

TE KOOP



Flierstraat 100 A

Lage Zwaluwe

Fraai gelegen 2-onder-1-kapwoning



\\ Hoofdstraat 35, 4844 CA Terheijden \\ 076-5933134 \\ info@reimus-makelaardij.nl \\ reimus-makelaardij.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
152m²

PERCEELOPPERVLAKE
288m²

INHOUD
555m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1995

ENERGIELABEL
B



Omschrijving

Deze moderne en goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning is fraai gelegen aan het begin van het idyllische dorp Lage Zwaluwe. Het U-vormig woongedeelte op de begane grond verbinden woonkamer, eetkamer en keuken als een harmonieus geheel. Dit wordt aangevuld met een grote bijkeuken. Op de eerste verdieping zijn ruime 3 slaapkamers en een moderne badkamer met fantastisch uitzicht op de achtergelegen akker. De functionele zolderverdieping met een gebruiksoppervlakte van ca. 20 m² is geschikt voor meerdere gebruiksdoeleinden. De diepe achtertuin, met meerdere zit- c.q. lounge plekken, bied je zeer veel privacy en kun je genieten van rust en natuur.

Met de gunstige ligging aan de rand van het dorp zijn de jachthaven, het treinstation en de overige voorzieningen op steenworp afstand. Verder ben je binnen afzienbare tijd via de A16, in de naastgelegen steden Breda en Dordrecht/ Rotterdam.

BEGANE GROND

De entree bevindt zich aan de zijkant van de woning. In de ruime hal met eikenhouten vloer vind je de trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast, toilet en de toegangsdeur naar de woonkamer.

Het woongedeelte heeft eveneens eikenhouten vloerdelen en een U-vormige indeling met aan de voorzijde de woonkamer het middengedeelte de eetkamer en aansluitend de keuken.

WOONKAMER

Door de drie grote ramen is er veel lichtinval in de woonkamer. In de hoek van de kamer is een is een gezellige allesbrander geplaatst welke voor een aangename warmte zorgt.

EETKAMER

Door de breedte van dit gedeelte van de kamer kun je hier met gemak een 6 tot 8 persoons eettafel plaatsen. Je hebt dan zowel verbinding met de woonkamer, de keuken en tegelijk uitzicht op de achtertuin. De achtertuin is via dubbele tuindeuren te bereiken. Je komt dan meteen op een groot terras.

KEUKEN

DE moderne en goed onderhouden keuken is voorzien van inbouwapparatuur zoals een oven, een combioven, 2 koelkasten, vaatwasmachine, 5 pit kooktoestel (incl. wok brander) afzuigkap (met een buitenunit afzuigmotor), rvr spoelbak.

BIJKEUKEN

Via de keuken heb je toegang tot de grote bijkeuken. Hier zijn de wasmachine en de wasdroger opgesteld en is een grote voorraadkast aanwezig. Een deur geeft toegang tot het terras van de achtertuin.

BERGING

Via de bijkeuken kom je ook in de berging. Vanuit de berging kom je ook onder de overkapping bij de voordeur van de woning.

Omschrijving (vervolg)

EERSTE VERDIEPING

Via de overloop bereik je de drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de zolderverdieping.

SLAAPKAMER 1

Deze slaapkamer van ca. 10 m² is voorzien van een laminaat vloer en heeft een zijraam.

SLAAPKAMER 2

Dit is de grootste slaapkamer van ca. 20 m² en heeft de dakkapel en een vaste kledingkast.

SLAAPKAMER 3

De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en heeft een oppervlakte van 9,90 m² en via de dakkapel heb je vrij uitzicht over het weiland en de achtertuin.

BADKAMER

De deels betegelde badkamer is een echte eyecatcher. Zowel aan de binnenzijde maar ook als je naar buiten kijkt.

De douche heeft een hand- en regendouche en de kranen zijn op een praktische wijze geplaatst. Naast het wastafelmeubel met diverse kastjes hangt een designradiator en er is wandcloset.

Zodra je in het verhoogde ligbad ligt kun je niet alleen tot rust komen in het water maar ook het uitzicht naar buiten si en blijft een unieke ervaring.

TWEEDE VERDIEPING

Op de zolderverdieping is de cv-combiketel en het centraal afzuigsysteem opgesteld. Een dakraam zorgt voor natuurlijke lichtinval. Deze zolderkamer biedt meerdere gebruiksmogelijkheden. Denk daarbij ondermeer aan 4e slaapkamer, werk- hobbykamer, studeerkamer of gewoon opslagruimte.

TUIN / EXTERIEUR

Aansluiten op het woonhuis heb je een groot terras met houten planken. Een groot zonnescherm bestrijkt de volledige breedte en diepte van het terras.

Via een trap kom je in de lager gelegen diepe tuin. Hier zijn meerdere zit- en launchplekken waar je in alle rust en met volledige privacy kunt genieten van de buitenlucht en de zon.

Achter in de tuin is een houten berging. Ideaal voor (tuin)gereedschappen, kussen of ander materiaal.

Aan de voorzijde van de woning is, op eigen grond, plaats voor twee auto's.

HIGHLIGHTS VAN DEZE WONING

- Moderne en goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning.
- Energiezuinige woning met energielabel B.
- Degelijke bouw met betonnen verdiepingvloeren en een droge kruipruimte.
- Fraai gelegen aan de rand van Lage Zwaluwe, met vrij uitzicht over het achtergelegen weiland.

