



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Leenakker 2, Swalmen

€ 340.000,- -



Het gevoel van thuis in huis

Aan de Leenakker 2 in Swalmen staat deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met carport, praktijkruimte/salon en royale serre. De woning ligt op een rustig en verkeersluw plekje en biedt een verzorgd wooncomfort met veel licht, ruimte en privacy. Dankzij de diepe achtertuin, de praktische indeling en de nette afwerking is dit een huis waar je je meteen thuis voelt.

Globale indeling

Op de begane grond vind je een lichte doorzonwoonkamer, een verzorgde keuken en een royale serre met schuifpuien die een prachtig uitzicht en direct contact met de tuin bieden. Op de verdieping zijn twee ruime slaapkamers en een moderne badkamer aanwezig. De tweede verdieping is bereikbaar via een vlizotrap en biedt een praktische bergzolder.

Oprit & garage/ praktijkruimte

Aan de voorzijde beschikt de woning over een oprit met carport. De oorspronkelijke garage is vakkundig omgebouwd tot een volwaardige praktijkruimte of salon. Deze ruimte is voorzien van een onderhoudsvriendelijke marmoleumvloer, een keukenblok met wastafel, verwarming en airconditioning. Een eigen entree maakt de ruimte ideaal voor werk aan huis, een hobbyruimte of extra leefruimte.

Gelijkvloers wonen

De huidige praktijkruimte/salon biedt de mogelijkheid om gelijkvloers wonen te realiseren. De ruimte is al voorzien van afvoer, koud- en warmwateraansluitingen, waardoor een badkamer eenvoudig te realiseren is. Door het plaatsen van tussenwanden kunnen naar eigen wens een comfortabele slaap- en badkamerindeling ontstaan, volledig afgestemd op jouw persoonlijke behoeften.

De tuin

De achtertuin is een grote verrassing: ca. 13 meter diep en 8,5 meter breed, met volop privacy. De tuin is netjes aangelegd met terrassen en groen, en biedt zowel zonnige als beschutte plekken. Een vrijstaande berging met grondwaterpomp maakt de tuin compleet en biedt extra bergruimte.



berging met grondwaterpomp maakt de tuin compleet en biedt extra bergruimte.

Deze nette, instapklare woning combineert rust, ruimte en praktische extra's zoals een serre en een volwaardige praktijkruimte. Ideaal voor wie comfortabel wil wonen met volop mogelijkheden. Een bezichtiging is dan ook zeker de moeite waard. Je bent van harte welkom om de sfeer zelf te komen ervaren!

