



Loonsedijk 23 Lage Zwaluwe

**Een vrijstaande woning met garage, erf, tuin en
verdere aanhorigheden gelegen op een perceel van
circa 686 m².**

Situering

De vrijstaande woning is gelegen in Lage Zwaluwe, een dorp in de gemeente Drimmelen, provincie Noord-Brabant. Lage Zwaluwe is een gemoedelijk dorp met circa 4.000 inwoners en beschikt over diverse basisvoorzieningen zoals een supermarkt, basisschool, huisartsenpraktijk en enkele horecagelegenheden. Het dorp staat onder meer bekend om zijn ligging aan het Hollandsch Diep en de nabijheid van Nationaal Park De Biesbosch, wat het aantrekkelijk maakt voor natuurliefhebbers en watersporters.

Voor uitgebreidere voorzieningen kunt u terecht in omliggende plaatsen zoals Made (circa 7 kilometer) en Breda (circa 20 kilometer). Hier vindt u een breed aanbod aan winkels, middelbare scholen, sportverenigingen en overige stedelijke faciliteiten.

De bereikbaarheid van Lage Zwaluwe is uitstekend. Het NS-station ligt op circa 2 kilometer van de woning en biedt directe verbindingen richting Dordrecht en Breda. Daarnaast zijn de snelwegen A16 en A59 goed bereikbaar, waardoor steden als Rotterdam, Breda en Tilburg binnen ongeveer 20 tot 30 autominuten te bereiken zijn.

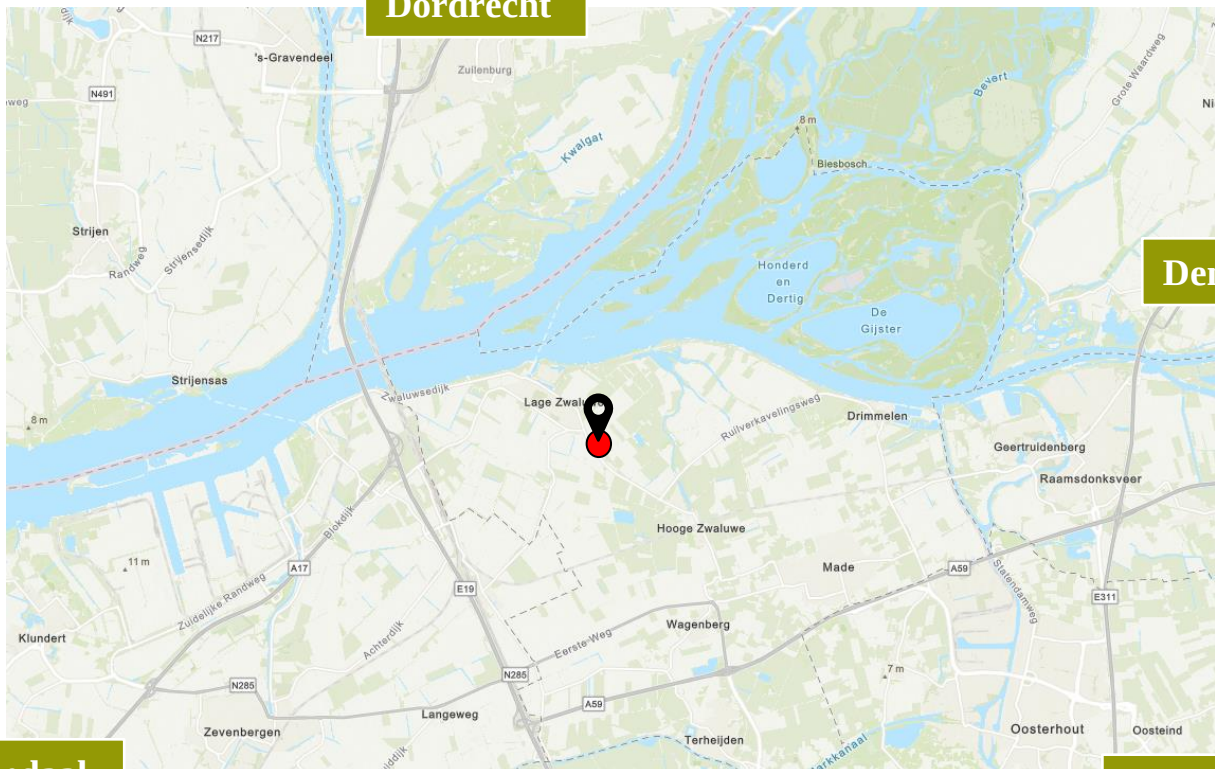
Voor recreatie zijn er volop mogelijkheden in de directe omgeving. De uitgestrekte polders rondom de Loonsedijk bieden ruimte voor wandelen en fietsen, terwijl natuur- en vaargebied De Biesbosch op korte afstand ligt. Kortom, een ideale locatie voor wie landelijk en rustig wil wonen met alle voorzieningen en ontsluitingen binnen handbereik.

