



Loonsedijk 23 Lage Zwaluwe

**Vrijstaand wonen met uitzicht op de polder, midden
in het groen – een uniek plekje in Lage Zwaluwe**

Situering

Wie droomt van een vrijstaande woning in alle rust, omgeven door groen en vogels, met volop ruimte voor tuinieren, creativiteit en ontspanning, vindt hier zijn thuis. Deze verrassende woning op een royaal perceel van ca. 686 m² ligt aan de rand van het dorp Lage Zwaluwe, met vrij uitzicht over de polder en een tuin die leeft en bloeit in alle seizoenen.

De woning ligt aan de rand van Lage Zwaluwe, een gemoedelijk dorp in de gemeente Drimmelen met circa 4.000 inwoners. Je vindt hier een supermarkt, basisschool, huisarts en horeca. Grotere voorzieningen liggen op korte afstand, zoals Made (7 km) en Breda (20 km).

De bereikbaarheid is uitstekend:

- NS-station op ca. 2 km (rechtstreekse verbinding met Dordrecht en Breda)
- A16 en A59 op korte afstand
- Binnen 30 minuten in Rotterdam, Breda of Tilburg

Voor natuurliefhebbers is de ligging ideaal: Nationaal Park De Biesbosch ligt om de hoek, net als de uitgestrekte polders en het Hollandsch Diep. Hier kun je eindeloos wandelen, fietsen, varen en vogels kijken.



Comfortabel en duurzaam wonen

De woning is oorspronkelijk gebouwd rond 1920, in 1990 vrijwel geheel opnieuw opgebouwd en vergroot en in 2022 grondig gerenoveerd . Het geheel is uitstekend onderhouden en voorzien van modern wooncomfort, waaronder:

- Isolatie
- Full electric warmtepomp (bouwjaar 2022)
- 25 zonnepanelen
- Vloerverwarming (m.u.v. de keuken)
- Dubbele beglazing
- Nieuwe fundering (heipalen + ringfundatie)



