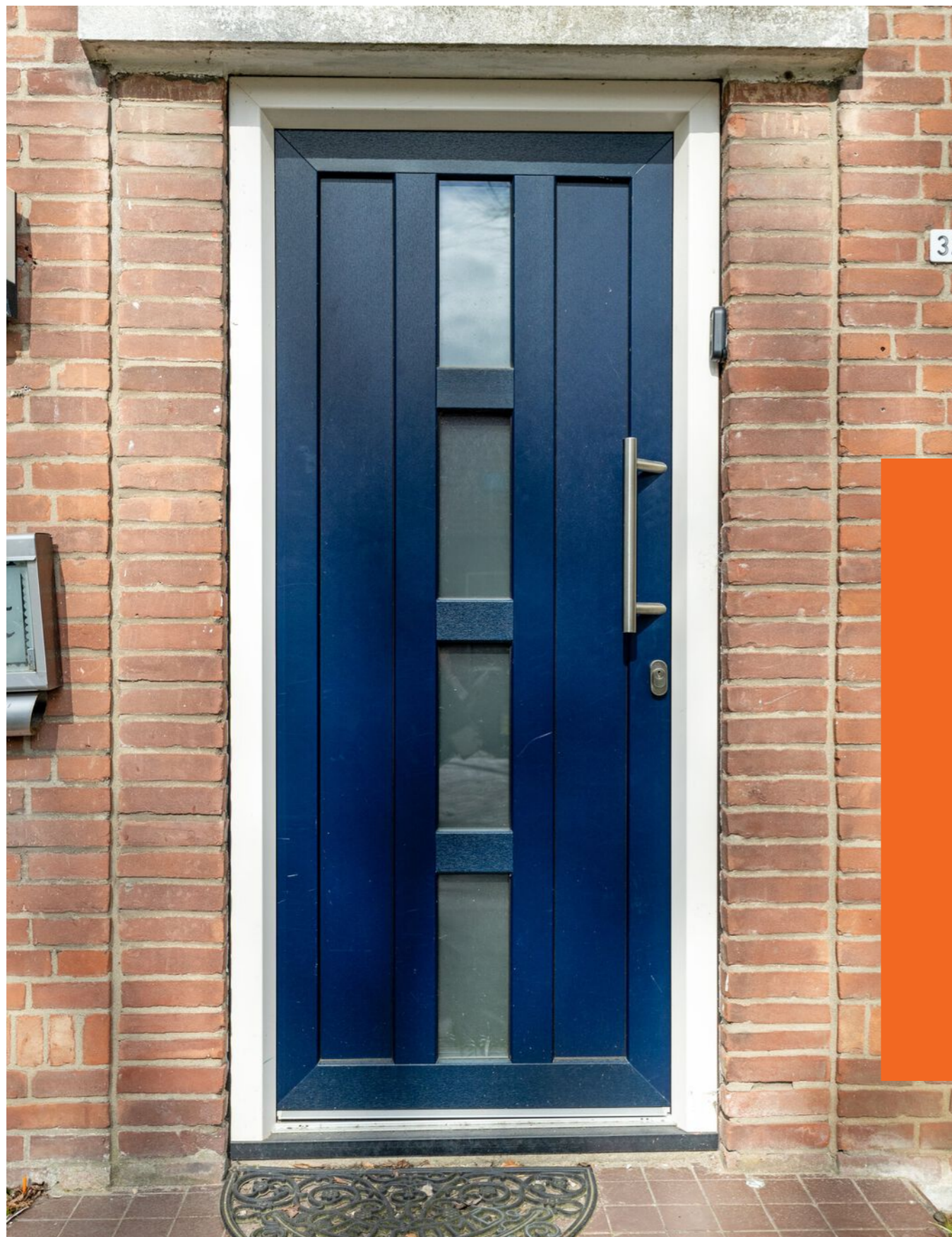
Nieuwstraat 32, Lage Zwaluwe

Vraagprijs € 270.000 K.K.

