

Te koop

**De ideale combinatie van
heerlijk vrijstaand wonen,
..... en werken**



't Zand 17 Sleeuwijk

1. 't Zand 17 te Sleeuwijk

Aan de rand van het 't Zand in Sleeuwijk is deze vrijstaande woning met een royale schuur op een kavel van ruim 1.700 m². beschikbaar. Wonen op 't Zand in Sleeuwijk betekent wonen binnen een kleinschalige setting van wonen en werken. De woning ligt op de overgang van 't Zand naar het weidelandschap en het natuur rondom de Woudrichemse dijk.

De kenmerken samengevat

- Bouwjaar 1980 en volledig gemoderniseerd in 2004.
- De woning is voorzien van een royale living met open haard, een woonkeuken, bijkeuken, 4 slaapkamers, 2 badkamers en een wasruimte.
- Perceeloppervlakte 1.747 m²
- Een royale garage/schuur van circa 65 m².
- Prachtig aangelegde tuin met doorzicht naar het aangrenzende weidelandschap.
- Ligging op wandelafstand van het natuurgebied De Groesplaat tussen de Woudrichemsdijk en de Merwede.
- Jachthaven direct aan de Merwede op korte afstand, en tevens een veerpont voor fietsers en voetgangers naar Gorinchem.
- 't Zand is een omgeving waar wonen en kleinschalig werken zijn geïntegreerd.
- Het bestemmingsplan biedt ruime mogelijkheden voor een aanvullende bedrijfsmatige bebouwing.
- Sleeuwijk is een sfeervol dorp met een prachtig en gezellig nieuw winkelcentrum, veel scholenaanbod, waaronder een middelbare school, een grote variatie aan sportverenigingen en een buitenzwembad.
- Sleeuwijk ligt op enkele autominuten van de A27, waardoor steden zoals Gorinchem en Breda binnen ongeveer 15 à 20 minuten bereikbaar zijn.

Sleeuwijk

Uitstekend bereikbaar en de grote steden op korte afstand

Sleeuwijk ligt centraal in het land van Heusden en Altena, een gemoedelijk en vriendelijk dorp met ongeveer 5.500 inwoners. De bereikbaarheid van Sleeuwijk is door de directe ligging aan de A27 goed, steden zoals Gorinchem en Breda bevinden zich op 15 tot 20 autominuten afstand.

Winkelen in winkelcentrum De Nieuwe Es

In 2014 is in Sleeuwijk het nieuwe winkelcentrum De Nieuwe Es geopend. Een gezellig winkelcentrum in Oud Hollandse stijl met een uitgebreid en gevarieerd winkelaanbod waaronder een Albert Heijn en diverse kleine winkels en eetgelegenheden. Het winkelcentrum is voor de dagelijkse boodschappen prima aan te fietsen, voor de wekelijkse boodschappen met de auto is er ruim voldoende gratis parkeergelegenheid.

Veelzijdig onderwijs

Op het gebied van scholen is er een ruime keus in basisonderwijs, daarnaast beschikt Sleeuwijk met het Altena College over een middelbare school voor VMBO tot VWO.

Ruime keus aan sportverenigingen en een zwembad

Sleeuwijk kent vele sportverenigingen, voor elk wat wils voor jong tot oud. In de zomer is het buitenzwembad de Bijtelskil een geliefde plek voor vele Sleeuwijkers.

't Zand

Wonen en werken

't Zand is een kleinschalige wijk ten oosten van Sleeuwijk waar wonen en werken op een plezierige wijze samengaan. Op 't Zand kennen de bewoners elkaar en worden gezamenlijke activiteiten georganiseerd.

Natuurgebied De Groesplaat

Vanaf 't Zand loopt u in enkele minuten naar het natuurgebied De Groesplaat tussen de Woudrichemsedijk en de Merwede. Een prachtig natuurgebied met een rijke flora en fauna.

Jachthaven en voetveer

Houdt u van watersporten dan is de jachthaven van Sleeuwijk eveneens op loopafstand bereikbaar. Vanuit deze jachthaven vaart u direct de Merwede op. Ook stapt u hier zo op de voetveer naar het gezellige centrum van Gorinchem.

De woning

Begane grond

De woning is voorzien van een royale hal. Vanuit deze hal komt u in de woonkamer, de woonkamer is voorzien van een sfeervolle open haard met een schuifpui naar het terras en de tuin.

De woonkeuken is voorzien van een complete keuken met onder meer een 5 pits keramische kookplaat. Direct achter de keuken een royale bijkeuken met een uitstortgootsteen en ruime vaste kasten.

