



Vraagprijs

€ 322.500,- k.k.

Swalmen

**Heide 16**



vraagprijs

€ 322.500,- k.k.

## Kenmerken

Woonoppervlakte	97 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	549 m <sup>2</sup>
Inhoud	393 m <sup>3</sup>
Tuinoppervlakte	385 m <sup>2</sup>
Kamers	4
Slaapkamers	2
Bouwjaar	1920
Energie label	C
Bouwjaar CV ketel	2018
Overige inpandige ruimte	11 m <sup>2</sup>
Externe berging	35 m <sup>2</sup>



## Heide 16 Swalmen

Ben je op zoek naar een betaalbare (starters-)woning met volop mogelijkheden, een gezellige sfeer en indeling en met een groot perceel? Dan is deze woning aan de Heide 16, mooi gelegen aan de buitenrand van Swalmen wellicht wat je zoekt. De woning biedt een royale aanbouw, een ruime woonkamer, twee slaapkamers en een keurige keuken en badkamer. De diepe tuin op het zuidoosten en de fraaie en extra ruime garage maken het plaatje af! De woning is de afgelopen jaren deels gemoderniseerd en kan naar eigen wens en smaak verder worden afgewerkt. Door de relatief goede isolatie en de aanwezige zonnepanelen kan hier redelijk energiezuinig gewoond worden. Swalmen is een goed geoutilleerd dorp met diverse winkel-, school- en medische voorzieningen. Kortom: Dit is een ideale woning voor mensen die zoeken naar ruimte, sfeer en relatief veel vrijheid!

Heb je interesse? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging!

- UNIEKE EN GEZELLIGE WONING
- GROOT PERCEEL, CA. 57 M DIEPE ACHTERTUIN
- TUIN OP HET ZUIDOOSTEN
- RUIME INDELING MET AANBOUW OP DE BEGANE GROND
- KEUKEN EN SANITAIR IN 2018 VERNIEUWD
- RECENTELIJK DEELS GEMODERNISEERD
- VOORZIEN VAN HOUTEN KOZIJNEN MET DUBBEL GLAS
- GEVELS EN DAK ZIJN GEÏSOLEERD
- 11 STUKS ZONNEPANELEN AANWEZIG
- FIJNE RUSTIGE LOCATIE



#### KELDER

-- Authentieke gewelfde kelder van ca. 11 m<sup>2</sup> --

#### BEGANE GROND

-- Entree met toilet en meterkast (13 groepen) -- ruime en lichte woonkamer (ca. 6,40 m x 3,60 m) met een open toegang tot de achtergelegen aanbouw -- verzorgde en nette keuken (ca. 3,60 m x 2,30 m) uit 2018, met een fraaie keukenopstelling met een inductiekookplaat, een combi-oven, een koelkast, een vaatwasser en een afzuigkap -- separaat toilet, nieuw geplaatst in 2018 -- badkamer (vernieuwd in 2018) met een inloopdouche en een wastafelmeubel -- royal, nog deels af te werken aanbouw (ca. 5,70 m x 3,00 m) met een goede lichtinval, een pui met openslaande deuren en een uitstekend tuincontact --

#### BUITENOM

-- Fraai en ca. 57 meter diepe tuin met een uniek hoogteverschil achter de woning veel privacy en een eenvoudig houten tuinhuis --er is een grondwaterput met elektrische waterpomp en ingebouwd sproeisysteem (pomp en sproeisysteem zijn ter overname) aanwezig -- de tuin biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld het houden van kleinvee, tuinieren, het kweken van gewassen en ontspanning -- oprit aan de voorzijde --

#### GARAGE

-- grote vrijstaande, gemetselde garage (ca. 6,05 m x 3,85 m) met een openslaande houten poort -- bergzolder/ vliering boven gehele garage -- spoelbak --

#### EERSTE VERDIEPING

-- Slaapkamer 1: ca. 4,60 m x 3,65 m met airco -- slaapkamer 2: ca. 3,70 m x 2,65 m -- overloop en bergruimte --



