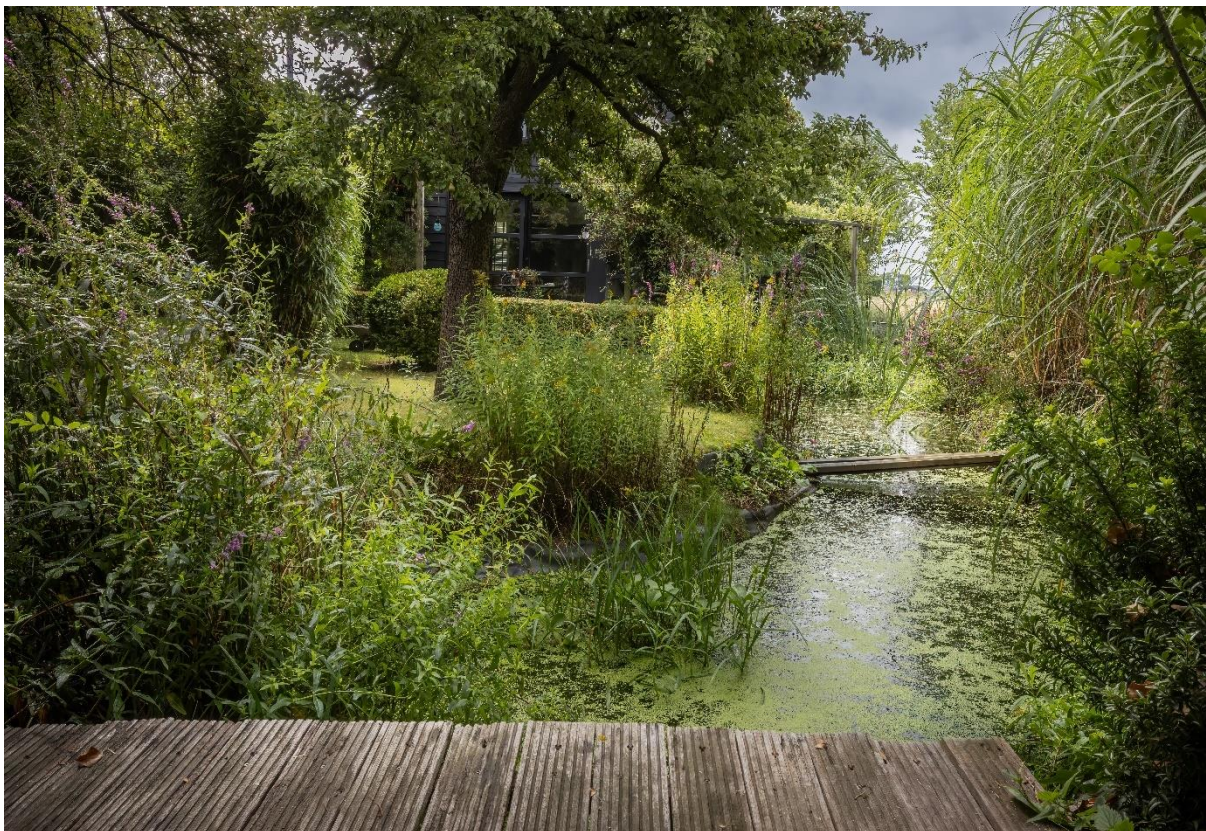


Kenmerken

- Vrijstaande woning met garage op 686 m² eigen grond
- Weelderige tuin op het zuiden met vijver, jacuzzi en fruitbomen
- Geheel gerenoveerd en verduurzaamd (2022)
- Full electric warmtepomp + 25 zonnepanelen
- Wonen in het groen met zicht op de polder
- Rustige ligging en toch uitstekende bereikbaarheid

Wil je wonen op een plek waar je elke dag wordt omringd door natuur, licht en rust – maar toch alle voorzieningen binnen handbereik hebt?

Dan is dit jouw kans.







Begane grond

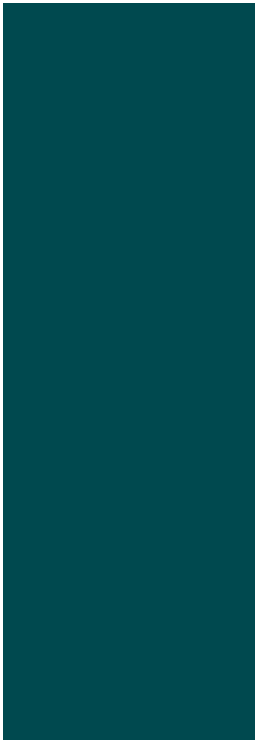
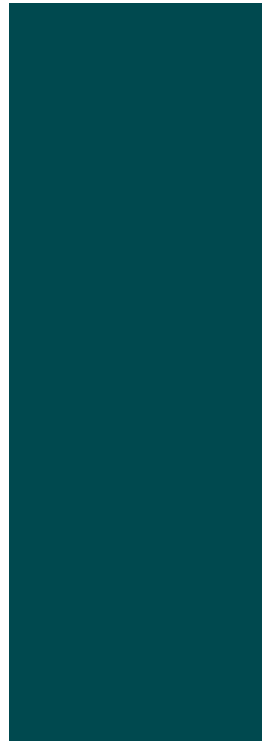
Wonen met licht en uitzicht

De ruime, lichte woonkamer vormt het hart van de woning. Grote raampartijen, openslaande deuren en een serre bieden rondom 360 graden zicht op de tuin en daarachter de uitgestrekte polder.

Het vele daglicht, gecombineerd met vloerverwarming, een sfeervolle gashaard en een industriële inrichting met betonnen vlindervloer en stalen binten, geeft deze ruimte een stoere sfeer en maakt het comfortabel in elk seizoen.

De keuken heeft een landelijke uitstraling met balkenplafond, siergrindvloer en een praktische indeling met inbouwapparatuur. Aangrenzend vind je een hal met toilet én een fijne werkkamer, ideaal voor thuiswerken of als atelier.















