



TE KOOP

Swier 13

6363 CK, Wijnandsrade

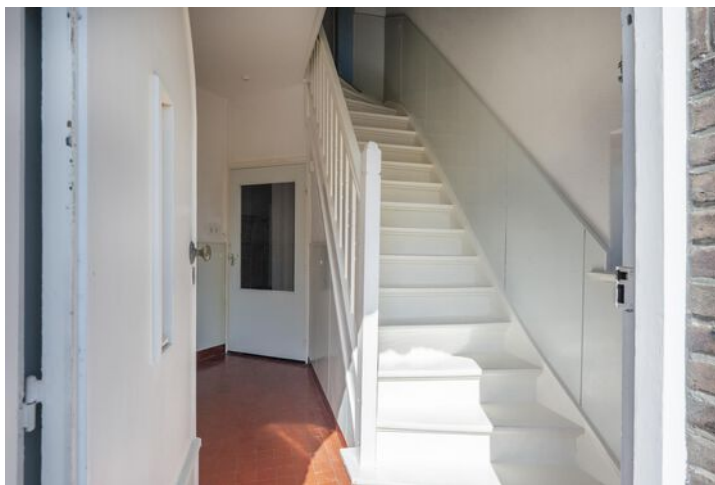
VRAAGPRIJS

€ 549.000 k.k.

*Waar je
woont is waar
je leeft!*



© OpenStreetMap contributor



Omschrijving

Prachtige ligging met atelier! Unieke kans! In het geliefde Swier op een topplek gelegen karakteristiek en royaal woonhuis (214m² woonoppervlak) met o.a. een panoramisch uitzicht over het Heuvelland vanaf een ruim perceel (635m²), riante woonkamer/keuken (ca. 70m²!), atelier (ca. 24m²) met fraaie lichtinval (ook mogelijk wonen/werken/levensloopbestendig wonen) en de mogelijkheid tot het realiseren van 5 slaapkamers.

Indeling

Souterrain: Provisiekelder 1 (ca. 9,5m²), provisiekelder 2 (ca. 8,5m²).

Begane grond: Onderhoudsvriendelijke voortuin, oprit met poort geschikt voor meerdere auto's, carport, statige entree, hal 1 met moderne meterkast en trappenhuis. Riante woonkamer/keuken (totaal ca. 70m²!). De woonkamer is voorzien van een parketvloer en schuifpui naar de tuin. De keuken is voorzien van een plavuizen vloer en keukenopstelling met apparatuur t.w. een keramische kookplaat, wasemkap, combi-oven/-magnetron en koelkast. Aansluitend de atelierruimte (ca. 24m²) met fraaie lichtinval en hoog plafond geschikt voor meerdere doeleinden (wonen-werken, levensloopbestendig wonen, etc..). Hal 2 (ca. 13m²!) met tweede ingang en geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en daglicht. Fraaie vrij gelegen tuin met prachtig uitzicht over het Heuvelland, verder met terras, gazon en borders met aanplant.

Eerste verdieping: Overloop, berging met opstelplaats cv-combi-installatie (eigendom), slaapkamer 1 (ca. 13m²), slaapkamer 2 (ca. 17m²), slaapkamer 3 (ca. 16m²), geheel betegelde badkamer 1 met inloopdouche, wandcloset (spaarknop), inbouwspots, daglicht en mechanische afzuiging. Geheel betegelde badkamer 2 (ca. 6,5m²) met ligbad/whirlpool, vaste wastafel, inbouwspots en daglicht.

Tweede verdieping: Middels een vaste trap te bereiken grote berg-/hobbyruimte met de mogelijkheid tot het realiseren van meerdere

slaapkamers.

Bijzonderheden: Prachtige ligging met atelier! Unieke kans! Deze karakteristieke vrijstaande woning (1935) is in het geliefde Swier op een topplek gelegen. Rustiek wonen doch ook snel bij voorzieningen. De ideale uitvalsbasis voor mooie wandel- en fietstochten. Vanaf het terras in de tuin kijkt u prachtig uit over het glooiend Heuvelland. De woonkamer/keuken (ca. 70m²!) zijn riant te noemen. Het atelier (ca. 24m²) met fraaie lichtinval biedt veel gebruiksmogelijkheden (ook wonen/werken/levensloopbestendig wonen). De aanwezigheid van een vaste trap en de grote zolder geven de mogelijkheid tot het realiseren van totaal 4 of 5 slaapkamers. De kozijnen zijn van kunststof met isolerende beglazing. Ook zijn er rolluiken aanwezig. Kortom: maak een afspraak en laat u verder overtuigen!