Dordrecht

Den Bosch

Roosendaal

Tilburg



De woning

De vrijstaande woning is oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1920, in 1990 nagenoeg nieuw opgebouwd en in 2022 is de woning volledig gerenoveerd en vergroot. De woning heeft een inhoud van circa 566 m³ en een woonoppervlakte van circa 153 m² en is gefundeerd op heipalen, welke later o.b.v. een ringfundatie is aangebracht. Verder is de woning opgetrokken uit metselwerk spouwmuren (m.u.v. de voorgevel op de begane grond, dit betreft een steensmuur met voorzetwand), een betonnen begane grondvloer en houten verdiepingsvloer. De woning is geheel geïsoleerd en voorzien van deels hardhouten en deels aluminium kozijnen op de begane grond vrijwel geheel voorzien van dubbelglas. De bovenverdieping is voorzien van kunststof kozijnen en houten kozijnen met dubbele beglazing. Het zadeldak is gedekt met dakpannen.

De woning wordt verwarmd door een full electric warmtepomp (bj. 2022) en een cv-ketel (bj. 2006) voor warm water. De woning is voorzien van vloerverwarming (m.u.v. de keuken). De woning is voorzien van 25 zonnepanelen.







Indeling

Begane grond

De entree is afgewerkt met een gevlinderde betonvloer en stucwerk als wand- en plafondafwerking.

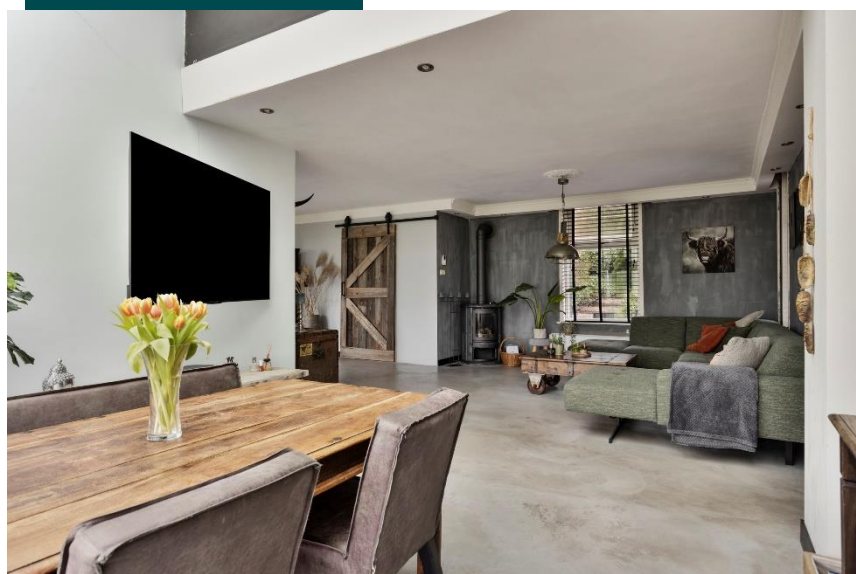
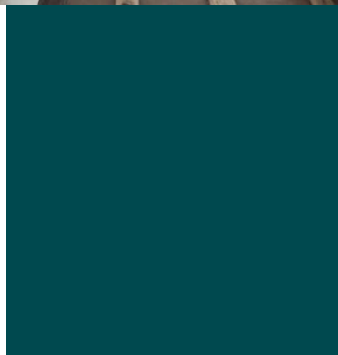
De entree geeft toegang tot de woonkamer.



Woonkamer

De royale woonkamer is afgewerkt met een gevlinderde betonvloer voorzien van vloerverwarming en stucwerk als wand- en plafondafwerking. Grote raampartijen en de serre zorgen voor een overvloed aan natuurlijk daglicht en brengt het buitengevoel in de woning. De ruimte is verder voorzien van een sfeervolle gashaard, designradiator en een enkele schuifdeur naar de tuin.

Eveneens is er via de woonkamer toegang naar de 1^e verdieping middels een open, vaste trap.