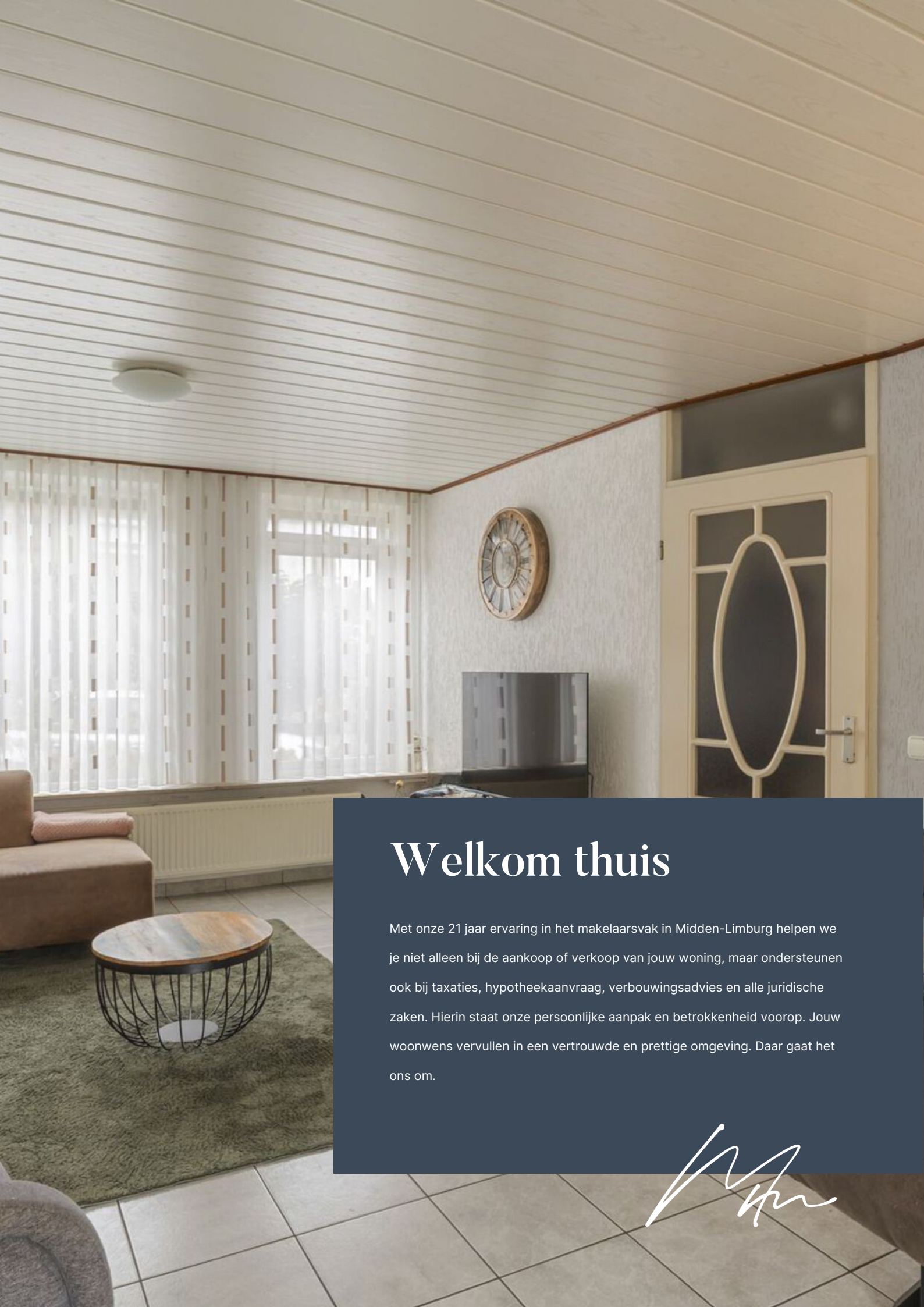
Onze presentatiebrochures en advertenties worden met grote zorgvuldigheid vervaardigd. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17

info@marcmerrymakelaardij.nl





Welkom thuis

Met onze 21 jaar ervaring in het makelaarsvak in Midden-Limburg helpen we je niet alleen bij de aankoop of verkoop van jouw woning, maar ondersteunen ook bij taxaties, hypotheekaanvraag, verbouwingsadvies en alle juridische zaken. Hierin staat onze persoonlijke aanpak en betrokkenheid voorop. Jouw woonwens vervullen in een vertrouwde en prettige omgeving. Daar gaat het ons om.

A stylized, handwritten signature in white ink, located in the bottom right corner of the dark blue text box.



De indeling

Begane grond

Wanneer je de woning binnenkomt, word je verwelkomd in een lichte en overzichtelijke hal met ruimte voor jassen en schoenen. Hier bevinden zich tevens de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal stap je de ruime doorzonwoonkamer binnen, waar grote raampartijen zorgen voor een fijne lichtinval. De kamer is afgewerkt met een nette tegelvloer en voorzien van een praktische bergkast voor extra opslag.

Aansluitend vind je de open keuken, opgesteld in een praktische hoekopstelling. De keuken is uitgerust met een keramische kookplaat, afzuigkap, oven en koelkast, en biedt voldoende werk- en opbergruimte. Dankzij de open verbinding met de woonkamer blijft het contact met het gezin of gasten altijd behouden.

Vanuit de keuken bereik je de royale serre, een heerlijke verlenging van de leefruimte. De serre is volledig voorzien van een tegelvloer en beschikt over twee brede schuifpuien én een loopdeur naar de tuin. Hierdoor vloeien binnen en buiten moeiteloos in elkaar over en geniet je het hele jaar door van een fijne plek met zicht op de achtertuin.

