DE HUIZEN BEMIDDELAAR MAKELAARDIJ



Dorpsstraat 22
4926 CR Lage Zwaluwe
€ 499.000 k.k.

Deze woning wordt aangeboden door:

De Huizenbemiddelaar Brabants Hart

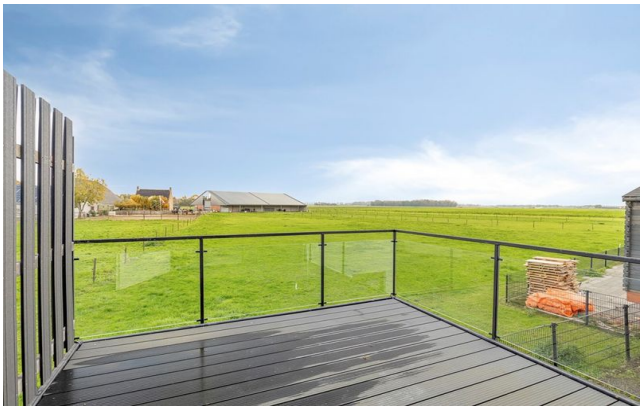
Oude Baan 16
5125 NG Hulten

brabantshart@dhbmakelaardij.nl
0858001471

Deze vestiging is aangesloten bij de Huizenbemiddelaar C.S. en Vastgoed Nederland







Kenmerken
Dorpsstraat 22

- Woonoppervlakte: 77.1 m²
- Perceeloppervlakte: 124 m²
- Inhoud: 422.08 m³
- Bouwjaar: 1935
- Aantal kamers: 4
- Soort woning: eengezinswoning
- Type woning: woonhuis
- Vraagprijs: € 499.000 k.k.

Omschrijving
Dorpsstraat 22

DORPSSTRAAT 22 – LAGE ZWALUWE

Vrijstaande dijkwoning met karakter, vrij uitzicht, garage, souterrain en zonnige buitenruimten

Op zoek naar een bijzondere vrijstaande woning met karakter, volop privacy en een verrassend veelzijdige indeling? Dan verdient Dorpsstraat 22 in Lage Zwaluwe zeker uw aandacht.
Deze karakteristieke vrijstaande dijkwoning uit circa 1935 ligt op een mooie locatie aan de rand van Lage Zwaluwe, met aan de achterzijde een vrij en weids uitzicht over de omliggende landerijen. De woning heeft de afgelopen periode een belangrijke ontwikkeling doorgemaakt en is op diverse onderdelen grondig aangepakt. Zo is onder meer geïnvesteerd in een vernieuwd dak, isolatie, is de woning vergroot, nieuwe kozijnen, HR++-beglazing, een warmtepomp, vloerverwarming op begane grond + verdieping en vernieuwd sanitair. De woning beschikt over energielabel A.

De woning beschikt over 77,10 m² woonoppervlakte, een inhoud van 422,08 m³ en staat op een perceel van 124 m². Daarnaast beschikt het geheel over een royale garage van circa 2,64 x 5,53 meter, een souterrain, twee slaapkamers, een vernieuwde badkamer, een extra toilet, een balkon/terras en een achtergelegen terras.

Dit is een hele verrassende woning met een eigen karakter, een bijzondere ligging en verschillende mogelijkheden om de laatste afwerking geheel naar eigen smaak in te vullen waarna u kunt genieten van een volledig vernieuwde woning met uw eigen aangebrachte details in de afwerking.

Begane grond
BEGANE GROND
Via de entree aan de voorzijde komt u in de hal.
De hal vormt het centrale vertrek van de begane grond en geeft toegang tot de verschillende vertrekken. Vanuit hier is tevens de vaste trap naar de verdieping en de toegang tot het souterrain bereikbaar.

Omschrijving
Dorpsstraat 22

Woonkamer
De woonkamer vormt het hart van de woning.
De ruimte heeft een prettige maatvoering en biedt verschillende mogelijkheden voor de inrichting van een comfortabele zithoek en een aparte eethoek. Dankzij de ramen aan de voor- en achterzijde valt er prettig daglicht binnen.
De woonkamer sluit direct aan op de keuken, waardoor een praktische leefruimte ontstaat.
De karakteristieke uitstraling van de woning vormt hier een mooie combinatie met de reeds uitgevoerde moderniseringen.