Keuken

De keuken is afgewerkt met een sier grintvloer stucwerk als wandafwerking en een balkenplafond als plafondafwerking. De keuken beschikt over een keukenblok voorzien van voldoende bergruimte met een vaatwasser, magnetron, oven, 4-pits keramische kookplaat en afzuigkap.

Vanuit de keuken is via een hal, het toilet en het kantoor te bereiken.



Toilet

Het toilet is in dezelfde stijl als de keuken afgewerkt en beschikt over een wandcloset, wat het geheel een nette en verzorgde uitstraling geeft.



Kantoor

Het kantoor is afgewerkt met een sier grintvloer, stucwerk als wandafwerking en een balkenplafond.



Plattegrond begane grond woning 2D



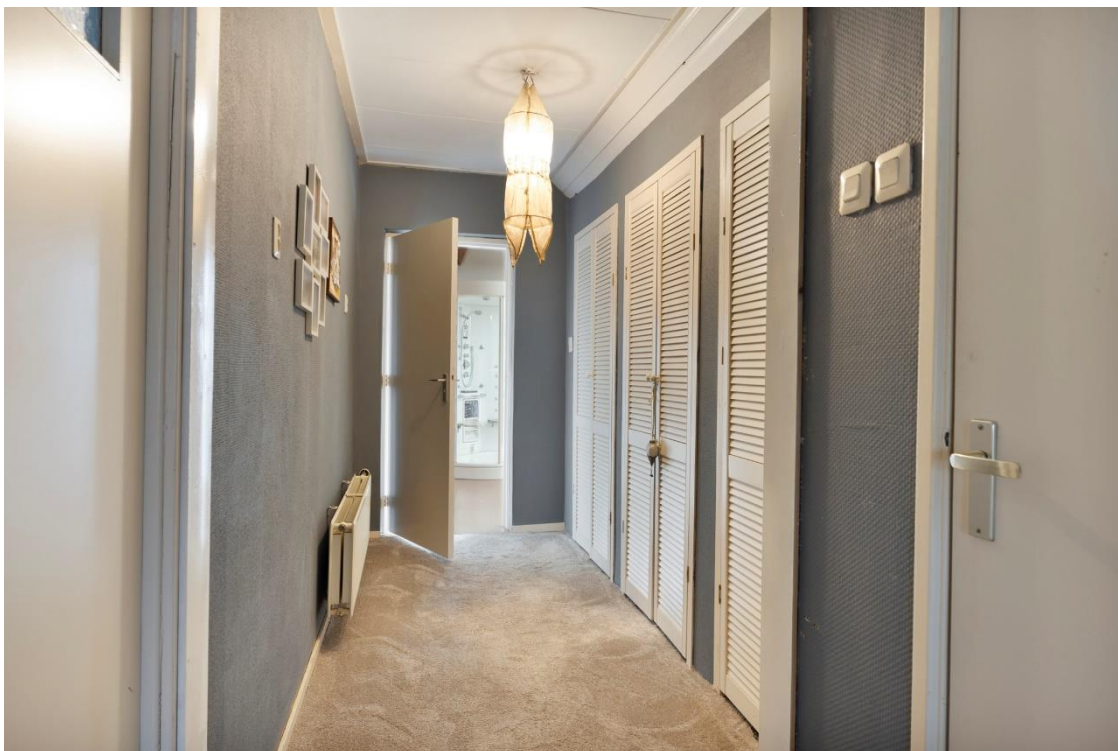
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1^e verdieping

De eerste verdieping is te bereiken middels een vaste trap vanuit de woonkamer. De overloop is afgewerkt met vloerbedekking en voorzien van behang op de wanden. Het plafond bestaat uit gipsplaten. Daarnaast beschikt de overloop over een vaste kastwand, ideaal voor extra opbergruimte.

De 1^e verdieping is voorzien van drie slaapkamers, een badkamer en de bergzolder.



