

Swalmen

Boven Boukoul 6 A

Vraagprijs € 795.000 k.k.



welkom
**Uw nieuwe
woning?**



JACK FRENKEN

makelaars & adviseurs

Boven Boukoul 6 A

Swalmen / Vraagprijs € 795.000 k.k.

Kenmerken

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Ligging	In woonwijk, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Woonoppervlakte	188 m ²
Perceeloppervlakte	910 m ²
Inhoud	773 m ³
Bouwjaar	2011
Aantal kamers	10
Aantal slaapkamers	4
Garage	Vrijstaand steen
Soort tuin	Achtertuint, voortuint
Verwarming	C.v.-ketel
CV ketel	Remeha 2011
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A





Bijzonder zorgvuldig gebouwde vrijstaande woning
Luxe, ruimte en landelijke rust
Karakter, comfort en kwaliteit

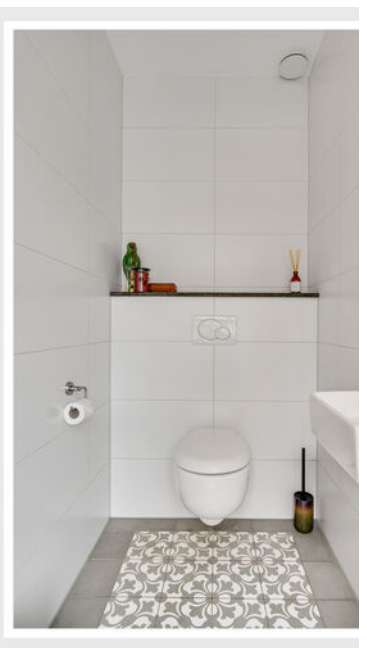
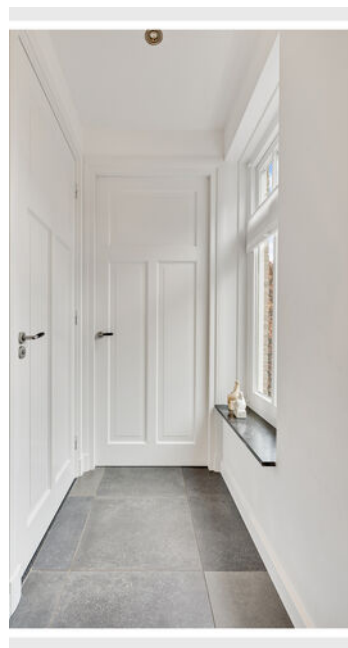
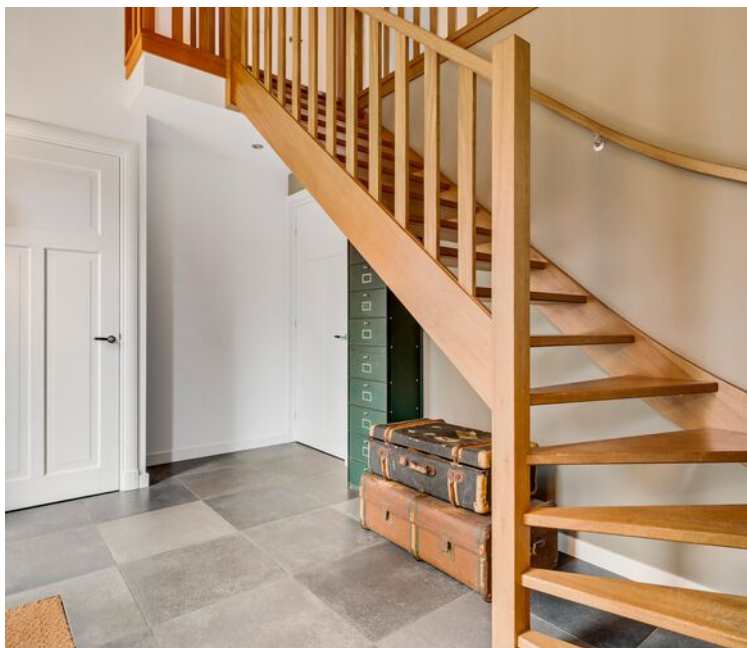
Dit is wonen op niveau, met alle luxe die je vandaag mag verwachten



