



De Zwingel 3 Lage Zwaluwe

**Exclusieve villa met bedrijfsruimte,
kantoorruimte, garage, carport, oprit, vijver,
tuin én paardenweide met paardenstallen op
3.510 m² grond.**



‘Nationaal Park De Biesbosch’

Het Nationaal Park De Biesbosch is een uniek natuurgebied waar water, landschap, planten en dieren samenkomen. Daarnaast is er plaats voor recreatie en watersport. Vanuit de jachthaven van Lage Zwaluwe vaart men via de Amer direct de Biesbosch in. Tevens beschikt de Biesbosch over vele wandel- en/of fietspaden.

Lage Zwaluwe met jachthaven gelegen aan de Biesbosch



'Nationaal Park De Biesbosch'



Luxe wooncomfort met bedrijvigheid

De bedrijfswoning is ingericht als luxueuze villa wat zich uitmondt in ruim opgezette kamers met fraaie afwerkingen, verassend veel ruimte en een grote voor- en achtertuin met vijver. Via de achtertuin is er een directe doorloop naar de paardenweide met paardenstallen. De combinatie van luxe wooncomfort, een bedrijf aan huis én via de achtertuin naar uw eigen paardenweide lopen is uniek en echt een kans voor de paardenliefhebber.



Vrijstaande bedrijfswoning

De vrijstaande bedrijfswoning is gebouwd omstreeks 1997 en heeft een inhoud van circa 1.350 m³. De bedrijfswoning is voorzien van een inpandige kantoorruimte, een garage/kantoorruimte en vier duurzaam afgewerkte dakkapellen gedekt met dakpannen. De gehele woning is voorzien van rolluiken.

De woning is opgetrokken in een traditionele gedegen bouwconstructie bestaande uit metselwerk spouwmuren, betonnen begane grond- en verdiepingsvloer, hardhouten kozijnen voorzien van dubbele beglazing en het geïsoleerde zadeldak is opgebouwd uit stalen spanten met houten gordingen gedekt met dakpannen. De woning is op de begane grond grotendeels voorzien van vloerverwarming en een openhaard met sierschouw.



De woning heeft de volgende indeling:

Begane grond

Hal/entree: de hal/entree (ca. 13 m²), voorzien van een met hout (Iroko hout) afgewerkte vide, geeft toegang tot de woonkamer, keuken, toilet, meterkast en via de stijlvolle trapopgang (Iroko hout) is de 1^{ste} verdieping bereikbaar. De hal/entree is afgewerkt met een laminaatvloer die is onderlaten met een tegelvloer, gedeeltelijk behang als wandafwerking en gedeeltelijk schoonmetselwerk (wit gesausd) en een stucwerk plafondafwerking.

De meterkast is voorzien van 19 x 220V, 2 x 380V en een aardlekschakelaar.



Het **toilet** (ca. 2 m²) is afgewerkt met vloer- en wandtegels voorzien van listello's en een systeemplafond. Het toilet is voorzien van een hangend closet met fontein.

De **woonkamer** (ca. 85 m²) is afgewerkt met een tegelvloer, gedeeltelijk stucwerk en gedeeltelijk schoonmetselwerk (wit gesausd) als wandafwerking en het plafond is afgewerkt met glad stucwerk voorzien van sierlijke plafondlijsten en ornamenten. De woonkamer is voorzien van een robuuste sierschouw met allesbrander.

Middels de uitgebouwde erker aan de achterzijde van de woning heeft de woonkamer bijzonder veel lichtinval. Middels een elektrisch bedienbaar rolluik is de erker te scheiden van de woonkamer. Vanuit de erker heeft men uitzicht op de achtergelegen paardenweide en via de openslaande tuindeuren is de achtertuin met vijver en het professioneel aangelegd terras bereikbaar.





