

WONEN

— *op maat* —



Boekweitsdries 10 Swalmen



MAAT
MAKELAARS







Swalmen, Boekweitsdries 10

Deze nette 2-onder-1-kapwoning, gebouwd in 1975, is gelegen in een rustige straat in Swalmen. De woning biedt veel ruimte en mogelijkheden om deze naar eigen smaak te moderniseren en is voorzien van kunststof kozijnen, dubbel glas en rolluiken.

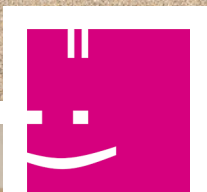
De ligging is perfect: op korte afstand van het centrum van Swalmen, waar je terecht kunt voor een compleet winkelaanbod, scholen en medische voorzieningen

Bovendien is Swalmen voorzien van een eigen treinstation en ligt het gunstig aan de A73, waardoor steden als Roermond, Venlo en zelfs Duitsland snel te bereiken zijn.

Kenmerken:

- Nette 2-onder-1-kapwoning uit 1975
- Mogelijkheid om woning volledig naar eigen smaak te moderniseren
- Begane grond met ruime woonkamer en open L-vormige keuken
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping, twee met inbouwkasten
- Oprit met carport en nette voortuin
- Kunststof kozijnen, dubbel glas en rolluiken
- Gelegen in een rustige straat in Swalmen
- Gunstige ligging nabij de A73, snel bereikbaar naar Roermond, Venlo en Duitsland

Inhoud	527 m ³
Woonoppervlakte	114 m ²
Overige inpandige ruimte	35 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	14 m ²
Perceelgrootte	235 m ²
Bouwjaar	1975
Energielabel	C
Vraagprijs	€ 335.000 k.k.

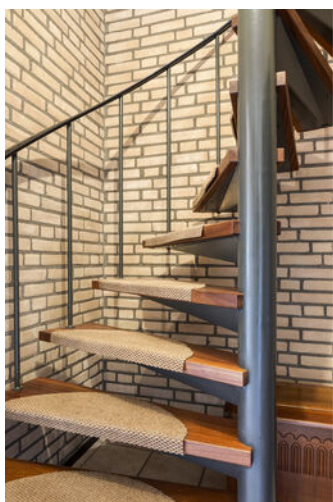


Entree / hal

De woning is te betreden via een overdekte entree. De hal is voorzien van een garderobe, de meterkast en een toiletruimte met fonteyntje. Een karakteristieke wenteltrap leidt naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar. De afwerking is eenvoudig, waardoor kopers de mogelijkheid hebben de ruimte volledig naar eigen smaak te moderniseren.

De woning is daarnaast volledig voorzien van rolluiken, wat bijdraagt aan comfort, privacy en isolatie.