Plattegrond begane grond woning 2D



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

Eerste verdieping

Ruimte voor het hele gezin

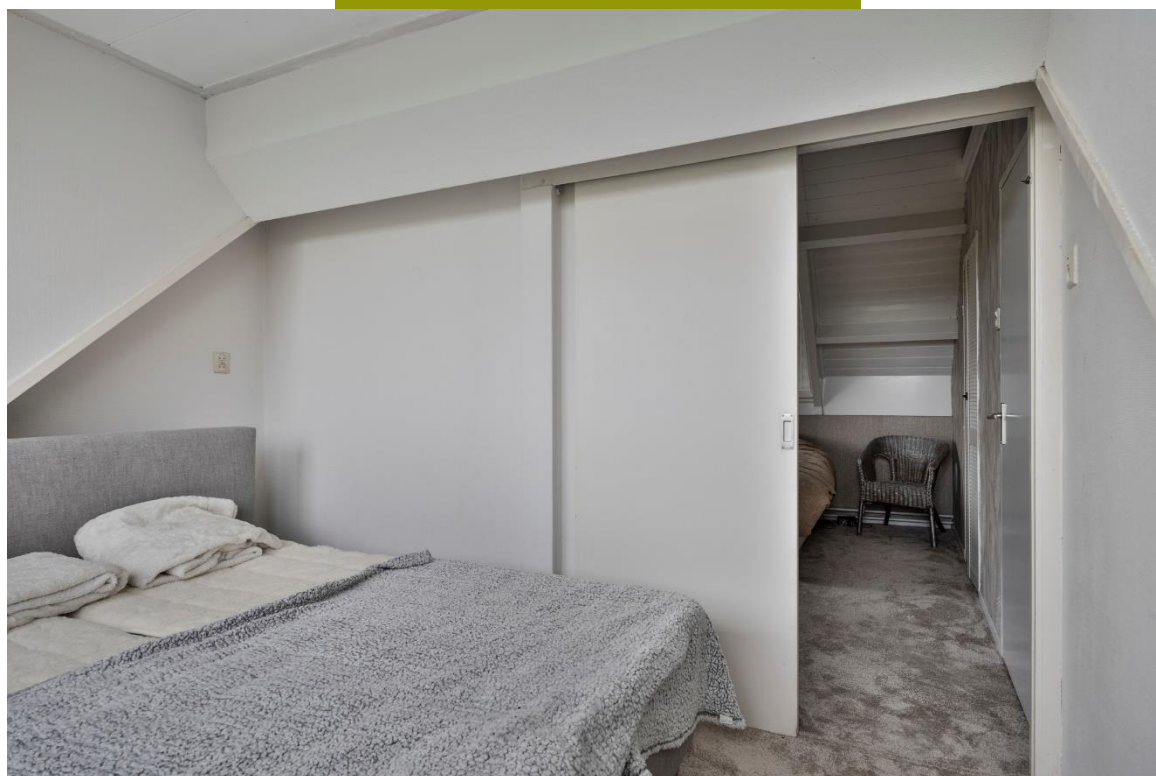
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, elk voorzien van een dakkapel en veel lichtinval. De master bedroom beschikt over een vaste kast, een kleine vliering en een directe verbinding met een tweede kamer – eventueel ook ideaal als inloopkast, logeerkamer, babykamer of kantoor.

De badkamer is royaal en stijlvol ingericht met een gietvloer, mozaïektegels en houten details. Hier vind je een luxe stoomdouchecabine, ruim bubbelbad, dubbele wastafel, wandcloset én een slimme kastenwand waarin ook de technische installaties (cv en warmtepomp) netjes zijn weggewerkt. Dankzij de grote dakramen geniet je hier van licht, ruimte en – jawel – sterrenkijken vanuit bad.