Woonkamer met serre en openslaande tuindeuren naar de achtertuin



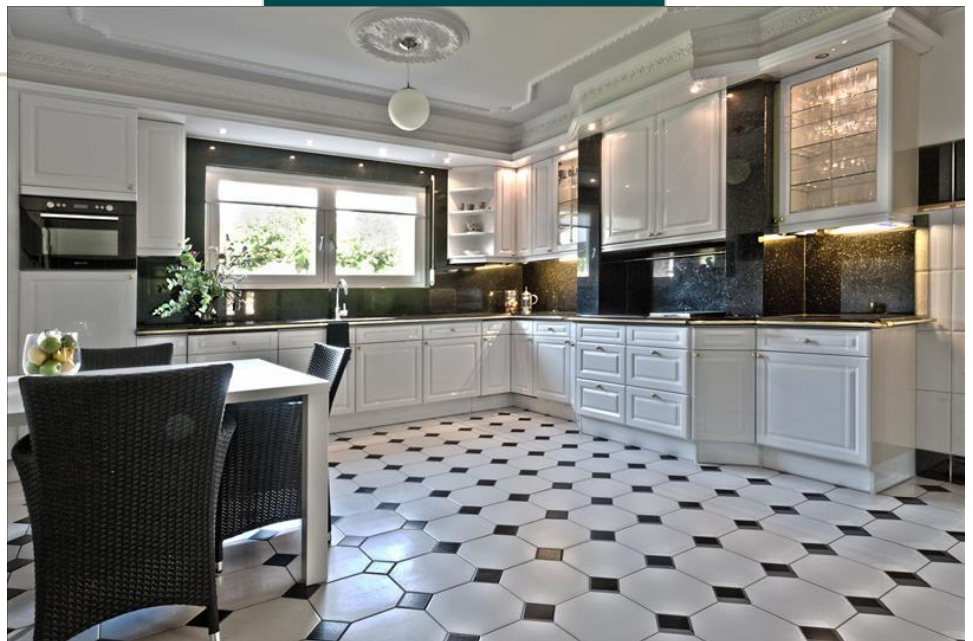
De **keuken** (ca. 26 m²) is afgewerkt met een tegelvloer, gedeeltelijk tegelwerk en gedeeltelijk stucwerk als wandafwerking en het plafond is afgewerkt met glad stucwerk voorzien van sierlijke plafondlijsten en ornamenten.

De keuken is uitgevoerd in een L-opstelling en is voorzien van een natuurstenen aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur zijnde een magnetron (Bauknecht), vaatwasser (Bauknecht), dubbele spoelbak (RVS), koelkast, keramische kookplaat (Bosch), afzuigkap, inbouwfrituur en voldoende opbergkastjes. Vanuit de keuken is er uitzicht op de achtertuin en de achtergelegen paardenweide.



De **bijkeuken** (ca. 11,5 m²) is afgewerkt met een tegelvloer, gedeeltelijk stucwerk en gedeeltelijk tegelwerk als wandafwerking en een stucwerk plafondafwerking voorzien van sierlijsten.

De bijkeuken is voorzien van een extra keukenblok met spoelbak, koelkast, vriezer en opbergkastjes. Daarnaast bevindt zich in de bijkeuken de was- en droger opstelling en de Cv-combiketel (Radson 1997).





De **kelder** (ca. 54 m²) is bereikbaar middels een vaste trap en heeft een betonnen afwerking. De kelder is voorzien van meerdere opbergstellingen.

De **kantoorruimte** bestaat uit een tweetal compartimenten welke bereikbaar zijn middels een separate entree. De in- en uitloop van de kantoor- en bedrijfsruimte kan hierdoor volledig worden gescheiden van het woongedeelte. Daarbij kan het eerste compartiment tevens fungeren als garage.

Het eerste compartiment (ca. 20 m²) is afgewerkt met travertin vloertegels (elektrische vloerverwarming), behang als wandafwerking en een stucwerk plafondafwerking voorzien van sierlijsten. De kantoorruimte is bereikbaar middels openslaande deuren met aan de binnenzijde voorzien van een rolluik.

Het tweede compartiment (ca. 11 m²) is afgewerkt met vloerbedekking, behang als wandafwerking en een stucwerk plafondafwerking voorzien van sierlijsten.

De verassend ruime **tuin** is professioneel aangelegd en voorzien van meerjarige beplanting, een vijver en meerdere terrassen voorzien van zitjes. De achtertuin heeft een natuurlijke omgeving en biedt toegang tot de achtergelegen paardenweide.





Sfeerimpressie achtertuin met vijver



Paardenweide

Vanuit de achtertuin is via een af te sluiten poort de **paardenweide** bereikbaar. De paardenweide is voorzien van een paardenbak, paardenstallen en een dierenverblijf. De paardenweide is omringd door natuur en bomenrijen. De paardenweide heeft via een zijpad, dat bereikbaar is met de auto en met een paardentrailer tevens een eigen toegang.