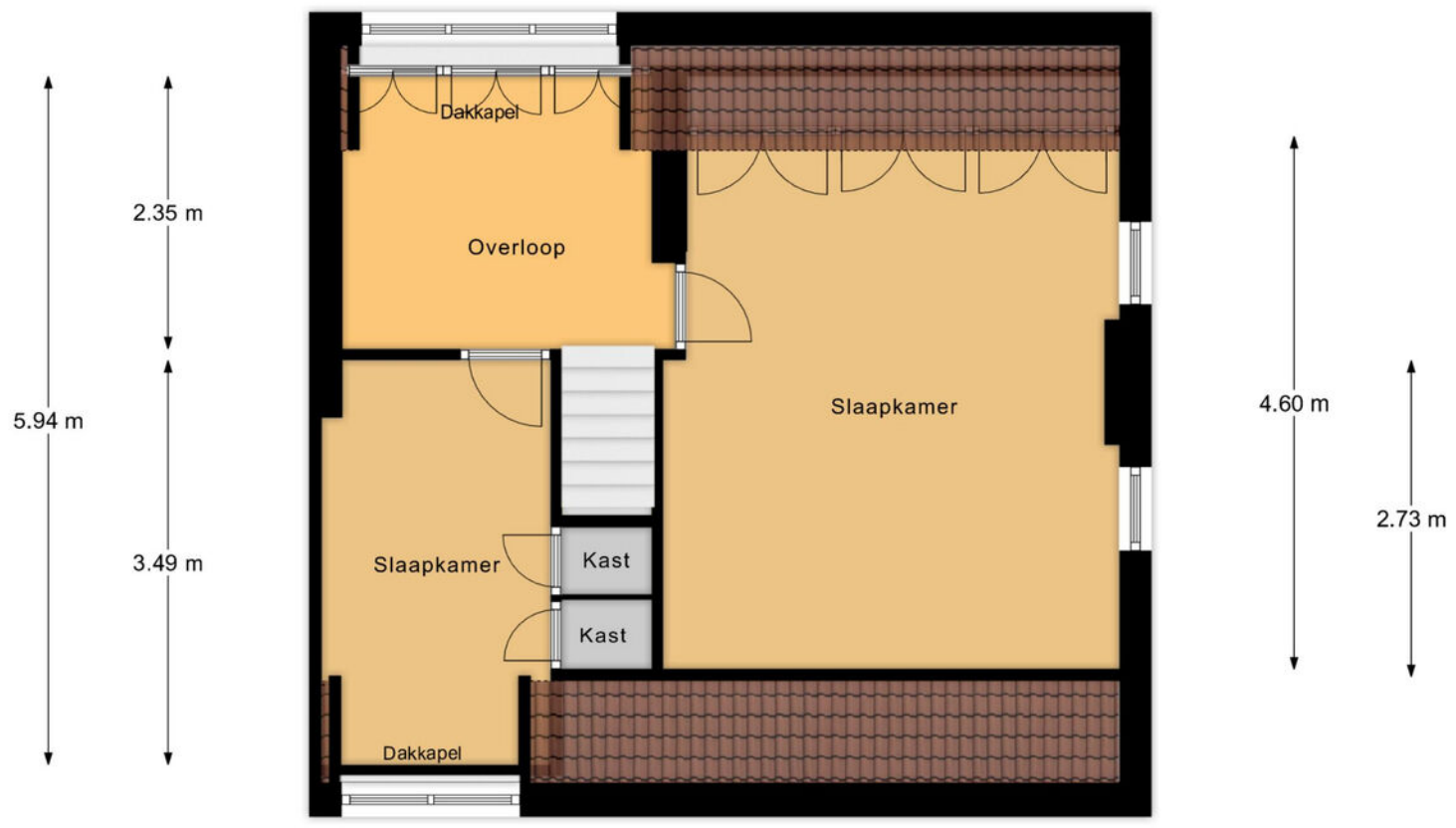
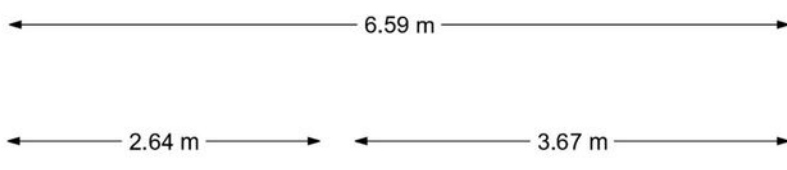
## Goed om te weten.