Badkamer
De badkamer is volledig vernieuwd en vormt een moderne en praktische sanitaire ruimte.
De badkamer beschikt over een toilet, wastafel en douchevoorziening.
Door de compacte maar efficiënte indeling is de beschikbare ruimte optimaal benut.

Keuken
De keuken bevindt zich op de begane grond tussen de hal en de badkamer en door het fijne grote raam, met veel lichtinval, heeft u tijdens het koken volledige binding met buiten. De keuken is momenteel uitgevoerd als een eenvoudige/ (nood)keuken. Hierdoor heeft de nieuwe eigenaar de mogelijkheid om dit gedeelte volledig naar eigen wens in te richten.

Er kan worden gekozen voor een compacte keukenopstelling of juist voor een meer uitgebreide keuken met extra werkruimte en kastruimte. De huidige situatie biedt daarmee vooral vrijheid om de keuken geheel naar eigen smaak en woonwensen te realiseren.

Vloer en installaties
Op de begane grond zijn belangrijke werkzaamheden uitgevoerd. Zo is een nieuwe vloeropbouw gerealiseerd met circa 140 mm Knauf-platen, waarin vloerverwarmingsslangen zijn aangebracht. De vloer is inmiddels geëgaliseerd en afgewerkt als basis voor de verdere afwerking. De definitieve vloerafwerking, bijvoorbeeld tegels, PVC of een andere vloer naar keuze, kan nog geheel naar eigen smaak worden gekozen.

Eerste verdieping
VERDIEPING

Omschrijving
Dorpsstraat 22

Via de vaste trap in de hal bereikt u de eerste verdieping.
Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, een overloop en nieuw toilet.

Slaapkamer 1
De grootste slaapkamer bevindt zich aan de linkerzijde van de verdieping.
Deze kamer heeft een royale maatvoering en biedt voldoende ruimte voor een groot bed, kledingkast en aanvullende meubels.
De kamer beschikt bovendien over een directe verbinding met het balkon/terras aan de achterzijde, waardoor ook vanuit de slaapkamer een mooie relatie met de buitenruimte ontstaat.

Slaapkamer 2
De tweede slaapkamer bevindt zich aan de rechterzijde van de verdieping.
Ook deze slaapkamer heeft een prettige afmeting en is uitstekend geschikt als tweede slaapkamer, kinder-/logeer-/werkkamer.
De grote ramen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht.

Overloop
De overloop vormt het centrale punt van de verdieping en geeft toegang tot de slaapkamers en het separate toilet. De aanwezigheid van een tweede toilet op de verdieping, naast het toilet op de begane grond, is bovendien bijzonder praktisch.
Door de praktische indeling zijn de vertrekken overzichtelijk van elkaar gescheiden.

Tuin
GARAGE
Los van de woning bevindt zich een ruime garage.
De garage is circa 2,64 meter breed en 5,53 meter diep en biedt daarmee ongeveer 14,6 m² praktische ruimte.
De garage is ideaal voor het stallen van een auto, motor, fietsen en tuinbenodigdheden, maar kan uiteraard ook worden benut als werk- of hobbyruimte.
De aanwezigheid van een afzonderlijke garage is gezien de beperkte perceeloppervlakte een bijzonder waardevolle aanvulling.

Balkon
BALKON EN TERRAS

Omschrijving
Dorpsstraat 22

Een van de aantrekkelijke kenmerken van deze woning is de buitenruimte aan de achterzijde.
Vanuit de verdieping is een balkon/terras bereikbaar. De plattegrond laat een royale buitenruimte aan de achterzijde zien, waar u heerlijk kunt genieten van de ligging aan de rand van het dorp.
Ook op de begane grond is aan de achterzijde een terras gerealiseerd.
Hierdoor zijn er meerdere mogelijkheden om buiten te zitten, te ontspannen of te genieten van het vrije uitzicht over de omgeving.
De ligging aan de rand van Lage Zwaluwe zorgt daarbij voor een bijzonder gevoel van vrijheid.