Sfeerimpressie paardenbak met paardenstallen



Sfeerimpressie paardenbak met paardenstallen en dierenverblijf



De **bedrijfsruimte** (circa $17 \text{ m}^1 \times 4,6 \text{ m}^1 = 78 \text{ m}^2$) is gebouwd omstreeks 1997 en is opgetrokken in een traditionele gedegen bouwconstructie bestaande uit metselwerk spouwmuren, hardhouten kozijnen voorzien van dubbele beglazing, een klinkervloer en het geïsoleerde platte dak is bedekt met bitumineuze dakbedekking. De bedrijfsruimte is bereikbaar via 2 openslaande hardhouten deuren en een loopdeur.

Voor de bedrijfsruimte is de **carport** met ruime **oprit** gesitueerd. De carport is opgetrokken uit stalen kolommen, stalen en houten liggers en het plat dak is gedekt met bitumineuze dakbedekking.

De bedrijfsruimte biedt vele gebruiksmogelijkheden en is vrij indeelbaar voor ieder type bedrijvigheid.



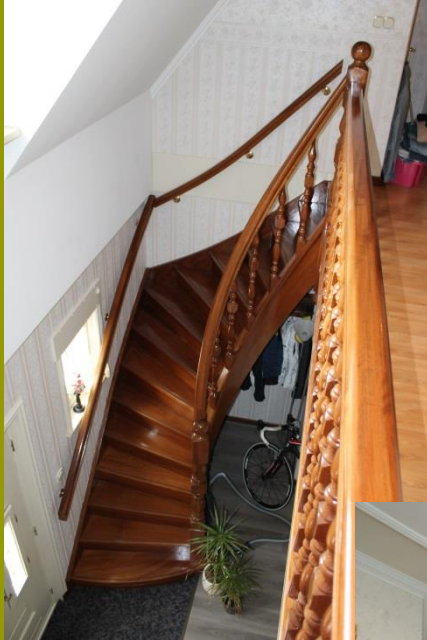
Sfeerimpressie voortuin



Het gehele object is omheind met een duurzaam gaas- en **spijlenhekwerk** voorzien van een elektrisch bedienbare poort.



Eerste verdieping: Via de houten (Iroko) trapopgang is de overloop met **vide** bereikbaar. De overloop (circa 18 m²) geeft toegang tot de **vier ruime slaapkamers**, een **tweetal inbouw opbergkasten**, de **badkamer** en de **zolder**. De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer, behang als wandafwerking en een stucwerk plafondafwerking.



Overloop: circa 18 m² is afgewerkt met een laminaatvloer, behang als wandafwerking en een stucwerk plafondafwerking voorzien van spotverlichting. De overloop is voorzien van een ruime vide met uitzicht op de voortuin.

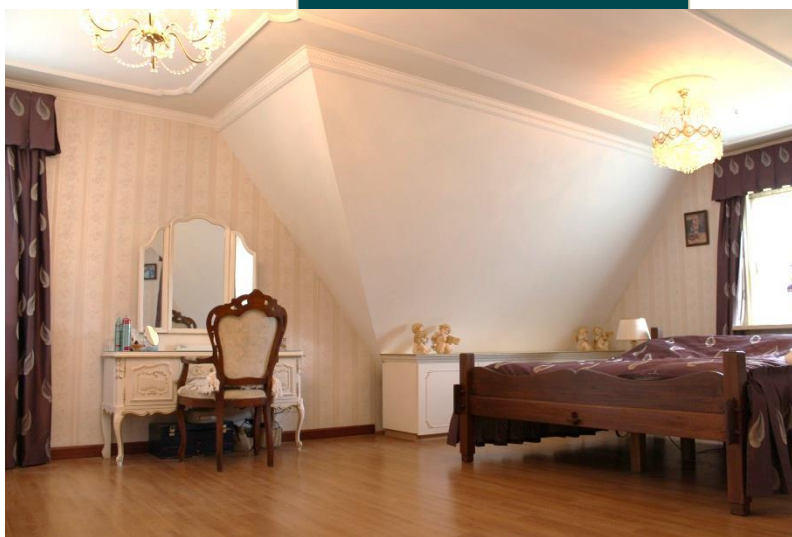


Slaapkamer 1: circa 21 m² is afgewerkt met een laminaatvloer en een gedeeltelijk behang en gedeeltelijk stucwerk wand- en plafondafwerking.



