

te koop



Swalmerstraat 57

Roermond



Briaire
MAKELAARDIJ

Kenmerken

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN

ca. **245 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE

195 m²

INHOUD

1205 m³

AANTAL SLAAPKAMERS

5

BOUWJAAR

ca. **1800**

aanbouw : ca. 2013

ENERGIELABEL

A





Historie

- De Swalmerstraat wordt beschouwd als de meest monumentale straat van Roermond. Naar verluidt behoorde het pand ooit toe aan Baron van Kessenich. De architectuur is indrukwekkend: een 18e-eeuwse Maaslandse voorgevel met gesneden voegen en gecementeerde plinten, terwijl de achtergevel 17e-eeuwse sporen toont van vroegere gevelopeningen.
- Recent gerenoveerd en verduurzaamd.



Omschrijving

Historische grandeur ontmoet modern comfort:: Aan de statige Swalmerstraat ligt dit monumentale, grondig verduurzaamde herenhuis.

Kenmerken & Cijfers

- Bouwjaar: ca. 1800 (kelder is ouder) | Aanbouw: 2013
- Perceeloppervlakte: 195 m²
- Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 245 m²
- Inhoud: ca. 1.205 m³
- Duurzaamheid: Energielabel A, full electric warmtepomp, dakisolatie, vloerisolatie en grotendeels HR++/Triple glas.

De woning is gerenoveerd en grondig verduurzaamd. De woning is voorzien van dikke massieve muren en een volledig vernieuwd en geïsoleerd dak. Bovendien wordt dit huis verwarmd door een volledig elektrische Daikin warmtepomp en zijn keuken en badkamer voorzien van vloerverwarming.

Nummer 57 bevindt zich aan de noordzijde, exact op de T-splitsing met de Betlehemstraat. Deze unieke ligging verklaart de prachtige lichtinval in de woning. Je woont hier hartje centrum op loopafstand van de Markt en beschikt over alle dagelijkse voorzieningen waaronder diverse supermarkten, basisschool, sportgelegenheden, theater, restaurants, het Designer Outlet en het NS-station. Tevens bevinden zich op korte afstand de autosnelwegen A2 en A73 richting, Maastricht, Eindhoven, Venlo en Nijmegen.

De indeling is als volgt:

Kelder:

Via de hal is de kelder bereikbaar. Deze kelder toont een tongewelf en is opgetrokken uit mergelblokken (ca. 15 m²).

Begane grond:

Een brede eikenhouten voordeur leidt naar de klassieke ontvangsthal met een Naamse hardstenen vloer. De statige eiken houten bordestrap loopt helemaal door tot de zolder! Het plafond van de hal is bijna 6 meter hoog. De hal vormt het centrale hart van de woning.

Het gastentoilet is in 1995 geheel betegeld en ingericht met een inbouwcloset en een fonteintje.

Woonkamer:

De mooie L-vormige woonkamer beslaat een oppervlakte van ca. 45 m².

De rustieke eiken visgraat parketvloer van Di Legno komt hier perfect tot zijn recht. Door de grote raampartijen heeft deze woonruimte bijzonder veel lichtinval. Details zoals de hardstenen schouw, hoge vloerplinten en de gestucte vloerbalken maken het plaatje compleet.

Hij ligt direct aan de patiotuin van 36 m². Bij mooi weer open je de tuindeuren en vormt de patio als het ware je tweede woonkamer!

Keuken:

De keuken is recht achter de hal gesitueerd, vlakbij een van de deuren naar en van de woonkamer. Bijzonder hier is het optimale tuincontact met zowel de patiotuin als de achtertuin! In 2022 is de keuken geheel vernieuwd en tot in detail afgewerkt. Zo is de achterpui, de deur naar de patio en het raam aan de patio vervangen door een stalen pui / -deur en kozijn met triple glas. De wanden en plafonds zijn strak gestuct en er is over een lengte van maar liefst 8 meter een op maat gemaakte keuken geplaatst met Miele apparatuur.

Omschrijving

De keuken is zeer compleet met een TwoInOne inductiekookplaat met afzuiging, een hoog model koelkast, vrieskast met 8 lades, wijn klimaatkast, XL vaatwasser, een Quooker en twee ovens. Werkruimte te over op het witte Neolith blad en de tegenover gelegen bar/vaste tafel aan de muur. De tegelvoer is voorzien van vloerverwarming en kaarsrecht doorgelegd richting de beide tuinen.

Eerste verdieping:

Bordestrap naar een zeer ruime overloop met nieuwe muurkast. De rondboog en oude vloerbalk zijn nog intact. Deze verdieping herbergt drie slaapkamers van resp. ca. 29 m², 13 m² en 10 m² en de badkamer. Slaapkamer I heeft op maat gemaakte kledingkasten en de vloerbalk is hier mooi in het gestucte plafond verwerkt. In slaapkamer II is de rond uitgemetselde nis de eye-catcher. Slaapkamer III biedt toegang tot het dakterras. Zo heeft elke slaapkamer hier zijn eigen karakter.

In 1995 is de huidige badkamer gemaakt. Deze is voorzien van vloerverwarming, ca. 12 m² groot en compleet ingericht met een ligbad, inloopdouche, wastafel en een ingebouwd toilet.

De gehele eerste verdieping is afgewerkt met een geïsoleerde houten vloer (m.u.v. een betonnen vloer op de badkamer).

Tweede verdieping:

De fraaie trappartij heeft richting de tweede verdieping een luik tegen de tocht. Een overloop leidt naar de modern afgewerkte vierde slaapkamer van ca. 8 m² groot. Ook ideaal als werkkamer. Vroeger was dit de "dienstmeidenkamer", net als de tegenover gelegen waskamer. Hier bevindt zich het witgoed, een wastafel en de verwarmingsinstallatie. Dit monumentale huis uit 1800 wordt geheel verwarmd door een volledig elektrische warmtepomp. Warm water komt eveneens vanuit de warmtepomp, via twee boilers van in totaal 464 liter.

Tot slot heeft deze woning nog iets bijzonders: een royale multifunctionele ruimte van ca. 51 m² ten behoeve van bijvoorbeeld een 5e (en 6e) slaapkamer, hobbyruimte of werkkamer. De prachtige Bechstein vleugel herinnert nog aan zijn vroegere functie als muzieksociëteit. De oude planken vloer, het prachtige dakspant, de houten vliering, gecombineerd met de dakkapellen geeft deze grote ruimte toch een knus gevoel. Met de aanwezigheid van water en afvoerpunten in de naastgelegen waskamer, kun je hier vrij eenvoudig een extra badkamer realiseren. Kortom: De tweede verdieping mag met recht een volwaardige woonverdieping genoemd worden.