Daarnaast beschikt de woning over een voormalige garage die is omgebouwd tot een volwaardige praktijkruimte. Deze is afgewerkt met een slijtvaste marmoleumvloer, voorzien van een keukenblok met wastafel, verwarming en airconditioning. Dankzij de eigen entree via de carport én een extra loopdeur is deze ruimte ideaal voor een salon, kantoor of hobbyruimte aan huis of het realiseren van een slaap- en badkamer.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is uitgerust met een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en licht, en beschikt over een praktische schuifkastenwand. De slaapkamer aan de achterzijde heeft eveneens een prettig formaat en kan naar wens worden ingericht als master bedroom, kinderkamer of werkkamer.

De luxe badkamer op deze verdieping is modern afgewerkt en voorzien van een ruime douche, toilet en een stijlvol wastafelmeubel. Een comfortabele ruimte waar je de dag ontspannen begint en eindigt.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap is de tweede verdieping bereikbaar. Deze ruime bergzolder biedt volop mogelijkheden voor het opslaan van spullen die je niet dagelijks nodig hebt, zoals seizoensartikelen, koffers en decoratie. Een praktische en waardevolle aanvulling op de woning.

Algemeen

De woning is met zorg onderhouden en direct te betrekken. Dankzij de serre, de omgebouwde praktijkruimte en de ruime woonkamer beschikt het huis over prettige leefruimtes met volop mogelijkheden. De woning is voorzien van degelijke isolatie, verwarmingsmogelijkheden in zowel de hoofdwoning als de praktijkruimte, en een grondwaterpomp in de berging voor efficiënt tuinonderhoud.

Vraagprijs

€ 340.000,- -





Kenmerken

Overdracht

Koopprijs	€ 340.000,- -
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1992
Soort	Eengezinswoning
Type	Twee onder een kapwoning
Dak type	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Woonoppervlakte	114 m ²
Perceel	227 m ²
Inhoud	435 m ³

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
---------	------------------------------

Tuin

Type	Achtertuin
Staat	Normaal
Ligging	Noordoost

Energieverbruik

Energielabel	
--------------	---

Algemeen

Soorten warm water	Cv ketel
Parkeer faciliteiten	Op eigen terrein of openbaar terrein