Slaapkamer 2: circa 28 m² is afgewerkt met een laminaatvloer en een gedeeltelijk behang en gedeeltelijk stucwerk wand- en plafondafwerking.

Slaapkamer 3: circa 25 m² is afgewerkt met een laminaatvloer en een gedeeltelijk behang en gedeeltelijk stucwerk wand- en plafondafwerking.



Slaapkamer 4 (master bedroom): circa 31 m² is afgewerkt met een laminaatvloer en een gedeeltelijk behang en gedeeltelijk stucwerk wand- en plafondafwerking. Vanuit de slaapkamer is er uitzicht op de achtertuin en de paardenweide.



De **badkamer** (ca. 16 m²) is afgewerkt met een tegelwerk vloer- en wandafwerking en een stucwerk plafond. De badkamer is voorzien van een luxe whirlpool, douche, hangend closet, bidet, wastafel en een badkamermeubel.



De **zolder** (ca. 95 m²) is bereikbaar via een vaste trap en is afgewerkt met vloerbedekking. De zolder biedt zeer veel bergruimte en kan tevens worden gebruikt voor extra slaapkamers en/of speel-/hobbyruimten.



Plattegrond begane grond woning 2D



Plattegrond begane grond woning 2D



Plattegrond begane grond woning 3D



Plattegrond 1^{ste} verdieping woning 2D



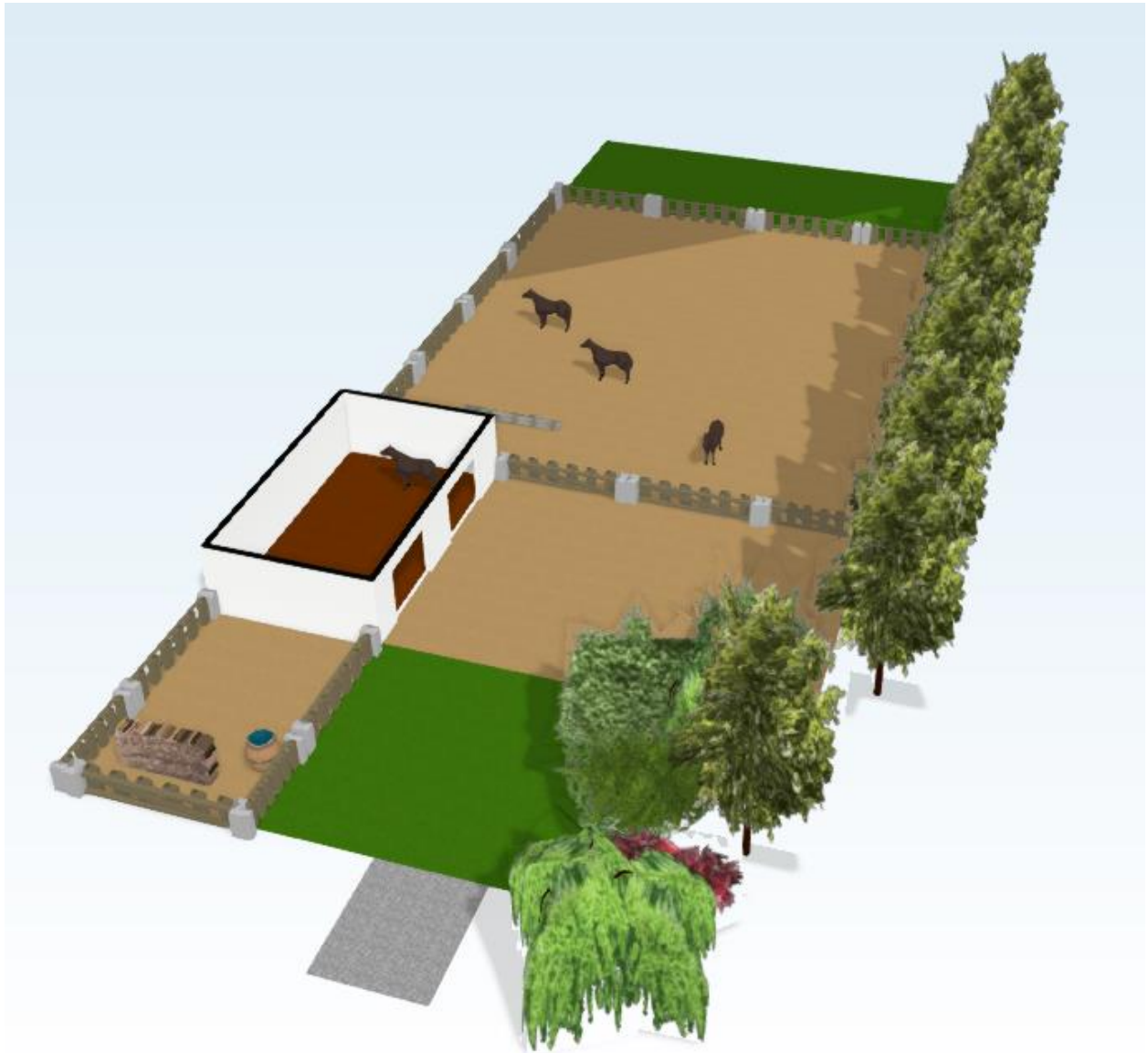
Plattegrond 1^{ste} verdieping woning 3D



