



**Uniek natuurgebied met
viswater en bos in de polders van
Zwaluwe!**

TE KOOP
De Domeinenput, Lage Zwaluwe
Totaal groot 09.83.73 ha



De Domeinenput, Lage Zwaluwe

Te midden van het uitgestrekte polderlandschap tussen Hooge en Lage Zwaluwe ligt een schitterend ongerept natuurgebied van circa 10 hectare. Dit veelzijdige terrein biedt een perfecte balans tussen rust, natuur en recreatie.

De Domeinenput werd in de jaren '60 aangelegd voor zandwinning en diende vervolgens jarenlang als viswater voor de plaatselijke hengelsportvereniging. Bij de entree van de Domeinenput is een in 2022 een facilitaire ruimte gebouwd met (kracht)stroom en wateraansluitingen.

Centraal in het gebied ligt het prachtig viswater van circa 3 hectare, een paradijs voor de liefhebber van (karper)visserij. Het water wordt gevoed door natuurlijke instroom van oppervlakte- en grondwater, wat zorgt voor een stabiel waterpeil en uitstekende waterkwaliteit. De oevers zijn begroeid met riet, struiken en bomen, en omgewaaide bomen en liewelden maken het vissen hier tot een unieke ervaring.

Ten zuidwesten van dit water ligt een schitterende 'wiel' met een oppervlakte van circa 0,6 ha. De wiel is ontstaan door een oude indrukwekkende dijkdoorbraak en ontleent zijn naam aan het als een wiel ronddraaiend kolkend water. De wiel geeft het gebied een bijzondere historische waarde en de bezoeker waant zich in de nabij gelegen Biesbosch. In de wiel bevinden zich verschillende vissoorten zoals voorns, snoeken en karpers waardoor de wiel zich eveneens leent als viswater.

De omliggende natuur omvat een ruim bosperceel, waar de flora en fauna in alle vrijheid gedijen. Het terrein wordt regelmatig bezocht door reeën, vossen, bevers en een indrukwekkende variëteit aan vogels, waaronder ijsvogels, spechten en roofvogels.

De charme van De Domeinenput ligt in zijn ruige, natuurlijke uitstraling. Hier kunt u genieten van de serene schoonheid, stilte en het rijke natuurschoon dat dit unieke gebied te bieden heeft.

De Domeinenput is een uniek gebied. Of u nu op zoek bent naar een plek om volledig tot rust te komen, een exclusieve viservaring wilt beleven of simpelweg de natuur wilt omarmen, dit gebied biedt het allemaal.

Een zeldzame kans om eigenaar te worden van een idyllisch stukje Nederland, waar ontspanning en natuurbeleving samenkomen.