Omschrijving (vervolg)

HIGHLIGHTS VAN DEZE WONING

- Twee eigen parkeerplaatsen aan de voorzijde van de woning.
- Lichte woonkamer met grote raampartijen, allesbrander en eikenhouten vloer.
- Ruime eetkamer met openslaande deuren naar de achtertuin.
- Moderne keuken met uitgebreide inbouwapparatuur.
- Grote, praktische bijkeuken en aangrenzende berging.
- Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping.
- Moderne badkamer met ligbad, douche en prachtig uitzicht over het weiland.
- Multifunctionele zolderkamer van circa 20 m², bereikbaar via een vaste trap en geschikt als vierde slaapkamer, werk- of hobbyruimte.
- Diepe, privacy rijke achtertuin met meerdere zitplekken, ruim terras, zonneschermbalk en houten tuinberging.
- Gunstige ligging nabij de haven, het treinstation en dorpsvoorzieningen, met goede verbindingen naar Breda en Dordrecht.

Afmetingen van de kamers en ruimten zijn op de plattegronden terug te vinden. Tijdens een bezichtiging ervaart u zelf de indeling, lichtinval en sfeer van de woning.

HEB JE INTERESSE IN DEZE WONING?

Maak gerust een afspraak voor een bezichtiging.

Bel ons: 076-593 3134 of 06-51379713. We geven graag de mogelijkheden door.

LAGE ZWALUWE EN OMGEVING

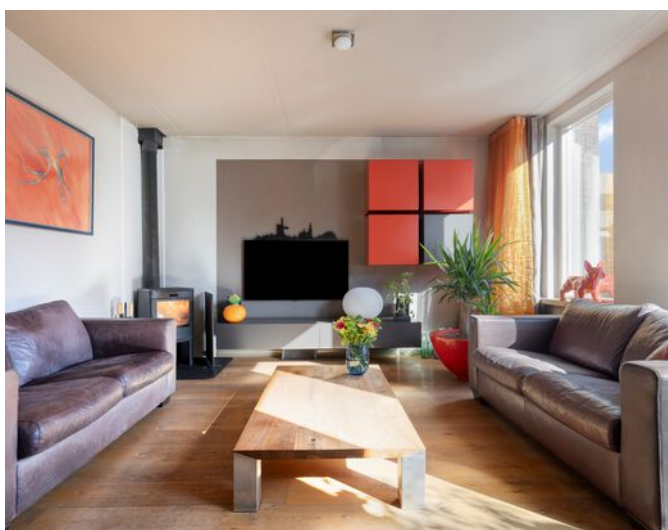
Lage Zwaluwe is een sfeervol dorp, prachtig gelegen aan de rivier de Amer en omgeven door een afwisselend landschap van groen, water en uitgestrekte polders. Aan de overzijde van de rivier ligt Nationaal Park De Biesbosch, een uniek natuurgebied waar liefhebbers van wandelen, fietsen en watersport volop kunnen genieten.

Het dorp heeft zijn gemoedelijke en karakteristieke uitstraling behouden en biedt een prettige combinatie van rust, ruimte en een betrokken dorpsgemeenschap. De jachthaven, de dagelijkse voorzieningen en de omliggende natuur dragen bij aan het aangename woonklimaat. Hier woon je in een landelijke omgeving, met alle ruimte om van het buitenleven te genieten.

Ondanks de rustige ligging is Lage Zwaluwe goed bereikbaar. Via de nabijgelegen uitvalswegen en het treinstation zijn steden als Breda en Dordrecht binnen afzienbare tijd te bereiken. Zo combineert Lage Zwaluwe het ontspannen wonen in een dorp met de voorzieningen en mogelijkheden van de stad.





