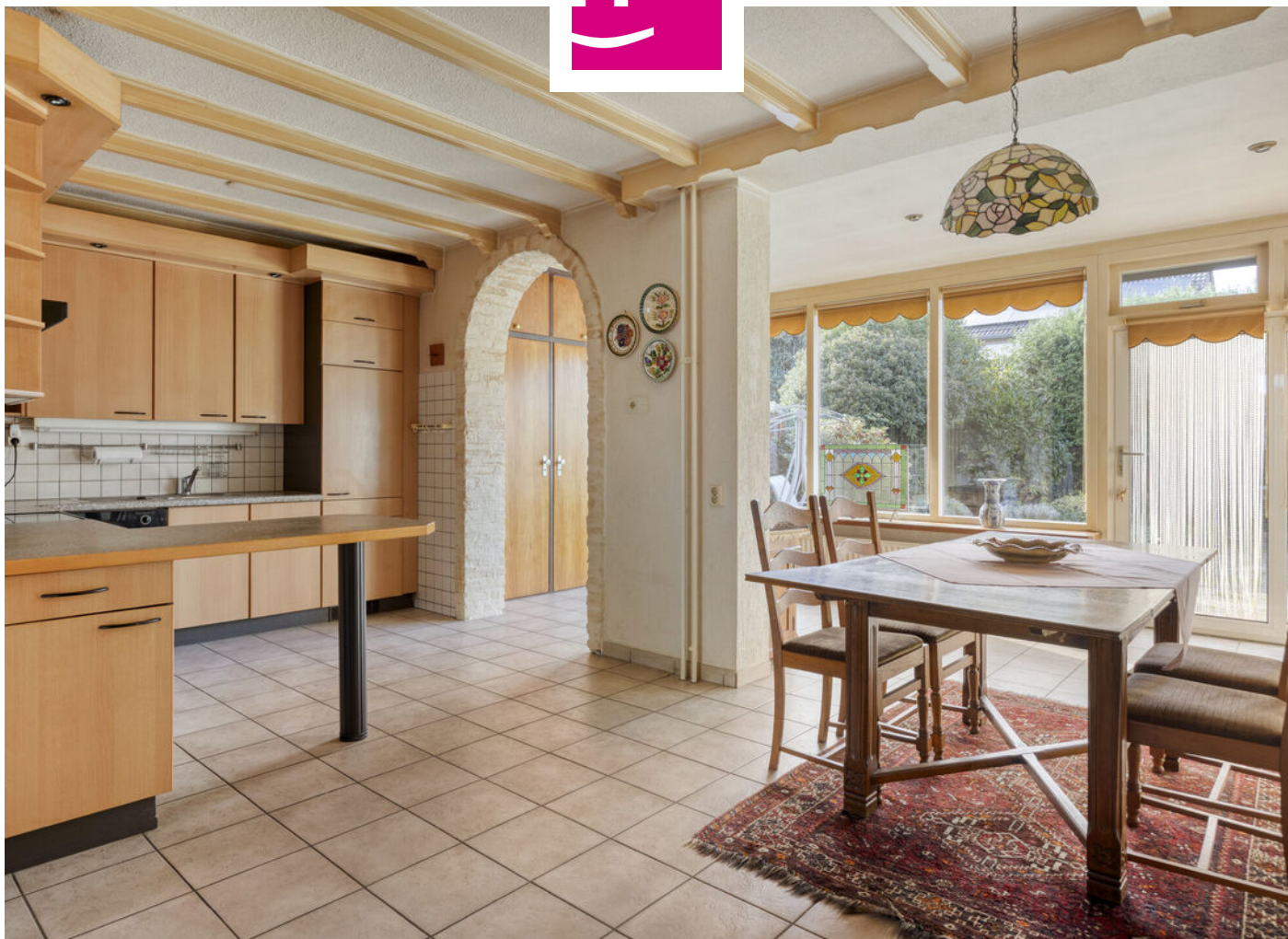
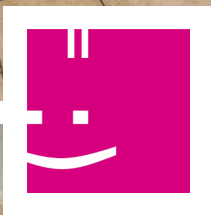