StaalMakelaars



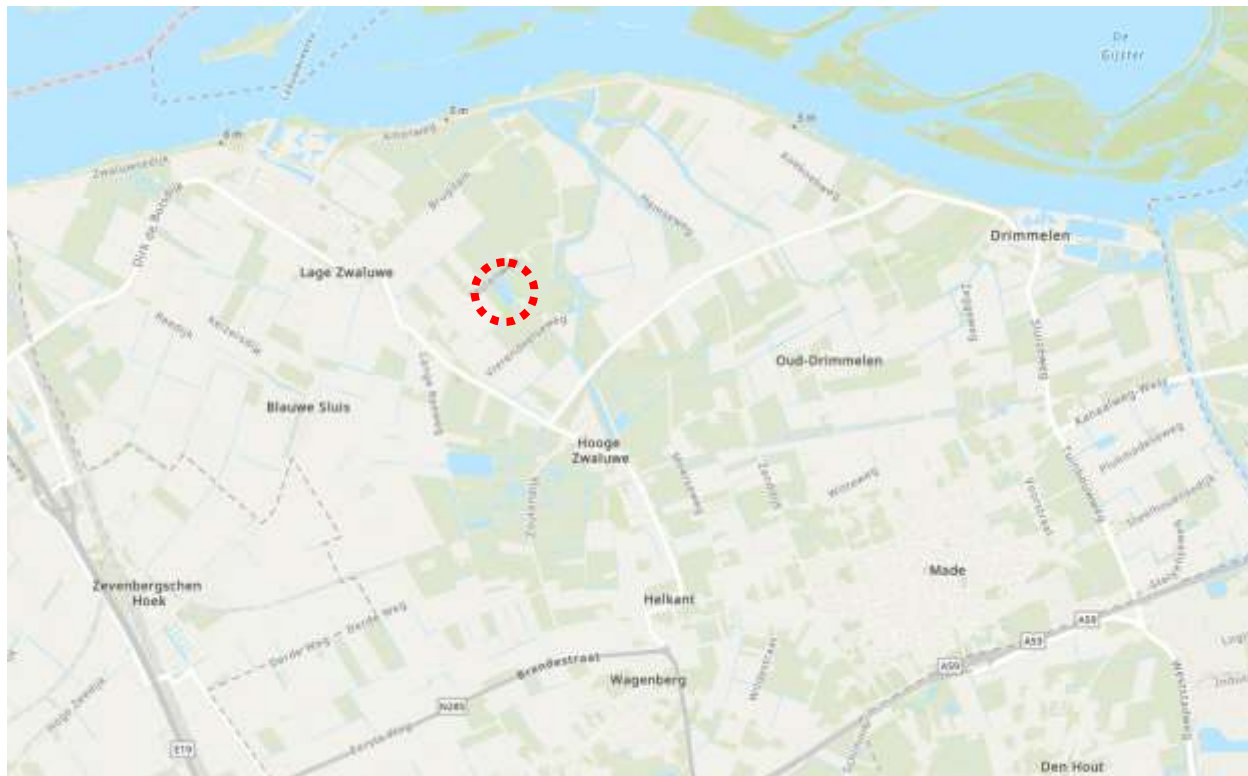
StaalMakelaars



StaalMakelaars

Situering

In het buitengebied van Lage Zwaluwe, midden in de polder gelegen ligt de Domeinenput, totaal groot 09.83.73 ha.



StaalMakelaars

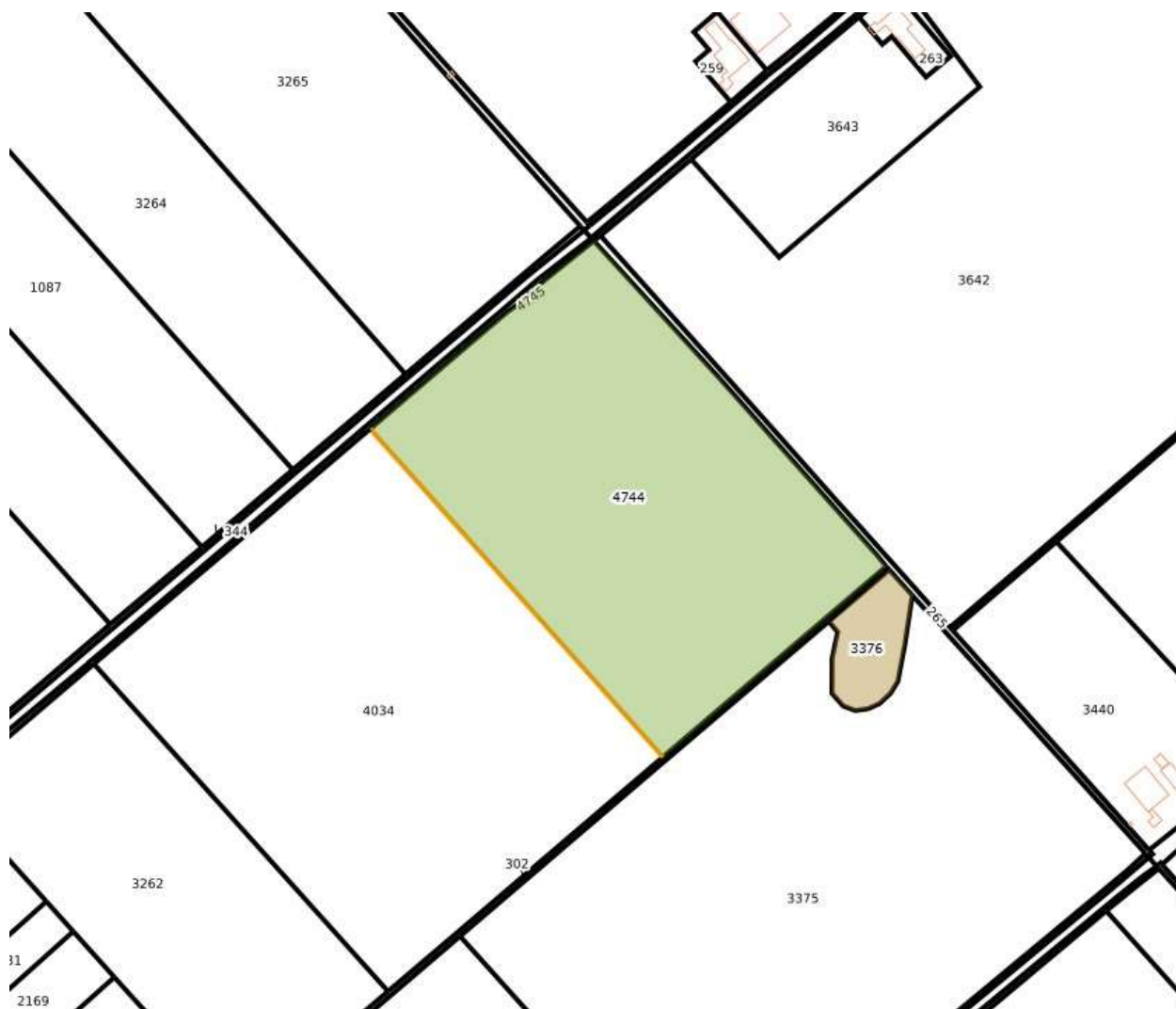
Luchtfoto de Domeinenput met wiel



Kadastrale gegevens

Het perceel wordt te koop aangeboden en is als volgt kadastraal bekend:

<u>Kadastrale gemeente</u>	<u>Sectie</u>	<u>Nummer</u>	<u>Groot</u>	<u>Eenheid</u>	<u>Plaatselijk bekend</u>
Hooge en Lage Zwaluwe	I	4744	09.25.93	hectare	Domeinenput
Hooge en Lage Zwaluwe	I	3376	00.57.80	hectare	Domeinenput
Totaal			09.83.73	hectare	



De grondwatertrap voor het te verkopen perceel bedraagt IIIb. Hierbij bedraagt de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) resp. tussen de 25-40 cm beneden maaiveld. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) tussen de 80-120 cm beneden maaiveld.



Jachtrecht

Het jachtrecht van dit perceel is momenteel verhuurd en zal door verkoper overgedragen worden.

Herinrichtingsrente

Op het perceel rust geen herinrichtingsrente.

Waterschapslasten

De waterschapslasten voor natuur bedraagt circa € 5,34 per hectare per jaar (voor het jaar 2024).

Zakelijke rechten

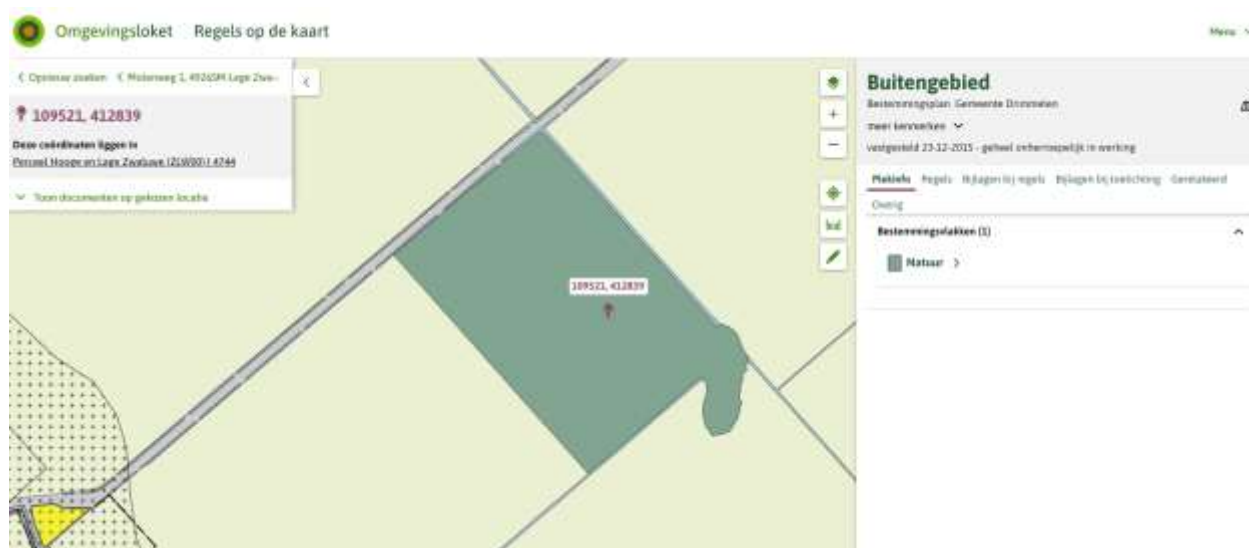
Volgens de informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is perceel 4744 belast met opstalrecht nutsvoorziening op gedeelte van het perceel ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V.

Verder zijn er geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster of in de Landelijke Voorziening WKPB.

Bestemming

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Drimmelen, heeft het perceel de enkelbestemming 'Natuur'.

De Domeinenput vormt een onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant (NNB).



Neem voor meer informatie over het bestemmingsplan contact op met ons kantoor.



Oplevering: In overleg met verkoper
Prijs: Op aanvraag

Tot slot

Deze informatieverstrekking en eventuele hieruit voortvloeiende gesprekken zijn allen geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop c.q. wijzigingen. Voor nadere informatie en/of een afspraak voor bezichtiging van het perceel kunt u te allen tijde contact met ons kantoor opnemen.

Staal Makelaars

Brieltjenspolder 40

4921 PJ MADE

Tel: 0162-570471

Fax: 0162-570472

www.staalmakelaars.nl

info@staalmakelaars.nl

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.