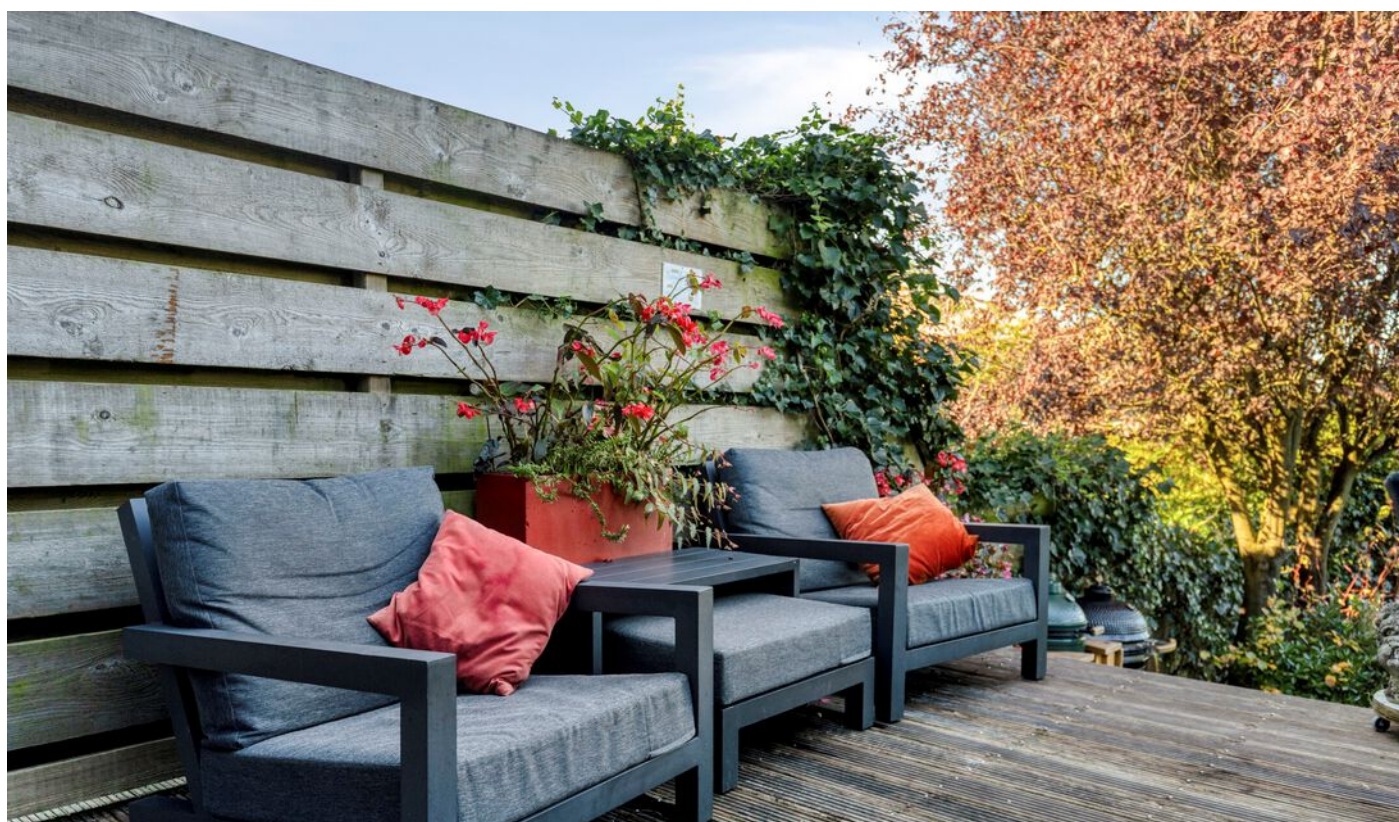




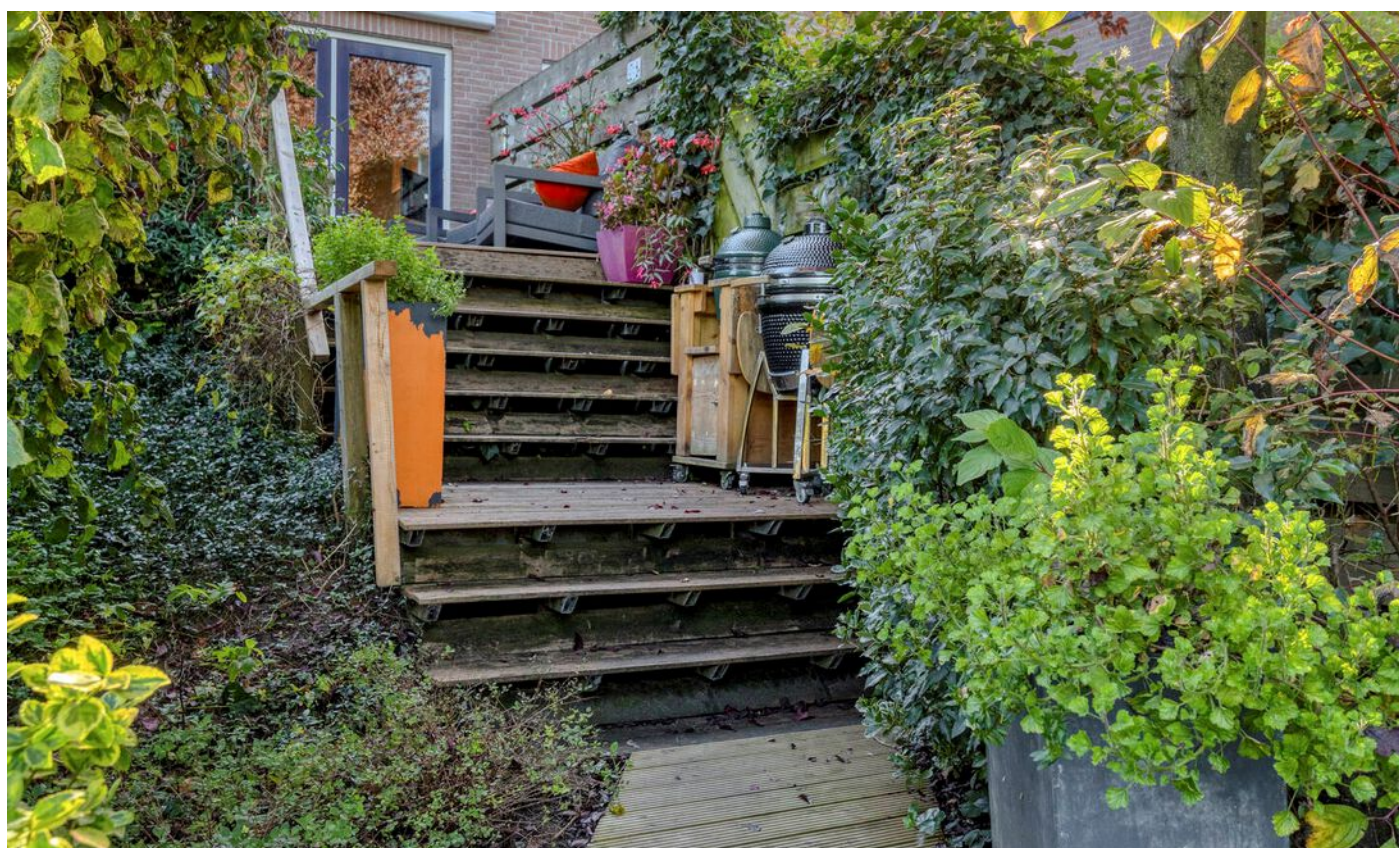