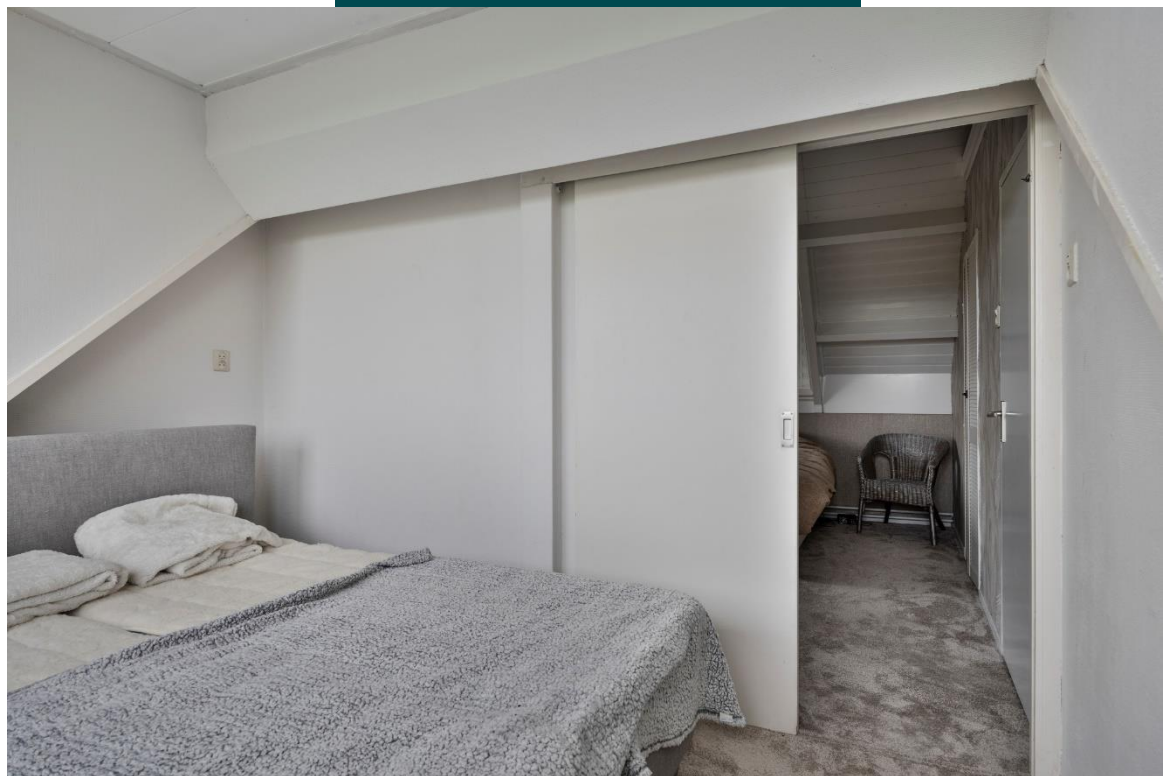


Slaapkamers

De slaapkamers zijn allemaal op dezelfde manier afgewerkt met vloerbedekking, wandafwerking in de vorm van behang en een plafond bestaande uit houten schroten. Elke kamer beschikt over een dakkapel, wat extra ruimte en daglicht biedt..

De master bedroom is voorzien van een vaste kast en een kleine vliering. Deze slaapkamer biedt via een schuifdeur toegang tot de tweede slaapkamer – ook ideaal te gebruiken als inloopkast of werkkamer.









Badkamer

De karakteristieke badkamer is afgewerkt met een praktische gietvloer, terwijl de wanden deels zijn voorzien van stucwerk en sierlijke mozaïektegels. Het plafond is bekleed met houten schroten. De ruimte is royaal opgezet en uitgerust met een luxe stoomdouchecabine met sfeerverlichting, een ruim bubbelbad, een wandcloset, een dubbele wastafel met bijpassend meubel én vaste kasten die zorgen voor extra opbergruimte.

Dankzij de grote dakramen valt het daglicht rijkelijk naar binnen en kun je vanuit het bad in alle rust genieten van het uitzicht en naar de sterrenhemel kijken.

In de badkamer achter de vaste kastenwand is de opstelplaats van de cv-ketel (bj. 2006) en de warmtepomp (bj. 2022) te vinden.





Plattegrond 1^e verdieping 2D



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

Erf en tuin

Deze sfeervolle, groene tuin is voorzien van meerjarige beplanting. Een doordachte tuinaanleg creëert overal verrassende hoekjes. Verspreid door de tuin staan diverse fruitbomen, waaronder appels, peren, vijgen, kersen en druiventakken. Doordat de tuin aan de zuidzijde is gelegen biedt het de gehele dag zon en een fantastisch uitzicht over de polder oudland.

Verder is de tuin uitgerust met een natuurlijke vijver, een jacuzzi en meerdere terrassen die uitnodigen tot ontspanning, ongeacht het seizoen.