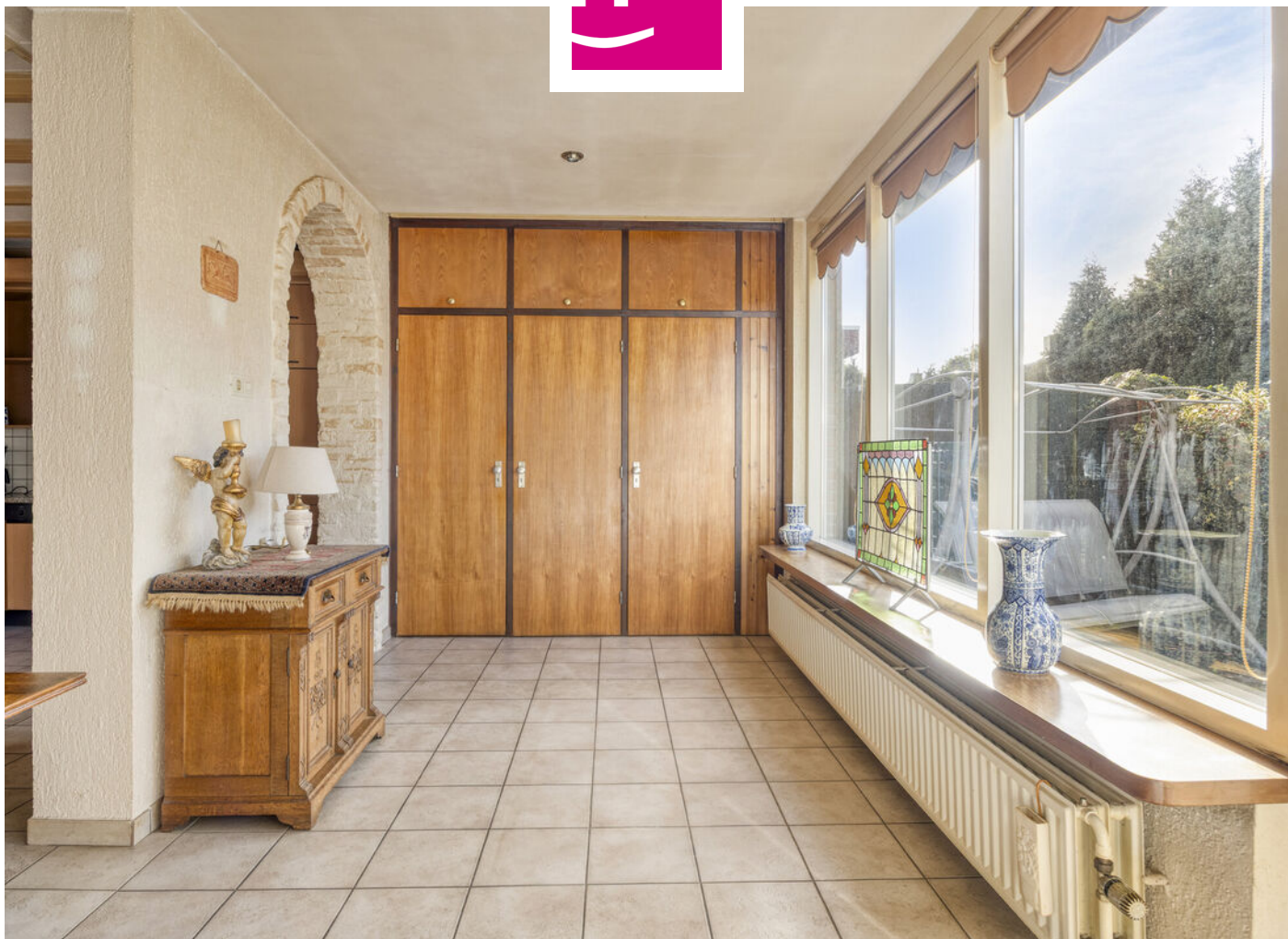
Begane grond

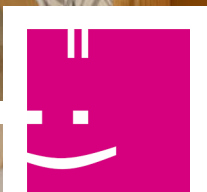
De woonkamer van circa 45 m² is voorzien van een lichte tegelvloer en kunststofkozijnen met dubbel glas. Aan de voorzijde is een gezellig zitgedeelte te creëren, met veel lichtinval door de grote ramen. De open L-vormige keuken (8 m²) in lichte houtkleurige opstelling is voorzien van een barretje, vaatwasser, 4-pits elektrisch fornuis, oven en ijskast. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een royale ruimte voor de eettafel, met veel lichtinval door de grote raampartij en schuifpui naar de tuin. In het achtergedeelte zijn drie grote inbouwkasten aanwezig.

Vanuit de woonkamer is zowel de berging als de garage bereikbaar. De berging is 6m² en de garage 16 m² en beschikt over de witgoedaansluiting.