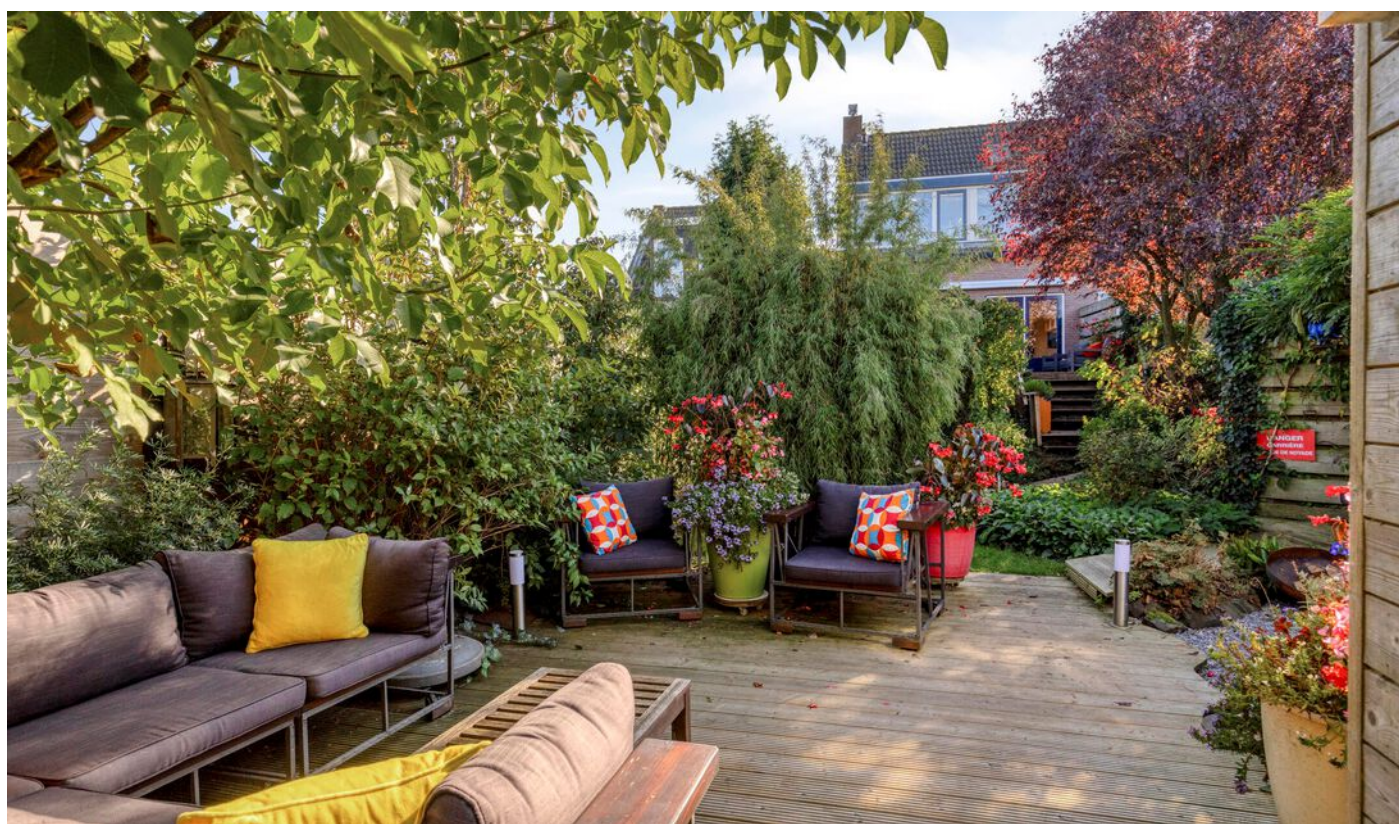




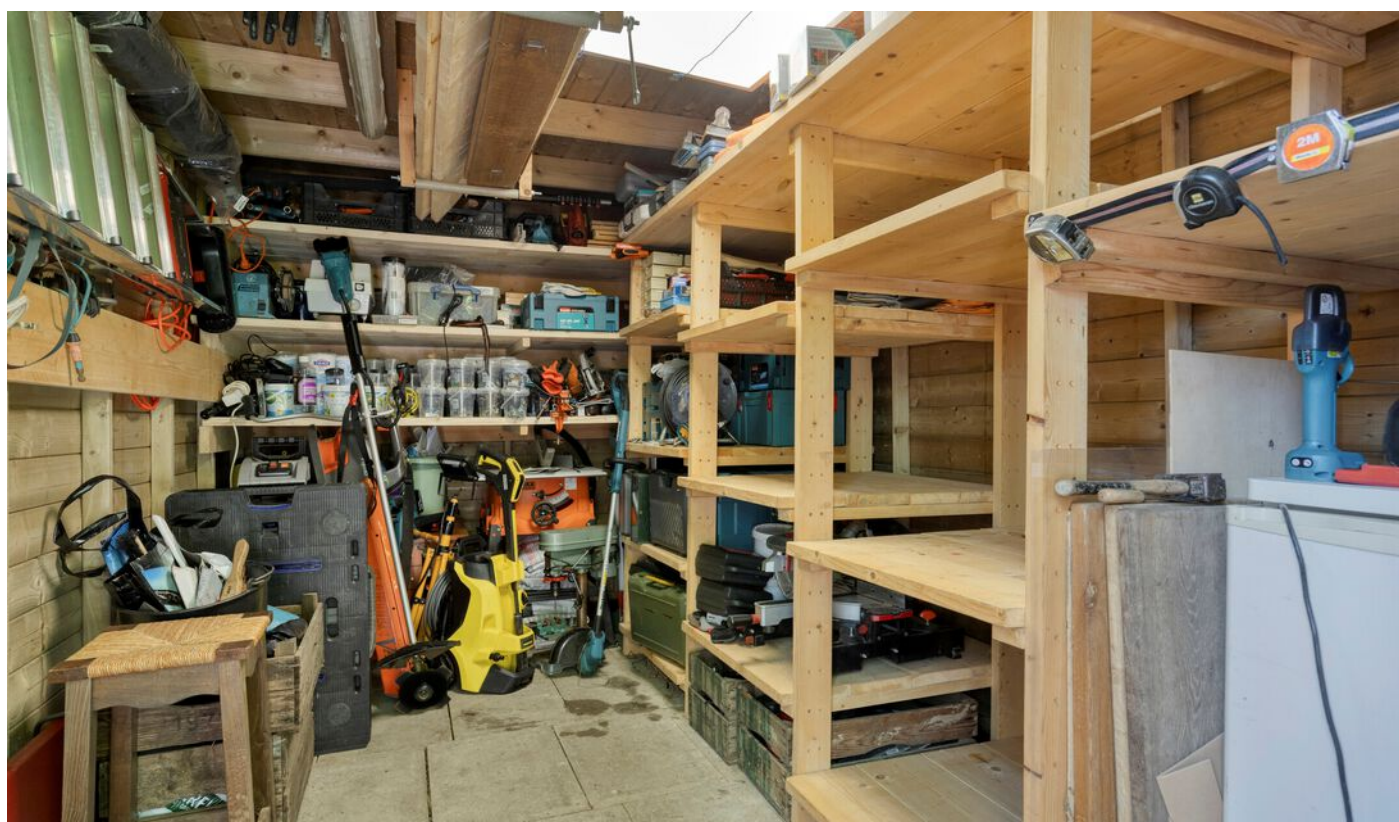


