Plattegrond paardenweide 2D



Plattegrond paardenweide 3D



Bestemmingsplan

Conform het vigerende bestemmingsplan “Kern Lage Zwaluwe”, vastgesteld op 21 maart 2013, zijn de gronden op de kaart aangewezen voor ‘bedrijventerrein’.

3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

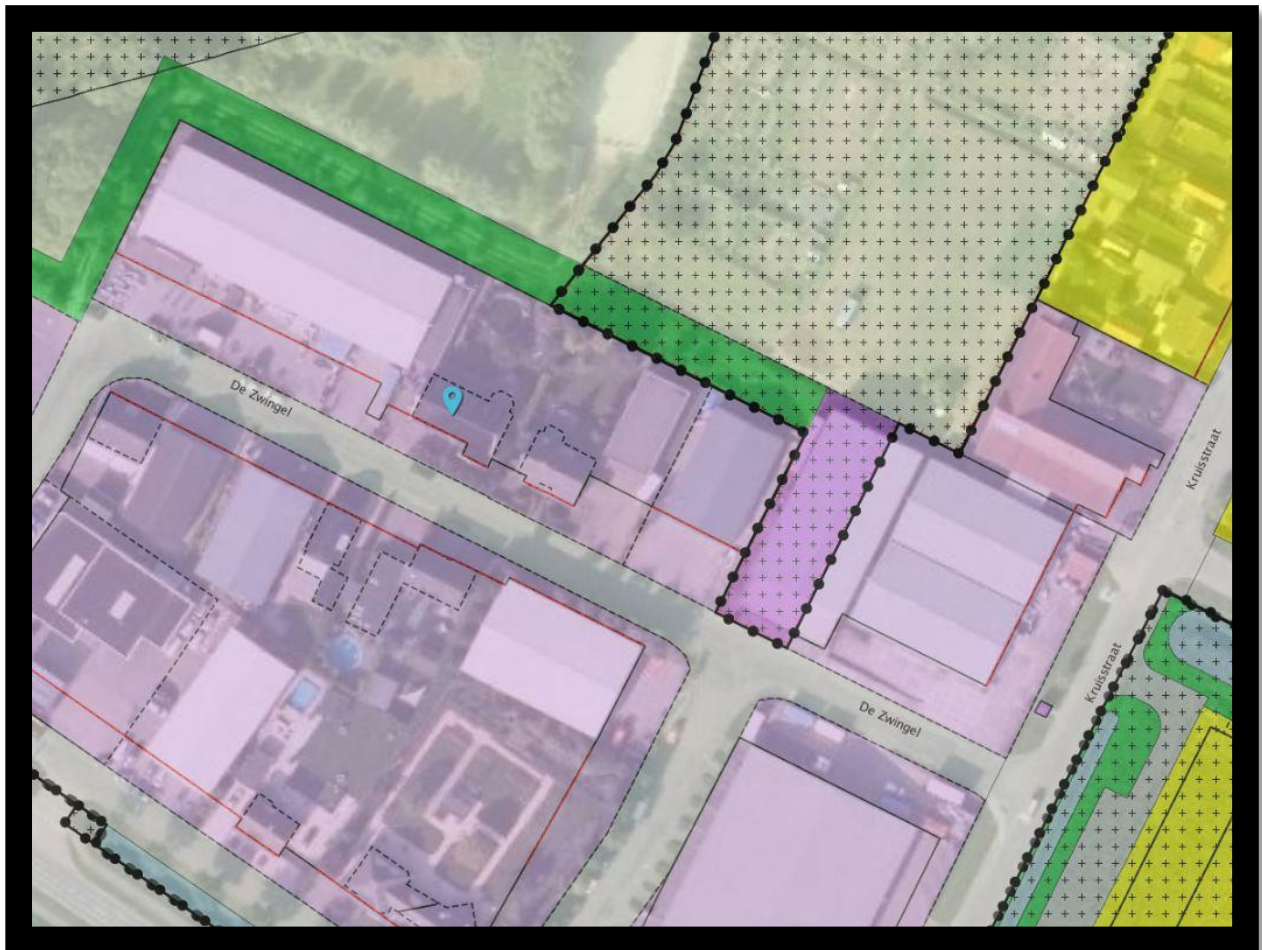
De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijven in ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven in ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1': bedrijven in ten hoogste categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-1': tevens een staal- en coatingbedrijf in bedrijf in ten hoogste categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': een bedrijfswoning en aan-huis-verbonden beroepen;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg': een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg-verkooppunt;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven': tevens een jachthaven met bijbehorende meerpalen en steigers;