Garage en omgeving

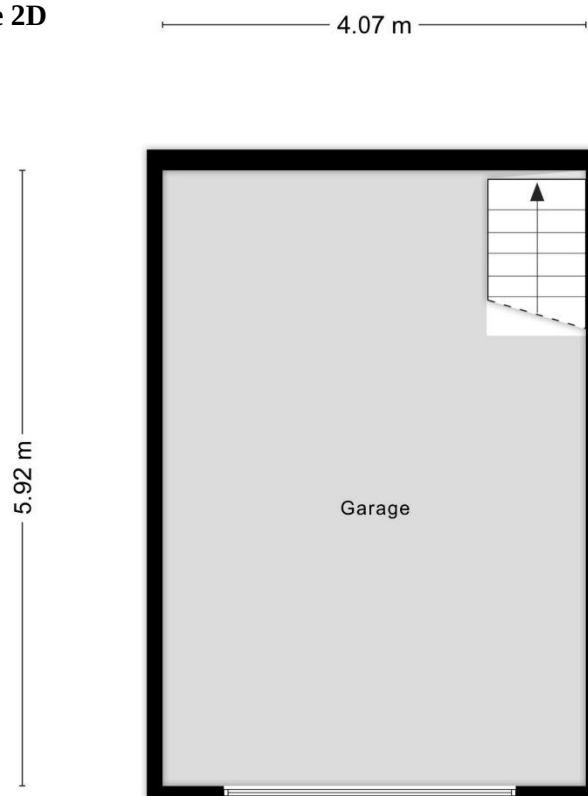
Achter in de tuin, slim verscholen tussen het groen, bevindt zich een stenen garage met elektrische garagedeur en welke ruimte biedt voor twee auto's. Daarnaast is er op de begane grond een werkplaats/berging. Voor de garage ligt een oprit, waardoor parkeren op eigen terrein mogelijk is en ruimte biedt voor twee auto's.

Vanuit vrijwel elk punt in de tuin geniet je van een weids uitzicht over uitgestrekte akkers en weilanden – rust, ruimte en privacy gegarandeerd.

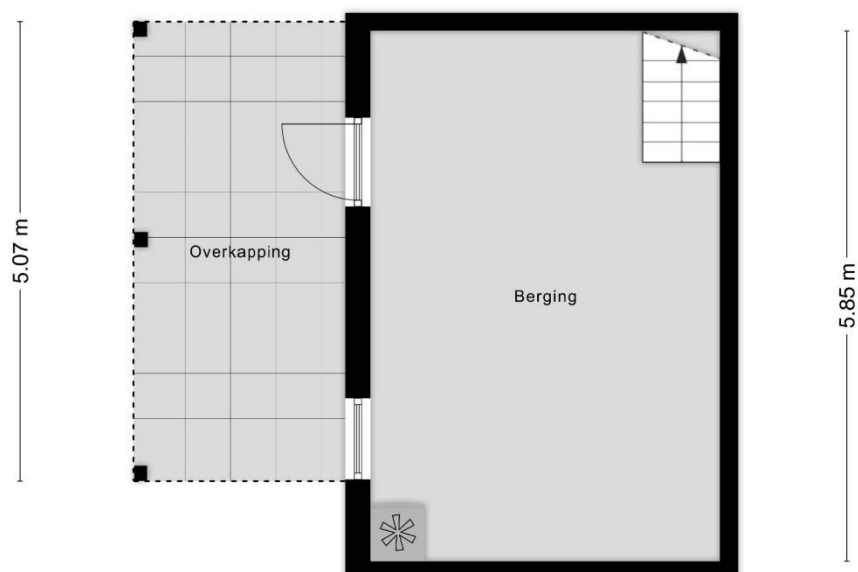
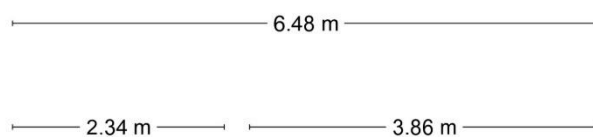