Zopfi Makelaardij
Marktstraat 25b,
4921 BE Made

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





> Kenmerken

Woonoppervlakte
87.80m²

Perceeloppervlakte
240m²

Inhoud
310.96m³

Energielabel
D



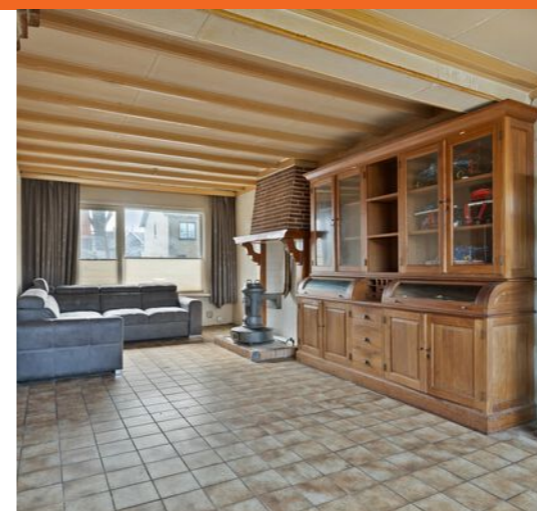
> Omschrijving

Leuke gezinswoning, type tussenwoning, met aanbouw en berging met overkapping. Bijzonder aan deze woning is, dat het perceel maar liefst 240 m² groot is en dat de achtertuin heerlijk zon-gunstig ligt (west). Maar nog fijner is dat de kozijnen recent (2024) vervangen zijn voor kunststof kozijnen met HR++ glas. Dat betekent: goed geïsoleerd, nauwelijks of geen geluid van buitenaf en heel weinig onderhoud. Indeling begane grond o.a.: hal, trapopgang naar de eerste verdieping, kelderkast, toilet, semi open keuken met zitbar, doorzon woonkamer en een riante bijkeuken met hier de cv-opstelling en aansluiting voor het witgoed. Indeling eerste verdieping o.a.: Overloop, een 3-tal slaapkamers en een badkamer. (Berg)zolder is te bereiken via een vlizotrap. Locatie: de woning staat op een breed opgezette straat met aandacht voor veel groen en voldoende openbare parkeerplaatsen. Op geringe loopafstand liggen o.a. een basisschool en sportvereniging. De woning ligt op enkele autominuten afstand van de A16 en het treinstation van Lage Zwaluwe. Een woning in deze prijsklasse zal je niet snel tegenkomen. Met renovatie en/of modernisering dient rekening gehouden te worden. Betekent wel dat je de woning naar eigen smaak en inrichting kan afwerken. Ben jij op zoek naar een betaalbare woning op een mooi perceel? We laten je de woning graag zien! Maak vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging. Bouwjaar 1950, energielabel D, inhoud ca. 310,96m³, woonoppervlak ca 87,8 m² en perceel groot 240m². (Pand nr. 05581)

Van de woning is een officieel inmeetrapport aanwezig. Tevens kan je hier van alle ruimtes de afmetingen terugvinden (zie floorplanners).

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.

(*) Het biedlogboek is een digitaal overzicht waarin alle stappen in het verkoopproces terug te vinden zijn. Alle kandidaten die een bod hebben uitgebracht kunnen achteraf inzien welke biedingen er ingezonden zijn



“Kom binnenkijken!”