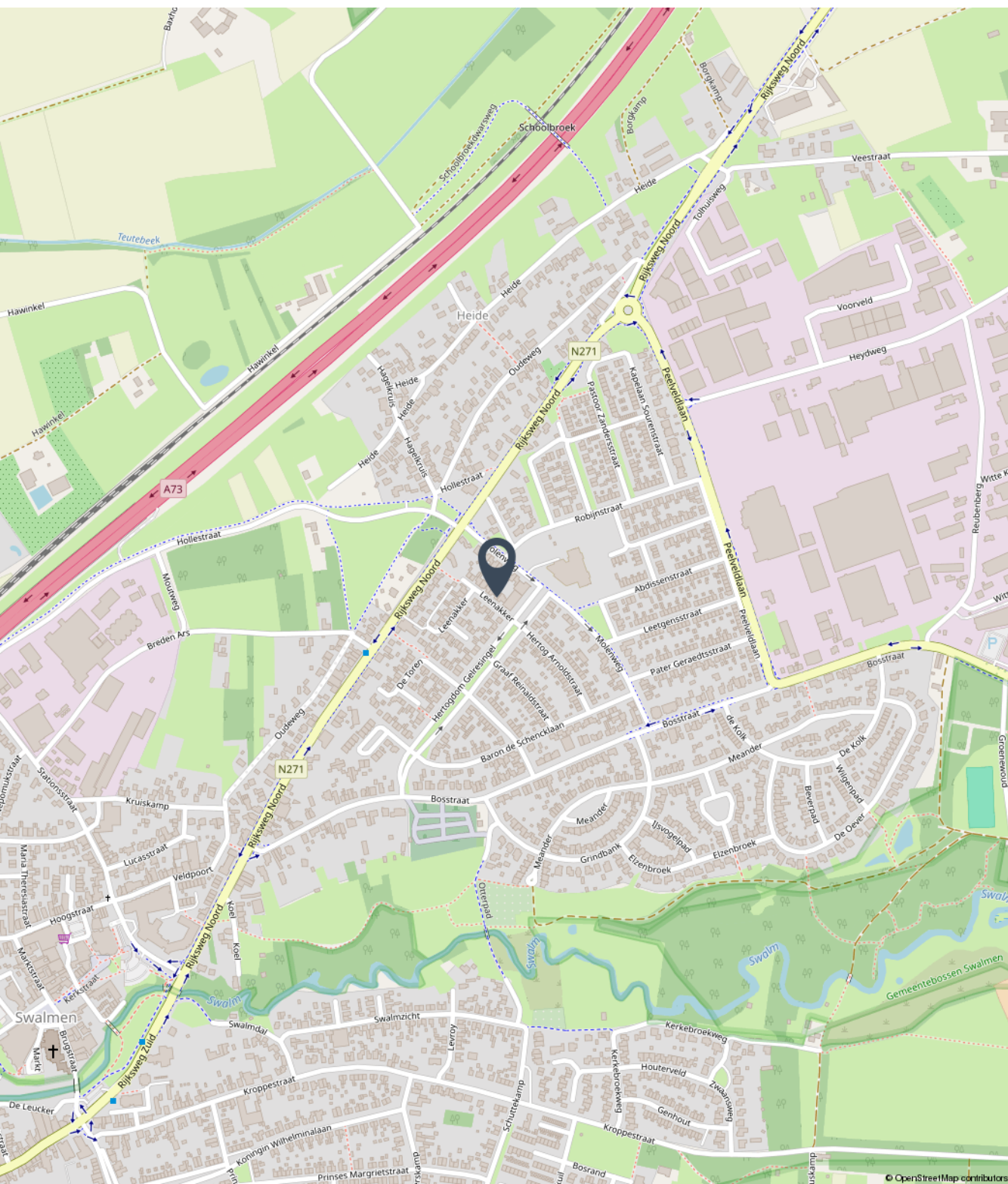


De ligging

Leenakker 2 ligt in een rustige, prettige woonstraat in Swalmen. Alle dagelijkse voorzieningen, scholen en winkels zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Natuurliefhebbers zitten hier eveneens goed, met wandel- en fietsgebieden in de nabije omgeving. Dankzij de gunstige ligging zijn ook de N280 en de A73 snel bereikbaar. Een fijne plek voor wie rust en bereikbaarheid wil combineren.

Locatie

Leenakker 2
6071 XH Swalmen





Fotoreportage

We horen graag of u na het lezen van de informatie en het bekijken van de foto's en plattegronden in deze brochure een afspraak wil maken voor een bezichtiging van de woning.

