



JB MAKELAARDIJ
uw (t)huis, onze passie



Nieuwlandsedijk 40

Perceel 610 m²

Water 40 m²

Woonoppervlakte ca. 138 m²

Overige inpandige ruimte ca. 7 m²

Externe bergruimte ca. 68 m²

Bouwjaar 2011

Vraagprijs € 825.000,-- k.k.

JB Makelaardij
Nieuwstraat 17, 4921 CT Made

0162 56 24 24



info@jbmakelaardij.nl
www.jbmakelaardij.nl

vastgoedpro



Algemeen

Wie droomt er niet van wonen aan het water met een eigen privé haven?

Het prive haventje is geschikt voor het aanmeren van een boot van ca. 13 meter maar is thans voorzien van een aanlegsteiger en een mobiel boothuis van ca. 7 meter. Aan de achterzijde van het perceel is het eveneens mogelijk om een boot aan te meren.

Dit object biedt niet alleen deze unieke combinatie maar nog tal van andere mogelijkheden. De ruime, in spouw gebouwde, dubbele garage met een geïsoleerde zolderverdieping is multifunctioneel. Een mantelzorg woning of een praktijk- of kantoorruimte behoort eveneens tot de mogelijkheden.

De woning is zeer duurzaam gebouwd (gasloos), voorzien van dak-, spouw- en vloerisolatie, een warmtepomp, kunststof kozijnen met HR++ beglazing en 30 zonnepanelen. **Energielabel A+++**. Tevens een alarminstallatie, camerabewaking en een waterontharder.

De woning is niet alleen gebouwd met zeer goede materialen maar tevens met oog en aandacht voor de omgeving. De hardstenen details, de muizentanden, Hanekam en hardstenen sluitstenen in het metselwerk almede het zinkwerk zorgen ervoor dat de woning perfect past in het beschermde dorpsgezicht.

Kortom een karakteristieke woning met het comfort van nu!





www.jbmakelaardij.nl

Het dorp

Lage Zwaluwe is gelegen aan rivier de Amer, de binnen- en buitenhaven spelen hier dan ook een grote rol. Het dorp biedt toegang tot het beschermde natuurgebied Nationaal Park de Biesbosch, het grootste zoetwatergetijden gebied van Europa. De jachthaven van Drimmelen eveneens in de nabijheid van het dorp. Dit is één van de grootste inlandse jachthavens van Europa.

De natuurliefhebbers, maar ook de liefhebbers van oude gebouwen komen in Lage Zwaluwe, met zijn diverse markante gebouwen royaal aan hun trekken. Voor gezinnen met kinderen is het goed wonen in Lage Zwaluwe. Er is een basisschool en diverse sportverenigingen.

Er is een goede verbinding met o.a. de Randstad vanwege de ligging nabij uitvalswegen alsmede de aanwezigheid van een treinstation aan de rand van het dorp.





Begane grond

Hal/entree

De gehele begane grond van de woning is voorzien van een plavuizen vloer met vloerverwarming.

De hal biedt toegang tot een ruim toilet met een wandcloset, urinoir en een toiletmeubel met een fontein. Tevens toegang tot de meterkast, postkast en middels een fraaie glasdeur de keuken.

Mooie eiken trap naar de verdieping.

Keuken

Ruime open keuken gesitueerd aan de voorzijde van de woning. De keuken is ingericht met een modern keukenblok met een keramiek aanrechtblad (onderhoudsvrij, kras- en vlekbestendig). De keukenopstelling bestaat uit 4 delen waaronder een kookeiland. De inbouwapparatuur bestaat uit een inductie kookplaat, RVS afzuigkap, close-in boiler, 2 koelkasten, vaatwasser, oven, combi-magnetron en een koffiemachine.

afmeting keuken ca. 358 x 368 cm





www.jbmakelaardij.nl

Woonkamer

Ruime en lichte tuingerichte woonkamer met openslaande deuren en een Solar Tube voor extra licht.

Door de mooie raampartij aan de achterzijde uitzicht op de tuin en de haven.

Vanuit de woonkamer is de praktische bijkeuken bereikbaar.

afmeting woonkamer ca. 681 x 589 cm



Bijkeuken

De bijkeuken is voorzien van een uitstortbak, een grote kastenwand en een achterdeur naar de tuin.

afmeting bijkeuken ca. 234 x 198 cm



www.jbmakelaardij.nl

Eerste verdieping

De verdieping is voorzien gestucte wanden en een laminaatvloer.
De mooie houten spanten zijn duidelijk zichtbaar in de diverse ruimten.



Badkamer

Moderne badkamer met een whirlpool, grote inloopdouche met hand- en stortdouche, wastafelmeubel met 2 wastafels, wandcloset en een design radiator.
De badkamer beschikt over vloerverwarming.

afmeting badkamer ca. 408/288 x 238 cm





www.jbmakelaardij.nl

Slaapkamer 1

Mooie slaapkamer met een Velux dakraam.
a
afmetingen ca. 359 x 349 cm



Slaapkamer 2

Slaapkamer gesitueerd aan de voorzijde van de woning. De ruimte is thans in gebruik als werkkamer en eveneens voorzien van een Velux dakraam.

afmetingen ca. 357 x 349 cm





www.jbmakelaardij.nl

Slaapkamer 3

Slaapkamer gesitueerd aan de achterzijde van de woning.
Ook hier een mooi uitzicht over de unieke buitenruimte.

afmetingen ca. 364 x 299 cm



Wasruimte

Praktische ruimte met de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur en een Velux dakraam.

afmeting wasruimte ca. 194x368 cm



Zolder

De zolder is bereikbaar door middel van een vlizotrap en in gebruik als berging. Hier bevindt zich tevens de opstelplaats voor de warmtepomp.

Garage/berging/overkapping

Ruime, dubbele garage met 2 elektrische roldeuren alsmede een loopdeur. De garage heeft een grote, geïsoleerde zolderverdieping.

Aansluitend aan de garage 2 bergingen. De bergingen zijn voorzien van kunststof kozijnen en elektra.

Achter de bergingen een fraaie overkapping met een heater.

Hier is het heerlijk toeven samen of met vrienden en familie, optimaal genieten van het prachtige uitzicht over het water en de haven aan de achterzijde.

Deze plek draagt absoluut bij aan levensgeluk!

afmeting garage ca. 709 x 499 cm

afmeting bergingen resp. ca. 289 x 300 cm en ca. 289 x 189 cm





Tuin

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, grotendeels bestraat en voorzien van diverse terrassen. Bij de inrit is er sprake van een gezamenlijke oprit (geregeld dm.v. een recht van overpad, dit betreft uitsluitend het voorste deel).

De privé haven heeft een luxe onderhoudsarm steiger met kunststof delen. De delen zijn duurzaam en weersbestendig.

De achtergelegen jachthaven bestaat uit een binnen- en buitenhaven. De buitenhaven ligt direct aan de Amer tegenover de ingang van Nationaal Park de Biesbosch. Een ideale plek voor de watersporter maar ook voor de liefhebbers van natuur door het fraaie polderlandschap. Tal van wandel- en fietsroutes in de nabije omgeving.





Samengevat

- **Zeer goed onderhouden en duurzame vrijstaande woning**
- **Privé haven**
- **Grote dubbele garage met aansluitend 2 bergingen en een overkapping**
- **Unieke locatie aan het water**
- **Energielabel A+++**

Vraagprijs € 825.000 k.k.