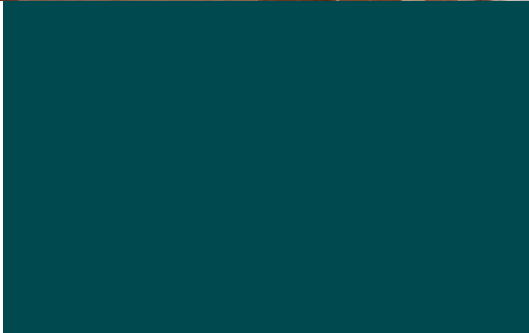














Plattegrond 1^e verdieping 2D



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

Tuin

Een huis voor natuurliefhebbers

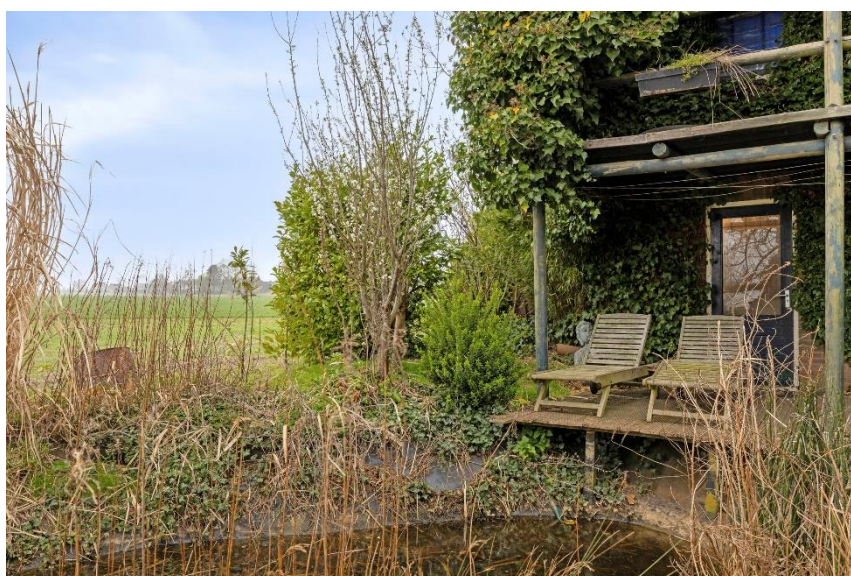
Deze vrijstaande woning is meer dan een huis – het is een plek voor mensen die houden van natuur, rust en ruimte. De weelderige tuin met volwassen bomen, struiken en bloemen trekt een rijke variatie aan vogels, vlinders en libellen aan.

De beplanting is deels wild en natuurlijk gehouden, waardoor er een levendige en biodiverse tuin is ontstaan. Of je nu houdt van tuinieren, fruit oogsten of gewoon genieten van het uitzicht en de geluiden van de natuur – hier leef je echt buiten.

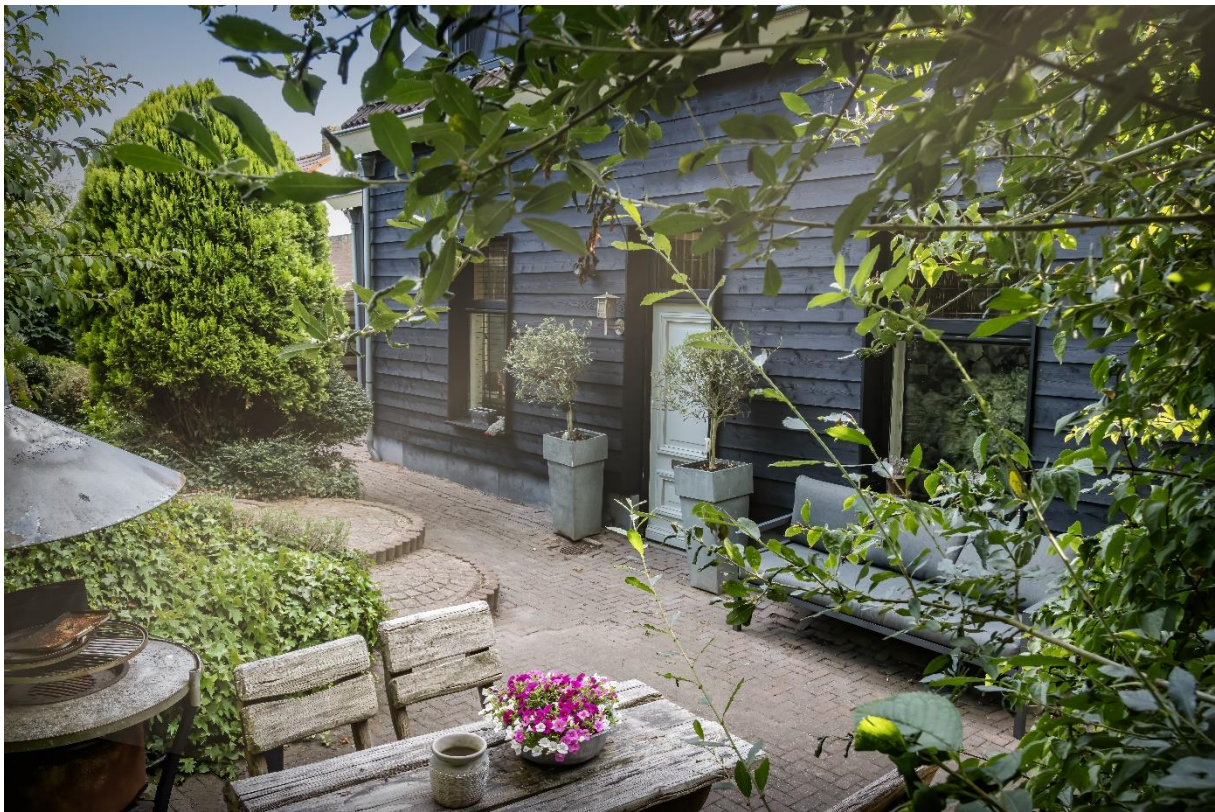
De tuin ligt op het zuiden, wat zorgt voor zon van 's ochtends tot 's avonds en biedt volop fijne plekken om te zitten, lezen, eten of relaxen. Meerdere terrassen, een natuurlijke vijver, fruitbomen (o.a. appel, peer, vijg, kers en druiven) én een jacuzzi maken het tot een paradijs voor liefhebbers van het buitenleven.