Derde verdieping:

Via een vlizotrap op de waskamer is er nog een royale bergzolder bereikbaar. Aan opbergruimte geen gebrek.

Tuin:

Dit herenhuis beschikt over twee tuinen die beide hun eigen charme hebben en via de keuken met elkaar in verbinding staan. Beide tuinen bieden heerlijke privacy. De patio tuin heeft een afmeting van ca. 6.84 m x 5.40 m. De moderne cortenstalen plantenbakken, grondspots en de grote lichte tegels combineren perfect met de prachtige oude muren. Een oase van rust in hartje binnenstad.

De achtertuin is ca. 49 m² groot en maar liefst 15.76 m diep. Aan de achterpui bevindt zich een kleine overkapping. Ook deze tuin is smaakvol aangelegd met de lichte tegels, cortenstalen plantenbakken, waterpunt en grondspots. De oude tuilmuren zijn een lust voor het oog. Op het verhoogde terras geniet je vanaf de late ochtend tot in de middag van het zonnetje.

Tot slot beschikt dit huis ook nog over een dakterras aan de achterzijde van slaapkamer III. Dit terras van ca. 9 m² is keurig afgewerkt met een vlonder van Padouk hardhout.

Omschrijving

Aanvullende informatie:

- Dit monument is al grondig verduurzaamd. Dit heeft een energielabel A opgeleverd.
 - Er zijn geen zonnepanelen.
 - Het zadeldak is geheel vernieuwd in 1995 en geïsoleerd met asbestvrije isolatieplaten. Nieuw zinkwerk in 1995.
 - De verdiepingsvloeren zijn geïsoleerd, alsmede de begane grondvloer in de woonkamer en keuken. De woonkamer en slaapkamers zijn voorzien van HR++ glas, de keuken heeft triple glas (HR+++). Het glas in lood bovenlicht van de voordeur heeft een voorzetraam. De dakkapellen op de tweede verdieping zijn van enkel glas voorzien. De dakramen van dubbel glas ('95).
 - De keuken en badkamer beschikken over vloerverwarming.
- Instapklaar want op een functionele badkamer en toilet uit 1995 na, volledig gemoderniseerd tussen 2020-2023.
- Uitgebreide meterkast in de hal met 3-fase stroom en voldoende groepen.
 - Bediening van verwarming via Honeywell evohome zoneregeling.
-
- Vrijwel geheel voorzien van authentieke paneeldeuren met bossing en betimmerde dagkanten en/of fraai geprofileerd lijstwerk.
 - Prachtige monumentale trappartij tot aan de zolder.
 - Mergelstenen gewelfde kelder uit vermoedelijk de 17e eeuw.
 - Historische details uit de 18e eeuw door de hele woning te ontdekken!

Parkeren:

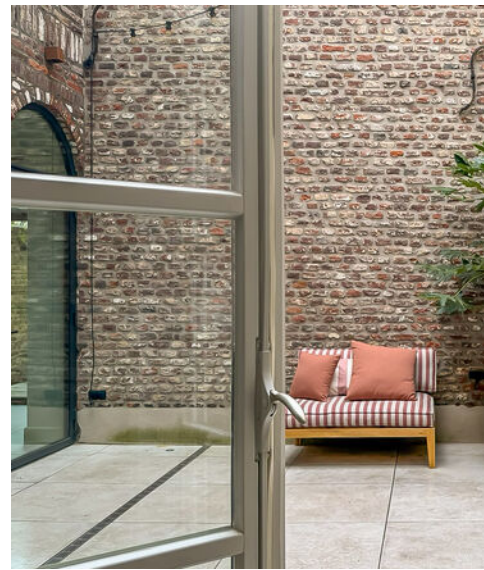
Parkeren kan middels een parkeervergunning voor bewoners, voor een lage bijdrage per maand, in de aangewezen parkeerzones in de hele binnenstad, waaronder aan eigen straat. Ook bevinden zich enkele parkeergarages met mogelijkheid tot een abonnement op loopafstand. Swalmerstraat 57 is de perfecte plek om historisch te wonen met de luxe en duurzaamheid van nu.

Ligging:

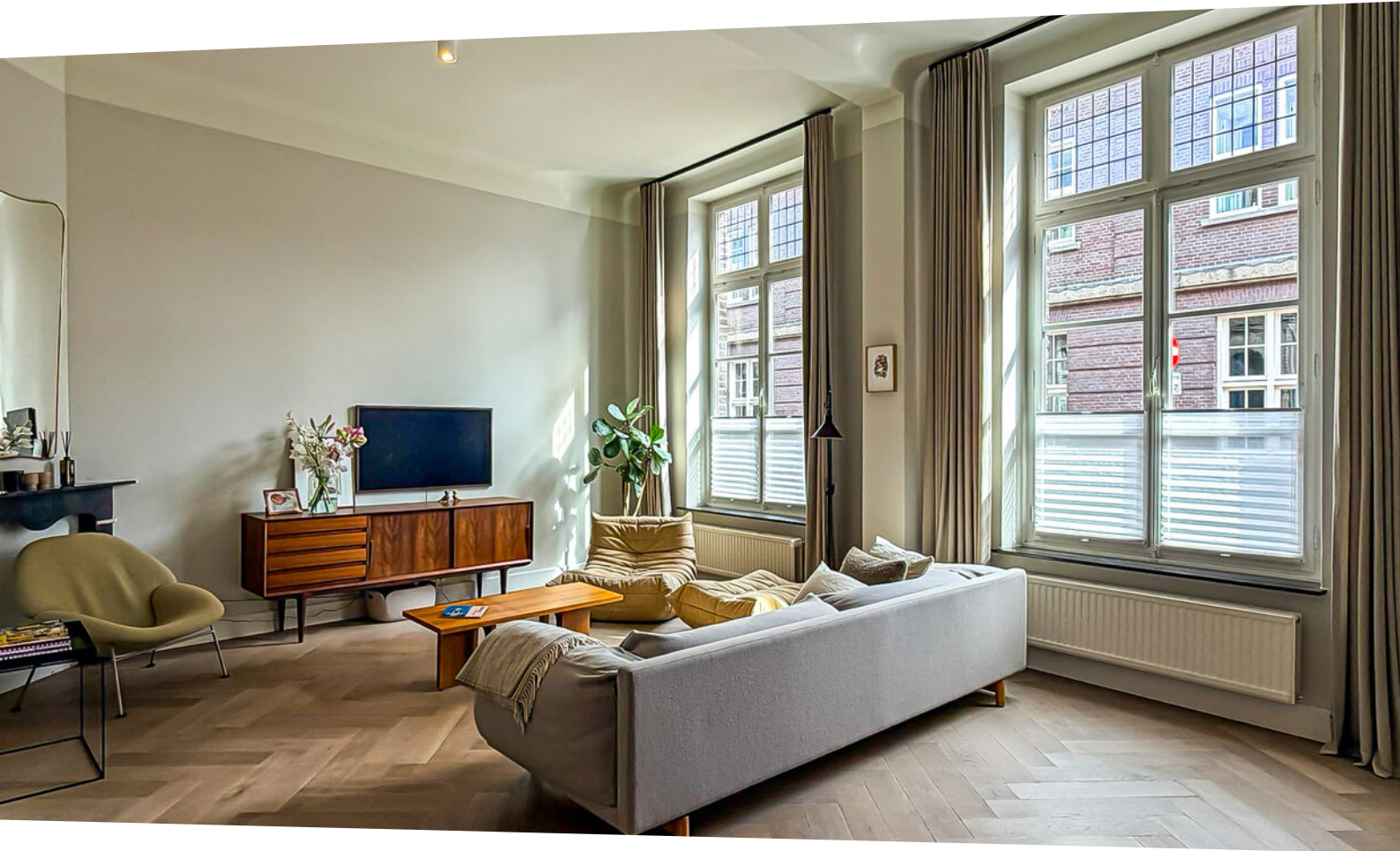
Aan de historische Swalmerstraat gelegen tegenover het voormalige 'Groot seminarie' en de toegang naar de Bethlehemstraat. Hier vergapen de toeristen zich aan de monumentale gevels en loop je zo naar de Markt of het Designer Outlet. In deze gezellige, middelgrote Maas-stad in Limburg is de historische Markt een trekpleister. Elk seizoen biedt deze stad afwisselende activiteiten zoals het bevrijdingsfestival, kermis, intocht van Sinterklaas en taptoe. Traditiegetrouw staat er rond Kerstmis een grote boom op de Markt met kerstmarkt op het Munsterplein. Kortom, Roermond is een stad die bruist van de energie.

Op 5 minuten lopen ligt het Designer Outlet Center, sta je aan de Roerkade met diens terrassen of in Voorstad Sint Jacob aan de jachthaven. Het sfeervolle Munsterplein, theater de Oranjerie, het Stationsplein en natuurlijk het (bus)station bevinden zich ook op hele korte afstand. Bovendien ben je met de auto zo de stad uit richting de autosnelweg A73 en A2! Kortom wonen op een centrale toplocatie, terwijl je geniet van de rust in het herenhuis.

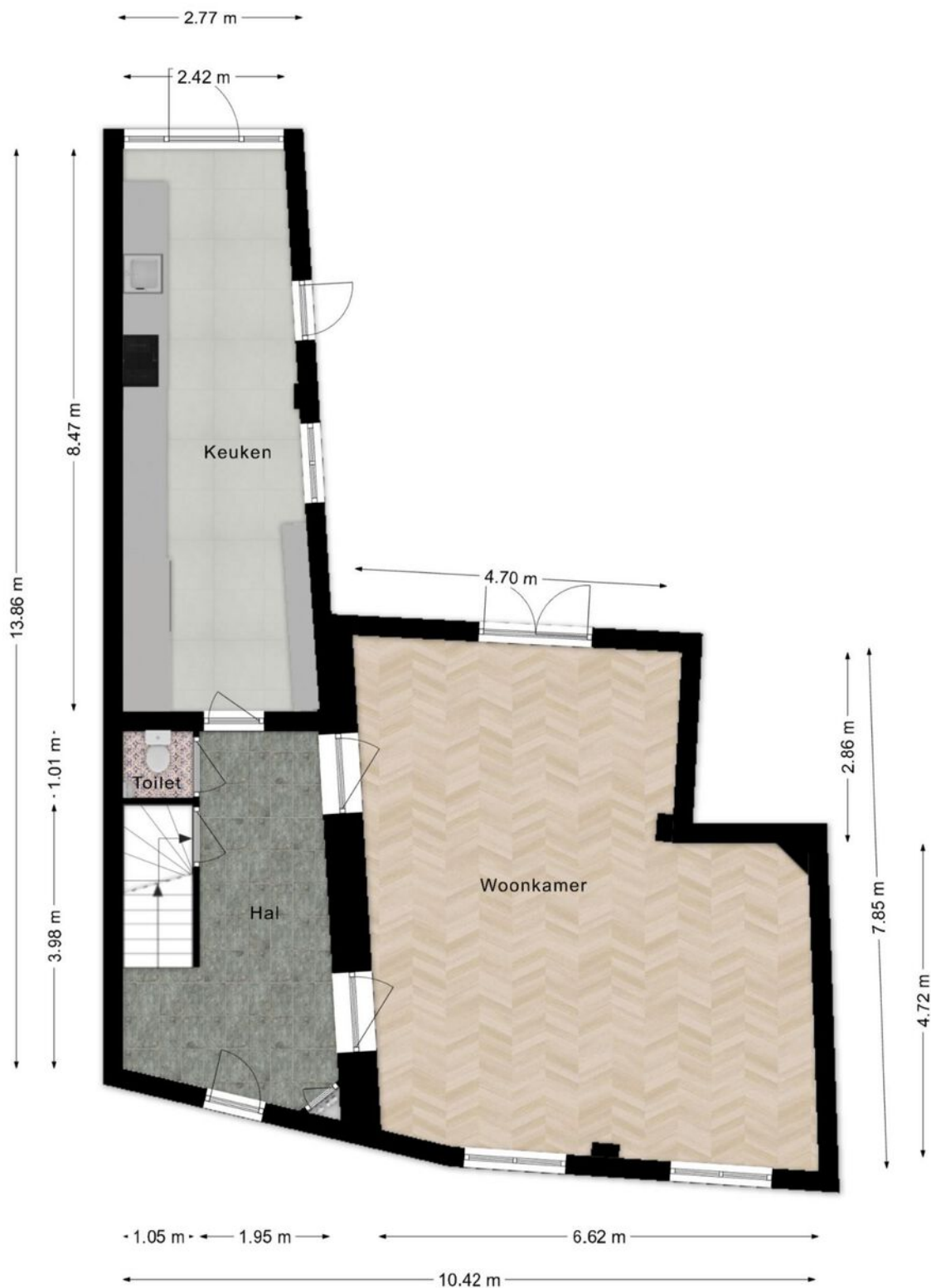
Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel een bezichtiging en laat je betoveren!