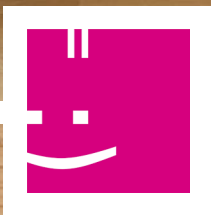
Eerste verdieping en zolder

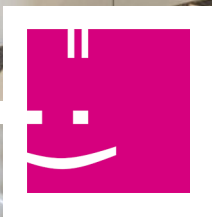
De overloop van de eerste verdieping biedt toegang tot drie slaapkamers (circa 9 m², 12 m² en 14 m²). Twee van de kamers zijn voorzien van handige inbouwkasten. Alle kamers zijn uitgerust met kunststof kozijnen met dubbel glas en zijn netjes afgewerkt, maar kunnen volledig worden aangepast en gemoderniseerd naar de huidige tijd, zodat ze perfect aansluiten bij uw persoonlijke wensen.

De badkamer heeft een tijdloze witte opstelling en is voorzien van een hangend toilet, een wastafelmeubel, een ligbad, designradiator en een aparte douche.

Via een vlizotrap is de zolder bereikbaar. Deze praktische bergzolder biedt extra opbergruimte en huisvest de cv-ketel.









Buitenruimte

De woning beschikt over een nette onderhouden voortuin, aangevuld met een oprit voorzien van een praktische carport. Vanuit de oprit is er toegang tot de garage, die daarnaast is uitgerust met een handige loopdeur naar de inpandige garage.

De achtertuin is royaal en gelegen op het westen, waardoor je in de middag en avond volop van de zon kunt genieten. De tuin is netjes onderhouden, maar biedt volop mogelijkheden om deze naar eigen smaak te moderniseren. Met diverse borders en voldoende ruimte voor meerdere zitjes kan hier een sfeervolle en persoonlijke buitenruimte worden gecreëerd.



