



Kerkpad 7, 6071 KE Swalmen



Aan het rustige Kerkpad in Swalmen staat deze karaktervolle woning uit 1939, waarin historie en wooncomfort op harmonieuze wijze samenkomen. De woning is met veel zorg gerenoveerd, waarbij authentieke elementen zijn behouden. Bij binnenkomst proef je de sfeer van weleer: glas-in-loodramen in dubbel glas, fraaie oude paneeldeuren en originele keramische tegeltjes. Tegelijkertijd zorgen subtiele jaren '70-invloeden voor een eigenzinnig en warm karakter. De royale woonkamer vormt het hart van de woning. Hier zorgen de klassieke indeling, de open haard en de dubbele openslaande deuren naar de tuin voor een uitnodigende leefruimte met volop licht en verbinding met buiten. Op de begane grond bevinden zich verder een stijlvolle keuken, praktische bijkeuken en een toilet. Daarnaast beschikt de woning over een kelder, ideaal voor provisie of opslag. Op de eerste verdieping zijn drie comfortabele slaapkamers en een ruime badkamer gesitueerd. Eén van de slaapkamers beschikt over een charmante bedstee, een prachtig detail. De tweede verdieping verrast met een zolderruimte die is omgetoverd tot een volwaardige extra slaapkamer. Ook op het gebied van duurzaamheid is deze woning bij de tijd. Met een energielabel C en 14 zonnepanelen is er al een mooie stap gezet richting energiezuinig wonen, zonder afbreuk te doen aan het karakter van het huis. Kortom: Kerkpad 7 is een unieke woning voor liefhebbers van authenticiteit, ruimte en sfeer, gecombineerd met hedendaags wooncomfort. Een huis met een verhaal, klaar voor een nieuwe toekomst.



ALGEMEEN

Adres	: Kerkpad 7, 6071 KE Swalmen
Bouwjaar	: 1939
Gebruiksoppervlakte van de woonfunctie	: ca. 168 m ²
Overig inpandige ruimte	: ca.10 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	: ca. 4 m ²
Externe bergruimte	: ca. 10 m ²
Perceelgrootte	: 136 m ²
Vraagprijs	: € 373.000,= kosten koper
Aanvaarding	: In overleg



VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

Elektriciteit	: Vernieuwde moderne meterkast voorzien van 10 groepen en 3 aardlekschakelaars.
Overige voorzieningen	: CAI en glasvezel
CV installatie	: De centrale verwarming en ook de warmwater voorziening vindt plaats middels een gasgestookte HR CV combi installatie, bouwjaar 2003.
Verwarming	: Middels radiatoren, convectoren en open haard.
Koeling	: Airconditioning
Kozijnen	: Alle kozijnen zijn uitgevoerd in hout met overwegend HR++ beglazing en dubbele beglazing.
Isolatie	: De woning is voorzien van dak na-isolatie.
Energielabel	: C, geldig tot 12-01-2036
Zonnepanelen	: De woning is voorzien van 14 zonnepanelen met een opbrengst (2025) van 3.200 kWh.



INDELING

Souterrain

De woning beschikt over een praktische en ruime provisiekelder van 2.15 x 4.80 meter.

Begane grond

Middels de authentieke voordeur die rondom voorzien is van fraaie glas in lood ramen komt u in de ruime ontvangsthal. De vloer is afgewerkt met de originele jaren 30 keramische tegeltjes. Luxe betegelde toiletruimte voorzien van wandcloset en fontein. De woonkamer is ruim van opzet en heeft door de grote raampartijen veel lichtinval en biedt een fraai uitzicht over de knusse patiotuin.





Dit is een woonkamer die niet alleen mooi is om te zien, maar vooral fijn is om in te leven, een plek waar herinneringen worden gemaakt, elke dag opnieuw.





De glas-in-loodramen filteren het daglicht op subtiële wijze en geven de ruimte een zachte sfeer. De verbinding met de tuin via de openslaande deuren maakt het geheel compleet: binnen en buiten lopen hier op natuurlijke wijze in elkaar over. Hier is plek voor diners met vrienden, een glas wijn dat langer blijft staan dan gepland en gesprekken die moeiteloos doorlopen tot laat.