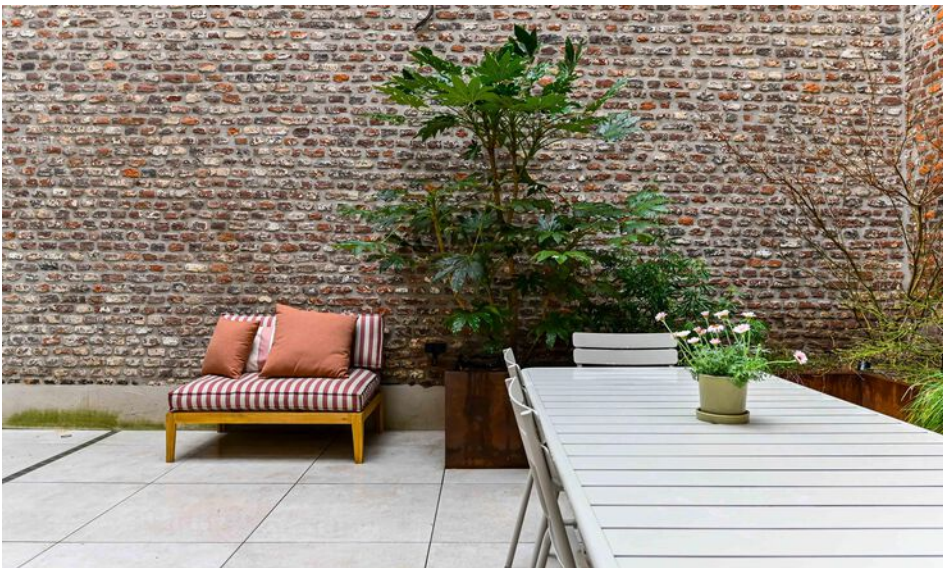
Plattegrond begane grond schets

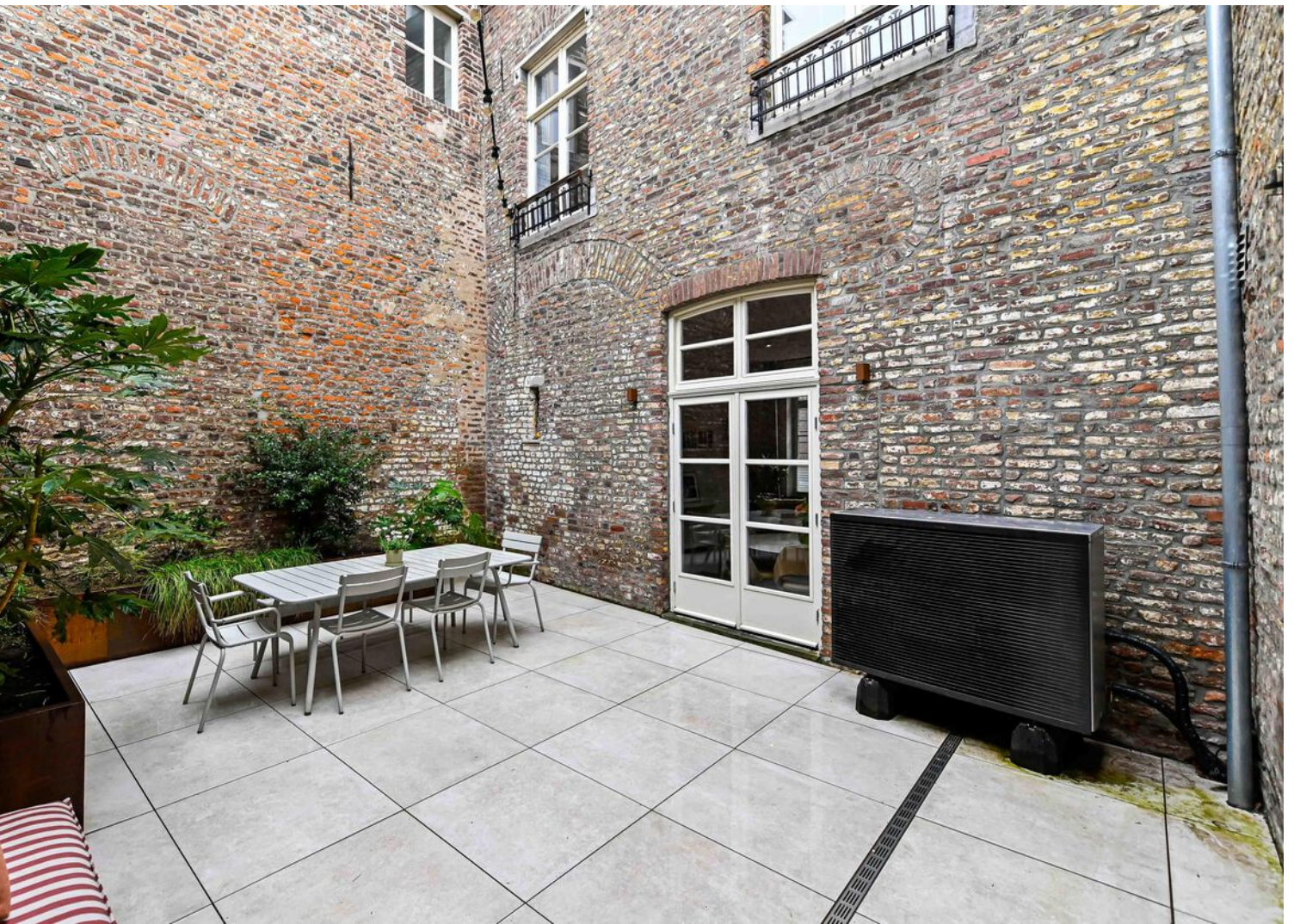


Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontleen.