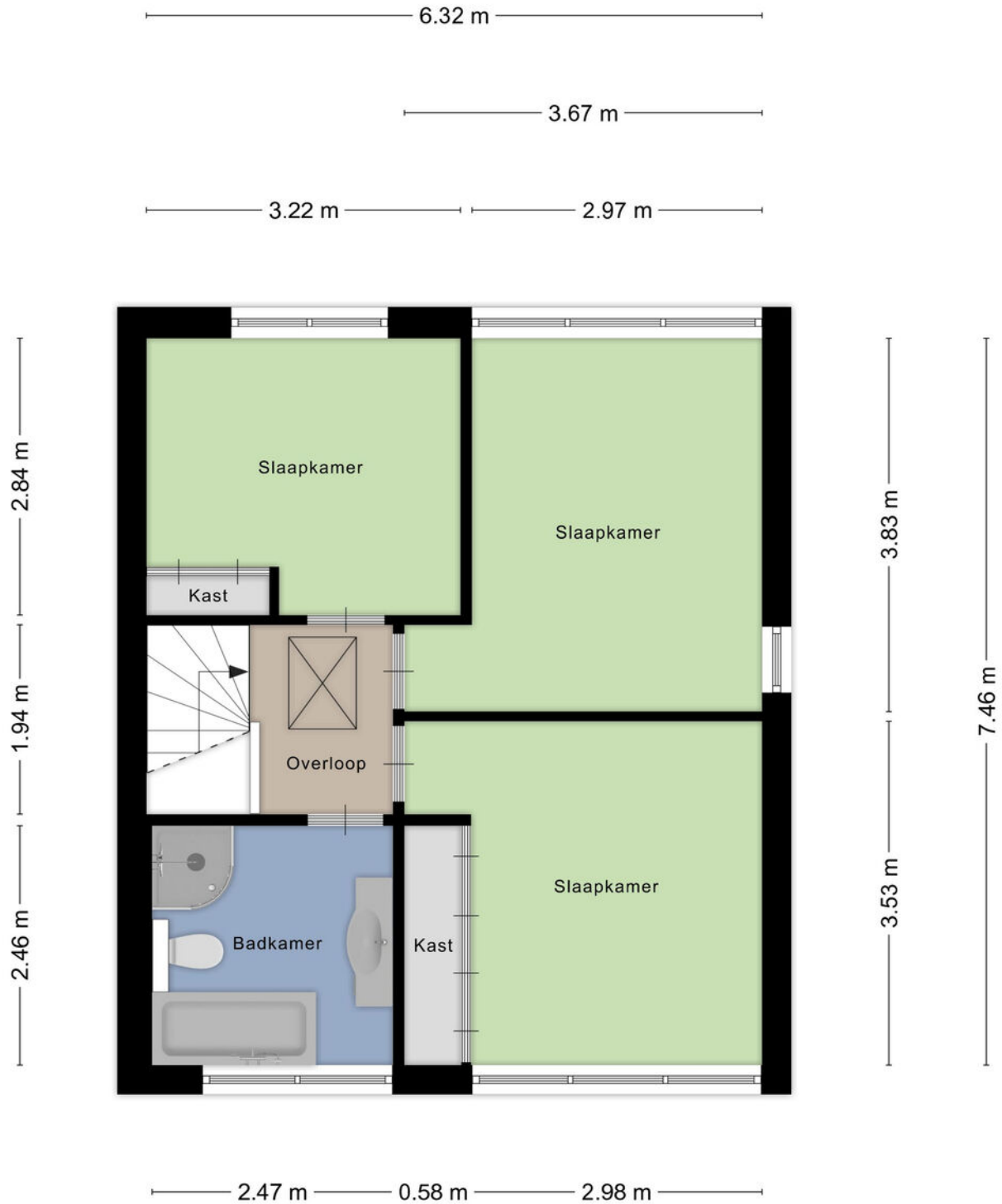


Plattegrond Begane grond





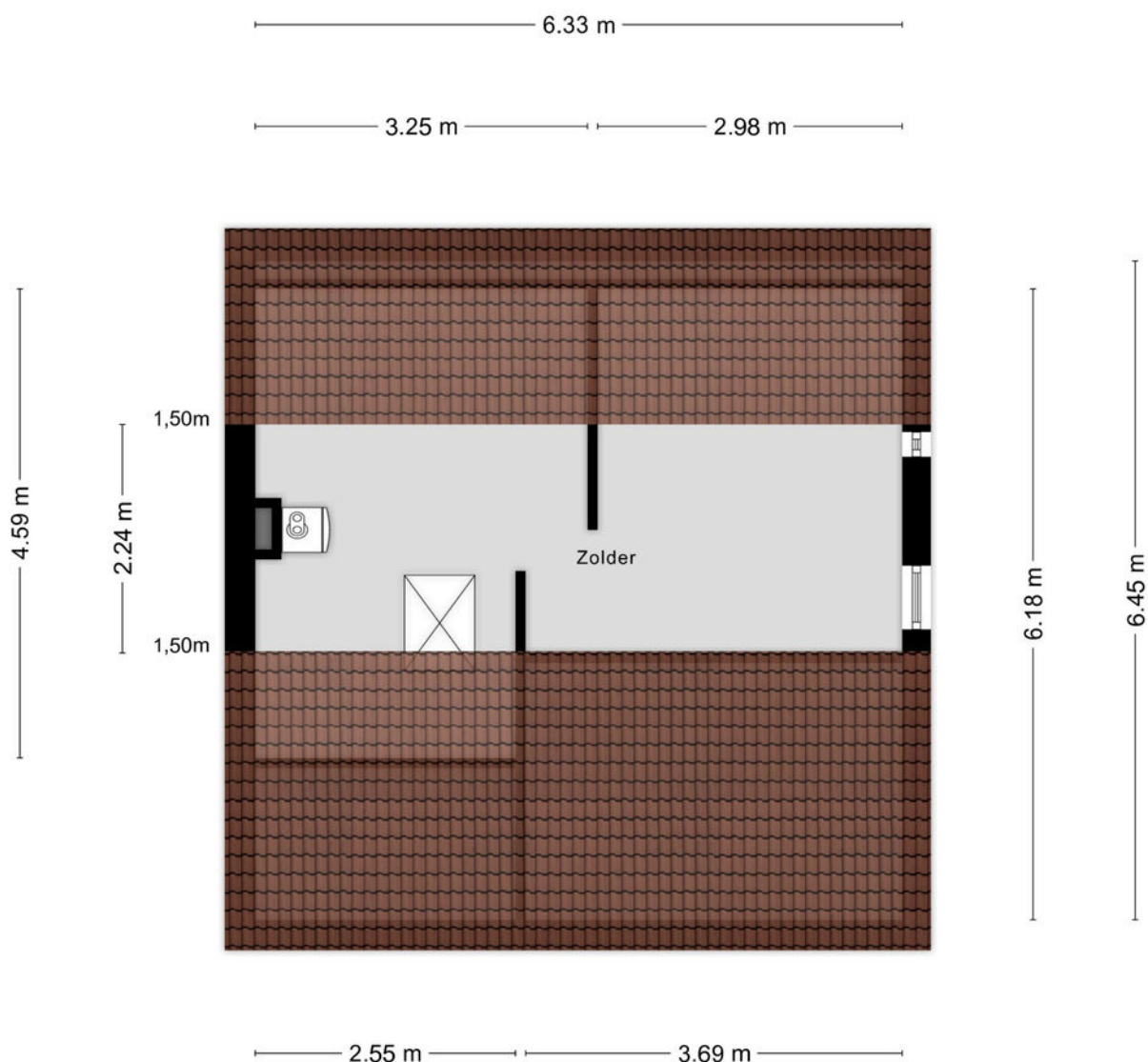
Plattegrond Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Kadastrale kaart