Mail naar info@marcmerrymakelaardij.nl
Of bel naar ons kantoor via 0475-204617



























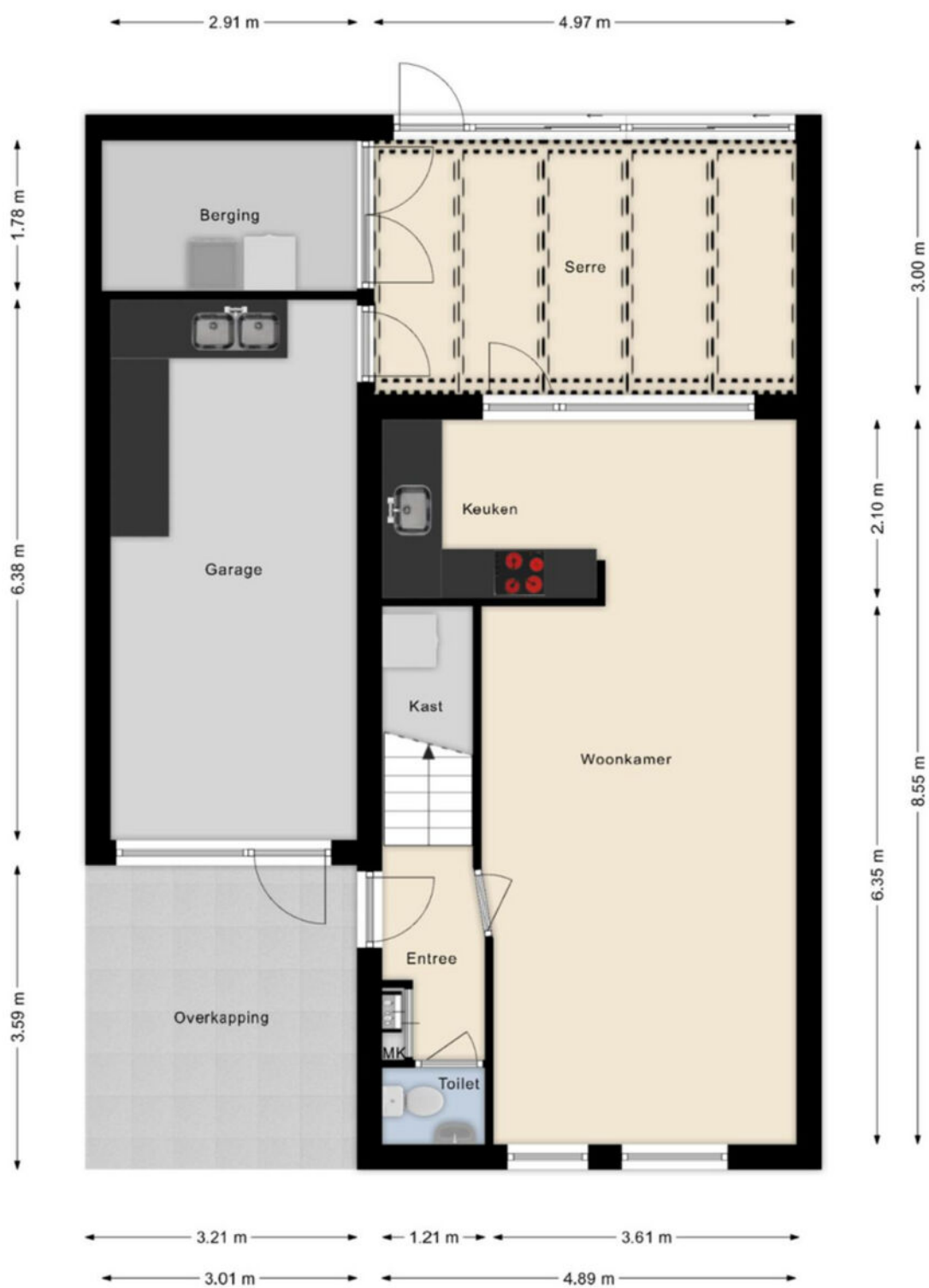






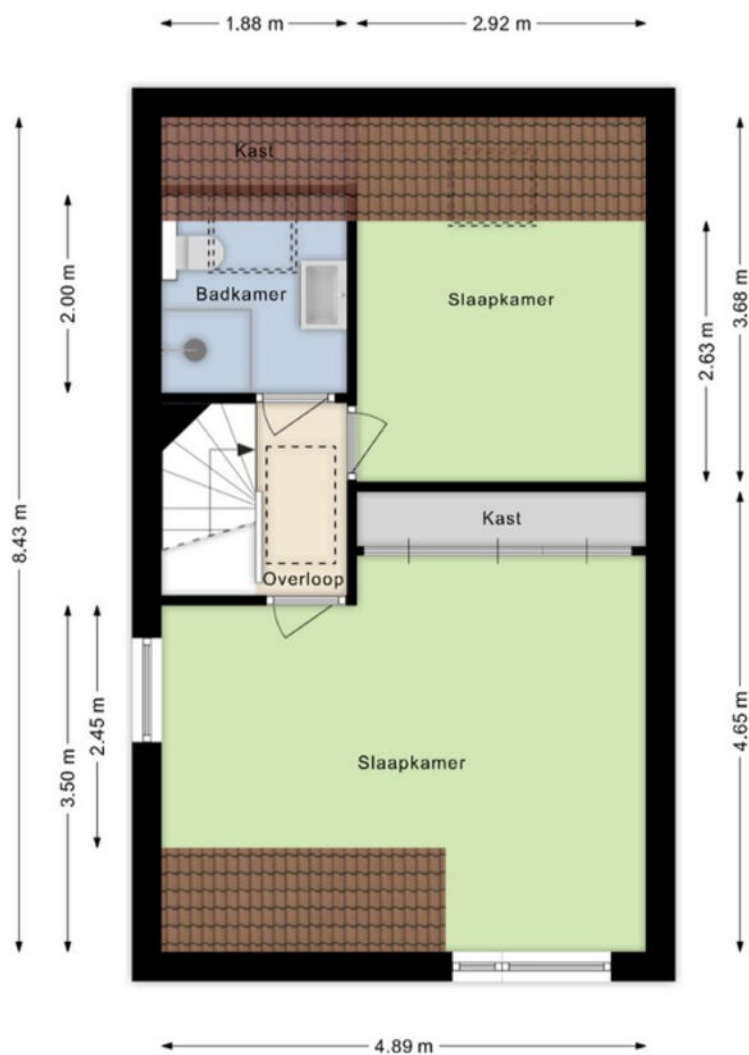


Begane grond



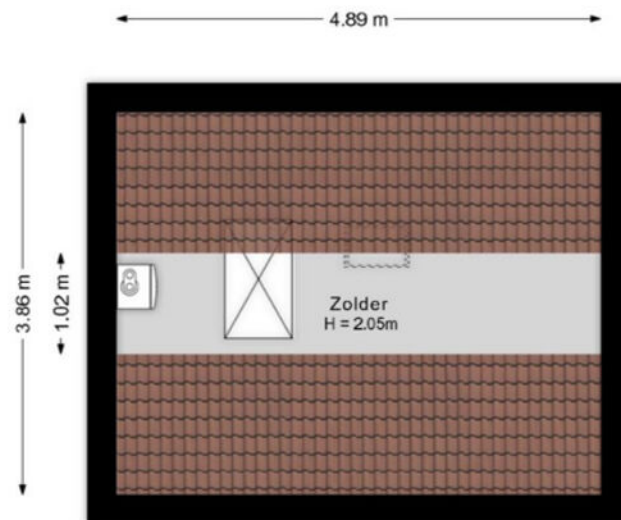


Eerste verdieping



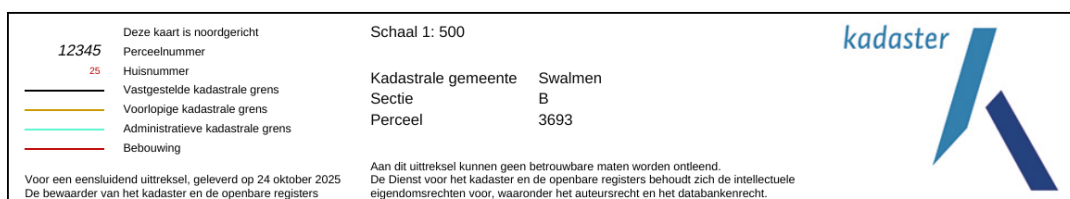


Bergzolder





Uw referentie: mmm





Aanvullende informatie bij de koop van een woning

Bieden en onderhandelen

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijs 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.

Waarborgsom/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 wettelijk 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.



Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17

info@marcmerrymakelaardij.nl

Het gevoel van thuis in huis



Met een persoonlijke aanpak, enorme drive en gevarieerd woningaanbod staan wij klaar om jouw woonwens te vervullen. Als full-service NVM-makelaarskantoor denken we met jou mee. We staan met een enorme focus voor jou klaar als het gaat om jouw woning. Met onze 21 jaar ervaring in het makelaarsvak in Midden-Limburg helpen we je niet alleen bij de aankoop of verkoop van jouw woning, maar ondersteunen ook bij taxaties, hypotheekaanvraag, verbouwingsadvies en alle juridische zaken. Dit doen we niet alleen, maar ook met een breed scala van onze vertrouwde partners.

Jouw vertrouwde makelaar

Wij zijn Marc en Maartje, bij ons voel je je thuis! Wij weten wat er speelt op de woningmarkt, zijn volledig up-to-date over alle ontwikkelingen en willen jou oprecht helpen. Want jij verdient een fijn (T)huis.



Marc Merry



Maartje Merry



MARC MERRY

MAKELAARDIJ

Bekijk ons gevarieerde woningaanbod



Altijd de beste waarde



Onze presentatiebrochures en advertenties worden met grote zorgvuldigheid vervaardigd. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.