Luxe, ruimte en landelijke rust – welkom aan Boven Boukoul 6a in Swalmen

Aan de rand van het idyllische kerkdorp Boukoul, omringd door groen en met alle voorzieningen van Swalmen en het Retailpark Roermond binnen handbereik, staat deze bijzonder zorgvuldig gebouwde en uitstekend onderhouden vrijstaande woning. Een huis met karakter, comfort en kwaliteit – volledig in eigen beheer gebouwd (2010-2011) en sindsdien met veel liefde en vakmanschap verzorgd. Dit is wonen op niveau, met alle luxe die je vandaag mag verwachten én de sfeer van tijdloos woongenot.

De woning verwelkomt u met een royale hal welke toegang geeft tot het toilet, de meterkast, de eerste verdieping, de bijkeuken en de woonkamer.





Hier treft u een prachtige eiken vloer en de houtkachel, die direct zorgen voor een warme en uitnodigende ambiance. Via de grote schuifpui vloeit de ruimte over in de achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos samenkomen.









Aan de voorzijde bevindt zich een fijne werkkamer: ideaal als thuiswerkplek of speelkamer.









De leefkeuken is een heerlijke plek voor koken, tafelen en samenzijn. Een stijlvolle tegelvloer met vloerverwarming (op de begane grond én in de badkamer) maakt het wooncomfort compleet. De keuken heeft een rechte, tijdloze uitstraling met genoeg werk-/bergruimte. Ook hier treft u een grote schuifpui richting de tuin.





Bijkeuken en praktische voorzieningen
Middels de keuken en hal is de bijkeuken bereikbaar.
De begaanbare kruipruimte, uitstekende indeling en slimme technische voorbereidingen
maken het huis geschikt voor jarenlang zorgeloos wonen. Hier is over elk detail
nagedacht.





Vier slaapkamers en een luxe badkamer
Op de eerste verdieping bevindt zich een charmante grenen vloer en maar liefst vier
volwaardige slaapkamers.

Een bergzolder biedt extra opslagmogelijkheden.



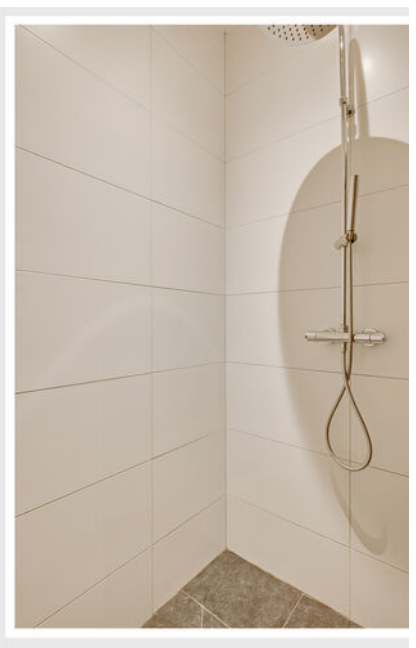








De badkamer is een luxe ontspanningsruimte, voorzien van een inloepdouche, rond ligbad, dubbel wastafelmeubel en toilet – modern, comfortabel en ruim opgezet.



Tuin

De royale achtertuin is een echt pluspunt. De tuin is verdeeld in een aantal leuke plekjes, of u gaat dineren buiten, lekker loungen, spelen en voetballen alles kan in deze prachtige tuin. Diverse borders geven de tuin sfeer.







Een absolute plus is de grote overkapping met knus zitgedeelte – de ideale plek voor lange zomeravonden.
Daarnaast is er een grondwaterput met pomp en leidingen met tappunten door de tuin: ideaal voor tuinliefhebbers (ter overname).



Volledig geïsoleerd en energiezuinig

Deze woning blinkt uit in bouw kwaliteit. Met energielabel A, volledige isolatie en de voorbereidingen voor een WTW-installatie is het huis toekomstbestendig en energiezuinig. In 2025 is bovendien al het buitenschilderwerk nog uitgevoerd – instapklaar en uitstekend onderhouden.