Begane grond

- Entree: ligt aan de voorzijde van de woning met hierachter de ontvangsthal en trapgang naar eerste verdieping
- Kelderkast: een fijne bergruimte en hier zit ook de meterkast
- Toiletruimte: deels betegeld met wandcloset en fonteintje
- Woonkamer met semi-open keuken: Een woonkamer met het zitgedeelte aan de voorzijde met een gaskachel en het eetgedeelte in de uitbouw aan de achterzijde van de woning. De keuken heeft extra lichtinval door de lichtkoepel. Vanuit de keuken is de bijkeuken te bereiken.
- Bijkeuken: Een riante bijkeuken met de cv-ketel (Remeha Avanta CW 4 uit 2006) waar ook de aansluiting voor het witgoed zit en de toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

- Overloop: overloop met vlizotrap naar de (berg)zolder, geeft toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer.
- Slaapkamers: deze zijn alle ruim van opzet en hebben grote raampartijen. De ouderslaapkamer ligt aan de tuinzijde en heeft een airco.
- Badkamer: De badkamer is volledig betegeld en voorzien van doucheruimte en een wastafel.

Tuin

Voor-achtertuin, berging met overkapping:

- De voortuin: deze is ruim van opzet (ca. 4 x 6m), ligt op het oosten en zorgt voor de privacy van de straatzijde.
- De achtertuin: deze ligt heerlijk op het westen en is ca. 25 meter diep en ca. 5 meter breed. Direct achter de woning een terrasgedeelte. Een pad loopt naar de achterzijde van de tuin waar de berging staat. Achter de poort ligt nog een stuk grond wat bij de woning zit, dus de poort/schutting kan nog een stuk naar achter geplaatst worden.
- Berging met overkapping: Berging ligt aan de achterzijde van de tuin en heeft een overkapping wat zorgt voor een fijne schaduwplek om te kunnen zitten.

Bijzonderheden

Bouwtechnisch-overig: begane grond deels hout en deels beton, verdiepingvloeren houten balklagen. Buitenkraantje in de achtertuin. Kozijnen zijn in 2024 vervangen voor kunststof kozijnen met HR++ glas. Cv-ketel is van 2006.

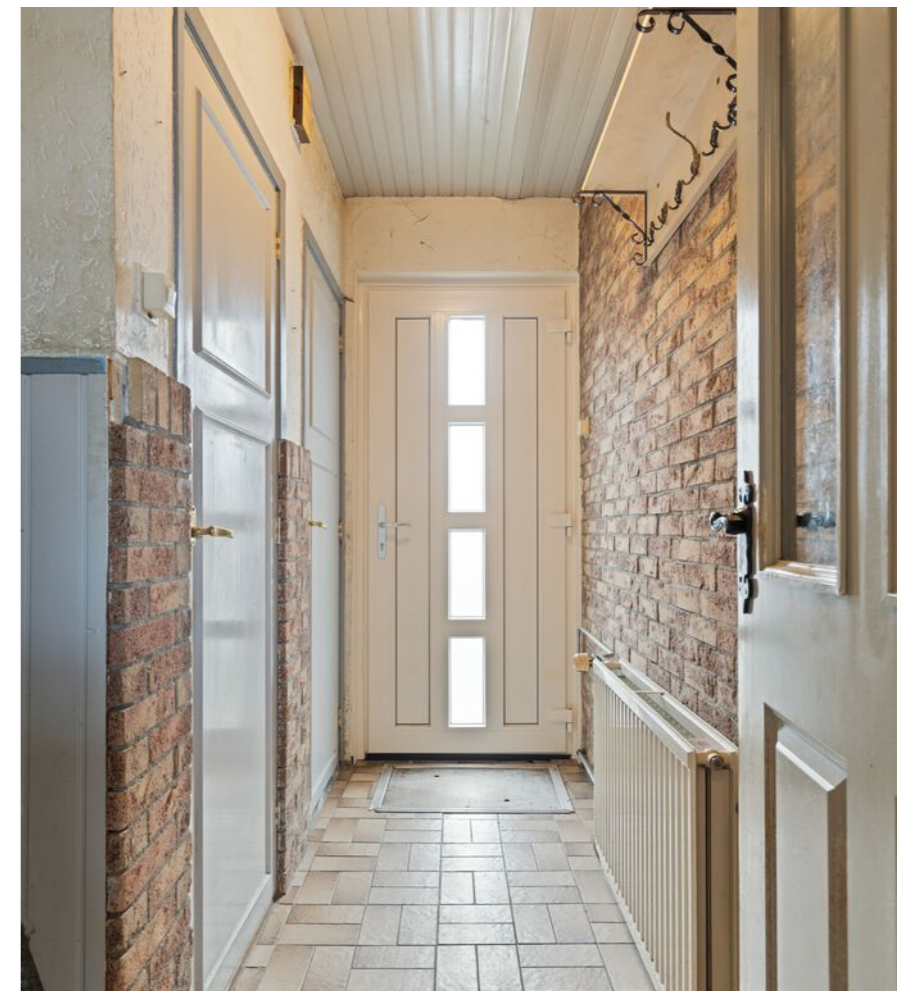
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