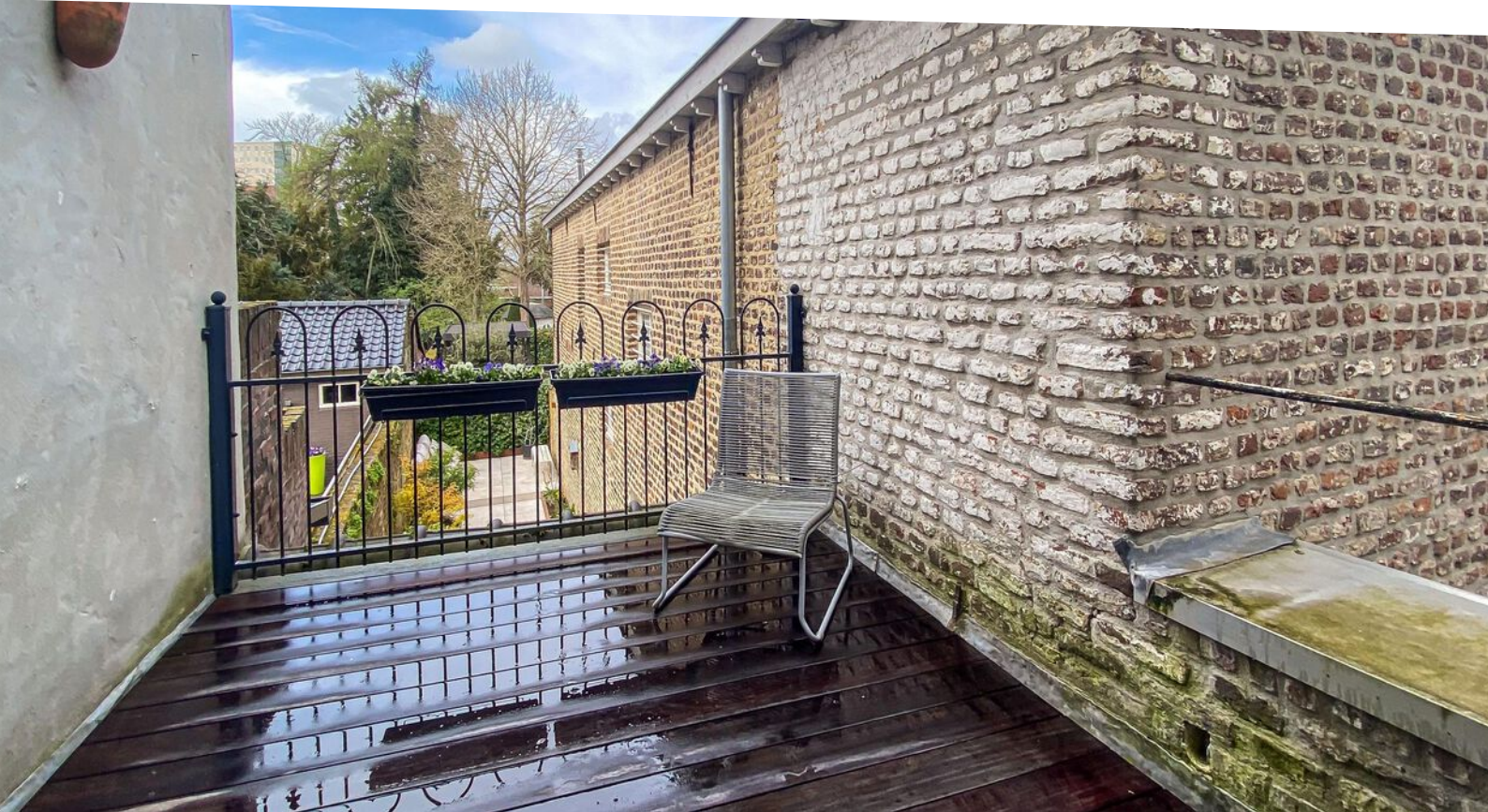
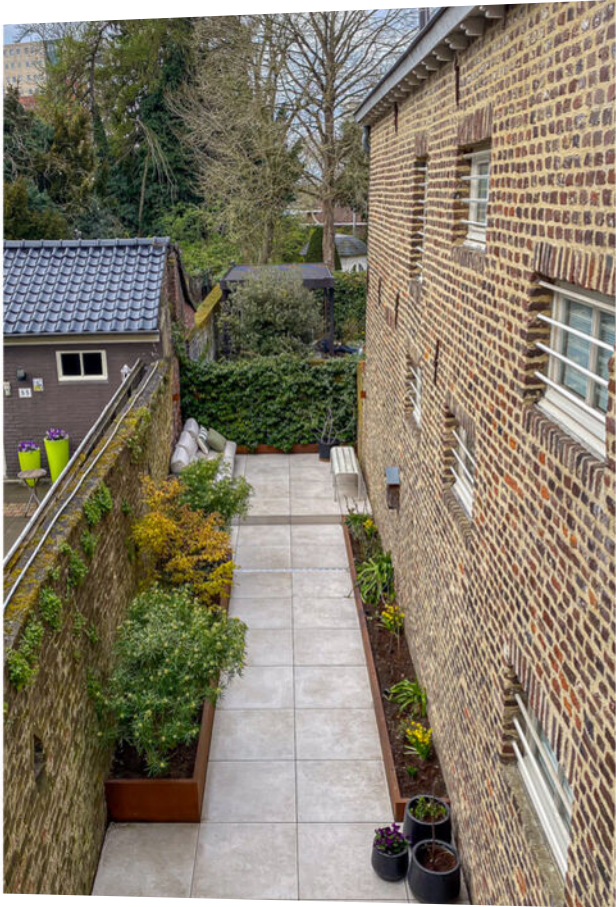