en tevens voor:

- i. bij de bedrijven behorende ondergeschikte kantoren en ondergeschikte detailhandel;
- j. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, groen, water, nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen.

Bestemmingsplankaart 'bedrijventerrein'



Aanvullende informatie

- De volgende nutsvoorzieningen zijn aanwezig: water, elektriciteit, gas, kabel en riool;
- De woning is voorzien van een Cv- combiketel (Radson, bj. 1997);
- Er is ruim voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen, middels elektrische een toegangspoort af te sluiten, terrein;
- De gehele woning is voorzien van dubbele beglazing;
- De woning is op de begane grondvloer voorzien van vloerverwarming;
- De gehele woning is voorzien van rolluiken;
- Professioneel aangelegd straatwerk met meerdere terrassen en zitjes;
- Separate bedrijfsruimte met eigen toegang;
- Inpandige kantoorruimte met eigen toegang;
- Mogelijkheden voor bedrijf en beroepen aan huis;
- In de achtertuin is een vijver gesitueerd;
- Paardenweide met paardenbak, paardenstallen en dierenverblijf;
- Op 2 autominuten van Nationaal Park De Biesbosch gelegen;
- Gelegen op goed bereikbare locatie nabij de snelweg de A16;
- Energielabel A;
- Inruil eigen woning mogelijk;

Let op: inruil eigen woning mogelijk!

Bij de aankoop van deze woning is de inruil van de eigen woning mogelijk. Voor een indicatie van de waarde van uw woning kunt u te allen tijde contact opnemen met Staal Makelaars. Wij kijken graag samen met u naar de mogelijkheden. De voordelen van het inruilen van uw woning zijn:

- Direct een reële marktwaarde voor uw woning;
- Geen lange verkoopperiode;
- Geen overbruggingshypotheek nodig;
- Sneller en makkelijker een nieuwe hypotheek afsluiten;
- Geen dubbele vaste lasten zoals gas/water/licht en onderhoud;
- Geen verkoop-stress maar zorgeloos overstappen naar uw nieuwe woning;

Energielabel A

De woning is voorzien van het energielabel A. Hiermee is de woning zeer energiebesparend.

Het dak van de woning is geschikt voor het plaatsen van **zonnepanelen**. Door middel van zonnepanelen wordt elektriciteit opgewekt waardoor de woning geheel zelfvoorzienend kan zijn en de maandelijkse lasten voor u nihil zijn. De opgewekte elektriciteit die u niet zelf gebruikt zal aan u vergoed worden. ***De woning kan in overleg worden voorzien van zonnepanelen.***

 Rijksoverheid

Energielabel woning

De Zwingel 3
4926DC Lage Zwaluwe
BAG-ID: 1719010000001009

Energielabel A

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Vrijstaande woning	
Bouwperiode	1992 t/m 1999	
Woonoppervlakte	>140 m ²	
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas	
3. Gevelisolatie	Niet extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Niet extra geïsoleerd	
5. Vloerisolatie	Niet extra geïsoleerd	
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, installatiejaar in of na 1990	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Nee	
8. Zonne-energie	Nee	
9. Ventilatie	Anders dan mechanische afzuiging	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

- Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
- Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit
- HR++ glas in de woonruimte(s)
- HR++ glas in de slaapruimte(s)





Vraagprijs: € 685.000,00 kosten koper.
Oplevering: In onderling 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.