Achter de woning wacht een gigantische, volledig geïsoleerde garage (dak, muren én vloer) met krachtstroom, vloerverwarming-voorbereiding, gasleiding (niet aangesloten), wateraansluitingen en aansluitingen voor witgoed en toilet. De verschuifbare trap naar de bergzolder van de garage behoudt de doorrijdmogelijkheden én biedt extra bergruimte.





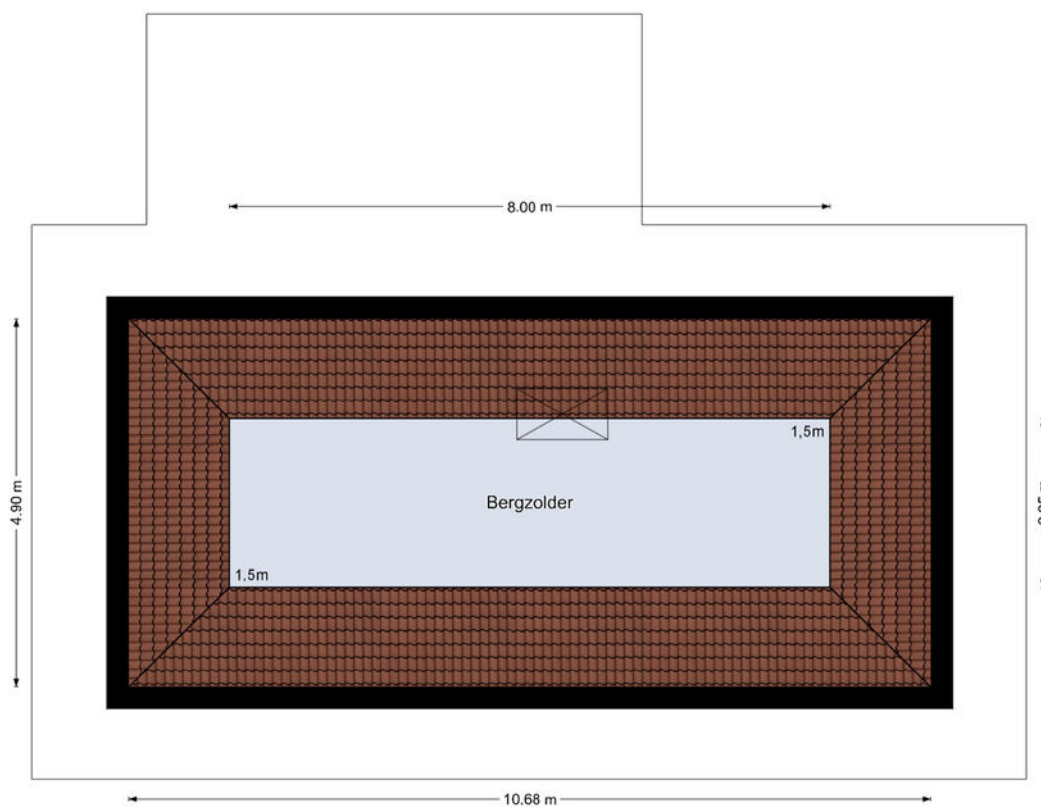
Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie



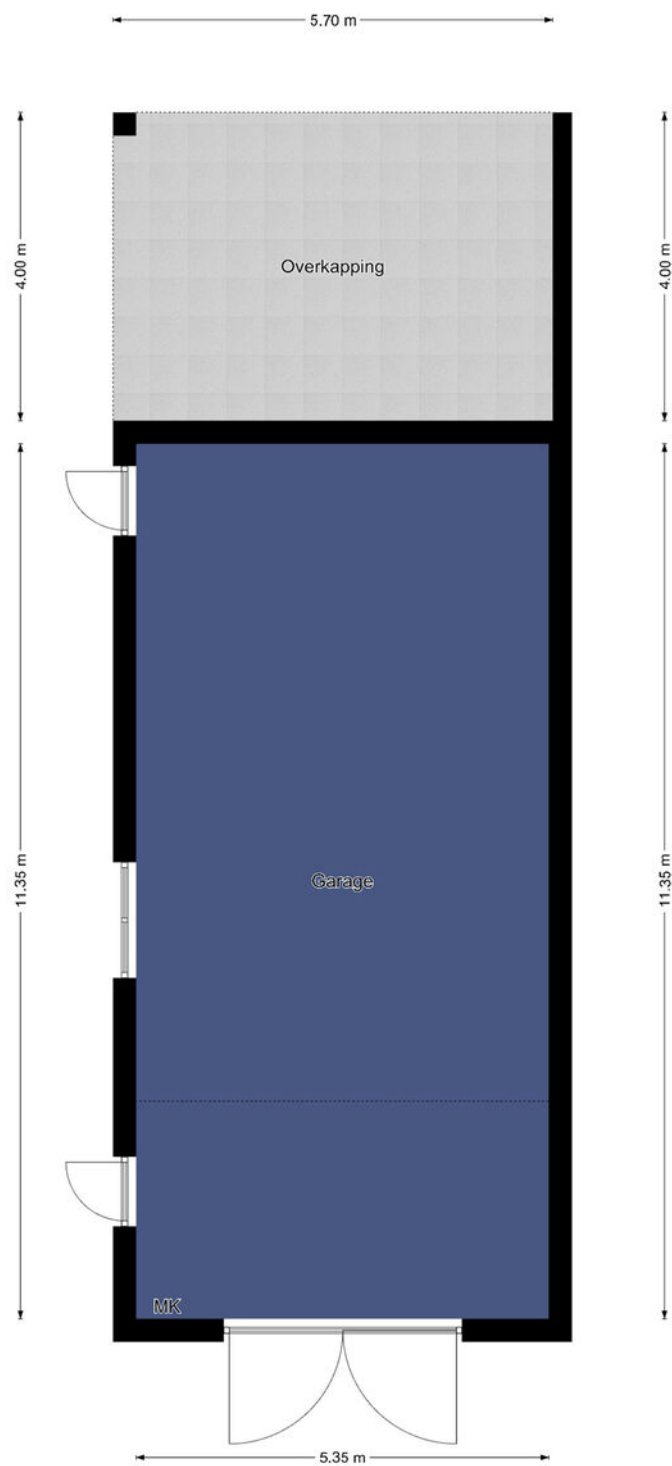
Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie



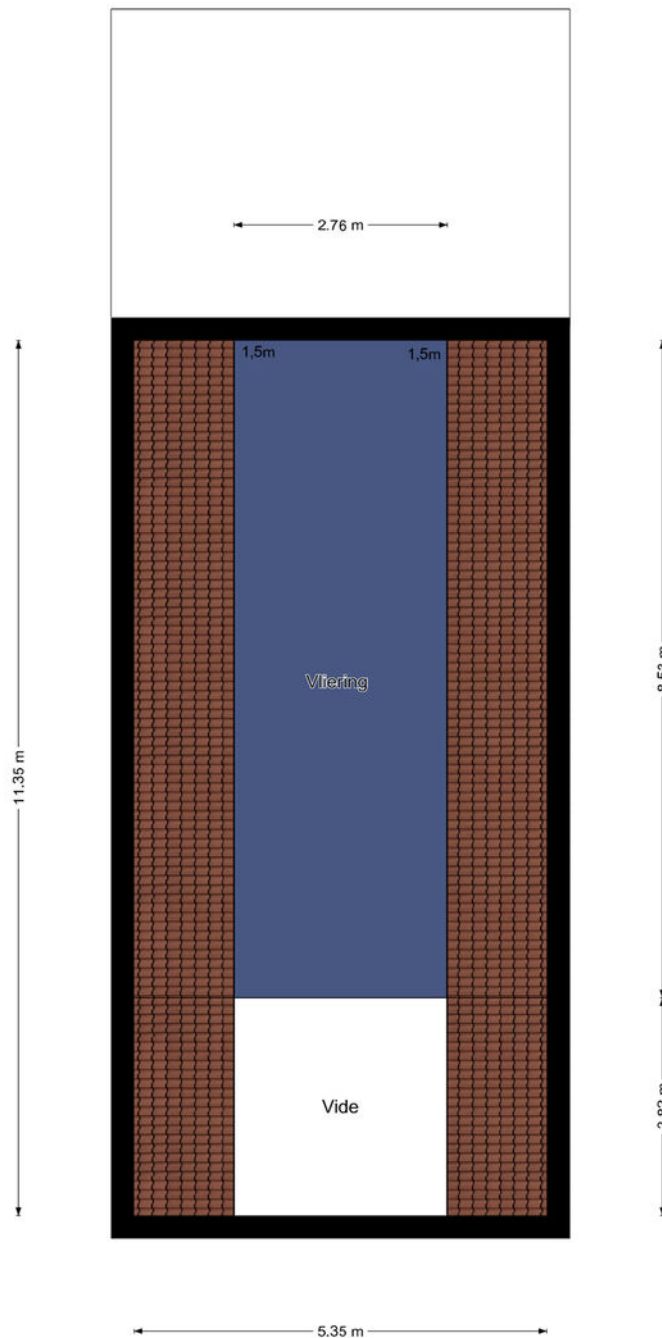
Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie



Garage

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie



Garage verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

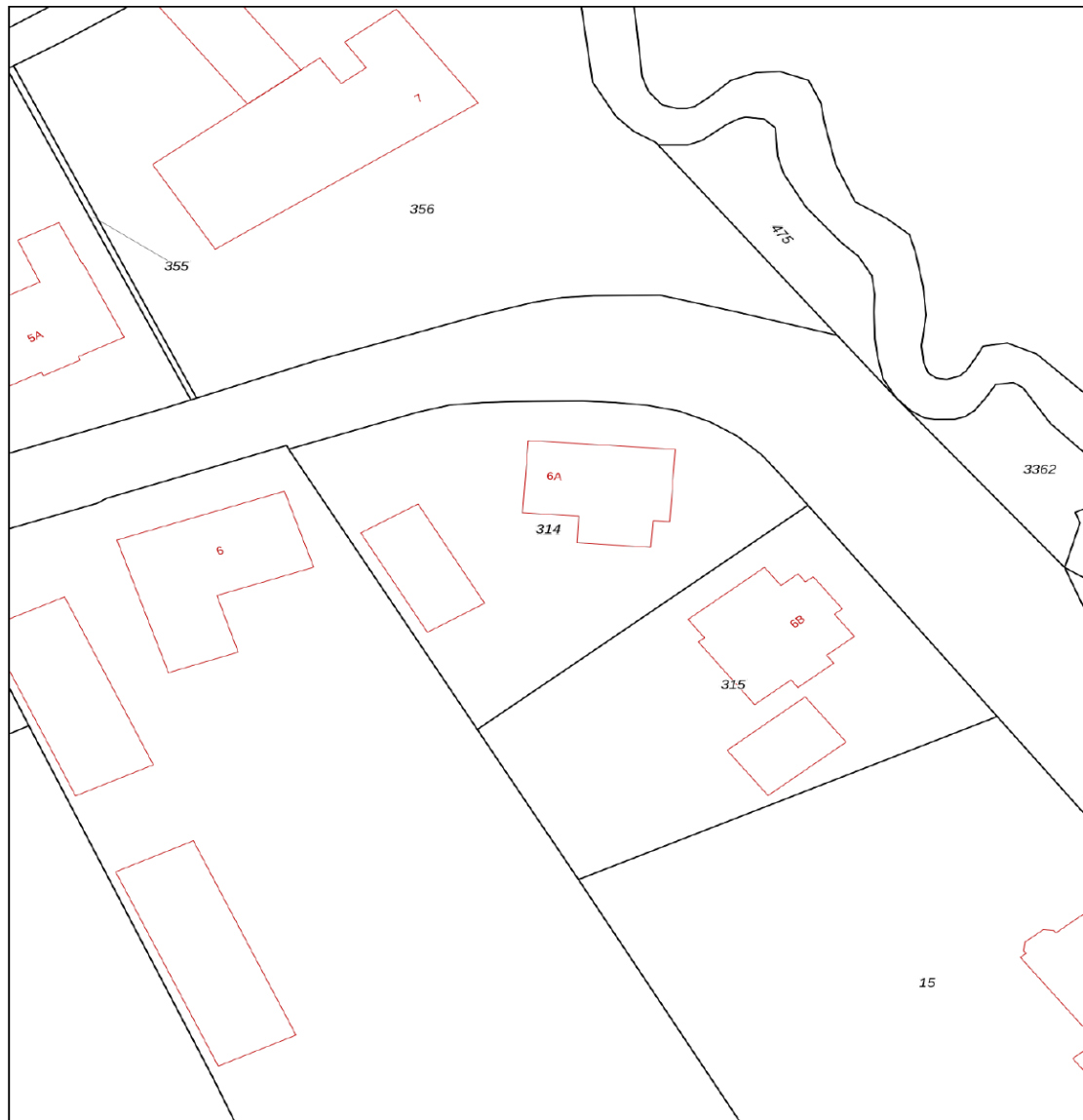
Objectgegevens

Gemeente: Swalmen
Perceeloppervlakte: 910 m²
Kadastraal perceel: 314

Overige in pandige ruimte: 18 m²
Externe bergruimte: 84 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente Swalmen	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie L	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 314	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2025			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
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.			

Aanvullende informatie bij de koop van een woning

BIEDEN EN ONDERHANDELEN

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijzen nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen ook al bent u partij die als eerste bezichtigd heeft of als eerste reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Er mag slechts met één partij tegelijk onderhandeld worden. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan vooraf op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen. Hij heeft het recht van gunning, zelfs al biedt u de vraagprijs. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

HET TOT STAND KOMEN VAN EEN KOOP

Tijdens het onderhandelingsproces worden de prijs en overige voorwaarden met partijen besproken. Zodra een akkoord is bereikt, dienen de afspraken schriftelijk te worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Deze wordt opgesteld volgens de model-koopakte van de NVM. Deze koopakte is opgesteld volgens eisen die de wet aan de koopovereenkomst van een woning stelt. Aanvullende afspraken worden eveneens in deze akte opgenomen. De koop is wettelijk pas gesloten nadat koper én verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Aan een mondeling akkoord kunnen geen rechten worden ontleend.

WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