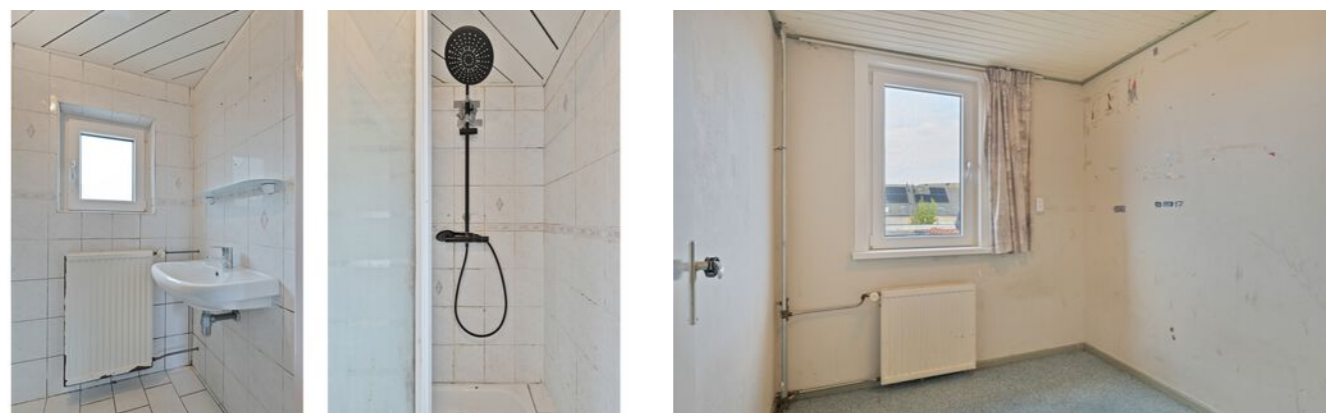
Een inmeetrapport volgens de NEN-norm is verplicht bij vastgoed. Zopfi Makelaardij levert standaard bij al zijn vastgoed een inmeetrapport dat door een erkend bedrijf wordt opgesteld. U hoort als kandidaat-koper immers te weten hoe groot de inhoud van de woning is en de daadwerkelijke woonoppervlakte. Dat mag zeker geen inschatting zijn.

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. Indien 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 sterke partner. Bij ons voel jij je thuis.