De keuken ademt een uitgesproken jaren '70 karakter, op een manier die vandaag weer helemaal eigentijds aanvoelt. De zachte kleurstellingen, originele tegels en strakke belijning geven de ruimte een warme, herkenbare sfeer waarin koken vanzelf een dagelijks plezier wordt. Dankzij het raam is er prettig zicht op de patiotuin, waardoor binnen en buiten hier mooi met elkaar verbonden zijn. De keuken is voorzien van 4-pit gaskookplaat (2022), koelkast (2025), oven, magnetron en afzuigkap.





Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers, een kleedkamer/kinderkamer en een badkamer gelegen. De slaapkamers zijn licht, ruim en sfeervol, met elk een eigen karakter. Grote ramen zorgen voor een prettige daglichttoetreding. Leuk detail is de hippe bedstee op de tienerkamer.





Eén van de slaapkamers verrast met een authentieke jaren '70 uitstraling, compleet met uitgesproken behang en warme tinten, een speels en karaktervol accent dat liefhebbers direct zal aanspreken. Deze kamer is ingericht als kleedkamer maar is ook ideaal als werk-, logeer- of babykamer.





Tweede verdieping

De zolderverdieping is bijzonder fraai afgewerkt. De zichtbare balken, de kapconstructie en de royale ruimte geven deze kamer een bijna loftachtige sfeer. Een heerlijke plek als master bedroom, atelier of rustige werkruimte, met volop privacy en karakter. Op deze zolderverdieping bevindt zich tevens de technische ruimte met opstelling cv-installatie.





De badkamer is ruim opgezet met een rustige, tijdloze afwerking. Het royale ligbad vormt het middelpunt van de ruimte en nodigt uit tot ontspannen momenten na een lange dag. De lichte tegels zorgen voor een frisse uitstraling. Met een dubbele wastafel, veel bergruimte en voldoende bewegingsvrijheid is deze badkamer niet alleen mooi, maar ook praktisch in dagelijks gebruik. Het daglicht en de rustige kleurstelling maken het geheel tot een aangename plek waar comfort en functionaliteit samenkomen. Direct grenzend aan de badkamer bevindt zich een beschut dakterras, een verrassende extra buitenruimte die deze verdieping net dat beetje meer geeft. Een heerlijke plek om de dag rustig te beginnen of juist ontspannen af te sluiten.





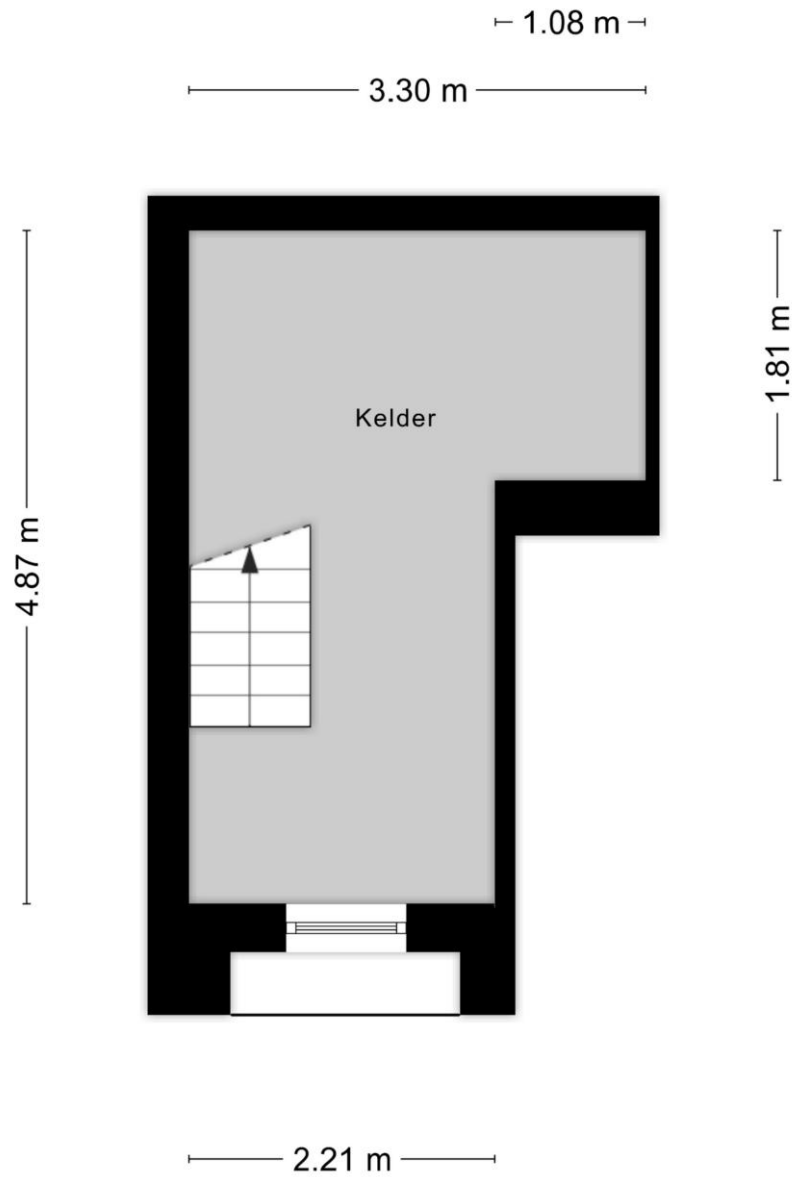
De tuin is beschut en met zorg vormgegeven. Een plek waar rust en levendigheid elkaar afwisselen, afhankelijk van het moment van de dag. Verschillende zitplekken nodigen uit om de zon te volgen of juist de schaduw op te zoeken. Het terras leent zich perfect voor lange zomeravonden, een tafel vol eten, goede gesprekken en het gevoel dat de tijd even mag vertragen.