Het storten van een waarborgsom door koper is een onderdeel van de overeenkomst. Deze waarborgsom dient binnen 4 weken na het tekenen van de overeenkomst door koper gestort te worden op de derdenrekening van een door de koper aangegeven notaris. De waarborgsom bedraagt 10 % van de koopsom. Als alternatief kan een bankgarantie ter hoogte van dit bedrag worden gesteld. Bespreekt u dit vooraf aan het uitbrengen van uw bieding reeds met uw hypotheekadviseur of bank.

BEDENKTIJD KOPER

De koper die handelt als natuurlijk persoon en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft na het tekenen van de overeenkomst een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Deze begint om 00.00 uur op de dag na het ondertekenen van de overeenkomst als koper op die dag een afschrift van de overeenkomst ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

ONDERZOEKPLICHT KOPER

Informatie over de woning wordt zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoekplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een bouwkundige).

OPTIE

Het begrip 'optie' wordt vaak ten onrechte gebruikt. Voor het vastleggen van een optie is de wettelijke grondslag dat partijen het eens zijn over de voorwaarden van de koop. Hetgeen betekent dat de onderhandelingen reeds hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper. Het vooraf afspreken van een optie voor een bestaande woning is dus niet mogelijk. Uiteraard kan dit wel voor nieuwbouwwoningen, voorwaarden zoals bijvoorbeeld de prijs zijn dan bekend.

C.V. KETEL

Een woning beschikt normaliter over een c.v.-ketel. De ketel kan eigendom zijn van de verkoper. Bij de levering van de woning wordt u dan eigenaar van de c.v.-ketel die in de woning aanwezig is. In sommige gevallen heeft de verkoper de c.v.-ketel gehuurd van een derde partij (bijvoorbeeld Volta of Feenstra). De c.v.-ketel wordt bij levering van de woning dan niet in eigendom overgedragen! De koper neemt de contractuele verplichtingen incl. de betaling van de huur van verkoper over. Indien u de c.v.-ketel in eigendom wenst te krijgen of u wenst dat de gehuurde ketel verwijderd wordt dan dient u dit duidelijk vooraf bij het doen van een bod als randvoorwaarden kenbaar te maken.





**GOED EN VERTROUWD
VOOR HUIS & HYPOTHEEK!**

GOED EN VERTROUWD
VOOR HUIS & HYPOTHEEK!

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.

JACKFRENKEN.NL