Plattegrond garage 2D

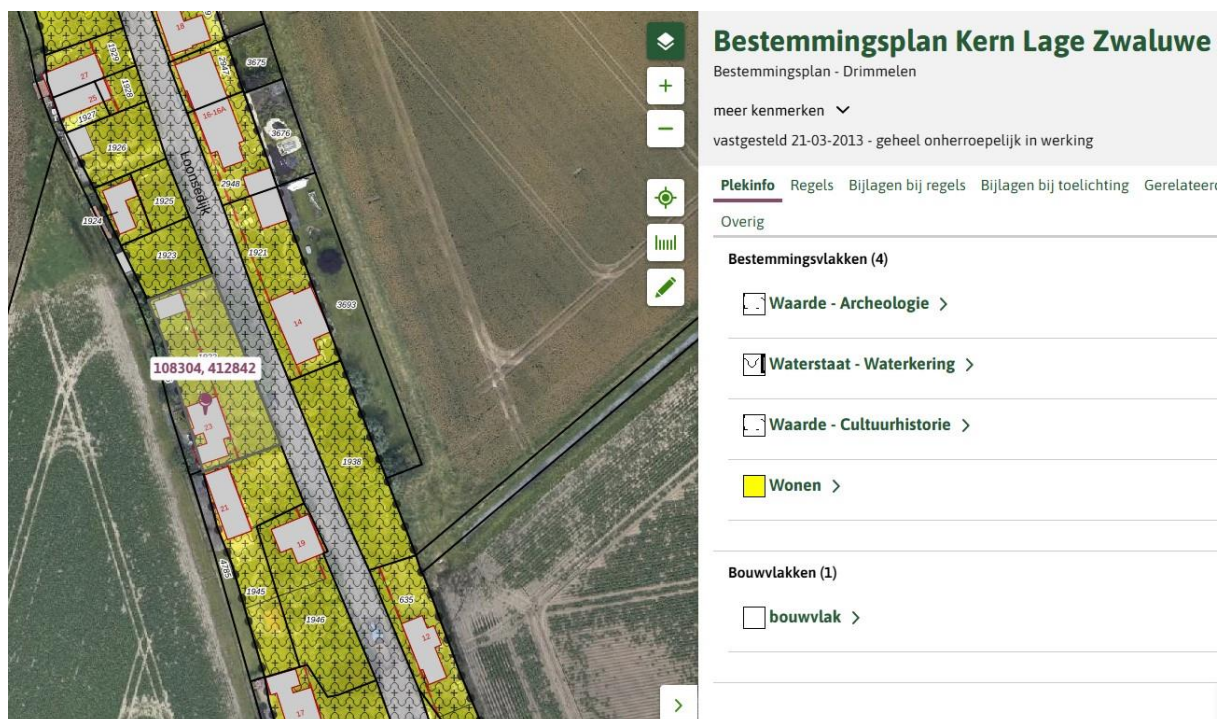


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Bestemmingsplan



Het perceel heeft de bestemming enkelbestemming 'Wonen'. Daarnaast heeft het de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'.

Via onderstaande link treft u de bestemmingsplanregels voor het perceel 'wonen'

https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-1719-5bp12kernlagezwaluwe-vg01-2/plekinfo?regelsandere=regels&locatie-stelsel=RD&locatie-x=108304&locatie-y=412839&kaartbeeld=kadastralekaart,1,100,Actueel_orthoHR,1,100,transparantie,1,49&session=248e9548-d3d2-463e-a363-db6a563d81b8

Voor nadere informatie over deze bestemmingsmogelijkheden kunt u contact opnemen met Staal Makelaars.



Aanvullende informatie:

- De volgende nutsvoorzieningen zijn aanwezig; elektra, water, glasvezel, riolering.
- Het geheel wordt leeg en ontruimd opgeleverd;
- Op het Eerlijk Bieden platform kunt u alle relevante stukken van de woning downloaden. U krijgt een link naar dit platform wanneer u een bezichtiging aanvraagt, of u de link rechtstreeks aanvraagt bij een van de collega's op kantoor.
- Aangrenzend perceel (kadastraal bekend gemeente Hooge en Lage Zwaluwe, sectie I, nummer 4786) circa 112 m² betreft een strook gemeentegrond welke deel uitmaakt van de tuin van het object. Perceel 1922, groot ca. 686 m² is volledig eigendom. Zie kadastrale kaart op de volgende pagina.

Kadastrale kaart





Vraagprijs: € 695.000, - kosten koper
Oplevering: In overleg

Deze informatieverstrekking geschiedt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop c.q. wijzigingen.

Voor nadere informatie en/ of een afspraak voor een bezichtiging kunt u te allen tijde contact opnemen.

Staal Makelaars
Brieltjenspolder 40
4921 PJ MADE
Tel. nr.: 0162 – 570 471
Fax. nr.: 0162 – 570 472
www.staalmakelaars.nl
info@staalmakelaars.nl

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.