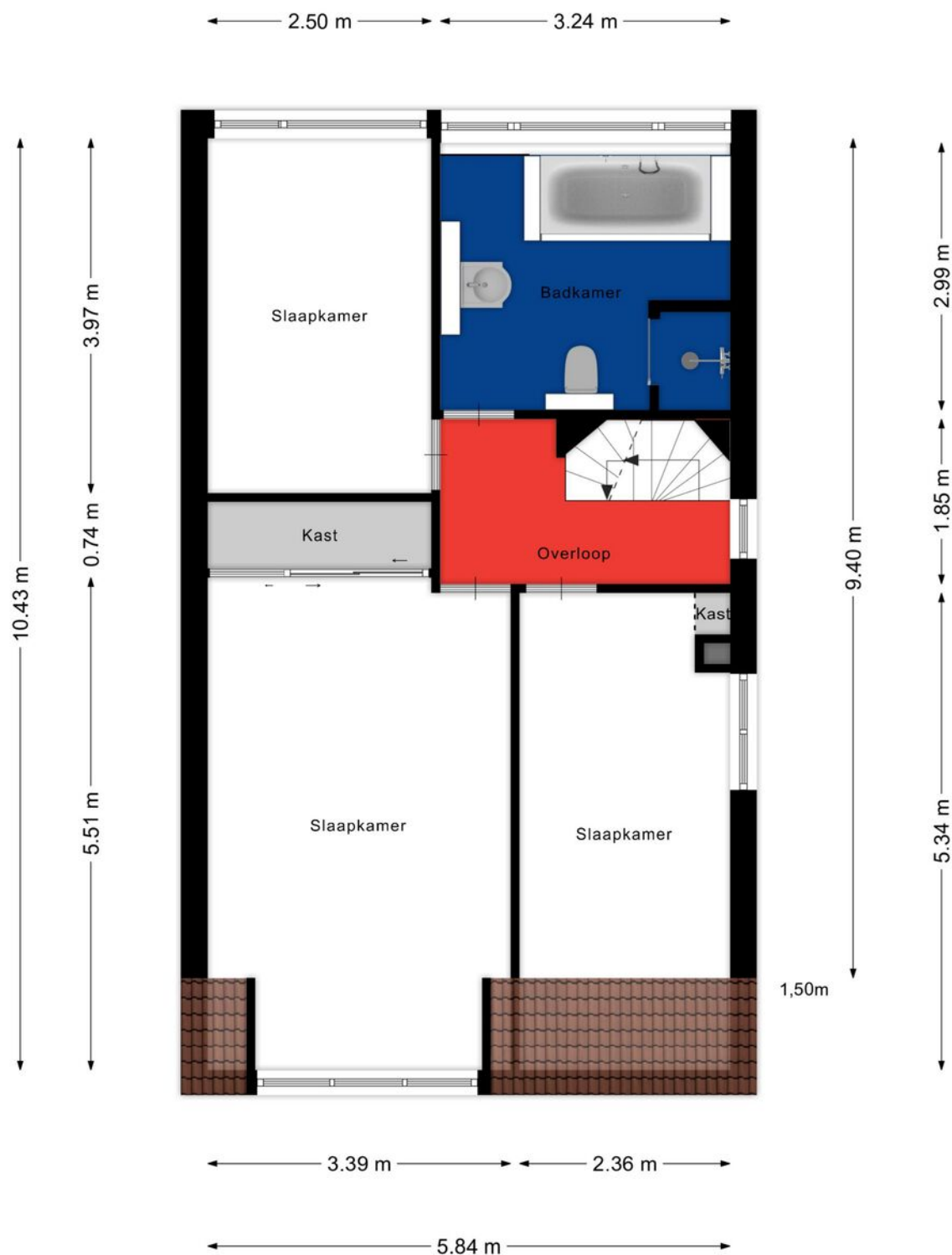


Plattegrond