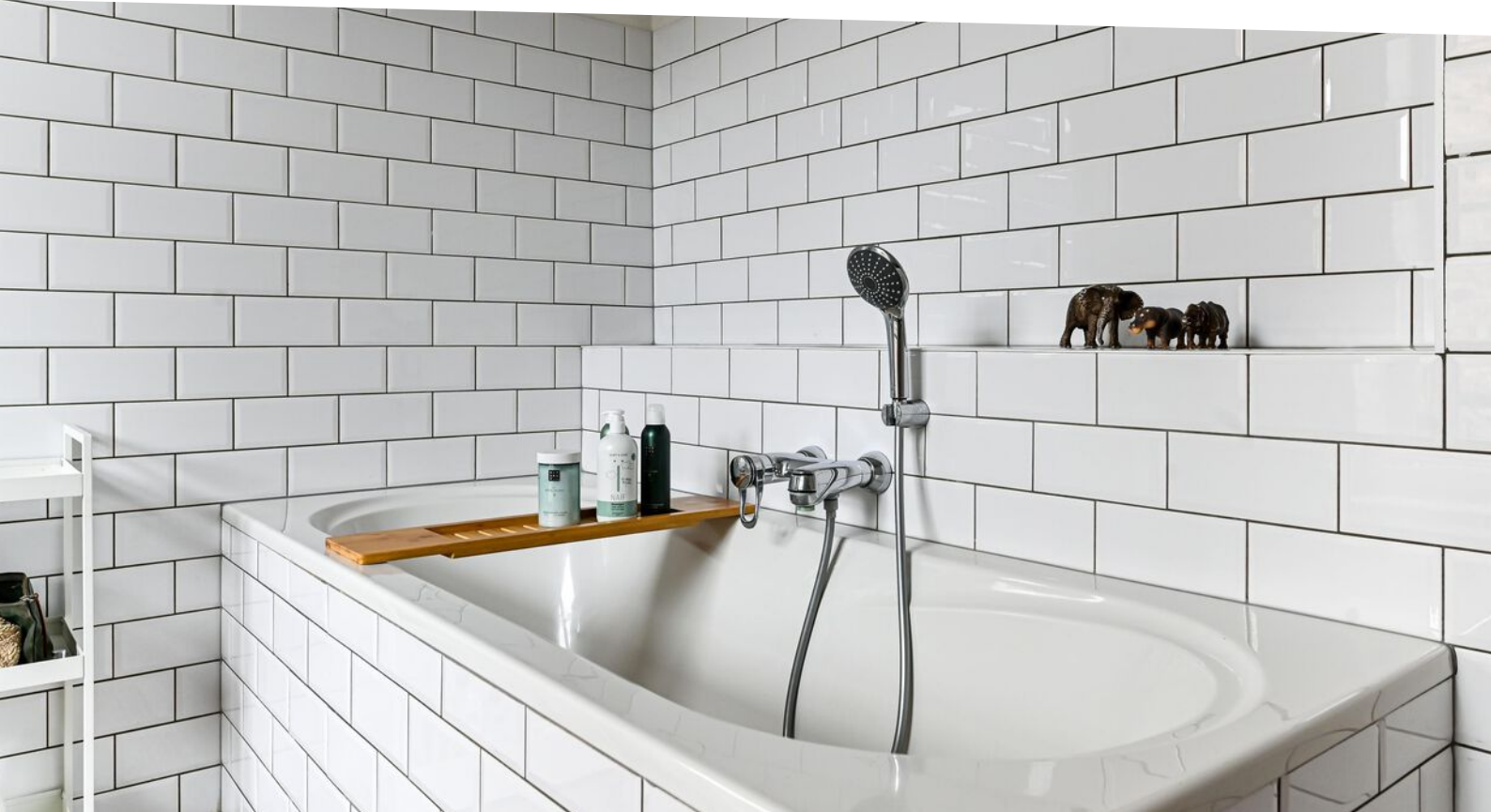




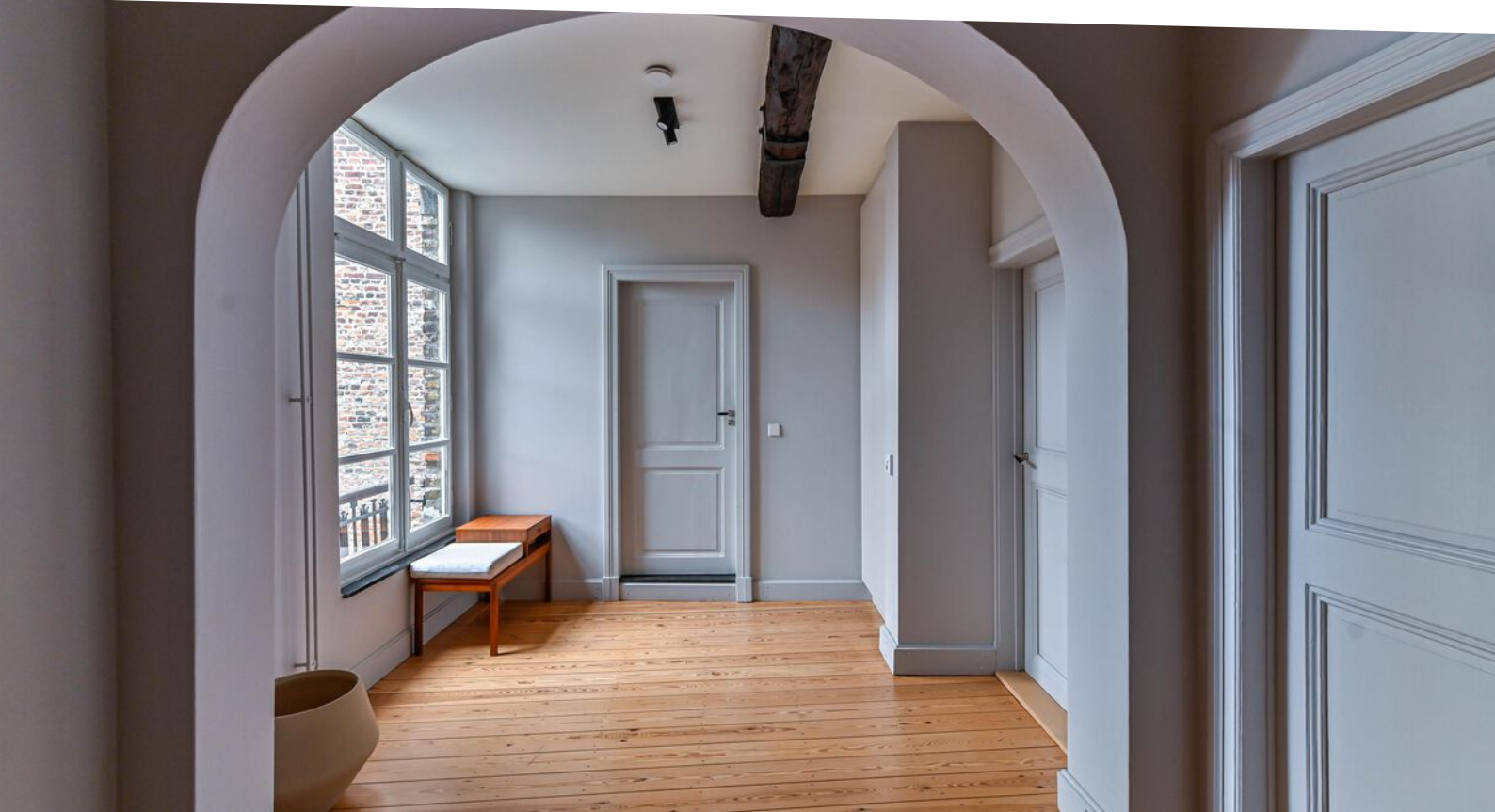