- Verkoper heeft gekozen voor “bieden zonder biedtermijn”. Dit betekent dat er geen specifieke einddatum is waarop een bod kan worden uitgebracht. Verkoper mag op elk moment een voor hem passende bieding accepteren.
- Uitdrukkelijk wordt gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand is gekomen nadat alle partijen de koopovereenkomst hebben getekend, de zogenaamde “schriftelijkheidsvereiste” is in dezen van toepassing.
- De gebruikelijke waarborgsom/bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en is een uitdrukkelijk onderdeel van de koopovereenkomst. De koper dient deze binnen drie dagen ná het vervallen van de eventuele ontbindende voorwaarden bij de transporterende notaris te deponeren.
- Een koper/ geïnteresseerde heeft een onderzoeksplicht en is gerechtigd voor zijn rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten, dan wel adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat en het gebruik van deze onroerende zaak. Eventuele plannen of wensen voor bijvoorbeeld gebruik anders dan zelfbewoning dient een geïnteresseerde en/ of koper zelf bij de gemeente (o.a. bestemmingsplan) te toetsen. In dezen kan de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en/ of [omgevingswet.overheid.nl](http://omgevingswet.overheid.nl) inzicht geven in de ter plekke geldende regelgeving.
- Voor het optimaal behartigen van diens belangen adviseert Michel Makelaardij geïnteresseerden en kopers om een professionele NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Een bij een eventuele aankoop (ook zijdelings) betrokken makelaar/ adviseur wordt gezien als professional en aankoopmakelaar.
- De bij de inmeting gehanteerde Meetinstructie (ook bij het eventueel aanwezige meetcertificaat) 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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit (mede als gevolg van het gegeven dat Michel Makelaardij geen professioneel inmeter is) verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De eventueel weergegeven maatvoeringen en plattegronden en het eventueel aanwezige meetcertificaat zijn enkel indicatief van aard.
- Inzake de juistheid en/ of de totstandkoming van het onderhavige energielabel aanvaardt Michel Makelaardij geenszins aansprakelijkheid.
- Deze informatie is door Michel Makelaardij zorgvuldig samengesteld op basis van door verkoper verstrekte gegevens en is geheel vrijblijvend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.