Overige informatie

De gebruikelijke bankgarantie/waarborgsom van 10% is van toepassing.

Indien c.v.-ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Conform artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek, is er pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Voor meer informatie en/of bezichtiging kunt u een vrijblijvende afspraak met ons maken.

Disclaimer

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Aangegeven maten zijn slechts bij benadering. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijzonderheden

- Karakteristiek en royaal woonhuis
- Panoramisch uitzicht over het Heuvelland
- Mogelijkheid tot realiseren 5 slaapkamers
- Met atelier, veel gebruiksmogelijkheden

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1935
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Vrij uitzicht, open ligging
Woonoppervlakte	214 m ²
Perceeloppervlakte	635 m ²
Overige inpandige ruimte	17 m ²
Inhoud	761 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3
Energie label	C





VastgoedPRO

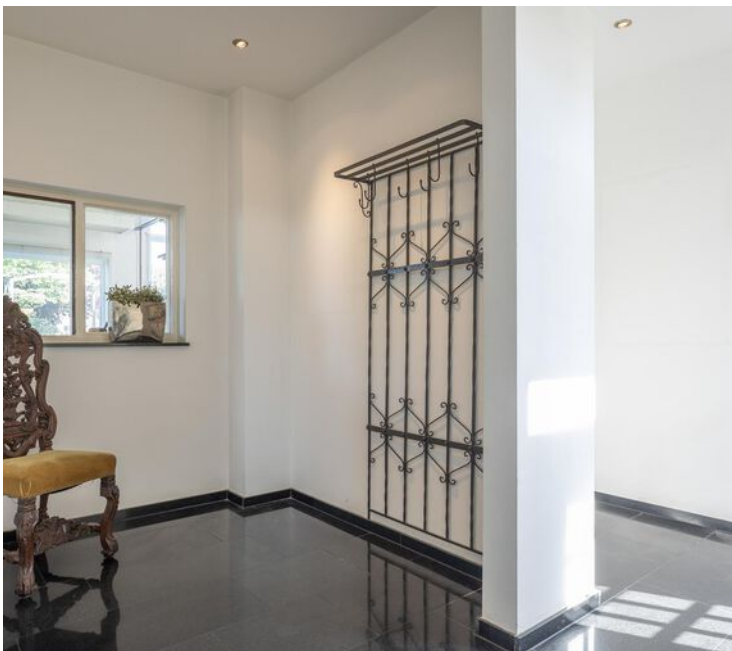
De woning in deze brochure wordt u aangeboden door een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse beroepsvereniging voor makelaars en taxateurs, **VastgoedPRO**.

Bij VastgoedPRO zijn ruim 800 makelaars en taxateurs door geheel Nederland aangesloten. De vereniging zorgt onder andere voor kwaliteitsbewaking en belangenbehartiging van haar leden. Dat betekent dat een makelaar of taxateur, die is aangesloten bij VastgoedPRO moet voldoen aan strenge toelatingseisen en jaarlijkse educatie.

Let op: De verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper van deze woning. Wilt u als koper ook een professional die u helpt bij de aankoop van uw woning, neem dan een **VastgoedPRO aankoopmakelaar** in de arm. Dat geeft u meer rust en zekerheid tijdens het aankoopproces. Daarnaast zorgt een VastgoedPRO aankoopmakelaar er ook voor dat u het juiste huis tegen de juiste prijs koopt zodat u nog jarenlang kunt genieten van uw aankoop. Ga naar www.vastgoedpro.nl voor een VastgoedPRO aankoopmakelaar bij u in de buurt.