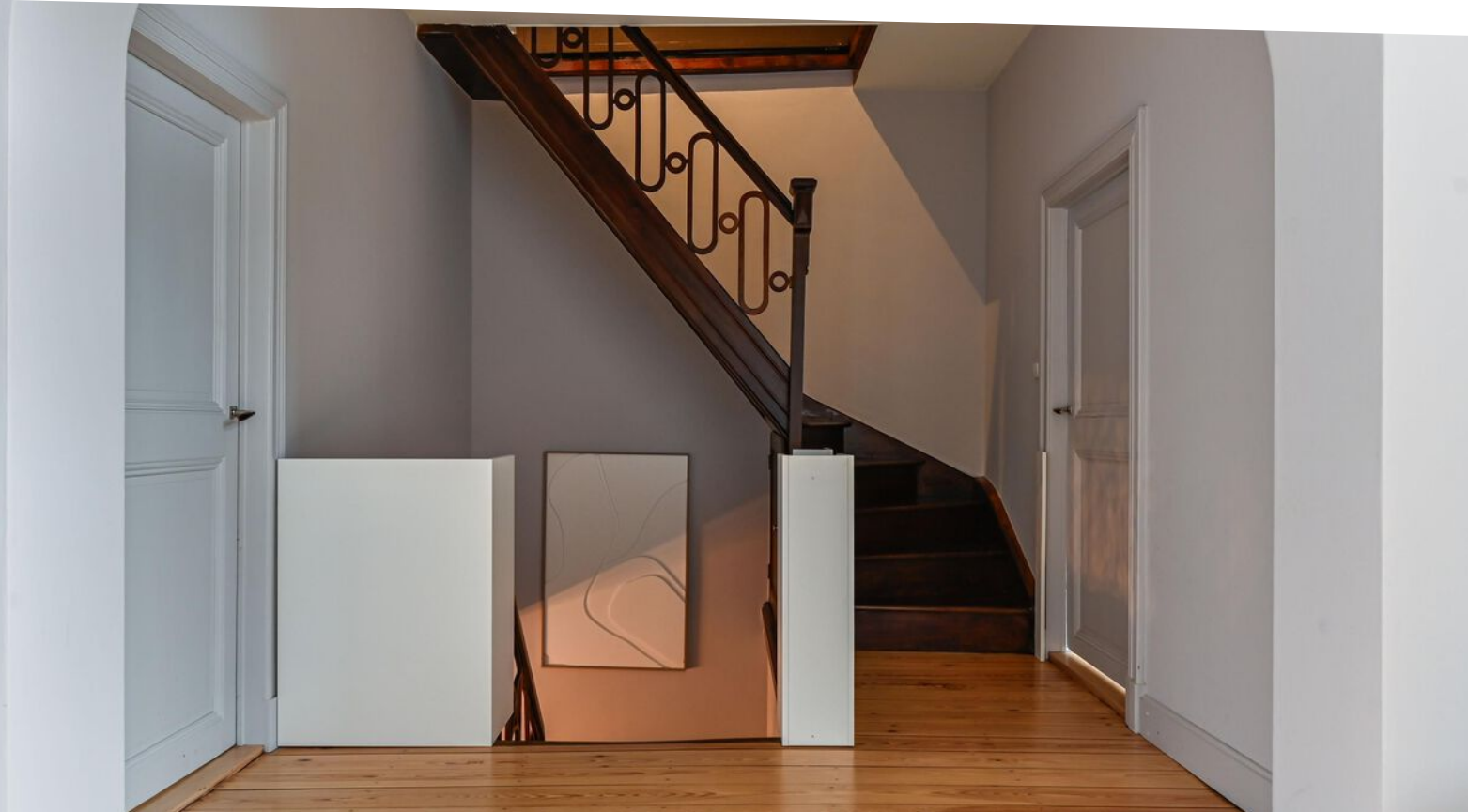
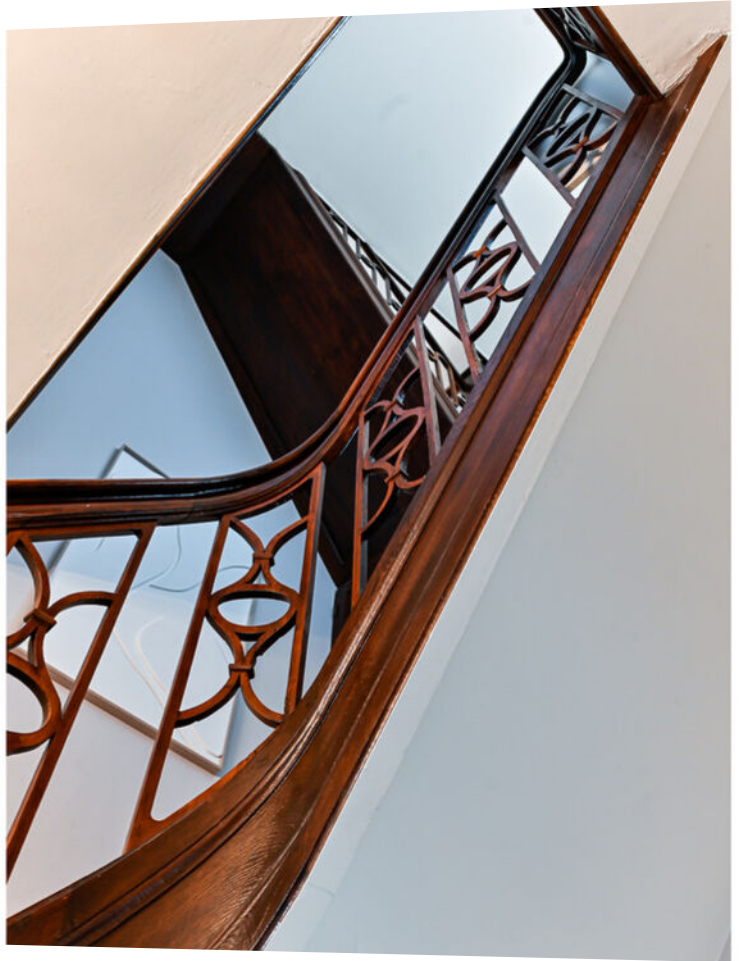