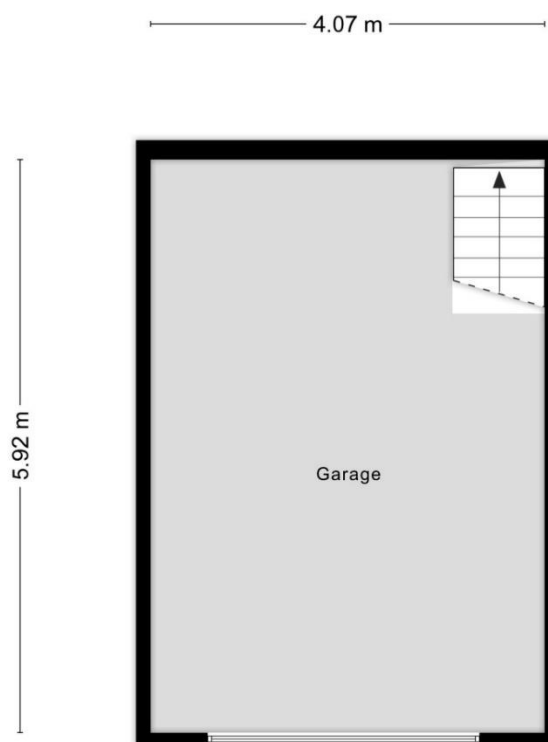




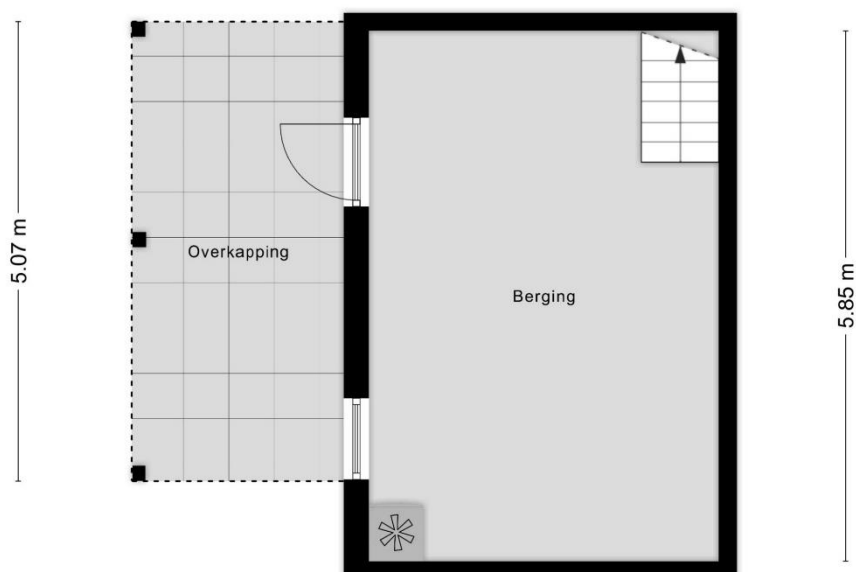
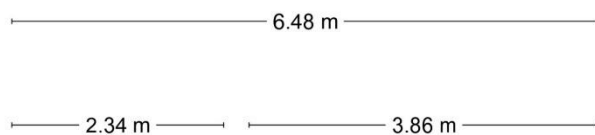