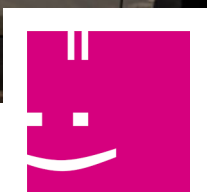


Swalmen



Het grondgebied van de voormalige gemeente Swalmen, waartoe ook de kernen Asselt en Boukoul behoren, maakt sinds 2007 deel uit van de gemeente Roermond. Ondanks de samenvoeging met Roermond heeft Swalmen nog een authentiek dorps karakter. Bovendien heeft het grensdorp een aantal voorzieningen om trots op te zijn. Zo beschikt Swalmen over moderne in- en outdoor sportfaciliteiten, kartbaan, NS-station, zwembad, winkelcentrum, onderwijsinstellingen en tal van horecagelegenheden. Dankzij de nabijheid van de rustieke Maasoever, het Swalmdal en het nabijgelegen, grensoverschrijdende Meinweggebied, is Swalmen een zeer water- en natuurrijke woonlocatie. Swalmen, Asselt en Boukoul kennen bovendien een rijk verenigingsleven.





Maat Makelaars

Welkom bij Maat Makelaars, de makelaars en adviseurs die naast de ruime kennis van onroerend goed en jarenlange ervaring, erg veel waarde hechten aan een persoonlijke benadering.

U kunt te allen tijde bij ons terecht voor de aankoop, verkoop of huur van een woning of bedrijfspand, maar ook voor een taxatie, hulp bij het regelen van een hypotheek of velerlei adviezen m.b.t. vastgoed.

We staan u persoonlijk en gericht bij, bij het veranderen van woning of bedrijfspand. Dit doet u natuurlijk niet elke dag. U kunt rekenen op onze tijd en aandacht die dit traject met zich meebrengt. Dit nemen we mee in een advies op Maat!





Veel gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

7. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende



zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 8). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

8. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

9. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clause dan kunt u die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis.

Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

10. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

11. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd. Op www.nvm.nl vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

Documentatie Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Informatie Tenslotte, een woning koopt u maar een paar keer in uw leven; wij willen u daarom graag deskundig adviseren.

Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact met ons opnemen!

MAAT MAKELAARS

Minderbroederssingel 19

6041 KH Roermond

T 0475 - 35 19 70

info@maatmakelaars.nl

www.maatmakelaars.nl

TAXATIE

AANKOOPBEGELEIDING

VERKOOP

VERHUUR



MAAT
MAKELAARS