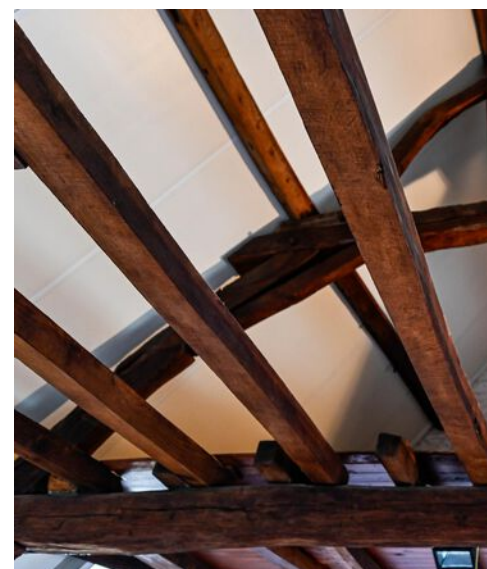




Plattegronden eerste en tweede verdieping schets

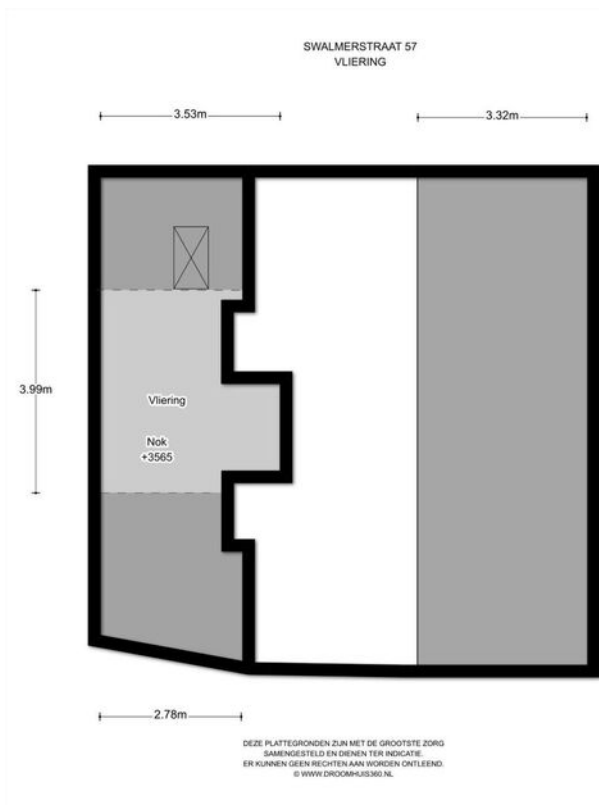
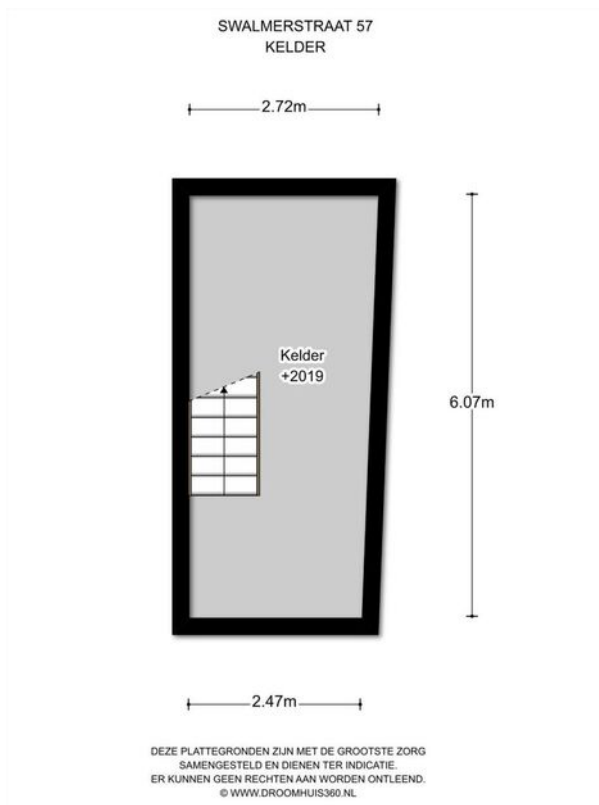








Plattegronden kelder en vloering schets












Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Sw-57



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Roermond Sectie D Perceel 4660</p> <p>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.</p>	
--	--	---

Meest gestelde vragen

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.

Feedback over de woning:

De verkopers van de door jou bezichtigde woning zijn uiteraard zeer benieuwd naar je reactie en bevindingen. Laat daarom na een bezichtiging altijd wat van je horen. Een kleine moeite, maar heel waardevol voor mij en mijn opdrachtgever. Een telefoontje of mailtje hierover stel ik zeer op prijs. Indien de woning niet aan jouw wensen voldoet, kun je vrijblijvend gebruik maken van de gratis zoekopdracht in te vullen op www.briairemakelaardij.nl. Ook persoonlijke aankoopbegeleiding behoort tot de mogelijkheden.

Bieden & onderhandelen:

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijs nodigen eenieder uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al ben jij de eerste partij die de informatie heeft ontvangen, het eerste reageert of als eerste bezichtigd. Je bent pas in onderhandeling als je een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Er mag slechts met één partij tegelijk onderhandeld worden. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is niet toegestaan mits de makelaar jou hiervan op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen. 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.

Zodra koper en verkoper overeenstemming hebben bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, wordt door de makelaar een koopovereenkomst opgemaakt, geheel conform het NVM-model. Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontleen, verkoper behoudt zich, totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen, alle rechten voor.

Koopovereenkomst & bedenktijd koper:

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte koopakte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopovereenkomst, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

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). De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

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 al hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper.

Notaris & oplevering:

Doorgaans wordt de notaris door de koper gekozen. Bij de notaris onderteken je de transportakte (= akte van levering) en de eventuele hypotheekakte.

Zodra de datum en het tijdstip bekend zijn van de eigendomsoverdracht bij de notaris, zal er voor de overdracht een laatste inspectie worden afgesproken, mede om te controleren of de woning wordt afgeleverd zoals is overeengekomen.

Verantwoording:

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

Verkoop eigen woning:

Briare Makelaardij verkoopt geen "huis" maar een "thuis". Dat uit zich in een persoonlijke aanpak, duidelijke communicatie en maatwerk. Iets wat ook door kandidaat-kopers wordt gewaardeerd en het resultaat ten goede komt. Wat ik voor jou kan betekenen leg ik jou graag uit in een oriënterend en vrijblijvend gesprek. Briare Makelaardij is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).





Briaire
MAKELAARDIJ