Bijzonderheden
BIJZONDERHEDEN OP EEN RIJ
- Vrijstaande karakteristieke dijkwoning uit circa 1935
- Gelegen aan de rand van Lage Zwaluwe
- Vrij uitzicht over de landerijen
- Circa 77,10 m² woonoppervlakte
- Perceel circa 124 m²
- Circa 422.08 m³ inhoud
- Twee volwaardige slaapkamers op de verdieping
- Vernieuwde badkamer met toilet
- Souterrain met veel praktische gebruiksmogelijkheden
- Aparte garage van circa 14,6 m²
- Balkon aan de achterzijde
- Terras aan de achterzijde
- Nieuwe warmtepomp
- Vloerverwarming op de begane grond en op de verdieping
- Circa 90% van de kozijnen vernieuwd
- HR++-beglazing
- Nieuwe voordeur
- Diverse isolatiewerkzaamheden uitgevoerd
- Energielabel A
- Geëgaliseerde begane grondvloer
- Karakteristieke ligging aan de Dorpsstraat
- Vrij uitzicht aan de achterzijde

RENOVATIE EN VERBETERINGEN
De woning is de afgelopen periode op diverse onderdelen aangepakt en vrijwel volledig vernieuwd. Zo zijn onder andere de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

Omschrijving
Dorpsstraat 22

Isolatie
- De kopgevels van het aangebouwde gedeelte zijn aan de binnenzijde geïsoleerd, hierbij is gewerkt met een metal-studconstructie van circa 75 mm met steenwol.
- Aan de voorgevel is circa 4 cm isolatie aangebracht.
- Tussen de eerste en tweede verdieping is circa 100 mm isolatie aangebracht.

Kozijnen en beglazing
Circa 90% van de kozijnen is vernieuwd en voorzien van HR++-glas.
Daarnaast is een nieuwe voordeur geplaatst.

Verwarming
De woning beschikt over een nieuwe warmtepomp.
Op de begane grond én op de verdieping is vloerverwarming aangebracht.

Sanitair
Badkamer met toilet op de begane grond is vernieuwd.

Energie
De woning beschikt over een geldig certificaat. Energielabel A.

WONEN AAN DE DORPSSTRAAT
Dorpsstraat 22 ligt aan de rand van Lage Zwaluwe.
De ligging is bijzonder door de combinatie van het dorps wonen en het vrije uitzicht aan de achterzijde. Vanuit de woning en de buitenruimte kijkt u uit over de omliggende landerijen.
Hierdoor heeft de woning een landelijk gevoel, terwijl voorzieningen van Lage Zwaluwe binnen bereik liggen.
De Dorpsstraat vormt bovendien een karakteristiek onderdeel van het dorp, met diverse oudere woningen en bebouwing die de omgeving een eigen sfeer geven.
Voor wie houdt van een woning met karakter, een niet-alledaagse indeling en een vrij uitzicht, is dit een locatie die zeker het bekijken waard is.

Omschrijving
Dorpsstraat 22

KARAKTER EN MODERN COMFORT
Wat deze woning bijzonder maakt, is de combinatie van het karakter van een oudere vrijstaande dijkwoning met belangrijke moderne verbeteringen.
De woning dateert uit circa 1935 en beschikt daardoor over een geheel eigen uitstraling. Tegelijkertijd is er de afgelopen periode fors geïnvesteerd in onder andere isolatie, beglazing, verwarming en sanitair.
Hierdoor ontstaat een interessante combinatie van karakter, comfort, mogelijkheden voor verdere persoonlijke afwerking en mogelijke uitbreiding van de aangebrachte verduurzaming.
De huidige keuken en de definitieve vloerafwerking op de begane grond geven de nieuwe eigenaar bovendien de mogelijkheid om enkele belangrijke onderdelen geheel naar eigen persoonlijke smaak af te werken. Hiermee vormt u de woning tot een geweldige plek om volledig te kunnen genieten van het werkelijk schitterende uitzicht!

EEN WONING MET MOGELIJKHEDEN
Dorpsstraat 22 is daarom geen standaardwoning.
De woning biedt door het souterrain, de garage, de twee slaapkamers, de verschillende buitenruimten en de vrije ligging meerdere kwaliteiten die in één object niet vaak samenkomen.
De woning is bovendien op diverse bouwkundige en installatietechnische onderdelen verbeterd. De combinatie van HR++-beglazing, isolatie, warmtepomp en vloerverwarming vormt een hele belangrijke basis voor het verdere wooncomfort.
De verdere afwerking van onder andere de keuken en de vloer biedt vervolgens ruimte om de woning volledig aan te laten sluiten bij uw eigen smaak.

KOM DEZE BIJZONDERE WONING BEKIJKEN
Bent u op zoek naar een vrijstaande woning met karakter, een vrij uitzicht, garage, souterrain en meerdere buitenruimten, en spreekt het u aan om een woning verder naar eigen smaak af te werken? Dan is Dorpsstraat 22 in Lage Zwaluwe absoluut een bezichtiging waard.