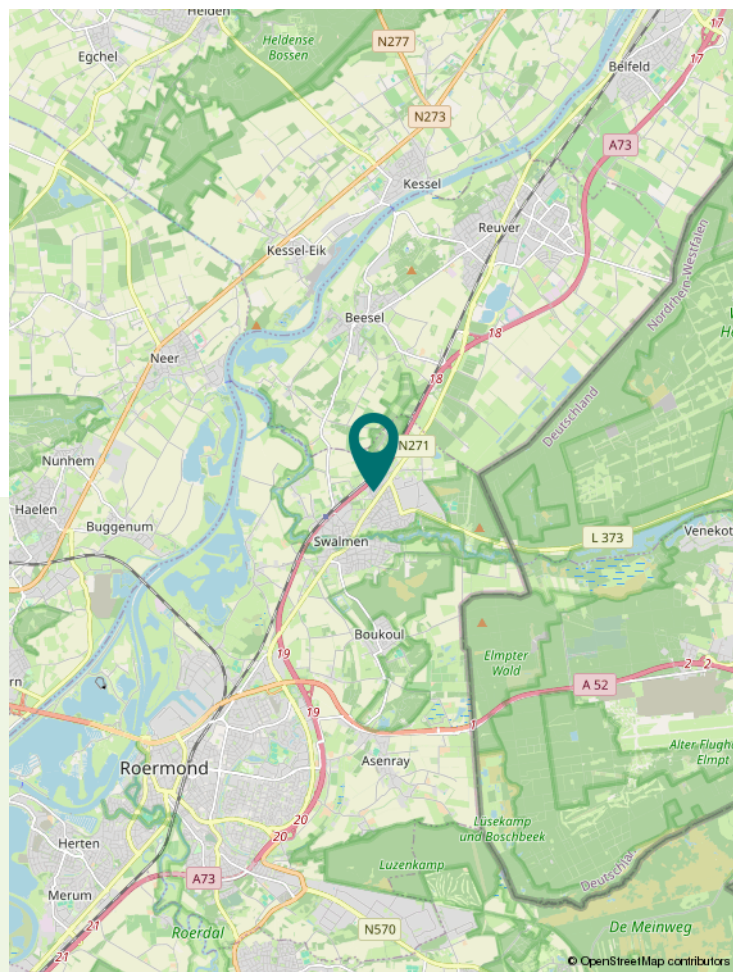
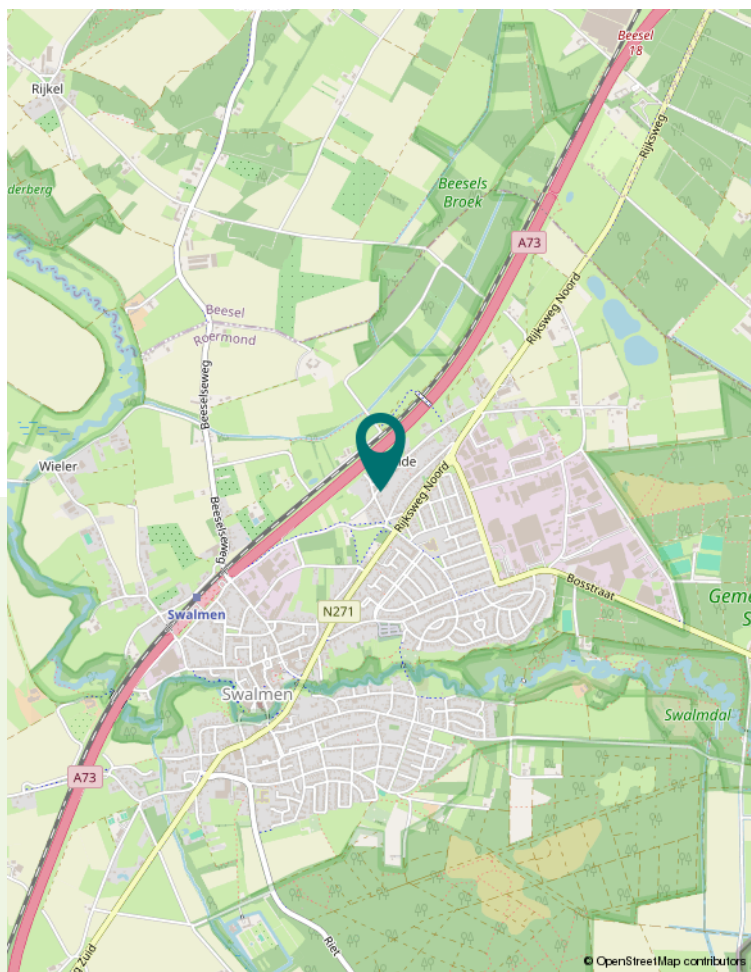
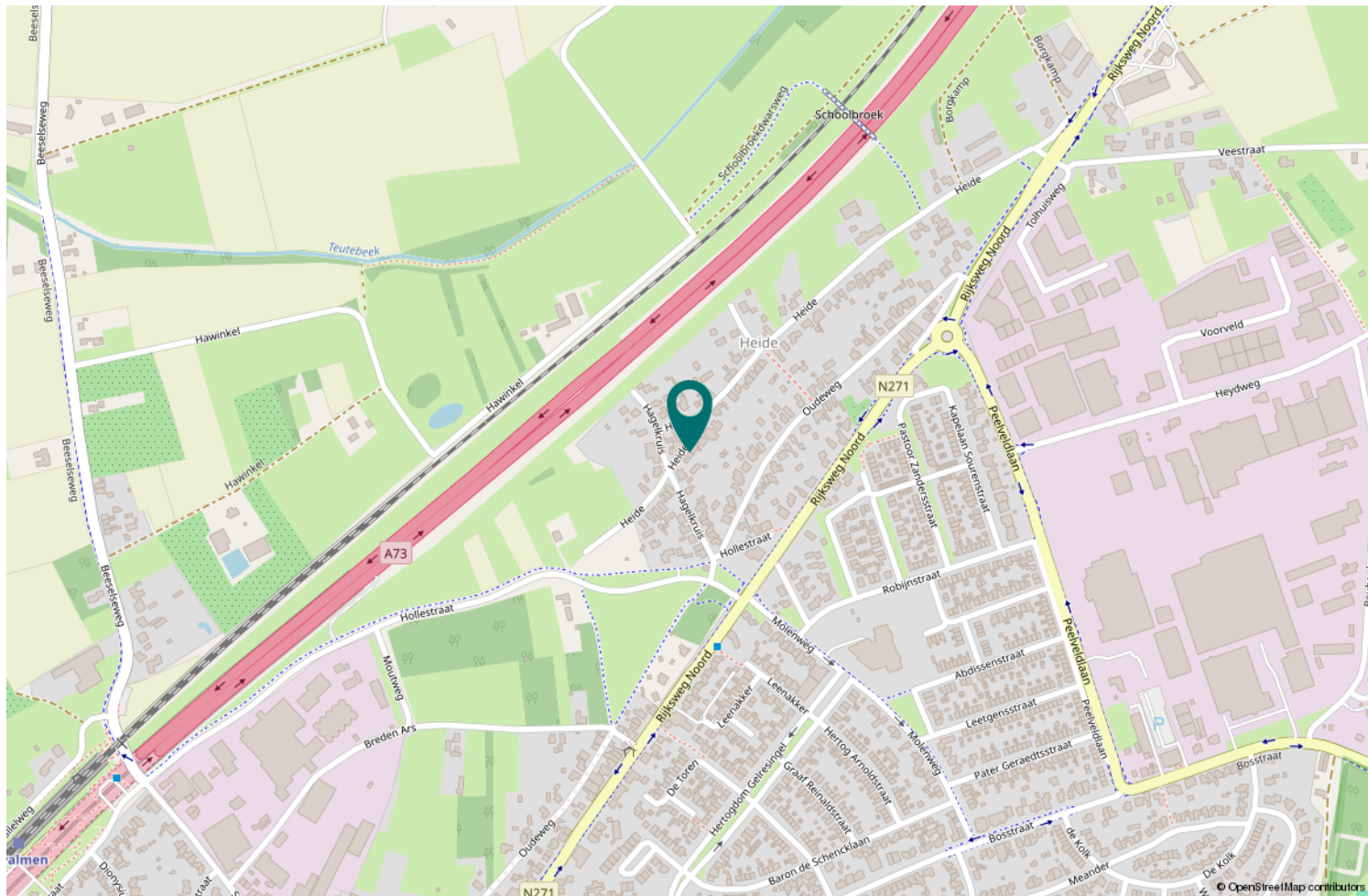
Begane Grond