Het tuinhuis vormt een waardevolle aanvulling en is praktisch voor opslag. De eigen achterom maakt de tuin bovendien prettig bereikbaar en voegt een extra laag gemak toe aan het dagelijks gebruik. De tuin is een verlengstuk van het wonen, een plek om te leven, te delen en tot rust te komen.





Kelder



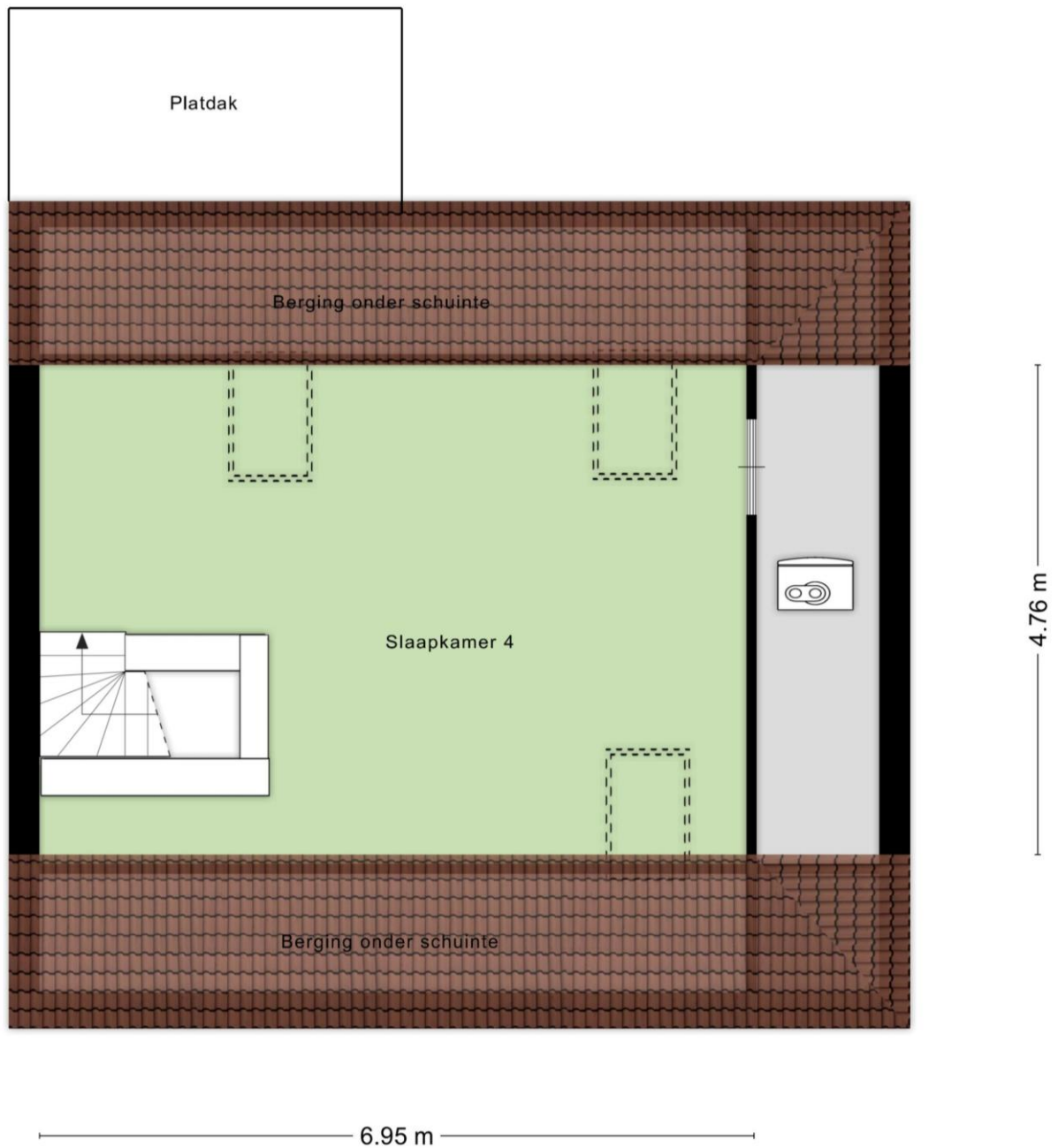
Begane grond



Eerste verdieping



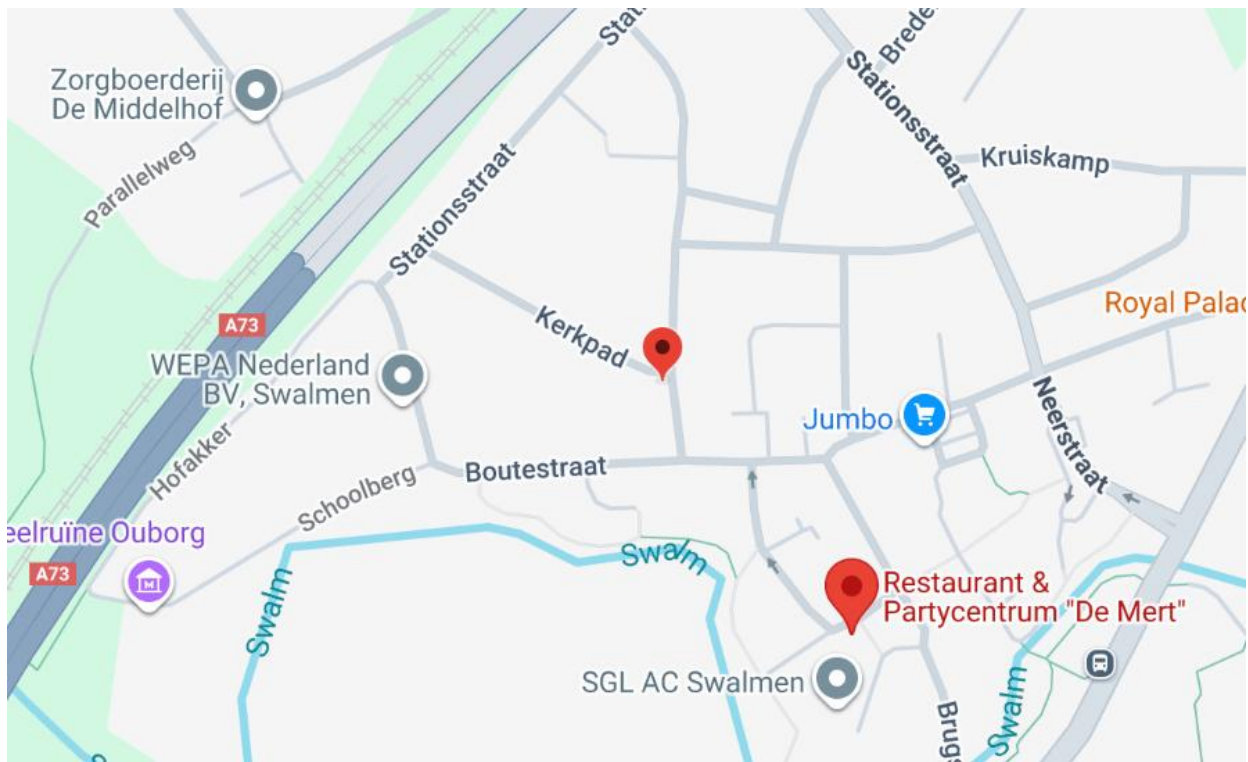
Tweede verdieping





LIGGING

Swalmen is centraal gelegen tussen de steden Roermond en Venlo op slechts 5 minuten afstand van de autosnelweg A2 (Eindhoven – Maastricht) en de A73 (Roermond – Venlo). Swalmen heeft een eigen treinstation.



SWALMEN

Swalmen is gelegen in het midden van Limburg, aan de oostzijde van de Maas en direct grenzend aan de stad Roermond. Het dorp combineert het rustige karakter van een groene woonplaats met de nabijheid van stedelijke voorzieningen. De omgeving wordt gekenmerkt door een afwisselend landschap van rivieroever, bossen en natuurgebieden, waaronder het nabijgelegen Nationaal Park De Meinweg, dat geliefd is bij wandelaars en fietsers. Ook op cultuurhistorisch vlak heeft Swalmen veel te bieden. Het dorp kent een lange geschiedenis, die zichtbaar is in oude bebouwing, karakteristieke straten en het traditionele dorps hart. Tegelijkertijd is Swalmen een levendige en