Op de begane grond is een badkamer met bad, separate douche en luxe badmeubel aanwezig. Direct tegenover de badkamer bevindt zich de (ouder)slaapkamer.

Het toilet op de begane grond is voorzien van een hangtoilet en urinoir. Tevens bevindt zich op de begane een ruimte voor een wasmachine en droger, en ook voor het opstellen van een bijvoorbeeld een vriezer en wijnkast is voldoende ruimte.

Verdieping

Op de verdieping bevindt zich een royale overloop, drie slaapkamers en een tweede badkamer met vrijhangend toilet en douche.

Schuur/garage

Direct achter de woning bevindt zich een schuur van circa 65 m² te gebruiken als garage, hobbyruimte of bedrijfsruimte. Deze schuur is voorzien van één brede elektrische sectionaaldeur waardoor u gemakkelijk twee auto's naast elkaar kunt parkeren. Verder is de garage voorzien van een eigen groepenkast en wateraansluiting.

Bouwjaar

De woning is gebouwd in 1980 en in 2004 weer geheel aan de hedendaagse eisen en wensen aangepast. De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing. De woning verkeert in een goede staat van onderhoud.

De tuin

De oprit naar de woning is afgesloten met op afstand bedienbare elektrische sierpoort.

In 2004 is de tuin geheel nieuw aangelegd en bestaat uit fraaie bomen, borders en rozenperken. In de tuin is een houten tuinhuisje aanwezig met een terras. Houdt u van een vers eitje in de morgen dat kan, er een kippenren aanwezig.

Vanuit de tuin is er een prachtige doorkijk naar het aangrenzende weidelandschap.

Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om op het perceel aanvullend een bedrijfsruimte te realiseren. In hoofdlijnen tot een maximum bebouwingspercentage van 70% en een maximale bebouwingshoogte van 7 m¹. Voor de overige randvoorwaarden verwijzen wij naar het bestemmingsplan "Kern Sleenwijk" op www.ruimtelijkeplannen.nl.

2. Voorwaarden aankoop

Koopsom

De koopsom bedraagt € 489.500,--, kosten koper.

Koopakte

Voor het vastleggen van de koopovereenkomst wordt de koopakte voor een bestaande woning conform het model van de NVM gehanteerd.

3. Overig

Inlichtingen en bezichtiging

Bezichtiging van het object is mogelijk volgens afspraak via ReNXT.nl, telefoon **070 406 81 81**.

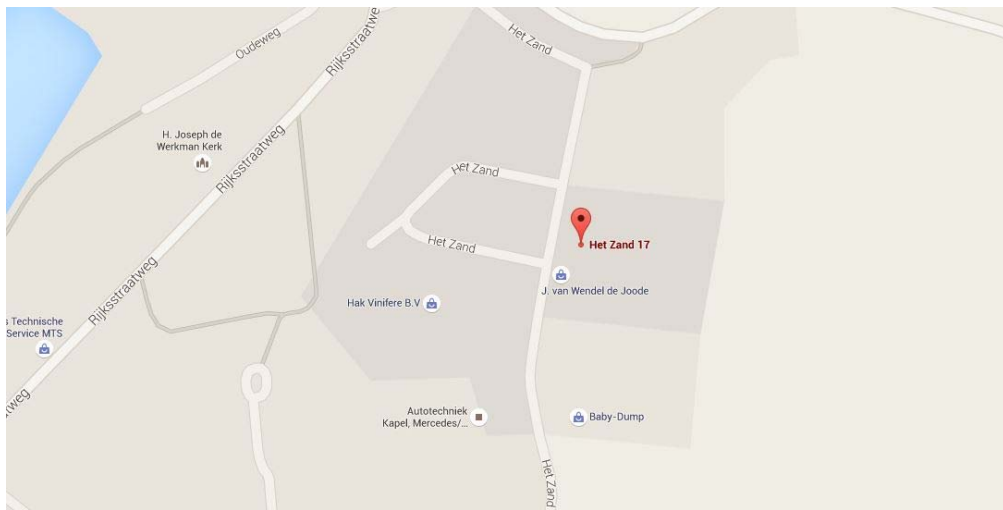
Disclaimer

Deze objectinformatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kan geen aansprakelijk worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens een recht worden ontleend. Vermelding van vloer- en of overige oppervlakten zijn indicatief en kunnen in werkelijkheid afwijken.