Plattegrond garage 2D

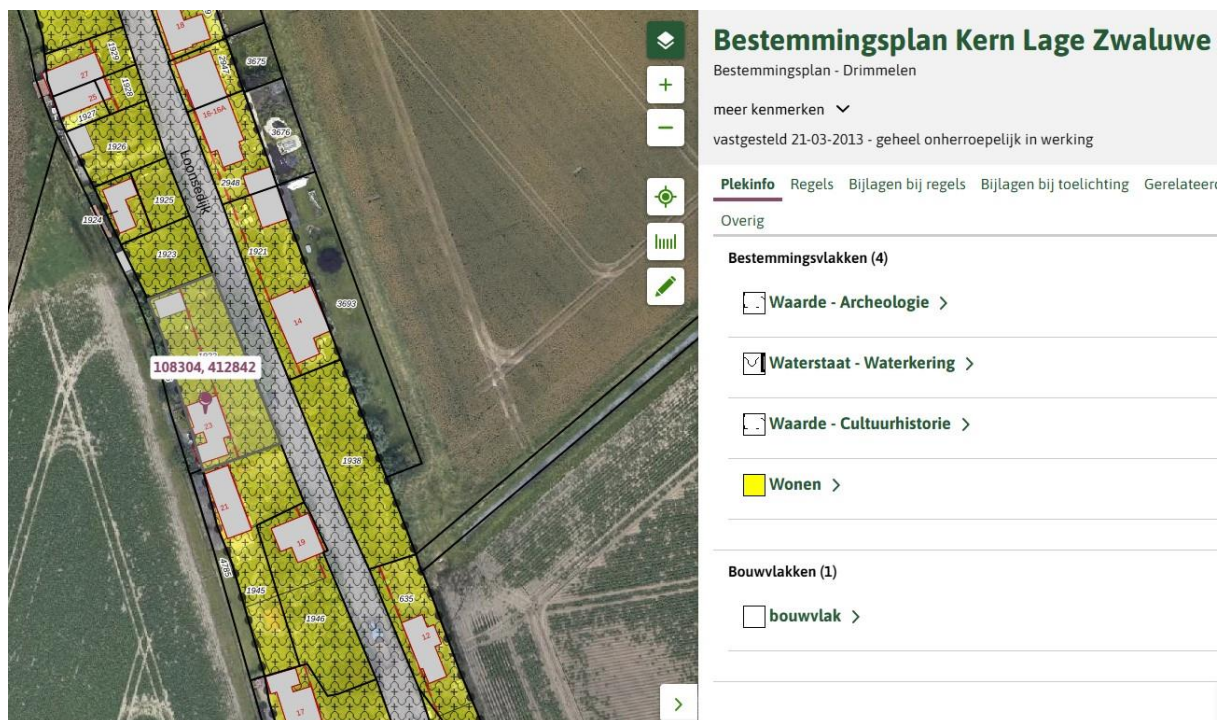


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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-1719-5bp12kernlzwaluwe-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