erkend lid van
vastgoedpro 

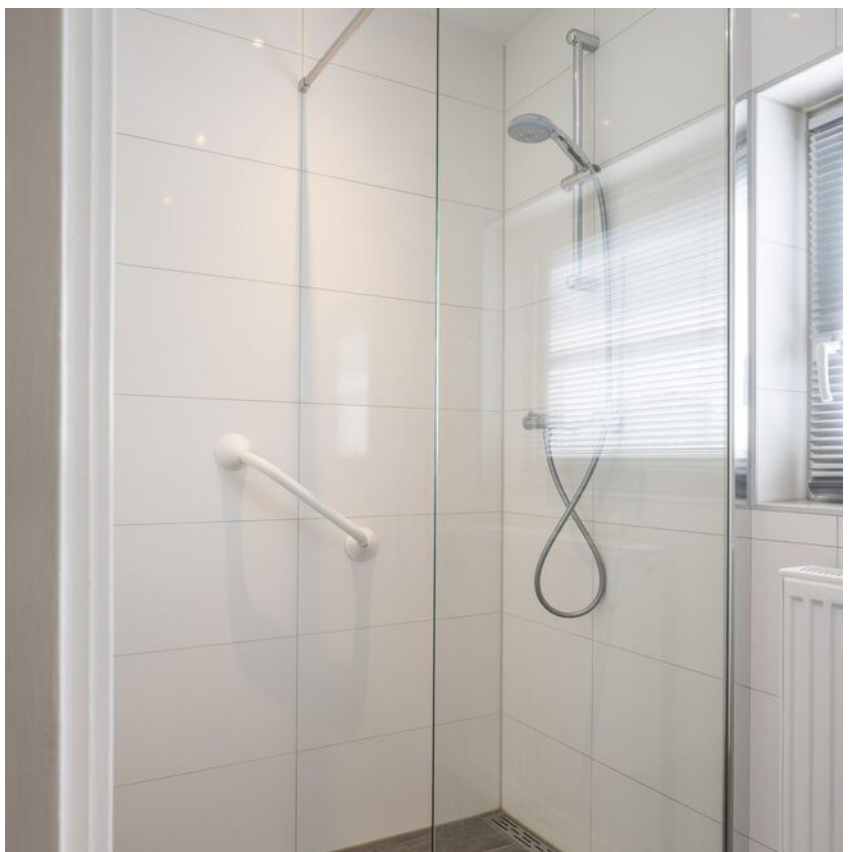




















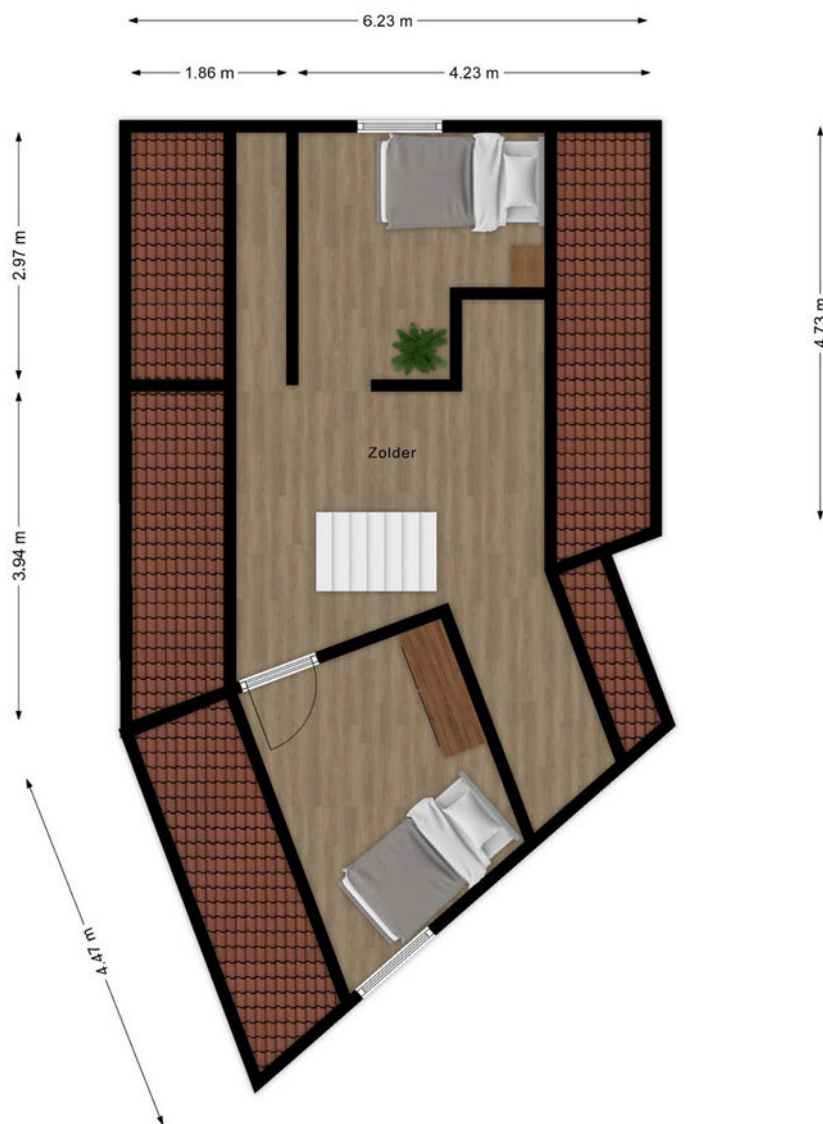
Plattegrond



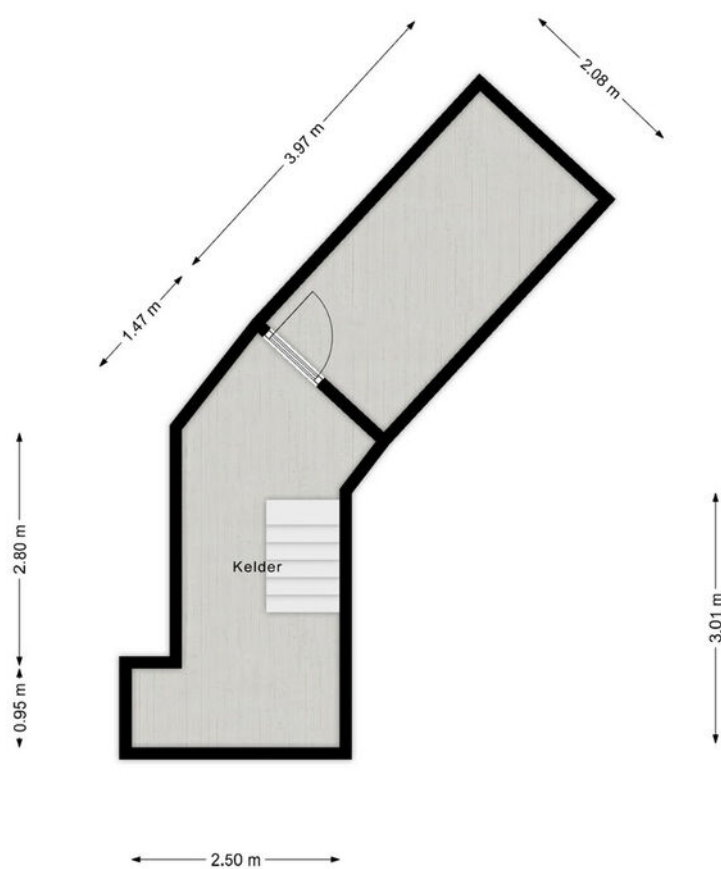
Plattegrond



Plattegrond



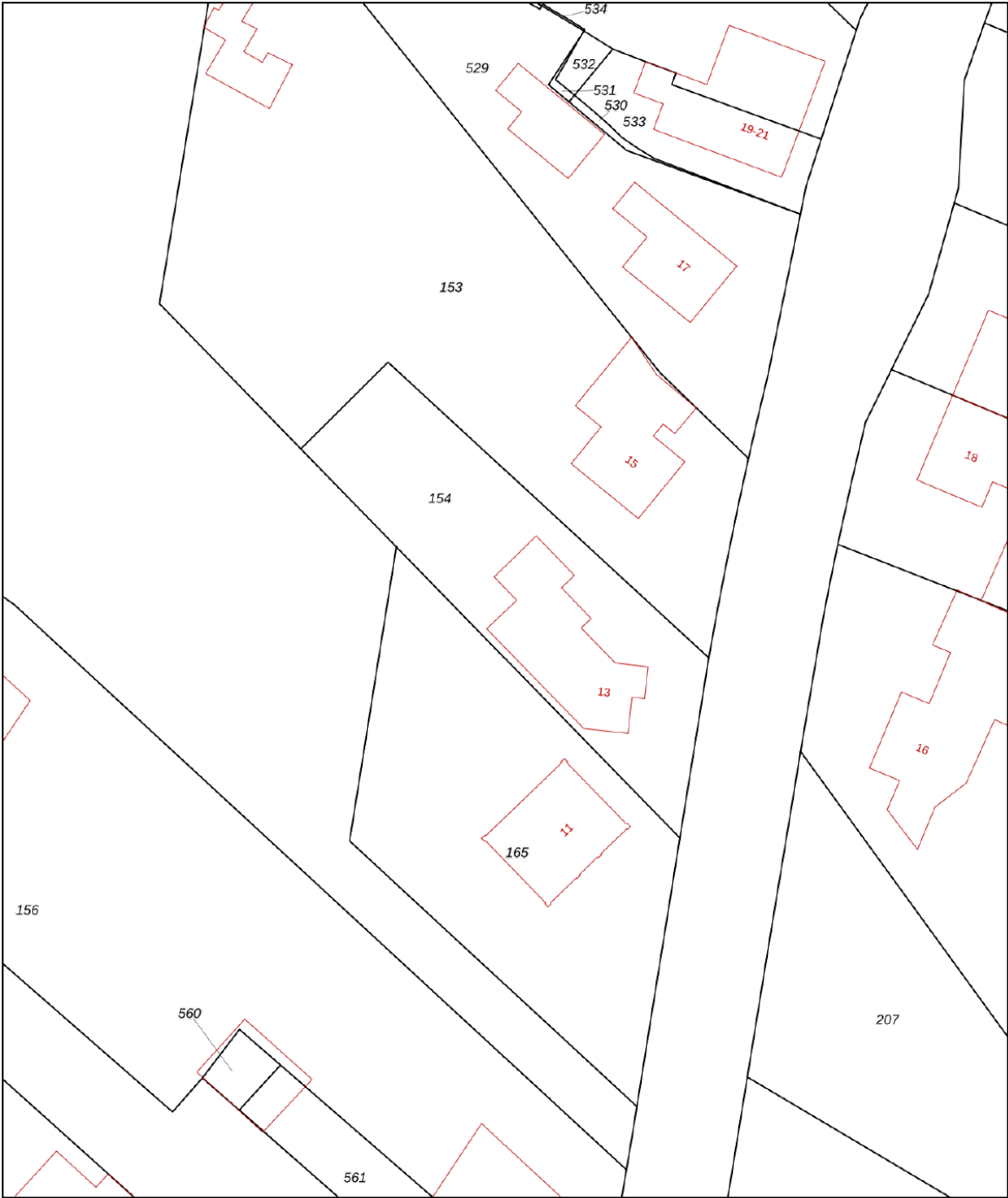
Plattegrond



Kadastraal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

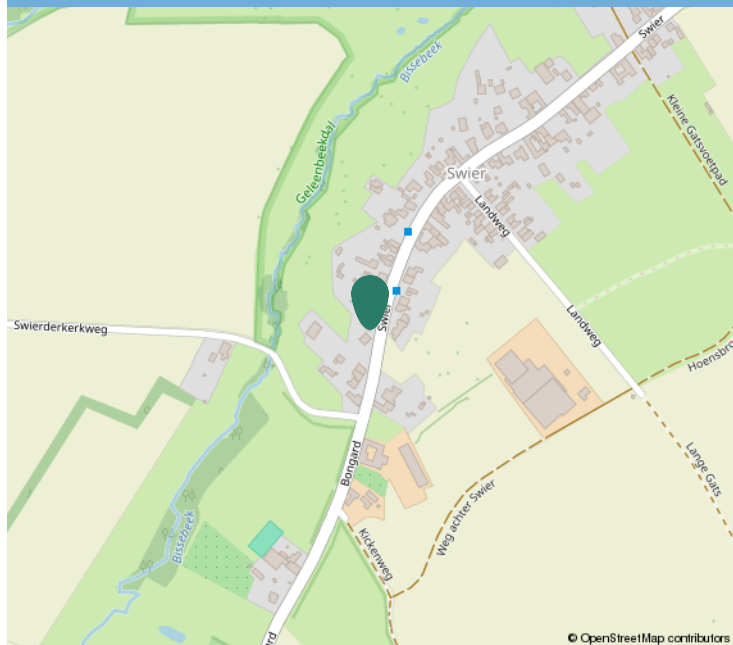
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nuth
Sectie R
Perceel 154

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



Kadastrale informatie

Adres

Swier 13

Postcode / Plaats