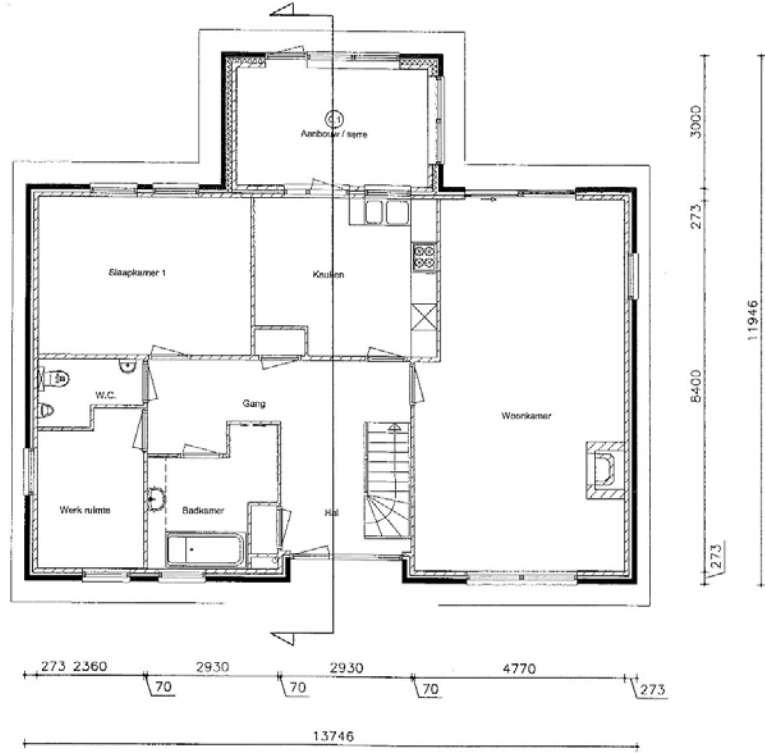
Den Haag, 5 november 2015
ReNXT.nl

Bijlagen

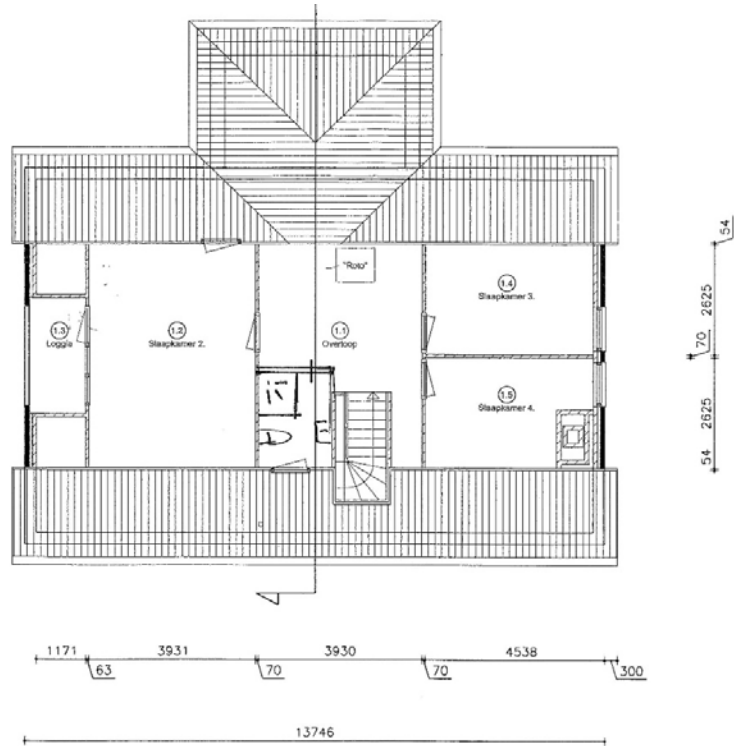
Situatie



Plattegronden



Begane grond



Verdieping

Kadastrale kaart



Foto's



Foto 1 Voorzijde



Foto 2 Achterzijde



Foto 3 Garage



Foto 4 Tuin



Foto 5 Tuin huisje



Foto 6 Doorzicht naar weidegebied



Foto 7 Entreehal



Foto 8 Woonkamer met open haard



Foto 9 Woonkamer



Foto 10 Bijkeuken



Foto 11 Keuken



Foto 12 Hoofdslaapkamer begane grond



Foto 13 Badkamer begane grond



Foto 14 Toilet begane grond



Foto 15 Wasruimte begane grond



Foto 16 Slaapkamer 1^e verdieping



Foto 17 Kamer 2 verdieping



Foto 18 Kamer 3 verdieping



Foto 19 Jachthaven aan de Woudrichemsdijk



Foto 20 Natuurgebied de Groesplaat