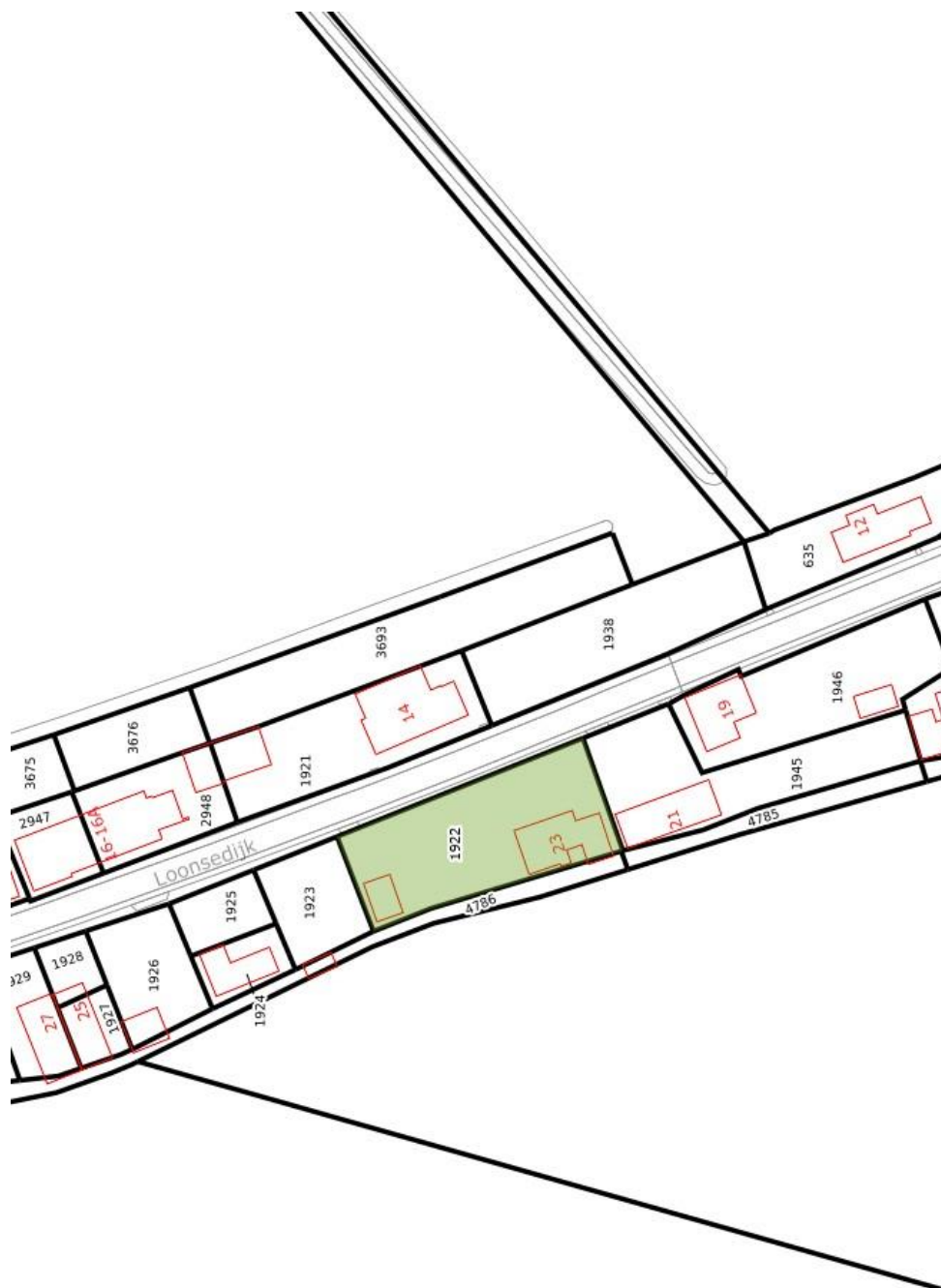
Voor nadere informatie over deze bestemmingsmogelijkheden kunt u contact opnemen met Staal Makelaars.



Aanvullende informatie

- De woning wordt leeg en ontruimd opgeleverd
- Nutsvoorzieningen: elektra, water, glasvezel, riolering
- Bestemming: enkelbestemming 'Wonen' + dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'
- Ruimte genoeg voor eventueel een mantelzorgwoning te plaatsten
- Aangrenzende strook gemeentegrond (112 m²) maakt deel uit van de tuin
- Alle documenten zijn beschikbaar via het Eerlijk Bieden-platform (link op aanvraag)

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.