De combinatie van de karakteristieke woning, de reeds uitgevoerde renovatiewerkzaamheden, het energielabel A, de praktische extra ruimten en de bijzondere ligging maakt dit tot een woning met een geheel eigen karakter.

Vraagprijs: € 499.000,- k.k.

Omschrijving Dorpsstraat 22

Een bezichtiging geeft u pas echt een goed beeld van de sfeer, ruimte en mogelijkheden van deze bijzondere vrijstaande dijkwoning. Het zorgt ervoor dat u de eerste keuze heeft om een bod uit te brengen op deze unieke woning. Met het maken van een snelle afspraak voor een bezichtiging voorkomt u spijt achteraf! Wij geven u graag een rondleiding door deze verrassende woning.

Dorpsstraat 22 in beeld







































































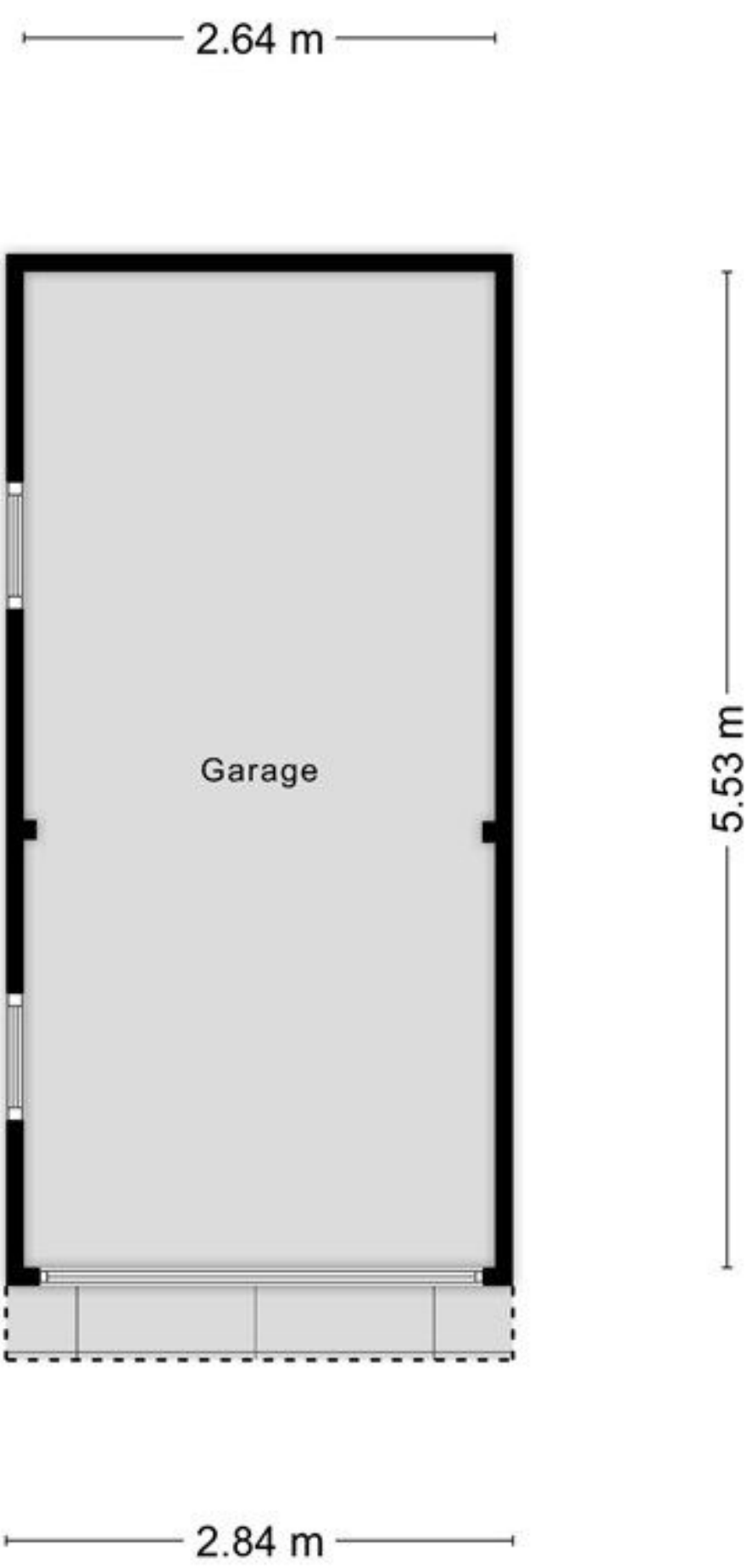




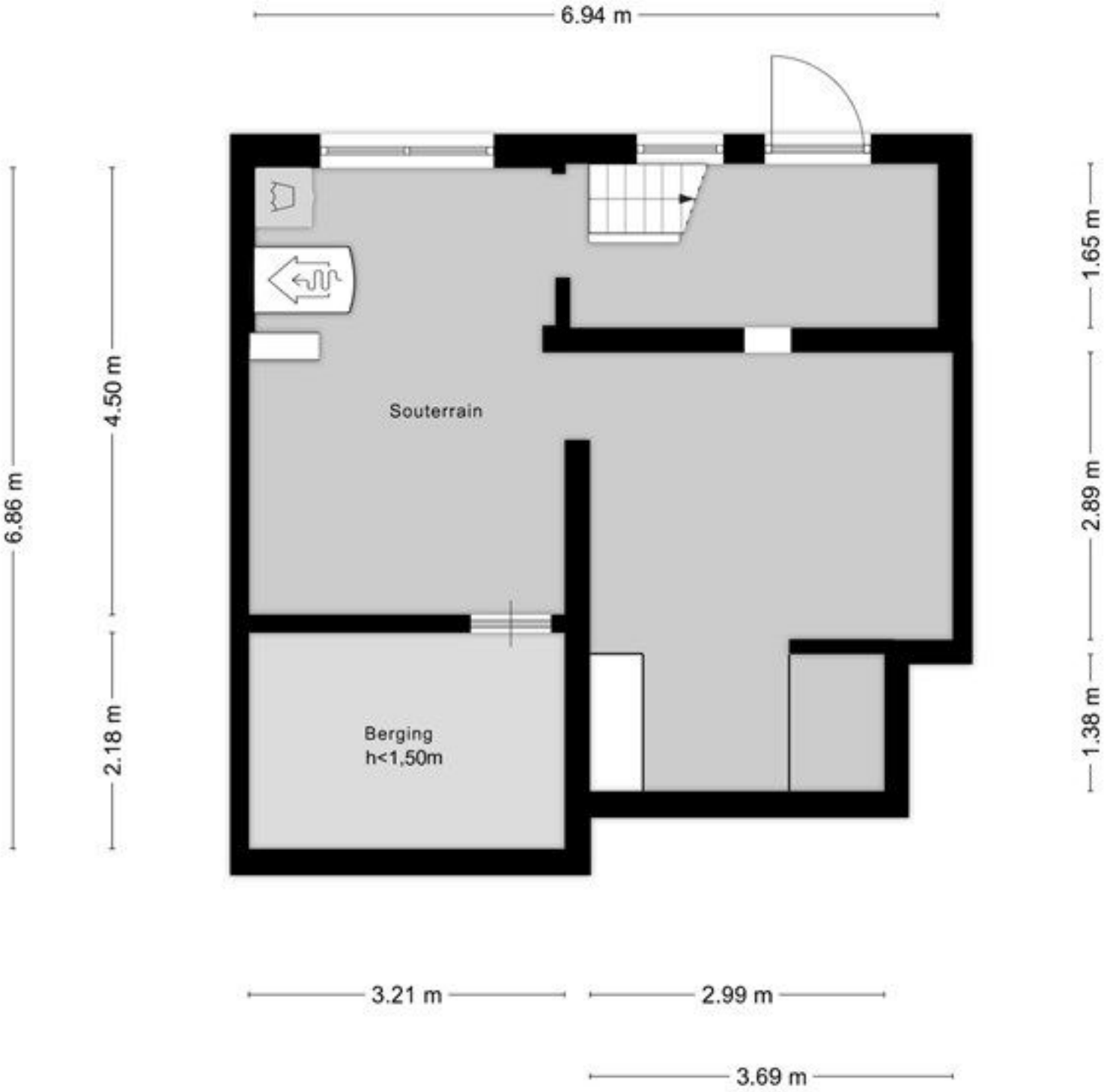
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Dorpsstraat 22
Postcode	4926 CR
Plaats	Lage Zwaluwe
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1935
Woonoppervlakte (m^2)	77.1
Perceeloppervlakte (m^2)	124
Inhoud (m^3)	422.08
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energielabel	A