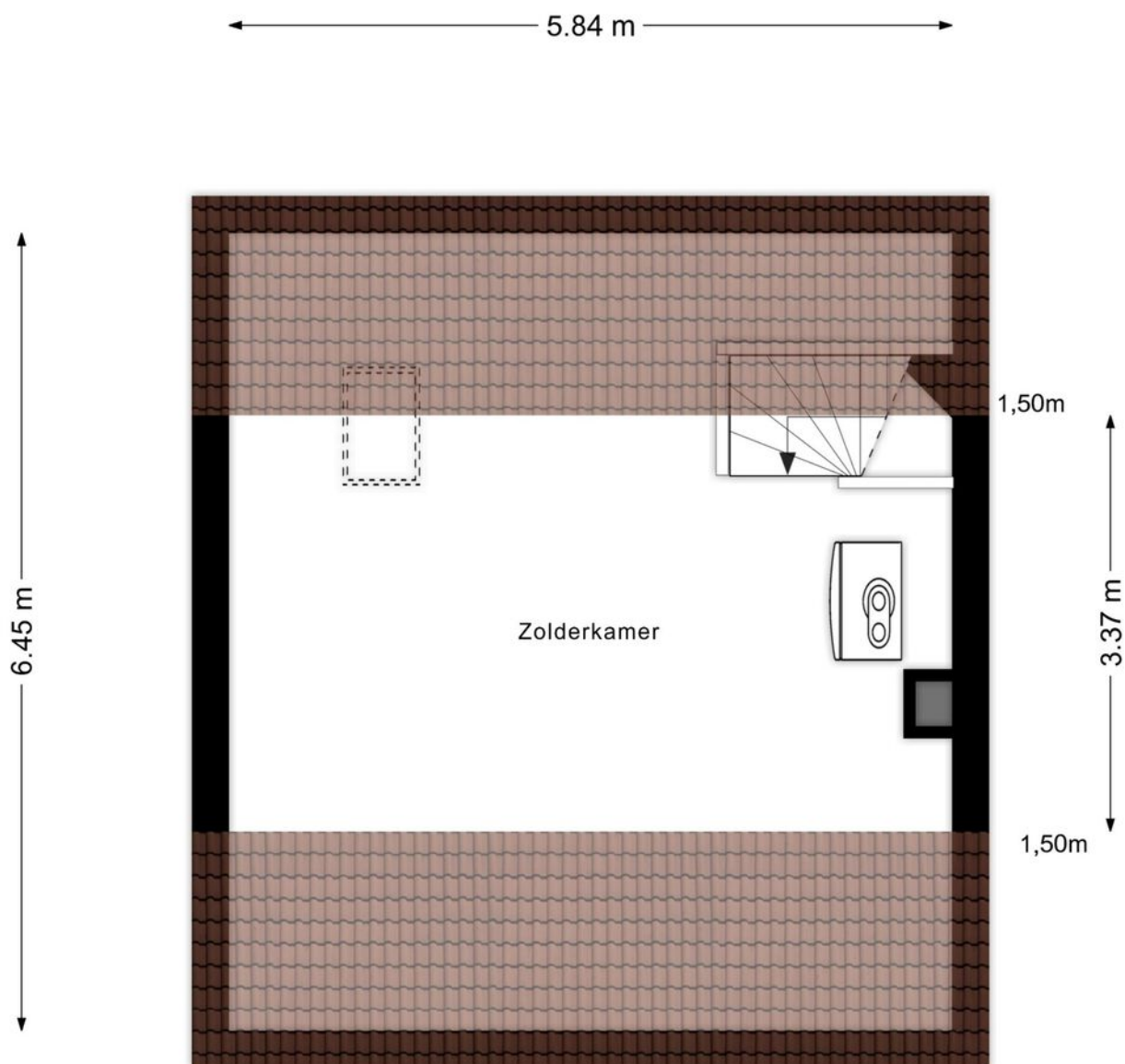
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