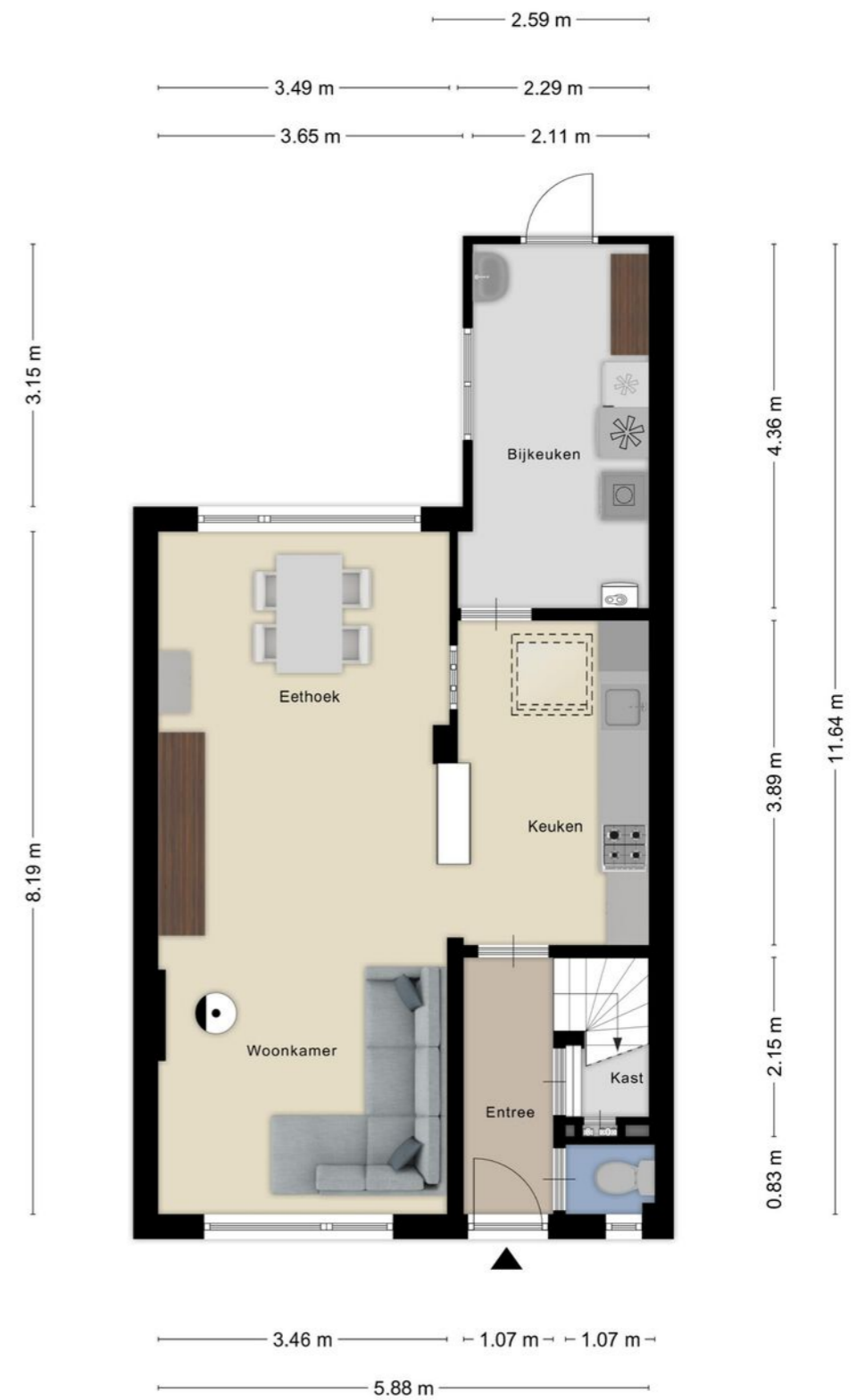






> Plattegrond

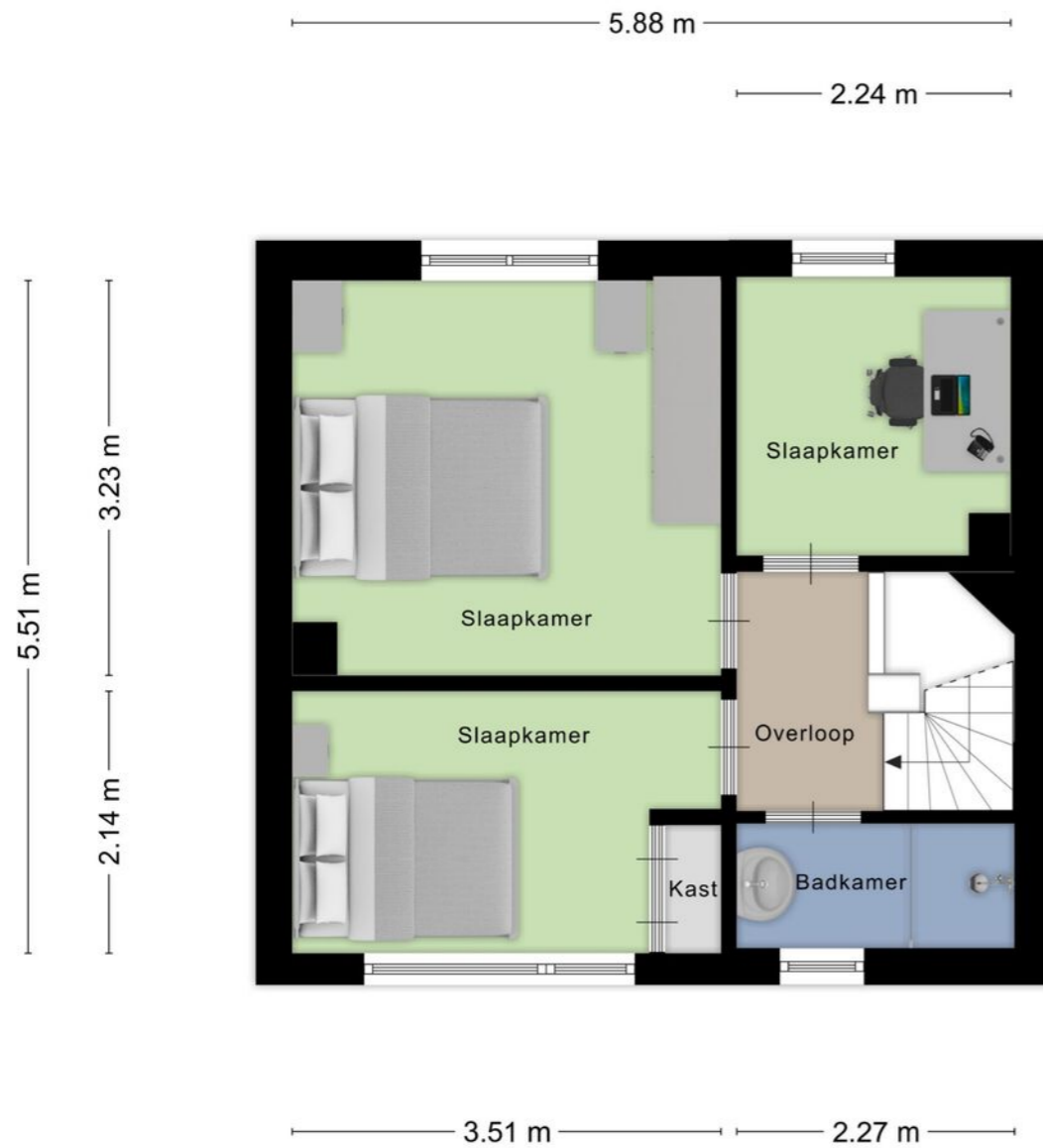
Ontdek de begane grond



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

> Plattegrond

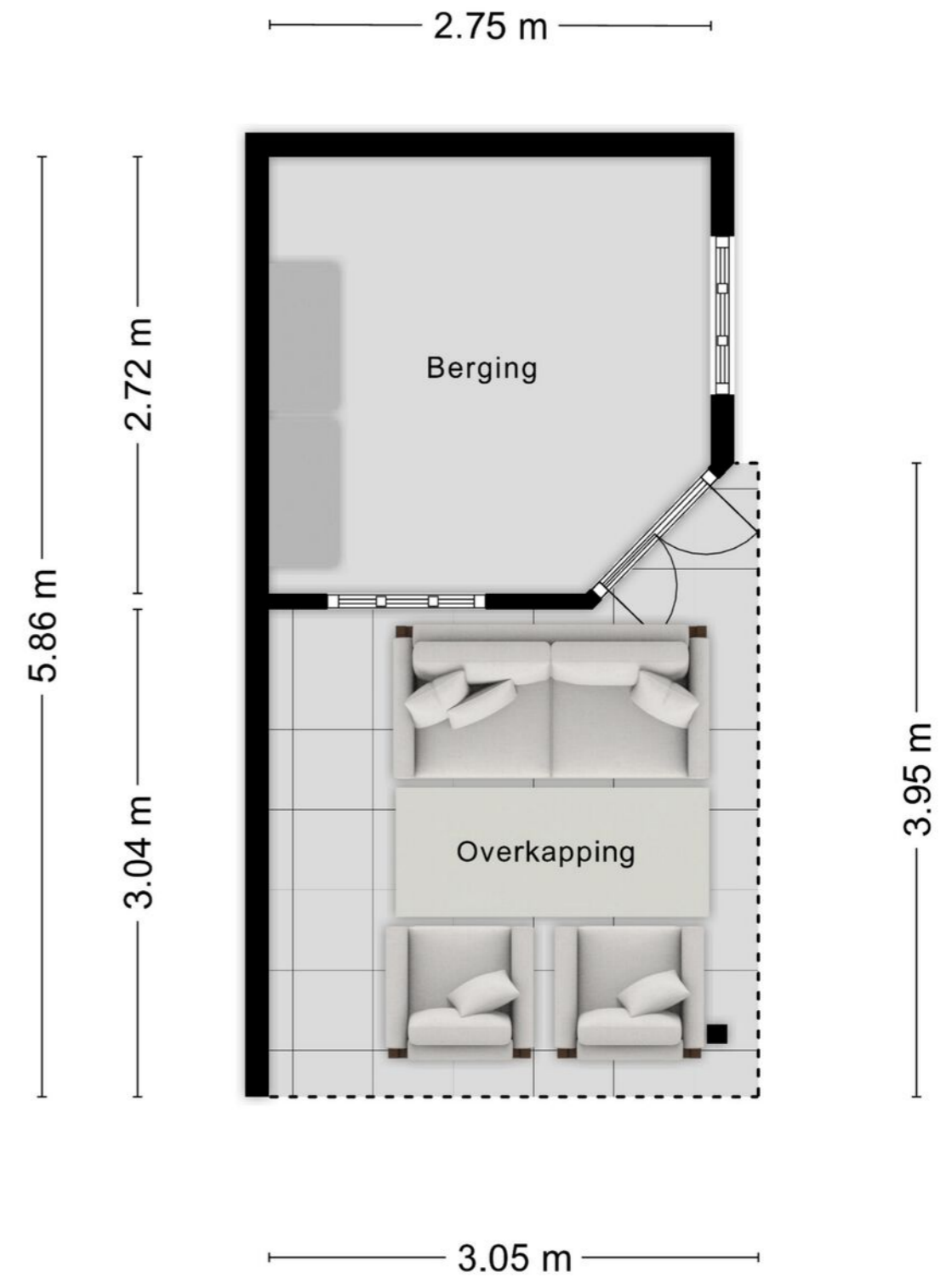
Ontdek de eerste verdieping



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

> Plattegrond

Ontdek de berging met overkapping



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			
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver				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
Vloerbedekking/linoleum	X			
Parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler				X
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Airconditioning				X
Kokend waterkraan				X
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard				X
Gaskachel	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron				X
Gaskookplaat	X			
Oven	X			
Vaatwasser				X
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast	X			
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		
Verlichting, te weten				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken		X		
Werkbank in schuur/garage				X
Spiegelwanden				X
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				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 referentiepanden 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 jou 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.



> Onze diensten

Wij zijn actief in de verkoop/verhuur van woningen en bedrijfstvastgoed (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.

> 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.



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
Marktstraat 25b,
4921 BE Made

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