# Plattegrond



Verdieping

# Kadastrale kaart



Locatie op de kaart

# Veelgestelde vragen

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

## Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

## 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.

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

## Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

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

## 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 je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. 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. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

## Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

## Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) of loop binnen bij een van onze kantoren. Wij helpen je graag verder.



### **Wat zijn uw plannen ?**

Wilt u een woning verkopen of kopen? Of heeft u een taxatie of gewoon woonadvies nodig of wilt u gaan huren of verhuren? Dan gaat u ongetwijfeld enkel voor het beste resultaat. Michel Makelaardij is een zeer modern kantoor dat in slechts enkele jaren tijd een prominente en leidende rol in de markt heeft verworven. Enthousiasme, marktkennis en een echte visie heeft ons vele zeer tevreden klanten opgeleverd.

### **Wij zijn trots!**

Ja, wij zijn echt trots op de wellicht beste regionale verkoopresultaten en op de uitstekende klantbeoordelingen, te lezen op onze website. Deze mooie resultaten zijn het gevolg van hard en onderscheidend werken. Wij besteden de grootste zorg aan de presentatie van onze woningen, welke wij mede dankzij ons NVM-lidmaatschap premium op Funda kunnen plaatsen.

### **Wij gaan voor het best mogelijke resultaat!**

U toch ook? Wenst u een deugdelijk en onderbouwd advies? Wilt u ook samenwerken met een enthousiast en modern makelaarskantoor? En uw woning ècht zien schitteren op Funda?

**Maak dan een afspraak met ons, zodat wij ook voor uw situatie kunnen adviseren welke werkwijze vermoedelijk het beste resultaat gaat opleveren!**



# Creatief, opvallend en enthousiast!



**Michel Makelaardij Echt**

Gelrestraat 67

6101 EV ECHT

0475-470221

[info@michel-makelaardij.nl](mailto:info@michel-makelaardij.nl)

[www.michel-makelaardij.nl](http://www.michel-makelaardij.nl)