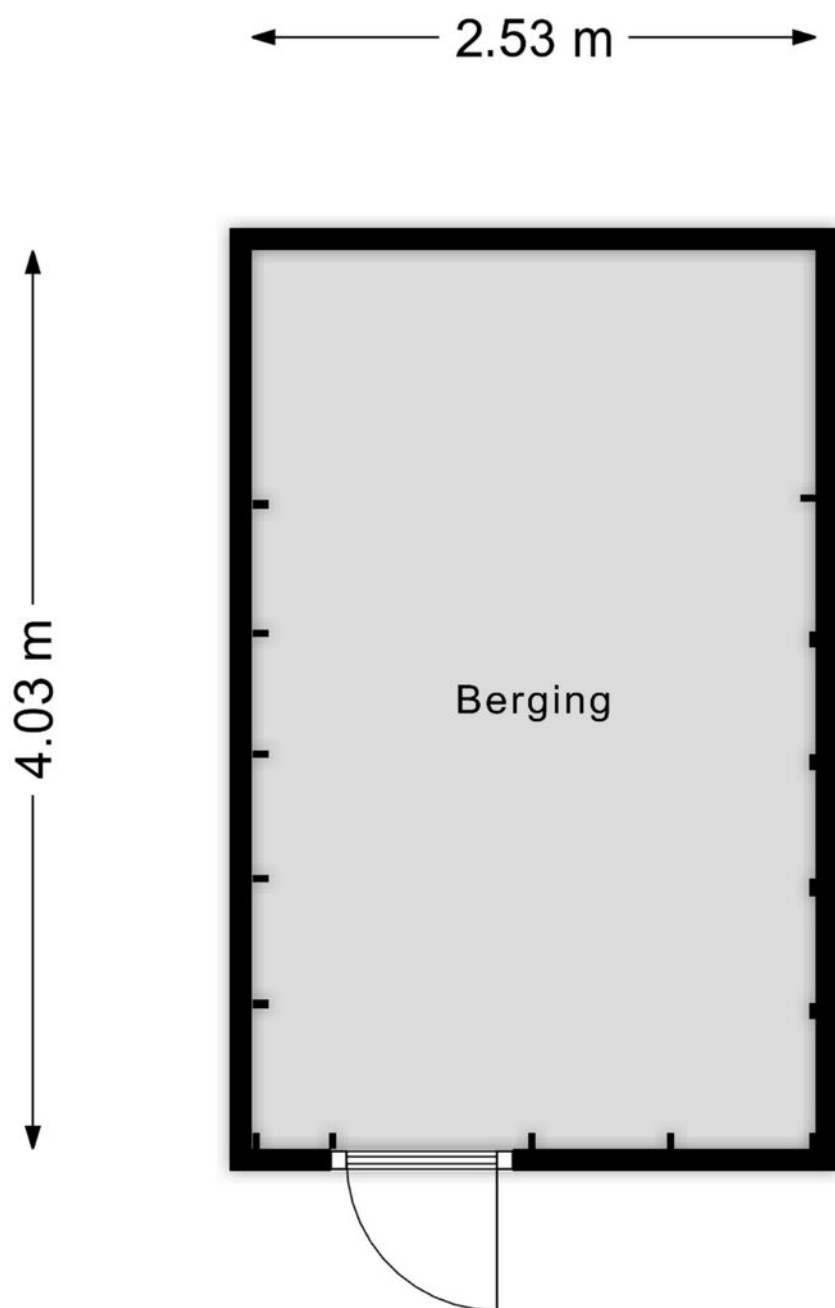
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 595.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning, dijkwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1995
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	288 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	152 m ²
Inhoud	555 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	4,3 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	10,2 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	3,1 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Nabij openbaar vervoer Nabij snelweg Vrij uitzicht
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord west
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Achtertuint

Kenmerken

Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden
Energieverbruik	
Energietabel	B
CV ketel	
CV ketel	Nefit
Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Zie akte