eigentijdse woonkern met een actief verenigingsleven. Swalmen telt circa 8.500 inwoners en beschikt over een goed voorzieningenniveau met winkels voor de dagelijkse boodschappen, basisscholen, kinderopvang en diverse sportaccommodaties. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, horeca en cultuur ligt de stad Roermond op korte afstand. Dankzij de gunstige ligging nabij uitvalswegen en het station is Swalmen bovendien goed bereikbaar, zowel regionaal als richting de rest van Limburg.



ROERMOND

In het midden van de provincie Limburg, op een steenworp afstand van de Belgische en Duitse grens, ligt de statige stad Roermond. Roermond is een stad met een rijke geschiedenis, de nederzetting aan de Roer (Rurae) bestond al in de Romeinse tijd. De monumentale gebouwen, imposante kerken en prachtige pleinen bepalen het beeld van de historische binnenstad. Maar Roermond is meer dan alleen een historische stad. Het is ook een Bourgondische stad. De vele cafés en haar terrassen nodigen de bewoner of bezoeker van de stad uit om te genieten van Roermondse specialiteiten. Roermond is het kloppend hart van Midden-Limburg.

Dit is terug te vinden in haar royale aanbod van dagelijkse, culturele en recreatieve voorzieningen. De stad heeft een aantrekkelijk en compleet winkelcentrum met brede promenades, diverse galerieën, musea en een imposante schouwburg. Historische steden en lieflijke oeverdorpjes, de uitgestrekte natuurgebieden en indrukwekkende landschappen, de gastvrijheid van de inwoners plus de internationale ligging tussen België en Duitsland zijn de troeven van deze streek. De steden Düsseldorf, Maastricht en Eindhoven zijn allen binnen 45 minuten bereikbaar. Kortom een ideale vestigingsplaats om te wonen, werken en recreëren.

OVERIGE VOOR U BELANGRIJKE INFORMATIE

Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Voor de bieding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

**Uitbrengen bod**

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n);
- de gewenste datum van aanvaarding;
- laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek;
- aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden. Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlelen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de koopakte door beide partijen is getekend.

Plattegronden

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

Gegevens kantoor

Indien u meer informatie of een bezichtiging wenst, kunt u contact opnemen met ons kantoor te Heythuysen.

Ingrid Ververs Makelaardij & Taxaties

Dorpstraat 65

6093 EB Heythuysen

Tel: 0475 – 44 00 15

Mob: 06 – 25 34 04 49

www.ingridververs.nl

email: info@ingridververs.nl