6363 CK, Wijnandsrade

Gemeente

Nuth

Sectie / Perceel

R / 154

Oppervlakte

635 m²

Soort eigendom

Volle eigendom





Interesse?

Neem contact op:

046-4398400 | info@trafas.nl

Ralf Trafas kan met 23 jaar ervaring o.a. als beëdigd taxateur, u prima begeleiden bij de aan- en verkoop van uw eigen of nieuwe woning. Ook voor het adequaat leveren van een compleet taxatierapport (met of zonder NWWI-label) bent u bij ons aan het goede adres.

Vanuit ons kantoorpand, gelegen aan de markt van Oirsbeek, met fraaie etalage wordt u communicatief zorgvuldig begeleid door onze binnendienstmedewerkers Karin Steinschuld, Jetske van Dael en Anke Trafas.

Makelaar Rik Janssen en makelaar / taxateur Ralf Trafas zijn verantwoordelijk voor onder andere bezichtigingen, onderhandelingen, contracten en oplevering. Persoonlijke aandacht en goede communicatie zijn hierbij kernpunten.

Door ons grote aanbod en goede verkoopresultaten in deze regio zien we veel woningzoekenden, hetgeen lokale kracht met zich mee heeft gebracht. Zo kunnen we snel zoeken naar een match.

Vastgoed
Ned.

*Dit kan
uw woning
worden!*



Ralf Trafas Makelaardij | Dorpstraat 98, 6438 JX Oirsbeek