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Flierstraat 100A



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Hooge en Lage Zwaluwe

Sectie

I

Perceel

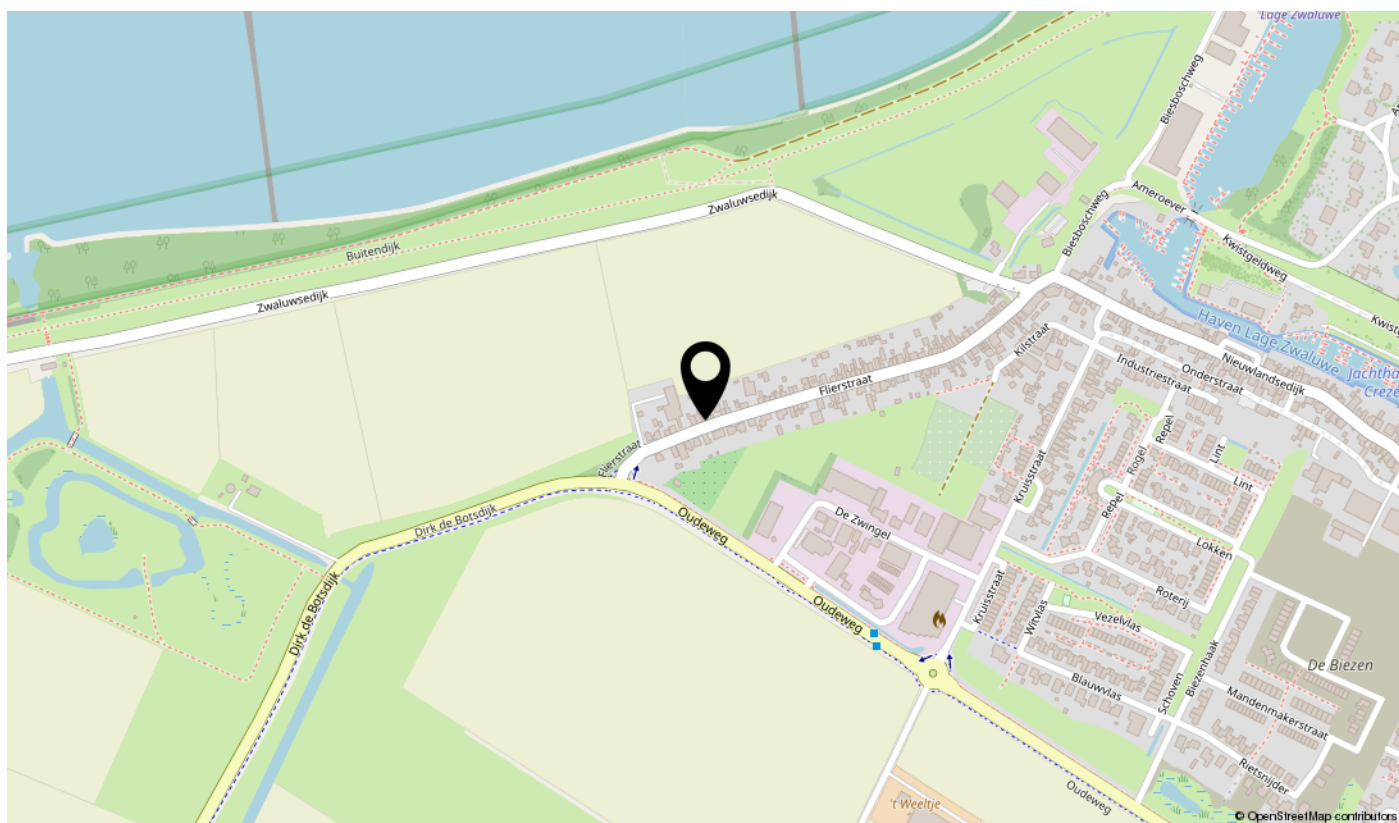
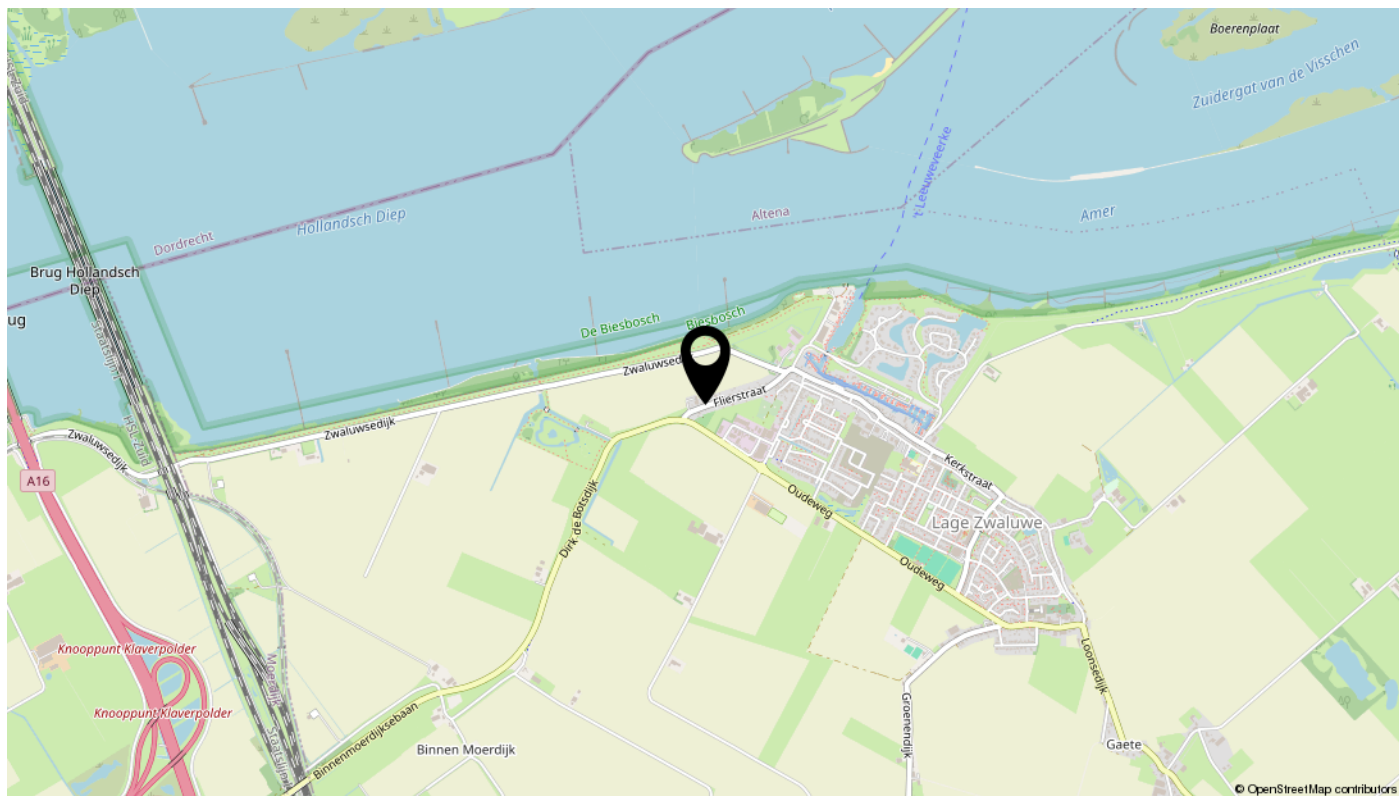
3143

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Locatie



Algemeen

- Biedingen worden uitsluitend in behandeling genomen ná een bezichtiging.
- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de Vastgoed Nederland koopovereenkomst mede vastgesteld door de Nederlandse brancheorganisatie Voor makelaars, de NVM en Vereniging Eigen Huis.
- Een koopovereenkomst komt eerst tot stand nadat beide partijen, te weten verkoper en koper, de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Totdat moment komt aan mondelinge overeenstemming, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, enig rechtsgevolg toe.
- In deze koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.
- Afhankelijk van het bouwjaar wordt een koopovereenkomst, welke gehanteerd wordt door Reimus Makelaardij, standaard voorzien van een asbestclausule en ouderdomsclausule c.q. 'as is where is' clausule.
- Reimus Makelaardij wijst hiermee koper, in het kader van zijn onderzoeksplicht, op de mogelijkheid van het laten uitvoeren van o.m. een bouwkundige keuring en/of het inschakelen van een aankoopmakelaar of anderszins.
- Deze vrijblijvende informatie is door Reimus Makelaardij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en kunnen desgewenst door koper worden gecontroleerd c.q. nagemeten.
- Door Reimus Makelaardij wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid w.o. tekeningen, jaartallen, schaal aanduidingen oppervlaktematen of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Interesse

Bel ons voor een bezichtigingsafspraak!

